

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee



Ortsplanungsrevision 2017+

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage

Bern, 24. August 2020

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee
Bernstrasse 8
3053 Münchenbuchsee

Beauftragte

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher, Gregor Ledergerber, Martin Lutz, Reto Mohni, Claudia Thöni (Bauabteilung Münchenbuchsee),
Christian Döös (Bauabteilung Münchenbuchsee)

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	5
1.1 Ortsplanungsrevision im Überblick	5
1.2 Konzeptionelle Planung: Räumliches Entwicklungskonzept.....	7
1.3 Kommunale Richtplanung	8
1.4 Nutzungsplanung.....	10
2. Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	11
2.1 Kantonaler Richtplan.....	11
2.2 Regionale Richtplanung.....	12
2.3 Aktuelle gesetzliche Vorgaben	13
3. Planungsinstrumente	15
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
4. Planungsmassnahmen	18
4.1 Kernzone	18
4.2 Mischzonen.....	20
4.3 Wohnzonen	20
4.4 Arbeitszone	21
4.5 Mass der Nutzung.....	22
4.6 Bau- und Aussenraumgestaltung.....	25
4.7 Qualitätssicherung.....	25
4.8 Energie.....	26
4.9 Verkehr	27
4.10 Umzonungen.....	28
4.11 Ortsbildschutzgebiet	31
4.12 Einzonungen	35
4.13 Kulturlandschutz.....	36
4.14 Weitere Änderungen	36
4.15 Sistierung.....	37
5. Auswirkungen und Beurteilung.....	38
5.1 Siedlungsentwicklung nach innen	38
5.2 Kulturgüter- und Ortsbildschutz, Archäologie	39
5.3 Verkehr / Ver- und Entsorgung	41
5.4 Lärm und Luft	42
5.5 Energie.....	42
5.6 Natur, Ökologie und Landwirtschaft	43
5.7 Kulturland, Fruchtfolgeflächen	43

5.8	Gewässerschutz.....	43
5.9	Naturgefahren	43
5.10	Störfallvorsorge.....	44
5.11	Weitere Themen.....	45
6.	Planungsprozess	46
6.1	Planungsorganisation	46
6.2	Entwurfsprozess	46
6.3	Öffentliche Mitwirkung.....	47
6.4	Vorprüfung.....	47
6.5	Öffentliche Auflage	47
6.6	Beschlussfassung und Genehmigung.....	48
Anhang		49
Anhang 1	Ausschnitt aus dem RGSK Bern-Mittelland	49
Anhang 2	Visualisierung Nutzungsmasse und Attikaregelung.....	51
Anhang 3	Bereinigungsdokument Vorprüfung.....	55
Anhang 4	Abkürzungsverzeichnis.....	56
Anhang 5	Grundlagenverzeichnis.....	57

1. Einleitung

1.1 Ortsplanungsrevision im Überblick

Ablauf

Die Ortsplanungsrevision Münchenbuchsee wird in zwei Phasen durchgeführt:

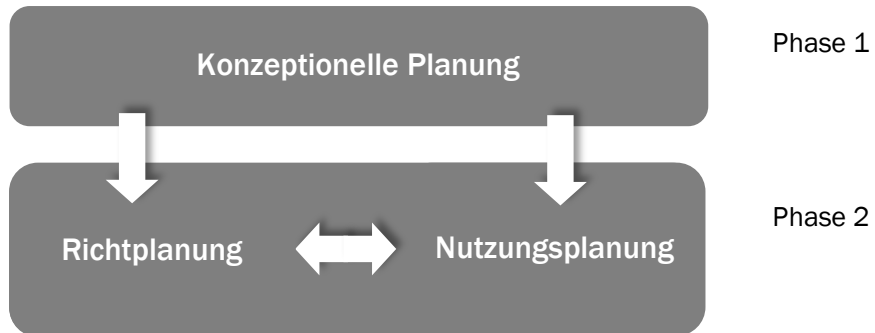


Abbildung 1: Zwei Phasen zur Aktualisierung der Ortsplanung

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.

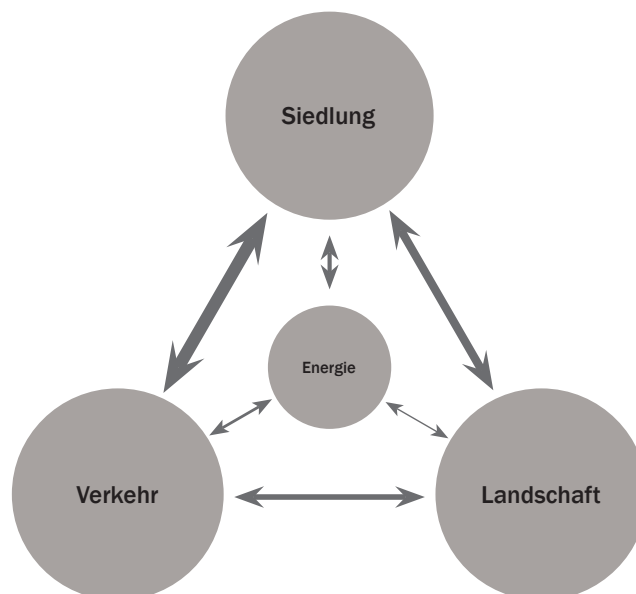


Abbildung 2 Thematische Bezüge der räumlichen Ortsentwicklung; Die Pfeilgrösse bezeichnet die Stärke der Beziehungen

*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 grundeigentümerverbindlich 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:

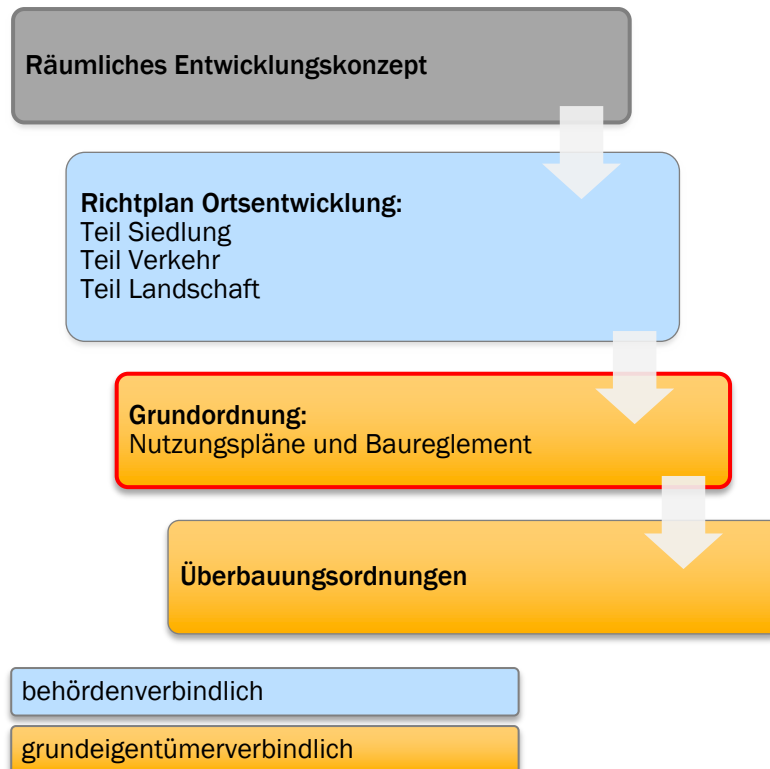


Abbildung 3 Instrumente der Ortsplanung

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. «Buchi» 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 «Buchi» 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 grundeigentümerverbindliche 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 erlassen 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 festgelegten 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 ¹ (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 ² (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 grundeigentümergebundenen 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 grundeigentümergebundenen 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.

¹ Die altrechtliche Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.
² 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 grundeigentümerverbindlich 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 Testplanung³ 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 publikumsorientierter 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

³ Schlussbericht Testplanung Bahnhof Südwest vom 3. April 2017

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

Im 1. Vollgeschoss (Strassenniveau) der ersten Bautiefe sind mindestens 50% der Geschossfläche für publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Restaurants, öffentliche Verwaltung und Büros usw. bestimmt. Sie sind direkt auf den jeweiligen öffentlichen Strassenraum (Bern- und Oberdorfstrasse) auszurichten. 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 m² Geschossfläche
- Erotik- oder ähnliche Betriebe sind untersagt

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^{EFH} (Einzeleinfamilienhäuser) 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.

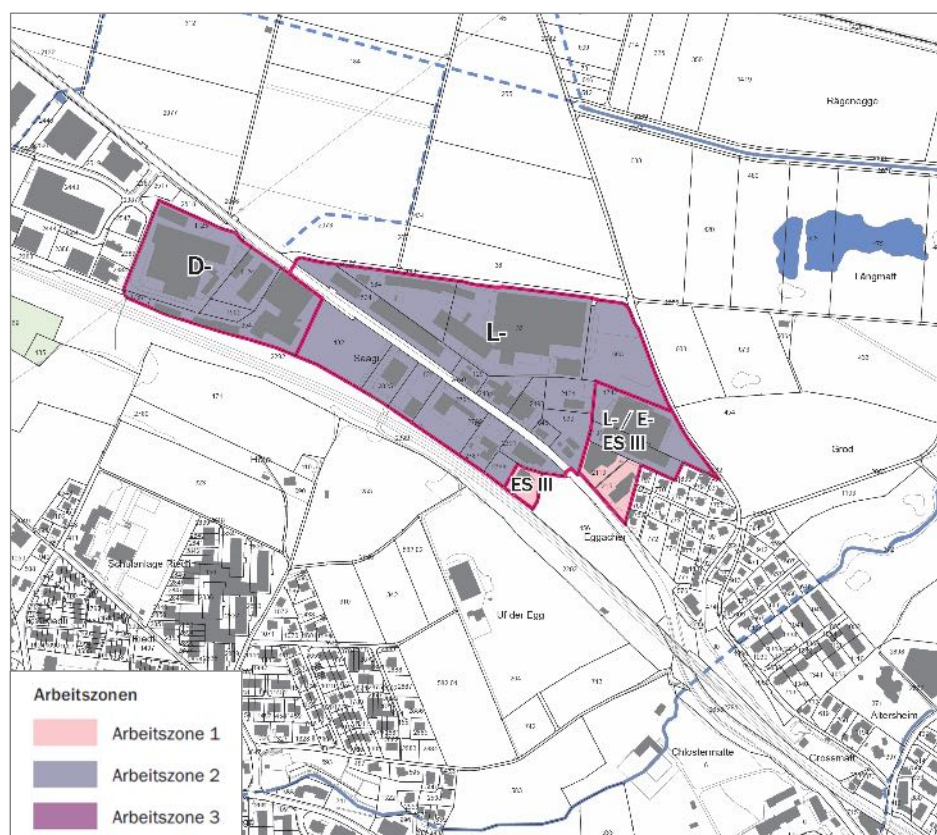
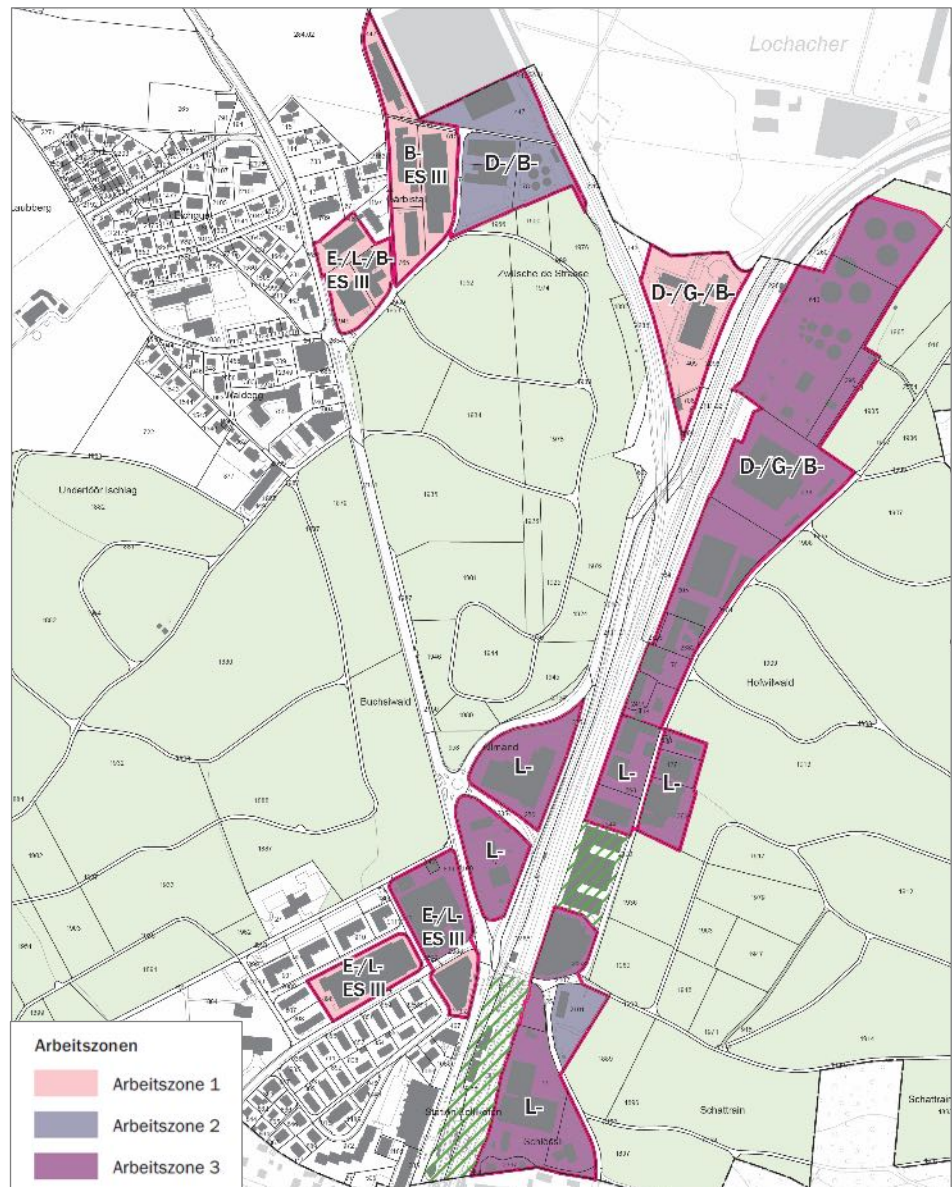


Abbildung 5 Arbeitszone Bielstrasse



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 Grenzabstände 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 Ausnutzungsziffern (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 ⁶	Fh tr ⁷	GFZo	GZ
Wohnzone 2	W2	–	2VG+A/D	4.0	8.0	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 3	M3	2VG+A/D	3VG+A/D	5.0	10.0	40.0	11.5	1.1	0.3
Kernzone 3A	K3A	Fussnote 8	3VG+D	3.0	8.0	40.0	12.0	–	0.2
Kernzone 3B	K3B	–	3VG+D	3.0	8.0	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 ²⁾ 10.0 ³⁾	–	–	13.0	–	0.1
Arbeitszone 2	A2		–	5.0 ²⁾ 10.0 ³⁾	–	–	17.5	–	0.1
Arbeitszone 3	A3		–	5.0 ²⁾ 10.0 ³⁾	–	–	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

⁴ Zoneninterner Grenzabstand

⁵ Grenzabstand gegenüber Wohn- Misch- und Kernzonen

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

⁷ 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.

⁸ Bei Ersatz bestehender Gebäude in der Kernzone 3A richtet sich die minimale Geschosszahl 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	-1	-2	+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 3	k. V.	-2	k. V.	+1	ca.+0.3	+0.05
Kernzone 3A	-2	-4	k. V.	+1.5	–	k. V.
Kernzone 3B	-2	-4	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 Ausnützungsziffer AZ (bisher) zu GFZo (neu): GFZo $\approx$ AZ + 10%

Weitere Bestimmungen in den Regelbauzonen

Art. 212 GBR

Bisher gab es in der Gemeinde Münchenbuchsee keine Wohnzone 4. Diese wird neu eingeführt.

Neue Gebäude haben in den Zonen W3, W4 und M3 neu mindestens die vorgegebene minimale Geschosszahl (Vollgeschosse plus Attika- oder Dachgeschoss) aufzuweisen.

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 Fassadenhöhen, die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Zone eingehalten werden.

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 Voraussetzung 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.

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 Verfahrens⁹, 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 Verfahrens⁴ 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 Fernwärmeverbünde

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

Die Gemeinde kann, sofern gestützt auf den Richtplan Energie neue Fernwärmenetze entstehen, unabhängig der Planbeständigkeit im Nutzungszonenplan weitere Perimeter grundeigentümerverbindlich in dem dafür vorgesehenen Verfahren erlassen.

Soweit ein Anschluss möglich, zweckmässig und zumutbar ist, sind Neubauten innerhalb eines Fernwärmeperimeters unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

Bestehende Bauten in einem Fernwärmeperimeter sind, vorbehaltlich eines Nachweises eines unverhältnismässig hohen zusätzlichen Aufwandes, an be-

⁹ 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

stehende Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn, sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.

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 m² Energiebezugsfläche (EBF) um 5 kWh auf 30 kWh pro m² 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

Bei neuen Wohnnutzungen (Neubauten, Umnutzungen), die sich in Gebieten befinden, welche vom Verkehr entlastet werden sollen (Tempo-30-Zone, Begegnungszone, Ortszentrum) und in Bahnhofsnähe liegen, wird die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gegenüber dem kantonalen 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 Interessen 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.

Grau hinterlegte Massnahmen wurden nach der Vorprüfung abgeändert oder gestrichen.

U1 — U33

Die Umzonungen (U) sind im «Änderungsplan Nutzungszonenplan» dargestellt und mit Abkürzungen U1 bis U33 bezeichnet.

Abkürzung	Umzonung
U1	Zone für öffentliche Nutzung in Grünzone Die Nutzung des sogenannte «Schlittelhoger» entspricht einer Grünzone und wird deshalb dieser Zone zugewiesen.
U6, U9, U10, U13, U18, U19, U20,	Wohnzone 3 in Wohnzone 4 Diese Gebiete eignen sich für eine Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss und werden deshalb aufgezont.
U2, U7, U17, U23	Wohnzone 2 in Wohnzone 3 Diese Gebiete eignen sich für eine Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss und werden deshalb aufgezont.
U5, U11	Kernzone 3A/3B in Kernzone 4 Diese Gebiete eignen sich für eine Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss und werden deshalb aufgezont.

Abkürzung	Umzonung
U14	Zone für Sport und Freizeit in Grünzone 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.
U15	Kernzone 3A in Kernzone 3B Die Vorschriften in der Kernzone 3A sind auf publikumsorientierte Zentrumsnutzungen ausgerichtet. Diese Bereiche gehören weiterhin zum Kernbereich, jedoch nicht zum Zentrum. Deshalb entspricht die Nutzung der Kernzone 3B.
U16	Überführung ZPP / UeO in Regelbauzone Bei der Überprüfung der 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.
U22	Wohn- und Gewerbezone 3 in Wohnzone 3 Im betroffenen Gebiet ist Wohnnutzung vorgesehen. In diesem Gebiet bestehen bereits Wohngebäude und es sind keine Gebäude mit Mischnutzung vorhanden.
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 erfolgt in einem separaten Planerlassverfahren. Auf der Basis eines qualitätssichernden Verfahrens (Testplanung und Studienauftrag) ist eine Zonenplanänderung und der Erlass einer Überbauungsordnung vorgesehen.
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.

Abkürzung	Umzonung
U28	Änderung Zone für öffentliche Nutzung O Um bei der Saal- und Freizeitanlage die Realisierung einer Heizzentrale für Fernwärme zu ermöglichen, wurde ein separates Planerlassverfahren zur Änderung der ZöN-Vorschriften durchgeführt. Die Änderung wurde genehmigt und ist in Kraft.
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 situierten 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.
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 allfälliger über die Allmendstrasse erschlossen werden kann, wird die Parzelle in die Mischzone 2 umgezont.

Art. 211 GBR

H1 — H12

Harmonisierung Wohnzone

Die beiden bisherigen Einfamilienhauszonen (E2 und E2^{EFH}) werden in der Wohnzone 2 (zweigeschossig) zusammengefügt.

Neu können in den bisherigen Einfamilienhauszonen, sofern die baupolizeilichen Masse eingehalten werden, auch Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Die Bestimmungen zum Schutz der Wohnzone und immissionsempfindlicher Bauten gemäss Art. 90 BauV ist übergeordnetes 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 ^{EFH} , W2 und W3 sind der Wohnnutzung vorbehalten.
• Wohnen	Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.
• Stille Gewerbe	In den Wohnzonen sind gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 BauV zugelassen. In der Zone E2 und E2 ^{EFH} darf der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen maximal 20 %, höchstens aber 40.00 m ² der Bruttogeschossfläche betragen.
• Erotik- oder ähnliche Betriebe sowie Gastronomiebetriebe sind untersagt.	Die Wohnzone E2 ist bestimmt für Ein- und Zweifamilienhäuser und bis maximal vier vertikal organisierte Reihenhäuser.
	Die Wohnzone E2 ^{EFH} 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.

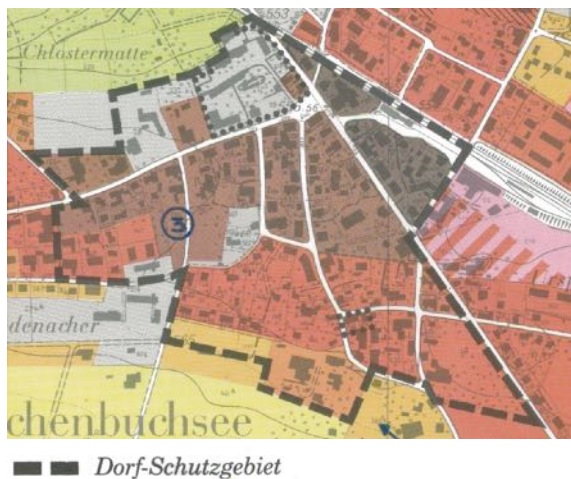


Abbildung 7 Historische Entwicklung (Quelle: swisstopo)

Planungsrechtliche Entwicklung

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

1978 – Dorfschutzzone



1995 – Ortsbilschutzgebiet

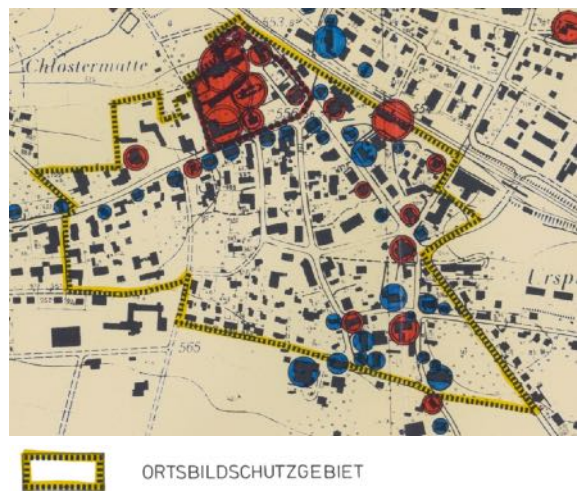


Abbildung 8 Bisherige Schutzperimeter

Im Jahr 2007 hat die kantonale Denkmalpflege (KDP) die verschiedenen inventarisierten Baudenkmäler in ein einheitliches Bauinventar mit Baugruppen sowie schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern zusammengefügt und dabei neu beurteilt. Gestützt auf dieses neue Bauinventar wurden 2013 die Ortsbilschutzgebiete 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 Baudenkmälern



2013 – Ortsbildschutzgebiet (geltender Perimeter)

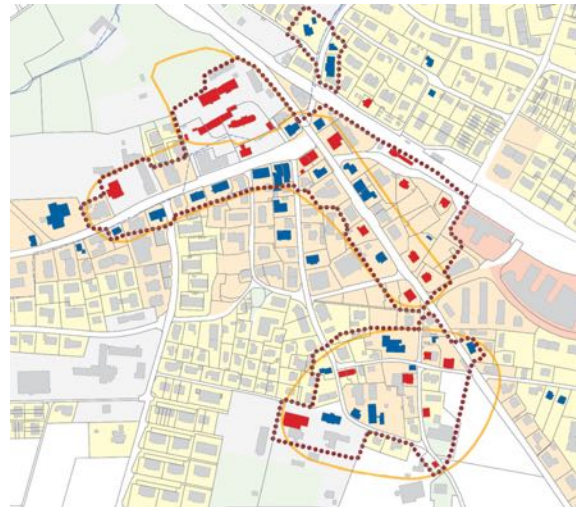


Abbildung 9 Bauinventar des Kantons und geltender Ortsbildschutzperimeter

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

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 nachfolgenden Darstellung ist das revidierte Ortsbilschutzgebiet im Zentrum dargestellt.

Neues Ortsbilschutzgebiet Zentrum

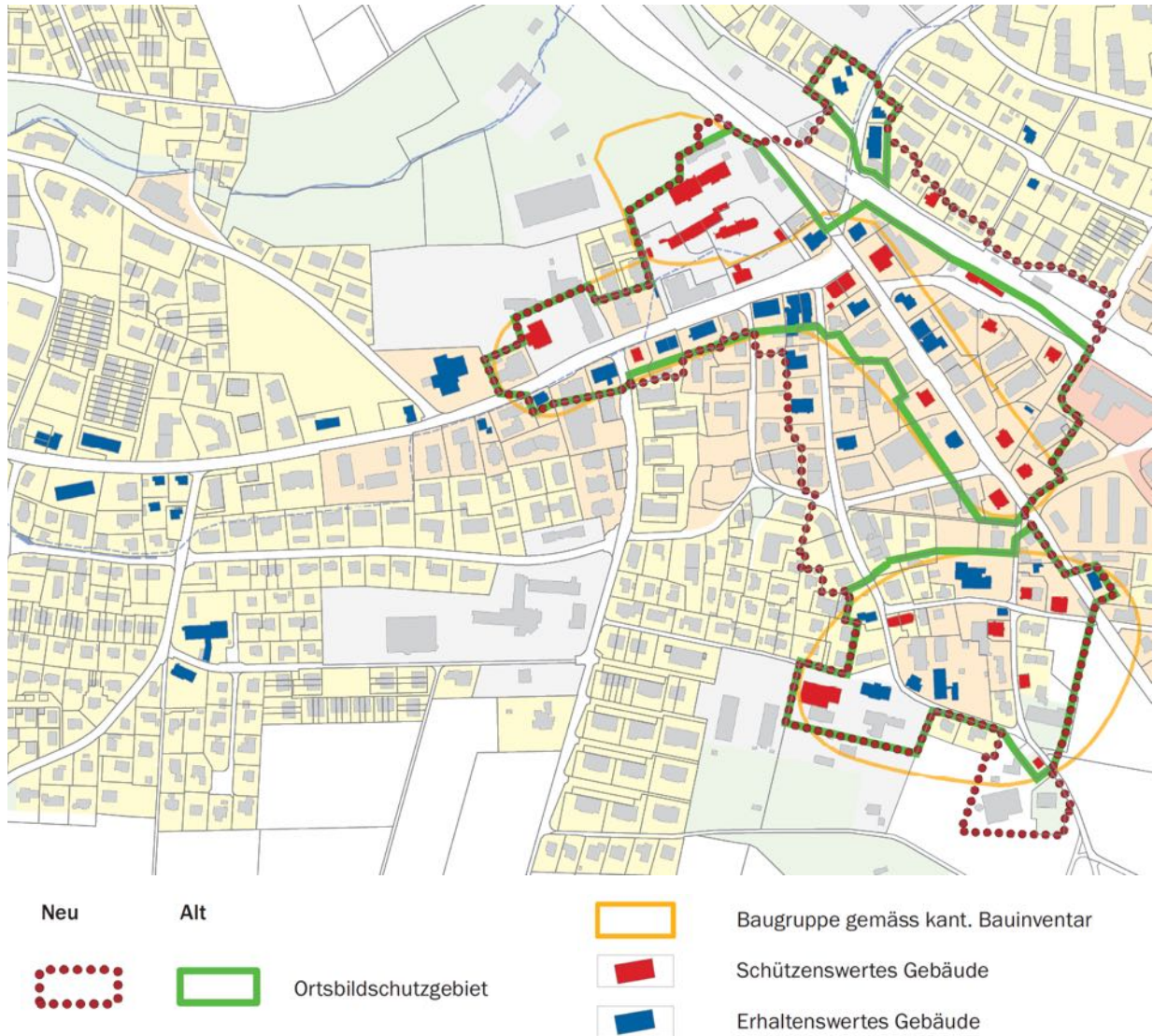


Abbildung 10 Neuer und alter Ortsbilschutzperimeter

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 m² 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 m² 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 m², welche unter dem Schwellenwert von 300 m² für das vereinfachte Verfahren liegt.

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.

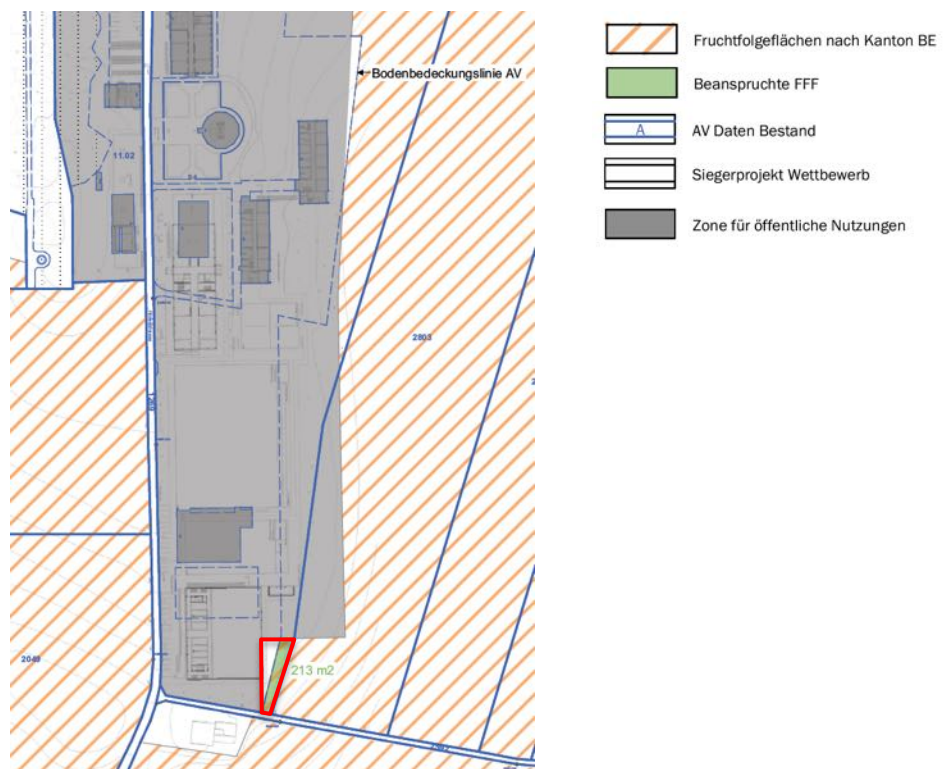


Abbildung 11 Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen < 300 m²

4.12.2 Bauernhofzone

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.

E2

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

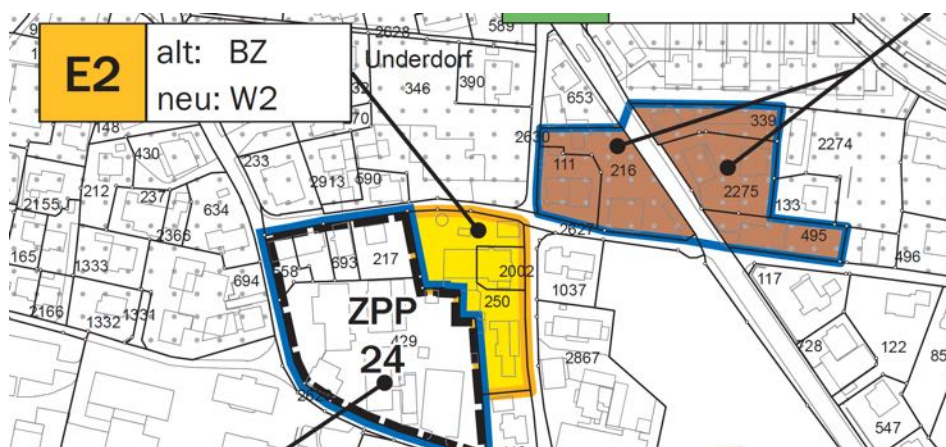


Abbildung 12 Einzonung «Bauernhofzone»

4.13 Kulturlandschutz

Änderung vom 1. März 2020

Seit 1. März 2020 sind neue Bestimmungen zum Kulturland in Kraft¹⁰. 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.

4.14 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.

Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)

Art. 221 GBR und
Anhang 1 GBR

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 Vor-

¹⁰ BSIG-Nr.7/721.0/32.4 vom 1. Februar 2020, in Kraft seit 1. März 2020

schriften 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.

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.

4.15 Sistierung

S1 — S5

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) und S5 (Areal Landi) sind einerseits im Richtplan Ortsentwicklung als Massnahmengebiete, andererseits im «Änderungsplan Nutzungszonenplan» als sistierte Gebiete bezeichnet. Dieses Vorgehen erlaubt eine unmittelbar an die OPR anschliessende Planung, ohne dass die Frist der Planbeständigkeit abgewartet werden muss.

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
Total Raumnutzende (RN)	4'100		720

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

IVS

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 Ortsbildenliegen 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 Schöneeggweg
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

Zeitpunkt	Ziel	Planungsmassnahme	Ergebnisse / Planungsinstrument
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

Im Schutzzonenplan sind die archäologischen Schutzgebiete grundeigentümerverbindlich festgelegt. Sie sind gemäss den Grundlagen des kantonalen archäologischen Dienstes im Schutzzonenplan ausgeschieden.

5.3 Verkehr / Ver- und Entsorgung

Verkehr

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. 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.

Im Rahmen der Projektbearbeitung des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes SVSA und des Verkehrsmanagement Bern Nord werden u.a. Anpassungen an der Bielstrasse (Kantonsstrasse) geprüft. Die Gemeindeverwaltung wird phasengerecht bei Vorliegen eines Vorprojekts Kosten für Anpassungen der Ver- und Entsorgung erheben.

Die Verkehrsberuhigung und Schulwegsicherheit wurden im Richtplan Ortsentwicklung als zentrale Elemente behandelt. Die vorgesehenen Massnahmen erhöhen die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden, steigern die Durchlässigkeit innerhalb der Siedlung und fördern den Fuss- und Veloverkehr.

Ver- und Entsorgung

Die angestrebte Entwicklung kann im Bereich der Ver- und Entsorgungen aufgefangen werden. Die Siedlungsentwicklung nach innen und eine intensivere Nut-

zung der Freiräume führt dazu, dass die Ver- und Entsorgungen mittelfristig stetig ausgebaut werden müssen. Derzeit erarbeitet das Ressort Tiefbau gemeinsam mit der Energie Münchenbuchsee AG (EMAG) eine Prognose der finanziellen Auswirkungen. Die Planer der generellen Entwässerungsplanung (GEP) und der generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) sind mit der Überprüfung beauftragt.

Die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen der Gemeinde genügen grundsätzlich den zukünftigen Anforderungen. In gewissen Gebieten laufen Abklärungen, damit die zukünftige Ver- und Entsorgung sichergestellt werden kann. Im Rahmen der Revision entsteht nach heutigem Kenntnisstand kein Ausbaubedarf.

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 (NO_x) 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 verkehrsnahе 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 CO₂-Ausstoss reduziert. Die Ge-

meinde 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 grundeigentümerverbindlich 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 grundeigentümerverbindliche Sicherung der Schutzgebiete und Schutzobjekte wurde bereits in der letzten Teilrevision (2013) erlassen. Die Objekte werden im Schutz-zonenplan aufgeführt.

5.7 Kulturland, Fruchtfolgeflächen

Seit 1. März 2020 sind neue Bestimmungen zum Kulturland in Kraft¹¹. 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 m² Kulturland und Fruchtfolgeflächen beansprucht, was unter dem Schwellenwert von 300 m² liegt, ab welchem weitergehende 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 wird in einem parallellaufenden Verfahren erlassen. Die Beschlüsse werden 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.

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 Raumpla-

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

nung 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

Konsultations-bereiche

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

Planungsmehrwerte

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^{EFH} zu W2
- Anpassungen Messweisen (BMBV, z.B. Fassadenhöhe traufseitig, etc)
- Reduktion der Grenzabstände und Vergrösserung der maximalen Gebäudelängen

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 (Buchi-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, Hinweise und Empfehlungen des AGR angepasst.

In Anhang 3 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 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung werden die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente der baurechtlichen Grundordnung (Zonenpläne und Baureglement) publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage können betroffenen Personen oder berechnigte Organisationen schriftlich und begründet Einsprache erheben.

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).

6.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung im Genehmigungsverfahren über allfällige unerledigte Einsprachen befinden.

Anhang

Anhang 1 Ausschnitt aus dem RGSK Bern-Mittelland

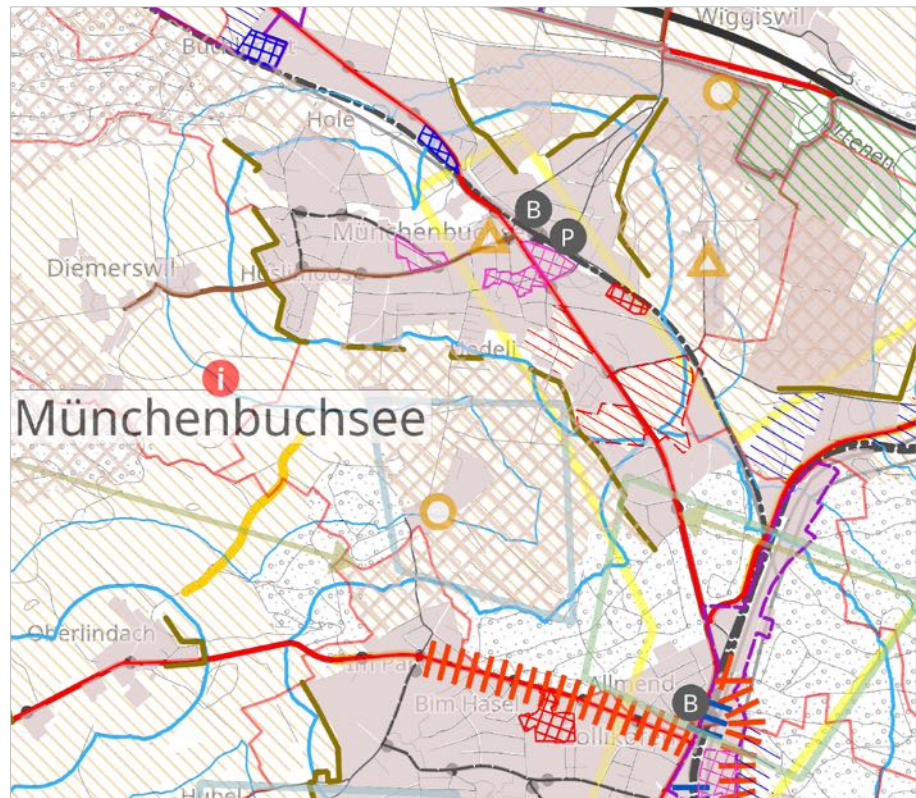


Abbildung 13 Ausschnitt aus dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland

Legende

Siedlung

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

Verkehr

	ÖV-Linien und -Haltestellen: Bahn	OEVTTP (1.1.2016)	
	ÖV-Linien und -Haltestellen: Seilbahn	OEVTTP (1.1.2016)	
	ÖV-Linien und -Haltestellen: Tram und Bus	OEVTTP (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, Festsetzung) sind den Massnahmenblättern zu entnehmen

Anhang 2 Visualisierung Nutzungsmasse und Attikaregelung

Wohnzone 2

Bestehend



Neu



Legende

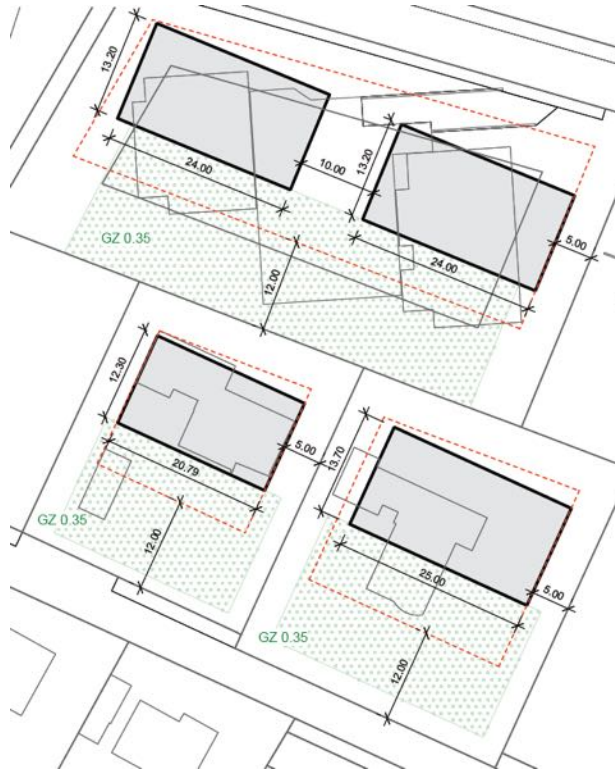
	Grenzabstände
	Gebäudefläche
	Grünfläche

Baupolizeiliche Masse

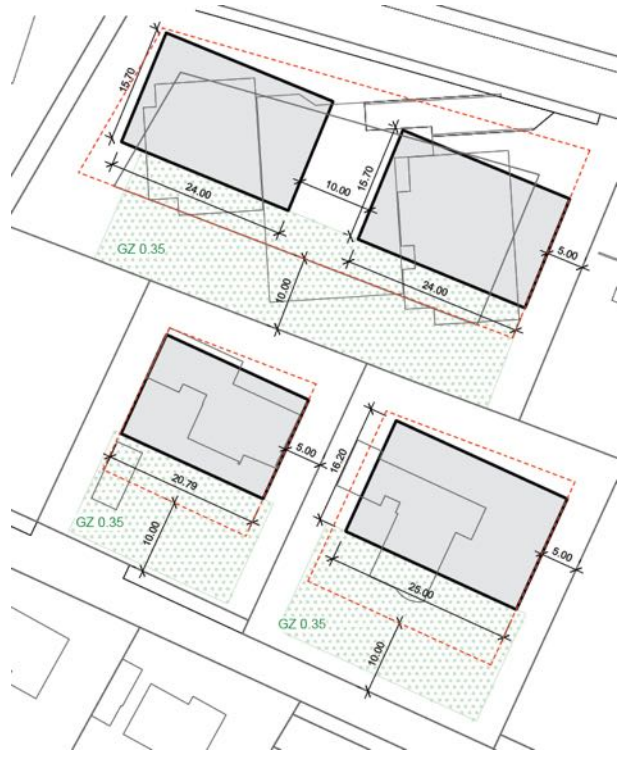
		bestehend	neu
kleiner Grenzabstand:	kGA	5.0	4.0
grosser Grenzabstand:	gGA	10.0	8.0
Gebäudelänge:	GL	25.0	30.0
Gebäudebreite:	GB	15.0	keine
Vollgeschosse:	VG	max. 2	max. 2
Geschossflächenziffer			
oberirdisch:	GFZo	keine	0.8
Ausnützungsziffer	AZ	0.55	keine
Grünflächenziffer:	GZ	0.4	0.3

Wohnzone 3

Bestehend



Neu



Legende



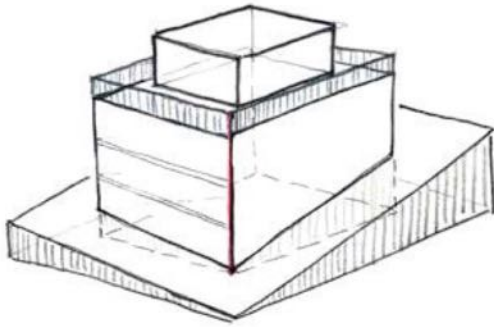
Baupolizeiliche Masse		bestehend	neu
kleiner Grenzabstand:	kGA	5.0	5.0
grosser Grenzabstand:	gGA	12.0	10.0
Gebäudelänge:	GL	40.0	40.0
Gebäudebreite:	GB	15.0	keine
Vollgeschosse:	VG	max. 3	min. 2 / max. 3
Geschossflächenziffer oberirdisch:	GFZo	keine	1.1
Ausnützungsziffer	AZ	0.75	keine
Grünflächenziffer: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

Wohnzone 4**Neu****Legende**

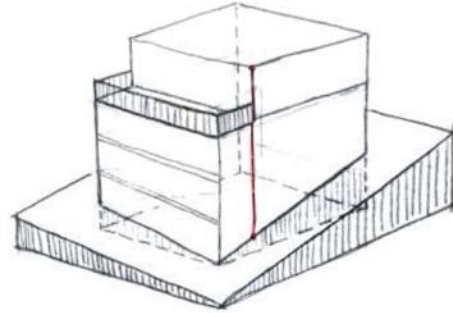
	Grenzabstände
	Gebäudefläche
	Grünfläche

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**

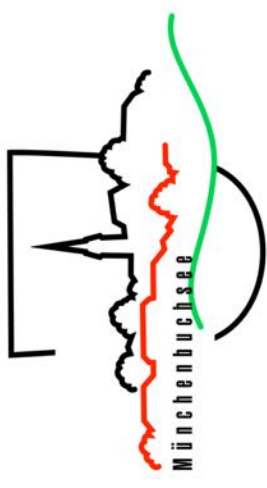
→ Absatz 1 bisherige Regelung
Attikageschoss allseitig um 2.0 m zurückversetzt

Illustration 2

→ Absatz 2 neu
Das Attikageschoss kann in den Zonen W2, W3 und M3 an maximal drei Seiten fassadenbündig angeordnet werden, wenn
a) die Fassadenhöhe der nächsthöheren Zone, gemessen bis Oberkante Attika, sowie
b) die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Zone eingehalten werden.

Anhang 3 Bereinigungsdokument Vorprüfung

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee



Ortsplanungsrevision OPR17+ Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2020

Unterstrichene Schrift: Änderungen, Anpassungen oder Ergänzungen der verbindlichen Dokumente

Bern, 24. August 2020

1701_VP_Bereinigungstabelle_200824-DEF.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines zur Vorprüfung	5
2	Genehmigungsvorbehalte	5
2.1	Nutzungszonenplan.....	5
2.2	Baulinienplan zur Kernzone.....	6
2.3	Schutzzonenplan.....	6
2.4	Gemeindebaureglement.....	8
2.5	Erläuterungsbericht.....	20
2.6	Richtplan Ortsentwicklung	21
3	Empfehlung und Hinweise.....	22
3.1	Nutzungszonenplan.....	22
3.2	Schutzzonenplan.....	22
3.3	Baureglement.....	22
3.4	Erläuterungsbericht.....	34
3.5	Richtplan Ortsentwicklung	35
4	Weitere Anpassungen.....	38

1 Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im Bericht.

2 Genehmigungsvorbehalte

2.1 Nutzungszonenplan

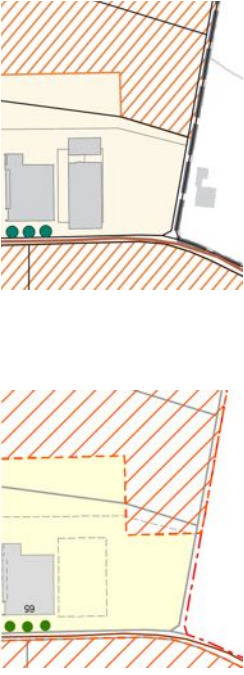
Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
1	Bauernhofzone	Die Bauernhofzone ist nicht auffindbar. Soweit ersichtlich, verbleibt nur noch die Parzelle 346 weiterhin in der Bauernhofzone; diese ist auf dem Plan aber weiss dargestellt. Bitte bereinigen.	<u>Parzelle Nr. 346 bleibt Bauernhauszone (Art. 233 GBR) und wird entsprechend im Nutzungszonenplan eingefärbt.</u>
2	ZPP 8 und 12	Es werden neu Sektoren unterschieden. Diese sind - wie bei anderen ZPPs mit Sektoren - im Nutzungszonenplan darzustellen.	<u>Die Sektoren werden im Nutzungszonenplan dargestellt. in ZPP 8 Sonnenweg: Sektoren A bis C, in ZPP 12 Unterfeldweg: Sektoren A und B</u>
3	ZöN S Allmend	Die Zone für öffentliche Nutzungen ZöN S Allmend ist falsch eingetragen. Das Stückchen Wald in der nordöstlichen Ecke der Parzelle Nr. 27 gehört nicht zur ZöN. Bitte korrigieren.	<u>Die ZöN-Abgrenzung wird im Nutzungszonenplan korrigiert. Die entsprechende Waldfeststellung wurde im 2017 durchgeführt.</u>
4	ZöN D Klostermatte	Die Zone für öffentliche Nutzungen ZöN D wurde 2016 reduziert. Eingetragen ist die Dimensionierung der ZöN vor der Reduktion, was wohl ein Versehen ist (der Änderungsplan Nutzungszonenplan weist diese Änderung jedenfalls nicht aus). Ohnehin geniesst die Reduktion Planbeständigkeit, weshalb eine erneute Änderung des Umfangs der ZöN D nur möglich wäre, wenn die Verhältnisse seit 2016 wesentlich geändert hätten. Bitte korrigieren.	<u>Die Inhalte werden im Nutzungszonenplan gemäss Zonenplanänderung von 2016 dargestellt.</u>
4b	Art. 552 Abs. 2	Gemäss Art. 18 Abs. 1 lit. a Baugesetz BauG können die Gemeinden in ihren Vorschriften bestimmen, dass in Gebieten, die vom Fahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten sind, nur beschränkt oder keine privaten Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden dürfen oder dass diese ausserhalb des Gebietes angelegt werden können.	<u>Um die beiden Bahnhöfe Münchenbuchsee und Zollikofen wurden Perimeter «Gebiet mit guter ÖV-Erschliessung» festgelegt. Für detaillierte Erläuterungen siehe Kapitel 2.4 Gemeindebaureglement Nr. 36.</u>

2.2 Baulinienplan zur Kernzone

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
5		Im Plan ist der eingedolte Dorfbach nicht dargestellt. Die festgelegten Gestaltungsbaulinien überlagern teilweise den festgelegten Gewässerraum und widersprechen Art. 96d Strassengesetz, da der Abstand zur Kantonsstrasse von mindestens 5 Meter nicht überall eingehalten wird. Bitte den Plan dies bezüglich korrigieren.	Der eingedolte Dorfbach und der zugehörige Gewässerraum werden als <u>Hinweise</u> dargestellt. Das Gebiet gilt als dicht bebautes Gebiet. Es wird <u>kein Konflikt zwischen Gewässerraum und Baulinien festgestellt</u>. Der Abstand von 5.0 m wird bei den erhaltenswert inventarisierten Gebäuden auf Parzelle Nr. 355 (Metzgerei) und 548 (Bank) auf kurzen Abschnitten nicht eingehalten. Gleiches gilt für das schützenswerte Gebäude auf Parz. 589 (Löwen) und das Gebäude auf Parzelle Nr.663 (Optikgeschäft). Auf die Baulinie auf Parzelle Nr. 663 wird verzichtet. An den andern Baulinien wird <u>festgehalten</u>.

2.3 Schutzonenplan

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
6	Signaturen	Die Signaturen für geschützte Wiesenstandorte und Archäologische Schutzgebiete müssen angepasst werden, so dass eine klare Unterscheidung der Gebiete möglich ist.	Die <u>Signatur des archäologischen Schutzgebiets wird im Schutzonenplan angepasst</u> .
7	Archäologische Schutzgebiete	Bitte die Beschriftung der Schutzgebiete 174.002, 174.003. und 174.006. gemäss Beilage zum Fachbericht ADB vom 29. August 2019 anpassen. Das im Jahr 2016 neu definierte archäologische Schutzgebiet 174. 011. Hofwilwald ist nicht berücksichtigt. Dieses ist auszuscheiden und im Erläuterungsbericht entsprechend zu ergänzen.	Die <u>Beschriftung wird angepasst. Das neue Schutzgebiet 174.011 wird in den Schutzonenplan aufgenommen</u> .
8	Ufervegetation, Hecken und Feldgehölze	Die Ufervegetation ist im Schutzonenplan auszuweisen oder die Legende für Fliessgewässer und stehende Gewässer ist anzupassen. Alle Hecken und Feldgehölze sind im Schutzonenplan auszuweisen.	Im Schutzonenplan wird unter Übergeordnetes Recht / Hinweise bei den Fliessgewässern offen / eingedolt, mit Uferbestockung und bei den stehenden Gewässern, <u>Weiher mit Ufervegetation ergänzt</u> . Die <u>Hecke / Feldgehölze (Objekt Nr. H43) wird im Schutzonenplan im Gebiet Chlostermatte ergänzt</u>.
9	Landschaftsschongebiet bei Gymnasium Hofwil	Zwar wird auf Seite 36 des Erläuterungsberichts ausgeführt, der Perimeter des Landschaftsschongebiets werde entsprechend dem geplanten Zonenabtausch angepasst. Soweit ersichtlich ist dies aber nicht der Fall. Bitte bereinigen.	<u>Aufgrund der kleinen Einzonung von 373 m2 der Zone für öffentliche Nutzung (siehe Nr. 62, Kapitel 2.5 Erläuterungsbericht) wird das Landschaftsschongebiet bei der Siedlung Hofwil (südöstlicher Bereich) im Schutzonenplan angepasst. Die eingezonte Fläche wird nicht mehr im Landschaftsschongebiet liegen.</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
10	ZöN D und K	Im Jahr 2016 wurden Änderungen an den ZöN D und K beschlossen. Diese wirkten sich auch auf den Zonenplan 2 aus: Das östlich der ZöN D gelegene Gebiet wurde nicht mehr als Baugebiet dargestellt, zudem wurde das Ortsbildschutzgebiet nördlich der ZöN K erweitert. Diese Änderungen fehlen im Schutzzonnenplan. Bitte korrigieren.	 <u>Schutzzonnenplan ALT</u> <u>Schutzzonnenplan NEU</u> <u>Die Inhalte werden im Schutzzonnenplan gemäss Zonenplanänderung von 2016 dargestellt.</u>

2.4 Gemeindebaureglement

Einzelne Artikel

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
11	Art. 211	Eine Beschattungstoleranz gemäss Art. 22 BauV gilt seit der Revision der kantonalen Baugesetzgebung, die am 1. April 2017 in Kraft trat, nur noch für Hochhäuser, also Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m. Gemäss Art. 89 Abs. 1 BauV können die Gemeinden betreffend Immissionsschutz weitergehende Vorschriften erlassen. Gestützt hierauf ist es grundsätzlich nicht ausgeschlossen, die Beschattungsdauer gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV auch in einer Regelbauzone anzuwenden. Die Auswirkungen sind allerdings schwer abschätzbar. Unter Umständen kann von den (höheren) Höhen und den (reduzierten) Grenzabständen nicht profitiert werden. Im Hinblick auf die innere Verdichtung wird empfohlen, auf die Regelung, wonach die Beschattungstoleranzen einzuhalten sind, zu verzichten. Soll daran festgehalten werden, ist zu beachten, dass die Praktikabilität der Vorschrift in der jetzigen Form fraglich ist. Bisher konnte in der K3A und in der K4 unter Einhaltung der baupolizeilichen Masse gebaut werden, wobei der Schattenwurf ohne Weiteres als mit der zonen gemässen Nutzung verbundene Einwirkung geduldet werden musste (Art. 89 Abs. 2 BauV). Mit der geplanten neuen Regelung müsste jede Bauherrschaft einzeln nachweisen, dass die Beschattungstoleranz eingehalten ist. Baupolizeiliche Masse, bei denen von Gesetzes wegen davon ausgegangen werden kann, dass der Schattenwurf zonenkonform ist, gäbe es nicht mehr. Den Unterlagen ist zudem nicht zu entnehmen, dass die bestehenden Gebäude die neue Schattentoleranz einhalten. Es könnte demnach zu einer Entdichtung statt zu einer Verdichtung kommen. Folgender Lösungsweg scheint möglich: • Beibehalten von Massen, nach denen in jedem Fall gebaut werden darf, ohne weitere Abklärungen punkto Schattenwurfs vornehmen zu müssen. Ergänzung mit einer Art "Nutzungsbonus", wonach von verkürzten Abständen und höheren Höhen profitiert werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass die Beschattungstoleranz eingehalten wird. • Vor diesem Hintergrund ist die Regelung, dass die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV einzuhalten sind, zu überprüfen und darauf zu verzichten oder die Regelung den obigen Ausführungen entsprechend anzupassen.	Die Beschattungsvorschriften im Baureglement werden gestrichen.
12	Art. 212, Abs. 4	Das Mass GFZo ist im Baureglement zu definieren, beispielsweise hier oder im Anhang 3 unter A12 Nutzungsziffer.	Die Geschossfläche oberirdisch wird im Baureglement wie folgt definiert: «Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
13	Art. 216 lit. c und d	Die Gemeinde ist nicht befugt, Regeln in Bezug auf den Strassenabstand von Kantonsstrassen aufzunehmen. Die Regelung, wonach Vordächer in den Strassenabstand hineinragen dürfen, ist deshalb auf Gemeindestrassen zu beschränken.	<u>1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.</u> <u>Die Regelung wird auf Gemeindestrassen beschränkt.</u>
14	Art. 218a	lit. a: Art. 19 BMBV: Bitte «über dem massgebenden Terrain» durch «über der Fassadenlinie» ersetzen.	<u>Die Begrifflichkeit wird angepasst.</u>
15	Art. 218a	lit. b: Eine Regelung, wonach Abgrabungen für Hauszufahrten und Hauseingänge nicht angerechnet werden, ist in Bezug auf die Höhen möglich (vgl. BSIG Nr. 7/721. 3/1. 1 vom 1. März 2018). Eine analoge Regelung in Bezug auf die Geschossigkeit ist nicht BMBV konform. Die Regel ist hier zu streichen und systematisch anders einzuordnen (z. B. bei Art. 212, wo die Fh geregelt ist). Dabei ist Folgendes zu beachten: Abgrabungen, die nicht an die Höhe angerechnet werden, sind praxismässig lediglich auf einer Gebäudeseite zulässig, da die Vorschriften betreffend Fassadenhöhe ansonsten ausgehöhlt werden könnten. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen.	<u>Die Vorschriften zu Abgrabungen werden an anderer Stelle (Art. 212 Abs. 8 GBR) separat geregelt und folgendermassen umformuliert: «Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als 5.0 m betragen, gelten nicht als massgebendes Terrain.»</u>
16	Art. 218c, Abs. 1	lit. b: Ist ein Attikageschoss zulässig, hat es innerhalb der Fassadenhöhe zu liegen. So sieht auch Art. 212 Fussnote 4 vor, dass sich die Fh tr erhöht, wenn ein Attika zulässig ist. Soll zusätzlich die Höhe des Attikas geregelt werden, zum Beispiel um überhöhte Attikas zu vermeiden, kann dies in Form einer Geschosshöhe gemäss Art. 17 Abs. 2 BMBV erfolgen. Bitte die Formulierung entsprechend anpassen und nicht die Fassade des Attikas regeln, sondern die Geschosshöhe.	<u>Der Begriff Geschosshöhe wird angewendet. Die Geschosshöhe beträgt max. 3.5 m.</u>
17	Art. 218c, Abs. 1	lit. d: Diese Regelung wird in jenen Fällen als BMBV konform angesehen, in denen das Attika auf mehreren Seiten zurückversetzt wird. Ist das Attika nur auf einer Seite zurückversetzt, hat die Rückversetzung auch für Treppenhäuser und Lifte zu gelten, da die Rückversetzung ansonsten optisch nicht mehr klar wahrnehmbar ist. Bitte die Regel entsprechend anpassen, beispielsweise indem präzisiert wird, dass auf einer Seite ausnahmslos eine Rückversetzung von 2 Meter gilt.	<u>Es wird ergänzt, dass die Rückversetzung um 2.0 Meter auf einer ganzen Fassade zwingend ist.</u>
18	Art. 218c, Abs. 3	Wenn ein Attika zugelassen ist, so muss eine Gesamthöhe für das Gebäude definiert werden.	<u>In der Arbeitszone ist kein Attikageschoss erlaubt.</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
19	Art. 219	lit. e: Gemäss Art. 69 Abs. 3 BauG dürfen die Gemeinden in ihrer baurechtlichen Grundordnung keine Vorschriften für baubewilligungsfreie Bauvorhaben erlassen. Lit. e ist demnach zu streichen.	<u>Lit. e wird gestrichen.</u>
20	Art. 222	Es ist zu beachten, dass sich auf dem nördlichen Teil der Zone für Sport und Freizeit ZSF Kulturland befindet. Grundsätzlich muss in einer ZSF keine minimale GFZO festgelegt werden. Es sind aber Bestimmungen aufzunehmen, die eine flächensparende Anordnung der Bauten sicherstellen. Die Kulturlandflächen sollen möglichst zusammenhängend erhalten bleiben. Es ist zudem zu prüfen, ob nicht Teile der ZSF als Kulturland erhalten bleiben können, beispielsweise mittels Schaffung von Sektoren. Anzustreben ist, das Kulturland möglichst der Landwirtschaftszone oder einer besonderen Schutzzone zuzuweisen.	<u>An der Ausdehnung der ZSF wird festgehalten. Siehe Stellungnahme zu Nr. 41.</u>
21	Art. 233	Es wird empfohlen, baupolizeiliche Masse festzulegen. Wird darauf verzichtet, werden die zulässigen Masse wohl im Einzelfall gestützt auf die FAT-Richtlinien festgelegt werden müssen. Zwingend festzulegen ist eine Empfindlichkeitsstufe, wobei die ES III als zweckmässig erscheint.	Es werden <u>keine</u> baupolizeilichen Masse definiert. Bauen ausserhalb der Bauzone ist nicht Sache der Gemeinde. Die Masse sollen im Einzelfall festgelegt werden.
22	Art. 235, Abs. 3	Damit die Rechtssicherheit gewährleistet ist, müssen die prägenden Merkmale, die einzuhalten sind, genügend bestimmt sein. Dies ist zurzeit noch nicht der Fall. Dass die Anordnung, Ausrichtung, Volumetrie etc. «gut» zu sein haben, sagt nichts darüber aus, welche Merkmale in den jeweiligen Zonen oder Ortsteilen prägend sind und von künftigen Vorhaben eingehalten werden müssen. Die prägenden Merkmale sind demnach zu präzisieren. Als Vorlage für eine Präzisierung kann Art. 512 des Musterbaureglements dienen. Gemäss Art. 69 Abs. 3 BauG dürfen die Gemeinden in ihrer baurechtlichen Grundordnung keine Vorschriften für baubewilligungsfreie Bauvorhaben erlassen. Solche sind nur zulässig für Gebiete des Ortsbild- und Landschaftsschutzes. Wie bereits gesagt ist Art. 235 als Regelbauzone ausgestaltet. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Gemeinde für die Wohnzonen mit Strukturserhaltung keine Vorschriften für baubewilligungsfreie Bauvorhaben erlassen kann. Bis zu 1.2 Meter hohe Einfriedungen sind baubewilligungsfrei zulässig (Art. 6 Abs. 1 lit. i BewD). Angesichts dieser Ausführungen wird die Regelung, wonach keine Einfriedungen erstellt werden dürfen, als nicht genehmigungsfähig betrachtet und ist zu streichen. Der bauwilligen Grundeigentümerschaft eine parzellenübergreifende	<u>Art. 235 GBR (Fassung VP) wird gestrichen.</u> Aufgrund der durch den Kanton geforderten Präzisierungen wurden die vier Gebiete auf Sinn und Zweck überprüft. Dabei hat sich an der Begehung vom 28. April 2020 gezeigt, dass aus ortsbaulicher Sicht kaum prägenden Merkmale <u>pro Gebiet festgelegt werden können.</u> <u>Die Gebiete verbleiben in der regulären Wohnzone. Die Aufzonen der Gebiete Weierweg und Mühlemattstrasse werden umgesetzt. Die bestehenden Qualitäten resp. eine Verbesserung der vorherrschenden Situation kann bei Bauvorhaben über den Gestaltungsgrundsatz-Artikel eingefordert werden. Bei ungewollten zukünftigen Entwicklungen könnte der Gemeinderat die Fachberatung einbeziehen.</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
		Aussenraumgestaltung aufzuzeigen, stellt einen unzulässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Die bewilligte Eigentümerschaft kann und muss die Aussenraumgestaltung nur für ihre eigene Parzelle vornehmen. Im Sinne des Art. 15 Abs. 2 lit. c BewD kann die Gemeinde jedoch vorschreiben, dass (im Zeitpunkt der Baueingabe) ein Umgebungsgestaltungsplan zu erarbeiten ist. Zudem könnte die Gemeinde Münchenbuchsee auch für die Aussenraumgestaltung prägende Merkmale festlegen, um eine einheitliche Aussenraumgestaltung sicherzustellen. Die Formulierung ist zu streichen oder entsprechend anzupassen.	
23	Art. 241, Abs. 2	Abs. 2: Art. 14 BMBV: Bitte präzisieren, dass es sich um die Gesamthöhe handelt.	<u>Der Begriff Gesamthöhe wird verwendet.</u>
24	Art. 241, Abs. 3	Abs. 3: Unklar ist, was damit bezweckt wird für bestehende Wohngebäude auf die W2 zu verweisen. Da sie ausserhalb der Bauzone liegen, kommt bei einem allfälligen Baugesuch zum Beispiel für eine Erweiterung das Bundesrecht zur Anwendung. Die Gemeinde hat aufzuzeigen, in welchen Fällen diese Bestimmung zum Tragen kommen könnte. Gemäss heutigem Kenntnisstand ist die Bestimmung zu streichen.	<u>Absatz 3 wird ersatzlos gestrichen.</u>
25	Art. 310, Abs. 3	Gestützt auf Art. 92 Abs. 2 BauG ist es möglich, als Vorgabe für die Überbauungsordnung die Durchführung eines Wettbewerbs oder wettbewerbsähnlichen Verfahrens vorzusehen. Hier wird diese Pflicht nicht für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung (ÜO), sondern für Neu-, Ersatz- und Ergänzungsbauten statuiert. Unklar ist, was damit bezweckt wird. Neu-, Ersatz- und Ergänzungsbauten können grundsätzlich nur bewilligt werden, wenn sie der ÜO entsprechen, wobei die ÜO den Gestaltungsgrundsätzen der jeweiligen ZPP zu entsprechen hat. Bitte prüfen, ob nicht eine Wettbewerbspflicht für die ÜO oder eine Schärfung der Gestaltungsgrundsätze besser geeignet ist, um das verfolgte Ziel zu erreichen. Falls an der Regelung in dieser Form festgehalten werden soll, ist darin ein Eingriff in die Eigentumsgarantie zu erblicken. Im Erläuterungsbericht wäre entsprechend darzulegen, inwiefern ein öffentliches Interesse daran besteht und die Vorschrift verhältnismässig ist.	<u>Die Begründung ist nachvollziehbar. Absatz 3 wird dahingehend angepasst, dass die Wettbewerbspflicht für die Überbauungsordnung gilt.</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
26	Art. 414, Abs. 4	Bei Dachvorsprüngen handelt es sich um ein vorspringendes Gebäudeteil gemäss Art. 10 BMBV. Wird nicht Art. 216 entsprechend überarbeitet, dass er ein maximales Mass für die Tiefe der Dachvorsprünge enthält, ist dieses Mass hier einzuführen.	In Art. 216 ist bereits ein maximales Mass von 2.0 m für die Tiefe der vorspringenden Gebäudeteile definiert. Es erfolgt deshalb keine Änderung. <u>Die Vorschrift wird sprachlich bereinigt.</u>
27	Art. 421, Abs. 4	Insoweit der Gestaltungsplan baubewilligt wird, gilt hierfür Art. 42 BauG, welcher die Geltung der Baubewilligung regelt. Die Gemeinde kann keine andere Frist einführen. Die Bestimmung ist zu streichen, oder die Gemeinde hat aufzuzeigen, aufweiche Grundlage sie sich stützt.	<u>Absatz 4 wird ersatzlos gestrichen.</u>
28	Art. 424	Gewisse Reklametypen sollen ganz ausgeschlossen sein, Fremdreklame ist nur entlang der Kantonsstrassen möglich. Diese Regelung schränkt die Wirtschaftsfreiheit und Eigentumsgarantie erheblich ein. Eine solche Einschränkung muss durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein. Der Erläuterungsbericht ist mit entsprechenden Ausführungen zu ergänzen. Namentlich ist auch die Erforderlichkeit des Eingriffs aufzuzeigen.	<u>Die Vorschriften wurden überprüft.</u> <u>Absatz 4 wird ersatzlos gestrichen.</u>
29	Art. 441	Wenn explizit der Einsatz erneuerbarer Energie vorgeschrieben werden soll, dann ist der Energieträger gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG zu bestimmen.	Es ist eine einschneidende und anspruchsvolle Aufgabe den einzelnen Energieträger zu definieren. <u>Der Artikel wird durch eine „mildere“ Formulierung, in der Art des bestehenden Art. 56 Abs. 1, ersetzt:</u> <u>„Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf rationale und umweltschonende Anwendung von Energie zu achten. Die Verwendung erneuerbarer Energien wie Sonne, Biomasse (Holz) und Umgebungswärme (Erdreich, Grundwasser) ist anzustreben.“</u> Gemäss Amt für Umwelt und Energie (AUE) ist der Artikel so möglich, hat im Vollzug jedoch keine bindende Wirkung. Der Vorteil wäre, dass im GBR so zumindest auf den erwünschten Einsatz von erneuerbarer Energie hingewiesen wird. In der Hinweisspalte wird auf den RP Energie hingewiesen.
30	Art. 445	Der Regelungsgehalt dieser Bestimmung ist unklar. Ist gemeint, Art. 441 bis 444 des Baureglements gelten auch für gemeindeeigene Liegenschaften, aber der Gemeinderat kann - als Eigentümer - sich selbst zusätzliche und/oder strengere Zielvorgaben setzen; dagegen ist grundsätzlich nichts einzuwenden, wobei darauf auch nicht zwingend im Baureglement hingewiesen werden muss und auf Art. 445 entsprechend verzichtet werden könnte. Oder ist gemeint, dass die Art. 441 bis 444 des Baureglements nicht für gemeindeeigene Liegenschaften gelten sollen; dies falls würden sich Fragen betreffend	Die Energievorschriften gelten auch für gemeindeeigene Liegenschaften. Die Gemeinde möchte im Sinne des Energiestadtlabels bei ihren Liegenschaften vorbildlich sein und erhöhte energetische Anforderungen in einer Verordnung regeln. Die Bestimmung bleibt unverändert.

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
31	Art. 446	Es handelt sich um einen Eingriff in die Eigentumsgarantie und Wirtschaftsfreiheit. Eine solcher Eingriff muss durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig ist. Der Erläuterungsbericht ist mit entsprechenden Ausführungen zu ergänzen. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Absätze 1 bis 3 so formuliert sind, dass eine im Einzelfall verhältnismässige Anwendung der Bestimmungen als möglich erscheint. Unklar ist, gestützt auf welche Rechtsgrundlage ein Beleuchtungskonzept verlangt werden soll. In Art. 15 BewD sind keine Angaben enthalten, welche es der Gemeinde erlauben würden, ein solches Konzept zu verlangen. Die Gemeinde hat nachzuweisen, worauf sie sich stützt, oder auf die Bestimmung zu verzichten.	Die Vorschriften wurden überprüft. <u>Die beiden ersten Absätze bleiben unverändert (Absatz 3 wird zu Absatz 2).</u> <u>Der letzte Absatz wird wie folgt ersetzt: „Der Gemeinderat kann Detailbestimmungen bezüglich Aussenbeleuchtungen in einer separaten Verordnung regeln.“</u>
32	Art. 512	Hier werden zwei Alternativen gemischt. Entweder sind die Denkmäler im Bauinventar bezeichnet (im Sinne von festgelegt), dann sind sie behördenverbindlich. Oder sie sind in einem Nutzungsplan, zum Beispiel Zonenplan oder Schutzplan bezeichnet (im Sinne von festgelegt), dann sind sie grundeigentümergebunden. Die Gemeinde Münchenbuchsee legt die Denkmäler im Schutzplan nicht fest, sondern stellt sie lediglich als Hinweis dar. Eine entsprechende Aussage enthält auch Art. 512 Abs. 3. Der Absatz 2 ist demnach zu streichen; er ist nicht kongruent mit den übrigen Unterlagen.	<u>Absatz 2 wird ersatzlos gestrichen.</u>
33	Art. 527, Abs. 3	Der dritte Punkt ist zu ändern in "Masten und andere Tragwerke, Gewächshäuser, Folientunnels, Niederstammkulturen, Hagelschutznetze sowie Baumschulen, Containerkulturen und freiwillige Aufforstungen. Alternativ kann die Passage " ... und Aufforstungen" vollständig gelöscht werden.	<u>Der dritte Aufzählungspunkt wird ergänzt: ... Containerkulturen und freiwillige Aufforstungen.</u>
34	Art. 527, Abs. 4	Es ist keine Grundlage ersichtlich, um eine kommunale Pflicht zur Standortevaluation einzufügen. Die Gemeinde hat darzulegen, worauf sie sich stützt, oder auf die Bestimmung (erster Satz Abs. 4) zu verzichten. Im Übrigen handelt es sich bei den Landschaftsschongebieten soweit auf der Hinweiskarte Kulturland ersichtlich umfänglich um Kulturland ausserhalb von Bauzonen oder gar Fruchtfolgefläche FFF. Eine Standortevaluation ist deshalb bereits durch das	<u>Die Standortevaluation erfolgt gemäss übergeordnetem Recht. Der erste Satz in Absatz 4 wird ersatzlos gestrichen.</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
35	Art. 527, Beilage 1 LSG 3 Bärenried	übergeordnete Recht vorgeschrieben (Art. 8a und 8b BauG). Möglich ist deshalb auch eine Formulierung, wonach eine Standortevaluation durchzuführen ist, soweit dies das übergeordnete Recht vorsieht. Nach Art. 8 Abs. 1 Kantonales Waldgesetz KWaG ist die Bewirtschaftung des Waldes Sache der Eigentümerinnen und Eigentümer. Die vorliegende Formulierung steht damit entgegen der Waldgesetzgebung. Bitte die genannte Passage im Baureglement wie folgt ändern: «Aufwertung Waldrand vorsehen; in Absprache mit Grundeigentümer».	Die Vorschriften zum LSG 3 in Beilage 3 werden entsprechend ergänzt: «Aufwertung Waldrand vorsehen; in Absprache mit Grundeigentümer».
36	Art. 552, Abs. 2	Gemäss Art. 18 Abs. 1 lit. a Baugesetz BauG können die Gemeinden in ihren Vorschriften bestimmen, dass in Gebieten, die vom Fahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten sind, nur beschränkt oder keine privaten Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden dürfen oder dass diese ausserhalb des Gebietes angelegt werden können. Die zitierte Bestimmung enthält zwei Voraussetzungen: (1) Der Geltungsbereich der Bestimmung ist in der baurechtlichen Grundordnung festzulegen; (2) Es muss sich um Siedlungsteile handeln, in denen der private Motorfahrzeugverkehr durch eine entsprechende Verkehrsregelung - allenfalls in Verbindung mit baulichen Massnahmen - beschränkt oder untersagt wird, so dass die Beschränkung der Neuanlage von Abstellplätzen eine komplementäre Massnahme darstellt. In der Regel kommen dafür vor allem Wohnquartiere, Dorfzentren und Innenstädte in Betracht, nicht aber Gebiete mit übergeordnetem Durchgangsverkehr. In der Rechtsprechung wurde bereits festgestellt, dass das Argument, es bestehe eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, weshalb die Bewohner weniger häufig auf das eigene Auto angewiesen seien, als Begründung für eine einschränkende Regelung nicht ausreicht. Angesichts dieser Ausführungen ist gestützt auf die vorliegenden Unterlagen anzunehmen, dass Art. 552 Abs. 2 des Baureglements beide Voraussetzungen des Art. 18 Abs. 1 lit. a BauG nicht erfüllt und demnach nicht genehmigungsfähig ist. Die Bestimmung ist zu streichen oder durch eine Regelung zu ersetzen, die die obgenannten Voraussetzungen erfüllt.	Die Gemeinde legt auf Grundlage von Art. 18a BauG fest, dass Gebiete, welche in einem Umkreis von 350-400 m um die Bahnhöfe Münchenbuchsee und Zollikofen liegen und sich damit in einer guten Fusswegdistanz zur Bahn und den Ortszentren befinden (< 10 Minuten Fusswegdistanz) sowie über geschwindigkeitsreduzierende und siedlungsverträgliche Verkehrsregelungen verfügen (z. Bsp. Begegnungszonen, Tempo-30-Zonen, Verkehrsmanagement Bern-Nord), vom Verkehr entlastet werden sollen. In diesen Gebieten wird die Erstellung von Abstellplätzen bei neuen Wohnnutzungen (Wohn-Neubauten oder Umnutzungen zu Wohnen) beschränkt und gegenüber dem kantonalen Recht reduziert. Der Radius von 350 – 400 m entspricht dem gemäss kant. Richtplan definierten ersten Umkreis bei der ÖV-Güteklassen-Berechnung. Im NZP wird ein Perimeter «Gebiet mit guter ÖV-Erschliessung aufgenommen».

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
37	Art. 552, Abs. 3	Die Befugnis der Gemeinden, über Anlage und Gestaltung von Parkplätzen, besondere Bestimmungen zu erlassen, ist in Art. 18 BauG geregelt. Dass die Gemeinden die unterirdische Anordnung von Parkplätzen vorschreiben können, ist darin nicht vorgesehen. Die Gemeinde Münchenbuchsee hat aufzuzeigen, auf welche Grundlage sie sich hierbei stützt, oder ansonsten auf die Bestimmung zu verzichten.	Die Bestimmung wird entsprechend umformuliert, sodass eine soweit möglich Gemeinschaftsanlagen erstellt werden. Die Erstellung von unterirdischen Einstellhallen ist dabei zu prüfen. Die unterirdische Anordnung von Parkplätzen ermöglicht eine emissionsarme und attraktive Umgebungsgestaltung der Überbauung (Aufenthaltsbereich, Spielplatz, Fusswege) und unterstützt die Ziele der Gemeinde zu einer attraktiven Aussenraumgestaltung (Art. 441) und ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet (Art. 442).
38	Art. 603	Pläne sind grundsätzlich im gleichen Verfahren und von derselben Behörde aufzuheben, in dem beziehungsweise von der sie erlassen wurden. Pläne, die vom Gemeinderat beschlossen wurden, können demnach auch wieder von ihm aufgehoben werden. Da Überbauungsordnungen zu ZPPs vom Gemeinderat erlassen werden, sind sie auch wieder von ihm aufzuheben. Die Auflistung der aufzuhebenden Erlasse ist entsprechend dieser Ausführungen zu überprüfen und zu bereinigen.	Der Artikel wird diesbezüglich überprüft und angepasst.
39	Gestrichene Artikel Art. 31 Abs. 1 (alt)	Sollte dieser Absatz gestrichen werden, ist Abs. 2 wie folgt anzupassen: "Sind in einer Überbauungsordnung Wald-Baulinien auf einen abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem gesetzlichen Walddabstand gemäss Art. 25 KWaG vor."	Der Walddabstand gilt gemäss übergeordnetem Recht. Der gesamte Artikel 31 des alten GBR bleibt gestrichen.
Anhang 1 Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)			
40	Hauptdimensionen und Gestaltung	In einigen ZöNs (I Hübeli, K Zentrum, M Hofwil 1, V Hofwil 2) sind die Hauptdimensionen noch nicht oder noch nicht ausreichend festgelegt. Sie sind zu ergänzen. In einigen ZöNs (B Mätteli, I Hübeli, J Paul Klee, L Neumatt, N Bodenacker, R Waldegg, S Allmend) fehlen Grundsätze für die Gestaltung. Sie sind zu ergänzen.	Die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung werden in den jeweiligen ZöN überprüft und ergänzt. Die Anzahl Vollgeschosse (VG) in den ZöN werden aufgrund der Schulraumplanung überprüft. Dabei wurden folgende Änderungen vorgenommen: ZöN A Riedli neu bis 4 Vollgeschosse, ergänzt mit neuer Bestimmung: Neu- und Umbauten haben sich hinsichtlich Kubatur und Stellung an die topografischen Verhältnisse anzupassen. Sie sind verträglich gegenüber der bestehenden Bebauung entlang des Lochstiegs sowie der offenen Landschaft einzugliedern. ZöN I Hübeli neu bis 3 Vollgeschosse ZöN J Paul Klee neu bis 4 Vollgeschosse, entlang Oberdorfstrasse bis 3 Vollgeschosse, ergänzt mit neuer Bestimmung: Neu- und Umbauten haben hinsichtlich Kubatur, Stellung und der architektonischen Gestaltung Rücksicht zu

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
			nehmen auf das schützenswerte Objekt Oberdorfstrasse 22 sowie auf die topographisch bedingte Exposition im Übergangsbereich zur offenen Landschaft. <u>ZöN K Zentrum</u> Bestimmungen zu Vollgeschossen ergänzt mit: entlang Oberdorfstrasse bis 3 Vollgeschosse <u>ZöN N Bodenacker</u> neu bis 4 Vollgeschosse, ergänzt mit neuer Bestimmung: Neu- und Umbauten haben hinsichtlich Kubatur und Stellung Rücksicht zu nehmen auf die direkt an die ZöN angrenzenden bestehenden Gebäude. <u>ZöN R Waldegg</u> neu bis 4 Vollgeschosse, ergänzt mit neuer Bestimmung: Neu- und Umbauten haben hinsichtlich Kubatur und Stellung Rücksicht zu nehmen auf die nördlich direkt angrenzenden bestehenden Gebäude der Wohnzone. Seit 1. März 2020 kann Kulturland nicht mehr innerhalb der Bauzone liegen. Die in der Vorprüfung formulierten Vorbehalte sind deshalb rechtlich unbegründet. Die Hinweiskarte Kulturland wurde bereits entsprechend angepasst. Diesbezügliche Vorgaben innerhalb der bestehenden Bauzone erübrigen sich.
41	Kulturland	In einigen ZöNs (D Klostermatte, E Mattestutz, M Hofwil 1, N Bodenacker) befindet sich Kulturland. Es sind Bestimmungen aufzunehmen, um eine optimale Nutzung im Sinne des Art. 3 RPG i. V. m. Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG sicherzustellen. Beispielsweise eine Mindestdichte, dort wo dies angesichts des Zwecks sinnvoll ist. Denkbar sind auch Vorgaben zur flächensparenden Anordnung von Bauten und Anlagen und/ oder die Schaffung von Sektoren, damit die Kulturlandfläche möglichst erhalten bleibt.	
42	Q Hirzenfeld	Auf der Parzelle Nr. 428 sollen Um- und Ausbauten im Umfang von 10% zulässig sein. Es fehlt eine Bezugsgrösse wie zum Beispiel 10% der anrechenbaren Gebäudelfläche oder der GfO. Zudem wäre zu prüfen, ob nicht zwischen Erweiterungen ausserhalb und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens unterschieden werden müsste. Bitte ergänzen. Zum Gebäude Tennisclub/ Fussballclub: Es wird begrusst, dass nebst der Anzahl Vollgeschosse auch eine FH tr gelten soll. Dafür ist jedoch ein Verweis in der Hinweissspalte nicht ausreichend. Es handelt sich um normativen Inhalt, der im normativen Teil des Gemeindebaureglements stehen muss. Gemäss jetziger Formulierung sind als einzige Neubauten Kleinbauten zulässig. Unklar ist, ob das so bezweckt wird. Bitte bei diesen noch ein Mass für die Höhe ergänzen.	Die Bezugsgrösse wird ergänzt, sodass es sich um zusätzlich 10 % Geschossfläche oberirdisch (GfO) handelt. Es werden keine Höhen definiert. Die Festlegung der Anzahl Vollgeschosse genügt grundsätzlich. Der Hinweis auf die FH tr wird gestrichen. Die Bestimmungen werden so verfasst, dass sie auch für allfälligen Neubauten für die Sport- und Freizeitnutzungen gelten.
44	W Klostermatte	Es wird das Berechnungssystem des «Höchstanteils nicht erneuerbare Energie» angewandt, das seit Inkrafttreten der revidierten Kantonalen Energieverordnung KEnV am 1. September 2016 überholt	Die Energiebestimmung Punkt 2 wird folgendermassen ersetzt: «Neue Gebäude haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
		ist. Seither wird nicht mehr der zulässige Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie in Prozent vorgegeben, sondern es ist ein Grenzwert in kWh pro Quadratmeter Energiebezugsfläche EBF, der sogenannte gewichtete Energiebedarf, einzuhalten. Diesen Grenzwert können die Gemeinden, wie bisher den Höchstanteil, gestützt auf Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG, weiter begrenzen. Weiter ist eine Vorschrift zur Einhaltung des Minergie-P-Standards nicht möglich.	<u>Anforderungen um mindestens 10 % zu unterschreiten.»</u> <u>Der letzte Punkt der Energiebestimmungen wird ersatzlos gestrichen.</u>
	Anhang 2 ZPP		
45	Beschattung	Mehrere ZPPs (ZPP 4, ZPP 8, ZPP 9, ZPP 12) enthalten eine Regelung zur Beschattungstoleranz und einen Hinweis auf Art. 22 Abs. 3 BauV. Dieser regelt die Beschattung durch Hochhäuser (Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m). Wie bereits unter Ziffer 2.4 mit Bezug auf die K3a und die K4 gesagt wurde, ist es nicht ausgeschlossen, dass die Gemeinde gestützt auf Art. 89 Abs. 1 BauV Bestimmungen zur Beschattungstoleranz in die Zonenordnung aufnimmt. Allerdings stellen sich auch in Bezug auf ZPPs Fragen punkto Praktikabilität. Die Auswirkungen einer solchen Regelung sind ungewiss. Unklar ist, ob sichergestellt werden kann, dass die Minstdichte überhaupt erreicht werden kann und die Regelung betreffend Schattenwurf nicht zu einer Abzonung führt. Um Umsetzungsprobleme zu vermeiden, wird dringend empfohlen, auf die Regelung zu verzichten. Sollte daran festgehalten werden, ist im Erläuterungsbericht aufzuzeigen, mit welchen Auswirkungen zu rechnen ist. Namentlich ist nachzuweisen, dass die Regelung betreffend Schattenwurf nicht im Widerspruch zu den übrigen Vorgaben der ZPP, insbesondere die Dichtevorgaben, steht.	<u>Die Beschattungsvorschriften im Baureglement werden gestrichen.</u>
46	Sektoren	Wo ZPP-Bestimmungen nach Sektoren unterscheiden, sind diese auf dem Nutzungszonenplan darzustellen. Dies ist zum Teil der Fall, ist bei den ZPPs Nrn. 8 und 12 jedoch noch nicht erfolgt.	<u>Die Sektoren werden im Nutzungszonenplan dargestellt.</u>
47	ZPP 1 Buechlimatt	In der ZPP befindet sich teils Kulturland. Es wird eine Minstdichte in Form einer ÜZ von 0.4 festgelegt, was tiefer liegt als die vom AGR praxismässig geforderte Minstdichte. Da die Dichte im ganzen Perimeter gilt, kann von einer genügenden Dichte ausgegangen werden.	Seit 1. März 2020 kann Kulturland nicht mehr innerhalb der Bauzone liegen. Es erfolgt keine Änderung.
48	ZPP 3	Beim ganzen Perimeter handelt es sich um Kulturland. Eine Überbauungsziffer ÜZ von 0.4 erscheint vor diesem Hintergrund als zu	Seit 1. März 2020 kann Kulturland nicht mehr innerhalb der Bauzone liegen. Die in der Vorprüfung formulierten Vorbehalte sind deshalb rechtlich

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
49	ZPP 5	tief. Die ÜZ ist deshalb auf 0.5 zu erhöhen, oder die Gemeinde hat aufzuzeigen, inwiefern aus ihrer Sicht eine ÜZ von 0.4 die gesetzlichen Voraussetzungen punkto Kulturlandschutz erfüllt. Es wird dringend empfohlen, auf den Begriff «Verkaufsfläche» zu verzichten und ausschliesslich die zulässige Geschossfläche oberirdisch GfO zu regeln, ohne danach zu differenzieren, ob die Flächen direkt dem Verkauf dienen oder nicht. Im kantonalen Baurecht wird der Begriff seit 1. April 2017 nicht mehr verwendet; die entsprechenden Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP, die regelte, welche Flächen angerechnet werden, wurde durch eine neue AHOP ersetzt. Falls der Begriff «Verkaufsfläche» beibehalten wird, ist zu regeln, welche Flächen dazu zählen und welche nicht. Ansonsten ist die Bestimmung zu wenig bestimmt. Die Lärmempfindlichkeitsstufe LES wurde - allenfalls ver-sehentlich - von III auf IV erhöht. Angesichts des Zwecks der ZPP 5 ist eine LES IV jedenfalls nicht angemessen, insbesondere da Wohnen in einer LES IV grundsätzlich unzulässig ist. Bitte korrigieren.	unbegründet. Die Hinweiskarte Kulturland wurde bereits entsprechend angepasst. Diesbezügliche Vorgaben innerhalb der bestehenden Bauzone erübrigen sich. <u>Die Terminologie wird angepasst: Die Verkaufsfläche des Hauptgeschäfts darf max. 1'200 m² Hauptnutzfläche betragen.</u> <u>Es wird weiterhin die ES III festgelegt.</u>
50	ZPP 6	Es fehlt eine Aussage zum Mass der Nutzung. Eine solches ist zu ergänzen. In der Empfindlichkeitsstufe ES II sind gestützt auf Art. 43 Lärmschutzverordnung keine störenden Betriebe, in der ES III massig störende Betriebe zugelassen. Vor diesem Hintergrund wirft die Regelung, wonach in der ZPP 6 mit einer ES II im nördlichsten Gebäuden ein «massig störender Gewerbeanteil» zulässig ist, Fragen auf. Unklar ist, was damit gemeint ist. Klarer wäre eine Regelung, wonach nur stilles Gewerbe zulässig ist, was mit dem Verweis auf die Wohnzone W3 allerdings schon gesagt ist. Oder der Anteil zulässiger gewerblicher Nutzung könnte mit einer Prozentzahl definiert werden. Bitte Formulierung prüfen und allenfalls klären.	<u>Es wird ein Nutzungsmass von GFZo max. 1.0 festgelegt (bisher AZ max. 0.875). In der Wohnzone sind stille Gewerbe wie Büros oder Praxen zugelassen. Heute befinden sich zwei Treuhandbüros im nördlichen Gebäude. Der massig störende Gewerbeanteil kann deshalb gestrichen werden.</u>
51	ZPP 8	Die Gebäudefläche GbF ist nicht BMBV konform und ist durch die an-rechenbare Gebäudefläche aGbF zu ersetzen. Bitte vergleichen Sie dazu Art. 30 Abs. 2 BMBV.	<u>Der Begriff wird mit dem korrekten Begriff ersetzt.</u>
52	ZPP 9	Die Bestimmung zur Lärmempfindlichkeitsstufe ist - wohl versehentlich - so dargestellt, als würde sie nur für den Sektor B gelten. Bitte korrigieren.	<u>Das Versehen wird korrigiert.</u>
53	ZPP 10	Im Sektor A soll die Parkplatzzahl auf maximal einen Abstellplatz pro Wohneinheit reduziert werden. Unklar ist, ob sich diese Regelung auf Art. 18 Abs. 1 lit. a BauG abstellen soll. Anders als die Regelung	<u>Das Gebiet innerhalb der ZPP Sektor A wird vom Fahrzeugverkehr entlastet. Dies wird verfolgt, indem gemäss Art. 18 Abs. 1 Lit. a die</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
		des Art. 552 ist hier der Geltungsbereich in der baurechtlichen Grundordnung klar umgrenzt (erste Voraussetzung). Die Gemeinde Münchenbuchsee hat darzulegen, dass auch die zweite Voraussetzung erfüllt ist, also dass es sich um einen Siedlungsteil handelt, in dem der private Motorfahrzeugverkehr durch eine entsprechende Verkehrsregelung - allenfalls in Verbindung mit baulichen Massnahmen - beschränkt oder untersagt wird. Ist auch die zweite Voraussetzung erfüllt, findet die Bestimmung in Art. 18 Abs. 1 lit. a BauG eine gesetzliche Grundlage.	<u>Parkierungsmöglichkeiten beschränkt werden. Dies wird im Erläuterungsbericht an der entsprechenden Stelle erwähnt.</u>
54	ZPP 14 Abs. 4	Kleinbauten: Bitte anrechenbare Gebäudefläche anstelle von Gebäudefläche schreiben.	<u>Der Begriff wird mit dem korrekten Begriff ersetzt.</u>
55	ZPP 16	Grenzabstände: Gegen Osten (ZöN) soll ein Grenzabstand von 2.0 m gelten. Gemäss Entwurf des Nutzungszoneplans befindet sich im Osten des ZPP Perimeters künftig keine ZöN mehr, sondern ein Streifen Grünzone. Bitte Unterlagen bereinigen, damit sie kongruent sind. Aussenraumgestaltung: Die ZöN H Schlittelhoger soll aufgehoben und in die Grünzone umgezont werden. Entsprechend kann hier nicht auf die ZöN H Bezug genommen werden. Es ist eine andere Formulierung zu wählen.	<u>Das Versehen wird korrigiert.</u>
56	ZPP 21	Art und Mass der Nutzung: Die Begriffe Erdgeschoss und Obergeschoss sind nicht BMBV konform. Handelt es sich um eine Regelung betreffend Art und Mass der Nutzung (und nicht um eine Gestaltungs Vorschrift) können sie nicht mehr benutzt werden. Stattdessen ist vom 1. Vollgeschoss beziehungsweise von den Geschossen ab dem 2. Vollgeschoss zu reden. Soll mit Höhenkoten gearbeitet werden, kann der untere Referenzpunkt in der ZPP Bestimmung aber noch nicht abschliessend bestimmt werden, kann wie folgt vorgegangen werden: In der ZPP Bestimmung ist zu präzisieren, dass: - als unterer Referenzpunkt das massgebende Terrain mit einem Spielraum von (beispielsweise) plus/minus 2 Meter gilt; - im Rahmen der Erarbeitung der ÜO pro Baubereich ein unterer Referenzpunkt, der diese Vorgaben einhält, zu bestimmen ist. Bitte die Bestimmung entsprechend anpassen.	<u>Die Begriffe werden mit den korrekten Begriffen ersetzt. Die Höhenkote 560 m ü. M. wird als unterer Referenzpunkt definiert.</u>
57	ZPP 23	Es ist eine Lärmempfindlichkeitsstufe zu ergänzen. Da bei der Art der Nutzung nicht auf eine Regelbauzone verwiesen wird, ist die LES auch nicht durch einen Verweis sichergestellt.	<u>In den ZPP-Grundsätzen (Art. 310) wurde, sofern nichts anderes geregelt war ES II festgelegt. Dieser Absatz wird gestrichen. Die ES wird in jeder ZPP wiederum separat definiert.</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
58	ZPP 24	Es ist eine Lärmempfindlichkeitsstufe zu ergänzen. Da bei der Art der Nutzung nicht auf eine Regelbauzone verwiesen wird, ist die LES auch nicht durch einen Verweis sichergestellt. Die Parzelle Nr. 588 befindet sich nicht im ZPP Perimeter. Es handelt sich um die Parzelle Nr. 558.	Vgl. Stellungnahme Nr. 57. <u>Die Parzellen-Nr. wird korrigiert.</u>
59	ZPP 25	Erschliessung: Die Ortsplanung Zentrum ist in der Planung teilweise nicht berücksichtigt, trotz gefallener Entscheide wie der Bushaltestellen Bernstrasse, welche eine direkte Verbindung zum Bahnhof erfordert. Die entsprechenden Anpassungen in den Vorschriften sind vorzunehmen. Mass der Nutzung: Was den unteren Referenzpunkt angeht, ist gemäss den Ausführungen zur ZPP 21 vorzugehen.	Erschliessung: Die entsprechende Zielvereinbarung Ortsdurchfahrt zwischen dem Kanton (OIK III) und der Einwohnergemeinde wurde bei der Ausarbeitung der ZPP-Vorschriften berücksichtigt. Aus Sicht Einwohnergemeinde sind diesbezüglich keine weiteren Anpassungen in den Vorschriften notwendig. Mass der Nutzung: <u>Der untere Referenzpunkt wird entsprechend definiert.</u>

2.5 Erläuterungsbericht

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
60	S. 29, U12	Die Bauernhofzone ist eine Unterart der Landwirtschaftszone. Ihre Besonderheit liegt darin, dass sie von Bauzonen umschlossen ist. Die Nutzungsordnung der Bauernhofzone ist grundsätzlich jene der Landwirtschaftszone. Wird eine bestehende Bauernhofzone einer ordentlichen Bauzone zugewiesen, handelt es sich um eine Einzonung, nicht um eine Umzonung. Dies hat auch Auswirkungen auf die Mehrwertabgabe. Bitte entsprechende Korrekturen im Erläuterungsbericht vornehmen.	<u>Der Erläuterungsbericht wird entsprechend geändert.</u>
61	S. 31, ZPP 24	Es werden neu drei Parzellen dem ZPP Perimeter zugewiesen, die sich bisher in einer Regelbauzone befinden. Für die betroffenen Eigentümerschaften bedeutet dies einen Eingriff in die Eigentumsgarantie. Sie können nicht mehr gemäss Baureglement bauen, sondern sind auf eine weitere Planung angewiesen. Die Gemeinde Münchenbuchsee hat darzulegen, inwieweit die Erweiterung des ZPP Perimeters im öffentlichen Interesse liegt und der Eingriff in die Eigentumsgarantie verhältnismässig ist. Die jetzigen Ausführungen auf Seite 31 sind nicht ausreichend, um die Zulässigkeit des Eingriffs in die Eigentumsgarantie zu beurteilen.	Die betreffenden Eigentümerschaften sind in die Planung involviert. An der Änderung wird festgehalten. <u>Im Bericht werden die Beweggründe für den Einbezug der drei Parzellen detaillierter ausgeführt.</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
62	S. 36 - Zonenabtausch Gymnasium Hofwil	Das unter dem Titel «Zonenabtausch» skizzierte Vorgehen stellt eine Einzonung von Kulturland und Fruchtfolgefläche FFF dar, wobei soweit ersichtlich deutlich mehr als 300 m ² FFF eingeplant werden sollen. Entsprechend ist im Erläuterungsbericht eine Auseinandersetzung mit den Einzonungsvoraussetzungen (wichtiges kantonales Ziel, umfassende Interessenabwägung, Prüfung von Alternativen, Erschliessung, Kompensation etc.) zwingend zu ergänzen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht abschliessend beurteilt werden, ob das Vorgehen genehmigungsfähig ist. Immerhin scheint dies nicht von vornherein ausgeschlossen. Entsprechend ist auch die Aussage auf Seite 44, wonach mit der vorliegenden Nutzungsplanung keine FFF beansprucht würden, nicht zutreffend.	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 entsprechendes Wettbewerbsverfahren durchgeführt. In Abstimmung auf das Siegerprojekt ist eine minimale Einzonung im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 11 vorgesehen. 373 m² 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 eine geringe Beanspruchung von Kulturland von höchstens 300 m² die Detailbestimmungen von Art. 11c, 11d, 11f und 11g Absätze 1 und 2 nicht erfüllen muss und vereinfacht durchgeführt werden kann. Die vorgesehene Einzonung erfordert eine geringe Beanspruchung von FFF im Umfang von 213 m². Das Vorgehen wurde mit dem kant. Amt für Gebäude und Grundstücke (AGG) abgestimmt.

2.6 Richtplan Ortsentwicklung

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
63	Massnahmenblatt S10.5, Buechlimatt	Der Standort ist im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK II Bern-Mittelland mit dem Koordinationsstand Vororientierung aufgenommen. Er liegt weitgehend im Kulturland und betrifft Fruchtfolgefläche FFF. Voraussetzung für eine kommunale Festsetzung ist die Festsetzung im RGSK. Neben den Einzonungsvoraussetzungen wie wichtiges kantonales Ziel, umfassende Interessenabwägung, Prüfung von Alternativen, OV-Erschliessung, Kompensation ist für eine Festsetzung auch die Sicherung der rechtlichen Verfügbarkeit erforderlich.	Der Koordinationsstand wird im Massnahmenblatt geändert (Vororientierung statt Festsetzung).

3 Empfehlung und Hinweise

3.1 Nutzungszonenplan

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
64	Erhaltungszonen	Bitte diese wie im Baureglement auf dem Plan mit der entsprechenden Zahl bezeichnen (EZ1, EZ2, EZ3).	<u>Der Nutzungszonenplan wird entsprechend angepasst.</u>
65	Zone für öffentliche Nutzungen ZöN B und C	Die Abgrenzung zwischen diesen beiden ZöNs ist nicht ablesbar Bitte eine besser lesbare Darstellung wählen.	<u>Die Abgrenzung zwischen den ZöN wird lesbar dargestellt.</u>
66	Überbauungsordnung ÜO Nr. 14 Gerbistall	Diese (Parzelle Nr. 447) ist nicht aufgeführt, soll gemäss Art. 603 des Baureglements aber auch nicht aufgehoben werden. Unklar ist, ob es einen anderen Grund gibt, weshalb die ÜO hier fehlt. Ansonsten bitte ergänzen.	Die Überbauungsordnung wurde aufgehoben.
67	Parzelle Nr. 892	Es ist nicht nachvollziehbar, warum nicht die ganze Parzelle gelb eingefärbt ist. Bitte korrigieren.	Es handelt sich um einen Darstellungsfehler. <u>Die gesamte Parzelle wird der Wohnzone 3 zugewiesen.</u>

3.2 Schutzonenplan

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
68	Legende	Die Signaturen der archäologischen Schutzonen und der geschützten Wiesenstandorte sind praktisch nicht voneinander unterscheidbar. Durch das Vorhandensein von archäologischen Schutzonen im Wald kann dies zu Rechtsunsicherheiten führen. Antrag: Die Signaturen werden so angepasst, dass sie klar unterscheidbar sind.	Vgl. Stellungnahme Nr. 6.
69	Wanderwege / ZPP Golfpark	Beides wird unter den Hinweisen erwähnt. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese auf dem Schutzplan dargestellt sind.	Die Gemeinde belässt die Hinweise im Schutzonenplan.
70	Hinweisobjekt	Bitte darlegen, was mit «Hinweisobjekt» gemeint ist und worauf sich die Bezeichnung «N2» bezieht.	Es handelt sich um die Hinweisobjekte des kantonalen Bauinventars. Die Abkürzung N2 wird gestrichen.

3.3 Baureglement

Vorbemerkung

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
71		Im Dokument wurden die Änderungen zum bisherigen Baureglement in blauer Schrift sichtbar gemacht. Da das bestehende	Diese Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
		Baureglement aufgehoben und durch ein neues ersetzt wird, umfasst die Prüfung und spätere Genehmigung des AGR aber sämtliche Bestimmungen vollumfänglich. Es wird davon ausgegangen, dass die blaue Schrift lediglich Gemeinde intern ist und ihr im Verfahren vor dem AGR keine Funktion zukommt.	

Einzelne Artikel

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
72	Art. 104, Abs. 2	Unklar ist, ob mit «im Ortsbild bei grösseren Bauvorhaben» ortsbildprägende grössere Bauvorhaben gemeint sind. Bitte präzisieren.	Die Aussage wird <u>präzisiert</u> . Es handelt sich um <u>ortsbildprägende grössere Bauvorhaben</u> .
73a	Art. 211, Wohnzonen	Es ist ungewöhnlich, dass in der Wohnzone ein Mindestwohnanteil festgelegt wird. Unklar ist, was damit bezweckt wird. Wird daran festgehalten, ist Folgendes zu beachten: Gestützt auf das Musterbaureglement wurde in Anhang 3 A121 der Wohnanteil definiert. Es stellt sich die Frage, wie die dem Wohnen gleichgestellten Nutzungen behandelt und ob sie beim Wohnanteil angerechnet werden oder nicht. Es wird empfohlen, dies explizit zu regeln, um spätere Streitigkeiten im Baubewilligungsverfahren zu vermeiden.	Aufgrund der Rückmeldung des AGR wird der minimale Wohnanteil von 80 % in den Wohnzone fallen gelassen. <u>Die Festlegung eines Wohnanteils wird ersatzlos gestrichen</u> .
73b	Art. 211, Wohnzonen	Bei der Wohnzone W wird die Empfindlichkeitsstufe mit II angegeben. Mittels Fussnote wird präzisiert, es handle sich um ein aufgestuftes Gebiet. Das aufgestufte Gebiet ist im Nutzungszonenplan mit einer grauen Schraffur dargestellt. Es sind nur wenige Gebiete betroffen. Die Fussnote ist deshalb zu präzisieren: Die betroffenen Gebiete sind zu benennen, oder es ist zu klären, dass die im Nutzungszonen entsprechend schraffierten Gebiete gemeint sind.	Der Hinweis wird ergänzt: «Die betroffenen Gebiete sind im Nutzungszonenplan festgelegt.»
74a	Art. 211, Kernzonen	Die Bestimmung enthält ein paar Regelungen, die unter der Nutzungsart systemfremd eingeordnet sind und zum Nutzungsmass oder der den Gestaltungsvorschriften gehören: - die Regelung, dass Gebäude das Ortsbild nicht beeinträchtigen dürfen - die Vorschriften zur Geschosshöhe des ersten Vollgeschosses in den Kernzonen 3A und 4 - die für einige Parzellen festgelegte Kote.	Die Inhalte werden überprüft und sofern angezeigt verschoben und mit Hinweisen versehen.

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
74b		Es wird empfohlen, diese Regelungen von der Nutzungsart in andere, besser passende Bestimmungen zu verschieben und falls erforderlich in der Hinweisspalte darauf hinzuweisen. Weiter unterscheidet der Baulinienplan zur Kernzone zwischen Gestaltungsbaulinien und Baulinien. In Art. 211 wird geregelt, dass die Gestaltungsbaulinien die Fassadenlinie eines Gebäudes verbindlich festlegen. Soweit ersichtlich fehlt zu den anderen Baulinien eine Bestimmung. Bei der Frage, ob und wie weit einzelne Bauteile, an Gebäuden befestigte bewegliche Einrichtungen und unterirdische Anlagen über die Baulinie vorspringen dürfen, kommen demnach gegenüber nachbarlichem Grund die Vorschriften des EG ZGB zur Anwendung (vgl. Art. 96a Abs. 3 BauG). Unklar ist, ob dies so bezweckt wird. Andernfalls wäre eine anderslautende Regelung ins Baureglement aufzunehmen.	Die allgemeine Baulinie ist in Art. 24 BMBV geregelt. Deshalb ist keine weitere Definition nötig.
75	Art. 211, Mischzone	In der Hinweisspalte wird auf Anhang 3 A121 Wohnanteil hingewiesen. Im normativen Teil wird aber gar kein Wohnanteil festgelegt. Unklar ist, ob dieser vergessen wurde, oder die Hinweisspalte fehlerhaft ist. In Bezug auf den Verkauf fällt auf, dass in der Mischzone Verkauf bis 500 m² Geschossfläche zulässig ist; in der Arbeitszone ebenso, dort wird allerdings präzisiert, dass dieses Mass pro Grundstück gilt. Es stellt sich hier die Frage, ob die Bestimmung in der Mischzone anders angewendet werden soll als in der Arbeitszone. Falls ja, wird dringend empfohlen, dies in den Bestimmungen zu regeln. Falls nein, sollten beide Bestimmungen gleich formuliert werden.	In der Mischzone wird kein Wohnanteil festgelegt. Der Hinweis wird gestrichen.
76	Art. 211, Arbeitszone Abs. 2	Auch hier wird empfohlen, die Aussage zur Reduktion der Lärmempfindlichkeitsstufe zu präzisieren, zum Beispiel indem gesagt wird, dass in den im Nutzungszoneplan entsprechend gekennzeichneten Gebieten die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt. Zudem ist die Einordnung unter Abs. 2 wenig leserfreundlich. Leserfreundlicher wäre, in der Spalte ES «IV/III» zu schreiben und die Angabe mit einer entsprechenden Fussnote zu versehen.	Vgl. Stellungnahme Nr. 73b.
77	Art. 212, max. Gebäudelänge	Hinweis: Anbauten sind gemäss BMBV im Mass eingeschlossen.	Die BMBV beantwortet die Frage, ob die Gebäudelänge mit oder ohne Anbauten gemessen wird, nicht abschliessend. Diese Unklarheit bedeutet nun, dass es den Gemeinden freisteht im GBR zu regeln, ob sie die Gebäudelänge mit oder ohne Anbauten rechnen. Wird im GBR die Messweise der Gebäudelänge explizit ohne Anbauten festgelegt, so ist zu regeln, dass die Messweise beim Zusammenbau mehrerer Gebäude mit

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
			dazwischenliegenden Anbauten in der Gesamtlängenausdehnung beschränkt wird. An- und Nebenbauten wurden gemäss altem GBR nicht der Gebäudelänge angerechnet. Dies soll auch weiterhin so festgelegt werden. Die Masse wurden mit dem Bauinspektorat abgestimmt. Art. 212 wird ergänzt: «Anbauten und eingeschossige Gebäudeteile werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden. Es wird ein neuer Artikel 214b eingeführt, welche eingeschossige Gebäudeteile regelt: • <u>Grenzabstand (GA) min. 2.0 m</u> • <u>anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²</u> • <u>traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 4.0 m</u> • <u>giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 6.0 m</u> • <u>Der Grenz- und Näheranbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt.</u>
78	Art. 212, Kernzone	Kernzone 3A, Fussnote 1: Es ist unklar, was hier genau gemeint ist. Richtet sich die Anzahl Vollgeschosse bei Ersatzbauten immer nach dem Bestand, was heisst ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen ist durch einen Neubau mit zwei Vollgeschossen zu ersetzen. Oder richtet sich nur die Mindestanzahl Vollgeschosse nach dem Bestand, das heisst ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen ist mit einem Gebäude mit mindestens zwei Vollgeschossen und maximal drei Vollgeschossen zu ersetzen. Falls letzteres gemeint ist: Bitte in der Fussnote präzisieren «[...] richtet sich die minimale Geschosszahl nach dem Bestand.» Falls ersteres gemeint ist: Klären, was mit dieser Regelung bezweckt wird. Soweit ersichtlich sind alle Parzellen in dieser Zone bis auf die Parzelle Nr. 1871 bereits überbaut. Bei der Parzelle Nr. 1871 handelt es sich um einen mutmasslich schwer bebaubaren Spickel. Auf einzelnen Parzellen scheint ein zusätzliches Hauptgebäude denkbar zu sein. Trotzdem stellt sich die Frage, weshalb sich neue Gebäude, die keine Ersatzbauten sind, in Bezug auf die zulässigen Vollgeschosse nicht auch am ringsum Bestehenden orientieren müssen.	Die Bestimmung ist klar und verständlich. Bei Ersatzneubauten richtet die minimale Geschosszahl nach dem Bestand.
79	Art. 212, Hinweispalte	In der Hinweispalte wird die gute Gesamtwirkung vorbehalten. Gemäss Rechtsprechung dürfen gestützt auf Vorschriften des	Der Hinweis auf den Gestaltungsgrundsatz wird gestrichen.

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
		allgemeinen Ortsbildschutzes Art und Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung in der Regel nicht eingeschränkt werden. Es wird deshalb empfohlen, auf den Vorbehalt in der Hinweispalte zu verzichten.	
80a	Art. 212, Abs. 4	Das Mass GFZo ist im Baureglement zu definieren, beispielsweise hier oder im Anhang 3 unter A12 Nutzungsziffer (bitte Vergleichen Sie den Genehmigungsvorbehalt unter Pkt. 2. 4). Dabei gilt, dass die Definition gemäss Art. 11c Abs. 3 BauV für Sachverhalte, in denen Kulturland betroffen ist, zwingend ist. Bei anderen Sachverhalten steht es der Gemeinde frei, die Abgrenzung zwischen oberirdisch und unterirdisch abweichend vorzunehmen. Davon wird allerdings aus Praktikabilitätsgründen abgeraten.	Vgl. Stellungnahme Nr. 12.
80b	Art. 212, Abs. 4	Es wird darauf hingewiesen, dass die Mindestdichte innerhalb der jeweiligen übrigen baupolizeilichen Masse realisierbar sein muss. Eine entsprechende Überprüfung ist seitens der Gemeinde vorzunehmen, falls dies noch nicht erfolgt ist. Sollte zwischen der minimalen GFZo und den baupolizeilichen Massen ein Konflikt bestehen, wäre dieser zu bereinigen, zum Beispiel indem die Parzellen aufgezont werden.	Vgl. Stellungnahme Nr. 48.
81	214 lit. c und d	Die Unterscheidung von Fh tr und Gesamthöhe kommt nicht zum Tragen, wenn keine Dachform vorgeschrieben wird. Soweit ersichtlich wird für An- und Kleinbauten keine Dachform vorgeschrieben. Bitte prüfen, inwiefern die Unterscheidung beibehalten werden soll und sinnvoll ist.	Anstelle einer Gesamthöhe wird eine Fassadenhöhe giebelseitig festgelegt. Dies wurde mit dem Bauinspektorat abgestimmt.
82	214 lit. e und 215b lit. c	Es stellt sich die Frage, ob hier lediglich der Grenzanzbau gestattet sein soll. Falls auch der Näherbau möglich sein soll, ohne dass an etwas angebaut werden muss, wird empfohlen, hiervon Näher- und Grenzanzbau zu sprechen.	<u>Der Begriff Näher- und Grenzanzbau wird verwendet.</u>
83a	216 lit. c und d	Bitte prüfen, ob wirklich Vordächer und nicht Dachvorsprünge gemeint sind und den Begriff allenfalls korrigieren (das Musterbaureglement enthält diesbezüglich einen Fehler). In Art. 413, Hinweispalte, und Art. 414 ist von allseitigen Dachvorsprüngen die Rede, weshalb hier wohl auch eher Dachvorsprünge gemeint sind.	Diese Bestimmung ist korrekt und bleibt unverändert.
83b	216 lit. c und d	Rückspringende Gebäudeteile (max. Länge, Breite, Höhe, allenfalls Fassadenanteil) Diese sind nicht geregelt. Achtung: Rücksprünge	Rückspringende Gebäudeteile wurden bewusst nicht geregelt. Die Ausgestaltung der rückspringenden Gebäudeteile ist frei.

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
		werden demnach bei der Fläche abgezogen. Dies hat einen Einfluss auf die Attikafläche.	
84	Art. 218 a lit. b	Bitte vergleichen Sie auch die Bemerkung zu Art. 214, Fh tr. Es empfiehlt sich zu überprüfen, ob die Streichung dieser Regel eine Anpassung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse erforderlich macht.	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 15.
85	Art. 218c, Abs. 2	Der Regelungsgehalt dieser Bestimmung ist nicht ganz klar. Unklar ist, ob im Umkehrschluss die Attikageschosse in den übrigen Zonen jeweils mindestens auf zwei Seiten zurückversetzt werden müssen. Eine Rückversetzung auf mehreren Seiten wird in Abs. 1 lit. d der Bestimmung aber nicht gefordert. Bitte überprüfen und bereinigen.	In den übrigen Zonen gilt Abs. 1, sodass das Attikageschoss min. 2.0 m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückversetzt sein muss. Die Bestimmung bleibt diesbezüglich unverändert.
86	Art. 220	Es stellt sich die Frage, ob es der Gemeinde bewusst ist, dass mit dieser Regelung entlang von Privatstrassen allenfalls Erschliessungsanlagen, Hauszugänge und Parkplätze verunmöglicht werden.	<u>Der Artikel wird ersatzlos gestrichen.</u>
87	Art. 222	Auf dem aktuellen Zonenplan 1 Siedlung ist der Zweck der ZSF mit «Familiengärten» angegeben. Die Zweckangabe fehlt im Zonennutzungsplan, wurde aber auch nicht im Baureglement ergänzt. Es wird empfohlen, den Zonenzweck weiterhin zu regeln.	Der Zonenzweck gilt gemäss übergeordneter Gesetzgebung (Art.78 BauG). Auf die Regelung des Zonenzwecks in der baurechtlichen Grundordnung wird verzichtet.
88	Art. 231a	Es wird empfohlen in Abs. 2 zu klären, dass es sich um die Spezialgesetzgebung handelt sowie in einem zusätzlichen Abs. 3 zu regeln, wie mit verkehrsfremden Nutzungen umgegangen wird. Vorgeschlagener Wortlaut: 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung. 3 Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzonen.	An den vorliegenden Bestimmungen wird festgehalten.
89	Art. 234	Bitte die Zone immer gleich benennen, entweder Erhaltungs- oder Erhaltenszone. Zurzeit steht in der Marginalie sowie in der Legende des Nutzungszoneplans Erhaltungszone.	<u>Die Zone wird Erhaltungszone genannt.</u>
90a	Art. 234, EZ2	Mit «nicht störende Arbeitsnutzungen» wird eine neue Nutzungsart eingeführt, die im Art. 211 Art der Nutzung nicht vorkommt. Es wird empfohlen zu überprüfen, ob die hier gemeinten Nutzungsarten nicht bereits dort unter einem anderen Begriff geregelt sind. So stellen beispielsweise Büros, Arztpraxen etc. gemäss Art. 211 stilles Gewerbe dar. Sollte hier ebenfalls stilles Gewerbe gemeint sein, wären die Formulierungen sprachlich zu vereinheitlichen.	<u>Der Begriff «nicht störende Arbeitsnutzungen» wird durch «mässig störende Gewerbe» ersetzt.</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
90b	Art. 234, EZ2	Es wird davon ausgegangen, dass hier die baupolizeilichen Masse nach Art. 214 zur Anwendung kommen. Darauf könnte in der Hinweisspalte hingewiesen werden. Falls andere Masse gelten sollen, wären sie festzulegen	Der Verweis wir unten den Hinweisen aufgenommen.
91	Art. 234, EZ3	Selbe Bemerkung wie oben. Allerdings unterscheiden sich die EZ2 und die EZ3 bezüglich Lärmempfindlichkeitsstufe. Es stellt sich deshalb die Frage, ob bei der EZ3 unter «nicht störende Arbeitsnutzung» etwas anderes gemeint ist als in der EZ2.	<u>Der Begriff «nicht störende Arbeitsnutzungen» wird durch «stille Gewerbe» ersetzt.</u>
92	Art. 235	Unklar ist, weshalb die Bestimmung systematisch unter 2.3 «weitere Nutzungszonen im Baugebiet» anstatt unter 2.1 «Wohn- Misch- und Arbeitszonen» eingeordnet wird. Schliesslich wird das Mass der zulässigen Nutzung in Art. 212 geregelt. Würde bei Art. 211 in der Hinweisspalte ergänzt, dass die Wohnzonen auch die Wohnzone mit Strukturerhaltung 3 und die Wohnzone mit Strukturerhaltung 4 umfasst, könnte auf Art. 235 Abs. 2 ganz verzichtet werden. Bitte Systematik prüfen und gegebenenfalls anpassen. Alternativ könnte die Strukturerhaltung auch als Überlagerung ausgestaltet und unter dem Titel 5 «Bau- und Nutzungsbeschränkung» geregelt werden (bitte vergleichen Sie hierzu das Musterbaureglement).	Die bestehende formelle Systematik wird überprüft und sofern angezeigt angepasst.
93	Art. 411 Hinweisspalte	Die Kriterien finden sich in Abs. 3, nicht im hier genannten Abs. 2.	Das Versehen in der Hinweisspalte wird korrigiert.
94	Art. 412, Abs. 3	In der Hinweisspalte könnte auf die betreffenden Artikel hingewiesen werden.	Die Verweise auf die Artikel werden in der Hinweisspalte eingefügt.
95	Art. 413, Abs. 3	Unklar ist, ob diese Regelung wirklich die Beschränkung des Masses bezweckt. Falls die technisch bedingten Dachaufbauten 1.50 Meter über die Fh tr hinausragen dürfen, wäre eine andere Formulierung zu wählen. In Bezug auf Kamine kann auf die vom BAFU festgelegte Mindesthöhe von Kaminen über Dach verwiesen werden.	An der bestehenden Formulierung wird festgehalten.
96	Art. 424	In Bezug auf den letzten Absatz ist Folgendes festzustellen: Ein Reklamereglement ist in der Regel Teil der baurechtlichen Grundordnungen und entsprechend vom dafür zuständigen Organ zu beschliessen. Der Gemeinderat kann in einer gemeinderätlichen Verordnung lediglich bereits im Baureglement enthaltene Regelungen genauer ausführen, nicht aber neue Regelungen einführen, die über Art. 424	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der bestehenden Formulierung wird festgehalten.

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise des Baureglements hinausgehen. Bitte vor diesem Hintergrund prüfen, ob Abs. 7 den verfolgten Zweck erfüllen kann.	Stellungnahme / Bereinigung
97	Art. 442	Der Nutzungszoneplan enthält zurzeit keinen Fernwärmeperimeter. Perimeter sollen nachträglich grundeigentümergebündelt im «dafür vorgesehenen Verfahren» erlassen werden, womit wohl das Nutzungsplanverfahren gemeint ist. Die Bestimmung ist auf diese Art zulässig, könnte aber allenfalls vereinfacht werden. Abs. 1 dient in erster Linie der Vermeidung von Problemen mit der Planbeständigkeit. Der Inhalt des Absatzes 1 muss nicht zwingend im Baureglement enthalten sein; es würde ausreichen, ihn in den Erläuterungsbericht aufzunehmen. Im Übrigen kann ein neues Fernwärmenetz, das im Zeitpunkt der Planung noch nicht existierte, grundsätzlich als erheblich geänderte Verhältnisse angesehen werden. Gemäss Art. 13 Abs. 1 lit. a KEnG können die Gemeinden in der baurechtlichen Grundordnung für das ganze Gemeindegebiet die Verpflichtung einführen, gewisse Gebäude an ein Fernwärmenetz anzuschliessen. Es ist demnach nicht zwingend erforderlich, einen Perimeter im Zonennutzungsplan festzulegen. Entsprechend könnte auf Abs. 1 ganz verzichtet werden und die Pflicht mit Abs. 2 fürs ganze Gemeindegebiet eingeführt werden. Dafür wäre die Formulierung anzupassen, indem auf den Wortlaut «innerhalb eines Fernwärmeperimeters» verzichtet und vom Anschluss an ein Fernwärmenetz gesprochen würde. Damit läge eine dynamische Formulierung vor, so dass auch an neu entstehende Fernwärmenetze anzuschliessen wäre.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der bestehenden Formulierung wird festgehalten.
98	Art. 444, Abs. 2 lit. c	Grundsätzlich wird nicht der gewichtete Energiebedarf unterschritten, sondern die kantonalen Anforderungen. Bitte sprachlich bereinigen, zum Beispiel analog der Formulierung des Art. 433 Abs. 1 Mutterbaureglement.	<u>Die Bestimmung zum Abs. 2 Lit. c werden sprachlich angepasst: «... wenn das / die Gebäude mind. ein Minergie P erreicht /erreichen oder wenn die kantonalen Anforderungen zum gewichteten Energiebedarf um mindestens 15 Prozent unterschritten wird.»</u>
99	Art. 511, Abs. 5	Von Gesetzes wegen ist die Denkmalpflege bei erhaltenen Bauwerken nur einzubeziehen, wenn sie Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind. Unklar ist, ob diese Präzisierung hier absichtlich weggelassen wird. Bitte allenfalls entsprechende Präzisierung vornehmen.	<u>Abs. 5 wird präzisiert: «Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenen Baudenkmäler innerhalb von Baugruppen, ist die zuständige kantonale Fachstelle einzubeziehen.»</u>
100	Art. 527, allgemein	Die Beilage 1 enthält für jedes Landschaftsschongebiet eine Beschreibung und Zielvorgaben. Die Beilage 1 befindet sich anders als	<u>Die Beschreibung und Zielsetzungen zu den Landschaftsschongebieten werden in den normativen Teil (Anhang) des Baureglements verschoben.</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
		die Anhänge hinter dem Genehmigungsvermerk; es ist demnach davon auszugeben, dass sie keine rechtsverbindliche Wirkung hat. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Zielvorgaben auf diese Weise nicht erreicht werden können. Die für das jeweilige Gebiet geltenden Schutzziele und besonderen Vorschriften sind in den normativen Teil des Reglements aufzunehmen, sollen sie eine Wirkung entfalten. Bitte vergleichen Sie hierzu auch das Musterbaureglement.	
101	Art. 527, Abs. 3	Es wird empfohlen, ein «insbesondere» einzufügen, um einen grösseren Spielraum bei der Anwendung zu erhalten. Bei der jetzigen Formulierung ist davon auszugeben, dass es sich um eine abschliessende Aufzählung handelt.	<u>Abs. 3 wird ergänzt: «Nicht zugelassen sind insbesondere:»</u>
102	Art. 541, Hinweispalte	Unklar ist, ob die Bezeichnung des Zonenplans 3 Naturgefahren in der Hinweispalte korrekt ist. Es stellt sich die Frage, ob weiterhin eine Ziffer benutzt werden soll.	Die Bezeichnung „Zonenplan 3 Naturgefahren“ wird ersetzt durch „Zonenplan Naturgefahren“.
103	Art. 551	Bitte präzisieren, in welchem Dokument die Wege festgelegt sind.	Die Hinweispalte wird ergänzt: Die Wanderwege sind im Schutzzoneplan als Hinweis dargestellt.
104	Art. 602	Es wird nicht die ganze baurechtliche Grundordnung neu in Kraft gesetzt; der Zonenplan Naturgefahren bleibt offenbar unverändert in Kraft. Vor diesem Hintergrund ist die gewählte, offene Formulierung zu begründen. Der Gemeinderat kann das neue Baureglement und die neuen Pläne in Kraft setzen; durch Art. 603 nicht aufgehobene Pläne bleiben weiterhin in Kraft. Da mehrere Zonenpläne existieren, wird empfohlen, diese in der Hinweispalte aufzuzählen.	Auf die Aufzählung der Zonenpläne in der Hinweispalte wird verzichtet.
105	Art. 603	Die Auflistung scheint nicht vollständig zu sein. Soweit ersichtlich soll auch der Baulinien- und Bebauungsplan Ursprung aufgehoben werden (bitte vergleichen Sie dazu U 16). Bitte prüfen und vervollständigen. Die Überbauungsordnung ÜO zur ZPP 6 und die ÜO zur ZPP 11 sollen aufgehoben werden. Während die ZPP 11 ebenfalls aufgehoben und das Areal der W3 zugewiesen wird, soll die ZPP 6 Höhenweg Ost weiterbestehen. Unklar ist, welches Vorgehen hier geplant ist und weshalb die ÜO bereits jetzt aufgehoben werden soll. Sie könnte auch erst bei Erlass einer neuen ÜO aufgehoben werden. Die Gemeinde Münchenbuchsee wird gebeten, das Vorgehen zu überprüfen. Wird	Der Baulinien- und Bebauungsplan Ursprung wird nicht aufgehoben. Bei U16 handelt es sich um die Aufhebung der UeO Nr. 11 Seedorfweg Süd. Die UeO ZPP 6 Höhenweg Ost wird nicht aufgehoben. Die Aufzählung wird überprüft und angepasst.

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
106	7. Gestrichene Artikel	daran festgehalten ist der Erläuterungsbericht mit einigen Ausführungen über das geplante Vorgehen zu ergänzen. Es wird begründet, dass die Streichungen transparent aufgezeigt werden. Auf den Titel «gestrichene Artikel» ist im normativen Teil des neuen, zu genehmigenden Baureglements aber zu verzichten; die Streichungen sind in den Unterlagen auf andere Weise darzustellen.	Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt.

Anhang 1 ZöN

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
107	Lärmempfindlichkeitsstufen	Bis auf die ZöN Q wurde allen ZöNs die Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen, selbst solchen, deren Zweckbestimmung Spielplätze oder der Sport vorsehen. Bitte diese Zuweisungen nochmals überprüfen.	Die Zuweisen der ES in den ZöN wird überprüft.
108	Hauptdimensionen und Gestaltung	Gemäss Art. 77 Abs. 2 BauG sind in Bezug auf Zonen für öffentliche Nutzungen in der Grundordnung lediglich die Grundzüge der Überbauung festzulegen. Anders als bei der Regelbauzone reicht es demnach aus, die zulässigen Hauptdimensionen festzulegen. Dazu gehört auch ein Mass für die Höhe. Zudem sind auch die Grundzüge für die Gestaltung festzulegen. In einigen ZöNs wird zwar die Anzahl Vollgeschosse festgelegt; soweit ersichtlich ist die maximale Geschosshöhe allerdings nirgendwo festgelegt. Im Hinblick auf die nachbarlichen Interessen wird empfohlen, ein maximales Mass für die Gebäuhöhe oder eine maximale Geschosshöhe zu ergänzen.	Auf die Festlegung eines maximalen Masses für die Gebäudehöhe oder eine maximale Geschosshöhe wird verzichtet. Die Gemeinde erachtet die Festlegung der Anzahl Vollgeschosse für die Höhenbeschränkung als ausreichend.
109	E Mattestutz	Falls mit der neuen Formulierung bereits bestehende Nutzungen (Spielplatz, Gebäude) abgebildet werden sollen, empfiehlt sich eine zurückhaltendere Formulierung. Mit der jetzigen Formulierung könnten in der ganzen ZöN Gebäude entstehen, was dem Zweck «Park» widersprechen dürfte. Allenfalls könnten die Anzahl oder die Arten zulässiger Gebäude beschränkt werden, zum Beispiel zur Ausstattung des Parks gehörende Gebäude.	An den bestehenden ZöN-Bestimmungen wird festgehalten.
110	F Weiermatt	Bitte präzisieren, was der Verweis auf die Bestimmungen der Wohnzone 4 genau umfasst und ob hier die baupolizeilichen Masse - mit Ausnahme des Grenzabstandes zur Grünzone - gemeint sind. «Normales» Wohnen ist in einer ZöN jedenfalls nicht zonenkonform, sondern ausschliesslich der Zweckbestimmung Altersheim, Pflegeheim, betreutes Wohnen entsprechende Wohnformen. Zudem stellt sich	<u>Die erste Aufzählung wird präzisiert: Es gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der Wohnzone 4. Die Zweckbestimmung wird mit «Gastronomie» ergänzt. Aufzählung Nr. 3 wird präzisiert: Neue Gebäude haben hinsichtlich ihrer Kubatur, Stellung und architektonischen Gestaltung auf die exponierte Hanglage und auf die Grünzone den Siedlungsrand Rücksicht zu nehmen.</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
		mit diesem Verweis die Frage, ob Gastronomie in der ZöN F ausgeschlossen sein soll. Dies könnte sich dann als Problem erweisen, wenn beim Altersheim als untergeordnete Nutzung ein öffentlich zugängliches Café oder ähnliches betrieben werden soll. Bitte die Verwendung des Begriffs Siedlungsrand prüfen. Geht man davon aus, dass die nordöstlich der ZöN liegende Grünzone ebenfalls zum Siedlungsgebiet gehört und eine Bauzone darstellt, dürfte der Begriff nicht korrekt sein.	
111	S Allmend	Diese ZöN ist ringsum von Wald umgeben. Für die Bebauung werden deshalb an Stelle des Grenzabstandes in erster Linie der Waldabstand und allfällige Ausnahmen davon ausschlaggebend sein.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
112	V Hofwil 2	Bitte die Formulierung des ersten Punktes nochmals prüfen. Unklar ist, was unter einer Erneuerung und massvollen Erweiterung der Nutzung zu verstehen ist. Es stellt sich die Frage, ob hier eine Umnutzung möglich ist und ob ein (bestehender) Ausbau erneuert werden darf, respektive ob auch gemeint ist, dass neue massvolle Ausbauten zulässig sind.	Aufzählung Nr. 1 wird präzisiert: Gebäude <u>Nutzungen und Ausbau</u> dürfen unter Wahrung der denkmalpflegerischen Anliegen <u>erneuert und massvoll erweitert werden</u> .

Anhang 2 ZPP

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
113	ZPP 12	Bitte bei Abs. 2 Darstellung prüfen. Sektor A ist eingerückt, Sektor B nicht. Unklar ist ob die GFZo in beiden Sektoren gilt.	Die Darstellung wird korrigiert.
114	ZPP 14 Abs.4	Hier wird zwischen Hauptgebäude und Nebengebäude unterschieden. Aus der Bestimmung geht nicht hervor, welche Nutzung in welchem Gebäude zulässig ist. Insbesondere stellt sich die Frage, ob das Nebengebäude nur Nebennutzflächen enthält. Die BMBV Konformität der Bestimmung kann nicht abschliessend geprüft werden. Der Gemeinde wird empfohlen, die Formulierung anhand der Terminologie der BMBV nochmals zu prüfen.	Die Begriffe Hauptgebäude und Nebengebäude sind <u>gemäss AGR</u> zugelassen. Die Bestimmung wird präzisiert: Es sind zwei Gebäude mit <u>Für die Gebäude gelten die folgenden baupolizeilichen Vorschriften</u> zugelassen.
115	ZPP 16	Mass der Nutzung: Gemäss der jetzigen Formulierung könnten wohl keine Klein- und Anbauten erstellt werden, da sich die ganze zulässige GfO auf vier Gebäude verteilen muss. Falls Klein- und Anbauten zulässig sein sollen, empfiehlt es sich, diese zusätzlich zu regeln.	Die <u>Bestimmungen werden ergänzt: «Klein- und Anbauten sind nicht zugelassen.»</u>

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
116	ZPP 17	Mass der Nutzung: Auch hier empfiehlt es sich, zu regeln, ob und unter welchen Bedingungen Klein- und Anbauten realisiert werden dürfen.	<u>Die Bestimmungen werden ergänzt: «Klein- und Anbauten sind zugelassen.»</u>
117	ZPP 22	Mass der Nutzung: Zulässig sind drei Vollgeschosse innerhalb einer Fh tr von 11.50 m. Attikas sind bei Gebäuden mit einer Breite von weniger als 15.0 m zulässig und können bei Gebäuden mit einer grösseren Breite vom Gemeinderat unter Einhaltung gewisser Voraussetzungen zugelassen werden. Unklar ist, ob sich die Fh tr erhöht, wenn ein Attika erstellt wird. Gemäss aktueller Formulierung ist dies nicht der Fall. Bitte prüfen, ob nicht eine analoge Regelung zu Art. 212 Fussnote 4) aufgenommen werden müsste, wonach sich die Fh tr in diesem Fall um maximal das in Art. 218c Abs. 1 Bst. b festgelegte Mass erhöht.	<u>Das Mass der Nutzung wird mit folgender Bestimmung ergänzt: «Bei Erstellung eines Attikageschosses erhöht sich die Fh tr um 3.50 m.»</u>
118a	ZPP 24 Abs. 3	Mass der Nutzung: Die bisherige Regel lautet: Auf der Parzelle Nr. 429 dürfen 1'800 m2 GfO erstellt werden, auf der Parzelle Nr. 217 500 m2. Eine andere Verteilung der Geschossflächen ist unter Umständen möglich, nicht aber eine Überschreitung. Nun soll offenbar gestützt auf ein Gesamtbebauungskonzept auch eine Überschreitung bis hin zu 3'120 m2 möglich sein. Die Formulierung spricht jedoch nach wie vor nur davon, dass von der Geschossflächenverteilung abgewichen werden kann. Bitte die Bestimmung sprachlich anpassen.	<u>Die Bestimmung wird präzisiert: «Auf der Grundlage eines Gesamtbebauungskonzepts können in der UeO die maximalen Geschossflächen auf den beiden Grundstücken (Nrn. 217 und 429) von diesen Zahlen abweichen, wobei die Gesamtgeschossfläche von 3'120 m² nicht überschritten werden darf.»</u>
118b	ZPP 24 Abs. 6	Fernwärmenetz: Unklar ist, weshalb hier betont wird, dass an in der Nähe liegende bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen sei. Soweit ersichtlich, wurde bei den übrigen den Anschluss an ein Fernwärmenetz betreffenden Regelungen bisher nicht präzisiert, dass diese «in der Nähe liegen» müssen. Es stellt sich die Frage, ob die Anschlusspflicht nicht in allen Fällen gelten soll, in denen ein Anschluss möglich ist.	Die bestehende Formulierung wird beibehalten.
119	ZPP 25	Planungszweck: Aufgrund der noch fehlerhaften Formulierung («der Grundstück»; «die Grundstück») ist unklar, ob tatsächlich nur eine Parzelle im Perimeter gemeint ist oder nicht. Bitte unmissverständlich regeln, was wo bezweckt wird.	Die sprachliche Formulierung wird angepasst.

3.4 Erläuterungsbericht

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
120	Schutzzonnenplan	Bitte ergänzen und aufzeigen, wie der Plan erarbeitet wurde.	Dieser Sachverhalt wird ergänzt.
121	S. 30, U16	Bitte präzisieren, ob es sich wirklich um eine ÜO handelt, die auf einer ZPP basiert.	Dieser Sachverhalt wird präzisiert.
122	S. 30, U27	Das Ausscheiden einer ZöN verschafft der Gemeinde ein Enteignungsrecht. Aus diesem Grund ist in der Regel der Bedarf nachzuweisen. Wie dem Orthofoto zu entnehmen ist, handelt es sich indes tatsächlich bereits um einen Platz. Ausserdem gehört die betroffene Parzelle Nr. 593 der Einwohnergemeinde. Auf weiterführende Nachfrage des Bedarfs kann deshalb verzichtet werden.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
123	S. 31, U30	Die Massnahme wird hier wie auch im Änderungsplan Nutzungszoneplan als Umzonung von Landwirtschaftszone zu Verkehrszone Bahn bezeichnet. Der aktuelle Zonenplan enthält allerdings unter «übergeordnetes Recht/ Hinweise» bereits die weisse Fläche «Eisenbahnareale/Verkehrsflächen». Die betroffenen Flächen sind demnach bereits jetzt dem Zweck Eisenbahnbauten gewidmet. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Flächen bisher Landwirtschaftszone darstellten. Auf die Aufführung dieser «Umzonung» kann deshalb verzichtet werden.	Der Hinweis wird aufgenommen und der Erläuterungsbericht desbezüglich präzisiert.
124	S. 39	Hier wird ausgeführt, in der laufenden Ortsplanungsrevision würden keine Einzonungen vorgesehen. Wie ausgeführt wurde, ist dies nicht ganz korrekt. Die Zuweisung der Bauernhofzone in eine Wohnzone ist als Einzonung zu qualifizieren Ebenso die im Rahmen der Arrondierung beim Gymnasium Hofwil einzuzonenden FFF. Entsprechend ist auch das Thema Wohnbaulandbedarf in Bezug auf diese Einzonungen zu ergänzen.	Die beiden Einzonungen werden im Erläuterungsbericht entsprechend beschrieben.

3.5 Richtplan Ortsentwicklung

Erläuterungen

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
125	S. 33	Aufgrund der hier gewählten Darstellung sieht es so aus, als wäre «Daueraufgabe» ein Koordinationsstand; sie gibt aber nicht den Stand der Koordination an, sondern den zeitlichen Realisierungshorizont. Die «Daueraufgabe» wäre demnach unter dem nachfolgenden Titel «Priorisierung» einzuordnen. Soweit ersichtlich wird der Begriff Daueraufgabe anschliessend nicht verwendet, vielmehr ist von «laufend» die Rede, weshalb auch ganz darauf verzichtet werden kann.	Der Hinweis wird entsprechend umgesetzt.

Massnahmenblätter

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
126	Massnahmenblatt S1	Das Gebiet tangiert den eingedolten Dorfbach. Bitte vergleichen Sie hierzu das Massnahmenblatt 3E des kantonalen Richtplans. Es fehlt der Bezug zum Gewässerrihtplan GRP.	Der Sachverhalt wird im MB ergänzt.
127	Massnahmenblatt S9	Unter Beschrieb und Ziele wird die parzellenübergreifende Planung angeführt. Eine parzellenübergreifende Planung kann in einer Regelaubzone aber in der Regel nicht erreicht werden; dazu werden voraussichtlich andere nutzungsplanerische Instrumente, z. B. eine ZPP, erforderlich sein.	Die parzellenübergreifende Planung ist ein behördenverbindliches Ziel. Inwiefern die Grundeigentümerschaft dieses Ziel unterstützt gilt es zu gegebener Zeit auszuhandeln.
128	Massnahmenblatt L2	Beim Vorgehen ist geplant, die Massnahmen bei Voranfragen und im Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Der Richtplan ist jedoch nicht grundeigentümergebündlich; bei Voranfragen und im Baubewilligungsverfahren werden deshalb keine Vorgaben gemacht werden können, die sich nicht auf die Nutzungsplanung stützen. Es wird empfohlen, nochmals zu überprüfen, ob für alle relevanten Massnahmen eine Bestimmung ins Baureglement aufgenommen wurde. Als Beispiel kann hier die Dachbegrünung genannt werden. Es stellt sich die Frage, ob diese im Baureglement geregelt ist. Falls nicht, können bei Voranfragen und im Baubewilligungsverfahren keine Qualitätsstandards für Dachbegrünungen durchgesetzt werden.	Es handelt sich um behördenverbindliche Ziele. Die grundeigentümergebündliche Umsetzung des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsgebiet erfolgt in Art. 422. In Art. 422 Abs. 1 Lit. f sind explizit auch Bestimmungen zur Dachbegrünung festgelegt.
129	Massnahmenblatt L5	Hier fehlt eine graue Hinterlegung, so dass offenbar nichts auf dieser Seite behördenverbindlich ist. Dies ist zwar insoweit verständlich, als dass für die betroffene Thematik der regionale Gewässerrihtplan Urtenen (RGRP Urtenen) ausschlaggebend ist. Es stellt sich aber die	Die Aussage ist korrekt. Das MB ist nicht behördenverbindlich, da bereits der regionale Gewässerrihtplan behördenverbindlich ist.

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
		Frage, ob nicht immerhin die Kategorie «Beschrieb und Ziele», in der die Umsetzung des RGRP Urtenen vorgesehen ist, grau zu hinterlegen wäre.	
130	Massnahmenblatt V1b	Die Richtplanung der Gemeinde Münchenbuchsee enthält die Massnahmen aus dem RGSK II. Konkretisierungsbedarf besteht beim Massnahmenblatt V1b «Regionale Alltagsveloroute mit erhöhtem Standard», dass der RGSK Massnahme LV-W-1-j zugeordnet werden kann. Hier ist zu differenzieren zwischen Planung und Umsetzung: - Die Planungsstudie «Linienführung Veloverkehr in der Region Bern-Mittelland», welche die Linienführung im Korridor Zollikofen-Münchenbuchsee-Moosseedorf prüft, wird unter der Federführung der RKBM erarbeitet (Projektstart Mitte 2020, Mitfinanzierung durch Kanton). - Die Umsetzung der Alltagsveloroute, erfolgt unter der Federführung der betroffenen Gemeinden (Finanzierung durch betroffene Gemeinden, Kanton und Bund mit Beiträgen aus den Agglomerationsprogramm - keine Beteiligung durch RKBM).	Der Abschnitt Federführung wird entsprechend konkretisiert.

Richtplankarten

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
131a	Richtplankarte Siedlung, Landschaft und Freiraum	Es sind nicht alle Massnahmen aus dem kantonalen Gewässerrichtplan GRP in den Richtplan eingeflossen. So fehlen zum Beispiel die Räume für die beiden Rückhaltebecken und Gewässerentwicklungsräume für zukünftige Gewässerumlegungen. Auch sind die Ziele des Buechlimattbaches nicht in die Planung aufgenommen worden.	Die Gemeinde hat nicht vor bereits erlassene behördenverbindliche Richtplaninhalte in den vorliegenden Richtplan zu integrieren.
131b	Richtplankarte Siedlung, Landschaft und Freiraum	Die Objekte des Inventars der historischen Verkehrswege werden ausgewiesen. Es sind jedoch nicht alle Objekte des Inventars übernommen worden. Vergleichen Sie bitte dazu Seite 108 der Erläuterungen.	Die IVS-Inhalte werden überprüft.
131c	Richtplankarte Siedlung, Landschaft und Freiraum	Die Fachstelle Lebensräume und Arten regt an, mit einer ausgewiesenen wildtierbiologisch geschulten Fachperson die Situation hinsichtlich Wildtierkorridor auf Lage und Funktionalität hin zu untersuchen. Ob diese an sich wichtige West-Ost-Verbindung heute noch funktionieren kann und in welcher Qualität soll geprüft werden, ebenfalls die Realisierung von allenfalls notwendigen beziehungsweise möglichen Verbesserungsmaßnahmen. Auch soll	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Thema	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung
132	Richtplankarte Verkehr und Mobilität	Die Fuss- und Wanderwege sind im Richtplan Verkehr aufgenommen. Empfohlen wird die explizite Darstellung der wichtigen Schulwege in der Gemeinde sowie die rechtliche Sicherung durch eine grundeigentümerverbindliche Festlegung, soweit die Wege nicht bereits dem Gemeingebrauch gewidmet sind. Ziel ist die Erhaltung und Förderung der Naturbeläge auf Wanderwegen, insbesondere der Bernserrasse - beim künftigen Standort Bushaltekanten - und dem Bahnhof ist im Richtplan Verkehr, Teilrichtplan Fussverkehr, nicht vorgesehen. Um die Attraktivität des ÖVs mit Umsteigemöglichkeit zu fördern empfiehlt die Fachstelle, diesen Fussweg im Richtplan aufzunehmen.	Auf eine Ergänzung der Richtplankarte wird verzichtet.

4 Weitere Anpassungen

Nr.	Thema	Bemerkungen	Stellungnahme / Bereinigung
133	Störfallvorsorge, Abstimmung auf Ortsplanung	Fachbericht vom 20. Februar 2020 Gemäss ABC-Konsultationskataster sind in der Gemeinde Konsultationsbereiche von Anlagen im Geltungsbereich der Störfallverordnung. Die Abstimmung der Ortsplanungsrevision auf die Störfallvorsorge wurde in der «Beilage Störfallvorsorge» vorgenommen.	Aufgrund der umfassende Abstimmung mit der Störfallvorsorge wurden Massnahmen im Gemeindebaulegament festgelegt: <u>Empfindliche Einrichtungen</u> Aufgrund der potenziellen Gefährdung durch Störfälle bei Neu- und Erweiterungsbauten mit empfindlichen Einrichtungen sind innerhalb der Konsultationsbereiche Abklärungen 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. <u>ZPP Nr. 10 Seedorfweg-Nord und Nr. 25 Bärenareal</u> 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): • <u>Normale Hauseingänge sind die natürlichen Fluchtwege, kurz und von den Anlagen abgewandt.</u> • <u>Rück- und vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Loggias) liegen anlagenabgewandt.</u> • <u>Das Gebäude hat eine dichte Gebäudehülle aufgrund massiver Bauweise.</u> • <u>Fassade gegenüber der Anlage ist aus nichtbrennbaren Materialien.</u>
134	Grünzonen	Die Anpassung betrifft die Gebiete Klostermatte (Parz. Nr. 1283 und 1288), Müli (Parz. Nr. 1117) und Moosgasse (Parz. Nr. 302 und 2782).	Grünzone in Wohnzone 2 Bei den fünf Parzellen in der Grünzone handelt es sich um Gebiete, welche nicht dem Zweck einer Grünzone gemäss Baugesetz entsprechen. Sie werden der Wohnzone zugewiesen.
135	Lärmschutz Streichung U33	Mit der geplanten Umzonung der Mischzone in die Wohnzone werden die Lärmwerte der Wohnzone deutlich überschritten.	Auf die Umzonung U33 von der Misch- zur Wohnzone wird verzichtet.
135	Richtplan Ortsentwicklung, Massnahme S9	Im Rahmen der Potenzialstudie 2016 wurden die Entwicklungspotenziale in allen bestehenden Bauzonen analysiert. Der	Die Massnahme S9 (Fassung VP) wurde aufgrund der umfassenden Überprüfung fallen gelassen und gestrichen. Aufgrund der Systematik des

Nr.	Thema	Bemerkungen	Stellungnahme / Bereinigung
	Erneuerungsgebiete: Wohnzone mit Struktur- erhaltung	Handlungsbedarf wurde im REK ausgewiesen. Bei den bezeichneten Gebieten besteht ein bedeutendes ortsverträgliches Potenzial für eine Erneuerung und Verdichtung. In den Erneuerungsgebieten stehen einerseits bei Siedlungen mit älterer Bausubstanz (ca. 1920-1990), aber einheitlicher Siedlungstypologie Sanierungen an.	Richtplan wurde die Massnahme S11 (Fassung Vorprüfung) neu zur Massnahme S9 (Fassung Auflage).

Anhang 4 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 ₂	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 5 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) Kommunalen Richtplan «Zentrumsplanung», Richtplandossier, genehmigt 2013. (Verfasser: Andreas Gerber, Raum- und Stadtentwicklung, Bern)
- 5) Kommunalen 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