

## **Zonenplan-, Schutzplan- und Baureglementsänderungen im Rahmen der Ortsplanungsstrategie 2013+**

### **1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE**

In Muri bei Bern wurden vom Volk innerhalb kurzer Zeit zwei Ortsplanungsrevisionen abgelehnt. Die Gemeinde steht damit nicht allein da. Auch in verschiedenen umliegenden Gemeinden sind Gesamtrevisionen gescheitert. Je nach Standpunkt und Wahrnehmung werden unterschiedliche Ursachen dafür genannt: eine bereits vorhandene starke verkehrliche Belastung, Ängste vor einer vollständigen Verbauung der Agglomeration oder schlicht die Komplexität der Materie. Aus Sicht der Gemeinden zeigt sich, dass insbesondere die Kommunikation solcher Prozesse sehr anspruchsvoll ist. Die Gemeinde Muri bei Bern steht damit vor der Herausforderung, trotz dieser abgelehnten Ortsplanungsrevisionen ihre Entwicklungsfähigkeit zu bewahren. Die "Ortsplanungsstrategie 2013+" (OPS 13+) reagiert auf diesen Sachverhalt, indem die Komplexität des Verfahrens reduziert wird. Da die Abläufe und Zuständigkeiten nicht beeinflussbar sind, müssen die Inhalte den Gegebenheiten angepasst werden. Das heisst in erster Linie, dass kleinere Pakete zur Abstimmung und Umsetzung kommen. Die Vorteile liegen in einer sachlichen Überschaubarkeit für den Bürger.

Im vorliegenden ersten Paket geht es darum, die Gefahrenzonen grundeigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung festzulegen. Zudem sollen Inhalte des Schutzplans von 1994 in aktualisierter Form neu im Zonenplan sowie im Baureglement integriert werden. Ebenfalls sind die verbindlichen Waldgrenzen (Art. 4 Kantonales Waldgesetz [KWaG]) und die Gebäudetypologien festzulegen. Entsprechend wird eine Anpassung resp. Aktualisierung der Planungsinstrumente Zonenplan '94, Schutzplan '94 und Baureglement 1994 notwendig, was einer Teilrevision gleichkommt. Bei der Erarbeitung des ersten Pakets konnte in weiten Teilen auf Grundlagen der letzten Ortsplanungsrevision zurückgegriffen werden, mit geringfügigen Anpassungen.

### **2. UMFANG DER TEILREVISION: VOLLZUG ÜBERGEORDNETER GESETZGEBUNG, AKTUALISIERUNG DER SCHUTZOBJEKTE UND -BESTIMMUNGEN UND MODERATE VEREINFACHUNG DER GEBÄUDETYPLOGIE**

Sämtliche Massnahmen waren bereits Gegenstand der Ortsplanungsrevision 2012. Sie werden in aktualisierter Form dem Stimmvolk neu vorgelegt, weil es sich einerseits um den Vollzug übergeordneter Rechts handelt (Waldfeststellung, Gefahrenkarte, Elemente Schutzplan). Andererseits handelt es sich um sinnvolle und dringende Massnahmen, mit der begründeten Annahme, dass sie nicht die Ursache für eine Ablehnung der Gesamtrevision 2012 darstellten, sondern wegen dieser nicht rechtsgültig wurden.

## **2.1. Waldfeststellung**

Die Gemeinden sind gemäss kantonaler Waldgesetzgebung dazu verpflichtet, im Zuge einer Ortsplanungsrevision eine Waldfeststellung durchzuführen. Diese sorgt dafür, dass eine verbindliche und beständige Abgrenzung zwischen Bauzonen und Wald geschaffen wird. Andernfalls sorgt der dynamische Waldbegriff üblicherweise immer wieder für Konflikte und Gefahrenpotenzial im Siedlungsgebiet. Fortan kann auch bei einer schleichenden Ausdehnung des Waldes dieser auf die einmal festgesetzte Waldgrenze eingegrenzt werden.

## **2.2. Gefahrenkarte**

Übergeordnetes Recht verpflichtet die Gemeinden, in ihren Zonenplänen grundeigentümerverbindlich auf Naturgefahren in Baugebieten hinzuweisen. Die Nutzungsplanung der Gemeinde kann wesentlich dazu beitragen, das Schadenpotenzial von Naturgefahren wie Lawinen, Hochwasser, Murgang, Steinschlag, Felssturz, Rutschungen zu minimieren. Naturgefahren sind deshalb in jeder räumlichen Planung zu berücksichtigen. Durch den Eintrag der Gefahrengebiete im Zonenplan sollen drohende Naturgefahren bei raumwirksamen Tätigkeiten rechtzeitig erkannt und die Zuständigkeit im Baubewilligungsverfahren geklärt werden. Entsprechend wird neben dem Eintrag im Zonenplan auch eine Ergänzung des Baureglements erforderlich.

## **2.3. Schutzplan**

Der Schutzplan '94 ist inhaltlich völlig veraltet. Die Schutzplandarstellung der Baudenkmäler ist mittlerweile durch das Inventar der kantonalen Denkmalpflege abgelöst worden. Der Bestand der Schutzobjekte "Umwelt" entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten. Auch verpflichtet das Bundesrecht zu der Aufnahme zusätzlicher Schutzelemente. Es war beabsichtigt, den Schutzplan '94 als eigenständigen Plan aufzuheben und seine Inhalte umfassend in den Zonenplan in aktualisierter Form zu überführen. Da die kantonale Denkmalpflege seit der Ortsplanungsrevision 2012 neue Planungsinstrumente entwickelt hat und deren Umsetzung geltend macht, hätte deren sofortige Anwendung zu weitreichenden inhaltlichen Änderungen geführt, die weit über den Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung hinausgegangen wären. Die Überführung des Schutzplanes '94 muss sich daher auf die archäologischen und ökologischen Elemente des Schutzplans beschränken und soll im Rahmen einer späteren Vorlage abgeschlossen werden. Der Schutzplan '94 bleibt daher mit den unveränderten Baudenkmalern und Ortsbildschutzelementen vorerst als "Rudiment" erhalten.

## **2.4. Gebäudetypologie**

Die Gemeinde Muri bei Bern besitzt mit der bestehenden Gebäudetypologie (Längen- und Breitenvorgabe) eine der strengsten Regelungen zur Bestimmung des Masses der Nutzung in der Region. In dem Masse, wie das Siedlungsgebiet bebaut worden ist, haben sich die Bebauungsreserven auf

überwiegend schwierige, d.h. kleine und schlecht proportionierte Grundstücke reduziert. Die Gebäudetypologie gerät hier zunehmend an ihre Grenzen, schafft Zustände, die offensichtlich von einer funktional und gestalterisch besseren Lösung abweichen. Die Prämisse der Siedlungsverdichtung vor Neueinzonungen gebietet es, dass auch flächenmässig "schwierigere" Parzellen zweckmässig bebaut werden können. Durch die Massnahme werden keine grösseren Bauvolumen geschaffen, sondern eine relativ rigide Längen- und Breitenvorgabe durch eine wertgleiche Flächenvorgabe ersetzt. Dies kommt einer moderaten Liberalisierung gleich. Die Grenzabstände sind von dieser Änderung nicht berührt.

## **2.5. Anpassungen im Baureglement**

Aufgrund der oben aufgelisteten Planänderungen ergeben sich folgende Anpassungen im Baureglement:

- Gebäudetypologie
- Naturschutz
- Naturgefahren
- Waldfeststellung
- Archäologische Schutzgebiete
- Fuss- und Wanderwege
- Historische Verkehrswege
- Fliessgewässer

Im Zonenplan und Baureglement werden neu die Areale, die über keine ZPP Bestimmungen nach Art. 44 ff. des Baureglements, jedoch über besondere baurechtliche Ordnungen wie z.B. einer rechtskräftigen Überbauungsordnung oder eines Baulinienplanes verfügen, als ZÜO aufgeführt (Art. 61.1 Baureglement).

## **3. MITWIRKUNG, VORPRÜFUNG UND AUFLAGE**

### **3.1. Mitwirkung**

Mit Beschluss vom 11. November 2013 hat der Gemeinderat die öffentliche Mitwirkung zur Änderung des Zonenplans und des Baureglements beschlossen.

Die Mitwirkung wurde im Anzeiger Region Bern am 20. November 2013 und 22. November 2013 publiziert. Während der Mitwirkungsfrist vom 21. November bis 20. Dezember 2013 lagen die Unterlagen zur OPS13+ im Foyer der Gemeindeverwaltung, Thunstrasse 74, 3074 Muri bei Bern, öffentlich auf.

Zusammen mit den Unterlagen lag ein vorbereiteter Fragebogen auf. Dieser beinhaltete Fragen zu den geplanten Änderungen an Zonen-, Schutzplan und Baureglement. Sämtliche Plan- und Berichtsunterlagen inkl. Fragebogen waren in dieser Zeitspanne auf der Homepage der Gemeinde zur freien Einsicht aufgeschaltet.

Am 27. November 2013 wurden der interessierten Bevölkerung (rund 30 Anwesende) in der Aula der Schulanlage Moos in Gümligen, gemäss vorgängiger Ankündigung im Anzeiger, die Revisionsgegenstände vorgestellt und Fragen beantwortet. Am 4. Dezember 2013 standen die Mitarbeiter der Verwaltung im Foyer der Gemeindeverwaltung für die Fragenbeantwortung zur Verfügung. Diesen Anlass haben rund 10 Personen besucht.

Der Bericht zur Mitwirkung Teil 1 "Änderungen in Zonen- und Schutzplan sowie Baureglement" vom 20. Januar 2014 fasst die Ergebnisse der Mitwirkung zur Gebäudetypologie, Waldfeststellung, zum Übertrag des Schutzplans und zur Festlegung der Naturgefahren gemäss Gefahrenkarte zusammen. (Die Eingaben zur UeO Ballsporthalle wurden im separaten Mitwirkungsbericht Teil 2 zur UeO Ballsporthalle ausgewertet.)

Der Gemeinderat hat am 20. Januar 2014 die Mitwirkung zur Kenntnis genommen und die Planung z.Hd. Kanton zur Vorprüfung verabschiedet.

### **3.2. Vorprüfung**

Die OPS13+ der Gemeinde Muri bei Bern wurde im Winter 2014 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) vorgeprüft. Im Vorprüfungsbericht vom 21. März 2014 werden Vorbehalte und Empfehlungen festgehalten (vgl. Erläuterungsbericht).

An mehreren Besprechungen zwischen April und August 2014 wurden mit den kantonalen Behörden die Anforderungen geklärt und die Planungsvorlage gemeinsam bereinigt. Die Auflageakten wurden dem AGR nochmals für kurze Zeit zur Kontrolle vorgelegt.

### **3.3. Öffentliche Auflage, Einsprachen und Einigungsverhandlungen**

Der Gemeinderat hat die revidierten Unterlagen der vier Vorlagen Waldfeststellung, Umsetzung Naturgefahren, Bautypologie und Übertrag Schutzobjekte am 1. September 2014 zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 5. September bis 10. Oktober 2014 gingen zwei Einsprachen von Einzelpersonen ein. Die Einsprachen richteten sich gegen folgende Inhalte und mit folgenden Begründungen:

#### **Einsprache 1**

- Schutzplan: Denkmalschutzeinstufung der Gebäude Thunstrasse 39 und 43 als "schützenswert". Begründung: Die Objekte sind im Kantonalen Inventar als erhaltenswert geführt.
- Gebäudetypologie: Auf eine Festlegung der Gebäudetypologie als Ersatzordnung für die ZPP Krone Muri sei zu verzichten. Begründung: Zahlreiche bestehende Gebäude stünden mit der Typologievorgabe nicht in Übereinstimmung. Es sei unklar, in welchem Fall die Ersatzordnung gelten solle.

## Einsprache 2

- Eine Gebäudetypologie als Längen- und Breitenvorgabe solle nicht durch eine reine Flächenvorgabe ersetzt werden. Begründung: Es können mit der vorgeschlagenen Regelung schlecht proportionierte Gebäude realisiert werden. Der Gestaltungsfreiheit seien zu wenige Grenzen gesetzt und somit Orts- und Landschaftsbild gefährdet.
- Die Messweise für die mittlere Höhe bei unbewohnten An- und Nebenbauten bleibe unklar und müsse daher präzisiert werden. Begründung: Es sei unklar, ob es sich um eine durchschnittliche oder eine maximale Höhe handele.
- Die Waldfeststellung am Eichholzweg sei abzuändern. Begründung: Die vorgelegte Waldfeststellung basiere auf einer Rodungsbewilligung, die jedoch nicht rechtsgültig sei.

Es wurde eine Einigungsverhandlung für die Einsprache 1 am 22. Oktober durchgeführt. Die Verhandlung für die Einsprache 2 ist für den 30. Oktober 2014 angesetzt.

In der Verhandlung zur Einsprache 1 wurde ein Rückzug des Einsprachegrundes "Schutzplan" durch den Einsprecher in Aussicht gestellt; diese ist am 24. Oktober 2014 erfolgt. Dem Einspracheanliegen "Gebäudetypologie" wird entsprochen und damit eine Ersatzbestimmung "Ersatz 390" aus dem Zonenplan gestrichen. Ebenfalls werden die Gebietsabgrenzungen innerhalb der ZPP dem Verlauf der gültigen Überbauungsordnung angepasst. In beiden Fällen handelt es sich um eine plangrafische Umsetzung geltenden Rechts.

Den Mitgliedern des Grossen Gemeinderates werden die Ergebnisse der Einigungsverhandlung zur Einsprache 2 spätestens anlässlich der Behandlung dieser Botschaft zur Kenntnis gegeben.

Bei Annahme der Planung durch die Stimmberechtigten werden die allenfalls noch hängigen Einsprachen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Ablehnung empfohlen.

## 4. DOKUMENTE DES AUFLAGEDOSSIERS

Die nachfolgend aufgeführten Dokumente waren Inhalt des Dossiers zur öffentlichen Auflage. Die Dokumente bleiben mit Ausnahme der 22 Detailpläne zur Waldfeststellung bis zum Abstimmungsdatum über folgende Internetadresse abrufbar: <http://www.muri-quemligen.ch/verwaltung/bauverwaltung/ortsplanungsstrategie-2013/>

### Planungsgegenstand

1. Baureglement 1994 mit Änderungen vom 1. September 2014
2. Gefahrengelände; Änderung Zonenplan
3. Gebäudetypologie; Änderung Zonenplan

4. Ökologische und archäologische Schutzobjekte mit Änderung der LW-Zone im Bereich Haldenweg Nr. 52; Übertrag von Inhalten Schutzplan '94 in den Zonenplan
5. Waldfeststellung; Pläne Nr. 1 bis 22 mit Zonenplanänderung in den Plänen Nr. 3, 16 und 22.

#### **Erläuterungen**

6. Erläuterungsbericht
7. Bericht zur Mitwirkung vom 28. Januar 2014
8. Bericht zur Mitwirkung vom Januar 2014
9. Zonenplan '94 mit Änderungsnachträgen bis Mai 2014; Erläuterungsplan 1
10. Zusammenfassende Übersicht der Zonenplanänderungen; Erläuterungsplan 2
11. Schutzplan '94 abzüglich der ökologischen und archäologischen Schutzobjekte, Erläuterungsplan 3
12. Übersicht Waldfeststellung; Erläuterungsplan 4
13. Zonenplan nach Annahme der Zonenplanänderungen; Erläuterungsplan 5

#### **5. ANHANG**

Aus logistischen Gründen und um die Sachlage für den Bürger überschaubar zu halten, werden dieser Botschaft folgende Dokumente aus den Auflageakten beigelegt:

1. Baureglement 1994 mit Änderungen vom 1. September 2014
2. Zusammenfassende Übersicht der Zonenplanänderungen; Erläuterungsplan 2 (Verkleinerung)

#### **6. ANTRAG**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, zuhanden der Stimmberechtigten den folgenden

## Beschluss

zu fassen:

Die Zonenplan-, Schutzplan- und Baureglementsänderungen werden erlassen.

Muri bei Bern, 27. Oktober 2014

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident:            Die Sekretärin:

Thomas Hanke            Karin Pulfer

Beilagen

- gemäss Auflistung in Kapitel 5