

Antrag Gemeinderat 29.04.2020

GRB-Nr.	
Aktennummer	3.2.5
Geschäft	Thunstrasse 11/13 - Fristverlängerung Planungszone nach Art. 62 Abs. 4 BauG
Ressort	Planung und Entwicklung
Protokollauszug	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinderat Andreas Kägi• Abteilung Bau

Ausgangslage

GRB Nr. 89/2018 – 27.06.2018 – Erlass Planungszone Thunstrasse 11/13

Für mehr Informationen zur Planungszone Thunstrasse 11/13 wird auf den oben genannten GRB verwiesen.

Sachverhalt

Die reguläre Dauer für den Erlass einer Planungszone beträgt zwei Jahre. Diese wird rechtswirksam ab Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung. Die Planungszone Thunstrasse 11/13 wurde am 05.07.2018 im Anzeiger veröffentlicht. Neue Planungsgrundlagen müssten somit am 05.07.2020 bereits öffentlich aufliegen.

Als Instrument zur planungsrechtlichen Umsetzung und Sicherung der Ziele einer Planungszone wird üblicherweise eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) erlassen. Diese macht insbesondere Aussagen zum Planungszweck, zur Art und Mass der Nutzung, den Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätzen sowie der Lärmempfindlichkeitsstufe. Auch eine direkte UeO oder eine Änderung des GBR oder des Zonenplans wären denkbar.

Die Gemeinde Münsingen will mit Beschluss bzw. Antrag des Ausschuss Münsingen 2030 die Planungsgrundsätze im Rahmen der Revision der Grundordnung festlegen. Gemäss Art. 62 Abs. 4 BauG kann eine Planungszone bei einer Gesamtrevision einer Ortsplanung auf höchstens fünf Jahre (die zwei regulären plus drei zusätzliche Jahre) verlängert werden. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist nun nötig.

Basierend auf den bisherigen Abklärungen wurde ein Entwurf für eine einfache ZPP AN „Thunstrasse 11/13“ ausgearbeitet. Dieser wird nun zuerst mit den Grundeigentümern abgeglichen und dann im Rahmen des Projekts „Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten“ behandelt und soll letztlich in die neue baurechtliche Grundordnung überführt werden.

Da die Erarbeitung der ZPP im Rahmen der Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 vorgesehen wird, ist die Fristverlängerung unumgänglich. Der Gemeinderat muss darum in diesem Beschluss nur die Fristverlängerung entscheiden und noch nicht die Inhalte der ZPP. Die Inhalte werden im Antrag zur Vorprüfung des GBR enthalten sein.

Weiteres Vorgehen

- Öffentliche Auflage Fristverlängerung
- Genehmigung Fristverlängerung durch das AGR
- Publikation Genehmigung Fristverlängerung

Finanzen

Kosten für die Entwicklung und Erstellung der planerischen Grundlagen (durch Ortsplaner) sind im Budget enthalten. Kosten für die Projektentwicklung der privaten Vorhaben werden durch die Bauherrschaften getragen.

Medieninformation

Keine Medienmitteilung

Beschluss

1. Die Fristverlängerung für die Planungszone Thunstrasse 11/13 auf fünf Jahre wird zu Händen der öffentlichen Auflage genehmigt.
2. Sofern keine Einsprachen eingehen, wird die Fristverlängerung für die Planungszone Thunstrasse 11/13 auf fünf Jahre direkt zu Händen der Genehmigung durch das AGR beantragt.
3. Die Abteilung Bau wird beauftragt, die weiteren Schritte zu vollziehen.

Für die Richtigkeit:

Thomas Krebs
Sekretär

Auszug aus der Sitzung Gemeinderat 27.06.2018

GRB-Nr.	89/2018
Aktennummer	3.2.5
Geschäft	Thunstrasse 11/13 - Erlass einer Planungszone nach Art. 62ff BauG
Ressort	Planung und Entwicklung
Protokollauszug	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinderat Andreas Kägi • Abteilung Bau
Beilage	<ul style="list-style-type: none"> • Perimeter PZ Thunstrasse 11_13 • Situationsplan Voranfrage 1:500 vom 13.04.2018 • Aussenperspektive vom 23.05.2018 • Foto Thunstr. 13_Fassade Süd • Foto Thunstr. 13_Fassade Nord • Faktenblatt Planungszone
Anwesend	Martin Niederberger, Abteilungsleiter Bau

Ausgangslage

Am 16.04.2018 wurde bei der Abteilung Bau eine Voranfrage für einen Anbau am bestehenden Gebäude Thunstrasse 13 (Parzelle Nr. 844) eingereicht. Das Vorhaben benötigt mehrere Ausnahmegewilligungen und wurde deshalb der Planungskommission zur Stellungnahme unterbreitet.

Bei der Prüfung und Beurteilung des Vorprojekts befürchtete die Planungskommission, dass der geplante Anbau das Erscheinungsbild des Ortseingangs (zusätzlich) negativ verändert. Zudem werde das Potential der inneren Entwicklung nicht bzw. schlecht genutzt. Die Planungskommission forderte deshalb eine grundsätzliche Neubeurteilung und den Erlass einer Planungszone im Bereich zwischen der Thunstrasse 11 – 15 und der Gartenstrasse 2. Nur damit kann zum aktuellen Zeitpunkt eine unerwünschte bauliche Entwicklung verhindert werden.

Sachverhalt

Will die Gemeinde eine unerwünschte bauliche Entwicklung verhindern und dafür eine den öffentlichen und privaten Interessen geeignete bauliche Veränderung ermöglichen, muss sie gemäss Art. 62 Abs. 2 BauG innert drei Monaten seit Kenntnis des Vorhabens eine Planungszone auflegen. Im vorliegenden Fall muss die Planungszone bis spätestens am 05.07.2018 publiziert werden.

Beabsichtigter Perimeter der Planungszone (siehe Beilage)

Parzellen Nr.: 612 STW Münsingen
 844 Makfirete und Lulzim Veseli
 1271 Aldo und Mario Cobianchi
 1311 Franz Jost und René Christen-Lopes
 1383 Aldo und Mario Cobianchi
 3468 Kanton Bern TBA OIK II

Zweck der Planungszone

- Wahrung eines ästhetisch ansprechenden Ortseingangs (Gestaltung und Einordnung)
- Festlegung der Erschliessung
- Sicherstellung einer verdichteten Bauweise im Sinne der SEin (Siedlungsentwicklung nach innen)
- Überprüfung und Anpassung von Art und Mass der Nutzung
- Überprüfung der Bauvorschriften betreffend Grenz- und Gebäudeabstände und Geschossigkeit
- Überprüfung des Bauinventars

Falls die Planungszone eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung erforderlich macht, wird dies im Rahmen des Projektes Münsingen 2030 koordiniert. Eine separate Abstimmung des Parlaments zu diesem Gebiet erscheint deshalb nicht nötig.

Haltung der Fachstellen

Eine erste kurze Konsultation des Ortsplaners und der Fachberatung Einordnung und Gestaltung hat gezeigt, dass das Bauvorhaben gemäss Voranfrage nicht gestützt werden kann und eine Bewilligung nicht in Aussicht gestellt werden sollte. Die Fachstellen stützen die Beurteilung der Planungskommission.

Allerdings haben die Fachstellen Lösungsansätze aufgezeigt, welche einerseits die Ziele der Gemeinde sicherstellen andererseits die Anliegen der Grundeigentümer berücksichtigen könnten. Diese Lösungsansätze werden mit den Grundeigentümern im weiteren Verlauf diskutiert.

Haltung der Grundeigentümer

Die Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern sind terminiert. Aufgrund des engen Terminrahmens muss jedoch der Gemeinderat am 27.06.2018 die Planungszone beschliessen und kann keine weiteren Unterlagen und Stellungnahmen abwarten. Falls sich im weiteren Verlauf und aus den Gesprächen mit den Grundeigentümern zeigt, dass die Ziele der Gemeinde auch ohne Anpassung der baurechtlichen Grundlagen erreicht werden können, kann der Gemeinderat die Planungszone jederzeit wieder aufheben.

Finanzen

Kosten für die Entwicklung und Erstellung der planerischen Grundlagen (durch Ortsplaner) sind im Budget enthalten. Kosten für die Projektentwicklung der privaten Vorhaben werden durch die Bauherrschaften getragen.

Medieninformation

Keine Medienmitteilung

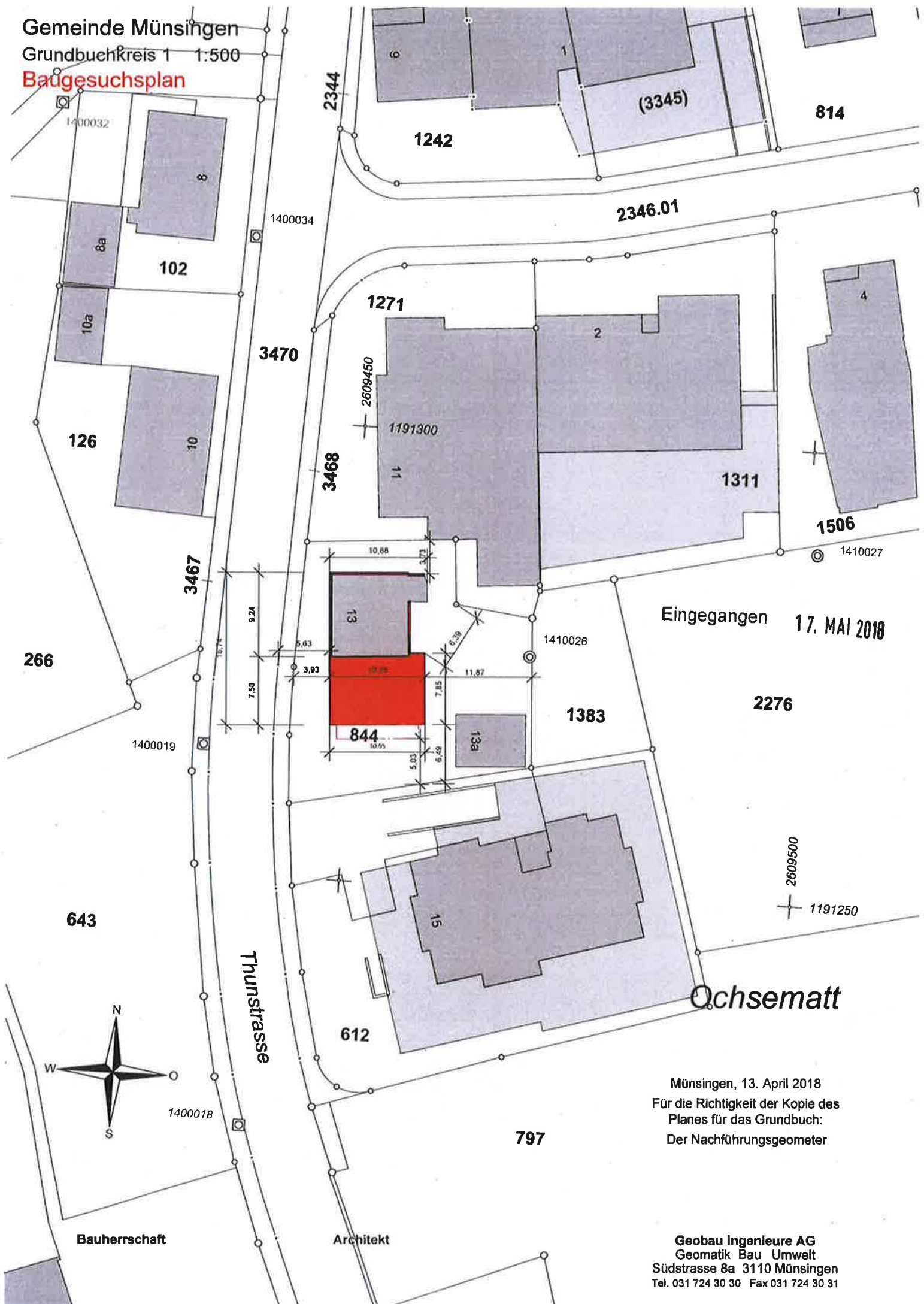
Beschluss

1. Für die Parzellen Nr. 612, 844, 1271, 1311, 1383 und 3468 zwischen der Thunstrasse und der Gartenstrasse wird eine Planungszone nach Art. 62ff BauG erlassen.
2. Die Abteilung Bau wird beauftragt, die Planungszone fristgerecht zu publizieren und aufzulegen.

Für die Richtigkeit:

Thomas Krebs
Sekretär

Gemeinde Münsingen
Grundbuchkreis 1 1:500
Baugesuchsplan



Eingegangen 17. MAI 2018

Münsingen, 13. April 2018
Für die Richtigkeit der Kopie des
Planes für das Grundbuch:
Der Nachführungsgeometer

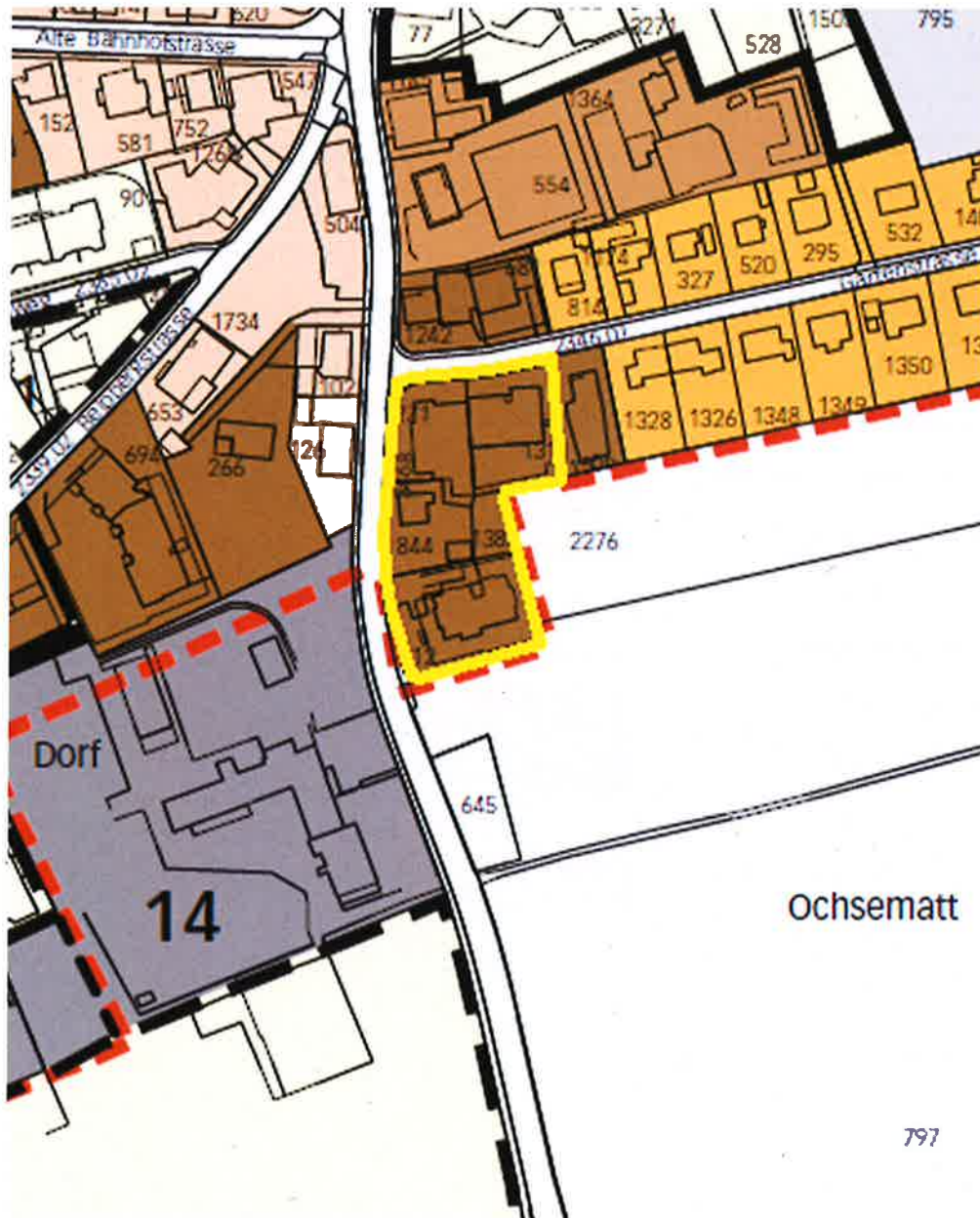
Bauherrschaft

Architekt

Geobau Ingenieure AG
Geomatik Bau Umwelt
Südstrasse 8a 3110 Münsingen
Tel. 031 724 30 30 Fax 031 724 30 31




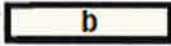













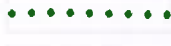












Perimeter der Planungszone Thunstrasse 11/13



(Gelbe Linie = Perimeter)

Legende

Inhalte:

Bauzonen		spezielle Ordnungen	
	Einfamilienhauszone EH		Gebiet mit bestehender Überbauungs- ordnung UeO
	Wohnzone Erhaltung WE		Zone mit Planungspflicht ZPP mit Abschnittsbegrenzung
	Wohnzone W2		aufgestuftes Gebiet gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV
	Wohnzone W3		
	Mischzone M2		überlagernde Schutzgebiete
	Mischzone M3		Ortsbildschutzgebiet
	Mischzone Kern Erhaltung MKE		Waldfeststellung
	Mischzone Kern MK2		Waldgrenze gemäss Waldfeststellung nach Art. 10 Abs. 2 WaG
	Mischzone Kern MK3		Hinweise:
	Mischzone Kern MK4		Landschaftsschutzgebiet
	Arbeitszone A II		Gemeindegrenze
	Arbeitszone A III		Wald
	Arbeitszone A IV		Gewässer
	Zone für öffentliche Nutzungen ZöN		von der Genehmigung ausgenommenes Gebiet
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF		Grundordnung wird gegebenenfalls in separatem Verfahren nochmals öffentlich aufgelegt
	Grünzone GrZ		
	Zonen mit landwirtschaftlicher Nutzung		
	Landwirtschaftszone LWZ		
	Bauernhofzone		

Faktenblatt Planungszone

Rechtliche Grundlage: Art. 62ff BauG

Zweck und Voraussetzungen

Der Erlass einer Planungszone ist eine vorsorgliche Massnahme in der Nutzungsplanung. Planungszone können vom Gemeinderat erlassen werden, wenn für ein bestimmtes Gebiet Nutzungspläne erlassen oder angepasst werden müssen.

In der Praxis ist es meist ein Bauvorhaben, das den Planungsbehörden die Erforderlichkeit von Plananpassungen aufzeigt. Die Behörde reagiert z. B. mit dem Erlass einer Planungszone, weil das Bauvorhaben einen wichtigen Entscheid im Hinblick auf eine Planung präjudizieren würde.

Sobald die Planungsbehörde von der Bauabsicht Kenntnis hat, muss sie innert 3 Monaten eine Planungszone öffentlich auflegen.

Wirkung

Die Planungszone wird mit dem Start der öffentlichen Auflage rechtswirksam. Ab diesem Zeitpunkt darf im von der Planungszone belegten Gebiet nichts mehr unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte. Die Gemeinde muss über neue oder geänderte Pläne ohne Verzug beschliessen und die Genehmigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung einholen.

Hängige Baubewilligungsverfahren werden während der Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens sistiert¹. Falls die neuen Vorschriften genehmigt werden und in Kraft treten, ist das Bauvorhaben nach neuem Recht zu beurteilen.

Verfahren

Der Gemeinderat beschliesst den Erlass der Planungszone. Der Beschluss wird unter Angabe des Grundes, des genauen Perimeters und der Dauer der Planungszone publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Mit schriftlicher Einsprache kann von Betroffenen innert 30 Tagen seit Bekanntmachung geltend gemacht werden, die verfügte Planungszone oder ihre Dauer seien nicht notwendig oder die bekanntgegebene Planungsabsicht sei nicht zweckmässig. Die Einsprache ist zu begründen. Über Einsprachen entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

¹ Ausser das Bauvorhaben entspricht dem Planungszweck und die Zustimmung der Behörde, die die Planungszone angeordnet hat, liegt vor.

Dauer

Planungszonen können für die Dauer von 2 Jahren erlassen werden. Bei komplexen Planungen ist eine Verlängerung auf höchstens 5 Jahre zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass die neuen Vorschriften nicht innert der ursprünglichen Frist aufgelegt werden konnten.

Vorteile einer Planungszone

- Grundeigentümer und Behörden erhalten Zeit, eine Planung über das ganze Gebiet zu prüfen und neue, bessere Grundlagen für die Bebaubarkeit zu überlegen.
- Das Erstellen von Neubauten kann für viele Parzellen erst ermöglicht werden.
- Eine Verdichtung kann angestrebt werden (höheres Mass der Nutzung, zusätzliche Geschosse etc.).
- Die gemeinsame und effizientere Erschliessung kann geprüft werden.
- Die einschränkenden Rahmenbedingungen (kGA, gGA, GH, GL und VG) können gewünschten Entwicklungen der Grundeigentümer massgeschneidert angepasst werden.
- Mit einer Gesamtplanung kann allenfalls der Schutzstatus von erhaltens- oder schützenswerten Gebäuden geändert werden.
- Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten (Art der Nutzung) können geprüft werden.

Nachteile einer Planungszone

- Die Grundeigentümer können solange keine Neubauten erstellen, bis die neuen Vorschriften rechtskräftig festgelegt sind oder bis sie ein Bauprojekt erarbeiten, das den Zielen der Planungszone entspricht.