

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

Arealentwicklung Schönegg

Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 – 3 BauV

Änderung Zonenplan 1: Siedlung, ZPP Nr. 26 «Schönegg»

Änderung Legende

Die Änderung beinhaltet:

- Änderungen Legende
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) (orientierend)

Bern, 23. Dezember 2025

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Münchenbuchsee
Bernstrasse 12
3053 Münchenbuchsee

Auftragnehmende

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Ladina Schaller
Reto Mohni

Inhaltsverzeichnis

1	Änderung Legende Zonenplan.....	5
2	Erläuterungsbericht	6
2.1	Ausgangslage	6
2.2	Anlass und Planungsziel	6
2.3	Planungsmassnahmen	7
2.4	Planerische Beurteilung.....	7
2.5	Planerlassverfahren	7
	Genehmigungsvermerke	9

1 Änderung Legende Zonenplan

Die Änderungen an der Legende zur Änderung Zonenplan 1: Siedlung, Zone mit Planungspflicht Nr. 26 «Schönegg», gegenüber dem Beschluss durch die Stimmberechtigten vom 28. September 2025 sind in der **FASSUNG NEU** rot umrandet markiert.

Fassung ALT

Beschluss Stimmberechtigte vom 28.09.2025

Legende

 Perimeter der Zonenplanänderung

Festlegungen

Wohnzonen

 Wohnzone 2-geschossig

Spezielle Ordnungen

 Zone mit Planungspflicht nach Art. 92 ff BauG

Hinweise

Wohnzonen

 Wohnzone 3-geschossig

Gemischte Zonen

 Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig

 Kernzone 3-geschossig

Besondere Zonen

 Zone für öffentliche Nutzung

 Grünzone

Spezielle Ordnungen

 Bestehende Überbauungsordnung

Hinweise

 Gebäude

 Fliessgewässer offen

 Fliessgewässer eingedolt

Fassung NEU

Geringfügige Änderung

Legende

 Perimeter der Zonenplanänderung

Festlegungen

Spezielle Ordnungen

 Zone mit Planungspflicht nach Art. 92 ff BauG

 Sektorengrenze ZPP (West/Mitte/Ost)

Hinweise

Wohnzonen

 Wohnzone 2-geschossig

 Wohnzone 3-geschossig

Gemischte Zonen

 Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig

 Kernzone 3-geschossig

Besondere Zonen

 Zone für öffentliche Nutzung

 Grünzone

Spezielle Ordnungen

 Bestehende Überbauungsordnung

Hinweis

 Gebäude

 Fliessgewässer offen

 Fliessgewässer eingedolt

2 Erläuterungsbericht

2.1 Ausgangslage

Arealentwicklung Schönegg

Die Mehrfamilienhäuser am Schöneggweg 4-14 sollen durch eine zeitgemässe Neubebauung ersetzt werden. Die Häuser stammen aus den 1950er-Jahren. Das Areal mit den Parzellen GB Nrn. 881, 884, 885, 886, 887 und 888 sowie 1003 ist gemäss dem rechtskräftig geltenden Zonenplan 1: Siedlung der Wohnzone 2-geschossig (W2) zugeordnet. Im Zuge der Arealentwicklung hat die Projektträgerschaft mittels eines Workshopverfahrens ein Richtprojekt entwickelt. Die neue Siedlung soll vier Gebäude mit jeweils 3 bis 6 Geschossen umfassen. Das Richtprojekt bildete die Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 26 «Schönegg». Die ZPP Nr. 26 «Schönegg» ermöglicht die bessere Ausnutzung des Areals. Heute sind auf dem Areal maximal zwei Geschosse erlaubt. Mit der Umzonung wird der Ersatz der bestehenden Mehrfamilienhäuser ermöglicht.

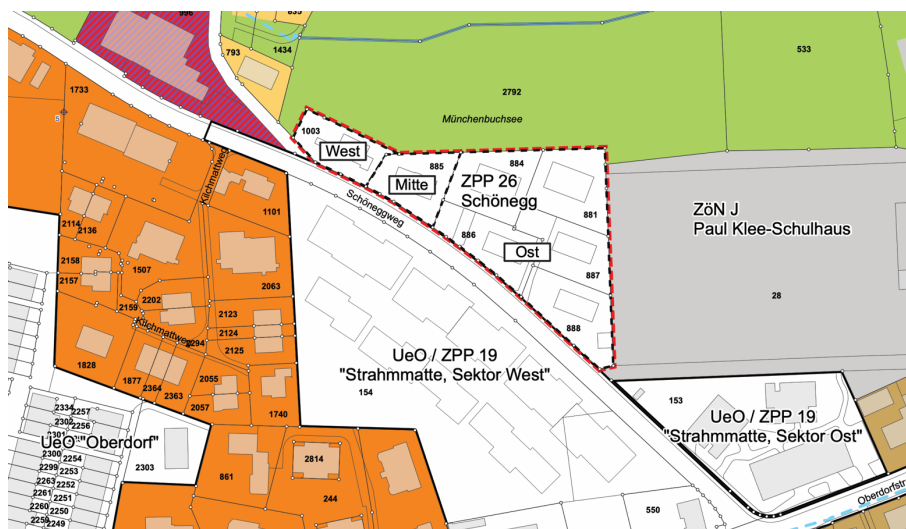


Abbildung 1: Beschlossene Änderung Zonenplan 1: Siedlung «Zone mit Planungspflicht Nr. 26 Schönegg»

Beschluss ZPP Nr. 26 «Schönegg»

Bei einer Stimmbeteiligung von 50,4 Prozent haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Münchenbuchsee der ZPP Nr. 26 «Schönegg» am 28. September 2025 mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 70,93 % zugestimmt.

2.2 Anlass und Planungsziel

Bei der Erstellung der Genehmigungsakten zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit der neuen ZPP Nr. 26 «Schönegg» für die Einreichung ans kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurde festgestellt, dass die Legende zur Änderung des Zonenplans einen formellen Anpassungsbedarf aufweist:

- Sektorengrenze ZPP*
- In der Zonenplanänderung sind innerhalb des ZPP-Perimeters Nr. 26 «Schönegg» drei Sektoren (West, Mitte und Ost) ausgewiesen. Die Sektorengrenze ist in der Legende (Zustand ALT) nicht enthalten resp. erläutert und soll als Festlegung zusätzlich aufgenommen werden (Zustand NEU).
- Hinweis W2*
- Die Legende im Zustand ALT enthält unter den Festlegungen die «Wohnzone 2-geschossig». Der Perimeter der Zonenplanänderung betrifft im Zustand ALT die 2-geschossige Wohnzone. Mit der Änderung wird die entsprechende Fläche in die ZPP Nr. 26 «Schönegg» umgezont. Folglich beschreibt der Legendeneintrag «Wohnzone 2-geschossig» der Ursprungszustand und ist bloss orientierend. Der Legendeneintrag soll von den Festlegungen unter die Hinweise verschoben werden.

2.3 Planungsmassnahmen

- Änderung Legende*
- Die Einträge «Sektorengrenze ZPP (West/Mitte/Ost)» und «Wohnzone 2-geschossig» werden in der Legende zur Änderung Zonenplan 1: Siedlung ZPP Nr. 26 «Schönegg» gegenüber dem Beschluss durch die Stimmberechtigten vom 28. September 2025 geringfügig geändert, d.h. ergänzt resp. unter die Hinweise verschoben. Die Änderung ist in Kapitel 1 ersichtlich.

2.4 Planerische Beurteilung

Die geringfügige Änderung der beiden Legendeneinträge «Sektorengrenze ZPP (West/Mitte/Ost)» und «Wohnzone 2-geschossig» hat keine Auswirkungen auf die materiellen Inhalte der ZPP Nr. 26 «Schönegg». Es sind keine schutzwürdigen Inhalte betroffen und es ist keine Grundeigentümerschaft ausserhalb des ZPP-Perimeters von der Änderung betroffen.

2.5 Planerlassverfahren

Geringfügiges Verfahren Art. 122 Abs. 1 - 3 BauV

Die Änderung wird im Verfahren für geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 Abs. 1 – 3 der kantonalen Bauverordnung (BauV) durchgeführt. Das geringfügige Planerlassverfahren beinhaltet die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, der öffentlichen Bekanntmachung sowie der Genehmigung durch den Kanton (ohne kantonale Vorprüfung und ohne öffentliche Auflage).

Beschlussfassung und Bekanntmachung

Ausstehend.

Der Gemeinderat beschliesst die vorliegende Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 – 3 BauV und macht den Beschluss nach Art. 122 Abs. 8 BauV öffentlich bekannt.

Genehmigungsvermerke

Schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerschaft,
Parzellen GB Nrn. 881, 884, 885, 886, 887, 888 und 1003
am

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münchenbuchsee, den

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Beilagen

Schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerschaften