

Nutzungsplanungsteilrevision (NPTR), Massnahmenpaket 5



Gemeinde Muri bei Bern

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Vom Gemeinderat am 15.04.2024 zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet

15. April 2024

Impressum

Auftrag	Nutzungsplanungsteilrevision (NPTR), Massnahmenpaket 5
Auftraggeberin	Gemeinde Muri bei Bern, Gemeinderat
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Laupenstrasse 2, 3008 Bern 031 311 44 00
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, dipl. Geografin, MAS Raumplanung ETH FSU SIA, barbara.wittmer@planteam.ch Aron Affolter, MSc Geografie UniBe aron.affolter@planteam.ch Melina Weiss, MSc Geografie und Nachhaltige Entwicklung UniBe melina.weiss@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	mur mp5_erlb_mitwirkung_240415

Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht über das Planungsdossier	5
2.	Übergeordnete Aufgabenstellung und Vorgehen	6
2.1	Die Ortsplanung in Massnahmenpaketen	6
2.2	Das Massnahmenpaket 5	7
3.	Weitere Planungen in der Gemeinde Muri bei Bern	9
3.1	Sonstige laufende Planungen	9
3.2	Themenübersicht	10
3.3	Termine	15
4.	Die Änderungen im Zonenplan	16
4.1	ZöN Z (Egghölzliweg, Moosstrasse und Tannental)	16
4.2	Anpassung der statischen Waldgrenzen (Waldfeststellungspläne)	19
4.3	Einzonung Parzelle Nr. 858 in die Ortsbildschutzzone	23
4.4	Arbeitsplatzzonen A1 und A2, insb. Gebiet «Lückhalde» mit Überprüfung Art. 43 GBR «Arbeitsplatzzone»	25
4.5	Worbstrasse 219, 221, 223 und 225, Umzonung in Zentrumszone	29
4.6	Kommunale Schutzobjekte	33
5.	Die Änderungen im Gemeindebaureglement	48
5.1	Art. 1a – Ziel und Zweck	48
5.2	Art. 4 – Verweise auf die übergeordneten Erlasse	48
5.3	Art. 8 – Strassenraumgestaltung	48
5.4	Art. 10 – Umgebungsgestaltung	49
5.5	Art. 10a – Fassadengestaltung	52
5.6	Art. 11 – Bäume, Hecken und ökologisch wichtige Flächen	52
5.7	Art. 12 – Terrainveränderungen und Stützmauern	52
5.8	Art. 13 – Flächen für die Parkierung	53
5.9	Art. 16 – Grünflächenziffer (Schottergärten)	53
5.10	Art. 26 – Näherbau (Unterschreiten der Bauabstände)	54
5.11	Art. 37 – Flachdächer	55
5.12	Art. 37a – Klimaanpassung	56
5.13	Art. 38 – Energie	56
5.14	Art. 38a – Beleuchtung / Lichtemissionen	57
5.15	Art. 38b – Versickerung / Entsiegelung	57

5.16	Art. 62 – Diverse Anpassungen in der ZöN	58
5.17	Art. 67 – Präzisierungen betreffend kleinem Grenzabstand	59
5.18	Art. 76.2 – Störfallvorsorge	59
5.19	Anhang	61
6.	ZöN U «Siloah»	62
6.1	Ausgangslage	62
6.2	Masterplan Siloah	63
6.3	Änderungen im Gemeindebaureglement	69
6.4	Änderungen im Zonenplan	70

1. Übersicht über das Planungsdossier

Folgende Dokumente sind Bestandteil der öffentlichen Mitwirkung und der parallel durchgeführten kantonalen Vorprüfung:

Grundeigentümergebundene Planungsinstrumente

1. Teiländerungen Zonenplan 1:2'000 / 1:2'500 / 1:3'000, Stand vom 15. April 2024
2. Teiländerungen Gemeindebaureglement, Stand vom 15. April 2024
3. Änderungen Waldfeststellungsplan Nr. 10a, Stand vom 15. April 2024

Orientierende Grundlagen

4. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Stand vom 15. April 2024
5. Fachbericht zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) gemäss Entscheidbaum der kantonalen Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung», Stand vom 13. März 2024

2. Übergeordnete Aufgabenstellung und Vorgehen

2.1 Die Ortsplanung in Massnahmenpaketen

Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Muri bei Bern wird in Massnahmenpaketen durchgeführt. Die bisher durchgeführten Massnahmenpakete sind unter «Nutzungsplanungsteilrevisionen (NPTR), Massnahmenpakete 1 bis 4» bekannt und beinhalten folgende Hauptinhalte:

Massnahmenpaket 1

Beschluss durch die Stimmberechtigten am 8. März 2015

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung, AGR am **27. Juli 2015**

- Zonenplankorrekturen (div. kleinere Anpassungen)
- Umsetzung der Gefahrenkarte (Gefahrengebiete)
- Waldfeststellung (verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG beim Eichholzweg ist beschwert und noch nicht rechtskräftig)
- Übertrag des Schutzplans '94 (ökologische und archäologische Schutzobjekte)
- Gebäudetypologie (Festlegen der anrechenbare Gebäudegrundfläche pro Gebiet, siehe Darstellung der Gebiete und Flächenangaben im Zonenplan)

Massnahmenpaket 2

Beschluss durch die Stimmberechtigten am 25. September 2016

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung, AGR am **5. Januar 2017**

- Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) O «Steinhübeli»
- Vorland Elfenaustrasse (*Planerlassverfahren wäre gemäss Vorprüfungsbericht nicht nötig gewesen*)
- Aussenantennen
- Aktualisierung der Energiebestimmungen im Baureglement
- Revision des Reklamereglement

Massnahmenpaket 3

Beschluss durch die Stimmberechtigten am 9. Februar 2020

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung, AGR am **10. Dezember 2020**

- Anpassungen Zonenplan / Baureglement, obligatorische Änderungen (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, BMBV)
- Anpassungen Baureglement (überobligatorische Änderungen)
- Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Turbenweg»

Massnahmenpaket 4

- Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Schürmattstrasse»
- Revision Baulinienpläne Nord und Süd
- Digitaler Zonenplan (*div. kleinere Anpassungen*)

Beschluss durch die Stimmberechtigten am 27. September 2020

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung, AGR am **20. Mai 2022** und **2. Februar 2023**

- Zone mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnung (UeO) «Rütibühl Süd»
- Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Gemeindehaus»
- Festlegung Gewässerräume
- Revision ZöN-Vorschriften → Ausstehend ist die Thematik bzw. Behandlung der Störfallvorsorge (*separates Verfahren*)
- Westliches Zentrum Gümligen (ZPP und UeO) → Wurde von den Stimmberechtigten am 27. September 2020 abgelehnt.

2.2 Das Massnahmenpaket 5

Ab Sommer 2023 wird das Massnahmenpaket 5 (MP5) in Angriff genommen: Vorgesehen ist die Anpassung diverser Planungsvorhaben, vor allem im Gemeindebaureglement (GBR) und die Umzonung einiger Grundstücke, die keine gesamtörtlichen Auswirkungen oder Präjudizien für spätere Vorhaben schaffen. Der Bevölkerung werden die einzelnen Planungsgeschäfte zusammengefasst im MP5 vorgelegt.

Massnahmenpaket 5

Das MP5 wird kleiner ausfallen als die vorangegangenen Massnahmenpakete. Im MP5 sollen vornehmlich Regelungen im GBR angepasst werden. Diese Anpassungen betreffen Bestimmungen, die nicht mehr der heutigen Praxis bzw. den kommunalen Bedürfnissen entsprechen und deren Anpassung für den Erhalt der Handlungsfähigkeit der kommunalen Behörden von Bedeutung sind. Zudem werden einzelne Anpassungen aufgrund von geänderten übergeordneten Gesetzgebungen vorgenommen. Wichtige Stichworte beim aktuellen Massnahmenpaket sind Ökologie, Wasserhaushalt, Biodiversität und Luft/Klima. Hinzu kommen einige räumlich klar verortbare Änderungen im Zonenplan.

Im Massnahmenpaket 5 sind somit vornehmlich Änderungen vorgesehen, die aus Sicht der öffentlichen Hand von Bedeutung sind. Ebenfalls umgesetzt werden sollen vereinzelt Planungsvorhaben von Privaten, sofern sie bei näherer Betrachtung mit den Interessen der Gemeinde übereinstimmen.

Das grösste private Planungsvorhaben ist die Weiterentwicklung der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) U «Siloah». Die Privatklinik «Siloah» befindet sich in einer Wachstumsphase und hat dementsprechend

zusätzliche räumliche Bedürfnisse. Die Klinik hat zum Umgang ihrer diversen Entwicklungen einen Masterplan ausgearbeitet, mit den Zielen für das 2040. Mehr dazu in Kapitel 6.2. Im Gemeindebaureglement werden die Zonenbestimmungen der ZÖN U „Siloah“ auf Basis des Masterplans angepasst (Art. 62 GBR). Des Weiteren wird im Zonenplan eine Einzoning für die Erschliessung der Blaulichtorganisationen und den Baustellenverkehr vorgesehen. Diese Änderungen werden im separaten Kapitel 6 ausführlich erläutert.

Methodik zur Aufbereitung der MP5

- Das Dossier wurde in zwei Lesungen der Planungs- und Verkehrskommission (PVK) intensiv diskutiert und als Diskussionsgrundlage für den Workshop im Gemeinderat am 5. Mai 2023 freigegeben.
- Der Gemeinderat nahm am 5. Mai 2023 die eingeschlagene Richtung inkl. Zeitplan der Bauverwaltung resp. der PVK zustimmend zur Kenntnis und ergänzte das MP5 mit einigen weiteren Massnahmen.
- Verabschiedung des Dossiers durch die PVK am 21. März 2024 und durch die USK am 09. April 2024.
- Der Gemeinderat hat das Dossier am 15. April 2024 zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

3. Weitere Planungen in der Gemeinde Muri bei Bern

3.1 Sonstige laufende Planungen

In der Gemeinde Muri bei Bern bestehen diverse laufende Arealentwicklungen. Diese sind Planungsvorhaben, welche seit längerem bearbeitet werden. Sie haben eine (teils grosse) räumliche und strategische Relevanz für die Gemeinde, werden aber wie bisher unabhängig des MP5 behandelt, es werden keine Präjudize geschaffen. Je nach zeitlichem Fortschritt werden sie dem Stimmvolk im Rahmen des MP5 oder MP6 zum Beschluss vorgelegt.

Uferschutzplanung «Aare»

Die Uferschutzplanung (USP) «Aare» entlang des gesamten Aareverlaufs in der Gemeinde Muri bei Bern befindet sich seit einiger Zeit in Erarbeitung. Momentan wird der kantonale Wasserbauplan aktualisiert, dieser wird voraussichtlich bis im Sommer 2024 vorliegen. Sobald der kantonale Wasserbauplan vorliegt, werden die Arbeiten an der derzeit deswegen sistierten USP wieder aufgenommen.

Störfallvorsorge in ZöN J, P und S

Zusammen mit der Revision der Vorschriften der ZöN J «Werkhof Seidenberg», P «Sportanlage Füllerich» und S «Schul- und Sportanlage Allmendingenweg» wurde die Revision der Vorschriften der ZöN U «Siloah» von der Genehmigung des Massnahmenpakets 4 ausgenommen. Dies, weil das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge in Bezug auf diese Gebiete als nicht abgeschlossen beurteilte. Die in diesem Zusammenhang nötige Teiländerung der ZöN J, P und S wird in einem separaten Planungsverfahren vollzogen. Die in diesem Rahmen vorgenommenen Änderungen werden aber gleichwohl im Gemeindebaureglement kenntlich gemacht (vgl. Art. 62 GBR). Weiterführende Abklärungen ergaben ausserdem, dass für die ZöN U «Siloah» keine ergänzenden Bestimmungen zur Störfallvorsorge im Gemeindebaureglement erforderlich sind.

Zentrumsentwicklung Gümligen (ZEG)

Der vom Gemeinderat genehmigte Masterplan Westliches Zentrum Gümligen vom 30. April 2018 wird aktuell überarbeitet und soll in eine oder mehrere Zonen mit Planungspflicht (ZPP) überführt werden. Auf deren Grundlage wird anschliessend eine Überbauungsordnung (UeO) erstellt, die die Überbauung eingehend regelt. Heutiges Ziel ist, dass die ZPP der Stimmbevölkerung Ende 2024 vorgelegt wird.

Entwicklung «Tannental»

Der Masterplan zur Entwicklung Tannental soll je nach Interesse der betroffenen Grundeigentümerschaften ganz oder teilweise grundeigentümergebunden in der Ortsplanung zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden.

Aufgrund der Dimensionen des Gebiets, der offenen Fragen zur Erschliessung und zum Waldabstand sowie der nicht abschliessend geklärten

Zentrumsentwicklung Muri «Fünfegg»	Nutzungsbedürfnisse der Grundeigentümerschaften sind jedoch noch zusätzliche Abklärungen zu treffen.
UeO «Schürmattstrasse»	Die sich seit längerem in Erarbeitung befindende Zentrumsentwicklung Muri «Fünfegg» soll zu einem späteren Zeitpunkt verbindlich für die Grundeigentümerschaften in die Ortsplanung integriert werden.
Entwicklung «Sardi Nord»	Die UeO «Schürmatt» ist in Erarbeitung. Das Rechtsetzungsverfahren wird wie üblich individuell bearbeitet. Die UeO hat keine Auswirkungen auf das MP5, da der Gemeinderat diese selbst beschliessen kann.
Teiländerung der ZöN Y «Öffentliche Transportbetriebe Feldstrasse» (Art. 62 GBR)	Für das Gebiet «Sardi Nord» soll, wie z.B. für das Gebiet «Schürmattstrasse» eine Überbauungsordnung erlassen werden.
	Die Entwicklungsvorstellungen werden derzeit von der Grundeigentümerschaft in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erarbeitet. Falls die künftige Entwicklung bis zur Inangriffnahme des MP6 geklärt ist, kann die UeO allenfalls im Rahmen des MP6 erlassen werden.
	Die Gemeinde hat sich entschieden ein kommunales Fernwärmenetz umzusetzen, dazu wurden verschiedene Standorte geprüft. Die Variante «Kreislaufwirtschaft Feldstrasse» bietet den geeignetsten Standort und beinhaltet die Planung eines Kompetenzzentrums für Entsorgung und Kreislaufwirtschaft sowie eine Holzheizzentrale. Für die zusätzliche Nutzung benötigt es eine Anpassung der ZöN Y «Öffentliche Transportbetriebe Feldstrasse» (Art. 62 GBR). Die Zweckbestimmung soll in einem geringfügigen Verfahren ergänzt werden um die Nutzung der Holzheizzentrale für die kommunale Fernwärmeversorgung mit erneuerbaren Energien und um das Kompetenzzentrum Entsorgung und Kreislaufwirtschaft. Die Teiländerung wurde mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 05.02.2024 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht.

3.2 Themenübersicht

Die Koordination der einzelnen Massnahmen innerhalb des MP5, sowie massnahmenpaketübergreifend, erfordert eine differenzierte Behandlung der unterschiedlichen planungsrelevanten Themen wie Raumordnung, Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft. Je nach Komplexität und Tiefgang der einzelnen Massnahmen sind andere Themen relevant. Dementsprechend werden diese in den jeweiligen Kapiteln der einzelnen Massnahmen erläutert oder eben nicht. Die nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick, wie und wo in diesem Bericht innerhalb der einzelnen Massnahmen die unterschiedlichen Themen abgehandelt werden.

Nicht relevant / nicht speziell erläutert
Erläuterung im Planungsbericht
Weiterführende Abklärungen (in nachfolgenden Planungen)

		ZöN Z (Kap. 4.1)	Waldgrenze (Kap. 4.2)	Ortsbildschutzzone (Kap. 4.3)	Arbeitsplatzonen (Kap. 4.4)	Zentrumszone (Kap. 4.5)	Kommunale Natur- schutzobjekte (Kap. 4.6)	ZöN U «Siloah» (Kap. 6)
1	Raumordnung							
1.1	Abstimmen Raumwirk- samer Tätigkeiten	x	x	x				x
1.2	Haushälterische Nutzung des Bodens				x			x
1.3	Wohnqualität							
1.4	Naturgefahren							
1.5	Schutz Orts- und Land- schaftsbild			x			x	x
1.6	Biotop-, Arten und Landschaftsschutz						x	x
1.7	Schutz Kulturland						x	x
1.8	Wald		x					
1.9	Verkehr				x			x
1.10	Ver- und Entsorgung				x			x
1.11	Energie				x			x
2	Umwelt							
2.1	Lärm					x		x
2.2	Luft							x
2.3	Erschütterungen					x		
2.4	Boden							
2.5	Strahlung					x		
2.6	Gewässer							
2.7	Lichtverschmutzung							
2.8	Klima							
2.9	Störfallvorsorge				x	x		

	ZöN Z (Kap. 4.1)	Waldgrenze (Kap. 4.2)	Ortsbildschutzzone (Kap. 4.3)	Arbeitsplatzzonen (Kap. 4.4)	Zentrumszone (Kap. 4.5)	Kommunale Natur- schutzobjekte (Kap. 4.6)	ZöN U «Siloah» (Kap. 6)
--	---------------------	--------------------------	----------------------------------	---------------------------------	----------------------------	---	----------------------------

3	Wirtschaft						
3.1	Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung						x
3.2	Investitionen öffentliche Hand						
3.3	Mehrwertabschöpfung	x	x	x	x		
3.4	Investitionen durch Private						x
3.5	Standortfaktoren						x
4	Gesellschaft						
4.1	Gentrifizierung						
4.2	Segregation						
5	Verfahren						
5.1	Geringfügiges Verfahren						

Tabelle 1: Anpassungen im MP5 mit räumlichem Bezug

	Art. 8 GBR	Art. 10 GBR	Art. 10a GBR	Art. 11 GBR	Art. 12 GBR	Art. 13 GBR	Art. 16 GBR	Art. 26 GBR	Art. 37 GBR	Art. 37a GBR	Art. 38 GBR	Art. 38a GBR	Art. 38b GBR	Art. 62 GBR	Art. 67 GBR	Art. 76.2 GBR
1	Raumordnung															
1.1	Abstimmen Raumwirksamer Tätigkeiten															x
1.2	Haushälterische Nutzung des Bodens						x						x			
1.3	Wohnqualität	x					x	x								

		Art. 8 GBR	Art. 10 GBR	Art. 10a GBR	Art. 11 GBR	Art. 12 GBR	Art. 13 GBR	Art. 16 GBR	Art. 26 GBR	Art. 37 GBR	Art. 37a GBR	Art. 38 GBR	Art. 38a GBR	Art. 38b GBR	Art. 62 GBR	Art. 67 GBR	Art. 76.2 GBR
1.4	Naturgefahren							x						x			
1.5	Schutz Orts- und Landschaftsbild		x		x	x		x									
1.6	Biotop-, Arten und Landschaftsschutz												x				
1.7	Schutz Kulturland		x														
1.8	Wald																
1.9	Verkehr	x					x										
1.10	Ver- und Entsorgung																
1.11	Energie									x		x	x				
2	Umwelt																
2.1	Lärm																
2.2	Luft																
2.3	Erschütterungen																
2.4	Boden		x						x					x			
2.5	Strahlung																
2.6	Gewässer													x			
2.7	Lichtverschmutzung												x				
2.8	Klima	x	x	x	x	x				x	x			x			
2.9	Störfallvorsorge																x
3	Wirtschaft																
3.1	Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung																
3.2	Investitionen öffentliche Hand																
3.3	Mehrwertabschöpfung																
3.4	Investitionen durch Private																

		Art. 8 GBR	Art. 10 GBR	Art. 10a GBR	Art. 11 GBR	Art. 12 GBR	Art. 13 GBR	Art. 16 GBR	Art. 26 GBR	Art. 37 GBR	Art. 37a GBR	Art. 38 GBR	Art. 38a GBR	Art. 38b GBR	Art. 62 GBR	Art. 67 GBR	Art. 76.2 GBR
3.5	Standortfaktoren																
4	Gesellschaft																
4.1	Gentrifizierung																
4.2	Segregation																
5	Verfahren																
5.1	Geringfügiges Verfahren																

Tabelle 2: Anpassungen im MP5 im Gemeindebaureglement

3.3 Termine

Für die Erarbeitung des MP5 gilt approximativ folgender Terminplan:

Verfahrensschritt	Zeithorizont
Vorarbeiten in der Gemeindeverwaltung und im Gemeinderat (GR)	3. bis 4. Quartal 2023
Entwurf Planungsinstrumente	3. Quartal 2023 bis 1. Quartal 2024
Verabschiedung zur Mitwirkung und Vorprüfung durch den GR	2. Quartal 2024
Öffentliche Mitwirkung und kt. Vorprüfung	2. bis 3. Quartal 2024
Bericht zur Mitwirkung	3. Quartal 2024
Vorprüfungsbericht (inkl. Bereinigung)	3. Quartal 2024 bis 1. Quartal 2025
Verabschiedung zur öffentlichen Auflage durch den GR	2. Quartal 2025
Öffentliche Auflage	2. Quartal 2025
Einspracheverhandlungen	3. Quartal 2025
Beschlussfassung durch den GR z.Hd. Grosser Gemeinderat	anschliessend
Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat z.Hd. der Urnenabstimmung	anschliessend
Urnenabstimmung	anschliessend
Beschwerdefrist	anschliessend
Genehmigung durch das AGR	anschliessend

Für das weitere Vorgehen nach der öffentlichen Auflage (Beschlüsse Gemeinderat, Urnenabstimmung, Genehmigung), kann noch kein Zeithorizont genannt werden, denn dieser zum jetzigen Zeitpunkt zu ungewiss ist.

4. Die Änderungen im Zonenplan

4.1 ZöN Z (Egghölzliweg, Moosstrasse und Tannental)

Ausgangslage / Zielsetzung

Derzeit gibt es an drei verschiedenen Standorten in der Gemeinde eine Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) für Notunterkünfte, namentlich in den Gebieten der ZöN Z «Egghölzliweg», «Moosstrasse» und «Tannental». Wegen zusätzlichen resp. unterschiedlichen Nutzungen in den verschiedenen Gebieten, wird die ZöN Z in die ZöN Z1 und Z2 aufgeteilt.

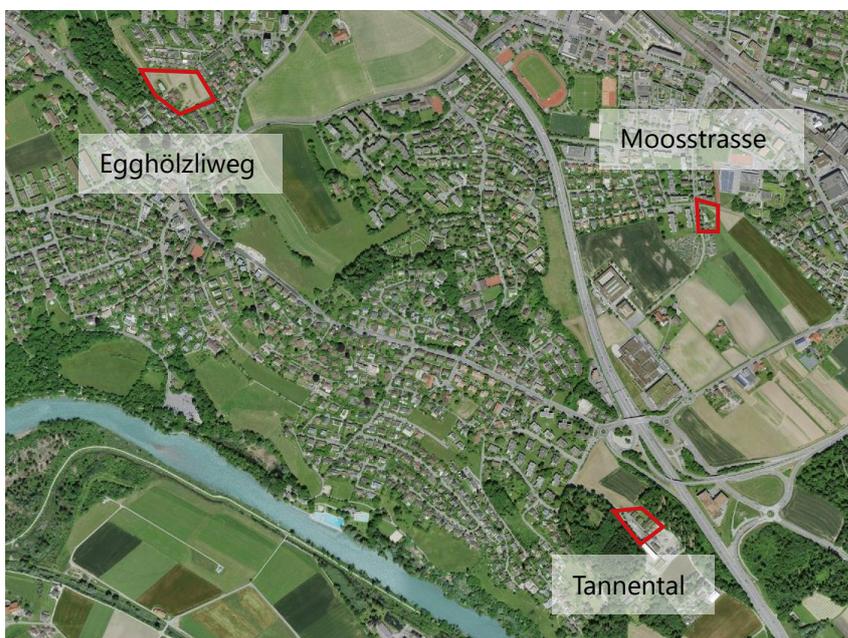


Abbildung 1: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23



Abbildung 2: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23 | Links: Egghölzliweg, Mitte: Moosstrasse, rechts: Tannental

ZöN Z1 «Egghölzliweg» und «Moosstrasse»

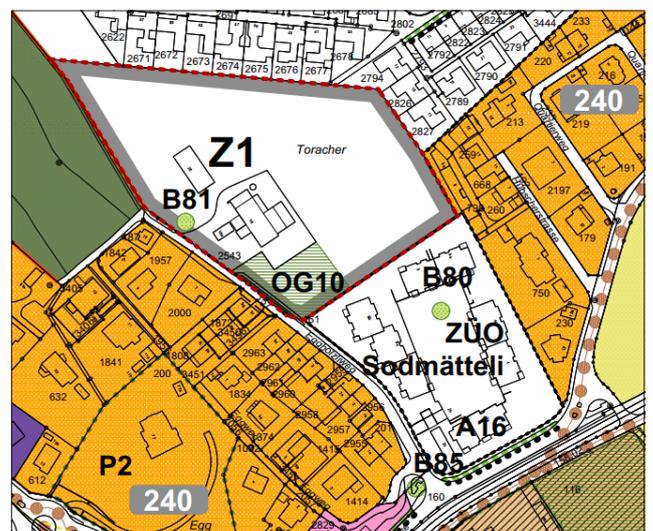
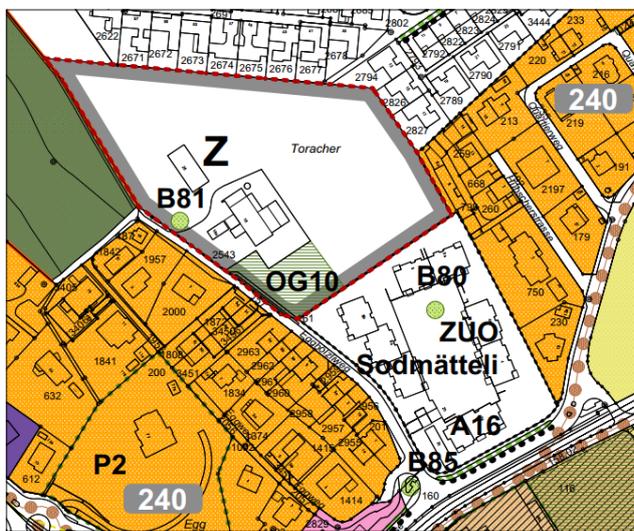
Die ZöN Z1 «Egghölzliweg» wird beibehalten, aber das Nutzungsspektrum wird erweitert, so dass für dieses Gebiet eine grössere Nutzungsfreiheit als heute besteht. Es sollen künftig auch Neubauten möglich sein und nicht nur wie bisher Ersatzbauten. Weiter wird die ZöN Z1 «Egghölzliweg» und «Moosstrasse» mit der Nutzung «Spiel- und Sportanlagen» ergänzt, so dass künftig folgende Nutzungen möglich sind: Spiel- und Sportanlagen, Familiengärten, Vereinsbauten.

ZöN Z2 «Tannental»

Im Gebiet «Tannental» soll eine Anhebung der Personenbelegung von 60 Personen gemäss der heutigen Zonenbestimmung auf künftig 100 Personen vorgenommen werden. Die bestehende Baute verfügt über 25 Zimmer, in denen jeweils max. vier Personen wohnen können. Eine höhere Personenbelegung in den bestehenden Bauten ist aus betrieblichen Gründen nicht möglich.

Umsetzung in der Ortsplanung – Zonenplan

Im Zonenplan Ausschnitt 1, 2 und 3 wird einzig die bisherige Bezeichnung der ZöN «Z» in die ZöN «Z1» und «Z2» angepasst.



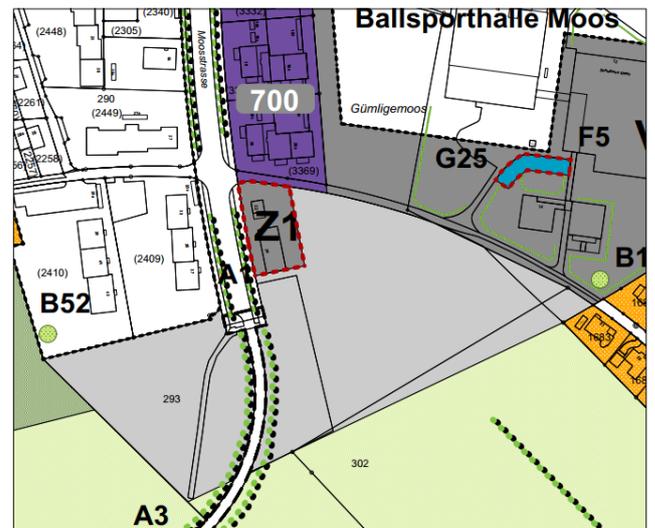
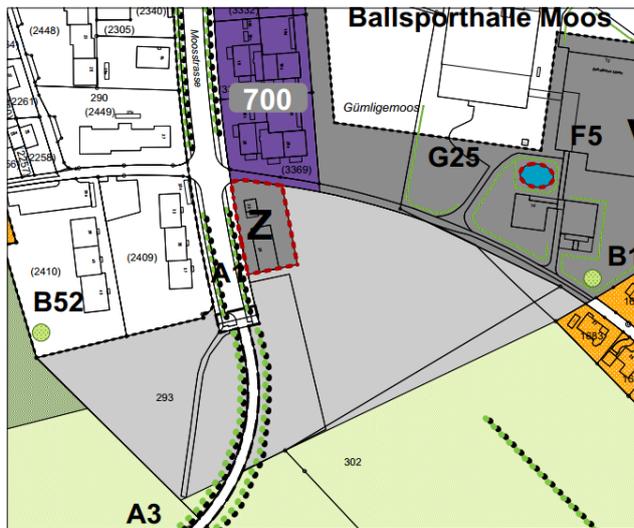
Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	WG3 Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse
	E Erhaltungszone
	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	Ortsbildschutzzone

Hinweise	
	BZ Bauernhofzone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung
	AS Archäologische Schutzgebiete
	B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A Alleen / Baumreihen
	P Parkanlagen
	OG Obstgärten
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald
	kantonales Wildschutzgebiet "Eifenau"

Abbildung 3: Rechtsgültige Zonierung, ZöN Egghölzliweg (TZP Ausschnitt 1)

Abbildung 4: Neue Zonierung, ZöN Egghölzliweg (TZP Ausschnitt 1)



Legende

- Festlegungen (ALT)**
- Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
 - Z** ZöN Zone für öffentliche Nutzung
 - F5** F Feuchtstandorte
- Festlegungen (NEU)**
- Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
 - Z1** ZöN Zone für öffentliche Nutzung
 - F5** F Feuchtstandorte

- Hinweise**
- W2** Wohnzone, 2 Geschosse
 - WG3** Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse
 - ZÜO** Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
 - ZSF** Zone für Sport- und Freizeitanlagen
 - G** Grünzone
 - LWZ** Landwirtschaftszone
 - Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
 - 700** anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m² / Gebietsabgrenzung
 - **100** B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
 - **A1** A Alleen / Baumreihen
 - **G25** G Hecken und Feldgehölze

Abbildung 5: Rechtsgültige Zonierung, ZöN Moosstrasse (TZP Ausschnitt 2)

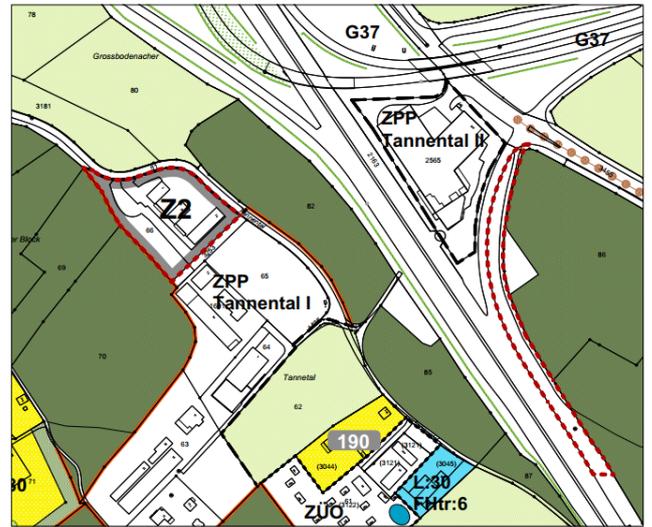
Abbildung 6: Neue Zonierung, ZöN Moosstrasse (TZP Ausschnitt 2)



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP
	T12 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP
Hinweise	
	WL Landhauszone
	A2 Arbeitsplatzzone A2
	ZPP Zone mit Planungspflicht

Abbildung 7: Rechtsgültige Zonierung, ZöN Tannental (TZP Ausschnitt 3)



Hinweise	
	ZZO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal/ National-, Staats- und Gemeindestrassen/ ungezontes Land
	L30 FWR:6 Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung
	190 anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung
	G37 G Hecken und Feldgehölze
	F4 F Feuchtstandorte
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald

Abbildung 8: Neue Zonierung, ZöN Tannental (TZP Ausschnitt 3)

Umsetzung in der Ortsplanung –
 Gemeindebaureglement

Die vorgenommenen Änderungen können dem Gemeindebaureglement (Art. 50 und Art. 62 GBR) entnommen werden. Im vorliegenden Bericht wird auf eine Wiedergabe an dieser Stelle verzichtet.

4.2 Anpassung der statischen Waldgrenzen (Waldfeststellungspläne)

Ausgangslage / Zielsetzung

Für die Waldfeststellungen bestehen 23 Detailpläne. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Detailplan bei den Parzellen Nrn. 1258 und 1432 (Plan Nr. 10), bei dem die Waldfeststellung nicht korrekt umgesetzt wurde. Im Rahmen des MP5 werden der Waldfeststellungsplan und der Zonenplan angepasst.

Die heute rechtskräftige statische Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG auf der Parzelle Nr. 1258 wird zurückversetzt, da an diesem Standort kein Wald vorhanden ist. Auf der Parzelle Nr. 1432 wird die Waldgrenze

verschoben und der Muldenstand sowie Wendepplatz werden somit nicht der Waldfläche zugewiesen.



Abbildung 9: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23



Abbildung 10: Parzellen Nr. 1258 (links) und 1674 (rechts), Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff 17.07.2023

Vorgehen / Abklärungen

Die Parzelle Nr. 1258 befindet sich heute grösstenteils innerhalb des Waldabstandes (Bauten und Anlagen haben grundsätzlich gemäss Art. 25 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes KWaG einen Abstand zum Wald von mindestens 30 m einzuhalten), wodurch bereits bis anhin keine bauliche Entwicklungsmöglichkeit bestand.

Planungsmehrwert

Die Gemeinde Muri bei Bern verfügt über ein Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (MWAR). Dieses regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen. Im Grundsatz bezieht sich das Reglement auf Art. 42 ff. BauG wonach insbesondere die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Umzonung (Zuweisung von Land in einer

Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Aufzoning (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten) als Planungsvorteil gilt.

Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30%, ab dem sechsten Jahr bis zehnten Jahr 40% und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts. Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30% des Mehrwerts.

Abgaben werden bei einer Einzonung ab einem Mehrwert von CHF 20'000.- erhoben (Art. 142 a Abs. 4 BauG). Bei einer Umzonung und einer Aufzoning wird die Mehrwertabgabe auf den Freibetrag von CHF 40'000.- übersteigenden planungsbedingten Mehrwert erhoben.

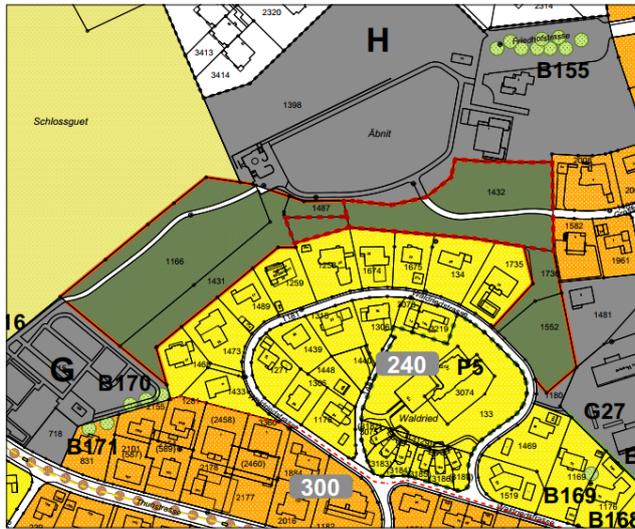
Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt bei einer Einzonung mit der Überbauung oder der Veräusserung, bei einer Um- und Aufzoning mit der Überbauung ein.

Gemäss Art. 142b BauG entspricht die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung dem Mehrwert.

Es wird davon ausgegangen, dass bei der Einzonung der Parzelle Nr. 1258 in die Landhauszone (WL) kein Mehrwert generiert wird. Die Überbaumöglichkeit der Parzelle wird eingeschränkt durch die anrechenbare Gebäudefläche von max. 240 m² (Art. 67 GBR). Dieses beschränkende Mass wird mit der Einzonung nicht verändert. Das Planungsvorhaben wird aber noch abschliessend hinsichtlich eines möglichen Planungsvorteils und einer damit verbundenen fälligen Mehrwertabgabe überprüft.

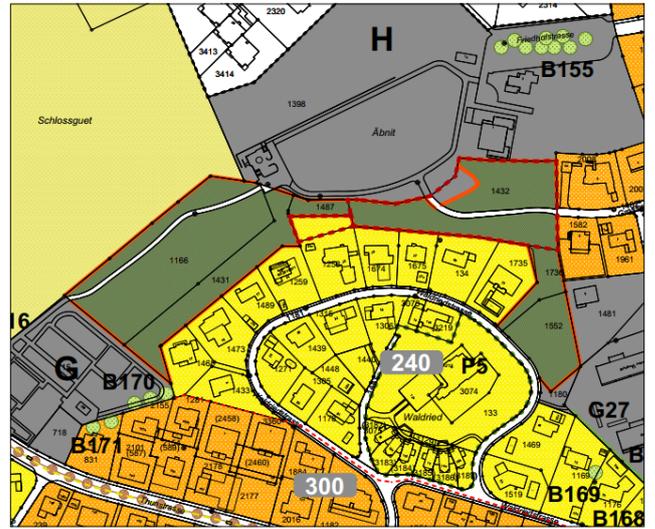
Umsetzung in der Ortsplanung –
Zonenplan

Im Zonenplan Ausschnitt 4 werden die Flächen, die nicht mehr dem Wald zugeteilt sind, auf der Parzelle Nr. 1258 der Landhauszone (WL) und auf der Parzelle Nr. 1432 der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) H «Friedhof mit Aufbahrungs- und Abdankungshalle, Seidenberg» zugeteilt. Aus dem Detailplan Nr. 10a wird die neue statische Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG in den Zonenplan übertragen (Waldfeststellung der Parzellen Nrn. 1258 und 1432).



Legende

- | | |
|---------------------------|---|
| Festlegungen (ALT) | |
| | Wirkungsbereich der Zonenplanänderung |
| | Wald |
| | verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG |
| Festlegungen (NEU) | |
| | Wirkungsbereich der Zonenplanänderung |
| | WL Landhauszone |
| | ZöN Zone für öffentliche Nutzung |
| | verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG |



- | | |
|-----------------|---|
| Hinweise | |
| | W2 Wohnzone, 2 Geschosse |
| | ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen |
| | BZ Bauernhofzone |
| | Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land |
| | anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung |
| | B 100 Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt) |
| | G G27 Hecken und Feldgehölze |
| | P P5 Parkanlagen |
| | Historische Verkehrswege (IVS 2007) |
| | kantonales Wildschutzgebiet "Elfenau" |

Abbildung 11: Rechtsgültige Zonierung, Parz. Nrn. 1258 und 1432 (TZP Ausschnitt 3)

Abbildung 12: Neue Zonierung, Parz. Nrn. 1258 und 1432 (TZP Ausschnitt 3)

Die Parzellen Nrn. 1258 und 1432 erhalten eine neue statische Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG.



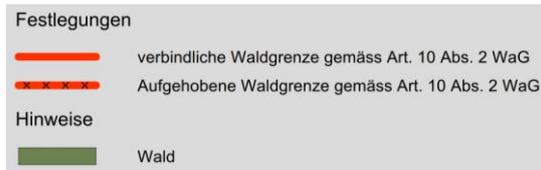


Abbildung 13: Detailplan Nr. 10a (Waldfeststellung der Parz. Nrn. 1258 und 1432)

Umsetzung in der Ortsplanung –
Gemeindebaureglement

Die Änderung bedingt keine Änderung im GBR.

4.3 Einzonung Parzelle Nr. 858 in die Ortsbildschutzzone

Ausgangslage / Zielsetzung

Das Gebiet des nicht mehr aktiven Landwirtschaftsbetriebs soll von der Bauernhofzone (BZ) in die Ortsbildschutzzone eingezont werden. Es ist heute fast vollumfänglich von Bauzone umgeben. Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 858 ist die Burgergemeinde Bern.



Abbildung 14: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23



Abbildung 15: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23

Vorgehen / Abklärungen

Die Einzonung steht grundsätzlich im Widerspruch zu Art. 76a GBR, wonach die bestehenden Landwirtschafts-, Bauernhof- und Grünzonen bis zum 15. September 2024 keiner anderen Zonennutzung zugeführt werden dürfen.

Die Genehmigung des vorliegenden Plangenehmigungsverfahrens wird frühestens im Jahr 2026 erfolgen. Das entsprechende Einzonungsverfahren soll deshalb bereits jetzt eingeleitet werden.

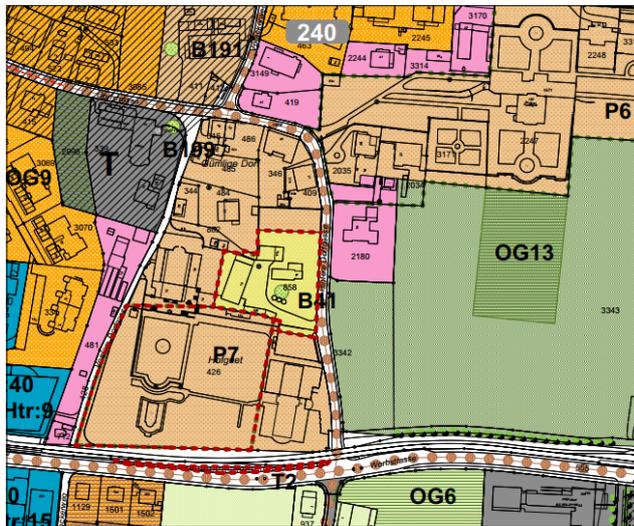
Zudem ist festzuhalten, dass gemäss kantonaler Praxis nicht mehr aktive Landwirtschaftsbetriebe, die an mehreren Seiten an die Bauzone grenzen, der Bauzone zugeteilt werden können.

Bei der Weiterentwicklung der Bauten ist – unabhängig der Grundnutzung – zu beachten, dass die raumwirksamen Tätigkeiten abgestimmt sind und das Orts- und Landschaftsbild erhalten bleibt. Dies ist insbesondere auf der Parzelle Nr. 858 der Fall, da die Gebäude Nrn. 11 und 13 im Bauinventar als erhaltenswert klassifiziert sind. Die Bauten sind Bestandteil eines historischen Hofguts, weshalb eine Umzonung in die Ortsbildschutzzone gerechtfertigt ist. Diese bezweckt gemäss Art. 65 GBR den umfassenden Schutz der historisch wertvollen Bauten samt ihrer Umgebung wie Gärten und Parkanlagen und die Freihaltung ihrer Umgebung zum Schutze ihrer Fernwirkung.

Die Umzonung von der Bauernhofzone in die Ortsbildschutzzone wird gem. dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (MWAR) (siehe S. 20 ff.) hinsichtlich eines Planungsvorteils überprüft.

Umsetzung in der Ortsplanung –
Zonenplan

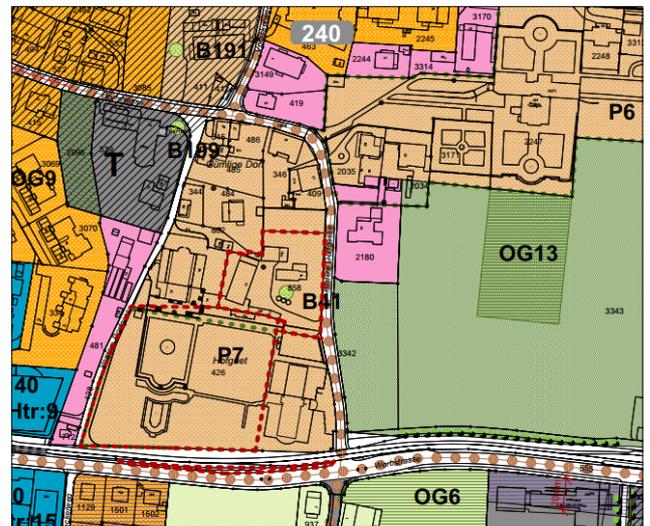
Im Zonenplan Ausschnitt 5 wird die Parzelle Nr. 858 von der Bauernhofzone (BZ) in die Ortsbildschutzzone eingezont.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	BZ Bauernhofzone
	P7 P Parkanlagen
	T2 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Ortsbildschutzzone
	P7 P Parkanlagen
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	E Erhaltungszone
	A1 Arbeitsplatzzone A1

Abbildung 16: Rechtsgültige Zonierung, Parz. Nr. 858
(TZP Ausschnitt 5)



Hinweise	
	T ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	ES III Empfindlichkeitsstufe III
	L:40 FHR:9 Fassadenhöhe (FHR) m / Gebietsabgrenzung
	240 anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung
	xxx.xx m Vermessung
	AS Archäologische Schutzgebiete
	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A1 A Alleen / Baumreihen
	OG Obstgärten
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)

Abbildung 17: Neue Zonierung, Parz. Nr. 858
(TZP Ausschnitt 5)

Umsetzung in der Ortsplanung –
Gemeindebaureglement

Es gelten für die Parzellen Nr. 858 neu die Zonenbestimmungen gemäss Art. 65 GBR (Ortsbildschutzzone). Es gibt keine Ergänzungen in diesem Artikel.

4.4 Arbeitsplatzzonen A1 und A2, insb. Gebiet «Lückhalde» mit Überprüfung Art. 43 GBR «Arbeitsplatzzone»

Ausgangslage / Zielsetzung

Die Nutzungsart im Gebiet «Lückhalde» soll auf Wunsch der Grundeigentümerschaft flexibilisiert werden. Die Eigentümerschaft strebt eine Umzonung von der Arbeitsplatzzone A2 zu A1 an, damit künftig auch Dienstleistungen möglich sind (Bsp. Fitnesscenter).

Gemäss GBR ist die Arbeitsplatzzone A1 für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal sind zulässig. Einkaufszentren sowie andere Nutzungen mit grossem motorisiertem Individualverkehr sind nicht zugelassen. Für Neubauten und Erweiterungen sind alle baulichen und betrieblichen Vorkehrungen zu treffen, damit der Privatverkehr zum und vom Betrieb herabgesetzt und die Benutzung des öffentlichen Verkehrsmittels gefördert wird. Lagergebäude für Produktionsbetriebe im engeren Einzugsbereich des Bahnhofes Gümligen sind zugelassen.

Die Arbeitsplatzzone A2 ist für Produktionsstätten, Werkhöfe und Lagerbetriebe mit geringer Arbeitsplatzdichte bestimmt. Dienstleistungsbetriebe, Einkaufszentren, Sportbetriebe und dergleichen sind nicht zugelassen. Höchstens 20 % der realisierten GfO sind für betriebseigene Büronutzung zulässig. Wohnungen sind nur möglich, wenn sie standortgebunden sind und die Immissionsbeeinträchtigung zumutbar ist.



Abbildung 18: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23



Abbildung 19: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23

Vorgehen / Abklärungen

Die Umzonung wurde auf folgende Themen hin geprüft:

- Erschliessung: Die Erschliessung ist mit dem öV im 15-min-Takt gegeben (öV-Gütekategorie C).
- Störfall: Das Vorhaben ist nicht risikorelevant (siehe separate Ausführungen unten).
- Energie: Die Grundeigentümerschaft sieht zum jetzigen Zeitpunkt keine Neubauten vor, weshalb davon auszugehen ist, dass der heute genutzte Energieträger bestehen bleibt. PV-Anlagen und / oder eine Wärmepumpe können installiert werden, weitere Massnahmen zur energetischen Sanierung (z.B. Sanierung Gebäudehülle) sind momentan nicht geplant.
- Ver- und Entsorgung: Die Ver- und Entsorgung bleibt unverändert, da nicht mit Ersatzbauten zu rechnen ist. Die Entsorgung der Gewerbeabfälle wird weiterhin über die kommunale Kehrichtabfuhr erfolgen.
- Definition Nutzungen: Das Gebiet befindet sich an einer vom restlichen Siedlungsgebiet abgetrennten Lage. Es soll deshalb darauf geachtet werden, dass keine unerwünschten Nutzungen angesiedelt werden (z.B. Prostitutionsgewerbe und vergleichbare Nutzungen).

Die Aufzonung von der Arbeitszone A2 in die Arbeitszone A1 wird gemäss dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (MWAR) (siehe S. 20 ff.) hinsichtlich eines Planungsvorteils überprüft.

Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge

Das Umzonungsgebiet liegt vollständig innerhalb eines Konsultationsbereichs gemäss der Störfallverordnung, weshalb die Risikorelevanz anhand der Prüfschritte in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes sowie der Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge» des Kantons Bern zu prüfen ist. Betroffen ist dabei der Konsultationsbereich der Autobahn A6, die auf dem betroffenen Abschnitt einen durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von rund 75'000 Fahrzeugen aufweist. Gemäss der Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge» gilt bei Autobahnen mit einem DTV zwischen 75'000 und 100'000 Fahrzeugen ein Vorhaben als risikorelevant, wenn der Referenzwert von 600 Raumnutzenden innerhalb der zu untersuchenden Scanner-Zellen überschritten ist oder zukünftig überschritten wird.

Die Scanner-Zellen sind dabei auf eine Grösse von 200 x 200 m zu dimensionieren und entlang der Autobahn alle 100 m festzulegen. Im vorliegenden Fall sind drei Scanner-Zellen zu untersuchen, welche wie folgt festgelegt wurden:

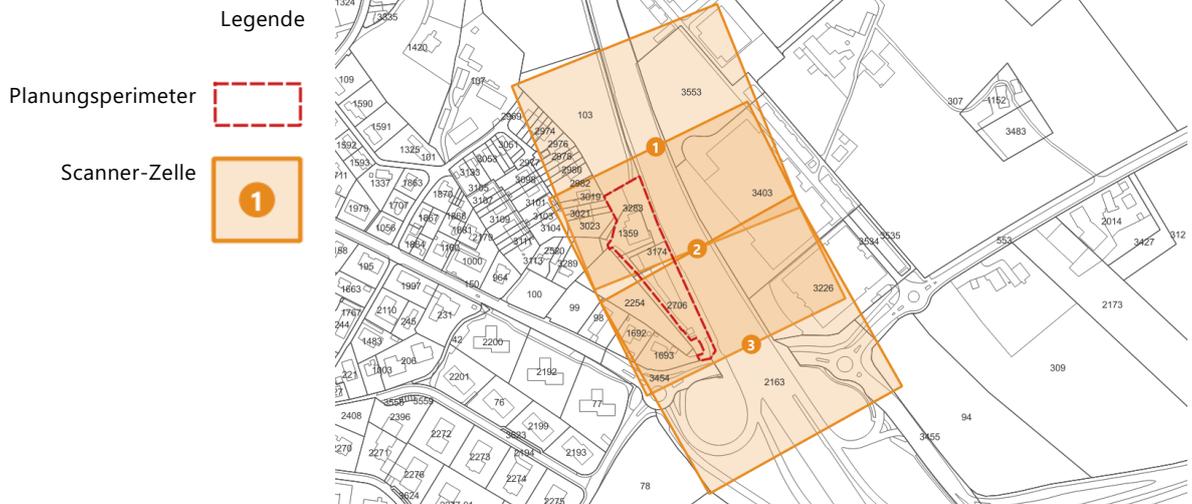


Abbildung 20: Scanner-Zellen zur Ermittlung der Risikorelevanz | Grafik: plan:team

Für die Ermittlung der effektiven Personenbelegung innerhalb der Scanner-Zellen wurden die Daten der Karte «Raumnutzerdichte» (Raumnutzende pro ha) im Geoportal des Kantons Bern verwendet. Die Werte der Raumnutzerdichte wurden mit der jeweiligen Fläche innerhalb der Scanner-Zellen verrechnet, wobei für die Scanner-Zellen folgende Personenbelegungen ermittelt werden konnten:

Scanner-Zelle	Personenbelegung (P_{ist})
Lückhalde 1	168
Lückhalde 2	183
Lückhalde 3	84

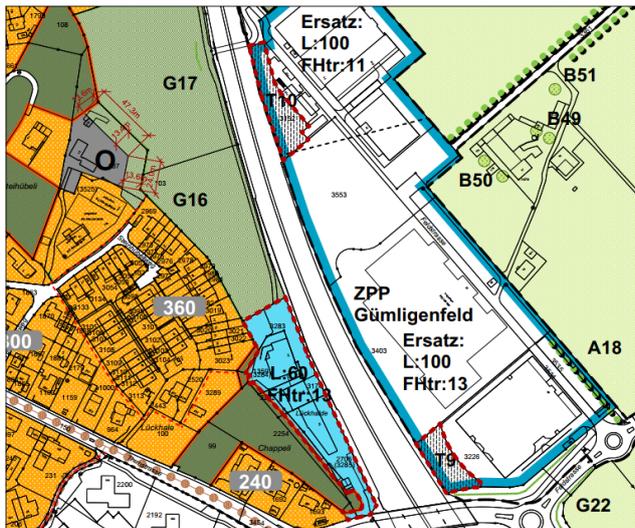
Tabelle 3: Personenbelegungen innerhalb der Scanner-Zellen

Die ermittelten Werte liegen damit weit unter dem Referenzwert. Selbst bei einer deutlichen Nutzungsverdichtung innerhalb des Umzonungsgebiets können die Werte eingehalten werden. Eine Erhöhung der Personenbelegung innerhalb des Umzonungsgebiets um mehr als 400 Personen ist nicht vorgesehen.

Das Vorhaben ist daher nicht als risikorelevant einzustufen.

Umsetzung in der Ortsplanung –
Zonenplan

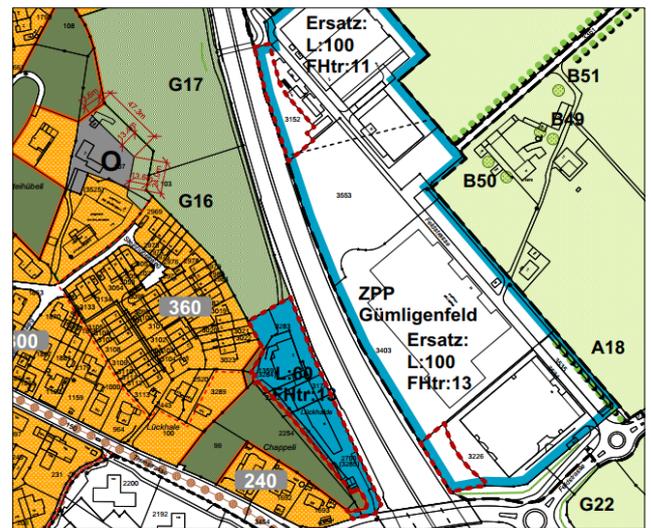
Im Zonenplan Ausschnitt 6 werden im Gebiet «Lückhalde» die Parzellen Nrn. 1359, 3174, 2706 und 3283 von der Arbeitsplatzzone 2 (A2) in die Arbeitsplatzzone 1 (A1) umgezont, wobei die statische Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG unverändert bleibt.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	A2 Arbeitsplatzzone A2
	T9 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	A1 Arbeitsplatzzone A1
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	ZPP Zone mit Planungspflicht
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP

Abbildung 21: Rechtsgültige Zonierung, Lückhalde
(TZP Ausschnitt 6)



Hinweise	
	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	L:100 FHtr:13 Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung
	240 anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung
	80.0m Vermessung
	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A1 A Alleen / Baumreihen
	G22 G Hecken und Feldgehölze
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald

Abbildung 22: Neue Zonierung, Lückhalde
(TZP Ausschnitt 6)

Umsetzung in der Ortsplanung –
Gemeindebaureglement

Die vorgenommenen Änderungen können dem Gemeindebaureglement (Art. 43 GBR) entnommen werden. Im vorliegenden Bericht wird auf eine Wiedergabe an dieser Stelle verzichtet.

4.5 Worbstrasse 219, 221, 223 und 225, Umzonung in Zentrumszone

Ausgangslage / Zielsetzung

Die Grundeigentümerschaft der Parzellen Nrn. 3447, 478 und 3458 beantragt eine Umzonung von der Arbeitsplatzzone 1 (A1) bzw. der Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Mattenhof» in die Zentrumszone (Z), die zusätzlich Wohnnutzungen ermöglicht. Auf der gegenüberliegenden Strassen- seite befindet sich eine dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG3), was aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem Bahnhof Gümligen als angemessene Zonenzuweisung betrachtet wird. Um eine gleichberechtigte Behandlung mit den angrenzenden Bauten sicherzustellen und da Wohnnutzungen in Bahnhofsnähe aus raumplanerischer Sicht

erstrebenswert sind, soll die Einteilung der gesamten Häuserzeile in die Zentrumszone vollzogen werden. Anzumerken ist dabei auch, dass in der Zentrumszone gemäss Art. 42 GBR das Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen ist. Bereits heute sind diese Nutzungen vorhanden und tragen zur Belebung der Worbstrasse bei.

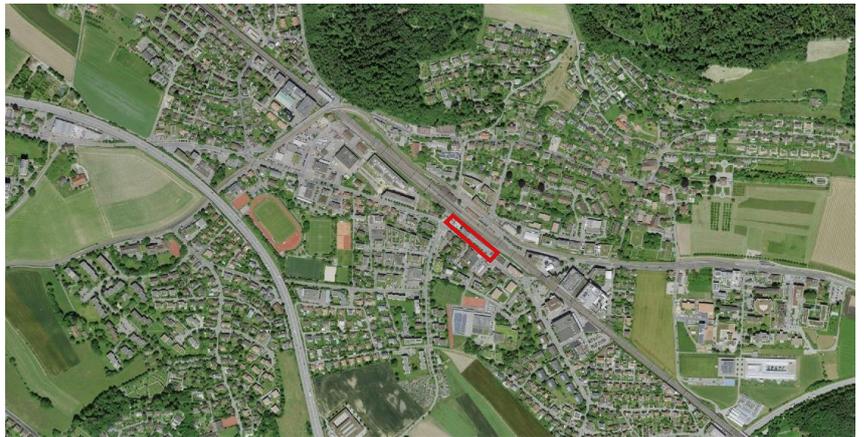


Abbildung 23: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23



Abbildung 24: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23

Vorgehen / Abklärungen

Die Parzelle Nr. 3447 (Gebäude Nr. 219) befindet sich heute in der ZPP «Mattenhof» und der zugehörigen Überbauungsordnung (UeO) «Zentrum Bahnhof Gümligen». Die Gemeinde sieht vor, die beiden Planungsinstrumente in einem späteren Planungsschritt in Zusammenhang mit der Planung «Westliches Zentrum Gümligen» aufzuheben. Das Vorgehen wird mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) abgestimmt.

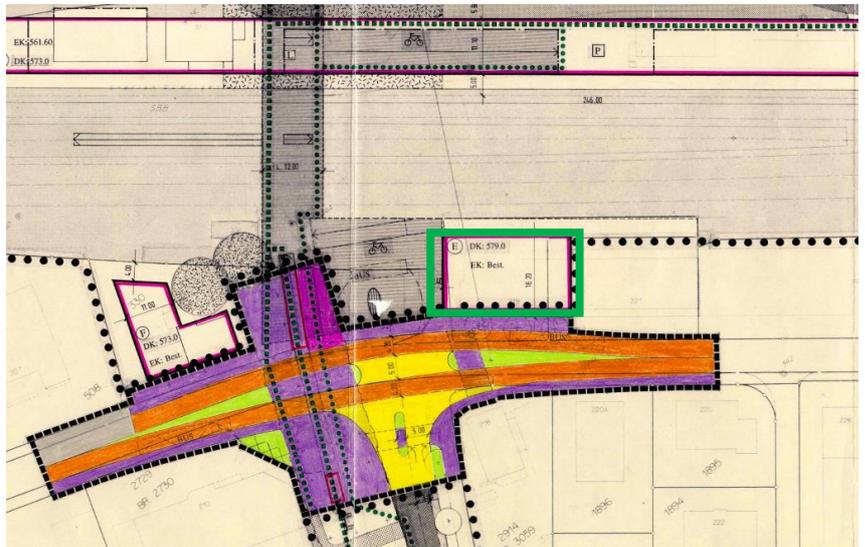


Abbildung 25: Auszug UeO «Zentrum Bahnhof Gümligen», in grün markiert der Bereich der Parzelle Nr. 3447 innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung.

Es sind keine zusätzlichen Abklärungen nötig. Die bisherige realisierte Bauweise (Riegel) ist auch in der Zentrumszone zulässig. Allfällige bauliche Veränderungen wie z.B. das Anbringen von zusätzlichen Balkonen erfolgen im Rahmen der Zonenbestimmungen resp. den restlichen kommunalen Vorschriften. Gegenüber den heute zulässigen Nutzungen hat die Umzonung keine Auswirkungen auf die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, Verkehr, Ver- und Entsorgung und energetische Fragestellungen.

Die Umzonung von der Arbeitszone A1 in die Zone mit Zentrumsfunktion wird gem. dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (MWAR) (siehe S. 20 ff.) hinsichtlich eines Planungsvorteils überprüft.

Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge

Das Umzonungsgebiet liegt vollständig innerhalb eines Konsultationsbereichs gemäss der Störfallverordnung, weshalb die Risikorelevanz anhand der Prüfschritte in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes sowie der Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge» des Kantons Bern zu prüfen ist. Betroffen ist dabei der Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie Bern-Thun. Gemäss der Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge» gilt bei Eisenbahnanlagen (gemäss StFV Anhang 1.2a) ein Vorhaben als risikorelevant, wenn der Referenzwert von 400 Raumnutzenden innerhalb der zu untersuchenden Scanner-Zellen überschritten ist oder zukünftig überschritten wird.

Die Scanner-Zellen sind dabei auf eine Grösse von 200 x 200 m zu dimensionieren und entlang der Eisenbahnlinie alle 100 m festzulegen. Im vorliegenden Fall sind drei Scanner-Zellen zu untersuchen, welche wie folgt festgelegt wurden:

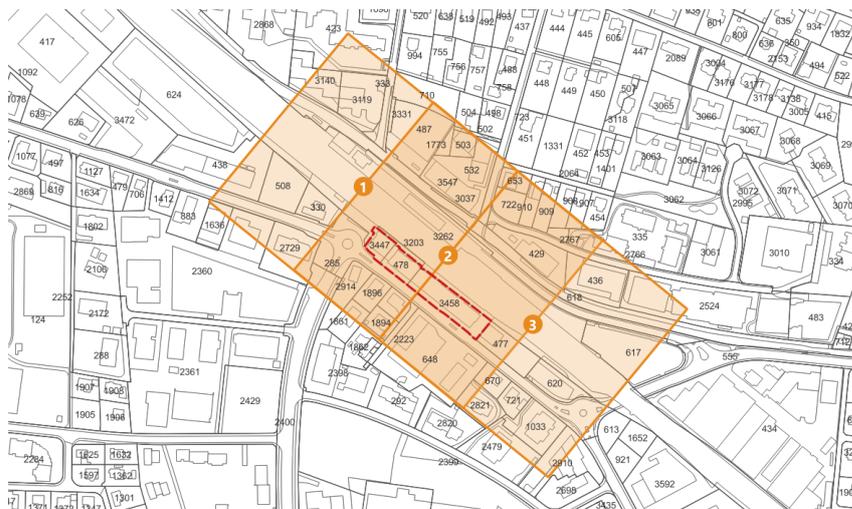


Abbildung 26: Scanner-Zellen zur Ermittlung der Risikorelevanz | Grafik: plan:team

Für die Ermittlung der effektiven Personenbelegung innerhalb der Scanner-Zellen wurden die Daten der Karte «Raumnutzerdichte» (Raumnutzende pro ha) im Geoportal des Kantons Bern verwendet. Die Werte der Raumnutzerdichte wurden mit der jeweiligen Fläche innerhalb der Scanner-Zellen verrechnet, wobei für die Scanner-Zellen folgende Personenbelegungen ermittelt werden konnten:

Scanner-Zelle	Personenbelegung (P_{ist})
Worbstrasse / Zentrum Gümligen 1	600
Worbstrasse / Zentrum Gümligen 2	751
Worbstrasse / Zentrum Gümligen 3	540

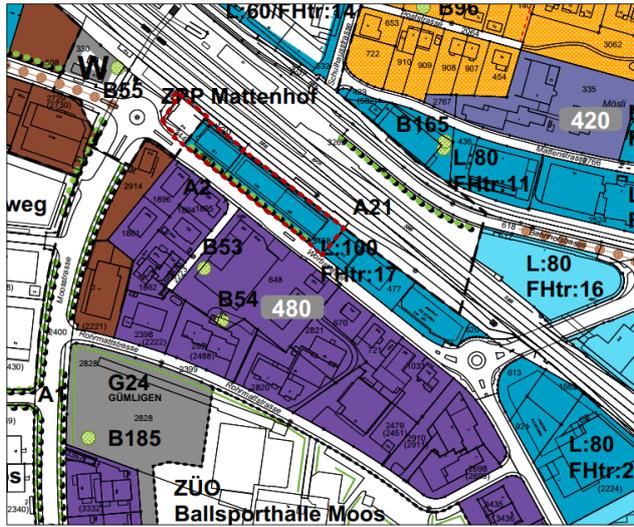
Tabelle 4: Personenbelegungen innerhalb der Scanner-Zellen

Die ermittelten Werte aller drei Scanner-Zellen liegen damit weit über dem Referenzwert. Das Vorhaben ist daher – unabhängig von der zukünftigen Entwicklung – als risikorelevant einzustufen. Es sind geeignete Massnahmen zu treffen, um den Schutz der Bevölkerung und der Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu gewährleisten.

Als Folge wird im Gemeindebaureglement ein neuer Artikel zum Umgang mit risikorelevanten Vorhaben eingeführt (vgl. Kap. 5.18).

Umsetzung in der Ortsplanung –
Zonenplan

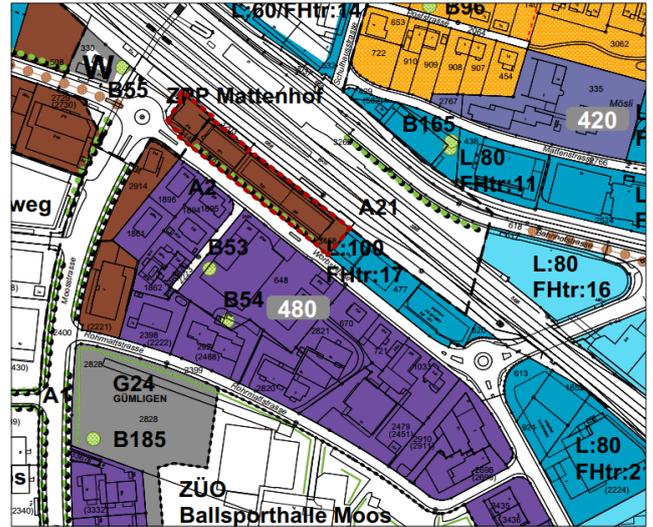
Im Zonenplan Ausschnitt 7 wird eine Umzonung der Parzellen Nrn. 478, 2302 und 3458 von der Arbeitsplatzzone 1 (A1) in die Zentrumszone (Z) vorgenommen. Ausserdem findet eine Umzonung der Parzelle Nr. 3447 von der Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Mattenhof» in die Zone mit Zentrumsfunktion statt.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	A1 Arbeitsplatzzone A1
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Z Zone mit Zentrumsfunktion
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	WG2 Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse
	WG3 Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse

Abbildung 27: Rechtsgültige Zonierung, Worbstrasse (TZP Ausschnitt 7)



Hinweise	
	A2 Arbeitsplatzzone A2
	ZPP Zone mit Planungspflicht
	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	ZoN Zone für öffentliche Nutzung
	Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP
	Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung
	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A Alleen / Baumreihen
	G Hecken und Feldgehölze
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)

Abbildung 28: Neue Zonierung, Worbstrasse (TZP Ausschnitt 7)

Umsetzung in der Ortsplanung –
 Gemeindebaureglement

Aufgrund der störfallbedingten Risikorelevanz der Umzonung wurde der neue Art. 76.2 GBR Störfallvorsorge eingeführt, siehe Kapitel 5.18.

4.6 Kommunale Schutzobjekte

Ausgangslage / Zielsetzung

Im Massnahmenpaket 1 (MP1), welches im Jahr 2015 genehmigt wurde, wurden unter anderem die Feucht- und Trockenstandorte im Schutzplan von 1994 abgelöst und im heute rechtskräftigen Zonenplan verankert.

In der Gemeinde Muri bei Bern sind im Zonenplan von 2015 insgesamt 11 kommunale Trockenstandorte und 1 regionaler Trockenstandort (oberhalb Muribad) ausgeschieden.

Die kommunalen Trockenstandorte wurden 2022 nachkartiert. Als Trockenstandort gelten Flächen, welche grösser sind als 5 Aren und gemäss nationalem Trockenstandort Schlüssel (TWW, Mittelland) mindestens 4 Zeigerarten aufweisen.

Vorgehen / Abklärungen

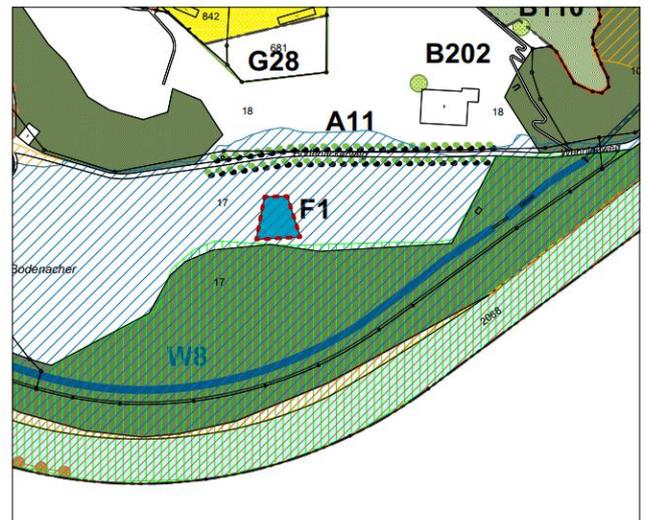
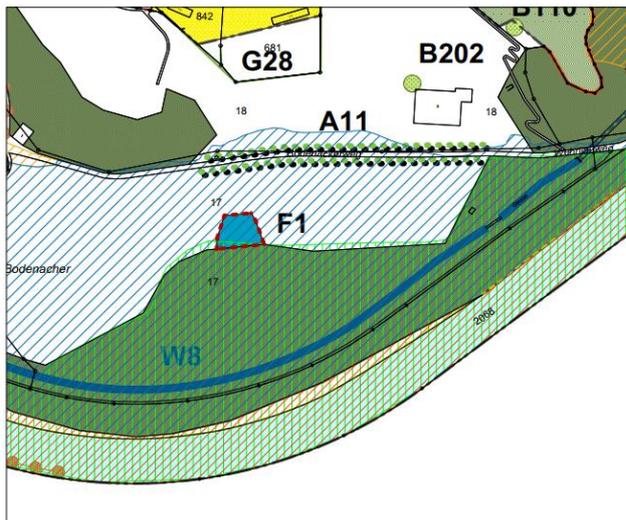
Anlässlich der Kartierung konnte festgestellt werden, dass verschiedene Trockenstandorte nicht den Vorgaben entsprechen bzw. aus dem Inventar entfernt werden müssen. Die Anpassungen werden nun in den Zonenplanteiländerungen des MP5 korrigiert.

Umsetzung in der Ortsplanung – Zonenplan

In den Zonenplan Ausschnitten 9 bis 15 werden die neuen oder geänderten Objekte mit Flächen- und Liniensignaturen dargestellt. Die nicht mehr vorhandenen Objekte werden im Zonenplan nicht mehr abgebildet.

Feuchtstandorte (F1, F4, F5)

Die tatsächliche Lage einzelner bestehender Feuchtstandorte (F) vor Ort entspricht nicht der plangrafischen Situierung im Zonenplan. Deshalb werden sie im Rahmen des MP5 im Zonenplan korrigiert. Der bestehende Feuchtstandort «F1» wird seitlich gegen Osten korrigiert.



Legende

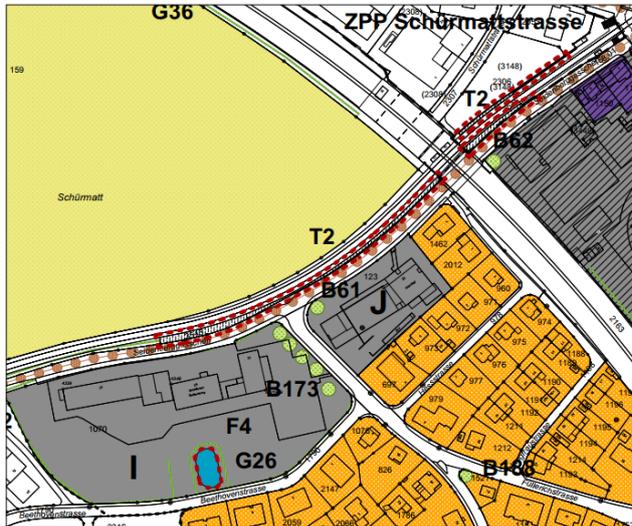
Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	F Feuchtstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	F Feuchtstandorte
Hinweise	
	WL Landhauszone
	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (USP Uferschutzplan Aare)
	G Grünzone
	Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung

Hinweise	
	Gefahrengebiete mit mittlerer Gefährdung
	Gefahrengebiete mit geringer Gefährdung
	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A11 A Alleen / Baumreihen
	G28 G Hecken und Feldgehölze
	W4 W offenes / eingedoltes Fließgewässer
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald
	Aare / stehende Gewässer
	seltene Waldgesellschaft gemäss kantonalem Waldnatur-Inventar
	kantonales Wildschutzgebiet "Eifenau"
	Gemeindegrenze

Abbildung 29: Rechtsgültige Zonierung, Feuchtstandort «F1» (TZP Ausschnitt 15)

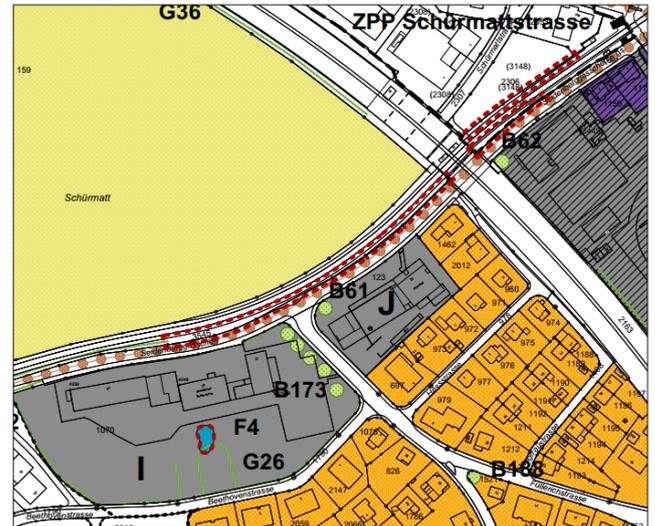
Abbildung 30: Neue Zonierung, Feuchtstandort «F1» (TZP Ausschnitt 15)

Der bestehende Feuchtstandort «F4» wird nach Nordwesten verschoben und in seiner Geometrie korrigiert.



Legende

- | Festlegungen (ALT) | |
|--------------------|---------------------------------------|
| | Wirkungsbereich der Zonenplanänderung |
| | F4 F Feuchtstandorte |
| | T2 T Trockenstandorte |
| Festlegungen (NEU) | |
| | Wirkungsbereich der Zonenplanänderung |
| | F4 F Feuchtstandorte |

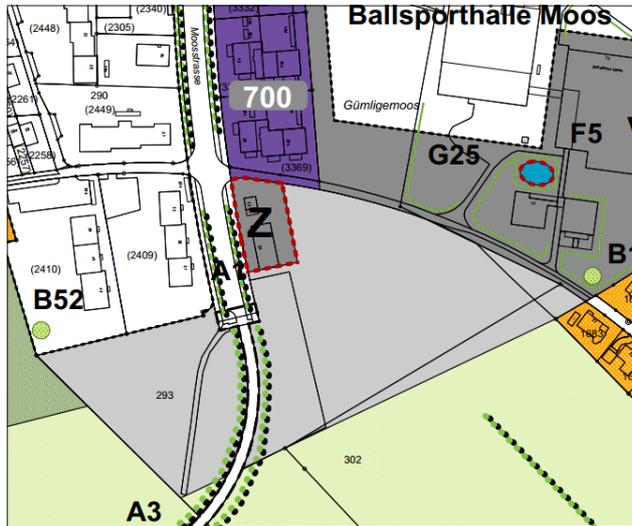


- | Hinweise | |
|----------|---|
| | W2 Wohnzone, 2 Geschosse |
| | WG3 Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse |
| | ZPP Zone mit Planungspflicht |
| | ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen |
| | ZöN Zone für öffentliche Nutzung |
| | BZ Bauernhofzone |
| | Bahnareal/ National-, Staats- und Gemeindestrassen/ ungezontes Land |
| | AS Archäologische Schutzgebiete |
| | B 100 Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt) |
| | G26 G Hecken und Feldgehölze |
| | Historische Verkehrswege (IVS 2007) |

Abbildung 31: Rechtsgültige Zonierung, Feuchtstandort «F4»
(TZP Ausschnitt 9)

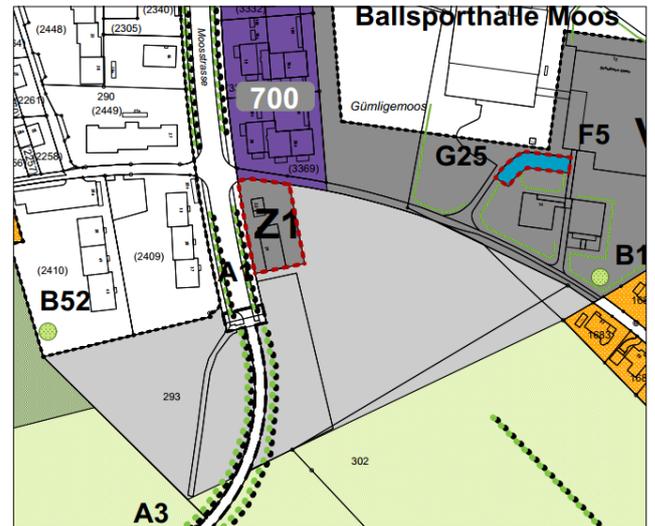
Abbildung 32: Neue Zonierung, Feuchtstandort «F4»
(TZP Ausschnitt 9)

Der bestehende Feuchtstandort F5 wird gegen Norden verschoben und zugleich in seiner Geometrie korrigiert.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	F5 F Feuchtstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	F5 F Feuchtstandorte



Hinweise

	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	WG3 Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse
	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	ZSF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m² / Gebietsabgrenzung
	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A1 A Alleen / Baumreihen
	G25 G Hecken und Feldgehölze

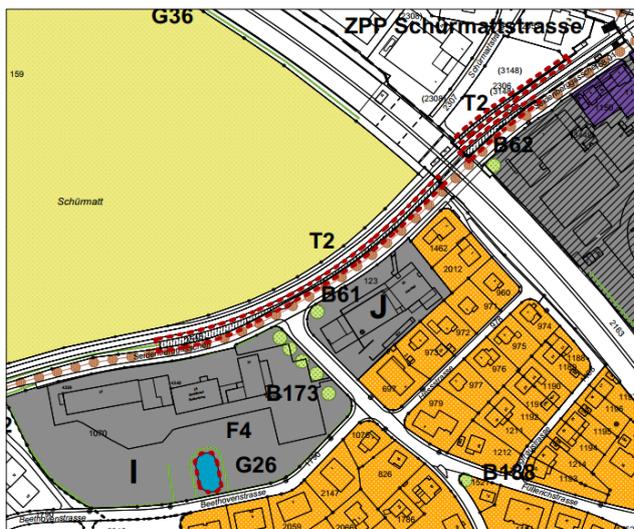
Abbildung 33: Rechtsgültige Zonierung, Feuchtstandort «F5»
(TZP Ausschnitt 2)

Abbildung 34: Neue Zonierung, Feuchtstandort «F5»
(TZP Ausschnitt 2)

Trockenstandorte (T2, T5, T7, T8, T9, T10, T12, T13)

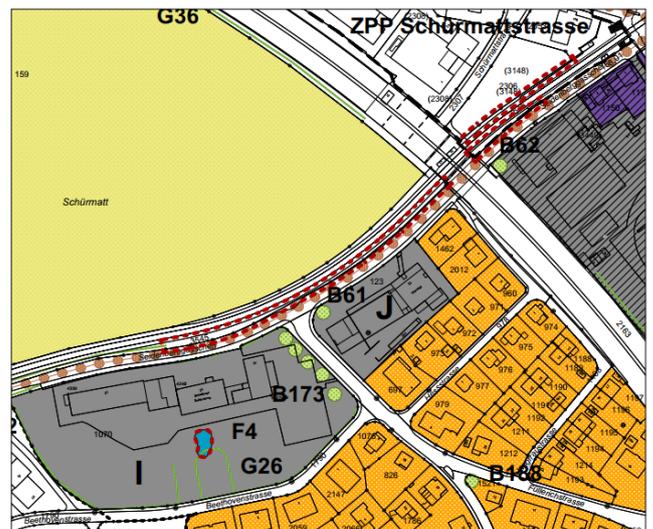
Die Trockenstandorte T2, T5, T8, T9, T10 und T12 werden aufgehoben. Der Trockenstandort T7 «Magerwiese Mettlenpark» wird in seiner Geometrie den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort angepasst. Der Trockenstandort T13 «Magerwiese Walch» wird neu aufgenommen.

Der Trockenstandort T2 «RBS-Böschungen» wird aufgehoben, weil dieser zu mehr als 2/3 zerstört ist und folglich die qualitativen Kriterien eines Trockenstandortes nicht mehr erfüllt.



Legende

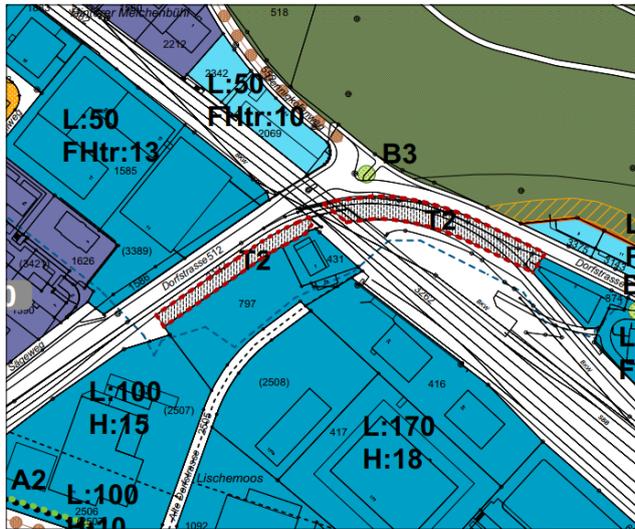
Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	F4 F Feuchtstandorte
	T2 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	F4 F Feuchtstandorte



Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	WG3 Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse
	ZPP Zone mit Planungspflicht
	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	ZoN Zone für öffentliche Nutzung
	BZ Bauernhofzone
	Bahnareal/ National-, Staats- und Gemeindestrassen/ ungezontes Land
	AS Archäologische Schutzgebiete
	B 100 Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	G G Hecken und Feldgehölze
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)

Abbildung 35: Rechtsgültige Zonierung, Trockenstandorte «T2»
(TZP Ausschnitt 9)

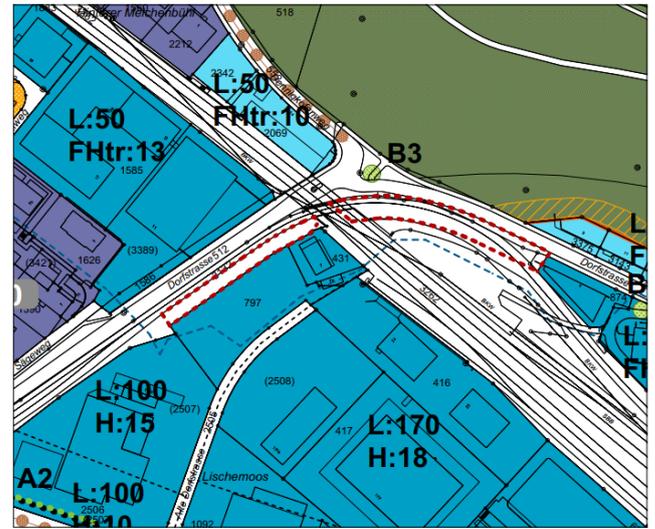
Abbildung 36: Neue Zonierung, Trockenstandorte «T2»
(TZP Ausschnitt 9)



Legende

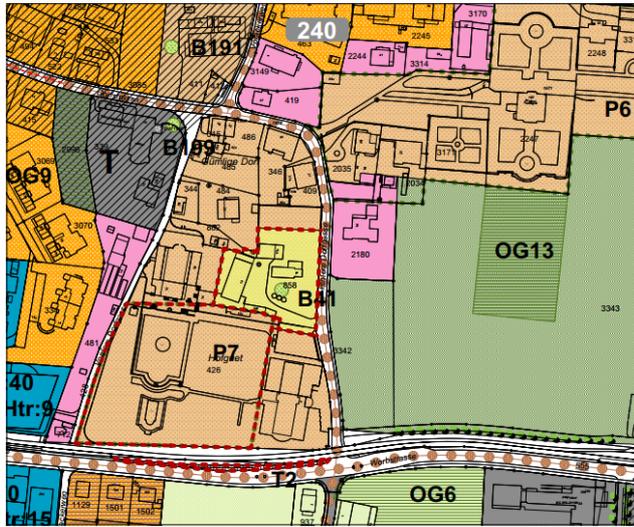
Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	T2 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	WG2 Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse
	A1 Arbeitsplatzzone A1
	A2 Arbeitsplatzzone A2

Abbildung 37: Rechtsgültige Zonierung, Trockenstandorte «T2»
(TZP Ausschnitt 10)



Hinweise	
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung
	Gebäudehöhe (GH) m / Gebietsabgrenzung
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung
	Gefahrengebiete mit geringer Gefährdung
	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A2 A Alleen / Baumreihen
	w4 W offenes / eingedoltes Fließgewässer
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald

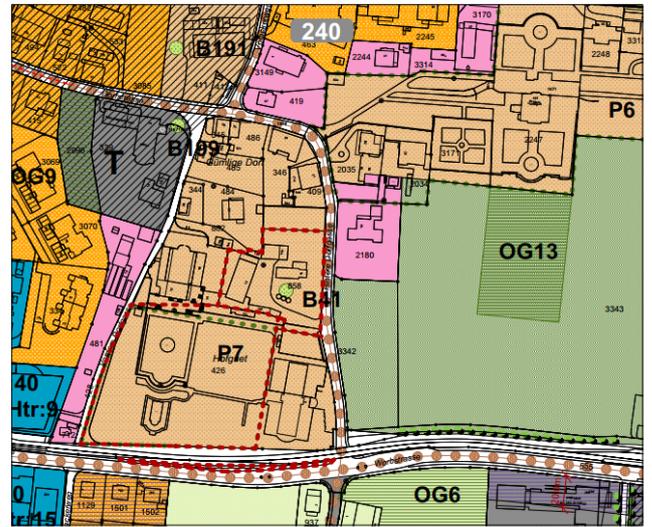
Abbildung 38: Neue Zonierung, Trockenstandorte «T2»
(TZP Ausschnitt 10)



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	BZ Bauernhofzone
	P7 P Parkanlagen
	T2 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Ortsbildschutzzone
	P7 P Parkanlagen
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	E Erhaltungszone
	A1 Arbeitsplatzzone A1

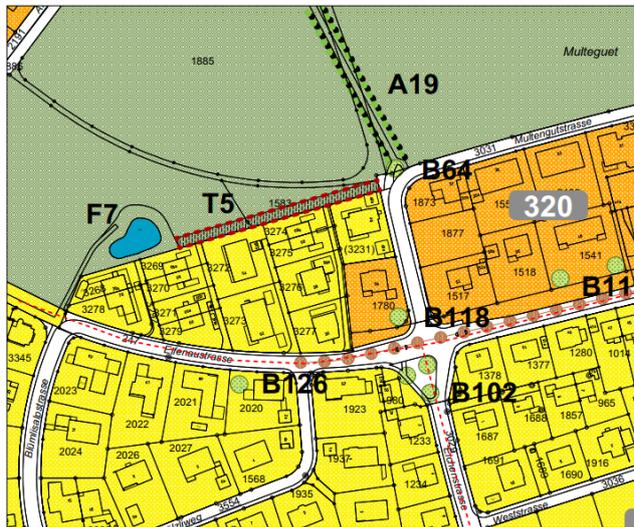
Abbildung 39: Rechtsgültige Zonierung, Trockenstandorte «T2» (TZP Ausschnitt 5)



Hinweise	
	T ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	ES III Empfindlichkeitsstufe III
	L:40 Fhr:9 Fassadenhöhe (Fhtr) m / Gebietsabgrenzung
	240 anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung
	30.00 m Vermessung
	AS Archäologische Schutzgebiete
	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A1 A Alleen / Baumreihen
	OG Obstgärten
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)

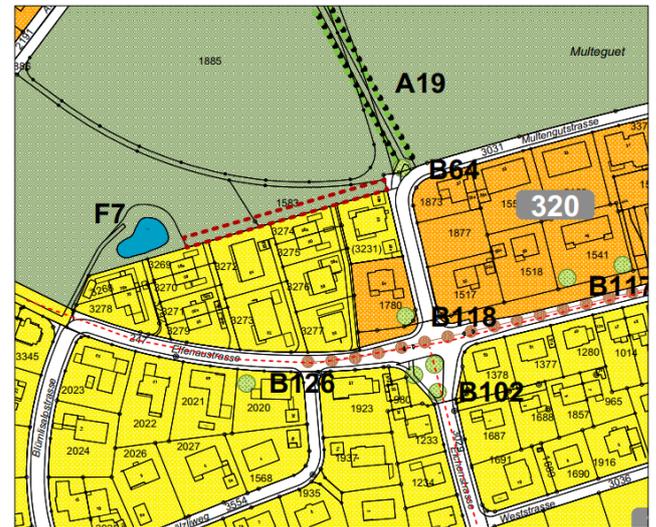
Abbildung 40: Neue Zonierung, Trockenstandorte «T2» (TZP Ausschnitt 5)

Der Trockenstandort T5 «Riedacker» wird aufgehoben, weil es sich um eine kleine Fläche (unter 5 Aren) handelt und die Vegetation nicht der Trockenwiesen und -weiden (TWW) Vorgaben entspricht.



Legende

- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Festlegungen (ALT) | |
| | Wirkungsbereich der Zonenplanänderung |
| | T5 T Trockenstandorte |
| Festlegungen (NEU) | |
| | Wirkungsbereich der Zonenplanänderung |

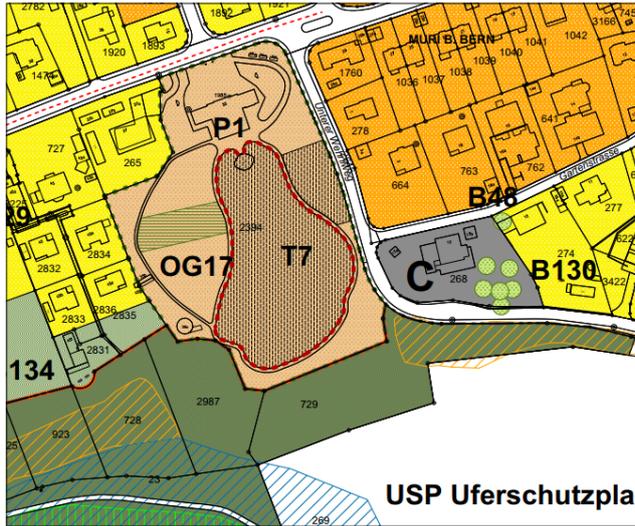


- | | |
|-----------------|---|
| Hinweise | |
| | WL Landhauszone |
| | W2 Wohnzone, 2 Geschosse |
| | G Grünzone |
| | Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land |
| | anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung |
| | B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt) |
| | A Alleen / Baumreihen |
| | F Feuchtstandorte |
| | Historische Verkehrswege (IVS 2007) |

Abbildung 41: Rechtsgültige Zonierung, Trockenstandort «T5»
(ZTP Ausschnitt 11)

Abbildung 42: Neue Zonierung, Trockenstandort «T5»
(ZTP Ausschnitt 11)

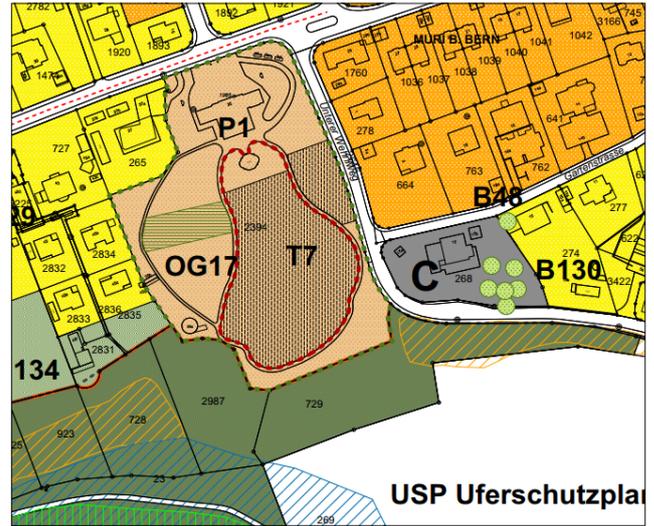
Der Trockenstandort T7 «Magerwiese Mettlenpark» wird angepasst. Der Teil im Norden, der als bestehende Gartenanlage genutzt wird, wird aufgehoben. Diese Nutzung besteht bereits seit Langem. Der Perimeter des Trockenstandorts wurde dazumal falsch erfasst.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	T7 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	T7 T Trockenstandorte
Hinweise	
	WL Landhauszone
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	ZÜO Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (USP Uferschutzplan Aare)
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung

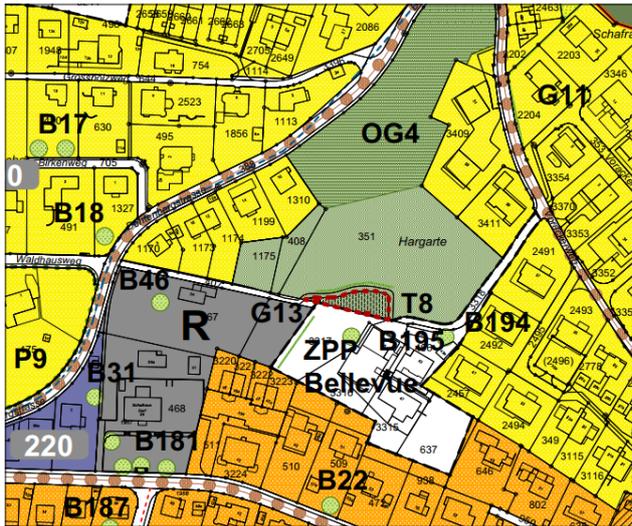
Abbildung 43: Rechtsgültige Zonierung, Trockenstandort «T7»
(ZTP Ausschnitt 12)



Hinweise	
	Ortsbildschutzzone
	G Grünzone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung
	Gefahrengebiete mit mittlerer Gefährdung
	Gefahrengebiete mit geringer Gefährdung
	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	P1 P Parkanlagen
	OG OG Obstgärten
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald
	seltene Waldgesellschaft gemäss kantonalem Waldnatur-Inventar

Abbildung 44: Neue Zonierung, Trockenstandort «T7»
(ZTP Ausschnitt 12)

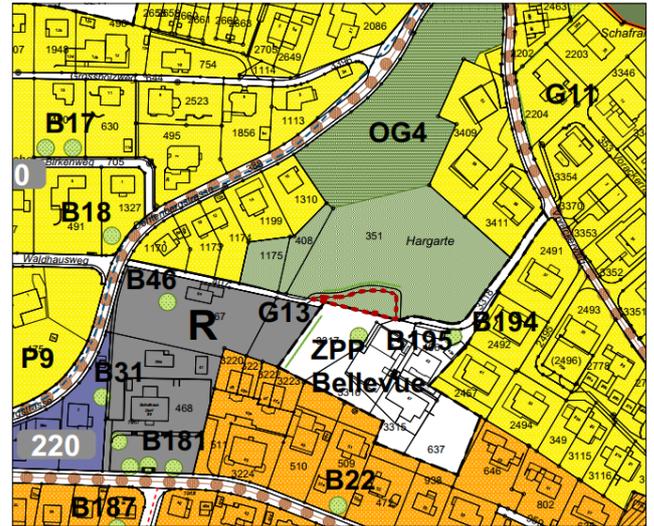
Der Trockenstandort T8 «Magerwiese Hargarten» wird aufgehoben, weil es sich um eine kleine Fläche (unter 5 Aren) handelt und zur Hälfte bereits aus Wald und die übrige Fläche aus Fromentalwiese besteht.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	T8 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
Hinweise	
	WL Landhauszone
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	WG2 Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse
	ZPP Zone mit Planungspflicht

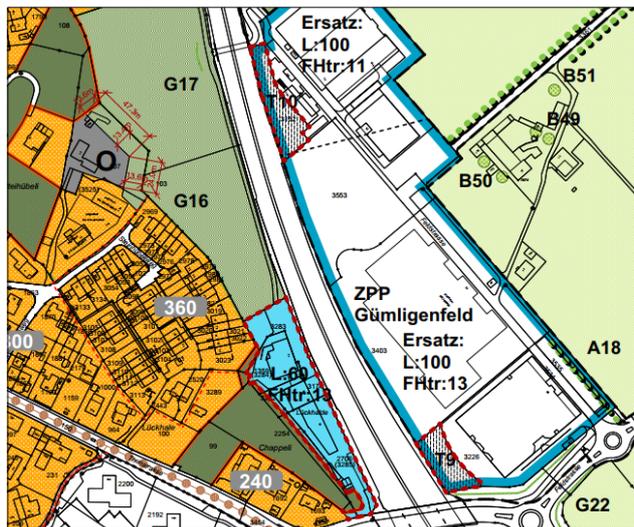
Abbildung 45: Rechtsgültige Zonierung, Trockenstandort «T8»
(ZTP Ausschnitt 13)



Hinweise	
	R ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	G Grünzone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	220 anrechenbare Gebäudefläche (aGbf) m ² / Gebietsabgrenzung
	AS Archäologische Schutzgebiete
	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	G6 G Hecken und Feldgehölze
	OG OG Obstgärten
	ws W offenes / eingedoltes Fließgewässer
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald

Abbildung 46: Neue Zonierung, Trockenstandort «T8»
(ZTP Ausschnitt 13)

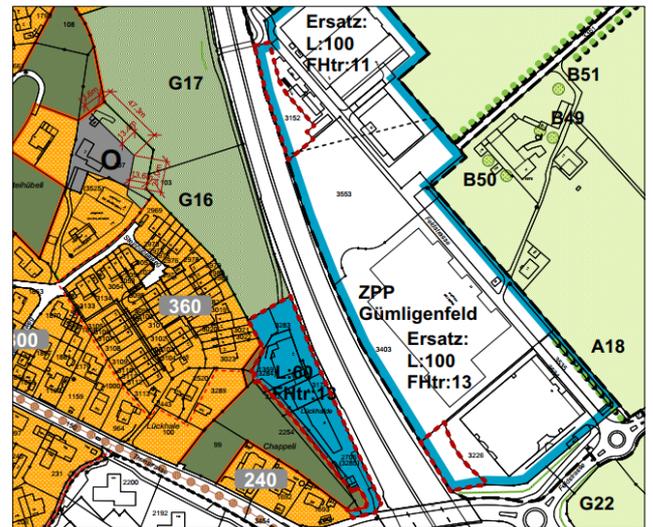
Die Trockenstandorte T9 «Ruderalfläche Media Markt» und T10 «Ruderalfläche Reitsportzentrum Gümligenfeld» werden aufgehoben, weil die Vegetation nicht mehr der TWW-Vorgaben entspricht.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	A2 Arbeitsplatzzone A2
	T9 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	A1 Arbeitsplatzzone A1
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	ZPP Zone mit Planungspflicht
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP

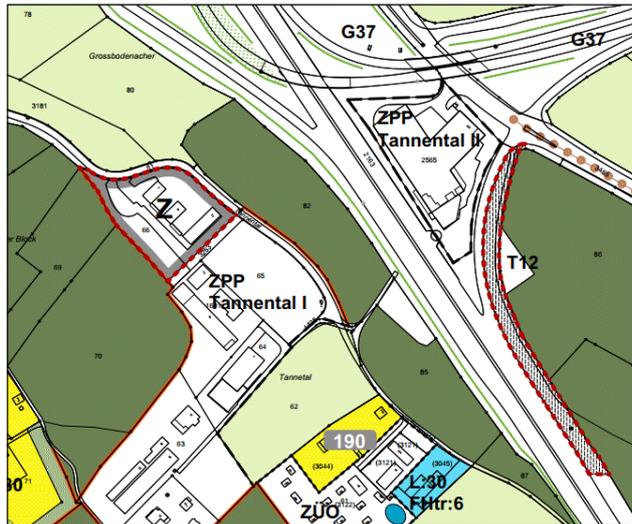
Abbildung 47: Rechtgültige Zonierung, Trockenstandorte «T9» und «T10» (ZTP Ausschnitt 6)



Hinweise	
	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung
	Vermassung
	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A1 A Alleen / Baumreihen
	G22 G Hecken und Feldgehölze
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald

Abbildung 48: Neue Zonierung, Trockenstandorte «T9» und «T10» (ZTP Ausschnitt 6)

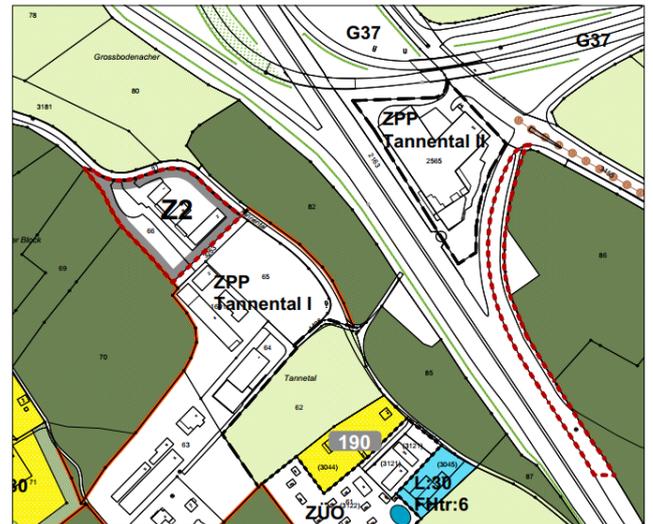
Der Trockenstandort T12 «Autobahnböschung» wird aufgehoben, weil die Vegetation durch den Autobahnanschluss zerstört wurde.



Legende

- | Festlegungen (ALT) | |
|--------------------|--|
| | Wirkungsbereich der Zonenplanänderung |
| | Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP |
| | T12 T Trockenstandorte |
| Festlegungen (NEU) | |
| | Wirkungsbereich der Zonenplanänderung |
| | Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP |
| Hinweise | |
| | WL Landhauszone |
| | A2 Arbeitsplatzzone A2 |
| | ZPP Zone mit Planungspflicht |

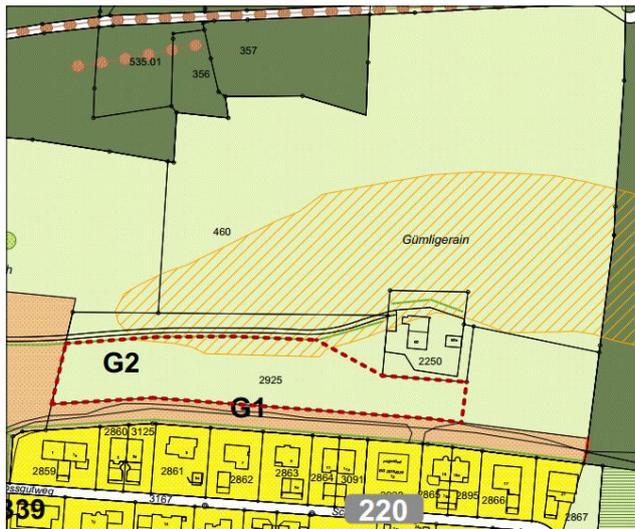
Abbildung 49: Rechtsgültige Zonierung, Trockenstandort «T12»
(ZTP Ausschnitt 3)



- | Hinweise | |
|----------|--|
| | ZZO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen |
| | G Grünzone |
| | LWZ Landwirtschaftszone |
| | Bahnareal/ National-, Staats- und Gemeindestrassen/ ungezontes Land |
| | L30 FHtr:6 Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung |
| | 190 anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung |
| | G37 G Hecken und Feldgehölze |
| | F4 F Feuchtstandorte |
| | Historische Verkehrswege (IVS 2007) |
| | verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG |
| | Wald |

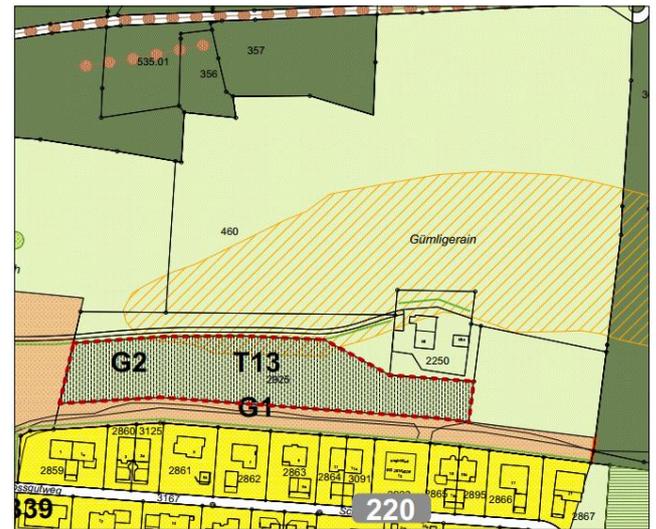
Abbildung 50: Neue Zonierung, Trockenstandort «T12»
(ZTP Ausschnitt 3)

Der Trockenstandort T13 «Magerwiese Walch» wird neu im Zonenplan aufgenommen. Die Parzelle Nr. 2925 gehört der Gemeinde und wird anhand eines bestehenden Pachtvertrags, bereits als extensive Wiese bewirtschaftet. Allerdings muss sie noch aufgewertet werden, insbesondere hinsichtlich der Bekämpfung von Neophyten. Der Trockenstandort T13 kann die Fläche der aufgehobenen Trockenstandorte kompensieren.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	T13 T Trockenstandorte



Hinweise

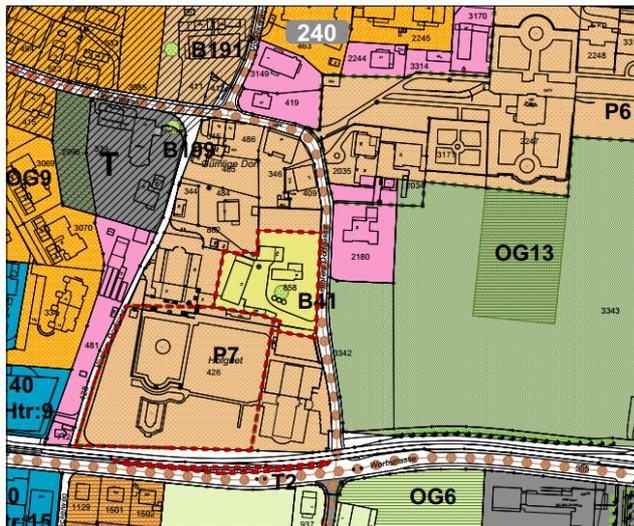
	WL Landhauszone
	Ortsbildschutzzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung
	Gefahrengebiete mit geringer Gefährdung
	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	G1 G Hecken und Feldgehölze
	OG OG Obstgärten
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald

Abbildung 51: Rechtsgültige Zonierung, Trockenstandort «T13»
(ZTP Ausschnitt 14)

Abbildung 52: Neue Zonierung, Trockenstandort «T13»
(ZTP Ausschnitt 14)

Parkanlagen (P7, P8)

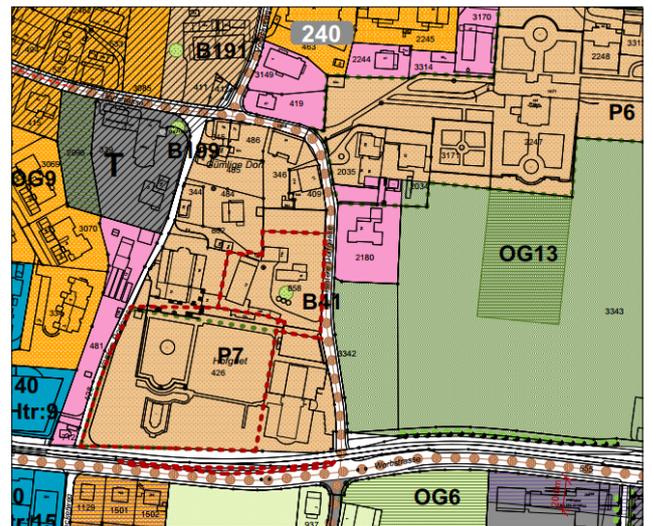
Die bestehende Parkanlage P7 «Hofgut» wird von Norden her verkleinert und den baulichen Gegebenheiten angepasst, da sie derzeit die bestehenden Bauten und Anlagen umfasst. Der Park wird auf die Höhe des Verbindungswegs korrigiert.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	BZ Bauernhofzone
	P7 P Parkanlagen
	T2 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Ortsbildschutzzone
	P7 P Parkanlagen
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	E Erhaltungszone
	A1 Arbeitsplatzzone A1

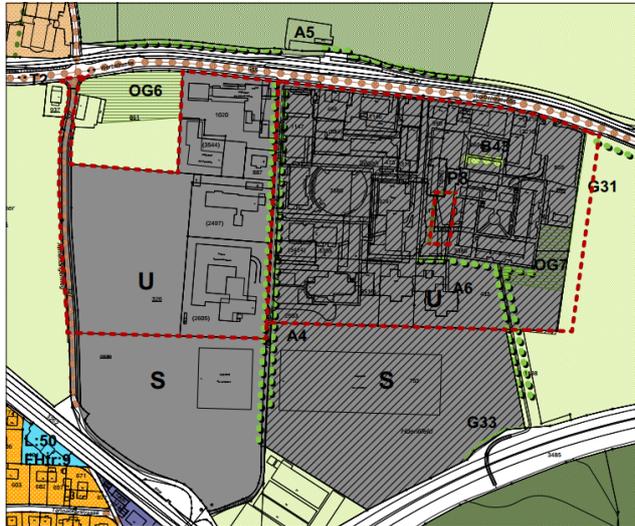
Abbildung 53: Rechtsgültige Zonierung, Parkanlage «P7»
(TZP Ausschnitt 5)



Hinweise	
	T ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	ES III Empfindlichkeitsstufe III
	Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung
	Vermassung
	AS Archäologische Schutzgebiete
	B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A Alleen / Baumreihen
	OG Obstgärten
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)

Abbildung 54: Neue Zonierung, Parkanlage «P7»
(TZP Ausschnitt 5)

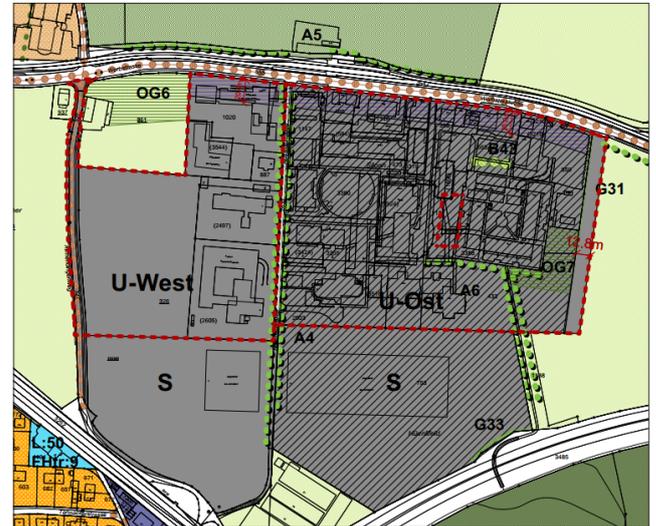
Die Parkanlage P8 «Siloah» wird ersatzlos aufgehoben, da der Park nicht mehr existiert.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	LWZ Landwirtschaftszone
	P8 P Parkanlagen
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	ES III Empfindlichkeitsstufe III
	Vermassung
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	WG2 Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse
	A2 Arbeitsplatzzone A2

Abbildung 55: Rechtsgültige Zonierung, Parkanlage «P7»
(ZTP Ausschnitt 8)



Hinweise	
	Ortsbildschutzzone
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung
	AS Archäologische Schutzgebiete
	B 100 Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A4 A Alleen / Baumreihen
	G33 G Hecken und Feldgehölze
	OG Obstgärten
	T9 T Trockenstandorte
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	Wald

Abbildung 56: Neue Zonierung, Parkanlage «P7»
(ZTP Ausschnitt 8)

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Die artenreichen Fromentalwiesen gehören per Definition nicht zu den Trockenstandorten. Aus diesem Grund wird der entsprechende Artikel im Art. 70.7 GBR «Trockenstandorte» um die artenreichen Fromentalwiesen erweitert.

Der Anhang IV GBR wird entsprechend ergänzt: Die aufgehobenen Objekte werden grau durchgestrichen (T2, T5, T8, T9, T10, T12 und P8), die neu aufgenommenen Objekte sind blau (T13) dargestellt. Die Änderungen der Objekte ohne Einfluss auf das GBR (F1, F4, F5, P7, T7) bleiben schwarz.

5. Die Änderungen im Gemeindebaureglement

5.1 Art. 1a – Ziel und Zweck

Das Baureglement wird durch einen Ziel- und Zweck Artikel ergänzt. Somit sollen die Aspekte der Nachhaltigkeit und Qualität bei allen Bauvorhaben berücksichtigt werden.

5.2 Art. 4 – Verweise auf die übergeordneten Erlasse

Die Verweise auf die übergeordneten Erlasse wurden im gesamtem GBR überprüft. Insgesamt gibt es im GBR ca. 120 Verweise, wobei die Mehrheit noch aktuell ist. Teilweise müssen diese aktualisiert werden wie in diesem Beispiel:

- In Art. 71 GBR «Besonderer Schutz von Bauten» wird verwiesen auf Art. 29 BewD (Baubewilligungsdekret). Dieser Verweis ist veraltet. Neu werden die miteinzubeziehenden Fachstellen in Art. 22 BewD genannt. Der Verweis in Art. 71 GBR wird dementsprechend angepasst.

5.3 Art. 8 – Strassenraumgestaltung

Ausgangslage / Zielsetzung

Die Landschaftsrichtplanung 2021 der Gemeinde Muri bei Bern, befindet sich aktuell beim AGR zur Genehmigung. In der Richtplanung Teil C werden Massnahmenblätter aufgeführt. Massnahme 12 (M12) erläutert die Ziele zur Strassenraum- und Strassenbaumgestaltung. Um das GBR auf den aktuellen Stand zu bringen, ist dieses an die Ziele der Landschaftsrichtplanung 2021 anzupassen.

Strassenräume und Strassenbäume		M 12 (überarbeitet)
Ziel	Die Strassenräume sind ein vernetzendes Element im Siedlungsraum und entsprechend gestaltet.	
Kurzbeschreibung	Strassen sind öffentliche Lebensräume für die Bevölkerung. Der Strassenraum hat ein grosses Potenzial für eine wohnliche Siedlungsgestaltung. Durch gezielte Aufwertungen wie das Anlegen und Unterhalten von Grünstreifen, das Pflanzen von Baumreihen und Einzelbäumen oder das Anlegen von blumenreichen Streifen kann der Erlebniswert im Strassenraum erhöht, die Verkehrsfläche gegliedert und das Lokalklima verbessert werden.	
Vorgehen	Die Bauverwaltung / der Bereich Umwelt und Verkehr überprüft die Möglichkeiten zur Aufwertung der Strassenräume. Die Gemeindebehörde erarbeitet ein Konzept zur Aufwertung der verschiedenen Strassenabschnitte. Dabei wird auf eine einheimische, standortgerechte Bepflanzung geachtet und wenn möglich eine vielseitige, extensive Begrünung eingesetzt. Bei fehlendem Pflanzplatz sollten auch alternative Massnahmen wie Fassaden- oder Kandelaber-Begrünungen geprüft werden. Der Unterhalt der Strassenbäume wird in die Pflegeplanung der Gemeinde integriert. Mögliche Strassenabschnitte mit Aufwertungspotenzial siehe Anhang 6.	
Kostenstellen	jährlich wiederkehrende Unterhalt durch den Werkhof	einmalige Beratung, Konzept Pflanz-Projekte
Finanzierungsquelle	Gemeinde, Verursacher bei Beschädigung	Auflage bei UeO / Gemeinde
Partner	Werkhofpersonal	Grundeigentümer, Pächter, TBA
Priorität	hoch - mittel - tief	hoch - mittel - tief
Realisierung	kurzfristig - mittelfristig - langfristig	kurzfristig - mittelfristig - langfristig
Grundlage	Landschaftsrichtplanung 2010	

Abbildung 57: Massnahmenblatt zum Thema «Strassenräume und Strassenbäume» aus den Massnahmenblätter (Teil C) der Landschaftsrichtplanung 2021.

Die Massnahme betont die Bedeutung von Strassenräumen als verbindendes Element in Siedlungen und deren Potenzial für eine ansprechende Gestaltung. Durch gezielte Massnahmen wie Grünstreifen, Baumreihen und blumenreiche Streifen kann der Erlebniswert erhöht, die Verkehrsfläche gegliedert und das Lokalklima verbessert werden.

Art. 8 GBR wird neu so formuliert, dass die Ziele aus dem Massnahmenblatt M12 der Landschaftsrichtplanung 2021 abgebildet werden, behält aber grundsätzlich die Offenheit der früheren Formulierung.

5.4 Art. 10 – Umgebungsgestaltung

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Ausgangslage / Zielsetzung

Die Anforderungen an die Aussenräume in der Siedlung sind in den letzten Jahren komplexer geworden. Der Absatz zur Umgebungsgestaltung wird daher ergänzt: Namentlich werden neben der ästhetischen Einordnung in das Ortsbild (innerhalb der Siedlung) und Landschaftsbild (Anschluss zum Nichtsiedlungsgebiet) und die Gestaltung, auch der Nutzwert, die Ökologie und das Siedlungsklima genannt. Die Aussenräume können und müssen in allen Bereichen grundsätzlich einen Beitrag leisten (Umfang variiert nach Aufgabe und Lage des Aussenraums).

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Ziel ist es, eine möglichst einfache Regelung zu schaffen, die der Flughöhe des GBR entspricht und auch künftigen Handlungsspielraum zulässt. Wichtig ist, dass das GBR verständlich bleibt und somit nicht allzu

detailliert sein darf. Aus diesem Grund soll der Gemeinderat bei Bedarf ergänzend Richtlinien erlassen können.

- **Grundsätze (Abs. 1):** Wegen dem Klimawandel werden bezüglich Klima und Biodiversität Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt.

Die Formulierung, dass der Gemeinderat bei Bedarf Richtlinien erlassen kann, bedeutet, dass der Gemeinderat spezifische Regeln oder Anweisungen erstellen kann, um bestimmte Aspekte der Gesetzgebung genauer zu definieren oder zu klären. Richtlinien können zum Beispiel in Form von Praxis-/Lesehilfen umgesetzt werden. Der Gemeinderat wird dann Richtlinien verabschieden, wenn gewisse Entwicklungen deren Erlass aufdrängen.

- **Standortheimische Pflanzen / Invasive Neophyten / ökologischer Ausgleich / Vernetzung (Abs. 3):** Im Art. 10 ist bereits verankert, dass standortheimische Pflanzen zu verwenden sind. Der Begriff standortheimisch verbindet die beiden Bezeichnungen für *standortgerecht* und *einheimisch*. Weil die Begriffe unterschiedliche Bedeutungen haben, soll zwischen den beiden Begriffen differenziert werden. Der aktuell bestehende Begriff «standortheimisch» versteht eine Vegetation bestehend aus einheimischen Pflanzenarten, deren Ansprüche den vor Ort vorhandenen Standortbedingungen entsprechen und deren natürliches Verbreitungsgebiet in der Schweiz liegt. Die Forderung nach standortheimischen Pflanzen lässt aber ausser Acht, dass sich in Zeiten des Klimawandels die Standortbedingungen ändern. Für Strassenbäume im Siedlungsgebiet sind beispielsweise die Bedingungen so anspruchsvoll, dass es nur ganz wenige einheimische Bäume gibt, die hier langfristig gedeihen können. Im Sinne einer zukunftsgerichteten Planung und der angestrebten Artenvielfalt bei Pflanzungen macht es daher Sinn, hier auch nichteinheimische, aber dafür standortgerechte, der Hitze angepasste, Baumarten zu verwenden. Bei der Artenwahl für eine Begrünung und bei der Verwendung von Saatgut sind die örtlichen Standortverhältnisse (z.B. Boden- und Lichtverhältnisse, Wasserhaushalt) zu berücksichtigen. Als standortgerecht werden diejenigen Arten und Lebensräume bezeichnet, die an vergleichbaren Standorten natürlicherweise vorkommen. Nicht standortgerechte Pflanzen entwickeln sich schlechter, bzw. sind arbeitsintensiver und erfordern mehr Pflege, Bewässerung und Unterhalt.

Es wird neu eine gesetzliche Grundlage für die Bekämpfung von Neophyten im GBR geschaffen. Neophyten sind gebietsfremde Pflanzen, die sich in der Schweiz ausbreiten und die einheimische Flora und Fauna verdrängen oder schädigen können. Die Bekämpfung von Neophyten ist wichtig, um die biologische Vielfalt zu erhalten und negative Folgen für die Gesundheit, die Landwirtschaft oder die Infrastruktur zu vermeiden. Neophyten können auch einen Einfluss auf

das Orts- oder Landschaftsbild haben. Zudem ist der Boden und das Kulturland vor invasiven Neophyten zu schützen, diese können für beides eine Gefahr darstellen (z.B. durch verändern des Nährstoff- oder Wasserhaushalts. Welche Pflanzen unter «Invasive Neophyten» fallen, kann den einschlägigen Listen von Bund und Kanton entnommen werden. Bezüglich des Umgangs mit den invasiven Neophyten wird neu ein Umsetzungshorizont definiert. Bereits bestehende Vorkommen von invasiven Neophyten müssen innerhalb von 10 Jahren entfernt und fachgerecht entsorgt werden.

Für einen angemessenen ökologischen Ausgleich sind auf Grundlage von Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ökologische Ausgleichsmassnahmen zu treffen. Art. 10 GBR wird ergänzt mit dem Abs. 8, der besagt, dass bei Neubauten mindestens 20 % der anrechenbaren Grünfläche als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten sind. Diese bezwecken die Vernetzung, die Förderung der Artenvielfalt und eine möglichst schonende und naturnahe Bodennutzung. Damit soll die Natur in den Siedlungsraum eingebunden und das als wichtiger Bestandteil der Siedlungsentwicklung ausgestaltet werden. Der Nachweis, dass die ökologische Ausgleichsfläche eingehalten wird, ist im Rahmen des Baugesuchs als Bestandteil des Umgebungsgestaltungsplans einzureichen.

Für eine intakte Vernetzung wird zudem die Durchlässigkeit für Kleintiere und eine ökologische Ausgleichsfläche gefordert.

Der Gemeinderat kann bei Bedarf zum ökologischen Ausgleich und zur Vernetzung eine Richtlinie erlassen, insbesondere um genauer zu regeln, wie die ökologischen Ausgleichsflächen auszugestaltet sind.

- **Siedlungsrand (Abs. 4):** Die heutige Formulierung «offene Gestaltung» ist zu wenig flexibel und unter Umständen nicht immer passend. Eine «offene Gestaltung» ist nicht bei jedem Siedlungsrand angebracht. Es geht um eine verträgliche Einpassung in das bestehende Landschaftsbild und um eine ortstypische Gestaltung. So sind übermässige Niveausprünge durch Aufschüttungen oder Abgrabungen zu vermeiden, damit der Übergang vom Siedlungsgebiet in die Landschaft sanft gestaltet wird und er, wie oben beschrieben, durchlässig gestaltet werden kann.
- **Ergänzung Umgebungsgestaltung (Abs. 6):** Beim Umgebungsgestaltungsplan werden folgende Ergänzungen vorgeschlagen:
 - *Forderungen nach Vollständigkeit des Umgebungskonzepts und die Benennung aller Elemente und deren Materialisierung und Gestaltung.*
 - *Nachweis eines Regenwassermanagements durch das räumliche Verorten der Versickerungsflächen/Retentionsmassnahmen. Dies*

entspricht auch dem Wunsch des Gemeinderats nach dem Kaskadenmodell zur Handhabung des Regenwassers (siehe Kap. 5.15).

- **Ergänzung Frist für die Umsetzung des Umgebungsgestaltungspans (Abs. 7):** Die Frist für die Umgebungsarbeiten wird direkt hier im Artikel der Umgebungsgestaltung abgehandelt und nicht wie bisher in Art. 12 Abs. 6 GBR. Die zeitliche Festsetzung der Umgebungsarbeiten ist wichtig und soll analog der Bauabnahme von Bauten und Anlagen erfolgen.

5.5 Art. 10a – Fassadengestaltung

Ausgangslage / Zielsetzung

Die Fassadengestaltung ist ein wichtiger Baustein für eine hochwertig Siedlung. Insbesondere die Fassadenbegrünung, kann einen wertvollen Beitrag leisten zur Regulierung des Lokal- und Mikroklimas und zur Förderung der Biodiversität. Hierbei sind bodengebundene, ökologische und vertikale Varianten zu favorisieren.

Für die Aufnahme in das GBR ist eine einfache Regelung zu finden, die die Fassadengestaltung zur Förderung des Lokal- und Mikroklimas ermöglicht und der Flughöhe des GBR entspricht. Sie soll also nicht zu technisch sein, sondern die «grosse Leitlinie» vorgeben, und so auch künftige Entwicklungen ermöglichen können.

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Der Art. 10a GBR, Fassadengestaltung wird neu eingeführt. Es wird auf eine allgemeine Fassadengestaltungspflicht gesetzt, welche die Energiegewinnung und die Fassadenbegrünung prüft.

5.6 Art. 11 – Bäume, Hecken und ökologisch wichtige Flächen

Ausgangslage / Zielsetzung

Die gesetzliche Grundlage für die Förderung einheimischer Arten wird bereits in Art. 10 GBR umgesetzt. Deshalb kann die Formulierung in Art. 11. GBR gestrichen werden.

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Der Ersatz bei einer unvermeidlichen Entfernung, muss gleichwertig ersetzt werden. Somit ist die Aussage stärker gewichtet als, wenn der Ersatz nur angemessen zu erfolgen hat.

5.7 Art. 12 – Terrainveränderungen und Stützmauern

Ausgangslage / Zielsetzung

Der Artikel zu Terrainveränderungen und Stützmauern soll bezüglich ökologischer Gesichtspunkte angepasst werden. Es soll ergänzt werden, dass Terrainveränderungen und Stützmauern zu vermeiden sind. Wenn sie notwendig sind, sind sie auf ein Minimum zu beschränken resp. zu gliedern und zu begrünen. Auf eine Meterangabe ist zu verzichten, denn

auf Terrainveränderungen und Stützmauern ist wo immer möglich zu verzichten, nicht erst ab einer bestimmten Grösse oder Länge.

Der Artikel soll zudem bezüglich Materialisierung ergänzt werden, da es für die Fauna, wie z.B. Eidechsen, wichtig ist, möglichst natürliche Materialien, Dimensionen und Farbgebung zu verwenden. Dementsprechend sollte auf die Nutzung von Beton verzichtet werden und anstelle auf eine Begrünung zum Beispiel mit Spalieren gesetzt werden.

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Art. 12 GBR wird bezüglich der oben genannten ökologischen Gesichtspunkte ergänzt. Zudem wird Abs. 6 zur «12-monatigen Frist bei Umgebungsarbeiten» direkt bei Art. 10 angegliedert und bei Art. 12 gestrichen. Dies weil Art. 10 GBR explizit die Umgebungsgestaltung abhandelt und sich die Frist bei Umgebungsarbeiten dort direkt verorten lässt.

5.8 Art. 13 – Flächen für die Parkierung

Ausgangslage / Zielsetzung

Das Parkplatzreglement 1994 (PP-Reglement) wurde im Juni 2005 ins Reglement «Benützung öffentliche Parkplätze» überführt. Im Jahr 2015 wurde dieses Reglement im Zusammenhang mit dem Gebührenreglement inkl. Verordnung aufgehoben. Die Anzahl Parkplätze werden seither nach den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung (BauV) berechnet.

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Das Gebührenreglement ist in der Kompetenz des Gemeinderates. Der Art. 13 GBR wird hinfällig, weil alle Themen bereits in anderen Erlassen abgedeckt werden. Der Bezug auf das Parkplatz-Reglement im Art. 43 Abs. 5 GBR «Arbeitsplatzzone A» wird ebenfalls aufgehoben.

Die Gemeinde wird nach der Genehmigung dieses Massnahmenpakets die Anpassung im Gebührenreglement vornehmen.

Die Anzahl Parkplätze bei den Baugesuchen in der Gemeinde bleibt gleich, weshalb die Änderung im GBR keine thematische Relevanz auf die Raumordnung aufweist.

5.9 Art. 16 – Grünflächenziffer (Schottergärten)

Ausgangslage / Zielsetzung

Der Bundesrat verfolgt das Ziel, die Verschotterung von Grünflächen zu stoppen: *«Die Flächen verlieren damit ihre Bedeutung als Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Zudem nehmen die Steine die Hitze auf. Dies verstärkt die Effekte des Klimawandels. Dagegen wirken Grünflächen mit ihren Pflanzen kühlend, da sie Schatten spenden sowie Regenwasser aufnehmen und dieses verdunsten.»* Die Gemeinden werden dazu angehalten, Schotterflächen nicht mehr zur Grünflächenziffer anzurechnen.»¹

Gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) / Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen (BMBV) sind versiegelte Flächen nicht an die Grünflächenziffer

1. Bundesrat verabschiedet Bericht zur Verschotterung von Grünflächen (admin.ch)

anrechenbar. Bei Stein- und Schottergärten handelt es sich um (teil-)versiegelte Flächen, welche keine ökologischen Mehrwerte bieten. Es rechtfertigt sich daher, sie ab einer bestimmten Grösse zu verbieten. Beispielsweise sollen Stein- und Schottergärten, welche keinen ökologischen Nutzen haben, nur bis zu einer gewissen Grösse zulässig sein².

Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Beläge sollen wo möglich eine spontane Begrünung mit Pionierpflanzen ermöglichen, dies ist insbesondere bei Wegen zweiter Ordnung sinnvoll³.

Bei der Thematik ist zudem zu bedenken, welche Auswirkungen es auf die Raumordnung, das Ortsbild, die Wohnqualität, die Haushälterische Nutzung des Bodens und die Naturgefahren haben kann. Schotterflächen, sind nicht fähig, Wasser zu absorbieren, bspw. bei Starkregen-Ereignissen.

Bezüglich der Aufbauhöhe des Bodens ist im aktuellen Gemeindebaureglement eine Aufbauhöhe vom 30 cm festgehalten. Dies ist zu wenig Substratstärke für eine funktionierende Begrünung. Die Forderung von 3 m Substratstärke wären zwar für die Bäume und übrige Bepflanzung positiv, aber es ist unwirtschaftlich, technisch sehr aufwändig und wenig wahrscheinlich, dass reguläre Untergeschosse mit 3 m Überdeckung in der Gemeinde Standard werden. Eine gängige Forderung für Substratstärken ist ca. 1.5 m für Bäume, 1 m bis 0.8 m für Pflanzflächen. Es ist hierbei jedoch zu bedenken, dass unterkellerte Flächen nicht die gleichen Ökosystemleistungen erbringen können wie unversiegelter Boden. So kann z.B. durch einen beschränkten Wurzelraum keine Versickerung ins Grundwasser erfolgen.

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Art. 16 GBR wird mit dem Abs. 5 ergänzt, welcher besagt, dass Schotterflächen ohne ökologischen Wert nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Die Fläche wird weiterhin mit einer Mindestsubstratstärke über Untergeschossen geregelt. Der Begriff «Humusüberdeckung» wird mit «Substrataufbau» ersetzt und von 30 cm auf 80 cm erhöht. Aufgrund der Instrumentenbeständigkeit wird auf eine prozentuale Regelung verzichtet.

5.10 Art. 26 – Näherbau (Unterschreiten der Bauabstände)

Ausgangslage / Zielsetzung

In der Praxis wird das «Vorliegen einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit» bei einem Näherbau von Nebengebäuden schon seit Jahren nicht gelebt. Es wird heute zwischen Kleinbauten (z.B. ein Velounterstand braucht keinen Eintrag) und Hauptbauten (inkl. unterirdisch)

2. Musterbestimmungen Biodiversität des BAFU 2022
3. Kompetenzstudie Biodiversität 2020

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

unterschieden. Beim Hauptbau wird vor Baubeginn ein Dienstbarkeitsvertrag verlangt. Der Artikel soll mit der Änderung die Praxis abbilden.

Ein «Spezialfall» sind die in Überbauungsordnungen (UeO) geregelten Abstände mittels Baulinien. Falls die UeO aufgehoben wird, fallen die Näherbaurechte weg. Daher können die UeO nicht ersatzlos aufgehoben werden, weil die Abstände nicht im Grundbuch gesichert sind.

Neu wird zudem explizit festgehalten, dass auch bei unterirdischen Bauten die Grenzabstände nur mit einer Ausnahmegewilligung oder bei Vorliegen eines Dienstbarkeitsvertrags unterschritten werden dürfen. Denn unterirdische bauliche Eingriffe minimieren das wertvolle Erdreich und verringern wichtige Bodenfunktionen wie zum Beispiel die Versickerung.

Der Artikel ist, unter Berücksichtigung des Spezialfalls, an die ortsübliche Praxis anzupassen.

5.11 Art. 37 – Flachdächer

Ausgangslage / Zielsetzung

Das GBR soll angepasst werden bezüglich der extensiven Begrünung mit einheimischem Saatgut.

Weiter soll die Begrünung von Flachdächern ebenfalls bei PV-Anlagen (Photovoltaikanlagen) vorgeschrieben werden. Das Ziel von Bund und Kanton wird damit aufgenommen, Flachdächer mit Solaranlagen müssen aber nicht per se begrünt werden. Es soll eine Qualitätsverbesserung in Hinblick auf Retention und Klima erreicht werden. Retention, Klima und PV-Anlagen sollen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Eine Begrünung von Flachdächern ist sinnvoll, die Förderung von Solarenergie ebenfalls. Bei der Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung können Synergien genutzt werden: Dachbegrünungen können den Wirkungsgrad der Energiegewinnung positiv beeinflussen, indem die Anlagen aufgrund der Begrünung und der damit einhergehenden Wasserspeicherung weniger überhitzen. Durch die hohe Aufständigung wird zudem eine bessere Luftzirkulation gewährleistet. Beim Bau eines solchen Dachs sind Substratstärken, Saatgut, Montagehöhe und Abstand der Panels aufeinander abzustimmen.

Die Nutzung von Flachdächern zur Energiegewinnung wird in Art. 38 Abs 5. Erläutert.

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Es wird neu der Aspekt der standortgerechten und einheimischen Saatmischung aufgenommen analog der Art. 10 und 11 GBR. Das Flachdach ist immer zu begrünen, auch wenn es als Dachterrasse, Garten oder für technisch bedingte Dachaufbauten genutzt wird. Aus diesem Grund wird der letzte Satz in Abs. 5 gestrichen.

5.12 Art. 37a – Klimaanpassung

Ausgangslage / Zielsetzung	Klimatische und ökologische Aspekte sollen bei allen Bauvorhaben berücksichtigt werden. Dies weil Bauaktivitäten erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben können. Lebensqualität/-räume, Biodiversität, Luft-/Wasser- und Bodenqualität müssen trotz baulichem Eingriff so weit als möglich erhalten bleiben. Es reicht nicht mehr, dass Bauvorhaben nur verkehrsorientiert sind, sie müssen auch hinsichtlich ökologischer Kriterien gestaltet werden. Das bedeutet, dass Bauvorhaben so zu gestalten sind, dass sie einen Mehrwert für den Menschen (Begegnungsorte, Hitzeschutz, soziale Sicherheit etc.) und die Ökologie (Vernetzungselement, Klimaresilienz, natürliche Ressourcen etc.) bieten können.
Umsetzung in der Ortsplanung - Gemeindebaureglement	Es wird neu der Aspekt der Überhitzung von Gebäuden und der Umgebung aufgenommen, sowie Massnahmen dazu definiert. Bei Bedarf kann der Gemeinderat Richtlinien erlassen, um die Vorgaben bezüglich vorzunehmender Vorkehrungen gegen die Überhitzung genauer zu regeln.

5.13 Art. 38 – Energie

Ausgangslage / Zielsetzung	Auf kantonaler Ebene wurden neue Vorgaben in Kraft gesetzt, diese werden durch die kantonale Energiefachstelle derzeit noch geprüft ⁴ und sind im MP5 umzusetzen. Gemäss dem revidierten kantonalen Energiegesetz (KEnG), welches neu den Begriff «Gewichtete Gesamtenergieeffizienz (gGEE)» verwendet, soll die Formulierung dementsprechend angepasst werden. Hinsichtlich der Klimaanpassung soll der Artikel zudem tiefer greifen und die Aspekte der Energiegewinnung an Fassaden und auf Dächern aufnehmen.
Umsetzung in der Ortsplanung - Gemeindebaureglement	Bei Abs. 1 wird die «sparsame und umweltschonende Energieverwendung» mit den folgenden Aspekten ergänzt. Sie sollen bereits zu Beginn der Planung berücksichtigt werden: <ul style="list-style-type: none">■ ein minimaler Energieverbrauch■ die Möglichkeiten zur Energiegewinnung und -speicherung■ die Vermeidung von Treibhausgasemissionen■ die Möglichkeiten zur Kühlung. Bei Abs. 3 ersetzt der neue Begriff «Gewichtete Gesamtenergieeffizienz (gGEE)» aus dem revidierten kantonalen Energiegesetz (KEnG) den alten Begriff «Energiebedarf». Abs. 4 und 5 werden neu aufgenommen und regeln die Energiegewinnung auf Dächern und Fassaden. Bei Flachdächern ab 25 m ² (nicht begehbar) sind mindestens 30 % für die Energiegewinnung zu nutzen.

4. Neu nach KEnV «gewichtete Gesamtenergieeffizienz» - Korrektur des Begriffs; Energiefachstelle prüft noch, ob eine Anreicherung der Bestimmung angezeigt ist. Zu beachten ist die Kompetenznorm nach Art. 13 bis 15 KEnG.

5.14 Art. 38a – Beleuchtung / Lichtemissionen

Ausgangslage / Zielsetzung	<p>Es sollten Bestimmungen aufgenommen werden, wie die übergeordneten Vorgaben zum Schutz vor Lichtverschmutzung auf kommunaler Ebene umgesetzt werden können.</p> <p>Die Lichtverschmutzung soll reduziert werden, v.a. wegen dem Schlafrhythmus der Menschen und dem Flugverhalten von Tieren.</p>
Umsetzung in der Ortsplanung - Gemeindebaureglement	<p>Der Artikel soll die Bestimmungen entsprechend dem kantonalen Energiegesetz in das GBR aufnehmen. Dazu werden die Grundsätze zur Begrenzung von Lichtemissionen (7-Punkte-Plan) vom BAFU übernommen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Notwendigkeit2. Intensität / Helligkeit3. Lichtspektrum / Lichtfarbe4. Auswahl und Platzierung der Leuchten5. Ausrichtung6. Zeitmanagement / Steuerung7. Abschirmungen <p>Bestimmungen bezüglich Aussen- und Innenbeleuchtungen werden kommunal geregelt und sollen mit der Baueingabe dokumentiert werden.</p>

5.15 Art. 38b – Versickerung / Entsiegelung

Ausgangslage / Zielsetzung	<p>Zeitgemässe Regelungen betreffend Versickerung und Entsiegelung sollen neu im GBR integriert sein. Relevante Thematiken für diesen neuen Artikel sind folgende Themen: haushälterische Nutzung des Bodens, Naturgefahren, Boden, Gewässer und Klima.</p> <p>Grundsätzlich ist gemäss eidgenössischer Gesetzgebung das Meteorwasser auf der Parzelle zu versickern. Es darf kein Abwasser von befestigten Flächen (z.B. Parkplätze, Vorplätze) von privaten Parzellen in die öffentliche Kanalisation geleitet werden. In der Praxis wird dies jedoch aus verschiedenen Gründen nur teilweise so gehandhabt.</p> <p>Dementsprechend soll auf kommunaler Ebene mit unterschiedlichen Versickerungsfähigkeitsstufen gearbeitet werden, z.B. nach folgendem Kaskadensystem: Versickerung voll, teilweise, nur als Verdunstung möglich. Auch sind Ausnahmen aufzuzeigen (z.B. bei Privatstrassen). Weiter ist zu prüfen, ob der Versickerungswert von Parzellen festzulegen ist.</p> <p>Das Ziel ist, dass bei sämtlichen Parzellen einen Beitrag geleistet wird. Der entsprechende Nachweis ist durch die Bauherrschaften unter Beizug eines geologischen Gutachtens zu erbringen.</p>
----------------------------	---

Gemäss dem Geoportal des Kantons Bern weisen die Versickerungszonen in Muri bei Bern unterschiedliche Durchlässigkeitsgrade auf, von schlecht bis gut durchlässig.

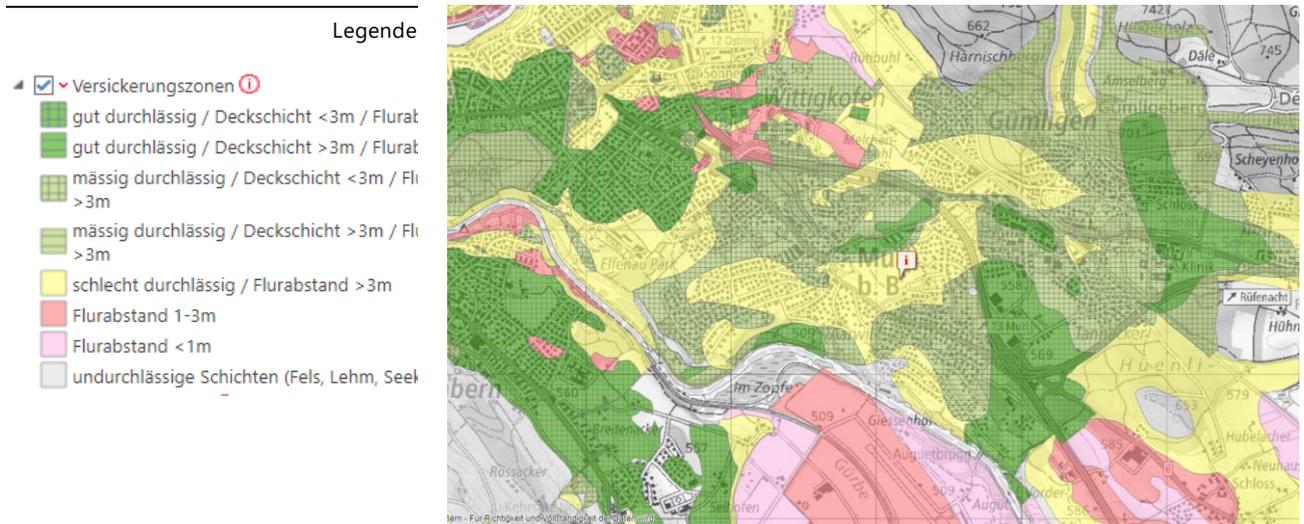


Abbildung 58: Versickerungszonen⁵ | Quelle: map.app.be.ch

Umsetzung in der Ortsplanung - Gemeindebaureglement

Das oben beschriebene Kaskadenmodell wird bereits bei der übergeordneten Gesetzgebung verwendet und kann auf kommunaler Ebene noch präzisiert resp. als räumlich-gestalterische Vorgabe umgesetzt werden. Dies wird mit dem neu geschaffenen Art. 38b GBR umgesetzt.

5.16 Art. 62 – Diverse Anpassungen in der ZÖN

Ausgangslage / Zielsetzung

Die Nutzungen in den ZÖN sind – wie alle anderen Vorgaben einer Ortsplanung – dem gesellschaftlichen Wandel unterworfen: So brauchen einige Nutzungen mehr Platz, das Bedürfnis nach einem Spielplatz in einer ZÖN steigt, es braucht mehr Schulraum, andere ZÖN werden nicht mehr intensive genutzt.

Umsetzung in der Ortsplanung - Gemeindebaureglement

Die Zonenvorschriften werden aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre fortgeführt, in einigen Fällen wird auch eine Präzisierung aufgrund bereits bestehender Entwicklungen vorgenommen.

Die Anpassungen wurden auf ihre Komptabilität mit den angrenzenden Nutzungen hin geprüft.

Die Zweckbestimmungen werden bei den folgenden zwei ZÖN angepasst:

- ZÖN D: Schulanlage und Kindergarten mit Behindertenheim Horbern: Das Behindertenheim ist aus der Zweckbestimmung zu streichen, weil es aufgehoben wurde.

5. http://www.map.apps.be.ch/pub/synserver?project=a42pub_vs&userprofile=geo&language=de

■ ZöN M: Schulanlage / Turnhalle Melchenbühl:

Die heutigen Nutzungen und zukünftigen Nutzungsabsichten gemäss der angestrebten Totalsanierung im Jahr 2026 bedürfen einer Anpassung der beschriebenen Zweckbestimmung gewisser ZöN inkl. Bezeichnung der ZöN. Die Zweckbestimmungen sollen offener formuliert werden, so dass die Gemeinde gewisse Spielräume für die Nutzung der ZöN erhält. Für die Nutzungsbestimmungen Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus besteht heute kein Bedürfnis mehr. Diese Nutzungsbestimmungen werden daher aufgehoben.

An dieser Stelle sei ausserdem auf die beiden parallel-laufenden Planungsverfahren betreffend der ZöN Y «Feldstrasse» und den ZöN J, P und S hinzuweisen.

- Bei der ZöN Y «Kompetenzzentrum für Entsorgung und Kreislaufwirtschaft, öffentliche Transportbetriebe, Energiezentrale Fernwärme» wurde im Rahmen eines gemischt-geringfügigen Verfahrens die Zweckbestimmung in Art. 62 GBR um die Nutzung der Holzheizzentrale für die kommunale Fernwärmeversorgung mit erneuerbaren Energien und um das Kompetenzzentrum Entsorgung und Kreislaufwirtschaft ergänzt. Die öffentliche Auflage dazu fand zwischen dem 08.11.2023 und dem 08.12.2023 statt und wurde mit dem Gemeinde-ratsbeschluss vom 05.02.2024 dem AGR zur Genehmigung eingereicht.
- Die im GBR erkenntlich gemachten Anpassungen bei den ZöN S, P und J sind zurückzuführen auf das parallel-laufende Planungsverfahren im Rahmen der Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge. Die öffentliche Auflage dazu fand zwischen dem 10.04.2024 und dem 10.05.2024 statt.

5.17 Art. 67 – Präzisierungen betreffend kleinem Grenzabstand

Ausgangslage / Zielsetzung

Die Gemeinde hat wiederholt festgestellt, dass bei Baubewilligungen Fragen zum Umgang mit Grenzabständen bei Schwimmbädern, Spielplätzen und Heizungsanlagen wie Luftwärmepumpen aufkommen.

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Neu soll deshalb in Art. 67 GBR festgehalten werden, dass diese Bauten und Anlagen generell den kleinen Grenzabstand einzuhalten haben, auch wenn sie sich im Süden der Parzelle, also dort wo sich der grosse Grenzabstand gilt, befinden.

5.18 Art. 76.2 – Störfallvorsorge

Ausgangslage / Zielsetzung

Die Produktion, die Lagerung und der Transport von Treibstoffen, Brennstoffen sowie chemischen Grundstoffen und Zubereitungen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur sind immer mit Risiken verbunden.

Dabei eintretende Unfälle kommen zwar selten vor, können aber erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Umwelt haben. Solche Unfälle werden als Störfälle bezeichnet.

Muri bei Bern verfügt über drei störfallrelevante Anlagen:

- Betriebsstandort HACO
- Nationalstrasse N06
- Eisenbahnstrecke SBB Bern-Thun

Angrenzend an die störfallrelevanten Anlagen bestehen sogenannte Konsultationsbereiche (KoBe). Diese wurden durch das Kantonale Laboratorium (KL) definiert und sind auf dem Geoportal des Kanton Bern einsehbar. Es handelt sich dabei um die an störfallrelevante Anlagen angrenzenden Bereiche, in denen die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann.



Abbildung 59: Störfallrelevante Anlagen mit Konsultationsbereichen in der Gemeinde Muri bei Bern | Quelle: Geoportal Kanton Bern, Bearbeitung: plan.team.

In der Störfallverordnung vom 27. Februar 1991 (StFV; SR 814.012) wird die Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung explizit verlangt. Demnach sind bei Bauvorhaben von empfindlichen Einrichtungen (beispielsweise um Schulen, Kindergärten oder Altersheime) sowie bei Bauvorhaben mit einer Risikorelevanz (siehe Ausführungen in Kap. 4.5 als Beispiel) geeignete raumplanerische und bauliche Massnahmen zu ergreifen, welche das Störfallrisiko minimieren. Hierzu gehören beispielsweise die Reduzierung des Nutzungsmasses, die Verlegung einzelner Baubereiche aus dem Konsultationsbereich heraus, die Platzierung der Zugänge zu den Gebäuden oder die Lage der Fluchtwege. Auch kann in den Nutzungsvorschriften festgelegt werden, dass empfindliche Einrichtungen im Planungsareal adäquat platziert werden. Dies wird in der Regel im Rahmen einer Sondernutzungsplanung gemacht. Festgelegt werden kann bspw., dass das

Bauvorhaben einen möglichst grossen Abstand von der Anlage aufweist, oder dass die Räumlichkeiten und Zugänge möglichst anlagenabgewandt angeordnet werden.

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Mit dem neuen Art. 76.2 GBR werden die aus der Störfallvorsorge folgenden Anforderungen stufengerecht auf nutzungsplanerischer Ebene verankert.

5.19 Anhang

Der Kapitelanhang V GBR «Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen» wurde gemäss dem Musterbaureglement ergänzt.

Der Kapitelanhang VI GBR «Liste der kommunalen Schutzobjekte» wurde gemäss Kapitel 4.6 angepasst.

6. ZÖN U «Siloah»

6.1 Ausgangslage

Der Campus Siloah

Der Campus «Siloah» ist eine bedeutende Institution im Gesundheitswesen, ein gesundheitsrelevantes Zentrum von regionaler Bedeutung, getragen von privaten wie auch von öffentlichen Institutionen.

Auf dem Areal der ZÖN U «Siloah» in Gümligen befindet sich unter anderem die Privatklinik «Siloah». Die heutige Eigentümerin der Grundstücke, auf welchen sich die Gebäude befinden, ist die Stiftung «Siloah». Die Klinik betreut kranke, betagte und pflegebedürftige Menschen. Der Campus «Siloah» ist daher wegen dem demografischen Wandel und der akkuraten Behandlung von älteren Menschen von grossem öffentlichem Interesse.



Abbildung 60: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23



Abbildung 61: Flugaufnahme Siloah Areal gegen Süden | Quelle: siloah.ch, Zugriff am 11.03.24

Abkopplung vom Massnahmenpaket 4

Die Revision der Vorschriften der ZÖN U «Siloah» waren ursprünglich in Massnahmenpaket 4 (MP4) integriert und wurden bereits öffentlich aufgelegt. Vonseiten der betroffenen Grundeigentümerschaft, der Stiftung «Siloah», sind keine Einsprachen eingegangen.

Zusammen mit der Revision der Vorschriften der der ZÖN J «Werkhof Seidenberg», P «Sportanlage Füllerich», und S «Schul- und Sportanlage Allmendingenweg» wurde die Revision der Vorschriften der ZÖN U «Siloah» jedoch von der Genehmigung des Massnahmenpakets ausgenommen. Dies, weil das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge in Bezug auf diese Gebiete als nicht abgeschlossen beurteilte. Die in diesem Zusammenhang nötige Teileränderung der ZÖN J, P und S wird in einem separaten Planungsverfahren vollzogen. Derweil zeichnete sich ab, dass die ursprünglich vorgesehenen Fassadenhöhen in der ZÖN U «Siloah» nicht mehr mit den Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaft im Einklang stehen.

Die Revision der ZÖN U «Siloah» wurde deshalb vom MP4 abgekoppelt und separat erarbeitet, um sie mit den neuen Entwicklungsvorstellungen der Stiftung «Siloah» in Einklang zu bringen, bevor sie erneut zur Genehmigung eingereicht wird. Die Entwicklungsabsichten sehen unter anderem den Neubau einer Klinik für Alterspsychiatrie sowie eine langfristige Regelung bezüglich des Umgangs mit der bisher provisorischen Baustellen- und Notzufahrt vor. Bezüglich der Störfallvorsorge haben keine ergänzenden Bestimmungen zur Störfallvorsorge im Gemeindebaureglement zu erfolgen.

Integration ins Massnahmenpaket 5

Während der Überarbeitung der ZÖN U «Siloah» und Erarbeitung des Massnahmenpakets 5 wurde erkannt, dass das Planungsvorhaben «Siloah» in das MP5 aufgenommen werden kann.

6.2 Masterplan Siloah

Um die Entwicklungsabsichten der Stiftung «Siloah» zu konkretisieren, hat die Stiftung «Siloah» die Erarbeitung eines Masterplans 2040 für die Themen «Bebauung», «Verkehr» und «Landschaft» lanciert. Die wichtigsten Inhalte des Masterplans werden nachfolgend ausgeführt.

Vision und Strategie

Die Vision der Stiftung «Siloah» ist es, das Areal zu einem Campus für Altersmedizin auszubauen. Das umfassende Angebot soll von der allgemeinen Geriatrie bis zur komplexen medizinischen Altersversorgung und psychiatrischen Dienstleistungen reichen. Die Integration dieser verschiedenen Dienstleistungen kann dazu beitragen, eine umfassende und bedarfsgerechte Betreuung älterer Menschen auf einem Altersmedizin-Campus zu gewährleisten. Es ist wichtig, dass die Einrichtungen flexibel und anpassungsfähig sind, um auf die vielfältigen Bedürfnisse der älteren Bevölkerung einzugehen. Diese Strategie führt zu einer Verdichtung und einem weiteren Wachstum des Areals.

Anforderungen an den Masterplan

Die Spital- und Pflegeinstitutionen unterliegen einem ständigen und sehr schnell wechselnden Wandel. Der Stand der Technik wie auch die organisatorischen Anforderungen ändern sehr schnell – auf diese muss jede Institution ebenso schnell reagieren können.

Um diesen Wandel und das Wachstum klarer beschreiben und planen zu können und um allfällige Anpassungen in die neue Zonenordnung aufnehmen zu können, hat die Gemeinde Muri bei Bern die Siloah-Gruppe beauftragt, einen Masterplan über ihre Parzellen zu erstellen.

Ziel der Masterplanung ist es, die Potenziale für die zukünftige Entwicklung des Areals aufzuzeigen. Der Bericht zum Masterplan wurde von einer interdisziplinären Projektgruppe erarbeitet, die von der Stiftung »Siloah« begleitet wurde.

Bebauung

Die Bebauung im Masterplan fokussiert sich ausschliesslich auf das Gebiet der Siloah Ost, weil sich dort die Parzellen in Besitz der Siloah-Gruppe befinden. Der Bereich Siloah Ost wird wiederum in vier Baubereiche, mit jeweiligen Baufeldern aufgeteilt.



Abbildung 62: Skizze der Baubereiche auf dem Siloah Ost Areal | Quelle: Masterplan Siloah

Bereich «West» - BF I

Bei der Bebauung im Bereich «West» sind folgende externe Faktoren zu beachten: Fusion, Etappierung und Umgang mit dem Ärztehaus. Weil die externen Faktoren um den Bereich «West» sehr ungewiss sind, ist eine flexible Bebauungsstrategie sehr wichtig. Es wird deshalb in Bebauungsetappen von Westen nach Osten geplant. Erste Realisierung ist ein senkrecht zur Strasse stehender Längskörper und eine kleinere Punktbaute. Die Lage des zweiten Längskörper im Osten kann in der Lage und je nach

Zeitpunkt und Umgang mit dem Ärztehaus variieren. Die Gebäude sind mit Zwischenbauten in Form von Passerellen mit denkbaren südseitigen Aussenräumen miteinander verbunden. Der Arealzugang erfolgt durch Fusswege von der Tramhaltestelle «Siloah» unter den Passerellen in den Innenhof mit Parkanlage. Die Parkierung erfolgt durch die Einstellhalle im Untergrund.

Die Höhenstaffelung im Bereich «West» setzt sich folgend zusammen. Der östliche Baukörper (1c) weist das grösste Höhenpotenzial auf. Die Regelbauweise ist definiert auf Fassadenhöhe Attika (FHa) 17.5 m, wobei Mehrhöhen städtebaulich gut vorstellbar sind. Mit einem qualitätssichernden Verfahren ist maximal eine FHa von 24.0 m zulässig (7-Geschosse). Der westliche Baukörper (1a) fällt tendenziell weniger hoch aus (6-Geschosse) und der mittlere (1b) könnte noch tiefer ausfallen.

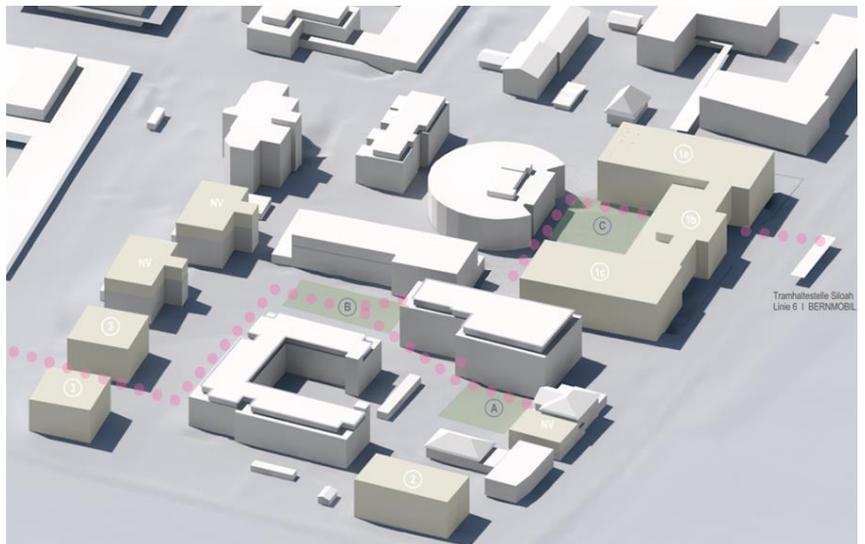


Abbildung 63: Skizze der Bebauung auf dem Baufeld 1 des Siloah Ost Areal | Quelle: Masterplan Siloah

Bereich «West» - BF II

Die Entsorgung ist eigenständig an der Nussbaumallee im BF II zu verorten. Zur Entsorgung gehören Stellplätze für Presscontainer, Andockstellen für LKW, Entsorgungsanlagen, Tanks und kleine Pufferflächen wie Aufzugsanlagen. Diese Anlagen sollen auf dem ganzen Areal möglichst «eingepackt» oder in einem Servicebau (überdacht) untergebracht werden.

Bereich «Ost» - BF III

Im BF III wurde im Masterplan ein Gebäude definiert, mit dem das Areal wieder eine klare Form erhält. Es bildet den Auftakt des Areals als Eckgebäude an der Worbstrasse und der landwirtschaftlichen Fläche. Aus Sicht des Ortsbildes sind hier fünf Geschosse verträglich.

Bereich «Süd» - BF IV

Das BF IV im Süden ist eine Baulandreserve neben den Wohnhäusern «Rahel» und «Zippora». Der Masterplan sieht vor, dass die bestehenden Wohnhäuser im Rahmen der Nachverdichtung um ein Geschoss aufgestockt werden können. Auf dem BF IV sollen bei Bedarf zwei flexible Punktbauten entstehen. Die nahezu quadratischen Grundrisse sollen möglichst flexible Nutzungen ermöglichen. Vom Ortsbild her sind viergeschossige Gebäude verträglich. Im Süden sind Versickerungsmulden analog zu den Bewohnerhäuser «Rahel» und «Zippora» vorgesehen.

Bereich «Zentrum»

Im Bereich «Zentrum» ist nur der Anbau Martha als Potenzial aufgeführt. An dieser Stelle könnte ein Gebäude stehen, das schwellenlos vom Lindenhof aus einen Gastronomiebereich erschliesst. Bei guter Gestaltung und sensiblem Umgang mit dem bestehenden Haus Martha ist auch ein zweigeschossiges Gebäude möglich.

Verkehr

Öffentliche Verkehr

Die Tramhaltestelle «Siloah» der über den Hauptbahnhof Bern führende Linie 6 vom Fischermätteli nach Worb, Dorf ist in unmittelbarer Nähe des Siloah Areals. Mit der öV-Gütekategorie B ist die Erschliessung des Areals bezüglich Distanz zur Haltestelle und Intervall der Abfahrten mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut.

Fussverkehr

Ein engmaschiges Fusswegnetz mit schnellen und direkten Wegen ist zentral. Insbesondere das Erreichen der öV-Haltestelle ist zu gewährleisten, ohne dass Umwege notwendig werden. Im Bereich der neuen Bauten ist eine gute Erreichbarkeit und Durchgängigkeit wichtig. Eine einheitliche und eingängige Signaletik soll dazu beitragen, dass Ziele auf dem Areal schneller und direkter gefunden werden und die Orientierung im Allgemeinen einfacher fällt.

Veloverkehr

Die Zugänglichkeit aller Veloabstellanlagen ist mit möglichst direkten, hindernisfreien Wegen zu gewährleisten. Es soll so nahe wie möglich ans Ziel gefahren werden können. Die Abstellanlagen für den Veloverkehr sind dezentral bei den Zugängen der Gebäude anzuordnen und vor der Witterung zu schützen. Die Anzahl der Abstellplätze leitet sich aus dem effektiven Bedarf ab.

Individualverkehr

Auf dem Siloah Areal sind aktuell 309 Parkfelder (+ 30 provisorische) vorhanden. Diese befinden sich grösstenteils in den Einstellhallen und werden von Ärztinnen und Ärzten oder Privaten gemietet. Die übrigen, vermehrt oberirdischen Parkfelder werden von Besuchenden sowie

Patientinnen und Patienten kostenpflichtig, oder von Mitarbeitenden mit Parkvignette genutzt.

Durch die Erstellung der Neubauten auf dem Siloah Areal, fallen diverse Parkfelder weg. Die neuen Parkierungsmöglichkeiten müssen vor der Bautätigkeit in BF I geprüft und wenn nötig anderweitig kompensiert werden. Nach Fertigstellung der geplanten Bauvorhaben sind auf dem Areal der Siloah rund 370 Parkfelder geplant, grösstenteils unterirdisch. Auch oberirdisch sollen weiterhin Parkfelder bestehen, diese können zwischen Halteplätzen zum Ein- und Aussteigen (Drop-Off) und Kurzzeitparkplätzen unterschieden werden. Die oberirdische Parkierung muss hinsichtlich Verkehrssicherheit überprüft werden.

Notfallverkehr

Zukünftig ist eine zusätzliche Notfallzufahrt für Blaulichtorganisationen über die Ostseite des Siloah Areals zweckdienlich. Denn das Areal kann nur von Seiten der Kantonsstrasse her erreicht werden und benötigt für die Wegfahrt ein Wendemanöver. Im Normalbetrieb ist die bestehende Infrastruktur ausreichend. Falls die Zufahrt allerdings blockiert ist, besteht eine nicht ausreichende Erschliessung für die Blaulichtorganisationen. Im Falle eines Grossereignisses könnten die Zu- und Wegfahrten nicht sinnvoll organisiert werden, da der Platz zum Kreuzen kaum ausreicht und ein Einbahnsystem nicht einzurichten ist.

Aufgrund Bauarbeiten besteht an der neu geplanten Notfallzufahrt aktuell eine provisorische Baupiste. Mit der Linienführung entlang der heutigen Baupiste könnten für die möglichen Fälle, in denen die Erschliessung nicht gesichert ist, eine Ausweichroute angeboten werden. Dieser Fahrweg kann baulich so ausgestaltet werden, dass er für die entsprechenden Fahrzeuge im Notfall befahrbar ist, muss aber nicht einer dauernden Belastung standhalten. Betreffend dieser Erschliessung kann, falls nötig, sichergestellt werden, dass die Zu-/Wegfahrt nur von berechtigten Fahrzeugen befahren wird.

Für eine offizielle Notfallzufahrt muss der Strassenabschnitt umgezont werden (siehe Kap. 6.4).

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung auf dem Siloah Areal wird dezentral geregelt. Drei strategisch ausgewählte Stellen sind optimal an das unterirdische Verteilnetz angeschlossen und ermöglichen kurze sowie direkte Wege für die Feinverteilung im Areal. Es wird unterschieden zwischen drei Arten: Ver- und Entsorgung allgemein, Medizinalbedarf sowie Gastro und Hotellerie.

Freiräume

Das Siloah Areal bietet drei unterschiedlich gestaltete und nutzbare Freiräume, die teils Potenzial zur Aufwertung haben. Zentral befindet sich der Kirschenplatz, welcher ergänzt wird mit weiteren schattenspendenden

Bäumen, blühenden Rabatten und Sitzmöglichkeiten. Der bestehende Lindenhof wird weiterhin als lauschiger Garten für das Restaurant genutzt. Naturnah mit sinnesanregender Gestaltung definiert sich der neue Eichenhof. Verteilt auf dem Areal befinden sich am Wegnetz unterschiedliche Aktivierungsstationen, Gastrobereiche und einfache Sitzmöglichkeiten. Verschiedene Fusswege durchziehen das Areal und bieten unterschiedliche Rundwege mit Sitzbereichen, die von Patienten, Besuchende oder Personal genutzt werden können.



Abbildung 64: Kapitel Landschaft, Ausschnitt aus Masterplan Stand März 2024 | Quelle: Masterplan Siloah

Klima und Ökologie

Das Siloah Areal wird mit einzelnen Grossbäumen und Baumgruppen locker durchzogen. Die Einfahrten ab der Wordstrasse werden mit markanten Bäumen akzentuiert. Eine niedrige Gartenmauer mit begrüntem Band begleitet den Strassenraum. Die bestehenden Bäume werden mit Neuen ergänzt. Die Nussbaumallee bildet aus historischem Grund eine strikte Anordnung, sie wird beidseitig mit den fehlenden Nussbäumen ergänzt. Die Bäume bieten unter anderem Schatten für die Menschen und kühlen die Umgebung. Einheimische Wilddecken begleitet durch vielfältige Blumenweisen und duftende Rabatten sind ein Teil der Gestaltung und unterstützen die Biodiversität. Das Regenwasser bleibt auf den extensiven Dachflächen und verdunstet. Überschüssiges Regenwasser und die nicht über die Schulter versickerbare Platz- und Wegflächen werden in die natürlich gestalteten Retentions- und Versickerungsmulden geleitet. Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhaufen bieten ein idealer Lebensraum für

Kleintiere. Der südliche Arealabschluss wie auch ein Teil der Westseite werden mit lockerer Wildkecken versehen.

Planungssicherheit / Qualitätssicherung

Gemäss Masterplan haben die Bauvorhaben unter Aufnahme des qualitätssichernden Verfahrens, nach SIA 142 oder SIA 143, zu erfolgen. Das BF I soll zudem mit einem Konkurrenzverfahren entwickelt werden, sofern die Mehrhöhe von 24 m ausgeschöpft werden soll. Der Zeitpunkt des qualitätssichernden Verfahrens hat zwingend vor Projektierung des ersten Baus auf dem BF I stattzufinden. Falls auf Mehrhöhen gegenüber der Regelbauweise verzichtet wird, ist eine Projektierung ohne qualitätssicherndes Verfahren möglich.

6.3 Änderungen im Gemeindebaureglement

Aufteilung der Zonenbestimmungen
ZöN U in West und Ost

Die ZöN U «Siloah» (Art. 62 GBR) wird unterteilt in die ZöN U-Ost und die ZöN U-West. Diese Aufteilung wird aufgrund unterschiedlicher räumlicher Anforderungen an die verschiedenen Nutzungen und entsprechend unterschiedlicher Fassadenhöhen auf dem Areal vorgenommen.

Festlegung der zulässigen
Fassadenhöhen

ZöN U-Ost

Die Nutzung in der Siloah Ost besteht aus Spital, Pflege- und Alterseinrichtungen, Wohnnutzungen. Die Fassadenhöhe wird generell erhöht: traufseitige Fassadenhöhe (FHtr) von 12.0 m auf 15.0 m und Fassadenhöhe Attika (FHa) 14.5 m auf 17.5 m. Zusätzlich darf eine weitere Erhöhung bei Wettbewerben und Studienaufträgen (FHtr 18.5 m, FHa 21.0 m) zugelassen werden.

ZöN U-West

Die Nutzung in der Siloah West besteht aus Heimen, Schulen, Pflege- und Alterseinrichtungen. Die Fassadenhöhe wird, von FHtr 12.0 m auf FHtr 14.5 m und die FHa 14.5 m auf FHa 17.0 m erhöht. Eine zusätzliche Erhöhung wird nicht angestrebt.

Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufen entlang der Worbstrasse

Aufstufung von ES II auf ES III entlang der Worbstrasse ab Parzellengrenze, weil gemäss Lärmgutachten bei der grossen Neubaute im Bau-
feld 1 die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können. Aus diesem Grund wird auf einer Tiefe von ca. 20 m die Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III erhöht. So kann der Randstreifen, der zwischen der Worbstrasse und der Neubaute entstehen würde, baulich genutzt werden und die dadurch gewonnene Fläche für einen grösseren, nach Süden ausgerichteten und bespielbaren Aussenraum genutzt werden.

Bereits an der Urnenabstimmung angenommene Anpassung

Im zugehörigen Art. 62 GBR sind Änderungen hervorgehoben (grau hinterlegt), die bereits im Rahmen des MP4 vorgenommen wurden. Damals wurden die ZöN-Vorschriften grundsätzlich überarbeitet. Sie wurden vereinfacht, möglichst offen formuliert und den übergeordneten Bestimmungen angepasst. Die Änderungen wurden bereits öffentlich aufgelegt

und wurden von den Stimmberechtigten beschlossen. Sie sind nicht Teil des vorliegenden Planerlassverfahrens.

6.4 Änderungen im Zonenplan



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	LWZ Landwirtschaftszone
	P Parkanlagen
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	ES III Empfindlichkeitsstufe III
	Vermassung
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	WG2 Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse
	A2 Arbeitsplatzzone A2

Abbildung 65: Neue Zonierung, ZöN U-Ost / U-West
(ZTP Ausschnitt 8)



Hinweise	
	Ortsbildschutzzone
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung
	AS Archäologische Schutzgebiete
	B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A Alleen / Baumreihen
	G Hecken und Feldgehölze
	OG Obstgärten
	T9 Trockenstandorte
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	Wald

Abbildung 66: Neue Zonierung, ZöN U-Ost / U-West
(ZTP Ausschnitt 8)

Unterteilung ZöN U-West und U-Ost

Die Benennung der ZöN U «Siloah» wird in U-West und U-Ost aufgeteilt.

Einzungung der Notfallerschliessung

Ausgangslage

Während der vergangenen Jahre wurden kontinuierliche Anpassungen und Erweiterungen der Infrastruktur vorgenommen. Im März 2011 wurde im Rahmen eines Baugesuches für diese Anpassungen auch die Genehmigung einer Baustellenzufahrt als vorübergehende Baupiste beantragt. Die Errichtung dieser Baupiste war aufgrund der räumlichen Begrenzungen auf dem Areal teilweise ausserhalb der ZöN U und innerhalb der

angrenzenden Landwirtschaftszone (LWZ), überlagert mit Fruchtfolgeflächen notwendig. Die Bauverwaltung der Gemeinde Muri bei Bern hat das Gesuch bewilligt und das AGR hat für diese provisorische Baupiste sowie für provisorische Baustellenparkplätze erstmals im Jahre 2011 eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 Raumplanungsgesetz (RPG) erteilt. Aus verschiedenen Gründen wurde die Ausnahmebewilligung in den Jahren 2013, 2017 und 2018 verlängert.

Ende Dezember 2020 wurde letztmalig eine Verlängerung der Ausnahmebewilligung aufgrund eines Bauprojektes beantragt. Dieses macht eine provisorische Baupiste bis Ende 2023 erforderlich. Aufgrund der Verzögerungen in der Baueingabe wurde die bis Ende 2019 bewilligte Baupiste in Absprache mit der Gemeinde inzwischen stillgelegt, jedoch nicht zurückgebaut.

Die Stiftung «Siloah» hat im März 2020 ein Gesuch bei der Gemeinde für eine langfristige Lösung der Baupiste eingereicht. Die bestehende Baupiste soll demnach auch nach Abschluss der aktuellen Bautätigkeiten einen Rettungsweg im Katastrophenfall sowie die Baustellenzufahrt für zukünftige Bautätigkeiten sicherstellen. Demgegenüber soll die reguläre Erschliessung der Klinik und der International School of Berne wie bis anhin über die Nussbaumallee, die Worbstrasse und den Allmendingenweg erfolgen.



Abbildung 67: Provisorische Baupiste | Fotos: plan:team

Einzonung

Am 14. April 2020 entschied der Gemeinderat Muri bei Bern, den langfristigen Erhalt der Baupiste als Baustellen- und Notzufahrt mittels einer Erweiterung der ZöN U «Siloah» im Rahmen der nächsten

Ortsplanungsrevision sicherzustellen. Ziel ist, dass die Notfallerschliessung so zeitnah wie möglich planungsrechtlich gesichert ist. Dazu ist eine Einzonung von der Landwirtschaftszone (LWZ) in die ZöN U-Ost notwendig.

Der rechtsgültige Zonenplan führt an der aktuellen Bauzonengrenze im betroffenen Bereich eine geschützte Hecke auf, die die Siedlung gegenüber dem Kulturland abgrenzt. Im Bestreben, den Siedlungsrand ökologisch wertvoll auszugestalten, soll die Hecke an den neuen Zonenrand verlegt werden und gegenüber der heutigen Situation mehr Platz erhalten.

Da die Ausgestaltung des Siedlungsrandes innerhalb der Bauzonen umzusetzen ist, ist die Fläche, welche von der Hecke beansprucht wird, ebenfalls einzuzonen.

Die Dimensionen der Hecke sind dabei so gewählt, dass sich ein Krautsaum bilden kann und die Hecke ihre ökologische Funktion am Siedlungsrand auch wirklich wahrnehmen kann.

Daraus resultiert eine Einzonungsfläche von total 0.23 ha, von der allerdings nur rund ein Viertel für die Notfallerschliessung beansprucht wird. Ein grosser Teil des beanspruchten Kulturlands bleibt damit grün und unversiegelt. Durch die Stärkung der Hecke kann insgesamt ein ökologischer Mehrwert generiert werden.

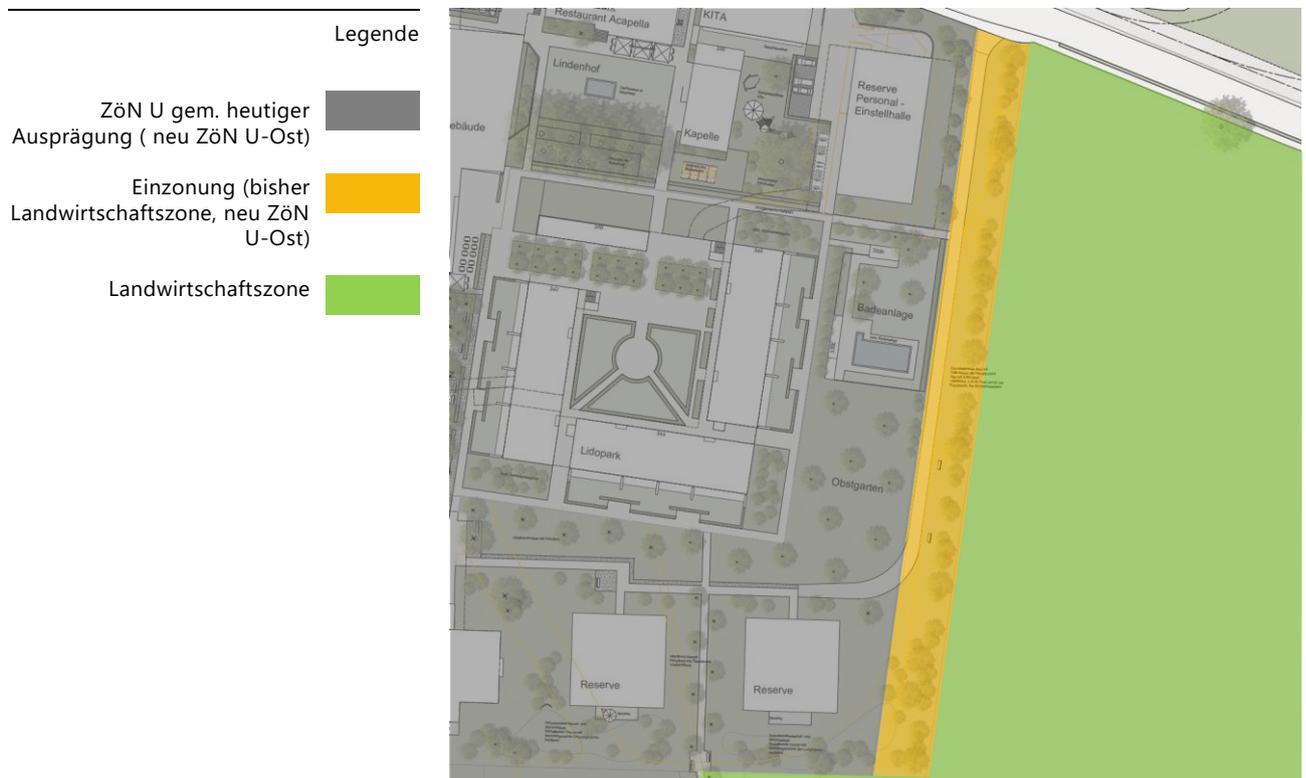


Abbildung 68: Grafische Darstellung der Einzonung für die Notfallzufahrt | Grafik: plan:team

Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Die Einzonung beansprucht Fruchtfolgeflächen, was an verschiedene Bedingungen geknüpft ist. Die Zulässigkeit der Beanspruchung von FFF wurde überprüft, indem der Entscheidbaum gemäss der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» des Kantons Bern durchlaufen wurde. Die entsprechenden Abklärungen und Erläuterungen sind in einem separaten Bericht dargelegt (siehe Fachbericht zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) gemäss Entscheidbaum der kantonalen Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» vom 13. März 2024).

Gemäss den getroffenen Abklärungen ist die Beanspruchung im vorliegenden Fall zulässig. Da die Beanspruchung in Erfüllung einer gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabe erfolgt und der Nachweis für die Standortgebundenheit erbracht ist, ist keine Kompensation der beanspruchten FFF notwendig.