

# Nutzungsplanungsrevision (NPTR), Massnahmenpaket 4



Muri bei Bern

Beilage Beurteilung «dicht überbaute Gebiete»

Öffentliche Auflage

12. März 2020

## Impressum

Auftrag	Nutzungsplanungsteilrevision (NPTR), Massnahmenpaket 4
Auftraggeberin	Gemeinde Muri bei Bern
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Laupenstrasse 2, 3008 Bern
Projektbearbeitung	Projektleitung: Martin Eggenberger, Planteam S AG, martin.eggenberger@planteam.ch
	Mitarbeit und Stv. Projektleitung: Ana Pereira, Planteam S AG, ana.pereira@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	mur_Beilage6_ErlaeuterungsberichtGWR_oeA_200312

## Inhaltsverzeichnis

1. Übersichtsplan	4
2. Beurteilung	5

---

# 1. Übersichtsplan

Der nachfolgende Übersichtsplan schafft einen Überblick hinsichtlich der beurteilten dicht überbauten Gebiete und dient der Lokalisierung.

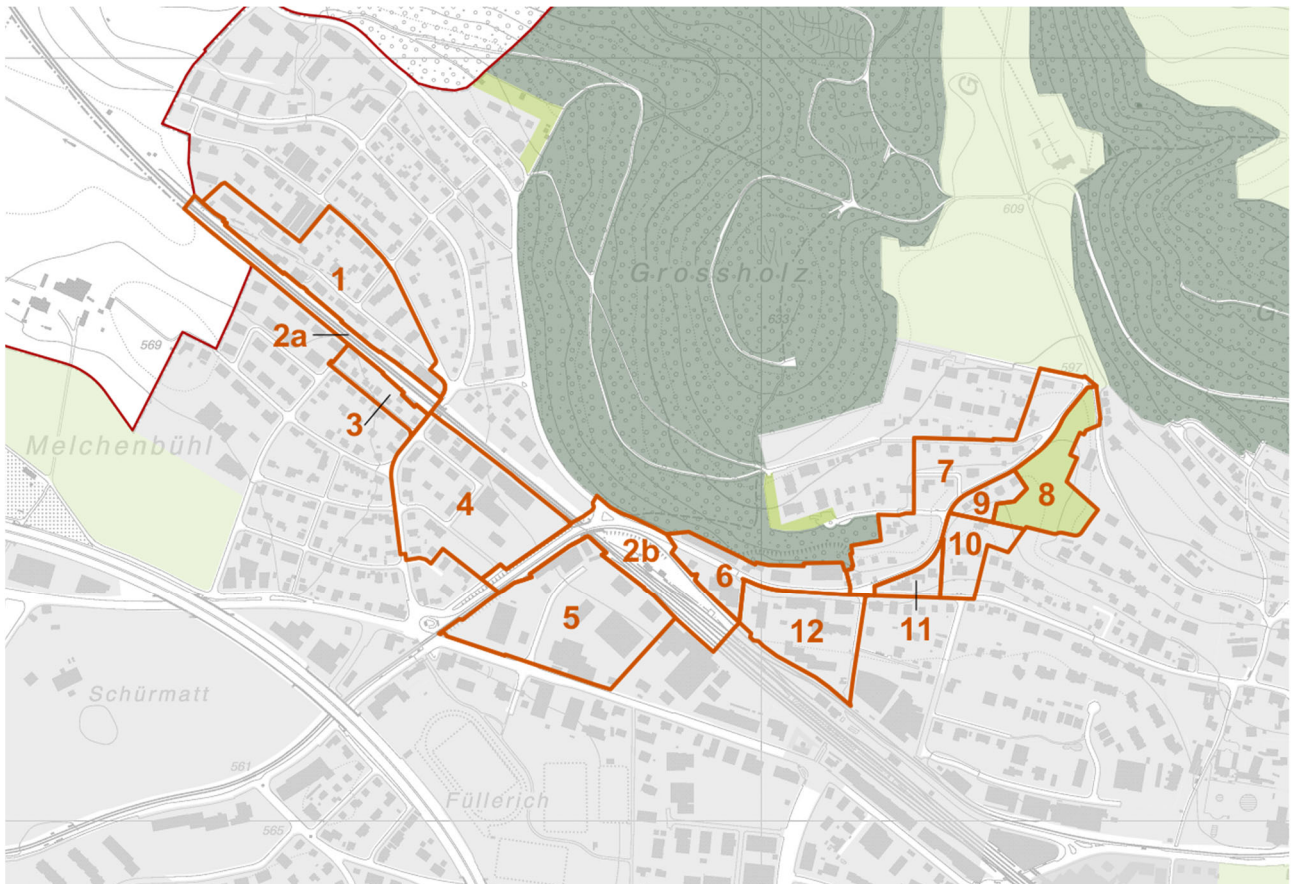

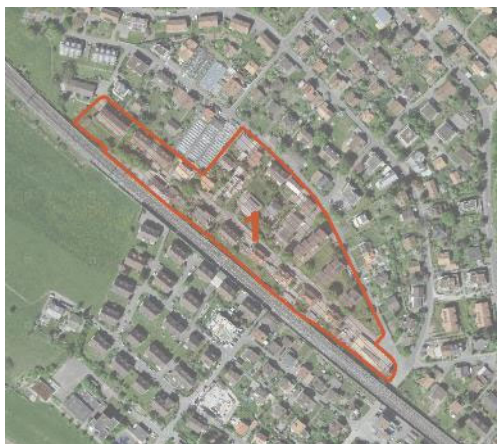


Abbildung 1: Übersichtsplan der beurteilten dicht überbauten Gebiete

## 2. Beurteilung



Gebiet «Dammweg-Holzackerweg» (Nummer 01)		
	Makro – Betrachtungsperimeter <sup>1</sup>	Mikro – Betrachtungsperimeter <sup>2</sup>
Betrachtungsperimeter (rot punktiert)	 <p>Abbildung 2: Makro-Perimeter Dammweg-Holzackerweg</p>	 <p>Abbildung 3: Mikro-Perimeter Dammweg-Holzackerweg</p>
Beurteilungskriterien <sup>3</sup>	Stellungnahme und Beurteilung	
Standort (1)	<p>Die Gemeinde Muri wird gemäss kantonalen Richtplan 2030 (Massnahmenblatt A_01) als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration und somit als ein Ort von hoher Zentralität eingestuft. Das Zentrum «Gümligen» ist in zehn bis fünfzehn Gehminuten zu erreichen. Mit dem Velo wird der Bahnhof Gümligen (1'000 m) in wenigen Minuten erreicht. Das Gebiet «Dammweg-Holzackerweg» weist die ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) C auf. Die Bushaltestelle «Gümligen, Meisenweg» befindet sich rund 300 m vom Gebiet entfernt und wird beidseitig im 30 Minuten-Takt bedient. Dadurch besteht eine attraktive Verbindung in Richtung Ostermundigen-Bolligen (etwas mehr als 20 Min. Fahrtzeit) sowie zum Bahnhof Gümligen.</p> <p>Das Gebiet ist innerhalb des Gewässerraums mit <b>44 %</b> weitgehend mit Bauten und Anlagen überbaut. Als befestigte Strukturen gelten Hochbauten (Gebäude), Parkplätze, Einstellhallen (auch unterirdisch), Strassen, Bahnlinien und Mauern. Private befestigte Anlagen sind nicht in den Daten der Amtlichen Vermessung enthalten. Dementsprechend ist der überbaute Anteil des Gebiets etwas höher.</p>	

<sup>1</sup> Orthofoto mit Amtlicher Vermessung (Gebäude und Parzellengrenzen), Ortsbildschutzzone A/B und Baugruppen

<sup>2</sup> Das mit einer blauen Schraffur bezeichnete Gebiet gilt nach der vorliegenden Beurteilung als «dicht überbaut» und wird in den Zonenplan Siedlung übertragen.

<sup>3</sup> Die detaillierten Ausführungen der Beurteilungskriterien können dem Kapitel 8.3.6 (die Nummern als Querverweis in Klammern) oder der kantonalen Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» vom 30. Oktober 2017 entnommen werden.

Nutzungsart und Nutzungsmass (2)	<p>Gemäss Zonenplan vom 8. März 2015 (Inkraftsetzung am 20. Juli 1994) liegt das Gebiet «Dammweg-Holzackerweg» in der 2-geschossige Wohnzone (W2). Die Zone ist der Wohnnutzung vorbehalten. In Muri bei Bern wird das maximale Nutzungsmass über die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF), die sich im Wesentlichen auf Hauptgebäude bezieht, sowie die grossen und kleinen Grenzabstände bestimmt.</p> <p>Gemäss Eintrag im Zonenplan beträgt die aGbF für Hauptbauten max. 360 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Gemeinde Muri bei Bern wird gemäss Kant. Massnahmenblatt A_01 als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration eingestuft, was einem Richtwert der Raumnutzerdichte von 85 RN/ha entspricht. Die Gemeinde weist heute eine Raumnutzerdichte von 72 RN/ha auf was bedeutet, dass die bestehenden Siedlungsgebiete prinzipiell nicht genügend dicht überbaut sind. Muri bei Bern erfüllt folglich im Grundsatz die nach dem Kanton geforderte Mindestdichte an RN/ha nicht. Das Gebiet «Dammweg-Holzackerweg» weist allerdings gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen» (Geoportal des Kantons Bern, Stand vom 21. Oktober 2019) eine Raumnutzerdichte von 82 RN/ha bis 175 RN/ha auf, was einer hohen bis sehr hohen Dichte entspricht. Der vom Kanton vorgegebene Richtwert wird erfüllt.</p>
Überbauungsstand (3)	<p>Die Grundstücke sind baulich weitgehend ausgenützt (keine unüberbauten Bauzonen gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)» vom 21. Oktober 2019). Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen gemäss Baureglement (BauR) sind zulässig, soweit der Schutz vor Hochwasser entlang des Lötschenbachs gewährleistet ist und unter Berücksichtigung der SBB-Interessenslinie sowie der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) und des Konsultationsbereichs der Eisenbahnanlage, die der Störfallverordnung unterstellt ist.</p>
Umgebung (4)	<p>Die Grundstücke in der Umgebung sind gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)» vom 21. Oktober 2019 baulich weitgehend ausgenützt. Im nahegelegenen Umfeld befinden sich keine unüberbauten Bauzonen. In den bereits überbauten Bauzonen sind Nutzungsreserven vorhanden.</p>
Grün- und Freiräume (5)	<p>Die Grün- und Freiräume sind mit naturnaher Vegetation bzw. Privatgärten besetzt und dienen dem Aufenthalt (Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, grössere Spielflächen). Es werden keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- und Freiräume tangiert.</p>
Ausbau Gewässer (6)	<p>Ein naturnaher Ausbau des offenen Fliessgewässers (Lötschenbach) innerhalb des Siedlungsgebiets (Bauzone) ist im Sinne einer Revitalisierung langfristig unverhältnismässig.</p>
Aufwertung Gewässer gem. GSchG (7)	<p>Gewisse Bauten und Anlagen können sich positiv auf den Gewässerraum auswirken. Ein Beispiel hierzu ist, wenn bestehende Objekte abgebrochen oder zurückversetzt werden, wobei die Abstände nach GSchV nicht erreicht werden können. Ein anderes Beispiel ist der Ersatz oberflächiger Anlagen durch unterirdische, wobei solche Vorhaben sorgfältig geprüft werden müssen (auch unterirdische Anlagen wirken sich meistens negativ auf den Gewässerraum aus). Es liegen keine spezifischen Planungsabsichten und/oder Bauvorhaben in dieser Hinsicht vor, um eine detaillierte Beurteilung abgeben zu können.</p>
Fazit	<p>Das Gebiet «Dammweg-Holzackerweg» wird im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV als «dicht überbaut» beurteilt.</p>



<b>Gebiet «SBB-Bahnareal West» (Nummer 02a)</b>		
	<i>Makro – Betrachtungsperimeter<sup>4</sup></i>	<i>Mikro – Betrachtungsperimeter<sup>5</sup></i>
Betrachtungsperimeter (rot punktiert)		
	<i>Abbildung 4: Makro-Perimeter SBB-Bahnareal West</i>	<i>Abbildung 5: Mikro-Perimeter SBB-Bahnareal West</i>
Beurteilungskriterien <sup>6</sup>	Stellungnahme und Beurteilung	
Standort (1)	Die Gemeinde Muri wird gemäss kantonalen Richtplan 2030 (Massnahmenblatt A_01) als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration und somit als ein Ort von hoher Zentralität eingestuft. Beim Gebiet «SBB-Bahnareal West» handelt es sich um Infrastrukturanlagen der SBB (Bahnlinie Bern-Thun). Das Gebiet ist innerhalb des Gewässerraums mit <b>48 %</b> weitgehend mit Bauten und Anlagen überbaut. Als befestigte Strukturen gelten Hochbauten (Gebäude), Parkplätze, Einstellhallen (auch unterirdisch), Strassen, Bahnlinien und Mauern. Private befestigte Anlagen sind nicht in den Daten der Amtlichen Vermessung enthalten. Dementsprechend ist der überbaute Anteil des Gebiets etwas höher.	
Nutzungsart und Nutzungsmass (2)	Gemäss Zonenplan vom 8. März 2015 (Inkraftsetzung am 20. Juli 1994) wird das Gebiet «SBB-Bahnareal West» dem Bahnareal/ National-, Staats- und Gemeindestrassen/ ungezontes Land zugewiesen.	
Überbauungsstand (3)	Die Parzellen Nr. 3262 ist baulich ausgenützt (SBB-Bahnareal).	
Umgebung (4)	Die Grundstücke in der Umgebung sind gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)» vom 21. Oktober 2019 baulich weitgehend ausgenützt. Im nahegelegenen Umfeld befinden sich keine unüberbauten Bauzonen. In den bereits überbauten Bauzonen sind Nutzungsreserven vorhanden.	
Grün- und Freiräume (5)	In diesem Gebiet sind keine Grün- und Freiräume vorhanden. Folglich werden auch keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- und Freiräume tangiert.	

<sup>4</sup> Orthofoto mit Amtlicher Vermessung (Gebäude und Parzellengrenzen), Ortsbildschutzzone A/B und Baugruppen

<sup>5</sup> Das mit einer blauen Schraffur bezeichnete Gebiet gilt nach der vorliegenden Beurteilung als «dicht überbaut» und wird in den Zonenplan Siedlung übertragen.

<sup>6</sup> Die detaillierten Ausführungen der Beurteilungskriterien können dem Kapitel 8.3.6 (die Nummern als Querverweis in Klammern) oder der kantonalen Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» vom 30. Oktober 2017 entnommen werden.

Ausbau Gewässer (6)	Ab Holzackerweg bis zur Einmündung des Stampflochbächlis handelt es sich beim Lötschenbach um ein eingedoltes Fliessgewässer. Ein naturnaher Ausbau des Fliessgewässers innerhalb des Siedlungsgebiets (Bauzone) ist im Sinne einer Revitalisierung langfristig unverhältnismässig. Die Revitalisierung des betroffenen Gewässerabschnittes hat keine Priorität.
Aufwertung Gewässer gem. GSchG (7)	Gewisse Bauten und Anlagen können sich positiv auf den Gewässerraum auswirken. Ein Beispiel hierzu ist, wenn bestehende Objekte abgebrochen oder zurückversetzt werden, wobei die Abstände nach GSchV nicht erreicht werden können. Ein anderes Beispiel ist der Ersatz oberflächiger Anlagen durch unterirdische, wobei solche Vorhaben sorgfältig geprüft werden müssen (auch unterirdische Anlagen wirken sich meistens negativ auf den Gewässerraum aus). Es liegen keine spezifischen Planungsabsichten und/oder Bauvorhaben in dieser Hinsicht vor, um eine detaillierte Beurteilung abgeben zu können.
Fazit	Das Gebiet «SBB-Bahnareal West» wird im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV als «dicht überbaut» beurteilt.

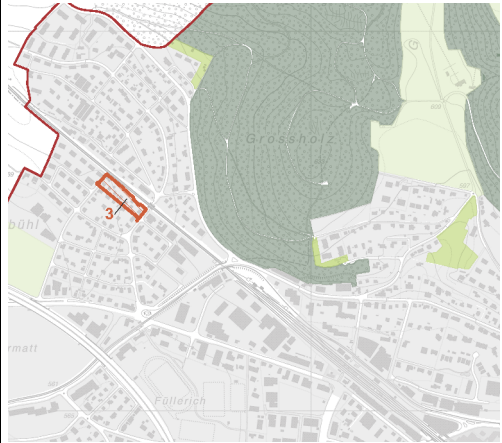

<b>Gebiet «SBB-Bahnareal Ost» (Nummer 02b)</b>		
Betrachtungsbereich (rot punktiert)	Makro – Betrachtungsperimeter <sup>7</sup>	Mikro – Betrachtungsperimeter <sup>8</sup>
	 <p data-bbox="453 1532 922 1559">Abbildung 6: Makro-Perimeter SBB-Bahnareal Ost</p>	 <p data-bbox="971 1532 1455 1559">Abbildung 7: Mikro-Perimeter SBB-Bahnareal West</p>
Beurteilungskriterien <sup>9</sup>	Stellungnahme und Beurteilung	
Standort (1)	Die Gemeinde Muri wird gemäss kantonalen Richtplan 2030 (Massnahmenblatt A_01) als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration und somit als ein Ort von hoher Zentralität eingestuft. Beim Gebiet «SBB-Bahnareal Ost» handelt es sich einerseits um	

<sup>7</sup> Orthofoto mit Amtlicher Vermessung (Gebäude und Parzellengrenzen), Ortsbildschutzzone A/B und Baugruppen

<sup>8</sup> Das mit einer blauen Schraffur bezeichnete Gebiet gilt nach der vorliegenden Beurteilung als «dicht überbaut» und wird in den Zonenplan Siedlung übertragen.

<sup>9</sup> Die detaillierten Ausführungen der Beurteilungskriterien können dem Kapitel 8.3.6 (die Nummern als Querverweis in Klammern) oder der kantonalen Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» vom 30. Oktober 2017 entnommen werden.

	<p>Infrastrukturanlagen der SBB (Bahnlinie Bern-Thun). Andererseits um Erschliessungsanlagen (Dorfstrasse, Tram-Linie «Bern-Worb»).</p> <p>Das Gebiet ist innerhalb des Gewässerraums zu <b>37 %</b> mit Bauten und Anlagen überbaut. Betrachtet man das gesamte Gebiet «SBB-Bahnareal Ost», ist dieses zu 70 % mit Bauten und Anlagen überbaut. Als befestigte Strukturen gelten Hochbauten (Gebäude), Parkplätze, Einstellhallen (auch unterirdisch), Strassen, Bahnlinien und Mauern.</p>
Nutzungsart und Nutzungsmass (2)	Gemäss Zonenplan vom 8. März 2015 (Inkraftsetzung am 20. Juli 1994) wird das Gebiet «SBB-Bahnareal West» dem Bahnareal/ National-, Staats- und Gemeindestrassen/ ungezontes Land zugewiesen.
Überbauungsstand (3)	Die Grundstücke sind baulich mehrheitlich ausgenützt (Erschliessungsanlagen wie SBB-Bahnareal, Dorfstrasse, Tram-Linie).
Umgebung (4)	Die Grundstücke in der Umgebung sind gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)» vom 21. Oktober 2019 baulich weitgehend ausgenützt. In den bereits überbauten Bauzonen sind Nutzungsreserven vorhanden, die im Rahmen der neuen ZPP «Westliches Zentrum Gümligen» ausgeschöpft werden. Dies betrifft auch die unmittelbar angrenzende unüberbaute Bauzone (Parzellen Nr. 797).
Grün- und Freiräume (5)	Die Grün- und Freiräume sind in diesem Gebiet nur sehr spärlich vorhanden. Mit dem Trockenstandort (gemäss Zonenplan vom 8. März 2015) wird ein bedeutender siedlungsinterner Grün- und Freiraum tangiert.
Ausbau Gewässer (6)	Ein naturnaher Ausbau des eingedolten Stampflochbächlis im Sinne einer Revitalisierung ist für diesen Gewässerabschnitt zu prüfen. Die Revitalisierung des betroffenen Gewässerabschnittes hat im Grundsatz keine Priorität.
Aufwertung Gewässer gem. GSchG (7)	Gewisse Bauten und Anlagen können sich positiv auf den Gewässerraum auswirken. Ein Beispiel hierzu ist, wenn bestehende Objekte abgebrochen oder zurückversetzt werden, wobei die Abstände nach GSchV nicht erreicht werden können. Ein anderes Beispiel ist der Ersatz oberflächiger Anlagen durch unterirdische, wobei solche Vorhaben sorgfältig geprüft werden müssen (auch unterirdische Anlagen wirken sich meistens negativ auf den Gewässerraum aus). Es liegen keine spezifischen Planungsabsichten und/oder Bauvorhaben in dieser Hinsicht vor, um eine detaillierte Beurteilung abgeben zu können.
Fazit	Das Gebiet «SBB-Bahnareal Ost» wird im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV als <b>nicht</b> «dicht überbaut» beurteilt.


<b>Gebiet «Eigerweg» (Nummer 03)</b>		
	<i>Makro – Betrachtungsperimeter<sup>10</sup></i>	<i>Mikro – Betrachtungsperimeter<sup>11</sup></i>
Betrachtungsperimeter (rot punktiert)	 <p>Abbildung 8: Makro-Perimeter Eigerweg</p>	 <p>Abbildung 9: Mikro-Perimeter Eigerweg</p>
Beurteilungskriterien <sup>12</sup>	Stellungnahme und Beurteilung	
Standort (1)	<p>Die Gemeinde Muri wird gemäss kantonalen Richtplan 2030 (Massnahmenblatt A_01) als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration und somit als ein Ort von hoher Zentralität eingestuft. Das Zentrum «Gümligen» ist in zehn bis fünfzehn Gehminuten zu erreichen. Mit dem Velo wird der Bahnhof Gümligen (ca. 1'000 m) in wenigen Minuten erreicht. Das Gebiet «Eigerweg» weist die ÖV-Erschliessungsgüteklassen (EGK) B und C auf. Das Gebiet ist innerhalb des Gewässerraums zu <b>3 %</b> mit Bauten und Anlagen überbaut. Betrachtet man das gesamte Gebiet «Eigerweg», ist dieses zu 32 % mit Bauten und Anlagen überbaut. Als befestigte Strukturen gelten Hochbauten (Gebäude), Parkplätze, Einstellhallen (auch unterirdisch), Strassen, Bahnlinien und Mauern. Private befestigte Anlagen sind nicht in den Daten der Amtlichen Vermessung enthalten. Dementsprechend ist der überbaute Anteil des Gebiets etwas höher.</p>	
Nutzungsart und Nutzungsmass (2)	<p>Gemäss Zonenplan vom 8. März 2015 (Inkraftsetzung am 20. Juli 1994) liegt das Gebiet «Eigerweg» in der 2-geschossige Wohnzone (W2). Die Zone ist der Wohnnutzung vorbehalten. In Muri bei Bern wird das maximale Nutzungsmass über die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF), die sich im Wesentlichen auf Hauptgebäude bezieht, sowie die grossen und kleinen Grenzabstände bestimmt. Gemäss Eintrag im Zonenplan beträgt die aGbF für Hauptbauten max. 220 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Gemeinde Muri bei Bern wird gemäss Kant. Massnahmenblatt A_01 als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration eingestuft, was einem Richtwert der Raumnutzerdichte von 85 RN/ha entspricht. Die Gemeinde weist heute eine Raumnutzerdichte von 72 RN/ha auf was bedeutet, dass die bestehenden Siedlungsgebiete prinzipiell nicht</p>	

<sup>10</sup> Orthofoto mit Amtlicher Vermessung (Gebäude und Parzellengrenzen), Ortsbildschutzzone A/B und Baugruppen

<sup>11</sup> Das mit einer blauen Schraffur bezeichnete Gebiet gilt nach der vorliegenden Beurteilung als «dicht überbaut» und wird in den Zonenplan Siedlung übertragen.

<sup>12</sup> Die detaillierten Ausführungen der Beurteilungskriterien können dem Kapitel 8.3.6 (die Nummern als Querverweis in Klammern) oder der kantonalen Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» vom 30. Oktober 2017 entnommen werden.

	<p>genügend dicht überbaut sind. Muri bei Bern erfüllt folglich im Grundsatz die nach dem Kanton geforderte Mindestdichte an RN/ha nicht.</p> <p>Das Gebiet «Eigerweg» weist allerdings gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen» (Geoportal des Kantons Bern, Stand vom 21. Oktober 2019) eine Raumnutzerdichte von rund 110 RN/ha auf, was einer hohen Dichte entspricht. Der vom Kanton vorgegebene Richtwert wird erfüllt.</p>
Überbauungsstand (3)	<p>Die Grundstücke sind baulich weitgehend ausgenützt (keine unüberbauten Bauzonen gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)» vom 21. Oktober 2019). Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen gemäss Baureglement (BauR) sind unter Berücksichtigung der SBB-Interessenslinie sowie der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) und des Konsultationsbereichs der Eisenbahnanlage, die der Störfallverordnung unterstellt ist, zulässig.</p>
Umgebung (4)	<p>Die Grundstücke in der Umgebung sind gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)» vom 21. Oktober 2019 baulich weitgehend ausgenützt. Im nahegelegenen Umfeld befinden sich keine unüberbauten Bauzonen. In den bereits überbauten Bauzonen sind Nutzungsreserven vorhanden.</p>
Grün- und Freiräume (5)	<p>Die Grün- und Freiräume dienen dem privaten Aufenthalt (Gärten). Es werden keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- und Freiräume tangiert.</p>
Ausbau Gewässer (6)	<p>Ab Holzackerweg bis zur Einmündung des Stampflochbächlis handelt es sich beim Lötschenbach um ein eingedoltes Fliessgewässer. Ein naturnaher Ausbau des Fliessgewässers innerhalb des Siedlungsgebiets (Bauzone) ist im Sinne einer Revitalisierung langfristig unverhältnismässig. Die Revitalisierung des betroffenen Gewässerabschnittes hat keine Priorität.</p>
Aufwertung Gewässer gem. GSchG (7)	<p>Gewisse Bauten und Anlagen können sich positiv auf den Gewässerraum auswirken. Ein Beispiel hierzu ist, wenn bestehende Objekte abgebrochen oder zurückversetzt werden, wobei die Abstände nach GSchV nicht erreicht werden können. Ein anderes Beispiel ist der Ersatz oberflächiger Anlagen durch unterirdische, wobei solche Vorhaben sorgfältig geprüft werden müssen (auch unterirdische Anlagen wirken sich meistens negativ auf den Gewässerraum aus). Es liegen keine spezifischen Planungsabsichten und/oder Bauvorhaben in dieser Hinsicht vor, um eine detaillierte Beurteilung abgeben zu können.</p>
Fazit	<p>Das Gebiet «Eigerweg» wird im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV als <b>nicht</b> «dicht überbaut» beurteilt.</p>

<b>Gebiet «Brüggliweg» (Nummer 04)</b>		
Betrachtungsbereich (rot punktiert)	<i>Makro – Betrachtungsperimeter<sup>13</sup></i>	<i>Mikro – Betrachtungsperimeter<sup>14</sup></i>
	 <p>Abbildung 10: Makro-Perimeter Brüggliweg</p>	 <p>Abbildung 11: Mikro-Perimeter Brüggliweg</p>
Beurteilungskriterien <sup>15</sup>	Stellungnahme und Beurteilung	
Standort (1)	<p>Die Gemeinde Muri wird gemäss kantonalen Richtplan 2030 (Massnahmenblatt A_01) als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration und somit als ein Ort von hoher Zentralität eingestuft. Das Zentrum «Gümligen» ist in zehn bis fünfzehn Gehminuten zu erreichen. Mit dem Velo wird der Bahnhof Gümligen (ca. 850 m) in wenigen Minuten erreicht. Das Gebiet «Brüggliweg» weist die ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) B auf. Dadurch bestehen mit der Bahn und dem Tram attraktive Verbindungen in Richtung Bern und/oder Thun.</p> <p>Das Gebiet ist innerhalb des Gewässerraums zu <b>35 %</b> mit Bauten und Anlagen überbaut. Betrachtet man das gesamte Gebiet «Brüggliweg», ist dieses zu 67 % mit Bauten und Anlagen überbaut. Als befestigte Strukturen gelten Hochbauten (Gebäude), Parkplätze, Einstellhallen (auch unterirdisch), Strassen, Bahnlinien und Mauern. Private befestigte Anlagen sind nicht in den Daten der Amtlichen Vermessung enthalten. Dementsprechend ist der überbaute Anteil des Gebiets etwas höher.</p>	
Nutzungsart und Nutzungsmass (2)	<p>Gemäss Zonenplan vom 8. März 2015 (Inkraftsetzung am 20. Juli 1994) liegt das Gebiet «Brüggliweg» einerseits in der 2-geschossige Wohnzone (W2) sowie in der Wohn- und Gewerbezone (WG2). Die Zonen sind zum einen der Wohnnutzung und zum anderen für Bauten mässig störender Betriebe vorbehalten. Andererseits gelten entlang der SBB-Bahnlinie für ein Teilgebiet die Bestimmungen der Arbeitsplatzzone (A1). In dieser sind Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.</p> <p>In Muri bei Bern wird das maximale Nutzungsmass über die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF), die sich im Wesentlichen auf Hauptgebäude bezieht, sowie die grossen und</p>	

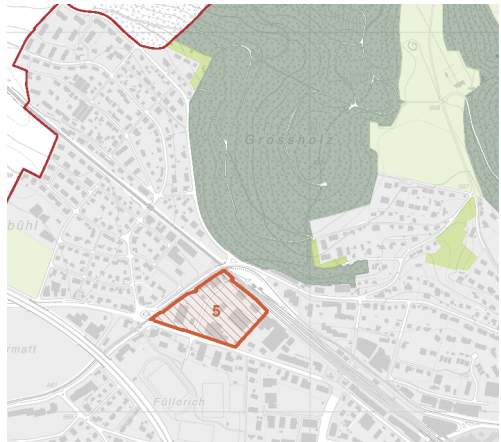

<sup>13</sup> Orthofoto mit Amtlicher Vermessung (Gebäude und Parzellengrenzen), Ortsbildschutzzone A/B und Baugruppen

<sup>14</sup> Das mit einer blauen Schraffur bezeichnete Gebiet gilt nach der vorliegenden Beurteilung als «dicht überbaut» und wird in den Zonenplan Siedlung übertragen.

<sup>15</sup> Die detaillierten Ausführungen der Beurteilungskriterien können dem Kapitel 8.3.6 (die Nummern als Querverweis in Klammern) oder der kantonalen Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» vom 30. Oktober 2017 entnommen werden.

	<p>kleinen Grenzabstände bestimmt. Gemäss Eintrag im Zonenplan beträgt die aGbF für Hauptbauten in der Wohnzone (W2) max. 220 m<sup>2</sup>, in der Wohn- und Gewerbezone (WG2) liegt sie bei max. 300 m<sup>2</sup>. Für die Arbeitsplatzzone (A1) wird das Nutzungsmass über eine maximale Gebäudelänge und Fassadenhöhe gemäss Eintrag im Zonenplan sowie über die grossen und kleinen Grenzabstände gemäss Baureglement bestimmt.</p> <p>Die Gemeinde Muri bei Bern wird gemäss Kant. Massnahmenblatt A_01 als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration eingestuft, was einem Richtwert der Raumnutzerdichte von 85 RN/ha entspricht. Die Gemeinde weist heute eine Raumnutzerdichte von 72 RN/ha auf was bedeutet, dass die bestehenden Siedlungsgebiete prinzipiell nicht genügend dicht überbaut sind. Muri bei Bern erfüllt folglich im Grundsatz die nach dem Kanton geforderte Mindestdichte an RN/ha nicht.</p> <p>Das Gebiet «Brügglweg» weist allerdings gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen» (Geoportal des Kantons Bern, Stand vom 21. Oktober 2019) eine Raumnutzerdichte von 100 RN/ha bis 240 RN/ha auf, was einer hohen bis sehr hohen Dichte entspricht. Der vom Kanton vorgegebene Richtwert wird erfüllt.</p>
Überbauungsstand (3)	<p>Die Grundstücke sind baulich weitgehend ausgenützt (keine unüberbauten Bauzonen gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)» vom 21. Oktober 2019). Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen gemäss Baureglement (BauR) sind unter Berücksichtigung der SBB-Interessenslinie sowie der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) und des Konsultationsbereichs der Eisenbahnanlage, die der Störfallverordnung unterstellt ist, zulässig.</p>
Umgebung (4)	<p>Die Grundstücke in der Umgebung sind gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)» vom 21. Oktober 2019 baulich weitgehend ausgenützt. In den bereits überbauten Bauzonen sind Nutzungsreserven vorhanden, die im Rahmen der neuen ZPP «Westliches Zentrum Gümligen» ausgeschöpft werden. Dies betrifft auch die unüberbaute Bauzone (Parzellen Nr. 797).</p>
Grün- und Freiräume (5)	<p>Die Grün- und Freiräume dienen insbesondere dem privaten Aufenthalt (Gärten). Es werden keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- und Freiräume tangiert.</p>
Ausbau Gewässer (6)	<p>Ab Holzackerweg bis zur Einmündung des Stampflochbächlis handelt es sich beim Lötschenbach um ein eingedoltes Fliessgewässer. Ein naturnaher Ausbau des Fliessgewässers innerhalb des Siedlungsgebiets (Bauzone) ist im Sinne einer Revitalisierung langfristig unverhältnismässig. Die Revitalisierung des betroffenen Gewässerabschnittes hat keine Priorität.</p>
Aufwertung Gewässer gem. GSchG (7)	<p>Gewisse Bauten und Anlagen können sich positiv auf den Gewässerraum auswirken. Ein Beispiel hierzu ist, wenn bestehende Objekte abgebrochen oder zurückversetzt werden, wobei die Abstände nach GSchV nicht erreicht werden können. Ein anderes Beispiel ist der Ersatz oberflächiger Anlagen durch unterirdische, wobei solche Vorhaben sorgfältig geprüft werden müssen (auch unterirdische Anlagen wirken sich meistens negativ auf den Gewässerraum aus). Es liegen keine spezifischen Planungsabsichten und/oder Bauvorhaben in dieser Hinsicht vor, um eine detaillierte Beurteilung abgeben zu können.</p>

Fazit	Aufgrund der zentral gelegenen Lage innerhalb des Siedlungsgebiets wird das Gebiet «Brüggliweg» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV als <b>nicht</b> «dicht überbaut» beurteilt.
-------	--

Gebiet «Lischenmoos» (Nummer 05)		
Betrachtungsbereich (rot punktiert)	Makro – Betrachtungsperimeter <sup>16</sup>	Mikro – Betrachtungsperimeter <sup>17</sup>
	 <p>Abbildung 12: Makro-Perimeter Lischenmoos</p>	 <p>Abbildung 13: Mikro-Perimeter Lischenmoos</p>

Beurteilungskriterien <sup>18</sup>	Stellungnahme und Beurteilung
Standort (1)	Die Gemeinde Muri wird gemäss kantonalen Richtplan 2030 (Massnahmenblatt A_01) als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration und somit als ein Ort von hoher Zentralität eingestuft. Das Zentrum «Gümligen» ist in fünf bis zehn Gehminuten zu erreichen. Mit dem Velo wird der Bahnhof Gümligen (ca. 700 m) in wenigen Minuten erreicht. Das Gebiet «Lischenmoos» weist die ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) B auf. Dadurch bestehen mit der Bahn und dem Tram attraktive Verbindungen in Richtung Bern und/oder Thun. Das Gebiet ist innerhalb des Gewässerraums zu <b>94 %</b> mit Bauten und Anlagen überbaut. Als befestigte Strukturen gelten Hochbauten (Gebäude), Parkplätze, Einstellhallen (auch unterirdisch), Strassen, Bahnlinien und Mauern.
Nutzungsart und Nutzungsmass (2)	Gemäss Zonenplan vom 8. März 2015 (Inkraftsetzung am 20. Juli 1994) liegt das Gebiet «Lischenmoos» in der Arbeitsplatzzone (A1). Sie ist der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorbehalten. Im Rahmen der Nutzungsplanungsteilrevision (NPTR, 4. Paket) soll das Gebiet neu der Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Westliches Zentrum Gümligen» zugewiesen werden. Die Art der Nutzung richtet sich zukünftig nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone (WG). Das Nutzungsmass wird auf 167'000 m <sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche (GFo) festgelegt.

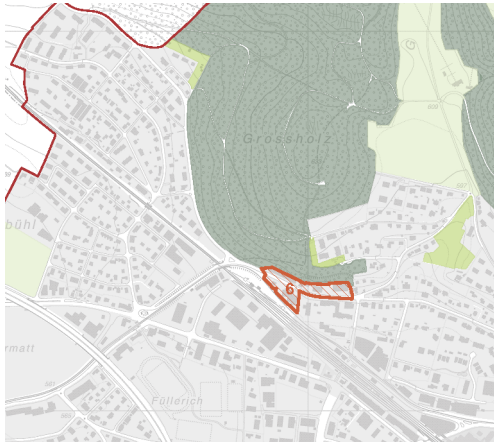

<sup>16</sup> Orthofoto mit Amtlicher Vermessung (Gebäude und Parzellengrenzen), Ortsbildschutzzone A/B und Baugruppen

<sup>17</sup> Das mit einer blauen Schraffur bezeichnete Gebiet gilt nach der vorliegenden Beurteilung als «dicht überbaut» und wird in den Zonenplan Siedlung übertragen.

<sup>18</sup> Die detaillierten Ausführungen der Beurteilungskriterien können dem Kapitel 8.3.6 (die Nummern als Querverweis in Klammern) oder der kantonalen Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» vom 30. Oktober 2017 entnommen werden.

	<p>Die Gemeinde Muri bei Bern wird gemäss Kant. Massnahmenblatt A_01 als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration eingestuft, was einem Richtwert der Raumnutzerdichte von 85 RN/ha entspricht. Die Gemeinde weist heute eine Raumnutzerdichte von 72 RN/ha auf was bedeutet, dass die bestehenden Siedlungsgebiete prinzipiell nicht genügend dicht überbaut sind. Muri bei Bern erfüllt folglich im Grundsatz die nach dem Kanton geforderte Mindestdichte an RN/ha nicht.</p> <p>Das Gebiet «Lischenmoos» weist allerdings gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen» (Geoportal des Kantons Bern, Stand vom 21. Oktober 2019) eine Raumnutzerdichte von 176 RN/ha auf, was einer sehr hohen Dichte entspricht. Der vom Kanton vorgegebene Richtwert wird erfüllt.</p>
Überbauungsstand (3)	<p>Die Grundstücke sind baulich weitgehend ausgenützt, mit Ausnahme einer unüberbauten Bauzone bzw. Baulücke auf Parzellen Nr. 797 (gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)» vom 21. Oktober 2019). Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen gemäss der neuen ZPP «Westliches Zentrum Gümligen» sind unter Berücksichtigung der SBB-Interessenslinie sowie der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) und des Konsultationsbereichs der Eisenbahnanlage, die der Störfallverordnung unterstellt ist, zulässig.</p>
Umgebung (4)	<p>Die Grundstücke in der Umgebung sind gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)» vom 21. Oktober 2019 baulich weitgehend ausgenützt. Im nahegelegenen Umfeld befinden sich keine unüberbauten Bauzonen. In den bereits überbauten Bauzonen sind Nutzungsreserven vorhanden.</p>
Grün- und Freiräume (5)	<p>Siedlungsinterne Grün- und Freiräume wie Parkanlagen, Baumgruppen oder Wiesen sind wichtig für das Ortsbild und die Wohnqualität. Zudem beeinträchtigen sie den Gewässerraum kaum. Es werden keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- und Freiräume tangiert. Auf Basis der ZPP «Westliches Zentrum Gümligen» sind auf Stufe Überbauungsordnung Aufenthaltsbereiche wie Kinderspielplätze und/oder grössere Spielflächen u.dgl. anzubieten.</p>
Ausbau Gewässer (6)	<p>Die Gemeinden sind bei Baumassnahmen im Umfeld von eingedolten Gewässern grundsätzlich verpflichtet, die Renaturierung bzw. Revitalisierung von Gewässern zu planen und umzusetzen. Revitalisierung bedeutet in diesem Zusammenhang die Wiederherstellung der natürlichen Funktionen eines verbauten, korrigierten, überdeckten oder eingedolten Gewässers (GSchG, Art. 38a).</p> <p>Beim Stampflochbächli handelt es sich mehrheitlich um ein eingedoltes Fließgewässer, welches im Gebiet «Lischenmoos» in den Lötschenbach mündet. Einzig im Gebiet «Stampfhalde» wird er im Wald offen geführt. Ein naturnaher Ausbau des eingedolten Stampflochbächlis im Sinne einer Revitalisierung ist für diesen Gewässerabschnitt im Rahmen der Folgeplanung der ZPP «Westliches Zentrum Gümligen» auf Stufe Überbauungsordnung zu prüfen.</p>

Aufwertung Gewässer gem. GSchG (7)	Gewisse Bauten und Anlagen können sich positiv auf den Gewässerraum auswirken. Ein Beispiel hierzu ist, wenn bestehende Objekte abgebrochen oder zurückversetzt werden, wobei die Abstände nach GSchV nicht erreicht werden können. Ein anderes Beispiel ist der Ersatz oberflächiger Anlagen durch unterirdische, wobei solche Vorhaben sorgfältig geprüft werden müssen (auch unterirdische Anlagen wirken sich meistens negativ auf den Gewässerraum aus). Auf Basis der ZPP «Westliches Zentrum Gümligen» ist auf Stufe Überbauungsordnung eine Aufwertung des eingedolten Stampflochbächlis gemäss GSchG zu prüfen.
Fazit	Aufgrund der zentral gelegenen Lage innerhalb des Siedlungsgebiets wird das Gebiet «Lischenmoos» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV als «dicht überbaut» beurteilt.

<b>Gebiet «Dorfstrasse» (Nummer 06)</b>		
	<i>Makro – Betrachtungsperimeter<sup>19</sup></i>	<i>Mikro – Betrachtungsperimeter<sup>20</sup></i>
Betrachtungsperimeter (rot punktiert)	 <p data-bbox="453 1431 858 1460">Abbildung 14: Makro-Perimeter Dorfstrasse</p>	 <p data-bbox="963 1431 1369 1460">Abbildung 15: Mikro-Perimeter Dorfstrasse</p>

Beurteilungskriterien <sup>21</sup>	Stellungnahme und Beurteilung
Standort (1)	Die Gemeinde Muri wird gemäss kantonalen Richtplan 2030 (Massnahmenblatt A_01) als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration und somit als ein Ort von hoher Zentralität eingestuft. Das Zentrum «Gümligen» bzw. der Bahnhof Gümligen ist in fünf Gehminuten zu erreichen (450 m). Das Gebiet «Dorfstrasse» weist die ÖV-Erschliessungsgütekategorie (EGK) B auf. Dadurch bestehen mit der Bahn und dem Tram attraktive Verbindungen in Richtung Bern und/oder Thun.

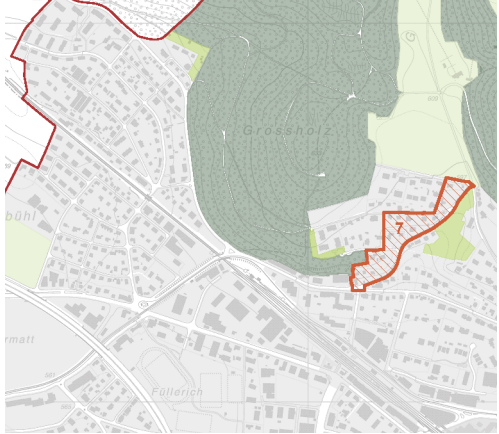

<sup>19</sup> Orthofoto mit Amtlicher Vermessung (Gebäude und Parzellengrenzen), Ortsbildschutzzone A/B und Baugruppen

<sup>20</sup> Das mit einer blauen Schraffur bezeichnete Gebiet gilt nach der vorliegenden Beurteilung als «dicht überbaut» und wird in den Zonenplan Siedlung übertragen.

<sup>21</sup> Die detaillierten Ausführungen der Beurteilungskriterien können dem Kapitel 8.3.6 (die Nummern als Querverweis in Klammern) oder der kantonalen Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» vom 30. Oktober 2017 entnommen werden.

	<p>Das Gebiet ist innerhalb des Gewässerraums zu <b>86 %</b> mit Bauten und Anlagen überbaut. Als befestigte Strukturen gelten Hochbauten (Gebäude), Parkplätze, Einstellhallen (auch unterirdisch), Strassen, Bahnlinien und Mauern. Private befestigte Anlagen sind nicht in den Daten der Amtlichen Vermessung enthalten. Dementsprechend ist der überbaute Anteil des Gebiets etwas höher.</p>
Nutzungsart und Nutzungsmass (2)	<p>Gemäss Zonenplan vom 8. März 2015 (Inkraftsetzung am 20. Juli 1994) liegen die südlich der Dorfstrasse gelegene Grundstücke (Parzellen Nrn. 515 und 874) in der Arbeitsplatzzone (A1). Nördlich der Dorfstrasse gelten die Bestimmungen der Arbeitsplatzzone (A2). Die Arbeitsplatzzone (A1) ist der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorbehalten. Die Arbeitsplatzzone (A2) ist für Produktionsstätten, Werkhöfe und Lagerbetriebe mit geringer Arbeitsplatzdichte bestimmt.</p> <p>In Muri bei Bern wird das maximale Nutzungsmass grundsätzlich über die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF), die sich im Wesentlichen auf Hauptgebäude bezieht, festgelegt. Für die Arbeitsplatzzonen (A1 und A2) wird das Nutzungsmass jedoch über eine maximale Gebäudelänge und Fassadenhöhe gemäss Eintrag im Zonenplan sowie über die grossen und kleinen Grenzabstände bestimmt.</p> <p>Die Gemeinde Muri bei Bern wird gemäss Kant. Massnahmenblatt A_01 als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration eingestuft, was einem Richtwert der Raumnutzerdichte von 85 RN/ha entspricht. Die Gemeinde weist heute eine Raumnutzerdichte von 72 RN/ha auf was bedeutet, dass die bestehenden Siedlungsgebiete prinzipiell nicht genügend dicht überbaut sind. Muri bei Bern erfüllt folglich im Grundsatz die nach dem Kanton geforderte Mindestdichte an RN/ha nicht.</p> <p>Das Gebiet «Dorfstrasse» weist allerdings gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen» (Geoportal des Kantons Bern, Stand vom 21. Oktober 2019) eine Raumnutzerdichte von 40 RN/ha bis 150 RN/ha auf, was einer geringen (Arbeitsplatzzone 2) bis hohen Dichte entspricht. Im Schnitt wird der vom Kanton vorgegebene Richtwert erfüllt.</p>
Überbauungsstand (3)	<p>Die Grundstücke sind baulich weitgehend ausgenützt (keine unüberbauten Bauzonen gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)» vom 21. Oktober 2019). Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen gemäss Baureglement (BauR) sind unter Berücksichtigung der SBB-Interessenslinie sowie der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) und des Konsultationsbereichs der Eisenbahnanlage, die der Störfallverordnung unterstellt ist, zulässig.</p>
Umgebung (4)	<p>Die Grundstücke in der Umgebung sind gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)» vom 21. Oktober 2019 baulich weitgehend ausgenützt. Im nahegelegenen Umfeld befinden sich keine unüberbauten Bauzonen. In den bereits überbauten Bauzonen sind Nutzungsreserven vorhanden.</p>
Grün- und Freiräume (5)	<p>Die Grün- und Freiräume sind in diesem Gebiet nur sehr spärlich vorhanden. Es werden keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- und Freiräume tangiert.</p>

Ausbau Gewässer (6)	Beim Stampflochbächli handelt es sich mehrheitlich um ein eingedoltes Fliessgewässer, welches im Gebiet «Lischenmoos» in den Lötchenbach mündet. Einzig im Gebiet «Stampfhalde» wird er im Wald offen geführt. In seiner Lage verläuft dieser grösstenteils im Bereich der Dentenberg- und Dorfstrasse. Ein naturnaher Ausbau des eingedolten Stampflochbächlis innerhalb des Siedlungsgebiets (Bauzone) ist im Sinne einer Revitalisierung langfristig unverhältnismässig. Die Revitalisierung des betroffenen Gewässerabschnittes hat keine Priorität.
Aufwertung Gewässer gem. GSchG (7)	Gewisse Bauten und Anlagen können sich positiv auf den Gewässerraum auswirken. Ein Beispiel hierzu ist, wenn bestehende Objekte abgebrochen oder zurückversetzt werden, wobei die Abstände nach GSchV nicht erreicht werden können. Ein anderes Beispiel ist der Ersatz oberflächiger Anlagen durch unterirdische, wobei solche Vorhaben sorgfältig geprüft werden müssen (auch unterirdische Anlagen wirken sich meistens negativ auf den Gewässerraum aus). Es liegen keine spezifischen Planungsabsichten und/oder Bauvorhaben in dieser Hinsicht vor, um eine detaillierte Beurteilung abgeben zu können.
Fazit	Das Gebiet «Dorfstrasse» wird im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV als «dicht überbaut» beurteilt.

<b>Gebiet «Mattackerweg-Grossholzweg-Birkenweg-Waldhausweg» (Nummer 07)</b>		
Betrachtungsbereich (rot punktiert)	Makro – Betrachtungsperimeter <sup>22</sup>	Mikro – Betrachtungsperimeter <sup>23</sup>
	 <p data-bbox="453 1608 954 1668">Abbildung 16: Makro-Perimeter Mattackerweg-Grossholzweg-Birkenweg-Waldhausweg</p>	 <p data-bbox="968 1608 1476 1668">Abbildung 17: Mikro-Perimeter Mattackerweg-Grossholzweg-Birkenweg-Waldhausweg</p>
Beurteilungskriterien <sup>24</sup>	Stellungnahme und Beurteilung	

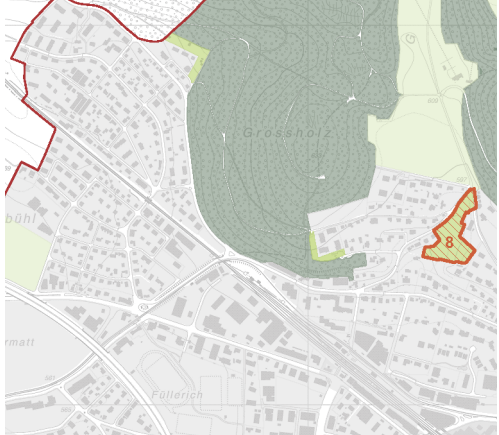

<sup>22</sup> Orthofoto mit Amtlicher Vermessung (Gebäude und Parzellengrenzen), Ortsbildschutzzone A/B und Baugruppen

<sup>23</sup> Das mit einer blauen Schraffur bezeichnete Gebiet gilt nach der vorliegenden Beurteilung als «dicht überbaut» und wird in den Zonenplan Siedlung übertragen.

<sup>24</sup> Die detaillierten Ausführungen der Beurteilungskriterien können dem Kapitel 8.3.6 (die Nummern als Querverweis in Klammern) oder der kantonalen Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» vom 30. Oktober 2017 entnommen werden.

Standort (1)	<p>Die Gemeinde Muri wird gemäss kantonalen Richtplan 2030 (Massnahmenblatt A_01) als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration und somit als ein Ort von hoher Zentralität eingestuft. Das Zentrum «Gümligen» ist in etwa zehn Gehminuten zu erreichen (1'000 m). Mit dem Velo wird der Bahnhof Gümligen (800 m) in wenigen Minuten erreicht. Das Gebiet «Mattackerweg-Grossholzweg-Birkenweg-Waldhausweg» weist die ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) C auf. Folglich bestehen ab dem Bahnhof Gümligen mit der Bahn und dem Tram attraktive Verbindungen in Richtung Bern und/oder Thun. Das Gebiet ist innerhalb des Gewässerraums, zu <b>74 %</b> mit Bauten und Anlagen überbaut. Als befestigte Strukturen gelten Hochbauten (Gebäude), Parkplätze, Einstellhallen (auch unterirdisch), Strassen, Bahnlinien und Mauern. Private befestigte Anlagen sind nicht in den Daten der Amtlichen Vermessung enthalten. Dementsprechend ist der überbaute Anteil des Gebiets etwas höher.</p>
Nutzungsart und Nutzungsmass (2)	<p>Gemäss Zonenplan vom 8. März 2015 (Inkraftsetzung am 20. Juli 1994) liegt das Gebiet «Mattackerweg-Grossholzweg-Birkenweg-Waldhausweg» in der 2-geschossige Landhauszone (WL). Die Zone ist der Wohnnutzung vorbehalten. In Muri bei Bern wird das maximale Nutzungsmass über die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF), die sich im Wesentlichen auf Hauptgebäude bezieht, sowie die grossen und kleinen Grenzabstände bestimmt. Gemäss Eintrag im Zonenplan beträgt die aGbF für Hauptbauten max. 190 m<sup>2</sup>. Die Haupteerschliessung erfolgt ab der Dentenbergstrasse.</p> <p>Die Gemeinde Muri bei Bern wird gemäss Kant. Massnahmenblatt A_01 als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration eingestuft, was einem Richtwert der Raumnutzerdichte von 85 RN/ha entspricht. Die Gemeinde weist heute eine Raumnutzerdichte von 72 RN/ha auf was bedeutet, dass die bestehenden Siedlungsgebiete prinzipiell nicht genügend dicht überbaut sind. Muri bei Bern erfüllt folglich im Grundsatz die nach dem Kanton geforderte Mindestdichte an RN/ha nicht.</p> <p>Das Gebiet «Mattackerweg-Grossholzweg-Birkenweg-Waldhausweg» weist gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen» (Geoportal des Kantons Bern, Stand vom 21. Oktober 2019) eine Raumnutzerdichte von 28 RN/ha bis etwa 40 RN/ha auf, was einer geringen Dichte entspricht. Der vom Kanton vorgegebene Richtwert wird für diese Gebiet nicht erfüllt.</p>
Überbauungsstand (3)	<p>Die Grundstücke sind baulich weitgehend ausgenützt. Gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) vom 21. Oktober 2019) gelten die Parzellen Nrn. 443 und 490 als teilweise unüberbaute Grundstücke. Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen gemäss Baureglement (BauR) sind zulässig.</p>
Umgebung (4)	<p>Die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenützt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine unüberbauten Bauzonen. In den bereits überbauten Bauzonen sind Nutzungsreserven vorhanden.</p>
Grün- und Freiräume (5)	<p>Die Grün- und Freiräume mit naturnaher Vegetation dienen dem privaten Aufenthalt (Gärten). Mit der Parkanlage auf der Parzelle Nr. 475 (gemäss Zonenplan vom 8. März 2015) wird ein bedeutender siedlungsinternen Grün- und Freiräume tangiert.</p>

<p>Ausbau Gewässer (6)</p>	<p>Beim Stampflochbächli handelt es sich mehrheitlich um ein eingedoltes Fließgewässer, welches im Gebiet «Lischenmoos» in den Lötschenbach mündet. Einzig im Gebiet «Stampfhalde» wird er im Wald offen geführt. In seiner Lage verläuft dieser grösstenteils im Bereich der Dentenberg- und Dorfstrasse. Ein naturnaher Ausbau des eingedolten Stampflochbächlis innerhalb des Siedlungsgebiets (Bauzone) ist im Sinne einer Revitalisierung langfristig unverhältnismässig. Die Revitalisierung des betroffenen Gewässerabschnittes hat keine Priorität.</p>
<p>Aufwertung Gewässer gem. GSchG (7)</p>	<p>Gewisse Bauten und Anlagen können sich positiv auf den Gewässerraum auswirken. Ein Beispiel hierzu ist, wenn bestehende Objekte abgebrochen oder zurückversetzt werden, wobei die Abstände nach GSchV nicht erreicht werden können. Ein anderes Beispiel ist der Ersatz oberflächiger Anlagen durch unterirdische, wobei solche Vorhaben sorgfältig geprüft werden müssen (auch unterirdische Anlagen wirken sich meistens negativ auf den Gewässerraum aus). Es liegen keine spezifischen Planungsabsichten und/oder Bauvorhaben in dieser Hinsicht vor, um eine detaillierte Beurteilung abgeben zu können.</p>
<p>Fazit</p>	<p>Trotz der geringen Raumnutzerdichte (RN/ha) wird das Gebiet «Mattackerweg-Grossholzweg-Birkenweg-Waldhausweg» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV als «dicht überbaut» beurteilt.</p>

<p><b>Gebiet «Hargarten» (Nummer 08)</b></p>		
<p>Betrachtungsbereich (rot punktiert)</p>	<p>Makro – Betrachtungsperimeter<sup>25</sup></p>	<p>Mikro – Betrachtungsperimeter<sup>26</sup></p>
	 <p>Abbildung 18: Makro-Perimeter Hargarte</p>	 <p>Abbildung 19: Mikro-Perimeter Hargarte</p>
<p>Beurteilungskriterien<sup>27</sup></p>	<p>Stellungnahme und Beurteilung</p>	

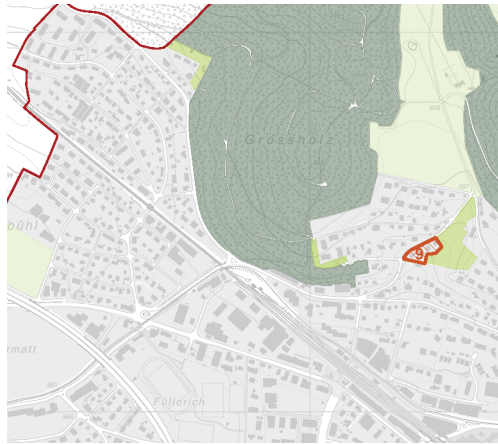

<sup>25</sup> Orthofoto mit Amtlicher Vermessung (Gebäude und Parzellengrenzen), Ortsbildschutzzone A/B und Baugruppen

<sup>26</sup> Das mit einer blauen Schraffur bezeichnete Gebiet gilt nach der vorliegenden Beurteilung als «dicht überbaut» und wird in den Zonenplan Siedlung übertragen.

<sup>27</sup> Die detaillierten Ausführungen der Beurteilungskriterien können dem Kapitel 8.3.6 (die Nummern als Querverweis in Klammern) oder der kantonalen Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» vom 30. Oktober 2017 entnommen werden.

Standort (1)	<p>Die Gemeinde Muri wird gemäss kantonalen Richtplan 2030 (Massnahmenblatt A_01) als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration und somit als ein Ort von hoher Zentralität eingestuft. Beim Gebiet «Hargarten» handelt es sich um eine Grünzone mit Obstgarten.</p> <p>Der Gewässerraum des «Stampflochbächli» überschneidet sich nur zu einem kleinen Teil mit dem Gebiet «Hargarten». Da bei einer allfälligen Ausdolung des Bachs der Gewässerraum auf diesem Gebiet zu liegen kommen könnte, wird trotzdem eine Beurteilung vorgenommen.</p> <p>Das Gebiet «Hargarten» ist zu <b>4 %</b> mit Bauten und Anlagen überbaut. Als befestigte Strukturen gelten Hochbauten (Gebäude), Parkplätze, Einstellhallen (auch unterirdisch), Strassen, Bahnlinien und Mauern. Private befestigte Anlagen sind nicht in den Daten der Amtlichen Vermessung enthalten. Dementsprechend ist der überbaute Anteil des Gebiets etwas höher.</p>
Nutzungsart und Nutzungsmass (2)	<p>Gemäss Zonenplan vom 8. März 2015 (Inkraftsetzung am 20. Juli 1994) liegt das Gebiet «Hargarten» in der Grünzone (G). Nach Baugesetz des Kantons Bern (BauG) gliedern Grünzonen (Grünflächen) die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern sowie der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen.</p>
Überbauungsstand (3)	<p>Auf dem als Grünzone ausgeschiedenen Land sind nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind; sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.</p>
Umgebung (4)	<p>Die Grundstücke in der Umgebung sind, mit Ausnahme der unüberbauten Parzellen Nrn. 637 und 3317 (ZPP «Bellevue»), baulich weitgehend ausgenützt. In den bereits überbauten Bauzonen sind Nutzungsreserven vorhanden.</p>
Grün- und Freiräume (5)	<p>Siedlungsinterne Grün-/Freiräume wie Parkanlagen, Baumgruppen oder Wiesen sind wichtig für das Ortsbild und die Wohnqualität. Zudem beeinträchtigen sie den Gewässerraum kaum. Siedlungsinterne Grünräume von einer gewissen Bedeutung und Grösse weisen auf nicht dicht überbaute Gebiete hin. Mit dem Obstgarten (gemäss Zonenplan vom 8. März 2015) wird ein bedeutender siedlungsinternen Grün- und Freiraum tangiert.</p>
Ausbau Gewässer (6)	<p>Ein naturnaher Ausbau des eingedolten Stampflochbächlis im Sinne einer Revitalisierung ist für diesen Gewässerabschnitt zu prüfen. Die Revitalisierung des betroffenen Gewässerabschnittes hat im Grundsatz keine Priorität.</p>
Aufwertung Gewässer gem. GSchG (7)	<p>Die Gemeinden sind grundsätzlich verpflichtet, die Renaturierung bzw. Revitalisierung von Gewässern zu planen und umzusetzen. Revitalisierung bedeutet in diesem Zusammenhang die Wiederherstellung der natürlichen Funktionen eines verbauten, korrigierten, überdeckten oder eingedolten Gewässers (GSchG, Art. 38a).</p> <p>Um den Raumbedarf für die Umsetzung von erweiternden Hochwasserschutz- und Gewässerrevitalisierungsmassnahmen unterhalb des Geschiebesammlers sicherzustellen, wird im «Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd», der Landwirtschaftszone (LWZ) und Grünzone (G) «Hargarten» überlagernd, ein Freihaltegebiet (Gewässerentwicklungsraum) von 11.0 m Breite festgelegt (siehe Kap. 6.3.7 im Hauptbericht). Zurzeit liegen keine Wasserbaupläne und/oder Bauvorhaben vor.</p>

Fazit	Das Gebiet «Hargarten» wird im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV <b>nicht</b> als «dicht überbaut» beurteilt.
-------	--

Gebiet «Dentenbergrasse (Mitte)» (Nummer 09)		
Betrachtungsbereich (rot punktiert)	Makro – Betrachtungsperimeter <sup>28</sup>  Abbildung 20: Makro-Perimeter Dentenbergrasse (Mitte)	Mikro – Betrachtungsperimeter <sup>29</sup>  Abbildung 21: Mikro-Perimeter Dentenbergrasse (Mitte)
	Beurteilungskriterien <sup>30</sup>	Stellungnahme und Beurteilung
Standort (1)	<p>Die Gemeinde Muri wird gemäss kantonalen Richtplan 2030 (Massnahmenblatt A_01) als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration und somit als ein Ort von hoher Zentralität eingestuft. Das Zentrum «Gümligen» bzw. der Bahnhof Gümligen ist in rund fünf bis zehn Gehminuten zu erreichen (500 m). Das Gebiet «Schulhaus Dorf» weist die ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) C auf. Dadurch bestehen mit der Bahn und dem Tram attraktive Verbindungen in Richtung Bern und/oder Thun.</p> <p>Der Gewässerraum des «Stampflochbächli» überschneidet sich nur zu einem kleinen Teil mit dem Gebiet «Dentenbergrasse (Mitte)». Da bei einer allfälligen Ausdolung des Bachs der Gewässerraum auf diesem Gebiet zu liegen kommen könnte, wird trotzdem eine Beurteilung vorgenommen.</p> <p>Das Gebiet «Dentenbergrasse (Mitte)» ist zu <b>21 %</b> mit Bauten und Anlagen überbaut. Als befestigte Strukturen gelten Hochbauten (Gebäude), Parkplätze, Einstellhallen (auch unterirdisch), Strassen, Bahnlinien und Mauern. Private befestigte Anlagen sind nicht in den Daten der Amtlichen Vermessung enthalten. Dementsprechend ist der überbaute Anteil des Gebiets etwas höher.</p>	

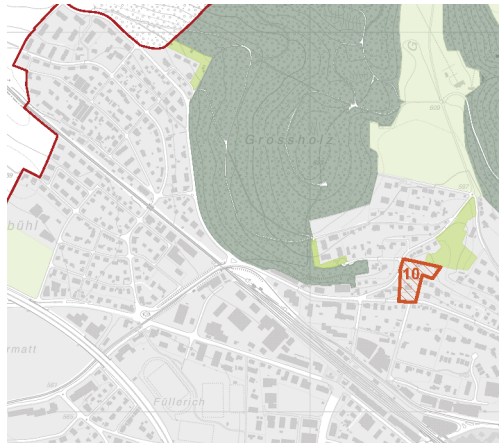

<sup>28</sup> Orthofoto mit Amtlicher Vermessung (Gebäude und Parzellengrenzen), Ortsbildschutzzone A/B und Baugruppen

<sup>29</sup> Das mit einer blauen Schraffur bezeichnete Gebiet gilt nach der vorliegenden Beurteilung als «dicht überbaut» und wird in den Zonenplan Siedlung übertragen.

<sup>30</sup> Die detaillierten Ausführungen der Beurteilungskriterien können dem Kapitel 8.3.6 (die Nummern als Querverweis in Klammern) oder der kantonalen Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» vom 30. Oktober 2017 entnommen werden.

Nutzungsart und Nutzungsmass (2)	<p>Gemäss Zonenplan vom 8. März 2015 (Inkraftsetzung am 20. Juli 1994) liegt das Gebiet «Dentenbergrasse (Mitte)» (Parzellen Nrn. 1170, 1173, 1174, 1199 und 1310) in der 2-geschossige Landhauszone (WL). Die Zone ist der Wohnnutzung vorbehalten. In Muri bei Bern wird das maximale Nutzungsmass über die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF), die sich im Wesentlichen auf Hauptgebäude bezieht, sowie die grossen und kleinen Grenzabstände bestimmt. Gemäss Eintrag im Zonenplan beträgt die aGbF für Hauptbauten max. 190 m<sup>2</sup>. Die Erschliessung der Parzellen Nrn. 1170, 1173, 1174, 1199 und 1310 erfolgt nördlich der Parzellen ab der Dentenbergrasse.</p> <p>Die Gemeinde Muri bei Bern wird gemäss Kant. Massnahmenblatt A_01 als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration eingestuft, was einem Richtwert der Raumnutzerdichte von 85 RN/ha entspricht. Die Gemeinde weist heute eine Raumnutzerdichte von 72 RN/ha auf was bedeutet, dass die bestehenden Siedlungsgebiete prinzipiell nicht genügend dicht überbaut sind. Muri bei Bern erfüllt folglich im Grundsatz die nach dem Kanton geforderte Mindestdichte an RN/ha nicht.</p> <p>Das Gebiet «Dentenbergrasse (Mitte)» weist gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen» (Geoportal des Kantons Bern, Stand vom 21. Oktober 2019) eine Raumnutzerdichte von rund 52 RN/ha auf, was einer geringen bis mittleren Dichte entspricht. Entsprechend wird der vom Kanton vorgegebene Richtwert nicht erfüllt.</p>
Überbauungsstand (3)	<p>Die Grundstücke sind baulich weitgehend ausgenützt (keine unüberbauten Bauzonen gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)» vom 21. Oktober 2019). Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen gemäss Baureglement (BauR) sind zulässig.</p>
Umgebung (4)	<p>Im Grundsatz sind die Grundstücke in der Umgebung baulich weitgehend ausgenützt. Östlich des Gebiets «Dentenbergrasse (Mitte)» grenzt die Grünzone «Hargarten» an, in der nur unterirdische Bauten gestattet sind sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind; sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.</p>
Grün- und Freiräume (5)	<p>Die Grün- und Freiräume dienen dem privaten Aufenthalt (Gärten). Es werden keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- und Freiräume tangiert.</p>
Ausbau Gewässer (6)	<p>Beim Stampflochbächli handelt es sich mehrheitlich um ein eingedoltes Fließgewässer, welches im Gebiet «Lischenmoos» in den Lötschenbach mündet. Einzig im Gebiet «Stampfhalde» wird er im Wald offen geführt. In seiner Lage verläuft dieser grösstenteils im Bereich der Dentenbergrasse- und Dorfstrasse. Ein naturnaher Ausbau des eingedolten Stampflochbächlis innerhalb des Siedlungsgebiets (Bauzone) ist im Sinne einer Revitalisierung langfristig unverhältnismässig. Die Revitalisierung des betroffenen Gewässerabschnittes hat keine Priorität.</p>
Aufwertung Gewässer gem. GSchG (7)	<p>Gewisse Bauten und Anlagen können sich positiv auf den Gewässerraum auswirken. Ein Beispiel hierzu ist, wenn bestehende Objekte abgebrochen oder zurückversetzt werden, wobei die Abstände nach GSchV nicht erreicht werden können. Ein anderes Beispiel ist der Ersatz oberflächiger Anlagen durch unterirdische, wobei solche Vorhaben sorgfältig geprüft werden müssen (auch unterirdische Anlagen wirken sich meistens negativ auf den Gewässerraum aus). Es liegen keine spezifischen Planungsabsichten und/oder Bauvorhaben in dieser Hinsicht vor, um eine detaillierte Beurteilung abgeben zu können.</p>

Fazit	Das Gebiet «Dentenbergrasse (Mitte)» wird im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV, als <b>nicht</b> «dicht überbaut» beurteilt.
-------	---

Gebiet «Schulhaus Dorf» (Nummer 10)		
Betrachtungsbereich (rot punktiert)	Makro – Betrachtungsperimeter <sup>31</sup>	Mikro – Betrachtungsperimeter <sup>32</sup>
		
	Abbildung 22: Makro-Perimeter Schulhaus Dorf	Abbildung 23: Mikro-Perimeter Schulhaus Dorf



Beurteilungskriterien <sup>33</sup>	Stellungnahme und Beurteilung
Standort (1)	<p>Die Gemeinde Muri wird gemäss kantonalen Richtplan 2030 (Massnahmenblatt A_01) als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration und somit als ein Ort von hoher Zentralität eingestuft. Das Zentrum «Gümligen» bzw. der Bahnhof Gümligen ist in rund fünf Gehminuten zu erreichen (450 m). Das Gebiet «Schulhaus Dorf» weist die ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) B auf. Dadurch bestehen mit der Bahn und dem Tram attraktive Verbindungen in Richtung Bern und/oder Thun.</p> <p>Der Gewässerraum des «Stampflochbächli» überschneidet sich nur zu einem kleinen Teil mit dem Gebiet «Schulhaus Dorf». Da bei einer allfälligen Ausdolung des Bachs der Gewässerraum auf diesem Gebiet zu liegen kommen könnte, wird trotzdem eine Beurteilung vorgenommen.</p> <p>Das Gebiet «Schulhaus Dorf» ist zu <b>42 %</b> mit Bauten und Anlagen überbaut. Als befestigte Strukturen gelten Hochbauten (Gebäude), Parkplätze, Einstellhallen (auch unterirdisch), Strassen, Bahnlinien und Mauern. Private befestigte Anlagen sind nicht in den Daten der Amtlichen Vermessung enthalten. Dementsprechend ist der überbaute Anteil des Gebiets etwas höher.</p>

<sup>31</sup> Orthofoto mit Amtlicher Vermessung (Gebäude und Parzellengrenzen), Ortsbildschutzzone A/B und Baugruppen

<sup>32</sup> Das mit einer blauen Schraffur bezeichnete Gebiet gilt nach der vorliegenden Beurteilung als «dicht überbaut» und wird in den Zonenplan Siedlung übertragen.

<sup>33</sup> Die detaillierten Ausführungen der Beurteilungskriterien können dem Kapitel 8.3.6 (die Nummern als Querverweis in Klammern) oder der kantonalen Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» vom 30. Oktober 2017 entnommen werden.

Nutzungsart und Nutzungsmass (2)	<p>Gemäss Zonenplan vom 8. März 2015 (Inkraftsetzung am 20. Juli 1994) liegt das Gebiet «Schulhaus Dorf» in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) R «Schulanlage mit Kindergarten und *Freizeitwerk (Dorf)». Die Zone ist der Schul- und Kindergartenutzung vorbehalten. Gemäss Bauinventar wird die Baute Nr. 39 (Dorfstrasse) als schützenswertes Objekt eingestuft welches innerhalb einer Baugruppe liegt.</p> <p>Die Gemeinde Muri bei Bern wird gemäss Kant. Massnahmenblatt A_01 als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration eingestuft, was einem Richtwert der Raumnutzerdichte von 85 RN/ha entspricht. Die Gemeinde weist heute eine Raumnutzerdichte von 72 RN/ha auf was bedeutet, dass die bestehenden Siedlungsgebiete prinzipiell nicht genügend dicht überbaut sind. Muri bei Bern erfüllt folglich im Grundsatz die nach dem Kanton geforderte Mindestdichte an RN/ha nicht.</p> <p>Für das Gebiet «Schulhaus-Dorf» wird gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)» vom 21. Oktober 2019 keine Raumnutzerdichte ausgewiesen.</p>
Überbauungsstand (3)	<p>Die Grundstücke sind baulich weitgehend ausgenützt (keine unüberbauten Bauzonen gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) vom 21. Oktober 2019). Neubauten sind nur auf der westlichen Hälfte der Parzellen Nr. 467 und im nordwestlichen Bereich der Parzellen Nr. 468 zulässig. Es gelten die baurechtlichen Masse der Zone Landhauszone (WL).</p>
Umgebung (4)	<p>Die Grundstücke in der Umgebung sind, mit Ausnahme der unüberbauten Parzellen Nrn. 637 und 3317 (ZPP «Bellevue») und einzelnen teilweisen unüberbauten Grundstücken südlich der Dorfstrasse, baulich mehrheitlich ausgenützt.</p>
Grün- und Freiräume (5)	<p>Die Grün- und Freiräume dienen als Aufenthaltsbereiche (Pausenplatz) dem Kindergarten und der Schulanlage. Es werden keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- und Freiräume tangiert.</p>
Ausbau Gewässer (6)	<p>Beim Stampflochbächli handelt es sich mehrheitlich um ein eingedoltes Fliessgewässer, welches im Gebiet «Lischenmoos» in den Lötchenbach mündet. Einzig im Gebiet «Stampfhalde» wird er im Wald offen geführt. In seiner Lage verläuft dieser grösstenteils im Bereich der Dentenberg- und Dorfstrasse. Ein naturnaher Ausbau des eingedolten Stampflochbächlis innerhalb des Siedlungsgebiets (Bauzone) ist im Sinne einer Revitalisierung langfristig unverhältnismässig. Die Revitalisierung des betroffenen Gewässerabschnittes hat keine Priorität.</p>
Aufwertung Gewässer gem. GSchG (7)	<p>Gewisse Bauten und Anlagen können sich positiv auf den Gewässerraum auswirken. Ein Beispiel hierzu ist, wenn bestehende Objekte abgebrochen oder zurückversetzt werden, wobei die Abstände nach GSchV nicht erreicht werden können. Ein anderes Beispiel ist der Ersatz oberflächiger Anlagen durch unterirdische, wobei solche Vorhaben sorgfältig geprüft werden müssen (auch unterirdische Anlagen wirken sich meistens negativ auf den Gewässerraum aus). Es liegen keine spezifischen Planungsabsichten und/oder Bauvorhaben in dieser Hinsicht vor, um eine detaillierte Beurteilung abgeben zu können.</p>
Fazit	<p>Aufgrund der zentral gelegenen Lage innerhalb des Siedlungsgebiets wird das Gebiet «Schulhaus Dorf» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV als «dicht überbaut» beurteilt.</p>

<b>Gebiet «Dentenbergstrasse (Süd)-Dorfstrasse» (Nummer 11)</b>		
Betrachtungsbereich (rot punktiert)	<i>Makro – Betrachtungsbereich</i> <sup>34</sup>	<i>Mikro – Betrachtungsbereich</i> <sup>35</sup>
	 <p>Abbildung 24: Makro-Perimeter Dentenbergstrasse (Süd)-Dorfstrasse</p>	 <p>Abbildung 25: Mikro-Perimeter Dentenbergstrasse (Süd)-Dorfstrasse</p>



Beurteilungskriterien <sup>36</sup>	Stellungnahme und Beurteilung
Standort (1)	<p>Die Gemeinde Muri wird gemäss kantonalen Richtplan 2030 (Massnahmenblatt A_01) als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration und somit als ein Ort von hoher Zentralität eingestuft. Das Zentrum «Gümligen» bzw. der Bahnhof Gümligen ist in wenigen Gehminuten zu erreichen (300 m). Das Gebiet «Dentenbergstrasse (Süd)-Dorfstrasse» weist die ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) B auf. Dadurch bestehen mit der Bahn und dem Tram attraktive Verbindungen in Richtung Bern und/oder Thun.</p> <p>Der Gewässerraum des «Stampflochbächli» überschneidet sich nur zu einem kleinen Teil mit dem Gebiet «Dentenbergstrasse (Süd)-Dorfstrasse». Da bei einer allfälligen Ausdolung des Bachs der Gewässerraum auf diesem Gebiet zu liegen kommen könnte, wird trotzdem eine Beurteilung vorgenommen.</p> <p>Das Gebiet «Dentenbergstrasse (Süd)-Dorfstrasse» ist zu <b>42 %</b> mit Bauten und Anlagen überbaut. Als befestigte Strukturen gelten Hochbauten (Gebäude), Parkplätze, Einstellhallen (auch unterirdisch), Strassen, Bahnlinien und Mauern. Private befestigte Anlagen sind nicht in den Daten der Amtlichen Vermessung enthalten. Dementsprechend ist der überbaute Anteil des Gebiets etwas höher.</p>
Nutzungsart und Nutzungsmass (2)	<p>Gemäss Zonenplan vom 8. März 2015 (Inkraftsetzung am 20. Juli 1994) liegt das Gebiet «Dentenbergstrasse (Süd)-Dorfstrasse» in der 2-geschossige Wohn- und Gewerbezone (WG2). Die Zonen sind einerseits der Wohnnutzung und andererseits für Bauten mässig störender Betriebe vorbehalten. Gemäss Bauinventar werden die zwei Bauten Nr. 2</p>

<sup>34</sup> Orthofoto mit Amtlicher Vermessung (Gebäude und Parzellengrenzen), Ortsbildschutzzone A/B und Baugruppen

<sup>35</sup> Das mit einer blauen Schraffur bezeichnete Gebiet gilt nach der vorliegenden Beurteilung als «dicht überbaut» und wird in den Zonenplan Siedlung übertragen.

<sup>36</sup> Die detaillierten Ausführungen der Beurteilungskriterien können dem Kapitel 8.3.6 (die Nummern als Querverweis in Klammern) oder der kantonalen Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» vom 30. Oktober 2017 entnommen werden.

	<p>(Dentenbergrasse) und Nr. 35 (Dorfstrasse) als erhaltenswerte Objekte eingestuft und liegen innerhalb einer Baugruppe.</p> <p>In Muri bei Bern wird das maximale Nutzungsmass über die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF), die sich im Wesentlichen auf Hauptgebäude bezieht, sowie die grossen und kleinen Grenzabstände bestimmt. Gemäss Eintrag im Zonenplan beträgt die aGbF für Hauptbauten max. 220 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Gemeinde Muri bei Bern wird gemäss Kant. Massnahmenblatt A_01 als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration eingestuft, was einem Richtwert der Raumnutzerdichte von 85 RN/ha entspricht. Die Gemeinde weist heute eine Raumnutzerdichte von 72 RN/ha auf was bedeutet, dass die bestehenden Siedlungsgebiete prinzipiell nicht genügend dicht überbaut sind. Muri bei Bern erfüllt folglich im Grundsatz die nach dem Kanton geforderte Mindestdichte an RN/ha nicht.</p> <p>Das Gebiet «Dentenbergrasse (Süd)-Dorfstrasse» weist gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen» (Geoportal des Kantons Bern, Stand vom 21. Oktober 2019) eine Raumnutzerdichte von rund 66 RN/ha auf, was einer geringen bis mittleren Dichte entspricht. Entsprechend wird der vom Kanton vorgegebene Richtwert nicht erfüllt.</p>
Überbauungsstand (3)	Die Grundstücke sind baulich weitgehend ausgenützt (keine unüberbauten Bauzonen gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) vom 21. Oktober 2019). Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen gemäss Baureglement (BauR) sind zulässig.
Umgebung (4)	Die Grundstücke in der Umgebung sind, mit Ausnahme der Parzellen Nr. 475 (Parkanlage gemäss Zonenplan), baulich mehrheitlich ausgenützt.
Grün- und Freiräume (5)	Die Grün- und Freiräume dienen dem privaten Aufenthalt (Gärten). Es werden keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- und Freiräume tangiert.
Ausbau Gewässer (6)	Beim Stampflochbächli handelt es sich mehrheitlich um ein eingedoltes Fliessgewässer, welches im Gebiet «Lischenmoos» in den Lötschenbach mündet. Einzig im Gebiet «Stampfhalde» wird er im Wald offen geführt. In seiner Lage verläuft dieser grösstenteils im Bereich der Dentenberg- und Dorfstrasse. Ein naturnaher Ausbau des eingedolten Stampflochbächlis innerhalb des Siedlungsgebiets (Bauzone) ist im Sinne einer Revitalisierung langfristig unverhältnismässig.
Aufwertung Gewässer gemäss GSchG (7)	Gewisse Bauten und Anlagen können sich positiv auf den Gewässerraum auswirken. Ein Beispiel hierzu ist, wenn bestehende Objekte abgebrochen oder zurückversetzt werden, wobei die Abstände nach GSchV nicht erreicht werden können. Ein anderes Beispiel ist der Ersatz oberflächiger Anlagen durch unterirdische, wobei solche Vorhaben sorgfältig geprüft werden müssen (auch unterirdische Anlagen wirken sich meistens negativ auf den Gewässerraum aus). Es liegen keine spezifischen Planungsabsichten und/oder Bauvorhaben in dieser Hinsicht vor, um eine detaillierte Beurteilung abgeben zu können.
Fazit	Trotz der geringen Raumnutzerdichte (RN/ha) wird das Gebiet «Dentenbergrasse (Süd)-Dorfstrasse» aufgrund der zentral gelegenen Lage innerhalb des Siedlungsgebiets und dem hohen Anteil von Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums (befestigte Strukturen rund 42 %), im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV, als «dicht überbaut» beurteilt.

<b>Gebiet «Lehmgrube» (Nummer 12)</b>		
Betrachtungsbereich (rot punktiert)	<i>Makro – Betrachtungsperimeter<sup>37</sup></i>	<i>Mikro – Betrachtungsperimeter<sup>38</sup></i>
	 <p>Abbildung 26 Makro-Perimeter Lehmgrube</p>	 <p>Abbildung 27 Mikro-Perimeter Lehmgrube</p>
Beurteilungskriterien <sup>39</sup>	Stellungnahme und Beurteilung	
Standort (1)	<p>Die Gemeinde Muri wird gemäss kantonalen Richtplan 2030 (Massnahmenblatt A_01) als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration und somit als ein Ort von hoher Zentralität eingestuft. Das Zentrum «Gümligen» bzw. der Bahnhof Gümligen ist in wenigen Gehminuten zu erreichen (300 m). Das Gebiet «Lehmgrube» weist die ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) B auf. Dadurch bestehen mit der Bahn und dem Tram attraktive Verbindungen in Richtung Bern und/oder Thun.</p> <p>Das Gebiet ist innerhalb des Gewässerraums zu <b>26 %</b> mit Bauten und Anlagen überbaut. Betrachtet man das gesamte Gebiet «Lehmgrube», ist dieses zu 64 % mit Bauten und Anlagen überbaut. Als befestigte Strukturen gelten Hochbauten (Gebäude), Parkplätze, Einstellhallen (auch unterirdisch), Strassen, Bahnlinien und Mauern. Private befestigte Anlagen sind nicht in den Daten der Amtlichen Vermessung enthalten. Dementsprechend ist der überbaute Anteil des Gebiets etwas höher.</p>	
Nutzungsart und Nutzungsmass (2)	<p>Gemäss Zonenplan vom 8. März 2015 (Inkraftsetzung am 20. Juli 1994) liegt das Gebiet «Lehmgrube» in einer Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (ZÜO) «Lehmgrube» (Bärtschihus, Altersheim), genehmigt durch den Kanton (Baudirektion) am 10. Mai 1984. Die Zone ist der Erstellung eines Alterswohnheims, für Wohn- und Gewerbebauten, einer Einstellhalle und offener Parkplätze für zusammen ca. 225 Fahrzeuge vorbehalten. Gemäss ZÜO «Lehmgrube» beträgt die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) für das Alterswohnheim und die Gewerbebauten je 5'000 m<sup>2</sup> (Sektor A).</p>	

<sup>37</sup> Orthofoto mit Amtlicher Vermessung (Gebäude und Parzellengrenzen), Ortsbildschutzzone A/B und Baugruppen

<sup>38</sup> Das mit einer blauen Schraffur bezeichnete Gebiet gilt nach der vorliegenden Beurteilung als «dicht überbaut» und wird in den Zonenplan Siedlung übertragen.

<sup>39</sup> Die detaillierten Ausführungen der Beurteilungskriterien können dem Kapitel 8.3.6 (die Nummern als Querverweis in Klammern) oder der kantonalen Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» vom 30. Oktober 2017 entnommen werden.

	<p>Das bestehende Wohn- und Gewerbegebäude auf der Parzellen Nr. 1698 (Sektor B) hat die grösstmögliche Bruttogeschossfläche erreicht. Mögliche Erweiterungen des bestehenden Bauernhauses (Bärtschihaus, gemäss Bauinventar als ein erhaltenswertes Objekt eingestuft) bleiben vorbehalten.</p> <p>Die Gemeinde Muri bei Bern wird gemäss Kant. Massnahmenblatt A_01 als ein urbanes Kerngebiet der Agglomeration eingestuft, was einem Richtwert der Raumnutzerdichte von 85 RN/ha entspricht. Die Gemeinde weist heute eine Raumnutzerdichte von 72 RN/ha auf was bedeutet, dass die bestehenden Siedlungsgebiete prinzipiell nicht genügend dicht überbaut sind. Muri bei Bern erfüllt folglich im Grundsatz die nach dem Kanton geforderte Mindestdichte an RN/ha nicht.</p> <p>Für das Gebiet «Lehmgrube» wird gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)» vom 21. Oktober 2019 keine Raumnutzerdichte ausgewiesen.</p>
Überbauungsstand (3)	Die Grundstücke sind baulich weitgehend ausgenützt (keine unüberbauten Bauzonen gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) vom 21. Oktober 2019). Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen gemäss Baureglement (BauR) sind unter Berücksichtigung der SBB-Interessenslinie sowie der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) und des Konsultationsbereichs der Eisenbahnanlage, die der Störfallverordnung unterstellt ist, zulässig.
Umgebung (4)	Die Grundstücke in der Umgebung sind gemäss der Karte «Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)» vom 21. Oktober 2019 baulich weitgehend ausgenützt. Im nahegelegenen Umfeld befinden sich keine unüberbauten Bauzonen. In den bereits überbauten Bauzonen sind Nutzungsreserven vorhanden.
Grün- und Freiräume (5)	Die Grün- und Freiräume dienen dem Aufenthalt (Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze). Es werden keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- und Freiräume tangiert.
Ausbau Gewässer (6)	Beim Stampflochbächli handelt es sich mehrheitlich um ein eingedoltes Fliessgewässer, welches im Gebiet «Lischenmoos» in den Lötschenbach mündet. Einzig im Gebiet «Stampfhalde» wird er im Wald offen geführt. In seiner Lage verläuft dieser grösstenteils im Bereich der Dentenberg- und Dorfstrasse. Ein naturnaher Ausbau des eingedolten Stampflochbächlis innerhalb des Siedlungsgebiets (Bauzone) ist im Sinne einer Revitalisierung langfristig unverhältnismässig. Die Revitalisierung des betroffenen Gewässerabschnittes hat keine Priorität.
Aufwertung Gewässer gem. GSchG (7)	Gewisse Bauten und Anlagen können sich positiv auf den Gewässerraum auswirken. Ein Beispiel hierzu ist, wenn bestehende Objekte abgebrochen oder zurückversetzt werden, wobei die Abstände nach GSchV nicht erreicht werden können. Ein anderes Beispiel ist der Ersatz oberflächiger Anlagen durch unterirdische, wobei solche Vorhaben sorgfältig geprüft werden müssen (auch unterirdische Anlagen wirken sich meistens negativ auf den Gewässerraum aus). Es liegen keine spezifischen Planungsabsichten und/oder Bauvorhaben in dieser Hinsicht vor, um eine detaillierte Beurteilung abgeben zu können.
Fazit	Das Gebiet «Lehmgrube» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV wird als <b>nicht</b> «dicht überbaut» beurteilt.



## Quellenverzeichnis

### Bilder

Abbildung 1: Übersichtsplan der beurteilten dicht überbauten Gebiete	4
Abbildung 2: Makro-Perimeter Dammweg-Holzackerweg	5
Abbildung 3: Mikro-Perimeter Dammweg-Holzackerweg	5
Abbildung 4: Makro-Perimeter SBB-Bahnareal West	7
Abbildung 5: Mikro-Perimeter SBB-Bahnareal West	7
Abbildung 6: Makro-Perimeter SBB-Bahnareal Ost	8
Abbildung 7: Mikro-Perimeter SBB-Bahnareal West	8
Abbildung 8: Makro-Perimeter Eigerweg	10
Abbildung 9: Mikro-Perimeter Eigerweg	10
Abbildung 10: Makro-Perimeter Brügglweg	12
Abbildung 11: Mikro-Perimeter Brügglweg	12
Abbildung 12: Makro-Perimeter Lischenmoos	14
Abbildung 13: Mikro-Perimeter Lischenmoos	14
Abbildung 14: Makro-Perimeter Dorfstrasse	16
Abbildung 15: Mikro-Perimeter Dorfstrasse	16
Abbildung 16: Makro-Perimeter Mattackerweg-Grossholzweg-Birkenweg-Waldhausweg	18
Abbildung 17: Mikro-Perimeter Mattackerweg-Grossholzweg-Birkenweg-Waldhausweg	18
Abbildung 18: Makro-Perimeter Hargarte	20
Abbildung 19: Mikro-Perimeter Hargarte	20
Abbildung 20: Makro-Perimeter Dentenbergstrasse (Mitte)	22
Abbildung 21: Mikro-Perimeter Dentenbergstrasse (Mitte)	22
Abbildung 22: Makro-Perimeter Schulhaus Dorf	24
Abbildung 23: Mikro-Perimeter Schulhaus Dorf	24
Abbildung 24: Makro-Perimeter Dentenbergstrasse (Süd)-Dorfstrasse	26
Abbildung 25: Mikro-Perimeter Dentenbergstrasse (Süd)-Dorfstrasse	26
Abbildung 26 Makro-Perimeter Lehmgrube	28
Abbildung 27 Mikro-Perimeter Lehmgrube	28