



Ortsplanungsrevision 2017+

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Dritte öffentliche Auflage

Bemerkungen zur zweiten öffentlichen Auflage

Die mit der zweiten Auflage erfolgten Änderungen am Gemeindebaureglement und am Nutzungszonenplan werden im vorliegenden Bericht in Kapitel 4, 6.5 und 6.6 beschrieben. Die nach der ersten Auflage geänderten Textstellen sind in **blauer Schrift** hervorgehoben.

Bemerkungen zur dritten öffentlichen Auflage

Die mit der dritten Auflage erfolgten Änderungen am Gemeindebaureglement und am Nutzungszonenplan werden im vorliegenden Bericht beschrieben. Die nach der zweiten Auflage geänderten Textstellen sind in **blauer Schrift gelb hervorgehoben** dargestellt.

Bern, 26. Januar 2022

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), Katharina Wüthrich (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.....	21
4.4 Arbeitszone.....	21
4.5 Mass der Nutzung.....	23
4.6 Bau- und Aussenraumgestaltung.....	26
4.7 Qualitätssicherung.....	27
4.8 Energie.....	27
4.9 Verkehr	29
4.10 Umzonungen.....	29
4.11 Ortsbildschutzgebiet.....	33
4.12 Einzonungen	37
4.13 Kulturlandschutz.....	40
4.14 Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN).....	40
4.15 Weitere Änderungen	41
4.16 Sistierung.....	42
5. Auswirkungen und Beurteilung.....	42
5.1 Siedlungsentwicklung nach innen	42
5.2 Kulturgüter- und Ortsbildschutz, Archäologie	43
5.3 Verkehr / Ver- und Entsorgung	46
5.4 Lärm und Luft.....	47
5.5 Energie.....	47
5.6 Natur, Ökologie und Landwirtschaft	48

5.7	Kulturland, Fruchtfolgeflächen	48
5.8	Gewässerschutz.....	48
5.9	Naturgefahren	48
5.10	Störfallvorsorge	49
5.11	Planungsmehrwerte.....	50
5.12	Weitere Themen	51
6.	Planungsprozess	52
6.1	Planungsorganisation	52
6.2	Entwurfsprozess	52
6.3	Öffentliche Mitwirkung.....	53
6.4	Vorprüfung.....	53
6.5	Erste öffentliche Auflage.....	53
6.6	Zweite öffentliche Auflage	55
6.7	Dritte öffentliche Auflage	56
7.	Beschlussfassung und Genehmigung.....	57
	Anhang.....	58
Anhang 1	Ausschnitt aus dem RGSK Bern-Mittelland	58
Anhang 2	Visualisierung Nutzungsmasse und Attikaregelung	60
Anhang 3	Bereinigungsdokument Vorprüfung.....	64
Anhang 4	Abkürzungsverzeichnis.....	65
Anhang 5	Grundlagenverzeichnis.....	66

1. Einleitung

1.1 Ortsplanungsrevision im Überblick

Ablauf

Die Ortsplanungsrevision Münchenbuchsee wird in zwei Phasen durchgeführt:

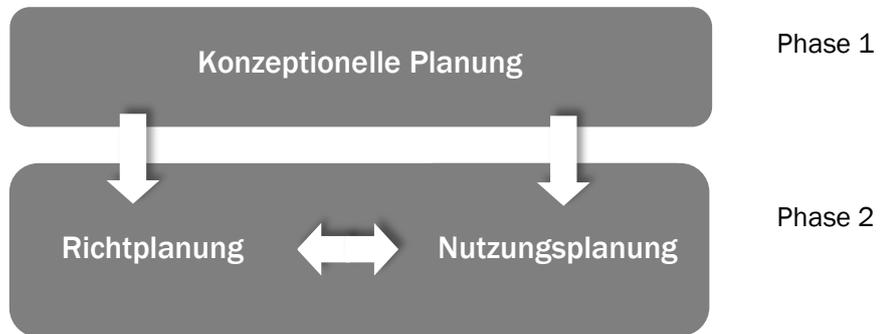


Abbildung 1: Zwei Phasen zur Aktualisierung der Ortsplanung

Phase 1: Konzeptionelle Planung

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

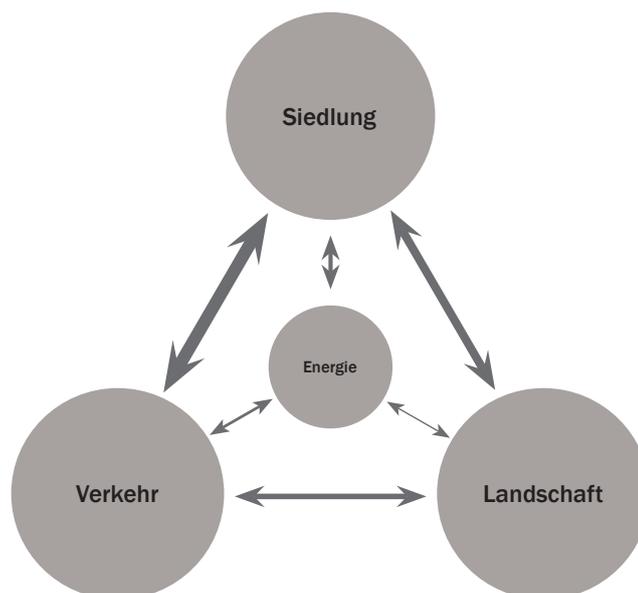


Abbildung 2 Thematische Bezüge der räumlichen Ortsentwicklung; Die Pfeilgröße bezeichnet die Stärke der Beziehungen

*Phase 2: Richtplanung
und Nutzungsplanung*

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

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

*Instrumente der
Ortsplanung*

Die Instrumente der Ortsplanungsrevision werden folgendermassen gegliedert:

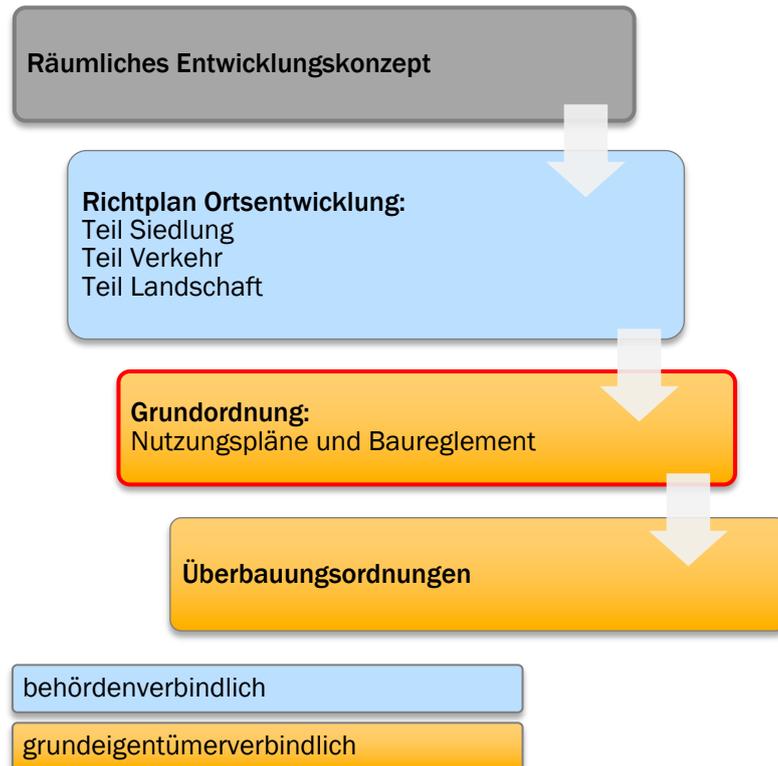


Abbildung 3 Instrumente der Ortsplanung

1.2 Konzeptionelle Planung: Räumliches Entwicklungskonzept

1.2.1 Potenzialstudie «Wachstum nach innen» (2016)

Potenzialstudie

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

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

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

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

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

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

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

1.2.2 Räumliches Entwicklungskonzept REK

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

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

Funktion des REK

Das REK erfüllt mehrere Funktionen:

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

Einbezug der Bevölkerung

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

1.3 Kommunale Richtplanung

1.3.1 Kommunale Richtplanung generell

Die kommunale Richtplanung konkretisiert die Inhalte des räumlichen Entwicklungskonzepts REK in einem behördenverbindlichen Instrument. Sie bezweckt insbesondere die Koordination der raumrelevanten Massnahmen in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Freiraum, Verkehr und Energie. Die bereits von der Gemeinde Münchenbuchsee erlassenen Richtpläne (Richtplan Energie, Richtplan Zentrumsplanung und Richtplan Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Zolllikofen – 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 Hinweispalte, den alten Vorschriften und der Kommentarspalte. Der Inhalt des Reglements lässt sich wie folgt zusammenfassen:

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

Normativer Text

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

Hinweise

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

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

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

Kommentar Die Kommentarspalte dient Präzisierungen, Erläuterungen oder relevanten Anmerkungen.

3.2.2 Änderungen aufgrund der BMBV

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

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

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

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

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

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

<i>Unterniveaubauten</i>	Bei den Unterniveaubauten muss die Gemeinde festlegen, wie weit der Bau aus dem Erdreich ragen darf (vgl. Art. 6 BMBV).
<i>Gebäudeteile</i>	Die wesentlichen Gebäudeteile wie Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vor- und rückspringende Gebäudeteile sind definiert (Art. 7 ff. BMBV).
<i>Längen und Höhen</i>	Anbauten (Art. 214a GBR) und eingeschossige Gebäudeteile (Art. 214b GBR) werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet. Die bisherige Gebäudehöhe wird neu mit der Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) definiert (Art. 12 ff. BMBV).
<i>Geschosse</i>	Die BMBV unterteilt die Geschosse in Vollgeschosse, Unter-, Dach- und Attikageschosse (Art. 18 ff. BMBV).
<i>Nutzungsziffern</i>	Da die Ausnützungsziffer 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 grundeigentümerverbindlichen Nutzungszonenplan (NZP) werden neben den gängigen Bauzonen (Wohn-, Misch-, Kern- und Arbeitszonen) auch alle übrigen Bauzonen festgelegt. Zudem werden die Perimeter mit besonderen baurechtlichen Ordnungen wie Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO) definiert. Mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen erfährt der Nutzungszonenplan zahlreiche Änderungen. Diese Änderungen sind im orientierenden «Änderungsplan Nutzungszonenplan» dargestellt. Die dazugehörigen Bestimmungen sind im Gemeindebaureglement (GBR) Kapitel 2 und 3 enthalten.
-----------------------------	--

3.4 Schutzzonenplan

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

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

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 grundeigentümerverschrieben 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 publikumsorientierten Nutzung ist angesichts der erforderlichen Strukturen und der effektiven Nachfrage anspruchsvoll. Mit zweckmässigen planerischen Rahmenbedingungen soll jedoch versucht werden, dass auch das Zentrum Buchsi eine Zukunft mit einer dem Ort angepassten Versorgungsstruktur und einem lebendigen Geschäftsleben hat. Wichtig für das Erreichen dieser Qualität ist, dass das Zentrum als Ort des Aufenthalts und der Begegnung attraktiv bleibt und weiter an Attraktivität gewinnt. Die Nutzungen im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) und die Bauweise von Neubauten sind konsequent

³ Schlussbericht Testplanung Bahnhof Südwest vom 3. April 2017

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

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

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

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

4.2 Mischzonen

Art. 211 Abs. 4 GBR

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

- Wohnen
- Stille bis mässig störende Gewerbe
- Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
- Dienstleistungen
- Verkauf bis 500 m² Geschossfläche
- Erotik- oder ähnliche Betriebe sind untersagt

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

- Wohnen
- Stille Gewerbe
- Bestehende, mässig störende Betriebe

- Die «Mischzone Bestand» bezweckt Wohnen und stille Gewerbe sowie die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung bestehender gewerblicher Nutzung mit mässig störendem Gewerbe. Neu- und Ersatzneubauten sind zugelassen.
- Verkauf (inkl. Ausstellung) im Umfang von max. 250 m² GF ist ausschliesslich für Produkte im Zusammenhang mit der bestehenden gewerblichen Nutzung zugelassen.
- Elektro-Tankstellen für Motorfahrzeuge bis 3.5 t
- Nicht zulässig sind Tankstellen, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, Erotik- oder ähnliche Betriebe
- Lärmempfindlichkeitsstufe III

4.3 Wohnzonen

Art. 211 Abs. 1 GBR

Wohnzonen sind weiterhin der Wohnnutzung vorbehalten. Stilles Gewerbe (wie Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers o.ä.) ist wie bis anhin zulässig. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die bisherigen Zonen E2 (Ein- und Zweifamilienhäuser) und E2^{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.

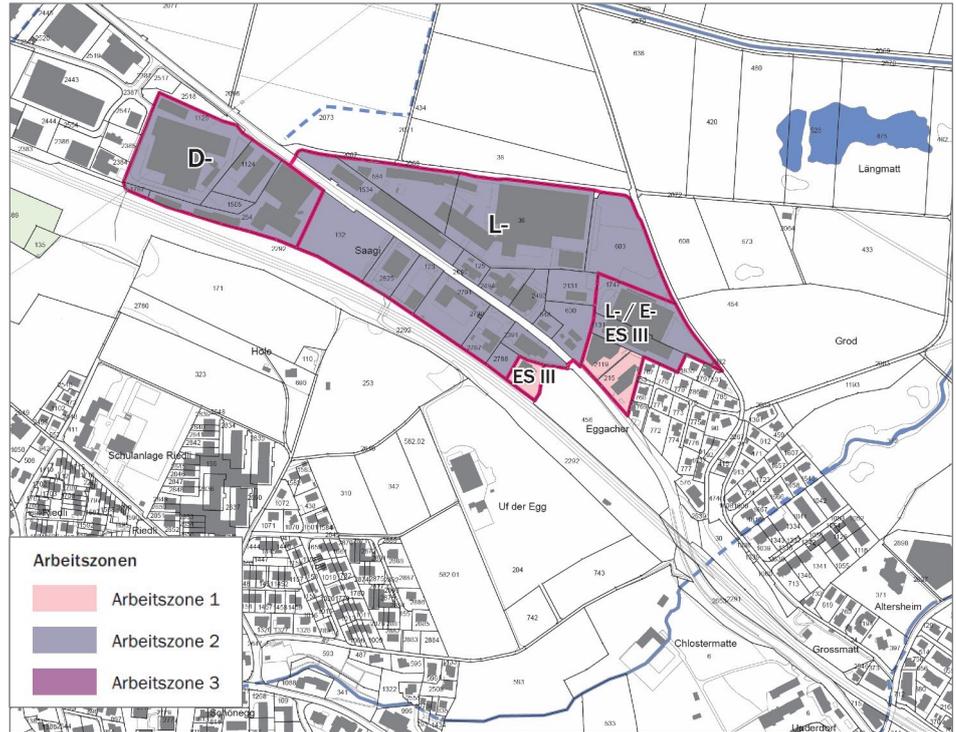


Abbildung 5 Arbeitszone Bielstrasse

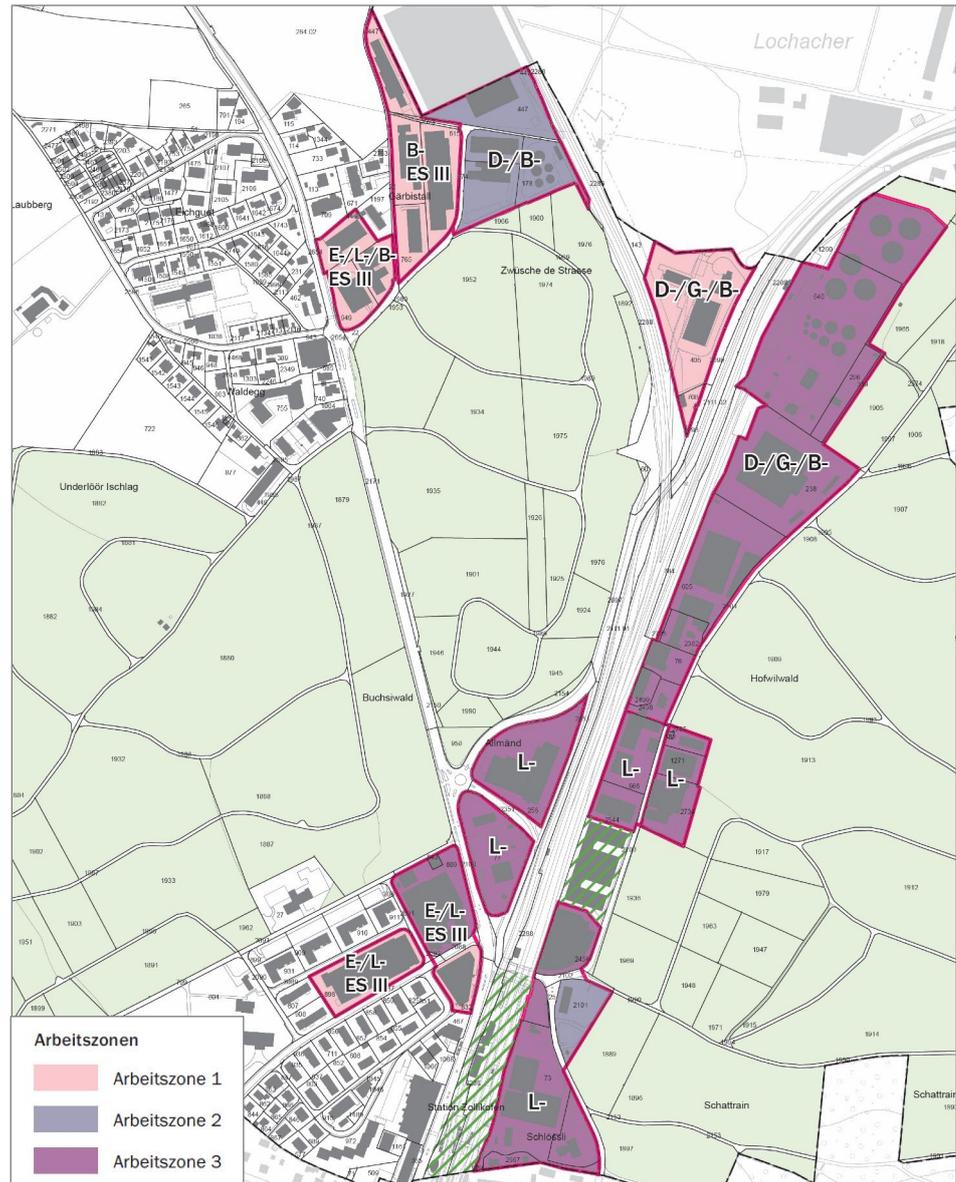


Abbildung 6 Arbeitszone Waldegg, ESP Bahnhof Zollikofen / Münchenbuchsee

4.5 Mass der Nutzung

Art. 212 Abs. 1 GBR

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

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

Das bisher gültige Baureglement sah für die Wohn- und Mischzone jeweils spezifische maximale 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	5.0	10.0	30.0	8.0	0.8	0.3
Wohnzone 3	W3	2VG+A/D	3VG+A/D	5.0	10.0	40.0	11.0	1.1	0.35
Wohnzone 4	W4	3VG+A/D	4VG+A/D	6.0	12.0	50.0	14.0	1.3	0.3
Mischzone 2/ Mischzone Be- stand 2	M2/ MB2	-	2VG+A/D	5.0	10.0	30.0	8.5	0.8	0.3
Mischzone 3/ Mischzone Be- stand 3	M3/ MB3	2VG+A/D	3VG+A/D	5.0	10.0	40.0	11.5	1.1	0.3
Kernzone 3A	K3A	Fussnote ⁸	3VG+D	5.0	10.0	40.0	12.0	-	0.2
Kernzone 3B	K3B	-	3VG+D	5.0	10.0	40.0	12.0	-	0.2
Kernzone 4	K4	-	4VG+D	5.0	10.0	40.0	14.0	-	0.2
Arbeitszone 1	A1	-	-	5.0 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)

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.

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

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

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

Folgende Veränderungen wurden im Vergleich zu den bisherigen Bestimmungen vorgenommen:

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

Tabelle 3 Veränderung der baupolizeichen Masse; kGA kleiner Grenzabstand, gGA grosser Grenzabstand, GL Gebäudelänge, Fh tr Fassadenhöhe taufseitig, GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch; GZ Grünflächenziffer, k. V. keine Veränderung, - keine Festlegung

*Umrechnung Ausnutzungsziffer AZ (bisher) zu GFZo (neu): GFZo ≈ AZ + 10%

Weitere Bestimmungen in den Regelbauzonen

Art. 212 GBR

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

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

Attikageschoss

Art. 219 GBR

Nach bisherigem Recht mussten Attikageschosse allseitig um mind. 2.0 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt werden. Gemäss übergeordnetem Recht muss das Attikageschoss bei mindestens einer

ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass (in unserem Fall 2.0 m) zurückversetzt sein. Die Realisierung eines Attikageschosses nach bisheriger Regelung mit allseitigem Rücksprung bleibt möglich.

Neu können Attikageschosse 70 % (bisher 50 %) des obersten Vollgeschosses betragen. Zudem wird eine maximale Geschosshöhe von 3.5 m festgelegt. Die Rücksprünge von 2.0 m gelten weiterhin, wobei Treppenhäuser und Lifte explizit von dieser Pflicht ausgenommen werden. Die Rückversetzung um 2.0 Meter auf einer ganzen Fassade bleibt jedoch zwingend.

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

4.6 Bau- und Aussenraumgestaltung

Gestaltungsgrundsatz

Art. 411 GBR

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

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Art. 422 GBR

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

Antennen

Art. 423 GBR

Die Gemeinde will den ihr zustehenden Spielraum mit einer Kombination zwischen Negativplanung (Antennenverbot im Ortsbildschutzbereich) und einer kaskadenhaften Positivplanung (wo Antennen ohne weitere Einschränkungen und wo nur unter bestimmten 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.

[Absatz 6 des Artikels 423 wird im Rahmen der zweiten Auflage gestrichen, da er nicht nötig ist und allenfalls zu Verwirrung führen könnte. Aufgrund des Absatz 6](#)

werden konzessionierte und konzessionsfreie Funknutzungen vermischt. Die generellen und übergeordnete Bestimmungen sind ausreichend.

Reklamen

Art. 424 GBR

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

4.7 Qualitätssicherung

Fachberatung

Art. 431 GBR

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

Die unabhängige Fachberatung ermöglicht es, eine externe Fachmeinung zu qualitativen und nicht messbaren Merkmalen einzuholen, wie beispielsweise zur Stellung und Gestaltung von Gebäuden, der Wirkung eines Vorhabens etc. Die Fachberatung wird nicht beigezogen, wenn das Projekt Resultat eines qualitätssichernden 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 grundeigentümergebundene Anforderungen an die Energienutzung im Zonenplan und im Baureglement (inkl. Überbauungsordnungen) festzulegen.

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

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

Erneuerbarer Energieträger und Anschluss an Fernwärmeverbände

Art. 441 und 442 GBR

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf rationelle und umweltschonende Anwendung von Energie zu achten. Die Verwendung erneuerbarer Energien wie Sonne, Biomasse (Holz) und Umgebungswärme (Erdreich, Grundwasser) ist anzustreben.

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

Bestehende Bauten in einem Fernwärmeperimeter sind, vorbehaltlich eines Nachweises eines unverhältnismässig hohen zusätzlichen Aufwandes, an bestehende 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.

Umzonungen
U1 bis U39

Die Umzonungen (U) sind im «Änderungsplan Nutzungszonenplan» dargestellt und mit Abkürzungen U1 bis U39 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. Aufgrund zahlreicher Einsprachen wird auf die Aufzonungen U10 im nördlichen und südlichen Teilbereich der Gurtenfeldstrasse und U13 im westlichen Teilbereich beim Dammweg/Mühlemattweg verzichtet. Die Aufzonungen U6 im östlichen Teilbereich beim Gartenweg fanden keine Akzeptanz. Zahlreiche Einsprachen sind eingegangen. Aus diesem Grund wird auf die Aufzonung verzichtet.
U2, U7, U17, U23	Wohnzone 2 in Wohnzone 3 Diese Gebiete eignen sich für eine Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss und werden deshalb aufgezont. Aufgrund zahlreicher Einsprachen wird auf die Aufzonungen U7 im nördlichen Teilbereich der Strasse «Am Bach» und im südlichen Teilbereich des Bodenackerwegs verzichtet.
U5, U11	Kernzone 3A/3B in Kernzone 4 Diese Gebiete eignen sich für eine Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss und werden deshalb aufgezont. Die Aufzonungen U5 beim Gartenweg/Bodenackerweg fanden keine Akzeptanz. Zahlreiche Einsprachen sind eingegangen. Aus diesem Grund wird auf die Aufzonung verzichtet.
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 erfolgte in einem separaten Planerlassverfahren. Auf der Basis eines qualitätssichernden Verfahrens (Testplanung und Studienauftrag) wurde eine Zonenplanänderung und der Erlass von zwei Teil-Überbauungsordnungen vorgenommen,
- 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.
- 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. [Weitere Ausführungen sind im Kapitel «4.14 Zonen mit öffentlichen Nutzungen» erläutert.](#)
- U29 Änderung ZPP 24 Sonnenweg-Fellenbergstrasse
Die Klinik Wyss plant mittel- bis längerfristig Ersatz- und Erweiterungsbauten im Bereich der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 24. Die ZPP wurde auf der Basis einer Studie angepasst. Mit der Änderung der baupolizeilichen Masse erhält die Klinik zusätzlichen Spielraum für die künftige Entwicklung. Insgesamt wird das maximal zulässige Nutzungsmass erhöht, die Geschosshöhe wird jedoch aus Gründen der Ortsverträglichkeit von drei auf zwei Vollgeschosse reduziert.
Zudem werden neu die drei Parzellen Nr. 558, 156 und 693 im nordwestlichen Bereich der ZPP 24 in den Perimeter dieser Zone mit Planungspflicht eingebunden. Diese drei Parzellen liegen heute isoliert zwischen ZPP und Strassenraum. Mit der ZPP-Erweiterung soll eine Planung unter Einbezug dieser Parzellen erfolgen (insb. betreffend Erschliessung, Setzung Neubauten, Gebäudeabstände). Die betreffenden Eigentümerschaften wurden in die Planung involviert.
-

-
- U30 Verkehrszone Bahn
Der aktuelle Zonenplan enthält unter «übergeordnetes Recht/ Hinweise» bereits die weisse Fläche «Eisenbahnareale/Verkehrsflächen». Die betroffenen Flächen sind demnach bereits jetzt dem Zweck Eisenbahnbauten gewidmet. Die Verkehrszone Bahn umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen. Eine Perimeteranpassung, welche sich ggf. aus der Arealentwicklung des sistierten Gebiets S5 (Landi-Areal) ergeben könnte, bleibt vorbehalten.
-
- U31 Kernzone 3A in ZPP 25 Bären
Im Bereich Bahnhofgebiet Südwest wurde 2016 - 2017 eine Testplanung durchgeführt. Diese zeigte Entwicklungspotenzial für das Areal zwischen Bahn und Bären auf. Die Zone mit Planungspflicht ZPP 25 Bären legt die Planungsgrundsätze für dieses Gebiet fest.
Nach erneuter Überprüfung der Planungsmassnahme wird aufgrund von Überlegungen zum Umsetzungshorizont und der Verhältnismässigkeit der Planungsmassnahme vorerst auf den Fussgängerzugang zu den Perronanlagen (Gleis 1) ab Moosgasse verzichtet. Die entsprechende Bestimmung im Baureglement wird im Rahmen der dritten öffentlichen Auflage gestrichen. Die Wegverbindung wird im Richtplan aufgenommen.
-
- U32 Wohn- und Gewerbezone 3 in Wohnzone 3
Die Parzelle Nr. 996 wird in eine Wohnzone 3 überführt, da die bisherige gemischte Zone WG3 innerhalb der umgebenden Wohnzone tendenziell nutzungsfremd war. Mit der Umzonung kann damit ein potenzieller zukünftiger Lärmkonflikt im Falle neuer Arbeitsnutzungen vermieden werden.
-
- U34, U35, U36, U37 Grünzone in Wohnzone 2
Bei den vier Gebieten in der Grünzone handelt es sich um Gebiete, welche nicht dem Zweck einer Grünzone gemäss Baugesetz entsprechen. Sie werden deshalb der Wohnzone zugewiesen.
-
- U38 Grünzone in Mischzone 2
Auf der östlich angrenzenden Parzelle (Gemeinde Zollikofen) ist eine Wohnüberbauung geplant, damit diese allfällig über die Allmendstrasse erschlossen werden kann, wird die Parzelle in die Mischzone 2 umgezont.
-
- U39 Umzonung von Teilbereichen der ZPP 20 Bahnhof in die Kernzone 3A und 3B sowie die Zone für öffentliche Nutzung X.
Der Zweck der ZPP wurde mit der Überbauung «Drillinge» erreicht. Da diese Grossüberbauung als Einzelvorhaben (Art. 93.1a BauG) bewilligt wurde, lösen weitere, wenn auch nur kleine, Bauvorhaben innerhalb des ZPP-Perimeters zwingend die Erstellung einer UeO aus. Damit optimale planungsrechtliche Rahmenbedingungen für die nicht der Wohnüberbauung zugeordneten Parzellen geschaffen werden können, werden diese Parzellen umgezont. Das Feuerwehrmagazin wird in die ZöN X Talstrasse, das Polizeigebäude (Bernstrasse 21) in die Kernzone 3A und die zwei Villen an (Bahnhofstrasse 6 und 10) in Kernzone 3B umgezont.
Da das Feuerwehrmagazin bereits gebaut ist und dem Zweck «öffentliche Dienste» entspricht, gilt der Bedarfsnachweis als erfüllt.
-

U40 Zwecks Sicherstellung der gewerblichen Nutzung und deren Legalisierung wird der südliche Bereich der Parzelle Nr. 340 am Schöneggweg in eine Mischzone Bestand 3 (MB3) umgezont.

U41 Zwecks Sicherstellung der bestehenden gewerblichen Nutzung und deren Legalisierung wird Parzelle Nr. 1088 am Schöneggweg umgezont in eine Mischzone Bestand 2 (MB2).

Harmonisierung Wohnzone

Art. 211 GBR

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

Harmonisierung
H1 bis H12

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.
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Stille Gewerbe • Erotik- oder ähnliche Betriebe sowie Gastronomiebetriebe sind untersagt. 	Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.
	In den Wohnzonen sind gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 BauV zugelassen. In der Zone E2 und E2 ^{EFH} darf der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen maximal 20 %, höchstens aber 40.00 m ² der Bruttogeschossfläche betragen.
	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.

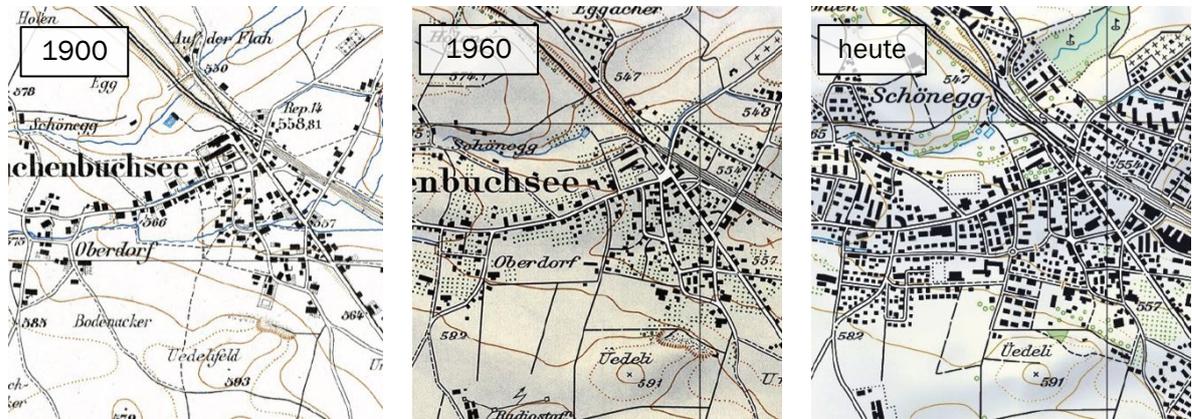
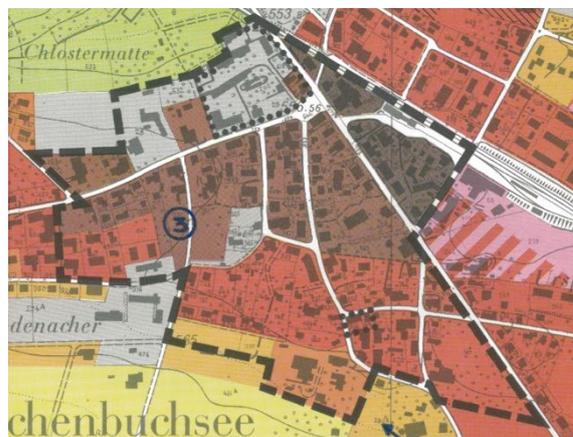


Abbildung 7 Historische Entwicklung (Quelle: swisstopo)

Planungsrechtliche Entwicklung

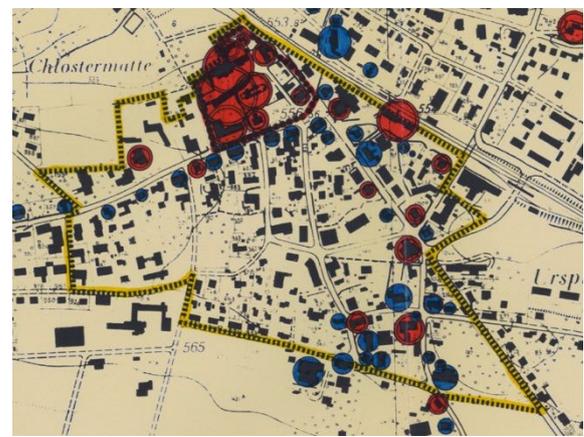
In den Ortsplanungen um 1978 und 1995 war der Ortsbildschutz von Münchenbuchsee umfassend thematisiert und festgelegt worden (vgl. nachfolgende Abbildungen). Das gesamte Unterdorf war innerhalb der Schutzperimeter.

1978 – Dorfschutzzone



■ ■ Dorf-Schutzgebiet

1995 – Ortsbildschutzgebiet



▭ ORTSBILDSCHUTZGEBIET

Abbildung 8 Bisherige Schutzperimeter

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

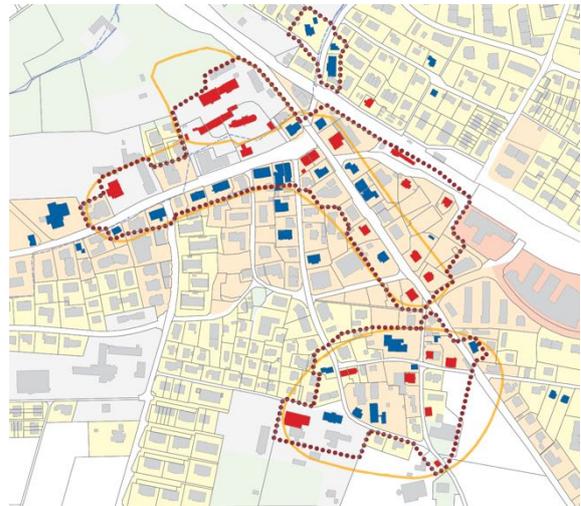
2007 – Bauinventar des Kantons mit Baugruppen und Baudenkmalern**2013 – Ortsbildschutzgebiet (geltender Perimeter)**

Abbildung 9 Bauinventar des Kantons und geltender Ortsbildschutzperimeter

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

Neuer Perimeter Ortsbildschutzgebiet

Neues Ortsbildschutzgebiet Zentrum

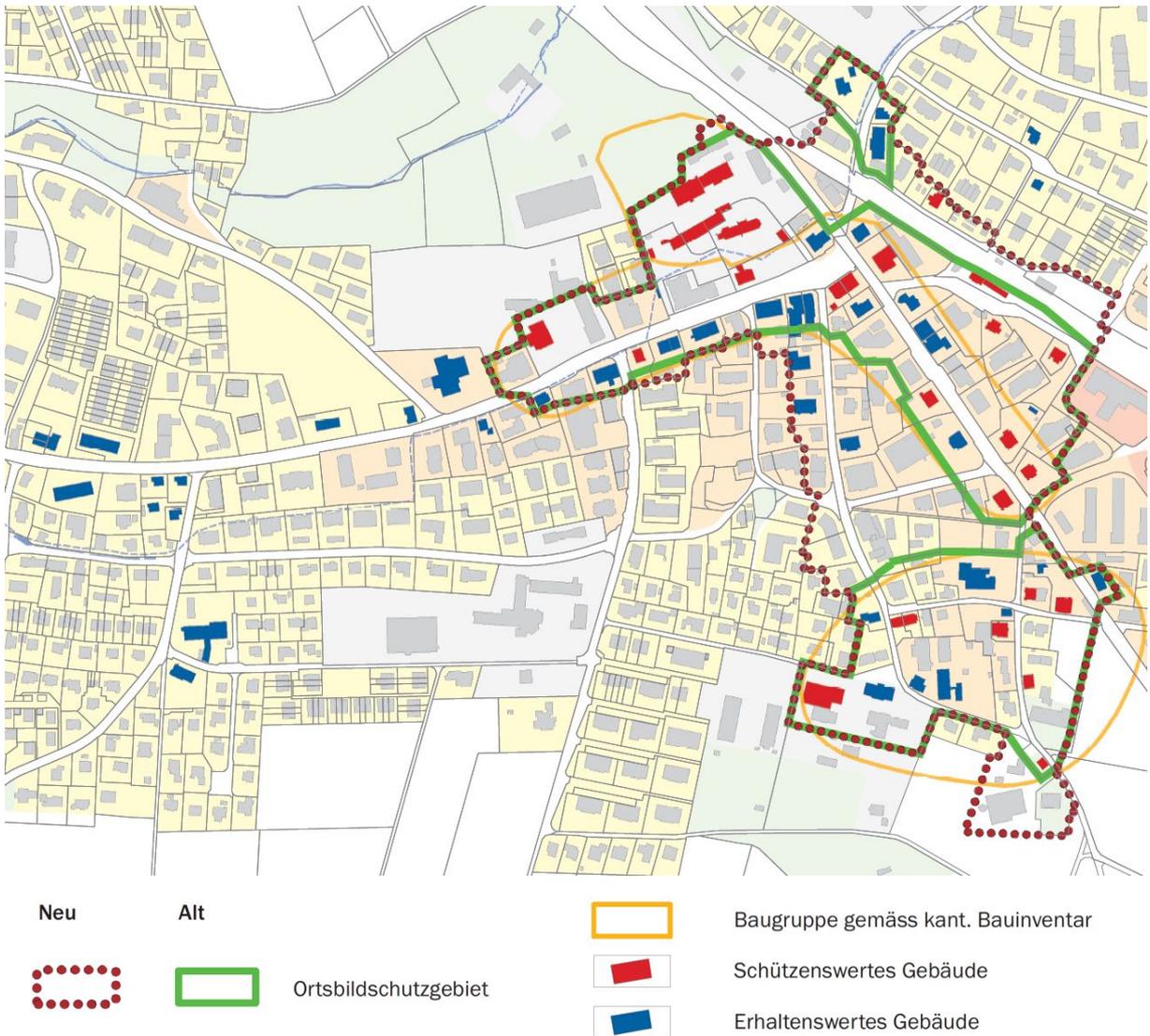


Abbildung 10 Neuer und alter Ortsbildschutzperimeter

Im räumlichen Entwicklungskonzept REK (2017) wurde die Überprüfung des geltenden Ortsbildschutzgebietes als Handlungsbedarf aufgenommen. Aus fachlicher Sicht sollte das Schutzgebiet die historisch bedeutenden Ortsteile umfassen. Die Verkleinerung von 2013 soll deshalb teilweise rückgängig gemacht und die Bebauungen entlang der Fellenbergstrasse wieder in den Schutzperimeter integriert werden. Die neu ins Ortsbildschutzgebiet aufgenommenen Gebäude gehören zum historischen Ortskern, welche bei Veränderungen im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen erhöhten architektonischen und ortsbaulichen Qualitätskriterien genügen müssen. Deshalb werden die Gebäude entlang dieses Strassenzuges wieder in den Perimeter aufgenommen. Diese neue Abgrenzung des Schutzgebiets ist auch auf den Betrachtungsperimeter der Zentrumsplanung abgestimmt.

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

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

4.12 Einzonungen

4.12.1 Gymnasium Hofwil

Erweiterung Gymnasium Hofwil

Das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) des Kantons Bern plant eine Erweiterung des Gymnasiums Hofwil. Die Ablösung der bestehenden Provisorien und die gleichzeitige Erweiterung des Gymnasiums soll voraussichtlich 2025 umgesetzt werden. Dazu wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. In Abstimmung auf das Siegerprojekt wird eine minimale Bereinigung der baurechtlichen Grundordnung mittels Einzonung einer kleinen Fläche im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 11 vorgenommen. 373 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.

Einzonung 1 (E1)

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



Abbildung 11 Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen < 300 m²

4.12.2 Bauernhofzone

Einzonung (E2)

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

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

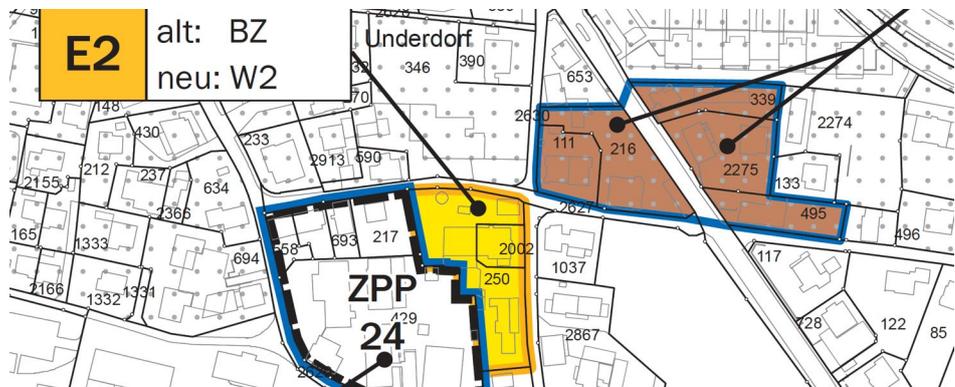


Abbildung 12 Einzonung «Bauernhofzone»

Aus- und Einzonung
(E3 / A1)

4.12.3 Zonenabtausch Hüslimoos

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

Bei der eingezonten Fläche handelt es sich um 283 m² Kulturland. Bei Einzonungen von Kulturland < 300 m² muss gesetzlich keine Mindestdichte festgelegt werden. Zudem kann bei Einzonungen von geringfügigen Flächen (< 300 m²) auf den Nachweis der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland verzichtet werden.

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



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

4.13 Kulturlandschutz

Änderung vom 1. März 2020

Seit 1. März 2020 sind neue Bestimmungen zum Kulturland in 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 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 Vorschriften von Regelbauzonen zu verweisen. Die neuen baupolizeilichen Masse, namentlich die Anzahl möglicher Vollgeschosse, berücksichtigen den aktuellen Stand der im 2019 gestarteten Schulraumplanung. Massnahmen zum möglichen Infrastrukturausbau bestehender Schulanlagen werden damit auch planungsrechtlich gesichert. Die konkreten Massnahmen leiten sich jedoch erst aus den definitiven Ergebnissen der Schulraumplanung ab.

ZÖN O Radiostation

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

ZÖN G Friedhof

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

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

ZöN Q Hirzenfeld

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

ZöN X Talstrasse

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

4.15 Weitere Änderungen**Bauvoranfrage***Art. 104 GBR*

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

Verkehrszone*Art. 231 a und b GBR*

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

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

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

Zonen mit Planungspflicht*Art. 310 GBR
Anhang 2 GBR*

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

Sistierungsgebiete
S1 bis S6

4.16 Sistierung

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

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	Realisierungs- wahrscheinlichkeit 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 Neueinzung (Annahme GFZo 0.8, Erschliessungsanteil 15%) bewahrt werden. Vertiefte Abklärungen bestätigen die summarischen Schätzungen der Potenzialstudie grundsätzlich.

Eine Einzung 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.

ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

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

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

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

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

Nutzung 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 (NOX) liegt jedoch weiterhin über den gesetzlichen Immissionsgrenzwerten. Auch Ammoniak (NH3) belastet die Umwelt in einem Ausmass, das deutlich über dem kritischen Belastungswert liegt. Besonders im Winter leiden Städte und verkehrsnaher Gebiete unter zu hohen Feinstaub-Belastungen mit negativen Folgen für die Gesundheit.

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

5.5 Energie

Die Gemeinde setzt ihren Richtplan Energie grundeigentümergebunden um. Mit den neuen Vorschriften (vgl. Kapitel 4.4 GBR) wird eine effizientere Energienutzung ermöglicht. Gleichzeitig wird der Einsatz einheimischer und erneuerbarer Energien gefördert und dadurch der CO₂-Ausstoss reduziert. Die Gemeinde trägt im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu einem sparsamen Umgang mit Energie bei.

5.6 Natur, Ökologie und Landwirtschaft

Ökologischer Ausgleich und Bepflanzung

Besondere Festlegungen im GBR stellen 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 Schutzzonenplan 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 Fruchtfolgefläche 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 Raumplanung vom 22. Juni 1979 bringen zum Ausdruck, dass die Nutzungsplanung einen wichtigen Beitrag zur Gefahrenprävention zu leisten hat.

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

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 Planungsmehrwerte

Erlass Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

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

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

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

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

Teilrevision Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

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

Der Artikel 5 regelt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe.

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

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

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

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

5.12 Weitere Themen

Schulraumplanung

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

Altlasten

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

6. Planungsprozess

6.1 Planungsorganisation

Planungsorgane der Gemeinde

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

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

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

Projektteam

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

Arbeitsgruppen

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

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

6.2 Entwurfsprozess

Erarbeitungszeitraum

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

Politische Konsolidierung

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

6.3 Öffentliche Mitwirkung

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

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

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

6.4 Vorprüfung

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

In 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 Erste öffentliche Auflage

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

- [Gemeindebaureglement](#)
- [Nutzungszonenplan 1:5'000](#)
- [Nutzungszonenplan Detailvermessung 1:500, 1:1'000 und 1:1'500](#)
- [Schutzzonenplan 1:5'000](#)
- [Baulinienplan zur Kernzone 1:1'000](#)

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

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

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

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

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

Die insgesamt 189 Einsprachen wurden gesichtet und ausgewertet. Es war erkennbar, dass rund 80% der Einsprachen in direktem oder indirektem Zusammenhang mit den planungsbedingten Mehrwertabgaben stehen. Verwaltung, zuständige Kommissionen und Gemeinderat haben deshalb u.a. Anpassungen am Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vorgelegt. Diese wurden vom GGR am 8. April 2021 beschlossen.

Zwischen April und Juni 2021 wurden insgesamt rund 40 Einspracheverhandlungen geführt. Aufgrund der vorgenommenen Änderung des Reglements über die Planungsmehrwerte sowie die getroffenen Planungsmassnahmen (siehe Kap. 6.6) wird davon ausgegangen, dass zahlreiche Einsprachen als erledigt abgeschlossen werden können. Verhandlungen zu weiterhin unerledigten Einsprachen werden nach der 2. Auflage fortgeführt.

Als Folge der ersten öffentlichen Auflage (Einsprachen und Einspracheverhandlungen), aus aktuell geänderten Bedürfnissen der erster Praxiserfahrungen wurden der öffentlich aufgelegte Nutzungszonenplan und das Baureglement geändert. Den davon Betroffenen ist Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben. Dies erfolgt mit einer zweiten öffentlichen Auflage.

6.6 Zweite öffentliche Auflage

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

Aufgrund der Einsprachen und bereits durchgeführten Einspracheverhandlungen werden in der baurechtlichen Grundordnung folgende Änderungen vorgenommen:

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

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

- Umzonung von Parzellen in der ZPP 20 Bahnhof, damit optimale planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden:
 - Umzonung Feuerwehrmagazin in ZöN X Talstrasse,
 - Polizeigebäude (Bernstrasse 21) in Kernzone 3A,
 - Villen Bahnhofstrasse 6 und 10 in Kernzone 3B.
- Weitere Änderungen im Gemeindebaureglement:
 - Präzisierung Gestaltungsbaulinie (Artikel 212.2),
 - Ausnahme zur minimalen Geschosshöhe in der Mischzone 3 (Art. 212.4),
 - Präzisierung der Bestimmungen zum Attikageschoss (Art. 219.2),
 - Vereinfachung der Bestimmung zur Dachgestaltung in der Kernzone (Art. 414.1),
 - Formelle Änderungen (Art. 215a, 216a, 412.3, 415.1),

- Ergänzung Zweckbestimmung ZöN G Friedhof mit «Wohnen als Nebennutzung» und «Heizzentrale»,
- Ergänzung Zweckbestimmung ZöN Q Hirzenfeld mit «Wohnen als Nebennutzung» und Präzisierung Nutzungsmass,
- Ergänzung Zweckbestimmung ZöN O Radiostation mit «Bildung».

6.7 Dritte öffentliche Auflage

Nach der zweiten Auflage verblieben noch offene Einspracheverhandlungen. Diese wurden bis Ende Januar 2022 durchgeführt. Aufgrund dieser Verhandlungen wurden durch die Planungskommission und den Gemeinderat weitere Massnahmen beschlossen. Folgende Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung werden in der vorliegenden dritten öffentlichen Auflage neu aufgelegt:

Zonenplanänderungen

- Zonenplanänderung Gartenweg und in nordöstlichem Bereich des Bodenackerwegs mit Verzicht auf Aufzoning um ein zusätzliches Geschoss (**Bezeichnung in Änderungsplan: U5**):
Alt (Stand erste öffentliche Auflage): Kernzone K4;
Neu (Stand dritte öffentliche Auflage): Kernzone K3b.
- Zonenplanänderung Gartenweg und in nordöstlichem Bereich des Bodenackerwegs mit Verzicht auf Aufzoning um ein zusätzliches Geschoss (**Bezeichnung in Änderungsplan: U6**):
Alt (Stand erste öffentliche Auflage): Wohnzone W4;
Neu (Stand dritte öffentliche Auflage): Wohnzone W3.
- Zonenplanänderung Schöneegg (**Bezeichnung in Änderungsplan: U40**) und Ergänzung Art. 211 Abs. 4a und 212 Abs. 1 GBR:
Alt (Stand erste öffentliche Auflage): Wohnzone W3;
Neu (Stand dritte öffentliche Auflage): Erlass einer neuen Mischzone Bestand MB3 im südlichen, dem Schöneggweg zugewandten Bereich der Parzelle Nr. 340.
- Zonenplanänderung Schöneegg (**Bezeichnung in Änderungsplan: U41**) und Ergänzung Art. 211 Abs. 4a und 212 Abs. 1 GBR:
Alt (Stand erste öffentliche Auflage): Wohnzone W2;
Neu (Stand dritte öffentliche Auflage): Erlass einer neuen Mischzone Bestand MB2.

Änderungen Gemeindebaureglement

- Anhang 1, ZöN G Friedhof: Erhöhung des Nutzungsmasses in der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) G Friedhof.
- Anhang 2, ZPP 25 Bärenareal, Abs. 5, Erschliessung: Verzicht auf den Fussweg vom Bahnhof (Gleis 1) zur Moosgasse.

Zudem werden praxisorientierte Präzisierungen betreffend der Dachgestaltung sowie ein formeller Fehler im GBR vorgenommen:

- Art. 212 Abs. 3: Präzisierungen zu den Dachneigungen bei Satteldächern.
- Art. 423 Abs. 5: Korrektur eines formellen Fehlers bei den Antennenbestimmungen.

7. Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der dritten öffentlichen Auflage wird die Beschlussfassung eingeleitet. Das Planungsdossier der Ortsplanungsrevision 2017+ wird zuerst durch den Gemeinderat und anschliessend durch den Grossen Gemeinderat zuhanden des Stimmvolks verabschiedet. Die Planungsvorlage OPR 2017+ wird anschliessend dem Stimmvolk zum Beschluss vorgelegt.

Danach erfolgt das Genehmigungsverfahren durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Das AGR wird auch über allfällige unerledigte Einsprachen befinden.

Anhang

Anhang 1 Ausschnitt aus dem RGSK Bern-Mittelland

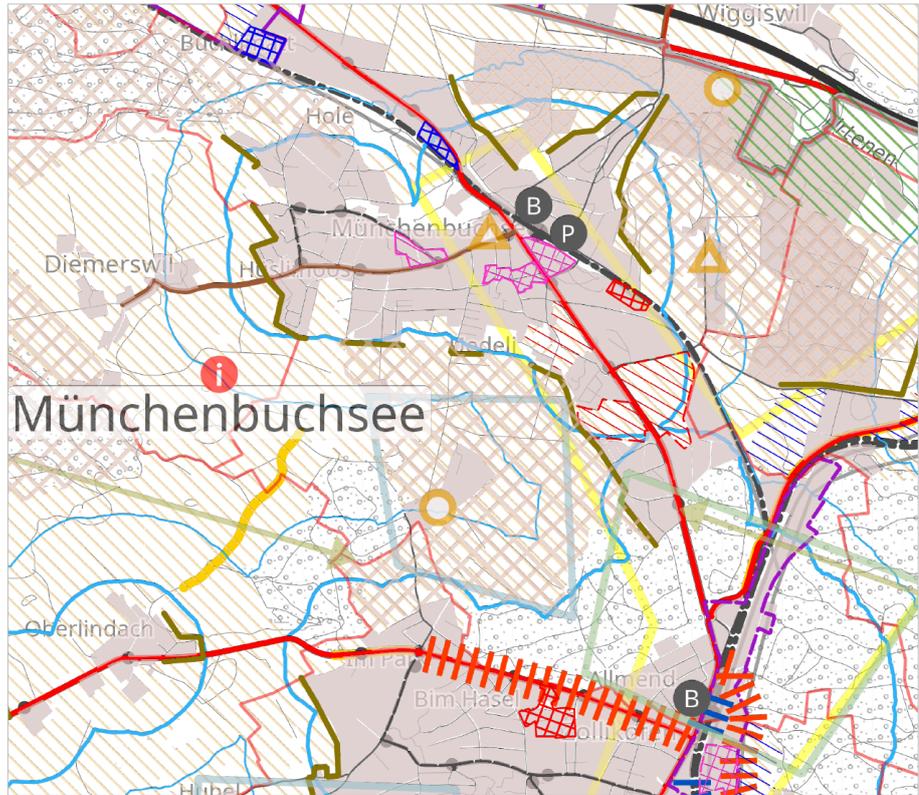


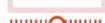
Abbildung 14 Ausschnitt aus dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland

Legende

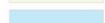
Siedlung

	Quelle (Nachführung)	1)	2)
	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	OEVTP (1.1.2016)	■
	ÖV-Linien und -Haltestellen: Seilbahn	OEVTP (1.1.2016)	■
	ÖV-Linien und -Haltestellen: Tram und Bus	OEVTP (1.1.2016)	■
	ÖV-Güteklassen C und D (Kantonaler Richtplan)	OEV_GKL (1.1.2015)	■
	Massnahmen Bahnlinie/Haltestelle		■
	Massnahmen Tram/Haltestelle		■
	ÖV-Knotenpunkte und Umfeld		■
	Massnahmen ÖV-Angebot		■
	Park and Ride-Anlagen		■
	Bike and Ride-Anlagen / Veloabstellplätze		■
	Nationalstrassen	LOGOVV_NET_SNP (2.9.2016)	■
	Kantonsstrassen A, B	LOGOVV_NET_SNP (2.9.2016)	■
	Kantonsstrassen C	LOGOVV_NET_SNP (2.9.2016)	■
	Wichtige Gemeindestrassen	LOGOVV_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

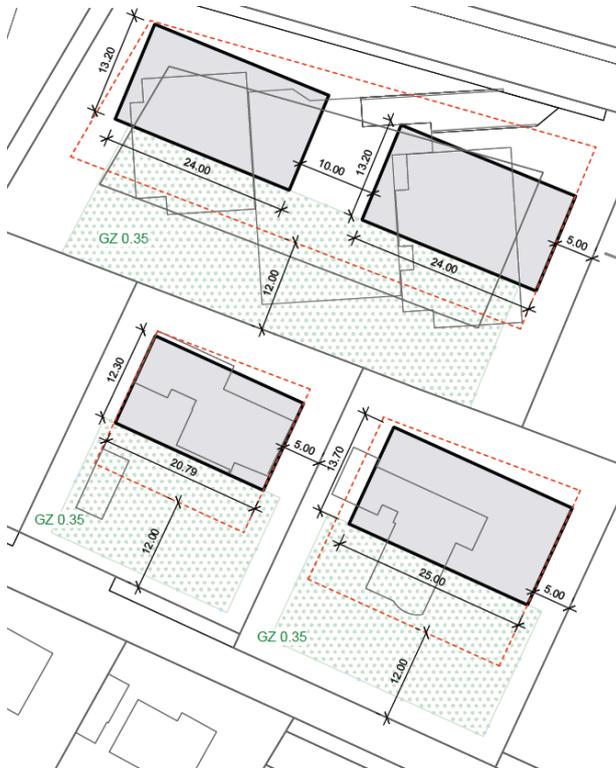
-  Grenzabstände
-  Gebäudefläche
-  Grünfläche

Baupolizeiliche Masse

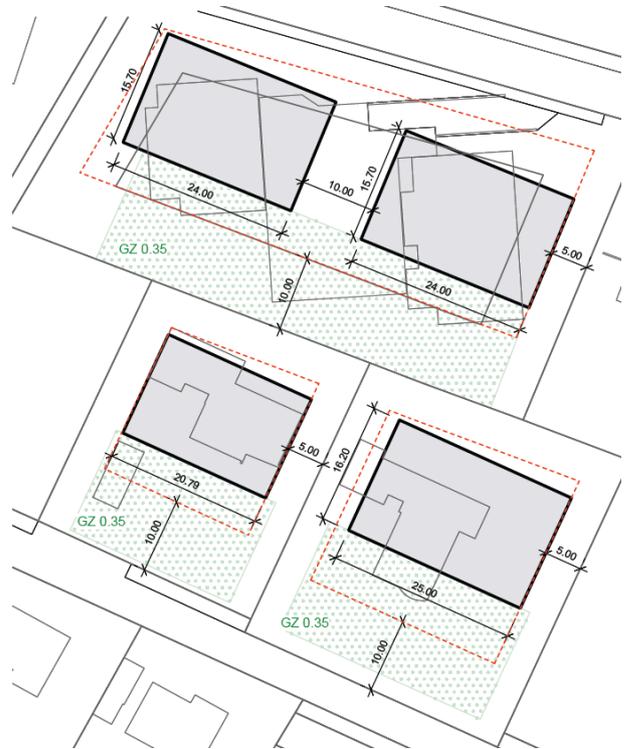
		bestehend	neu
kleiner Grenzabstand:	kGA	5.0 m	4.0 m Zweite öffentliche Auflage: 5.0 m
grosser Grenzabstand:	gGA	10.0 m	8.0 m Zweite öffentliche Auflage: 10.0 m
Gebäudelänge:	GL	25.0 m	30.0
Gebäudebreite:	GB	15.0 m	keine
Vollgeschosse:	VG	max. 2	max. 2
Geschossflächenziffer			
oberirdisch:	GFZo	keine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

Wohnzone 3

Bestehend



Neu



Legende

- Grenzabstände
- Gebäudefläche
- Grünfläche

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
Ausnutzungsziffer	AZ	0.75	keine
Grünflächenziffer:	GZ	0.35	0.35

Wohnzone 4

Neu

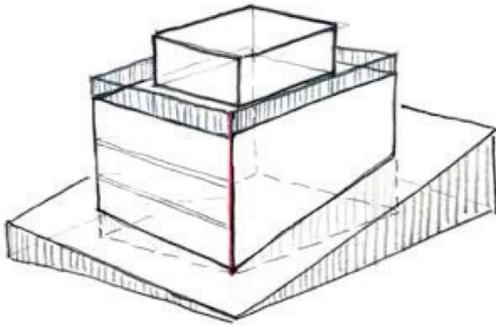


Legende

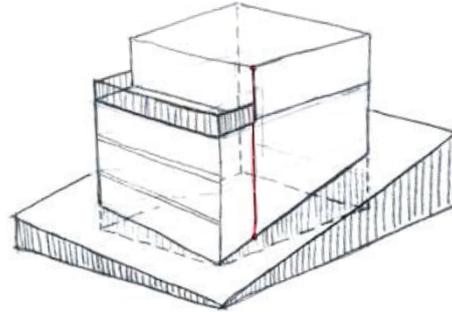
	Grenzabstände
	Gebäudefläche
	Grünfläche

Baupolizeiliche Masse

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

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

→ Absatz 1 bisherige Regelung
Attikageschoss allseitig um 2.0 m zurückversetzt

Illustration 2

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

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

Anhang 3 Bereinigungsdokument Vorprüfung

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