



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

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

Benjamin Fietkau
+41 31 633 77 63
benjamin.fietkau@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Münsingen
Postfach 1330
Neue Bahnhofstrasse 4
3110 Münsingen

G.-Nr.: 2025.DIJ.8901

16. Dezember 2025

Münsingen; Überbauungsordnung ZPP AH "Rossboden", teildelegierte Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 2. Juni 2025 ist bei uns die Überbauungsordnung (UeO) «Rossboden» zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) AH «Rossboden» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan 1:500 vom 21. März 2025
- Überbauungsvorschriften vom 21. März 2025
- Erläuterungsbericht vom 21. März 2025
- Richtprojekt vom 9. September 2024
- Schnitte Massgebendes Terrain vom 13. Mai 2025
- Bericht des Beurteilungsgremiums vom 8. November 2024
- Bericht zur Ämterkonsultation vom 26. Mai 2025

Am 30. Oktober 2024 fand zur vorliegenden Planung das Startgespräch mit der Gemeinde Münsingen statt. Es wurde vereinbart, dass die Gemeinde von der teildelegierten Vorprüfung resp. Ämterkonsultation gemäss Art. 59 Abs. 1a Baugesetz (BauG) Gebrauch machen wird. Mit Schreiben vom 13. November 2024 wurde dies von Seiten der Gemeinde Münsingen bestätigt.

Die Gemeinde Münsingen hat bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung mit folgenden Unterlagen durchgeführt:

- Überbauungsplan vom 21. März 2025
- Überbauungsvorschriften vom 21. März 2025
- Erläuterungsbericht mit Anhängen vom 21. März 2025
- Amt für Kultur (AK), Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 14. April 2025 und E-Mail vom 14. Mai 2025
- Archäologischer Dienst (AD), Fachbericht vom 16. April 2025
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), E-Mail vom 15. April 2025
- LANAT, Fachstelle Boden, E-Mail vom 25. März 2025
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht 16. April 2025

- SBB, E-Mail vom 27. März 2025
- Kantonales Laboratorium (KL), Fachbericht vom 2. April 2025 und E-Mail vom 14. Mai 2025
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 24. April 2025

Die eingeholten Fachberichte sowie der sorgfältige Bericht Ämterkonsultation der Gemeinde Münsingen vom 26. Mai 2025 wurde uns ebenfalls am 2. Juni 2025 eingereicht.

1. Allgemeines zur teildelegierten Vorprüfung

Gemäss Art. 59 Abs. 1a BauG holen die Gemeinden bei der teildelegierten Vorprüfung die erforderlichen Amts- und Fachberichte selber ein und bereinigen diese mit den zuständigen Stellen (Ämterkonsultation), wenn sie dies zu Beginn des Planerlassverfahrens verbindlich erklären und die Dokumentation der Ämterkonsultation sichergestellt ist. Es ist Aufgabe der Gemeinde die eingeholten Amts- und Fachberichte mit den Fachstellen zu bereinigen. Die Dokumentation der Ämterkonsultation ist als Bestandteil der abschliessenden Vorprüfung dem AGR einzureichen.

Die Verantwortung der vollständigen und korrekten Ämterkonsultation liegt bei der Gemeinde. Die abschliessende Vorprüfung obliegt der zuständigen Stelle der Direktion für Inneres und Justiz.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll

2. Ausgangslage

Die vorliegende Planung betrifft die rechtskräftige ZPP AH «Rossboden». Diese bezweckt u.a. die Ermöglichung von Bauten und Anlagen für die bodenabhängige oder bodenunabhängige resp. über die innere Aufstockung hinaus gehende Produktion pflanzlicher Erzeugnisse im Sinne einer Intensivlandwirtschaftszone.

Mit der vorliegenden UeO sollen die planerischen Voraussetzungen für die beabsichtigte Weiterentwicklung des Areals «Rossboden» und Realisierung der ZPP AH «Rossboden» geschaffen werden. Als Grundlage für die UeO dient ein Richtprojekt, welches im Rahmen eines Workshopverfahrens unter Einbezug der KDP erarbeitet wurde.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO «Rossboden» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Ämterkonsultation

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**

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**

Aufgrund des Fachberichts des KL vom 2. April 2025 wurden im Kapitel 3.7 Störfallvorsorge des Erläuterungsberichts Anpassungen vorgenommen 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. **H**

4. Überbauungsplan (UeP)

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. **GV**

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**

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**

5. Überbauungsvorschriften (UeV)

Art. 4 Abs. 2 UeV: Mit dieser Formulierung «wegleitend» ist das Richtprojekt nicht verbindlich, sondern nur wegleitend. Als verbindlich werden nur die Bezeichnungen wie z.B. «massgebend» oder «verbindlich» angesehen. **H**

Art. 7 UeV: 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 wird die optimale Nutzung nur kurz abgehandelt. Es ist nachvollziehbar und ausführlich im Erläuterungsbericht herzuleiten, wie der optimalen Nutzung und haushälterischen Bodennutzung genügend Rechnung getragen wird. **GV**

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

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**

6. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

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

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

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

Die Pläne und Vorschriften sind in 6-facher Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung / der Sitzung des Gemeinderats / der Sitzung des Gemeindeparlaments
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Benjamin Fietkau
Raumplaner

Kopie per E-Mail

- Landplan AG, Seftigenstrasse 400, 3084 Wabern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- KDP
- AD
- ANF
- LANAT, Fachstelle Boden
- AWA
- SBB
- KL
- AUE, Abt. Immissionsschutz
- AGR (RIB, WER, WIL)