



MITWIRKUNGSBERICHT

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

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

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht mit Anhang
- **Mitwirkungsbericht**

Vorprüfungsexemplar
Oktober 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 Corinna Bühlmann, Projektleiterin Stadtplanung

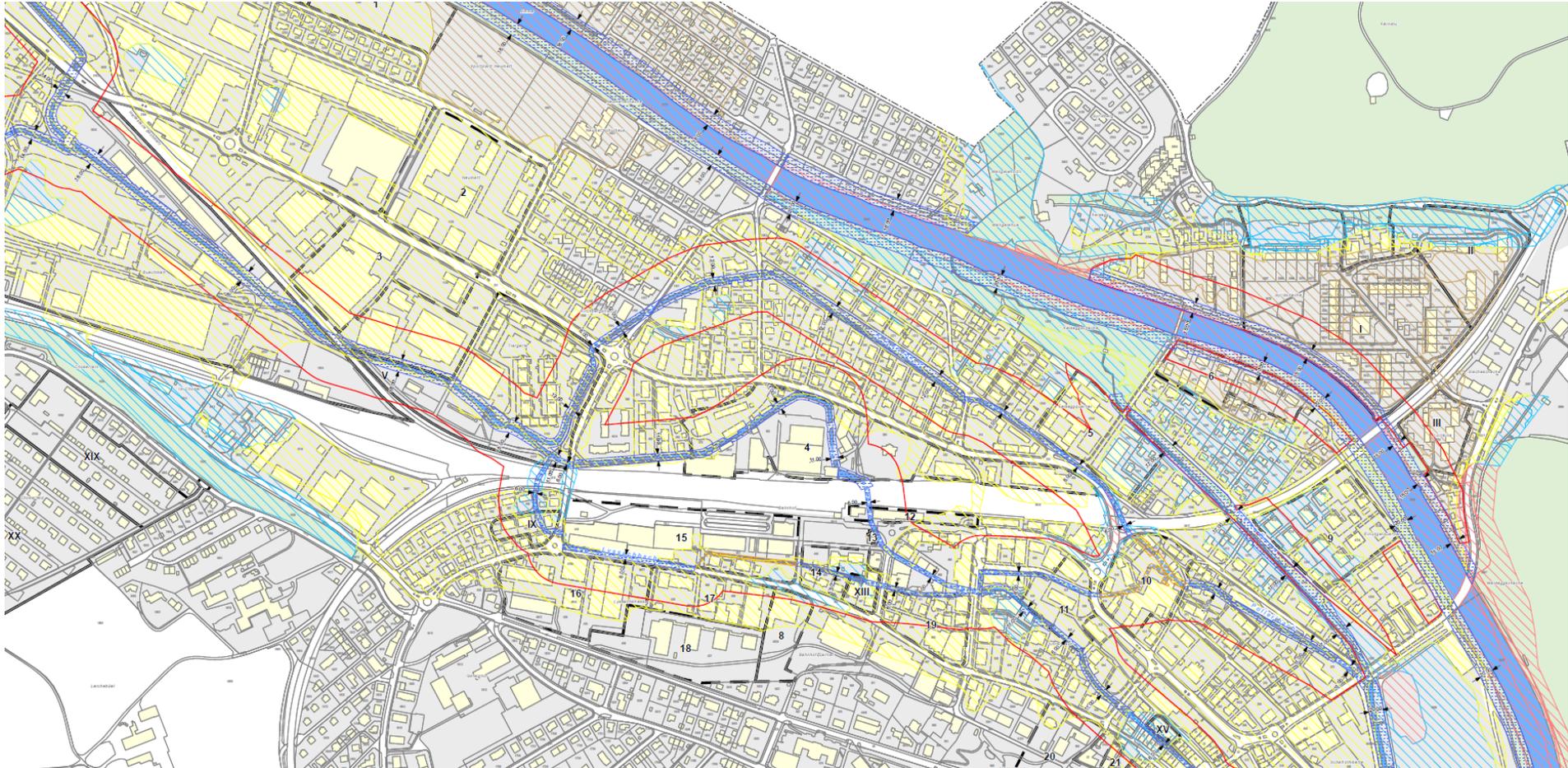
Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1. Gegenstand der Mitwirkung	5
2. Das Mitwirkungsverfahren.....	6
2.1. Bekanntmachung	6
2.2. Öffentliche Mitwirkung.....	6
2.3. Schriftliche Mitwirkungseingaben	6
2.4. Mitwirkende	6
2.5. Dank	7
3. Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen.....	8
3.1. Zusammenfassung	8
4. Weiteres Vorgehen	22

1. Einleitung

1.1. Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand der Mitwirkung ist die 2. Etappe der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, welche die Stadt Burgdorf gestützt auf Art. 58 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt wurde.



2. Das Mitwirkungsverfahren

2.1. Bekanntmachung

Die öffentliche Bekanntmachung der Mitwirkungsmöglichkeit erfolgte in zwei Ausgaben des offiziellen Publikationsorgans, nämlich im Anzeiger Region Burgdorf vom 15. Juni und vom 22. Juni 2017.

2.2. Öffentliche Mitwirkung

Am 4. Juli 2017 fand in der Stadtverwaltung Burgdorf eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Ab dem 15. Juni bis und mit 18. August 2017 lagen die Unterlagen zum Entwurf der 2. Etappe der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung in der Baudirektion öffentlich zur Mitwirkung auf und waren auf der Homepage der Stadt Burgdorf aufgeschaltet.

2.3. Schriftliche Mitwirkungseingaben

Insgesamt sind 14 schriftliche Stellungnahmen aus der Bevölkerung eingegangen. Folgende Mitwirkende haben sich namentlich geäußert:

2.4. Mitwirkende

Nr.	Firma / Organisation	Verfasser / Mitwirkende	Quartier	Eingabe per
1	JUTZLER AG	A. Müller & P. Kuhn	QL Burgdorf Süd	Post
2	FLÜKIGER & CO AG	Th. Bernhard & U. Flükiger	QL Burgdorf Süd	Post
3	ARCHITEKTURBÜRO SCHIO	Ernst Sommer	QL Burgdorf Süd	Post
4		Daniel & Christine Heppler	QV Schlossmatt	Post
5	SCHMID & CIE. BURGDORF AG	Kurt Trachsel	QL Burgdorf-Nord	Post
6		Martine & Christoph Rohn	QV Schlossmatt	Post
7		Roney & Cora Graf-Gaiser	QV Schlossmatt	Post
8		Hans Rudolf von Allmen	QV Schlossmatt	Post
9	Architektur Atelier	Roger Schindler	QV Ämmebrügg	Post
10		Susanne & Andreas Schenk	QV Schlossmatt	Mail
11	BLS Netz AG	Monika Gehrig	QL Burgdorf-Nord	Post
12		Renate Kunz	QV Schlossmatt	Post
13	Rosat Rechtsanwälte	Beatrix von Allmen	QV Schlossmatt	Post
		Regula Matter-Aeschlimann	QV Schlossmatt	Post
14		Christoph & Esther Düby	QV Schlossmatt	Post

2.5. Dank

Die Projektverantwortlichen bedanken sich bei den Mitwirkenden für ihre konstruktive Beteiligung. In der Folge wird zu den eingegebenen Themen Stellung genommen.

3. Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen

3.1. Zusammenfassung

Grundsätzlich werden gegen die 2. Etappe der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung keine relevanten Einwände erhoben. Die Eingaben beziehen sich grösstenteils auf den grundeigentümerverbindlich festzulegenden Gewässerraum.

Für den Mitwirkungsbericht werden die Eingaben aller Mitwirkenden thematisch zusammengefasst und in gekürzter Form wiedergegeben. Alle Eingaben wurden sorgfältig geprüft.

Allgemeine Mitwirkungseingaben

Nr.	Thema	Unterthema	Eingabe	Stellungnahme
4.00	Allgemein	öffentliche Mitwirkung	Termine Informationsveranstaltung und Auflagefrist in Ferienzeit sind unglücklich gewählt. Gute Präsentation an Informationsveranstaltung und Dokumentation auf Internet.	Bei der Terminierung waren wir uns der Ferienzeit bewusst und haben deshalb die Informationsveranstaltung in der Woche vor Ferienbeginn, am 4. Juli 2017, durchgeführt. Die öffentliche Mitwirkungsfrist haben wir auf insgesamt zwei Monate, statt der üblichen 30 Tage, verlängert.
10.00	Allgemein	Öffentliche Mitwirkung	Termine Informationsveranstaltung und Auflagefrist in Ferienzeit sind unglücklich gewählt.	Siehe Nr. 4.00.
1.01	Baureglement	Planungsvorteile	(...) wir erachten es als wichtig, dass bei Umzonungen von Landwirtschaftszone in Grünzone die Mehrwertabschöpfung grundsätzlich nicht angewendet wird. Bei best. Industriebetrieben, welche gezwungen sind die Baumassnahmen auf Grund der Arbeitsplatzhaltung / Arbeitsplatzerverweiterung auszulösen soll die Mehrwertabschöpfung bei Umzonungen von Landwirtschaftszone in Arbeitszone in reduzierter Form angewendet werden.	Die detaillierte Regelung zur Mehrwertabgabe wird in einem separaten, von der 2. Etappe der Revision der baurechtlichen Grundordnung abgelösten, Verfahren geregelt. Dabei sind die kantonalen Vorgaben aus dem revidierten Baugesetz umzusetzen. Der Spielraum der Gemeinden ist begrenzt. Die detaillierten Regelungen werden in einem separaten Reglement zur Mehrwertabgabe vom Stadtrat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums genehmigt.

Mitwirkungseingaben zur BMBV

Nr.	Artikel	Thema	Eingabe	Stellungnahme
7.00	Allgemein		Wir begrünnen die geplanten Änderungen des Baureglements.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.03	Allgemein	Skizzen	Es sind noch nicht alle Skizzen im Kommentar an die neuen Bezeichnungen gemäss BMBV angepasst.	Wurden angepasst.
3.02	Art. 12	Zonenplan 3	Im Kommentar fehlt ev. der Text betreffend Zonenplan 3	Wurde aufgenommen und angepasst.
3.00	Art. 32	mittlere Abstandslinie	Wir würden es begrünnen, wenn es doch noch eine Möglichkeit geben würde, den Wegfall der "mittleren Abstandslinie" zu kompensieren. In der Praxis stellen wir fest, dass eine nachbarschaftliche Regelung je länger je mehr immer schwieriger oder sogar nicht mehr möglich ist.	Die mittlere Abstandslinie ist gerade bei ungünstigen Parzellenformen sehr dienlich und unterstützt in diesen Fällen die Siedlungsentwicklung nach Ihnen. Wir haben diese deshalb wieder aufgenommen, auch wenn diese nach BMBV nicht mehr zulässig wäre. In denjenigen Fällen in denen eine ungünstige Parzellenform vorliegt, käme nur noch der Weg über eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG in Frage, wenn keine Einigung mit der Nachbarschaft möglich ist und die Regelung zur mittleren Abstandslinie aus dem Baureglement gestrichen werden müsste.
3.05	Art. 32 Abs. 4	An- und Kleinbauten	(...) Wintergärten und gedeckte Sitzplätze sind keine "An- und Kleinbauten", sondern "Kleine Gebäude"?	Wurde aufgenommen und angepasst.
3.04	Art. 34	An- und Kleinbauten	Ev. im Kommentar erwähnen, dass An- und Kleinbauten nur Nebennutzflächen enthalten dürfen.	Da der Kommentar bereits eine Aufzählung von Beispielen was als An- und Kleinbaute gilt enthält, ist unserer Meinung nach eine Ergänzung nicht notwendig.
3.01	Art. 38 Abs. 3	Kniestockhöhe	Bei einer grossen Kniestockhöhe von maximal 2.60 m ist ein Dachgeschossausbau als Wohnraum nicht möglich. Begründung: Nach BauV Art. 67 Abs. 1 und 2 muss über 2/3 bzw. der Hälfte der anrechenbaren Bodenfläche eine Raumhöhe von 2.30 m vorhanden sein. Als Beispiel: in der BauV Kanton Aargau sind folgende Masse definiert: kleine	Es kann tatsächlich Sinn machen, die grosse Kniestockhöhe bei 3.50 anzusetzen. Der Schnittpunkt der Fassadenflucht kommt dann auf eine Höhe zu liegen, wie sie bei einem Flachdach mit Attika möglich ist. Nur ein allfälliges Vordach würde diese Höhe überragen.

Kniestockhöhe 1.20 m, grosse Kniestockhöhe 3.50 m (jedoch ab OK fertigem Boden gemessen)

Mitwirkungseingaben zum Gewässerraum

Nr.	Thema	Gewässer	Eingabe	Stellungnahme
13.01	Besitzstands-garantie	Mülibach	(...) Den Mitwirkenden ist es ein Anliegen, dass die Nutzung der Liegenschaften wie bis anhin möglich ist. Desweiteren ist es für sie wichtig, Aus-, An-, oder Umbauten ohne Einschränkungen vornehmen zu können. Ebenfalls muss gewährleistet sein, dass die Bewirtschaftung und Sanierung sowie die zeitgemässe Erneuerung wie bis anhin möglich sein werden. (Art. 3 BauG) (...) Wichtig ist, dass der Besitzstands-garantie weder Bestimmungen des Gewässerschutzes noch kommunale Bestimmungen entgegenstehen.	Die Besitzstands-garantie ist in Art. 3 des Baugesetzes festgehalten und somit verbindlich. Eine Wiederholung in den städtischen Dokumenten ist daher nicht notwendig, da diese ohnehin gilt. Die Besitzstands-garantie gilt für alle aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen. Diese werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt.
4.02	Besitzstands-garantie	Oberburgbach	Obwohl Besitzstands-garantie gelten soll, sind bei Aus-, An- oder Umbauten Einschränkungen voraussehbar.	Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss. Einschränkungen, welche durch die neuen Vorgaben entstehen, können nicht durchgehend vermieden werden.
8.00	Besitzstands-garantie	Oberburgbach	Obwohl Besitzstands-garantie gelten soll, sind bei Aus-, An- oder Umbauten Einschränkungen voraussehbar.	Siehe Nr. 4.02.
6.02	Besitzstands-garantie	Oberburgbach	Die Besitzstands-garantie soll auch auf die alten Grenzabstände (5 m) enthalten werden.	Siehe Nr. 4.07.
8.02	Besitzstands-garantie	Oberburgbach	Besitzstands-garantie und Nutzungs-garantie sollen in den städtischen Dokumenten (Baureglement, Zonenplan, UeO) enthalten sein.	Siehe Nr. 4.04.
14.02	Besitzstands-garantie	Oberburgbach	Eine Besitzstands-garantie mit gleichzeitiger Einschränkung in der Bewirtschaftung ist unsinnig und diskriminierend. Deshalb sollen die alten Grenzabstände (5m ab Uferlinie) ebenfalls als Besitzstands-garantie im Vertragswerk aufgenommen werden. Nur so wäre eine Bauverdichtung später noch möglich und der Werterhalt der Parzelle somit sichergestellt.	Die Besitzstands-garantie gilt für alle aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen. Diese werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt. Die Besitzstands-garantie ist in Art. 3 des Baugesetzes festgehalten und somit verbindlich. Eine Wiederholung in

			Eine entsprechende Nutzungs- und Besitzstandsgarantie muss im Baureglement, der Überbauungsordnung und dem Zonenplan der Stadt Burgdorf enthalten und verankert sein.	den städtischen Dokumenten ist daher nicht notwendig, da diese ohnehin gilt. Die Nutzungseinschränkungen sind direkt im Bundesgesetz festgelegt und werden im Baureglement der Stadt Burgdorf nur zitiert, diesbezüglich besteht kein Handlungsspielraum.
10.03	Besitzstandsgarantie	Oberburgbach	Die Besitzstandsgarantie soll auch die alten Grenzabstände (5m ab Uferlinie) enthalten.	Siehe Nr. 4.04 und Nr. 8.02.
4.04	Besitzstandsgarantie	Oberburgbach	Besitzstandsgarantie und Nutzungsgarantie sollen in den städtischen Dokumenten (Baureglement, Zonenplan, UeO) enthalten sein.	Die Besitzstandsgarantie ist in Art. 3 des Baugesetzes festgehalten und somit verbindlich. Eine Wiederholung in den städtischen Dokumenten ist daher nicht notwendig, da diese ohnehin gilt.
4.07	Besitzstandsgarantie	Oberburgbach	Die Besitzstandsgarantie soll auch die alten Grenzabstände (5m ab Uferlinie) enthalten, damit eine Verdichtung der Bebauung möglich ist.	Die Besitzstandsgarantie gilt für alle aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen. Diese werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt (Art. 3. BauG). Siehe auch Nr. 4.04.
12.00	dicht überbaute Gebiete	Oberburgbach	(...) Begrüssenswert finde ich die Strategie der Stadt Burgdorf, grosse Teile der Schlossmatt als dicht überbaut auszuweisen. Dies könnte meiner Meinung nach auch angemessen sein für die Parzellen 4143-4140. (...)	Diese Parzellen liegen im als „dicht überbaut“ bezeichneten Gebiet.
4.01	dicht überbaute Gebiete	Oberburgbach	Die Situation in dicht überbauten, städtischen Gebieten ist zum Teil sehr unklar.	Ein gewisser Spielraum soll bestehen bleiben, weshalb auf eine zu detaillierte Festlegung verzichtet wird.
6.01	dicht überbaute Gebiete	Oberburgbach	(...) wir begrünnen die Strategie der Stadt Burgdorf, grosse Teile der Schlossmatt als "dicht überbautes Gebiet" auszuweisen, damit es möglich ist den Gewässerraum spezifisch zu reduzieren. Der Gewässerraum sollte so reduziert werden, damit die Auswirkungen für die Eigentümer möglichst gering sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.05	dicht überbaute Gebiete	Oberburgbach	Wir begrünnen die Strategie der Stadt Burgdorf, grosse Teile der Schlossmatt als "dicht überbautes Gebiet auszuweisen". Nur damit ist es möglich den Gewässerraum spezifisch zu reduzieren.	Wird zur Kenntnis genommen.

8.03	Einzelfall	Oberburgbach	Der Einzelfall muss bei der Planung des Gewässerraums berücksichtigt werden.	Im Rahmen der 2. Etappe der Revision der baurechtlichen Grundordnung kann auf den Einzelfall nur beschränkt eingegangen werden. Der Einzelfall wird jedoch im Rahmen des Baugesuchs berücksichtigt.
2.00	Festlegung Gewässerraum	Dorfbach	Wir haben festgestellt, dass im Zonenplan 3 im Bereich der Liegenschaften Vögeligut 1, Oberburg (Parzelle 2013) der Dorfbach, bzw. dessen Gewässerraum nicht korrekt eingezeichnet ist. (...) Der Dorfbach verläuft in der ganzen Breite auf dem Gemeindegebiet von Oberburg.	Auch wenn der Dorfbach über die ganze Breite auf dem Gemeindegebiet von Oberburg verläuft ist ein Gewässerraum gesamthaft auszuscheiden. Dieser kann über die Gemeindegrenze hinausragen, was hier der Fall ist.
9.00	Festlegung Gewässerraum	Kleine Emme	<p>Die Wohnbaugenossenschaft Meisenweg ist am Gysnauweg 4+6 in der Planungsphase eines Bauprojekts. (...) Für dieses Angebot müsste ein Lift mit Laubenverbindung zu den Wohnungen gebaut werden. (...) Nach neuer Definition des Gewässerraums tangiert der Bau des Laubenganges den Gewässerkorridorbereich beim Gysnauweg 4 (Parz.-Nr. 1279) und fällt somit in die Bauverbotsvorschrift jeglicher Art.</p> <p>Wir bitten Sie zu prüfen, ob wir gemäss revidiertem Baureglement (Gewässerraum Fliessgewässer, Art. 65) mit einer Ausnahme rechnen könnten, da folgende Punkte aus unserer Sicht erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Zugang für den Unterhalt des Gewässers gewährleistet ist (...) - der Hochwasserschutz gewährleistet ist (...) - keine weiteren übergeordneten Interessen dagegen sprechen <p>(...) eine Messung der natürlichen Gerinnesohlenbreite vor Ort hat ca. 1.50 m ergeben. Gemäss neuer Berechnung wäre damit nur eine Gewässerraumbreite von 11.0 m vorgesehen.</p>	<p>Gemäss dem Entwurf des Baureglements, Art. 65 Abs. 3 BauR können für zonenkonforme Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, wenn das Gebiet als dicht überbaut gilt. Die Beurteilung, ob für ein Vorhaben eine Ausnahme erteilt werden kann, erfolgt im Baubewilligungsverfahren und nicht im Rahmen der Teilrevision. Die Ausnahme kann nur gestützt auf einen positiven Amtsbericht des kantonalen Tiefbauamts, OIK IV erteilt werden.</p> <p>Der Gewässerraum in diesem Gebiet wurde überprüft und geringfügig im Sinne dieser Eingabe angepasst.</p> <p>Im Gelände kann nur die effektive Gerinnesohlenbreite gemessen werden. Die natürliche Gerinnesohlenbreite stark beeinträchtigter und kanalisierter Fliessgewässer ergibt sich durch die Multiplikation mit dem Korrekturfaktor 2. In diesem Fall (generalisiert über einen grösseren Abschnitt) wird von einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 4m ausgegangen, was die 17 Meter Gewässerraum ergibt.</p>

5.00	Festlegung Gewässerraum	Mülibach	<p>(...) Die Auflage eines Gewässerkorridors von 11 m beansprucht eine erhebliche Fläche des noch bebaubaren Grundstücks und bewirkt nach unserer Auffassung im Zusammenspiel mit den Auflagen der Denkmalpflege einen unverhältnismässigen Eigentumseingriff. In dieser für Burgdorf sehr wichtigen, zentrumsnahen Lage wird damit eine zeitgemässe, verdichtete Überbauung der Parzelle Nr. 382 weitgehend verunmöglicht. Wir sind überzeugt, dass nicht zuletzt auch die Stadt Burgdorf an der Weiterentwicklung des ESP Nord sehr interessiert ist. Wir ersuchen Sie deshalb um die Einbindung unseres Anliegens in die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung oder mindestens um Zusicherung, dass das Anliegen im Rahmen der Überbauungsordnung umgesetzt wird.</p>	<p>Im Rahmen der vorliegenden 2. Etappe der Revision der baurechtlichen Grundordnung ist ein Gewässerraum auszuscheiden. In diesem Bereich wurde ein minimaler Gewässerraum festgelegt, da das Gebiet als dicht überbaut gilt. Im Rahmen der Überbauungsordnung kann der Gewässerraum überprüft und angepasst werden. Die Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle bildet jedoch die Voraussetzung für die Genehmigung der Überbauungsordnung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.</p>
1.00	Festlegung Gewässerraum	Oberburgbach	<p>Im aufgelegten Zonenplan 3 ist ein Gewässerraum Korridor "Oberburgbach" auf den Parzellen 2180, 2183 von 20 m Breite zu erkennen. Im Sinne einer kostenoptimalen, landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist der Wasserraumkorridor auf das Minimum bei den erwähnten Parzellen zu reduzieren.</p>	<p>Die Breite des Gewässerraums errechnet sich nach der Schlüsselkurve gemäss Leitbild Fliessgewässer bzw. anhand der Formeln in der GSchV. Die Umsetzung gemäss der übergeordneten Gesetzgebung ist Pflicht, weshalb eine Reduktion des Gewässerraums nicht vorgenommen werden kann. Die natürliche Gerinnesohlenbreite beträgt in diesem Bereich ca. 5.20 m was ein Gewässerraum von 20 m ergibt.</p>
7.02	Festlegung Gewässerraum	Oberburgbach	<p>(...) Bereits im Jahr 2005 / 2006 mussten wir einen Teil unserer Nutzungsrechte entlang des Bachufers an die Gemeinde abtreten. Damals wurde im Rahmen einer generellen Schutzplanung und einer gestalterischen und ökologischen Aufwertung der Gewässer (...) der Oberburgbach grosszügig ausgebaut und verbreitert. Dies bedeutet konkret für die Parzelle 4544 eine materielle Enteignung bezüglich einer Fläche von 32 m², welche in einen naturbelassenen, nicht mehr nutzbaren Uferstreifen umgewandelt wurde. Dieser wird nur zweimal pro Jahr von der Gemeinde unterhalten und gepflegt.</p> <p>(...) neu (bisher 1,5 m) ein Abstand von 6-7 m einzuhalten sein, welcher als nicht mehr nutzbare, naturbelassene Fläche dem Gewässerraum angerechnet und uns somit nicht</p>	<p>Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss. Die Bewirtschaftungseinschränkungen sind Teil dieser eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Sie tragen zu einer ökologischen Aufwertung der Gewässer bei und sind daher grundsätzlich zu berücksichtigen.</p> <p>Bereits bisher galt ein Bauabstand von 5m ab der Mittelwasserlinie (Uferlinie bei mittlerem Wasserstand) gemäss dem bisherigen Art. 66 BauR. (Gegenüber neu 8m ab der Mitte des Gewässers). Die zusätzliche Einschränkung ist damit deutlich weniger gross als beschrieben.</p>

			<p>mehr zur Verfügung stehen würden.</p> <p>(...) All dies stellt einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte dar, mindert infolge der eingeschränkten Nutzungsrechte die persönliche Lebensqualität und hat nicht zuletzt einen erheblichen Wertverlust der Grundstücke zur Folge.</p> <p>(...) Für Gewässer, an welchen - wie beim Oberburgbach - erst vor kurzem Anpassungen im Sinne einer ökologischen Gewässergestaltung vorgenommen worden sind, sollte der nun festzulegende Gewässerraum die Beibehaltung der bisherigen Abstandsvorschriften und Nutzungen zulassen (Sondernutzungsplanung).</p>	<p>Gemäss dem Entwurf von Art. 65 Abs. 3 BauR können für zonenkonforme Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, wenn das Gebiet als dicht überbaut gilt. Die Beurteilung, ob für ein Vorhaben eine Ausnahme erteilt werden kann, erfolgt im Baubewilligungsverfahren und nicht im Rahmen der Teilrevision. Die Ausnahme kann nur gestützt auf einen positiven Amtsbericht des kantonalen Tiefbauamts, OIK IV erteilt werden.</p> <p>Wenn diese Bestimmung vom Kanton in der Vorprüfung akzeptiert wird, kann bei Nachweis der Ausnahmetatbestände unter Berücksichtigung der Vorgaben des kantonalen Tiefbauamts auch im Gewässerraum gebaut werden.</p>
10.02	Festlegung Gewässerraum	Oberburgbach	Der Gewässerraum soll so reduziert werden, damit die Auswirkungen für die Eigentümer möglichst gering sind.	Siehe Nr. 7.01.
12.02	Festlegung Gewässerraum	Oberburgbach	Auf der Ostseite des Oberburgbachs gibt es viel unbebautes Gebiet. Wurde eine Variante, z.B. mit einer Art natürlichem Überlaufbecken geprüft für spezielle Hochrisiko-Hochwassersituationen, z.B. querliegend O-W zum Emmentalverlauf?	Konkrete Hochwasserschutzmassnahmen sind nicht Gegenstand des Planungsverfahrens zur Festlegung des Gewässerraums. Gemäss Gefahrenkarte befinden sich die grössten Überflutungsbereiche bereits in diesem unüberbauten Bereich.
6.03	Festlegung Gewässerraum	Oberburgbach	Auf der Ostseite des Oberburgbaches ist unbebautes Gebiet. Wurde eine zusätzliche Erweiterung des Bachraums in diese Richtung geprüft, auch um die Risiken von Überschwemmung auf die bebaute Seite zu verhindern? Aufgrund von starken Ablagerung in den letzten Jahren wird das Bachbett und somit Hochwassermengekapazität immer kleiner.	Siehe Nr. 4.11.
7.04	Festlegung Gewässerraum	Oberburgbach	Asymmetrische Aufteilung des Gewässerraums Parz.-Nr. 2225 & 4544: Eine einseitige Verschiebung des Gewässerraum-Korridors zu Lasten der Gemeindegrundstücke und zu Gunsten der linken, dicht bebauten Uferseite des Oberburgbaches wäre in Anbetracht der bereits bestehenden Bauten und Nutzungen dieser Grundstücke zweckmässig (z.B. asymmetrischer Verteilung 5 m / 10 m zu Gunsten der linken	<p>Der entsprechende Vorschlag wurde für den Bereich des Schlossmattschulhauses geprüft und der Gewässerraum angepasst.</p> <p>Sobald Gebäude im festgelegten Gewässerraum liegen, gilt die Besitzstandsgarantie gem. Art. 3 des Baugesetzes. Die Besitzstandsgarantie gilt für alle aufgrund bisherigen</p>

			Uferseite in Fliessrichtung). Damit wäre auch die Besitzstandsgarantie gewährleistet und der aktuell einzuhaltende Gewässerabstandes für die Erstellung von Klein- und Neubauten sowie Ersatz- und Neubauten in Baulücken könnten beibehalten werden.	Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen. Diese werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt. Gemäss dem Entwurf des Baureglements, Art. 65 Abs. 3 BauR können für zonenkonforme Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, wenn das Gebiet als dicht überbaut gilt. Die Beurteilung, ob für ein Vorhaben eine Ausnahme erteilt werden kann, erfolgt im Baubewilligungsverfahren und nicht im Rahmen der Teilrevision. Die Ausnahme kann nur gestützt auf einen positiven Amtsbericht des kantonalen Tiefbauamts, OIK IV erteilt werden.
8.04	Festlegung Gewässerraum	Oberburgbach	(...) Die Besitzstands- und Nutzungsgarantie der Bürgergasse 43 und 43b sollen auf der ganzen Grundstückfläche 4'064 m2 eingehalten werden. (...) Im eingeplanten Gewässerraum befindet sich das Gebäude Bürgergasse 43 und 43b (frühere Schmiede), eine Zufahrtsstrasse mit Brücke, Parkplätze, sowie Tierhaltung (Schafe). Bei der Festlegung des Gewässerraums wurde dies leider nicht berücksichtigt. (...) Ich erwarte, dass Sie die geplante Gewässerschutzzone der Bürgergasse 43 und 43b, Grundstück Nr. 2231 unter Berücksichtigung der oben erwähnten Punkte entsprechend angepasst und im BR berücksichtigt werden.	Die Erschliessung ist als standortgebundene Baute im Gewässerraum zulässig, bewilligte Parkplätze haben Besitzstandsgarantie. Der Gewässerraum darf auch als extensiv genutzte Weide bewirtschaftet werden. Die Besitzstandsgarantie ist in Art. 3 des Baugesetzes festgehalten und somit verbindlich. Eine Wiederholung in den städtischen Dokumenten ist daher nicht notwendig, da diese ohnehin gilt. Eine Erweiterung der Besitzstandsgarantie ist nicht möglich, es ist Bundesrecht betroffen das nicht von kommunalen Festlegungen übersteuert werden kann.
4.06	Festlegung Gewässerraum	Oberburgbach	Der Gewässerraum soll so reduziert werden, damit die Auswirkungen für die Eigentümer möglichst gering sind.	Die Breite des Gewässerraums errechnet sich nach der Schlüsselkurve gemäss Leitbild Fliessgewässer bzw. anhand der Formeln in der GSchV. Die Umsetzung gemäss der übergeordneten Gesetzgebung ist Pflicht, weshalb eine Reduktion des Gewässerraums nicht vorgenommen werden kann.
14.00	Festlegung Gewässerraum	Oberburgbach Bürgergasse 37	(...) Der Gewässerraum ist so zu reduzieren, und nicht wie geplant asymmetrisch zu verteilen, dass die direkten Auswirkungen für die Eigentümer zu keiner Verschlechterung führen. Mit der angedachten Umsetzung nach neuem Zonenplan kann dies nicht realisiert und gewährleistet werden. Dies ist zu korrigieren, damit für die Eigentümerschaft kein Realverlust eintritt.	Die Breite des Gewässerraums errechnet sich nach der Schlüsselkurve gemäss Leitbild Fliessgewässer bzw. anhand der Formeln in der GSchV. Die Umsetzung gemäss der übergeordneten Gesetzgebung ist Pflicht, weshalb eine Reduktion des Gewässerraums nicht vorgenommen werden kann.

7.03	Festlegung Gewässer- raum	Oberburgbach Parz.-Nr. 2225 & 4544	(...) Festlegung eines reduzierten Gewässerraums: Prüfen, ob der Gewässerraum des Oberburgbaches aufgrund der erst kürzlich vorgenommenen Renaturierung und der dabei vorgenommenen ökologischen Aufwertung im Ist-Zustand belassen werden kann. Dies wäre aufgrund des bereits gewährleisteten Hochwasserschutzes und unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten im dicht überbauten Gebiet der Burgergasse vertretbar. Die Breite des Gewässerraums könnte in reduziertem Umfang mit einem Mindestmass von bspw. 6 m ab Gewässermittte festgelegt werden (Sondernutzungsplanung).	Siehe Nr. 7.00.
14.05	Festlegung Gewässer- raum	Oberburgbach Parzelle-Nr. 2229	Falls der Gewässerraum (an anderen Orten beträgt er nur 6m) nicht auf 13m verringert werden kann (2.5m Uferzone und 3m Bach - gemäss alter Messweise), so ist die Symmetrie zugunsten der bebaubaren Fläche (5m) und zu Ungunsten der unbebauten Landwirtschaftsfläche östlich des Oberburgbaches ($x - 5m =$ Raum anderer Bachseite) auszubilden und umzusetzen. Ein grösserer Gewässerraum in einer Landwirtschaftszone ist gegenüber einem bebauten Gebiet unproblematisch und leicht realisierbar.	Eine asymmetrische Verteilung des Gewässerraums ist in diesem Fall nicht denkbar, da in der Landwirtschaftszone ebenfalls Bewirtschaftungseinschränkungen gelten und somit den Wert des Landes vermindern.
7.01	Festlegung Gewässer- raum	Oberburgbach Situation Bur- gasse 35 (Parz.-Nr. 2227 & 4411)	Bezüglich des Gewässerraums nehmen wir zur Kenntnis, dass im Zonenplan 3 (Bereich Burgergasse 23/25) das linke Ufer des Oberburgbaches als "dicht überbautes Gebiet" entlang von Gewässern eingestuft wird. Nicht besonders erfreut sind wir darüber, dass der neu festzulegende Gewässerraum in diesem Bereich mit 18 m vorgesehen wird, wobei der Vorschlag einer asymmetrischen Aufteilung (8m linke Uferseite und 10 m rechte Uferseite) ein gewisses Entgegenkommen zu Gunsten der privaten Grundeigentümer verspricht.	Die Breite des Gewässerraums errechnet sich nach der Schlüsselkurve gemäss Leitbild Fliessgewässer bzw. anhand der Formeln in der GSchV. Die Umsetzung gemäss der übergeordneten Gesetzgebung ist Pflicht, weshalb eine Reduktion des Gewässerraums nicht vorgenommen werden kann.
4.11	Festlegung Gewässer- raum	Oberburgbach Situation Bur- gasse 35 (Parz.-Nr. 2227 & 4411)	(...) Gemäss Überbauungsordnung Burgergasse I ist diese Zone als "dicht überbautes Gebiet" mit asymmetrischem Gewässerraum 8 m West / 10 m Ost vorgesehen. Der Abstand Südost Hausecke zur Bachmitte sind dann exakt 8 m. Teile von Terrasse, Gehwegen und Garten liegen damit im Gewässerraum. Im Vergleich zur alten Regelung ist der Abstand zum Bach 1.5 m grösser. (...)	Die Festlegung eines asymmetrischen Gewässerraums in diesem Bereich würde dazu führen, dass das gegenüberliegende Grundstück stärker beeinträchtigt wird, was unverhältnismässig wäre. Siehe Nr. 4.10.

			<ul style="list-style-type: none"> - Wünschenswert wäre ein asymmetrischer Gewässerraum mit 6/12 m. Damit können die alten Bauabstände (Besitzstandsgarantie) beibehalten werden. - Auf der Ostseite des Oberburgbaches ist unbebautes Gebiet. Wurde eine zusätzliche Erweiterung des Bachraums in diese Richtung geprüft? - Die Einschränkung auf eine ausschliesslich extensive Nutzung, wie im Gesetz vorgesehen, können wir nicht akzeptieren. - Die Nutzung des Uferbereichs als Garten, Rasen, Terrasse muss weiterhin möglich sein. - Ersatz- und Umbauten an Gebäuden, Wegen und Gartenanlagen müssen weiterhin möglich sein. 	
13.00	Kanalsystem	Mülibach	(...) Auf die Festlegung eines Gewässerraums ist zu verzichten, da das Kanalsystem künstlich angelegt wurde. Sollte ein Verzicht nicht möglich sein, so ist das Gebiet in welchem die Liegenschaften der Mitwirkenden liegen als dicht überbautes Gebiet zu bestimmen und vom Amt für Gemeinden und Raumordnung zu genehmigen. Weiter sind die Liegenschaften der Mitwirkenden, als bestehende Liegenschaften aus dem Gewässerraum auszuscheiden.	<p>Die Stadt Burgdorf hat ursprünglich den Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums an diesen Gewässern angestrebt. Gemäss Haltung des kantonalen Tiefbauamts handelt es sich aber um ein Gewässer, das heute auch natürliche Funktionen übernimmt. Ein Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums wäre nicht genehmigungsfähig, in diesem Fall würden die strengeren Übergangsbestimmungen des Bundesrechts gelten.</p> <p>Das Gebiet ist als dicht überbautes Gebiet bezeichnet. Die bestehende Bebauung wird im Sinne einer erweiterten Besitzstandsgarantie aus dem Gewässerraum ausgenommen.</p>
10.01	Nutzung / Einschränkungen	Oberburgbach	Die Bewirtschaftungseinschränkungen aus dem Gesetz sind für ein städtisches Wohngebiet nicht anwendbar, sie stellen einen massiven Eingriff in die Nutzung eines Privatgrundstücks dar.	Siehe Nr. 4.03.
12.01	Nutzung / Einschränkungen	Oberburgbach	Eine allfällige Festlegung auf ausschliesslich extensive Nutzung, welche sogar den Gemüsebau verbieten würde, empfindet sich daher als unnötig und auch als Wertverminderung zum Beleben des Grundstücks. Sie ist zusätzlich mit der Besitzstandswahrung hinsichtlich eines Verkaufswerts nicht zu vereinbaren.	Siehe Nr. 4.03 bis 4.04.

6.03	Nutzung / Einschränkungen	Oberburgbach	Die Einschränkungen auf eine ausschliesslich extensive Nutzung, wie im Gesetz vorgesehen, ist für ein Wohnquartier nicht anwendbar. Unser Garten (Reihenhaus) ist sehr klein und die heutige Nutzung des Uferbereich als Garten, Terrasse oder Rasen muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein.	Siehe Nr.
10.04	Nutzung / Einschränkungen	Oberburgbach	Ersatz- und Umbauten an Gebäuden und Gartenanlagen im Uferbereich müssen weiterhin möglich sein.	Siehe Nr. 4.10.
14.03	Nutzung / Einschränkungen	Oberburgbach	Eine extensive Nutzung in einem Wohnquartier ist nicht zielführend und darf deshalb so nicht angewendet werden. Dieser Passus ist grundsätzlich aus der Ortsplanungsrevision ersatzlos zu streichen, oder dies zumindest im Bereich Bürgergasse anzupassen.	Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss. Die Bewirtschaftungseinschränkungen sind Teil dieser eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Sie tragen zu einer ökologischen Aufwertung der Gewässer bei und sind daher grundsätzlich zu berücksichtigen.
7.05	Nutzung / Einschränkungen	Oberburgbach	Vorsehen einer Ausnahme von den Bewirtschaftungseinschränkungen: Zulassen einer moderaten Nutzung (Garten, Terrasse, Rasen, Grillplatz, Bocciabahn, etc.) der im reduziert festgelegten Gewässerraum befindlichen Flächen, soweit nicht bereits eine Nutzungsbeschränkung (Dienstbarkeit bezüglich ca. 1,5 m des Bachufers) vorliegt.	Siehe Nr. 4.03.
8.01	Nutzung / Einschränkungen	Oberburgbach	Die Bewirtschaftungseinschränkungen aus dem Gesetz sind für ein städtisches Wohngebiet nicht anwendbar, sie stellen einen massiven Eingriff in die Nutzung eines Privatgrundstücks dar.	Siehe Nr. 4.03.
4.03	Nutzung / Einschränkungen	Oberburgbach	Die Bewirtschaftungseinschränkungen aus dem Gesetz sind für ein städtisches Wohngebiet nicht anwendbar, sie stellen einen massiven Eingriff in die Nutzung eines Privatgrundstücks dar.	Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss. Die Bewirtschaftungseinschränkungen sind Teil dieser eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Sie tragen zu einer ökologischen Aufwertung der Gewässer bei und sind daher grundsätzlich zu berücksichtigen.

14.04	Nutzung / Einschränkungen	Oberburgbach	Die Nutzung des Uferbereichs als Terrasse, Rasen, Veloabstellplätze, Garten oder weitere sinnvolle Nutzungen müssen weiterhin möglich und realisierbar sein. Ebenso sind Umbauten sowie Ersatzbauten zuzulassen und nicht mit einer entsprechenden Anpassung zu behindern oder gar zu verhindern.	Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss. Die Bewirtschaftungseinschränkungen sind Teil dieser eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Sie tragen zu einer ökologischen Aufwertung der Gewässer bei und sind daher grundsätzlich zu berücksichtigen.
14.01	Nutzung / Entschädigungen		Eine solche "Abwertung" des Grundstücks müsste mit einer entsprechenden Kompensationszahlung / Entschädigung ausgeglichen werden. Bei einer Umsetzung wie geplant muss mit entsprechenden Eingaben und Forderungen gerechnet werden, da diese Anpassungen einen massiven Eingriff in die Nutzung und somit auch den Wert eines Privatgrundstücks darstellen.	Eine Entschädigung durch die Gemeinde ist finanziell nicht tragbar.
6.00	Nutzung / Einschränkungen	Oberburgbach	Die Situation in dicht überbauten, städtischen Gebieten ist z. T. unklar. Obwohl Besitzstandsgarantie gelten soll, sind bei Aus-, An- und Umbauten Einschränkungen voraussehbar. Die Bewirtschaftungseinschränkungen aus dem Gesetz sind für ein städtisches Wohngebiet nicht anwendbar und stellen einen grossen Eingriff in die Nutzung eines Privatgrundstücks dar.	Ein gewisser Spielraum soll bestehen bleiben, weshalb auf eine zu detaillierte Festlegung verzichtet wird. Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss. Die Bewirtschaftungseinschränkungen sind Teil dieser eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Sie tragen zu einer ökologischen Aufwertung der Gewässer bei und sind daher grundsätzlich zu berücksichtigen.
4.08	Nutzung / Einschränkungen	Oberburgbach	Die Einschränkung auf eine ausschliesslich extensive Nutzung, wie im Gesetz vorgesehen, ist in einem Wohnquartier nicht anwendbar.	Siehe Nr. 4.03.
4.09	Nutzung / Einschränkungen	Oberburgbach	Die Nutzung des Uferbereichs als Terrasse, Rasen oder Garten etc. muss weiterhin möglich sein.	Siehe Nr. 4.03.
4.10	Nutzung / Einschränkungen	Oberburgbach	Ersatz- und Umbauten an Gebäuden und Gartenanlagen im Uferbereich müssen weiterhin möglich sein.	Im Rahmen der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG sind Ersatz- und Umbauten an Gebäuden und Gartenanlagen im Uferbereich zugelassen. Siehe auch Nr. 4.04 und 4.07.

11.00	Überbauungs- ordnung	Bahnparzelle	<p>Die BLS ist in den Gebieten Buchmatt und Tiergarten von der Ausscheidung des Gewässerraums betroffen. Der Gewässerraum ragt teilweise auf die Bahnparzelle, dies in den Abschnitten km 19.300 bis 19.500 und 20.000 bis 20.100 der Strecke Solothurn-Burgdorf. Aus Sicht der BLS ist die Bahnparzelle vom Gewässerraum freizuhalten, da der Gewässerraum den Grünflächenunterhalt massiv einschränkt.</p> <p>Ferner möchten wir darauf hinweisen, dass die Haltestelle Burgdorf-Buchmatt bis 2023 den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetz angepasst wird. Ebenfalls muss langfristig Platz für einen späteren Doppelspurausbau auf der Strecke Burgdorf-Kirchberg-Alchenflüh freigehalten werden.</p>	<p>Es gibt keine gesetzliche Grundlage, um auf Bahnparzellen auf die Festlegung des Gewässerraums zu verzichten. Die Bestimmungen der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung und den darin festgelegten Abständen in Bezug auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln gelten zudem auch unabhängig von der Festlegung eines Gewässerraums.</p>
-------	-------------------------	--------------	--	--

4. Weiteres Vorgehen

Nach der Überarbeitung aufgrund der eingegangenen Mitwirkungseingaben werden die vorliegenden Unterlagen zur 2. Etappe der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung zusammen mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht beim Kanton zur ordentlichen Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat für die Vorprüfung eine Frist von drei Monaten zur Verfügung. Aufgrund der Vorprüfung erfolgen möglicherweise noch Anpassungen. Sobald eine bereinigte Fassung der Unterlagen vorliegt, wird vor dem Beschluss durch den Gemeinderat eine 30-tägige öffentliche Auflage durchgeführt.