

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee



## Revision der Ortsplanung

---

### Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Vorprüfung

Bern, 04. Juli 2019

## Impressum

### **Auftraggeberin**

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee  
Bernstrasse 8  
3053 Münchenbuchsee

### **Beauftragte**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

### **Bearbeitung**

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>6</b>
1.1 Ortsplanungsrevision im Überblick .....	6
1.2 Konzeptionelle Planung: Räumliches Entwicklungskonzept.....	8
1.3 Kommunale Richtplanung.....	9
1.4 Nutzungsplanung .....	11
<b>2. Übergeordnete Rahmenbedingungen.....</b>	<b>12</b>
2.1 Kantonaler Richtplan .....	12
2.2 Regionale Richtplanung.....	13
2.3 Aktuelle gesetzliche Vorgaben .....	14
<b>3. Planungsinstrumente .....</b>	<b>16</b>
3.1 Übersicht.....	16
3.2 Gemeindebaureglement.....	16
3.3 Nutzungszonenplan .....	18
3.4 Schutzzonenplan .....	18
3.5 Zonenplan Naturgefahren .....	18
3.6 Baulinienplan Kernzone .....	19
<b>4. Planungsmassnahmen .....</b>	<b>19</b>
4.1 Kernzone.....	19
4.2 Mischzonen .....	21
4.3 Wohnzonen.....	21
4.4 Arbeitszone .....	22
4.5 Mass der Nutzung .....	23
4.6 Bau- und Aussenraumgestaltung.....	26
4.7 Qualitätssicherung .....	26
4.8 Energie .....	27
4.9 Verkehr.....	28
4.10 Umzonungen.....	29
4.11 Ortsbildschutzgebiet .....	33
4.12 Zonenabtausch Gymnasium Hofwil .....	36
4.13 Kulturlandschutz .....	36
4.14 Weitere Änderungen .....	37
4.15 Sistierung.....	38
<b>5. Auswirkungen und Beurteilung.....</b>	<b>39</b>
5.1 Siedlungsentwicklung nach innen .....	39
5.2 Kulturgüter- und Ortsbildschutz, Archäologie .....	40
5.3 Verkehr / Ver- und Entsorgung.....	42
5.4 Lärm und Luft .....	43
5.5 Energie .....	43
5.6 Natur, Ökologie und Landwirtschaft .....	44
5.7 Kulturland, Fruchtfolgeflächen.....	44

5.8	Gewässerschutz .....	44
5.9	Naturgefahren .....	44
5.10	Störfallvorsorge .....	45
5.11	Weitere Themen .....	46
<b>6.</b>	<b>Planungsprozess .....</b>	<b>47</b>
6.1	Planungsorganisation .....	47
6.2	Entwurfsprozess .....	47
6.3	Öffentliche Mitwirkung .....	48
6.4	Vorprüfung .....	48
6.5	Öffentliche Auflage .....	48
6.6	Beschlussfassung und Genehmigung .....	49

## Anhang

- Anhang 1: Ausschnitt aus dem RGSK Bern-Mittelland
- Anhang 2 Visualisierung Nutzungsmasse und Attikaregelung
- Anhang 3 Abkürzungsverzeichnis
- Anhang 4 Grundlagenverzeichnis





# 1. Einleitung

## 1.1 Ortsplanungsrevision im Überblick

Ablauf

Die Ortsplanungsrevision Münchenbuchsee wird in zwei Phasen durchgeführt:

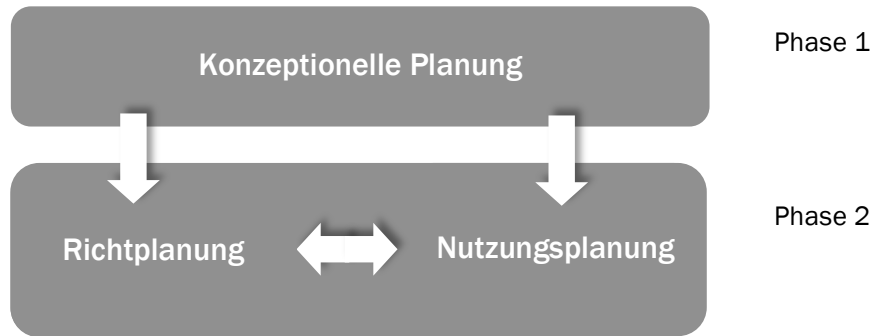


Abbildung 1: Zwei Phasen zur Aktualisierung der Ortsplanung

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.

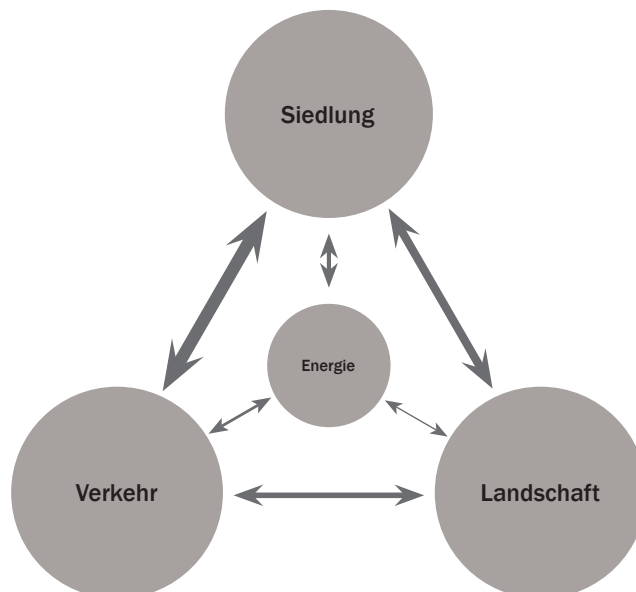


Abbildung 2 Thematische Bezüge der räumlichen Ortsentwicklung; Die Pfeilgröße bezeichnet die Stärke der Beziehungen

*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:

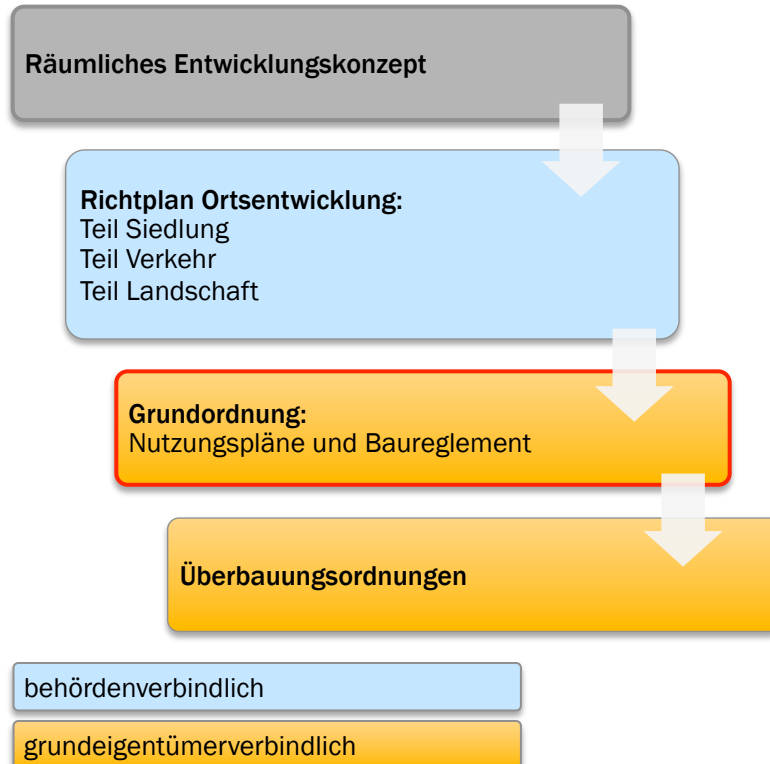


Abbildung 3 Instrumente der Ortsplanung

## 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 abgeschlossen.

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

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

### 1.2.2 Räumliches Entwicklungskonzept REK

*Räumliches Entwicklungskonzept (REK)*

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

*Funktion des REK*

Das REK erfüllt mehrere Funktionen:

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

*Einbezug der Bevölkerung*

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

## 1.3 Kommunale Richtplanung

### 1.3.1 Kommunale Richtplanung generell

Die kommunale Richtplanung konkretisiert die Inhalte des räumlichen Entwicklungskonzepts REK in einem behördenverbindlichen Instrument. Sie bezweckt insbesondere die Koordination der raumrelevanten Massnahmen in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Freiraum, Verkehr und Energie. Die bereits von der Gemeinde Münchenbuchsee erlassen Richtpläne (Richtplan Energie, Richtplan Zentrumsplanung und Richtplan Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof 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. Richtplaneinträge in den Teilen B (Massnahmenblätter) und C (Richtplankarten) sind behördenverbindlich. Für die Behörden (und somit auch die Verwaltung etc.) ist die Richtplanung damit bindend und anweisend. Die Richtplaninhalte haben jedoch keine Rechtswirkungen auf Private.

Für die Ortsplanung übernimmt die Richtplanung folgende Funktionen und Aufgaben:

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

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

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

#### **1.4 Nutzungsplanung**

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

## 2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 2.1 Kantonaler Richtplan

*Neues Raumplanungsgesetz*

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

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

*Wohnbaulandbedarf*

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

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

*Hauptziel A*

Den Boden haushälterisch nutzen und die Siedlungsentwicklung konzentrieren

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

*Hauptziel B*

Verkehrs- und Siedlungsentwicklung aufeinander abstimmen

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

*Hauptziel C*

Voraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen schaffen

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



**Hauptziel D**

Wohn- und Arbeitsstandorte differenziert aufwerten und gestalten

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

**Hauptziel E**

Natur und Landschaft schonen und entwickeln

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

## 2.2 Regionale Richtplanung

**RGSK Bern-Mittelland**

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

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

### Bereich Siedlung

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

Folgende Gebiete sind regionale Wohn- oder Arbeitsschwerpunkte:

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

**S-4 Vorranggebiete Siedlungserweiterung**

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

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

**S-5 Umstrukturierungs- oder Verdichtungsgebiete**

Folgende Gebiete sind aus regionaler Sicht Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete:

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

S-7 Siedlungsbegrenzungslinien

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

L-2 Grünes Band

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

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

L-4 Vorranggebiete Naturlandschaften

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

L-6 Vorranggebiete Wildtierkorridore

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

L-8 Erholungsschwerpunkte

Der Golfplatz Moossee ist ein regionaler Erholungsschwerpunkt.

#### **Bereich Verkehr**

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

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

## **2.3 Aktuelle gesetzliche Vorgaben**

### **2.3.1 Baugesetz**

Teilrevision der Baugesetzgebung

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

*Neue Begriffe und  
Messweisen*

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

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

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

*Abstimmung mit Orts-  
planung*

### **2.3.3 Eidgenössische Störfallverordnung**

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

### 3. Planungsinstrumente

#### 3.1 Übersicht

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

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

Tabelle 1 Planungsinstrumente alt und neu

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

#### 3.2 Gemeindebaureglement

##### 3.2.1 Allgemein

*Aufbau GBR*

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

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

*Normativer Text*

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

*Hinweise*

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

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

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

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

### 3.2.2 Änderungen aufgrund der BMBV

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

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

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

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

*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).

*Unterniveaubauten* Bei den Unterniveaubauten muss die Gemeinde festlegen, wie weit der Bau aus dem Erdreich ragen darf (vgl. Art. 6 BMBV).

*Gebäudeteile* Die wesentlichen Gebäudeteile wie Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vor- und rückspringende Gebäudeteile sind definiert (Art. 7 ff. BMBV).

*Längen und Höhen* Die Definition respektive die Messweise der Gebäudelänge und -breite bleibt unverändert. Die bisherige Gebäudehöhe wird neu mit der Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) und giebelseitig (FH gi) sowie mit der Fassadenhöhe Attika (FH a) definiert (Art. 12 ff. BMBV).

*Geschosse* Die BMBV unterteilt die Geschosse in Vollgeschosse, Unter-, Dach- und Attikageschosse (Art. 18 ff. BMBV).

*Nutzungsziffern* Da die Ausnützungsziffer<sup>1</sup> (AZ) mit der BMBV nicht mehr angewandt wird, sind neue Nutzungsziffern einzuführen. Die AZ wurde gestützt auf die Empfehlungen des Kantons in die Geschossflächenziffer oberirdisch<sup>2</sup> (GFZo) umgerechnet. Da die GFZo Flächen enthält, die nicht an die AZ angerechnet wurden, hat sich in der Praxis zur Umrechnung der AZ in die GFZo einen Umrechnungsfaktor zwischen 1.0 und 1.1 bewährt. Die Gemeinde hat sich im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden dafür entschieden, diese Umrechnung mit Überlegungen zur Siedlungsentwicklung nach innen zu verknüpfen.

### 3.3 Nutzungszonenplan

*Nutzungsbestimmungen* Im neuen grundeigentümergebundenen Nutzungszonenplan (NZP) werden neben den gängigen Bauzonen (Wohn-, Misch-, Kern- und Arbeitszonen) auch alle übrigen Bauzonen festgelegt. Zudem werden die Perimeter mit besonderen baurechtlichen Ordnungen wie Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauordnungen (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

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

### 3.5 Zonenplan Naturgefahren

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

<sup>1</sup> Die altrechtliche Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

<sup>2</sup> Die neu geltende Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

### 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) und in Kapitel 4.1.

## 4. Planungsmassnahmen

### 4.1 Kernzone

*Ortszentrum Münchenbuchsee*

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

Die Verkaufsnutzungen im Ortszentrum werden durch die Einkaufszentren ausserhalb der Gemeinde zunehmend konkurriert. Zusätzlich mindert das hohe Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Bernstrasse die Aufenthaltsqualität im Zentrum.

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

*Testplanung Bahnhof Südwest*

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

---

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

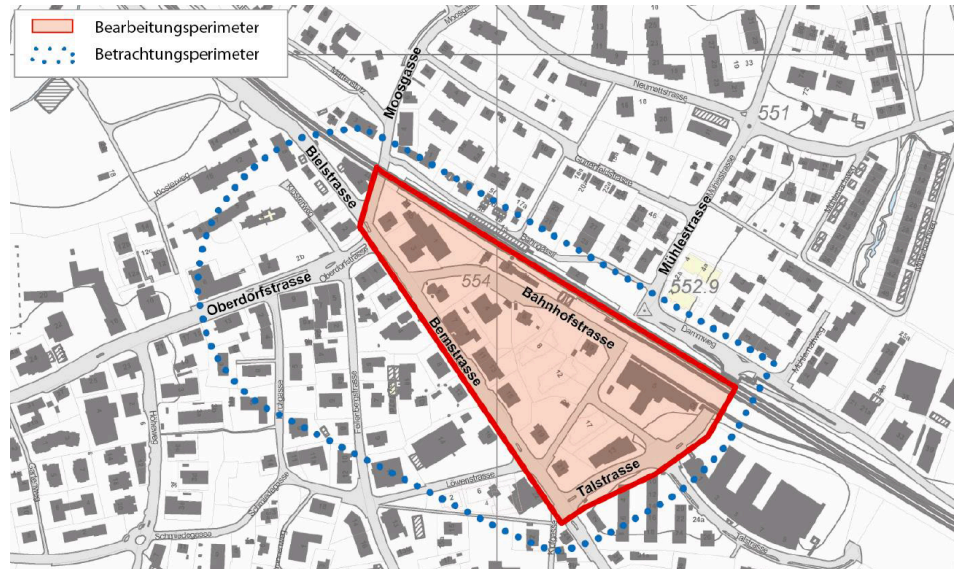


Abbildung 4 Perimeter der Testplanung Bahnhofgebiet Südwest

*Art. 211 Abs. 1 GBR*

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

Im 1. Vollgeschoss (Strassenniveau) der ersten Bautiefe sind mindestens 50% der Geschossfläche für publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Restaurants, öffentliche Verwaltung und Büros usw. bestimmt. Sie sind direkt auf den jeweiligen öffentlichen Strassenraum (Bern- und Oberdorfstrasse) auszurichten. Damit diese Nutzungen eine der gewerblichen Nutzung entsprechende Raumhöhe aufweisen, werden die Geschosshöhen 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 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 und in der Zone K4 höchstens 4-geschossig erstellt werden; Mindestvorgaben sind in K3B und K4 nicht vorgesehen.



## 4.2 Mischzonen

Art. 211 Abs. 1 GBR

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

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

## 4.3 Wohnzonen

Art. 211 Abs. 1 GBR

Wohnzonen sind weiterhin der Wohnnutzung vorbehalten. Stilles Gewerbe ist wie bis anhin möglich. Stilles Gewerbe (Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers etc.) darf, wie bisher, höchstens 20 % ausmachen. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die bisherigen Zonen E2 (Ein- und Zweifamilienhäuser) und E2<sup>EFH</sup> (Einzelfamilienhäuser) in die Wohnzone überführt. Die Gemeinde setzt damit auch in diesen Gebieten die Grundsätze der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen um. Art. 211 Abs. 1 GBR sieht für Wohnzonen die folgenden Bestimmungen vor:

- Wohnen, Wohnanteil mind. 80 %
- Stilles Gewerbe max. 20 %
- 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. 1 und 2  
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. Zusätzlich sind in der der Misch- oder Wohnzone angrenzenden Arbeitszone Erotik und ähnliche Nutzungen ausgeschlossen.

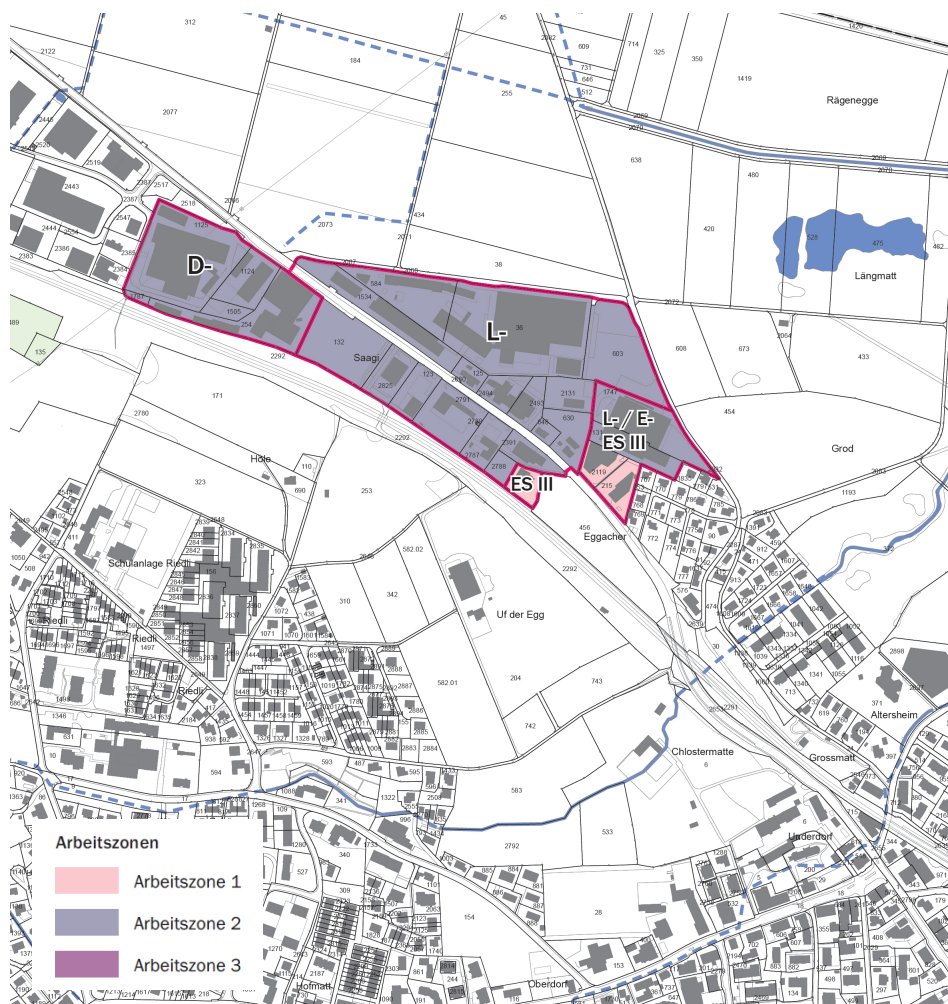


Abbildung 5 Arbeitszone Bielstrasse

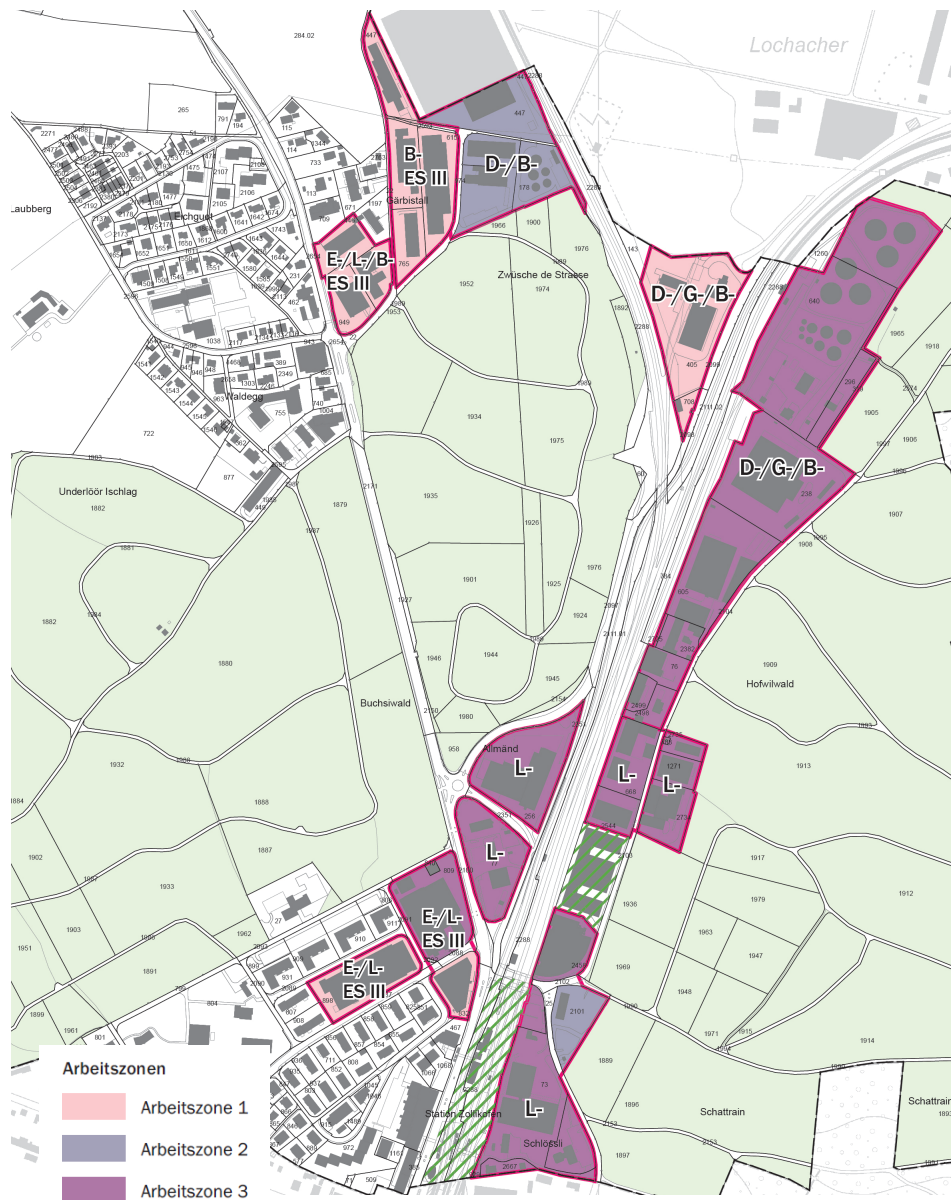


Abbildung 6 Arbeitszone Waldegg, ESP Bahnhof Zollikofen / Münchenbuchsee

## 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. Aufgrund dieser Erkenntnisse konnte das passende Regelwerk gewählt werden.

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

Das bisher gültige Baureglement sah für die Wohn- und Mischzone jeweils spezifische maximale Ausnützungsziffern (AZ) vor. Mit der Einführung der neuen

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

Die neuen Nutzungsmasse gemäss Art. 212 Abs, 1 GBR sehen wie folgt aus:

Zone	Abk.	Geschosse min/max	kGA (m)	gGA (m)	GL (m)	Fh tr <sup>4)</sup> (m)	GFZo	GZ
Wohnzone 2	W2	-/2VG	4.0	8.0	30.0	8.0	0.8	0.3
Wohnzone 3	W3	2VG+A/3VG	5.0	10.0	40.0	11.0	1.1	0.35
Wohnzone mit Strukturerhaltung 3	WS3	-/3VG	4.0	8.0	40.0	11.0	1.1	0.35
Wohnzone 4	W4	3VG+A/4VG	6.0	12.0	50.0	14.0	1.3	0.3
Wohnzone mit Strukturerhaltung 4	WS4	-/4VG	5.0	10.0	50.0	14.0	1.3	0.3
Mischzone 3	M3	2VG+A/3VG	5.0	10.0	40.0	11.5	1.1	0.3
Kernzone 3A	K3A	<sup>1)</sup> /3VG	3.0	8.0	40.0	12.0	-	0.2
Kernzone 3B	K3B	-/3VG	3.0	8.0	40.0	12.0	-	0.2
Kernzone 4	K4	-/4VG	5.0	10.0	40.0	14.0	-	0.2
Arbeitszone 1	A1	-	5.0 <sup>2)</sup> 10.0 <sup>3)</sup>	-	-	13.0	-	0.1
Arbeitszone 2	A2	-	5.0 <sup>2)</sup> 10.0 <sup>3)</sup>	-	-	17.5	-	0.1
Arbeitszone 3	A3	-	5.0 <sup>2)</sup> 10.0 <sup>3)</sup>	-	-	20.5	-	0.1

<sup>1)</sup> Bei Ersatz bestehender Gebäude in der Kernzone 3A richtet sich die Geschosszahl nach dem Bestand.

<sup>2)</sup> Zoneninterner Grenzabstand

<sup>3)</sup> Grenzabstand gegenüber Wohn- Misch- und Kernzonen

<sup>4)</sup> Bei Flachdächern gilt einzig die traufseitige Fassadenhöhe. In Zonen, in denen Attikas zugelassen sind, erhöht sich die maximale FH tr höchstens um das in Art. 218c Abs. 1 Bst. b festgelegte Mass.

VG: Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

+A: plus Attikageschoss

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

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

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

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

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

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

Tabelle 2 Neue Baupolizeilichen Masse gem. Art. 212 Abs. 1 GBR;  
blaue Schrift: neu / geänderte Bestimmung

Folgende Veränderungen wurden im Vergleich zu den bisherigen Bestimmungen vorgenommen:

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

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

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

#### Weitere Bestimmungen in den Regelbauzonen

Art. 212 Abs. 1 und 3  
GBR

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

Neue Gebäude haben in den Zonen W3, W4 und M3 neu mindestens die vorgegebene minimale Geschosszahl (VG min) aufzuweisen.

#### Attikageschoss

Art. 218c 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.

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 Attikaregelung wird mit einer zusätzlichen Bestimmung ergänzt, so dass das Attikageschoss in den dreigeschossigen Wohn- und Mischzonen W3 und M3 auch fassadenbündig erstellt werden kann, sofern die Fassadenhöhen, die Grenz- und Gebäudeabstände der nächsthöheren Zone eingehalten werden.

## 4.6 Bau- und Aussenraumgestaltung

### Gestaltungsgrundsatz

Art. 411 GBR

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

### Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Art. 422 GBR

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

### Antennen

Art. 423 GBR

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

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

### Reklamen

Art. 424 GBR

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

## 4.7 Qualitätssicherung

### Fachberatung

Art. 431 GBR

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

Die unabhängige Fachberatung ermöglicht es, eine externe Fachmeinung zu qualitativen und nicht messbaren Merkmalen einzuholen, wie beispielsweise zur Stellung und Gestaltung von Gebäuden, der Wirkung eines Vorhabens etc. Die Fachberatung wird nie beigezogen, wenn das Projekt Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens<sup>4</sup>, z.B. eines Wettbewerbs, ist.

#### **Gestaltungsspielraum**

Art. 432 GBR

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

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

## **4.8 Energie**

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

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

#### **Erneuerbarer Energieträger und Anschluss an Fernwärmeverbände**

Art. 441 und 442 GBR

Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger erneuerbare Energie (z.B. Holz, Erdwärme, Sonnenenergie oder Grundwasser) einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

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

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

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

---

<sup>4</sup> Solche Verfahren sind Studienaufträge, Ideen-, Projekt- und Gesamtleistungswettbewerbe nach SIA-Ordnung 142/143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie sogenannte Workshop- oder Gutachterverfahren.

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

#### **Energiebedarf von Gebäuden**

Art. 443 GBR

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

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

Art. 444 GBR

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

#### **Gemeindeeigene Liegenschaften**

Art. 445 GBR

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

#### **Lichtemissionen**

Art. 446 GBR

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

## **4.9 Verkehr**

#### **Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

Art. 552 GBR

Bei Neubauten wird die berechnete Bandbreite der Abstellplätze in Gebieten, welche vollständig über eine ÖV-Güteklasse A und B verfügen, durch die Gemeinde gemäss den kantonalen Vorgaben (Art. 49 ff. BauV) reduziert. Neu sieht das GBR 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. 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.

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

U1 — U33

Abkürzung	Umzonung
U1	Zone für öffentliche Nutzung in Grünzone Die Nutzung des sogenannte «Schlittelhoger» entspricht ein Grünzone und wird deshalb dieser Zone zugewiesen.
U2, U4, U13, U24	Wohnzone in Wohnzone mit Strukturhaltung Siehe Erläuterungen am Ende dieser Tabelle.
U6, U9, U10, U18, U19, U20,	Wohnzone 3 in Wohnzone 4 Diese Gebiete eignen sich für eine Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss.
U7, U17, U23	Wohnzone 2 in Wohnzone 3 Diese Gebiete eignen sich für eine Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss.
U5, U11	Kernzone 3A/3B in Kernzone 4 Diese Gebiete eignen sich für eine Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss.
U12	Bauernhofzone in Wohnzone 2 Das Bauerngut an der Kipfgasse wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es wird deshalb von der Bauernhofzone in die Wohnzone umgezont. Die heutige Nutzung entspricht der Wohnzone 2.
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	<p>Kernzone 3A in Kernzone 3B</p> <p>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.</p>
U16	<p>Überführung ZPP / UeO in Regelbauzone</p> <p>Bei den Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und den Überbauungsordnungen (UeO) wurde geprüft, ob sie im neuen Zonenplan in eine Regelbauzone (z.B. Kernzone, Mischzone, Wohnzone etc.) überführt werden können. Die Überprüfung wurde anhand von verschiedenen Kriterien vorgenommen: das öffentliche Interesse, die Art und das Mass der Nutzung sowie Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze wurden beurteilt. Mit der Umzonung des Gebietes U16 wird das Ziel verfolgt, die planungs- und baurechtlichen Vorschriften zu vereinfachen und bereits umgesetzte Planungen in die Regelbauweise zu überführen.</p>
U22	<p>Wohn- und Gewerbezone 3 in Wohnzone 3</p> <p>Im betroffenen Gebiet ist Wohnnutzung vorgesehen. In diesem Gebiet bestehen bereits Wohngebäude und es sind keine Gebäude mit Mischnutzung vorhanden.</p>
U25	<p>ZPP von Arbeitsnutzung in Wohnnutzung</p> <p>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.</p>
U26	<p>Änderung ZPP 19 Strahmmatte</p> <p>Die Arealentwicklung Strahmmatte erfolgt in einem separaten Planerlassverfahren. Auf der Basis eines qualitätssichernden Verfahrens (Testplanung und Studienauftrag) ist eine Zonenplanänderung und der Erlass einer Überbauungsordnung vorgesehen.</p>
U27	<p>Grünzone in Zone für öffentliche Nutzung</p> <p>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.</p>
U28	<p>Änderung Zone für öffentliche Nutzung O</p> <p>Um bei der Saal- und Freizeitanlage die Realisierung einer Heizzentrale für Fernwärme zu ermöglichen, erfolgt in einem separaten Planerlassverfahren eine Änderung der ZöN-Vorschriften.</p>
U29	<p>Änderung ZPP 24 Sonnenweg-Fellenbergstrasse</p> <p>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 Ent-</p>

---

	<p>wicklung. Insgesamt wird das maximal zulässige Nutzungsmass erhöht, die Geschosshöhe wird jedoch aus Gründen der Ortsverträglichkeit von drei auf zwei Vollgeschosse reduziert.</p> <p>Zudem werden neu die drei Parzellen Nr. 558, 156 und 693 im Nordwesten 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).</p>
U30	<p>Landwirtschaftszone in Verkehrszone Bahn</p> <p>Die Verkehrszone Bahn umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.</p>
U31	<p>Kernzone 3A in ZPP 25 Bären</p> <p>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.</p>
U32	<p>Wohn- und Gewerbezone 3 in Wohnzone 3</p> <p>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.</p>
U33	<p>Wohn- und Gewerbezone 3 in Wohnzone 3</p> <p>Die Nutzungszone wird aufgrund der kürzlich erstellten neuen Wohnüberbauung auf entsprechenden Antrag in der Mitwirkung geändert. Eine gemischte Nutzung ist kurz- bis mittelfristig nicht absehbar.</p>

### Wohnzone mit Strukturhaltung

Art. 235 GBR

Im Rahmen der konzeptionellen Planung (Potenzialstudie, REK und Richtplanung) wurden verschiedene Gebiete als Entwicklungsgebiete mit Gesamtkonzept festgelegt. Dabei handelt es sich um einheitlich strukturierte Siedlungen oder Siedlungsteile, bei welcher die qualitätsvollen Siedlungsstrukturen zu berücksichtigen sind. Im Nutzungszonenplan werden diese Gebiete mit der Wohnzone mit Strukturhaltung grundeigentümergebunden umgesetzt. Bei der speziellen Wohnzone handelt es sich um bereits überbaute Quartiere mit Verdichtungspotenzial, die eine einheitliche Bebauungsstruktur aufweisen. In diesen Quartieren soll unter der Wahrung der bestehenden Qualitäten eine bauliche Entwicklung durch erhöhte Nutzungsmasse ermöglicht werden. Bei Erneuerung gelten erhöhte gestalterische und architektonische Anforderungen.

Die Wohnzone mit Strukturhaltung wird in nachfolgenden Quartieren / Quartierteilen eingeführt:

Abkürzung	Umzonung
U2	<p>Quartier Weierweg (bisher W2, neu WS3):</p> <p>Im Rahmen der Potenzialstudie konnte hier aufgezeigt werden, dass Aufstockungen bestehender Gebäude als zweckmässig erachtet werden und nach erneuter Prüfung mit einer Umzonung von W2 in eine WS3 auch</p>

	zugelassen werden sollen. Der Gesamtentwurf des Quartiers würde dadurch nicht verändert.
U4	Quartier Ulmenweg (bisher W3, neu WS3) Das Gebiet Ulmenweg wurde nach einem Gesamtentwurf erstellt. Damit das Quartierbild bei baulichen Veränderungen erhalten bleibt, werden die fünf Gebäude der WS3 zugeteilt.
U13	Quartier Mühlemattweg (bisher W3, neu WS4) Auch das Gebiet Mühlemattweg wurde nach einem Gesamtentwurf erstellt. Eine Umzonung von der W3 in die WS4 ist aus ortsbaulicher Sicht verträglich, wobei mit der Verdichtung erhöhte Anforderungen bezüglich der Eingliederung in die Quartierstrukturen nötig sind.
U24	Quartier Allmendstrasse, Alpenblickstrasse (bisher W3, neu WS3) Auch das Quartier an der Allmendstrasse besitzt eine einheitliche Siedlungsstruktur. Damit das Quartierbild bei baulichen Veränderungen erhalten bleibt, werden die 17 Gebäude der WS3 zugeteilt.

**Harmonisierung Wohnzone**

Art. 211 Abs. 1 GBR

Die beiden bisherigen Einfamilienhauszonen (E2 und E2<sup>EFH</sup>) werden in der Wohnzone 2 (zweigeschossig) zusammengefügt.

**H1** — **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 <sup>EFH</sup> , W2 und W3 sind der Wohnnutzung vorbehalten.
• Wohnen	
• Wohnanteil mind. 80 %	Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.
• Stille Gewerbe	
• Erotik- oder ähnliche Betriebe sowie Gastronomiebetriebe sind untersagt.	In den Wohnzonen sind gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 BauV zugelassen. In der Zone E2 und E2 <sup>EFH</sup> darf der Anteil der gewerblich nutzbaren Flächen maximal 20 %, höchstens aber 40.00 m <sup>2</sup> der Bruttogeschossfläche betragen.
	Die Wohnzone E2 ist bestimmt für Ein- und Zweifamilienhäuser und bis maximal vier vertikal organisierte Reihenhäuser.
	Die Wohnzone E2 <sup>EFH</sup> ist bestimmt für Einzeleinfamilienhäuser. Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.

Tabelle 4 Harmonisierung Wohnzone

### 4.11 Ortsbildschutzgebiet

#### Historische Ortsentwicklung

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

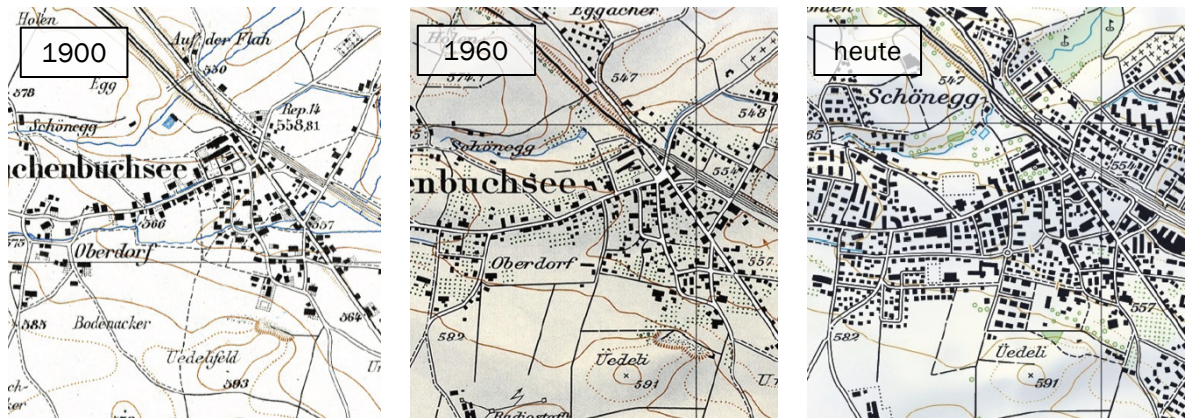
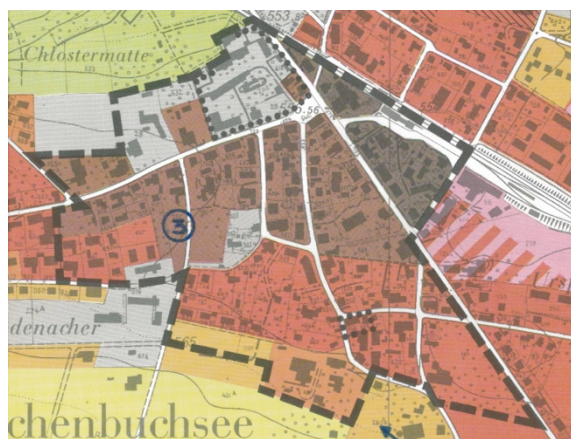


Abbildung 7 Historische Entwicklung (Quelle: swisstopo)

#### Planungsrechtliche Entwicklung

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

#### 1978 – Dorfschutzzone



■ ■ ■ Dorf-Schutzgebiet

#### 1995 – Ortsbildschutzgebiet



■ ■ ■ ORTSBILDSCHUTZGEBIET

Abbildung 8 Bisherige Schutzperimeter



Im Jahr 2007 hat die kantonale Denkmalpflege (KDP) die verschiedenen inventarisierten Baudenkmäler in ein einheitliches Bauinventar mit Baugruppen sowie schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern 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)

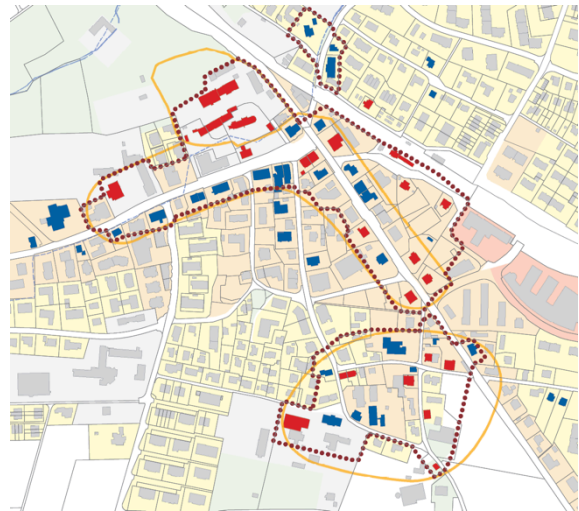


Abbildung 9 Bauinventar des Kantons und geltender Ortsbildschutzperimeter

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

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 Schutzgebietes 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 Abbil-

dungen) ist aus ortsbildpflegerischer Sicht untergeordnet und wird aufgehoben. Die Schutzperimeter Mühlestrasse/Schaalweg und Hofwil bleiben unverändert bestehen.

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

### Neues Ortsbildschutzgebiet Zentrum

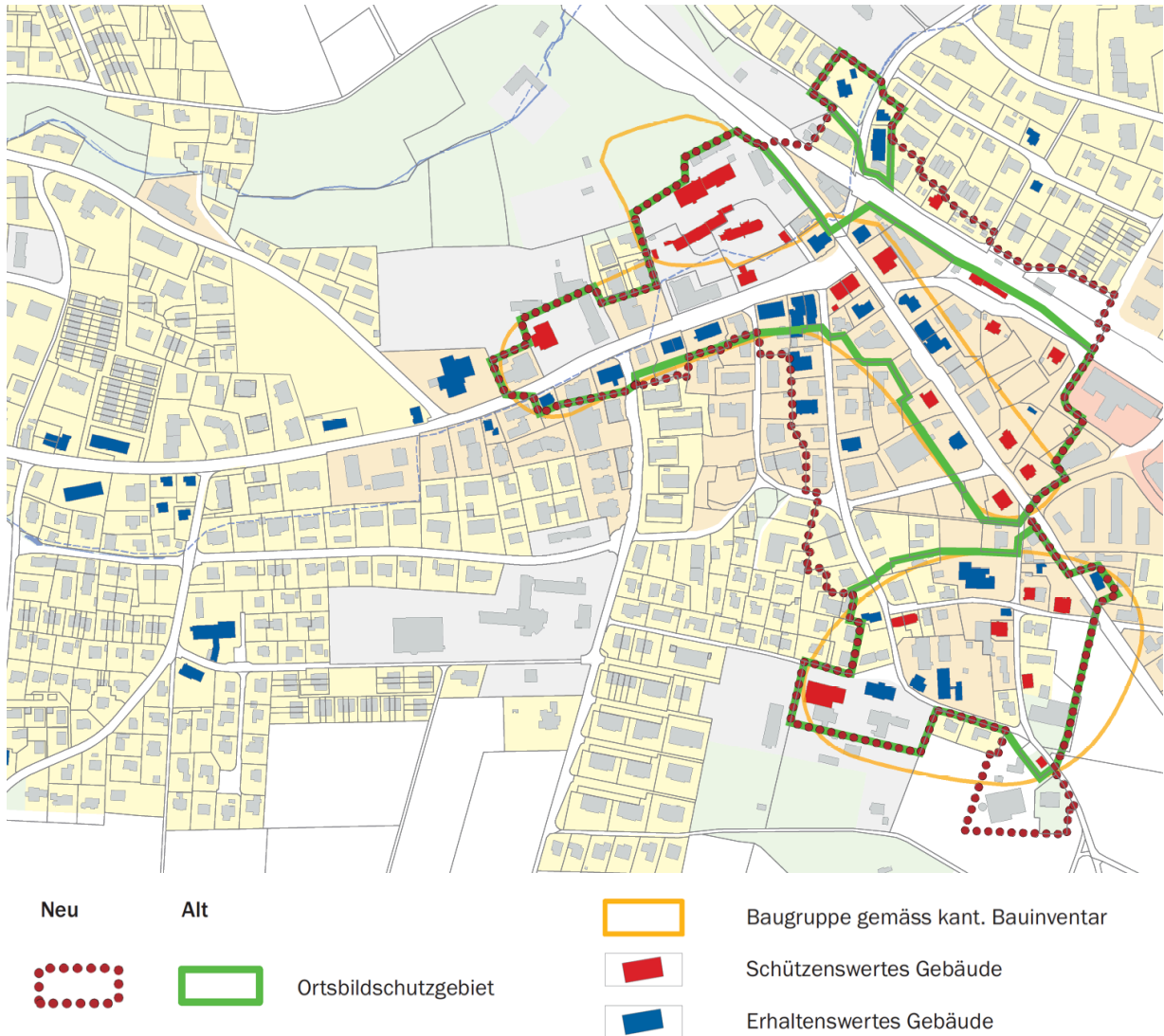


Abbildung 10 Neuer und alter Ortsbildschutzperimeter

Erweiterung Gymnasium Hofwil

#### 4.12 Zonenabtausch 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. Ein entsprechendes Wettbewerbsverfahren wurde im Frühling 2019 gestartet.

Teile des Grundstücks Nr. 11 liegen in der Landwirtschaftszone, während Bereiche des Nachbargrundstücks Nr. 2803 (ca. 1'700m<sup>2</sup>) in der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) liegen. Eine flächengleiche Umlegung der Flächen und die parzelscharfe Bereinigung sind beabsichtigt, da die heutige Situation der Zonierung die zukünftigen Erweiterungen einschränkt. Eine flächenneutrale Ein- und Auszonung wird deshalb vorgenommen.

Das AGG hat mit der Eigentümerin des Nachbargrundstücks Nr. 2803, der Burgergemeinde Urtenen, Kontakt aufgenommen und bereits das Einverständnis für den Eins-zu-Eins-Abtausch der Zonenflächen erhalten.

E1

A1

Die Änderungen aufgrund des Zonenabtausch Gymnasium Hofwil sind im «Änderungsplan Nutzungszonenplan» mit den Abkürzungen E1 bis A1 bezeichnet. Der Perimeter des Landschaftsschongebietes (siehe Schutzzonenplan) wird entsprechend angepasst.

#### 4.13 Kulturlandschutz

Mit der Änderung vom 16. März 2016 des Baugesetzes hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes und insbesondere der Fruchtfolgeflächen gesetzlich geregelt (Art. 8 BauG). Der Regierungsrat hat in der Folge in der Bauverordnung die nötigen Ausführungsbestimmungen erlassen. Das Inkrafttreten erfolgte am 1. April 2017.

Mit den neuen Bestimmungen werden die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht. Dies mit dem Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und die Fruchtfolgeflächen in ihrem Bestand zu schützen. Die Bestimmungen zum Schutz des Kulturlandes sind in der Ortsplanung zu berücksichtigen.

Die neue Arbeitshilfe zu Art. 8a und 8b BauG zeigt, wie die neuen Bestimmungen des Baugesetzes und der Bauverordnung für den Umgang mit Kulturland bzw. Fruchtfolgeflächen anzuwenden sind.

Kulturland in der Bauzone

Kulturland kann auch innerhalb der Bauzone liegen. Auf diesen Flächen innerhalb der Bauzone ist die besonders hohe Nutzungsdichte im Einzelfall qualitativ nachzuweisen (vgl. Art. 11c Abs. 6 BauV). Dabei sind die je nach Art der Nutzung bzw. des Vorhabens unterschiedlichen Massnahmen vorzusehen (mehrgeschossige Bauten, kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen, flächensparende Erschliessung). In der Gemeinde Münchenbuchsee ist diesbezüglich eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.7 wegleitend.



### Massnahmen

Für unüberbaute Grundstücke, die Kulturland tangieren, werden im Baureglement und/oder im Nutzungszonenplan eine minimale Nutzungsdichte festgelegt:

- In den betroffenen Wohnzonen gilt eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.7 (gemäss Art. 11c Abs. 3 BauV).
- In den Arbeitszonen wird eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von mindestens 0.4 festgelegt.
- In den betroffenen Zonen mit Planungspflicht ist die Mindestdichte in den ZPP-Vorschriften verankert.

<b>Grundstück Nr.:</b>	<b>456</b>	<b>Zone:</b>	<b>ZPP 3</b>
------------------------	------------	--------------	--------------

- In der ZPP wird eine minimale ÜZ von 0.4 festgelegt.
- Parkplätze sind gebäudeintegriert oder in einer Einstellhalle anzuordnen.

<b>Grundstück Nr.:</b>	<b>603</b>	<b>Zone:</b>	<b>Arbeitszone 1</b>
------------------------	------------	--------------	----------------------

- Auf dem betroffenen Teilgrundstück wird eine minimale ÜZ von 0.4 festgelegt.
- Parkplätze sind gebäudeintegriert oder in einer Einstellhalle anzuordnen.

<b>Grundstück Nr.:</b>	<b>1000, 1377</b>	<b>Zone:</b>	<b>ZPP 10A</b>
------------------------	-------------------	--------------	----------------

- In der ZPP wird eine minimale GFZo von 1.1 festgelegt.

<b>Grundstück Nrn.:</b>	<b>2360, 2914</b>	<b>Zone:</b>	<b>ZPP 1</b>
-------------------------	-------------------	--------------	--------------

- In der ZPP wird eine minimale ÜZ von 0.3 festgelegt.
- Parkplätze sind gebäudeintegriert oder in einer Einstellhalle anzuordnen.

<b>Grundstück Nrn.:</b>	<b>340, 534, 2766, 2767</b>	<b>Zone:</b>	<b>Wohnzone 2</b>
-------------------------	-----------------------------	--------------	-------------------

- In den durch Kulturland betroffenen Flächen der Wohnzone wird eine minimale GFZo von 0.7 festgelegt.

<b>Grundstück Nrn.:</b>	<b>154</b>	<b>Zone:</b>	<b>ZPP 19</b>
-------------------------	------------	--------------	---------------

- Für die ZPP 19 ist ein separates Planerlassverfahren im Gange. Die besonders hohe Nutzungsdichte wird auf dem Grundstück erreicht.

## 4.14 Weitere Änderungen

### Bauvoranfrage

Art. 104 GBR

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

Art. 221 GBR und  
Anhang 1 GBR

### Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)

Die Zweckbestimmungen der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) werden den aktuellen Nutzungen und Bedürfnissen entsprechend angepasst. Zudem werden neu spezifische baupolizeiliche Masse festgelegt, anstatt auf die Vorschriften von Regelbauzonen zu verweisen.

Art. 231 a und b GBR

### Verkehrszone

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.

Art. 310 GBR  
Anhang 2 GBR

### Zonen mit Planungspflicht

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

## 4.15 Sistierung

S1 — S5

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

## 5. Auswirkungen und Beurteilung

### 5.1 Siedlungsentwicklung nach innen

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

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

Erfahrungsgemäss wird in der Praxis nur ein gewisser Anteil der gesamten und mit den vorgesehenen Umzonungen geschaffenen Reserven umgesetzt werden können. Begründet liegt dies in den unterschiedlichen Interessen und Initiativen der Grundeigentümerschaften. Die Realisierungswahrscheinlichkeit wird deshalb in Abhängigkeit der Gebiete unterschiedlich sein. Folgende Annahmen werden für die Entwicklung der Anzahl Raumnutzenden in den Potenzialgebieten zu Grunde gelegt

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

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

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

Innerhalb der laufenden Ortsplanungsrevision ist keine Einzonung vorgesehen. Eine Einzonung könnte im Rahmen der im Richtplan Ortsentwicklung aufgeführten Absichten bei Bedarf angegangen werden.

## 5.2 Kulturgüter- und Ortsbildschutz, Archäologie

### Kantonales Bauinventar

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

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

### Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz

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

### Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

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

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

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

Zeitpunkt	Ziel	Planungsmassnahme	Ergebnisse / Planungsinstrument
1977 - 1982	Zentrumsentwicklung	Erarbeitung Zentrumsplanung	- Richtplan ‚Baustruktur und Ortsbild‘ 1982 - Richtplan ‚Freiraum und Verkehr‘ 1982
1983	Ortsbildschutz	Erarbeitung ISOS Münchenbuchsee	- ISOS von regionaler Bedeutung Gebiet Strahmmatte + Hausparzelle sind in Umgebungsschutz zonen 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 Ortsbildeinlagen 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
06/2017	Strategie zur	- Ausarbeitung des räum-	- Räumliches Entwicklungskonzept mit Karten

Zeitpunkt	Ziel	Planungsmassnahme	Ergebnisse / Planungsinstrument
	räumlichen Entwicklung von Münchenbuchsee	lichen Entwicklungskonzepts REK	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 verkehrsnahen Gebiete unter zu hohen Feinstaub-Belastungen mit negativen Folgen für die Gesundheit.

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

## **5.5 Energie**

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

## 5.6 Natur, Ökologie und Landwirtschaft

### Ökologischer Ausgleich und Bepflanzung

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

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

## 5.7 Kulturland, Fruchtfolgeflächen

### Schutz des Kulturlandes

Die Thematik Kulturlandschutz wurde in der vorliegenden Nutzungsplanung aufgearbeitet und grundeigentümerverbindlich festgelegt. Der qualitative Nachweis, bei Beanspruchung von Kulturland durch andere bodenverändernde Nutzungen, eine besonders hohe Nutzungsdichte im Einzelfall (Mindestdichten) sicherzustellen (vgl. Art. 11c/11e BauV) wird mit den vorgesehenen Massnahmen erfüllt (vgl. Kapitel 4.13).

### Fruchtfolgeflächen

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

## 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 parallel laufenden 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 Gewässerschutz-zonen.

## 5.9 Naturgefahren

Das Bundesgesetz über den Wasserbau vom 21. Juni 1991, das Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 und das Bundesgesetz über die Raumpla-



nung vom 22. Juni 1979 bringen zum Ausdruck, dass die Nutzungsplanung einen wichtigen Beitrag zur Gefahrenprävention zu leisten hat.

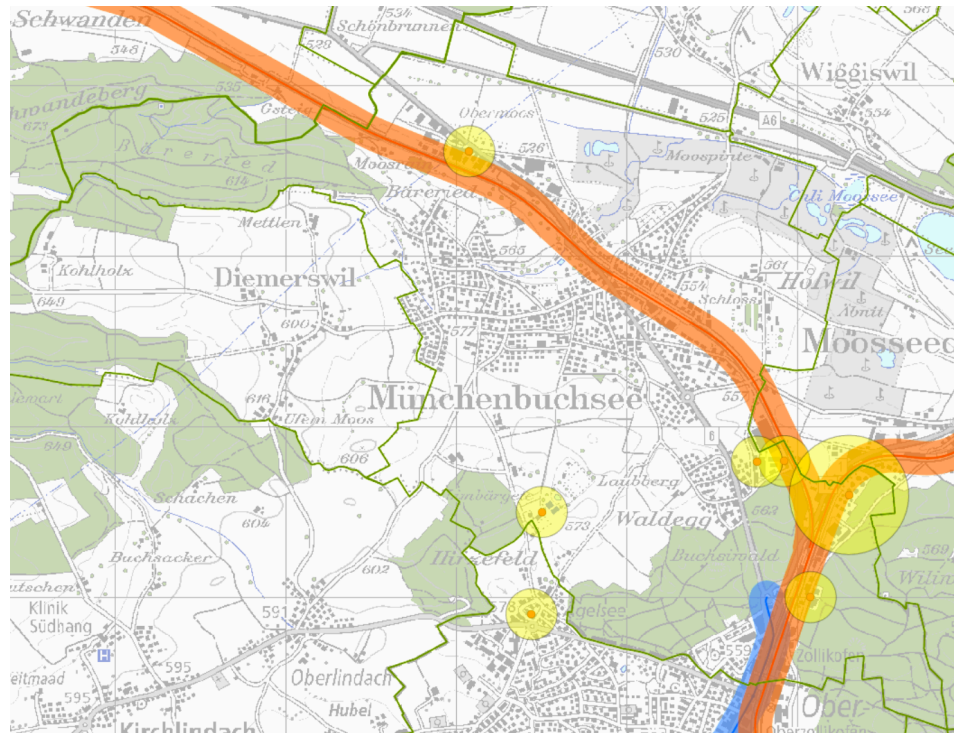
Die Gefahrenkarte für die Gemeinde wurde bereits in der letzten Teilrevision der OPR (2013) mit dem Zonenplan Naturgefahren in die Nutzungsplanung integriert (vgl. Kapitel 5.4 GBR).

## 5.10 Störfallvorsorge

ABC-Konsultationsbereiche

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

- Bahnstrecke (Linie Bern - Zürich und Bern - Biel)
- Teilstrecke der Bernstrasse in der Allmend
- In der Arbeitszone Industriestrasse (2 Standorte), in der Arbeitszone Waldegg (2 Standorte), im Hirzenfeld (1 Standort) und in der Arbeitszone Bielstrasse (1 Standort) befinden sich Betriebsstandorte mit Konsultationsbereichen



Legende der Konsultationsbereiche

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>	Bahn
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span>	Strasse (DTV 20'000 bis 30'000)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	Betriebe (Radius 150 m / 300 m)

Abbildung 11 Konsultationsbereichskarte Störfallvorsorge des Kantonalen Laboratorium

In einem ersten Schritt wurde geprüft, ob die geplante Nutzungsplananpassungen einen Konsultationsbereich (KoBe) von Betrieben, Verkehrswegen oder Rohrleitungen überlagert. Liegt das Vorhaben ganz oder teilweise innerhalb ei-

nes KoBe muss geprüft werden, ob die Änderung des Nutzungsplans risikorelevant ist. Dies ist der Fall, wenn das Risiko nicht a priori als tragbar beurteilt werden kann.

Folgende Umzonungen liegen innerhalb der KoBe. Sie wurden bezüglich der bestehenden ( $P_{ist}$ ) und der zusätzlichen Personenbelegung ( $P_{zus}$ ) untersucht. In der nachfolgenden Tabelle ist jeweils die Scannerzelle mit der höchsten Personenbelegung dargestellt.

Anlagetyp	Umzonung	$P_{ist}$	$P_{zus}$	$P_{tot}$	Ref <sub>Bev</sub>	Risikorelevant
Bahn	H11	85	12	97	400	Nein
	U9	116	40	156		Nein
	U10	178	60	238		Nein
	U13	168	60	228		Nein
	U17	35	20	55		Nein
	U25	0	236	236		Nein
	U32	70	79	149		Nein
Strasse (DTV 20'000 bis 30'000)	U24	51	25	76	840	Nein

Tabelle 6 Untersuchung der Personenbelegung in den durch Konsultationsbereiche betroffenen Umzonungen

Die Untersuchung hat gezeigt, dass alle Umzonungen als nicht risikorelevant eingestuft werden können.

## 5.11 Weitere Themen

### Schulraumplanung

Auswirkungen der Verdichtung nach innen und Bauvorhaben im Allgemeinen werden in die Schulraumplanung übernommen. Ein vorhandenes Prognosesystem zeigt, unter Einbezug vorhandener Daten und statistischer Hilfsmittel die Entwicklungszahlen von schulpflichtigen Kindern und Jugendlichen auf den Zeitraum von 10 Jahren. Mögliche Engpässe bezüglich vorhandenem Schulraum werden so frühzeitig erkannt - entsprechende Massnahmen können rechtzeitig in die Wege geleitet werden.

### Altlasten

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

### Planungsmehrwerte

Die Änderungen der Nutzungsplanung in der Ortsplanungsrevision bringen vielerorts Planungsvorteile und bessere Nutzungsmöglichkeiten. Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung hat der Grosse Gemeinderat von Münchenbuchsee am 24.08.2017 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). 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.

## 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 zuhänden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat das Planungsgeschäft am 15. Oktober und am 12. November 2018 beraten und zuhänden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

## 6.3 Öffentliche Mitwirkung

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

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

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

## 6.4 Vorprüfung

Die Planung wird durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Rahmen der Vorprüfung, unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Die Planungsinstrumente werden anschliessend aufgrund der Vorbehalte, Hinweisen und Empfehlungen des AGR angepasst.

## 6.5 Öffentliche Auflage

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

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

## **6.6 Beschlussfassung und Genehmigung**

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

## Anhang

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

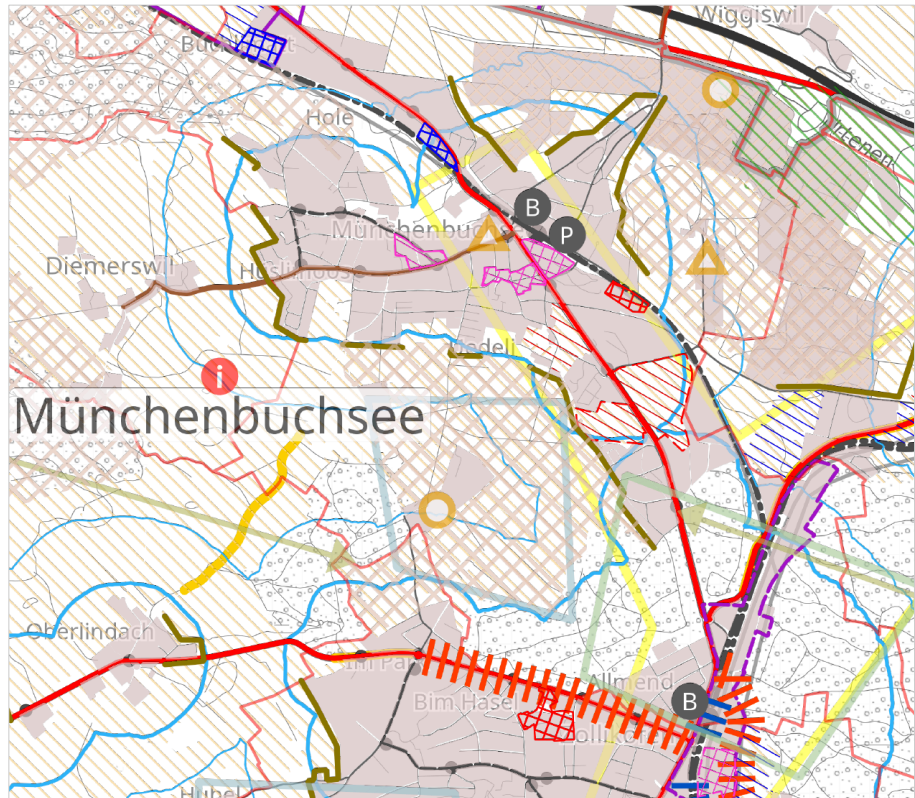


Abbildung 12 Ausschnitt aus dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland

### Legende

#### Siedlung

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

### Verkehr

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

### Landschaft

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

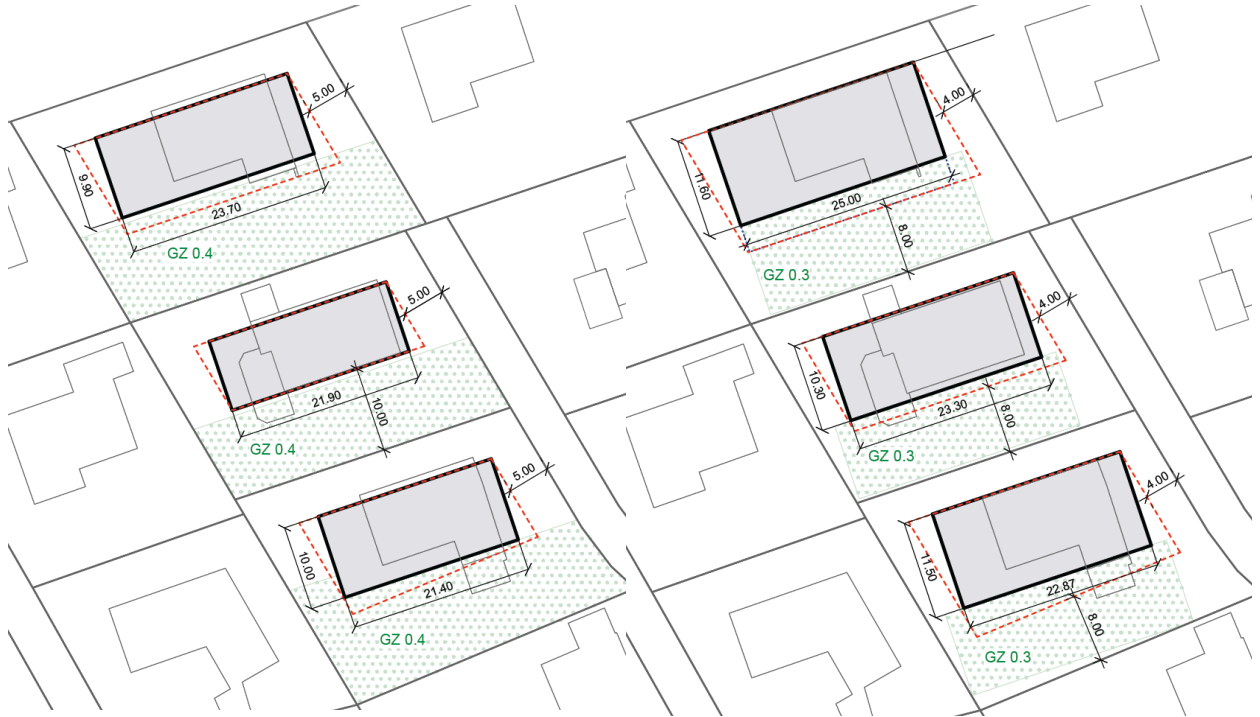
1) Grundlagen: Die Hinweisebenen stammen von der Geodatenbank des Kantons Bern. Es wurden die jeweils aktuellsten Daten (Stand September 2016) verwendet.  
 2) Regionaler Inhalt; die Koordinationsstände (Vororientierung, Zwischenergebnis, Festsetzung) sind den Massnahmenblättern zu entnehmen

**Anhang 2 Visualisierung Nutzungsmasse und Attikaregelung**

**1. Wohnzone 2**

**Bestehend**

**Neu**



**Legende**

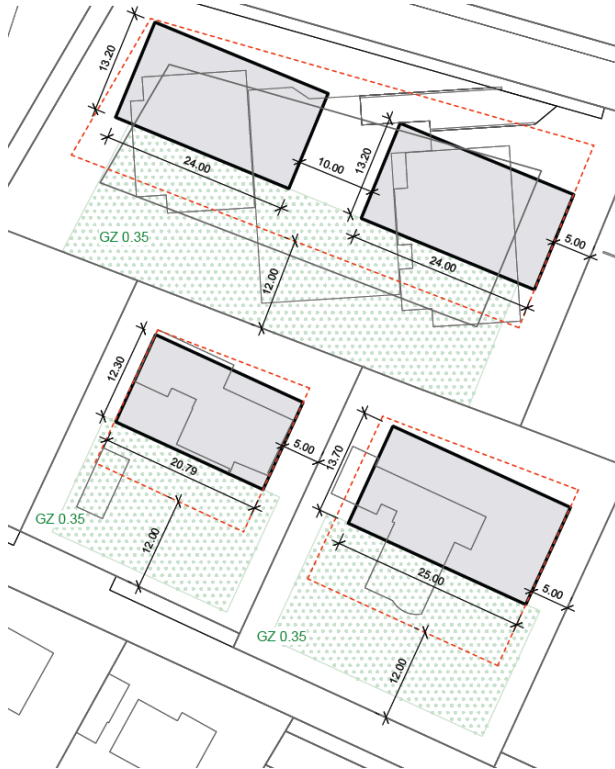
-  Grenzabstände
-  Gebäudefläche
-  Grünfläche

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

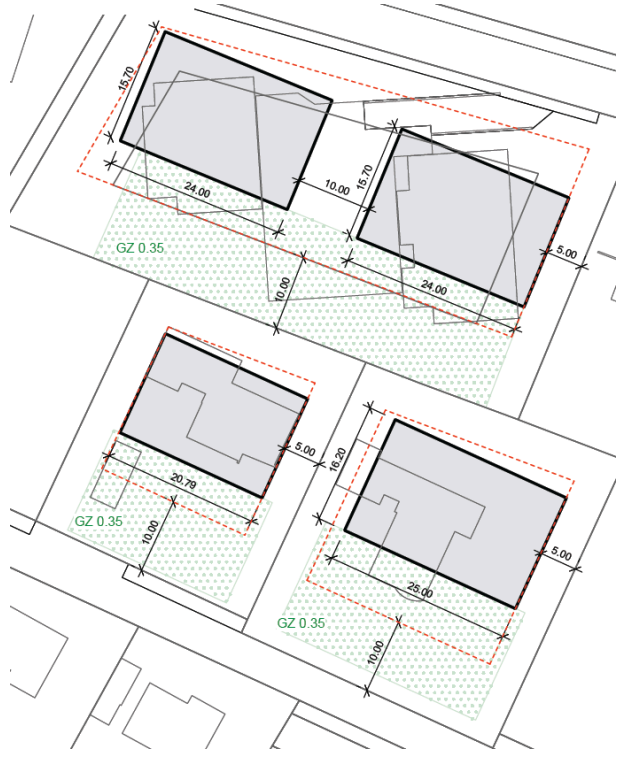


## 2. Wohnzone 3

### Bestehend



### Neu



### Legende

-  Grenzabstände
-  Gebäudefläche
-  Grünfläche

Baupolizeiliche Masse		bestehend	neu
kleiner Grenzabstand:	kGA	5.0	5.0
grosser Grenzabstand:	gGA	12.0	10.0
Gebäuelänge:	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

### 3. Wohnzone 4

Neu



#### Legende

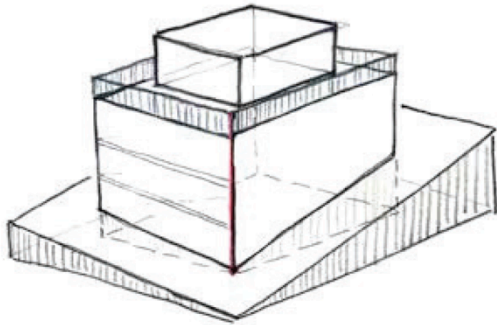
-  Grenzabstände
-  Gebäudefläche
-  Grünfläche

#### 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

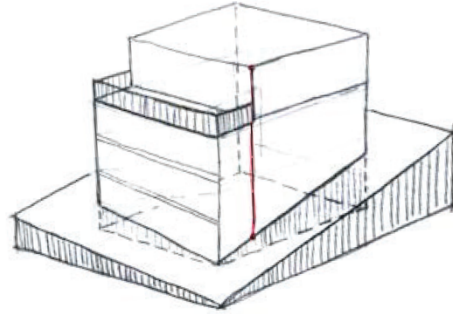
#### 4. Attikaregelung Art. 218c GBR

Illustration 1



→ Absatz 1 bisherige Regelung  
Attikageschoss allseitig um 2.0 m zurückversetzt

Illustration 2



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

**Anhang 3      Abkürzungsverzeichnis**

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

## Anhang 4 Grundlagenverzeichnis

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

*Übergeordnete Grundlagen*

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

*Gemeinde Münchenbuchsee*

- 3) Nutzungsplanung (Ortsplanung) der Gemeinde Münchenbuchsee
  - Nutzungszonenplan (genehmigt 4.10.2013)
  - Schutzzonenplan (genehmigt 4.10.2013)
  - Baureglement (genehmigt 7.3.1993)
- 4) 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