

Antrag Parlament 09.11.2021

Parlamentsbeschluss Nr.	
Laufnummer CMI	2656
Registraturplan	8-2-4-1
Geschäft	Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 - Beschlussfassung Einzonung ZPP AF "Im Stock" (Parzellen 2532, 744, 130)
Ressort	Planung und Entwicklung
Protokollauszug	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinderat Andreas Kägi • Abteilung Bau
Beilage	<ul style="list-style-type: none"> • Bestimmungen im Baureglement und auf den Zonenplänen siehe Geschäft „Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 - Beschlussfassung Grundordnung“ • Informationsblatt: In Kürze - Einzonung ZPP AF „Im Stock“

Ausgangslage

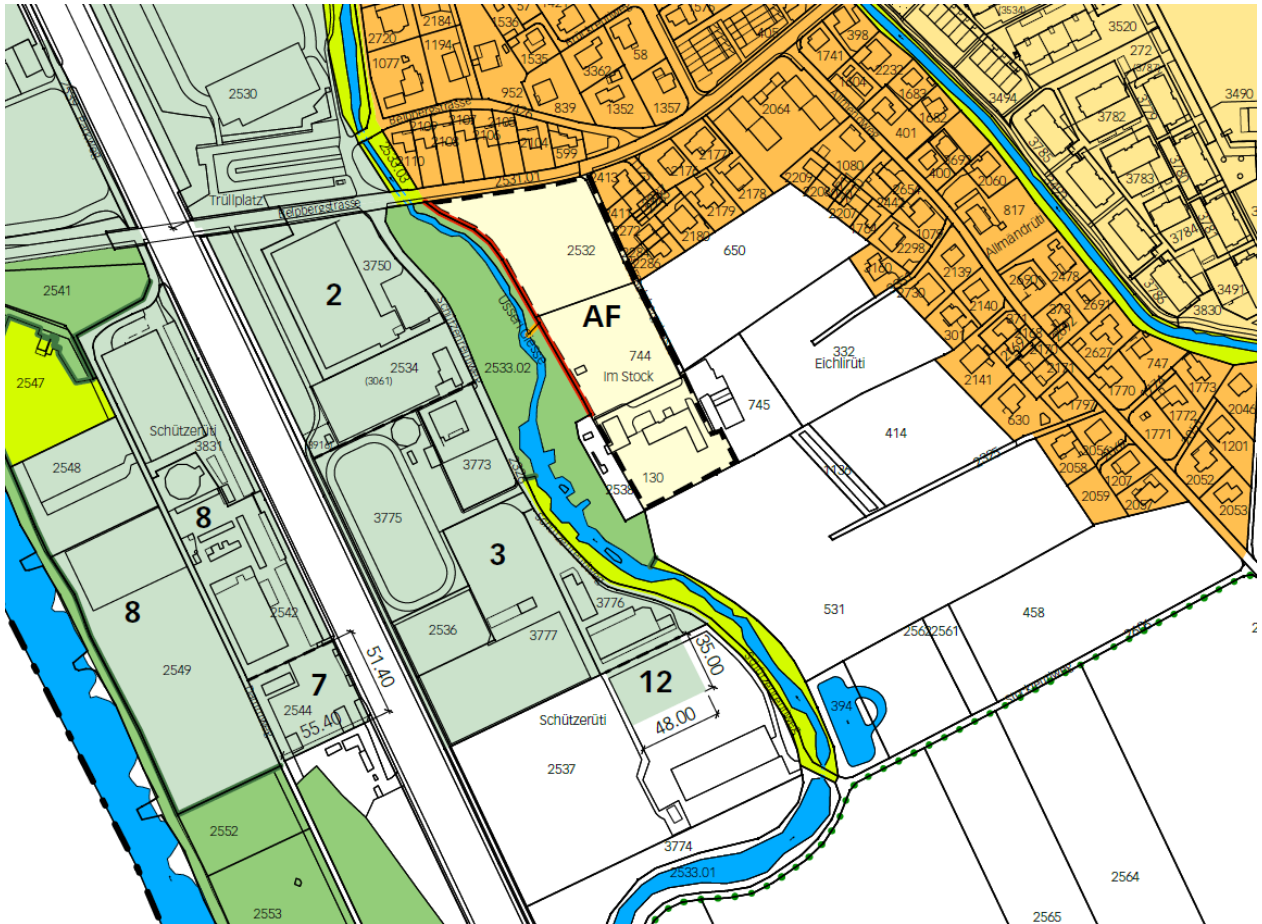
Um dem Parlament eine differenzierte Beschlussfassung zu ermöglichen, schlägt der Gemeinderat vor, einzelne Zonen mit Planungspflicht separat zu beschliessen. Dazu gehört auch die ZPP AF „Im Stock“ im südwestlichen Ortsteil von Münsingen. Dieses Geschäft baut auf den Grundlagen und Erläuterungen der Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 (siehe Geschäft „Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 - Beschlussfassung Grundordnung“) auf.

Das Gebiet Im Stock liegt heute in der Landwirtschaftszone. Mit der Einzonung der ZPP AF „Im Stock“ werden 3'617 m² bebaute und 8'919 m² unbebaute Flächen der Bauzone zugewiesen. Die unbebauten Flächen werden schon mehrere Jahrzehnte nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und unterstehen nicht dem bäuerlichen Bodenrecht (BGBB). Die Parzelle Nr. 130 ist mit einem Landhaus und Nebengebäuden bebaut. Die Bauten haben im Jahr 1965 den damaligen Bau- und Planungsvorschriften entsprochen. Die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet gilt erst seit 1972 mit Inkrafttreten der damaligen Gewässerschutzgesetzgebung.

Die Parzelle Nr. 744 beinhaltet einen inzwischen verlandeten Teich, der zum Landhaus gehörte. Die Parzelle Nr. 2532 wurde früher als Baumschule bewirtschaftet und wird seit ca. zwei Jahren vom Pächter für zwei bis drei Hundesportveranstaltungen pro Jahr genutzt. Die Parzelle Nr. 2538 verbleibt in der Landwirtschaftszone.

Das Gebiet Im Stock stellt eine Siedlungslücke dar. Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept der Region Bern-Mittelland bezeichnet das Gebiet als Vorranggebiet Entwicklung Wohnen.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass an diesem Ort eine qualitativ hochstehende Überbauung mit Rücksicht auf die Umgebung richtig ist und den Zielen der Gemeinde dient. Dabei muss sichergestellt werden, dass der angrenzende Raum der Giesse weiterhin geschützt bleibt. Auch auf die Bedürfnisse der Nachbarschaft muss gebührend Rücksicht genommen werden. Ein geeignetes planerisches Werkzeug dazu ist eine Zone mit Planungspflicht.



Ausschnitt Zonenplan 1 mit Areal ZPP AF „Im Stock“

Sachverhalt

ZPP AF „Im Stock“, Ortsteil Münsingen

Aus Rücksicht auf die bebaute Umgebung und den Naturraum der Giesse ist im Gebiet Im Stock eine qualitativ hochstehende Entwicklung nötig. Dabei sind viele verschiedene Ziele und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Mit dem Erlass einer „Zone mit Planungspflicht“ kann stufengerecht geplant und die Entwicklung gesteuert werden.

Die ZPP AF „Im Stock“ bezweckt:

- die Schaffung einer attraktiven, gut gestalteten und dichten Wohnüberbauung mit rund 30 bis 50 Wohnungen und qualitativ hochwertigen Aussenräumen,
- die Gewährleistung einer rationellen Erschliessung und Parkierung,
- die Berücksichtigung und ein gut gestalteter Übergang zum westlich angrenzenden Naturschutzgebiet,
- die Ermöglichung einer etappiert realisierbaren Bebauung innerhalb einer Überbauungsordnung.

Zur Sicherung der Ortsbaulichen Qualität ist als Grundlage für die Überbauungsordnung ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Damit können die hohen Anforderungen unter Einbezug von Fachleuten und der Anspruchsgruppen erreicht werden.

Um die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu fördern, sind bei Gebäuden, die ausschliesslich preisgünstige Wohnungen mit Kostenmiete enthalten, drei Vollgeschosse zulässig. Ohne Kostenmiete sind es maximal zwei Vollgeschosse. Gebäude mit Wohnnutzungen müssen mindestens 15.00 m Abstand zum Wald einhalten. In der Siedlung ist die maximale Anzahl Autoabstellplätze gegenüber den Anforderungen der kantonalen Bauverordnung reduziert. Die Bebauung hat einen ökologisch hochwertigen Übergang zum Gewässerraum der Giesse sicherzustellen sowie auf die Lärmimmissionen der Nationalstrasse zu reagieren.

Das Baureglement gibt für das Gebiet „Im Stock“ folgende Gestaltungsgrundsätze vor:

- Die Bauvolumen und die Setzung der Neubauten sind so zu wählen, dass sowohl in den Zwischenzuständen (Etappierung) als auch im Endzustand eine aus städtebaulicher und freiräumlicher Sicht gute Lösung erreicht wird.
- Neubauten auf den Parzellen Nrn. 2532 und 744 sind mit Flachdächern auszuführen und stehen stirnseitig zur Wald-Baulinie.
- Es ist eine zusammenhängende, ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität und möglichst wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
- Es ist ein ökologisch wertvoller und gestalterisch ansprechender Übergang von der Siedlung zum angrenzenden Naturschutzgebiet Aarelandschaft Thun-Bern sicherzustellen.

Weitere Grundsätze betreffen die Erschliessung und das Thema Energie.

Für weitere Informationen wird auf den Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision, Kapitel 6.3.3, ZPP AF „Im Stock“ verwiesen.

Fruchtfolgeflechte

Auf der Parzelle Nr. 744 ist keine Fruchtfolgeflechte ausgewiesen. Die Parzelle Nr. 2532 hingegen ist im Kataster der Fruchtfolgeflechten enthalten (5'083 m²). Diese Fläche muss kompensiert werden, was durch die Neu-Aufnahme eines Teils der Parzelle Nr. 100 in Trimstein ins kantonale Inventar der Fruchtfolgeflechten erfolgt.

Einsprachen

Betreffend der Einzonung der ZPP AF „Im Stock“ sind 4 Einsprachen von Eigentümerinnen und Eigentümern angrenzender Liegenschaften eingegangen. Mit allen Einsprechenden wurden Verhandlungen geführt. Drei Einsprachen blieben aufrechterhalten. Eine Einsprache wurde zurückgezogen.

Die Einsprechenden möchten auf die Einzonung verzichten bzw. sie wünschen, dass das Parlament über diese ZPP einzeln in einem referendumsfähigen Beschluss abstimmt. Ein Einsprecher möchte nur die bestehenden Gebäude einzonen.

Der Gemeinderat kommt dem Wunsch einer separaten Abstimmung entgegen. An der Einzonung in die ZPP AF „Im Stock“ hält er jedoch fest. Sie ist für die Entwicklung der Gemeinde wichtig. Die alleinige Einzonung lediglich des bebauten Grundstücks Nr. 130 führt zu einer Bauzoneninsel und wäre nicht genehmigungsfähig.

Folgen einer Ablehnung des Antrags

Bei der Ablehnung dieser Vorlage bleiben alle Parzellen in der Landwirtschaftszone. Die Ziele der Gemeinde betreffend Schaffung einer familienfreundlichen Wohnüberbauung könnten nicht erreicht werden. Die Nutzungsreserven im bereits bestehenden Gebäude könnten zudem nicht genutzt werden.

Finanzen

Mehrwertabschöpfung

Die Einzonung führt zu einer Wertsteigerung der betroffenen Parzellen. Nach Rechtskraft der Grundordnung wird der effektive Mehrwert bestimmt und verfügt. Fällig wird die Abgabe bei einer Veräusserung oder anlässlich der Überbauung/Realisierung.

Erschliessung

Gemäss Praxis der Gemeinde werden allfällige Erschliessungskosten für Strassen und Wege zu 100 % auf die Eigentümerschaft überwält. Die Erschliessungskosten für Abwasserentsorgung, Trinkwasser- und Elektrizitätsversorgung werden durch Anschlussbeiträge und Gebühren gedeckt.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgenden

Beschluss:

- 1. Der Einzonung der Parzellen Nrn. 2532, 744, 130 (Ortsteil Münsingen) in die ZPP AF „Im Stock“ und den dazugehörenden Bestimmungen im Anhang A des Baureglements wird zugestimmt.**

Für die Richtigkeit:

Barbara Werthmüller
Sekretärin