



ERLÄUTERUNGSBERICHT

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

- Baureglement
- Zonenplan 3
- Änderungsdossier Anpassungen UeO's an Gewässerraum

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

Mitwirkensexemplar

Mai 2017

Impressum

Verfasser

ecoptima ag, Bern

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

georegio ag, Burgdorf

Jörg Wetzel, Dipl. Geograf
Benedikt Roessler, MSc Geografie

Stadt Burgdorf

Peter Hänsenberger, Leiter Baudirektion
Birgit Kurz, Leiterin Stadtentwicklung
Marisa Ruoss, Projektleiterin Stadtplanung (bis Sept. `16)
Corinna Bühlmann, Projektleiterin Stadtplanung (ab Okt. `16)
Bruno Locher, Leiter Bewilligungen Vollzug
Michael Weidlein, Bauinspektor
Stefan Eichenberger, Projektleiter Mobilität, Energie, Umwelt

Inhaltsverzeichnis

<u>A) Worum geht es?</u>	3
Ausgangslage Teilrevision Ortsplanung 2013-2018.....	3
Vorgehenskonzept	3
<u>B) Zielsetzungen</u>	4
Ausgangslage und wichtigste Ziele in den einzelnen Bereichen	4
<u>C) Festlegung des Gewässerraums</u>	7
Bedeutung und Bestimmung des Gewässerraums	7
Geschichte und Bedeutung des Kanalsystems.....	9
Bezeichnung der dicht überbauten Gebiete.....	11
Umsetzung des Gewässerraums in der Stadt Burgdorf	14
Gewässerräume in Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen.....	19
<u>D) Baureglement</u>	23
Höhenmasse	23
Nutzungsmasse	24
Geschosse	27
Zu den einzelnen Inhalten und Artikeln des Baureglements	28
<u>E) Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)</u>	35
Ortsbildschutz	35
Verkehr, Lärm- und Luftbelastung	35
Energie.....	35
Natur- und Landschaftsschutz	35
Gewässerschutz.....	35
Fazit	36
<u>H) Verfahren</u>	37
Zeitplan	37
Mitwirkung.....	37
Vorprüfung	37
Öffentliche Auflage.....	37
Beschlussfassung und Genehmigung	37
<u>I) Anhang 1: Umsetzung Gewässerraum in Überbauungsordnungen, Planausschnitte</u>	
<u>38</u>	

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 Landschaftsplanungen

Im Rahmen der Teilrevision wird zudem eine generelle Überprüfung 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.

Vorgehenskonzept

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

Themen der nun vorliegenden zweiten Etappe (2015 bis 2018) sind:

- Umsetzung der BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen) und
- Umsetzung Wasserbaugesetzgebung, insbesondere Festlegung der Gewässerräume mit Bearbeitung des Zonenplans 3.

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 10 Jahre bilden.

Ausgangslage und wichtigste Ziele in den einzelnen Bereichen

Ausgangslage Umsetzung Gewässerraum

Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden 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 grundeigentümerverbindlich festzulegen.

Ausgangslage BauG Revision, insbesondere Mehrwertausgleich

Am 9. Juni 2016 hat der Grosse Rat des Kantons Bern eine Revision des BauG beschlossen. Mit dieser Revision werden die Änderungen, die sich aufgrund der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des RPG⁵ für den Kanton Bern ergeben vorgenommen. Die meisten Anpassungen betreffen die zukünftigen Voraussetzungen für Neueinzonungen und Massnahmen zur Verfügbarkeit von Bauzonen. Sie betreffen damit das Baureglement nicht. Stärkere Konsequenzen haben aber die seit dem 1. Mai 2014 im RPG verankerten Vorschriften zum Mehrwertausgleich. Die dahingehenden Anpassungen des BauG treten am 1. April 2017 in Kraft (neue Art. 142 ff. BauG).

Ab 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 Abgabebesatz festzulegen. Neu wird sein, dass in Zukunft die Mehrwertabgabe verfügt werden muss. Zudem ist der Verwendungszweck der Erträge aus den Abgaben abschliessend im RPG verankert. Die Arbeiten an einem MWAR sind eingeleitet worden. Das MWAR wird vom Stadtrat unter Vor-

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 Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz; SR 700.

behalt des fakultativen Referendums beschlossen (Art. 38 Gemeindeordnung). Es wird sichergestellt, dass die Stadt Burgdorf ihre Praxis auch unter dem revidierten BauG nahtlos fortsetzen kann.

Ausgangslage BMBV

Am 1. August 2011 ist die BMBV⁶ in Kraft getreten. Damit hat der Kanton Bern den Auftrag erfüllt, der ihm gestützt auf den Beitritt zur IVHB⁷ oblag. Ziel der IVHB und der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen 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 räumt den Gemeinden eine Frist ein, ihre baurechtliche Grundordnung bis spätestens am 31. Dezember 2020 anzupassen. Ab diesem Datum, d.h. ab dem 1. Januar 2021, gilt die BMBV (Art. 34 Abs. 3 BMBV) oder ein Bauverbot. Der Gemeinderat will das Baureglement (BauR) rechtzeitig und unter Ausnutzung der der Gemeinde 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.

Verzicht auf AZ in 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) auf die Ausnutzungsziffer (AZ) verzichtet werden kann. Untersucht wurde dabei insbesondere, inwieweit mit einem Verzicht auf die AZ ein massvolles Verdichtungspotenzial geschaffen werden kann, ohne dass sich dieses negativ auf die bestehenden Quartierstrukturen auswirkt.

⁶ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen; BSG 721.3.

⁷ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005; BSG 721.2-1.

Zonenplan 3 und
Überbauungsordnun-
gen

Der neue Zonenplan 3 legt die Gewässer und den Gewässerraum grund-
eigentümergebunden fest. Damit erfüllt die Gemeinde den ihr aufgrund
der geänderten Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung übertra-
genen Aufträge (vgl. dazu Kapitel C hiernach).

C) Festlegung des Gewässerraums

Bedeutung und Bestimmung des Gewässerraums

Bedeutung des Gewässerraums

Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden 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 (PSM). Erlaubt ist die extensive landwirtschaftliche Nutzung des Gewässerraumes als Uferwiese, extensiv genutzte Wiese, Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Weide und Waldweide. Die Details sind in der Direktzahlungsverordnung⁸ umschrieben. Auch im Siedlungsgebiet sind intensive Gartennutzungen mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln grundsätzlich untersagt.

Bestimmung des Gewässerraums

Der Gewässerraum wird nach dem GSchG bestimmt. Die Ermittlung erfolgt auf der Basis der Breitenvariabilität der betroffenen Fließgewässer (natürliche Gerinnesohlenbreiten). 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

⁸ Verordnung vom 23. Oktober 2013 über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft; DZV; SR 910.13.

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)	Gewässerraumbreite	
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	

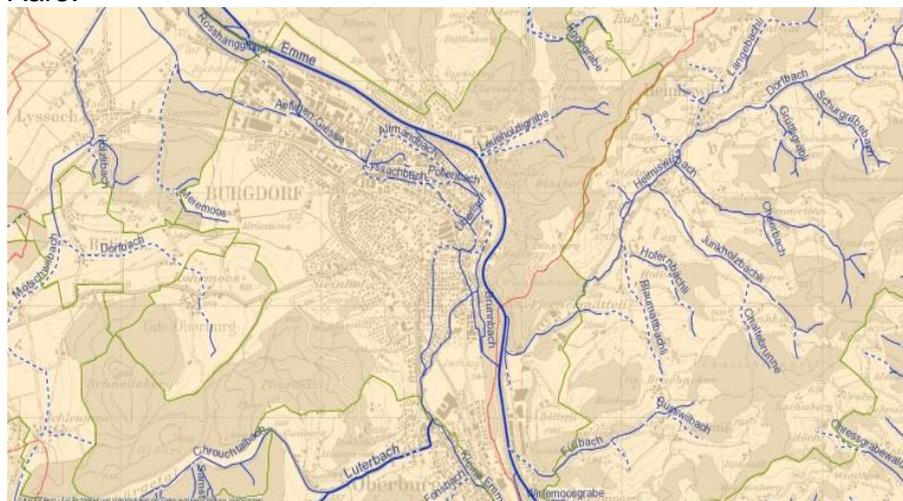
Bei eingedolten Fliessgewässern ausserhalb der Siedlung kann auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden, ebenfalls bei Gewässern im Wald. In gewissen Fällen ist die Gewässerraumbreite zu erhöhen, beispielsweise aus Gründen des Hochwasserschutzes, in Schutzgebieten oder bei grösseren Gewässern.

In Absprache mit dem Oberingenieurkreis IV des Tiefbauamts wurden in der Gemeinde Burgdorf vier Typen von Gewässern behandelt:

- Emme
- Kanalsystem
- Eingedolte Gewässer
- Übrige Gewässer

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 durch ein nordgerichtetes Tal direkt in die Aare.

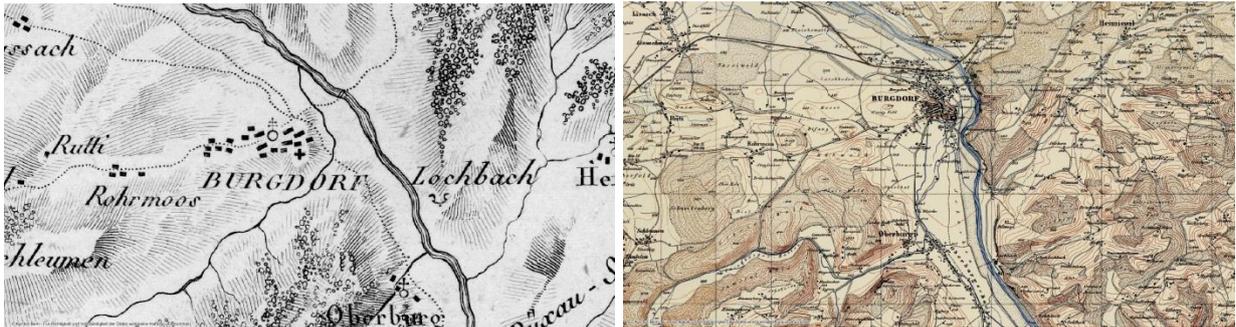


Das Gewässernetz der Stadt Burgdorf (Auszug Gewässernetz Bern, <http://www.map.apps.be.ch/pub/synserver>)

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 Industrientwicklung in der Unterstadt ein, wodurch der Bedarf nach Wasserkraft bis zur Elektrifizierung weiter steigt. Die vollständige Emmeeindeichung ist eine Folge der grossen Wassernöte ab 1880.



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

Bedeutung der Kanäle

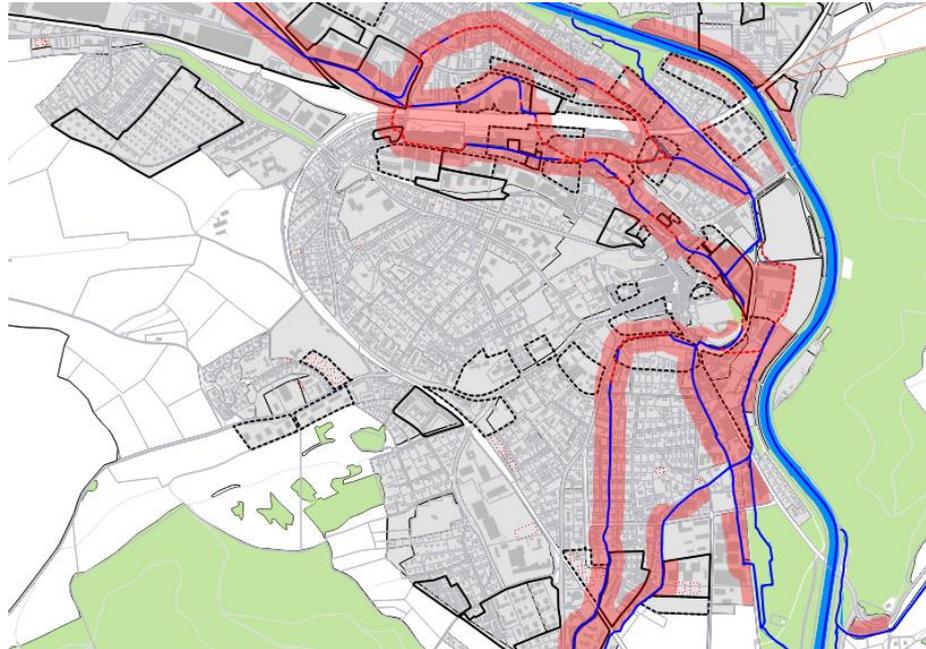
Die Unterstadt von Burgdorf wird bereits im 14. Jahrhundert über Kanäle mit Wasser erschlossen. Während in der Oberstadt nur wenig Wasser über eine Druckleitung vom Binzberg zur Verfügung stand, war in der Unterstadt eine Zuführung über Kanäle möglich. In der Folge nutzen immer mehr Betriebe die Wasserkraft, es wird Wasser aus dem Krauchthalbach, Luterbach und Mühlebach und ab der Emme eingespiesen. Das Kanalsystem wird mit grossem Aufwand erweitert, 1723 wird der Schlossfelsen 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.

Bezeichnung der dicht überbauten Gebiete

Herleitung der dicht überbauten Gebiete



Ausschnitt der «dicht überbauten Gebiete entlang von Gewässern» in der Stadt Burgdorf

In «dicht überbauten Gebieten» wird der Gewässerraum gemäss GSchV im Interesse einer städtebaulichen Entwicklung in einem gewissen Rahmen reduziert. Im Zonenplan 3 sind die dicht überbauten Gebiete innerhalb der Bauzonen der Stadt Burgdorf rot eingetragen. Auch in den dicht überbauten Gebieten ist der Zugang zum Gewässer sicherzustellen, ansonsten kann der Gewässerraum situativ reduziert werden. In der Stadt Burgdorf werden in den dicht überbauten Gebieten insbesondere die bestehenden Gebäude aus dem Gewässerraum ausgenommen.

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 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.

Betrachtungsperimeter für die Bestimmung der dicht überbauten Gebiete

Der Betrachtungsperimeter wird entweder entlang von Strassen, Topographie oder Bebauungsmustern abgegrenzt, oder umfasst eine Fläche von mindestens 5000 m² (in Längsrichtung und einseitig des Gewässers). In der Regel wird ein Betrachtungsperimeter von rund 100 m x 50 m entlang der Gewässer gewählt. Als Betrachtungsperimeter ist somit nicht nur der Gewässerraum relevant, sondern ein Gebiet das über diesen hinausgeht. Damit ein Gebiet als dicht überbaut beurteilt werden kann, muss der

Betrachtungssperimeter zu mindestens 50% mit Bauten und Anlagen bedeckt sein.

Die folgenden Beurteilungskriterien fliessen in die Beurteilung, ob ein Gebiet als dicht überbaut beurteilt wird, mit ein. In der Regel müssen mehr als die Hälfte der Kriterien erfüllt sein, damit ein Gebiet als dicht überbaut beurteilt werden kann.

- Das Gebiet ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnutzung
- Das Gebiet ist für eine bauliche Verdichtung prädestiniert oder entspricht einer planerisch erwünschten Siedlungsentwicklung
- Das Gebiet weist nur vereinzelte Baulücken auf
- Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt
- Es sind keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün- und Freiräume betroffen
- Im Gewässerabschnitt ist eine Revitalisierung langfristig unverhältnismässig

Anwendung der Kriterien gemäss Ablaufschema

Dass Burgdorf insbesondere entlang der Gewässer am dichtesten bebaut ist, ergibt sich aus der traditionellen Wasserkraftnutzung. Die Kanäle wurden weitgehend künstlich angelegt, sie dienten der Energieversorgung für die Handwerksbetriebe. In einem ersten Schritt wurden die UeO's, ZPP's, Arbeitszonen, Kern- und Mischzonen mit einer hohen Dichte entlang dieser Gewässer definiert und, wo die Voraussetzungen gegeben sind, als dicht überbaute Gebiete ausgeschieden. Zusätzlich zu diesen Gebieten wurden vereinzelt auch Wohnzonen W2 als dicht überbaut beurteilt, etwa an der Herzogstrasse oder in der Schlossmatt.



Dicht überbaute Gebiete (rot) in der W2 (gelb), Herzogstrasse, Schlossmatt

Begründung «dicht überbaut» entlang der Emme

Entlang der Emme hat die Bebauung in der Regel einen grösseren Abstand als entlang des Kanalsystems. Dennoch werden einzelne Bereiche aufgrund der bestehenden Bebauung im Betrachtungssperimeter als dicht überbaut beurteilt.

Linkes Emmenufer: Am linken Emmenufer wird aufgrund der Naturwerte (Uferbestockung, Grünzonen, Freiräume) von der südlichen Gemeindegrenze bis zur Brücke Eystrasse ein einseitiger Gewässerraum von 20 m ausgeschieden, von der Eystrasse bis zur nördlichen Gemeindegrenze 18 m. Die angrenzenden Quartiere wie die ZPP 6 Einunger Nord oder die UeO Neumatt werden gemäss den Kriterien als dicht überbaut beurteilt,

aufgrund der Natur- und Landschaftswerte wird der Gewässerraum dennoch durchgehend auf 18 m resp. 20 m festgesetzt.

Rechtes Emmenufer, Lorraine: Die Lorraine weist als gesamtes Quartier mit vielen Mehrfamilienhäusern eine hohe Dichte auf, eine dichte Überbauung an diesem zentralen Standort entspricht den Entwicklungszielen der Stadt Burgdorf. Im Betrachtungsperimeter für die Ausscheidung des Gewässerraums der Emme (ca. 50 m x 200 m) sind mit der Kantonsstrasse, Eisenbahnbrücke, Mehr- und Einfamilienhäusern sowie Gewerbebauten mehr als die Hälfte der Flächen mit Bauten und Anlagen bedeckt. Im Sinne einer langfristigen weiteren Verdichtung an diesem zentralen Standort und zur Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude, wird der Gewässerraum in diesem Abschnitt auf das zulässige Minimum von 15 m festgesetzt. Damit werden die minimalen Anforderungen entlang der Emme erfüllt, unabhängig davon ob das Gebiet als dicht überbaut beurteilt wird oder nicht.

Rechtes Emmenufer, Gyrischachen: 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, Kinderspielplätze, Bänke etc. relativ nahe an der Emme.

Aufgrund dieser Vorgaben wird der Gewässerraum für diesen Gewässerabschnitt auf 15 m festgelegt. An der Besprechung vom 23. Juni 2016 zwischen Vertretern der Stadt Burgdorf und dem OIK IV wurde dieses Mass bereits für den westlichen Teil aus wasserbaulicher Sicht akzeptiert. Für den östlichen Teil soll aus Sicht der Stadt Burgdorf aufgrund der hohen Dichte an bestehenden Bauten und Anlagen dasselbe gelten. Auch für diesen Bereich wird der Gewässerraum luftseitig am Dammfuss resp. mit einer Breite von 15 m ab der Mittelwasserlinie festgelegt. Damit werden die minimalen Anforderungen entlang der Emme erfüllt, unabhängig davon ob das Gebiet als dicht überbaut beurteilt wird oder nicht.



*Betrachtungsperimeter Emmenabschnitt Gyrischachen und Lorraine,
Quelle: maps.admin.ch*

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 eingedolten Gewässerabschnitten ausserhalb der Siedlung werden keine Gewässerräume ausgeschrieben.
- Bei Fliessgewässern im Wald werden in der Regel keine Gewässerräume ausgeschrieben.
- 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", diese dicht überbauten Gebiete werden im Zonenplan dargestellt.
- Die Zugänglichkeit zu den Fliessgewässern zum Unterhalt wird wo immer möglich durch einen minimalen Streifen von 3 m garantiert.
- Eine Reduktion auf 0 m Gewässerabstand kommt nur in Einzelfällen wie bei bestehenden Bauten vor und wird andernorts kompensiert.
- 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.

Gewässerraum entlang der Emme

Die Emme gilt als grosses Fliessgewässer und wird in Bezug auf die Auscheidung 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. In der WBV werden diese Gewässer bezeichnet.



Gewässerraum Emme

In Absprache mit dem OIK wurde für die Emme ein Mindestabstand von 15 m definiert. Nach Möglichkeit wurde dieser Abstand bis auf 20 m erhöht. Als Mittelwert wurde ein Abstand von ca. 18 m eingeführt. Gemäss Absprache mit dem OIK wird in Bereichen, in denen es Dämme gibt, die äussere Gewässerraumgrenze landseitig am Dammfuss festgelegt. Die Dämme liegen somit in der Regel innerhalb des Gewässerraums.

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 ChemRRV⁹ 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
- Berücksichtigung von bestehenden Bauten am Gewässer
- Berücksichtigung der Kanalsysteme und deren Bedeutung für das Stadtbild
- Bildung von Gewässertypen mit vergleichbaren Voraussetzungen
- Lagegenaue Ermittlung der Gewässerräume im geographischen Informationssystem

⁹ 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.

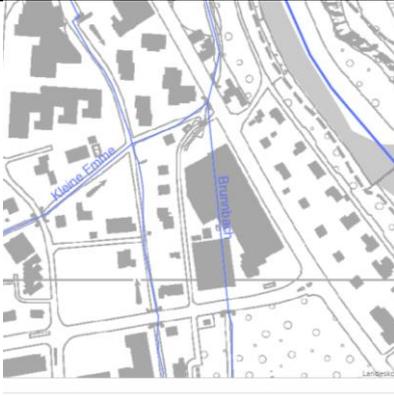
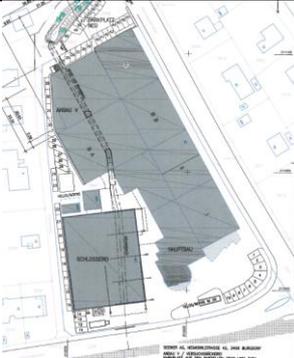
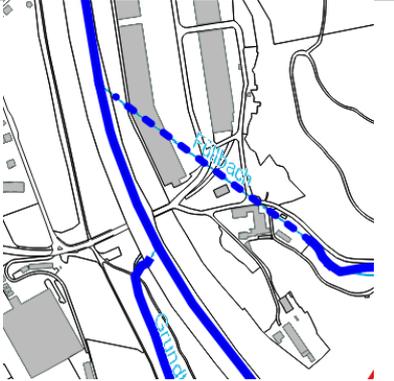
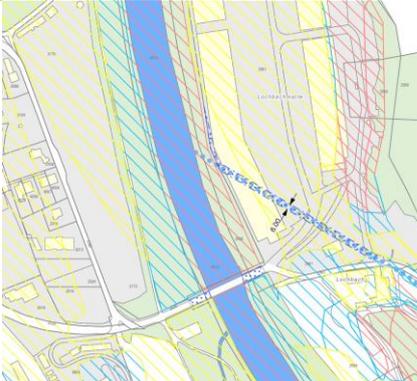


Lokale Reduktion und asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums (Fotos: georegio ag)

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 folgenden Korrekturen wurden vorgenommen:

Ort	Verlauf GNBE	tatsächlicher Verlauf
Hammerweg		 Gem. UeO Plan
Viehmarkt		 Gem. Leitungskataster der Stadt Burgdorf

Ort	Verlauf GNBE	tatsächlicher Verlauf
Brunnbach		 <p data-bbox="1011 595 1225 629">Baugesuchspläne</p>
Lochbach		 <p data-bbox="1011 1055 1428 1115">Gem. Leitungskataster der Stadt Burgdorf</p>
Allmändbach		 <p data-bbox="1011 1473 1428 1534">gem. UeO Plänen und Verlauf im Gelände</p>
Lorraine, eingedolte Gewässer		<p data-bbox="1011 1552 1428 1827">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) werden dem OIK direkt erbracht.</p>

Asymmetrische Aus-
scheidung des Ge-
wässerraums

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:

Ort	Planausschnitt	Begründung
Uderbägetaal, Chrouchtalbach		<p>Im Uderbägetaal 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>
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>
dicht überbautes Gebiet	 <p>(Beispielbild: UeO Schafrothareal)</p>	<p>Im dicht überbauten Gebiet wird der Gewässerraum an verschiedenen 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. Insbesondere in Überbauungsordnungen kann der Gewässerraum so im Detail geplant und festgelegt werden.</p>

Gewässerraum übrige
Gewässer

Auf dem Gebiet der Stadt Burgdorf liegen mit dem Krauchthalbach, Oberburgbach, Ösch und kleineren Seitengewässern einige Gewässer außerhalb der dicht überbauten Gebiete. Der Gewässerraum für diese Gewässer wird ebenfalls im Zonenplan 3 festgesetzt, sofern es sich nicht um Gewässer im Wald oder eingedolte Gewässer in der Landwirtschaftszone handelt. Die theoretische Breite des Gewässerraums wurde über längere Strecken generalisiert und die Festlegungen mit dem OIK im Grundsatz abgesprochen.

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. Dazu werden die Überbauungsvorschriften angepasst.

In den folgenden Tabellen 1 – 4 sind die UeO's aufgeführt, in denen ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss. Diese Überbauungsordnungen wurden – je nach Art der bestehenden Bestimmungen zu den Gewässern – in verschiedene Kategorien eingeteilt. Die Änderungen für die Kategorien und die einzelnen UeO's werden in den folgenden Abschnitten erläutert.

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)

Tab. 1: UeO's ohne Festlegungen zum Gewässerraum

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)

Tab. 2: UeO's mit bestehenden (aber ungenügenden) Festlegungen zum Gewässerraum

XXXI	Alterspflegeheim Region Burgdorf (1.05.2014)
XXXIII	Thunstrasse (19.06.2014)

Tab. 3: UeO's mit korrektem Gewässerraum als Hinweis

VI	Schlössli (30.11.1993), Entwurf Neue UeO 2017
XXXIV	Bucherareal (12.01.2017)

Tab. 4: Neue UeO's

Im Anhang 1 zu diesem Erläuterungsbericht sind die relevanten Ausschnitte aus den Überbauungsplänen und dem Zonenplan 3 gegenübergestellt. Die einzelnen formellen Änderungen an den Überbauungsvorschriften sind im Dossier „Gewässerraum in Überbauungsordnungen“ festgelegt.

UeO's ohne Festlegungen zum Gewässerraum

In Überbauungsordnungen ohne bestehende Aussagen zum Gewässerraum wird dieser durch eine Ergänzung der Überbauungsvorschriften festgelegt. Aus den Überbauungsvorschriften wird auf den Gewässerraum gemäss «Zonenplan 3» verwiesen. Der folgende Artikel wird sinngemäss in den Vorschriften aufgenommen:

¹ Im Geltungsbereich des Überbauungsplans gilt der Gewässerraum gemäss dem Zonenplan 3 «Gewässerräume und Gefahren».

² Der Gewässerraum gewährleistet den Zugang für den Gewässerunterhalt.

³ Die Nutzungsbestimmungen innerhalb des Gewässerraums richten sich nach Art. 65 Abs. 3 BauR der Stadt Burgdorf. Diese Nutzungsbestimmungen gehen den übrigen Nutzungsbestimmungen der Überbauungsordnung vor.

Auswirkungen: Ausser in Einzelfällen wo die Gewässer unter den Gebäuden hindurchfliessen (z.B. UeO Hotel Berchtold) konnte der Gewässerraum so ausgeschieden werden, dass keine Hauptbauten vom Gewässerraum betroffen sind. Dort wo Hauptbauten betroffen sind, müssen zukünftige bauliche Änderungen auf die Vereinbarkeit mit den Bestimmungen zum Gewässerraum überprüft werden.

UeO's mit bestehenden Festlegungen zu Gewässern

Diese UeO's haben bereits heute Vorschriften zur Nutzung der Gewässerumgebung, die Bezeichnung und die Nutzungsvorschriften entsprechen aber nicht dem GSchG (Bezeichnung als Uferbereich, Uferschutzstreifen, Uferschutzzone, Bachufer). Bei diesen UeO's musste im Einzelfall geprüft werden, ob die bestehenden Vorschriften den Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen oder inwiefern Anpassungen notwendig sind. Die Überlegungen zu den einzelnen UeO's werden im Folgenden erläutert:

UeO Industrie Buchmatt: Der Bauabstand ist in der UeO Industrie Buchmatt in den Überbauungsvorschriften beschrieben und im Plan für einzelne Bereiche mit Baulinien eingetragen. Für die UeO Buchmatt werden diese Bestimmungen deshalb aufgehoben, neu wird auf den Zonenplan «Gewässerräume und Gefahren» verwiesen. Da das Gebiet als dicht überbaut beurteilt wird, konnten die Baulinien für Gewässer aus der UeO bei der Festlegung der Gewässerräume berücksichtigt werden.

Auswirkungen: Im Bereich der Baulinien bleibt der Bauabstand gleich, in den übrigen Bereichen wird er gegenüber den bisherigen Bestimmungen leicht reduziert.

UeO Tiergarten: In der UeO Tiergarten bestehen bereits Festlegungen zu den Gewässern und der Ufergestaltung, allerdings nicht flächendeckend. Deshalb werden diese Bestimmungen aufgehoben, neu wird auf den Zonenplan 3 «Gewässerräume und Gefahren» verwiesen.

Auswirkungen: Der Gewässerraum entspricht weitgehend den bisherigen Bereichen «Ufergestaltung», zusätzlich wird aber auch für die überdeckten Gewässerabschnitte ein Gewässerraum ausgeschieden und die tatsächliche Lage des Gewässers berücksichtigt.

UeO Burgergasse II: Der im Überbauungsplan als Uferbereich festgelegte Bereich gilt neu mitsamt dem Gewässer als Gewässerraum. Damit gelten die Nutzungsbestimmungen für Gewässerräume des Baureglements. Der Uferbereich ist einzig im Bereich von Grillplatz und Zufahrt gemäss den bestehenden Bereichen des Überbauungsplans reduziert.

UeO Schafroth: Der im Überbauungsplan bezeichnete Uferschutzstreifen gilt neu mitsamt dem Gewässer (eingedolte und offene Abschnitte) als Gewässerraum. Damit beschränkt sich der Gewässerraum insbesondere im Bereich des Verbindungskanals auf das Gewässer selbst. Um der bestehenden Aussenraumgestaltung eine erweiterte Besitzstandesgarantie zu gewähren, werden die bestehenden Auskragungen und Überdeckungen in den UeV explizit als zulässig bezeichnet.

Auswirkungen: Mit den festgelegten Vorschriften sind die Bauten und die bestehende Nutzung weiterhin zulässig (über die Besitzstandesgarantie hinaus).

UeO Burgergasse I: Der im Überbauungsplan als Uferbereich festgelegte Bereich gilt neu mitsamt dem Gewässer als Gewässerraum. Damit gelten die Nutzungsbestimmungen für Gewässerräume des Baureglements.

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 nur als Hinweis eingetragen.

Der Gewässerraum dieser UeO's wurde in den Zonenplan 3 «Gewässerräume und Gefahren» übernommen. Es gibt keine Konflikte zwischen dem Gewässerraum und den übrigen Bestimmungen der Überbauungsordnungen. In den Überbauungsordnungen wird neu der Hinweis aufgenommen, dass der Gewässerraum im Zonenplan 3 «Gewässerräume und Gefahren» grundeigentümergebunden festgelegt ist.

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.

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 abgeschätzt werden können. 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 «Gewässerräume und Gefahren» wird mit dem Erlass der UeO gestrichen. Alternativ kann aus den UeV auch auf den Zonenplan 3 «Gewässerräume und Gefahren» verwiesen werden.

UeO Bucherareal: Der Gewässerraum wurde im Rahmen der Überbauungsordnung im Januar 2017 genehmigt und wird deshalb 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 Suttergut Nord: Der Gewässerraum wird zurzeit im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung definiert und festgelegt. Im Zonenplan 3 wird der Gewässerraum gemäss Entwurf als Hinweis dargestellt, verbindlich festgelegt wird der Gewässerraum erst mit dem Erlass der UeO.

Teil-UeO Schlössli: Im Perimeter der Teil-UeO Schlössli liegt der Mülibach. Der Gewässerraum wird im Zonenplan 3 verbindlich festgelegt, in der UeO wird der Gewässerraum entsprechend berücksichtigt.

D) Baureglement

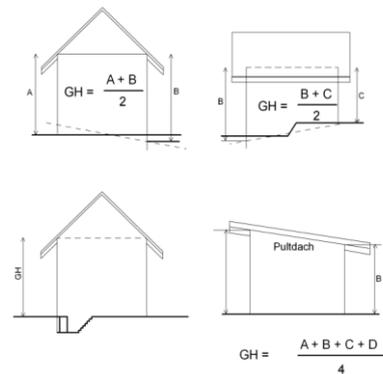
Höhenmasse

Fassadenhöhe traufseitig

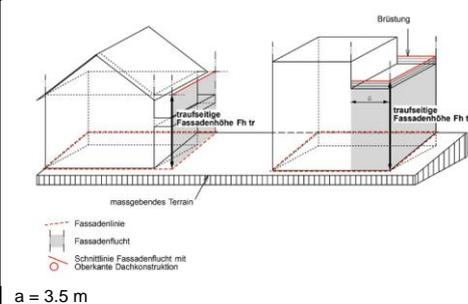
Die Stadt Burgdorf hat die Höhe von Bauten bisher mit der Gebäudehöhe in Verbindung mit der Geschosszahl begrenzt.

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. Die Prüfung von Baugesuchen hat jedoch ergeben, dass diese Änderung, insbesondere auch wegen dem Hangzuschlag, der beibehalten wird, keine Anpassung der Masse erforderlich macht.

Messweise der Höhe bisher:



Messweise der Höhe neu:



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 Geländeverlauf 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.

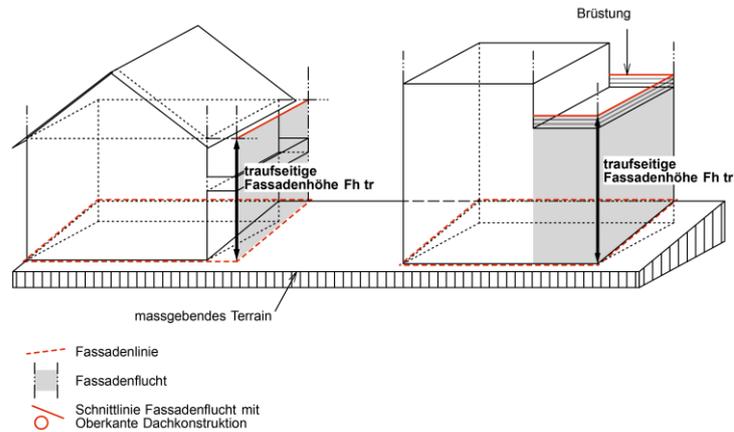
Höhenkoten in Zonen mit Planungspflicht

Auch unter der Geltung der BMBV ist es weiterhin möglich aus planerischen Gründen das massgebende Terrain ausnahmsweise abweichend vom natürlichen Geländeverlauf zu bestimmen. Deshalb ist es auch möglich, aus planerischen Gründen die zulässige «Dachkote» als Höhenkote festzulegen.

Folgerung für Burgdorf

Das Baureglement begrenzt in Zonen mit Planungspflicht (ZPP) die maximal zulässige Höhe weiterhin mit den bewährten «Dachkoten» als Höhenkoten. Daraus ergeben sich für die ZPP keine Änderungen bei den Höhenmassen.

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.



Skizze zu Art. 37 BauR: Fassadenhöhe traufseitig

Nutzungsmasse

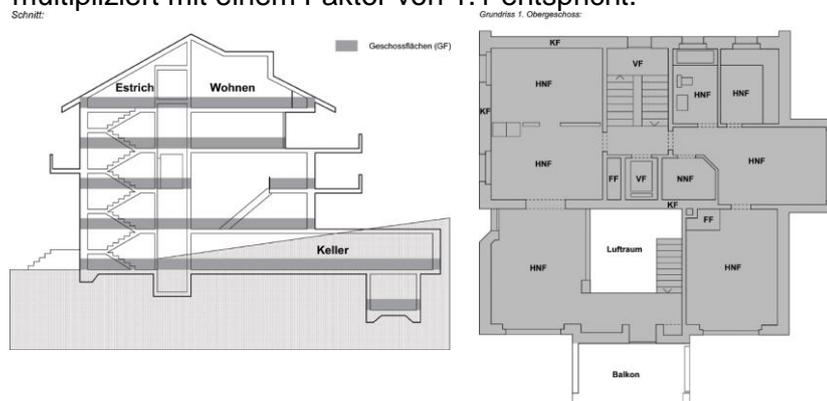
AZ und BGF müssen ersetzt werden

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.

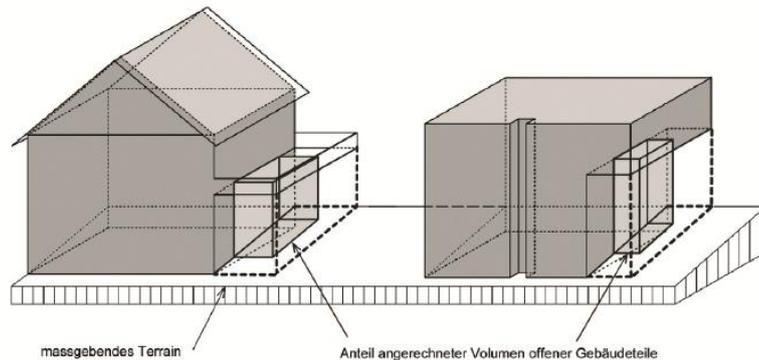
Der Kanton lässt zu, zwischen Geschossflächen, resp. Geschossflächenziffern oberirdisch und unterirdisch zu unterscheiden. Als Faustregel gilt, dass die Geschossflächen oberirdisch, resp. die Geschossflächenziffer oberirdisch in etwa der Bruttogeschossfläche, resp. der Ausnutzungsziffer multipliziert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



Skizze zu Art. 28 BMBV: Geschossflächenziffer

Baumassenziffer

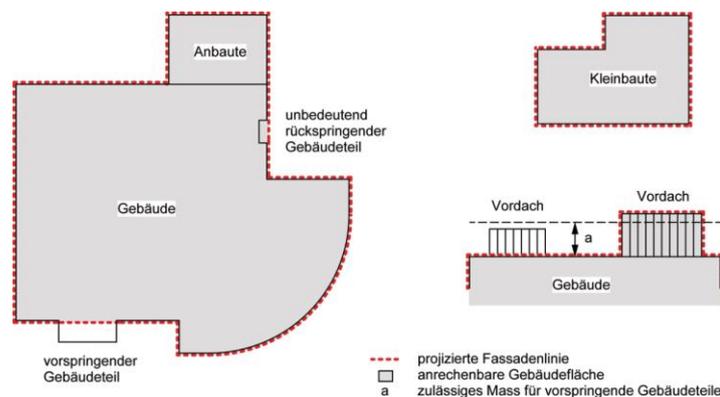
Bei der Baumassenziffer wird das Gebäudevolumen in Relation zur anrechenbaren Grundstücksfläche gesetzt.



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.



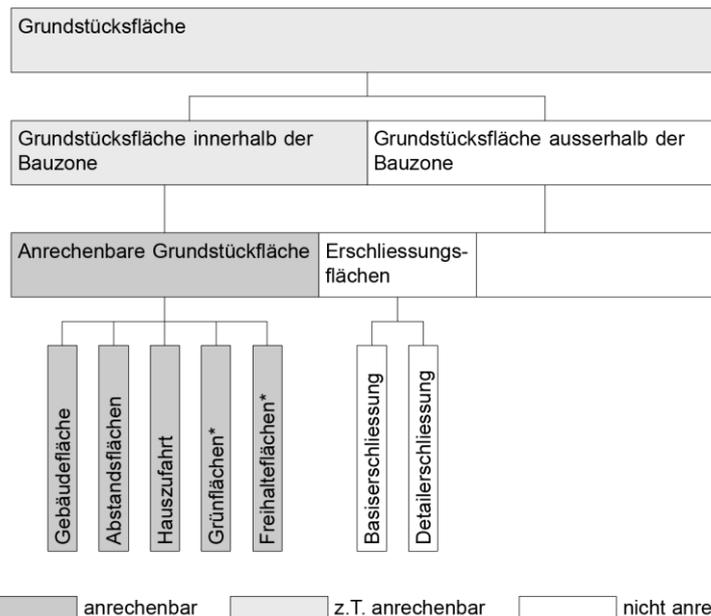
Skizze zu Art. 30 BMBV: Überbauungsziffer

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:



Skizze zu Art. 27 BMBV: Anrechenbare Grundstücksfläche

Folgerung für Burgdorf Die Überführung der bisherigen Ausnutzungsziffer (AZ) in eines der neuen Nutzungsmasse ist mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden. Zwar sieht die Faustregel vor, dass eine AZ multipliziert mit einem Faktor von 1.1 in etwa der Geschossflächenziffer oberirdisch entspricht. Hingegen bleibt das Problem, wonach die Detailerschliessungsstrassen nicht als anrechenbare Grundstücksfläche gelten, immer noch ungelöst. Es würde also die Gefahr bestehen, dass mit der Überführung der AZ in ein anderes Nutzungsmass eine nicht erwünschte Nutzungserhöhung oder Nutzungsreduktion bewirkt würde.

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 führen 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).
- Mit der Aufhebung der AZ kann ein klares Verdichtungspotenzial geschaffen werden. Abhängig von Grundstücksform und -grösse werden damit auch andere Typologien ermöglicht, die bestehenden

Quartierstrukturen werden jedoch nicht grundsätzlich verändert. Das Verdichtungspotenzial wird als verträglich beurteilt.

- 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 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. Dies belegen auch die Erfahrungen aus denjenigen Zonen, in denen in Burgdorf bereits heute keine AZ mehr gilt.

Folgerung für Burgdorf Aufgrund der Erkenntnisse aus den Studien soll die AZ in den Zonen W2 und W3 abgeschafft resp. nicht in ein Nutzungsmass nach BMBV überführt werden.

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.

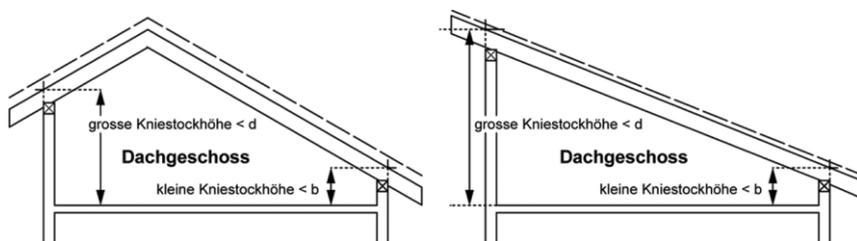
Folgerung für Burgdorf Mit der heutigen Bestimmung im BauR muss das Attikageschoss mindestens auf den beiden Längsseiten im 45°-Winkel zurückversetzt werden, was die Realisierung von Attikas auf kleineren oder schmalen Gebäuden deutlich erschwert. Mit der Anpassung der Bestimmung an die BMBV soll der 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 65% 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 die Attika 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 bisherige Definition bleibt deshalb beibehalten und lediglich an die Begrifflichkeit (Fassadenflucht und Fassadenlinie) der BMBV angepasst.

Dachgeschosse Die BMBV verwendet neu den Begriff «Kniestockhöhe» anstelle der bisherigen «Kniewandhöhe». Der untere Messpunkt der Kniestockhöhe 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 Kniestockhöhe mehr als 1.40 m (statt Kniewandhöhe 1.20 m) beträgt. Pultdächer weisen i.d.R. zwei Kniestockhöhen auf. Die höhere Kniestockhöhe liegt in etwa auf einer Höhe, die mindestens Raumhöhe aufweisen müsste. Aus diesem Grund wird die grosse Kniestockhöhe auf eine Höhe von 2.6 m festgelegt.



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

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

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. 11 Ziel und Zweck Diese Bestimmung ist 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 revidierten Art. 142 ff BauG treten am 1. April 2017 in Kraft. Künftig regeln die Gemeinden 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 ist die Stadt daran, unabhängig von der vorliegenden Revision das nach Art. 142 Abs. 3 BauG erforderliche Mehrwertausgleichsreglement zu erarbeiten. Darauf wird in Art. 13 nun verwiesen.

Art. 25 Ökologischer Ausgleich Die Pflicht, nicht begehbare 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.

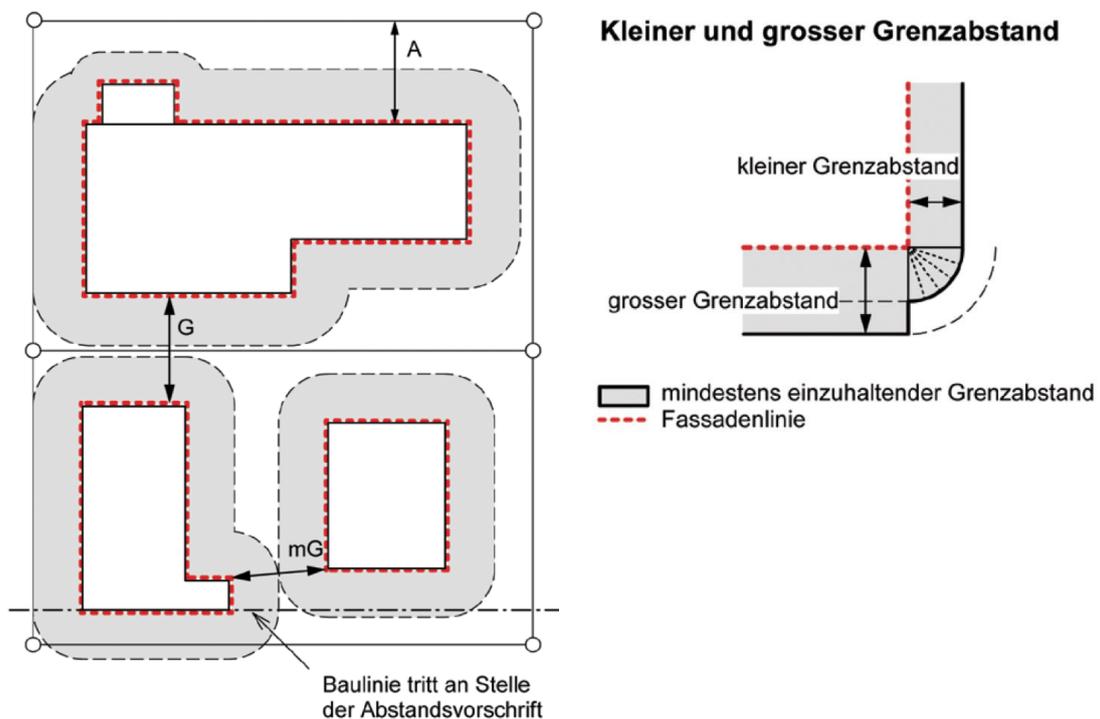
Mit der Anpassung des Baureglements an die BMBV sollen auch die Strassenabstandsvorschriften mit dem kantonalen Recht harmonisiert werden. Der Strassenabstand soll deshalb in Zukunft vom Fahrbahnrand statt wie bisher vom öffentlichen Verkehrsraum aus gemessen werden (Abs. 1).

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 gA oder der kA) einzuhalten.
- Gegenüber Grünzonen ist, wie bisher, der reglementarische Grenzabstand (je nach Bauvorhaben der gA oder der kA) einzuhalten. Wegen der unterschiedlichen Zwecke der verschiedenen Grünzonen wird neu ausdrücklich festgehalten, dass die Baudirektion der Unterschreitung des Zonenabstands zustimmen kann, wenn der Zweck der Grünzone gewährleistet bleibt.

Die Definition des kleinen Grenzabstands (Abs. 3) wird der BMBV angepasst, ebenso die Abkürzung (neu kA statt wie bisher kGA). Die neue Definition führt gegenüber bisher zu keiner Änderung.

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



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). Aus diesem Grund wird Abs. 5 ersatzlos gestrichen. 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 darauf verzichtet wird. 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, im Falle des Vorliegens eines Näherbaurechts auch den ordentlichen Gebäudeabstand um bis zu 25 Prozent zu unterschreiten. Voraussetzung ist jedoch in jedem Fall, dass keine gesundheits- oder feuerpolizeilichen Bestimmungen verletzt werden.

Art. 34 Kleine Gebäude 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.

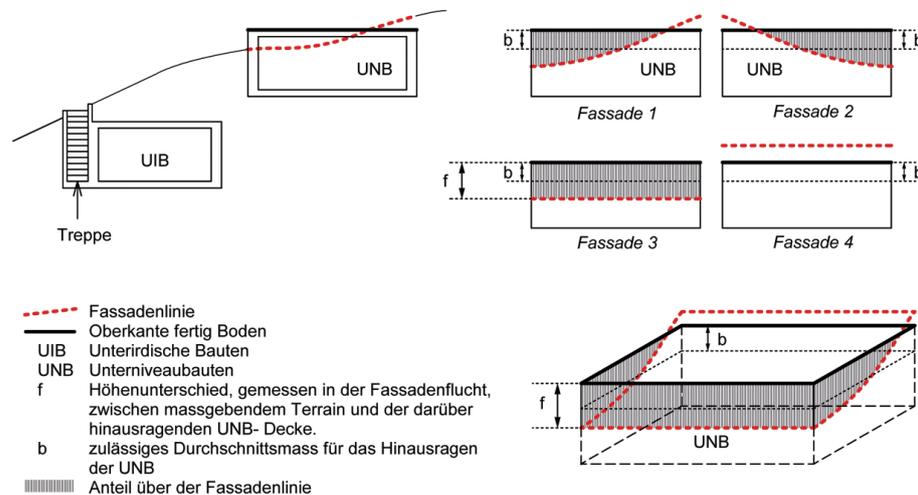
Kleine Gebäude sind solche, die eine Grundfläche von 20 m² und eine Fh tr von 3.0 m, bei Flachdächern mit offener Brüstung von 4.0 m nicht überschreiten. Im Gegensatz zu An- und Kleinbauten dürfen kleine Gebäude auch Hauptnutzflächen enthalten und damit bewohnt oder für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Abs. 3 wurde den Änderungen aufgrund der BMBV entsprechend angepasst.

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».

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 hinaus ragen.



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.

Art. 37 Gebäudeabmessungen

In Abs. 1 wurde die Gebäudehöhe durch die Fassadenhöhe ersetzt.

Die bisherige Definition der Gebäudelänge wurde mit derjenigen der BMBV ersetzt, die bewohnten An- und Nebenbauten mit den kleinen Gebäuden, die unbewohnten An- und Nebenbauten mit den An- und Kleinbauten. 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. 23). Unverändert bleibt, dass Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge, die weniger als 5.0 m Breite pro Fassadenseite betragen, nicht an die $F_{h\ tr}$ angerechnet werden.

Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig ($F_{h\ tr}$) gilt bei Gebäuden mit Schrägdächern auf der (oder den) traufseitigen Fassade(n). Bei Gebäuden mit Flachdächern muss die $F_{h\ tr}$ auf mindestens einer Seite sowie auf einer Tiefe von 3.5 m (minimales Mass für die Attikarücksprünge) auf zwei Seiten eingehalten werden, das bedeutet, dass die Attika, die die Bestimmungen über die Attikageschosse einhält nicht an $F_{h\ tr}$ angerechnet wird.

Die Brüstung von Flachdächern wird dann an die $F_{h\ tr}$ angerechnet, wenn sie nicht um mindestens das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt ist (Abs. 5).

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

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

Art. 38 Vollgeschosse,
Dachausbau, Attika

Für die Geschosse ist nach BMBV der Begriff «Vollgeschosse» zu verwenden.

Der Begriff «Sockelgeschosse» kann nach BMBV nicht mehr verwendet werden. 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 unverändert 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 Fassade mehr als 2.8 m über die Fassadenlinie ragt,
- zählt es als Vollgeschoss.

In Abs. 3 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 Kniewandhöhe (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.

Abs. 4 bleibt unverändert.

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

Die Definition der Attika wird an die Anforderungen der BMBV angepasst und gleichzeitig eine Vereinfachung sowie Liberalisierung der Attikabestimmungen vorgenommen (Abs. 6). Eine Attika braucht demnach nur noch auf einer ganzen Fassade zurückversetzt zu werden. Zudem darf die Geschossfläche der Attika maximal 65 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. 6 wird gestrafft und damit den aktualisierten Bestimmungen der Attika angepasst.

Bereits nach geltendem Baureglement sollten technische Aufbauten auf das notwendige Minimum beschränkt werden (vgl. den bisherigen Kommentar zu Abs. 7). Diese Forderung wird mit dem angepassten Abs. 7 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. 39 Geschossflächen-
chenziffer

Vgl. dazu die Ausführungen in Ziffer D, Nutzungsmasse, S. 24.

Art. 40 Ausnützung und Wohnanteil

Abs. 1 legt fest, dass massgebend für die Ermittlung des Wohnanteils im Sinne von Art. 41 (Nutzungsart der Bauzonen) die oberirdischen Geschossflächen (vgl. dazu die Ausführungen in Ziffer D, Nutzungsmasse, S. 24) sind. Eine Nutzungsübertragung ist im bisherigen Umfang zulässig (Art. 32 BMBV).

Mit dem ersatzlosen Wegfall der bisherigen Ausnützungsziffer erübrigen sich besondere Bestimmungen zur zulässigen Ausnützung altrechtlicher Bauten. Abs. 2 legt nur noch fest, welche Voraussetzungen Geschossflächen einhalten müssen, die nicht zum Wohnanteil gerechnet werden und umgekehrt, welche minimale Befensterung Flächen aufweisen müssen, die an den Wohnanteil angerechnet werden sollen.

Art. 41 Nutzungsart der Bauzonen

Eine Anpassung war lediglich bei den Allgemeinen Bestimmungen der Arbeitszonen A 12 m, A 18 m und A 20 m erforderlich. Die Bruttogeschossflächen mussten mit den Geschossflächen oberirdisch ersetzt werden, im Kommentar die Gebäudehöhe durch die Fassadenhöhe traufseitig.

Art. 42 Nutzungsmass der Bauzonen

Die Begriffe und Abkürzungen wurden an diejenigen der BMBV angepasst:

Bisher	Neu	Bemerkungen
kGA	kA	Kleiner Grenzabstand
kGA	gA	Grosser Grenzabstand
GH	Fh tr	Die Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe traufseitig ersetzt, vgl. dazu die Ausführungen in Ziffer D, Höhenmasse, S. 23.
GZ	VG	Statt Geschosszahl, Vollgeschosse
AZ		Ersatzlos aufgehoben

Art. 44 Zonen für Sport und Freizeitanlagen

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

Im Übrigen wurde der Begriff «Nebenbauten» durch den Begriff «Kleinbauten» ersetzt.

Art. 46 Grünzone und Art. 46a Ensembleschutzzone

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. 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.

Art. 52 Zonen mit Planungspflicht	<p>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 Ausnutzungsziffer (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. 24). Weiterhin bleibt die Höhe durch die Festlegung der maximalen Dachkote beschränkt.</p> <p>Die für alle ZPP geltenden allgemeinen Gestaltungsgrundsätze werden inhaltlich unverändert mit Buchstaben statt mit Lemmas aufgezählt.</p>
Art. 63 Strukturgebiete	<p>Zu S IV «Bahnhofquartier» wurde präzisiert, dass die prägende publikumsattraktive Erdgeschossnutzung vorab strassenseitig besteht.</p>
Art. 65 Gewässerraum Fließgewässer	<p>Die Bau- und Nutzungsbestimmungen für den Gewässerraum werden verbindlich geregelt. Der Artikel richtet sich nach dem Musterartikel des Kantons.</p> <p>Vgl. dazu die Ausführungen in Kapitel Bestimmung und Festlegung der Gewässerräume, S. 7.</p>
Erläuterungen zum Zonenplan 2	<p>Die Erläuterungen zum Zonenplan 2 sind auf die Anpassungen im Zusammenhang mit dem Gewässerraum aktualisiert worden.</p>

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. Ausnahme bildet die Aufhebung der AZ in den Zonen W2 und W3, womit in den betroffenen Quartieren teilweise ein klares Verdichtungspotenzial geschaffen wird. Die durchgeführten Nutzungsstudien zeigen jedoch, dass die mögliche Verdichtung für die bestehenden Quartiere verträglich ist und das Ortsbild nicht massiv verändern resp. beeinträchtigen wird. Mit der Aufhebung der AZ wird ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet, indem der Boden häuslicher 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 Ende September 2017
Vorprüfung durch das AGR	bis Ende Dezember 2017
Bereinigung aufgrund der Vorprüfung	anschliessend
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 (Orientierung) in der Kalenderwoche 25/26 vorgesehen. Die Mitwirkungsaufgabe dauert vom 15. Juni bis 18. August 2017. Die Unterlagen liegen bei der Baudirektion Burgdorf, Lyssachstrasse 92, Postfach 1540, 3400 Burgdorf sowie auf der Webseite www.burgdorf.ch zur Einsicht öffentlich auf. Bei der Baudirektion können während der Mitwirkungsfrist Einwände und Anregungen eingereicht werden.
Ergebnisse	Die Ergebnisse der Mitwirkung werden im Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die baurechtliche Grundordnung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug von weiteren Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit.

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 Baurechtlichen unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

Das AGR entscheidet im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.

**I) Anhang 1: Umsetzung Gewässerraum in Überbauungsordnungen,
Planausschnitte**