

VORANFRAGE ZUR FESTSETZUNG VON WALD-BAULINIEN

Städtebauliches Konzept Fünf-Egg

Im Fünf-Egg soll ein attraktives Zentrum für Muri entstehen. Der entsprechende Masterplan resp. das Referenzkonzept zur Bebauung ist im Rahmen einer Testplanung entstanden. Betreffend Wald-Baulinien zum Egghölzli-Wald nahm das Testplanungsprogramm von 2019 den damaligen Stand der Ortsplanung zur Grundlage. In der entsprechenden Version des Zonenplans waren die Wald-Baulinien der ZPP und UeO als Hinweise aufgeführt. Diese wurden als Vorgabe in das Testplanungsprogramm übernommen. Damit wurde vom rechtskräftigen Waldabstand von 10 m ausgegangen (Bereich Krone 14 m und Bereich Clairière 15 oder 20 m). Die Testplanung stützte sich demgemäss auf planungsrechtlich altrechtlich verbindliche Vorgaben ab.

Die Überbauungsordnungen UeO Gewerbering Thunstrasse und UeO Krone Muri werden mit der Entwicklung des Fünf-Egg aufgehoben und die darin festgesetzten Wald-Baulinien somit neu festzulegen sein.

Es fragt sich, was im Lichte der heutigen Gesetze ein angemessener Waldabstand ist.



Abbildung: Heutige Situation an der Thunstrasse 9-11 mit Carports direkt auf der statischen Waldgrenze.

Standortgebundenheit

Das städtebauliche Konzept hat - unter dem Patronat der Region Bern Mittelland - ein Optimum an baulicher Dichte und freiräumlichen Qualitäten gesucht und in Form einer Platzierung der Bauten gefunden. Diese Haltung wurde in einem Testplanungsverfahren erörtert und die Gemeinde begrüsst das Konzept. Ohne eine Unterschreitung der ordentlichen Waldabstände ist das Konzept nicht realisierbar.

Besondere Verhältnisse gemäss Art. 26 Abs. 2 KWaG

Aus Sicht der Gemeinde repräsentiert die koordinierte Zentrumsentwicklung im Fünf-Egg besondere Verhältnisse. Es handelt sich um eine wichtige Entwicklung im Interessen der kantonalen und regionalen Zielsetzungen. Ausserdem ist der Perimeter zu grossen Teilen bereits bebaut und auch der heutige, gesetzliche Waldabstand zum Egghölzli-Wald wird heute rechtskräftig unterschritten. Die neue Entwicklung muss gegenüber dem status quo attraktiv sein.

Wald-Baulinien

Gemäss Art. 34a Abs. 1 KWaV kann der Waldabstand für "grössere, zusammenhängende Baugebiete" verkürzt werden. Dafür müssen Wald-Baulinien ausgeschieden werden. Die entsprechenden Bauzonen im Fünf-Egg grenzen direkt an die Waldparzelle des Egghölzli-Waldes an und die Waldgrenze ist rechtskräftig wie auch im Gelände deutlich sichtbar.

>> Aus Sicht der Gemeinde sind die Voraussetzungen für eine Verkürzung des gesetzlichen Waldabstandes im gesamten Perimeter erfüllt. Die Gemeinde beabsichtigt, im Fünf-Egg eine Wald-Baulinie mit 15 m Abstand zum Egghölzli-Wald in einer Überbauungsordnung festzusetzen.

Waldrandpflege

Die zuständige Stelle der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion (Abteilung Walderhaltung Region Mittelland) kann gemäss Art. 26. Abs. 3 KWaG bei verkürzten Waldabständen eine Regelung zur Waldrandpflege mit der Waldeigentümerin (Burggemeinde Bern) fordern. Bereits heute bestehen im Egghölzli-Wald diverse Dienstbarkeiten mit Anstössern.

>> Für die Einwohnergemeinde ist eine Übereinkunft mit der Burggemeinde unabdingbar. Die Vereinbarung zur Waldrandpflege wird voraussichtlich zwischen Einwohnergemeinde und Burggemeinde geschlossen. Gespräche werden gegenwärtig terminiert.

Beeinträchtigung des Waldes

Bauten in unmittelbarer Nähe zum Wald können zu einer erwünschten erhöhten Nutzung des Waldes führen. Bodenverdichtung durch übermässiges Betreten, Ablagerung von Abfällen, Schäden an Flora und Fauna und illegale Bauten sind zu vermeiden.

>> Die Gemeinde beabsichtigt, der Beeinträchtigung des Waldes durch geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Das Konzept sieht einen "Naturabstand" vor, welcher voraussichtlich zu einer Baubeschränkung führen wird und auch die Bewirtschaftung gegenüber der heutigen Situation massiv erleichtert.

Risiken durch Waldnähe

Umgekehrt sind Bauten in Waldnähe grundsätzlich auch zusätzlichen Risiken ausgesetzt. So ist der Windschlag insbesondere bei West-Lage des Waldes eine Gefahr. Der Egghölzli-Wald befindet sich allerdings im Norden der vorgesehenen Bauten. Das Risiko durch Windschlag (insbesondere bei Westwindstürmen) ist deutlich reduziert. Eine durch den Schattenwurf des Waldes hervorgerufene mangelnde Belichtung der Wohnbauten beeinträchtigt die Wohnhygiene. Auch in diesem Zusammenhang mindert die Nord-Lage des Waldes dieses Risiko jedoch stark ab.

>> Aus Sicht der Gemeinde stellt ein Waldabstand von 15 m betreffend die Sicherheit und Wohnhygiene kein unvertretbares Risiko dar.

Zusammenfassung

Die heutige Bebauung des Areals befindet sich bereits in unmittelbarer Waldnähe resp. direkt auf der statischen Waldgrenze. Durch die Festsetzung einer einheitlichen Wald-Baulinie im Rahmen der neuen Überbauungsordnung kann betreffend Waldrandpflege und den Schutz des Waldes eine ganzheitliche Lösung gefunden werden. Damit entsteht sowohl für die Entwicklung des Fünf-Egg sowie die Bewirtschaftung und den Schutz des Egghölzli-Waldes eine insgesamt bessere Situation. Eine Wald-Baulinie von 15 m ist bau- und planungsrechtlich möglich und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen sinnvoll.

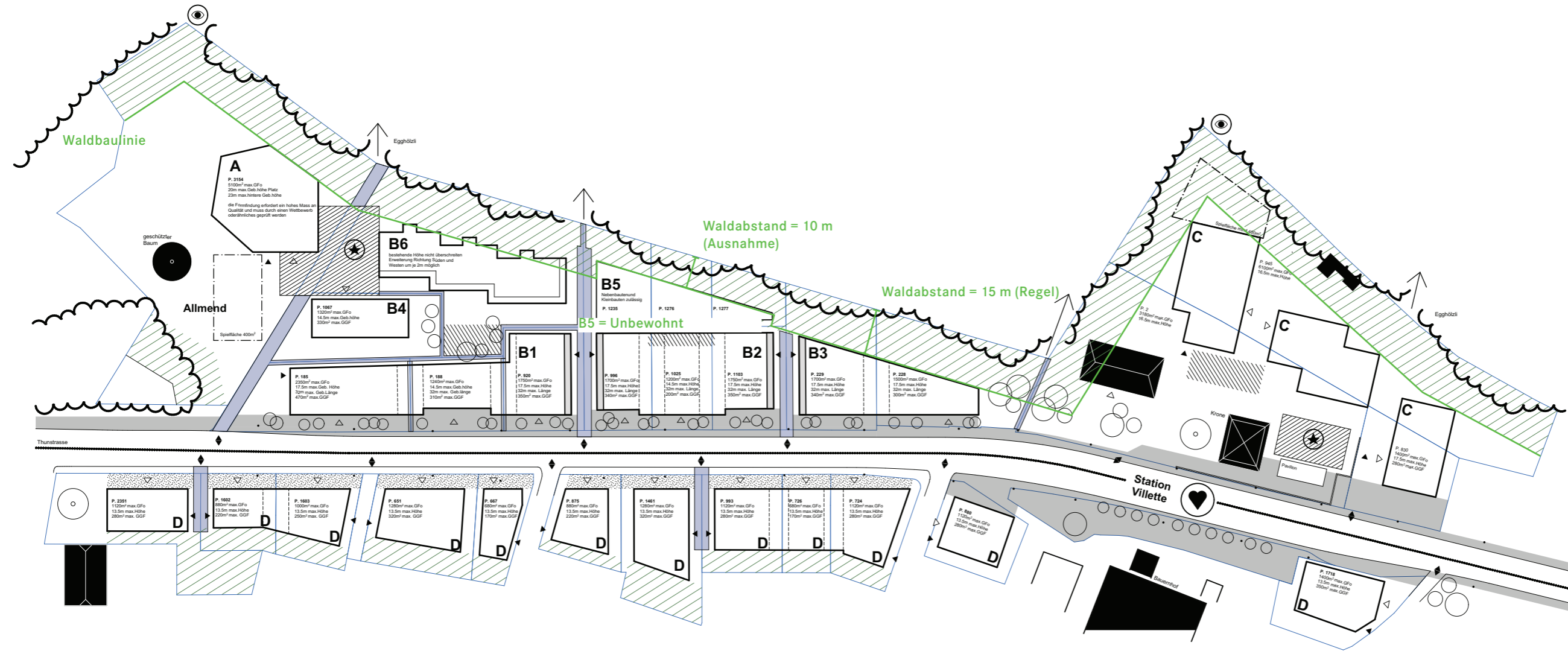
>> Teilt das AWN die Argumentation der Gemeinde?

>> Kann in der Überbauungsordnung eine Wald-Baulinie von 15 m voraussichtlich genehmigt werden?

Beilagen

> Planstand Masterplan vom 16.08.2023

Planstand Masterplan mit Hinweisen



Zentrumsentwicklung Muri/Gebiet
Thunstrasse "Fünf-Egg"
16.08.2023 Vorabzug



Legende

- Baufelder
- Parzellen
- Bestehende Objekte
- Erhaltenswert oder Schützenswert
- Möglicher Sockelbau bis 7m Geb.höhe
- Grenzabstand
- Lage schematisch: Tiefgarageneinfahrt
- Adressbildung
- Ausblickspunkte
- Haltestelle
- Begegnungspunkte
- hohe Frequentierung
- Platz
- möglicher Nachbarschaftsplatz
- Vorgarten
- Naturabstand
- Verbindung Egghölzli / Nachbarschaft
- Wegerecht

- A** Teilbereich Clairière
- B1-3** Teilbereich Thunstrasse Nord
- B4-6** Teilbereich Thunstrasse Nord 2. Reihe
- C** Teilbereich Krone
- D** Teilbereich 1. Bautiefe Süd

Plan Mst. 1:500

Raphael Dettling

Von: Haldi Matthias <matthias.haldi@muri-guemligen.ch>
Gesendet: Mittwoch, 13. September 2023 14:49
An: 'Vogelsanger Simon, WEU-AWN-AWE'
Cc: Marti Thomas; Florian Künti; Raphael Dettling; 'Donat Senn'; 'Immenkamp Antonia'; 'Tina Kneubühler'
Betreff: AW: Muri bei Bern: Zentrumsentwicklung Muri (ZEM), Gebiet Thunstrasse "Fünf-Egg", Voranfrage Waldabstände

Sehr geehrter Herr Vogelsanger

Besten Dank für die rasche und klare Antwort.

Ich werde nun mit unseren Planern das weitere Vorgehen besprechen. Sie werden wieder von uns hören.

Ich wünsche Ihnen noch einen guten Nachmittag.

Freundliche Grüsse
Matthias Haldi

Bauverwaltung Muri bei Bern

Leiter Raumplanung + Bauinspektorat /
Stv. Bereichsleiter Hochbau + Planung
Thunstrasse 74
CH - 3074 Muri bei Bern

Tel: +41 (0)31 950 54 70 (Abteilung)

Tel: +41 (0)31 950 54 67 (Direkt)

matthias.haldi@muri-guemligen.ch

www.muri-guemligen.ch

Von: Vogelsanger Simon, WEU-AWN-AWE <simon.vogelsanger@be.ch>

Gesendet: Mittwoch, 13. September 2023 14:40

An: Haldi Matthias <matthias.haldi@muri-guemligen.ch>

Betreff: AW: Muri bei Bern: Zentrumsentwicklung Muri (ZEM), Gebiet Thunstrasse "Fünf-Egg", Voranfrage Waldabstände

Sehr geehrter Herr Haldi

Besten Dank für Ihre Anfrage in randvermerkter Sache. Gestützt auf die bereits gelaufenen Abklärungen und Rückmeldungen an Herr Künti kann ich die gestellte Frage zur Bewilligungsfähigkeit der eingezeichneten Wald-Baulinie wie folgt beantworten:

Vorab ist festzustellen, dass im Plan durchgehend eine **Wald-Baulinie von 15 m** vorgesehen ist. Im Bereich der Parzellen Nr. 1253 / 1276 und 1277 soll als **Ausnahme die Wald-Baulinie auf 10 m** festgelegt werden. Allgemein werden die Grundvoraussetzungen zur Einrichtungen einer Wald-Baulinie erfüllt (basierend auf verbindlicher Waldgrenze, grösseres zusammenhängendes Baugebiet). Im Beschrieb zur Voranfrage wird weiter festgehalten, dass eine Vereinbarung zur Waldrandpflege mit der Burgergemeinde Bern unabdingbar ist. Damit wird eine weitere Voraussetzung erfüllt. Als wichtige Gründe (Art. 17 WaG) und besondere Verhältnisse (Art. 26 Abs. 2 KWaG) wird festgehalten, dass es sich um eine wichtige und koordinierte Zentrumsentwicklung in kantonalem / regionalem Interesse handelt. Diese Punkte sind auch anerkenntbar. Allerdings nur für die Wald-Baulinien mit einem Abstand von 15 m. Bei der

punktuellen Unterschreitung auf 10 m benötigt es weitere / klarere Gründe. Insbesondere, da mit den 10 m auch der gemäss Bund empfohlene Mindestabstand zum Wald unterschritten wird.

Folglich können wir unsere Zustimmung gemäss Art. 26 Abs. 2 KWaG für die 15 m Wald-Baulinie in Aussicht stellen. Die Gewährung der Zustimmung im Rahmen der Genehmigung der Nutzungsplanung ist jedoch gebunden an das Vorliegen der Vereinbarung zur Waldrandpflege mit der Grundeigentümerin. Für die Zustimmung der Ausnahme zur punktuellen Unterschreitung auf 10 m müssten weitere wichtige Gründe und besonderen Verhältnisse im Erläuterungsbericht aufgeführt werden (weshalb 10 m zwingend notwendig: welche Bauten mit welcher Nutzung, weshalb genau dort auf den weiter verringerten Waldabstand angewiesen). Ausserdem muss sich die Gemeinde überlegen, ob sie eine solche Ausnahme will, da sie bei einer Beanstandung (Einsprache / Beschwerde) das Planverfahren stark in die Länge ziehen kann. Dies weil es sich um eine zusätzliche Ausnahme von einem schon ausserordentlichen Waldabstand handelt, für welchen seitens AWN keine Rechtssicherheit in einem juristischen Verfahren gewährt werden kann.

In Sachen Wald-Baulinien erlaube ich mir auch noch den südwestlichen Bereich der **Parzelle Nr. 3154** anzusprechen. Wurde hier absichtlich keine Wald-Baulinien vorgesehen? Wenn nein, empfehle ich der Gemeinde auch hier die Einrichtung einer solchen Linie zu prüfen. Wie bereits Herr Künti mitgeteilt müsste der Abstand 20 m betragen und auch hier eine Vereinbarung mit der Waldeigentümerin vorliegen.

Gemäss unserer Erfahrung gibt es immer ein Bedarf zur **Abweichung von Wald-Baulinien**. Dies für geringfügige Bauten wie Spielplätzen, Erschliessungswege, Parkierungsflächen, Fluchttunnel etc. Hier empfehlen wir der Gemeinde, dass sie – wie bei der eingezeichneten Spielfläche geschehen - derlei Ausnahmen überlegt und diese ins Reglement zur künftigen Überbauungsordnung (oder Baureglement) mit integriert. Wir würden dann im Rahmen der Vorprüfung mitteilen, ob die Ausnahmen gangbar sind. Alternativ ist auch eine vorgängige Klärung mit uns möglich.

Weiter erlaube ich mir noch auf die eingezeichneten **Ausblickpunkte und «Verbindung»-Pfeile** einzugehen. Waldareal ist in raumplanerischen Dingen der Waldgesetzgebung unterstellt. Und diese hält fest, dass die Bepanung von Waldareal rein in der regionalen Waldplanung geschehen darf. Somit sind die Ausblickpunkte / Verbindung-Pfeile aus der kommunalen Masterplanung zu entfernen oder ins Baugebiet zu versetzen.

Ich hoffe die Angaben dienen Ihnen so. Bei weiteren Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
S. Vogelsanger

Simon Vogelsanger, Bereichsleiter Waldrecht, Forsting. FH
[+41 31 636 58 80](tel:+41316365880) (direkt), simon.vogelsanger@be.ch

Wirtschafts-, Umwelt- und Energiedirektion des Kantons Bern, Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Mittelland
Molkereistrasse 25, 3052 Zollikofen
[+41 31 636 12 70](tel:+41316361270), www.be.ch/wald

Von: Haldi Matthias <matthias.haldi@muri-guemligen.ch>

Gesendet: Dienstag, 29. August 2023 12:11

An: Vogelsanger Simon, WEU-AWN-AWE <simon.vogelsanger@be.ch>

Cc: Marti Thomas <thomas.marti@muri-guemligen.ch>; 'Florian Künti' <florian.kuenti@panorama-ag.ch>; 'Raphael

Dettling' <raphael.dettling@panorama-ag.ch>

Betreff: Muri bei Bern: Zentrumsentwicklung Muri (ZEM), Gebiet Thunstrasse "Fünf-Egg", Voranfrage Waldabstände

Externe E-Mail. Vorsicht mit Links und Anhängen.

Courriel venant de l'extérieur. Prudence avec les liens et les documents qu'il contient.

Sehr geehrter Herr Vogelsanger

Sie haben angeblich bereits mitbekommen, dass wir wieder intensiv an der Planung "Fünf-Egg" sind. Im April 2020 wurde der Masterplan vom Gemeinderat Muri bei Bern genehmigt und dem Grossen Gemeinderat (Parlament) zur Kenntnis gebracht (siehe Anhang). Ihr Vorgänger, Herr Henri Neuhaus, war sowohl im Prozess der Testplanung wie auch bei der Ausarbeitung des Masterplans involviert und aktiv beteiligt.

Wir sind nun voll dran, den mittlerweile angereicherten und verfeinerten Masterplan (neue Themen wie z.B. Ökologie, Schwammstadt, Klima wurden aufgenommen) in die Nutzungsplanung, in Form einer **Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Fünf-Egg"**, die in vier Sektoren aufgeteilt werden soll, zu überführen. Um in Sachen Waldabstand nun auch zur "Festsetzung" zu kommen, haben wir zusammen mit unserem beauftragten Planungsteam eine Voranfrage erarbeitet, die wir Ihnen gerne zur zeitnahen Beantwortung unterbreiten (siehe Anhang). Unser Ziel ist es, die Planung so rasch wie möglich in die Mitwirkung und Vorprüfung zu schicken. Demzufolge danke ich Ihnen jetzt schon auf diesem Weg, dass Sie bereit sind auf diesem unkomplizierten Weg sich zu den grundeigentümergehörigen Waldabständen zu äussern und uns eine zeitnahe Rückmeldung zu geben.

Bei Fragen stehe ich oder Florian Künti der Panorama AG gerne zur Verfügung.
Vielen Dank für Ihre Bemühungen!

Freundliche Grüsse
Matthias Haldi

Bauverwaltung Muri bei Bern

Leiter Raumplanung + Bauinspektorat /
Stv. Bereichsleiter Hochbau + Planung
Thunstrasse 74
CH - 3074 Muri bei Bern

Tel: +41 (0)31 950 54 70 (Abteilung)
Tel: +41 (0)31 950 54 67 (Direkt)
matthias.haldi@muri-guemligen.ch
www.muri-guemligen.ch

→ **Save-the-Date!**

Die Partizipationsveranstaltung zum «**Bypass Bern Ost: Ausgestaltung Abschnitte Nord und Süd**» steht Ihnen zum Besuch offen:

vom MI 30. August bis SA 09. September 2023,
jeweils von Dienstag bis Samstag zwischen 14:00 und 19:00 Uhr auf der
Gemeindeverwaltung Muri bei Bern, Thunstrasse 74, 3074 Muri b. Bern.

Es stehen Dateien für Sie zum Herunterladen bereit.

Dateiname	Grösse	Checksum (SHA1)
-----------	--------	-----------------

ggr_20_09_03_Masterplan.pdf

23,6
MB

4e024c1f7095a5e006193d60b6ab23b40a99284efbd1c2475a3

Bitte verwenden Sie den untenstehenden Link, um die für Sie bereitgestellten Dateien herunterladen zu können.

<https://filetransfer.iz-region-bern.ch/message/fMg88HxqzOEFOXCiNDJvY9>

Diese E-Mail oder Download-Link kann nicht an andere Personen weitergegeben werden.

Die Dateien stehen bis zum **Freitag, 8 September** zu Ihrer Verfügung. Nach diesem Zeitpunkt werden die Dateien automatisch vom Server gelöscht.

Message ID: fMg88HxqzOEFOXCiNDJvY9