

2. Ortsplanungsrevision; Genehmigung baurechtliche Grundordnung bestehend aus Zonenplan Siedlung und Landschaft und Baureglement

Das wichtigste in Kürze

- Die Ortsplanungsrevision ist seit fünf Jahren in Arbeit. Die gesetzlichen Änderungen auf Stufe Bund und Kanton haben zu Verzögerungen geführt. Viele Grundeigentümer/innen und Firmen warten bezüglich Bauprojekte darauf, dass Baureglement und Zonenplan endlich genehmigt werden.
- Das Areal Moosbühl soll - unter Berücksichtigung kantonaler Vorgaben wie Fruchtfolgeflächen und Schutzzonen – massvoll überbaut werden. Angestrebt wird ein nachhaltiger Wohnungsmix. Gleichzeitig entsteht mit der Revitalisierung des Moosmattbaches, der Parkanlage und den vorgesehenen Biodiversitätsflächen ein weiteres – inmitten des Wohngebiets – bedeutsames Naherholungsgebiet, ohne dass das archäologische Schutzgebiet beeinträchtigt wird.
- Der nördliche und südliche Teil unseres Dorfes (heute getrennt durch die SBB Bahnlinie) wird mit der vorgesehenen zweiten Unterführung von der Sandstrasse zum Unterweg besser miteinander verbunden. Die Wege zu den Einkaufszentren und zu den Naherholungsgebieten (Moossee, Moosmatt) werden erweitert und für Fussgänger/innen und Velofahrende attraktiviert, was innerhalb des Dorfes zu weniger Verkehr führt. Zudem entsteht entlang der Moosbühlstrasse endlich ein durchgehendes Trottoir von der Sandstrasse zur Gewerbestrasse.
- Die vom Kanton in Aussicht gestellten Beiträge aus dem Agglomerationsprogramm und Revitalisierungsfond für Unterführung und Gewässer sollten rasch abgeholt werden, denn ob diese im derzeit angespannten Finanzhaushalt von Bund und Kanton auch später noch zur Verfügung stehen ist zumindest fraglich.
- Die bestehende Infrastruktur der Gemeinde (Schule, Verwaltung, Kanalisation) muss mit den vorgesehenen Einzonungen und der damit steigenden Einwohnerzahl nicht erweitert werden. Die bestehende Infrastruktur ist für eine Einwohnerzahl bis ca. 5'000 Personen und 500 Schülerinnen und Schüler genügend.
- Das verdichtete Bauen wird massvoll ermöglicht und gefördert, ohne dass sich für die Nachbarliegenschaften massgebliche Nachteile ergeben.
- Ortsansässige Firmen können sich mit der Schaffung von Arbeitszonen weiter entwickeln. Dies gilt insbesondere für die Firma Marti Holding AG. Der Firmenstandort – verbunden mit der Steuerpflicht - dürfte damit in Moosseedorf auch langfristig gesichert sein.
- Mit den Einnahmen aus den Planungsmehrwerten kann die gemeindeeigene Infrastruktur optimal unterhalten und instandgesetzt werden, ohne den Finanzhaushalt direkt zu stark zu belasten (z.B. Realisierung neue Unterführung Sandstrasse – Unterweg). Moosseedorf bleibt weiterhin eine steuergünstige Gemeinde.
- Auf der Parzelle der heutigen Fischzucht soll ein Schweizer Zentrum für natürliche Gewässer, Fische und Respektvolle Fischerei entstehen. Das Zentrum würde die Attraktivität der Region Moossee stärken.

Die aktuelle Ortsplanung wurde am 12. Juni 2009 durch den Kanton genehmigt. Die Gemeindeversammlung hat am 14. Dezember 2014 dem Start der Ortsplanungsrevision zugestimmt. Für die Ortsplanungsrevision steht ein Verpflichtungskredit von CHF 710'000.00 zur Verfügung.

Aufgrund des revidierten eidg. Raumplanungsgesetzes und der Anpassung des kant. Baugesetzes werden an die Ortsplanungsrevisionen in den Gemeinden hohe Anforderungen

gestellt. Bund und Kanton verfolgen mit aller Konsequenz das Ziel der Begrenzung des Siedlungsraumes und der Entwicklung gegen Innen. Die fortlaufenden Gesetzes- und Vollzugsänderungen haben zu Verzögerungen und zu vertieften, komplexen Abklärungen geführt. Dies hat erhebliche Mehrkosten zur Folge. Insgesamt waren für die Umsetzung drei Vorprüfungen durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR notwendig. Der Bericht der abschliessenden dritten Vorprüfung ist erst Ende September 2020 eingetroffen. Die Bevölkerung konnte im März 2018 und August 2019 mitwirken und ihre Ideen einbringen.

Öffentliche Auflage / Einsprachen

Die öffentliche Auflage fand vom 23. Oktober 2020 – 23. November 2020 statt. Insgesamt sind 9 Einsprachen eingegangen. Davon können voraussichtlich 7 Einsprachen mit geringfügigen Änderungen erledigt werden. Eine Einsprache richtet sich gegen die Spezialzone «Schlössli». Die Einsprecher sind nicht grundsätzlich gegen die Überbauung des Areals Schlössli. Sie streben aber eine weniger intensive Überbauung an und sind gegen die Erschliessung. Über die nicht erledigten Einsprachen entscheidet das Amt für Gemeinde und Raumordnung im Rahmen der Genehmigung.

Ziele der Ortsplanungsrevision

1. Die Gemeinde soll sich weiter entwickeln können

Die Gemeinde Moosseedorf hat in den letzten Jahren viel Geld in die Infrastruktur und die Dienstleistungen investiert. Die Infrastruktur ist auf einem sehr guten Stand, die Angebote sind für alle Generationen hervorragend. Im Vergleich zu anderen Agglomerationsgemeinden ist die Steuerkraft der Gemeinde Moosseedorf eher tief, konnte aber in den letzten 10 Jahren gesteigert werden. Der Grund liegt bei der Ortsplanungsrevision 2009 bzw. durch die Überbauungen Schulhausstrasse, Stägmatt, Sandstrasse, Sonnenfeld, Aspi und Moosstrasse. Trotz geringer Steuerkraft führen schlanke Verwaltungsstrukturen heute zu einer verhältnismässig soliden Finanzlage. Damit dies so bleibt muss die vorhandene Infrastruktur optimal ausgenutzt werden.

Kapazität vorhandene Infrastruktur

| | | |
|----------------------|-------|---------------|
| Einwohnerzahl | 5'000 | aktuell 4'146 |
| Anzahl Schüler/innen | 500 | aktuell 433 |

Zu erwarten durch Neueinzonungen und Aufzonungen (Annahme)

355 Wohneinheiten x 2 Personen = 710 Einwohnerinnen und Einwohner. 100 Kinder 0-16 Jahr. Steuereinnahmen 1,180 Mio. CHF. Nach Abzug der Lastenausgleichsbeiträge wird mit Steuermehreinnahmen von rund 0,7 Steuerzehntel gerechnet.

2. Neue Wohnbaugebiete sollen entstehen

Vorwiegend in folgenden Gebieten:

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Moosbühl 5 Geschosse | ca. 250 Wohneinheiten |
| Sandstrasse 2 Geschosse | ca. 15 Wohneinheiten |
| Nassegasse 3 Geschosse | ca. 30 Wohneinheiten |

3. Die massvolle innere Verdichtung soll ermöglicht werden

Hauptsächlich in folgenden Gebieten:

| | |
|-------------|--------------------------------------|
| Bühlweg | Aufstockung auf 4 Geschosse + Attika |
| Sandstrasse | Aufstockung auf 4 Geschosse + Attika |
| Nassegasse | Aufstockung auf 3 Geschosse + Attika |

Die innere Verdichtung im Dorfkern wie in den angrenzenden Gebieten soll auch kostengünstigen Wohnraum ermöglichen. Angestrebt wird ein nachhaltiger Wohnungsmix.

4. Umwandlung der heutigen Überbauungsordnungen in Bestandeszonen

Die Bestandeszone ist für Moosseedorf eine neue Bauzone resp. eine Umwandlung bestehender Zonen. Sie bezweckt die Erhaltung und massvolle Erweiterung spezifischer Gebäude und Gebäudegruppen die aufgrund von Überbauungsordnungen erstellt worden sind.

Die Bauten sind in ihrem Bestand gesichert. Geringfügige Änderungen und Erweiterungen bis max. 15% der Geschossfläche kann die Baukommission bewilligen. Beispiele von Bestandeszonen: Staffel, Längenbühl, Aeschfeld, Schulhausstrasse....

5. Im Dorfkern soll der dörfliche Charakter erhalten bleiben

Am dörflichen Charakter im Dorfkern mit verschiedenen wertvollen Baugruppen, schützens- und erhaltenswerten Objekten wird für kommende Generationen im Grundsatz festgehalten. Mit den Richtskizzen verfügt die Gemeinde über ein flexibles Instrument, mit welchem sie weitgehend selbständig über die Bauprojekte entscheiden kann. Der Kanton überarbeitet zur Zeit das Bauinventar und reduziert kantonsweit die Zahl der erhaltenswerten und schützenswerten Gebäude.

Für das ortsbildprägende Gebiet Schlössli wurde eine separate Zone ausgeschieden. In einem aufwändigen Workshop- und Gutachterverfahren wurde unter Beizug der Kantonalen Denkmalpflege KDP ein Richtprojekt erarbeitet.

6. Ortsansässige Firmen sollen sich weiter entwickeln können

Durch die Umwandlung der heute bestehenden Zonen mit Überbauungsordnungen ZUeO in Arbeitszonen können sich Firmen flexibler weiter entwickeln.



Im Lochacker soll die rot schraffierte Fläche von max. 13'000 m² voraussichtlich in fünf bis acht Jahren von der Landwirtschaftszone in eine Arbeitszone AZ eingezont werden. Es wird jetzt im neuen Zonenplan als LWZ 2008 gemäss Zonenplan „2008“ bezeichnet. Damit wird sichergestellt, dass die Planbeständigkeit nicht tangiert wird und eine Einzonung in einem nächsten Schritt eingeleitet werden kann. Da die Einzonungsfläche Fruchtfolgeflächen betrifft, muss die Fläche in der Regionalplanung der Regionalkonferenz Bern-Mittelland festgesetzt sein. Die Festsetzung wurde eingeleitet. Über die Zonenerweiterung entscheidet zu gegebener Zeit die Gemeindeversammlung.



7. Schweizer Zentrum für natürliche Gewässer, Fische und respektvolle Fischerei

Auf der Parzelle Nr. 200 der heutigen Fischzucht soll ein Schweizer Fischzentrum entstehen. Der Schweizerische Fischerei-Verband SFV hat zu diesem Zweck an der Delegiertenversammlung vom 29. August 2020 einstimmig die Gründung einer Stiftung zum Aufbau und Betrieb des Zentrums zugestimmt.

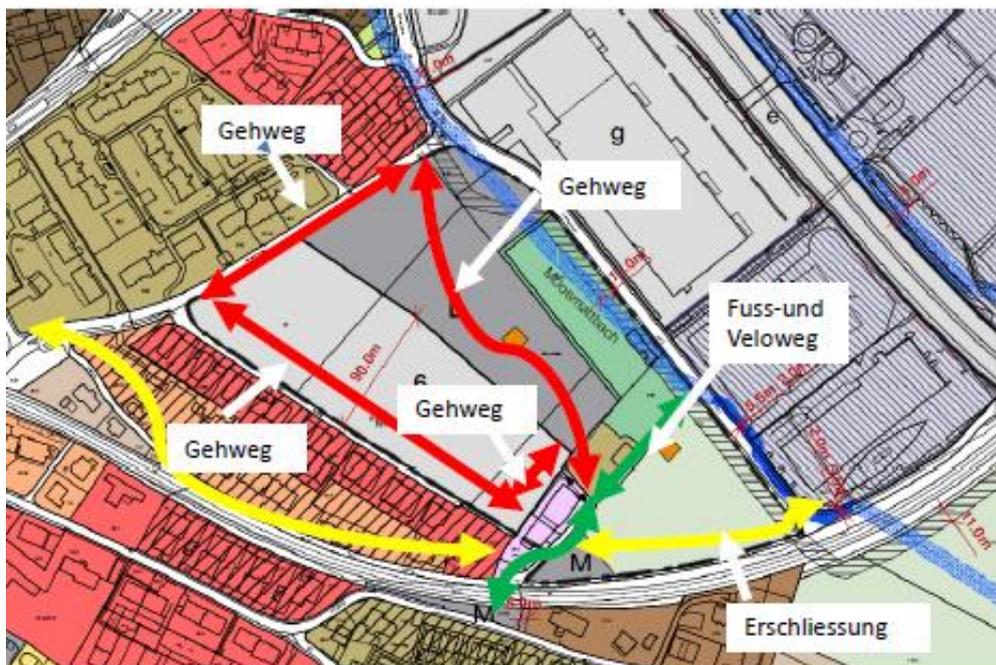
Die Besucher/innen parkieren beim Strandbad. Die Wegverbindung führt vom Strandbadparkplatz über den Park am See zum Fischzentrum. Die betriebsinterne Erschliessung erfolgt wie bisher über den Burgmattweg.

Die Einzonung der Parzelle Nr. 200 in die Zone für öffentliche Nutzung ZÖN erfolgt nur, wenn es zwischen Grundeigentümer und Zentrum der Fischerei vor der öffentlichen Auflage zu einer vertraglichen Lösung kommt. Sollte dies nicht gelingen, wird auch die Parzelle Nr. 200 einer speziellen Landwirtschaftszone LWZ 2008 zugewiesen, damit auch hier die Planbeständigkeit nicht tangiert wird und eine Einzonung später erfolgen kann. Grundeigentümer und Zentrum der Fischerei erhalten die Möglichkeit sich vertraglich zu einigen, so dass die Gemeindeversammlung bis 31. Dezember 2021 die Einzonung genehmigen kann. Kommt während dieser Frist keine Einigung zu Stande, verbleibt die Parzelle Nr. 200 in der Landwirtschaftszone.

8. Schaffung Parkanlage Moosbühl mit Fussgänger- und Veloverbindungen

Im Moosbühl soll eine öffentliche Parkanlage entstehen. Darin integriert sind Fussgänger- und Veloverbindungen, Revitalisierung des Moosmattbachs, Spielplatz und Biodiversität. Es bestehen folgende Auflagen:

- Archäologischer Dienst ADB: Auflagen für Gestaltung und Wegführung (archäologische Schutzzone)
- Tiefbauamt OIK III: Ausscheiden von Gewässerentwicklungsräumen für Revitalisierung



Das Moosbühl wird nur einzont, wenn es in der Regionalplanung als regionaler Schwerpunkt «Wohnen» festgesetzt ist. Die Parkanlage, Wegverbindungen und Gewässer sind Bestandteil der Projekteingabe. Nur so hat das Projekt Chancen auf Genehmigung auf Stufe Region. Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde das Land für die Parkanlage erwirbt. Das Projekt muss zu gegebener Zeit durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden.

9. Planungsmehrwerte aus Ortsplanungsrevision

Die vorgelegte Ortsplanungsrevision führt zu folgenden Abgaben aufgrund von Planungsmehrwerten:

- Neueinzonungen CHF 7,6 Mio Franken
- Um- und Aufzonungen CHF 0,5 – 1 Mio Franken

Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche durch die Ortsplanungsrevision von Nutzungsänderungen betroffen sind, wurden über die Auswirkungen der Planungsmehrwerte schriftlich informiert. Mehrwertabgaben werden zur Finanzierung der Gemeindeinfrastruktur eingesetzt.

10. Baureglement - Änderungen

Im Zuge der Ortsplanungsrevision wird auch das bestehende Baureglement überarbeitet. Die Gründe nachstehend im Detail:

1. Anpassung an BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen)

Am 1. August 2019 hat der Regierungsrat des Kantons Bern die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft gesetzt. Die Umsetzung der IVHB wird mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen geregelt. Die wesentlichen, mit der BMBV eingeführten Änderungen betreffen das massgebende Terrain, die Gebäude und Gebäudeteile, die Höhen und Geschoss sowie die Abstände und Abstandsbereiche.

Die Gemeinde Moosseedorf hat daher ihr bestehendes Baureglement bis am 31.12.2023 an die neuen Begriffe und Messweisen gemäss BMBV anzupassen. Ziel der BMBV ist die Standardisierung und Vereinheitlichung von rund 30 formellen Baubegriffen wie z.B. Höhen, Abständen und Nutzungsziffern. Mit der vorgesehenen Ortsplanung sollen die neuen Begriffe und Messweisen im Baureglement umgesetzt werden.

2. Weitere Gründe für die Überarbeitung des Baureglementes

Um das verdichtete Bauen zu ermöglichen und zu fördern werden neue Nutzungs- und Überbauungsgrundsätze festgelegt und die baupolizeilichen Masse angepasst. Basierend auf den bisherigen Erfahrungen in den Baubewilligungsverfahren erfolgen Verbesserungen, Präzisierungen und - nach Möglichkeit - Vereinfachungen.

3. Hinweise auf wichtige Änderungen

- Für die Festlegung der Höhe eines Gebäudes wird anstelle der bisherigen Gebäudehöhe neu die Fassadenhöhe gemäss BMBV festgelegt.
- Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet (wie bisher). Bei einer Neigung des massgebenden Terrains zwischen 5 - 10% ist - mit Ausnahme der Hangseite - eine Mehrhöhe von 0,5 m gestattet.
- „Vollgeschosse“ sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. Attikageschosse werden in die Fassadenhöhe eingerechnet.
- Gebäudebreite und Grünflächenziffern werden nicht mehr berücksichtigt.
- Von den in der kant. Bauverordnung vorgeschriebenen Anzahl Parkplätze, müssen bei Überbauungen von mehr als 15 Wohneinheiten mindestens 15% der zu erstellenden Abstellplätze als Besucherparkplätze ausgedacht werden.
- Überführung von Überbauungsordnungen (UeO) in Bestandeszonen. Die Bestandeszone bezweckt die Erhaltung und die massvolle Erweiterung der Gebäudestruktur in bestehenden Siedlungen.

4. Darstellung der wichtigsten baupolizeilichen Massnahme alt - neu

Aufgrund der BMBV Vorschriften wurde praktisch eine neues Baureglement erarbeitet. Ein Vergleich der Artikel zum alten Baureglement ist schwierig. Auf der Website www.moosseedorf Einstiegsseite Ortsplanung werden die Verweise der Artikel alt und neu im Detail aufgelistet.

Hier die wichtigsten Änderungen alt - neu

| Zone | kGA | gGA | FH Schrägdach | FH Flachdach | GL | VG | ES |
|-----------------|----------|-----------|------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| W2 - alt | 5 | 10 | 6.5 | 6.5 | 25 | 2 | II |
| W2 - neu | 4 | 8 | 7.5 | 10.5 | 25 | 2 | II |
| W3 - alt | 6 | 12 | 9.5 | 9.5 | 30 | 3 | II |
| W3 - neu | 5 | 10 | - | 13.5 | 30 | .3 | II |

| Zone | kGA | gGA | FH Schrägdach | FH Flachdach | GL | VG | ES |
|-------------------------------|----------|-----------|------------------|-----------------|-----------|----------|------------|
| Mischzone M2 - alt | 5 | 10 | 6.5 | 6.5 | 30 | 2 | III |
| Mischzone M2 - neu | 4 | 8 | 8 | 11 | 30 | 2 | III |
| Mischzone M3 - alt | 6 | 12 | 9.5 | 9.5 | 30 | 3 | III |
| Mischzone M3 - neu | 5 | 10 | - | 13.5 | 35 | 3 | III |

| Zone | kGA | gGA | FH Schrägdach | FH Flachdach | GL | VG | |
|-----------------------------------|----------|----------|------------------|-----------------|----------|----------|------------|
| Arbeitszone AZ 1 - alt | 5 | - | - | 8 | - | - | III |
| Arbeitszone AZ 1 - neu | 6 | 8 | 12 | 12 | - | - | III |
| Arbeitszone AZ 2 - alt | 5 | | | 15 | | | III |
| Arbeitszone AZ 2- neu | 6 | 8 | 12 | 12 | - | | III |

Neu geschaffene Zonen:

- Wohnen W4
- Mischzone M4

Legende

- kGA: Kleiner Grenzabstand
- gGA: Grosser Grenzabstand
- FH tr: Traufseitige Fassadenhöhe
- FH gi: Fassadenhöhe Flachdach (Talfassade)
- GL: Gebäudelänge
- VG: Vollgeschoss
- ES: Lärmempfindlichkeitsstufe

Aufgrund der Einsprachen werden Änderungen daraus nach der Urnenabstimmung nochmals öffentlich aufgelegt. Danach erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Antrag

1. Baukommission, Kommission Planung, Umwelt und Energie und Gemeinderat beantragen die Ortsplanungsrevision 2015 – 2020 zu genehmigen.
2. Genehmigung Zonenplan Siedlung und Landschaft und Baureglement.