

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire

EINGEGANGEN 03. Feb. 2020

Direktion für Inneres
und Justiz

Direction de l'intérieur et
de la justice

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 33
Telefax 031 634 51 58

Gemeindeverwaltung Münchenbuchsee
Bernstrasse 8
3053 Münchenbuchsee

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter: Frank Weber
G.-Nr.: 2019.JGK.5020
Mail: frank.weber@jgk.be.ch

31. Januar 2020



Münchenbuchsee; Ortsplanungsrevision OPR17+, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 17. Juli 2019 ist bei uns die Ortsplanungsrevision OPR17+ mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Nutzungszonenplan
- Baulinienplan zur Kernzone
- Schutzzonenplan
- Gemeindebaureglement
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Richtplan Ortsentwicklung
- Richtplankarte Siedlung, Landschaft und Freiraum
- Änderungsplan Zonenplan
- Räumliches Entwicklungskonzept REK

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt Oberingenieurkreis III (TBA/OIK III), Fachbericht Wasserbau vom 26. August 2019 und Strassenverkehr vom 6. September 2019
- Amt für Wald (KAWA), Fachbericht Walderhaltung vom 19. September 2019
- Amt für Kultur, Denkmalpflege (KDP), Fachbericht Denkmalpflege vom 24. Oktober 2019
- Archäologischer Dienst (ADB), Fachbericht Archäologie vom 29. August 2019
- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE), Fachbericht Energie vom 28. August 2019
- Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht Fischerei und Naturschutz vom 28. August 2019
- Jagdinspektorat (JI), E-Mail Stellungnahme vom 15. Oktober 2019
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM), Stellungnahme vom 20. Dezember 2019
- Kantonales Laboratorium (KL), Fachbericht Störfallvorsorge vom 6. September 2019
- beco Berner Wirtschaft (beco IMM), Bericht noch ausstehend
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Bericht noch ausstehend

Mit Datum 4. September 2019 und 23. Dezember 2019 sind ergänzende Unterlagen zum Nutzungszonenplan und zur Umsetzung Störfall gemäss dem Fachbericht Störfallvorsorge vom 6. September 2019 bei uns eingegangen:

- Detailvermessung Nutzungszonenplan
- Beilage Störfallvorsorge
- Plan Störfallvorsorge
- Plan Raumnutzerdichte

Die nachgereichten Unterlagen haben wir geprüft und zum Thema Störfallvorsorge eine zweite Vernehmlassung durchgeführt:

- Kantonales Laboratorium (KL), Stellungnahme zu nachgereichten Unterlagen (Bericht noch ausstehend)

Unsere Beurteilung bezieht sich auf die eingereichten Pläne, Vorschriften und Erläuterungsbericht vom 4. Juli, 4. September und 19. Dezember 2019.

Nachfolgend geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

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 nachfolgenden Bericht.

2. Genehmigungsvorbehalte

2.1 Nutzungszonenplan

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.

ZPP 8 und 12

Es werden neu Sektoren unterschieden. Diese sind – wie bei anderen ZPPs mit Sektoren – im Nutzungszonenplan darzustellen.

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.

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.

2.2 Baulinienplan zur Kernzone

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 diesbezüglich korrigieren.

2.3 Schutzzonenplan

Signaturen

Die Signaturen für geschützte Wiesenstandorte und Archäologische Schutzgebiete müssen angepasst werden, so dass eine klare Unterscheidung der Gebiete möglich ist.

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.

Ufervegetation, Hecken und Feldgehölze

Die Ufervegetation ist im Schutzzonenplan auszuweisen oder die Legende für Fließgewässer und stehende Gewässer ist anzupassen.

Alle Hecken und Feldgehölze sind im Schutzzonenplan auszuweisen.

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.

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 Schutzzonenplan. Bitte korrigieren.

2.4 Gemeindebaureglement

2.4.1 Einzelne Artikel

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 zonengemässen 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 Schattenwurf 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.

Art. 212, Abs. 4

Das Mass GFZo ist im Baureglement zu definieren, beispielsweise hier oder im Anhang 3 unter A12 Nutzungsziffer.

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.

Art. 218a

lit. a: Art. 19 BMBV: Bitte «über dem massgebenden Terrain» durch «über der Fassadenlinie» ersetzen.

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 tr geregelt ist). Dabei ist Folgendes zu beachten: Abgrabungen, die nicht an die Höhe angerechnet werden, sind praxisgemäss lediglich auf einer Gebäudeseite zulässig, da die Vorschriften betreffend Fassadenhöhe ansonsten ausgehöhlt werden könnten. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen.

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 überhohe 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.

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 Lift 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.

Art. 218c, Abs. 3

Wenn ein Attika zugelassen ist, so muss eine Gesamthöhe für das Gebäude definiert werden.

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.

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.

Art. 233

Es wird empfohlen, baupolizeiliche Masse festzulegen. Wird darauf verzichtet, werden die zulässige Masse wohl im Einzelfall gestützt auf die FAT-Richtlinien festgelegt werden müssen. Zwingend festzulegen ist eine Empfindlichkeitsstufe, wobei die ES III als zweckmässig erscheint.

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 Strukturhaltung 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 Aussenraumgestaltung aufzuerlegen, stellt einen unzulässigen Eingriff in die Eigentumsгарantie dar. Die bauwillige 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.

Art. 241, Abs. 2

Art. 14 BMBV: Bitte präzisieren, dass es sich um die *Gesamthöhe* handelt.

Art. 241, 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.

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 Eigentumsгарantie zu erblicken. Im Erläuterungsbericht wäre entsprechend darzulegen, inwiefern ein öffentliches Interesse daran besteht und die Vorschrift verhältnismässig ist.

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.

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, auf welche Grundlage sie sich stützt.

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.

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.

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; diesfalls würden sich Fragen betreffend die Rechtsgleichheit stellen, insbesondere in Bezug auf das Finanzvermögen.

Bitte den Regelungsgehalt klären oder allenfalls auf die Bestimmung verzichten.

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.

Art. 512

Hier werden zwei Alternativen gemischt. Entweder sind die Denkmäler im Bauinventar bezeichnet; dann sind sie behördenverbindlich. Oder sie sind in einem Nutzungsplan, zum Beispiel Zonenplan oder Schutzzonenplan bezeichnet (im Sinne von festgelegt), dann sind sie grundeigentümergebunden.

Die Gemeinde Münchenbuchsee legt die Denkmäler im Schutzzonenplan 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.

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.

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 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.

Art. 527, Beilage 1 LSG 3 Bärenried

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».

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; und
- (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.

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.

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.

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 Waldabstand gemäss Art. 25 KWaG vor.“

2.4.2 Anhang 1 ZöN

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.

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.

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 Gebäudefläche 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 begrüsst, dass nebst der Anzahl Vollgeschosse auch eine FH tr gelten soll. Dafür ist jedoch ein Verweis in der Hinweisspalte 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.

W Klostermatte

Es wird das Berechnungssystem des «Höchstenteils nicht erneuerbare Energie» angewandt, das seit Inkrafttreten der revidierten Kantonalen Energieverordnung KEnV am 1. September 2016 überholt 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.

2.4.3 Anhang 2 ZPP

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 Mindestdichte 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.

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.

ZPP 1 Buechlimatt

In der ZPP befindet sich teils Kulturland. Es wird eine Mindestdichte in Form einer ÜZ von 0.4 festgelegt, was tiefer liegt als die vom AGR praxisgemäss geforderte Mindestdichte. Da die Dichte im ganzen Perimeter gilt, kann von einer genügenden Dichte ausgegangen werden.

ZPP 3

Beim ganzen Perimeter handelt es sich um Kulturland. Eine Überbauungsziffer ÜZ von 0.4 erscheint vor diesem Hintergrund als zu 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.

ZPP 5

Es wird dringend empfohlen, auf den Begriff «Verkaufsfläche» zu verzichten und ausschliesslich die zulässige Geschossfläche oberirdisch G_{Fo} 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 entsprechende 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 dazuzählen und welche nicht. Ansonsten ist die Bestimmung zu wenig bestimmt.

Die Lärmempfindlichkeitsstufe LES wurde – allenfalls versehentlich – 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.

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 mässig störende Betriebe zugelassen. Vor diesem Hintergrund wirft die Regelung, wonach in der ZPP 6 mit einer ES II im nördlichsten Gebäude ein «mässig 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.

ZPP 8

Die Gebäudefläche G_{bF} ist nicht BMBV-konform und ist durch die *anrechenbare* Gebäudefläche aG_{bF} zu ersetzen. Bitte vergleichen Sie dazu Art. 30 Abs. 2 BMBV.

ZPP 9

Die Bestimmung zur Lärmempfindlichkeitsstufe ist – wohl versehentlich – so dargestellt, als würde sie nur für den Sektor B gelten. Bitte korrigieren.

ZPP 10

Im Sektor A soll die Parkplatzanzahl 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 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.

ZPP 14 Abs. 4

Kleinbauten: Bitte *anrechenbare* Gebäudefläche anstelle von Gebäudefläche schreiben.

ZPP 16

Grenzabstände: Gegen Osten (ZöN) soll ein Grenzabstand von 2.0 m gelten. Gemäss Entwurf des Nutzungszonenplans 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 Schlittelhofer 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.

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 Gestaltungsvorschrift) 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.

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.

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.

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.

2.5 Erläuterungsbericht

Seite 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.

Seite 31, ZPP 24

Es werden neu drei Parzellen dem ZPP-Perimeter zugewiesen, die sich bisher in einer Regelaubzone 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.

Seite 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 m² FFF eingezont 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.

2.6 Richtplan Ortsentwicklung

Massnahmenblatt S10.5

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, ÖV-Erschliessung, Kompensation ist für eine Festsetzung auch die Sicherung der rechtlichen Verfügbarkeit erforderlich.

3. Empfehlungen und Hinweise

3.1 Nutzungszonenplan

Erhaltungszonen

Bitte diese wie im Baureglement auf dem Plan mit der entsprechenden Zahl bezeichnen (EZ1, EZ2, EZ3).

Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN B und C

Die Abgrenzung zwischen diesen beiden ZÖNs ist nicht ablesbar. Bitte eine besser lesbare Darstellung wählen.

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.

Parzelle Nr. 892

Es ist nicht nachvollziehbar, warum nicht die ganze Parzelle gelb eingefärbt ist. Bitte korrigieren.

3.2 Schutzzonenplan

Legende

Die Signaturen der archäologischen Schutzzonen und der geschützten Wiesenstandorte sind praktisch nicht voneinander unterscheidbar. Durch das Vorhandensein von archäologischen Schutzzonen im Wald kann dies zu Rechtsunsicherheiten führen. Antrag: Die Signaturen werden so angepasst, dass sie klar unterscheidbar sind.

Wanderwege / ZPP Golfpark

Beides wird unter den Hinweisen erwähnt. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese auf dem Schutzplan dargestellt sind.

Hinweisobjekt

Bitte darlegen, was mit „Hinweisobjekt“ gemeint ist und worauf sich die Bezeichnung „N2“ bezieht.

3.3 Baureglement

3.3.1 Vorbemerkung

Im Dokument wurden die Änderungen zum bisherigen Baureglement in blauer Schrift sichtbar gemacht. Da das bestehende 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.

3.3.2 Einzelne Artikel

Art. 104, Abs. 2

Unklar ist, ob mit «im Ortsbild bei grösseren Bauvorhaben» ortsbildprägende grössere Bauvorhaben gemeint sind. Bitte präzisieren.

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.

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.

Art. 211, Kernzonen

Die Bestimmung enthält ein paar Regelungen, die unter der Nutzungsart systemfremd eingeordnet sind und zum Nutzungsmass oder 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.

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.

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.

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 Nutzungszonenplan 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.

Art. 212, maximale Gebäudelänge (allenfalls auch Gebäudebreite)

Hinweis: Anbauten sind gemäss BMBV im Mass eingeschlossen.

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 Geschosshöhe 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.

Art. 212, Hinweisspalte

In der Hinweisspalte wird die gute Gesamtwirkung vorbehalten. Gemäss Rechtsprechung dürfen gestützt auf Vorschriften des 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 Hinweisspalte zu verzichten.

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.

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.

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.

Art. 214 lit e. und 215b lit. c

Es stellt sich die Frage, ob hier lediglich der Grenzanbau gestattet sein soll. Falls auch der Näherbau möglich sein soll, ohne dass an etwas angebaut werden muss, wird empfohlen, hier von Näher- und Grenzanbau zu sprechen.

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, Hinweis-spalte, und Art. 414 ist von allseitigen Dachvorsprüngen die Rede, weshalb hier wohl auch eher Dachvorsprünge gemeint sind.

Rückspringende Gebäudeteile (max. Länge, Breite, Höhe, allenfalls Fassadenanteil)

Diese sind nicht geregelt. Achtung: Rücksprünge werden demnach bei der Fläche abgezogen. Dies hat einen Einfluss auf die Attikafläche.

Art. 218a 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.

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.

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.

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.

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.*

Art. 234

Bitte die Zone immer gleich benennen, entweder *Erhaltungs-* oder *Erhaltenszone*. Zurzeit steht in der Marginalie sowie in der Legende des Nutzungszonenplans *Erhaltungszone*.

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.

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.

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.

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 Strukturhaltung 3 und die Wohnzone mit Strukturhaltung 4 umfasst, könnte auf Art. 235 Abs. 2 ganz verzichtet werden. Bitte Systematik prüfen und gegebenenfalls anpassen.

Alternativ könnte die Strukturhaltung auch als Überlagerung ausgestaltet und unter dem Titel 5. «Bau- und Nutzungsbeschränkung» geregelt werden (bitte vergleichen Sie hierzu das Musterbaureglement).

Art. 411, Hinweisspalte

Die Kriterien finden sich in Abs. 3, nicht im hier genannten Abs. 2.

Art. 412, Abs. 3

In der Hinweisspalte könnte auf die betreffenden Artikel hingewiesen werden.

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.

Art. 424

In Bezug auf den letzten Absatz ist Folgendes festzustellen: Ein Reklamereglement ist in der Regel Teil der baurechtlichen Grundordnung 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 des Baureglements hinausgehen. Bitte vor diesem Hintergrund prüfen, ob Abs. 7 den verfolgten Zweck erfüllen kann.

Art. 442

Der Nutzungszonenplan enthält zurzeit keinen Fernwärmeperimeter. Perimeter sollen nachträglich grundeigentümerverbindlich 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.

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 Musterbaureglement.

Art. 511, Abs. 5

Von Gesetzes wegen ist die Denkmalpflege bei erhaltenswerten Baudenkmalern 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.

Art. 527, allgemein

Die Beilage 1 enthält für jedes Landschaftsschongebiet eine Beschreibung und Zielvorgaben. Die Beilage 1 befindet sich anders als die Anhänge hinter dem Genehmigungsvermerk; es ist demnach davon auszugehen, 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.

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 auszugehen, dass es sich um eine abschliessende Aufzählung handelt.

Art. 541, Hinweisspalte

Unklar ist, ob die Bezeichnung des Zonenplans 3 Naturgefahren in der Hinweisspalte korrekt ist. Es stellt sich die Frage, ob weiterhin eine Ziffer benützt werden soll.

Art. 551

Bitte präzisieren, in welchem Dokument die Wege festgelegt sind.

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 begrüßen. 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 Hinweisspalte aufzuzählen.

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 daran festgehalten ist der Erläuterungsbericht mit einigen Ausführungen über das geplante Vorgehen zu ergänzen.

7. Gestrichene Artikel

Es wird begrüsst, 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.

3.3.3 Anhang 1 ZöN

Lärmpfindlichkeitsstufen

Bis auf die ZöN Q wurde allen ZöNs die Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen, selbst solchen, deren Zweckbestimmung Spielplätze oder Sport vorsehen. Bitte diese Zuweisungen nochmals überprüfen.

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 Gebäudehöhe oder eine maximale Geschosshöhe zu ergänzen.

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.

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 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.

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.

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.

3.3.4 Anhang 2 ZPP

ZPP 12

Bitte bei Abs. 2 Darstellung prüfen. Sektor A ist eingerückt, Sektor B nicht. Unklar ist ob die GFZo in beiden Sektoren gilt.

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.

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.

ZPP 17

Mass der Nutzung: Auch hier empfiehlt es sich, zu regeln, ob und unter welchen Bedingungen Klein- und Anbauten realisiert werden dürfen.

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.

ZPP 24

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.

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.

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.

3.4 Erläuterungsbericht

Schutzzonenplan

Bitte ergänzen und aufzuzeigen, wie der Plan erarbeitet wurde.

Seite 30, U16

Bitte präzisieren, ob es sich wirklich um eine ÜO handelt, die auf einer ZPP basiert.

Seite 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 Nachweise des Bedarfs kann deshalb verzichtet werden.

Seite 31, U30

Die Massnahme wird hier wie auch im Änderungsplan Nutzungszonenplan 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.

Seite 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.

3.5 Richtplan Ortsentwicklung

3.5.1 Erläuterungen

Seite 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.

3.5.2 Massnahmenblätter

Massnahmenblatt S1

Das Gebiet tangiert den eingedolten Dorfbach. Bitte vergleichen Sie hierzu das Massnahmenblatt 3E des kantonalen Richtplans. Es fehlt der Bezug zum Gewässerrichtplan GRP.

Massnahmenblatt S9

Unter Beschrieb und Ziele wird die parzellenübergreifende Planung angeführt. Eine parzellenübergreifende Planung kann in einer Regelbauzone aber in der Regel nicht erreicht werden; dazu werden voraussichtlich andere nutzungsplanerische Instrumente, z. B. eine ZPP, erforderlich sein.

Massnahmenblatt L2

Beim Vorgehen ist geplant, die Massnahmen bei Voranfragen und im Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Der Richtplan ist jedoch nicht grundeigentümergebunden; 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.

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 Gewässerrichtplan Urtenen (RGRP Urtenen) ausschlaggebend ist. Es stellt sich aber die Frage, ob nicht immerhin die Kategorie «Beschrieb und Ziele», in der die Umsetzung des RGRP Urtenen vorgesehen ist, grau zu hinterlegen wäre.

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).

3.5.3 Richtplankarten

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 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 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 dokumentiert werden, wie der Erhalt der Funktionalität langfristig gesichert werden kann.

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 ausserhalb des Siedlungsgebiets. Ein Fussweg zwischen der Bernstrasse - 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 in den Richtplan aufzunehmen.

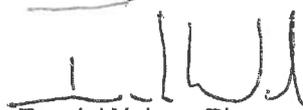
4. Ausblick

Wir bitten Sie, die Unterlagen aufgrund des Vorprüfungsberichtes zu bereinigen und die Genehmigungsvorbehalte auszuräumen. Nachdem insbesondere die konzeptbildenden Fragen wie Beanspruchung von Kulturland, Umsetzung Gewässerrichtplan geklärt sind, sind wir gerne bereit, die Planung nochmals zu prüfen. Zu den noch offenen Punkten bezüglich Störfallvorsorge, öffentlicher Verkehr und Grundwasserschutz werden wir Ihnen die Fachberichte baldmöglichst nachreichen.

Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Frank Weber, Planer

Fachberichte

- OIK III (2), KAWA, KDP, ADB, AUE, ANF, JI, RKBM, KL

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)

- BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- OIK III
- KAWA
- KDP
- ADB
- AUE
- ANF
- JI
- RKBM
- KL

