



**Stadt Bern**  
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



## **Erläuterungs- und Raumplanungsbericht**

### **Wohlenstrasse Eymatt**

Änderung des Zonenplans und des  
Lärmempfindlichkeitsstufenplans

#### **Überbauungsordnung**

---

---

---

---

---

---

---

---

Juli 2014

**Stadt Bern**

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10  
F 031 321 70 30  
E [stadtplanungsamt@bern.ch](mailto:stadtplanungsamt@bern.ch)  
[www.bern.ch](http://www.bern.ch)

## Inhaltsverzeichnis

### Erläuterungsbericht

<b>1</b>	<b>Lage des Planungsgebiets</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Historische Entwicklung</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Ausgangslage Planung</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Neubau Tierheim</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Standort des künftigen Tierheims</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Erdgasröhrenspeicher und Umdruckstation</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Baurechtliche Bedingungen</b>	<b>10</b>
6.1	Nutzungszonenplan	10
6.2	Bauklassenplan	10
6.3	Bauordnung	10
6.4	Lärmempfindlichkeitsstufenplan	11
<b>8</b>	<b>Weitere Rahmenbedingungen / Genehmigungsvoraussetzungen</b>	<b>11</b>
7.1	Rodungsgesuch	11
7.2	Waldfeststellung	11
7.3	Verträge zwischen den Grundeigentümern	11
<b>9</b>	<b>Studien zur Planungsvorlage</b>	<b>12</b>
8.1	Verkehr	12
8.2	Lärm	12
8.3	Natur- und Tierschutz	13
8.4	Naturgefahren	14
<b>10</b>	<b>Planungsvorlage</b>	<b>14</b>
	<b>Raumplanungsbericht</b>	<b>17</b>
A.	Raumordnung	18
B.	Umwelt	25
C.	Wirtschaft	29
D.	Gesamtabwägung	32

## 1 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet Wohlenstrasse Eymatt liegt in einer Waldlichtung im Nordwesten des Bremgartenwalds der Stadt Bern. Es befindet sich rund 3 km vom Kreisel Länggassstrasse/Halenstrasse („Kreisel Tierklinik“) und ca. 700 m vom Camping Kappelenbrücke entfernt. Das Gebiet umfasst die Parzelle Bern GBBI-Nr. 2/1346 und Teile der Parzelle Bern GBBI-Nr. 2/1350. Die Waldlichtung Wohlenstrasse Eymatt ist heute der Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FC\* zugeteilt. Der Planungsperimeter umfasst eine Fläche von ca. 4 ha.

Die nächsten Wohngebiete befinden sich in den Gebieten Eymatt in der Gemeinde Bern und Aumatt in der Gemeinde Wohlen b. Bern. Sie sind jeweils ca. 500 m vom Planungsperimeter entfernt.



Lage Waldlichtung Wohlenstrasse Eymatt (Quelle: WEB-GIS Bern)



Perimeter Planungsvorlage (Quelle: Vermessungsamt der Stadt Bern)

## 2 Historische Entwicklung

Auf der Dufourkarte (1845 – 1865) befindet sich im Gebiet der Waldlichtung Wohlenstrasse Eymatt bereits eine Baute. Auf der Sigfriedkarte (ab 1880) ist die Waldlichtung Wohlenstrasse Eymatt bereits deutlich erkennbar.

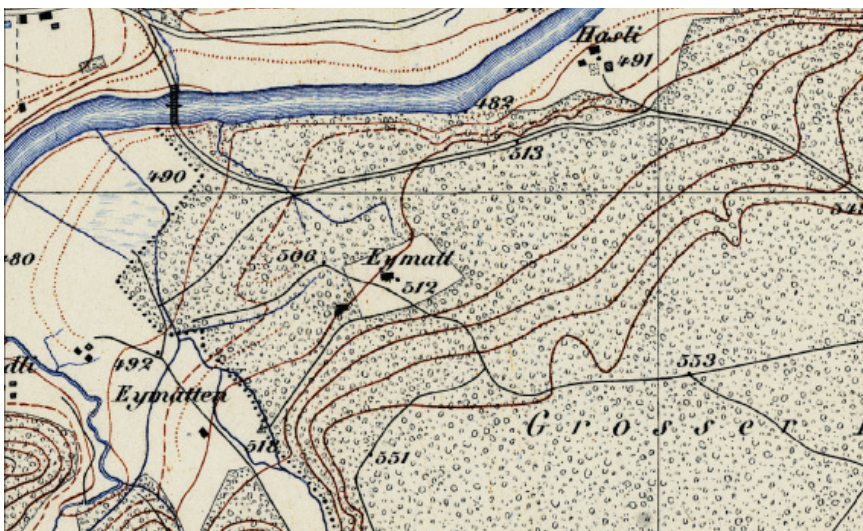
Das in den Karten aufgeführte Gebäude diente bis 2007 als Forsthaus. Seitdem dieses Gebäude nicht mehr als Forsthaus genutzt wird, werden an den Wochenenden Feste und Events durchgeführt, was teilweise zu Beeinträchtigungen der Fauna führt. Anstelle des Forsthauses soll nun ein Tierheim erstellt werden.

1976 wurde es als Nutzung für die ARA Neubrücke eingezont. Da die ARA Neubrücke in diesem Gebiet keine Flächen beansprucht, erklärte sich die Burgergemeinde Bern bereit, dieses Grundstück dem Berner Tierschutz im Baurecht zur Verfügung zu stellen.

Neben dem Forsthaus wurden 2000 und 2007 in zwei Etappen der unterirdische Erdgasröhrenspeicher und die oberirdische Druckreduzier- und Messstation (DRM-Station) erstellt.



Dufourkarte (Quelle: Geoportal Bern, Download: 22. März 2013)



Siegfriedkarte (Quelle: Geoportal Bern, Download: 22. März 2013)

### 3 Ausgangslage Planung

Der Verein Berner Tierschutz reichte am 14. Januar 2006 ein Baubewilligungsgesuch für die Erstellung eines neuen Tierheims an der Wohlenstrasse in der Eymatt ein. Die Parzelle liegt in einer Zone für öffentliche Nutzungen FC\*. Aufgrund von Einsprachen kam es zu einer Projektänderung, die eine neue Erschliessungslösung vorsieht. Da jener Perimeter eine Waldparzelle quert wurde dafür ein Rodungsgesuch und eine Ausnahme für das Bauen ausserhalb der Bauzone gestellt.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) verweigerte jedoch eine Ausnahmebewilligung, da die neue Erschliessung einer Änderung der Nutzungsplanung bedürfe.

Aufgrund dessen beschloss der Gemeinderat am 31. Oktober 2007 eine geringfügige Änderung des Zonenplans Forsthaus Eymatt. Er wies das für die Erschliessung notwendige Waldstück der Zone FC\* zu. Das AGR genehmigte die geringfügige Planänderung am 5. Dezember 2007. Auf Beschwerde hin hob die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) die Genehmigungsverfügung des AGR wegen Verletzung der Pflicht zur Koordination von Nutzungsplan- und Rodungsbewilligungsverfahren von Amtes wegen auf.

In der Folge legte der Gemeinderat die Änderung der Nutzungsplanung, koordiniert mit dem Rodungsbewilligungsverfahren, nochmals öffentlich auf. Mit Gesamtentscheid vom 10. Dezember 2009 genehmigte das AGR die Änderung des Zonenplans Forsthaus Eymatt unter gleichzeitiger Erteilung der Rodungsbewilligung für das betroffene Waldstück, was auf Beschwerde hin durch die JGK mit Entscheid vom 11. November 2010 ebenfalls gutgeheissen wurde. Mit Entscheid vom 19. Mai 2011 hob das Verwaltungsgericht hingegen den Entscheid der JGK auf und wies das Verfahren zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die JGK zurück. In der Neubeurteilung entschied die JGK am 20. September 2011, die geringfügige Änderung des Zonenplans Forsthaus Eymatt sei nicht genehmigungsfähig.

Die JGK befand, dass es sich bei der vorliegenden Freifläche FC\* um eine Zone für öffentliche Nutzungen gemäss Artikel 77 Absatz 1 BauG handle. Eine Änderung des Zonenplans sei daher nur zulässig, wenn für jene Zone die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festgelegt werden.

Die Stadt Bern und der Berner Tierschutz verzichteten auf eine Beschwerde. Der Gemeinderat beauftragte daraufhin die zuständigen Stellen mit der Erarbeitung einer neuen Planungsvorlage für die gesamte Waldlichtung in der Eymatt.

### 4 Neubau Tierheim

Das heutige Tierheim Oberbottigen dient als Domizil für Findeltiere, als Kompetenz- und Informationszentrum, als Treffpunkt und Bildungsstätte. Es liegt am Oberbottigenweg 72, 3019 Bern, in unmittelbarer Nähe des Siedlungsgebiets. Es bietet seit langer Zeit zu wenig Platz und genügt den Anforderungen an eine tiergerechte Haltung nicht mehr. Aufgrund von Lärmklagen aus der Nachbarschaft kommt eine Erweiterung und Sanierung des Tierheims Oberbottigen für den Berner Tierschutz am heutigen Standort nicht mehr in Frage.

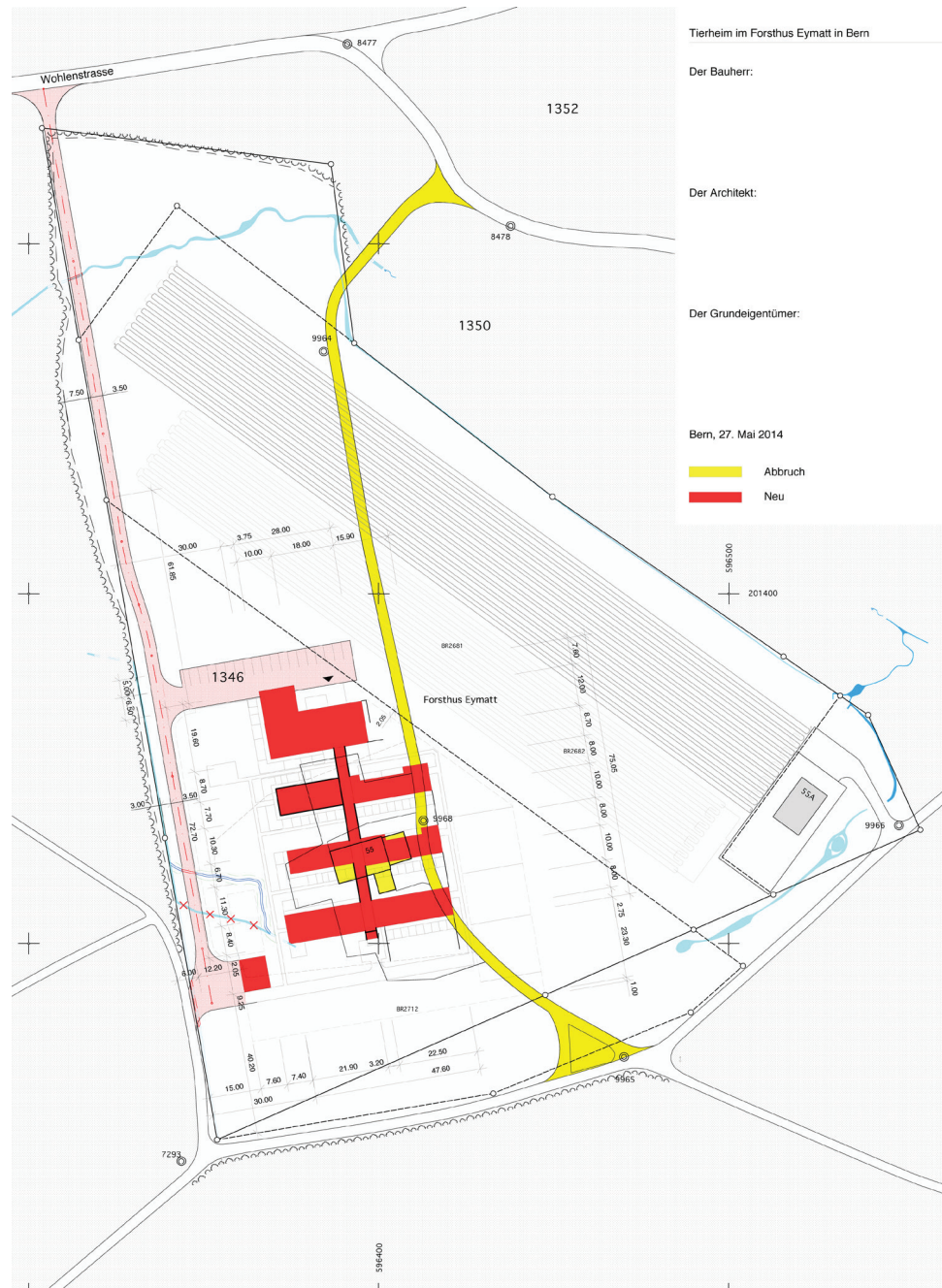
Auf der Suche nach einer Lösung zur Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tiere wurden verschiedene Standorte geprüft. Der Standort des Forsthauses Eymatt hat sich dabei als idealer Standort herauskristallisiert.

Das künftige Tierheim liegt abgelegen vom Siedlungsgebiet inmitten des Bremgartenwalds in einer bereits erschlossenen und teilweise überbauten Bauzone. Übermässige Immissionen auf das Siedlungsgebiet werden durch den Standort vermieden. Die bestehende Nutzung im Perimeter ist mit der neuen Nutzung des Tierheims kompatibel. Die Burgergemeinde hat dem Tierschutzverein Bern die Parzelle Bern GBBi-Nr. 2/2712 im Baurecht zur Nutzung abgetreten.



Fotomontagen Tierheim Waldlichtung Wohlenstrasse Eymatt (Quelle: Berner Tierschutz)

## Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt - Erläuterungsbericht



Situationsplan in der Fassung vom 27.05.2014 (Quelle: Baugesuch Berner Tierschutz)

Das konkrete Bauprojekt für das Tierheim lässt sich dem Baugesuch entnehmen. Das Baugesuch wird mit der vorliegenden Änderung des Zonenplans nach Koordinationsgesetz (KoG; BSG 724.1) koordiniert.



### 5 Standort des künftigen Tierheimes

Die Stadt, die Burgergemeinde Bern und der Berner Tierschutz sind überzeugt, in der Waldlichtung Wohlenstrasse Eymatt einen idealen Standort gefunden zu haben:

- Aufgrund der durch das Hundegebell zu erwartenden Lärmemissionen gilt ein Standort abseits von Siedlungsgebieten als Voraussetzung.
- Neben den baulichen und betrieblichen Massnahmen am Gebäude, wie Lärmschutzwände, Auslaufboxen nur gegen Süden – wodurch die Gebäude als Lärmschutz gegen Norden wirken – Auslauf in den Boxen nur am Tag (vgl. dazu Baugesuch Tierheim) wird der Wald um das Tierheim als Puffer für den vom Tierheim ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen dienen. Gemäss Lärmgutachten vom 6. Januar 2006 und Überprüfung vom 21. Februar 2013 werden durch den Tierlärm keine Wohngebiete – wie beispielsweise die hintere Aumatt – übermässig beeinträchtigt. Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung können vollumfänglich eingehalten werden.
- Die Nutzung der Waldlichtung durch das Tierheim lässt sich des Weiteren gut mit dem bereits dort bestehenden Erdgasröhrenspeicher vereinbaren. Das Nebeneinander des Tierheimes und des Erdgasröhrenspeichers bewirkt keine gegenseitigen negativen Auswirkungen.
- Die Waldlichtung befindet sich bereits heute in einer Bauzone (Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FC\*) und ist schon heute bebaut und erschlossen.
- Die Bauten für das Tierheim ersetzen die Bauten des Forsthauses in der Waldlichtung.
- Die Lichtung ist von aussen nicht einsehbar, die Bauten des Tierheims sind relativ flach und maximal 2-geschossig. Eine Störung des Umgebungsbildes erfolgt nicht.
- Die Waldlichtung Wohlenstrasse Eymatt gilt aufgrund des bestehenden Forsthauses, welches regelmässig an Wochenenden für Feste genutzt wird sowie des Campingplatzes Kappelenbrücke als lärmvorbekannt. Die durch das Tierheim zu erwartenden Emissionen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wildtiere haben.
- Mehrere geprüfte Alternativstandorte mussten aus folgenden Gründen verworfen werden:
  - Neuenegg: Kauf eines Bauernhauses in der Landwirtschaftszone; Scheiterte an der Opposition der Nachbarn gegen die Umzonung. Über 118 Nachbarn opponierten im Mitwirkungsverfahren, weil sie kein Tierheim in der Nachbarschaft wollten. Dies obwohl die nächsten Nachbarn über 180 Meter entfernt wohnten. Daraufhin unterstützte die Gemeinde das Projekt nicht mehr.
  - Matzenried: Am Standort einer nicht mehr benötigten Trainingsanlage für den Zivildienst; Der Standort war weit von Nachbarn entfernt. Die Gemeinde lehnte ab, weil der Neubau eines Tierheims das Landschaftsbild stark verändern würde. Eine Ausnahmegewilligung sei nicht möglich. Das Bauprojekt widerspreche den Zielsetzungen des Landschaftsentwicklungskonzepts.
  - Zollikofen: Verschiedene Standorte; Gemeinde verweigerte die Unterstützung. Obwohl mehrere mögliche Standorte vorgeschlagen wurden, lehnte die Gemeinde jede Unterstützung ab. Ein Tierheim sei nicht im Interesse der Gemeinde. Die Standorte seien zudem zu nahe an den bewohnten Gebieten.
  - Waldlichtungen im Forst; Keine ausreichende Erschliessung mit Wasser, Abwasser, Elektrizität und Strassen. Zudem wäre der Einfluss auf die Wildtiere zu erheblich gewesen. Es fehlte auch an einer Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

- Weitere Objekte scheiterten daran, dass die Nachbarn zu nahe wohnten, die Erschliessung fehlte oder dass die Grundstücke nicht zum Verkauf standen.

### **6 Erdgasröhrenspeicher und DRM-Station**

Der Erdgasröhrenspeicher und die DRM-Station wurden in zwei Etappen gebaut: die erste Etappe 2000/2001 und die zweite Etappe 2007. Der Erdgasröhrenspeicher dient Energie Wasser Bern (ewb) als Tagesausgleichspeicher, der notwendig ist, um die Differenzen des im Tagesablauf unterschiedlichen Gasbezuges auszugleichen. Weiter wird sowohl die Erdgasversorgung der Stadt Bern als auch die Energiezentrale der neuen Kehrichtverbrennungsanlage (KVA) an der Murtenstrasse von dieser Station aus beliefert.

### **7 Baurechtliche Bedingungen**

#### **7.1 Nutzungszonenplan**

Für den Planungssperimeter ist heute die Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FC\* festgelegt. Die Ausnützungsziffer in der FC\* beträgt 1.2 (Art. 24 BO).

Neu wird der Planungssperimeter aufgeteilt in eine Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA\* mit einer Ausnützungsziffer von 0.1 (für den Erdgasröhrenspeicher mit der DRM-Station und in eine Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FB\* mit einer Ausnützungsziffer von 0.6 (für das Tierheim). Bei der Zonenplanänderung wird damit die Ausnützungsziffer herabgesetzt.

#### **7.2 Bauklassenplan**

Der Planungssperimeter befindet sich in der Zone im öffentlichen Interesse und bleibt in derselben Zone.

#### **7.3 Bauordnung**

Nach aktuellem Baugesetz (BauG; BSG 721.0) ist für eine Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse eine Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festzulegen (Artikel 77 BauG). Eine solche baurechtliche Festlegung fehlt der heutigen FC\*.

Der Erdgasröhrenspeicher und die DRM-Station bestehen indessen seit einigen Jahren. Für diesen Bereich wird in der vorliegenden Planung neu eine Zone FA\* mit einer entsprechenden Zweckbestimmung und den Grundzügen der Überbauung und der Gestaltung festgelegt. Eine eigene Zone FB\* mit entsprechenden Festlegungen erhält die Parzelle des Tierheims.

Die Zone FB\* Tierheim ist für die Erstellung und den Betrieb eines Tierheimes des Berner Tierschutzes bestimmt. Neben den Aufenthaltsräumen für die Tiere sind Räume für die Besucher, die Information und Bildung, die notwendigen Büros sowie zwei Wohnungen für ständig anwesende Betreuende zulässig. Um die Volumetrie der Neubauten nicht zu gross werden zu lassen, ist die zulässige Gesamthöhe der Gebäude auf jene der Bauklasse 2 zu beschränken. Die Farb- und Materialwahl der Gebäude und der Aussenraumgestaltung hat auf die Umgebung der Waldlichtung Rücksicht zu nehmen und sich unauffällig einzufügen. Die Erschliessung führt von der Eymattstrasse über die Wohlenstrasse bis zur Lichtung Eymatt. Dort zweigt die Erschliessungsstrasse für das Tierheim ab und führt dem Waldrand entlang zum Tierheim.

### 7.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan wird angepasst. Heute ist nur für das bestehende Gebäude Forsthaus Eymatt eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES II festgelegt. Weitergehende Festlegungen fehlen. Neu wird für den gesamten Perimeter Wohlenstrasse Eymatt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt, was jener einer gemischten Nutzung entspricht.

## 8 Weitere Genehmigungsvoraussetzungen

### 8.1 Rodungsgesuch

Die neue Zufahrt zum Tierheim ab der Wohlenstrasse liegt verkehrsgünstiger, beansprucht daher weniger Fläche, tangiert weniger die Veloroute und schafft deutlich bessere Verhältnisse im Einmündungsbereich.

Da die Erschliessung ein Waldstück quert, muss ein Rodungsgesuch für die Rodung von 98 m<sup>2</sup> Wald gestellt werden. Als Ersatz für die Rodung wird in unmittelbarer Nähe im Bereich der bisherigen Zufahrt ab der Wohlenstrasse eine Fläche von 180 m<sup>2</sup> aufgeforstet.

Die Lage der geplanten Erschliessung gewährt die Verkehrssicherheit für die Nutzer der Wohlenstrasse sowie der Zufahrt zum Tierheim. Der Eingriff erfolgt an der schmalsten Stelle des Waldsaumes zwischen der Wohlenstrasse und dem zu erschliessenden Gebiet, so dass flächenmässig der geringste Eingriff notwendig wird.

Das kantonale Amt für Wald hat die Rodungsbewilligung für die vorliegende Planung in Aussicht gestellt.

### 8.2 Waldfeststellung

Bei der Revision von Nutzungsplänen ist eine Waldfeststellung in jenem Bereich durchzuführen, wo Bauzonen an den Wald grenzen (Art. 13 Abs. 1 i.V.m. Art. 10 Abs. 2 WaG; SR 921.0). Die Waldgrenzen hat das kantonale Amt für Wald festgestellt. Diese werden nun entsprechend in der Überbauungsordnung verankert.

### 8.3 Verträge zwischen den Grundeigentümern

Die Erschliessung, die Unterschreitung des Grenzabstandes der Bauten des Tierheimes zu den Baurechtsparzellen Bern GBBI-Nr. 2/2681 und Bern GBBI-Nr. 2/2682 und die Benutzung der Baurechtsparzellen Bern GBBI-Nr. 2/2681 und Bern GBBI-Nr. 2/2682 für die Parkierung des Tierheimes werden mit den entsprechenden Dienstbarkeiten gesichert.

### 9 Studien zur Planungsvorlage

#### 9.1 Verkehr

Der Erdgasröhrenspeicher und die DRM-Station werden über die Wohlenstrasse und dann den Waldweg von Osten her erschlossen.

Für die Erschliessung des Tierheims wurde 2007 durch die Firma LP Ingenieure, Bern, ein Verkehrsgutachten erstellt. Darin wurden das Verkehrsaufkommen untersucht und die Erschliessung über die Wohlenstrasse gemäss Gesetzgebung und Normenwerk überprüft. Da sich seither keine Änderungen hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Erschliessung ergeben haben, ist das Verkehrsgutachten immer noch aktuell:

- Erwartetes Verkehrsaufkommen: Es ist mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 80 Personenwagenfahrten/Tag (DTV) zu rechnen. Während den Besuchszeiten am Dienstag-, Donnerstag- und Samstagnachmittag fällt das grösste Fahrtenaufkommen an.
- Wohlenstrasse: Die Wohlenstrasse (kantonale Radroute) weist eine Breite von ca. 4.90 m auf, mehrheitlich mehr. Ein Begegnungsfall Personenwagen-Velo/Fussgänger auf Abschnitten mit dieser Strassenbreite ist normenkonform. Die tiefen Geschwindigkeiten (40 km/h signalisiert) der Personenwagen lassen ein sicheres Kreuzen zu.
- Hauszufahrt Tierheim: Ab der Wohlenstrasse zweigt die Arealerschliessung ab. Mit einer Breite von 3.50 m ist – wegen der tiefen Geschwindigkeiten – ein Begegnungsfall LKW-Fussgänger normenkonform.

#### 9.2 Lärm

Das 2006 erstellte Lärmgutachten der Firma Planteam GHS, Sempach-Station, wurde auf Änderungen seitens der Betriebszeiten und der gesetzlichen Anforderungen gemäss Umweltschutzgesetzgebung (Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung) überprüft.

Da sich weder betriebliche noch materielle Änderungen ergeben haben, ist das Lärmgutachten immer noch aktuell.

Das Lärmgutachten hat folgendes ergeben:

- Die Umweltschutzgesetzgebung kennt keine Belastungsgrenzwerte für Tiere: Die Immissionen sind deshalb im Einzelfall zu beschränken. Der Planungswert muss eingehalten werden, es dürfen höchstens geringfügige Störungen auftreten (BGE 123 II 235 E. 4d/bb S. 355). Diese Vorgaben erfüllt das Tierheim Wohlenstrasse Eymatt.
- Bei der Planung des Tierheims wurden zwei Stufen vom dreistufigen Lärmschutzkonzept gemäss Umweltgesetzgebung umgesetzt: Es wurden Massnahmen an der Quelle (z.B. Begrenzung der Anzahl Hundepplätze, Bau von akustisch verschliessbaren Hundehäusern etc.), Massnahmen im Ausweitungsbereich (z.B. Lärmschutzwände, Abschirmung der Hunde gegeneinander und gegenüber Menschen) getroffen. Auf die dritte Stufe, Massnahmen bei den Betroffenen, wird verzichtet, weil die Grenzwerte weit unterschritten werden.

Fazit des Lärmgutachtens: „Die betroffenen Wohngebiete (mit Ausnahme des TC-Campings) gelten als ruhige Wohnzonen. Das Bellen der Hunde ist in der Nacht (Hunde im Haus) nicht hörbar. Während des Tages ist das Hundegebell in ruhigen Phasen vereinzelt schwach hörbar.“

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass zahlreiche und wirkungsvolle Massnahmen vorgesehen sind, welche höchste Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen.

### 9.3 Natur- und Tierschutz

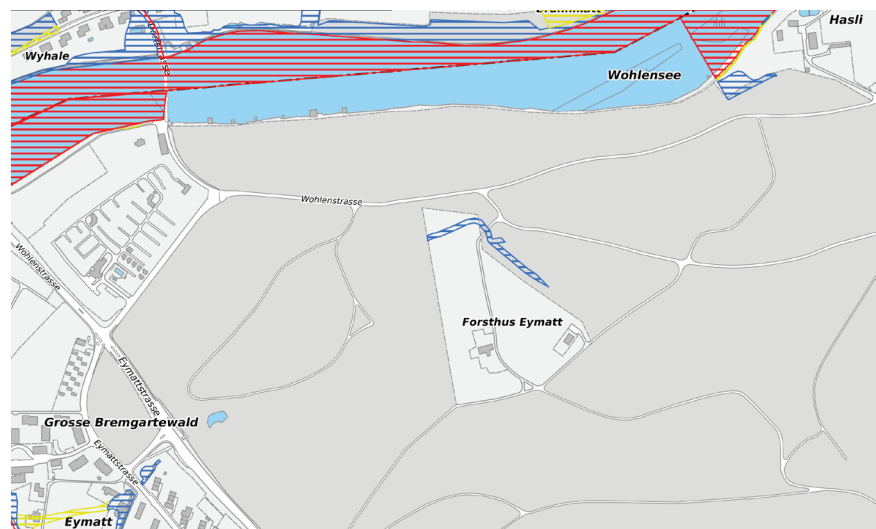
Der Tierlärm (v. a. Hundegebell) hat in diesem schon vorbelasteten Gebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf die im Bremgartenwald lebenden Wildtiere. Tendenziell reduzieren sich mit dem Bau des Tierheims die Lärmemissionen gegenüber der heutigen Nutzung im bestehenden Gebäude. Hingegen können freilaufende Hunde für wilde Tiere ein grosses Gefahren- und Stresspotenzial sein. Aus diesem Grund müssen ausgeführte Hunde ausnahmslos an der Leine geführt werden (vgl. auch Art. 7 der Verordnung über den Wildtierschutz; WTSchV; BSG 922.63). Ebenso bilden freilaufende Katzen ein Risiko für die im Gebiet verbreiteten Amphibien und Reptilien. So soll Katzen generell kein Freilauf gewährt werden. Entsprechende Auflagen sind im Rahmen der Baubewilligung zu verfügen.

Die Lichtung ist von grossem Wert für verschiedene Wildtiere und -pflanzen. Es ist zu gewährleisten, dass alle heute extensiv genutzten Bereiche, insbesondere die Wiesen entlang der Waldränder, bestehen bleiben in Lage, Grösse und Pflege. Die vernässte Mulde nördlich des bestehenden Forsthauses ist bei Wegfall durch ein geeignetes Feuchtbiotop innerhalb der Lichtung zu ersetzen.

Gemäss Biodiversitätskonzept der Stadt Bern sollen möglichst wenige, nur die aus funktionalen Gründen notwendigen Flächen (Wege) versiegelt werden. Ebenso ist zu gewährleisten, dass mind. 15% des Perimeters als naturnahe Lebensräume ausgestaltet und gepflegt werden.

### 9.4 Naturgefahren

Im nördlichen Teil des Perimeters ist ein Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet) definiert. Hier verläuft ein offener Bach. Entlang dieses Baches können geringe Überschwemmungen vorkommen. Die vorgesehenen Baubereiche und Anlagen befinden sich ausserhalb der Überschwemmungsflächen. Lediglich die Erschliessung quert den Bach.



Naturgefahrenkarte, Ausschnitt (Quelle: WEB-GIS Bern)

### 10 Planungsvorlage

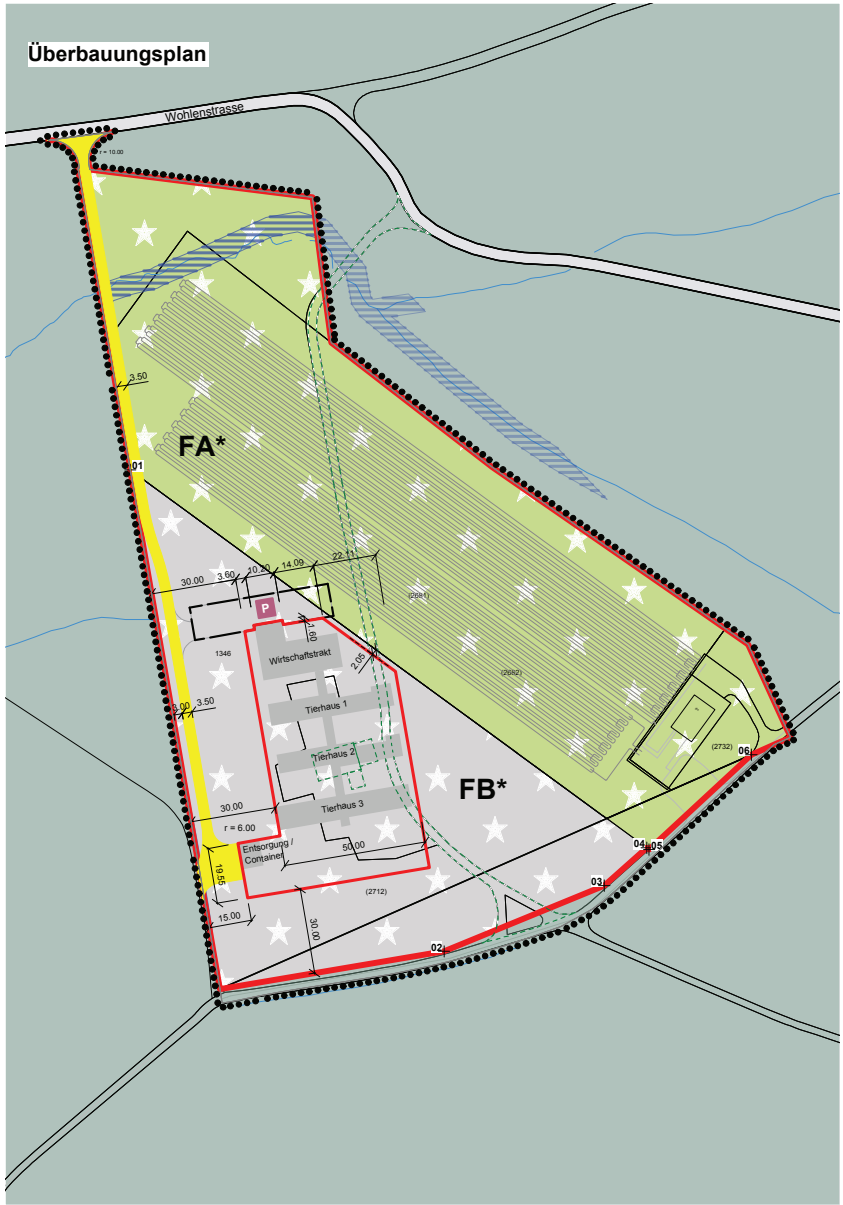
Die Planungsvorlage besteht aus einer Überbauungsordnung mit Bauprojekt. Geplant ist die Durchführung eines koordinierten Verfahrens, so dass gleichzeitig mit der Genehmigung der Pläne eine Baubewilligung für das Tierheim erteilt wird. Im Planungsverfahren wird das Baugesuch gemeinsam mit der Überbauungsordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die nachfolgende öffentliche Auflage erfolgt gemeinsam.

Die Überbauungsordnung regelt die Art und das Mass der baulichen Nutzung, die Erschliessung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung.

Das Bauprojekt umfasst die Projektierung des Tierheims.

Zur Planungsvorlage wird zwischen der Stadt Bern und dem Grundeigentümer ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen. Dieser regelt Leistungen und Pflichten der Gemeinde und der Eigentümer, insbesondere den Betrieb und Unterhalt sowie die Verteilung der Erschliessungs- und Unterhaltskosten.

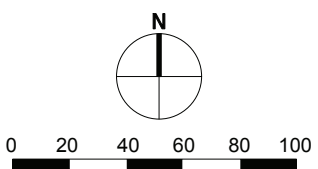
# Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt - Erläuterungsbericht



- Legende Überbauungsplan**
- Festlegungen**
- Wirkungsbereich
  - ★ Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse A (FA\*)
  - ★ Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse B (FB\*)
  - ⌊ P ⌋ Oberirdische Parkplätze
  - Erschliessung
  - Baulinie
  - Verbindliche Waldgrenze gemäss Art.10 Abs.2 WaG
  - Gefahrengbiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengbiet)
- Hinweise**
- Überbauungsstruktur
  - Gefahrengbiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengbiet)
  - Wald
  - Weg / Bauten aufzuhebend
  - Gewässer / Rinnsal

**Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV03**

	y	x
01	596322.16	201426.75
02	596432.71	201257.16
03	596489.15	201280.34
04	596504.10	201293.62
05	596504.93	201293.02
06	596540.93	201326.44



1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan unrandete Gebiet.

Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung und andern Nutzungsplänen

Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszoneplan vom 8. Juni 1975<sup>1</sup>, Lärmschutzzonenplan vom 30.11.1985<sup>2</sup> und Bauordnung vom 28. Dezember 2006<sup>3</sup>) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung.

2. Abschnitt: Änderung der Grundordnung

Art. 3 Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA\* und FB\*

In den Zonen FA\* Röhrenspeicher und FB\* Tierheim gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmschutzzonenplan	Lichtrechtsstufe
Zone FA* Röhrenspeicher	- unterirdischer Erdgasröhrenspeicher - oberirdische Druckreduzier- und Messstation (DRM-Station) - Hierfür betrieblich erforderliche Bauten und Anlagen - Erschliessung und Parkierung Tierheim	Zulässig sind zweigeschossige Bauten und Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 8 m. Neubauten sollen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl unauffällig in die Umgebung einfügen. Die Röhrenspeicher sind unterirdisch zu erstellen. Die Erschliessung erfolgt über den Weg entlang der Südgrenze der Waldlichtung.	ES III	ES III
Zone FB* Tierheim	- Tierheimnutzungen - betrieblich erforderliche Besuchsräume, Büroräumlichkeiten und Wohnungen	Zulässig sind zweigeschossige Bauten und Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 8 m. Neubauten sollen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl unauffällig in die Umgebung einfügen. Die Erschliessung erfolgt über die Wohlenstrasse und die Erschliessungsstrasse entlang der Westgrenze der Waldlichtung.	ES III	ES III

Art. 4 Abstellplätze

<sup>1</sup> Die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze für die FB\* sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu erstellen.  
<sup>2</sup> Verbotstafeln sind innerhalb des Baubereichs zu erstellen.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Art. 5 Erschliessungsanlagen

Es ist die im Überbauungsplan festgelegte öffentliche Erschliessungsanlage zu erstellen.

Art. 6 Baulinien, Baubereiche

<sup>1</sup> Die Baulinien begrenzen den Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.

<sup>2</sup> Ausserhalb des Baubereichs sind Übungsplätze und Grossausläufe für Tiere mit Einzäunungen sowie Erdwällen mit Schutzzäunen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Art. 7 Gebäudehöhe

Abmessungen auf der östlichen Seite des Wirtschaftstrakts sind zulässig. Dort ist, unabhängig von der Geschosshöhe eine Gesamthöhe des Gebäudes von 8 m zulässig.

Art. 8 Dachform, Dachaufbauten

<sup>1</sup> Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig.

<sup>2</sup> Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 2 m überragen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung

<sup>1</sup> Die Umgebung ist, mit Ausnahme der Hauptzufahren und Wege, verstärkungsfähig und naturnah auszugestalten.

<sup>2</sup> Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen.

<sup>3</sup> Wo die Dachfläche für Solaranlagen verwendet wird, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

Art. 10 Gefahrengebiete

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Artikel 6 BauG<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voruntersuchung einzuzureichen.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefährdung zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

4. Abschnitt: Schlussbestimmungen

Art. 11 Inkrafttreten

Im Zeitpunkt des Inkrafttretens der gesamtstädtischen Neburfahrtenkarte tritt Art. 10 sowie die entsprechenden Festlegungen zu den Gefahrengebieten ausser Kraft.

<sup>1</sup> NZP: SSSB 721.4

<sup>2</sup> BO: SSSB 721.1

<sup>3</sup> LSV: SR 814.41

<sup>4</sup> BauG: BSG 721.0

Hinweise:

Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern ist am ..... ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.



## Stadt Bern

# Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Überbauungsordnung «Wohlenstrasse Eymatt»

Juli 2014

### Inhaltsverzeichnis

A	Raumordnung	S. 18
B	Umwelt	S. 25
C	Wirtschaft	S. 29
D	Gesamtabwägung	S. 32

#### Legende:

NZP	Nutzungszoneplan Stadt Bern
BGE	Bundesgerichtsentscheid
AV-Daten	Daten der amtlichen Vermessung

#### Legende:

- ++ das Arbeitsthema ist in der Planung optimal berücksichtigt
- + das Arbeitsthema ist in der Planung ausreichend berücksichtigt
- o das Arbeitsthema ist wenig eingeflossen, steht der Planung aber auch nicht entgegen
- das Arbeitsthema konnte in der Planung nur beschränkt berücksichtigt werden
- das Arbeitsthema konnte in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt werden

Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt - Raumplanungsbericht

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
<b>A. Raumordnung</b>						
<b>A.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten</b>						
<b>A1.1</b>	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden	<i>hoch</i>	Die Zweckmässigkeit der Anlage mit dem Erdgasröhrenspeicher ist im Rahmen der Baubewilligung der Anlage nachgewiesen worden. Tierheime sind gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung an Standorten zu platzieren, bei denen keine Konflikte mit angrenzenden Siedlungsgebieten entstehen. Durch die Lage in der Waldlichtung Wohlenstrasse Eymatt ist dies sichergestellt (Mindestentfernung zu den nächsten Wohnsiedlungen = 500 m)	<i>BGE1A.26 3/1992/ae, 5. April 1994</i>	++
<b>A1.2</b>	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere	<i>hoch</i>	Lärmgutachten: Die Distanz zu den nächsten Wohngebäuden/-gebieten beträgt ca. 500 m.	<i>Planteam GHS, Lärmgutachten: Neubau Tierheim im Forsthaus Eymatt, 6. Januar 2006</i>	++

## Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt - Raumplanungsbericht

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
<b>A.2 Haushälterische Nutzung des Bodens</b>						
<b>A2.1</b>	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	<i>gering</i>	Der Planungssperimeter Wohlenstrasse Eymatt befindet sich in einer Waldlichtung. Neben dem künftigen Tierheim, welches das heutige sogenannte Forsthaus ersetzt, befinden sich ein Erdgasröhrenspeicher sowie eine Druckreduzierungsstation. Weitere Nutzungen sind im Gebiet der Waldlichtung Wohlenstrasse Eymatt nicht zulässig. Das Vorhaben hat somit keinen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung.	<i>Nutzungs-zonenplan</i>	+
<b>A2.2</b>	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<i>gering</i>	Die zweite Etappe des Erdgasröhrenspeichers wurde schon realisiert und ist für die langfristigen Bedürfnisse von ewb dimensioniert. Das zu klein gewordene Tierheim Oberbottigen soll in die Waldlichtung Wohlenstrasse Eymatt verlegt werden. Der Planungssperimeter liegt bereits heute in der Bauzone (ausgenommen die neue Erschliessung). Ziel des Neubaus ist eine qualitative Erhöhung des Umfelds für Tiere und PflegerInnen. Es sind zwei betriebsnotwendige Wohnungen vorgesehen.	<i>Bauprojekt</i>	+
<b>A2.3</b>	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<i>mittel</i>	Die Burgergemeinde Bern hat das Land dem Tierschutzverein Bern, Energie Wasser Bern und dem Gasverbund Mittelland AG im Baurecht abgetreten. Die Energiebetriebe nutzten ihre Parzellen bereits entsprechend. Der Tierschutzverein Bern wird nach der rechtskräftigen Genehmigung des koordinierten Planerlassverfahrens durch den Kanton mit dem Bau des Tierheims beginnen können. Das Land ist somit kurzfristig verfügbar.	<i>Grundbuchauszug Parzellen GBBI-Nr. 2/2712, 2681, 2682, 2732</i>	+

## Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt - Raumplanungsbericht

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
A2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	<i>mittel</i>	<p><b>Wohlenstrasse:</b> Die Erschliessung über die Wohlenstrasse ist zweckmässig. Der Begegnungsfall Lastwagen – Velo auf der Wohlenstrasse ist hier relevant. Zwar ist das Langsamverkehrsaufkommen hoch, hingegen ist das ausgewiesene Verkehrsaufkommen für das Erdgasröhrenlager und für das Tierheim als gering einzuschätzen. Bei dem vorgeschlagenen Geschwindigkeitsregime (40 km/h) ist nach Norm für den Begegnungsfall 4.40 m Strassenbreite erforderlich. Dies ist erfüllt: Die effektive Strassenbreite beträgt ca. 4.9 m.</p> <p><b>Arealanschluss Tierheim:</b> Die vorgeschlagene Lösung stellt die kürzeste Anbindung an das übergeordnete Netz dar und bedarf gleichzeitig der geringsten Rodungsfläche. Die Wegbreite des Arealanschlusses ist wegen den tiefen Geschwindigkeiten zweckmässig. Der Begegnungsfall Lastwagen – Fussgänger resp. Velo ist gewährleistet.</p> <p><b>Anschluss Erdgasröhrenspeicher und Druckreduzierstation:</b> Diese Nutzungen werden über die bestehende Waldstrasse vom süd-östlichen Rand des Perimeters zur Wohlenstrasse sowie über die Strasse zum Tierheim erschlossen.</p>	Verkehrsgutachten, LP Ingenieure AG, 18. 10. 2007	+
A2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<i>gering</i>	Die Dichte entspricht den Anforderungen an ein zeitgemässes Tierheim.	Bauprojekt	+
<b>A.3 Geordnete Besiedlung</b>						
A3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtung	<i>hoch</i>	Mit dem Bau des Tierheims in der Waldlichtung wird das Potential des Standorts bezüglich Abgeschlossenheit und Entfernung zu Wohnsiedlungen optimal genutzt. Gleiches gilt für das Erdgasröhrenlager.		++
A3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung.	<i>gering</i>	Das Vorhaben ist zweckmässig erschlossen. Es hat keine besonderen Ansprüche an die Erschliessung. Die Erschliessung über die Wohlenstrasse entspricht der Norm.		+

## Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt - Raumplanungsbericht

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
<b>A3.3</b>	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	<i>gering</i>	Der Erdgasröhrenspeicher und das künftige Tierheim befinden sich ausserhalb des Siedlungsgebietes. Er dient Energie Wasser Bern (ewb) als Tagesausgleichspeicher, der notwendig ist, um die Differenzen des im Tagesablauf unterschiedlichen Gasbezuges auszugleichen.		0
<b>A3.4</b>	Beachten des natürlichen Gefahrenpotentials	Der Planungsgegenstand liegt ausserhalb eines Gefahrengebietes bzw. Gewässer (offene und eingedolte) liegen in der Nähe von Bauzonen	<i>mittel</i>	Entlang des Bachs sind geringe Überschwemmungen möglich. Ansonsten ist die Waldlichtung Wohlenstrasse Eymatt von keinen Naturgefahren betroffen. Der Erdgasröhrenspeicher und das Tierheim befinden sich ausserhalb des Gefahrengebietes des Baches.	<i>Geoportal Bern, Naturgefahrenkarte</i>	++
<b>A3.5</b>	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen	<i>keine</i>	In der Waldlichtung Wohlenstrasse Eymatt befinden sich keine Anlagen mit NIS-Emissionen.	<i>AV-Daten</i>	0
<b>A.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>						
<b>A4.1</b>	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung	<i>hoch</i>	Die maximal 2-geschossige Bebauung fügt sich in Volumetrie, Anordnung und Aussenraum sehr gut in die Waldlichtung ein.	<i>Bauprojekt</i>	++
<b>A4.2</b>	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden	<i>gering</i>	Die Waldlichtung ist heute der Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FC* zugeteilt. Für diese Zone sind keine speziellen Schutzbestimmungen vorhanden. Das Areal ist von Wald umgeben, dieses wird durch die Waldgesetzgebung geschützt.		+

## Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt - Raumplanungsbericht

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
<b>A4.3</b>	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	<i>gering</i>	Durch die unterirdische Lage des Erdgasröhrenspeichers und die relativ bescheiden bebaute Fläche des Tierheimes bleibt der offene Charakter der Waldlichtung erhalten.	<i>Bauprojekt</i>	+
<b>A.5 Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität</b>						
<b>A5.1</b>	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	<i>gering</i>	Es entsteht keine Wohnzone. Die Versorgungsmöglichkeiten für die beiden Betriebswohnungen befinden sich in Hinterkappelen, ca. 1 km entfernt.		+
<b>A5.2</b>	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	<i>gering</i>	Die Nutzungsvielfalt respektive Zuordnung von Wohnen und Arbeiten sind für das Tierheim in der Waldlichtung Wohlenstrasse Eymatt nicht relevant.		0
<b>A5.3</b>	Benützungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen	<i>mittel</i>	Die Umgebung des Tierheimes wird zweckmässig gestaltet. Sämtliche Anlagen für den Publikumsverkehr befinden sich im Erdgeschoss und sind somit behindertengerecht zugänglich. Der Erdgasröhrenspeicher und die Druckreduzierungsstation sind keine öffentlich zugänglichen Bauten.	<i>Bauprojekt</i>	+
<b>A5.4</b>	Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-, Überführungen	<i>gering</i>	Im Tierheim werden rund um die Uhr PflegerInnen anwesend sein. Die Sicherheit auf dem Areal ist somit sichergestellt. Es gibt keine öffentlichen Räume auf dem Areal. Die Druckreduzierungsstation ist umzäunt und nur für das Betriebspersonal zugänglich.		+

## Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt - Raumplanungsbericht

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
<b>A5.5</b>	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen	<i>hoch</i>	Der Erdgasröhrenspeicher ist unterirdisch angeordnet und ein grosser Teil des Tierheimes besteht aus Grünflächen. Dadurch wird der offene Charakter beibehalten.	<i>Bauprojekt</i>	++
<b>A.6 Organisation des Verkehrs</b>						
<b>A6.1</b>	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	<i>mittel</i>	Das Tierheim ist ab der Bushaltestelle Eymatt b. Bern, Camping ca. im 6 bis 8 min.-Takt direkt ab dem Hauptbahnhof Bern zu erreichen (Busrichtung Kappelenring). Das künftige Tierheim ist ca. 800 m von der Bushaltestelle entfernt.	<i>Fahrplan Bernmobil</i>	+
<b>A6.2</b>	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	<i>hoch</i>	Die Wohlenstrasse ist eine kantonale Fahrradroute sowie eine Hauptveloroute in der Stadt Bern und beliebter Wanderweg. Die Erschliessung für den Fahrrad- und Fussverkehr ist somit sichergestellt.	<i>Richtplan Veloverkehr der Stadt Bern</i>	++
<b>A6.3</b>	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	<i>mittel</i>	Die Annahme eines Begegnungsfalls Lastwagen – Velo auf der Wohlenstrasse ist ausreichend. Zwar ist das Langsamverkehrsaufkommen hoch, hingegen ist das ausgewiesene Verkehrsaufkommen des Erdgasröhrenspeichers und des Tierheims als gering einzuschätzen. Bei dem vorgeschlagenen Geschwindigkeitsregime (40 km/h) ist die VSS Norm eingehalten.	<i>Verkehrsgutachten</i>	+
<b>A6.4</b>	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	<i>keine</i>	Es handelt sich um keine grossen Vorhaben		0

## Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt - Raumplanungsbericht

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
<b>A.7 Ver- und Entsorgung</b>						
<b>A7.1</b>	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	<i>mittel</i>	Die bestehende Zone FC* ist bereits erschlossen. Der spezifische Abfall des Tierheims wird durch eine spezialisierte Firma abgeholt und korrekt entsorgt. Der Erdgasröhrenspeicher generiert keinen Abfall.	<i>Bauprojekt</i>	++
<b>A7.2</b>	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmequellen vorhanden	<i>gering</i>	Das Tierheim wird an die bestehenden Elektrizitäts- und Gasnetze angeschlossen. Es sind keine Rest- und Abwärmequellen vorhanden. Der Erdgasröhrenspeicher ist schon erschlossen.	<i>Bauprojekt</i>	+
<b>A7.3</b>	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	<i>gering</i>	Es sind keine Anlagen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung vorgesehen.	<i>Bauprojekt</i>	0
<b>A7.4</b>	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	<i>gering</i>	Die Nutzung von Steinen und Erden resp. Deponiestandorte sind für die Waldlichtung Wohlenstrasse Eymatt nicht relevant. Es handelt sich um eine bestehende Waldlichtung. Zusätzlicher Wald wird nicht beansprucht.		+



## Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt - Raumplanungsbericht

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
<b>B. Umwelt</b>						
<b>B.1 Luft</b>						
<b>B1.1</b>	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO <sub>2</sub> ), Ozon (O <sub>3</sub> ), Feinstaub (PM <sub>10</sub> ), Kohlendioxid (CO <sub>2</sub> )	<i>gering</i>	Die Luft im Gebiet ist nicht vorbelastet.		0
<b>B1.2</b>	Massnahmengebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO <sub>2</sub> ), Ozon (O <sub>3</sub> ), Feinstaub (PM <sub>10</sub> ), Kohlendioxid (CO <sub>2</sub> )	<i>keine</i>	Der Perimeter Eymatt liegt im Massnahmenplangebiet des Massnahmenplans zur Luftreinhaltung 2000/2015 des Kantons Bern. Durch die Überbauung ist mit keiner relevanten Zunahme der Luftbelastung zu rechnen.	<i>Massnahmenplan zur Luftreinhaltung</i>	0
<b>B1.3</b>	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	<i>keine</i>	Das künftige Tierheim Eymatt und der Erdgasröhrenspeicher sind keine verkehrsintensiven Anlagen.		0
<b>B1.4</b>	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversions- und Nebellagen betroffen	<i>gering</i>	Der Erdgasröhrenspeicher und das künftige Tierheim Eymatt belasten die Luft nicht durch stationäre Anlagen.	<i>Bauprojekt</i>	0

B.2 Lärm / Erschütterungen						
<b>B2.1</b>	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	<i>gering</i>	Es sind keine vorbelastenden Lärmquellen vorhanden.	<i>Lärmgutachten</i>	+
<b>B2.2</b>	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	<i>gering</i>	Es bestehen keine Grenzwertüberschreitungen.	<i>Lärmgutachten</i>	0
<b>B2.3</b>	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	<i>Keine</i>	Das künftige Tierheim Eymatt und der Erdgasröhrenspeicher sind keine verkehrsintensiven Anlagen.		0
<b>B2.4</b>	Lärmbelastungen durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zu Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	<i>hoch</i>	Es gibt keine Lärmgrenzwertüberschreitungen. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass zahlreiche und wirkungsvolle Massnahmen vorgesehen sind, welche höchste Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen.	<i>Lärmgutachten</i>	++
<b>B2.5</b>	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	<i>Keine</i>	Der Erdgasröhrenspeicher und das künftige Tierheim Eymatt bewirken keine Erschütterungen.		0

## Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt - Raumplanungsbericht

B.3 Boden						
<b>B3.1</b>	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind	<i>Hoch</i>	Der Perimeter befindet sich auf keinem belasteten Standort gemäss Altlasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster Kanton Bern.	<i>Geoportal</i>	+
<b>B3.2</b>	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	<i>gering</i>	Der Erdgasröhrenspeicher und das künftige Tierheim Eymatt sind heute bereits der Bauzone (FC*) zugeteilt. Es gehen keine zusätzlichen landwirtschaftlich nutzbaren Böden verloren.	NZP	0
<b>B3.3</b>	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiete)	<i>gering</i>	Der Perimeter befindet sich auf keinem beeinträchtigten Boden.		0
<b>B3.4</b>	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	<i>gering</i>	Der Erdgasröhrenspeicher ist gebaut. Auch im Bereich des künftigen Tierheims Eymatt befindet sich stabiler Boden.		0

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
B.4 Gewässer						
<b>B4.1</b>	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	<i>gering</i>	Der Haslibach befindet sich ca. 200 m von heutigen Forsthaus Eymatt entfernt. Der Bach hat ein naturnahes Bett. Der Haslibach wird vom Erdgasröhrenspeicher und vom künftigen Tierheim Eymatt nicht beeinträchtigt.	<i>Geoportal</i>	+
<b>B4.2</b>	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	<i>gering</i>	Der Perimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich B. Die vorgesehenen Nutzungen haben keine Auswirkungen auf die Trinkwasserqualität.		0
<b>B4.3</b>	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen	<i>gering</i>	Der Versiegelungsgrad wird durch den Tierheimbau leicht erhöht. Das Regenwasser der versiegelten Flächen wird in der unmittelbaren Umgebung der Bauten versickert, respektive über eine "Biotop-Retention" in den Vorfluter (Bach) geführt.	<i>Bauprojekt</i>	+

## Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt - Raumplanungsbericht

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
<b>B.5 Wald</b>						
<b>B5.1</b>	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden oder betroffen	<i>hoch</i>	Die Waldgrenzen wurden durch den Kanton festgelegt und neu im Zonenplan verankert.  Als Ersatz für die Rodung des Anschlusses der Zufahrt an die Wohlenstrasse wird angrenzend an den Perimeter eine Ersatzaufforstung im Bereich der früheren Zufahrt erfolgen.	<i>Waldfeststellungs-verfügung; Rodungs-gesuch</i>	++
<b>B5.2</b>	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	<i>hoch</i>	Der Perimeter befindet sich ausserhalb von Naturschutzgebieten. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich bei der Aare am Hasliufer (Nr. 132, Verlandungszone mit Schlickbänken, Wasserpflanzen, Röhricht, Feuchtwiesen und Auenbestockung. Vielfältige Tierwelt. Amphibienlaichplätze, Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel).	<i>Geoportal</i>	++
<b>B.6 Naturschutz und ökologischer Ausgleich</b>						
<b>B6.1</b>	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	<i>hoch</i>	Das Gebiet um die Waldlichtung ist heute schon durch verschiedene Anlagen vorbelastet: Kantonsstrasse, heutige Nutzung des Forsthauses, Campingplatz, Veloroute und Spazierwege. Letztere sind beliebte Wege zum Ausführen von Hunden, da beim Campingplatz öffentliche Parkplätze bestehen. Der Erdgasröhrenspeicher und das Tierheim bewirken für die Waldtiere keine zusätzlichen Störungen.		+
<b>B6.2</b>	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	<i>keine</i>	In der Umgebung des Perimeters befinden sich keine naturnahen Landschaftselemente und/oder geologische Objekte.		0
<b>B6.3</b>	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	<i>gering</i>	Die vernässte Mulde nördlich des heutigen Forsthauses ist Amphibienlebensraum und deshalb als geeignetes Feuchtbiotop innerhalb des Gesamt-Perimeters zu ersetzen.		+

## Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt - Raumplanungsbericht

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
<b>B6.4</b>	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	<i>hoch</i>	Es werden keine Wildwechsel beeinträchtigt. (S. B6.1)		++
<b>B.7 Risikovorsorge: Technische Risiken</b>						
<b>B7.1</b>	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	<i>gering</i>	Die Summenkurven für den Erdgasröhrenspeicher Eymatt befinden sich gemäss Störfallverordnung im akzeptablen Bereich, das heisst, die Wahrscheinlichkeit, mit der ein Störfall mit schweren Schädigungen eintritt, ist gering.	<i>Rahmenbericht Überprüfung der Störfallsituation, suisseplan Ingenieure AG Zürich, 2010</i>	0
<b>B7.2</b>	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	<i>gering</i>	Vom Erdgasröhrenspeicher und vom künftigen Tierheim Eymatt gehen keine mobilen Risiken aus. Die Risiken der schon bestehenden Erdgastransportanlagen wurden im Zusammenhang mit dem Bau der Erdgasleitung abgeklärt.		0
<b>C. Wirtschaft</b>						
<b>C.1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung</b>						
<b>C1.1</b>	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand.	<i>keine</i>	Der Erdgasröhrenspeicher und das Tierheim Forsthaus Eymatt leisten keinen eigentlichen Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung.		0

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
<b>C.2 Investitionen durch die Gemeinde</b>						
<b>C2.1</b>	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	<i>keine</i>	Es ist keine Investition der öffentlichen Hand vorgesehen.		0
<b>C2.2</b>	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		<i>keine</i>	Es ist keine Finanzierung durch die öffentliche Hand vorgesehen.		0
<b>C.3 Investitionen durch Private</b>						
<b>C3.1</b>	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	<i>Mittel</i>	Für das Tierheim: CHF 5 500 000.00 Der Erdgasröhrenspeicher ist schon realisiert, es werden keine zusätzlichen Erstellungskosten generiert.	<i>Bauprojekt</i>	++
<b>C3.2</b>	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	<i>Keine</i>	Tierheim: Es handelt sich um eine private Investition.	<i>Bauprojekt</i>	0
<b>C3.3</b>	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	<i>gering</i>	Ausser den Aufwendungen für die Planungsarbeiten sind keine Vorinvestitionen der öffentlichen Hand notwendig.		0

## Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt - Raumplanungsbericht

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessensabwägung	Referenz	Bewertung
<b>C.4 Standortfaktoren</b>						
<b>C4.1</b>	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	<i>gering</i>	Das künftige Tierheim Eymatt wird ca. 18 Arbeitsplätze aufweisen, in etwa gleich viele wie am heutigen Standort in Oberbottigen. Die Auswirkung des künftigen Tierheims Eymatt auf die Nachfrage nach Arbeitskräften ist gering. Für den Erdgasröhrenspeicher gibt es keine ständigen Arbeitsplätze.	<i>Bauprojekt</i>	+
<b>C4.2</b>	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	<i>mittel-hoch</i>	Die Verkehrerschliessung entspricht den Anforderungen an die vorgesehene Nutzung.	<i>Verkehrsgutachten</i>	+
<b>C4.3</b>	Lokale / regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen	<i>gering</i>	Die Auswirkung des Erdgasröhrenspeichers und des künftigen Tierheims Eymatt auf die lokale und regionale Wirtschaftsstruktur ist gering.		0
<b>C.5 Flächen und Gebäude</b>						
<b>C5.1</b>	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	<i>mittel-hoch</i>	Die beanspruchten Flächen sind bedarfsgerecht und nicht überdimensioniert.	<i>Bauprojekt</i>	+
<b>C5.2</b>	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	<i>hoch</i>	Die Burgergemeinde hat das Gebiet per Baurechte zur Verfügung gestellt.		++

## D. Gesamtabwägung

Im Perimeter besteht heute schon ein unterirdischer Erdgasröhrenspeicher mit oberirdischer Umdruckstation. Es liegt im öffentlichen Interesse, in der Region Bern ein Tierheim zu haben, das die vom Berner Tierschutz angebotenen Leistungen bereitstellt. Das Tierheim am heutigen Standort in Oberbottigen ist sanierungsbedürftig und hat zu wenig Platz für die Anforderungen an eine zeitgemässe tiergerechte Haltung. Der vorliegende Raumplanungsbericht zeigt, dass der vorgeschlagene Standort in der Eymatt für die beiden Nutzungen geeignet ist:

- Er befindet sich fernab von grösseren Siedlungen und hat somit keine wesentlichen Auswirkungen auf Wohnzonen. Wie das Lärmgutachten zeigt, sind insbesondere die Lärmauswirkungen (durch Hundegebell) gering.
- Er befindet sich an einem Standort, welcher keine Störung im Landschaftsbild bewirkt.
- Er befindet sich in einer Bauzone, welche durch die bestehende Nutzung im öffentlichen Interesse schon teilweise besetzt ist (unterirdischer Erdgasspeicherlager mit oberirdischer Umdruckstation).
- Die Wahrscheinlichkeit, dass ein durch den Erdgasröhrenspeicher ausgelöster Störfall mit schweren Schädigungen eintritt, ist gering.
- Der Wald, der für die Zufahrt zum Perimeter benötigt wird, kann in unmittelbarer Nähe, im Bereich der bisherigen Erschliessungsstrasse, wieder aufgeforstet werden.
- Er ist durch die Buslinie Bern - Hinterkappelen mit dem öffentlichen Verkehrsmittel erschlossen.
- Die bestehende Wohlenstrasse genügt für die Erschliessung mit dem privaten Motorenverkehr, dem LKW-Verkehr und dem Langsamverkehr.
- Das Tierheim hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wildtiere im Bremgartenwald.
- Die Burgergemeinde stellt das Land für die vorgesehenen Nutzungen per Baurecht zur Verfügung.

Unter Abwägung aller wesentlichen Interessen erweist sich die vorliegende Planung als recht- und zweckmässig.