



**STADT  
BURGDORF**

STADTBAUAMT



# **Überbauungsordnung „Gemeinde- Naturschutzgebiet Ziegelgut“**

Januar 2003

## **Überbauungsvorschriften**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Gestaltungshinweise für die Terrainaufschüttung

## Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan „Gemeinde-Naturschutzgebiet Ziegelgut“

### A Ziele und Abgrenzung

Ziel, Qualitäten	<p><b>Art. 1</b> 1 Die Überbauungsordnung „Gemeinde-Naturschutzgebiet Ziegelgut“ ist die Grundlage für die Realisierung des Schutzes und der Entwicklung des Amphibienlaichplatzes von nationaler Bedeutung am besagten Ort und im Sinne von Art. 41 NSchG und Art. Art. 71 Abs. 1 BauG. Die Überbauung umfasst eine Terrinaufschüttung mit ca. 45'000 m<sup>3</sup> Lehm, Sand und Kies zur Gestaltung optimaler Amphibienlebensräume.</p> <p>Ihre Ziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Erhaltung, -Entwicklung und Pflege der zoologisch wertvollen Lebensräume mit ihrer Umgebung, insbesondere der national bedeutenden Lebensräume und Fortpflanzungsstätten für Amphibien (Objekt BE 184 gemäss Verordnung vom 1. August 2001 über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung AlgV).</li> </ul> <p>Die Mittel, um diese Ziele zu erreichen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Schutz und die Pflege der bereits bestehenden Amphibienlebensräume, namentlich der bestehenden offenen Wasserflächen mit ihrer Umgebung;</li> <li>- die Gestaltung neuer Amphibienlebensräume durch Aufschüttung eines Geländes mit Lehm, Sand und Kies zur Modellierung geeigneten Oberflächenformen und durch Schaffung fischfreier Teiche;</li> <li>- die Erhaltung und Pflege ausreichender Pufferflächen, namentlich eines Teils des angrenzenden Walds.</li> </ul>
Verantwortung	<p>2 Die Stadt Burgdorf und das kantonale Naturschutzinspektorat tragen gemeinsam die Verantwortung für das Erreichen der Ziele.</p>
Geltungsbereich	<p><b>Art. 2</b> 1 Der Geltungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>2 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes und der Zonenpläne.</p> <p>3 Der Wald bleibt der Waldgesetzgebung unterstellt. Für die Anzeichnung von Bäumen ist der zuständige Forstdienst (Waldabteilung 6) zuzuziehen.</p>
Inhalt der Überbauungsordnung	<p><b>Art. 3</b> 1 Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, dem Besonderen Plan „Gestaltungshinweise für die Terrinaufschüttung“ und den Überbauungsvorschriften.</p>
Überbauungsplan	<p>2 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Perimeter;</li> <li>- die Einteilung in die Felder A1, A2, B und C.</li> </ul> <p>Geringfügige Abweichungen von den im Überbauungsplan festgelegten Elementen sind mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet, v.a.</p>

	wenn sie einen besseren Schutz oder eine bessere Entwicklung der Amphibienlebensräume bewirken.
Besonderer Plan „Gestaltungshinweise für die Terrainaufschüttung“	3 Die Gestaltungshinweise für die Terrainaufschüttung legen die Höhenkoten und die Oberflächengestaltung der Terrainaufschüttung fest, welche für die Qualität der Amphibienlebensräume von entscheidender Bedeutung ist.
Überbauungsvorschriften	4 Die Überbauungsvorschriften enthalten die verbindlichen Vorschriften zum Überbauungsplan.

## B. Schutzvorschriften, Bauvorschriften und Definitionen

Schutzvorschriften	<p><b>Art. 4</b> Im „Gemeinde-Naturschutzgebiet Ziegelgut“ sind unter Vorbehalt von Artikel 5 und 6 sämtliche Veränderungen, Vorkehren und Störungen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, untersagt, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) jegliche Nutzung in den Feldern A1 und A2;</li> <li>b) die Anwendung von Düngestoffen sowie der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln und Pestiziden;</li> <li>c) das Betreten der Felder A1 und A2 sowie das Befahren dieser Felder mit Fahrzeugen aller Art;</li> <li>d) das Reiten;</li> <li>e) das Anzünden von Feuern;</li> <li>f) das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und anderen Unterständen sowie mobilen Bienenhäusern;</li> <li>g) das Stören, Fangen, Verletzen oder Töten von Tieren sowie das Beschädigen oder Zerstören ihrer Behausungen, Unterschlüpfen, Nester und Gelege;</li> <li>h) das Laufenlassen von Hunden;</li> <li>i) das Pflücken, Ausgraben und Schädigen von Pflanzen, einschliesslich Moosen und Flechten sowie Pilzen und Beeren ausserhalb des Waldes;</li> <li>j) das Einbringen von Pflanzen und Tieren;</li> <li>k) das Wegwerfen, Ablagern oder Einleiten von Abfällen, Materialien und Flüssigkeiten aller Art;</li> <li>l) das Errichten von Bauten, Werken und Anlagen aller Art;</li> <li>m) Veränderungen des Geländes und die Gewinnung von Rohstoffen;</li> <li>n) Veränderungen des Wasserhaushalts;</li> </ul>
Zulässige Nutzungen Regelung Zutrittsberechtigung	<p><b>Art. 5</b> Im Schutzgebiet sind folgende Massnahmen und Nutzungen zulässig, soweit sie den Zielen dieser Überbauungsordnung dienen oder diesen nicht widersprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Massnahmen und pflegerische Eingriffe, auch unter Einsatz der gebräuchlichen Maschinen und Fahrzeuge, die dem Schutzziel dienen;</li> <li>- Die Nutzung des Felds B als extensiv genutztes Wiesland (ohne Herbstweide);</li> <li>- Die naturnahe Nutzung und Pflege des Laubmischwalds im Feld C, wozu insbesondere die Naturverjüngung gehört und wobei das Liegenlassen von Totholz zum Vermodern erwünscht ist;</li> </ul>

- Das Betreiben des Bienenhauses auf der Parzelle 4149 bis zur Aufgabe des Betriebs durch den jetzigen Besitzer;
- Die Erteilung von Zutrittsberechtigungen durch das Stadtbauamt von Burgdorf für Ausbildungs- oder Studienzwecke.

Geländegestaltung

**Art. 6** 1 Die Geländegestaltung zur Verbesserung der Amphibienlebensräume im Feld A2 durch Aufschüttungen mit sauberem Material (Kies, Sand und Lehm) ist im Plan 'Gestaltungshinweise für Terrainaufschüttung' dargestellt.

2 Die Geländegestaltung hat in ein oder zwei Etappen zu erfolgen und muss innerhalb von sechs Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Überbauungsordnung abgeschlossen sein. Zur Geländegestaltung darf ausschliesslich sauberes Material aus der benachbarten Grube Ziegelgut verwendet werden (hauptsächlich Kies, Sand und Lehm). Die Geländegestaltung ist von einer Naturschutz-Fachperson zu begleiten.

3 Bevor das Gelände gestaltet wird, ist das Wiesland auf der Parzelle 4151 extensiv zu nutzen (extensiv genutztes Wiesland i.S. der landwirtschaftlichen Direktzahlungsverordnung; vgl. auch Art. 4 b).

Kennzeichnung, Pflege und Unterhalt

**Art. 7** Für die Kennzeichnung, die Aufsicht und die naturschützerische Pflege ist die Gemeinde Burgdorf verantwortlich. Sie arbeitet dabei mit dem kantonalen Naturschutzinspektorat, den Grundeigentümern und den Bewirtschaftern zusammen.

Jagd

**Art. 8** Für die Ausübung der Jagd gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

**C. Vereinbarungen und Inkrafttreten**

Vereinbarungen, Entschädigungen

**Art. 9** 1 Zur Sicherstellung der Umsetzung dieser Überbauungsordnung sowie zur Verteilung der Kosten für die Detailplanung, Projektierung und Ausführung der Geländegestaltung gemäss Art. 5 schliesst die Stadt Burgdorf mit den Grundeigentümern eine Vereinbarung ab und lässt das Schutzgebiet im Grundbuch anmerken, soweit es die drei Felder A1, A2, B und C betrifft.

2 Für den Betrieb respektive die Bewirtschaftung des Naturschutzgebietes, insbesondere für allfällige Entschädigungen für Mehraufwand oder Minderertrag im Schutzgebiet, schliesst die Stadt Burgdorf mit den Grundeigentümern oder Bewirtschaftern Vereinbarungen ab.

Inkrafttreten

**Art. 10** Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

# Überbauungsordnung „Gemeinde-Naturschutzgebiet Ziegelgut“

## Erläuterungsbericht

### Ausgangslage

Im Gebiet Ziegelgut wird seit langer Zeit Lehm und Kies gewonnen, und es befindet sich dort auch eine Ziegelei (die allerdings heute nicht mehr aktiv ist). Verschiedene Grubenteile sind bereits wieder rekultiviert worden. Die aktiven Grubenbereiche, das Betriebsgelände, der angrenzende Wald und verschiedene Kleingewässer machen das Ziegelgut zu einem ökologisch sehr wertvollen Lebensraum in der Kulturlandschaft. Von grösster Bedeutung ist das Vorkommen verschiedener Amphibienarten, darunter auch die Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*) die Gelbbauchunke (*Bombina variegata*) und die Kreuzkröte (*Bufo calamita*). Wegen des Amphibienreichtums ist das Gebiet im entsprechenden Bundesinventar enthalten und figuriert als Objekt BE 184 in der Verordnung vom 1. August 2001 über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (AlgV). Mit der Überbauungsordnung soll der Schutz des Gebiets grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Das Vorgehen wurde nach Absprache zwischen der Stadt Burgdorf, dem kantonalen Naturschutzinspektorat und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung und den Grundeigentümern bestimmt.

### Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung steht im Einklang mit den raumplanerischen bzw. naturschützerischen Vorgaben von Bund, Kanton, Region und Gemeinde:

- Bund: Mit der Aufnahme des Gebiets in das Bundesinventar der Amphibienlaichplätze wird die besondere Bedeutung dieses Standorts unterstrichen. Mit der Überbauungsordnung werden die Voraussetzungen zum Schutz der wertvollen Amphibienlebensräume geschaffen;
- Kanton/Region: Im Zusammenhang mit den Bewilligungen für die Gewinnung von Kies und Lehm hat der Kanton wiederholt gefordert, dass die Lebensräume für Amphibien besser geschützt und aufgewertet werden. Mit der Überbauungsordnung lässt sich diese Forderung ideal umsetzen;
- Gemeinde: Die Stadt Burgdorf ist daran, die baurechtliche Grundordnung zu überarbeiten (Revision der Ortsplanung). Dazu gehört auch die Landschaftsplanung, die den Schutz von ökologisch wertvollen Flächen und Objekten beinhaltet. Die Unterschutzstellung von Teilen des Ziegelguts ist mit der Ortsplanungsrevision koordiniert.

### Überbauungsplan

Der Überbauungsplan legt die Grenzen des zukünftigen Schutzgebiets fest und unterteilt das Gebiet in verschiedene Felder. Das zentrale Feld A1 befindet sich bereits in einem für die Amphibien idealen Zustand und soll weiter so erhalten werden. Das Feld A2 wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die Oberfläche soll durch Überschütten mit Steinen, Kies, Sand und Lehm für Amphibien aufgewertet werden. Das Oberflächenwasser wird sich in verschiedenen Senken ansammeln können, so dass sich dauernd oder saisonal Teiche bilden werden. Es wird ein struktur- und nischenreiches Mikorelief gestaltet, so dass viele Unterschlüpfe und Brutstätten für Kleintiere entstehen, namentlich auch für

die gefährdeten Amphibien. Das Feld B wird heute ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Der Streifen wird in Zukunft extensiv genutzt (extensiv genutztes Wiesland gemäss der landwirtschaftlichen Direktzahlungsverordnung) und dient damit als Pufferstreifen zwischen dem neu gestalteten Amphibienlebensraum und den intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen. Das Feld C ist Wald, der ebenfalls als naturnaher Pufferstreifen am Rand des Amphibienlaichgebiets dient. Der Wald kann wie bisher als naturverjüngter Laubmischwald genutzt werden.

### **Gestaltungshinweise für die Terrainaufschüttung**

Die Gestaltungshinweise zeigen, wie das Gelände zugunsten der Amphibienlebensräume umgestaltet werden wird. Mit einer Geländeaufschüttung von ca. 50'000 m<sup>3</sup> Erdmaterial wird eine für Amphibien ideale Landschaft gestaltet. Es entsteht ein sanft geformte Hügellandschaft, die gut in die heutige Senke hineinpasst bzw. zu den das Schutzgebiet umgebenden Geländeformen passt. Die Gestaltungshinweise enthalten den entsprechenden Höhenkurvenplan, zwei Profile und eine fotografische Visualisierung des heutigen und des zukünftigen Zustands.

### **Überbauungsvorschriften**

Die Überbauungsvorschriften enthalten die Schutzvorschriften und regeln die Gestaltung und den Unterhalt des Gebiets.

### **Fazit**

Die Überbauungsordnung „Gemeinde-Naturschutzgebiet Ziegelgut“ ermöglicht den Schutz, die Aufwertung mittels Geländegestaltung und die sachgerechte Pflege eines Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung. Die Überbauungsordnung konkretisiert die seit langer Zeit geforderte Unterschutzstellung des Gebiets, welche mindestens teilweise als Auflage und Bedingung in den Bewilligungen für die etappenweisen Abbauvorhaben in der Lehm- und Kiesgrube festgehalten worden war. Mit überschüssigem Material aus einem Abbauvorhaben im angrenzenden Teilgebiet des Ziegelguts lassen sich Teile des Schutzgebiets so umgestalten, dass ideale Voraussetzungen für die Entwicklung von Amphibienpopulationen entstehen.

## Genehmigungsvermerke

<b>Mitwirkung</b>	<b>16.9.2002 - 15.10.2002</b>
<b>Vorprüfung</b>	<b>21.11.2002</b>
<b>Öffentliche Auflage</b>	<b>11.4.2003 – 12.5.2003</b>
<b>Einspracheverhandlungen</b>	<b>vom 15.8.2003</b> <b>Erledigte Einsprachen: 2</b> <b>Offene Einsprachen: keine</b> <b>Rechtsverwahrungen: keine</b>
<b>Beschlossen durch den Stadtrat am:</b>	<b>am 13.9.2004</b>

**Der Stadtratspräsident**

*Klaus Giese*

**Der Stadtschreiber**

*R. Schuch*

**Die Richtigkeit dieser Angaben  
bestätigt :**

**Der Stadtschreiber**

*R. Schuch*

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**

**29. März 2005**

