



**ERLÄUTERUNGEN zur 2. öffentlichen
Auflage des Zonenplan 3**

Die Auflageakten bestehen aus:

- Änderung Zonenplan 3 (Teil 1 und 2)

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungen

Exemplar Auflage
April 2021

Impressum

Verfasser / Beteiligte

georegio ag, Burgdorf

Benedikt Roessler, MSc Geografie

Stadt Burgdorf

Felix Haller, Leiter Stadtentwicklung
Hans-Jörg Riesen, Leiter Tiefbau

Inhaltsverzeichnis

<u>A) Worum geht es?.....</u>	<u>3</u>
Ausgangslage zur 2. öffentliche Auflage des Zonenplan 3	3
<u>B) Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage.....</u>	<u>3</u>
Änderung am Chrouchtalbach	3
Änderung am Oberburgbach	4
Änderung am Wöschhüslibach	5
Änderung Farbweg (Polieribach/Mülibach)	5
<u>C) Verfahren.....</u>	<u>6</u>
Zeitplan.....	6
2. öffentliche Auflage	6
Beschlussfassung und Genehmigung	6
<u>D) Anhang: Bestimmungen zum Gewässerraum im Baureglement</u>	<u>7</u>


A) Worum geht es?

Ausgangslage zur 2. öffentlichen Auflage des Zonenplan 3

1. öffentliche Auflage und inhaltliche Trennung Baureglement/Gewässerraum	Im Sommer 2020 fand die öffentliche Auflage der zweiten Etappe (Teil 1, Baureglement und Teil 2, Gewässerraum und Gefahrenkarte) der Ortsplanungsrevision statt. Im Rahmen der Auflage sind mehrere Einsprachen in Bezug auf die Festlegung des Gewässerraums (Teil 2) eingegangen. Es wurde deshalb entschieden, die beiden Teile 1 und 2 separat weiterzuführen. Im ersten Teil wurde das Baureglement aufgrund der Umsetzung der BMBV geändert. Der Zonenplan 3, welcher die Gewässerräume und die Gefahrengebiete beinhaltet, und die dazugehörigen Bestimmungen des Baureglements (insbesondere Gewässerraum und Naturgefahren) folgen in der vorliegenden Vorlage.
Einigungsverhandlungen	Damit wurde die Möglichkeit geschaffen mit den Einsprechenden, die Einwände gegen die Festlegung des Gewässerraums erhoben, im Rahmen der Einigungsverhandlungen Lösungen zu finden. Gegenüber dem Stand der 1. öffentlichen Auflage (10. Juli bis 8. September 2020) wurden aufgrund der Einigungsverhandlungen einzelne Anpassungen am Zonenplan 3 vorgenommen (vgl. Erläuterungen im Abschnitt B). Gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG wird mit einer zusätzlichen öffentlichen Auflage allen davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache oder Beschwerde gegeben.

B) Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Die Änderungen am Zonenplan 3 sind im Plan «Änderung Zonenplan 3 (Teil 1 und Teil 2); 2. öffentliche Auflage» zusammengestellt. Im Plan ist jeweils der Stand der 1. öffentlichen Auflage sowie der neue Stand der 2. öffentlichen Auflage aufgrund der Änderungen ersichtlich. Die Änderungen beschränken sich auf den mit einem roten Änderungsperimeter umrahmten Bereich.

 Änderungsperimeter

In der Folge werden die einzelnen Änderungen beschrieben und begründet.

Änderung am Chrouchtalbach

Stand 1. öffentliche Auflage	Ursprünglich war vorgesehen, den 20 m breiten Gewässerraum ab der gewässerseitigen Kante des danebenliegenden Weges asymmetrisch nach rechts (in Fliessrichtung) festzulegen. Dadurch hätte der Gewässerraum den bestehenden Weg nicht tangiert. Die Idee war, dass damit ein späterer Ausbau des Kieswegs zu einem asphaltierten Veloweg vereinfacht würde. Dafür waren die teilweise landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auf der rechten Gewässerseite stärker vom Gewässerraum betroffen und die Bewirtschaftung wäre somit eingeschränkt.
Änderung	Aufgrund einer Einsprache wurde die Situation überprüft. Da in der Zwischenzeit auch die angrenzende Gemeinde Krauchthal den Gewässerraum festgelegt hat (symmetrisch), kommt ein durchgehender befestigter Weg mit der heutigen Linienführung ohnehin nicht mehr in Frage. Ein befestigtes Teilstück

nur auf Gemeindegebiet von Burgdorf macht als Veloalltagsroute wenig Sinn. Aus diesem Grund wird der Gewässerraum nun harmonisiert mit dem angrenzenden Flurweg symmetrisch zum Gewässer mit einer Breite von 20 m festgelegt. Der Gewässerraum ragt so mit einer kleinen Ausnahme durchgehend 0.5 m über den Flurweg hinaus. Damit wird auch eine möglichst einfache Bewirtschaftung des angrenzenden Kulturlandes ermöglicht. In Abb. 1) ist die Verschiebung gegenüber der 1. öffentlichen Auflage beispielhaft ersichtlich.

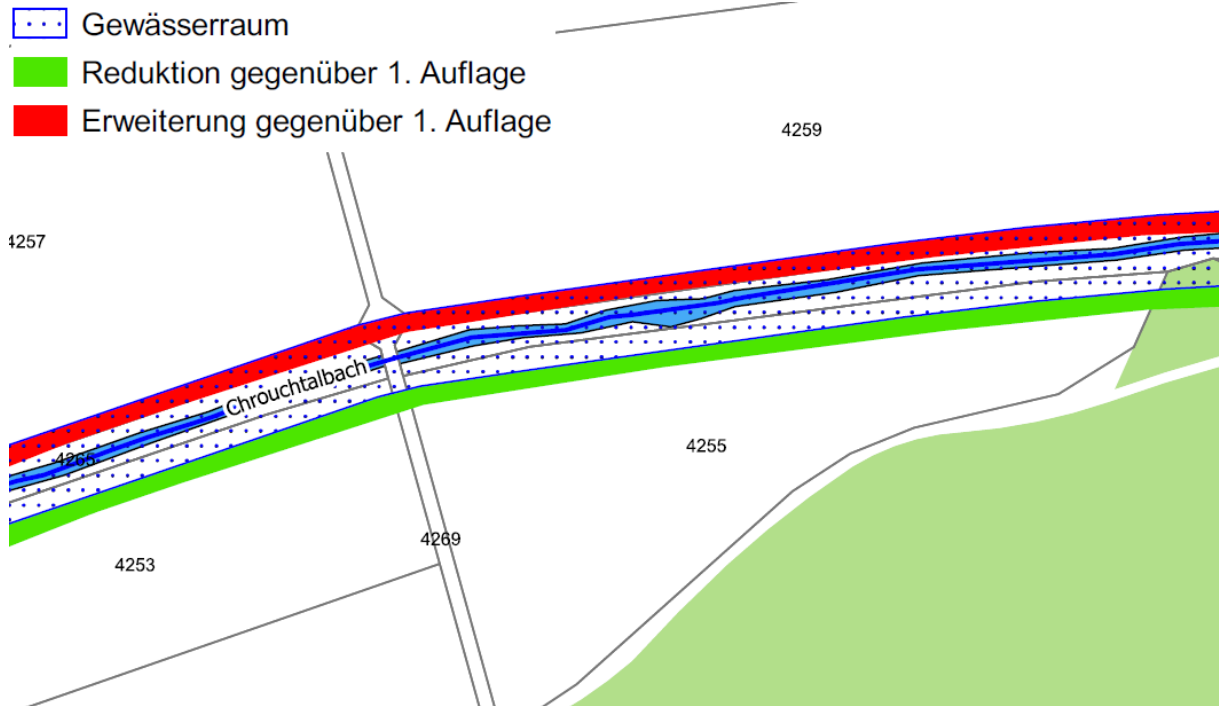


Abb. 1) Beispiel der Änderung am Chrouchtalbach mit neuem Gewässerraum und Änderung gegenüber 1. Auflage

Änderung am Oberburgbach

Stand 1. öffentliche Auflage

Am Oberburgbach zwischen der Gemeindegrenze und der Verzweigung mit dem Wöschhüslibach war in der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung ein Gewässerraum von 20 m vorgesehen. Diese Breite wurde in einem ersten Schritt vom kantonalen Tiefbauamt auch bestätigt, nachträglich zur kantonalen Vorprüfung wurde jedoch abgestimmt auf die Gewässerraumbreite am Dorfbach in Oberburg noch eine Verbreiterung auf 22 m gefordert, welche in den Unterlagen zur öffentlichen Auflage umgesetzt wurde. Auch im Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage wurden die der Gewässerraumbreite zugrundeliegenden Ausgangsgrößen (effektive Gerinnesohlenbreite, Breitenvariabilität) vom vorhergehenden Abschnitt in Oberburg übernommen.

Änderung

Aufgrund einer Einsprache wurde die Situation überprüft. Für den Abschnitt in Burgdorf erweisen sich die getroffenen Annahmen, insbesondere was die Breitenvariabilität betrifft, als falsch. In den Unterlagen zur öffentlichen Auflage war der Gewässerabschnitt der Klasse 3 mit fehlender Breitenvariabilität (stark beeinträchtigte, naturfremde bis künstliche Bäche und Flüsse) zugeordnet. In der Realität ist der Abschnitt jedoch als wenig beeinträchtigter Bach (Klasse 2) zu beurteilen. Diese Einteilung hat direkt Auswirkungen auf die minimal nötige Gewässerraumbreite, somit genügen die 20 m und der Gewässerraum kann entsprechend reduziert werden. Auch ein Wasserbauprojekt zur Umlegung

und weiteren Revitalisierung des Gewässers (im Zusammenhang mit der Verkehrssanierung Burgdorf – Oberburg – Hasle) geht von 20 m als ausreichendem Gewässerraum aus.

Änderung am Wöschhüslibach

Stand 1. öffentliche Auflage	Am Wöschhüslibach war der Gewässerraum ausserhalb der dicht überbauten Gebiete symmetrisch und mit einer Breite von 16 m vorgesehen.
Änderung	Aufgrund einer Einsprache wird der Gewässerraum in einem kurzen Abschnitt im Bereich Thunstrasse 27 / Bachmattweg 4 leicht asymmetrisch festgelegt. Damit wird ein in Planung stehendes Ausbauprojekt ermöglicht. Die asymmetrische Festlegung erfolgt mit der Zustimmung der stärker betroffenen Grundeigentümer, die Mehrbelastung betrifft knapp 8 m ² .

Änderung Farbweg (Polieribach/Mülibach)

Stand 1. öffentliche Auflage	Im Zusammenhang mit der Entwicklung der ZPP Nr. 11 Farbweg wurde auch der nötige Gewässerraum geprüft. Zum Zeitpunkt der 1. öffentlichen Auflage war noch nicht definitiv klar, welcher Gewässerraum innerhalb der UeO nötig ist, der Gewässerraum wurde deshalb für den Mülibach mit 12.5 m (7m links, 5.5 m rechts) und für den vollständig eingedolten Polieribach mit 6 m festgelegt.
Änderung	<p>Inzwischen hat sich gezeigt, dass die Planungsverfahren zwischen Gewässerraum und UeO zeitlich nicht vollständig parallel ablaufen. Aus diesem Grund wird der Gewässerraum innerhalb der ZPP Nr. 11 nicht im Zonenplan 3 festgelegt. Im Zonenplan 3 wird neu der Hinweis aufgenommen, dass der Gewässerraum in der Überbauungsordnung grundeigentümergebunden festgelegt wird.</p> <p>Für den Polieribach wird anstelle eines Gewässerraums ein Freihaltebereich festgelegt. Die Bestimmungen zum Freihaltebereich sind ebenfalls im Baureglement geregelt. Innerhalb der ZPP Nr. 11 erfolgt die Festlegung ebenfalls in der UeO.</p>

C) Verfahren

Zeitplan

1. öffentliche Auflage	10. Juli bis 8. September 2020
Trennung der Verfahren Baureglement - Gewässerraum	Herbst 2020
Einspracheverhandlungen	Februar 2021
2. öffentliche Auflage	Mai 2021
Einspracheverhandlungen (bei zusätzlichen Einsprachen)	Juni 2021
Beschlussfassung durch den Gemeinderat	Juli 2021
Beschlussfassung durch den Stadtrat	September 2021
Genehmigung durch das AGR	anschliessend

2. öffentliche Auflage

Gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG wird mit einer zusätzlichen öffentlichen Auflage allen von den aufgelegten Änderungen Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache gegeben.

Beschlussfassung und Genehmigung

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

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

D) Anhang: Bestimmungen zum Gewässerraum im Baureglement

Der Gewässerraumartikel (neuer Artikel 65) im Baureglement war bereits Gegenstand der ersten öffentlichen Auflage, daran werden keine Änderungen vorgenommen. Er ist somit nicht mehr Gegenstand der zweiten öffentlichen Auflage. Zur Information, welche Bestimmungen in den oben beschriebenen Gebieten in Zukunft gelten, wird der Artikel hier aber nochmals aufgeführt.

Art. 65 Gewässerraum (ersetzt ganzen bisherigen Art. 65)

Hinweisspalte

- ¹ Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a) die natürlichen Funktionen der Gewässer;
 - b) Schutz vor Hochwasser;
 - c) Gewässernutzung.
- ² Der Gewässerraum ist im Zonenplan 3 als Korridor festgelegt. In Gebieten mit ZPP oder ÜO kann der festgelegte Gewässerraum mit der ÜO überprüft und abweichend festgelegt werden.
- ³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen.
Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.

*Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG
Bei Gewässern ohne Gewässerraum gilt Art. 39 WBV, das kant. Tiefbauamt ist im Baubewilligungsverfahren beizuziehen.*

Wird der Gewässerraum in einer ÜO abweichend vom Zonenplan festgelegt, so muss der Gewässerraum gleichzeitig im Zonenplan 3 aufgehoben werden.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Die im Zonenplan 3 gekennzeichneten Abschnitte gelten als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Für Abschnitte, welche im Sinne des Bundesrechts als „dicht überbaute Gebiete“ festgelegt werden, entfällt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die Beurteilung „dicht überbaut“ durch das AGR (Amtsbericht). Die Festlegung der «dicht überbauten» Abschnitte im Zonenplan 3 ist nicht abschliessend.

- ⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.
- ⁵ Das im Zonenplan 3 festgelegte Freihaltegebiet ist von zusätzlichen Hochbauten freizuhalten. Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff Wasserbaugesetz (WBG) genehmigt werden.

Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Das Freihaltegebietes dient der Raumsicherung für Unterhalt und Erneuerung des künstlich angelegten Gewässers. Gesuche für Bauten und Anlagen sind dem kantonalen Tiefbauamt vorzulegen. Es entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.