

## Antrag Parlament 09.11.2021

<b>Parlamentsbeschluss Nr.</b>	
<b>Laufnummer CMI</b>	2656
<b>Registraturplan</b>	8-2-4-1
<b>Geschäft</b>	Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 - Beschlussfassung Umzonung ZPP AJ "Thalmatt" (Parzellen 141, 150, 177)
<b>Ressort</b>	Planung und Entwicklung
<b>Protokollauszug</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinderat Andreas Kägi</li> <li>• Abteilung Bau</li> </ul>
<b>Beilage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestimmungen im Baureglement und auf den Zonenplänen siehe Geschäft „Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 - Beschlussfassung Grundordnung“</li> <li>• Informationsblatt: In Kürze - Umzonung ZPP AJ „Thalmatt“</li> </ul>

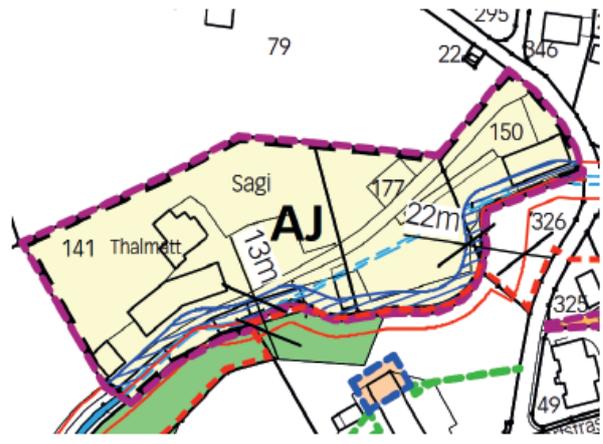
### Ausgangslage

Um dem Parlament eine differenzierte Beschlussfassung zu ermöglichen, schlägt der Gemeinderat vor, einzelne Zonen mit Planungspflicht separat zu beschliessen. Dazu gehört auch die Umzonung der Parzellen Nrn .141, 150 und 177 im Ortsteil Tägertschi in die neue ZPP AJ „Thalmatt“. Dieses Geschäft baut auf den Grundlagen und Erläuterungen der Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 (siehe Geschäft „Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 - Beschlussfassung Grundordnung“) auf.

Das Gebiet Thalmatt ist bereits seit Jahren der Bauzone zugewiesen, aber nur zu einem geringen Teil überbaut. Im Zonenplan und Baureglement von Tägertschi war das Gebiet einerseits der Arbeitszone (Parzelle Nr. 141) und andererseits der Mischzone (Parzellen Nrn. 150 und 177) zugeordnet. Mit der laufenden Ortsplanungsrevision werden der Zonenplan und das Baureglement von Tägertschi aufgehoben und in das neue Baureglement und die Zonenpläne der gesamten Gemeinde Münsingen überführt. Gemäss der bisherigen Regelung im Baureglement von Tägertschi wäre auf den Parzellen der Mischzonen Nrn. 177 und 150 das Wohnen unbeschränkt möglich gewesen. Auf der Parzelle Nr. 141 der Arbeitszone war Wohnen nur für das betriebsnotwendige Personal zulässig. Für das auf dieser Parzelle existierende Wohngebäude gilt die Bestandesgarantie. Eine einfache Zuordnung von Parzellen in eine Grundnutzung regelt die Entwicklung jeweils nur auf die entsprechende Parzelle bezogen. Der Gemeinderat ist aber der Meinung, dass eine Überbauung im Gebiet Thalmatt nur koordiniert, mit einem Gesamtkonzept für alle drei Parzellen erfolgen soll. So kann einerseits die Weiterentwicklung des bisherigen Gewerbebetriebs sichergestellt und andererseits gebührend Rücksicht auf die Bedürfnisse der Nachbarschaft genommen und für eine gute Integration in die Umgebung gesorgt werden. Das geeignete planerische Werkzeug dazu ist eine Zone mit Planungspflicht.



Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan



Auszchnitt Änderungsplan

---

## Sachverhalt

### ZPP AJ „Thalmatt“, Ortsteil Tägertschi

Um eine koordinierte und gesteuerte Entwicklung des Gebietes sicherzustellen, hat der Gemeinderat in Absprache mit den Grundeigentümern beschlossen, die drei Parzellen von der Arbeits- bzw. der Wohn- und Arbeitszone in die neue ZPP AJ „Thalmatt“ umzuzonen.

Die ZPP AJ „Thalmatt“ bezweckt:

- die Schaffung einer attraktiven, verdichteten und gemischt genutzten Überbauung für kleine und mittlere Gewerbebetriebe,
- die Erreichung einer guten Gesamtwirkung der Neubauten und -anlagen sowie deren optimale Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild,
- die Gewährleistung einer rationellen Erschliessung und Parkierung,
- die Ermöglichung einer in Etappen realisierbaren Bebauung innerhalb einer Überbauungsordnung,
- die Sicherung des Raumbedarfs für das Gewässer.

Zur Sicherstellung der ortsbaulichen Qualität lassen der Gemeinderat und die Eigentümerschaft ein Richtkonzept erarbeiten, welches als Grundlage für die Überbauungsordnung dient. Das Richtkonzept hat insbesondere optimale Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe, die Verträglichkeit mit den bestehenden und neuen Wohnnutzungen, den Schutz vor Naturgefahren sowie eine gesamtheitliche Aussenraumgestaltung und Parkierung sicherzustellen.

Um dafür zu sorgen, dass für das Münsinger Gewerbe tatsächlich neue Räumlichkeiten geschaffen werden, darf bei Gebäuden mit Wohnungen der Wohnanteil maximal 50 % der gesamten Nutzfläche betragen. Somit sind Gebäude mit Wohnungen für z. B. Betriebsinhaber möglich. Gewerbebauten ohne Wohnnutzung sind ebenfalls möglich. Gegenüber den bisher geltenden Bestimmungen des GBR Tägertschi sind neu auf den Parzellen Nrn. 150 und 177 reine Ein- oder Mehrfamilienhäuser nicht mehr zulässig.

Gebäude mit Wohnnutzungen müssen mindestens 20.00 m und Hauptgebäude für gewerbliche Nutzungen mindestens 15.00 m Abstand zum Wald einhalten. Es ist eine zusammenhängende, auf die Bebauung und die allfälligen Zwischenzustände abgestimmte, ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität und möglichst wenig Bodenversiegelung sicherzustellen. Im Weiteren definiert das GBR im Rahmen der ZPP die Anforderungen an die Erschliessung und die Energie.

Bei der Überbauung des Gebietes muss die Hochwassergefahr des Tägertschibaches beachtet werden. Mit einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) können die nötigen Massnahmen gesamtheitlich geplant und umgesetzt werden. Dies eröffnet gegenüber der bisherigen Situation mehr Möglichkeiten zur Nutzung von Synergien, zur Optimierung der Kosten und zur Schaffung von naturnahen Gewässerräumen.

Für weitere Informationen wird auf den Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision, Kapitel 6.3.1, ZPP AJ „Thalmatt“ verwiesen.

### **Einsprachen**

Drei offene Einsprachen betreffen die ZPP AJ „Thalmatt“. Sie stammen alle aus Tägertschi. Die Einsprechenden verzichteten auf Einspracheverhandlungen. Die Einsprechenden sind mit der Zuweisung der Nutzungsarten, der Definition der Wald- und Grenzabstände, den Aussagen zur Erschliessung und der Festlegung des Gewässerraumes nicht einverstanden.

Der Gemeinderat hält an der Umzonung der drei Parzellen von der bisherigen Arbeits- bzw. Mischzone in die Zone mit Planungspflicht ZPP AJ „Thalmatt“ fest. Die neuen Bestimmungen der ZPP sind austariert und auf die Situation abgestimmt. Das haben auch viele Mitwirkende bestätigt. Die Bestimmungen der ZPP nehmen Rücksicht auf die lokale Situation und die von Bund- und Kanton geforderten Randbedingungen.

### **Folgen einer Ablehnung des Antrags**

Bei einer Ablehnung dieser Vorlage bleiben bezüglich dieser drei betroffenen Parzellen der bisherige Zonenplan Tägertschi und das Baureglement in Kraft. In einem weiteren Planungsverfahren müsste zuerst eine alternative Lösung, wohl in starker Anlehnung an die bisherige Situation, ausgearbeitet und politisch entschieden werden.

---

## **Finanzen**

---

### Mehrwertabgabe

Die Auf- und Umzonungen von Grundstücken kann zu einer Wertsteigerung der betroffenen Flächen führen, da sie der Eigentümerschaft erhebliche Vorteile verschaffen. Die Umzonung in die ZPP AJ „Thalmatt“ bringt sowohl Vorteile als auch Einschränkungen mit sich. Zum Start der ersten öffentlichen Auflage wurden die betroffenen Grundeigentümer/innen über die potenziell anfallende Mehrwertabgabe vorinformiert. Nach Rechtskraft der Grundordnung wird die Gemeinde die effektiven Mehrwerte bestimmen und den Grundeigentümer/innen verfügen. Fällig wird die Abgabe erst zum Zeitpunkt einer allfälligen Überbauung.

### Erschliessung

Bei der Überbauung der ZPP AJ „Thalmatt“ muss die Erschliessung angepasst werden. Dies betrifft aber nur die Detailerschliessung innerhalb des Perimeters. Die Kosten werden gemäss Praxis der Gemeinde den Grundeigentümern übertragen. Die Erschliessungskosten für Abwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung, Wärmeversorgung und Elektrizitätsversorgung werden durch Anschlussbeiträge und Gebühren gedeckt.

---

## **Antrag Gemeinderat**

---

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgenden

### **Beschluss:**

- 1. Der Umzonung der Parzellen Nrn. 141, 150, 177 (Ortsteil Tägertschi) in die ZPP AJ „Thalmatt“ und den dazugehörigen Bestimmungen im Anhang A des Baureglements wird zugestimmt.**

Für die Richtigkeit:

Barbara Werthmüller  
Sekretärin