

Einwohnergemeinde Münsingen
Überbauungsordnung ZPP AB Erlenuweg

Vorprüfung: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom Datum 29. August 2025

Stand: 27.11.2025

Thema		GV	H/E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr. Kap.	Thema	mat.	form.			UeP	UeV	EB
3	Überbauungsvorschriften							
1	Art. 7 Abs. 5 Mass der Nutzung	x		Der Begriff höchste Punkt der Dachkonstruktion ist durch den Begriff Gesamthöhe zu ersetzen.	Da die Gesamthöhe ein metrisches Mass und keine Angabe im m ü. M. ist, wird vorgeschlagen statt dessen zu verwenden: Oberer Messpunkt des höchsten Punkts der Dachkonstruktion.		x	
2	Art. 7 Abs. 7 Mass der Nutzung	x		Vorspringende Gebäudeteile dürfen maximal 50% des Fassadenabschnitts betragen und nicht den ganzen Fassadenabschnitt. Der Artikel ist entsprechend abzuändern.	Für die vorspringenden Gebäudeteile zum Link wird ein neuer Baubereich A2.3 mit Bestimmungen in einem eigenen Artikel eingeführt.	x	x	
3	Art. 8 Abs. 2 Attika	x		Der höchste Punkt der Dachkonstruktion ist zu ersetzen durch Gesamthöhe.	Die Höhenangabe wird sinngemäss angepasst, sh. Punkt 1.		x	
4	Art. 12 Baubereich AA, Balkone	x		Hierbei handelt es sich nicht um vorspringende Gebäudeteile und sie dürfen nicht über den Baubereich hinausragen.	Da die Balkonen zm Baubereich AA vollständig oberhalb des Baubereichs A1.3 liegen, ist der Art. 12 i.O., selbst wenn der gesamte Fassadenabschnitt betroffen ist.			
5	Art. 15 Baubereich UG		H	Der «Baubereich Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten» ist im Überbauungsplan als Festlegung deklariert. Es wird nicht ganz klar, wo etwas anderes vermerkt werden könnte? In den weiteren UeV? Dann bitte ergänzen mit «sofern in den Überbauungsvorschriften...».	Die Formulierung wird angepasst resp. der Nebensatz (sofern nichts anderes vermerkt) gelöscht.		x	
6	Art. 18 Abs. 3 Dachform und -gestaltung	x		Der Begriff höchste Punkt der Dachkonstruktion ist durch den Begriff Gesamthöhe zu ersetzen.	Die Höhenangabe wird sinngemäss angepasst, sh. Punkt 1.		x	
7	Art. 22 Abs. 2 Strassenvorland, Gehweg	x		Für öffentliche Wegverbindungen erhält die Gemeinde mit der UeO den Enteignungstitel. Dies aber nur, sofern ein solcher festgelegt wird. Die hinweisende Darstellung wie vorliegend gewählt, genügt dafür nicht. Sofern der Enteignungstitel angestrebt wird, ist der öffentliche Gehbereich festzulegen. Zudem ist es nicht zulässig, zu Hinweisen Vorschriften aufzunehmen.	Es soll kein Enteignungstitel, aber eine Dienstbarkeit angestrebt werden. Dies wird im Infrastrukturvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft geregelt. Der Bereich für die öffentliche Wegverbindung wird im UeP festlegen und die UeV werden mit einem Mass für die Mindest- sowie Maximalbreite präzisiert.			
8	Art. 22 Abs. 2 Strassenvorland, Gehweg	x		Falls der öffentliche Gehbereich festgelegt wird, ist dieser zu vermessen. Es reicht, wenn in der UeO die Anfangs- und Endpunkte der Wegführung oder ein Korridor festgelegt wird. Sowohl die Anfangs- und Endpunkte als auch der Korridor sind zu vermessen. In den Vorschriften muss sodann eine Wegbreite vorgeschrieben werden. Die Wegbreite kann sowohl mit einem exakten Mass als auch mit einer Mindest- und einer Maximalbreite angegeben werden. In der jetzigen Form ist nur ein Mindestmass enthalten.		x	x	
9	Art. 24 Abs. 1 und 2 Bereich für Spiel und Aufenthalt	x		Es ist nicht zulässig, zu Hinweisen Vorschriften in die UeV aufzunehmen, da Hinweise keinen Genehmigungsinhalt darstellen. Der «Bereich für Spiel und Aufenthalt» ist vorliegend nicht Genehmigungsgegenstand. Daher ist diese Bestimmung (Abs. 1 und 2) zu streichen und der «Titel» entsprechend abzuändern. Alternativ könnte dieser Bereich unter die zu genehmigende Inhalte im Überbauungsplan aufgenommen werden	Die Bereiche, welche innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO liegen, werden festgelegt und vermass.	x		
10	Art. 25 Privater Aussenraum		H	Die ANF begrüsst es sehr, dass gemäss Art. 25 der private Aussenraum grossmehrheitlich unversiegelt zu gestalten und zu bepflanzen ist und gemäss Art. 26 mind. drei hochstämmige Bäume im gemeinschaftlichen Aussenraum sowie mind. ein hochstämmiger Baum im Strassenvorland zu pflanzen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Thema		GV		H/E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.			UeP	UeV	EB
11		Art. 25 Privater Aussenraum			E	Wir empfehlen den Art. 25 dahingehend zu ergänzen, dass die Bepflanzung mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen zu erfolgen hat und das Auspflanzen von invasiven Neophyten verboten ist.	Es erfolgt keine Ergänzung gemäss Empfehlung. Begründung: In den UeV wird nicht wiederholt, was im GBR (Art. 22 Abs. 3) steht.		
12		Art. 26 Bereich für Baumpflanzungen			E	Wir empfehlen den Art. 26 dahingehend zu ergänzen, dass es sich um standortgerechte und einheimische Hochstammbäume aus einheimischer Produktion handeln soll.	Es erfolgt keine Ergänzung gemäss Empfehlung. Begründung: In den UeV wird nicht wiederholt, was im GBR (Art. 22 Abs. 3) steht.		
13		Art. 26 Bereich für Baumpflanzungen			H	Für die neu zu pflanzenden Hochstammbäume sind genügend grosse Wurzelräume vorzusehen. Die Wurzelräume (36 m³ pro Baum) der verschiedenen Bäume sind zu verbinden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderung an genügend grosse Wurzelräume steht bereits in Art. 22 Abs. 3 GBR. Hinweis: Im Rahmen der Sanierung der Ortsdurchfahrt konnte die Gemeinde Erfahrungen sammeln in Bezug auf Wurzelräume und deren Verbindung. Die Erkenntnisse werden am Erlenuweg angewandt werden können.		
14		Art. 26 Bereich für Baumpflanzungen			H	Für die Hochstammbäume ist ein Bauabstand von mindestens drei Metern einzuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		
15		Art. 27 Bereich Wegverbindung, Notzufahrt und Güterumschlag	x			Es genügt grundsätzlich, wenn für eine Wegverbindung ein Bereich ausgeschieden wird, wie vorliegend erfolgt. Die Bestimmung enthält aber nur ein Mindestmass. Die Wegbreite kann sowohl mit einem exakten Mass als auch mit einer Mindest- und einer Maximalbreite angegeben werden. Es fehlt die Maximalbreite.	Es wird zusätzlich ein Maximalmass in den UeV festgelegt.		x
16		Art. 34 Lärmschutz			H	Die ZPP nimmt in Bezug auf die ES III den Zusatz «in der ersten Bautiefe» auf. Auch im Erläuterungsbericht wird dies erwähnt. In Art. 34 wird dieser Zusatz nicht mehr explizit erwähnt. Dies ist unklar.	In der ersten Bautiefe ist in den UeV umschrieben mit "entlang des Erlenuwegs und der Belpbergstrasse". In der ersten Bautiefe wird in den UeV zusätzlich ergänzt.		x
4		Überbauungsplan							
17		Alleeebäume	x			Gemäss ZPP-Vorschriften sind entlang der Strassen Alleeebäume zu pflanzen. Mit Blick auf den Überbauungsplan und Art. 26 UeV wird dies entlang des Erlenuwegs teilweise gemacht, entlang der Belpbergstrasse ist dies noch nicht ersichtlich und nachvollziehbar. Die Einhaltung der ZPP-Vorschrift ist darzulegen.	Es werden im UeP drei Alleeebäume entlang der Belpbergstrasse ergänzt und die Legende entsprechend aktualisiert. In der Legende wird explizit das Wort Alleeebäume geschrieben (innerhalb und ausserhalb Wirkungsbereich). In den UeV wird eine entsprechende Bestimmung zu den Alleeebäumen aufgenommen.	x	x
18		Mofas, Legende	x			Der Legendeneintrag «Bereich oberirdisch, gedeckte Veloabstellplätze» hat gemäss Art. 31 UeV auch Geltung für Mofas. Die Legende ist entsprechend anzupassen.	Die Legende wird entsprechend angepasst.	x	
19		Genehmigungsvermerke			x	Bei den Genehmigungsvermerken kann die Formulierung «Namens der Einwohnergemeinde» weggelassen werden, da diese Formulierung i.d.R. verwendet wird, wenn ein Planungsinstrument dem Beschluss der Gemeindeversammlung unterliegt.	Der Genehmigungsvermerk wird entsprechend angepasst.	x	
5		Grössere Spielfläche							
20		Grössere Spielfläche Voraussetzungen gemäss Art. 46a BauV	x			Eine Auslagerung der grösseren Spielfläche ist zulässig, wenn die Voraussetzungen von Art. 46a BauV erfüllt sind. Die Erfüllung der Anforderungen von Art. 46a BauV (Nähe zum Baugrundstück, gute Erreichbarkeit, ausreichende Grösse, gute Ausrüstung) kommt aus dem Erläuterungsbericht (i.V. mit dem Schlussbericht Workshopverfahren) stellenweise heraus. Die vorliegende raumplanerische Interessenabwägung (hat im Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV zu erfolgen), welche die Absicht zur Auslagerung untermauert, reicht im vorliegenden Ausmass noch nicht aus und ist mit expliziter Bezugnahme auf Art. 46a BauV im Erläuterungsbericht noch vertieft und nachvollziehbar darzulegen.	Eine Interessenabwägung nach Art. 46a BauV bzgl. Erfüllung der Anforderungen für einen Erlass der Erstellungspflicht wird im Erläuterungsbericht ergänzt.		x

Thema			GV		H/E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.				UeP	UeV	EB
21					H	Die Aufnahme von Art. 24 Abs. 3 UeV bzgl. der Auslagerung der grösseren Spielfläche ist richtig. Zudem wurde die privatrechtliche Regelung in Bezug auf die grössere Spielfläche auch in Art. 35 UeV explizit erwähnt. Die durch die zuständigen Personen unterzeichnete Vereinbarung ist bei der Genehmigung einzureichen.	Die unterzeichnete Vereinbarung resp. die Dienstbarkeit bis spätestens zur Genehmigung beizubringen. Dies wurde in Art. 37 UeV ergänzt.		x	
6		Flora, Fauna und Lebensräume								
22		Hecken: Ersatz und Bauabstände Lebensräume	x			Im Erläuterungsbericht wird ab Seite 18 ff. das Richtprojekt inklusive Aussenraumgestaltung beschrieben und in einem Plan dargestellt. Die ANF begrüsst es, dass gemäss Richtprojekt die «grenznahen Grünvolumen» erhalten bleiben sollen. Bei den «grenznahen Grünvolumen» handelt es sich teilweise um Hecken, welche nach NGH Art. 18 sowie NSchG Art. 27 geschützt sind. Die ANF stellt zudem fest, dass davon auszugehen ist, dass für die unterirdischen Bauten, Teile der Hecke auf der Parzelle 252 gerodet werden müssen, bzw. die Bauabstände nicht eingehalten werden können. Gemäss Luftbild befinden sich auch innerhalb der UeO Naturwerte. Es ist unklar, ob diese direkt von den Festlegungen gemäss Überbauungsplan betroffen sind. Zudem wird der Schutzstatus im Erläuterungsbericht nicht erwähnt und es liegt keine Kartierung vor. Nach Rücksprache mit der ANF ist das Thema «Flora, Fauna und Lebensräume» nachvollziehbar im Erläuterungsbericht abzuhandeln.	Zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit und Ersatzpflicht der Gehölze wurde ein Gutachten ausarbeiten lassen. Die wesentlichen Inhalte wurden nachvollziehbar in den Erläuterungsbericht aufgenommen.			x
23		Ausnahmegesuch für Eingriff in Hecken	x			Das Koordinationsgesetz sieht für alle Bauvorhaben, die von mehreren Behörden Bewilligungen, Konzessionen, Zustimmungen oder Genehmigungen erfordern, die inhaltliche und zeitliche Koordination vor. Dazu bezeichnet es das Leitverfahren und überträgt der Leitbehörde die Aufgabe, die sonst selbständigen Verfügungen und Entscheide zu einem Gesamtentscheid zusammenzufassen. Koordinationsbedarf besteht überall dort, wo die Gefahr widersprüchlicher bzw. nicht aufeinander abgestimmter Entscheide, somit ein enger sachlicher Zusammenhang besteht. Die Grundsätze der Verfahrenskoordination sind auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar. Sieht nun eine Planung zwingend und als einzige Variante die Beseitigung einer Hecke / Feldgehölze vor, so sind die Ausnahme vom Beseitigungsverbot und der Ersatz mit dem Planerlassverfahren zu koordinieren, d.h. die Genehmigung der Nutzungsplanung ist als Gesamtentscheid (Art. 9 Koordinationsgesetz, KoG) auszugestalten, welcher die Beseitigung der Hecke und den Ersatz miteinschliesst.	Da gemäss Gehölgutachen keine Hecken mit NHG-Status innerhalb des UeP-Perimeters vorliegen, ist für die Genehmigung keine Koordination nach KoG erforderlich. Eine Koordination mit Ausnahmegesuch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren nicht ausgeschlossen, da ggf. für Teile der Hecke auf der Parzelle 252 die Bauabstände nicht eingehalten werden können.			x
24		Geschützter Baum	x			Geht aus der Planung hervor, dass geschützte Bäume aus ökologischen Gründen oder kantonal geschützte Bäume, entfernt werden müssen, so ist auch hier eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die Genehmigung der Nutzungsplanung ist folglich wiederum als Gesamtentscheid auszugestalten (KoG).	Der geschützte Baum bleibt bestehen. Er ist im UeO Plan bei der westlichen Ecke Belpbergstrasse eingezeichnet. Im Erläuterungsbericht wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein geschützter Baum vom Vorhaben betroffen ist.			x
7		Naturgefahren								
25					H	Bei der Ecke Belpbergstrasse / Erlenweg liegt die UeO in einem blauen Gefahrengebiet und der Rest in einem gelben Gefahrengebiet von Überschneidungen. Im Bericht des OIK II vom 10. Dezember 2024 wurde gefordert, die Einfahrt zur Einstellhalle mit entsprechenden Schutzmassnahmen zu versehen, da es sich um eine sensible Baute handelt. Am 18. Juni 2025 wurde dem OIK II das Fachgutachten «Naturgefahren» vom 18. Februar 2025 zugestellt. Mit Stellungnahme vom 23. Juni 2025 teilt der OIK II mit, dass das Fachgutachten nachvollziehbar ist und der Änderung der Unterlagen zugestimmt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Thema		GV	H/E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme / Bereinigung		Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.				UeP	UeV	EB
	8	Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge								
26					H	Die UeO liegt mehrheitlich innerhalb des Konsultationsbereichs von Eisenbahnanlagen, welche der Störfallverordnung (StfV) unterstehen. Aufgrund der Rückmeldung des KL vom 3. Dezember 2024 wurde der Bericht Koordination Raumplanung / Störfallvorsorge vom 3. Juli 2025 erstellt und die Unterlagen entsprechend überarbeitet. Die Vollzugsbehörde BAV weist in der Stellungnahme nach Art. 11a StfV u.a. daraufhin, dass die Ergebnisse im Bericht Koordination Raumplanung / Störfallvorsorge vom 3. Juli 2025 nachvollziehbar und plausibel sind. Es fehlt allerdings eine Betrachtung der Risiken in der näheren Zukunft, d.h. mit Berücksichtigung der Entwicklung der Bevölkerung und der Gefahrguttransporte in den nächsten 10 Jahren. Gemäss der Umwelt & Wissen Publikation des BAFU «Objektschutzmassnahmen in der Störfallvorsorge» reichen bei Risiken im unteren Viertel des Übergangsbereiches einfache Schutzmassnahmen, die sich ohne grossen Mehraufwand und Kosten umsetzen lassen. In Art. 36 UeV werden neben einfachen Schutzmassnahmen auch weitere Schutzmassnahmen wie Brandschutzgläser und nicht brennbare Fassadenmaterialien festgeschrieben. Da eine Betrachtung der Risiken in der näheren Zukunft fehlt, sind die weiteren Schutzmassnahmen wie sie in Art. 36 UeV festgelegt werden, aus Sicht BAV gerechtfertigt. Aus Sicht BAV sind die Risiken aufgrund des Planungsvorhabens tragbar, wenn die Schutzmassnahmen in Art. 36 UeV umgesetzt werden. Das BAV hat keine weiteren Empfehlungen oder Anträge.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
27					H	Aufgrund der überarbeiteten Unterlagen und positiven Rückmeldung des BAV hat das KL mit Bericht vom 18. Juli 2025, den Bericht vom 3. Dezember 2024 ersetzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			