

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee



## Ortsplanungsrevision 2017+

---

**Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**  
Genehmigung

Bern, 25. September 2022

## Impressum

### **Auftraggeberin**

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee  
Bernstrasse 8  
3053 Münchenbuchsee

### **Beauftragte**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

### **Bearbeitung**

BHP Raumplan AG: Philipp Hubacher, Gregor Ledergerber, Martin Lutz, Reto Mohni  
Bauabteilung Münchenbuchsee: Claudia Thöni, Katharina Wüthrich, Patrick Trummer

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Ortsplanungsrevision im Überblick.....	5
1.2 Konzeptionelle Planung: Räumliches Entwicklungskonzept .....	7
1.3 Kommunale Richtplanung.....	8
1.4 Nutzungsplanung .....	10
<b>2. Übergeordnete Rahmenbedingungen</b> .....	<b>11</b>
2.1 Kantonaler Richtplan.....	11
2.2 Regionale Richtplanung .....	12
2.3 Aktuelle gesetzliche Vorgaben.....	13
<b>3. Planungsinstrumente</b> .....	<b>15</b>
3.1 Übersicht .....	15
3.2 Gemeindebaureglement.....	15
3.3 Nutzungszonenplan.....	17
3.4 Schutzzonenplan .....	17
3.5 Zonenplan Naturgefahren .....	18
3.6 Baulinienplan Kernzone .....	18
<b>4. Planungsmassnahmen</b> .....	<b>18</b>
4.1 Kernzone .....	18
4.2 Mischzonen .....	20
4.3 Wohnzonen.....	21
4.4 Arbeitszone.....	21
4.5 Mass der Nutzung .....	23
4.6 Bau- und Aussenraumgestaltung .....	26
4.7 Qualitätssicherung .....	27
4.8 Energie .....	27
4.9 Verkehr.....	29
4.10 Umzonungen .....	29
4.11 Ortsbildschutzgebiet.....	33
4.12 Einzonungen.....	36
4.13 Kulturlandschutz .....	38
4.14 Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN) .....	39
4.15 Weitere Änderungen.....	40
4.16 Sistierung (vom Beschluss ausgenommene Gebiete) .....	41
<b>5. Auswirkungen und Beurteilung</b> .....	<b>41</b>
5.1 Siedlungsentwicklung nach innen.....	41
5.2 Kulturgüter- und Ortsbildschutz, Archäologie .....	42
5.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung (Erschliessungen, Infrastrukturen).....	45
5.4 Lärm und Luft.....	47
5.5 Energie .....	47
5.6 Natur, Ökologie und Landwirtschaft.....	47

5.7	Kulturland, Fruchtfolgeflächen.....	48
5.8	Gewässerschutz .....	48
5.9	Naturgefahren .....	48
5.10	Störfallvorsorge .....	48
5.11	Planungsmehrwerte .....	49
5.12	Weitere Themen .....	51
<b>6.</b>	<b>Planungsprozess.....</b>	<b>52</b>
6.1	Planungsorganisation.....	52
6.2	Entwurfsprozess.....	52
6.3	Öffentliche Mitwirkung .....	53
6.4	Vorprüfung.....	53
6.5	Erste öffentliche Auflage .....	53
6.6	Zweite öffentliche Auflage .....	55
6.7	Dritte öffentliche Auflage.....	56
6.8	Übersicht Einsprachen und Einigungsverhandlungen.....	59
6.9	Änderungen im Rahmen der Beschlussfassung.....	59
6.10	Beschlussfassung .....	59
6.11	Ergänzende öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG.....	59
6.12	Genehmigung.....	60
<b>Anhang</b>	<b>.....</b>	<b>61</b>
Anhang 1	Ausschnitt aus dem RGSK Bern-Mittelland.....	61
Anhang 2	Visualisierung Nutzungsmasse und Attikaregelung.....	63
Anhang 3	Abkürzungsverzeichnis.....	67
Anhang 4	Grundlagenverzeichnis.....	68
<b>Beilagen</b>	<b>.....</b>	
Beilage	Bericht Bereinigung Vorprüfung: Bereinigunstabelle	
Beilage	Bericht zur Störfallvorsorge vom 24. August 2020	

## 1. Einleitung

### 1.1 Ortsplanungsrevision im Überblick

Ablauf

Die Ortsplanungsrevision Münchenbuchsee wird in zwei Phasen durchgeführt:

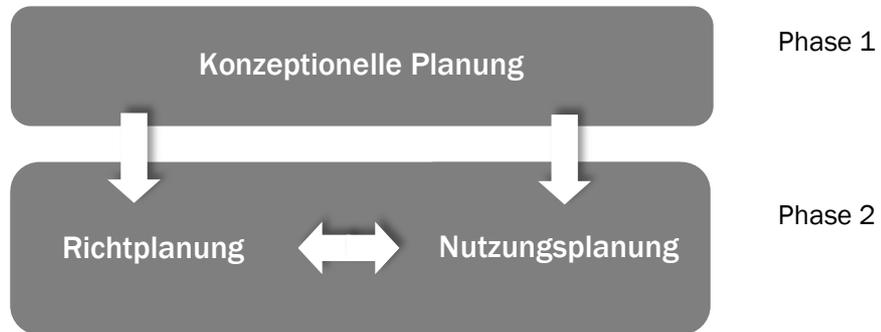


Abbildung 1: Zwei Phasen zur Aktualisierung der Ortsplanung

*Phase 1: Konzeptionelle Planung*

In der **ersten Phase** wurde die Ausrichtung der Ortsentwicklung aus einer gesamtheitlichen Sicht thematisiert. Alle relevanten Aspekte der räumlichen Entwicklung wurden anhand von Grundlagen und Analysen auf konzeptioneller Ebene aufgezeigt. Aus der Bearbeitung der verschiedenen Einzelaspekte wurde eine themenübergreifende, räumliche Strategie entwickelt, auf deren Basis Ziele, Entwicklungsschwerpunkte und Konzeptinhalte im Hinblick auf einen mittel- bis langfristigen Horizont erarbeitet wurden. Die planerische Auseinandersetzung fand nicht nur mit kommunal relevanten Planungsinhalten, sondern ebenfalls mit Inhalten statt, die in regionalen und kantonalen Plänen und/oder Konzepten verankert sind. Ergebnis der konzeptionellen Phase ist das räumliche Entwicklungskonzept REK Münchenbuchsee, das die Ausrichtung der räumlichen Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr thematisiert.

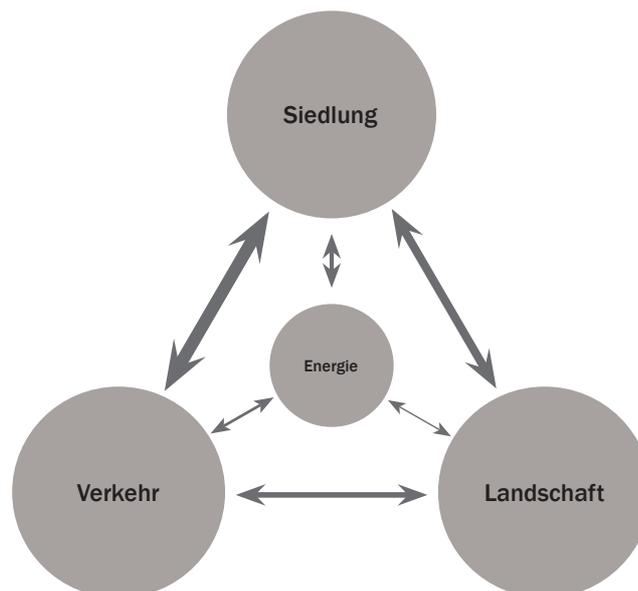


Abbildung 2 Thematische Bezüge der räumlichen Ortsentwicklung; Die Pfeilgröße bezeichnet die Stärke der Beziehungen

*Phase 2: Richtplanung  
und Nutzungsplanung*

Die Ergebnisse aus der konzeptionellen Planung werden in der **zweiten Phase** parallel in der kommunalen Richtplanung behördenverbindlich und in der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden verankert.

Aus prozessökonomischen Gründen sowie um die übergeordneten Rahmenbedingungen einhalten zu können, wird eine parallele Bearbeitung sowie ein gemeinsames Planerlassverfahren von Richt- und Nutzungsplanung durchgeführt.

*Instrumente der  
Ortsplanung*

Die Instrumente der Ortsplanungsrevision werden folgendermassen gegliedert:

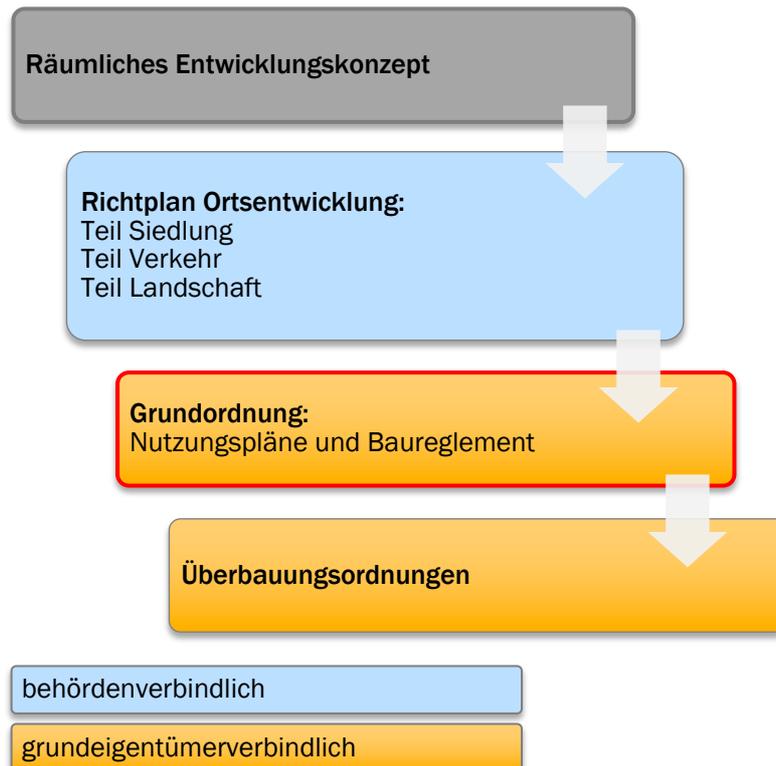


Abbildung 3 Instrumente der Ortsplanung

## 1.2 Konzeptionelle Planung: Räumliches Entwicklungskonzept

### 1.2.1 Potenzialstudie «Wachstum nach innen» (2016)

#### Potenzialstudie

Vorgängig zur Ausarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts hat die Gemeinde die Potenziale zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) im Rahmen einer Potenzialstudie erhoben. «Buchsi» will wachsen, sich entwickeln, aber gleichzeitig das Kulturland schonen: möglichst ohne neu ausgeschiedene Bauzonen für Bauten und Infrastrukturanlagen. Im November 2014 hat das Gemeindeparlament von Münchenbuchsee die Motion «Wachstum nach innen» für erheblich erklärt. Sie verlangte eine Studie zur Abklärung ortsverträglicher Entwicklungspotenziale in der bestehenden Bauzone.

Die Potenzialstudie «Wachstum nach innen» vom 20. Juni 2016 bezeichnete in einem ersten Schritt die Möglichkeiten, wo und in welchem Umfang bedeutende Verdichtungspotenziale bestehen, welche die Gemeinde zusammen mit den Grundeigentümerschaften aktivieren kann. Die Potenzialstudie ermittelte im bestehenden Siedlungsgebiet ein ortsverträgliches Innenentwicklungspotenzial von rund 150'000 Quadratmetern Geschossfläche. Dies entspricht einer Bevölkerungszunahme von ca. 2'500 Personen. Wenn Münchenbuchsee das Wachstum nach innen mit hoher Priorität fördert, so die Studie, kann ein wesentlicher Teil davon verwirklicht werden. So könnte «Buchsi» bis 2030 ohne Neueinzonungen schätzungsweise mindestens 5 % oder 500 zusätzlichen Einwohner/-innen Wohnraum bieten. Die wachsenden Raumbedürfnisse der bisherigen Bevölkerung sind bei diesen Einschätzungen mitberücksichtigt.

Die Potentialstudie hat nicht nur die Grösse der inneren Entwicklungsmöglichkeiten berechnet, sondern gleichzeitig auch aufgezeigt wie die städtebauliche Qualität erhalten oder sogar verbessert werden kann.

Die Studie diente auch als Werkzeugkasten und Grundlage für die weitere ortsplannerischen Arbeiten der Gemeinde. So waren die aufgezeigten möglichen Massnahmen in den sechs detailliert untersuchten Teilgebieten (Waldegg, Unterdorf / Schmiedegasse, Hüslimoos / Weier, Hübeli, Bahnhofgebiet Südwest (siehe separate Testplanung), Bahngässli / Gurtenfeldstrasse) teilweise übertragbar auf andere Teilgebiete und Quartiere.

Die Arbeiten wurden von der kantonalen Fachstelle «Siedlungsentwicklung nach innen» im Sinne eines Pilotprojektes begleitet. Die Potenzialstudie und die Detailstudien lagen vom 21. März bis 2. Mai 2016 öffentlich zur Mitwirkung auf. Die Ergebnisse wurden im Mitwirkungsbericht zusammengestellt und sind im Schlussbericht zur Potenzialstudie aufgenommen worden. Das Gemeindeparlament hat - gestützt auf die Arbeiten - die entsprechende überparteiliche Motion im Herbst 2016 beschrieben.

Im Rahmen der weiterführenden Arbeiten der Ortsplanungsrevision ging es darum, die Erkenntnisse aus der Potenzialstudie schrittweise in die nachgelagerten Planungsinstrumente umzusetzen und zu konkretisieren: Auf konzeptioneller Ebene in das Räumliche Entwicklungskonzept REK, anschliessend in die behördenverbindliche Richtplanung und die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung. Auf jeder Stufe dieser nachgelagerten Planungsinstrumente wurden Fragen zur Zweckmässigkeit, Verhältnismässigkeit und instrumenteller

Umsetzbarkeit intensiv geprüft und diskutiert. Die Potenzialstudie galt dabei als wichtige fachliche und umsetzungsorientierte Grundlage, ohne Anspruch darauf, dass eine Entwicklung in einem Teilgebiet nur im aufgezeigten Sinne stattfinden kann.

### 1.2.2 Räumliches Entwicklungskonzept REK

*Räumliches Entwicklungskonzept (REK)*

Das Ergebnis aus der konzeptionellen Planung ist das **räumliche Entwicklungskonzept (REK)**. Es benennt und umschreibt die Stossrichtungen und Ziele in einer ganzheitlichen Sicht und definiert den Rahmen für die Weiterbearbeitung in der detaillierteren Richt- und Nutzungsplanung. Das REK hat einen weitgefassten zeitlichen Horizont und reicht von kurz- über mittelfristigen bis zu langfristigen Entwicklungsschritten im Hinblick auf die angestrebte räumliche Ordnung.

*Funktion des REK*

Das REK erfüllt mehrere Funktionen:

- Es fördert eine gemeinsame Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner auf ihren Lebensraum und seine Entwicklung.
- Es dient den Gemeindebehörden als Koordinations- und Lenkungsinstrument und dient bei zukünftigen Interessenabwägungen als Referenz.
- Es bildet die Grundlage für die Revision der Ortsplanungsinstrumente der Richt- und der Nutzungsplanung.

*Einbezug der Bevölkerung*

Die Bevölkerung von Münchenbuchsee wurde zu einem sehr frühen Zeitpunkt in der konzeptionellen Phase zur Diskussion der künftigen Ortsplanung einbezogen. Rund 120 Buchserinnen und Buchser folgten der Einladung des Gemeinderates und diskutierten an der Zukunftswerkstatt vom 6. März 2017 die Herausforderungen und den Handlungsbedarf bei der Ortsentwicklung und entwarfen Visionen zur räumlichen Entwicklung bis ins Jahr 2030. Die Ergebnisse sind im «Bericht zur Zukunftswerkstatt vom 6. März 2017» vom 5. April 2017 zusammengefasst. Sie bildeten einen wichtigen Beitrag zur inhaltlichen Schwerpunktsetzung des nun vorliegenden räumlichen Entwicklungskonzepts REK. Der Gemeinderat brachte das räumliche Entwicklungskonzept in der Zeit vom 7. Juni 2017 bis 18. Juli 2017 zur öffentlichen Mitwirkung. Die Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung wurden im Mitwirkungsbericht vom 4. September 2017 aufgearbeitet und sind in eine überarbeitete REK-Fassung eingeflossen. Der Gemeinderat hat am 4. September 2017 das REK als Grundlage für die Weiterbearbeitung der Ortsplanungsrevision beschlossen.

## 1.3 Kommunale Richtplanung

### 1.3.1 Kommunale Richtplanung generell

Die kommunale Richtplanung konkretisiert die Inhalte des räumlichen Entwicklungskonzepts REK in einem behördenverbindlichen Instrument. Sie bezweckt insbesondere die Koordination der raumrelevanten Massnahmen in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Freiraum, Verkehr und Energie. Die bereits von der Gemeinde Münchenbuchsee erlassenen Richtpläne (Richtplan Energie, Richtplan Zentrumsplanung und Richtplan Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Zollikofen – Münchenbuchsee) behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

### 1.3.2 Richtplan Ortsentwicklung

Der Richtplan Ortsentwicklung wird im Rahmen der Revision der Ortsplanung erlassen. Seine Bestandteile werden aufgrund des Gesamtzusammenhangs nachstehend kurz erörtert. Der Richtplan Ortsentwicklung ist jedoch – separat zur Nutzungsplanung - ein eigenes Planungsinstrument.

*Bestandteile*

Der Richtplan Ortsentwicklung setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:

#### Teil A: Erläuterungen

Im Teil A sind erläuternde Informationen zum besseren Verständnis der Richtplaninhalte beschrieben. Dieser Teil hat orientierenden Charakter.

#### Teil B: Massnahmenblätter

In den Massnahmenblättern (MB) sind die verbindlichen Massnahmen zur Umsetzung durch die kommunalen Behörden festgelegt. Die Massnahmenblätter beschreiben die Ausgangslage, die Zielsetzung und legen die konkreten Handlungsanweisungen für die Behörden fest. Im Weiteren werden die Zuständigkeiten beschrieben und das weitere Vorgehen aufgezeigt.

#### Teil C: Richtplankarten

Die verortbaren Richtplaninhalte sind zur räumlichen Übersicht in den fünf Richtplankarten dargestellt:

- Siedlung, Landschaft und Freiraum
- Motorisierter Individualverkehr
- Öffentlicher Verkehr
- Veloverkehr
- Fussverkehr

Die Karten sind mit den Massnahmenblättern abgestimmt. Wo dies möglich war, wurden die Massnahmen auf den Richtplankarten konkret lokalisiert. Andere Massnahmen und Zielsetzungen sind nicht räumlich festgelegt und sind als allgemeine Anforderung im Umgang mit einzelnen Sachbereichen umschrieben und teilweise mit weiteren Erläuterungen ergänzt.

*Behördenverbindlichkeit*

Der Richtplan Ortsentwicklung ist ein Richtplan gemäss Art. 57/68 BauG sowie gemäss Art. 111/112 BauV. Die bezeichneten Richtplaneinträge in den Teilen B (Massnahmenblätter) und C (Richtplankarten) sind behördenverbindlich. Für die Behörden (und somit auch die Verwaltung etc.) ist die Richtplanung damit bindend und anweisend. Die Richtplaninhalte haben jedoch keine Rechtswirkungen auf Private.

Für die Ortsplanung übernimmt die Richtplanung folgende Funktionen und Aufgaben:

- Behördenverbindliches Führungsinstrument auf strategischer Ebene
- Steuerung und Koordination der raumrelevanten Tätigkeiten
- Langfristig ausgerichtete Orientierungshilfe (z. B. für Legislaturziele)
- Entscheidungsgrundlage bei konkreten Fragestellungen
- Umsetzungsorientierte Handlungsanweisungen
- Präzisierung der Zielsetzungen aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept
- Grundlage für spätere Teilrevisionen der Grundordnung

Der Richtplanung übergeordnet und vorgelagert sind der Kantonale Richtplan, das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGSK) und das kommunale räumliche Entwicklungskonzept REK. Letzteres wird mit dem Richtplan Ortsentwicklung konkretisiert. Dem kommunalen Richtplan Ortsentwicklung sind weitere Planungsinstrumente nachgelagert (Zonenpläne, Baureglement, Überbauungsordnungen, etc.). Diese nachgelagerten Planungen basieren auf den Richtplaninhalten und sind mit den Grundsätzen und Festlegungen des Richtplans Ortsentwicklung abgestimmt.

Die Umsetzung des Richtplans ist mit den Beteiligten zu koordinieren. Bei Projektvorhaben, die mehrere Parteien (Gemeinde, Nachbargemeinden und Kanton) betreffen, sind sie in die weiteren Planungsschritte zwecks gegenseitiger Abstimmung und Koordination zu involvieren. Bei Interessenskonflikten zwischen den Parteien soll möglichst frühzeitig die Lösungsfindung angegangen werden. Bei Umsetzungen mit Privaten sind diese in geeigneter Weise einzubeziehen.

#### **1.4 Nutzungsplanung**

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Münchenbuchsee besteht aus der baurechtlichen Grundordnung mit Zonenplänen und dem Baureglement sowie den besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen). In der vorliegenden Ortsplanungsrevision (OPR) wird die baurechtliche Grundordnung revidiert. In den Kapiteln 3 und 4 werden die Änderungen im Baureglement und in den Zonenplänen beschrieben.

## 2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 2.1 Kantonaler Richtplan

*Neues Raumplanungsgesetz*

Der kantonale Richtplan wurde bereits an das revidierte Raumplanungsgesetz (in Kraft seit 1. Mai 2014) angepasst. Er ist im September 2015 vom Regierungsrat beschlossen und am 4. Mai 2016 vom Bundesrat genehmigt worden. Der kantonale Richtplan bringt wesentliche Neuerungen:

- Der kantonale Richtplan verfolgt das Ziel, Siedlungswachstum primär dort zu fördern, wo eine gute Versorgungsinfrastruktur und ein gutes Angebot des öffentlichen Verkehrs bestehen.
- Die **Siedlungsentwicklung nach innen** (Nutzung von Gebäudevolumen, Überbauung von Baulücken, Umnutzung von Brachen, etc.) wird zur zentralen planerischen Aufgabe. Die Gemeinden müssen ihre inneren Nutzungsreserven erfassen und geeignete Massnahmen ergreifen.
- Für **Neueinzonungen** gelten verschärfte Regeln. Der Spielraum für Neueinzonungen ist gering und konzentriert sich vor allem auf gut erschlossene Lagen in Agglomerationen und Regionalzentren.

*Wohnbaulandbedarf*

Der kantonale Richtplan (Massnahmenblatt A\_01) weist Münchenbuchsee für die nächsten 15 Jahre einen maximalen, theoretischen Wohnbaulandbedarf von 20.0 ha zu. Von diesem Kontingent sind die Nutzungsreserven in den unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen abzuziehen. Diese bemessen sich mit Stand 2015 auf 4.1 ha. Nach Abzug der Nutzungsreserven errechnet sich für die Gemeinde ein **tatsächlicher Wohnbaulandbedarf** von 15.9 ha. Es besteht folglich ein Spielraum von 15.9 ha für Neueinzonungen.

Auf die Ortsplanung der Gemeinde haben neben dem Wohnbaulandbedarf (A\_01) weitere Massnahmen des kantonalen Richtplans direkt oder indirekt Einfluss:

*Hauptziel A*

Den Boden haushälterisch nutzen und die Siedlungsentwicklung konzentrieren

- A\_04 Vorgaben für die Erstellung von Golfplätzen
- A\_05 Baulandbedarf Arbeiten bestimmen
- A\_06 Fruchtfolgeflächen schonen
- A\_07 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern

*Hauptziel B*

Verkehrs- und Siedlungsentwicklung aufeinander abstimmen

- B\_09 Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepte (Vorranggebiete Siedlungserweiterung)
- B\_12 Velorouten mit kantonaler Netzfunktion (Sachplan Veloverkehr)

*Hauptziel C*

Voraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen schaffen

- C\_04 Kantonale Entwicklungsschwerpunkte (ESP) realisieren
- C\_08 Ortsplanung und Energieversorgung abstimmen

**Hauptziel D**

Wohn- und Arbeitsstandorte differenziert aufwerten und gestalten

- D\_03 Naturgefahren in der Ortsplanung berücksichtigen
- D\_04 Techn. Risiken in der Ortsplanung berücksichtigen (Störfallvorsorge)

**Hauptziel E**

Natur und Landschaft schonen und entwickeln

- E\_02 Verantwortung im Lebensraum- und Artenschutz wahrnehmen
- E\_05 Gewässer erhalten und aufwerten
- E\_09 Bundesinventare nach Art. 5 NHG berücksichtigen
- E\_10 Umsetzung der Bundesinventare nach Art. 18a NHG

## 2.2 Regionale Richtplanung

**RGSK Bern-Mittelland**

Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern - Mittelland leistet einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung der Region, indem es die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsplanung sichert. Das RGSK koordiniert somit die Planungsvorhaben mit regionalem Charakter und ist behördenverbindlich.

Das geltende RGSK Bern-Mittelland der zweiten Generation (RGSK II) wurde am 23. Mai 2017 vom AGR genehmigt. Ein Ausschnitt aus dem RGSK Bern-Mittelland ist im Anhang 1 angefügt.

### Bereich Siedlung

**S-3 Regionale Wohn- und Arbeitsschwerpunkte**

Folgende Gebiete sind regionale Wohn- oder Arbeitsschwerpunkte:

Nr.	Standort	Koordinationsstand	Schwerpunktnutzung
S-3-33	Buechlimatt	Festsetzung	Arbeiten
S-3-34	Bielstrasse-Süd	Festsetzung	Arbeiten
S-3-35	Seedorfweg-Nord	Festsetzung	Wohnen

**S-4 Vorranggebiete Siedlungserweiterung**

Folgende Gebiete sind regionale Vorranggebiete für mittel- bis langfristig potenzielle Siedlungserweiterungen. Die Vorranggebiete sind aus regionaler Sicht prioritär zu behandeln.

Nr.	Standort	Koordinationsstand	Schwerpunktnutzung
S-4-33	Unterfeld	Zwischenergebnis	Wohnen
S-4-34	Laubberg	Zwischenergebnis	Wohnen
S-4-35	Kipfgasse	Vororientierung	Wohnen
S-4-83	Buechlimatt Deponie	Vororientierung	Arbeiten

**S-5 Umstrukturierungs- oder Verdichtungsgebiete**

Folgende Gebiete sind aus regionaler Sicht Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete:

Nr.	Standort	Koordinationsstand	Schwerpunktnutzung
S-5-39	Löwenareal	Festsetzung	Verdichtung Wohnen
S-5-40	Bahnhof Kästliareal	Festsetzung	Verdichtung Wohnen
S-5-41	Strahmmatte	Festsetzung	Umstrukturierung Wohnen

S-7 Siedlungsbegrenzungslinien

Die Siedlungsbegrenzungen von regionaler Bedeutung bezeichnen Siedlungsteile, die sich aus städtebaulicher und/oder landschaftlicher Perspektive nicht ausweiten sollen.

L-2 Grünes Band

#### **Bereich Landschaft, Natur und Erholung**

Das sogenannte «grüne Band» verläuft als übergeordnete Grün- und Freiraumstruktur um die Kernstadt Bern und schafft in diesem Gürtel die erforderlichen grünen Ausgleichsräume. Ausserdem ist es ein Freiraum für Naherholung und ökologische Funktionen (Lebensräume und ökologische Vernetzung). Das Gebiet Stöckere-Hirzenfeld ist ein Abschnitt im grünen Band und wird als Kultur- und Naturlandschaft bezeichnet. Auch der Buchsiwald und der Williwald sind Teil des grünen Bands. Sie werden als Wälder mit Erholungsnutzung bezeichnet.

L-4 Vorranggebiete Naturlandschaften

Der Moossee (L4-NL-3) ist ein Vorranggebiet Naturlandschaften von regionaler Bedeutung (Schutz- und Freihaltegebiet)

L-6 Vorranggebiete Wildtierkorridore

Im Gebiet des ESP Bahnhof Zollikofen / Münchenbuchsee verläuft der regionale Wildtierkorridor Grauholz.

L-8 Erholungsschwerpunkte

Der Golfplatz Moossee ist ein regionaler Erholungsschwerpunkt.

#### **Bereich Verkehr**

Im Bereich Verkehr sind für das Gemeindegebiet Münchenbuchsee folgende Massnahmen wesentlich:

- Erhöhung der Sicherheit im Veloverkehr: Bernstrasse – Zürichstrasse (LV-S-6)
- Alltagsveloroute mit erhöhtem Standard: Bernstrasse (LV-W-1-j)
- Verkehrsmanagement Bern Ost Ostermundigen (NM-VM 1b)
- Bike + Ride Anlage Münchenbuchsee (KM-B 1)
- Park + Ride Anlage Münchenbuchsee (KM-P-1)

## **2.3 Aktuelle gesetzliche Vorgaben**

### **2.3.1 Baugesetz**

Teilrevision der Baugesetzgebung

Seit dem 1. April 2017 sind die verschiedenen Änderungen der bernischen Baugesetzgebung in Kraft. Mit den neuen Bestimmungen werden unter anderem die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen – das heisst auch durch eine Bebauung von Kulturland in der Bauzone – deutlich erhöht. Die Erhöhung hat zum Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen. Die Bestimmungen zum Schutz des Kulturlandes sind in der Ortsplanung zu berücksichtigen. Zusätzlich erfolgten Anpassungen in über zwanzig Revisionsbereichen, wobei insbesondere der Ausgleich der Planungsvorteile und die Baulandmobilisierung gesetzlich geregelt wurden.

*Neue Begriffe und  
Messweisen*

### **2.3.2 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)**

Mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden neue Begriffe, Definitionen und Messweisen eingeführt. Die wesentlichen mit der BMBV eingeführten Änderungen betreffen das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, die Längen, die Höhen, die Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche, die Nutzungsziffern sowie die Messweisen.

Die bisher angewandten Begriffe und Messweisen (z. B. Ausnützungsziffern und Gebäudehöhen) wurden mit den neuen Bestimmungen der BMBV verglichen, adaptiert und umgerechnet. Gleichzeitig bot sich die Chance, die bisher festgelegte Masse aufgrund der Praxiserfahrungen gesamthaft und in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu überprüfen und anzupassen.

*Abstimmung mit Orts-  
planung*

### **2.3.3 Eidgenössische Störfallverordnung**

Art. 11a der Störfallverordnung des Bundes beauftragt die Kantone, dass die Störfallvorsorge in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen ist. Das Massnahmenblatt D\_04 des kantonalen Richtplans verlangt, dass die technischen Risiken welche von Bahnlinien, Strassen, Hochdruck-Gasleitungen und stationären Betrieben ausgehen, im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt und mit der kommunalen Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.

## 3. Planungsinstrumente

### 3.1 Übersicht

Die bisherigen Planungsinstrumente der baurechtlichen Grundordnung werden im Falle der vorliegenden Ortsplanungsrevision revidiert und teilweise umbenannt. Auch neue Instrumente werden erstellt:

Planungsinstrument NEU	Abk.	Planungsinstrument ALT	Abk.
Gemeindebaureglement	GBR	Baureglement	BR
Nutzungszonenplan	NZP	Zonenplan 1: Siedlung	ZP1
Schutzzonenplan	SZP	Zonenplan 2: Landschaft und Ortsbild	ZP2
Zonenplan Naturgefahren	ZPN	Zonenplan Naturgefahren	ZPN
Baulinienplan Kernzone (neu)	BLP		

Tabelle 1 Planungsinstrumente alt und neu

Im Kapitel 4 werden die **Planungsmassnahmen** im Gemeindebaureglement und in den Nutzungsplänen beschrieben.

### 3.2 Gemeindebaureglement

#### 3.2.1 Allgemein

*Aufbau GBR*

Das neue Gemeindebaureglement (GBR) der Gemeinde Münchenbuchsee orientiert sich an der Systematik des kantonalen Musterbaureglements auf und unterscheidet zwischen den neuen Vorschriften (inkl. Fussnoten), der Hinweisspalte, den alten Vorschriften und der Kommentarspalte. Der Inhalt des Reglements lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1. Allgemeine Bestimmungen
2. Nutzungszonen (Wohn-, Misch- und Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, Weitere Nutzungszonen)
3. Besondere baurechtliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht und geltende Überbauungsordnungen)
4. Qualität des Bauens und Nutzens (Bau- und Aussenraumgestaltung, Qualitätssicherung, Energie)
5. Bau- und Nutzungsbeschränkungen (Ortsbild, Kultur- und Naturlandschaft, Naturgefahren, Verkehr)
6. Straf- und Schlussbestimmungen

*Normativer Text*

Als normativer Text und Festlegungen gelten nur die Bestimmungen in der Spalte neue Vorschriften inkl. Fussnoten.

*Hinweise*

Die Hinweise erklären das Baureglement und einzelne Bestimmungen daraus näher. Sie haben keinen bindenden Charakter und können von der Gemeinde als Anmerkung auf die Praxis jederzeit überarbeitet werden. Aus den Hinweisen können keine Rechte und Pflichten abgeleitet werden.

Auf Wiederholungen von übergeordnetem Recht wird im Unterschied zum bisherigen Reglement verzichtet. Das Baureglement regelt nur noch, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Dadurch können Redundanzen vermieden und die normativen Inhalte auf das Wesentliche reduziert werden.

*Altes Baureglement* Die der Thematik entsprechenden, bestehenden altrechtlichen Artikel werden in den rechten Spalten aufgeführt.

*Kommentar* Die Kommentarspalte dient Präzisierungen, Erläuterungen oder relevanten Anmerkungen.

### 3.2.2 Änderungen aufgrund der BMBV

*Massgebendes Terrain* Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Art. 1 BMBV). Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen einen Feststellungsentscheid. Die zuständige Behörde wird in der Regel einen, auf das umgebende natürliche Terrain, abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen.

*Gebäude* Die Gebäude weisen eine durch die Gemeinde festgelegte (maximale) Grösse auf, die mit der Anzahl Vollgeschossen, den Grenzabständen, den Gebäudelängen und den Höhenmassen umschrieben wird (vgl. Art. 2 BMBV). Im Gegensatz zu früheren Bestimmungen gibt es keine Unterscheidung von Haupt- und Nebenbauten mehr.

*Kleinbauten* Kleinbauten sind unbewohnt, d.h. es handelt sich insbesondere um Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und dergleichen. Solche Bauten dürfen die von der Gemeinde festgelegte Masse nicht überschreiten (vgl. Art. 3 BMBV).

*Anbauten* Wie die Kleinbaute ist auch die Anbaute auf von der Gemeinde zu bestimmenden Masse begrenzt und kann nur Nebennutzflächen enthalten. Auch Anbauten gelten somit als unbewohnt (vgl. Art. 4 BMBV).

*Eingeschossige Gebäudeteile* Die neuen Definitionen nach BMBV bezeichnen zunächst alles als «Gebäude», sobald darin Hauptnutzflächen realisiert sind. Neben den bisherigen «Hauptgebäuden» umfasst dies auch alle weiteren Gebäude mit solche Flächen, beispielsweise Wintergärten und bewohnte eingeschossige Annexbauten. Davon unterschieden werden die «An- und Kleinbauten,» welche eingeschossig sind und nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Abstellräume und dergleichen), also nicht dem Wohnen oder Arbeiten dienen. Damit die bisherige Bestimmung zur Festlegung der Gebäudelänge beibehalten werden kann, ist eine zusätzliche Bestimmung für «eingeschossige Gebäudeteile» nötig, welche auch Hauptnutzflächen umfassen können.

*Unterirdische Bauten* Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen (vgl. Art. 5 BMBV).

<i>Unterniveaubauten</i>	Bei den Unterniveaubauten muss die Gemeinde festlegen, wie weit der Bau aus dem Erdreich ragen darf (vgl. Art. 6 BMBV).
<i>Gebäudeteile</i>	Die wesentlichen Gebäudeteile wie Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vor- und rückspringende Gebäudeteile sind definiert (Art. 7 ff. BMBV).
<i>Längen und Höhen</i>	Anbauten (Art. 214a GBR) und eingeschossige Gebäudeteile (Art. 214b GBR) werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet. Die bisherige Gebäudehöhe wird neu mit der Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) definiert (Art. 12 ff. BMBV).
<i>Geschosse</i>	Die BMBV unterteilt die Geschosse in Vollgeschosse, Unter-, Dach- und Attikageschosse (Art. 18 ff. BMBV).
<i>Nutzungsziffern</i>	Da die Ausnützungsziffer <sup>1</sup> (AZ) mit der BMBV nicht mehr angewandt wird, sind neue Nutzungsziffern einzuführen. Die AZ wurde gestützt auf die Empfehlungen des Kantons in die Geschossflächenziffer oberirdisch <sup>2</sup> (GFZo) umgerechnet. Da die GFZo Flächen enthält, die nicht an die AZ angerechnet wurden, hat sich in der Praxis zur Umrechnung der AZ in die GFZo einen Umrechnungsfaktor zwischen 1.0 und 1.1 bewährt. Die Gemeinde hat sich im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden dafür entschieden, diese Umrechnung mit Überlegungen zur Siedlungsentwicklung nach innen zu verknüpfen.

### 3.3 Nutzungszonenplan

<i>Nutzungsbestimmungen</i>	Im neuen grundeigentümerverbindlichen Nutzungszonenplan (NZP) werden neben den gängigen Bauzonen (Wohn-, Misch-, Kern- und Arbeitszonen) auch alle übrigen Bauzonen festgelegt. Zudem werden die Perimeter mit besonderen baurechtlichen Ordnungen wie Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO) definiert. Mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen erfährt der Nutzungszonenplan zahlreiche Änderungen. Diese Änderungen sind im orientierenden «Änderungsplan Nutzungszonenplan» dargestellt. Die dazugehörigen Bestimmungen sind im Gemeindebaureglement (GBR) Kapitel 2 und 3 enthalten.
-----------------------------	--

### 3.4 Schutzzonenplan

<i>Schutzbestimmungen</i>	Im neuen grundeigentümerverbindlichen Schutzzonenplan werden neben den kommunalen Festlegungen (Landschaftsschongebiete, Ortsbildschutzgebiete und Schutzobjekte) auch die für die Gemeinde relevanten Inventare und Schutzobjekte respektive -gebiete von Bund und Kanton (Bauinventar, archäologische Schutzgebiete, historische Verkehrswege, etc.) als Hinweis aufgenommen. Die dazugehörigen Bestimmungen sind im Baureglement (Kapitel 5) enthalten.
---------------------------	--

Die Festlegungen im bestehenden Schutzzonenplan werden grossmehrheitlich übernommen oder aktualisiert. Die Änderungen sind in Kapitel 4 beschrieben.

---

<sup>1</sup> Die altrechtliche Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.  
<sup>2</sup> Die neu geltende Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die archäologischen Schutzgebiete werden gemäss Angaben des Archäologischen Dienstes übernommen. Die Landschaftsschongebiete bleiben mit Ausnahme einer geringfügigen Anpassung im Gebiets Hofwil unverändert. Die übrigen Schutzobjekte wurden durch die Gemeinde überprüft und aufgrund von Änderungen / Ersatzmassnahmen aktualisiert. Alle Schutzobjekte sind inventarisiert und als Beilage dem Baureglement angefügt.

### 3.5 Zonenplan Naturgefahren

#### Gefahrengebiete

Der Zonenplan Naturgefahren zeigt alle in der Gefahrenkarte dargestellten Gefahrengebiete innerhalb des Siedlungsgebietes. Die Gefahrengebiete werden in Abhängigkeit der Gefährdungslage in drei Gefahrenkategorien dargestellt (rote, blaue, gelbe Gebiete). Die Gefahrengebiete sind grundeigentümergebunden im Zonenplan Naturgefahren verankert. Gefahrengebiete ausserhalb des Siedlungsgebietes bzw. ausserhalb des Perimeters der Gefahrenkarte werden als Gefahrenhinweise mit nicht bestimmter Gefahrenstufe dargestellt. Der Zonenplan Naturgefahren und die dazugehörigen Bestimmungen (vgl. Art. 541 GBR) bleiben unverändert.

### 3.6 Baulinienplan Kernzone

Die Kernzone von Münchenbuchsee umfasst identitätsstiftende Strassenzüge und Baudenkmäler. Mit dem Baulinienplan Kernzone (BLP) wird mit Baulinien spezifisch auf die historische Bausubstanz reagiert. Der Baulinienplan ist ein wichtiges Planungsinstrument, um den Charakter und die historischen Strukturen von Münchenbuchsee und damit eine klare Regelung im Ortszentrum zu erhalten. Mit einer bewussten Abwägung von Erhalt und Erneuerung ist die durch die Stellung der Gebäude massgeblich mitgeprägte Identität des Ortszentrums langfristig sicherzustellen. Die Bestimmungen zur Kernzone finden sich im Kapitel 2.1 (Art. 211 und 212 GBR) und in Kapitel 4.1.

## 4. Planungsmassnahmen

### 4.1 Kernzone

#### Ortszentrum Münchenbuchsee

Das Ortszentrum von Münchenbuchsee ist ein wichtiger Aufenthalts- und Begegnungsort und damit für die Buchserinnen und Buchser ein Ort der Identität. Nutzungen wie Einkauf, Gastronomie, Dienstleistung, Verwaltung, Bildung und Kultur haben nebst der Wohnnutzung einen wichtigen Stellenwert. Das Ortszentrum befindet sich im Raum Bernstrasse und Oberdorfstrasse sowie am Bahnhof. Das Ortszentrum Münchenbuchsee bildet räumlich ein «L» mit der Bern- und der Oberdorfstrasse vom Gasthof Löwen bis zum Coop Supermarkt. Die Zentrumsnutzungen in der Allmend gliedern sich räumlich wie funktional an das Zentrum von Zollikofen.

Die Verkaufsnutzungen im Ortszentrum werden durch die Einkaufszentren ausserhalb der Gemeinde zunehmend konkurriert. Zusätzlich mindert das hohe

Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Bernstrasse die Aufenthaltsqualität im Zentrum.

Für das Ortszentrum wurde der Richtplan Zentrum (2013) erlassen. Er bleibt eine wichtige Entwicklungsgrundlage für die Zentrumsplanung.

#### Testplanung Bahnhof Südwest

Ein für die Zentrumsentwicklung bedeutungsvolles Gebiet, ist das Bahnhofgebiet Südwest, für welches eine Testplanung durchgeführt wurde. Mit der Testplanung<sup>3</sup> konnte aufgezeigt werden, dass der Charakter des Ortes im Zentrum nicht grundsätzlich zu ändern ist. Insbesondere entlang der Bern- und Oberdorfstrasse soll dem heutigen Ortsbild Sorge getragen und dieses erhalten und gestärkt werden. Als übergeordnetes Ziel gilt es, den Charakter der Hauptstrassenbebauung im Abschnitt Bernstrasse 21 (Polizeiposten) bis Oberdorfstrasse 34 (Höhe Coop Supermarkt) zu bewahren. Diese L-förmige Achse bildet das Zentrum von Münchenbuchsee. Die Ergebnisse der Testplanung wurden in den Vorschriften der Kernzone mitberücksichtigt.



Abbildung 4 Perimeter der Testplanung Bahnhofgebiet Südwest

#### Art. 211 Abs. 2 und 3 sowie Art. 212 Abs. 2 GBR

Die Stärkung des Ortszentrums Münchenbuchsee ist im Räumlichen Entwicklungskonzept als eine Hauptzielsetzung formuliert. Aus diesem Grund wird die Kernzone nicht nur auf die Erhaltung des Ortsbildes, sondern auch auf die Stärkung der Zentrumsfunktion ausgerichtet. Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung des Strassenraums und die Erreichbarkeit publikumsorientierter Nutzungen gerichtet. Das Betreiben von Laden- und Dienstleistungsgeschäften mit publikumsorientierten Nutzung ist angesichts der erforderlichen Strukturen und der effektiven Nachfrage anspruchsvoll. Mit zweckmässigen planerischen Rahmenbedingungen soll jedoch versucht werden, dass auch das Zentrum Buchsi eine Zukunft mit einer dem Ort angepassten Versorgungsstruktur und einem lebendigen Geschäftsleben hat. Wichtig für das Erreichen dieser Qualität ist, dass das Zentrum als Ort des Aufenthalts und der Begegnung attraktiv bleibt und weiter an Attraktivität gewinnt. Die Nutzungen im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) und die Bauweise von Neubauten sind konsequent

<sup>3</sup> Schlussbericht Testplanung Bahnhof Südwest vom 3. April 2017

auf diese Zielsetzung auszurichten, sodass im Ortszentrum bei Umnutzungen oder Neunutzungen eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung angeboten werden kann.

Im 1. Vollgeschoss der ersten Bautiefe entlang der Bern- und Oberdorfstrasse ist ein maximaler Wohnanteil von 50 % zulässig. Die in der ersten Auflage vorgesehene Bestimmung, dass mindestens 50% der Geschossfläche für publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Restaurants, öffentliche Verwaltung und Büros usw. bestimmt ist, wird somit verständlicher formuliert und praxisorientierter umgesetzt.

Damit diese Nutzungen eine der gewerblichen Nutzung entsprechende Raumhöhe aufweisen, werden die Geschosshöhen des 1. Vollgeschosses in der Kernzone 3A auf 3.50 m und in der Kernzone 4 auf 4.0 m festgelegt. Bei Ersatzneubauten richtet sich die Anzahl zu erstellender Vollgeschosse in der Kernzone K3A nach dem Bestand, als Maximum sind 3 Vollgeschosse plus ein mögliches Dachgeschoss vorgegeben. Damit wird das Ziel verfolgt, den bestehenden Charakter des Ortszentrums durch Grösse, Proportionen und Gliederung der einzelnen Bauten zu erhalten.

In der Zone K3B können neue Gebäude höchstens 3-geschossig (VG) und in der Zone K4 höchstens 4-geschossig (VG) erstellt werden. Darüber hinaus sind Dachgeschosse möglich. Mindestvorgaben sind in K3B und K4 nicht vorgesehen.

## 4.2 Mischzonen

Art. 211 Abs. 4 GBR

Die Mischzone ersetzt die bisherige Wohn- und Gewerbezone. Die Bestimmungen zur Mischzone haben keine grundlegenden Änderungen erfahren. Massgebend für die Zulässigkeit der Nutzungen sind die nach Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zulässigen Nutzungen. Die «mässig störende Betriebe» nach ES III wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen bei Wohnnutzungen in Mischzonen das gesunde Wohnen durch ihren Betrieb und Verkehr nicht wesentlich beeinträchtigen. Art. 211 Abs. 1 GBR sieht für Mischzonen die folgenden Nutzungsarten vor:

- Wohnen
- Stille bis mässig störende Gewerbe
- Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
- Dienstleistungen
- Verkauf bis 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche
- Erotik- oder ähnliche Betriebe sind untersagt

Aufgrund von Einsprachen wurden im Rahmen der dritten öffentlichen Auflage zwei neue Mischzonen Bestand geschaffen. Eine zwei- und eine dreigeschossige Mischzone Bestand wird im Baureglement verankert:

- Wohnen
- Stille Gewerbe
- Bestehende, mässig störende Betriebe

- Die «Mischzone Bestand» bezweckt Wohnen und stille Gewerbe sowie die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung bestehender gewerblicher Nutzung mit mässig störendem Gewerbe. Neu- und Ersatzneubauten sind zugelassen.
- Verkauf (inkl. Ausstellung) im Umfang von max. 250 m<sup>2</sup> GF ist ausschliesslich für Produkte im Zusammenhang mit der bestehenden gewerblichen Nutzung zugelassen.
- Elektro-Tankstellen für Motorfahrzeuge bis 3.5 t
- Nicht zulässig sind Tankstellen, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, Erotik- oder ähnliche Betriebe
- Lärmempfindlichkeitsstufe III

### 4.3 Wohnzonen

Art. 211 Abs. 1 GBR

Wohnzonen sind weiterhin der Wohnnutzung vorbehalten. Stilles Gewerbe (wie Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers o.ä.) ist wie bis anhin zulässig. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die bisherigen Zonen E2 (Ein- und Zweifamilienhäuser) und E2<sup>EFH</sup> (Einzelfamilienhäuser) in die Wohnzone überführt. Die Gemeinde setzt damit auch in diesen Gebieten die Grundsätze der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen um. Art. 211 GBR sieht für Wohnzonen die folgenden Bestimmungen vor:

- Wohnen
- Stilles Gewerbe
- Erotik- oder ähnliche Betriebe sowie Gastronomiebetriebe sind untersagt.

Für detaillierte Ausführungen zur zukünftigen Ausgestaltung der Wohnzone wird auf Kapitel 4.10 verwiesen.

### 4.4 Arbeitszone

Art. 211 Abs. 5 und 6 GBR

Die Vorschriften zur Nutzungsart in der Arbeitszone wurden überprüft und wo nötig, angepasst. Zudem wurden die Nutzungsbeschränkungen in den Arbeitszonen überarbeitet. Nachfolgende Nutzungsbeschränkungen sind in den jeweiligen Arbeitszonen im Nutzungszonenplan verortet:

- D- Ausschluss von Dienstleistungen
- G- Ausschluss von Gastronomie
- B- Ausschluss von Beherbergungsbetriebe
- L- Ausschluss von Lager (Verteilzentren, etc.)
- E- Ausschluss von Erotik- oder ähnlicher Betriebe

Grundsätzlich werden in peripheren Arbeitszonen Dienstleistungen, Gastronomie und Beherbergung ausgeschlossen, damit sich industrielle und gewerbliche Nutzungen etablieren können. An zentralen Lagen sind die Nutzungsmöglichkeiten für Lagerbetriebe und Verteilzentren nicht zugelassen.



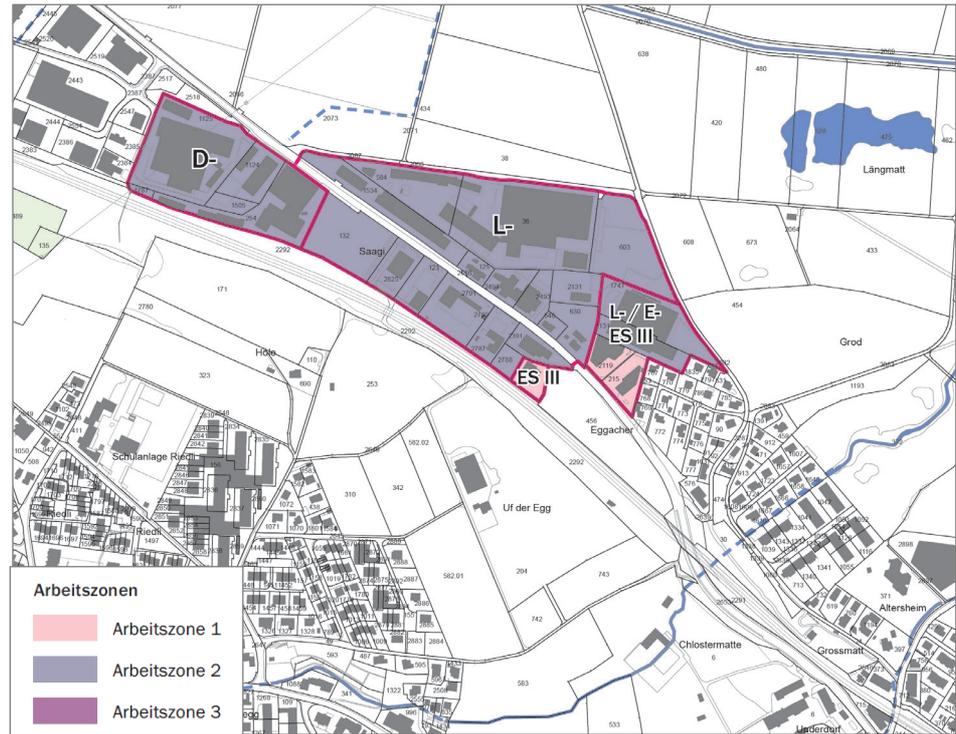


Abbildung 6 Arbeitszone Bielstrasse

## 4.5 Mass der Nutzung

Art. 212 Abs. 1 GBR

Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen wurden die baupolizeilichen Masse überprüft und neu festgelegt. Grundsätzlich sollen die Vorschriften, wo möglich und wo nötig, vereinfacht werden. In einem Variantenvergleich wurden unterschiedliche Möglichkeiten zur Festlegung der baupolizeilichen Masse überprüft und anhand von möglichen Bebauungen visualisiert (vgl. Anhang 2). Aufgrund dieser Erkenntnisse konnte das passende Regelwerk gewählt werden.

Im Hinblick auf die Optimierung von Nutzungsmöglichkeiten werden die grossen Grenzabstände vereinzelt neu festgelegt. Die neue Messweise der Gebäudehöhen und energieeffizientes Bauen verlangen grössere Fassadenhöhen. Auf die Festlegung einer Gebäudebreite wird verzichtet.

Das bisher gültige Baureglement sah für die Wohn- und Mischzone jeweils spezifische maximale Ausnützungsziffern (AZ) vor. Mit der Einführung der neuen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), ist die Verwendung der AZ gemäss dem übergeordneten Recht nicht mehr zulässig. Angesichts der neuen Spielräume in Bezug auf die geänderten baupolizeilichen Masse und die grösseren Nutzungsmöglichkeiten (Siedlungsentwicklung nach innen) wurde beschlossen, in der Wohn- und Mischzone eine maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festzulegen. Die so festgelegte, und grundsätzlich relativ hohe maximale GFZo wirkt dann, wenn beispielsweise aufgrund der Parzellengrösse und -geometrie die Abstandsregelungen nicht mehr greifen und zu einer nicht mehr ortsbildverträglichen Dichte führen würden.

Die neuen Nutzungsmasse gemäss Art. 212 GBR sehen wie folgt aus:

Zone	Abk.	Geschosse min.	Geschosse max.	kGA 4 / 5	gGA	GL <sup>6</sup>	Fh tr <sup>7</sup>	GFZo	GZ
Wohnzone 2	W2	–	2VG+A/D	5.0	10.0	30.0	8.0	0.8	0.3
Wohnzone 3	W3	2VG+A/D	3VG+A/D	5.0	10.0	40.0	11.0	1.1	0.35
Wohnzone 4	W4	3VG+A/D	4VG+A/D	6.0	12.0	50.0	14.0	1.3	0.3
Mischzone 2/ Mischzone Be- stand 2	M2/ MB2	–	2VG+A/D	5.0	10.0	30.0	8.5	0.8	0.3
Mischzone 3/ Mischzone Be- stand 3	M3/ MB3	2VG+A/D	3VG+A/D	5.0	10.0	40.0	11.5	1.1	0.3
Kernzone 3A	K3A	Fussnote <sup>8</sup>	3VG+D	5.0	10.0	40.0	12.0	–	0.2
Kernzone 3B	K3B	–	3VG+D	5.0	10.0	40.0	12.0	–	0.2
Kernzone 4	K4	–	4VG+D	5.0	10.0	40.0	14.0	–	0.2
Arbeitszone 1	A1	–	–	5.0 <sup>2)</sup> 10.0 <sup>3)</sup>	–	–	13.0	–	0.1
Arbeitszone 2	A2	–	–	5.0 <sup>2)</sup> 10.0 <sup>3)</sup>	–	–	17.5	–	0.1
Arbeitszone 3	A3	–	–	5.0 <sup>2)</sup> 10.0 <sup>3)</sup>	–	–	20.5	–	0.1

VG: Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

+A/D: plus Attikageschoss oder Dachgeschoss

kGA: kleiner Grenzabstand (Minimalwert; vgl. Anhang A 112)

gGA: grosser Grenzabstand (Minimalwert; vgl. Anhang A 113)

GL: Gebäudelänge (Maximalwert; vgl. Art. 12 BMBV)

Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig (Maximalwert; vgl. Art. 15 BMBV), in Bezug auf Vollgeschosse (VG)

GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch (Maximalwert; vgl. Art. 28 BMBV)

GZ: Grünflächenziffer (Minimalwert; vgl. Art. 31 BMBV). Flächen können an die GZ angerechnet werden, wenn die Humusüberdeckung mindestens 30 cm beträgt.

Tabelle 2 Neue Baupolizeilichen Masse gem. Art. 212 GBR;  
blaue Schrift: neu / geänderte Bestimmung

Die grossen Grenzabstände der Wohnzone 3, der Kernzone 3A und 3B sowie der Kernzone 4 werden um zwei Meter von 12.0 m auf 10.0 m reduziert. Ansonsten bleiben die Grenzabstände im Vergleich zum alten Baureglement unverändert.

<sup>4</sup> Zoneninterner Grenzabstand

<sup>5</sup> Grenzabstand gegenüber Wohn- Misch- und Kernzonen

<sup>6</sup> Anbauten (Art. 214a GBR) und eingeschossige Gebäudeteile (Art. 214b GBR) werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden.

<sup>7</sup> Bei Flachdächern gilt einzig die traufseitige Fassadenhöhe. In Zonen, in denen Attikas zugelassen sind, erhöht sich die maximale Fh tr höchstens um das in Art. 218c Abs. 1 Bst. b GBR festgelegte Mass.

<sup>8</sup> Bei Ersatz bestehender Gebäude in der Kernzone 3A richtet sich die minimale Geschosshöhe nach dem Bestand.

Folgende Veränderungen wurden im Vergleich zu den bisherigen Bestimmungen vorgenommen:

Zone	kGA (m)	gGA (m)	GL (m)	Fh tr (m)	GFZo*	GZ
Wohnzone 2	k. V.	k. V.	+5/+10	+1	ca.+0.2	-0.1
Wohnzone 3	k. V.	-2	k. V.	+1	ca.+0.3	k. V.
Wohnzone 4	neu	neu	neu	neu	neu	neu
Mischzone 2/ Mischzone Bestand 2	neu	neu	neu	neu	neu	neu
Mischzone 3/ Mischzone Bestand 3	k. V.	-2	k. V.	+1	ca.+0.3	+0.05
Kernzone 3A	k. V.	-2	k. V.	+1.5	-	k. V.
Kernzone 3B	k. V.	-2	k. V.	+1.5	-	k. V.
Kernzone 4	k. V.	-2	k. V.	+1	-	k. V.
Arbeitszone 1	k. V.	-	-	+1	-	k. V.
Arbeitszone 2	k. V.	-	-	+2.5	-	k. V.
Arbeitszone 3	k. V.	-	-	+2.5	-	k. V.

Tabelle 3 Veränderung der baupolizeilichen Masse; kGA kleiner Grenzabstand, gGA grosser Grenzabstand, GL Gebäudelänge, Fh tr Fassadenhöhe taufseitig, GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch; GZ Grünflächenziffer, k. V. keine Veränderung, - keine Festlegung  
\*Umrechnung Ausnutzungsziffer AZ (bisher) zu GFZo (neu): GFZo ≈ AZ + 10%

### Weitere Bestimmungen in den Regelbauzonen

Art. 212 GBR

Bisher gab es in der Gemeinde Münchenbuchsee keine Wohnzone 4, keine Mischzone 2, Mischzone Bestand 2 und Mischzone Bestand 3. Diese wird neu eingeführt.

Neue Gebäude haben in den Zonen W3, W4 und M3/MB3 neu mindestens die vorgegebene minimale Geschosshöhe (Vollgeschosse plus Attika- oder Dachgeschoss) aufzuweisen. Vom Minimalmass ausgenommen sind neue Gebäude in der Mischzone M3 und Mischzone Bestand MB3 mit einer Geschosshöhe im 1. Vollgeschoss von mehr als 4.0 m. Dadurch wird gewährleistet, dass in der Mischzone 3 beispielsweise ein Gewerbegebäude mit einer Lagerhalle mit höherem Sockelgeschoss gebaut werden kann.

### Attikageschoss

Art. 219 GBR

Nach bisherigem Recht mussten Attikageschosse allseitig um mind. 2.0 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt werden. Gemäss übergeordnetem Recht muss das Attikageschoss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass (in unserem Fall 2.0 m) zurückversetzt sein. Die Realisierung eines Attikageschosses nach bisheriger Regelung mit allseitigem Rücksprung bleibt möglich.

Neu können Attikageschosse 70 % (bisher 50 %) des obersten Vollgeschosses betragen. Zudem wird eine maximale Geschosshöhe von 3.5 m festgelegt. Die Rücksprünge von 2.0 m gelten weiterhin, wobei Treppenhäuser und Lifte

explizit von dieser Pflicht ausgenommen werden. Die Rückversetzung um 2.0 Meter auf einer ganzen Fassade bleibt jedoch zwingend.

Die Attikaregelung wird mit einer zusätzlichen Bestimmung ergänzt, so dass das Attikageschoss in den dreigeschossigen Wohn- und Mischzonen W3 und M3 an maximal drei Fassaden auch fassadenbündig erstellt werden kann, sofern die in festgelegten Fassadenhöhen und die Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden (siehe Art. 219.2 GBR).

## 4.6 Bau- und Aussenraumgestaltung

### Gestaltungsgrundsatz

Art. 411 GBR

Die Baugestaltung der neuen Gebäude hat so zu erfolgen, dass sich zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergibt. Für die Beurteilung der guten Gesamtwirkung werden Kriterien eingeführt, aufgrund derer die gute Gesamtwirkung bewertet werden kann.

### Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Art. 422 GBR

Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen und der Erhaltung eines guten Mikroklimas innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen werden Grundsätze in das neue GBR aufgenommen.

### Antennen

Art. 423 GBR

Die Gemeinde will den ihr zustehenden Spielraum mit einer Kombination zwischen Negativplanung (Antennenverbot im Ortsbildschutzbereich) und einer kaskadenhaften Positivplanung (wo Antennen ohne weitere Einschränkungen und wo nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein sollen) ausschöpfen. Damit will die Gemeinde ausschliessen, dass die räumlichen und ortsbildgestalterischen Interessen durch grosse Antennenanlagen beeinträchtigt werden. Es wird eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen verlangt (Konzentration mehrerer Antennen am selben Standort).

Die Antennenanlagen werden in erster Linie in denjenigen Zonen erstellt, die für das Arbeiten bestimmt sind. Dazu gehören alle Zonen, die vorwiegend als Arbeitszonen ausgestaltet sind, also auch Zonen mit Planungspflicht, die in erster Linie eine gewerbliche oder industrielle Nutzung vorsehen. In den Zonen, die in erster Linie für das Wohnen bestimmt sind, sollen die Antennenanlagen nur unter Bedarfsnachweis erlaubt werden.

Absatz 6 des Artikels 423 wird im Rahmen der zweiten Auflage gestrichen, da er nicht nötig ist und allenfalls zu Verwirrung führen könnte. Aufgrund des Absatz 6 werden konzessionierte und konzessionsfreie Funknutzungen vermischt. Die generellen und übergeordnete Bestimmungen sind ausreichend.

### Reklamen

Art. 424 GBR

Mit der Aufnahme der eher allgemein gehaltenen Bestimmung zu Reklamen sollen zukünftig unerwünschte Entwicklungen in diesem Bereich verhindert werden können. Sofern aus der Praxiserfahrung heraus weitreichendere Bestimmungen nötig wären, kann der Gemeinderat diese in einer Verordnung erlassen.

## 4.7 Qualitätssicherung

### Fachberatung

Art. 431 GBR

Zur Qualitätssicherung bei besonderen Bau- und/oder Planungsvorhaben ist der Einbezug einer unabhängigen und externen Fachberatung vorgesehen. Die Fachberatung berät die zuständige Behörde je nach Bedarf in Fällen, welche für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder die spezielle Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung aufwerfen. Die beigezogenen externen Experten haben eine beratende Funktion. Der Entscheid verbleibt bei den kommunalen zuständigen Bewilligungsbehörden (vgl. Organisationsreglement).

Die unabhängige Fachberatung ermöglicht es, eine externe Fachmeinung zu qualitativen und nicht messbaren Merkmalen einzuholen, wie beispielsweise zur Stellung und Gestaltung von Gebäuden, der Wirkung eines Vorhabens etc. Die Fachberatung wird nicht beigezogen, wenn das Projekt Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens<sup>9</sup>, z.B. eines Wettbewerbs, ist.

### Gestaltungsspielraum

Art. 432 GBR

Das GBR erlaubt der Baubewilligungsbehörde unter Umständen Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften zu bewilligen, wenn dies von einer Fachberatung beantragt wird oder das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens<sup>4</sup> aufzeigt, dass eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Der Wunsch nach einer aus rein subjektiver Sicht besseren oder wirtschaftlich interessanteren Lösung berechtigt jedoch nicht zum Abweichen von den Gestaltungsvorschriften oder den baupolizeilichen Massen. Eine allfällige Abweichung muss aus fachlichen Gründen hergeleitet werden.

## 4.8 Energie

Das kantonale Energiegesetz ermächtigt die Gemeinden, für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile davon grundeigentümerverbindliche Anforderungen an die Energienutzung im Zonenplan und im Baureglement (inkl. Überbauungsordnungen) festzulegen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden grundeigentümerverbindliche Vorgaben auf kommunaler Stufe festgelegt. Im Frühjahr 2019 wurden die ausgearbeiteten Entwürfe aufgrund der Ablehnung der Revision des kantonalen Energiegesetzes gegenüber der Mitwirkungsfassung überarbeitet

### Erneuerbarer Energieträger und Anschluss an Fernwärmeverbände

Art. 441 und 442 GBR

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf rationelle und umweltschonende Anwendung von Energie zu achten. Die Verwendung erneuerbarer

---

<sup>9</sup> Es handelt sich hierbei um Verfahren nach anerkannten Regeln (wie Studienaufträge, Ideen-, Projekt- und Gesamtleistungswettbewerbe nach SIA-Ordnung 142/143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe Workshopverfahren oder sinngemäss durchgeführte Workshopverfahren) im Sinne von Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 1011 vom 30.6.2010

Energien wie Sonne, Biomasse (Holz) und Umgebungswärme (Erdreich, Grundwasser) ist anzustreben.

Bei Neubauten ist auf die umweltschonende Anwendung von Energie zu achten. Angestrebt wird, wo das möglich ist, der Anschluss neuer Gebäude ans Fernwärmenetz. Dabei verzichtet die Gemeinde aber auf eine Anschlusspflicht: Die Ziele zum geplanten Wärmeverbund lassen sich auch ohne eine solche Pflicht erreichen. Grundsätzlich sind die neu gebauten Fernwärmenetze für Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer wirtschaftlich sehr attraktiv. Die Nachfrage nach Fernwärme ist bereits heute gross und dürfte aufgrund der veränderten geopolitischen und energiepolitischen Situation und Sensibilität noch weiter zunehmen.

Sollte es an bestimmten Orten in der Gemeinde später sinnvoll sein, einen Fernwärmeperimeter festzulegen, wäre dazu ein ordentliches planungsrechtliches Verfahren inklusive Volksabstimmung nötig.

#### **Energiebedarf von Gebäuden**

Art. 443 GBR

Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, können Gemeinden den Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien am zulässigen Wärmebedarf weiter begrenzen (Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG), dabei ist der gewichtete Energiebedarf (Art. 30, KEnV) massgebend. Die Gemeinden können einen Grenzwert für die gewichtete Gesamtenergieeffizienz für Neubauten vorschreiben. Diese Methodik legt den Fokus nicht wie bisher primär auf den Heizwärme- und Warmwasserbedarf, sondern umfasst eine Gesamtenergiebetrachtung eines Gebäudes, so wie dies bereits heute beim Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) gehandhabt wird. Die Gemeinde reduziert den kantonalen Wert von 35 kWh pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) um 5 kWh auf 30 kWh pro m<sup>2</sup> EBF.

#### **Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk**

Art. 444 GBR

Bei Überbauungen mit mehr als 4 Wohnungen ist eine gemeinsame Heizanlage zu erstellen.

#### **Gemeindeeigene Liegenschaften**

Art. 445 GBR

Der Gemeinderat kann Detailbestimmungen bezüglich Energiestandards von gemeindeeigenen Gebäuden in einer separaten Verordnung regeln.

#### **Lichtemissionen**

Art. 446 GBR

Zur Vermeidung von Lichtemissionen wurden Vorschriften in das Baureglement aufgenommen. Die Vorschriften orientieren sich an den Empfehlungen des Kantons (beco) und des Bundes (BAFU).

## 4.9 Verkehr

### Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 552 GBR

In Gebieten, die gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sind (Bahnhofnähe mit Anschluss an Bahn und Bus, Ortszentrum), wird bei neuen Wohnnutzungen (Neubauten und Umnutzungen) die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gegenüber kantonalem Recht reduziert.

Die Geltungsbereiche für diese Gebiete sind im Nutzungszonenplan als «Gebiet mit guter ÖV-Erschliessung» festgelegt. Die Bestimmungen gelten auch für ZPP und Überbauungsordnungen, soweit diese keine weitergehenden Bestimmungen zu Abstellplätzen enthalten. Neu sieht das GBR für neue Wohnnutzungen (Neubauten, Umnutzungen) folgende Bandbreite an Abstellplätzen vor:

1 Wohnung:	1 bis 3 Abstellplätze
2 Wohnungen:	1 bis 4 Abstellplätze
3 Wohnungen:	2 bis 5 Abstellplätze
4 Wohnungen:	2 bis 6 Abstellplätze
5 Wohnungen:	3 bis 7 Abstellplätze

Ab 6 Wohnungen beträgt in diesen Gebieten die Bandbreite für alle Wohnungen 0.5 bis 1.25 Abstellplätze.

Die Gemeinde kann die Bandbreite von Parkplätzen, gestützt auf Art. 18 Abs. 1 Bst. a BauG, stärker einschränken als dies der Kanton vorschreibt. Da es sich bei einer Beschränkung der Abstellplätze um eine Eigentumsbeschränkung der Grundeigentümer handelt, muss die von der Gemeinde getroffene Regelung im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Die Vorschrift wird nicht generell über das gesamte Gemeindegebiet erlassen. Es sind nur die Gebiete betroffen, welche gut durch den öffentlichen Verkehr (Bahn und Ortsbus) erschlossen sind. Aus diesem Grund beurteilt die Gemeinde die Massnahme als verhältnismässig.

Bei neuen Überbauungen sind die Abstellplätze für Motorfahrzeuge ab 10 Abstellplätzen grundsätzlich unterirdisch in einer Einstellhalle zu erstellen. Bei Ausreizung der Abstellplätze gemäss Bauverordnung würde dies ab Erstellung von 5 Wohnungen greifen. Sofern es die tatsächlichen Begebenheiten nicht erlauben, kann die Gemeinde eine Ausnahme gewähren (Art. 26 BauG). Damit hält die Bestimmung einer Verhältnismässigkeitsprüfung stand.

## 4.10 Umzonungen

### Umzonungen

Aufgrund der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen und/oder aufgrund planerischer Überlegungen werden die nachfolgend beschriebenen Änderungen im Nutzungszonenplan vorgenommen. Die Umzonungen wurden mehrheitlich auf Basis der Potenzialstudie «Wachstum nach innen» und des «Räumlichen Entwicklungskonzept» vorgenommen.

Umzonungen  
U1 bis U39

Die Umzonungen (U) sind im «Änderungsplan Nutzungszonenplan» dargestellt und mit Abkürzungen U1 bis U41 bezeichnet. Der Änderungsplan

Nutzungszonenplan stellt nur die zum Beschluss gebrachten Planungsmassnahmen des revidierten Nutzungszonenplans dar.

Abkürzung	Umzonung
U1	<p><i>Zone für öffentliche Nutzung in Grünzone</i></p> <p>Die Nutzung des sogenannten «Schlittelhogers» entspricht einer Grünzone und wird deshalb dieser Zone zugewiesen.</p>
U2, U7, U17, U23	<p><i>Wohnzone 2 in Wohnzone 3</i></p> <p>Diese Gebiete eignen sich grundsätzlich für eine Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss und werden deshalb aufgezont.</p> <p>Aufgrund fehlender Akzeptanz und zahlreich eingegangener Einsprachen werden in folgenden Gebieten keine Aufzonungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiet U7: Nördlich der Strasse «Am Bach» liegende Parzellen</li> <li>• Gebiet U7: Südlich des Bodenackerwegs liegende Parzellen</li> </ul>
U5, U15	<p><i>Kernzone 3A in Kernzone 3B</i></p> <p>Diese Bereiche (alt: K3A) gehören zur Kernzone, jedoch nicht zum eigentlichen Zentrum. Deshalb entspricht die Nutzung der Kernzone 3B und nicht der Kernzone 3A. Die Vorschriften in der Kernzone 3A sind auf publikumsorientierte Zentrumsnutzungen ausgerichtet.</p> <p>Im Gebiet U5 war ein schmaler und isolierter Streifen bisher der Kernzone 3A zugeordnet. Dieser Streifen wird neu der Kernzone K3B zugewiesen.</p>
U5,U11	<p><i>Kernzone 3A/3B in Kernzone 4</i></p> <p>Diese Gebiete eignen sich für eine Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss und werden deshalb aufgezont.</p> <p>Im Bereich Gartenweg fanden die vorgeschlagenen Aufzonungen in die Kernzone K4 keine Akzeptanz. Aus diesem Grund wird auf die Aufzonung in K4 verzichtet.</p>
U14	<p><i>Zone für Sport und Freizeit in Grünzone</i></p> <p>Das Areal wird ist nicht wie bisher vorgesehen als Familiengärten genutzt und es besteht auch nicht die Absicht diese Fläche in Zukunft als Zone für Sport und Freizeit zu nutzen. Die Fläche wird deshalb der angrenzenden Grünzone zugeordnet und entsprechend umgezont.</p>
U16	<p><i>Überführung ZPP / UeO in Regelbauzone</i></p> <p>Bei der Überprüfung aller Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und der Überbauungsordnungen (UeO) wurde festgestellt, dass die ZPP Nr. 11 in eine Regelbauzone (Wohnzone) überführt werden kann. Die Überprüfung wurde anhand von verschiedenen Kriterien wie das öffentliche Interesse, die Art und das Mass der Nutzung sowie Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze vorgenommen. Mit der Umzonung des Gebietes U16 wird das Ziel verfolgt, die planungs- und baurechtlichen Vorschriften zu vereinfachen und bereits umgesetzte Planungen in die Regelbauweise zu überführen.</p>
U22	<p><i>Wohn- und Gewerbezone 3 in Wohnzone 3</i></p> <p>Im betroffenen Gebiet in der Allmend ist Wohnnutzung vorgesehen. In diesem Gebiet bestehen bereits Wohngebäude und es sind keine Gebäude mit Mischnutzung vorhanden.</p>

- U25 ZPP von Arbeitsnutzung in Wohnnutzung  
Die Nutzungsart der «ZPP 10 Seedorfweg Nord» wird von Arbeitsnutzungen (bisher) zu Wohnnutzungen (neu) geändert, da der Bedarf an Arbeitsnutzung an diesem Standort nicht vorhanden ist.
- Das Gebiet innerhalb der ZPP Sektor A wird vom Fahrzeugverkehr entlastet. Dies wird verfolgt, indem gemäss Art. 18 Abs. 1 lit. a BauG die Parkierungsmöglichkeiten beschränkt werden.
- U26 Änderung ZPP 19 Strahmmatte  
Die Arealentwicklung Strahmmatte erfolgte in einem separaten Planerlassverfahren. Auf der Basis eines qualitätssichernden Verfahrens (Testplanung und Studienauftrag) wurde eine Zonenplanänderung und der Erlass von zwei Teil-Überbauungsordnungen vorgenommen. Die ZPP 19 wurde am 26.6.2020 genehmigt. Sie ist deshalb vom Beschluss ausgenommen.
- U27 Grünzone in Zone für öffentliche Nutzung  
Die Fläche neben dem Freispielpark wird bereits heute als öffentlicher Platz genutzt und dient der Bevölkerung als Aufenthaltsfläche. Die Nutzung entspricht deshalb der Zone für öffentliche Nutzung.
- U29 Änderung ZPP 24 Sonnenweg-Fellenbergstrasse  
Die Klinik Wyss plant mittel- bis längerfristig Ersatz- und Erweiterungsbauten im Bereich der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 24. Die ZPP wurde auf der Basis einer Studie angepasst. Mit der Änderung der baupolizeilichen Masse erhält die Klinik zusätzlichen Spielraum für die künftige Entwicklung. Insgesamt wird das maximal zulässige Nutzungsmass erhöht, die Geschosshöhe wird jedoch aus Gründen der Ortsverträglichkeit von drei auf zwei Vollgeschosse reduziert.  
Zudem werden neu die drei Parzellen Nr. 558, 156 und 693 im nordwestlichen Bereich der ZPP 24 in den Perimeter dieser Zone mit Planungspflicht eingebunden. Diese drei Parzellen liegen heute isoliert zwischen ZPP und Strassenraum. Mit der ZPP-Erweiterung soll eine Planung unter Einbezug dieser Parzellen erfolgen (insb. betreffend Erschliessung, Setzung Neubauten, Gebäudeabstände). Die betreffenden Eigentümerschaften wurden in die Planung involviert.
- U30 Verkehrszone Bahn  
Der aktuelle Zonenplan enthält unter «übergeordnetes Recht/ Hinweise» bereits die weisse Fläche «Eisenbahnareale/Verkehrsflächen». Die betroffenen Flächen sind demnach bereits jetzt dem Zweck Eisenbahnbauten gewidmet. Die Verkehrszone Bahn umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen. Eine Perimeteranpassung, welche sich ggf. aus der Arealentwicklung des sistierten Gebiets S5 (Landi-Areal) ergeben könnte, bleibt vorbehalten.
- U31 Kernzone 3A in ZPP 25 Bären  
Im Bereich Bahnhofgebiet Südwest wurde 2016 - 2017 eine Testplanung durchgeführt. Diese zeigte Entwicklungspotenzial für das Areal zwischen Bahn und Bären auf. Die Zone mit Planungspflicht ZPP 25 Bären legt die Planungsgrundsätze für dieses Gebiet fest.  
Nach erneuter Überprüfung der Planungsmassnahme wird aufgrund von Überlegungen zum Umsetzungshorizont und der Verhältnismässigkeit der Planungsmassnahme die Fussgängerverbindung zu den Perronanlagen (Gleis 1)

- ab Moosgasse im Richtplan aufgenommen. Die entsprechende Bestimmung im Baureglement wird im Rahmen der dritten öffentlichen Auflage gestrichen.
- U32 Wohn- und Gewerbezone 3 in Wohnzone 3  
Die Parzelle Nr. 996 wird in eine Wohnzone 3 überführt, da die bisherige gemischte Zone WG3 innerhalb der umgebenden Wohnzone tendenziell nutzungsfremd war. Mit der Umzonung kann damit ein potenzieller zukünftiger Lärmkonflikt im Falle neuer Arbeitsnutzungen vermieden werden.
- U34, U35, U36, U37 Grünzone in Wohnzone 2  
Bei den vier Gebieten in der Grünzone handelt es sich um Gebiete, welche nicht dem Zweck einer Grünzone gemäss Baugesetz entsprechen. Sie werden deshalb der Wohnzone zugewiesen.
- U38 Grünzone in Mischzone 2  
Auf der östlich angrenzenden Parzelle (Gemeinde Zollikofen) ist eine Wohnüberbauung geplant, damit diese allfällig über die Allmendstrasse erschlossen werden kann, wird die Parzelle in die Mischzone 2 umgezont.
- U39 Umzonung von Teilbereichen der ZPP 20 Bahnhof in die Kernzone 3A und 3B sowie die Zone für öffentliche Nutzung X.  
Der Zweck der ZPP wurde mit der Überbauung «Drillinge» erreicht. Da diese Grossüberbauung als Einzelvorhaben (Art. 93.1a BauG) bewilligt wurde, lösen weitere, wenn auch nur kleine, Bauvorhaben innerhalb des ZPP-Perimeters zwingend die Erstellung einer UeO aus. Damit optimale planungsrechtliche Rahmenbedingungen für die nicht der Wohnüberbauung zugeordneten Parzellen geschaffen werden können, werden diese Parzellen umgezont. Das Feuerwehrmagazin wird in die ZöN X Talstrasse, das Polizeigebäude (Bernstrasse 21) in die Kernzone 3A und die zwei Villen an (Bahnhofstrasse 6 und 10) in Kernzone 3B umgezont.  
Da das Feuerwehrmagazin bereits gebaut ist und dem Zweck «öffentliche Dienste» entspricht, gilt der Bedarfsnachweis als erfüllt.
- U40 Wohnzone W3 in Mischzone Bestand MB3  
Zwecks Sicherstellung der bestehenden gewerblichen Nutzung und deren planungsrechtlichen Legalisierung wird der entlang des Schöneggwegs liegende Bereich der Parzelle Nr. 340 in eine Mischzone Bestand 3 (MB3) umgezont.
- U41 Wohnzone W3 in Mischzone Bestand MB3  
Zwecks Sicherstellung der bestehenden gewerblichen Nutzung und deren planungsrechtlichen Legalisierung wird Parzelle Nr. 1088 am Schöneggweg in eine Mischzone Bestand 2 (MB2) umgezont.

### Harmonisierungen

#### Art. 211 GBR

Die beiden bisherigen Einfamilienhauszonen (E2 und E2<sup>EFH</sup>) werden in der Wohnzone 2 (zweigeschossig) zusammengefügt. Dies gibt Spielraum für zeitgemässe Bebauungsformen.

#### Harmonisierung Wohnzone H1 bis H12

In der bisherigen Wohnzone E2 waren Ein- und Zweifamilienhäuser und bis maximal vier Reihenhäuser zulässig, in der E2<sup>EFH</sup> nur Einfamilienhäuser. Die Gebiete dieser Zonen werden neu in der Wohnzone W2 zusammengefasst. Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser sind in beiden ehemaligen E2-Zonen möglich. Die Gebäudelänge wird von 20 m (E2<sup>EFH</sup>) resp. 25 m (E2) auf 30 m erhöht, wodurch beispielsweise in der vormaligen E2 fünf statt vier Reihenhäuser möglich sind.

Die Bestimmungen zum Schutz der Wohnzone und immissionsempfindlicher Bauten gemäss Art. 90 BauV entspricht übergeordnetem Recht und gilt weiterhin. Die Änderungen aufgrund der Harmonisierung der Wohnzone 2 sind im «Änderungsplan Nutzungszonenplan» mit den Abkürzungen H1 bis H12 bezeichnet.

Bestimmung NEU	Bestimmung ALT (Art. 58/59 altes GBR)
Nutzungsart:	Die Wohnzonen E2, E2 <sup>EFH</sup> , W2 und W3 sind der Wohnnutzung vorbehalten.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen</li> <li>• Stille Gewerbe</li> <li>• Erotik- oder ähnliche Betriebe sowie Gastronomiebetriebe sind untersagt.</li> </ul>	Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.
	In den Wohnzonen sind gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 BauV zugelassen. In der Zone E2 und E2 <sup>EFH</sup> darf der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen maximal 20 %, höchstens aber 40.00 m <sup>2</sup> der Bruttogeschossfläche betragen.
	Die Wohnzone E2 ist bestimmt für Ein- und Zweifamilienhäuser und bis maximal vier vertikal organisierte Reihenhäuser.
	Die Wohnzone E2 <sup>EFH</sup> ist bestimmt für Einzeleinfamilienhäuser. Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.

Tabelle 4 Harmonisierung Wohnzone

## 4.11 Ortsbildschutzgebiet

### Historische Ortsentwicklung

Um das Jahr 1900 bestand Münchenbuchsee aus dem Dorf Münchenbuchsee (Unter- und Oberdorf) und dem Weiler Hofwil. Bis in die 1950er Jahre hat sich dann vor allem das Gebiet innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen (zwischen Bahnhof, Unter- und Oberdorf sowie nördlich des Bahnhofs) entwickelt. Zwischen 1960-1980 haben die Bautätigkeit und damit auch die Siedlungsfläche von Münchenbuchsee stark zugenommen. Grosse Überbauungen wurden in dieser Zeit realisiert. Die Bevölkerung hat sich mehr als verdoppelt. Die Bautätigkeit flachte in der Gemeinde während den anschliessenden Dekaden leicht ab. Heute ist das historische Zentrum von Münchenbuchsee an der Bern-, Oberdorf- und der Fellenbergstrasse sowie teilweise an der Kirchgasse ortsbaulich ablesbar.

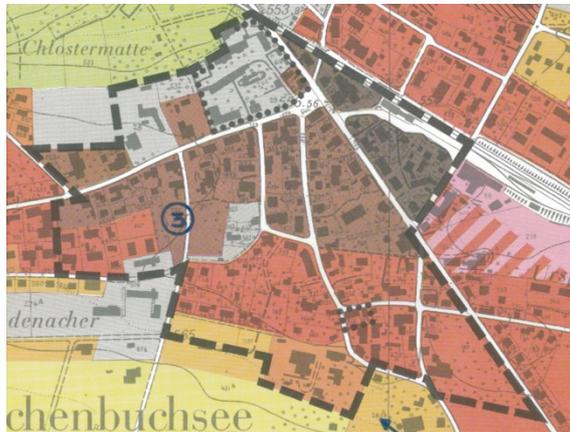


Abbildung 7 Historische Entwicklung (Quelle: swisstopo)

### Planungsrechtliche Entwicklung

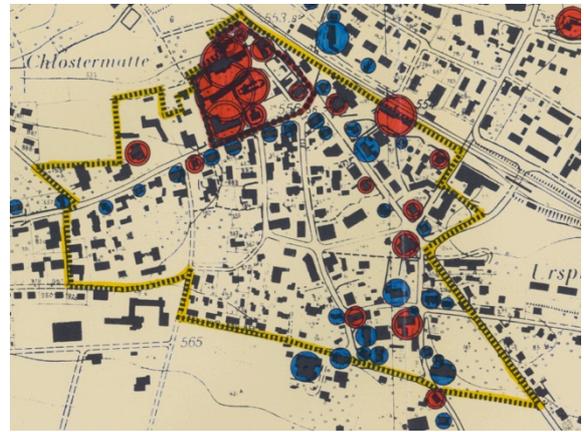
In den Ortsplanungen um 1978 und 1995 war der Ortsbildschutz von Münchenbuchsee umfassend thematisiert und festgelegt worden (vgl. nachfolgende Abbildungen). Das gesamte Unterdorf war innerhalb der Schutzperimeter.

#### 1978 – Dorfschutzzone



■ ■ ■ Dorf-Schutzgebiet

#### 1995 – Ortsbildschutzgebiet



■ ■ ■ ORTSBILDSCHUTZGEBIET

Abbildung 8 Bisherige Schutzperimeter

Im Jahr 2007 hat die kantonale Denkmalpflege (KDP) die verschiedenen inventarisierten Baudenkmäler in ein einheitliches Bauinventar mit Baugruppen sowie schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalen zusammengefügt und dabei neu beurteilt. Gestützt auf dieses neue Bauinventar wurden 2013 die Ortsbildschutzgebiete im Zonenplan stellenweise verkleinert. Parallel dazu wurde für die Zentrumsplanung 2013 der Richtplan Zentrum ausgearbeitet, welcher den bisherigen Richtplan «ZPM Zentrumsplanung Münchenbuchsee» von 1982 ablöste.

#### 2007 – Bauinventar des Kantons mit Baugruppen und Baudenkmalen



#### 2013 – Ortsbildschutzgebiet (geltender Perimeter)

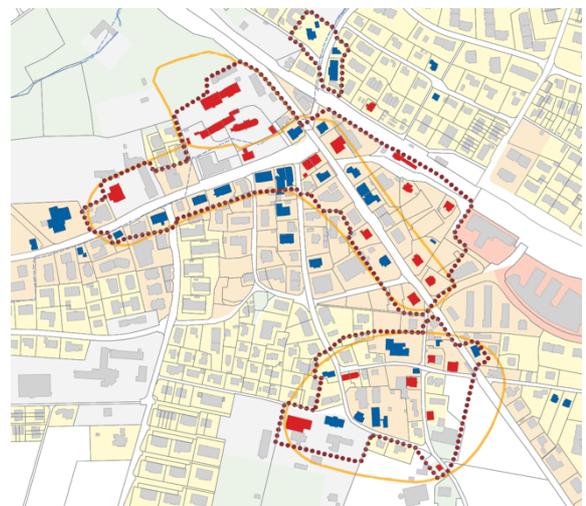


Abbildung 9 Bauinventar des Kantons und geltender Ortsbildschutzperimeter

Im Jahr 2016 hat der Grosse Rat des Kantons Bern über die Revision des Baugesetzes beraten und entschieden, eine Obergrenze an Inventarobjekten von 7% im Baugesetz zu verankern. Die Reduktion des Inventars von heute knapp 10% auf zukünftig 7% erfolgt in den nächsten Jahren. Im 2016 wurden bereits die Baugruppen von Münchenbuchsee überprüft. Dabei ist vorgesehen, die Baugruppen Moosgasse und Radiostrasse aufzuheben.

### Neuer Perimeter Ortsbildschutzgebiet

#### Neues Ortsbildschutzgebiet Zentrum

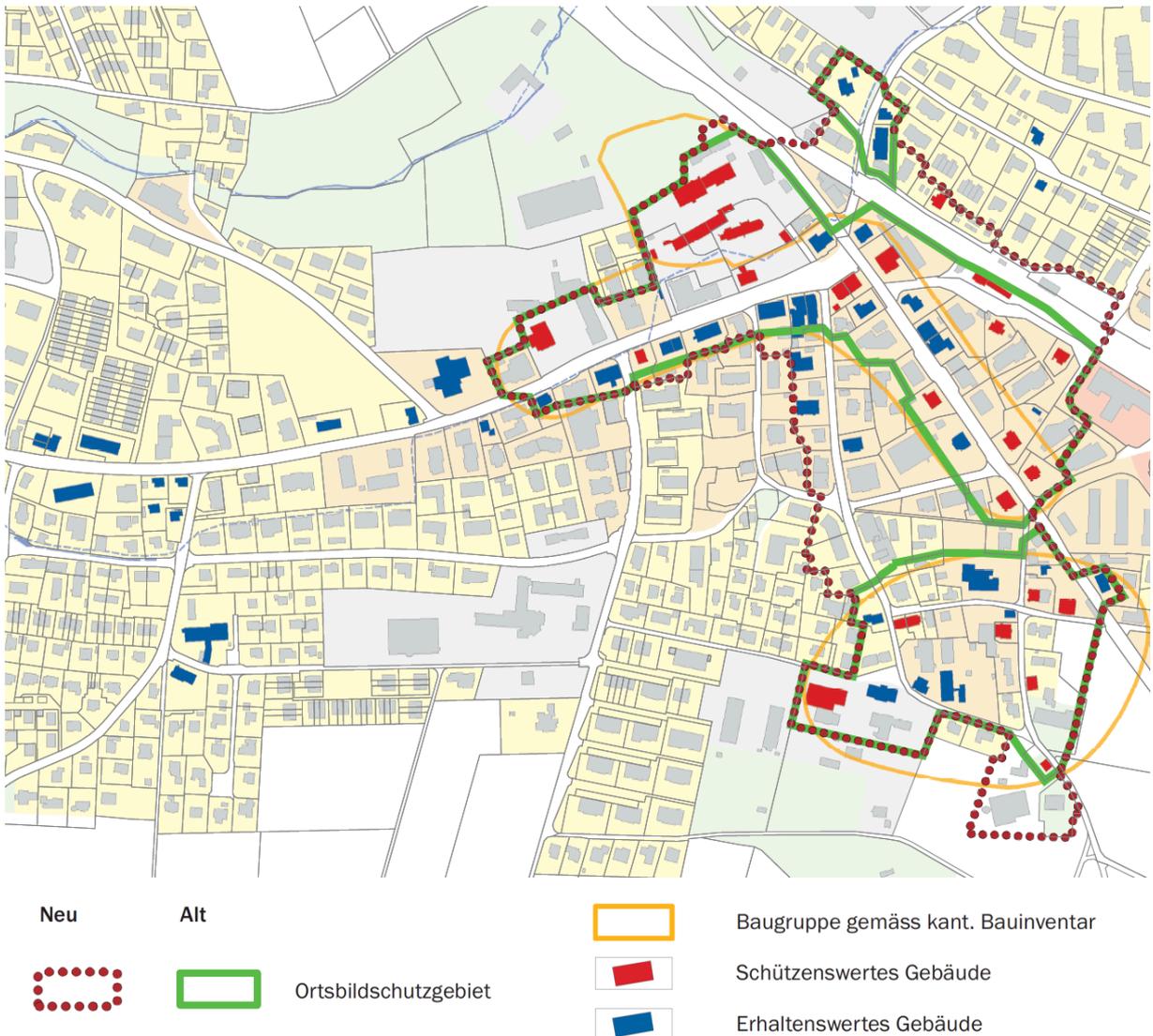


Abbildung 10 Neuer und alter Ortsbildschutzperimeter

Im räumlichen Entwicklungskonzept REK (2017) wurde die Überprüfung des geltenden Ortsbildschutzgebietes als Handlungsbedarf aufgenommen. Aus fachlicher Sicht sollte das Schutzgebiet die historisch bedeutenden Ortsteile umfassen. Die Verkleinerung von 2013 soll deshalb teilweise rückgängig gemacht und die Bebauungen entlang der Fellenbergstrasse wieder in den Schutzperimeter integriert werden. Die neu ins Ortsbildschutzgebiet aufgenommenen Gebäude gehören zum historischen Ortskern, welche bei

Veränderungen im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen erhöhten architektonischen und ortsbaulichen Qualitätskriterien genügen müssen. Deshalb werden die Gebäude entlang dieses Strassenzuges wieder in den Perimeter aufgenommen. Diese neue Abgrenzung des Schutzgebiets ist auch auf den Betrachtungsperimeter der Zentrumsplanung abgestimmt.

Zudem soll das Gebiet beim Bahnübergang an der Moosgasse in den Perimeter integriert werden. Das Ortsbildschutzgebiet Radiostrasse (nicht auf den Abbildungen) ist aus ortsbildpflegerischer Sicht untergeordnet und wird aufgehoben. Die Schutzperimeter Mühlestrasse/Schaalweg und Hofwil bleiben unverändert bestehen.

Auf der obenstehenden Darstellung ist das revidierte Ortsbildschutzgebiet im Zentrum dargestellt.

## 4.12 Einzonungen

### 4.12.1 Gymnasium Hofwil

*Erweiterung Gymnasium Hofwil*

Das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) des Kantons Bern plant eine Erweiterung des Gymnasiums Hofwil. Die Ablösung der bestehenden Provisorien und die gleichzeitige Erweiterung des Gymnasiums soll voraussichtlich 2025 umgesetzt werden. Dazu wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. In Abstimmung auf das Siegerprojekt wird eine minimale Bereinigung der baurechtlichen Grundordnung mittels Einzonung einer kleinen Fläche im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 11 vorgenommen. 373 m<sup>2</sup> werden von der Landwirtschaftszone der Zone für öffentliche Nutzung zugewiesen. Die Einzonung betrifft Kulturland und Fruchtfolgeflächen (FFF).

Im Interesse einer verhältnismässigen und vollzugstauglichen Handhabung sieht Art. 11b Abs. 2 BauV vor, dass im Einzelfall bei einer geringen Beanspruchung von Kulturland von höchstens 300 m<sup>2</sup> die Detailbestimmungen in Art. 11c, 11d, 11f und 11g Absätze 1 und 2 BauV nicht erfüllt werden müssen und die Planungsmassnahme vereinfacht durchgeführt werden kann.

Die vorgesehene Einzonung erfordert eine geringe Beanspruchung von FFF im Umfang von 213 m<sup>2</sup>, welche unter dem Schwellenwert von 300 m<sup>2</sup> für das vereinfachte Verfahren liegt.

*Einzonung 1 (E1)*

Die Änderung aufgrund der Einzonung «Gymnasium Hofwil» ist im «Änderungsplan Nutzungszonenplan» mit der Abkürzung E1 bezeichnet. In der nachstehenden Abbildung ist die Einzonungsfläche rot umrandet.

*Separates Verfahren*

Die Änderung der ZöN-Vorschriften erfolgt für die Beschlussfassung (2021) und die Genehmigung (voraussichtlich 2022) aus zeitlichen Gründen in einem separaten Verfahren.



Abbildung 11 Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen < 300 m²

#### 4.12.2 Bauernhofzone

*Einzonung (E2)*

Das Bauerngut an der Kipfgasse wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es wird deshalb von der Bauernhofzone in die Wohnzone 2 umgezont. Die heutige Nutzung entspricht der Wohnzone 2. Die Bauernhofzone ist eine Unterart der Landwirtschaftszone. Die Nutzungsordnung der Bauernhofzone ist grundsätzlich jene der Landwirtschaftszone. Wird eine bestehende Bauernhofzone einer ordentlichen Bauzone zugewiesen, handelt es sich um eine Einzonung. Ihre Besonderheit liegt darin, dass sie von Bauzonen umschlossen ist und somit eine Siedlungslücke darstellt.

Die Einzonung «Bauernhofzone» ist im «Änderungsplan Nutzungszonenplan» mit der Abkürzung E2 bezeichnet.

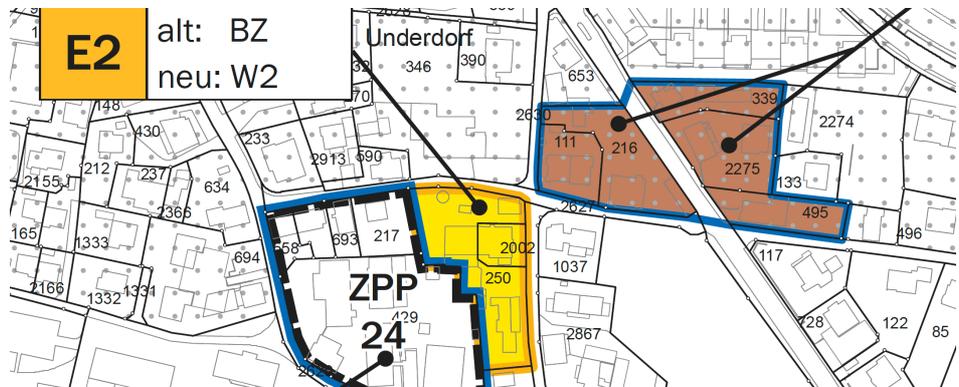


Abbildung 12 Einzonung «Bauernhofzone»

#### 4.12.3 Zonenabtausch Hüslimoos

Aus- und Einzonung  
(E3 / A1)

Die der Wohnzone 2 zugeteilte Parzelle Nr. 2767 liegt im westlichen Bereich im Gewässerraum. Dadurch und aufgrund der Parzellenform ist die Bebaubarkeit geschmälert. Die Erschliessung über Parzelle Nr. 2766 ist privatrechtlich sichergestellt worden. Mit einer flächengleichen Aus- und Einzonung kann somit eine optimale Überbauung gewährleistet werden. Zudem wird mit der Auszonung der Bauzonenfläche im Bereich des Gewässerraums der Zweck des Gewässerraums verstärkt.

Bei der eingezonten Fläche handelt es sich um 283 m<sup>2</sup> Kulturland. Bei Einzonungen von Kulturland < 300 m<sup>2</sup> muss gesetzlich keine Mindestdichte festgelegt werden. Zudem kann bei Einzonungen von geringfügigen Flächen (< 300 m<sup>2</sup>) auf den Nachweis der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland verzichtet werden.

Die Einzonung beansprucht den gemäss kantonalem Richtplan festgelegten Wohnbaulandbedarf. Da die Gemeinde Münchenbuchsee über genügend Wohnbauland verfügt, gilt diese Bedingung als erfüllt.

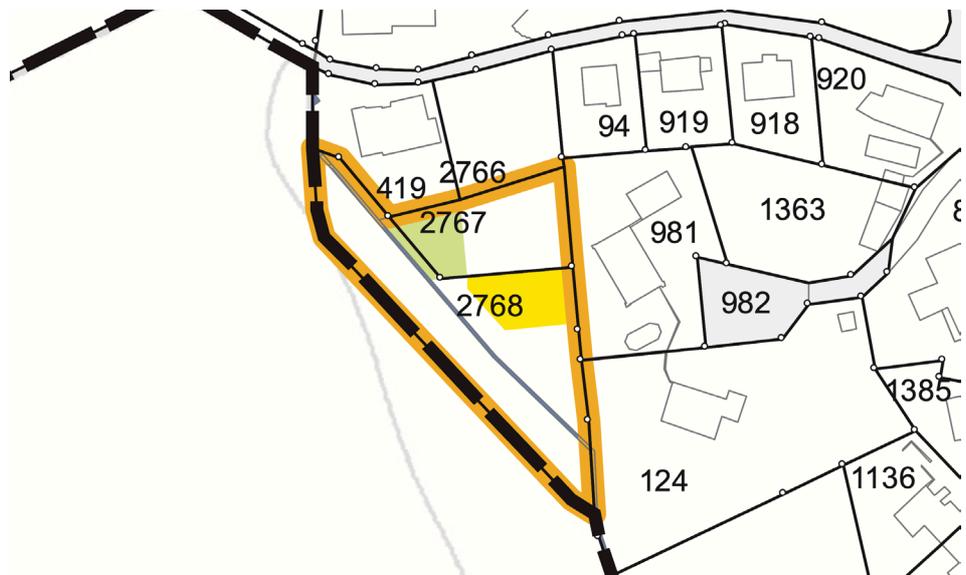


Abbildung 13 Flächengleiche Aus- und Einzonung auf Parzellen Nrn. 2767 und 2768, grüne Fläche: Auszonung von der Wohnzone 2 in Landwirtschaftszone gelbe Fläche: Einzonung von Landwirtschaftszone in Wohnzone 2

#### 4.13 Kulturlandschutz

Änderung vom 1. März  
2020

Seit 1. März 2020 sind neue Bestimmungen zum Kulturland in Kraft<sup>10</sup>. Die in der Vorprüfung formulierten Vorbehalte sind deshalb rechtlich unbegründet. Die Hinweiskarte Kulturland gemäss dem kantonalen Geoportal wurde bereits entsprechend angepasst. Diesbezügliche Vorgaben innerhalb der bestehenden Bauzone erübrigen sich. Gegenüber der Vorprüfungsfassung wurden sie gestrichen.

<sup>10</sup> BSiG-Nr.7/721.0/32.4 vom 1. Februar 2020, in Kraft seit 1. März 2020

Art. 221 GBR und  
Anhang 1 GBR

#### 4.14 Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)

Die Zweckbestimmungen der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) werden den aktuellen Nutzungen und Bedürfnissen entsprechend angepasst. Zudem werden neu spezifische baupolizeiliche Masse festgelegt, anstatt auf die Vorschriften von Regelbauzonen zu verweisen. Die neuen baupolizeilichen Masse, namentlich die Anzahl möglicher Vollgeschosse, berücksichtigen den aktuellen Stand der im 2019 gestarteten Schulraumplanung. Massnahmen zum möglichen Infrastrukturausbau bestehender Schulanlagen werden damit auch planungsrechtlich gesichert. Die konkreten Massnahmen leiten sich jedoch erst aus den definitiven Ergebnissen der Schulraumplanung ab.

##### **ZöN G Friedhof**

Innerhalb der ZöN «G Friedhof» steht auf Parzelle Nr. 645 ein Wohnhaus. Damit diese Nutzung planungsrechtlich zulässig ist, wird der Zweck der Zone mit «Wohnen als Nebennutzung» ergänzt. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die bestehende Nutzung als Wohnhaus weiterhin zulässig ist. Zudem wurde zwischenzeitlich im Rahmen von Machbarkeitsüberlegungen festgestellt, dass innerhalb der ZöN G Potenziale für eine Heizzentrale zur Quartiererschliessung bestehen. Mit der Zweckergänzung «Heizzentrale» wird die Umsetzung dieses Vorhaben planungsrechtlich sichergestellt. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage wurden die Nutzungsmasse nicht wie geplant festgelegt. Dies wird in der dritten öffentlichen Auflage geändert. Das Nutzungsmass richtet sich nach der Wohnzone 3. Eine dreigeschossige Bebauung beurteilt die Gemeinde als ortsverträglich.

##### **ZöN M Hofwil 1**

Die Änderung der ZöN-Vorschriften und des Perimeters wurden dem Stimmvolk separat zur OPR zur Beschlussfassung vorgelegt. Die ZöN M Hofwil ist daher in der OPR2017+ vom Beschluss und der Genehmigung durch den Kanton ausgenommen. Die Festlegungen zur ZöN M wurden am 28.11.2021 durch die Stimmberechtigten beschlossen und sind mit Stand März 2022 beim Kanton in Genehmigung.

##### **ZöN O Radiostation**

Seit dem Beschluss zur ersten öffentlichen Auflage wurde an der Schulraumplanung weitergearbeitet. Daraus abgeleitet erfolgte die Erkenntnis, dass in der Gesamtbetrachtung aller Zonen für öffentliche Nutzung innerhalb des Siedlungsgebiets der Gemeinde Münchenbuchsee zukünftig, in Betrachtung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses, zu wenig Ausbaupotenzial für die kommenden Bedürfnisse an den Schulraum besteht. Die Schulraumplanung kam zum Schluss, dass auf Bedarfsschwankungen zwischen den Jahrgängen flexibel reagiert werden muss. Die ZöN O Radiostation bietet dabei umfassende Räumlichkeiten, welche sich für den Kindergarten und die Tagesschule eignen. Deshalb wird die Zweckbestimmung der ZöN mit der «Bildung» ergänzt.

Gegenstand des Beschlusses ist daher einzig die Ergänzung der Zweckbestimmung mit «Bildung». Die übrigen Bestimmungen der ZöN O Radiostation sind vom Beschluss zur OPR17+ und der Genehmigung durch den Kanton ausgenommen. Diese Festlegungen zur ZöN O wurden am 30.6.2019 durch die

Stimmberechtigten beschlossen und wurden mit Genehmigungsverfügung vom 4.9.2019 durch den Kanton genehmigt.

#### **ZöN Q Hirzenfeld**

Innerhalb der ZöN «Q Hirzenfeld» bestehen bewilligte Wohnungen. Damit diese Nutzung planungsrechtlich zulässig ist, wird der Zweck der Zone mit «Wohnen als Nebennutzung» ergänzt. Damit sind diese bestehenden Wohnungen auch zonenkonform und der Bestand ist gesichert. Zudem wird eine geringfügige Präzisierung beim Nutzungsmass festgelegt.

#### **ZöN X Talstrasse**

Damit innerhalb der bestehenden ZPP 20 Bahnhof optimale planungsrechtliche Rahmenbedingungen für die nicht der Wohnüberbauung zugeordneten Parzellen geschaffen werden können, wird für das Feuerwehrmagazin die neue ZöN X Talstrasse ausgeschieden.

### **4.15 Weitere Änderungen**

#### **Bauvoranfrage**

*Art. 104 GBR*

Mittels einer schriftlichen Bauvoranfrage können Bauwillige zu spezifischen Fragen bei der Baubewilligungsbehörde eine Auskunft einholen. Die verbindliche Beurteilung erfolgt jedoch erst im Baubewilligungsverfahren.

#### **Verkehrszone**

*Art. 231 a und b GBR*

Mit der Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) ergibt sich eine Änderung bei den Verkehrsflächen. Die Grundnutzung muss neu über das gesamte Gemeindegebiet erfasst werden. Bisher wurden die Verkehrsflächen keiner Nutzungszone zugeordnet.

Mit der bisherigen gesetzlichen Regelung galt, dass die Strassenflächen hälftig der jeweils anstossenden Bauzone zugeordnet wurden. Die nun, durch den Kanton, empfohlene Darstellung mit einer Erweiterung der Bauzonen bis in die Strassenmitte ist nach Ansicht der Gemeinde Münchenbuchsee v.a. in Bezug auf die Handhabung und die Lesbarkeit unzweckmässig.

Mit der Schaffung einer neuen Verkehrszone wird eine zusätzliche Nutzungszone geschaffen, welche der früheren Darstellung entspricht. Der Kanton lässt diese Variante zu und hat das Datenmodell entsprechend erweitert.

#### **Zonen mit Planungspflicht**

*Art. 310 GBR  
Anhang 2 GBR*

Die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) regeln die Grundsätze für das Bauen in diesen Gebieten (Planungszweck, Nutzungsart- und mass, Grundsätze der Bebauung, der Gestaltung und der Erschliessung, Festlegung Lärm-Empfindlichkeitsstufe). Die spezifischen ZPP-Vorschriften befinden sich in Anhang 2 GBR. Grundsätzlich werden die ZPP's formell an die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen angepasst. Bei beinahe allen diesen Zonen werden aufgrund des Richtplans Energie neue Energievorschriften erlassen. Einzelne Vorschriften wie die ZPP 10 Seedorfweg-Nord werden teilweise umfassend angepasst, da gemäss REK und Richtplan Ortsentwicklung ein Änderungsbedarf festgestellt

wurde. Die Nutzungsart dieser Zone am Seedorfweg Nord wird von Arbeitsnutzungen (bisher) zu Wohnnutzungen (neu) geändert.

#### ZPP 19 Strahmmatte

Die ZPP 19 Strahmmatte (Art. 76g altes GBR) wird aus Gründen der Einheit der Materie auch im neuen GBR dargestellt. Die ZPP 19 ist jedoch vom Beschluss zur OPR17+ und der Genehmigung durch den Kanton ausgenommen. Die ZPP 19 Strahmmatte wurde am 9.2.2020 durch die Stimmberechtigten beschlossen und mit Genehmigungsverfügung vom 26.6.2020 vom Kanton genehmigt.

### 4.16 Sistierung (vom Beschluss ausgenommene Gebiete)

#### Sistierungsgebiete S1 bis S6

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird auf wenigen, ausgewählten Arealen auf die Festlegung von neuen Bestimmungen verzichtet. Diese Gebiete werden vom Beschluss ausgenommen. Massnahmen hinsichtlich einer Umstrukturierung oder Verdichtung konnten im laufenden Verfahren noch nicht geklärt werden. Eine Bearbeitung soll nachgelagert zur OPR vorgenommen werden. Die Gebiete S1 (Schöneggweg Nordost), S2 (Unterfeldweg „Überbauung Dörfli“), S3 (ZPP 13 Bahnhof Zollikofen), S4 (Industriestrasse 3, Parz. 961), S5 (Areal Landi) und S6 (Mischzone Parz. 898, Jowa-Bäckerei) sind einerseits im Richtplan Ortsentwicklung als Massnahmegebiete, andererseits im «Nutzungszoneplan» als sistierte Gebiete bezeichnet. Dieses Vorgehen erlaubt eine unmittelbar an die OPR anschliessende Planung, ohne dass die Frist der Planbeständigkeit abgewartet werden muss. Sie sind vom Beschluss zur OPR17+ und der Genehmigung durch den Kanton ausgenommen.

## 5. Auswirkungen und Beurteilung

### 5.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung nach innen wird in der Potenzialanalyse vom Juni 2016, dem Räumlichen Entwicklungskonzept vom 4. September 2017 und im Richtplan Ortsentwicklung umfassend thematisiert. Im Richtplan Ortsentwicklung wurden diverse Massnahmen festgelegt, welche nun in vielen Teilen bereits in der baurechtlichen Grundordnung umgesetzt wurden.

Die Gemeinde strebt an, das zukünftige Bevölkerungswachstum prioritär innerhalb der heutigen Bauzone abzudecken. Die in der Potenzialstudie vorgenommenen Abschätzungen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision konkretisiert. Die Gemeinde prognostiziert mit den in der Nutzungsplanung vorgesehenen Umzonungen und Harmonisierungen ein theoretisches Bevölkerungswachstum von rund 4'100 Raumnutzern (Einwohner/innen und Beschäftigte). Darunter entfallen alleine auf die beiden Gebiete Strahmmatte und Seedorfweg Nord rund 600, auf die Umzonungsgebiete rund 1'400 und auf die Gebiete mit «Harmonisierung» rund 2'100 neue Bewohnerinnen und Bewohner.

Erfahrungsgemäss wird in der Praxis nur ein gewisser Anteil der gesamten und mit den vorgesehenen Umzonungen geschaffenen Reserven umgesetzt werden können. Begründet liegt dies in den unterschiedlichen Interessen und Initiativen der Grundeigentümerschaften. Die Realisierungswahrscheinlichkeit wird

deshalb in Abhängigkeit der Gebiete unterschiedlich sein. Folgende Annahmen werden für die Entwicklung der Anzahl Raumnutzenden in den Potenzialgebieten zu Grunde gelegt.

Gebiete	Potenzial RN theoretisch	Realisierungswahrscheinlichkeit in 15 Jahren	Zusätzliche Raumnutzer in 15 Jahren
ZPP 10a Seedorfweg Nord	200	75%	150
ZPP 19 Strahmmatte	350	75%	260
übrige Umzonungsgebiete	1'400	15%	210
Gebiete «Harmonisierung» Zone E2 in W2)	2'100	5%	100
<b>Total Raumnutzende (RN)</b>	<b>4'100</b>		<b>720</b>

Das Potenzial an Raumnutzenden für die nächsten 15 Jahre wird gemäss obiger Tabelle auf rund 700 Personen geschätzt, wobei rund 400 neue Raumnutzende auf die bisher unbebauten Gebiete Strahmmatte und Seedorfweg Nord entfallen.

Damit könnten alleine mit den vorliegenden Umzonungen rund 6-7 Hektaren Kulturland vor einer Neueinzonung (Annahme GFZo 0.8, Erschliessungsanteil 15%) bewahrt werden. Vertiefte Abklärungen bestätigen die summarischen Schätzungen der Potenzialstudie grundsätzlich.

Eine Einzonung könnte im Rahmen der im Richtplan Ortsentwicklung aufgeführten Absichten bei Bedarf angegangen werden.

## 5.2 Kulturgüter- und Ortsbildschutz, Archäologie

### Kantonales Bauinventar

Das Bauinventar wurde durch die kantonale Denkmalpflege erstellt und in den vorangegangenen Ortsplanungen umgesetzt. Die Umsetzung des Bauinventars erfolgt unverändert in behördenverbindlicher Form, d.h. die Einstufung der inventarisierten Objekte kann im Rahmen von Baubewilligungsverfahren überprüft werden.

Die Kantonale Denkmalpflege hat Anfangs 2016 mit der Überarbeitung des Bauinventars des Kantons Bern begonnen. In einem ersten Schritt werden sämtliche Baugruppen überprüft und gegebenenfalls angepasst. Anschliessend folgt die Überprüfung der Einzelobjekte, beginnend mit den erhaltenswerten Bauten. Es sind keine wesentlichen Änderungen, sondern kleinere Anpassungen absehbar. Ergebnisse der Überarbeitung des Bauinventars sind im Laufe der Ortsplanungsrevision zu erwarten.

### Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz

Das Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) wurde zum Schutz der historischen Verkehrswege in der Schweiz ins Leben gerufen. Das Herzstück des IVS bildet das Bundesinventar, ein Inventar nach Artikel 5 des Natur- und Heimatschutzgesetzes NHG. Im Bundesinventar sind Wege erfasst, welche von nationaler Bedeutung sind und noch sichtbare historische Wegsubstanz aufweisen. Diese Wege stehen unter besonderem Schutz. Zusätzlich wurden im Inventar

Wege aufgenommen, welche regionale und lokale Bedeutung besitzen. Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz wurde in der Richtplanung berücksichtigt.

### Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

ISOS

Der Dorfkern und das Ortsbild von Münchenbuchsee ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Objekt von regionaler Bedeutung verzeichnet. Der Umgang mit Ortsbildern von regionaler Bedeutung wird vom Bund nicht näher konkretisiert. Gemäss übergeordnetem Recht (u.a. Art. 9 und 10 BauG) dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Es gilt deshalb, das Orts- und Landschaftsbild in der Ortsentwicklung zu berücksichtigen und es ist aufzuzeigen, wie die Qualitäten gewahrt und Störungen vermieden werden.

Das vorliegende ISOS Münchenbuchsee von 1983 wurde mit spezifischen Schutzbestimmungen zum Ortsbildschutz in den letzten fast 40 Jahren konsequent schrittweise in die Zentrums-, Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Münchenbuchsee umgesetzt (Chronologie vgl. nachstehende Tabelle).

Auch das Ortsbildschutzgebiet Münchenbuchsee gründet auf den initialen Arbeiten zum ISOS und dem kommunalen Richtplan «ZPM Zentrumsplanung Münchenbuchsee» (1982). Wichtige Grünräume wie die Klostermatte wurden mit Grünzonen gesichert.

Zeitpunkt	Ziel	Planungsmassnahme	Ergebnisse / Planungsinstrument
1977 - 1982	Zentrumsentwicklung	Erarbeitung Zentrumsplanung	- Richtplan ‚Baustruktur und Ortsbild‘ 1982 - Richtplan ‚Freiraum und Verkehr‘ 1982
1983	Ortsbildschutz	Erarbeitung ISOS Münchenbuchsee	- ISOS von regionaler Bedeutung Gebiet Strahmmatte + Hausparzelle sind in Umgebungsschutzzonen I und II
1995	Ortsplanung	OPR	- Zonenplan und Baureglement 1995 - Zonenplan 2 Bauinventar vom 17.3.1995 - Zonenplan 2 Landschaft vom 17.3.1995
2003	Entwicklungsvorstellungen Gesamtgemeinde	Leitbildprozess, Klärung Etappierung	- Leitbild räumliche Entwicklung
2005 - 2006	Revision der Zentrumsplanung	Bericht ‚Zentrumsentwicklung und Ortsbildschutz‘ zur Revision der Kernzonenvorschriften 16.2.2006	- Neuer Perimeter Ortsbildschutz (weil Gebiete umfassend, die nicht zum Dorfkern gehören und Ortsbildanliegen von untergeordneter Bedeutung sind) - Ortsbildschutzmassnahmen im Gebiet Fellenbergstrasse – Kreuzstrasse - Neuer Richtplan ‚Aussenraum und Ortsbild‘
2007	Ortsbildschutz	Ausarbeitung Bauinventar mit Inventarobjekten und Baugruppen durch Kantonale Denkmalpflege.	- Kantonales Bauinventar mit Objekten und Baugruppen in Kraft
1.6.2008 (Beschluss)	1. Revisionspaket OPR	OPR: Aktualisierung ausgewählte Aspekte Ortsplanung	aktualisierte baurechtliche Grundordnung - Anpassungen Zonenplan 1 Siedlung - Anpassungen Baureglement
30.11.2008 (Beschluss)	2. Revisionspaket OPR: Einzonung Strahmmatte	OPR: Einzonung Strahmmatte (Parz 154) + Hausparzelle Parz. 153 (vorher: Bauernhofzone)	aktualisierte baurechtliche Grundordnung - ZPP 19 Strahmmatte A + B wird 2009 in Kraft gesetzt - 15'758 m2, Wohnen, mittlere bis hohe Dichte, bzw. Zentrumsnutzungen, neue Strassenführung oberer Schöneggweg

Zeitpunkt	Ziel	Planungsmassnahme	Ergebnisse / Planungsinstrument
2013 (Beschluss)	3. Revisionspaket OPR: Aktualisierung Schutzplanung und Ortsbildschutz	OPR: - Anpassung Zonenplan 1 Siedlung (Ortsbildschutz) - Anpassung Zonenplan 2 Landschaft und Ortsbild - Anpassung Zonenplan 3 Naturgefahren - Revision Baureglement	- aktualisierte baurechtliche Grundordnung - neuer Zonenplan 1 Siedlung (inkl. Ortsbildschutzperim.) - neuer Zonenplan 2 Landschaft und Ortsbild  - Aufhebung folgender Planungsinstrumente - - Zonenplan 2 Bauinventar vom 17.3.1995 - Zonenplan 2 Landschaft vom 17.3.1995 - Richtplan ‚Baustruktur und Ortsbild‘ 1982 - Richtplan ‚Freiraum und Verkehr‘ 1982
2013 (Beschluss)	3. Revisionspaket OPR	Aktualisierung Zentrumsplanung	- neuer Richtplan Zentrum
3.3.2013 1.5.2014	Nachhaltige Raumentwicklung	RPG Revision	- Zustimmung Schweizer Bevölkerung zur RPG Revision vom 3.3.2013 - Inkraftsetzung RPG Revision durch Bundesrat 1.5.2014
4.5.2016	Vollzug RPG Revision	Revision Kantonalen Richtplan	- Inkraftsetzung Kant. Richtplan durch Bundesrat
2015 – 2016	Potenzialstudie	Grobpotenzialstudie Gesamtgemeinde und Detailpotenzialstudie als Grundlage für die OPR	- Bericht Potenzialstudie 20.6.2016
2016	Potenzialstudie Strahmmatte	- Durchführung einer Testplanung im Gebiet Strahmmatte mit Bauart Architekten und Planer AG, bbz GmbH und Metron Bern AG	- Synthesebericht zur Testplanung vom 10.3.2016
05/2017	Energieversorgung	- Sicherstellung Energieversorgung mit Wärmeverbund	- Urnenabstimmung 21.5.2017
06/2017	Strategie zur räumlichen Entwicklung von Münchenbuchsee	- Ausarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts REK	- Räumliches Entwicklungskonzept mit Karten Gesamtkonzept, Konzeptplänen «Handlungsbedarf Siedlung», «Nutzung» und «Verkehr»
12/2018	Richtplan Ortsentwicklung	- Massnahmen SEin - Massnahmen Verkehr	- Richtplan Ortsentwicklung mit 37 Massnahmenblätter und 5 Richtplankarten «Siedlung, Landschaft und Freiraum», «Motorisierter Individualverkehr», «Öffentlicher Verkehr», «Veloverkehr», «Fussverkehr»
12/2018	OPR, revidiertes baurechtl. Grundordnung	- Umsetzung Massnahmen SEin	- Revision Gemeindebaureglement und Zonenpläne

Tabelle 5 Übersicht über die Umsetzung ISOS im Dorfkern in die kommunalen Planungsinstrumente

Ortsteil Hofwil als ISOS national

Der Ortsteil Hofwil ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Hier sind keine Richtplan-Massnahmen vorgesehen. Im Schutzzonenplan wird das Gebiet dem Ortsbildschutzgebiet zugeteilt.

### Archäologie

Das revidierte Archäologische Inventar ist am 8. Dezember 2021 in Kraft getreten und damit rechtlich wirksam geworden. Aus diesem Grund empfiehlt der Archäologische Dienst des Kantons grundsätzlich, auf die Inventarlösung zu wechseln und die archäologischen Fundstellen und Schutzgebiete künftig als Hinweise in den Plänen aufzuführen. Die aktuellen archäologischen Schutzgebiete wurden vom Kanton Bern zur Verfügung gestellt und werden im Schutzzonenplan neu hinweisend dargestellt. Daneben werden im Schutzzonenplan auch die archäologischen Fundstellen hinweisend dargestellt.

Folgekostenabschätzung der OPR

### 5.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung (Erschliessungen, Infrastrukturen)

Die Bauabteilung hat u.a. gemeinsam mit der Energie Münchenbuchsee AG (EMAG) Prognosen der finanziellen Auswirkungen ausgearbeitet. Die Planer der generellen Entwässerungsplanung (GEP, Ristag Ingenieure AG) und der generelle Wasserversorgungsplanung (GWP, Ryser Ingenieure AG) wurden mit der Überprüfung beauftragt. Im Rahmen der Schulraumplanung konnten Aussagen zu Kosten mit der Firma Kontextplan AG gemacht werden. Die potenziellen Siedlungserweiterungen gemäss Richtplankarte des Richtplans Ortsentwicklung wurden nicht berücksichtigt. Die Ergebnisse zeigen folgende ortsplanungsrevisionsbezogene Folgekosten:

#### Strassennetz

Gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Lagen wurden in der Siedlungsplanung bevorzugt behandelt. Zudem soll in der Gemeinde Münchenbuchsee mit den vorgesehenen Massnahmen (z. B. Reduktion der Abstellplätze) der Modalsplit zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs erfolgen.

Verkehrliche Massnahmen sind im Richtplan Ortsentwicklung (vgl. Kapitel 5.5) inkl. zugehöriger Massnahmenblätter festgelegt. Mit der vorliegenden Ortsplanung sind keine Einzonungen vorgesehen, welche ein zusätzliches Verkehrsaufkommen generieren. Die geplanten Entwicklungen innerhalb der bestehenden Bauzone können über die vorhandenen Erschliessungsstrassen abgewickelt werden und lösen keine unmittelbaren Folgekosten aus.

#### Abwassernetz

Durch die Erhöhung der hydraulischen Kennwerte steigt die Auslastung innerhalb des Kanalnetzes grundsätzlich an. Das bedeutet, dass bereits überlastete Haltungen noch weiter belastet werden. In fast allen Fällen wird auch die zusätzliche Überlast durch die bereits 2010 definierten Massnahmen behoben, das heisst, dass durch die OPR bei diesen Abschnitten keine direkten Massnahmen ausgelöst werden. Einzig bei den zwei in der folgenden Tabelle aufgeführten Haltungen ist gegenüber den 2010 definierten Massnahmen eine zusätzliche Anpassung notwendig (grösserer Rohrdurchmesser).

Strasse	Leistungsabschnitt	Abwasserart	Überlastungsgrad	Neuer Durchmesser
Seedorfweg	KS 51810.R - KS 49861.R	RAW	Stark	DN 700
Laubberg - Waldegg	KS 55914 - KS 56003	MAW	>50%	DN 900

Neben den bestehenden Überlastungen kommen einige Gebiete dazu, bei denen die Überlast zwar schon im Jahr 2010 bestand, jedoch durch die zusätzlichen Belastungen so stark ausgelastet wird, so dass Massnahmen fortlaufend getroffen werden sollen. Bei allen Leitungen tritt der Fall auf, dass sie schon vorher ausgelastet waren, durch die OPR-Auswirkungen jetzt jedoch der Wasserspiegel bei intensivem Regen aus dem Kanalnetz treten kann (Wasseraustritt aus Deckel).

Es lässt sich sagen, dass die Ortsplanungsrevision lokal Auswirkungen auf die Auslastung des Kanalisationsnetzes hat, jedoch in einem kleinen Ausmass. Die

Gemeinde verfügt über Planungsmöglichkeiten, die Auslastung des Kanalisationsnetzes bereits beim Verursacher zu reduzieren (Versickerung, Retention) und dadurch die Auswirkungen auf das Netz und die daraus resultierenden Kosten für die Gemeinde auf ein tiefes Niveau zu bringen.

Die Entsorgungsinfrastrukturen der Gemeinde genügen grundsätzlich den zukünftigen Anforderungen. Im Rahmen der Revision entsteht nach heutigem Kenntnisstand kein weiterer Ausbaubedarf, als jener der schon vorher bestand. Die beiden Haltungen gemäss Tabelle 4 zeigen leichte Anpassungen der Rohrdurchmesser, welche in den Kosten jedoch vernachlässigbar sind (Mehrkosten der gesamten Baukosten unter 5% bzw. ca. 15'000.00 CHF).

### **Trinkwassernetz**

Gemäss dem Änderungsplan Nutzungszonenplan sind mehrere Umzonungen vorgesehen. Zu einem Grossteil handelt es sich um Anpassungen innerhalb eines Wohnzonentyps, z.B. von E2 in W2, W2 in W3 oder W3 in W4. Umzonungen von Wohn- in reine Gewerbezone oder von Gewerbe- in Arbeitszone sind nicht vorgesehen. Bei den Umzonungen U40 und U41 in die Mischzone Bestand MB2 und MB3 ändert die Nutzung gegenüber heute nicht, es wird bloss die Zonenart angepasst. Demnach ergeben sich für die aufgeführten Planungsrichtwerte keine Änderungen und der zonenkonforme Löschschutz kann weiterhin eingehalten werden.

Die Zonen, welche Änderungen erfahren, sind bereits erschlossen und es resultieren für die Wasserversorgung keine zusätzlichen Erschliessungskosten.

### **Schulraum**

Der Schulraumbestand in der Gemeinde Münchenbuchsee weist bereits heute fehlende Räume für eine Lehrplan 21-konforme Unterrichtsführung aus. Vier Faktoren sind für die Berechnung der zukünftigen Anzahl von Kindern im Kindergarten- und Schulalter relevant:

- die Bevölkerungsentwicklung
- die bevorstehende Wohnbauentwicklung mit ihrer zeitlichen Verteilung
- die Alterszusammensetzung der Zuzüger
- die Geburtenrate

Das derzeitige Defizit beträgt heute gem. Konzept Schulraumplanung auf Ebene Schulräume ca. 2'200.00 m<sup>2</sup>. Total sind bis 2040 3'770.00m<sup>2</sup> Schulräume neu zu erstellen. Dies ergibt einen durch das Bevölkerungswachstum erwirkten Bedarf von 1'570.00m<sup>2</sup>, wovon maximal die Hälfte auf die Ortsplanung zurückgeführt werden kann (785m<sup>2</sup>). Demnach sind ca. 2'355.00m<sup>3</sup> (667m<sup>2</sup> \* 3m) zu erstellen. Pro m<sup>3</sup> werden Kosten von CHF 660.00 angenommen, was einen Gesamtbetrag von ca. 1.6 Mio. CHF ausmachen kann bzw. die Schulraumplanung um Kosten in der Höhe von ca. 1.6-3% erhöhen kann.

## 5.4 Lärm und Luft

### Lärm

Ein grosser Anteil der Umzonungen mit Wohnnutzung (Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete) liegen in bestehenden Wohnquartieren oder unmittelbar angrenzend an Wohnquartiere sowie abseits von Strassen mit hoher Verkehrsbelastung. Die massgebenden Planungs- resp. Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II können ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden. Durch die Umstrukturierung und Verdichtung wird sich die Lärmbelastung der bestehenden Quartiere nicht massgeblich verändern. Wo nötig, sind im Rahmen konkreter Planungen und Baubewilligungsverfahren die massgebenden Lärm-Belastungsgrenzwerte nachzuweisen.

### Aufstufung Lärmempfindlichkeit

Die bereits im bisherigen Zonenplan überlagernd festgelegten Aufstufungsgebiete von der Empfindlichkeitsstufe (ES) II in die ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV Art. 43) werden beibehalten.

### Luftbelastung

Die Luftqualität der Schweiz wird seit Mitte der 1980er-Jahre stetig besser. Die Belastung mit lungengängigem Feinstaub (PM10), mit Ozon (O3) und mit Stickoxiden (NOX) liegt jedoch weiterhin über den gesetzlichen Immissionsgrenzwerten. Auch Ammoniak (NH3) belastet die Umwelt in einem Ausmass, das deutlich über dem kritischen Belastungswert liegt. Besonders im Winter leiden Städte und verkehrsnaher Gebiete unter zu hohen Feinstaub-Belastungen mit negativen Folgen für die Gesundheit.

Die Auswirkungen durch die Umzonungen (Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete) fallen nicht ins Gewicht. Die Luftbelastung wird mit gezielten Massnahmen in den Bereichen Verkehrsberuhigung und Energienutzung reduziert.

## 5.5 Energie

Die Gemeinde setzt ihren Richtplan Energie grundeigentümergebunden um. Mit den neuen Vorschriften (vgl. Kapitel 4.4 GBR) wird eine effizientere Energienutzung ermöglicht. Gleichzeitig wird der Einsatz einheimischer und erneuerbarer Energien gefördert und dadurch der CO<sub>2</sub>-Ausstoss reduziert. Die Gemeinde trägt im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu einem sparsamen Umgang mit Energie bei.

## 5.6 Natur, Ökologie und Landwirtschaft

### Ökologischer Ausgleich und Bepflanzung

Besondere Festlegungen im GBR stellen grundeigentümergebunden sicher, dass die Frei- und Grünräume im Siedlungsgebiet erhalten und weiterentwickelt werden (vgl. Kapitel 4.2 GBR) sowie die landschaftlich wertvollen Gebiete geschützt werden (vgl. Kapitel 5.2 GBR).

Die Gemeinde verfügt über zahlreiche landschaftliche Werte. Die grundeigentümergebundenen Sicherung der Schutzgebiete und Schutzobjekte wurde bereits in der letzten Teilrevision (2013) erlassen. Die Objekte werden im Schutzzonenplan aufgeführt.

## 5.7 Kulturland, Fruchtfolgeflächen

Seit 1. März 2020 sind neue Bestimmungen zum Kulturland in Kraft<sup>11</sup>. Die Einzonung E1 beim Gymnasium Hofwil betrifft Kulturland und Fruchtfolgeflächen. Mit der vorliegenden Nutzungsplanung werden für die minimale Einzonung der Zone für öffentliche Nutzung Hofwil 273 m<sup>2</sup> Kulturland und Fruchtfolgefläche beansprucht, was unter dem Schwellenwert von 300 m<sup>2</sup> liegt, ab welchem weitgehende Massnahmen getroffen werden müssten.

## 5.8 Gewässerschutz

### Gewässerraum

Mit der Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und der darauf basierenden Revision der kantonalen Wasserbaugesetzgebung werden die bisherigen Uferbereiche durch die Gewässerräume abgelöst. Der Gewässerraum wird neu als überlagernde Zone festgelegt.

Die Festlegung der Gewässerräume wurde in einem parallellaufenden Verfahren, jedoch separat erlassen. Die Beschlüsse wurden zeitlich vor der vorliegenden OPR gefällt (Urnenabstimmung). Dies ist begründet durch die vorgegebenen Einführungsfristen des Bundes sowie das Bestreben, die Übergangsfrist mit den wesentlich restriktiveren Bestimmungen möglichst kurz zu halten.

Art. 525 GBR (Art. 84b altes GBR) und Art. 526 GBR (Art. 84c altes GBR) sind deshalb vom Beschluss zur OPR17+ und der Genehmigung durch den Kanton ausgenommen. Die Festlegung der Gewässerräume wurde am 24.11.2019 durch die Stimmberechtigten beschlossen und mit Genehmigungsverfügung vom 23.3.2020 vom Kanton genehmigt.

### Grundwasserschutz

Alle Umzonungen (Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete) liegen ausserhalb von Gewässerschutzzonen.

## 5.9 Naturgefahren

Das Bundesgesetz über den Wasserbau vom 21. Juni 1991, das Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 und das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 bringen zum Ausdruck, dass die Nutzungsplanung einen wichtigen Beitrag zur Gefahrenprävention zu leisten hat.

Die Gefahrenkarte für die Gemeinde wurde bereits in der letzten Teilrevision der OPR (2013) mit dem Zonenplan Naturgefahren in die Nutzungsplanung integriert (vgl. Kapitel 5.4 GBR).

## 5.10 Störfallvorsorge

*Konsultationsbereiche*

Gemäss ABC-Konsultationskataster sind in der Gemeinde folgende Konsultationsbereiche (KoBe) von Anlagen im Geltungsbereich der Störfallverordnung

---

<sup>11</sup> BSIG-Nr.7/721.0/32.4 vom 1. Februar 2020, in Kraft seit 1. März 2020

(StFV). Die Abstimmung der Ortsplanungsrevision auf die Störfallvorsorge wurde in der «Beilage Störfallvorsorge» vom 2. Juni 2020 vorgenommen.

Massgebend ist Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV vom 27. Februar 1991). Zusätzliche Informationen beinhaltet die von verschiedenen Bundesämtern ausgearbeitete Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» vom Oktober 2013 sowie die kantonale Arbeitshilfe Koordination Störfall in der Raumplanung (Amt für Gemeinden und Raumordnung, März 2018).

Aufgrund der umfassenden Abstimmung mit der Störfallvorsorge wurden Massnahmen in Art. 516 GBR festgelegt:

#### **Empfindliche Einrichtungen**

Aufgrund der potenziellen Gefährdung durch Störfälle bei Neu- und Erweiterungsbauten mit empfindlichen Einrichtungen sind innerhalb der Konsultationsbereiche Abklärungen (hinweisende Karte im Anhang GBR) bezüglich Störfallgefährdung zu tätigen und allenfalls Massnahmen vorzusehen. Zu den empfindlichen Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen gehören beispielsweise: Schule, Alters- und Pflegeheim, Kultureinrichtung, Kindergarten, Kindertagesstätte, Sportstadion, etc.

#### **ZPP Nr. 10 Seedorfweg-Nord und Nr. 25 Bärenareal**

Zur Verminderung der Störfallrisiken sind im Rahmen der Überbauungsordnung und/oder des Baubewilligungsverfahrens für Neu- und Erweiterungsbauten entlang der Bahnlinie geeignete Massnahmen festzulegen.

Geeignete Massnahmen können sein (nicht abschliessende Aufzählung):

- Normale Hauseingänge sind die natürlichen Fluchtwege, kurz und von den Anlagen abgewandt.
- Rück- und vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Loggias) liegen anlagenabgewandt.
- Das Gebäude hat eine dichte Gebäudehülle aufgrund massiver Bauweise.
- Fassade gegenüber der Anlage ist aus nichtbrennbaren Materialien.

## **5.11 Planungsmehrwerte**

### **Erlass Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten**

Die Änderungen der Nutzungsplanung in der Ortsplanungsrevision bringen vielerorts Planungsvorteile und bessere Nutzungsmöglichkeiten. Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung hat der Grosse Gemeinderat von Münchenbuchsee am 24. August 2017 das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten genehmigt. Demnach erfolgt eine Mehrwertabgabe, wenn Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch eine Planung in den Genuss eines Mehrwertes kommen, der die im Reglement festgelegte Freigrenze übersteigt.

Das Vorgehen richtet sich nach der Vorgabe im kantonalen Baugesetz (Art. 142d BauG). Die Gemeinde legt der betroffenen Grundeigentümerschaft spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision den Entwurf der Abgabeverfügung vor. Die Festlegung erfolgt gestützt auf das

Reglement der Gemeinde über den Ausgleich von Planungsmehrwerten. Die Mehrwertabgabe wird nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision von der Gemeinde verfügt.

Gewisse Änderungen der Nutzungsmasse sind nach rechtlicher Abklärung nicht mehrwertabgabepflichtig. Es sind dies folgende Massnahmen:

- Neue Attikabestimmungen
- Harmonisierung der Wohnzonen: Umzonung E2 zu W2 und E2<sup>EFH</sup> zu W2
- Anpassungen Messweisen (BMBV, z.B. Fassadenhöhe traufseitig, etc)
- Reduktion der Grenzabstände und Vergrösserung der maximalen Gebäudelängen

#### **Teilrevision Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten**

Der Grosse Gemeinderat von Münchenbuchsee hat am 8. April 2021 beschlossen, das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten betreffend Fälligkeit der Mehrwertabgabe (Artikel 5) zu ändern. Gegen diesen Beschluss wurde keine Beschwerde erhoben, womit das teilrevidierte Reglement rückwirkend auf den 9. April 2021 in Kraft getreten ist. Mit der nun vollzogenen Änderung des Reglements über die Planungsmehrwerte wird dem Kernanliegen vieler Einsprechenden Rechnung getragen.

Der Artikel 5 regelt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe.

Neu gilt: Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt bei Um- und/oder Aufzonungen erst mit Baubeginn eines Bauvorhabens, welches die mehrwertbegründende Nutzung beansprucht, ein (Art. 5.1 b). Eine Mehrwertabgabe wird somit neu erst bei Baubeginn und nur anteilmässig erhoben. Das heisst, eine Mehrwertabgabe wird nur im Zusammenhang mit einem konkreten und baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben und nur für den Anteil der effektiv realisierten Mehrnutzung fällig. Die Fälligkeit des Gesamtbetrages der ermittelten Mehrwertabgabe durch die Veräusserung (Verkauf) nach bisherigem Reglement wurde damit abgeschafft. Die Änderung bewirkt damit, dass die Abgabe erst zum Zeitpunkt fällig wird, in welchem die Grundeigentümerschaft auch effektiv einen Mehrwert nutzen will.

Das revidierte Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten trägt den effektiven Gegebenheiten damit viel besser Rechnung.

Anliegen und Änderungen im Zusammenhang mit dem Reglement über die Planungsmehrwerte sind grundsätzlich nicht Gegenstand der OPR17+, da dieses Reglement einem anderen Verfahren unterliegt. Aus Gründen der Einheit der Materie wird dies aber an dieser Stelle aufgeführt. .

Die definitiven und anfechtbaren Mehrwertabgabeverfügungen werden erst nach der Volksabstimmung und nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision OPR17+ verschickt. Vorher ist die Planungsbehörde dazu verpflichtet, die Grundeigentümerschaften über die allfälligen Mehrwertabgaben zu informieren.

## 5.12 Weitere Themen

### Schulraumplanung

Auswirkungen der Verdichtung nach innen und Bauvorhaben im Allgemeinen werden in die Schulraumplanung übernommen. Ein vorhandenes Prognosesystem zeigt, unter Einbezug vorhandener Daten und statistischer Hilfsmittel die Entwicklungszahlen von schulpflichtigen Kindern und Jugendlichen auf den Zeitraum von 10 Jahren. Mögliche Engpässe bezüglich vorhandenem Schulraum werden so frühzeitig erkannt - entsprechende Massnahmen können rechtzeitig in die Wege geleitet werden (vgl. auch Kap. 5.3). Die vorliegende Ortsplanung wurde auf die Zwischenergebnisse der laufenden Schulraumplanung abgestimmt. Vorsorgliche planungsrechtliche Sicherstellungen wurden vorgenommen (namentlich in den ZöN A Riedli, ZöN I Hübeli, ZöN J Paul Klee, ZöN N Bodenacker, ZöN O Radiostation, ZöN R Waldegg).

### Altlasten

In der Gemeinde sind Verdachtsflächen für Altlasten bekannt. Die mit der Nutzungsplanung vorgenommenen Änderungen betreffen keine vom Kataster der belasteten Standorte bezeichneten Flächen.

## 6. Planungsprozess

### 6.1 Planungsorganisation

*Planungsorgane der Gemeinde*

Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Der Gemeinderat bringt dem Grossen Gemeinderat stufengerecht die Ergebnisse der Planung zur Kenntnis. Für die Nutzungsplanung erfolgt eine Urnenabstimmung.

Als vorberatendes politisches Organ wirkt die Planungskommission. Die Planungskommission ist antragstellendes Organ an den Gemeinderat. Zwischen- und Schlussergebnisse werden vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten den zuständigen Organen zum Beschluss unterbreitet.

Die Projektleitung seitens der Gemeinde wird auf der operativen Ebene durch die Bauverwaltung und auf der strategisch politischen Ebene durch die Departementsvorsteherin Planung/Umwelt/Energie vorgenommen.

*Projektteam*

Zur Erarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung hat die Gemeinde ein Projektteam mit Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung sowie extern Beauftragten Planern eingesetzt. Die Gesamtprojektsteuerung wird wahrgenommen durch die Departementsvorsteherin, den Bauverwalter und den Ortsplaner.

*Arbeitsgruppen*

Für die Erarbeitung der Inhalte der Richt- und Nutzungsplanung hat der Gemeinderat Arbeitsgruppen mit Vertretungen der Planungskommission (PLAKO), der Hochbaukommission (HBK), der Tiefbaukommission (TBK) und der Kommission für Umweltfragen (KOFU) eingesetzt. Die Arbeitsgruppen unterstützen das Projektteam bei der Erarbeitung der Inhalte der Planungsinstrumente.

- **Arbeitsgruppe Baureglement** (inklusive Umsetzung Richtplan Energie)
- **Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung nach innen** (SEin; Umsetzung Potenzialstudie «Wachstum nach innen», inklusive Aussenraum-/ Freiraumthema) sowie
- **Arbeitsgruppe Verkehr/Mobilität** (mit Schwerpunkt Richtplan-Erarbeitung; Ersatz für bisherigen Richtplan Verkehr 2002).

### 6.2 Entwurfsprozess

*Erarbeitungszeitraum*

Der Entwurf der Richt- und Nutzungsplanung wurde seit dem Herbst 2017 bis im Sommer 2018 durch die beauftragten Planungsbüros in enger Zusammenarbeit mit dem Projektteam und den eingesetzten Arbeitsgruppen ausgearbeitet.

*Politische Konsolidierung*

Die Planungsakten wurden für die interne Vernehmlassung in den Kommissionen beraten und in der Planungskommission zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat das Planungsgeschäft am 15. Oktober und am 12. November 2018 beraten und zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

### 6.3 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision *OPR 2017+* dauerte vom 04. Dezember 2018 bis 31. Januar 2019.

Die Dokumente lagen bei der Gemeindeverwaltung während der Mitwirkungsfrist auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet. Im Anzeiger wie auch in gemeindeeigenen Kommunikationsmitteln (Buchsi-Info, Newsletter, Homepage) wurde auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht und zur Informationsveranstaltung vom 3. Dezember 2018 eingeladen. Die Mitwirkung wurde auch in der Tagespresse aufgegriffen.

Die Anliegen der Mitwirkenden wurden in einem Mitwirkungsbericht zusammengestellt. Der Bericht dokumentiert die Eingaben mit den vorgebrachten Einwänden und Bemerkungen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde. Nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat wird der Mitwirkungsbericht veröffentlicht.

### 6.4 Vorprüfung

Das Planungsdossier wurde im Sommer 2019 (Planungsakten mit Stand 4. Juli 2019) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. In der Folge hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Planung im Rahmen der Vorprüfung, unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit geprüft und die Ergebnisse der Vorprüfung mit Bericht vom 31. Januar 2020 mitgeteilt. Die Planungsinstrumente werden anschliessend aufgrund der Vorbehalte, Hinweisen und Empfehlungen des AGR angepasst.

In der Beilage Bereinigung Vorprüfung ist die Auswertung der Vorprüfung aufgrund der Vorbehalte und Anmerkungen der kantonalen Behörden sowie die Stellungnahme der Planungsbehörde einschliesslich der vorgenommenen Bereinigungen tabellarisch zusammengefasst.

### 6.5 Erste öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung wurden die grundeigentümergebundlichen Planungsinstrumente der baurechtlichen Grundordnung (Zonenpläne und Baureglement) publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat von Münchenbuchsee brachte gestützt auf Art. 60 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 die Revision der Ortsplanung 2017+ mit folgenden Akten zur öffentlichen Auflage:

- Gemeindebaureglement
- Nutzungszonenplan 1:5'000
- Nutzungszonenplan Detailvermessung 1:500, 1:1'000 und 1:1'500
- Schutzzonenplan 1:5'000
- Baulinienplan zur Kernzone 1:1'000

Die öffentliche Auflage erfolgte während 30 Tagen, vom 19. Oktober 2020 bis 17. November 2020, bei der Bauabteilung, Bernstrasse 12, 3053 Münchenbuchsee.

Das Auflosedossier war auf der Website aufgeschaltet. Zur Einsichtnahme lagen weitere Dokumente auf (mit Erläuterungscharakter oder als Richtplan):

- Nutzungszonenplan Änderungsplan 1:5'000
- Erläuterungsbericht
- Beilage Störfallvorsorge: Bericht
- Mitwirkungsbericht
- Richtplan Ortsentwicklung, best. aus (A) Erläuterungen, (B) Massnahmenblätter, (C) Richtplankarten
- Räumliches Entwicklungskonzept vom 4.9.2017, bestehend aus Bericht und Karten
- Vorprüfungsbericht zur Revision OPR, Amt für Gemeinden und Raumordnung, Kanton Bern, 31.01.2020

Das kantonale Baugesetz sieht vor, dass spätestens im Zeitpunkt der ersten öffentlichen Auflage einer mehrwertauslösenden Planung ein Entwurf der Verfügung über die Mehrwertabgabe der betroffenen Grundeigentümerschaft zur Kenntnis gebracht wird. Damit erfahren die Betroffenen bereits zu diesem Zeitpunkt, ob ein planungsbedingter Mehrwert entsteht und in welcher Grössenordnung mit einer Mehrwertabgabe zu rechnen ist (weitere Erläuterungen: siehe Kap. 5.11).

Trotz der durch die Pandemie ausserordentlichen Situation, konnte die öffentliche Auflage zur Ortspannungsrevision planmässig durchgeführt werden. Wie zu erwarten war, gab es Einsprachen. Es zeigt sich, dass die planungspolitische Zielsetzung zur Innenverdichtung zwar grundsätzlich breit mitgetragen wird, dass diese aber häufig anders beurteilt wird, wenn sie einem als Grundeigentümerin oder als Grundeigentümer direkt betrifft.

Insgesamt wurden bei der Gemeinde 188 Einsprachen und 137 Rechtsverwendungen eingereicht. Es war erkennbar, dass rund 80% der Einsprachen in direktem oder indirektem Zusammenhang mit den planungsbedingten Mehrwertabgaben stehen. Der Gemeinderat hat deshalb dem Parlament (GGR) eine Anpassungen am Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vorgelegt. Diese wurden vom GGR am 8. April 2021 beschlossen und am 9. April 2021 in Kraft gesetzt. In der Folge wurden die Einsprechenden schriftlich eingeladen, der Gemeinde mitzuteilen, ob mit dieser Änderung die Einsprache zurückgezogen oder noch aufrecht erhalten wird und ob eine Einspracheverhandlung gewünscht oder auf eine solche verzichtet wird.

Vor den Einspracheverhandlungen wurde mit ausgewählten Akteuren verschiedene Orientierungs- und Informationsgespräche durchgeführt, um den Einsprechenden die Sachverhalte und Beweggründe zu den Planungsmassnahmen erneut zu erläutern.

Zwischen April und Juni 2021 fand eine erste Runde an Einspracheverhandlungen geführt, zwischen Oktober 2021 und Januar 2022 wurden die Verhandlungen fortgesetzt. Die Einspracheverhandlungen fanden statt am 23.3.2021,

25.03.2021, 30.03.2021, 31.03.2021, 18.05.2021, 25.05.2021, 01.06.2021, 15.06.2021, 09.11.2021, 11.11.2021, 16.11.2021, 23.11.2021, 30.11.2021, 02.12.2021, 07.12.2021, 09.12.2022 11.1.2022.

Von den im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage eingegangenen Einsprachen wurden aufgrund der Änderung des Reglements der Planungsmehrwerte, als Reaktion auf die vorgenommenen Planungsmassnahmen in der 2. oder 3. öffentlichen Auflage (siehe Kap. 6.6) oder als Ergebnis der Einigungsverhandlungen insgesamt 117 Einsprachen vollumfänglich zurückgezogen. Stand Ende März 2022 werden 71 Einsprachen vorläufig aufrecht erhalten. Teilrückgezogene Einsprachen gelten als aufrecht erhalten. Der Rückzug weiterer Einsprachen wurde in Aussicht gestellt.

## 6.6 Zweite öffentliche Auflage

Mit den im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage vom 30. August bis 28. September 2022 aufgelegten Änderungen wurde einer Vielzahl von Einsprachen Rechnung getragen. Die Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen werden weiterhin verfolgt. Die umfassende Gesamtstrategie zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Münchenbuchsee bleibt dabei im behördenverbindlichen Richtplan Ortsentwicklung verankert. Darin sind die Massnahmen entsprechend priorisiert. Daneben haben aktuelle Praxiserfahrungen des Bauinspektors im Umgang mit den neuen Vorschriften dazu geführt, dass punktuelle Präzisierungen oder Vereinfachungen vorgenommen werden.

Folgende Änderungen wurden in der 2. öffentlichen Auflage vorgenommen:

- Verzicht auf Aufzonungen Wohnzone 2 zu Wohnzone 3 im Bereich Bodenackerweg (betrifft zwei Teilbereiche der Umzonung U7),
- Verzicht auf Aufzonungen Wohnzone 3 zu Wohnzone 4 im Bereich Gurtenfeldstrasse (betrifft zwei Teilbereiche der Umzonung U10) und Mühlemattweg/Dammweg (betrifft Teilbereich der Umzonung U13),
- Flächengleicher Zonenabtausch im Hüslimoos auf Parzellen Nr. 2767 und 2768,
- Vom Beschluss ausgenommen (Sistierung) wird Parzelle Nr. 898 (Jowa-Bäckerei) im Gebiet Allmend aufgrund fortgeschrittener Planungsabsichten der Grundeigentümerschaft,
- Modifikation der Festlegungen eines maximalen Wohnanteils im 1. Vollgeschoss der ersten Bautiefe entlang der Bern- und Oberdorfstrasse (Art. 211.3),
- Kleine Grenzabstände von bestehenden Bauzonen werden gemäss altem GBR belassen (Art. 212.1),
- Anpassung der Antennenbestimmungen mit damit einhergehender Priorisierung von Antennenstandorten (Art. 423),
- Präzisierung Bestimmung für Anschluss an Fernwärmeverbünde (Art. 442).

Die übrigen Änderungen werden aufgrund aktuell geänderten Bedürfnissen oder erster Praxiserfahrungen vorgenommen:

- Umzonung von Parzellen in der ZPP 20 Bahnhof, damit optimale planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden:

- Umzonung Feuerwehrmagazin in ZöN X Talstrasse,
- Polizeigebäude (Bernstrasse 21) in Kernzone 3A,
- Villen Bahnhofstrasse 6 und 10 in Kernzone 3B.
- Weitere Änderungen im Gemeindebaureglement:
  - Präzisierung Gestaltungsbaulinie (Artikel 212.2),
  - Ausnahme zur minimalen Geschosshöhe in der Mischzone 3 (Art. 212.4),
  - Präzisierung der Bestimmungen zum Attikageschoss (Art. 219.2),
  - Vereinfachung der Bestimmung zur Dachgestaltung in der Kernzone (Art. 414.1),
  - Formelle Änderungen (Art. 215a, 216a, 412.3, 415.1),
  - Ergänzung Zweckbestimmung ZöN G Friedhof mit «Wohnen als Nebennutzung» und «Heizzentrale»,
  - Ergänzung Zweckbestimmung ZöN Q Hirzenfeld mit «Wohnen als Nebennutzung» und Präzisierung Nutzungsmass,
  - Ergänzung Zweckbestimmung ZöN O Radiostation mit «Bildung».

Zu den aufgelegten Änderungen sind insgesamt 3 Einsprachen sowie 1 Rechtsverwahrung eingegangen. Damit erhöhte sich die Gesamtzahl auf 191 Einsprachen.

Dazu wurden am 07.12.2021 zwei Einigungsverhandlungen durchgeführt. Ein Einsprecher verzichtete auf eine Verhandlung. Aufgrund der Einigungsverhandlungen und der für die dritte öffentliche Auflage vorgesehenen Massnahmen haben die Einsprecher in Aussicht gestellt, einen Rückzug ihrer Einsprache zu prüfen.

## 6.7 Dritte öffentliche Auflage

Im Nachgang zur zweiten Auflage wurden die noch offenen Einspracheverhandlungen (aus der ersten und zweiten Auflage) bis Ende Januar 2022 durchgeführt. Als Ergebnis der durchgeführten Verhandlungen hat der Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und der jeweiligen privaten Interessen weitere Massnahmen beschlossen. Er hat die Änderungen anlässlich seiner Sitzung vom 14. Februar 2022 zuhanden der dritten öffentlichen Auflage freigegeben.

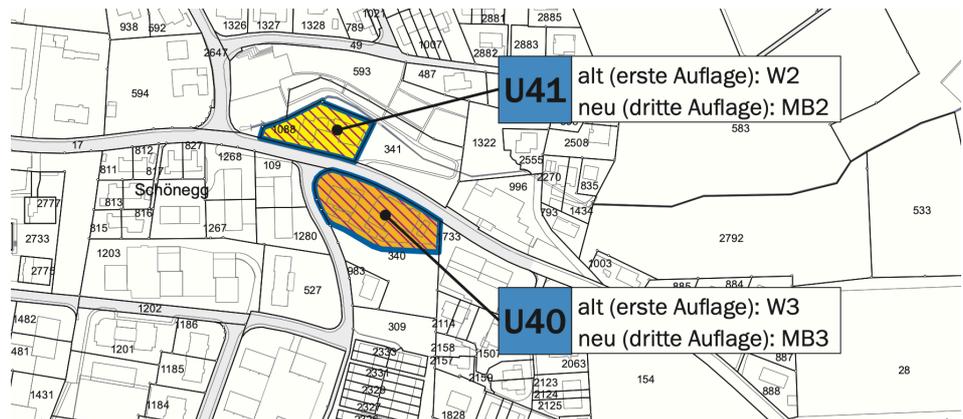
Folgende Änderungen der baurechtlichen Grundordnung wurden in der dritten öffentlichen Auflage vom 21. Februar bis 22. März 2022 erneut aufgelegt:

Aufgrund von Einsprachen wurden zwei neue Mischzonen Bestand geschaffen. Eine zwei- und eine dreigeschossige Mischzone Bestand wird im Baureglement verankert:

- Wohnen
- Stille Gewerbe
- Bestehende, mässig störende Betriebe
- Die «Mischzone Bestand» bezweckt Wohnen und stille Gewerbe sowie die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung bestehender gewerblicher Nutzung mit mässig störendem Gewerbe. Neu- und Ersatzneubauten sind zugelassen.
- Elektro-Tankstellen für Motorfahrzeuge bis 3.5 t

- Verkauf (inkl. Ausstellung) im Umfang von max. 250 m<sup>2</sup> GF ist ausschliesslich für Produkte im Zusammenhang mit der bestehenden gewerblichen Nutzung zugelassen.
- Nicht zulässig sind Tankstellen, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, Erotik- oder ähnliche Betriebe
- Lärmempfindlichkeitsstufe III

Die Mischzone Bestand kommt in den Gebieten U40 und U41 zur Anwendung:



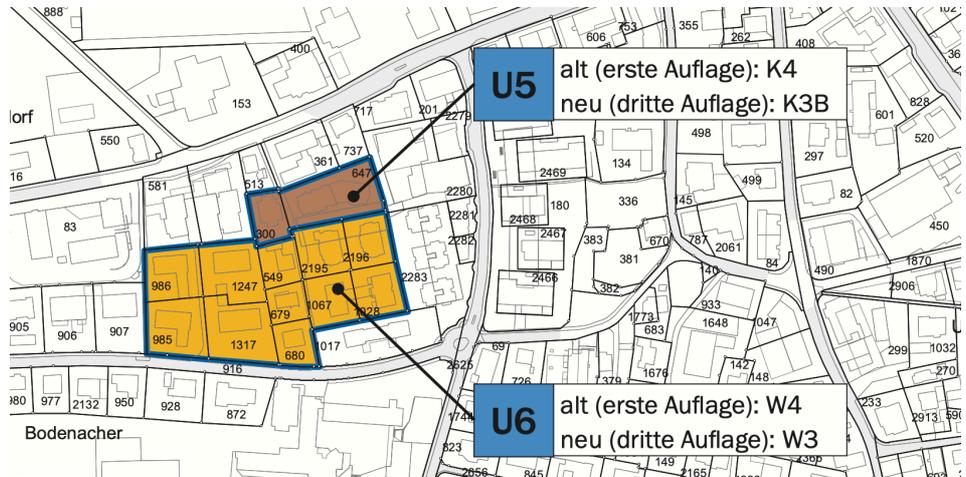
- Zonenplanänderung Schönegg (**Bezeichnung in Änderungsplan: U40**) und Ergänzung Art. 211 Abs. 4a und 212 Abs. 1 GBR:  
Alt (Stand erste öffentliche Auflage): Wohnzone W3;  
Neu (Stand dritte öffentliche Auflage): Erlass einer neuen Mischzone Bestand MB3 im südlichen, dem Schöneggweg zugewandten Bereich der Parzelle Nr. 340.
- Zonenplanänderung Schönegg (**Bezeichnung in Änderungsplan: U41**) und Ergänzung Art. 211 Abs. 4a und 212 Abs. 1 GBR:  
Alt (Stand erste öffentliche Auflage): Wohnzone W2;  
Neu (Stand dritte öffentliche Auflage): Erlass einer neuen Mischzone Bestand MB2.

#### Änderungen der Zonenzuweisung im Gebiet Gartenweg/Bodenackerweg:

Im Bereich Bodenackerweg und Gartenweg wird auf Aufzonungen in die Kernzone 4 resp. die Wohnzone W4 verzichtet. Dies ist das Ergebnis verschiedener Einigungsverhandlungen. Grossmehrheitlich wurden die Einsprachen zurückgezogen oder ein Rückzug wurde in Aussicht gestellt.

- Zonenplanänderung Gartenweg und in nordöstlichem Bereich des Bodenackerwegs mit Verzicht auf Aufzonung um ein zusätzliches Geschoss (**Bezeichnung in Änderungsplan: U5**):  
Alt (Stand erste öffentliche Auflage): Kernzone K4;  
Neu (Stand dritte öffentliche Auflage): Kernzone K3b.
- Zonenplanänderung Gartenweg und in nordöstlichem Bereich des Bodenackerwegs mit Verzicht auf Aufzonung um ein zusätzliches Geschoss (**Bezeichnung in Änderungsplan: U6**):

Alt (Stand erste öffentliche Auflage): Wohnzone W4;  
 Neu (Stand dritte öffentliche Auflage): Wohnzone W3.



#### Änderungen im Gemeindebaureglement:

- Anhang 1, Zone für öffentliche Nutzungen, ZÖN G Friedhof: Anpassung des Nutzungsmasses in der Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) G Friedhof an den Bestand. Baupolizeiliche Masse gemäss Wohnzone W3.
- Anhang 2, Zone mit Planungspflicht, ZPP 25 Bärenareal, Abs. 5, Erschliessung: Verzicht auf den Fussweg vom Bahnhof (Gleis 1) zur Moosgasse. Der Fussweg wird neu im Richtplan Ortsentwicklung verankert.

Zudem werden praxisorientierte Präzisierungen betreffend der Dachgestaltung sowie zwei formelle Korrekturen im GBR vorgenommen:

- Art. 212 Abs. 3 GBR, Mass der Nutzung: Präzisierungen zu den Dachneigungen bei Satteldächern.
- Art. 423 Abs. 5 GBR, Antennen: Korrektur eines formellen Fehlers bei den Antennenbestimmungen.
- Art. 522, Abs. 3 GBR, Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen: Die Verankerung der bestehenden Verordnung im Bereich Natur und Landschaft (VBiodiv) fehlt im Gemeindebaureglement. Analog zum bisherigen Art. 85 wird in Art. 522 folgende Formulierung aufgenommen: «Der Gemeinderat regelt die Zuständigkeiten in einer separaten Verordnung.»

Im Rahmen der dritten öffentlichen Auflage sind insgesamt drei Einsprachen eingegangen. Die Einspracheverhandlungen fanden am 29. März 2022 statt.

## 6.8 Übersicht Einsprachen und Einigungsverhandlungen

Zu den drei öffentlichen Auflagen der Ortsplanungsrevision 2017+ wurden insgesamt 194 Einsprachen eingereicht. Rund 80% der Einsprachen standen in einem direkten oder indirekten Zusammenhang mit den Bestimmungen zum Reglement der Planungsmehrwerte. Die Anpassung des Reglements hat einem grossen Anliegen vieler Einsprechender entsprochen und zu einem substanziellen Rückzug von Einsprachen geführt.

Der Gemeinderat und Planungskommission haben die weiteren Anliegen der Einsprechenden und mögliche Haltungen dazu mehrfach diskutiert und jeweils eine Interessenabwägung vorgenommen, die in die Einigungsverhandlungen eingebracht wurden. Die vorgenommenen Änderungen der zweiten und dritten Auflage dokumentieren die Ernsthaftigkeit zur Lösungs- und Konsensfindung in den Planungsmassnahmen.

Von den insgesamt 194 eingereichten Einsprachen konnte bei 117 Einsprachen eine Einigung erzielt werden. 76 Einsprachen bleiben (vorläufig) aufrecht erhalten. Dazu gehören auch Einsprachen mit Teilrückzügen. Total 138 Rechtsverwahrungen werden angemerkt.

## 6.9 Änderungen im Rahmen der Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Beschlussfassung weitere kleinere Anpassungen am Beschlussdossier vorgenommen, deren Korrekturbedarf sich zwischenzeitlich aufgrund neuer Grundlagen, Einspracheverhandlungen (zur dritten Auflage) oder allgemein ergeben haben. Diese Änderungen waren im Beschlussdossier, das dem Stimmvolk am 25.9.2022 unterbreitet wurde, bereits integriert. Sie waren jedoch noch nicht öffentlich aufgelegt. Details vgl. Kap. 6.11.

## 6.10 Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat das Planungsdossier der Ortsplanungsrevision 2017+ am 25. April 2022 zuhanden des Parlaments (GGR) beschlossen. Der Grosse Gemeinderat hat das Planungsdossier am 2. Juni 2022 ohne Gegenstimme zuhanden des Stimmvolks verabschiedet. Die Planungsvorlage OPR 2017+ wurde am 25. September 2022 vom Stimmvolk mit einer Mehrheit von 55.7% angenommen.

## 6.11 Ergänzende öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG

Der Gemeinderat hat folgende im Rahmen der Beschlussfassung vorgenommenen Änderungen zur ergänzenden öffentlichen Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG gebracht:

- Art. 212 GBR, Fussnote 8:  
Falscher Verweis: Es ist Art. 219 Abs. 1 **Bst. c** des GBR und nicht **Bst. b. Erläuterung**: Der korrekte Verweis auf Bst. c weist auf die maximale Geschosshöhe des Attikas hin.

- Art. 212 Abs. 4  
Bei neuen Gebäuden muss die Anzahl Vollgeschosse (VG) in dem in Abs. 1 vorgegebenen Bereich (min./max.) liegen. Vom Minimalmass ausgenommen sind neue Gebäude in der Mischzone 3 und Mischzone Bestand 3 mit einer Geschosshöhe im 1. Vollgeschoss von mehr als 4.0 m.  
Erläuterung: Diese Ausnahme soll bei gewerblichen Nutzungen nicht nur für die M3, sondern auch für die neue MB3 gelten.
- Schutzzonenplan, Archäologische Schutzgebiete und Fundstellen:  
Die archäologischen Schutzgebiete und Fundstellen wurden im Schutzzonenplan und im Schutzzonenplan der ersten öffentlichen Auflage als grundeigentümerverbindliche Festlegung verankert. Das revidierte Archäologische Inventar des Kantons ist am 8. Dezember 2021 in Kraft getreten und damit rechtlich wirksam geworden. Aus diesem Grund empfiehlt der Archäologische Dienst des Kantons grundsätzlich, auf die Inventarlösung zu wechseln und die archäologischen Fundstellen und Schutzgebiete künftig als Hinweise in den Plänen aufzuführen. Dies wird nun angepasst.

Die Perimeter der bisherigen archäologischen Schutzgebiete wurden mit denjenigen der nun in Kraft getretenen Schutzgebiete des kantonalen Inventars abgeglichen und aktualisiert (Bärenriedwald). Auch die archäologischen Fundstellen werden im Schutzzonenplan hinweisend dargestellt.

Die Änderungen wurden vom 3. November 2022 bis 5. Dezember 2022 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

## 6.12 Genehmigung

Die Genehmigungsakten wurden Mitte Dezember 2022 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Das AGR wird auch über die unerledigten Einsprachen befinden.

## Anhang

### Anhang 1 Ausschnitt aus dem RGSK Bern-Mittelland

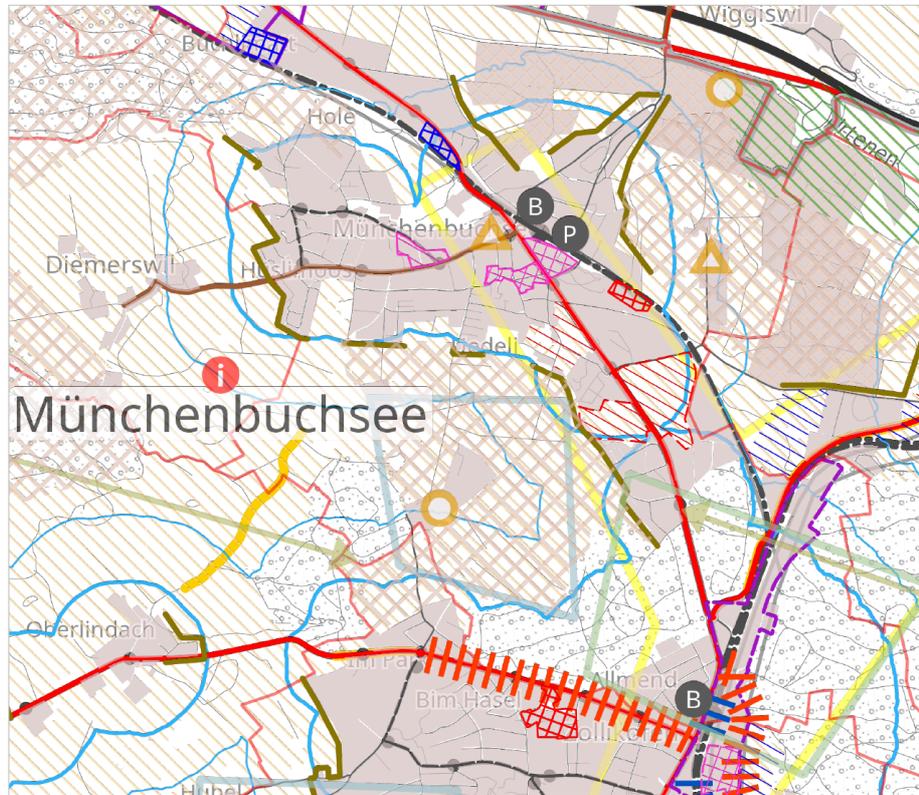


Abbildung 14 Ausschnitt aus dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland

### Legende

#### Siedlung

	Quelle (Nachführung)	1)	2)
	<b>Kantonale Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten</b>	ESP_ESPPE (2.9.2015)	■
	<b>Kantonale Entwicklungsschwerpunkte Dienstleistungen</b>	ESP_ESPPE (2.9.2015)	■
	<b>ESP allg. / SAZ</b>	ESP_ESPPE (2.9.2015)	■
	<b>Rechtsgültige Bauzonen</b>	UZP_BAU (1.4.2016)	■
	<b>Flughafenperimeter Bern Belp</b>	BAZL_SIL (20.1.2015)	■
	<b>Agglomerationsperimeter</b>	BFS 2000 (1.1.2014)	■
	<b>Siedlungsbegrenzungslinien</b>		■
	<b>Regionale Wohnschwerpunkte</b>		■
	<b>Regionale Arbeitsschwerpunkte</b>		■
	<b>Vorranggebiete Siedlungserweiterung Wohnen FS / ZE / VO</b>		■
	<b>Vorranggebiete Siedlungserweiterung Arbeiten FS / ZE / VO</b>		■
	<b>Umstrukturierungsgebiete FS / ZE / VO</b>		■
	<b>Verdichtungsgebiete FS / ZE / VO</b>		■
	<b>VIV Standorte</b>		■
	<b>Zentren Stufe 4</b>		■

### Verkehr

	ÖV-Linien und -Haltestellen: Bahn	OEVTP (1.1.2016)	■
	ÖV-Linien und -Haltestellen: Seilbahn	OEVTP (1.1.2016)	■
	ÖV-Linien und -Haltestellen: Tram und Bus	OEVTP (1.1.2016)	■
	ÖV-Güteklassen C und D (Kantonaler Richtplan)	OEV_GKL (1.1.2015)	■
	Massnahmen Bahnlinie/Haltestelle		■
	Massnahmen Tram/Haltestelle		■
	ÖV-Knotenpunkte und Umfeld		■
	Massnahmen ÖV-Angebot		■
	Park and Ride-Anlagen		■
	Bike and Ride-Anlagen / Veloabstellplätze		■
	Nationalstrassen	LOGOVW_NET_SNP (2.9.2016)	■
	Kantonsstrassen A, B	LOGOVW_NET_SNP (2.9.2016)	■
	Kantonsstrassen C	LOGOVW_NET_SNP (2.9.2016)	■
	Wichtige Gemeindestrassen	LOGOVW_NET_SNP (2.9.2016)	■
	Perimeter Verkehrsmanagement		■
	Massnahmen Strassenbau		■
	Massnahmen Veloverkehr		■
	Massnahmen Velokorridore		■

### Landschaft

	Wälder	PK50 (1.1.2013)	■
	Gewässer	PK50 (1.1.2013)	■
	Perimeter regionaler Naturpark	PAERKE (1.4.2015)	■
	Vorranggebiete Naturlandschaften / Naturlandschaften Gewässer		■
	Vorranggebiete Kulturlandschaften		■
	Wildtierkorridore		■
	Grünes Band – Siedlung mit Freiräumen		■
	Grünes Band – Wälder mit Erholungsnutzung		■
	Grünes Band – Kultur- und Naturlandschaften		■
	Siedlungsprägende Grünräume		■
	Siedlungstrenngürtel		■
	Erholungsschwerpunkte Natur und Landschaft		■
	Erholungsschwerpunkte Kultur		■
	Freizeitanlagen		■
	Bahnen und Skilifte		■

1) Grundlagen: Die Hinweisebenen stammen von der Geodatenbank des Kantons Bern. Es wurden die jeweils aktuellsten Daten (Stand September 2016) verwendet.  
 2) Regionaler Inhalt; die Koordinationsstände (Vororientierung, Zwischenergebnis, Festssetzung) sind den Massnahmenblättern zu entnehmen

Anhang 2 Visualisierung Nutzungsmasse und Attikaregelung

Wohnzone 2

Bestehend

Neu



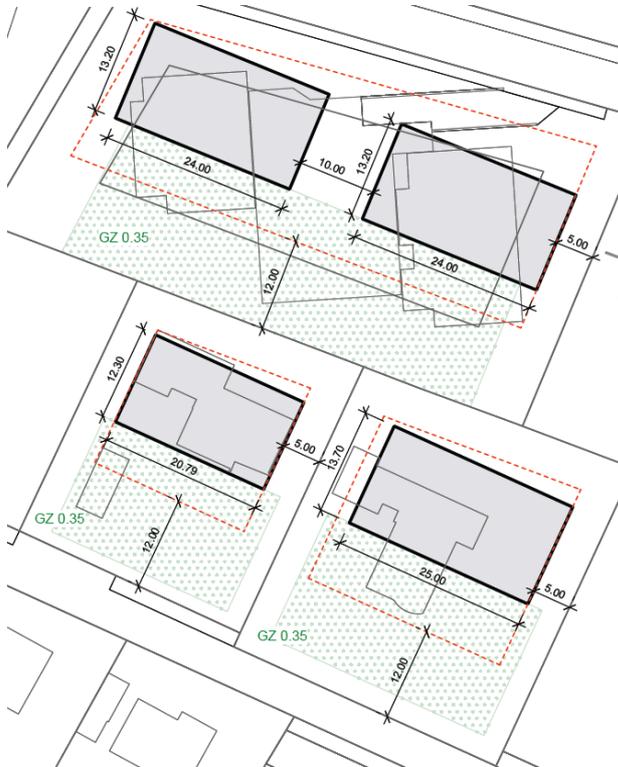
Legende

-  Grenzabstände
-  Gebäudefläche
-  Grünfläche

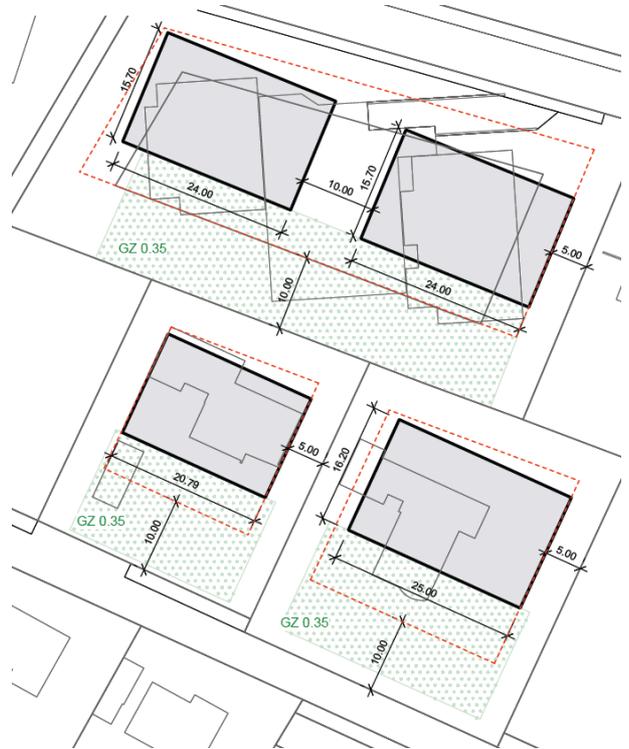
Baupolizeiliche Masse		bestehend	neu
kleiner Grenzabstand:	kGA	5.0 m	5.0 m
grosser Grenzabstand:	gGA	10.0 m	10.0 m
Gebäudelänge:	GL	25.0 m	30.0
Gebäudebreite:	GB	15.0 m	keine
Vollgeschosse:	VG	max. 2	max. 2
Geschossflächenziffer oberirdisch:	GFZo	keine	0.8
Ausnutzungsziffer	AZ	0.55	keine
Grünflächenziffer:	GZ	0.4	0.3

**Wohnzone 3**

**Bestehend**



**Neu**



**Legende**

-  Grenzabstände
-  Gebäudefläche
-  Grünfläche

<b>Baupolizeiliche Masse</b>		<b>bestehend</b>	<b>neu</b>
kleiner Grenzabstand:	kGA	5.0	5.0
grosser Grenzabstand:	gGA	12.0	10.0
Gebäudelänge:	GL	40.0	40.0
Gebäudebreite:	GB	15.0	keine
Vollgeschosse:	VG	max. 3	min. 2 / max. 3
Geschossflächenziffer oberirdisch:	GFZo	keine	1.1
Ausnutzungsziffer	AZ	0.75	keine
Grünflächenziffer:	GZ	0.35	0.35

**Wohnzone 4**

**Neu**

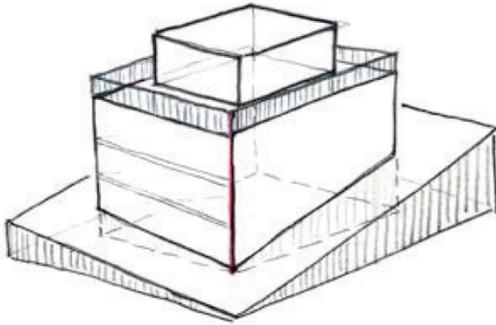


**Legende**

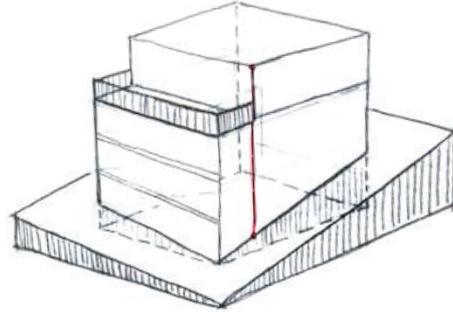
-  Grenzabstände
-  Gebäudefläche
-  Grünfläche

**Baupolizeiliche Masse**

kleiner Grenzabstand	KGA	6.0
grosser Grenzabstand	gGA	12.0
Gebäudelänge	GL	50.0
Gebäudebreite	GB	keine
Vollgeschosse	VG	min. 3 / max. 4
Geschossflächenziffer oberirdisch	GFZo	1.3
Grünflächenziffer	GZ	0.3

**Attikaregelung Art. 218c GBR****Illustration 1**

→ Absatz 1 bisherige Regelung  
Attikageschoss allseitig um 2.0 m zurückversetzt

**Illustration 2**

→ Absatz 2 neu  
Das Attikageschoss kann in den Zonen W2, W3 und M3 an maximal drei Seiten fassadenbündig angeordnet werden, wenn

- in den Zonen W3 die Gesamthöhe von 14.00 m sowie die Grenz- und Gebäudeabstände der W4,
- und in den Zonen M3 die Gesamthöhe von 14.50m sowie die Grenz- und Gebäudeabstände der W4 eingehalten werden.

**Anhang 3      Abkürzungsverzeichnis**

BauG	Baugesetz des Kantons Bern
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern
BFS	Bundesamt für Statistik
BLS	Bern-Lötschberg-Simplon-Bahn
B+R	Bike + Ride
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
CO <sub>2</sub>	Kohlendioxid
ESP	Entwicklungsschwerpunkt
ESPOP	Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes, BFS
GEAK	Gebäudeenergienachweis der Kantone
EMAG	Energie Münchenbuchsee AG
GWP	Generelle Wasserversorgungsplanung
GEP	Generelle Entwässerungsplanung
ha	Hektare
ICOMOS	International Council on Monuments and Sites
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVS	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KLEK	Kantonales Landschaftsentwicklungskonzept
KOFU	Kommission für Umweltfragen (Gemeinde)
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen
MIV	Motorisierter Individualverkehr
Modal-Split	Verteilung des Mobilitätsaufkommens auf die versch. Verkehrsmittel
ÖREB	Kataster über die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen
ÖV	öffentlicher Verkehr
ÖQV	Verordnung über die regionale Förderung der Qualität und der Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft
PLAKO	Planungskommission (Gemeinde)
PZ HSM	Pädagogisches Zentrum für Hören und Sprechen Münchenbuchsee
P+R	Park + Ride
RBS	Regionalverkehr Bern-Solothurn
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (Regionaler Richtplan)
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
SEin	Siedlungsentwicklung nach innen
STATPOP	Statistik der Bevölkerung und der Haushalte, BFS
STATENT	Statistik der Unternehmensstruktur, BFS

## Anhang 4 Grundlagenverzeichnis

Bei der Erarbeitung der vorliegenden Planungsakten wurden insbesondere folgende Grundlagen berücksichtigt (Auswahl):

*Übergeordnete Grundlagen*

- 1) Kanton Bern, Amt für Gemeinden und Raumordnung: Kantonaler Richtplan 2030 (genehmigt vom Bundesrat 4.5.2016, Fassung Stand 27.2.2017)
- 2) Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM, Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland (Regionaler Richtplan) 2017

*Gemeinde Münchenbuchsee*

- 3) Nutzungsplanung (Ortsplanung) der Gemeinde Münchenbuchsee
  - Nutzungszonenplan (genehmigt 4.10.2013)
  - Schutzzonenplan (genehmigt 4.10.2013)
  - Baureglement (genehmigt 7.3.1993)
- 4) Kommunaler Richtplan «Zentrumsplanung», Richtplandossier, genehmigt 2013. (Verfasser: Andreas Gerber, Raum- und Stadtentwicklung, Bern)
- 5) Kommunaler Richtplan Energie, Richtplandossier, genehmigt 17. Juli 2017, in Kraft seit 1. September 2017 (Verfasser: geo7 AG, Bern)
- 6) Potenzialstudie «Wachstum nach innen», Schlussfassung vom 20. Juni 2016 (Verfasser: BHP Raumplan AG, Rykart Architekten AG, KBP GmbH, alle Bern)
- 7) OPR Münchenbuchsee: Bericht zur Zukunftswerkstatt vom 6. März 2017. (Verfasser: BHP Raumplan AG, Bern)
- 8) OPR Münchenbuchsee: Räumliches Entwicklungskonzept vom 4. September 2017 (Verfasser: BHP Raumplan AG, Bern)
- 9) Grundlagen und Schlussberichte zu verschiedenen Arealentwicklungen (u.a. Strahmmatte, Bahnhof Südwest) und Entwicklungsvorhaben (u.a. Erweiterung Golfplatz)

*Inventare*

- 10) Bauinventar des Kantons Bern
- 11) ISOS Münchenbuchsee