

Antrag Parlament 09.11.2021

Parlamentsbeschluss Nr.	
Laufnummer CMI	2656
Registraturplan	8-2-4-1
Geschäft	Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 - Beschlussfassung Grundordnung
Ressort	Planung und Entwicklung
Protokollauszug	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinderat Andreas Kägi • Abteilung Bau
Beilage	<ul style="list-style-type: none"> • Erläuterungsbericht vom 06.10.2021 • Baureglement vom 06.10.2021 • Änderungsplan vom 06.10.2021 • Zonenplan 1 vom 06.10.2021 • Zonenplan 1 OEREB vom 06.10.2021 • Zonenplan 2, Teile Nord und Süd vom 06.10.2021 • Zonenplan 3 vom 06.10.2021 • Erschliessungsprogramm vom 06.10.2021 • Informationsblatt: In Kürze - Grundordnung Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 (Gemeindebaureglement) • Münsinger Info 02/2021 - Artikel Grundsätze Gemeinderat
Auflage	<ul style="list-style-type: none"> • Offene Einsprachen und Protokolle (Ordner Abteilung Bau) • Weiterführende Grundlagen und Informationen können auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden: https://www.muensingen.ch/projekte/muensingen-2030/dokumente/

Ausgangslage

- Parlamentsbeschluss 15/2018 vom 29.05.2018 – Beschluss Investitionskredit Ortsplanungsrevision Münsingen 2030
- Parlamentsbeschluss 40/2019 vom 19.03.2019 – Kenntnisnahme Grundlagenbericht Ortsplanungsrevision Münsingen 2030
- Parlamentsbeschluss 53/2019 vom 11.06.2019 – Kenntnisnahme Berichterstattung über die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin-Konzept)

Anfang 2018 hat der Gemeinderat den Auftrag erteilt, die baurechtlichen Grundlagen der Gemeinde Münsingen vollständig zu überarbeiten. Es bestand Anpassungsbedarf aufgrund neuer Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes. Die Einführung der harmonisierten Messweisen wird vom Kanton verlangt. Die Festlegung der neuen Gewässerräume ist aufgrund der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes nötig. Die Naturgefahrenkarten der Ortsteile Trimstein und Tägertschi müssen in die Zonenpläne übertragen werden. Bei der Überarbeitung gilt es, eine räumliche Entwicklungsstrategie mit dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) gemäss dem kantonalen Richtplan 2030 festzulegen. Im Weiteren müssen Widersprüche aus der geänderten kantonalen Energiegesetzgebung sowie die Differenzen aus der Revision des Bauinventars bereinigt werden. Die drei Baureglemente und Zonenpläne der Ortsteile Trimstein (1997), Tägertschi (2001) und Münsingen (2010) werden vereinigt. Die Überarbeitung berücksichtigt die bundesrechtlichen Raumplanungs-Ziele, die hohen Anforderungen des überarbeiteten Baugesetzes des Kantons, die

Inhalte des regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzeptes und insbesondere die lokalen Bedürfnisse und Herausforderungen.

Der Fokus der Raumplanung in der Schweiz und im Kanton Bern hat sich vom Wachstum in die Fläche zur Siedlungsentwicklung nach innen verschoben. Es galt zu analysieren, welche Nutzungspotenziale innerhalb der bestehenden Siedlung vorhanden sind und welche Gebiete sich besonders für eine verträgliche und nachhaltige Entwicklung eignen. Münsingen betreibt schon seit Jahrzehnten eine nachhaltige Raumplanungspolitik. Dies zeigt sich zum Beispiel beim kompakten Siedlungsgebiet und in der gut erhaltenen umgebenden Landschaft. Die in der letzten Revision von 2008 bis 2010 angestrebte Siedlungsentwicklung wurde in der Zwischenzeit umgesetzt. Die damals ausgewiesenen Entwicklungsreserven sind weitgehend ausgeschöpft.

Am 29.05.2018 hat das Parlament den Kredit für die Ortsplanungsrevision „Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten“ sowie die Ziele und die damit verbundenen Aufträge beschlossen. Seither wurden die notwendigen Planungsschritte ausgeführt und die Bevölkerung, die Parteien und die Grundeigentümer/innen in alle Verfahrensschritte wie Mitwirkung, Vorprüfung und Auflage einbezogen. Die Gefahrenkarte sowie die behördenverbindlichen Richtpläne Landschaft, Mobilität und Energie wurden aktualisiert. Das gemeinsame und parallele Erarbeiten der Planungsinstrumente (SEin-Konzept, Richtpläne, Zonenpläne und Baureglement) ermöglichte eine Gesamtplanung, die optimal aufeinander abgestimmt ist.

Verfahren / Partizipation

Zu Beginn der Planung erstellte der Gemeinderat mit einem Bericht „Sozioökonomie“ die Grundlagen für die nachfolgenden Arbeiten. Anschliessend wurden in zwei Bevölkerungs- und einem Schülerworkshop eine Auslegeordnung des Verständnisses, der Bedürfnisse und der Erwartungshaltungen an die Ortsplanungsrevision ausgearbeitet. Aus diesen Erkenntnissen hat der Gemeinderat 11 politische Zielsetzungen (Grundsätze des Gemeinderats) formuliert und gleichzeitig definiert, wie er diese erreichen will. Diese Zielsetzungen und die damit verbundenen Massnahmen sind im Münsinger Info 02/2021 im Detail aufgeführt. Daraufhin wurde ein „Grundlagenbericht“ sowie ein Bericht „Siedlungsentwicklung nach innen“ ausgearbeitet. All diese Grundlagen, welche dem Parlament zur Kenntnis gebracht wurden, sind auf der Münsinger Website https://www.muensingen.ch/projekte/muensingen-2030/dokumente/#anchor_835c3b04_Accordion-Grundlagen-2019 einsehbar.

Der Gemeinderat hat von Beginn an grossen Wert auf einen partizipativen Prozess gelegt. So haben nebst den Bevölkerungs- und Schülerworkshops auch runde Tische mit Grundeigentümer/innen und/oder Anwohnenden, eine Mitwirkung für die ganze Bevölkerung, eine Informationsveranstaltung in Tägerschi sowie mehrere Anlässe in Münsingen stattgefunden. Der Einbezug der Parteien, der Kommissionen und des Parlaments war ebenfalls sehr zentral. Während der öffentlichen Auflage hatten sowohl die Parlamentarier/innen wie auch die Bevölkerung die Gelegenheit, in Onlinemeetings Fragen zu stellen. Trotz der Pandemie kann das Projekt „Münsingen 2030 - vorausschauend gestalten“ dem Parlament rechtzeitig und innerhalb des Terminplans zum Entscheid vorgelegt werden.

Organisatorisch wurde die Ortsplanungsrevision durch einen Steuerungsausschuss Münsingen 2030 geführt. Die Planungskommission, die Infrastruktur- sowie die Umwelt- und Liegenschaftskommission haben die in ihrer politischen Verantwortung liegenden entsprechenden Teilbereiche (Grundordnung und Richtpläne) diskutiert. Die Planungskommission war für die Überprüfung der Grundlagen und die konsolidierte Antragstellung zur gesamten Ortsplanungsrevision an den Gemeinderat verantwortlich. Der Steuerungsausschuss setzte sich aus Mitgliedern des Gemeinderats und der involvierten Kommissionen zusammen (deren Mitglieder wurden von den entsprechenden Kommissionen bestimmt), die zum Teil auch ihr berufliches Fachwissen einbringen konnten.

Steuerungsausschuss Münsingen 2030

- Andreas Kägi (Gemeinderat, FDP), Vorsitz
- Susanne Bähler (Gemeinderätin, SVP)
- Gabriela Krebs (Gemeinderätin, SP)
- Beat Moser (Gemeindepräsident, Grüne)
- Thinkh Nguyen Zeller (EVP), Mitglied PK

- Thomas Rieder (FDP), Mitglied PK
- Peter Wymann (bis 31.12.2019, SVP), Mitglied IK
- Urs Strahm (ab 01.01.2020, SVP), Mitglied IK
- Jürg Pfister (FDP), Mitglied ULK

Planungskommission

- Andreas Kägi (Gemeinderat, FDP), Vorsitz
- Henri Bernhard (bis 19.09.2018, SVP)
- Katharina Steiger (ab 14.11.2018, SVP)
- Peter Baumann (SP)
- Thinh Nguyen Zeller (EVP)
- Paul Räss (SVP)
- Thomas Rieder (FDP)
- Anita Ryser (bis 31.07.2019, Grüne)
- Claudia Grimm (ab 01.08.2019, Grüne)

Einzelabstimmungen zu bestimmten Teilgebieten

Die Grundordnung besteht aus drei Zonenplänen und dem Baureglement. Sie unterliegt dem Beschluss durch das Parlament mit fakultativem Referendum.

Um dem Parlament eine differenzierte Beschlussfassung zu ermöglichen, schlägt der Gemeinderat vor, die Zonen mit Planungspflicht ZPP AF „Im Stock“, die ZPP AC „Underrüti“ und die ZPP AJ „Thalmatt“ je einzeln zu beschliessen (siehe separate Anträge bzw. Traktanden). Dieses Vorgehen trägt zu einer differenzierten Argumentation bei und hat sich bereits bei der Ortsplanungsrevision 2010 bewährt. Im Laufe des Planungsverfahrens hat sich gezeigt, dass bei diesen drei Gebieten ein erhöhter Informationsbedarf und das Bedürfnis nach vertieften Abklärungen bestand.

Sachverhalte zur Revision der Grundordnung

Die Inhalte der Revision sind sehr umfangreich. Als Dokumentation dient der umfassende Erläuterungsbericht, der die Grundordnung erklärt. Im Folgenden wird nur auf einzelne Themen des Planungsgeschäftes eingegangen. Die materiellen Inhalte sind im Erläuterungsbericht beschrieben.

Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Der Fokus der Raumplanung hat sich vom Wachstum in die Fläche zur Siedlungsentwicklung nach innen verschoben. Die Einzonung von neuem Bauland wird im Kanton Bern sehr restriktiv gehandhabt und erfordert einen stichhaltigen Bedarfsnachweis. Werden für Einzonungen sogenannte Fruchtfolgeflächen (ertragreiches Landwirtschaftsland) beansprucht, müssen diese Flächen an einem anderen Ort kompensiert werden. Primär soll darum die bauliche Entwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet stattfinden. Für gewisse Neuüberbauungen schreibt der Kanton den Gemeinden eine Mindestdichte vor. Die Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 richtet sich nach den übergeordneten Vorgaben und setzt den Schwerpunkt auf Massnahmen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets.

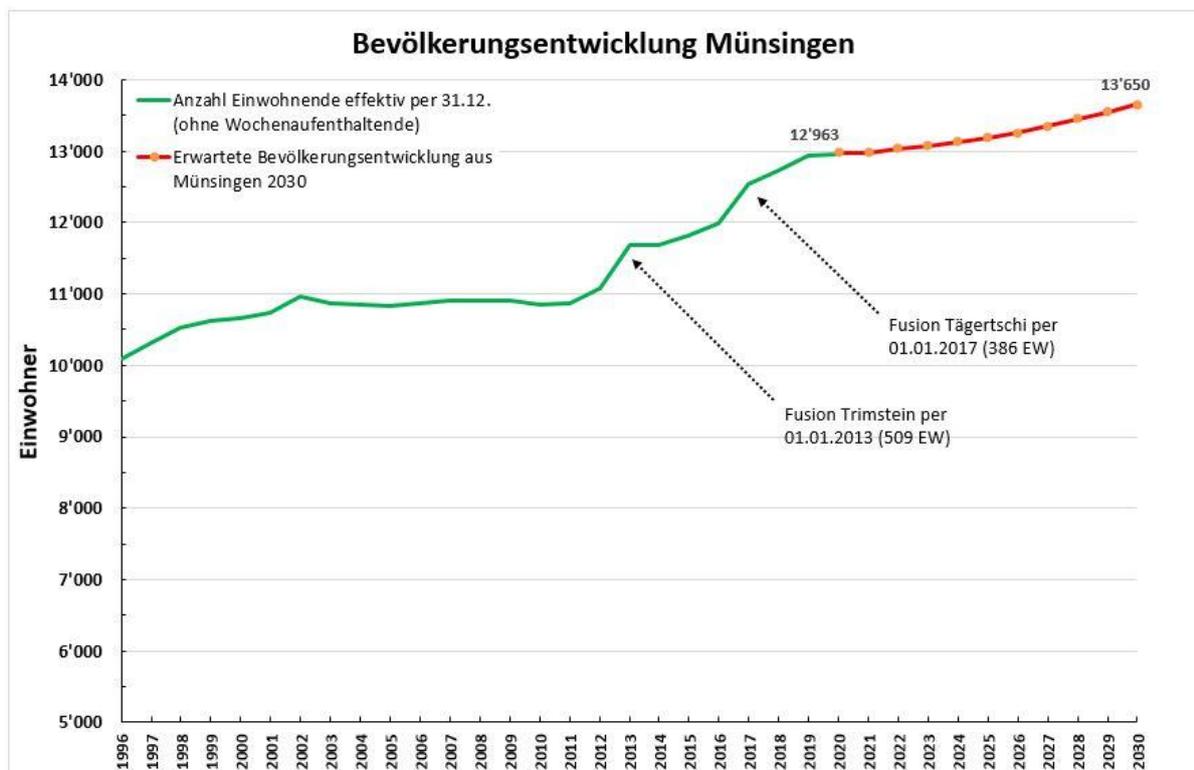
Innenentwicklungsprozesse erfordern ein grosses Engagement der Politik, der Verwaltung, der Planungsfachleute, der Grundeigentümer aber auch das Verständnis der betroffenen Bevölkerung. Vielfach sind mehrere Grundeigentümerschaften mit unterschiedlichen Interessen betroffen. Der Erfolg der Massnahmen zur SEin ist massgeblich von der Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und vom Verständnis und der Akzeptanz der Nachbarn und der Bevölkerung abhängig. Die vom Schweizer Stimmvolk mit grossem Mehr beschlossenen Grundsätze der Raumplanung müssen nun lokal umgesetzt werden. Dieser Herausforderung muss sich auch die Gemeinde Münsingen stellen.

Konkrete Massnahmen zur Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) sind:

- Neue Zonen mit Planungspflicht:
Umstrukturierungen und Arealentwicklungen erfolgen primär in den Zonen mit Planungspflicht. Im Baureglement wurden dazu die Qualitätssicherung sowie alle relevanten Bedingungen für jedes einzelne Gebiet festgesetzt.
- Verzicht auf Festlegung der maximalen Gebäudetiefe:
Die Tiefe von Gebäuden (auch Gebäudebreite) wird nicht mehr begrenzt. Gebäude können somit so breit wie lang werden. Die Änderung betrifft nur grosse Parzellen und ermöglicht L- oder T-förmige sowie gestaffelte Gebäude.
- Flexibilität bei Grenzabständen:
In Wohnzonen kann der kleine Grenzabstand um 1.0 m (zum Beispiel von 5.0 m auf 4.0 m) reduziert werden, unter der Voraussetzung, dass mit dem Bauvorhaben zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.
- Punktuelle Erhöhung der Geschoszahl:
Auf eine generelle Erhöhung der Geschoszahl wurde aufgrund der Ergebnisse aus den Bevölkerungsworkshops wie auch der Mitwirkung bewusst verzichtet. Anpassungen erfolgen nur in einzelnen wenigen Gebieten wie zum Beispiel im Gebiet Löwenmattweg, wo heute schon 4-geschossige Gebäude stehen sowie in der ZPP J „Hinterdorf“ und in der ZPP AC „Underrüti“ (letztere aufgrund eines Parlamentsauftrages aus dem Jahr 2013).

Bevölkerungsentwicklung

Die bauliche Entwicklung und die Gemeindefusionen haben Münsingen verändert und neue Impulse verliehen, aber auch zum Erhalt oder zum Ausbau vieler attraktiver Angebote beigetragen. Die Kommissionen und der Gemeinderat liessen sich im Projekt Münsingen 2030 von der Grundhaltung leiten, dass eine gewisse Entwicklung direkt mit der gewünschten Vielfalt im Zusammenhang steht. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass sich die Bevölkerung künftig eine langsamere Entwicklung wünscht als in der Zeit zwischen 2015 und 2018.



Zwischen 2000 und 2010 verzeichnete Münsingen gar kein Wachstum bei der Bevölkerungsentwicklung (Stagnation). Im Vergleich mit umliegenden Gemeinden nahm die Bevölkerungszahl in den letzten 10 Jahren insgesamt moderat zu. Diese Aussage mag überraschen. In der Wahrnehmung vieler Münsingerinnen und Münsinger fand in den letzten Jahren ein Bauboom statt. Dieser Eindruck konnte vor allem

zwischen 2015 und 2018 entstehen, als auf den Ein- und Umzonungsgebieten der letzten Ortsplanungsrevision grössere Wohnüberbauungen fertiggestellt wurden (z. B. Giessenpark, Sandacher, Lorymatte, Dorfzentrum, Am Stutz) und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum bewirkten. Die aktuell vorhandene Tiefzinspolitik der SNB ist ein massgebender Treiber dieser Bautätigkeit. Zudem sind im Jahr 2013 mit Trimstein (509 Einwohnende) und im Jahr 2017 mit Tägertschi (386 Einwohnende) zwei neue Ortsteile zu Münsingen gekommen. Der Ortsteil Münsingen ist ohne Trimstein und Tägertschi von Ende 2010 (10'845 EW) bis Ende 2020 (12'068 EW) um total 1'223 Einwohnende gewachsen. Das entspricht auf der Basis von 2010 einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1,1 % bzw. 11.3 % in diesen 10 Jahren.

Der in den vergangenen Jahren in Münsingen neu gebaute Wohnraum wurde denn auch rasch und fraktionslos vom Markt aufgenommen. Mitte 2021 hatte Münsingen einen Leerwohnungsbestand von 1,17 %. Gemäss dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) spricht man von Wohnungsnot, wenn die Leerwohnungsziffer kleiner als 1 Prozent ist. Ansonsten herrscht Wohnungsmangel (1 bis 1,5 Prozent) oder aber der Wohnungsmarkt funktioniert (grösser als 1,5 Prozent). Insofern verfügt Münsingen derzeit über einen nur knapp ausgeglichenen, attraktiven und akzeptierten Wohnungsmarkt.

Münsingen ist von seinen Qualitäten überzeugt. Als Zentrum des Aaretals mit guten öffentlichen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätzen, Naherholungsgebieten und dem öffentlichen Verkehr strebt die Gemeinde bis 2030 ein moderates Bevölkerungswachstum an. Von aktuell 12'963 Einwohner (Stand 31.12.2020 exkl. Wochenaufenthalter) auf geschätzte 13'650 Einwohner im Jahr 2030 liegt das erwartete Bevölkerungswachstum von Münsingen bei rund 0.5 % pro Jahr bzw. bei rund 5.3 % in 10 Jahren. Dies ist auch von der bestehenden Infrastruktur her gesehen absolut verkraftbar.

Die Prognosegrundlagen sind im Bericht Siedlungsentwicklung nach innen vom 01.05.2019 aufgezeigt. Berücksichtigt wurde der Bevölkerungszuwachs aus den laufenden Arealentwicklungen, aus den Nutzungsreserven von noch unüberbauten Bauzonen, aus den Nutzungsreserven von unternutzten Flächen und aus der Innenentwicklung von Nutzungspotentialen. Berücksichtigt wurde aber auch die noch immer sinkende Belegungsdichte von Wohnungen, die dazu führt, dass in Münsingen pro Jahr rund 25 neue Wohnungen gebaut werden müssen, um die Bevölkerungszahl stabil zu halten.

Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur

Die zukünftige Entwicklung findet in vier bereits bestehenden und dreizehn neuen Zonen mit Planungspflicht (ZPPs) statt. Zehn ZPPs werden mit der Ortsplanungsrevision aufgehoben, da die Überbauung schon seit längerem realisiert ist. Münsingen wird um den Bahnhof städtischer, in den Wohnquartieren und in den Ortsteilen Trimstein und Tägertschi bleibt die Gemeinde dörflich. Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiete wurden überwiegend in zentralen Lagen festgelegt (z. B. Bahnhof West, Mäder, Erlenuweg, Dorf, Bühlerplatz). Zusätzlich sind einzelne Innenentwicklungsvorhaben im übrigen Siedlungsgebiet an ausgewählten Orten vorgesehen. Auf grossflächige Änderungen, z. B. durch zusätzliche Geschosse in Einfamilienhausquartieren, wurde bewusst verzichtet. Für alle Entwicklungen sind klare Randbedingungen gesetzt und Anforderungen formuliert (z. B. qualitätssichernde Verfahren). Diese sind in den Zonen mit Planungspflicht im verbindlichen Anhang des Baureglements zu finden. Besonders in den Gebieten, welche urbanen Charakter annehmen, wird den öffentlichen und privaten Aussenräumen (Strassen, Plätze, Pärke, Aussenraumgestaltung etc.) grosse Beachtung geschenkt. Die in das Siedlungsgebiet hineinragenden Grünzungen bleiben vollständig erhalten. Trimstein und Tägertschi behalten ihren ländlichen Charakter. Einzonungen zum Wohnen finden nur bei bereits bestehenden Gebäuden (v. a. in Trimstein besteht die Möglichkeit, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude in Wohnraum auszubauen) und auf zwei heute unbebauten Parzellen der Siedlungslücke ZPP AF „Im Stock“ in Münsingen statt.

Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe und preisgünstigen Wohnraum

Mit dem Artikel 50 Baureglement wurde neu ein Artikel zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum und zur Förderung des lokalen Gewerbes eingeführt. In der ZPP AC „Underrüti“ ist preisgünstiger Wohnraum vorgeschrieben. Die ZPP AB „Erlenuweg“, ZPP AF „Im Stock“, ZPP AK „Dorf“ und ZPP AL „Schulhausgasse“ enthalten Anreize, Wohnraum in Kostenmiete zu realisieren. Betreffend der ZPP AC „Underrüti“ wird auf den separaten Antrag verwiesen.

Im Rossboden in Münsingen und in der Feldmatt in Tägertschi werden Parzellen in eine Intensivlandwirtschaftszone umgezont. Dies soll die Weiterentwicklung des jeweiligen Betriebes sicherstellen (Gärtnerei Maurer und Gemüsebau Guggisberg). Im Gebiet Strassacher/Buchli werden zwei teilweise bereits bebaute Parzellen der Arbeitszone bzw. der Mischzone zugewiesen. Hier kann der bestehende landwirtschaftliche Betrieb umgenutzt und neue Betriebe realisiert werden. Das Gebiet hat eine gute Eignung für KMU-Betriebe. In Tägertschi wird das Gebiet Thalmatt in eine ZPP umgezont. Die ZPP Thalmatt ist optimal auf die Ansiedlung von Kleingewerbebetrieben ausgestaltet. Es wird dafür auf den separaten Antrag verwiesen.

Freizeit, Kultur und Bildung

Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass Flächen, Räumlichkeiten und Angebote für ein lebendiges Kultur-, Freizeit- und Sportangebot zur Verfügung stehen. Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision wird die Grünzone Schlosspark vergrössert, im Dorfzentrum werden zwei Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) geschaffen und in der ZÖN Nr. 6 wurde in den Zweckbestimmungen die Erhaltung der Freifläche ergänzt. In den ZÖN für Schulanlagen Nrn. 5, 13, 27 und 33 bestehen Entwicklungspotenziale für Schulraum, Tagesschule und Sport. Die neuen Bestimmungen der ZÖN Nr. 13 „Schlossmatt“ ermöglichen es Schulhäuser von bisher drei auf vier Vollgeschosse aufzustocken. Der absehbare und heute schon bestehende Bedarf an zusätzlichem Schulraum kann somit gedeckt werden.

Energie, Umwelt und Natur

Münsingen ist Energiestadt Gold und setzt die Energiestrategie 2050 des Bundes um. Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass ausserhalb des Anschlussperimeters der Fernwärme vielseitige, erneuerbare Energieträger eingesetzt werden. Die Grundeigentümerschaft ist zudem bei Heizungsersatz und Neubauten bezüglich der Wahl der in der Liegenschaft eingesetzten Energieträger nicht mehr eingeschränkt, sofern diese erneuerbar sind. Im Baureglement wurden die Energiebestimmungen für Neubauten soweit angepasst, wie es der Kanton zulässt. Man darf davon ausgehen, dass die Dächer aller neuen Gebäude überwiegend mit Solaranlagen ausgerüstet werden. Der Anschlussperimeter Fernwärme (Zonenplan 2) wurde optimiert und im Sinne der Effizienz und wo wirtschaftlich sinnvoll ausgeweitet. Bei Neubauten mit mehr als 5 Autoabstellplätzen muss neu der Nachweis erbracht werden, dass mindestens alle baulichen Vorkehrungen für die Sicherstellung der E-Mobilität (Lademanagement) getroffen werden. Grössere neue Abstellanlagen für Velos müssen ebenfalls mit Lademöglichkeiten ausgerüstet werden.

Der Gemeinde sind die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum und das Vermeiden von Hitzeinseln wichtig. Eine starke Durchgrünung des Siedlungsgebiets beeinflusst das Mikroklima positiv und wirkt temperaturlausgleichend. Im Baureglement wird mit verschiedenen Bestimmungen auf diese Themen reagiert (z. B. Förderung einheimischer Pflanzen, Minimierung der Bodenversiegelung, spezifische Bestimmungen in einzelnen ZPPs). Die Gemeinde nimmt zudem bei qualitätssichernden Verfahren für grössere Arealentwicklungen, bei der Erstellung von Überbauungsordnungen sowie im Rahmen von Baubewilligungsverfahren auf die Aussenraumgestaltung Einfluss. Sie setzt dabei auf die Sensibilisierung der Bauherrschaften und auf die freiwillige Realisierung von weiterführenden ökologischen Massnahmen.

Die Gemeinde Münsingen verfügt über attraktive Naturräume und kann mit den renaturierten Bachläufen (Grabebach, Uttelobach, Schwandbach usw.) und den Naturschutzgebieten (Stude/Ritzele, Aarelandschaft, Chesselau usw.) auf kleinem Raum viel Biodiversität anbieten. Dies trägt zur bestehenden Attraktivität von Münsingen bei und ist weiterhin der Massstab. Neu wird ein Bauabstand zu geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölzen festgelegt. Die Artikel im Baureglement zu den ökologisch wertvollen Objekten wurden übersichtlicher strukturiert. Aufgrund der neuen Gewässerschutzgesetzgebung wurden die Gewässerräume festgelegt. Diese sind im Zonenplan 2 abgebildet. Die Grünflächenziffer im Baureglement bleibt erhalten. Im Falle der ZPP AC „Underrüti“ wurden die Anforderungen an die Grünfläche erhöht.

Mobilität

Aufgrund der Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung ist mit einer Zunahme der Mobilitätsbedürfnisse zu rechnen. Wer hier nur an die motorisierte Mobilität denkt, liegt falsch. Die Gemeinde begegnet den Mobilitätsbedürfnissen mit den geplanten Projekten zum Angebotsausbau des öffentlichen Verkehrs

(z. B. 1/4-h Takt, Ausbau Bahnhof), der Förderung des Velo- und Fussverkehrs (z. B. Velo-Haupttrouten, Veloabstellanlagen, dichtes Fusswegnetz etc.), der Sanierung der Ortsdurchfahrt, der Entlastungsstrasse Nord und der durchgehenden Industriestrasse. Die 4V-Strategie des Richtplans Mobilität (vermeiden – verlagern – verträglich gestalten – vernetzen) wird insbesondere mit der Sanierung der Ortsdurchfahrt, der Entlastungsstrasse Nord und der durchgehenden Industriestrasse (Dreierpaket) sowie dem von der SBB und der Gemeinde finanzierten Umbau des Bahnhofs Münsingen umgesetzt. Damit wird eine wesentliche Entlastung im Zentrum von Münsingen erreicht.

Damit die Entlastung des Ortskerns von Dauer ist, verlangt das Baureglement zudem bei grösseren Überbauungsvorhaben ein Mobilitätskonzept. Artikel 26 des Baureglements beinhaltet strengere Vorgaben zur maximal zulässigen Anzahl Parkplätze bei neuen Wohnbauten. In klar abgegrenzten Zentrumsgebieten wird die Bandbreite der zulässigen Anzahl Privatparkplätze bei Wohnneubauten eingeschränkt (nicht aber Gewerbeparkplätze). In gewissen zentrumsnahen Gebieten ist anstelle von maximal zwei, neu nur noch maximal ein Parkplatz pro Wohnung zulässig. Die Anforderungen an die Qualität von Parkplätzen für Velos wurden erhöht (z. B. Erreichbarkeit und Lage).

Ein vorausschauendes Mobilitätsmanagement bildet die Basis der Verkehrsstrategie Münsingen 2030, und hat zum Ziel, die Mobilität der Gemeinde mit konkreten Massnahmen zu steuern, zu lenken und zu optimieren. Die Massnahmen des Richtplans Mobilität erlauben es, das zukünftige Verkehrsaufkommen nachhaltig zu bewältigen. Das bestehende Verkehrsnetz (MiV und öV) kann – unter Berücksichtigung der geplanten Massnahmen und Ausbauten – die durch die leichte Bevölkerungszunahme verursachten Verkehrszunahmen bewältigen. Entscheidend für die nachhaltige und verträgliche Abwicklung des Verkehrs sind die Mobilitätsbedürfnisse und das Mobilitätsverhalten der bereits ansässigen Bevölkerung.

Fruchtfolgeflächen

Bei den Parzellen 2532 und 2537 werden Fruchtfolgeflächen (FFF) im Umfang von rund 6'600 m² beansprucht. Diese dauerhaft beanspruchte Fruchtfolgefläche wird durch die Aufnahme eines Teils des Grundstücks Nr. 100 Trimstein im Gesamtmass von rund 7'000 m² ins kantonale Inventar der Fruchtfolgeflächen kompensiert. Das Ziel, die besten Landwirtschaftsböden der Schweiz langfristig in ihrer Qualität und Quantität zu sichern, wird damit in Münsingen weiterhin erreicht.

Einspracheverhandlungen

In der ersten Auflage sind 25 Einsprachen gegen die Grundordnung eingegangen. Sofern die Einsprechenden nicht ausdrücklich darauf verzichteten, wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt. Sechs Einsprachen wurden an oder nach den Einspracheverhandlungen zurückgezogen. In der zweiten Auflage sind nochmals 9, teilweise gleichlautende, Einsprachen eingegangen. Weil Einsprachen nur gegen Änderungen gemacht werden können, sind 7 der 9 Einsprachen nicht rechtmässig und es muss nicht darauf eingetreten werden. Bis dato 18.10.2021 wurden 11 der 27 rechtmässigen Einsprachen vollständig zurückgezogen. Zwei Einsprachen wurden teilweise zurückgezogen. Eine formell nicht rechtmässige Einsprache wurde anlässlich der Einspracheverhandlung zurückgezogen. Die vollständigen Unterlagen zu den Einsprachen sind in den Auflageakten einsehbar.

Offene Einsprachen

Thema / Ort	Einsprachepunkt (stark zusammengefasst)	Haltung Gemeinderat (stark zusammengefasst)
Parzelle 329 Tägerschi (ehemals Mättelizone)	Der Grundeigentümer ist mit der Zuteilung seiner Parzelle von der ehemaligen Mättelizone in die Zone Erhaltung nicht einverstanden. Seine Parzelle soll der Wohnzone W2 zugeteilt werden.	Die Zone Erhaltung kommt den Bestimmungen der ehemaligen Mättelizone am nächsten. Eine Bebauung der kleinen Parzelle kann die vielen Randbedingungen nicht erfüllen. Dem AGR wird die Abweisung der Einsprache beantragt.

Thema / Ort	Einsprachepunkt (stark zusammengefasst)	Haltung Gemeinderat (stark zusammengefasst)
Parzelle 268, Arbeitszone Münsingen	Der Grundeigentümer verlangt, die UeO Südstrasse sei ausser Kraft zu setzen.	Längerfristig sichert die UeO Südstrasse die Erschliessung von strategisch wichtigen Grundstücken für Arbeiten und Gewerbe. Die Einschränkungen auf das Grundstück sind minimal und stehen in keinem Verhältnis zu den Folgen bzw. Risiken einer Aufhebung. Dem AGR wird die Abweisung der Einsprache beantragt.
Art. 21 Abs. 9 GBR, Dachbegrünung und Nisthilfen	Die Einsprecher verlangen die intensive Begrünung von Flachdächern und künstliche Nisthilfen.	Eine zwingende Vorgabe der Art und der Stärke des begrünten Dachaufbaus greift zu stark in die Bau- und Eigentumsfreiheit ein. Das GBR schliesst die intensiv-Dachbegrünung nicht aus. Die Gemeinde setzt auf die Sensibilisierung der Bauherrschaften und auf die freiwillige Realisierung des Anliegens der Einsprechenden. Dem AGR wird die Abweisung der Einsprache beantragt.
Inventar der Lebensräume und Naturobjekte	Der Einsprecher verlangt eine systematische Inventarisierung der Naturobjekte.	Im Rahmen des Richtplans Landschaft wurde ein Inventarplan erstellt. Der Gemeinderat will die vollständige Erfassung der Lebensräume im Nachgang zur Ortplanungsrevision systematisch angehen und in einem Inventar führen. Dem AGR wird die Abweisung der Einsprache beantragt.
Gewässerraum der Aare	Die Einsprecher fordern, dass der Gewässerraum der Aare verkleinert wird, so dass ihre Wassertransportleitungen ausserhalb des Gewässerraums liegen.	Der Gewässerraum der Aare wird auf den Perimeter der bestehenden Schutzgebiete gelegt, auf die Wasserbaupläne abgeglichen. Dem AGR wird die Abweisung der Einsprache beantragt.
ZPP B „Bahnhof West“	In fünf gleichlautenden Einsprachen wird beantragt, der Perimeter der ZPP B sei entlang der Bahnlinie wieder auf den Stand der Mitwirkung zu vergrössern.	Die Perimetergrenze wurde auf die Schnittstelle des zukünftigen Bahnprojektes gelegt und damit die Trennung der bundesrechtlichen Zuständigkeit (Bahnanlagen) und der kommunalen Zuständigkeit (Ortsplanung) vollzogen. Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage wurde bei den betroffenen Parzellen weder im Zonenplan noch im GBR etwas geändert. Einsprachen können in diesem Planungsschritt nur noch gegen Änderungen gemacht werden. Dem AGR wird beantragt, nicht auf die Einsprachen einzutreten.

Thema / Ort	Einsprachepunkt (stark zusammengefasst)	Haltung Gemeinderat (stark zusammengefasst)
<p>ZPP K „Dorfplatz“</p> <p>ZPP J „Hinterdorf“</p> <p>OPR als Ganzes</p>	<p>In der Einsprache wird eine massive Entdichtung der ZPP K „Dorfplatz“ verlangt. Es sollen maximal 2-geschossige Gebäude erlaubt sein.</p> <p>Bei der ZPP J „Hinterdorf“ wird die Erschliessung ab der Bernstrasse gefordert.</p> <p>Zur gesamten Ortsplanungsrevision wird eine Überprüfung betreffend Grünräumen, Verkehr und Dichte verlangt.</p>	<p>Die Entwicklung von Münsingen muss Qualität haben. Darum müssen in allen ZPP entsprechende Verfahren zur Sicherstellung der hohen Qualität und zur Erreichung der Planungsziele durchgeführt werden. Das vorliegende Baureglement und die Zonenpläne sind ausgewogen und gut fundiert.</p> <p>Dem AGR wird die Abweisung der Einsprache beantragt.</p>
<p>ZPP AB „Erlenauweg“</p>	<p>In zwei Einsprachen wird die Anpassung einzelner Bestimmungen der ZPP und vor allem die Erhöhung der maximalen Geschossflächenziffer verlangt.</p>	<p>Auf Wunsch der Einsprechenden wurde die ZPP in der zweiten Auflage angepasst und die zulässige GFZO leicht erhöht. Eine Anpassung auf das geforderte Mass der Einsprecher ist ungenügend belegt und erscheint nicht gerechtfertigt.</p> <p>Dem AGR wird die Abweisung der Einsprache beantragt.</p>
<p>ZPP AC „Underrüti“</p>	<p>Die Einsprache verlangt eine niedrigere Gebäudehöhe insbesondere an den Rändern der ZPP.</p>	<p>Mit der ZPP werden parlamentarische Aufträge umgesetzt (Gebäudehöhe und Kostenmiete). Das qualitätssichernde Verfahren hat aufgezeigt, dass eine qualitativ hochwertige Bebauung, die sich gut in die Umgebung eingliedert, möglich ist.</p> <p>Dem AGR wird die Abweisung der Einsprache beantragt.</p>
<p>ZPP AF „Im Stock“</p>	<p>Drei Einsprachen vermissen das öffentliche Interesse an der Einzonung, verweisen auf Lärm- und Verkehrsbelastung, sehen Widersprüche zu den Zielen von Münsingen 2030 und verlangen eine separate Abstimmung.</p>	<p>Mit der Einzonung wird der Landsitz einer zonenkonformen Nutzung zugeführt. Das Gebiet ist ein regionales Vorranggebiet für Wohnen, schliesst eine Siedlungslücke und ermöglicht der Gemeinde eine Entwicklungsmöglichkeit mit hohem Qualitätsanspruch für zum Beispiel familienfreundliches Wohnen.</p> <p>Dem AGR wird die Abweisung der Einsprachen beantragt.</p> <p>Die ZPP AF „Im Stock“ wird dem Parlament zur separaten Beschlussfassung beantragt.</p>

Thema / Ort	Einsprachepunkt (stark zusammengefasst)	Haltung Gemeinderat (stark zusammengefasst)
Richtplan Mobilität Kleine Grenzabstände in der Zone W2 ZPP AJ „Thalmatt“	In drei fast gleichlautenden Einsprachen werden mit einer umfassenden Dokumentation Anpassungen am Richtplan Mobilität, die Verkleinerung der Grenzabstände in der Wohnzone W2 und umfangreiche Anpassungen an der ZPP AJ „Thalmatt“ verlangt.	Gegen Inhalte des Richtplans Mobilität kann nicht Einsprache erhoben werden. Die Grenzabstände der Zone W2 sind ein wichtiger Teil der Siedlungsqualität. In gewissen Fällen entsprechen die kleinen Grenzabstände dem von den Einsprechern gewünschten Mass. Die ZPP AJ „Thalmatt“ wurde zusammen mit vielen Fachstellen sorgfältig geplant und ist gut austariert. Dem AGR wird die Abweisung der Einsprachen beantragt.
ZPP AK „Dorf“	In der Einsprache wird der Verzicht auf die Umzonung der ZÖN 14 und ZÖN 16 in die ZPP AK „Dorf“ oder zumindest die Begrenzung auf drei Geschosse gefordert.	Mit der ZPP AK „Dorf“ wird dem Jugendheim eine Entwicklungsmöglichkeit eröffnet. Die ZPP stellt sicher, dass Veränderungen nachhaltig und im Sinne der Qualität stattfinden. Die Gebiete der unmittelbaren Umgebung weisen alle eine maximale Geschossigkeit von 4 Vollgeschossen auf. Dies ist an dieser Lage angemessen. Dem AGR wird die Abweisung der Einsprache beantragt.

Das Parlament nimmt die offenen Einsprachen zur Kenntnis. Über die offenen Einsprachen entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung als Genehmigungsbehörde der Instrumente der Grundordnung.

Die Folgen einer Ablehnung der Ortsplanungsrevision

Bei einer Ablehnung der Vorlage bleiben alle drei bisherigen Baureglemente und die Zonenpläne sowie alle Überbauungsordnungen und bisherigen Dokumente in Kraft. Da bei einer Ablehnung die Gemeinde ihren Verpflichtungen aus Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung nicht nachkommt, wären die Konsequenzen erheblich. Es würde auch viele unbeteiligte Eigentümer/innen betreffen und auch sämtliche unbestrittenen Verbesserungen und Fortschritte könnten nicht umgesetzt werden. Die fehlende Umsetzung der harmonisierten Messweisen z. B. hätte gemäss den Bestimmungen des Kantons für die Gemeinde zur Folge, dass sie ab 01.01.2024 keine Baubewilligungen mehr erteilen könnte und auch einfache Bauvorhaben blockiert wären. Es wird auf die Übersicht in den Beilagen verwiesen.

Finanzen

Mehrwertabgabe

Ein-, Auf- und Umzonungen von Grundstücken können zu einer Wertsteigerung der betroffenen Flächen führen, da sie dem Eigentümer/der Eigentümerin erhebliche Vorteile verschaffen. Zum Start der ersten öffentlichen Auflage wurden alle betroffenen Grundeigentümer/innen über die potenziell anfallende Mehrwertabgabe vorinformiert. Die Gemeinde hat von Anfang an ein äusserst pragmatisches Vorgehen gewählt. So können zum Beispiel in der Wohnzone W2 lediglich Parzellen mit einem Landanteil grösser 600 m² (Aufhebung min. AZ) resp. 1'100 m² (Aufhebung Beschränkung Gebäudetiefe) betroffen sein. Nach Rechtskraft der Grundordnung wird die Gemeinde die effektiven Mehrwerte bestimmen und den Grundeigentümer/innen die entsprechenden Verfügungen zukommen lassen. Grundlage dazu ist das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten, welches das Parlament am 23.03.2021 beschlossen hat, sowie die dazugehörenden Ausführungsbestimmungen.

Eine Abschätzung der zu erwartenden Erträge zu Gunsten der Spezialfinanzierung ist schwierig vorzunehmen. Innerhalb der nächsten 15 Jahre darf insgesamt von rund CHF 8.0 Mio. ausgegangen werden:

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben können für Massnahmen der Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft oder zur Mitfinanzierung von Strassen, Fuss- und Radwegen, Umsteigeanlagen des öffentlichen Verkehrs, Parkanlagen, Massnahmen zur ökologischen Aufwertung, von Beiträgen an die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, Massnahmen zum Klimaschutz, Hochwasserschutz, Schutz vor Naturgefahren, Schul-, Sport- und öffentlichen Freizeitanlagen etc. verwendet werden. Die durch die Entwicklung generierten finanziellen Mittel werden gemäss der bewährten Praxis in Münsingen in Infrastrukturanlagen investiert, die allen Bewohnerinnen und Bewohnern zu Gute kommen.

Erschliessungsprogramm und Erschliessungskosten

Art. 108 Abs. 2 Baugesetz (BauG) verlangt von den Gemeinden, dass sie ihre Bauzone innert 15 Jahren ab rechtskräftiger Genehmigung erschliessen müssen. Zur Erschliessung gehören grundsätzlich alle diejenigen Vorkehren, die es braucht, damit ein Grundstück zonengemäss genutzt werden kann. Zu denken ist dabei an die Erschliessung durch Strassen und Wege, die Abwasserentsorgung sowie die Wasser-, Wärme- und Elektrizitätsversorgung. Im Rahmen der Änderung der Zonenordnung muss die Gemeinde ein Erschliessungsprogramm erarbeiten, in welchem sie aufzeigt, wie und wann sie dieser Erschliessungspflicht nachkommen will, mit welchen Kosten zu rechnen ist und wer die Kosten tragen muss. Das Parlament nimmt das Erschliessungsprogramm zur Kenntnis.

Das Erschliessungsprogramm gemäss kantonalen Vorgaben liegt vor. Gemäss dem Erschliessungsprogramm entstehen in den nächsten 15 Jahren für die Ein-, Um- und Aufzonungen Erschliessungskosten von rund CHF 15 Mio. Über die Hälfte davon im Gebiet Bahnhof West. Knapp die Hälfte der Kosten entfallen auf die Spezialfinanzierungen Abwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung, Elektrizitätsversorgung und Wärmeversorgung. Diese Kosten werden mittels Anschlussgebühren von den Grundeigentümern getragen. Ein Anteil von rund CHF 7 Mio. entfällt auf Strassen, Wege und Beleuchtung. Diese Kosten betreffen Detailerschliessungsanlagen und werden gemäss Praxis der Gemeinde zu 100 % auf die Grundeigentümer bzw. auf die Bauträger übertragen (z. B. mittels Infrastrukturverträgen). Davon ausgenommen ist die Verlegung der Industriestrasse (Basiserschliessung), wo die Gemeinde einen Anteil von 60 % trägt. Details und Grundlagen siehe Erschliessungsprogramm.

Kosten der Ortsplanungsrevision

Das Parlament hat für die Revision einen Kredit von CHF 698'000.00 bewilligt. Die Projektarbeiten haben rund 4 Jahre gedauert. Die Verwaltung hat bis dato rund 7'000 Arbeitsstunden aufgewendet. Dazu kommen unzählige Stunden der politischen Behörden. Die Abrechnung des Investitionskredites „Münsingen 2030“ erfolgt wenn die genehmigten Dokumente vorliegen (ca. Q3/2022).

Erwägungen

Die Revision der Grundordnung ist abgestimmt und vereinbar mit den Führungsinstrumenten der Gemeinde, insbesondere mit:

- Leitbild Münsingen vom März 2014
- Münsingen 2030 – Richtplan Energie, Version Vorprüfung vom 01.04.2020
- Münsingen 2030 – Richtplan Landschaft, Version Vorprüfung vom 01.04.2020
- Münsingen 2030 – Richtplan Mobilität, Version Vorprüfung vom 01.04.2020
- Münsingen 2030 – Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) vom 01.05.2019
- Münsingen 2030 – Grundlagenbericht vom 07.02.2019
- Münsingen 2030 – Bericht Sozioökonomie vom 09.01.2019
- Münsingen 2030 – Bericht Bevölkerungsworkshop 2 vom 15.11.2018
- Münsingen 2030 – Bericht Schülerworkshop vom 10.09.2018
- Münsingen 2030 – Bericht Bevölkerungsworkshop 1 vom 28.08.2018
- Genereller Entwässerungsplan Münsingen vom 07.09.2012
- Richtplan Kanton Bern 2030

- Regionales Gesamtverkehrs und Siedlungskonzept der Regionalkonferenz Bern-Mittelland 2021 (Version Beschlussfassung)
- Regionales Gesamtverkehrs und Siedlungskonzept der Regionalkonferenz Bern-Mittelland 2016

Alle aufgeführten Akten sind auf der Homepage der Gemeinde, der Region oder des Kantons einsehbar.
Link Münsingen: www.muensingen.ch/opr2030

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgenden

Beschluss:

- 1. Dem Baureglement Münsingen 2030 wird zugestimmt (exklusiv ZPP AF „Im Stock“, ZPP AC „Underrüti“, ZPP AJ „Thalmatt“).**
- 2. Dem Zonenplan 1 „Siedlung und Landschaft“ wird zugestimmt (exklusiv ZPP AF „Im Stock“, ZPP AC „Underrüti“, ZPP AJ „Thalmatt“)**
- 3. Dem Zonenplan 2 „Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung“ (Teile Nord und Süd) wird zugestimmt.**
- 4. Dem Zonenplan 3 „Naturgefahren“ wird zugestimmt.**
- 5. Das Erschliessungsprogramm wird zur Kenntnis genommen.**

Für die Richtigkeit:

Barbara Werthmüller
Sekretärin