

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung, 2. Etappe, besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan 3

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht mit Anhang**
- Mitwirkungsbericht

Exemplar öffentliche Auflage
Juni 2020

Impressum

Verfasser

ecoptima ag, Bern

Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
Esther Schiegg, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung und
Dipl.-Betriebswirtin (BA)
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

georegio ag, Burgdorf

Jörg Wetzel, Dipl. Geograf
Benedikt Roessler, MSc Geografie

Stadt Burgdorf

Felix Haller, Leiter Stadtentwicklung
Michael Jermini, Leiter Bewilligungen Vollzug
Michael Weidlein, Bauinspektor
Adrian Klaus, Bauinspektor

Inhaltsverzeichnis

A) Worum geht es?	3
Ausgangslage Teilrevision Ortsplanung 2013-2018	3
Vorgehenskonzept	3
B) Zielsetzungen	4
Ausgangslage und wichtigste Ziele in den einzelnen Bereichen.....	4
C) Festlegung des Gewässerraums	7
Bedeutung und Bestimmung des Gewässerraums	7
Geschichte und Bedeutung des Kanalsystems.....	9
Umsetzung des Gewässerraums in der Stadt Burgdorf	11
Bestimmung der dicht überbauten Gebiete	16
Gewässerräume in Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen.....	17
Weitere Inhalte im Zonenplan 3	20
D) Baureglement	21
Höhenmasse.....	21
Nutzungsmasse	23
Geschosse.....	26
Zu den einzelnen Inhalten und Artikeln des Baureglements	27
E) Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	37
Ortsbildschutz	37
Verkehr, Lärm- und Luftbelastung	37
Energie.....	37
Natur- und Landschaftsschutz.....	37
Gewässerschutz.....	37
Fazit	38
H) Verfahren	39
Zeitplan.....	39
Mitwirkung.....	39
Vorprüfung	39
abschliessende Vorprüfung.....	40
Öffentliche Auflage	40
Beschlussfassung und Genehmigung	40
I) Anhang 1: Erläuterungen und Detailnachweise zum Gewässerraum	41
Anhang 1: Erläuterungen und Detailnachweise zum Gewässerraum	41
Einzelbegründungen für die dicht überbauten Gebiete	41
Nachweise zum Gewässerverlauf von eingedolten Gewässern.....	62
Erläuterungen zur asymmetrischen Ausscheidung des Gewässerraums	65

A) Worum geht es?

Ausgangslage Teilrevision Ortsplanung 2013-2018

Die baurechtliche Grundordnung (BO) der Stadt Burgdorf, bestehend aus Baureglement, Zonenplan und Hinweisplan, wurde 2001 bis 2004 gesamthaft revidiert und 2005 rechtskräftig.

Die übergeordnete Gesetzgebung hat sich seither in verschiedenen Bereichen massgeblich verändert. Die folgenden Rahmenbedingungen geben Anlass zu einer Revision der kommunalen Vorschriften:

- neue Gefahrenkarte
- Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- neues Gewässerschutzgesetz des Bundes
- neues kantonales Strassengesetz
- neuer kommunaler Richtplan Energie
- neue Anforderungen an kommunale Landschaftspläne

Im Rahmen der Teilrevision werden punktuell Anpassungen der Grundordnung aufgrund der in den letzten sieben Jahren gemachten Erfahrungen vorgenommen. Hingegen soll auch am Bewährten festgehalten werden. Es handelt sich nicht um eine etappenweise vorgenommene Totalrevision der Ortsplanung, sondern um eine themenbezogene Aktualisierung der Planungsinstrumente. Eine Gesamtrevision der Ortsplanung soll in den nächsten Jahren gestartet werden.

Vorgehenskonzept

Die Teilrevision Ortsplanung 2013-2018 wird in zwei Etappen durchgeführt. In der ersten Etappe (Juli 2013 bis August 2017) der Revision sind aufgrund ihrer Dringlichkeit die drei Themenkreise Energie, Arealentwicklung/Städtebau und Landschaftsinventar bearbeitet worden.

Die erste Etappe wurde mit Datum vom 23. August 2017 genehmigt.

Die zentralen Themen der nun vorliegenden zweiten Etappe (2015 bis 2020) sind:

- Umsetzung der BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen) und
- Umsetzung Wasserbaugesetzgebung, insbesondere Festlegung der Gewässerräume mit Bearbeitung des Zonenplans 3.
- Festlegung der Gefahrengebiete gemäss aktueller Gefahrenkarte im neuen Zonenplan 3 und gleichzeitige Aufhebung im bestehenden Zonenplan 2.

Die Daten der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung werden so bearbeitet, dass sie in den digitalen Zonenplan des Kantons übernommen werden können. Das Datenmodell des Kantons wird entsprechend in beiden Etappen angewendet.

B) Zielsetzungen

Zusammen mit der ersten und zweiten Etappe der Teilrevision soll die baurechtliche Grundordnung der Stadt Burgdorf wieder mit der übergeordneten Gesetzgebung in Einklang stehen und eine gute gesetzliche Grundlage für die kommenden Jahre bilden.

Ausgangslage und wichtigste Ziele in den einzelnen Bereichen

Ausgangslage Umsetzung Gewässerraum

Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgedehnt wird. Die Änderungen des GSchG¹ sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Die Bestimmungen sind in der GSchV², (SR 814.201) konkretisiert. Diese sind auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt worden.

Das GSchG und die GSchV sind grundsätzlich umfassend und abschliessend. Mit der neuen bundesrechtlichen Regelung zum Gewässerraum wurden die bisherigen kantonalen Festlegungen im WBG³ und im BauG⁴ zum geschützten Uferbereich abgelöst. Die deshalb erforderlichen Anpassungen am WBG und am BauG sind auf den 1. Januar 2015 in Kraft gesetzt worden.

Für die Festlegung des Gewässerraumes sind die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen grundeigentümergebunden festzulegen.

Ausgangslage BauG Revision, insbesondere Mehrwertausgleich

Seit dem 1. April 2017 müssen die Gemeinden, die ihre bisherige Praxis zum Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten weiterführen wollen, ein Mehrwertabgabereglement (MWAR) erlassen. In diesem Reglement sind insbesondere die ausgleichspflichtigen Tatbestände und der Abgabesatz festzulegen. Neu ist, dass in Zukunft die Mehrwertabgabe verfügt werden muss. Zudem ist der Verwendungszweck der Erträge aus den Abgaben abschliessend im RPG verankert. Das MWAR Burgdorf wurde am 5. November 2018 vom Stadtrat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums beschlossen (Art. 38 Gemeindeordnung) und trat am 1. Januar 2019 in Kraft. Es wird sichergestellt, dass die Stadt Burgdorf ihre Praxis auch unter dem revidierten BauG möglichst nahtlos fortsetzen kann.

Ausgangslage BMBV

Am 1. August 2011 ist die BMBV⁵ in Kraft getreten. Damit hat der Kanton Bern den Auftrag erfüllt, der ihm gestützt auf den Beitritt zur IVHB⁶ oblag. Ziel der IVHB und der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen

¹ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991; Gewässerschutzgesetz; SR 814.20.

² Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998; SR 814.201.

³ Wasserbaugesetz vom 14. Februar 1989; BSG 751.11.

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985; BSG 721.0.

⁵ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen; BSG 721.3.

⁶ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005; BSG 721.2-1.

und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Baumarkt vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden.

Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Instrumenten zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse.

Die BMBV räumte den Gemeinden eine Frist ein, ihre baurechtliche Grundordnung bis spätestens am 31. Dezember 2020 anzupassen. Am 1. Juli 2019 wurde diese Frist bis am 31. Dezember 2023 verlängert. Ab diesem Datum, d.h. ab dem 1. Januar 2023, gilt die BMBV (Art. 34 Abs. 3 BMBV). Das würde dazu führen, dass ab dem 1. Januar 2024 bis zur (verspäteten) Umsetzung für Neubauten und grössere Umbauten keine Baubewilligungen mehr erteilt werden könnten. Der Gemeinderat will das Baureglement (BauR) rechtzeitig und unter Ausnutzung der der Stadt Burgdorf offenstehenden Gestaltungsmöglichkeiten anpassen. Massgebend für die Anpassung sind die nachfolgend definierten Zielsetzungen. Damit sollen die ortsbaulichen Qualitäten von Burgdorf und die bewährten Festlegungen auch innerhalb des relativ engen Rahmens, den die BMBV setzt, weiterhin gewahrt bleiben.

Ziele bei der Umsetzung der BMBV

Das bestehende BauR soll so an die BMBV angepasst werden, dass sich für den einzelnen Grundeigentümer oder die einzelne Grundeigentümerin keine materiellen Einschränkungen (z.B. wegen einer Reduktion der Nutzungsmöglichkeiten) oder Nachteile (z.B. wegen höherer Nachbarbauten oder einem erhöhten Druck zu einer nicht ortsbildverträglichen Verdichtung der bereits überbauten oder noch unüberbauten Grundstücke) ergeben.

Die Anpassungen sollen zudem zu keiner Herabsetzung der qualitativen Anforderungen an die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten führen. Die bisherige „Bautradition“ in der Stadt Burgdorf soll beibehalten werden.

Ausnutzungsziffer in den W2 und W3

Im Rahmen der Anpassung des BauR an die BMBV wurde überprüft, ob in der zwei- und der dreigeschossigen Wohnzone (W2 und W3), statt der Übernahme einer Nutzungsziffer nach BMBV, nicht auf die Festlegung einer maximalen Nutzungsziffer verzichtet werden kann. Mit anderen Worten, ob die Ausnutzungsziffer (AZ) abgeschafft werden kann. Untersucht wurde dabei insbesondere, ob und inwieweit mit einem Verzicht auf eine Nutzungsziffer ein massvolles Verdichtungspotenzial geschaffen werden kann, ohne dass sich dieses negativ auf die bestehenden Quartierstrukturen auswirkt. Damit soll auch sichergestellt werden, dass die Einführung der BMVB nicht zu ungewollten Nutzungseinschränkungen führt. Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile wurde letztlich die AZ aufgehoben.

Zonenplan 3

Der neue Zonenplan 3 legt den Gewässerraum grundeigentümergebunden fest. Damit erfüllt die Gemeinde den ihr aufgrund der geänderten Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung übertragenen Auftrag (vgl. dazu Kapitel C hiernach). Zudem werden im Sinne einer besseren Übersichtlichkeit und auf-

grund des inhaltlichen Zusammenhangs zum Gewässerraum die Gefahrengebiete aus dem Zonenplan 2 in den Zonenplan 3 übernommen und die aktuellste Gefahrenkarte als Grundlage verwendet.

C) Festlegung des Gewässerraums

Bedeutung und Bestimmung des Gewässerraums




Bedeutung des Gewässerraums

Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgedehnt wird. Wie innerhalb der bisherigen Gewässerabstände sind im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. In dicht überbauten Gebieten können neu für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der Gewässerraum darf sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden. Die Anforderungen sind in Artikel 41c GSchV präzisiert: Kein Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmittel. Erlaubt ist die extensive landwirtschaftliche Nutzung des Gewässerraumes als Uferwiese, extensiv genutzte Wiese, Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Weide und Waldweide. Auch im Siedlungsgebiet sind intensive Gartenutzungen mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln grundsätzlich untersagt.

Bestimmung des Gewässerraums

Der Gewässerraum wird nach der Formel in Art. 41a GSchV bestimmt. Die Ermittlung erfolgt auf der Basis der Breitenvariabilität der betroffenen Fließgewässer (natürliche Gerinnesohlenbreite). Die Breite des Gewässerraums errechnet sich nach der Schlüsselkurve gemäss Leitbild Fließgewässer bzw. anhand der Formeln in der GSchV.

Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit vom Zustand (Ökomorphologie) des betrachteten Fließgewässers ermittelt. Massgebend für die Festlegung eines ausreichenden Gewässerraumes ist die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB). Die effektive Gerinnesohlenbreite (eGSB) beeinträchtigter oder kanalisierter Gerinne wird mit einem Korrekturfaktor gemäss folgender Tabelle multipliziert.

	Breitenvariabilität (Ökomorphologie)	Faktor
	Klasse 1: grosse Breitenvariabilität natürliche, naturnahe Bäche und Flüsse unverbaute Gewässer mit wechselnder, dynamischer Sohlenbreite	x 1
	Klasse 2: eingeschränkte Breitenvariabilität wenig beeinträchtigte Bäche und Flüsse teilweise begradigte Ufer mit kleinen Ausbuchtungen, punktuell verbaut, schmale Streifen mit Ufervegetation vorhanden	x 1.5
	Klassen 3 und 4: fehlende Breitenvariabilität stark beeinträchtigte naturfremde bis künstliche Bäche und Flüsse (Klasse 3); begradigte bis vollständig verbaute Gerinne (Klasse 4)	x 2

Die minimale Breite des Gewässerraums beträgt für Fließgewässer bis 2 m natürliche Gerinnesohlenbreite insgesamt 11 m. Für Fließgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 2 bis 15 m beträgt der Gewässerraum die 2.5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohlenbreite plus 7 m.

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraubbreite	
kleiner 2 m	11 m	
2 m bis 15 m	$2.5 \times \text{nGSB} + 7 \text{ m}$	
grösser als 15 m (grosse Flüsse)	eGSB + 30 m mindestens 45 m	

Bei eingedolten Fliessgewässern ausserhalb der Siedlung kann auf die Festlegung eines Gewässerraubes verzichtet werden, sofern der Gewässerverlauf unklar ist und gemäss dem Gewässerentwicklungskonzept des Kantons Bern und der Absicht der Gemeinde in den nächsten 20 Jahren mit keiner Revitalisierung zu rechnen ist. Auch bei Gewässern im Wald wird auf die Festlegung verzichtet, sofern nicht übergeordnete Interessen dafür sprechen (Emme, Auengebiete, Hochmoore, etc.). Bei Gewässern ohne Gewässerraub gilt Art. 39 WBV, im Baubewilligungsverfahren ist das kantonale Tiefbauamt beizuziehen.

In gewissen Fällen ist die Gewässerraubbreite zu erhöhen, beispielsweise aus Gründen des Hochwasserschutzes, in Schutzgebieten oder bei grösseren Gewässern.

Gewässernetz der Stadt
Burgdorf

Das Gewässernetz der Gemeinde Burgdorf besteht aus der Emme, einzelnen Oberflächengewässern sowie dem historischen Kanalsystem. Stehende Gewässer (Seen) sind keine vorhanden. Ein Sonderfall stellt die Ösch mit ihren kleinen Zuflüssen bei Grafenschüren im Osten der Gemeinde dar, sie entwässert via Bütikofen – Ersigen – Koppigen in die Aare.

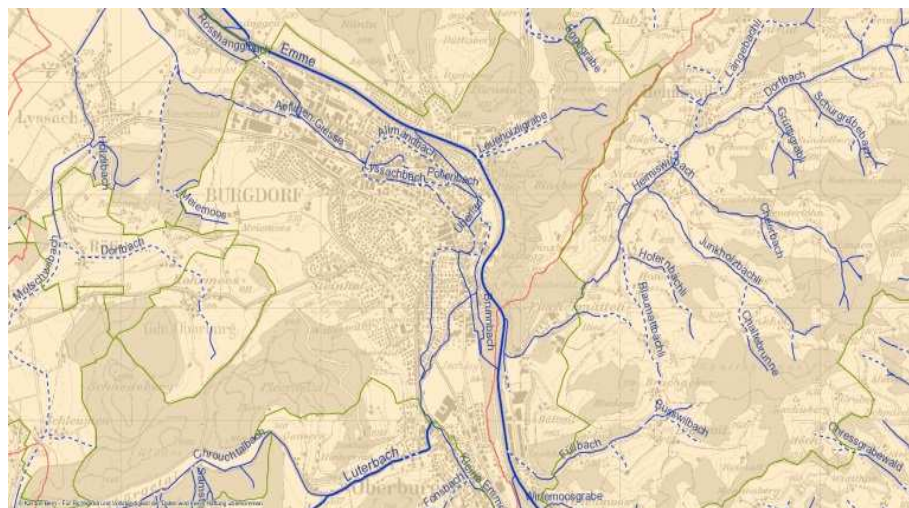


Abb. 1) Das Gewässernetz der Stadt Burgdorf (Auszug Gewässernetz Bern, <http://www.map.apps.be.ch/pub/synserver>)

Geschichte und Bedeutung des Kanalsystems

Entstehung

Die Wasserkraft wird in Burgdorf schon seit langem genutzt, bereits 1383 werden erste Mühlen und Badstuben unterhalb des Schlossfelsens erwähnt. Um die grosse Kraft des Wassers zu bändigen, wird das Wasser bereits im 14. Jahrhundert ab dem Krauchthalbach und später auch von der Emme in das wachsende Kanalsystem gespiesen und zu den Betrieben in Burgdorf geführt. Als Folge der Aufhebung des Verbots ausserhalb der Stadtmauern zu siedeln, setzt ab 1800 eine rasante Industrieentwicklung in der Unterstadt ein, wodurch der Bedarf nach Wasserkraft bis zur Elektrifizierung weiter steigt. Die vollständige Emmeindeichung ist eine Folge der grossen Wassernöte ab 1880.



Abb. 2) Gewässernetz in verschiedenen Zeitepochen: links ca. 1800, rechts ca. 1900

Bedeutung der Kanäle

Die Unterstadt von Burgdorf wird bereits im 14. Jahrhundert über Kanäle mit Wasser erschlossen. Während in der Oberstadt nur wenig Wasser über eine Druckleitung vom Binzberg zur Verfügung stand, war in der Unterstadt eine Zuführung über Kanäle möglich. In der Folge nutzen immer mehr Betriebe die Wasserkraft, es wird Wasser aus dem Krauchthalbach, Luterbach und Mühlebach und ab der Emme eingespiesen. Das Kanalsystem wird mit grossem Aufwand erweitert, 1723 wird der Schlossfelsens durchstossen, um ein höheres Gefälle für die Wasserkraftnutzung in der Unterstadt zu ermöglichen. Den Höhepunkt erreicht die Wasserkraftnutzung im 19. Jahrhundert. Die Wasserkraft wird für die Webereien, Spinnereien, Sägereien, Schmieden und Mühlen verwendet. Um 1900 stellen viele Betriebe auf die Stromerzeugung um und betreiben mit dem Strom die Maschinen. Die Wasserkraft aus dem Kanalsystem bildet also die Grundlage für die Entwicklung von Burgdorf und die Auswirkungen auf die Stadtentwicklung sind noch heute sichtbar.

Die Kleinwasserkraftwerke

Die meisten Betriebe haben um 1900 ihre Wasserkraftwerke auf die Stromproduktion umgestellt und damit die Maschinen betrieben, später wurde der Strom ins Elektrizitätsnetz eingespiesen. Aus diesem Grund sind viele der Kraftwerke bis heute im Privatbesitz. Heute sind noch rund 10 Kleinwasserkraftwerke im Kanalsystem von Burgdorf in Betrieb. Das Kanalsystem dazu wird von den Konzessionsnehmern und der Stadt unterhalten.

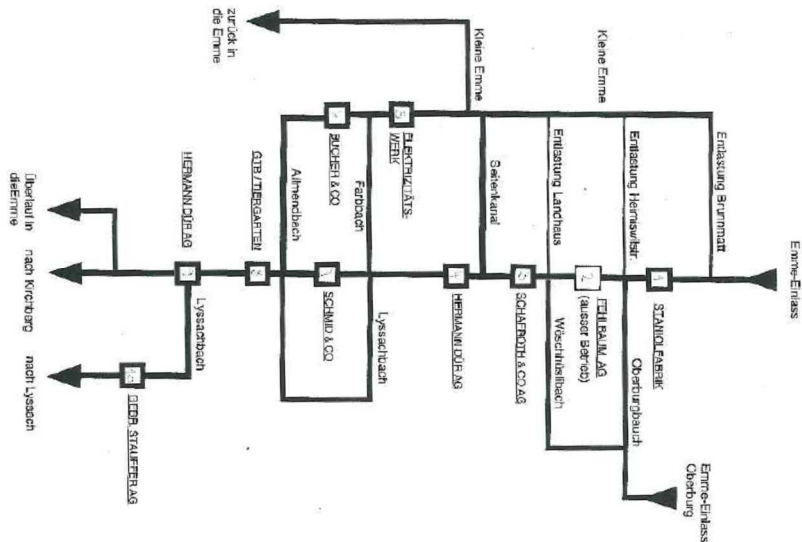


Abb. 3) Vereinfachte Darstellung der Kraftwerke (Quelle: Kanalsystem in Burgdorf, Otto Blaser, Rüderswil)

Die Konzession für die Wasserkraftnutzung im Kanalsystem wurde gesamthaft an die Genossenschaft Wasserkraftwerke Burgdorf erteilt, in der die privaten Eigentümer der Kraftwerke organisiert sind. Die Konzessionsnehmer sind für den Wasserbau entlang der Konzessionsstrecken verantwortlich, die übrigen Kanalabschnitte werden durch die Einwohnergemeinde Burgdorf unterhalten.

Die Bedeutung der Kanäle für das Stadt- und Landschaftsbild

Die Bedeutung der Kanäle hat sich im letzten Jahrhundert verändert. Früher war die Energieversorgung der Hauptzweck der Kanäle, heute nehmen sie auch eine wichtige Rolle für das Stadt- und Landschaftsbild ein. Die Integration der Kanäle in die Stadtplanung ergibt einzigartige Möglichkeiten für die Planung der öffentlichen Räume und die Stadtentwicklung. An den Kanälen lässt sich die Stadtgeschichte weiterhin ablesen, auch wenn die ehemaligen Mühlen und Fabriken nicht mehr in Betrieb sind und sich die Nutzung geändert hat.

Als prägendes Element des Stadtbildes trägt das Kanalsystem massgebend zur Qualität der öffentlichen Räume bei. Die Ökologie spielte beim Bau der Kanäle noch keine Rolle – als Teil des Abwassersystems wurden die Kanäle wenn möglich überdacht. Mit der Offenlegung von Kanälen und der Bedeutung, die sie für die öffentlichen Räume einnehmen, wird auch die Ökologie und Ästhetik der Kanäle immer wichtiger. Mit der Festlegung des Gewässerraums entlang der Kanäle können die Funktionen der Gewässer langfristig gewährleistet werden. Der nötige Spielraum für zukünftige Planungen bleibt damit erhalten.

Umsetzung des Gewässerraums in der Stadt Burgdorf

Grundsätze für die Festlegung

Bei der Festlegung der Gewässerräume wurden die folgenden Grundsätze berücksichtigt:

Grundsätzlich ist der Gewässerraum symmetrisch zur Gewässerachse festgelegt. Ausnahmen davon können im dicht überbauten Gebiet insbesondere in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

- Bei Fließgewässern im Wald und bei eingedolten Gewässern ausserhalb des Siedlungsgebiets werden in der Regel keine Gewässerräume ausgeschrieben (ausser, wenn übergeordnete Interessen eine Festlegung verlangen).
- Die Emme als grosses Fließgewässer erfährt eine spezielle Behandlung.
- Die Kanäle werden, obwohl diese mehrheitlich künstlich angelegt und der Durchfluss gesteuert werden kann, als Fließgewässer im Sinne des WBG behandelt und setzen die Festlegung eines Gewässerraums voraus.
- Das Siedlungsgebiet von Burgdorf gilt mehrheitlich als "dicht überbaut", der Gewässerraum in den dicht überbauten Gebieten wird mit einer eigenen Signatur im Zonenplan dargestellt.
- Die Zugänglichkeit zu den Fließgewässern zum Unterhalt wird durch einen minimalen Streifen von 3-5 m garantiert.
- Eine weitere Reduktion kommt nur in Einzelfällen bei Gewässern ohne Revitalisierungspotential (z.B. unter Bahnanlagen) vor.
- Es wird eine Balance zwischen Hochwasserschutz, Ökologie, Freiraumnutzung und baulicher Entwicklung (Verdichten nach innen) angestrebt.
- In Gebieten mit UeO's oder ZPP's kann mit der UeO der Gewässerraum abweichend vom Zonenplan 3 festgelegt werden. Mit dem Erlass der UeO muss der festgelegte Gewässerraum im Zonenplan 3 für den betroffenen Perimeter aufgehoben werden. Die dazu nötige Zonenplanänderung liegt in der Regel in der Kompetenz des Gemeinderats und kann im Verfahren nach Art. 122 Abs. 1-8 BauV durchgeführt werden.

Gewässerraumbreiten generell

Ausserhalb des dicht überbauten Gebiets wird der Gewässerraum gemäss der Formel in der GSchV festgelegt. In der Stadt Burgdorf ergibt dies für die Fließgewässer die folgenden Gewässerraumbreiten.

Gewässer (CODEBE)	eGSB	Faktor	nGSB	Gewässerraum
Dorfbach/Oberburgbach (88660000)				
bis Abzweigung Wöschhüslibach	3	2	6	22
ab Abzweigung Wöschhüslibach	2.5	2	5	20
Luterbach (5040000)	2.5	2	5	20
Mülibach (1285000) Zusammenfluss Tiergarten – Lyssachteilbach	3.5	1.5	5	20
Allmändbach (925830000) Polieribach - Tiergarten	2.5	1.5	3.5	16
Chrouchtalbach (12910000) (im kant. Naturschutzgebiet, Art. 41a Abs. 1 GSchV)	2.5	1	2.5	20

Kleine Emme (88660000) bis Überlauf Mülibach	3	1	3	14
Kleine Emme (Schützenmatt)	6	1	6	20
Schützenmatt – Emme	4	1	4	17
Gewerbekanal (12850000) bis Wasserkreuz	Künstliches Gewässer			12 m Freihaltebereich
Heimiswilbach (12870000)	2.5	1.5	3.5	16 oder gemäss Wasserbauplan K+Z AG, 2019
Lyssachteilbach (1285000) Mülibach - Gemeindegrenze	2	1.5	3	14
Wöschhüslibach (922110000)	2.5	1.5	3.5	16
übrige Gewässer	>2	1-2	>2	11
<p>eGSB: effektive, gemessene Gerinnesohlenbreite Faktor: gemäss dem Natürlichkeitsgrad/Ökomorphologie des Gewässers nGSB: natürliche Gerinnesohlenbreite = eGSB x Faktor</p>				

Gewässerraum
entlang der Emme

Die Emme gilt als grosses Fließgewässer und wird in Bezug auf die Ausscheidung der Gewässerräume speziell behandelt. Bei grösseren Gewässern mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von mehr als 15 m legen die Gemeinden den Gewässerraum im Einzelfall gestützt auf das WBG fest. Als Faustregel gilt die Formel: Gewässerraumbreite = eGSB + 30 m, was pro Uferseite zu einem Abstand von mindestens 15 m führt. Bei der Emme handelt es sich zudem um ein Gewässer mit einem erhöhten Koordinationsbedarf gemäss WBV.



Abb. 4) Gewässerraum Emme

In Absprache mit dem OIK erfolgt die Festlegung des Gewässerräume an der Emme nach den folgenden Grundsätzen:

- Der Gewässerraum wird durchgehend festgelegt, auch im Wald.
- Wo Dämme vorhanden sind, wird der Gewässerraum am luftseitigen (gewässerabgewandten) Dammfuss festgelegt. Der Damm dient dem Hochwasserschutz und dem Zugang zum Gewässer und gehört deshalb in den Gewässerraum. Die Stadt hat entschieden, in Gebieten mit zwei Dämmen

den Gewässerraum dem inneren, höheren Damm entlang festzulegen, da ansonsten sehr grosse Waldgebiete vom Gewässerraum betroffen wären. Unter anderem ist im Wald die Schädlingsbekämpfung im Gewässerraum eingeschränkt, zudem läge auch die Trinkwasserfassung der Stadt Burgdorf vollständig im Gewässerraum – eine Beeinträchtigung der Trinkwasserfassung durch eine Revitalisierung kommt nicht in Frage.

- Im dicht überbauten Gebiet wird ein Gewässerraum/Mindestabstand von 15 m festgelegt (oder auf den Dammfuss).
- In Gebieten ohne Dämme wird der Gewässerraum mit einem Korridor von mind. 70 m Breite durchgezogen. Wo Wege bestehen, die auch dem Gewässerunterhalt dienen, wird der Gewässerraum auf die Aussenkante des Weges festgelegt. Bei topographischen Situationen wie den Gysnauflüe wird der Gewässerraum gemäss den topographischen Gegebenheiten auf den Fuss der Flue festgelegt.

Gewässerraum
Kanalsystem

Der nötige Gewässerraum kann in der Nutzungsplanung abgestimmt auf die Lage und Funktionen der einzelnen Gewässer festgelegt werden. Da das Kanalsystem mehrheitlich im dicht überbauten Gebiet der Stadt liegt ist es zulässig, dass der Gewässerraum situativ reduziert wird. Damit kann eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine hohe städtebauliche Qualität ermöglicht werden. Es muss aber auch mit dem reduzierten Gewässerraum gewährleistet sein, dass der Zugang zum Gewässer sichergestellt und die Eintragung von gefährlichen Stoffen gemäss ChemRRV⁷ verhindert wird. Bei der Festlegung der Gewässerräume wurde wie folgt vorgegangen:

- Übernahme der Gewässerräume aus bestehenden Überbauungsordnungen, soweit diese dem GSchG entsprechen
- Berücksichtigung der bereits erfolgten Absprachen zwischen der Stadtverwaltung und dem OIK
- Ermittlung der effektiven und natürlichen Gewässersohlenbreiten (Ökomorphologie)
- Berücksichtigung dicht überbauter Gebiete (vgl. Begründungen im Anhang)
- Berücksichtigung der Kanalsysteme und deren Bedeutung für das Stadtbild
- Bildung von Gewässerabschnitten mit vergleichbaren Voraussetzungen
- Festlegung der nötigen Abstände für den Zugang/Unterhalt



Abb. 5) Kanalsystem Burgdorf (Fotos: georegio ag)

⁷ Verordnung vom 18. Mai 2005 zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenständen; Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung; SR 814.81.

Gewässerraum eingedolte Gewässer

Diverse Gewässer auf dem Gemeindegebiet der Stadt Burgdorf sind eingedolt. Bei den überdeckten Kanälen ist der unterirdische Verlauf in der Regel bekannt. Hingegen stimmt der Verlauf von Rohrleitungen im Datensatz des Kantons (Datensatz Gewässernetz Bern, GNBE) in verschiedenen Fällen nicht. Im Rahmen der Arbeiten wurde der Verlauf dieser Gewässer mit dem Leitungskataster der Stadt Burgdorf abgeglichen und, wo nötig, korrigiert. Die Korrekturen sind im Anhang 1 aufgeführt.

Verzicht auf die Festlegung bei einzelnen Gewässern

Bei eingedolten Gewässern in der Landwirtschaftszone und bei Gewässern im Wald wird teilweise auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet, sofern nicht übergeordnete Interessen für eine Ausscheidung sprechen. Der Verzicht wird im Einzelfall wie folgt begründet:

Gewässer (CODEBE)	Begründung
Seitengewässer Chrouchtalbach/Samstel Leuehölzigrabe (923480000) Binzberggrabe (923460000) Füllbach/Lochbach (896790000)	Mehrheitlich im Wald mit nicht genau vermessenem Gewässerverlauf Keine Infrastrukturen betroffen Nicht im GEKOB
Nebengewässer Ösch: Eggerabe (923450000) Passäbnitrabe (teilweise, 923440000) Räckholtergrabe (923300000)	Eingedolt mit nicht genau bekanntem Verlauf Keine Bauzonen betroffen Offene Abschnitte liegen im Wald mit nicht genau vermessenem Gewässerverlauf. Nicht im GEKOB
Gewerbekanal Brunnbach – Wasserkreuz	Künstliches Gewässer Sicherung Zugang mit Freihaltegebiet

Künstliches Gewässer
Gewerbekanal mit
Freihaltegebiet

Wenn der Gewerbekanal zwischen Emme und Wasserkreuz als natürliches Gewässer beurteilt würde, wäre ein Gewässerraum von ca. 27 m nötig, da es sich nicht um ein dicht überbautes Gebiet handelt.

Der Gewerbekanal ist jedoch ein künstliches Gewässer, somit kann gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV auf die Festlegung verzichtet werden. Um den Zugang für den Unterhalt/Erneuerung trotzdem zu sichern, wird ein leicht asymmetrischer Freihaltebereich mit einer Breite von rund 12 m festgelegt (Abstand 5.0 m orographisch links und 3.0 m orographisch rechts). Für den Abschnitt ausserhalb des Siedlungsgebiets werden beidseitig 5.0 m Freihaltegebiet aufgenommen. Der Freihaltebereich ist im Zonenplan 3 eingetragen und im Baureglement geregelt.

Verbreiterung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV

Der Gewässerraum muss dort vergrössert werden, wo dies für den Schutz vor Hochwasser, aufgrund der Lage in Schutzgebieten oder überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes wie etwa zum Schutz der Ufervegetation erforderlich ist.

Hochwasser: Entlang der Emme wird der Gewässerraum am Dammfuss festgelegt, womit der Hochwasserschutz berücksichtigt wird.

Schutzgebiete und geschützte Objekte: Mit den oben aufgeführten Gewässerraubreiten liegt die Ufervegetation innerhalb des Gewässerraums. Hingegen wurde der Gewässerraum in den kant. Naturschutzgebieten «4.1.1.231 Oberburger Schachen» und «4.1.1.26 Gysnaufühle» entsprechend den topographischen Voraussetzungen erhöht. In den Naturschutzgebieten «4.1.1.100 Unterbergental» und «N100R50 Meienmoos» wird der Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV festgelegt. Wo das Naturschutzgebiet nur einseitig ans Gewässer grenzt wird auf der anderen Seite Art. 41a Abs. 2 GSchV angewendet.

Asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums

In begründeten Fällen wurde der Gewässerraum nicht symmetrisch zur Gewässerachse, sondern aus topographischen, ökologischen oder baulichen Gründen asymmetrisch ausgeschieden. Dies wurde nur sehr zurückhaltend und in begründeten Fällen angewendet, die Einzelfälle sind im Anhang beschrieben.

Gewässerentwicklungskonzept Kanton Bern

Drei Gewässer in Burgdorf sind im Gewässerentwicklungskonzept des Kantons Bern mit mittlerer oder hoher Priorität für die Revitalisierung aufgeführt. Es sind dies die Emme und Abschnitte des Heimiswil- und Chrouchtalbachs. Für diese Gewässer wird durchgehend ein entsprechend ausreichender Gewässerraum festgelegt.

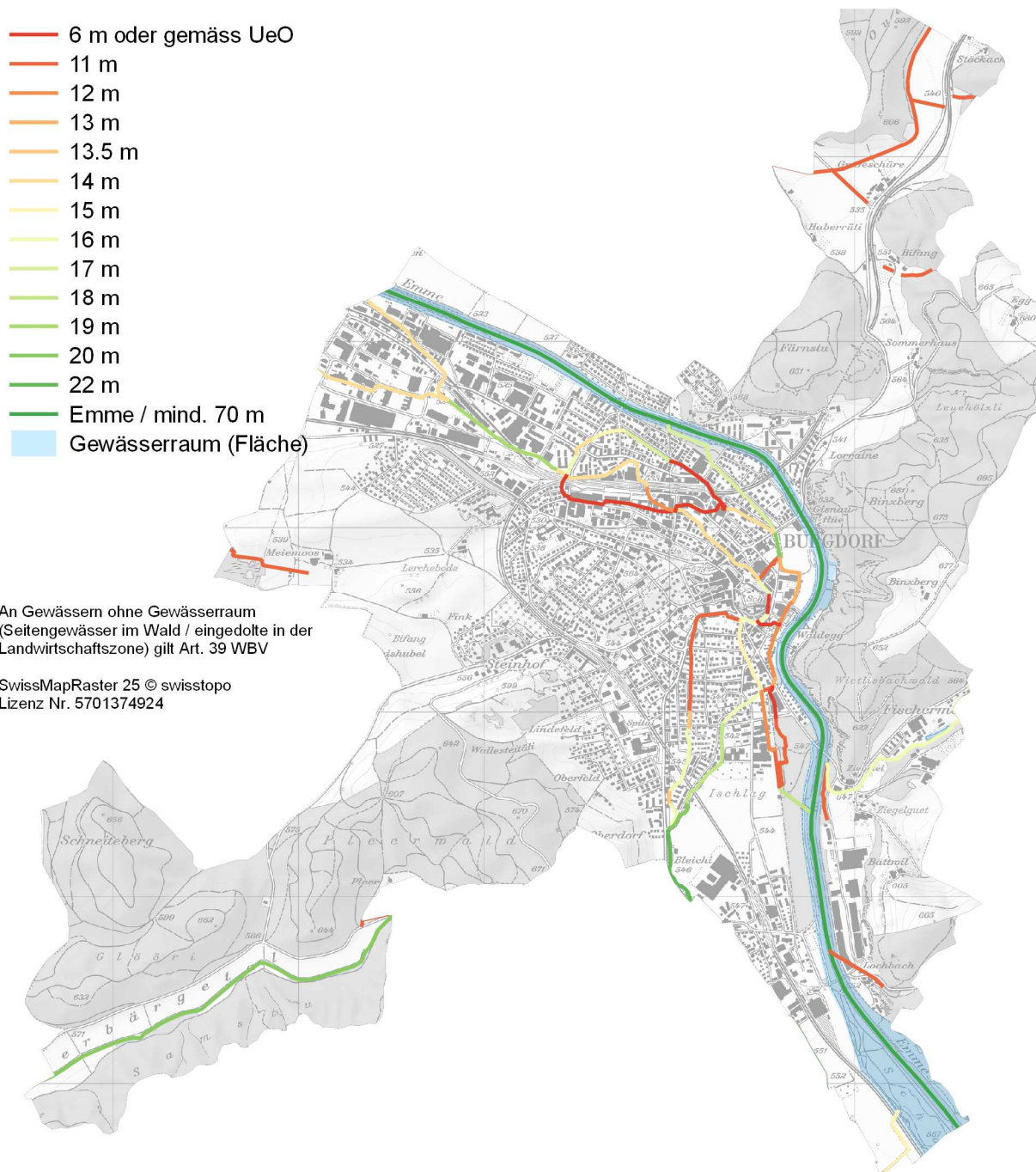


Abb. 6) Gewässerraumbreiten Stadt Burgdorf (teilweise generalisiert, es gilt der Zonenplan 3)

Bestimmung der dicht überbauten Gebiete

Ausgangslage und Vorgehen

In «dicht überbauten Gebieten» wird der Gewässerraum gemäss GSchV im Interesse einer städtebaulichen Entwicklung in einem gewissen Rahmen reduziert. Im Zonenplan 3 ist der Gewässerraum in den dicht überbauten Gebieten mit einer roten Signatur eingetragen. Auch in den dicht überbauten Gebieten ist der Zugang zum Gewässer sicherzustellen, ansonsten kann der Gewässerraum situativ reduziert werden.

Im Rahmen der Ortsplanung werden die eindeutig dicht überbauten Gebiete festgelegt. Für die übrigen Gebiete kann dieser Sachverhalt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens durch das AGR in Form eines Amtsberichts geprüft werden.

Zur Bestimmung der dicht überbauten Gebiete wurde auf der Arbeitshilfe und dem Flussdiagramm zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete gemäss Art. 41c GSchV des AGR aufgebaut. Gebiete und urbane Baugruppen oder historische Gewerbe mit Bezug zu einem Gewässer (nach ISOS) werden grundsätzlich als dicht überbaut beurteilt. Viele Gebiete im insgesamt kompakt gebauten Burgdorf fallen unter diese Kategorie. Für die übrigen Gebiete sind die Wahl des Betrachtungsperimeters und die Kriterien für die Beurteilung der einzelnen Gewässerabschnitte entscheidend.

Die Einzelbegründungen zu den dicht überbauten Gebieten mit der Anwendung der Kriterien gemäss der Arbeitshilfe des AGR sind im Anhang aufgeführt.

Gewässerräume in Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen

Ausgangslage

Im Rahmen der Arbeiten hat sich gezeigt, dass auch in diversen Überbauungsordnungen in der Stadt Burgdorf entlang des Kanalsystems ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss. Ursprünglich war vorgesehen, die Überbauungsvorschriften mit einem entsprechenden Verweis auf den Zonenplan 3 zu ergänzen. Die kantonale Fachstelle beurteilte dieses Vorgehen in einem ersten Teil der ersten Vorprüfung nicht als zulässig und verlangte auch eine Anpassung der Pläne (Aufhebung bestehende Baulinien). Die Stadt Burgdorf hat sich deshalb dazu entschieden, den Gewässerraum nur im Zonenplan 3 festzulegen und die UeOs nicht anzupassen. Diese Variante steht den Gemeinden offen – im Sinne des lex-posterior-Grundsatzes gilt der Gewässerraum aus dem Zonenplan 3 auch in den Überbauungsordnungen.

In der folgenden Tabelle 1 sind die UeO's aufgeführt, in denen neu auch der Gewässerraum gemäss Zonenplan 3 zu berücksichtigen ist. Im Rahmen einer nächsten UeO Anpassung kann der Gewässerraum entsprechend berücksichtigt werden.

I	Gyrischachen (15.11.1966)
IX	Hammerweg (18.07.1996)
XIII	Hotel Berchtold (22.03.1999)
XV	Kornhausgasse (20.07.1999)
XXVII	Typon (09.02.2009)
IV	Industrie Buchmatt (14.05.1980;22.10.2003)
V	Tiergarten (12.09.85,07.10.88,28.10.1996)
VII	Burgergasse II (28.06.1995)
XI	Schafrothareal (26.05.1997+20.11.1998)
XIV	Burgergasse I (01.07.1999)
XXXI	Alterspflegeheim Region Burgdorf (1.05.2014), Gewässerabstand als Hinweis

Abb. 7) Tab. 1: UeO's mit ungenügenden Festlegungen zum Gewässerraum

UeO's mit korrektem Gewässerraum als Hinweis

In Überbauungsordnungen die nach der Inkraftsetzung des GSchG genehmigt wurden, ist der Gewässerraum bereits eingetragen und die Baufelder berücksichtigen die notwendigen Abstände. Der Gewässerraum entspricht den Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung, wurde jedoch z.T. nur als Hinweis eingetragen.

XXXIII	Thunstrasse (19.06.2014), Hinweis
XXXIV	Bucherareal (12.01.2017), Festlegung
VI	Teil-UeO Schlössli (13.12.2018), Festlegung
XXXV	Teil-UeO Suttergut Nord (3.06.2019), Festlegung

Abb. 8) Tab. 2: UeO's mit korrektem Gewässerraum als Hinweis oder Festlegung

Der Gewässerraum dieser UeO's wurde in den Zonenplan 3 übernommen. Es gibt keine Konflikte zwischen dem Gewässerraum und den übrigen Bestimmungen der Überbauungsordnungen.

UeO «Thunstrasse ZPP Nr. 27»: Der Gewässerabstand wurde in der UeO nur als Hinweis aufgenommen (8 m Gewässerabstand ab Mittelwasserlinie). In diesem Bereich bestehen keine Konflikte bezüglich Bau- und Nutzungsvorschriften. Im vorliegenden Verfahren wird der Gewässerraum mit einem Korridor von 16 m verbindlich im Zonenplan 3 festgelegt, der verbindliche Gewässerraum ist damit leicht schmaler als der Hinweis in der UeO.

UeO Bucherareal: Der Gewässerraum wurde im Rahmen der Überbauungsordnung im Januar 2017 genehmigt und wird jetzt im Zonenplan 3 als Hinweis dargestellt. Die grundeigentümergebundene Festlegung erfolgte mit dem Erlass der UeO. Mit der asymmetrischen Festlegung entlang des Polieribachs ist der Zugang zum eingedolten Kanal auch in Zukunft gewährleistet. Der Gewässerraum für die Verlegung des Entlastungskanals zum Mülibach wird bereits gemäss dem zukünftigen Verlauf festgesetzt.

Teil-UeO Schlössli: Der Gewässerraum wird aus der Ende 2018 genehmigten UeO in den Zonenplan 3 als Hinweis übernommen.

Teil-UeO Suttergut Nord: Der Gewässerraum wurde mit der Überbauungsordnung definiert und festgelegt. Im Zonenplan 3 wird der Gewässerraum als Hinweis übernommen.

Neue UeO's

Im Rahmen von Gebietsentwicklungen kann es auch zu Verschiebungen der Gewässer und damit zu einer Anpassung der Gewässerräume kommen, die heute noch nicht absehbar sind. In Gebieten mit UeO's oder ZPP's kann deshalb – unabhängig von der Planbeständigkeit - mit der UeO der Gewässerraum abweichend festgelegt werden. In neuen Überbauungsordnungen wird der Gewässerraum als Festsetzung aufgenommen, der entsprechende Gewässerraum im Zonenplan 3 wird mit dem Erlass der UeO gestrichen. Alternativ kann aus den UeV auch auf den Zonenplan 3 verwiesen werden.

Weitere Inhalte im Zonenplan 3

Gefahrengebiete

Bisher waren die Gefahrengebiete im Zonenplan 2 und im Art. 72 BauR festgelegt.

Die Gefahrengebiete werden aufgrund des inhaltlichen Zusammenhangs zum Gewässerraum und aufgrund der besseren Lesbarkeit in den Zonenplan 3 übernommen. Die Gefahrengebiete werden zudem mit den sogenannten Gefahrenhinweisen (Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe) ergänzt. Diese Gebiete betreffen das Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzonen, in diesen Gebieten muss im Baubewilligungsverfahren geprüft werden, welche Massnahmen nötig sind. Art. 72 BauR wird entsprechend ergänzt.



Abb. 9) Ausschnitt Legende Zonenplan 2

Ausschnitt Legende Zonenplan 3

Die Gefahrengebiete im Zonenplan 2 werden mit einer entsprechenden Inkraftsetzungsbestimmung in Art. 81 BauR aufgehoben.

Neben der Aufnahme der Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe wird auch noch die 2019 anerkannte neue Gefahrenkarte für den Gyrtschachen festgelegt. Diese Gefahrenkarte war zwar bereits im bisherigen Zonenplan 2 vorhanden, es fehlte jedoch noch das formelle Anerkennungsschreiben der kantonalen Fachstelle.

D) Baureglement

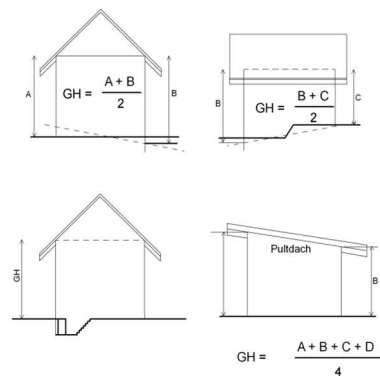
Höhenmasse

Fassadenhöhe traufseitig statt Gebäudehöhe

Die Stadt Burgdorf hat die Höhe von Bauten bisher mit der Gebäudehöhe in Verbindung mit der Geschosszahl begrenzt.

Die BMBV lässt den Gemeinden nur noch die Möglichkeit offen, eine Gesamthöhe (GH) oder eine Fassadenhöhe (Fh) vorzusehen. Das AGR lässt zudem zu, dass die Gemeinden lediglich eine Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) festlegen. Diese kommt der heutigen Gebäudehöhe am nächsten. Sie unterscheidet sich lediglich darin, dass sie an jedem Punkt der jeweiligen Fassade eingehalten werden muss und nicht wie bisher im Mittel der beiden Fassadenhöhen.

Messweise der Höhe bisher:



Messweise der Höhe neu:

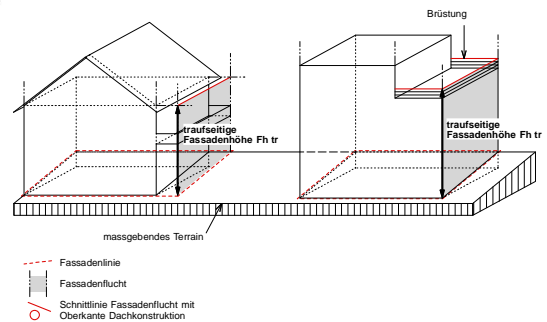


Abb. 10) Vergleich der bisherigen und der neuen Messweise für das Höhenmass

Gesamthöhe

Die BMBV lässt als weiteres Höhenmass eine Gesamthöhe (GH) zu. Diese könnte allenfalls mit einer Firsthöhe verglichen werden. Die Gesamthöhe nach BMBV hat aber auch einen Nachteil: Sie ist unter jedem Punkt der höchsten Erhebung eines Gebäudes zu messen. Dies führt bei unebenem Terrain u.U. dazu, dass ein Gebäude wegen einer geringfügigen Senke im natürlichen Gelände Verlauf weniger hoch gebaut werden könnte. Die Stadt Burgdorf hat bisher auf ein derartiges Mass verzichtet und es besteht kein Anlass dazu, gegenüber heute ein zusätzliches Höhenmass festzulegen.

Höhenkoten in Zonen mit Planungspflicht

Auch unter der Geltung der BMBV ist es weiterhin möglich aus planerischen Gründen das massgebende Terrain ausnahmsweise abweichend vom natürlichen Gelände Verlauf zu bestimmen. Die Höhenkote bezeichnet dabei den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Deshalb ist es auch möglich, aus planerischen Gründen die zulässige «Dachkote» als Höhenkote festzulegen.

Folgerung für Burgdorf, Höhenmasse ZPP

Das Baureglement begrenzt in Zonen mit Planungspflicht (ZPP) die maximal zulässige Höhe mit den bewährten «Dachkoten» als Höhenkoten. Da jedoch die Dachkote gemäss BMBV den höchsten Punkt der Dachkonstruktion bildet, wurde dies in Art. 52 ergänzt. Bis anhin wurden die angegebenen Dachkoten mit der Gebäudehöhe bzw. mit der Fassadenhöhe traufseitig gleichgesetzt,

was nach BMBV nicht mehr möglich ist. Die festgelegten Dachkoten wurden daher überprüft. Im Rahmen der Überprüfung wurde bemerkt, dass die Dachkoten teils zu niedrig festgelegt sind, weil:

- keine Reserve für den Hochwasserschutz berücksichtigt wurde
- für alle Geschosse eine Höhe von 3.5 m angenommen wurden, ohne Berücksichtigung der vorhandenen bzw. der geplanten Nutzung
- das bestehende Terrain teils nicht berücksichtigt wurde

Die Dachkoten wurden daher teilweise folgendermassen erhöht:

- in Gebieten mit Hochwasserschutzgefährdung wurde 1.0 m dazugerechnet
- für Geschosse, welche Gewerbenutzung vorsehen bzw. beinhalten wurde eine Geschosshöhe von 4.5 m statt 3.5 m angenommen
- die Dachkoten wurden auf das Terrain abgestimmt festgelegt

In denjenigen Fällen wo bereits eine genehmigte Überbauungsordnung vorhanden ist, wurde auf eine Anpassung verzichtet.

Folgerung für Burgdorf,
übrige Höhenmasse

Im Übrigen soll eine Fassadenhöhe traufseitig ($F_h tr$) festgelegt werden. Diese ist einzuhalten auf den Traufseiten von Gebäuden mit Schrägdächern (Dachneigung mehr als 5 Prozent) und bei Gebäuden mit Flachdach (mit einer Dachneigung von weniger als 5 Prozent) auf den Fassaden bzw. Fassadenteilen, bei denen das Attikageschoss um das geforderte Minimalmass zurückversetzt sein muss sowie bei allen Vollgeschossen. Da die Höhe auf jedem Punkt der äusseren Fassadenlinie gemessen wird, wird das Nutzungsmass für die Höhe in Art. 42 um 0.5 m erhöht. So kann sichergestellt werden, dass gegenüber heute keine Nutzungseinbisse entsteht.

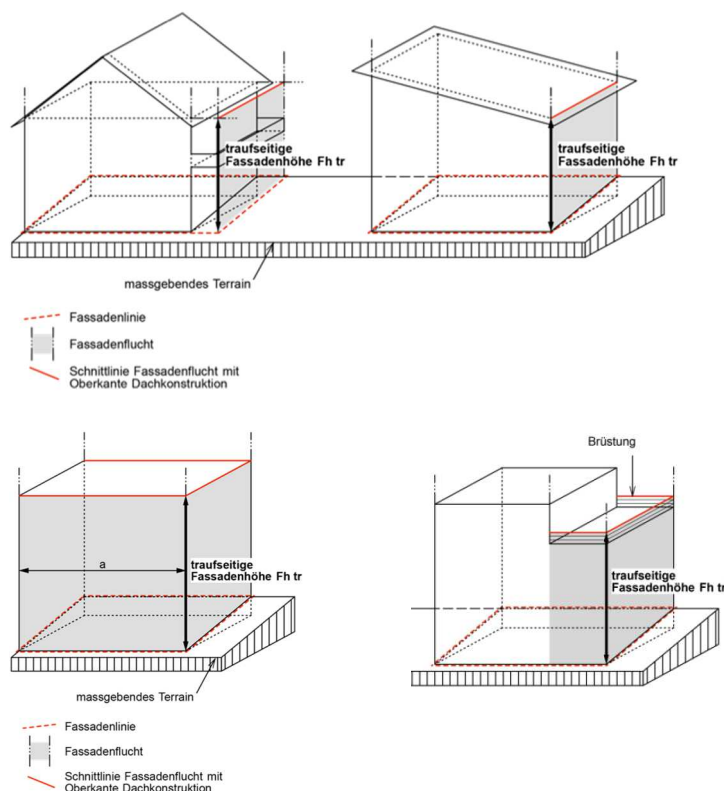


Abb. 11) Skizzen zu Art. 37 BauR: Fassadenhöhe traufseitig

Nutzungsmasse

AZ und BGF müssen ersetzt werden

Die BMBV lässt als Nutzungsmasse nur noch die Geschossflächenziffer, die Überbauungsziffer, die Baumassenziffer und die Grünflächenziffer zu.

Geschossflächenziffer

Bei der Geschossflächenziffer wird die gesamte Geschossfläche eines Gebäudes in Relation zur anrechenbaren Grundstücksfläche gesetzt.

Der Kanton lässt zu, zwischen Geschossflächen, resp. Geschossflächenziffern oberirdisch und unterirdisch zu unterscheiden. Als Faustregel gilt, dass die Geschossflächen oberirdisch, resp. die Geschossflächenziffer oberirdisch in etwa der Bruttogeschossfläche, resp. der Ausnutzungsziffer multipliziert mit einem Faktor von 1.1 entspricht.

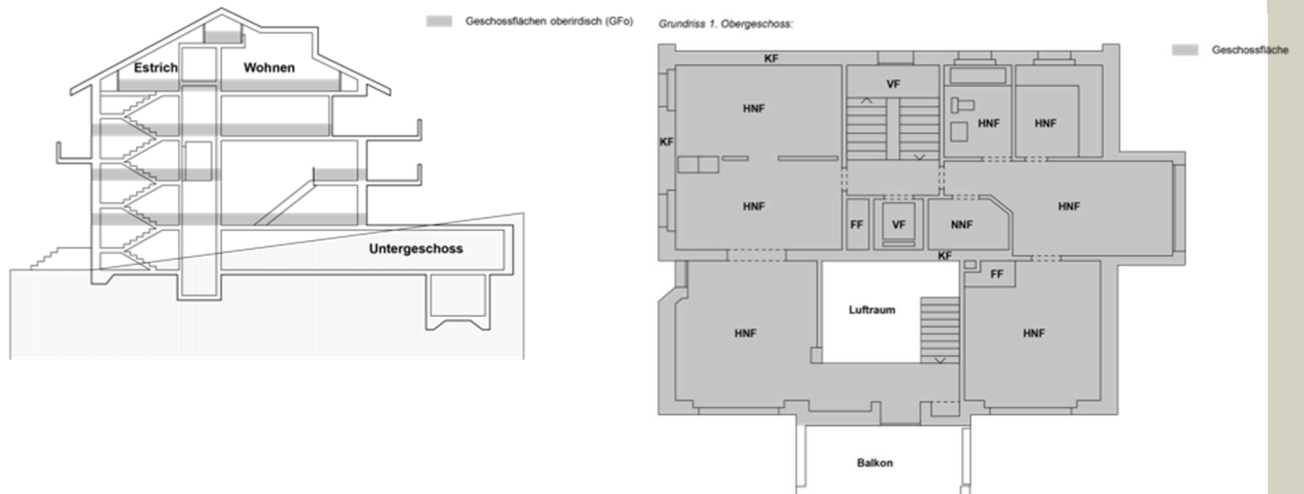


Abb. 12) Skizze zu Art. 28 BMBV: Geschossflächenziffer oberirdisch bzw. Geschossflächenziffer

Baumassenziffer

Bei der Baumassenziffer wird das Gebäudevolumen in Relation zur anrechenbaren Grundstücksfläche gesetzt.

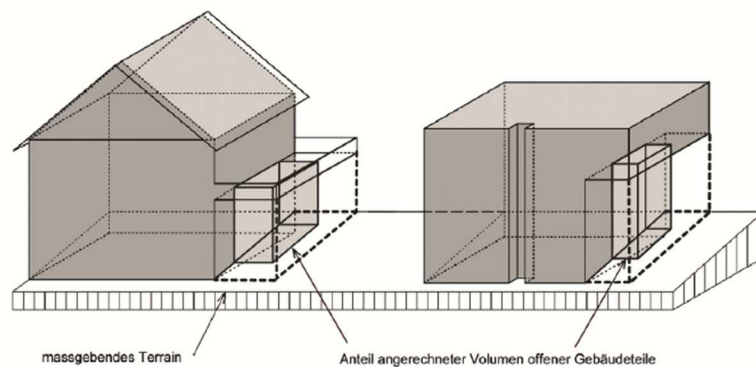


Abb. 13) Skizze zu Art. 29 BMBV: Baumassenziffer

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Prozentsatz eines Grundstücks überbaut werden kann. Als anrechenbar gilt jede Gebäudefläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie, also auch An- und Kleinbauten.

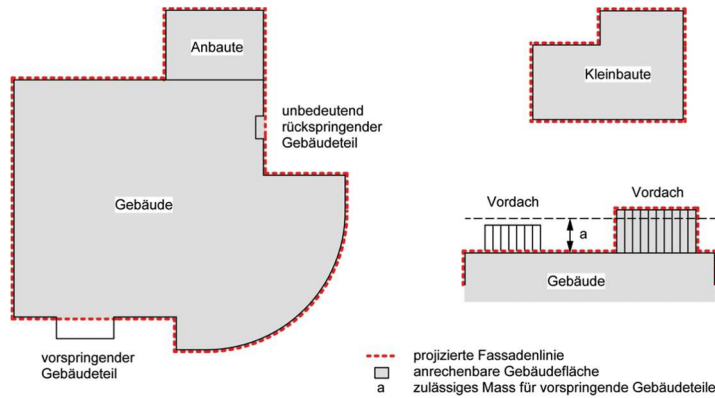


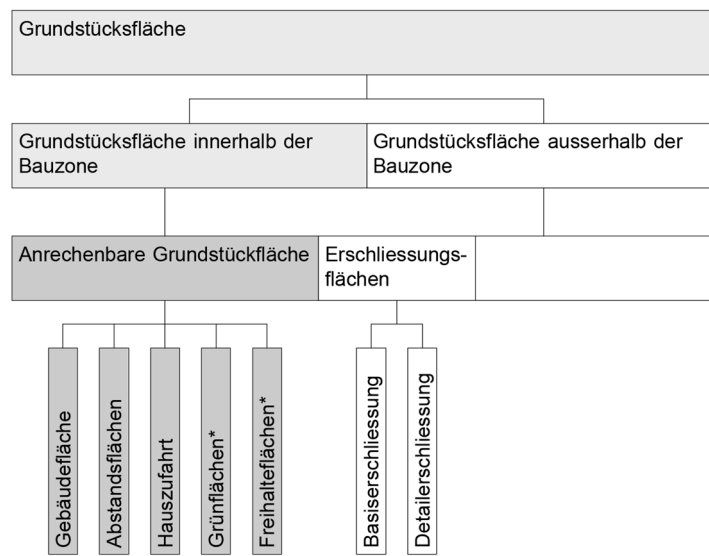
Abb. 14) Skizze zu Art. 30 BMBV: Überbauungsziffer

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer bestimmt, welcher Prozentsatz eines Grundstücks mit anrechenbarer Grünfläche freizuhalten ist. Als anrechenbar gelten die natürlichen und/oder bepflanzten Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören alle Flächen eines Grundstücks, die innerhalb der Bauzone liegen, jedoch ohne Erschliessungsflächen:



■ anrechenbar ■ z.T. anrechenbar □ nicht anrechenbar

* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzone und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Abb. 15) Skizze zu Art. 27 BMBV: Anrechenbare Grundstücksfläche

Folgerung für Burgdorf

Der bisherigen Ausnutzungsziffer kommt die Geschossflächenziffer oberirdisch am nächsten. Für die Überführung der bisherigen Ausnutzungsziffer (AZ) zur Geschossflächenziffer oberirdisch hat sich die Faustregel AZ multipliziert mit Faktor 1.1 bewährt. Hingegen bleibt damit der Umstand, wonach die Detailerschliessungsstrassen nicht als anrechenbare Grundstücksfläche gelten, immer noch ungelöst. In denjenigen ZPPs und UeOs in welchen noch eine AZ festgelegt ist, wird diese mit dem bewährten Faktor multipliziert und auf die nächsthöhere ganze Zahl aufgerundet. Mit der Rundung wird dem Umstand der Nichtanrechnung einer allenfalls noch zu erstellenden Detailerschliessungsstrasse Rechnung getragen.

Studien zur Aufhebung der AZ

Da Burgdorf die AZ bereits in den meisten Zonen abgeschafft hat und damit grundsätzlich gute Erfahrungen gemacht hat, wurden die möglichen Konsequenzen einer Aufhebung der AZ in den Zonen W2 und W3 untersucht. Hierzu wurden für 15 bebaute Grundstücke in fünf Quartieren (Schlossmatt, Gsteig, Fink, Hammerweg, Felsegg) Nutzungsstudien in verschiedenen Szenarien erarbeitet:

- Ausgangslage: Welche Nutzung / AZ ist aktuell realisiert?
- Szenario 1: Was wäre heute möglich, wenn die zulässige AZ voll ausgeschöpft würde?
- Szenario 2: Was wäre möglich, wenn die AZ aufgehoben würde?
- Szenario 3: Was wäre möglich, wenn zusätzlich der grosse Grenzabstand von 10.0 m auf 8.0 m reduziert würde?

Die Studien führten zu folgenden Erkenntnissen:

- Auf vielen der untersuchten Grundstücke bestehen aktuell grössere Nutzungsreserven. Würden diese ausgeschöpft, wären auf einigen Grundstücken schon heute andere Typologien möglich, insbesondere in der W2 (z.B. Doppel-/Reihenhäuser anstatt Einfamilienhäuser).
- Eine Aufhebung der AZ würde ein weiteres Verdichtungspotenzial schaffen. Abhängig von Grundstücksform und -grösse würden damit auch andere Typologien ermöglicht.
- Würde zusätzlich zur Aufhebung der AZ auch der grosse Grenzabstand reduziert, wäre eine enorme Verdichtung möglich, welche für die bestehenden Quartierstrukturen nicht mehr verträglich wäre. Dieser Ansatz wurde daher nicht weiterverfolgt.

Bei der Interpretation der Ergebnisse gilt es zu berücksichtigen, dass in den Studien jeweils das maximal Realisierbare aufgezeigt wurde. Dieses Maximum dürfte in der Realität zwar in den wenigsten Fällen umgesetzt werden, da die Bebaubarkeit der Grundstücke auch durch qualitative Anforderungen an die Aussenräume oder Aspekte der Erschliessung (z.B. Bedarf an oberirdischer Parkierung) beeinflusst wird. Zudem würde selbst bei einer Überführung nach der Faustregel BGF zu G_{Fo} = 1 zu 1.1 keine Gewähr bestehen, dass in den Regelbauzonen in einzelnen Fällen eine Nutzungsreduktion resultiert. Dies insbesondere deshalb, weil Flächen der Detailerschliessung in keinem Fall mehr als anrechenbare Grundstücksfläche gelten.

Folgerung für Burgdorf

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Studie sowie der Schwierigkeiten einer Überführung ohne irgendwelche unerwünschten Auswirkungen soll auch in den Zonen W2 und W3 auf die Festlegung einer Nutzungsziffer verzichtet, d.h. die AZ nicht in ein Nutzungsmass nach BMBV überführt werden. Die Stadt hat in den Zonen ohne AZ bisher gute Erfahrungen gemacht.

Dennoch wird die Geschossflächenziffer in Art. 39 BauR eingeführt, da diese teils in Zonen mit Planungspflicht resp. in den dazugehörigen Überbauungsordnungen verwendet wird.

Geschosse

Attika

Die BMBV verlangt als Mindestanforderung, dass das Attikageschoss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein muss.

Folgerung für Burgdorf

Mit der heutigen Bestimmung im BauR muss das Attikageschoss mindestens auf den beiden Längsseiten im 45°-Winkel zurückversetzt werden, was die Realisierung von Attikas auf kleineren oder schmalen Gebäuden deutlich erschwert. Mit der Anpassung der Bestimmung an die BMBV soll der Spielraum für die Anordnung des Attikageschosses vergrössert werden.

Die neue Regelung sieht vor, dass das Attikageschoss mindestens auf einer Fassade um mindestens 3.5 m zurückzusetzen ist, womit die Mindestanforderung der BMBV erfüllt wird. Damit das Attikageschoss auch weiterhin nicht als Vollgeschoss, sondern als reduziertes oberstes Geschoss wahrgenommen wird, gerade bei grösseren Gebäuden, werden die Geschossfläche des Attikageschosses zusätzlich auf maximal 70 % des darunterliegenden Vollgeschosses und die Geschosshöhe auf maximal 3.5 m begrenzt. Mit der BMBV nicht mehr zugelassen werden können Einbauten für Treppenhäuser und Lifte innerhalb des (zwingenden) Attikarücksprungs. Wenn das Attikageschoss aber ohnehin auf drei Seiten bis an die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses reichen darf, ist diese Einschränkung untergeordneter Natur.

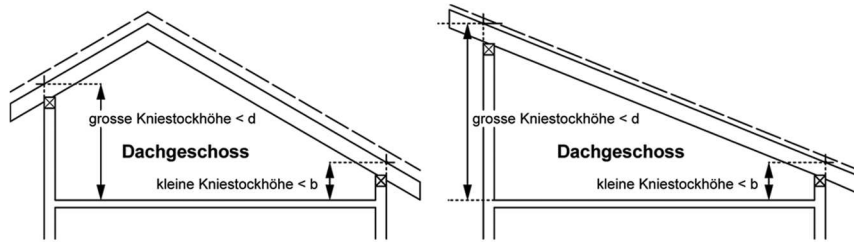
Untergeschosse

Die Definition von Untergeschossen nach BMBV entspricht in etwa derjenigen für die bisherigen «Sockel- und Untergeschosse». Die präzise Definition der BMBV wird daher übernommen.

Dachgeschosse

Die BMBV verwendet neu den Begriff «Kniestockhöhe» anstelle der bisherigen «Kniewandhöhe». Der untere Messpunkt der Kniestockhöhe gemäss BMBV liegt ca. 20 cm tiefer als der Messpunkt der Kniewandhöhe. Diese 20 cm werden derart ausgeglichen, dass das Dachgeschoss erst dann als Vollgeschoss zählt, wenn die beiden Kniestockhöhen im Mittel mehr als 1.40 m (statt Kniewandhöhe 1.20 m) beträgt. Pultdächer weisen i.d.R. zwei Kniestockhöhen auf. Die kleine Kniestockhöhe wird auf 1.4 m festgelegt. Die grosse Kniestockhöhe liegt in etwa auf einer Höhe, die mindestens Raumhöhe aufweisen müsste. Aus

diesem Grund wird die grosse Kniestockhöhe auf eine Höhe von 3.5 m festgelegt.



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

Abb. 16) Skizze zu Art. 38 BauR: Grosse und kleine Kniestockhöhe: Bei gleichgeneigten Satteldächern gilt die kleine Kniestockhöhe auf beiden Traufseiten.

Zu den einzelnen Inhalten und Artikeln des Baureglements

Allgemein	Nebst den notwendigen Anpassungen aufgrund der BMBV und der geänderten Gewässerschutzgesetzgebung wurden Präzisierungen und Vereinfachungen vorgenommen. Insbesondere wurden Bestimmungen, welche bereits übergeordnet festgelegt sind bzw. veraltet sind gestrichen. Nachfolgend werden daher nur die wichtigsten Änderungen erläutert.
Gebrauchsanweisung und Kommentarspalte	Die Gebrauchsanweisung ist redaktionell angepasst worden. Die Verweise auf das übergeordnete Recht erfolgen neu durch einen Hinweis auf die relevanten Webseiten. Die Kommentarspalte zu den einzelnen Artikeln ist ebenfalls den aktuellen Gegebenheiten angepasst worden. Die Skizzen sind soweit erforderlich mit denjenigen nach BMBV ersetzt und aktualisiert worden.
Art. 13 Ausgleich von Planungsvorteilen	Die Möglichkeit Planungsvorteile auszugleichen ist mit der Revision von Art. 142 BauG an die Vorgaben des teilrevidierten Art. 5 RPG angepasst worden. Die erforderliche Anpassung des bisherigen Art. 142 BauG mit den revidierten Art. 142 ff BauG sind am 1. April 2017 in Kraft getreten. Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement (Art. 142 Abs. 3 revidiertes BauG). Falls die Gemeinden darauf verzichten, gilt eine kantonale Mindestlösung (Ausgleich von Planungsvorteilen von maximal 20 Prozent und nur bei Einzonungen). Diese Mindestlösung weicht in wesentlichen Punkten von der bisherigen Praxis der Stadt Burgdorf ab. Aus diesem Grund hat die Stadt, unabhängig von der vorliegenden Revision des Baureglements das nach Art. 142 Abs. 3 BauG erforderliche Mehrwertausgleichsreglement (MWAR) erarbeitet. Darauf wird in Art. 13 nun verwiesen.
Art. 25 Ökologischer Ausgleich	Die Pflicht, nicht begehbbare Flachdächer zu begrünen macht nur Sinn, wenn das Dach eine gewisse minimale Fläche aufweist, unabhängig davon, ob es sich

um eine unbewohnte oder bewohnte Baute handelt. Art. 25 Abs. 4 wird entsprechend angepasst.

Art. 26 Fonds für gute Bau- und Aussenraumgestaltung

Die Richtlinien zum Fonds für gute Bau- und Aussenraumgestaltungen wurden aufgehoben und der Fonds aufgelöst. Der Artikel kann daher gestrichen werden.

Art. 32 Bauabstände

Mit der Anpassung des Baureglements an die BMBV sollen auch die Strassenabstandsvorschriften mit dem kantonalen Recht harmonisiert werden. Der Strassenabstand soll deshalb in Zukunft vom Fahrbahnrand statt wie bisher vom öffentlichen Verkehrsraum gemessen werden (Abs. 1). Das mit dem Strassengesetz abgelöste Strassenbaugesetz hat bei Fusswegen und selbständigen Radwegen einen Abstand von 2 m vorgesehen, das Strassengesetz nun von 3.6 m. Die Stadt Burgdorf will bei Fusswegen gegenüber heute keine Änderung. Aus diesem Grund wird ein gegenüber dem Strassengesetz reduzierter Abstand von 2 m gegenüber selbständigen Fusswegen im Baureglement ausdrücklich verankert.

Die Bestimmungen zum Zonenabstand (Abs. 2) werden an die jeweiligen planerischen Bedürfnisse angepasst:

- Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ist der nach Baureglement erforderliche kleine Grenzabstand als Zonenabstand einzuhalten.
- Gegenüber Landwirtschaftszonen ist, wie bisher, der reglementarische Grenzabstand (je nach Bauvorhaben der gGA oder der kGA) einzuhalten.
- Gegenüber Grünzonen soll kein Zonenabstand mehr vorgesehen werden. Der Zweck der Grünzone ist die Freihaltung. Dieser Zweck muss nicht über die Zone hinaus ausgedehnt werden. Die Baubewilligungsbehörde wird ausdrücklich ermächtigt einen Zonenabstand zu fordern, sollte wider Erwarten der Freihaltungszweck durch eine Baute beeinträchtigt werden. In diesem Fall soll der Zonenabstand dem reglementarischen Grenzabstand entsprechen.

Die Definition des kleinen Grenzabstands (Abs. 3) wird der BMBV angepasst. Die neue Definition führt gegenüber bisher zu keiner Änderung.

Die Definition des grossen Grenzabstands (Abs. 4) wird der BMBV angepasst. Die neue Definition führt gegenüber bisher zu keiner Änderung. Die Gestaltungsvorschriften, welche bezwecken die Qualität des gGA nicht zu schmälern, werden beibehalten.

Kleiner und grosser Grenzabstand

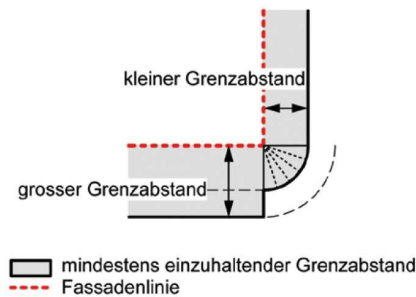


Abb. 17) Skizze zu Art. 22 bis 25 BMBV: Kleiner und grosser Grenzabstand

Die BMBV lässt die besondere Messweise des grossen Grenzabstands bei Gebäuden, die im Grundriss gestaffelt sind oder bei denen die Grundstücksgrenzen nicht parallel verlaufen (bisheriger Abs. 5), nicht mehr zu (mittlere Abstandslinie). Im Rahmen der Bearbeitung des Baureglements wurden Möglichkeiten geprüft, den Wegfall der «mittleren Abstandslinie» zu kompensieren. Alle Varianten (z.B. Reduktion grosser Grenzabstand, Sonderbehandlung gestaffelter Bauten) hätten jedoch auf das Orts- und Landschaftsbild unerwünschte Auswirkungen, weshalb man sich dafür entschieden hat, die mittlere Abstandslinie ersatzlos zu streichen. Mit der Möglichkeit im Einverständnis des Nachbarn auch den Gebäudeabstand zu unterschreiten (vgl. zu Art. 33), wenn ein Näherbaurecht eingeräumt wird, wird immerhin die Möglichkeit eingeräumt, unter Nachbarn eine angemessene Lösung zu finden. Zudem bietet Art. 75 BauG (Gestaltungsfreiheit) bei der Planung einer Überbauung eines Areals mit mehreren Bauten die Möglichkeit, von den arealinternen Grenz- und Gebäudeabständen abzuweichen.

Art. 33 Gebäudeabstand Die Begriffe sind an die BMBV angepasst worden.

Mit einem neuen Abs. 4 wird ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, den reglementarischen Gebäudeabstand auf dem gleichen Grundstück um 25 Prozent zu reduzieren. Bei mehreren Parzellen darf er im Falle des Vorliegens eines Näherbaurechts um 25 Prozent reduziert werden. Voraussetzung ist jedoch in jedem Fall, dass die Brandschutzabstände eingehalten werden.

Art. 34 Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und An- und Kleinbauten

Nach Art. 3 und 4 BMBV enthalten An- und Kleinbauten (bisherige An- und Nebenbauten) nur Nebennutzflächen, sind also immer unbewohnt. Aus diesem Grund muss für die bisherigen bewohnten An- und Nebenbauten eine neue Kategorie von Gebäuden geschaffen werden. Dies geschieht mit der Anpassung von Art. 34 BauR.

An- und Kleinbauten (d.h. Bauten, die nur Nebennutzflächen enthalten) brauchen bloss einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten (Abs. 2), wenn sie eine Grundfläche von 60 m² und eine Fh tr von 3.0 m, bei Flachdächern mit offener Brüstung von 4.0 m nicht überschreiten.

Gebäude mit beschränkter Gebäudefläche sind solche, die eine anrechenbare Gebäudefläche von 20 m² und eine Fh tr von 3.0 m, bei Flachdächern mit offener Brüstung von 4.0 m nicht überschreiten. Der allseitige Grenzabstand für Gebäude mit beschränkter anrechenbarer Gebäudefläche beträgt 3.0 m. Im Gegensatz zu An- und Kleinbauten dürfen diese Gebäude auch Hauptnutzflächen enthalten und damit bewohnt oder für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

In Abs. 3 wird die Möglichkeit gegeben, dass diese Gebäude mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn an die gemeinsame Grenze gestellt werden dürfen, unter Berücksichtigung des Gebäudeabstands.

Art. 35 Unterniveaubauten und
Art. 35a unterirdische Bauten

Die bisher als «unterirdisch» bezeichneten Bauten, d.h. Bauten, die höchstens um ein bestimmtes Mass über das massgebende Terrain (bisher gewachsener Boden) hinausragen, heissen nach Art. 6 BMBV neu «Unterniveaubauten». Sie dürfen gemäss BauR höchstens bis 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen. Dort wo Unterniveaubauten das massgebende Terrain überragen, sind deren Flachdächer wirksam zu begrünen. Ausgenommen sind begehbare Flachdächer.

Die BMBV kennt als weitere Kategorie weiterhin «unterirdische» Bauten (Art. 5 BMBV). «Unterirdische» Bauten müssen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen, und es dürfen höchstens die Erschliessung sowie die dazugehörigen Geländer und Brüstungen darüber hinausragen.

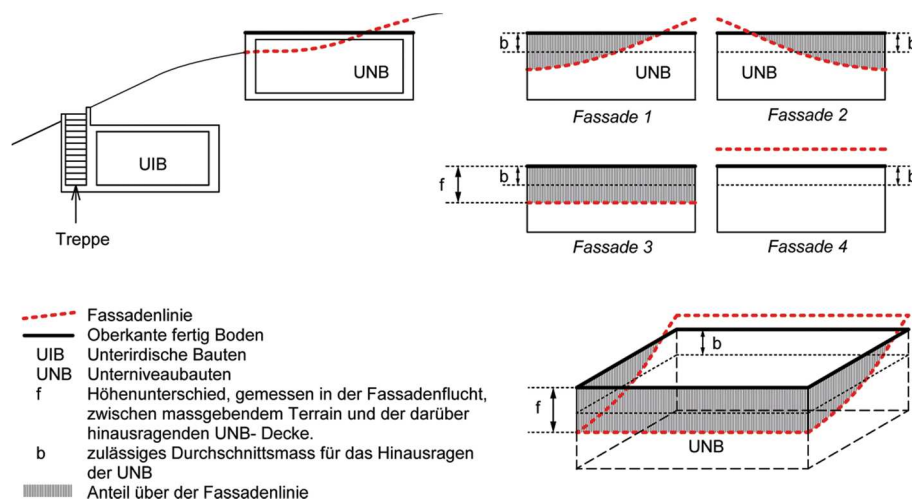


Abb. 18) Skizze zu Art. 5 und 6 BMBV: Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Art. 36 Vorspringende Gebäudeteile

Die Begriffe sind an die BMBV angepasst worden, insbesondere wurde der bisherige Begriff «Vorspringende Bauten» mit dem BMBV konformen Begriff der «Vorspringenden Gebäudeteile» ersetzt. Gemäss BMBV ist es nicht notwendig, das Mass festzulegen, wie weit diese in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Massgebend ist der verbleibende Grenzabstand von mindestens 2.0 m bzw. bei Bauten gemäss Art. 34 1.0 m. Damit wird sichergestellt, dass

die Bestimmung mit dem Nachbarrecht nach Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch kompatibel ist.

Art. 37 Gebäudeabmessungen

Der bisherige Abs. 1 wurde gestrichen, da die Definition in der BMBV genügt.

Die bisherige Definition und die Skizzen der Gebäudelänge wurde mit derjenigen der BMBV ersetzt. Dabei wird die Gebäudelänge ohne die Bauten gemäss Art. 34 (Gebäude mit beschränkter Gebäudefläche und An- und Nebenbauten) bestimmt. Daraus ergeben sich gegenüber heute keine Änderungen.

Abs. 3 legt als Ersatz der bisherigen Gebäudehöhe die Fassadenhöhe traufseitig fest (vgl. dazu im Detail: Kapitel D «Höhenmasse» S. 21). Unverändert bleibt, dass Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge, die weniger als 5.0 m Breite pro Fassadenseite betragen, nicht an die Fh tr angerechnet werden.

Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) gilt bei Gebäuden mit Schrägdächern auf der (oder den) traufseitigen Fassade(n). Bei Gebäuden mit Flachdächern muss die Fh tr auf mindestens einer Seite sowie denjenigen Seitenteilen bei denen das Attikageschoss zurückspringt eingehalten werden, wenn das oberste Geschoss die Anforderungen an ein Attikageschoss erfüllt. Wenn das oberste Geschoss die Anforderungen an ein Attikageschoss nicht erfüllt muss die Fh tr auf allen Seiten eingehalten werden.

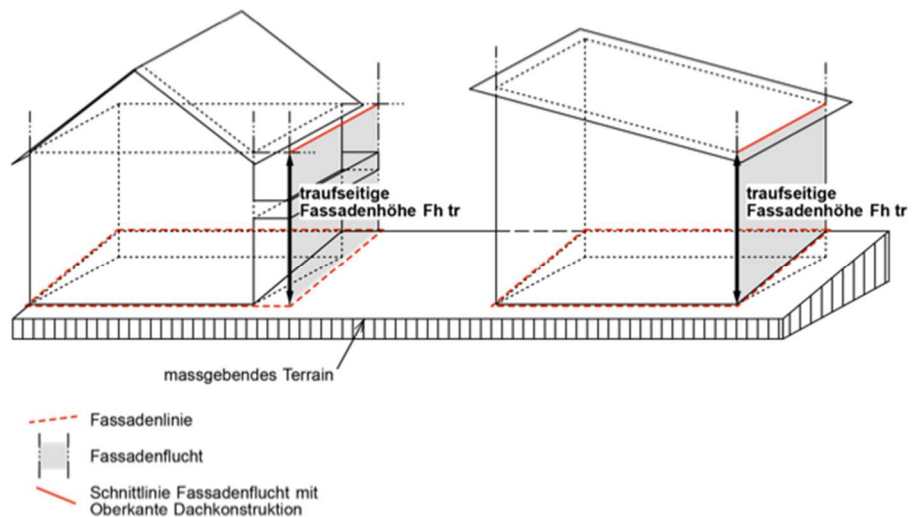


Abb. 19) Skizze Art. 37 Abs. 4 Bst. a) BauR

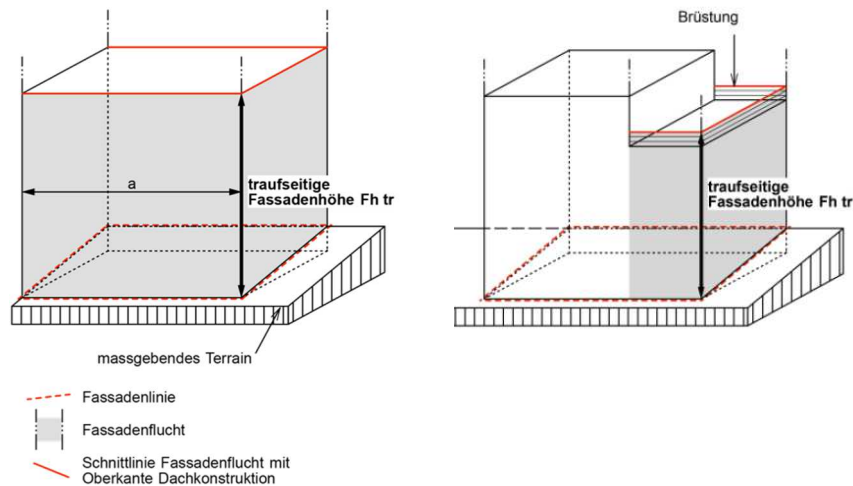


Abb. 20) Skizze Art. 37 Abs. 4 Bst. b) BauR

Die Brüstung von Flachdächern wird gemäss BMBV immer an die $F_h tr$ ange-rechnet. Abweichende Regelungen sind nicht zulässig (Abs. 5).

Der bisher in Abs. 4 vorgesehene Hangzuschlag wird neu, jedoch inhaltlich un-verändert, in einem separaten Abs. 6 geregelt.

Wie bisher soll die Höhe bei gestaffelten Gebäuden für jeden Gebäudeteil ge-sondert gemessen werden (Abs. 7).

Art. 38 Vollgeschosse,
Dachausbau, Attika

Für die Geschosse ist nach BMBV der Begriff «Vollgeschosse» zu verwenden. Die Begriffe Erdgeschoss und Obergeschoss sind nicht mehr zulässig. Absatz 1 wird daher ersatzlos gestrichen, da die Definition gemäss BMBV ausreichend ist.

Art. 38 Abs. 1 Unterge-
schoss

Der Begriff «Sockelgeschosse» kann nach BMBV nicht mehr verwendet wer-den. Nach wie vor zählen aber Geschosse, die der bisherigen Festlegung von Sockel- und Untergeschossen entsprechen, nicht als Vollgeschosse.

Übersteigt ein Untergeschoss (auch als Sockelgeschoss ausgestaltet) die un-verändert festgelegten Masse, d.h. wenn es

- a) im Mittel mehr als 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt oder
- b) in einer Fassade auf mehr als drei Vierteln der Gebäudelänge oder -breite mehr als 2.8 m über die Fassadenlinie hinausragt,

zählt es als Vollgeschoss (Abs. 1).

Art. 38 Abs. 2 Dachge-
schosse

In Abs. 2 wurde der Begriff der bisherigen «Kniewandhöhe» durch den Begriff der «Kniestockhöhe» nach Art. 16 BMBV ersetzt. Da der untere Referenzpunkt der Kniestockhöhe bei der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und damit 20 cm tiefer liegt als beim unteren Referenzpunkt der Kniewand-höhe (fertiger Boden), muss das zulässige Mass um 20 cm auf 1.40 m erhöht

werden. Andernfalls würden die Dachgeschosse in Zukunft früher als bisher als Vollgeschoss zählen.

Art. 38 Abs. 3 und 4

Abs. 3 und 4 (alt Abs. 4 und 5) bleiben bis auf wenige Präzisierungen unverändert.

Der Begriff «Normalgeschoss» wird in Abs. 5 durch den BMBV-konformen Begriff «Vollgeschoss» ersetzt.

Art. 38 Abs. 5 Attika

Die Definition der Attika wird an die Anforderungen der BMBV angepasst und gleichzeitig eine Vereinfachung sowie Liberalisierung der Attikabestimmungen vorgenommen (neu Abs. 5). Eine Attika braucht demnach nur noch auf einer ganzen Fassade zurückversetzt zu werden. Zudem darf die Geschossfläche der Attika maximal 70 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Die Höhe des Attikageschosses wird beschränkt auf 3.5 m. Die bisherigen Gestaltungsvorschriften haben sich im Grossen und Ganzen gut bewährt und werden beibehalten. Der Kommentar zu Abs. 5 wird gestrichelt und damit den aktualisierten Bestimmungen der Attika angepasst.

Art. 38 Abs. 6 Aufbauten

Bereits nach geltendem Baureglement sollten technische Aufbauten auf das notwendige Minimum beschränkt werden (vgl. den bisherigen Kommentar zum alten Abs. 7). Diese Forderung wird mit dem angepassten Abs. 6 konkretisiert. Auch die Vorschriften zur Einordnung und Gestaltung von technischen Aufbauten sind präzisiert worden. Diese haben sich der Gesamtgestaltung unterzuordnen und müssen um das Mass ihrer Höhe vom Fassadenrand zurückversetzt werden. Dies gilt nicht für Kamine und Schachtköpfe von Liftanlagen. Es gilt jedoch zu beachten, dass diese nicht innerhalb des minimalen Attikarücksprungs möglich sind.

Art. 38 Abs. 7 Staffelung

Im neuen Abs. 7 wird das Mass ab welchem ein Gebäude als gestaffelt gilt, des alten Art. 37 Abs. 6 übernommen.

Art. 39 Geschossflächenziffer

Vgl. dazu die Ausführungen in Ziffer D, Nutzungsmasse, S. 23. Die bisherige Ausnutzungsziffer wird durch die Geschossflächenziffer oberirdisch ersetzt. Die bisher in Art. 39 enthaltenen Bestimmungen über die Besitzstandsgarantie (bisher Art. 40 Abs. 1 und 2) sind durch das übergeordnete Recht ausreichend definiert und werden daher gestrichelt.

Art. 40 Ausnützung und Wohnanteil

Die Bestimmungen betreffend Wohnanteil werden in den neuen Artikel 40 überführt und an die Begrifflichkeiten der BMBV angepasst. Abs. 1 legt fest, dass massgebend für die Ermittlung des Wohnanteils im Sinne von Art. 41 (Nutzungsart der Bauzonen) die Hauptnutzflächen sind.

Der alte Art. 39 Abs. 3 betreffend maximaler Fensterflächen wird mit dem übergeordneten Recht und der Rechtspraxis genügend definiert und kann aufgehoben werden.

Der alte Art. 39 Abs. 5 betreffend Nutzungsübertragung wird ebenfalls aufgehoben, da der Wohnanteil gemäss Art. 32 BMBV nicht mehr übertragen werden kann.

Art. 41 Nutzungsart der Bauzonen

In Art. 41 wurden einzelne Begriffe an die Begrifflichkeit der BMBV bzw. an die teils geänderten Begriffe des Baugesetzes (Einkaufszentren ersetzt mit Detailhandelseinrichtungen) angepasst. Der Begriff publikumsorientiert wurde durch den besseren Begriff publikumsattraktiv ersetzt und im Kommentar umschrieben.

Im Übrigen erwies sich eine Anpassung lediglich bei den Allgemeinen Bestimmungen der Arbeitszonen A 12 m, A 18 m und A 20 m als erforderlich. Die Bruttogeschossflächen wurde mit dem Begriff Hauptnutzfläche ersetzt.

Art. 42 Nutzungsmass der Bauzonen

Die Begriffe und Abkürzungen wurden an diejenigen der BMBV angepasst:

Bisher	Neu	Bemerkungen
GH	Fh tr	Die Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe traufseitig ersetzt, vgl. dazu die Ausführungen in Ziffer D, Höhenmasse, S. 21.
GZ	VG	Statt Geschosszahl, Anzahl Vollgeschosse
AZ		Die Ausnutzungsziffer wird aufgehoben.

Art. 43 Zonen für Sport und Freizeitanlagen

Wo erforderlich sind die Begriffe an die BMBV angepasst worden. Anstelle der Bezeichnung «Art. 52.3» wird der Begriff «Absatz» als «Abs.» ausgeschrieben.

In der ZÖN 1.2 wird die bereits bestehende Anlage zum Wärmeverbund ergänzt um die Zonenkonformität zu gewähren.

Art. 44 Zonen für Sport und Freizeitanlagen

Für die ZSF 1 «Campingplatz und Pfadiheim» wird eine erweiterte Besitzstandsgarantie eingeführt.

Im Übrigen wurde der Begriff «An- und Nebenbauten» aufgrund der geänderten Begrifflichkeiten in Art. 34 mit «Bauten» gemäss Art. 34 ersetzt.

Art. 46 Grünzone und Art. 46a Ensemble-schutzzone

Weil die BMBV die bisher zugelassenen «unterirdischen Bauten» in zwei Kategorien aufteilt, musste klargestellt werden, dass auch die neu geschaffene Kategorie der Unterniveaubauten in der Grünzone und in der Ensembleschutzzone zugelassen bleiben soll.

Art. 47 Landwirtschaftszone

Abs. 1 wurde aufgehoben, da die Definition bereits übergeordnet festgelegt ist.

Abs. 2 wurde redaktionell an die Abschaffung der Ausnützungsziffer (AZ) in der W2 angepasst. Da die AZ-Beschränkung in der LWZ ohnehin nicht galt, ergeben sich daraus keine Änderungen.

Abs. 3 wird aufgehoben, da dies nicht im Baureglement der Gemeinde zu regeln ist und kein solches Vernetzungskonzept vorhanden ist.

Art. 52 Zonen mit Planungspflicht

Die Bestimmungen der Zonen mit Planungspflicht (ZPP) sind an die Begriffe der BMBV angepasst worden. Wo das Mass der zulässigen Nutzung mit Bruttogeschossfläche (BGF) oder der Ausnützungsziffer (AZ) festgelegt war, wurden diese mit der Geschossfläche oberirdisch (GFo), resp. der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ersetzt und das Mass mit dem Faktor 1.1 multipliziert (vgl. die Ausführungen in Ziffer D, Nutzungsmasse, S. 23). Weiterhin bleibt die Höhe (oberster Punkt der Dachkonstruktion) durch die Festlegung der maximalen Dachkote beschränkt (vgl. die Ausführungen in Ziffer D, Nutzungsmasse, S.23).

Die für alle ZPP geltenden allgemeinen Gestaltungsgrundsätze werden inhaltlich unverändert mit Buchstaben statt mit Lemmas aufgezählt.

Abs. 8 von Art. 52 stellt klar, dass die Anzahl Vollgeschosse den höchsten Punkt der Dachkonstruktion die in den ZPP Bestimmungen festgelegte Höhenkote (höchster Punkt der Dachkonstruktion) nicht übersteigen darf. Die Höhe übersteigen dürfen höchsten technisch bedingte Dachaufbauten. Damit kann die heutige Praxis sichergestellt werden.

Da für die ZPP 1 «KEB» und die ZPP 27 «Bahnhof Steinhof» jeweils eine separate Teilrevision durchgeführt wird, sind diese beiden ZPPs von der vorliegenden Teilrevision (Anpassung an die BMBV) ausgenommen.

Eine weitergehende Überprüfung der Zonen mit Planungspflicht hat mit der vorliegenden Teilrevision nicht stattgefunden, so dass als massgebendes Datum im Hinblick auf die Planbeständigkeit dasjenige der Genehmigung der verschiedenen ZPP's gilt.

Art. 62 Ortsbildschutzgebiete

Art. 62 wurde ergänzt mit einem Verweis auf die Beschreibung der prägenden Merkmale der Baugruppen, die den jeweiligen Ortsbildschutzgebieten entsprechen. Für die Altstadt und die angrenzenden Gebiete enthält das Baureglement eigene Beschriebe.

Art. 62a Strukturgebiete

Zu S IV «Bahnhofquartier» wurde präzisiert, dass die prägende publikumsattraktive Erdgeschossnutzung vorab strassenseitig besteht.

Art. 62a wurde mit einem Kurzbeschrieb der im Zonenplan dargestellten Strukturgebiete «S-X; Wohnsiedlung Tiergarten» sowie «S-XI; Wohnsiedlung Finkfeld» ergänzt.

Art. 65 Gewässerraum
Fließgewässer

Die Bau- und Nutzungsbestimmungen für den Gewässerraum werden verbindlich geregelt. Der Artikel richtet sich nach dem Musterartikel des Kantons.

Vgl. dazu die Ausführungen in Kapitel Bestimmung und Festlegung der Gewässerräume, S. 7.

Erläuterungen zum Zonenplan 2

Die Erläuterungen zum Zonenplan 2 resp. neu zusätzlich zum Zonenplan 3 sind auf die Anpassungen im Zusammenhang mit dem Gewässerraum aktualisiert worden.

E) Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

Ortsbildschutz

Die Anpassungen am BauR aufgrund der BMBV haben grundsätzlich keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da es sich gewissermassen um eine «technische Adaption» des bisherigen BauR an die neuen Bestimmungen der BMBV handelt. Mit der Aufhebung der Nutzungsziffer (AZ) in den Zonen W2 und W3 wird ein gewisses Verdichtungspotenzial geschaffen. Die durchgeführten Nutzungsstudien zeigen deutlich, dass die mögliche Verdichtung für die bestehenden Quartiere verträglich ist und das Ortsbild nicht massiv verändern resp. beeinträchtigen wird. Mit der Aufhebung der Nutzungsziffer wird ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen geleistet, indem der Boden haushälterischer genutzt werden kann.

Die Umsetzung der Gewässerräume nimmt durch die situativ reduzierte Ausscheidung im dicht überbauten Gebiet Rücksicht auf die bestehende Bebauungsstruktur. Damit wird sowohl dem Ortsbildschutz als auch dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung getragen.

Verkehr, Lärm- und Luftbelastung

Im Rahmen der zweiten Etappe der Revision sind keine Massnahmen vorgesehen, die zu einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen oder zu einer erhöhten Lärm- oder Luftbelastung führen. Allenfalls führt die Aufhebung der AZ resp. die damit verbundene Mehrnutzung zu einem marginal höheren Verkehrsaufkommen, das auf dem bestehenden Verkehrsnetz jedoch nicht spürbar sein wird.

Energie

Das Thema «Energie» ist mit der ersten Etappe der Revision der baulichen Grundordnung behandelt worden. Die vorliegende zweite Etappe hat keine Auswirkungen im Bereich Energie.

Natur- und Landschaftsschutz

Die Baueinschränkungen im Gewässerraum entsprechen ausserhalb der Bauzone weitgehend den bisherigen Bestimmungen der Bauabstände von Gewässern. Hingegen wird mit den zusätzlichen Bewirtschaftungseinschränkungen der Naturschutz verbessert. Die Gewässerräume werden extensiv bewirtschaftet und sind beitragsberechtigende Biodiversitätsflächen. Damit werden sowohl die Ziele des Natur- als auch des Landschaftsschutzes unterstützt.

Gewässerschutz

Mit der grundeigentümergebundenen Festlegung der Gewässerräume erfüllt die Stadt Burgdorf die Anforderungen gemäss Art. 36a GSchG. Innerhalb der Gewässerräume gelten die Bau- und Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss dem Baureglement, wodurch der Gewässerschutz verbessert wird.

Fazit

- Die mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung angestrebte Entwicklung entspricht den Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung sowie der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen.
- Durch die revidierte baurechtliche Grundordnung ist in der Stadt Burgdorf mit keiner erheblichen zusätzlichen Belastung der Umwelt zu rechnen. Wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie Naherholungsflächen bleiben erhalten.
- Mit der grundeigentümergebundenen Festlegung der Gewässerräume erfüllt die Stadt Burgdorf die Anforderungen gemäss Art. 36a GSchG. Durch die situative Reduktion der Gewässerräume in den dicht überbauten Gebieten werden gute Voraussetzungen für die weitere Stadtentwicklung und die Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne des Raumplanungsgesetzes geschaffen.

H) Verfahren

Zeitplan

Mitwirkungsaufgabe	15. Juni – 18. August 2017
Auswertung der Mitwirkung und Bereinigung	bis Oktober 2017
Vorprüfung durch das AGR	bis Mai 2018
Bereinigung aufgrund der Themenliste	bis Oktober 2018
Abschliessende Vorprüfung	bis April 2019
Bereinigung aufgrund abschliessender Vorprüfung	bis Juni 2020
Öffentliche Auflage	anschliessend
Einspracheverhandlungen	anschliessend
Beschlussfassung durch den Gemeinderat	anschliessend
Beschlussfassung durch Stadtrat	anschliessend
Genehmigung durch das AGR	anschliessend

Mitwirkung

Vorbereitung	Bevor der Entwurf der Revision der baurechtlichen Grundordnung der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt werden konnte, wurden die Unterlagen in der Bau- und Planungskommission diskutiert und durch den Gemeinderat zuhanden der Mitwirkung verabschiedet.
Orientierung und Durchführung	Eine öffentliche Mitwirkungsveranstaltung fand am 4. Juli 2017 statt. Die Mitwirkungsaufgabe dauerte vom 15. Juni bis 18. August 2017. Die Unterlagen lagen bei der Baudirektion Burgdorf, Lyssachstrasse 92, Postfach 1540, 3400 Burgdorf sowie auf der Webseite www.burgdorf.ch zur Einsicht öffentlich auf. Bei der Baudirektion konnten während der Mitwirkungsfrist Einwände und Anregungen eingereicht werden.
Ergebnisse	Die Ergebnisse der Mitwirkung werden im Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung sind 14 Mitwirkungseingaben bei der Baudirektion Burgdorf eingegangen. Ein Grossteil der Eingaben betrifft die Festlegung der Gewässerräume.

Vorprüfung

Die Unterlagen wurden dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Oktober 2017 zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung hat ergeben, dass eine Bereinigung notwendig ist. Mit Datum vom 3. Mai 2018 stellte das AGR der Baudirektion die Themenliste zum materiellen Handlungsbedarf zu. Darauf folgend wurden die Unterlagen aufgrund der Themenliste bereinigt und dem AGR zu einer abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

abschliessende Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung konnte mit Bericht vom April 2019 abgeschlossen werden. Da insbesondere noch Genehmigungsvorbehalte zu den festgelegten Gewässerräumen bestanden haben, wurden die Unterlagen erneut überarbeitet. Zudem fand ein Bereinigungsgespräch mit dem zuständigen kantonalen Amt statt.

Aufgrund der zahlreichen Änderungen seit der Mitwirkung sind die Unterlagen zur öffentlichen Auflage erneut von der Bau- und Planungskommission behandelt und vom Gemeinderat zu Handen der öffentlichen Auflage beschlossen worden.

Öffentliche Auflage

Im Rahmen der Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind, und berechtigten Organisationen schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Beschlussfassung und Genehmigung

Der Stadtrat beschliesst die Änderungen der zweiten Etappe der Revision der baurechtlichen Grundordnung in Kenntnis des Ergebnisses des Einspracheverfahrens und unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

Das AGR prüft, ob die Änderungen rechtmässig sind und entscheidet im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.

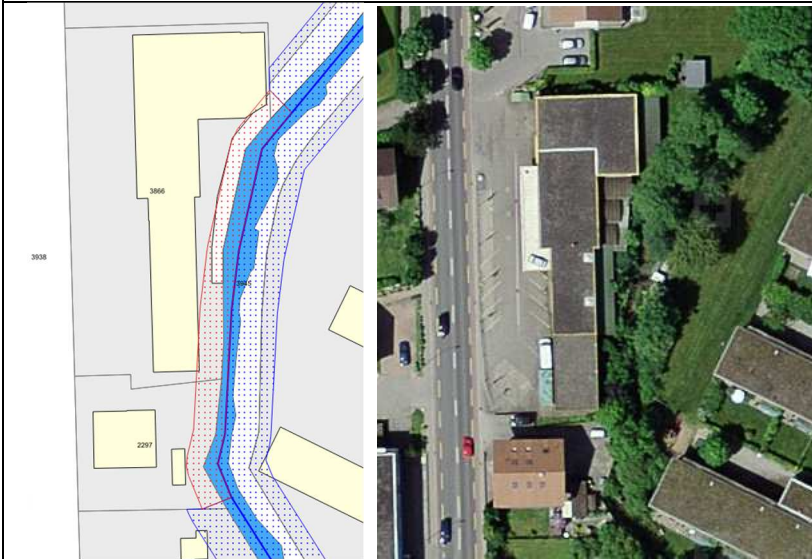
I) Anhang 1: Erläuterungen und Detailnachweise zum Gewässerraum

Anhang 1: Erläuterungen und Detailnachweise zum Gewässerraum

Einzelbegründungen für die dicht überbauten Gebiete

Gewässername/Ort: Dorfbach, Vögeliguet	
	
Zonen/UeO: Arbeitszone	
Beurteilung der Lage: Direkt angrenzend an das Hauptsiedlungsgebiet der Nachbargemeinde Oberburg in einer Arbeitszone mit hoher baulicher Ausnutzung. Das Gewässer liegt über eine Länge von 100 m unter und zwischen den Gebäuden. Der Gewässerraum ist zu 100% mit Bauten und Anlagen bedeckt.	
Kriterien / Begründung	
<ul style="list-style-type: none">▪ Baulücke oder nur geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage möglich▪ Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt▪ Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume▪ Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist an diesem Standort langfristig unverhältnismässig	
Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet	
Der Gewässerraum wird mit der Breite von 22 m gemäss GSchV durchgezogen. Im Baubewilligungsverfahren muss mit einer Ausnahme nach Art. 41c Abs. 1 GSchV geprüft werden, welche baulichen Massnahmen mit dem Gewässer vereinbar sind.	

Gewässername/Ort: Wöschhüslibach, linke Seite



Zonen/UeO: Mischzone 3a

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Kein Eintrag

Beurteilung der Lage: Der knapp 100 m lange Abschnitt entlang des Wöschhüslibachs wird heute mit einer hohen baulichen Dichte (3-geschossige Mischzone) genutzt und ist mit Bauten und Anlagen zu 50% bedeckt (bei einem nicht-reduzierten Gewässerraum von 16 m).

Kriterien / Begründung

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Bahnhof Steinhof, Regionalspital Emmental)
- Der Standort ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnützung (3-geschossige Mischzone)
- Die Grundstücke sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Eine weitere Revitalisierung ist auf dieser Gewässerseite langfristig unrealistisch.

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Der Gewässerraum wird auf der dicht überbauten Seite des Gewässers auf 5.5 m ab Gewässerachse reduziert. Dies entspricht durchgehend mind. 3 m ab der Böschung/Gewässerparzelle.

Gewässername/Ort: Wöschhüslibach, Teil 1, Ernst Morgenthaler-Weg bis Grünaustrasse



Zonen/UeO: W2

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Umgebungsrichtung VIII

Beurteilung der Lage: Das Schlossmattquartier entlang der Oberburgstrasse bildet ein Hauptsiedlungsgebiet von Burgdorf und grenzt an die historische Altstadt. Historisch wurde sehr nahe an den regulierten Wöschhüslibach gebaut, da von diesem auch keine Hochwassergefährdung ausgeht. Mit einem Gewässerraum von 16 m wie oberhalb, lägen ausnahmslos alle Hauptbauten, viele Parkplätze, Sitzplätze und weitere Anlagen im Gewässerraum.

Am linken Ufer gilt diese Beurteilung ab Parzelle 2796, am rechten Ufer ab Parzelle 2306. Südlich davon weisen die bestehenden Bauten einen grösseren Abstand zum Gewässer auf.

Kriterien / Begründung

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Makro-Betrachtungsperspektive)
- Baulücke oder nur geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage möglich
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Der Gewässerraum wird von 16 m auf 11 m reduziert.

Gewässername/Ort: Wöschhüslibach Teil 2, Grünaustrasse bis Einfluss Mülibach Teil 2



Zonen/UeO: W2, Mischzone 3a, ZPP Nr. 24

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Gebiete 6, 6.1, 7: Wohn- und Gewerbequartiere, ehemaliges Burgerspital.

Beurteilung der Lage: Das Schlossmattquartier entlang der Oberburgstrasse bildet ein Hauptsiedlungsgebiet von Burgdorf und grenzt an die historische Altstadt. Historisch wurde sehr nahe an den regulierten Wöschhüslibach gebaut, da von diesem auch keine Hochwassergefährdung ausgeht. Mit einem Gewässerraum von 16 m wie oberhalb, lägen fast alle Hauptbauten im Gewässerraum.

Linkes Ufer: Die Parzelle 863 weist beidseitig Bauten und Anlagen im Gewässerraum auf. Auch im weiteren Verlauf liegen noch mit dem reduzierten Gewässerraum von 11 m liegen viele Hauptbauten direkt oder sogar im Gewässerraum. Unbefestigt sind nur einzelne Baulücken, deren Länge sich jeweils auf ca. 25-30 m beschränkt.

Rechtes Ufer: Mit dem reduzierten Gewässerraum von 11.0 m liegen die Hauptbauten direkt am oder sogar im Gewässerraum. Einzelne Baulücken, wie z.B. auf Parzelle 780, gibt es. Diese werden allerdings aufgrund der Korridorlösung und unter Berücksichtigung des Betrachtungsperimeters von mind. 100 m Länge ebenfalls als dicht überbaut beurteilt.

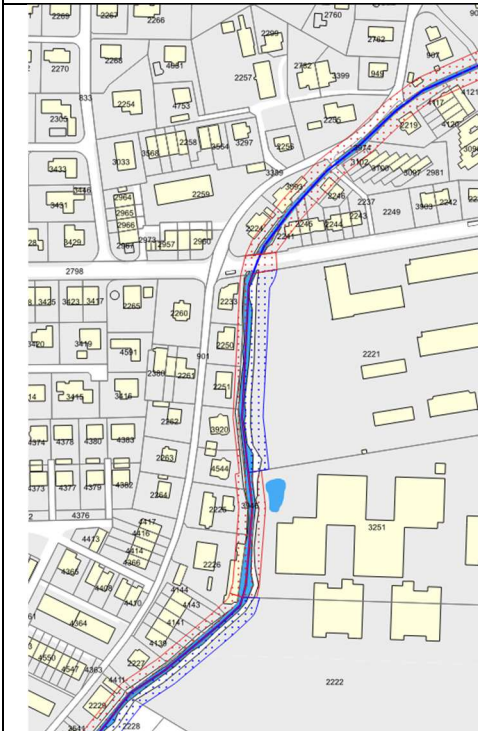
Kriterien / Begründung

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Makro-Betrachtungsperimeter)
- Baulücke oder nur geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage möglich
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Der Gewässerraum wird von 16 m auf 11 m reduziert.

Gewässername/Ort: Oberburgbach/Schlossmatt Teil 1



Zonen/UeO: UeO Nr. XXXI, ZÖN, W2

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Umgebungsrichtung VIII

Beurteilung der Lage: Das Schlossmattquartier ist Teil des Hauptsiedlungsgebiets von Burgdorf. Aufgrund der durchgehend sehr nahe ans Gewässer gebauten Hauptbauten, würden diese mit einem Gewässerraum von 20 m fast durchgehend im Gewässerraum liegen. Das Gebiet wird bis auf wenige Baulücken (z.B. Sportplatz, Aussenraum Zentrum Schlossmatt) als dicht überbaut beurteilt.

Kriterien / Begründung

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Makro-Betrachtungsperspektive)
- Baulücke oder nur geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage möglich
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume (diese, insbesondere der Sportplatz und der Aussenraum des APH, werden nicht als dicht überbaut beurteilt)

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Der Gewässerraum wird in den dicht überbauten Gebieten von 20 m auf 16 m reduziert. Bei einseitig dicht überbauten Gebieten entsprechend auf 18 m. Im Bereich des Sportplatzes wird der Gewässerraum zudem asymmetrisch festgelegt, auf der linken Seite verbleibt ein Streifen von mind. 3 m ab Gewässerparzelle im Gewässerraum.

Gewässername/Ort: Oberburgbach/Schlossmatt Teil 2



Zonen/UeO: W2

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Umgebungsrichtung VIII, der Gewerbekanal ist als Hinweis im ISOS enthalten, der Beschrieb zum ISOS unterlegt die Bedeutung des Kanalsystems für die Siedlungsentwicklung in Burgdorf deutlich.

Beurteilung der Lage:

Rechte Seite: Der Bereich des Wasserkreuzes (Oberburgbach – Gewerbekanal) wird mit Ausnahme der Parzelle 2211 als dicht überbaut beurteilt. Die bestehenden Gebäude liegen in diesem Abschnitt Nahe am Gewässer und mit Strasse, Aussenanlagen und Gebäuden wären im normalen Gewässerraum mehr als 50% der Fläche mit Bauten und Anlagen bedeckt.

Linke Seite: Für Parzelle Nr. 907 wurde die Beurteilung als dicht überbaut mit einem Fachbericht des AGR zu einem Bauvorhaben bereits bestätigt. Für die Parzellen Nrn. 906/987 wurde hingegen die Beurteilung als dicht überbaut explizit nicht akzeptiert, aus diesem Grund muss der vollständige Gewässerraum festgelegt werden (10 m ab Achse resp. 20 m Korridor). Unterhalb des Wasserkreuzes entlang dem weiteren Verlauf des Gewerbekanal ist die Beurteilung als dicht überbaut wieder unbestritten. Eine Revitalisierung, welche mehr als die vorgesehenen 16 m in Anspruch nimmt, ist hier langfristig angesichts der bestehenden Bauten nicht denkbar.

Das Quartier ist Teil des Hauptsiedlungsgebiets von Burgdorf. Aufgrund der durchgehend nahe ans Gewässer gebauten Hauptbauten, würde die zukünftige Nutzung bei einem Gewässerraum von 20 m stark eingeschränkt.

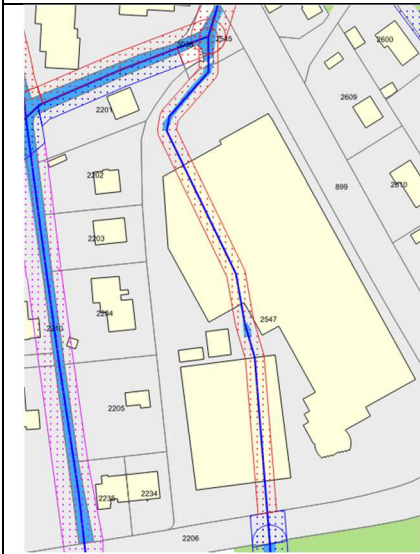
Kriterien / Begründung

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Makro-Betrachtungspereimeter)
- Baulücke oder nur geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage möglich
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Der Gewässerraum wird in den dicht überbauten Gebieten von 20 m auf 16 m reduziert. Bei einseitig dicht überbauten Gebieten entsprechend auf 18 m.

Gewässername/Ort: Brunnbach



Zonen/UeO: Arbeitszone 12m/18m

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: kein Eintrag

Beurteilung der Lage: Der Brunnbach verläuft vollständig eingedolt und mit Bauten überdeckt unter der intensiv genutzten Arbeitszone.

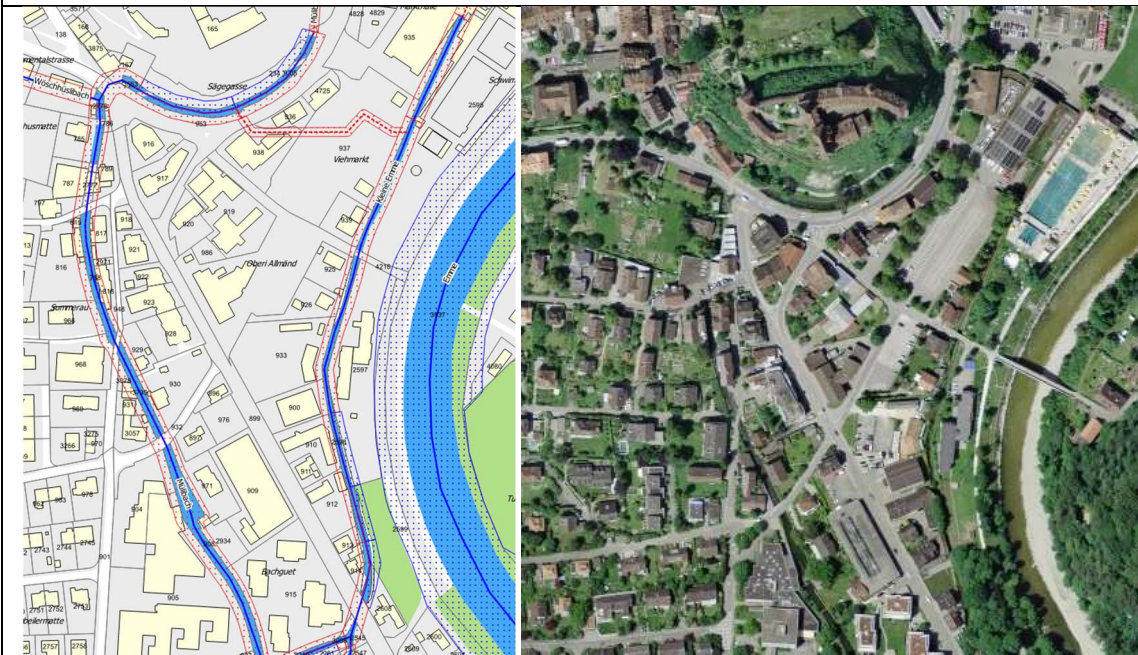
Kriterien / Begründung

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage
- Der Standort ist Teil einer Arbeitszone mit hoher Ausnützung
- Es gibt keine Baulücken
- Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Der Gewässerraum des Brunnbachs im Bereich der Eindolung wird unter der Gewerbezone von 11 m auf 6 m reduziert, eine Ausdolung unter dem Gebäude ist hier langfristig nicht denkbar.

Gewässername/Ort: Mülibach/Kleine Emme Teil 1, Wasserkreuz bis Schloss/Schwimmbad



Zonen/UeO: Mischzone 3a/b, Wohnzone 2/3, ZöN

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Gebiet 6, Gewerbekanal und Mülibach als Hinweis, Bedeutung des Kanalsystems für die Siedlungsentwicklung im ISOS-Beschrieb unterstrichen.

Beurteilung der Lage: Das Gebiet zwischen Emme und Oberstadt/Schloss ist aufgrund der topographisch engen Platzverhältnisse fast vollständig überbaut. Der Mülibach kann als künstliches Gewässer (Durchstoss Schlossfelsen 1723) nicht revitalisiert werden. Er ist ein wichtiger Teil des Ortsbilds von Burgdorf und ist etwa im ISOS mehrfach als Hinweis und im Beschrieb des Ortsbilds erwähnt.

Kriterien / Begründung

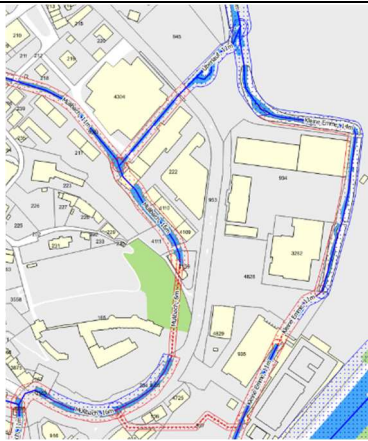
- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage
- Der Standort ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnützung
- Es sind nur noch geringfügige Erweiterungen von bestehenden Anlagen möglich
- Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Mülibach: Bis Zufluss Wöschhüslibach linksufrig 5.0 m (Zugang), rechtsufrig 3.0 m (Unterhalt, Ersatz Bauwerke), anschliessend 16 m bis zum Durchstoss (entspricht ca. Ufermauern + beidseitig 5.0 m)

Kleine Emme: 12 m ab Wasserkreuz bis Schwimmbad anstatt 14 m. Bei einseitig dicht überbautem Gebiet 13 m.

Gewässername/Ort: Mülibach/Kleine Emme Teil 2, Schloss/Schwimmbad - Überlauf



Zonen/UeO: ZöN, ZPP Nr. 22

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Gebiet 5, Baugruppe 5.2: Wohn, Gewerbe- und Industriekanal mit Gewerbekanal, Mülibach Wasserlauf mit Kleinkraftwerk. Umgebungsrichtung VII: Allmend mit vielen öffentlichen Bauten und Anlagen.

Beurteilung der Lage: Das Gebiet zwischen Emme und Oberstadt/Schloss ist aufgrund der topographisch engen Platzverhältnisse fast vollständig überbaut. Flussabwärts bildet die Schützenmatt einen bedeutenden Grünraum. Der Mülibach kann als künstliches Gewässer (Durchstoss Schlossfelsen 1723) nicht revitalisiert werden.

Der Gewässerraum des Mülibachs, die Verbindung zur Kleinen Emme und die Kleine Emme Stadtseitig werden durchgehend als dicht überbaut beurteilt.

Kriterien / Begründung

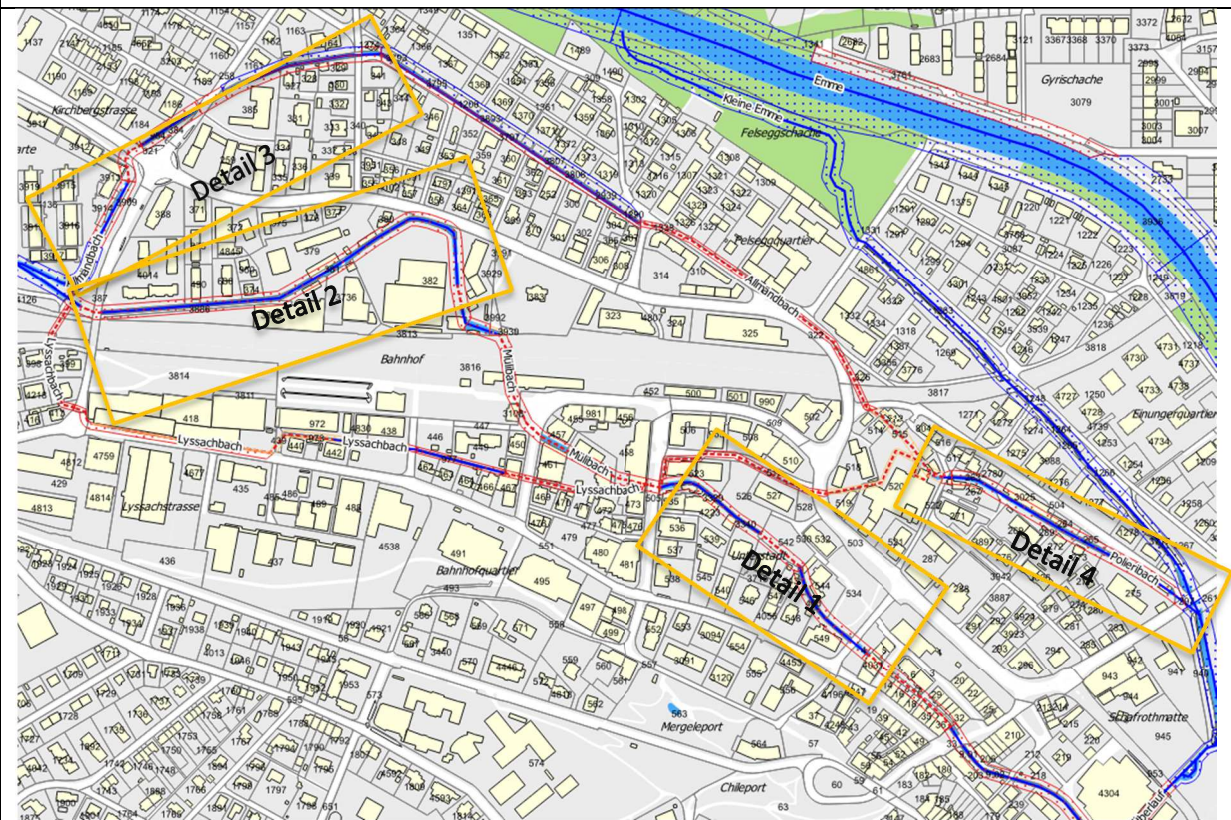
- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage
- Der Standort ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnützung
- Es sind nur noch geringfügige Erweiterungen von bestehenden Anlagen möglich
- Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Mülibach: Ab Durchstoss 16 m bis Überlauf im Schafrothareal (Ufermauern + beidseitig 5.0 m)

Kleine Emme: 12 m im dicht überbauten Gebiet, 14 m im nicht-dicht überbauten Gebiet. 13 m bei einseitig dicht überbautem Gebiet. Ab Überlauf Schafrothareal 20 m bis Teilung Polieribach.

Gewässername/Ort: Kanalsystem Burgdorf Unterstadt bis Emme



Zonen/UeO: Diverse

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Gebiete 4, 5 und 11 mit diversen Baugruppen, Gewässern als Hinweisen im ISOS-Plan und mehrfach erwähnt im ISOS-Beschrieb als prägend für die Siedlungsentwicklung und das Ortsbild.

Beurteilung der Lage: Zentralste Gebiete der Stadt, bis auf wenige Abschnitte unbestritten dicht überbautes Gebiet. Mit «natürlichen» Gewässerräumweiten von 18 m sind weit über 50% des Gewässerraums mit Bauten und Anlagen bedeckt.

Für die Abschnitte, in denen die Beurteilung dicht überbaut nicht offensichtlich gegeben ist, ist die Situation in den nachfolgenden Detailbegründungen 1 und 2 dargestellt.

Kriterien / Begründung

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Makro-Betrachtungsperspektive)
- Der Standort ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnutzung
- Baulücke oder nur geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage möglich
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist an diesem Standort langfristig unverhältnismässig

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Mülilbach: 12-14 m Gewässerraum

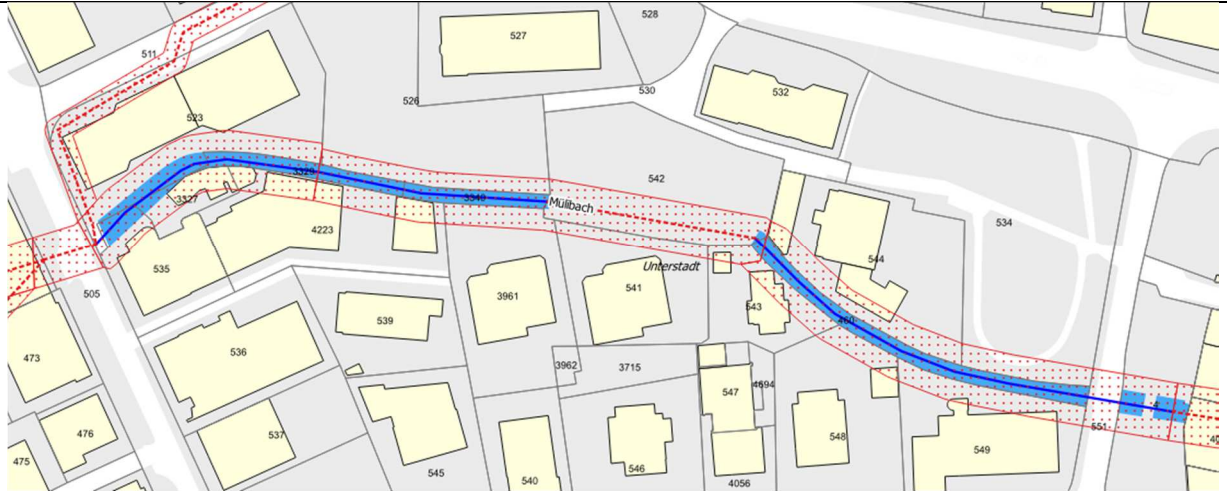
Polieribach: Generell 14 m, 6 m bei Eindolungen ohne Revitalisierungspotential (Farbweg)

Allmändbach: 16 m ausserhalb dicht, 14 m im dicht überbauten Gebiet, 6 m bei Eindolungen ohne Revitalisierungspotential. Entlang Dammweg beidseitig inkl. Strasse (Zugang)

Lyssachbach zwischen Abzweigung und Zusammenfluss Mülibach durchgehend dicht überbaut, Reduktion Gewässerraum auf 6.0 m bei Eindolung ohne Revitalisierungspotential

Kleine Emme: Nicht dicht überbaut. Gewässerraum 17 m, leicht asymmetrisch.

Gewässername/Ort: Kanalsystem Burgdorf Detail 1: Mülibach Unterstadt



Zonen/UeO: ZöN, ZPP Nr. 11, Mischzone 4

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Gebiet 4, Baugruppe 4.2, Objekt 4.2.1 (inkl. Erwähnung Mülibach als südliche Begrenzung des Parks).

Beurteilung der Lage: Der Abschnitt des Mülibachs in der Unterstadt zwischen Platanenstrasse und Bahnhofstrasse ist ein zentrales Entwicklungsgebiet der Stadt Burgdorf (ZPP Nr. 11 Farbweg). Umstritten ist gemäss der Beurteilung des Kantons ein 40 m langer Abschnitt auf der rechten Uferseite. Es handelt sich um den einzigen Abschnitt ohne Bauten und Anlagen im Gewässerraum. Im Hinblick auf den gesamten Beurteilten Abschnitt und auch unter Berücksichtigung des Bundesgerichtsentscheids zu Rüslikon ZH, beurteilt die Stadt den gesamten Abschnitt zwischen Platanenstrassen und Bahnhofstrasse als dicht überbaut. Der Park ist unbestritten ein wichtiger Grünraum, aber es handelt sich um einen künstlichen, gestalteten Park. Diese Parkgestaltung könnte durch die Erweiterung des Gewässerraums und grossflächige Anpassungen am Gewässer in Frage gestellt werden.

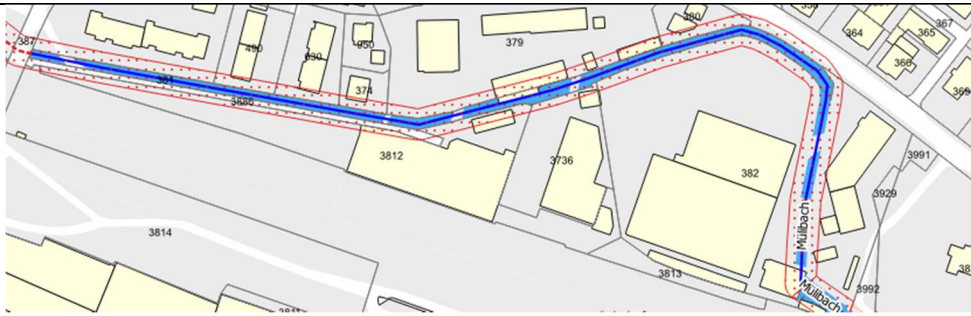
Kriterien / Begründung

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Makro-Betrachtungspereimeter)
- Der Standort ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit sehr hoher Ausnutzung
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Einem naturnahen Ausbau des Gewässers an diesem Standort stehen auch Ortsbildinteressen entgegen.

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Mülibach: Gewässerraum auf 12 m reduziert (beidseitig 5.0 m für Zugang/Unterhalt/Erneuerung). Bereich Farbweg übernommen aus Entwurf UeO leicht reduziert.

Gewässername/Ort: Kanalsystem Burgdorf Detail 2: Mülibach



Zonen/UeO: M3a, ZPP Nr. 4

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Gebiet 11 und Baugruppe 11.1 (Leinenweberei Schmid, Gewerbe mit Bezug zum Gewässer), Mülibach als Hinweis

Beurteilung der Lage: Zentrales und sehr gut erschlossenes Gebiet, Entwicklungsschwerpunkt, Gebiet mit grosser Bedeutung gemäss ISOS (Erhaltungsziel A), Mit «natürlichen» Gewässerraumbreiten von mindestens 18 m sind im betrachteten Abschnitt weit über 50% des Gewässerraums mit Bauten und Anlagen bedeckt. Aus kantonaler Sicht umstritten ist die Bezeichnung der Parzelle 382 als dicht überbaut. Es handelt sich dabei um eine einzelne Baulücke entlang dem ansonsten vollständig befestigten Gewässerraum des Mülibachs (vgl. Ausschnitt mit befestigten und unbefestigten Flächen).



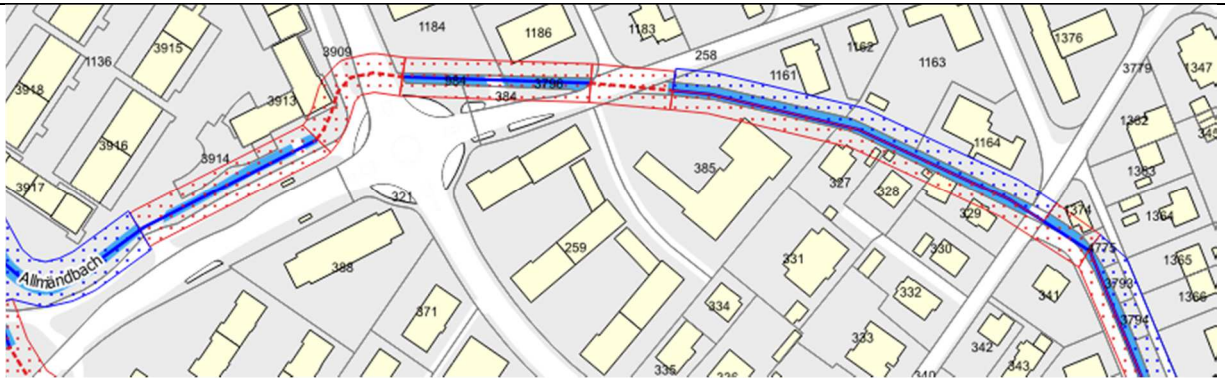
Kriterien / Begründung

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Makro-Betrachtungssperimeter)
- Der Standort ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit sehr hoher Ausnutzung
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume
- Einem naturnahen Ausbau des Gewässers an diesem Standort stehen auch Ortsbildinteressen entgegen.

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Mülibach: Gewässerraum auf 14 m reduziert (beidseitig mind. 5.0 m für Zugang/Unterhalt/Erneuerung).

Gewässername/Ort: Kanalsystem Burgdorf Detail 3: Allmändbach



Zonen/UeO: Mischzone 3a, W2, ZöN, UeO Nr. V Tiergarten

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Gebiet 11, Industriebereich und Wohnquartiere, Werkstätten. Allmändbach als offen verlaufender Kanal mit Borte als Hinweis erwähnt.

Beurteilung der Lage: Mit einem natürlichen Gewässerraum von mindestens 16 m liegen der Grossteil der Bauten und Anlagen im Gewässerraum. Einzig im Bereich der Parzelle 385 und 1163 gibt es einen Abschnitt, in dem der Gewässerraum weitgehend frei ist von Bauten und Anlagen.

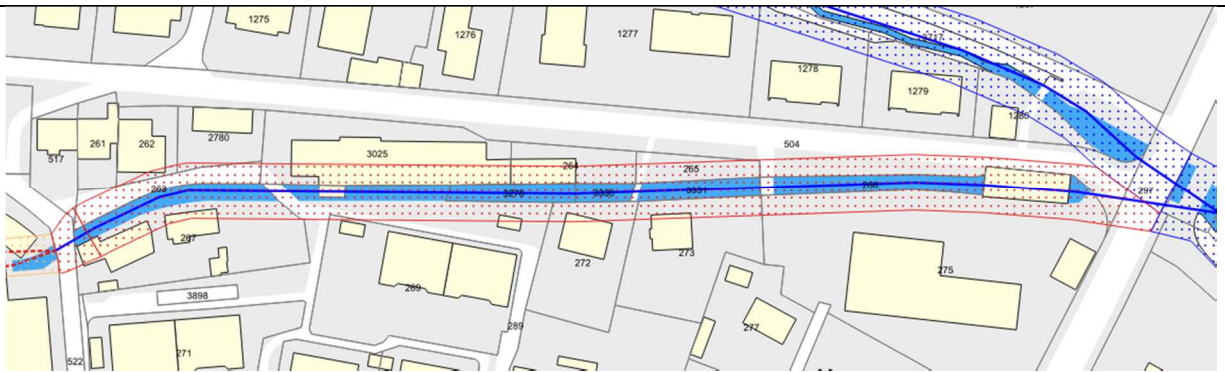
Kriterien / Begründung

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Makro-Betrachtungspereimeter)
- Baulücke oder nur geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage möglich
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist an diesem Standort langfristig unverhältnismässig

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Allmändbach: Im dicht überbauten Gebiet wird der Gewässerraum auf 14 m reduziert, damit ist beidseitig ein Zugangsstreifen für Unterhalt und Ersatz der Bauwerke von rund 5.0 m gewährleistet.

Gewässername/Ort: Kanalsystem Burgdorf Detail 4: Polieribach



Zonen/UeO: Mischzone 3a

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Gebiet 5, Wohn-, Gewerbe- und Industriequartier mit Gewerbekanal.

Beurteilung der Lage: Mit einem natürlichen Gewässerraum von mindestens 24 m ($3.5 \cdot 2 \cdot 2.5 + 7 = 24$) liegen der Grossteil der Bauten und Anlagen im Gewässerraum. Auch bis zur Parzelle 264 ragt der Gewässerraum weit in die Erschliessungsstrasse hinein, womit mehr als 50% des Gewässerraums mit Bauten und Anlagen bedeckt sind.

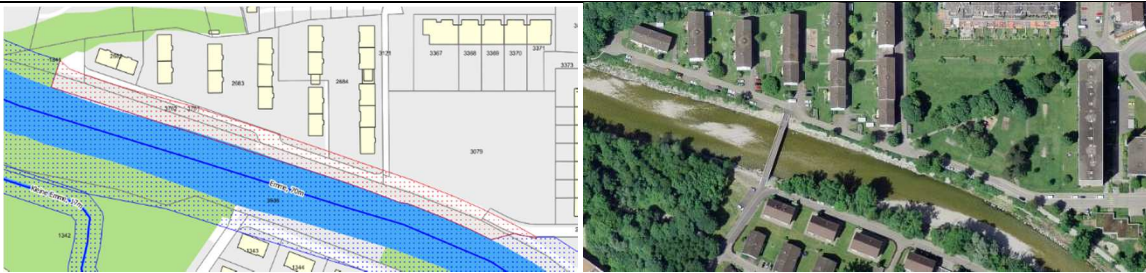
Kriterien / Begründung

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Makro-Betrachtungsperspektive)
- Baulücke oder nur geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage möglich
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist an diesem Standort langfristig unverhältnismässig

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Polieribach: Im dicht überbauten Gebiet wird der Gewässerraum auf 14 m festgelegt. Damit bestehen beidseitig jeweils mind. 4.0 m breite Gewässerraumstreifen für Zugang und Unterhalt.

Gewässername/Ort: Emme / Gyrischache



Zonen/UeO: UeO Gyrischachen, W3

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Umgebungszone XIV, Wohnsiedlung mehrheitlich mit grossen Mehrfamilienhäusern.

Beurteilung der Lage: Der Gyrischachen weist als Quartier eine sehr hohe Ausnutzung auf. Mit der anstehenden Erneuerung des Quartiers soll diese Dichte beibehalten werden. Das Gebiet ist mit der direkten Langsamverkehrsverbindung über die Emme zum Bahnhof für eine Innenentwicklung prädestiniert. Neben den Wohnbauten liegen auch diverse Anlagen wie Strassen, Kinderspielflächen, Bänke etc. relativ nahe an der Emme.

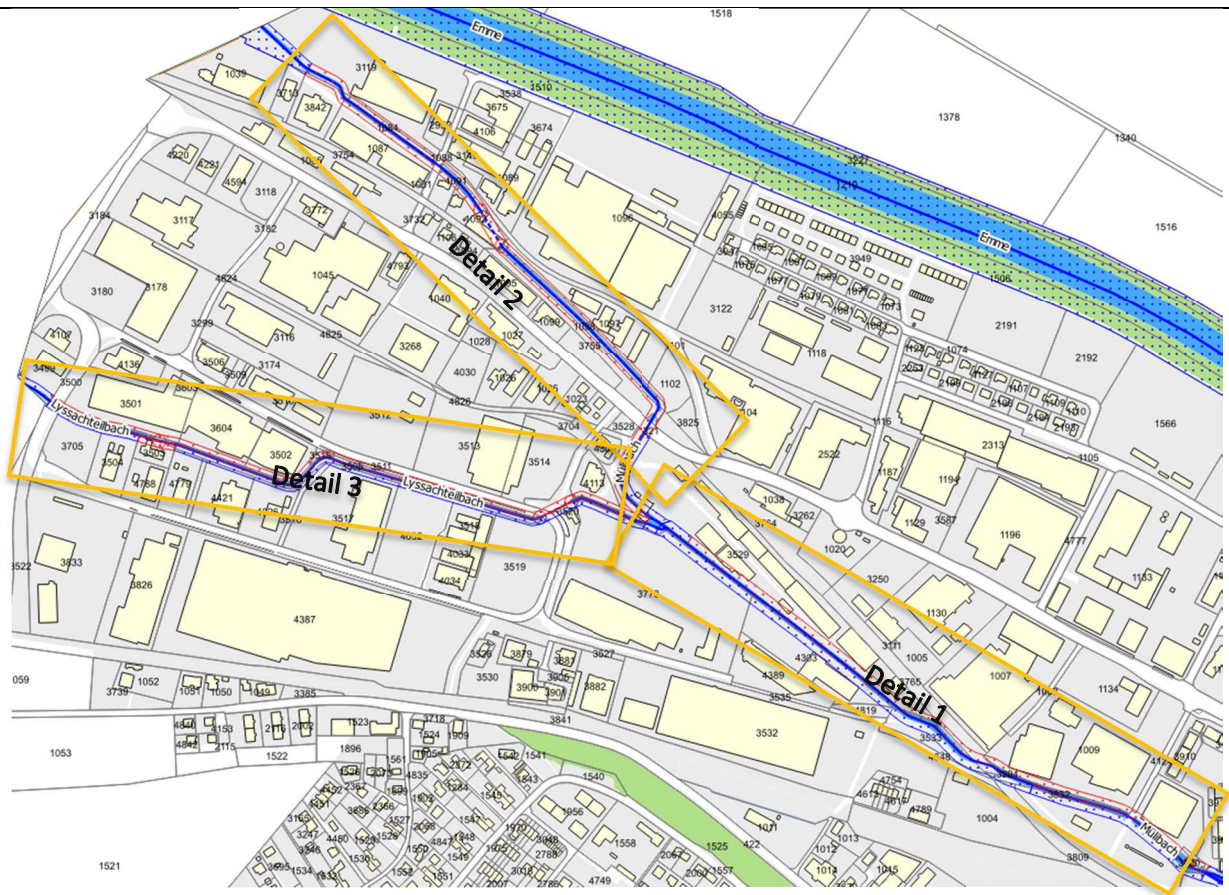
Kriterien / Begründung

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage
- Der Standort ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnutzung
- Baulücke oder nur geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage möglich
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Der Gewässerraum wird auf 15 m ab Böschungsfuss festgelegt und entspricht somit den minimalen Anforderungen gemäss GSchV. Die Strasse entlang dem Ufer liegt im Gewässerraum.

Gewässername/Ort: Mülibach, Lyssachteilbach / Buchmatt



Zonen/UeO: UeO Nr. IV, Arbeitszone 20m

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Umgebungsrichtung II, ausgedehnter Industriebereich

Beurteilung der Lage: Die Buchmatt ist eines der wichtigsten Industrieareale im Kanton und bildet einen kantonalen Entwicklungsschwerpunkt gemäss kant. Richtplan. Die Industrieareale sind weitgehend ausgenutzt, bei den verbleibenden Flächen handelt es sich nicht um bedeutende siedlungsinterne Grünräume, sondern um die letzten Entwicklungsreserven im ESP.

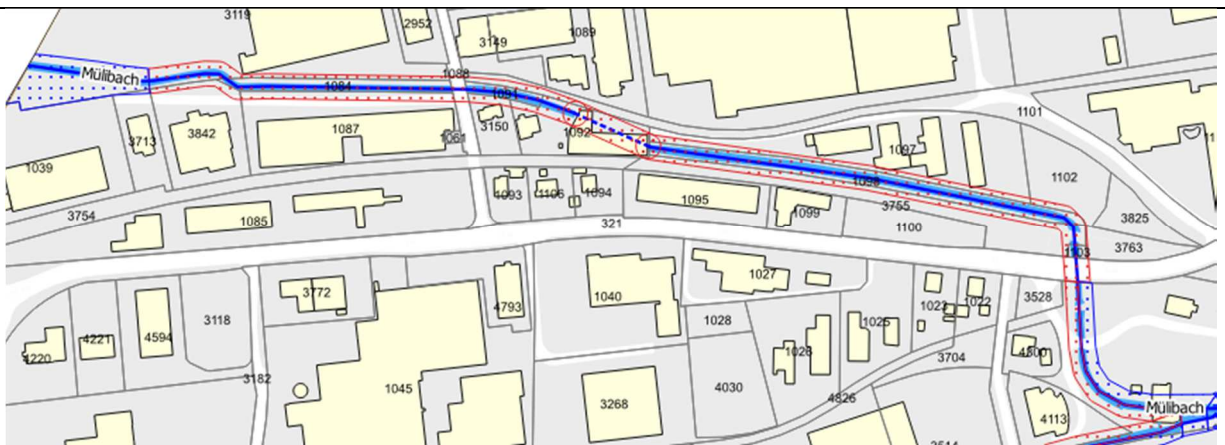
Kriterien / Begründung

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Bahnhof Buchmatt, Haupt-Arbeitsgebiet der Region)
- Der Standort ist Teil einer Arbeitszone mit hoher Ausnützung
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Vgl. Detail 1-3

Gewässername/Ort: Buchmatt Detail 2: Mülibach



Zonen/UeO: Arbeitszone 20m, UeO Nr. V

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Umgebungsrichtung II, ausgedehnter Industriebereich

Beurteilung der Lage: Die Buchmatt ist eines der wichtigsten Industrieareale im Kanton und bildet einen kantonalen Entwicklungsschwerpunkt gemäss kant. Richtplan. Die Industrieareale sind weitgehend ausgenutzt, bei den verbleibenden Flächen handelt es sich nicht um bedeutende siedlungsinterne Grünräume, sondern um die letzten Entwicklungsreserven im ESP.

Der Mülibach ist im Abschnitt ab der Verzweigung beidseitig von Bauten und Infrastrukturanlagen (Geleise, Erschliessungen) begrenzt. Die einzige Ausnahme bildet der erste Abschnitt am rechten Ufer, hier bestehen grössere Grünbereiche die nicht als dicht überbaut bezeichnet werden.

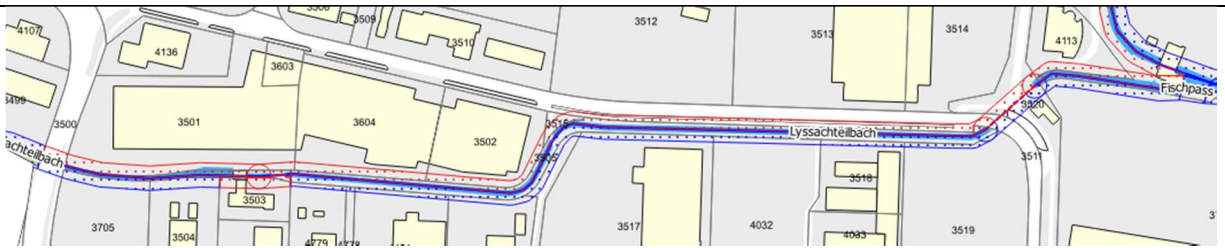
Kriterien / Begründung

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Bahnhof Buchmatt, Haupt-Arbeitsgebiet der Region)
- Der Standort ist Teil einer Arbeitszone mit hoher Ausnützung
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Ab der Verzweigung wird der Gewässerraum ausserhalb des dicht überbauten Gebiets mit 16 m festgelegt. Im dicht überbauten Gebiet wird er auf 14 m reduziert (resp. 15 m im einseitig dicht überbauten Gebiet).

Gewässername/Ort: Buchmatt Detail 3: Lyssachteilbach / Aefligen Giesse



Zonen/UeO: UeO Nr. IV

Beurteilung der Lage: Die Buchmatt ist eines der wichtigsten Industrieareale im Kanton und bildet einen kantonalen Entwicklungsschwerpunkt gemäss kant. Richtplan. Die Industrieareale sind weitgehend ausgenutzt, bei den verbleibenden Flächen handelt es sich nicht um bedeutende siedlungsinterne Grünräume, sondern um die letzten Entwicklungsreserven im ESP.

Rechtes Ufer: Der Gewässerraum ist durchgehend mit Bauten und Anlagen bedeckt, die Bauten liegen sehr nahe am Gewässer.

Linkes Ufer: Es gibt verschiedene Baulücken und Grünbereiche. Der Abschnitt wird mit Ausnahme der Parzelle 3503, wo das Gewässer vollständig überdeckt und der Gewässerraum befestigt ist, nicht als dicht überbaut bezeichnet.

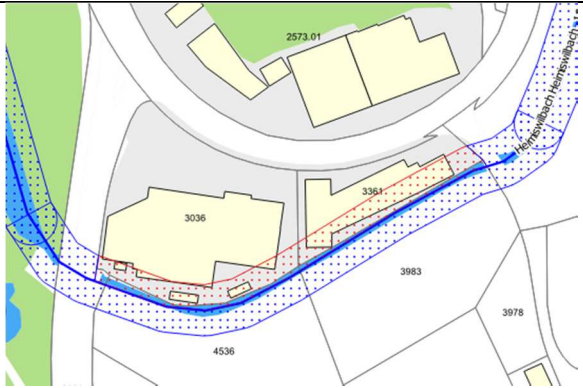
Kriterien / Begründung

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Bahnhof Buchmatt, Haupt-Arbeitsgebiet der Region)
- Der Standort ist Teil einer Arbeitszone mit hoher Ausnützung
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume

Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Der Gewässerraum wird sowohl innerhalb als auch ausserhalb des dicht überbauten Gebiets mit 14 m festgelegt. Eine weitere Reduktion ist nicht angezeigt, mit den 14 m ist der Zugang für den Unterhalt sichergestellt. Im Baubewilligungsverfahren muss mit einer Ausnahme nach Art. 41c Abs. 1 GSchV geprüft werden, welche baulichen Massnahmen mit dem Gewässer vereinbar sind. Der Gewässerraum ist soweit aufgrund des Planungsstands möglich auf die Nachbargemeinde abgestimmt

Gewässername/Ort: Heimiswilbach / Ziegelhütte



Zonen/UeO: Arbeitszone 12m

Beurteilung der Lage: Die Gebäude in diesem Abschnitt sind über eine Distanz von 130 m direkt an den Heimiswilbach gebaut, Der Gewässerraum und der Betrachtungsperimeter sind vollständig mit Bauten und Anlagen bedeckt.

Kriterien / Begründung

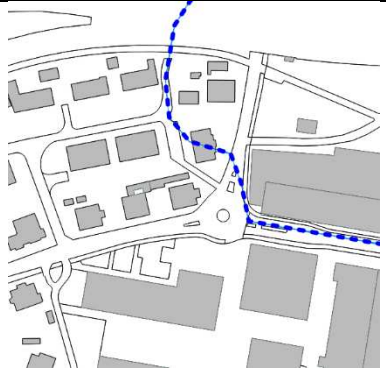
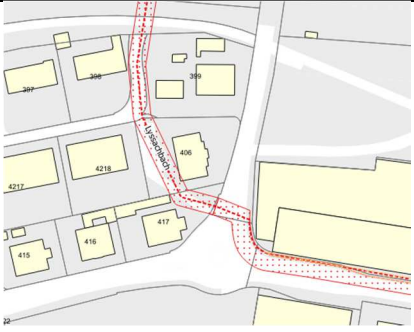
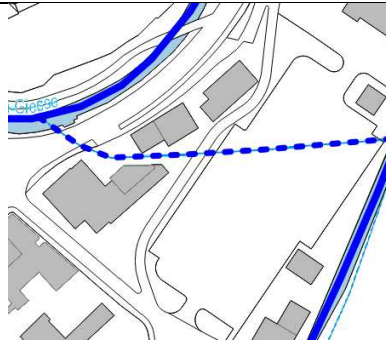




- Baulücke oder nur geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage möglich
- Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Das Gebiet tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist an diesem Standort (diese Gewässerseite) langfristig unverhältnismässig

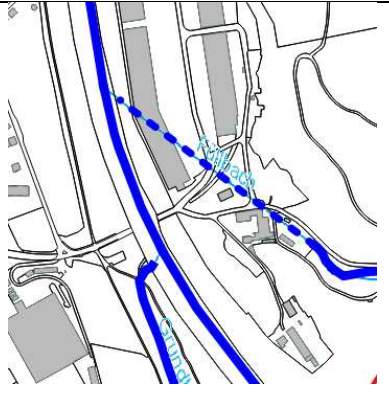
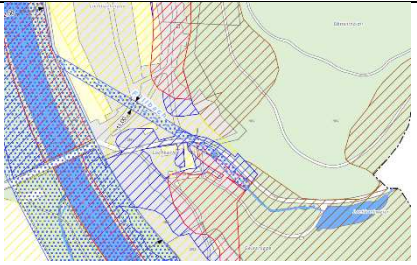



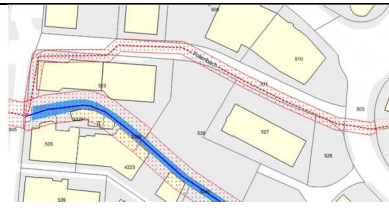
Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

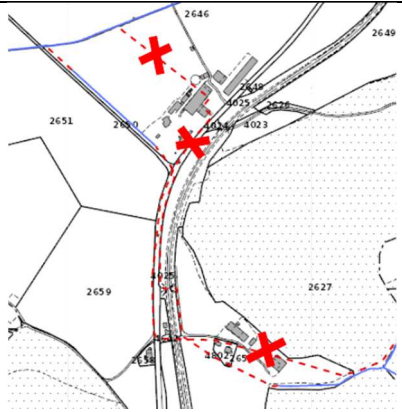
Der Gewässerraum wird nicht reduziert, sondern mit 16 m durchgezogen. Im Baubewilligungsverfahren muss mit einer Ausnahme nach Art. 41c Abs. 1 GSchV geprüft werden, welche baulichen Massnahmen mit dem Gewässer vereinbar sind.

Nachweise zum Gewässerverlauf von eingedolten Gewässern

An verschiedenen Stellen wurde das Gewässernetz gemäss der kantonalen Grundlage (Datensatz GNBE) an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Es wurden die folgenden Anpassungen vorgenommen.

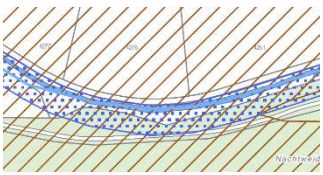
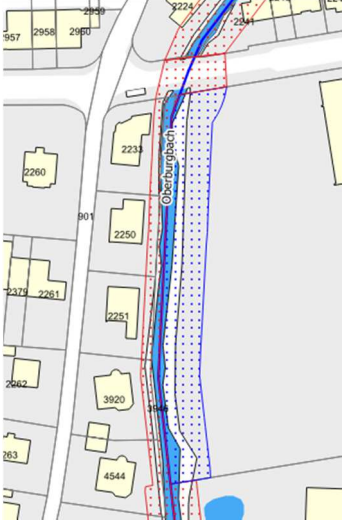

Ort	Verlauf GNBE	tatsächlicher Verlauf
Hammerweg		 Gem. UeO Plan
Viehmarkt		 Gem. Leitungskataster der Stadt Burgdorf
Brunnbach		 Baugesuchspläne
Areal AMP, CODEBE 895940000		Bis ausserhalb des AMP-Geländes überwiegt die Funktion des Gewässers als Grundstücksentwässerung. Erst ab dem Austritt im Wald fliesst das Gewässer offen, hier handelt es sich um ein natürliches Gewässer und es wird ein Gewässerraum festgelegt.


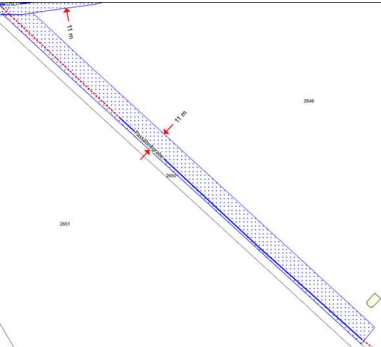
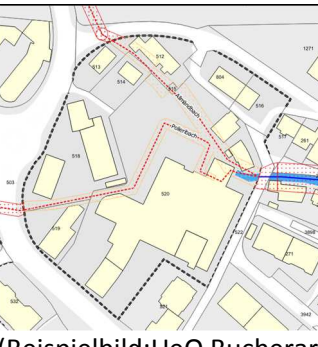
Ort	Verlauf GNBE	tatsächlicher Verlauf
Füllbach		 <p data-bbox="1010 515 1428 593">Gem. Leitungskataster der Stadt Burgdorf</p>
Allmändbach		 <p data-bbox="1010 996 1428 1064">gem. UeO Plänen und Verlauf im Gelände</p>
Lorraine, virtuelle Gewässer		<p data-bbox="1010 1086 1428 1411">Es handelt sich um virtuelle Gewässerachsen aus dem Datenmodell GNBE. Die Gewässer versickern im Gebiet Leuehölzli vollständig. Die entsprechenden Nachweise (Fotodokumentation und Auszug Gewässerkataster Burgdorf) wurden dem OIK direkt erbracht.</p>
Polieribach, Farbweg		<p data-bbox="1010 1456 1428 1713">Am Farbweg wurde der Gewässerverlauf mit Kameraaufnahmen und durch die Vermessung der Schachtdeckel i Januar 2020 neu vermessen und der Gewässerraum entsprechend angepasst.</p>

Ort	Verlauf GNBE	tatsächlicher Verlauf
Passäbnitgraben		<p>Am Passäbnitgraben sind in der kantonalen Gewässerkarte zwei parallele Gewässer eingetragen. Tatsächlich existiert nur ein Gewässer, das Gewässernetz wurde korrigiert.</p>

Erläuterungen zur asymmetrischen Ausscheidung des Gewässerraums

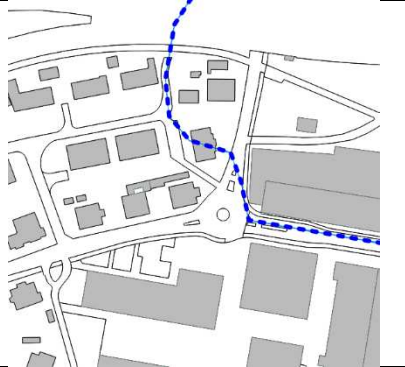
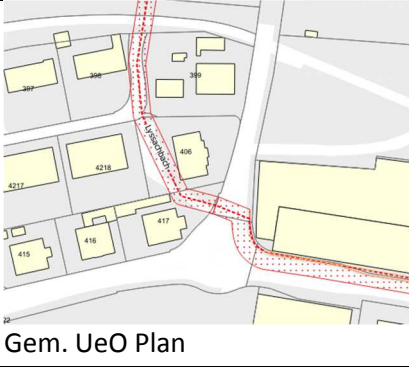
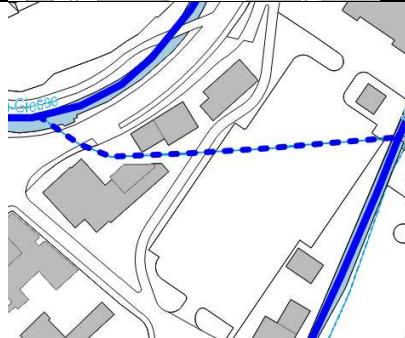

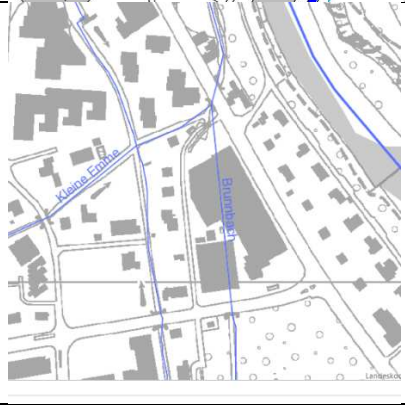
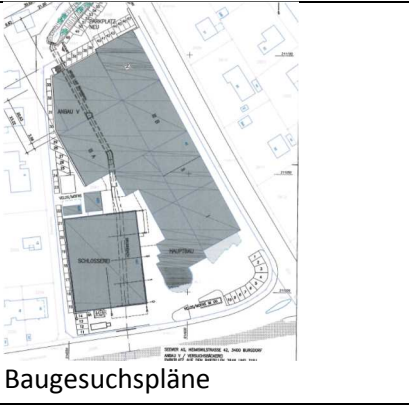

In einzelnen begründeten Fällen wird der Gewässerraum asymmetrisch zur Gewässerachse festgelegt.

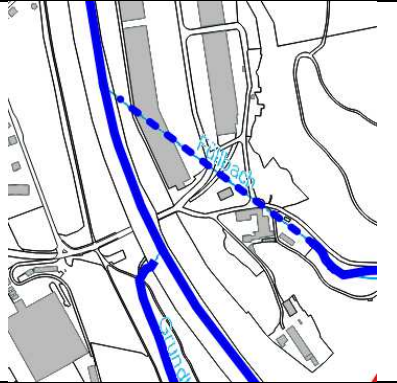
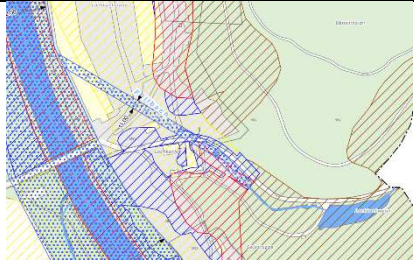
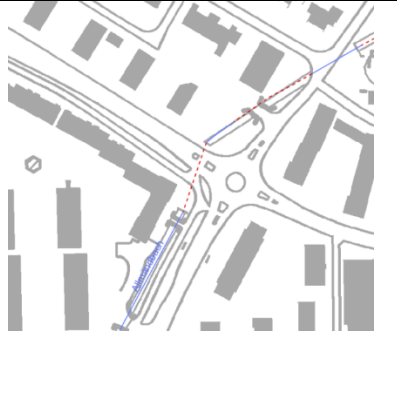
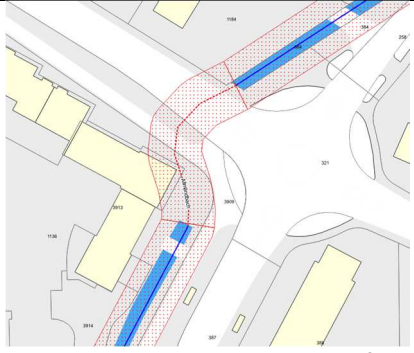

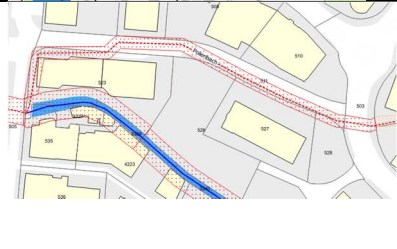
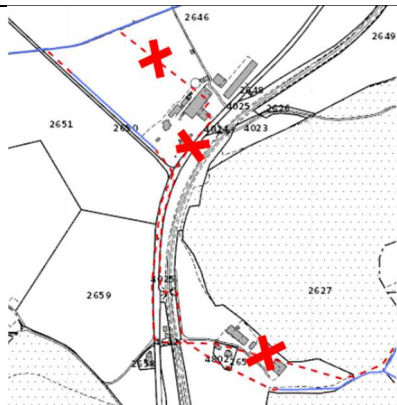
Ort	Planausschnitt	Begründung
Unterbärgetaal, Chrouchtalbach		<p>Im Unterbärgetaal wird als Abgrenzung für den Gewässerraum des Chrouchtalbachs der bestehende Flurweg festgelegt. Damit wird der Gewässerraum auf die ökologisch wichtige Fläche zwischen Weg und Waldrand gelegt und das Kulturland in der Ebene wird für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung geschützt.</p>
Schlossmattschulhaus		<p>Im Bereich des Schlossmattschulhauses (Parzelle 2221) wird der Gewässerraum leicht nach Osten verschoben. In diesem Bereich besteht westlich des Oberburgbaches aufgrund der bestehenden Bebauung kein Raum für Anpassungen am Gewässer, östlich auf der gemeindeeigenen Parzelle hingegen schon.</p> <p>Insgesamt besteht ein Gewässerraum von 18m, am linken Ufer immer mind. 3.0 m ab der Gewässerparzelle.</p>
Einungerstrasse, Kleine Emme		<p>An der Einungerstrasse wird der Gewässerraum an der bestehenden Strasse ausgerichtet. Dadurch ist der ohnehin nicht überbaubare Bereich zwischen Strasse und Gewässer weitgehend vom Gewässerraum betroffen. Eine stärkere Asymmetrie, wie ursprünglich vorgesehen, ist gemäss der Vorprüfung nicht zulässig. Ein Zugangstreifen von rund 5.0 m muss beidseitig gesichert werden.</p>

Ort	Planausschnitt	Begründung
Schafrothmatte, Kleine Emme		<p>In der Schafrothmatte wird der Gewässerraum der kleinen Emme zwischen den bestehenden Wegen und damit leicht asymmetrisch festgelegt. Damit wird der tatsächlich für das Gewässer verfügbare Raum gesichert.</p>
Passäbnitgraben, Büttikofenstrasse		<p>Der Passäbnitgraben wird an der Büttikofenstrasse im Hinblick auf ein anstehendes Wasserbauprojekt asymmetrisch ab der Aussenkante der Büttikofenstrasse mit 11.0 m festgelegt. Damit wird der für das Wasserbauprojekt nötige Raum gesichert.</p>
dicht überbautes Gebiet (Beispielbild: UeO Bucherareal)		<p>Im dicht überbauten Gebiet wird der Gewässerraum in Überbauungsordnungen an einzelnen Stellen asymmetrisch ausgeschieden. In diesen Gebieten dient der Gewässerraum hauptsächlich zur Sicherung des Zugangs zum Gewässer. Teilweise reicht es, wenn dieser von einer Seite her möglich ist.</p>

Nachweise zum Gewässerverlauf von eingedolten Gewässern

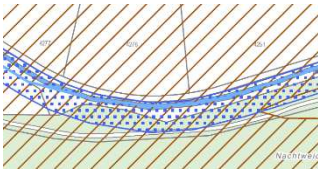
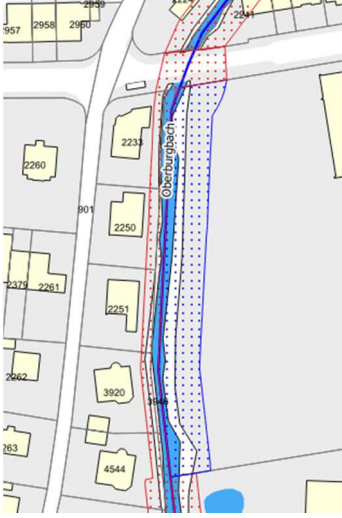


An verschiedenen Stellen wurde das Gewässernetz gemäss der kantonalen Grundlage (Datensatz GNBE) an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Es wurden die folgenden Anpassungen vorgenommen.

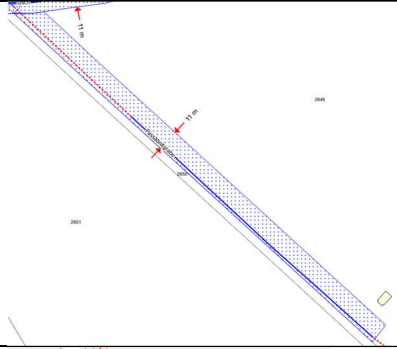
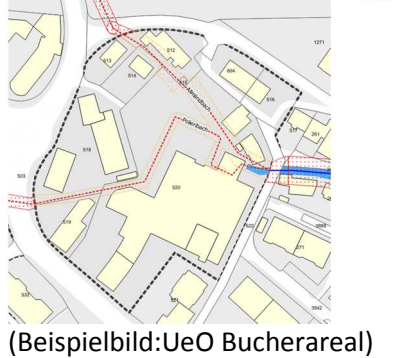
Ort	Verlauf GNBE	tatsächlicher Verlauf
Hammerweg		 Gem. UeO Plan
Viehmarkt		 Gem. Leitungskataster der Stadt Burgdorf
Brunnbach		 Baugesuchspläne
AMP CODEBE 895940000		<p>Bis ausserhalb des AMP-Geländes überwiegt die Funktion des Gewässers als Grundstücksentwässerung. Erst ab dem Austritt im Wald fliesst das Gewässer offen, hier handelt es sich um ein natürliches Gewässer und es wird ein Gewässerraum festgelegt.</p>

Ort	Verlauf GNBE	tatsächlicher Verlauf
Füllbach		 <p data-bbox="1008 488 1423 607">Gem. Leitungskataster der Stadt Burgdorf</p>
Allmändbach		 <p data-bbox="1008 958 1423 1021">gem. UeO Plänen und Verlauf im Gelände</p>
Lorraine, virtuelle Gewässer		<p data-bbox="1008 1021 1423 1379">Es handelt sich um virtuelle Gewässerachsen aus dem Datenmodell GNBE. Die Gewässer versickern im Gebiet Leuehölzli vollständig. Die entsprechenden Nachweise (Fotodokumentation und Auszug Gewässerkataster Burgdorf) wurden dem OIK direkt erbracht.</p>
Polieribach, Farbweg		<p data-bbox="1008 1379 1423 1626">Am Farbweg wurde der Gewässerverlauf mit Kameraaufnahmen und durch die Vermessung der Schachtdeckel i Januar 2020 neu vermessen und der Gewässerraum entsprechend angepasst.</p>
Passäbnitgraben		<p data-bbox="1008 1626 1423 2029">Am Passäbnitgraben sind in der kantonalen Gewässerkarte zwei parallele Gewässer eingetragen. Tatsächlich existiert nur ein Gewässer, das Gewässernetz wurde korrigiert.</p>

Erläuterungen zur asymmetrischen Ausscheidung des Gewässerraums

In einzelnen begründeten Fällen wird der Gewässerraum asymmetrisch zur Gewässerachse festgelegt.

Ort	Planausschnitt	Begründung
Underbägetaal, Chrouchtalbach		<p>Im Unterbägetal wird als Abgrenzung für den Gewässerraum des Chrouchtalbachs der bestehende Flurweg festgelegt. Damit wird der Gewässerraum auf die ökologisch wichtige Fläche zwischen Weg und Waldrand gelegt und das Kulturland in der Ebene wird für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung geschützt.</p>
Schlossmattschulhaus		<p>Im Bereich des Schlossmattschulhauses (Parzelle 2221) wird der Gewässerraum leicht nach Osten verschoben. In diesem Bereich besteht westlich des Oberburgbaches aufgrund der bestehenden Bebauung kein Raum für Anpassungen am Gewässer, östlich auf der gemeindeeigenen Parzelle hingegen schon.</p> <p>Insgesamt besteht ein Gewässerraum von 18m, am linken Ufer immer mind. 3.0 m ab der Gewässerparzelle.</p>
Einungerstrasse, Kleine Emme		<p>An der Einungerstrasse wird der Gewässerraum an der bestehenden Strasse ausgerichtet. Dadurch ist der ohnehin nicht überbaubare Bereich zwischen Strasse und Gewässer weitgehend vom Gewässerraum betroffen. Eine stärkere Asymmetrie, wie ursprünglich vorgesehen, ist gemäss der Vorprüfung nicht zulässig. Ein Zugangstreifen von rund 5.0 m muss beidseitig gesichert werden.</p>
Schafrothmatte, Kleine Emme		<p>In der Schafrothmatte wird der Gewässerraum der kleinen Emme zwischen den bestehenden Wegen und damit leicht asymmetrisch festgelegt. Damit wird der tatsächlich für das Gewässer verfügbare Raum gesichert.</p>

Ort	Planausschnitt	Begründung
Passäbnitgraben, Büttikofenstrasse		<p>Der Passäbnitgraben wird an der Büttikofenstrasse im Hinblick auf ein anstehendes Wasserbauprojekt asymmetrisch ab der Aussenkante der Büttikofenstrasse mit 11.0 m festgelegt. Damit wird der für das Wasserbauprojekt nötige Raum gesichert.</p>
dicht überbautes Gebiet	 <p>(Beispielbild:UeO Bucherareal)</p>	<p>Im dicht überbauten Gebiet wird der Gewässerraum in Überbauungsordnungen an einzelnen Stellen asymmetrisch ausgeschieden. In diesen Gebieten dient der Gewässerraum hauptsächlich zur Sicherung des Zugangs zum Gewässer. Teilweise reicht es, wenn dieser von einer Seite her möglich ist.</p>