



**STADT  
BURGDORF**

**Zonenplanänderung Fischermätteli**



**Erläuterungsbericht**

nach Art. 47 RPV

Die Zonenplanänderung beinhaltet:

- Zonenplanänderung
- Erläuterungsbericht

**Genehmigungsexemplar**

Stand: 11. Dezember 2018  
Baudirektion Burgdorf

Stadt Burgdorf, Abteilung Stadtentwicklung: Peter Hänsenberger, Leiter Baudirektion  
Birgit Kurz, Leiterin Stadtentwicklung  
Peter Kräuchi, Leiter Immobilien  
Corinna Bühlmann, Projektleiterin Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsgegenstand und Ausgangslage.....</b>	<b>6</b>
1.1. <i>Ausgangslage und Revisionsgründe.....</i>	6
1.2. <i>Kommunale Planungsinstrumente und Grundlagen .....</i>	6
1.3. <i>Übergeordnete Rahmenbedingungen .....</i>	9
1.4. <i>Planungsorganisation.....</i>	10
<b>2. Planungsziele.....</b>	<b>11</b>
<b>3. Planungsmassnahmen .....</b>	<b>11</b>
3.1. <i>Änderungen Bau- und Zonenordnung.....</i>	11
<b>4. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>12</b>
5.1. <i>Interessenabwägung .....</i>	12
<b>6. Planerische Beurteilung und Würdigung.....</b>	<b>13</b>
6.1. <i>Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten.....</i>	13
<b>7. Das Planerlassverfahren.....</b>	<b>14</b>
7.1. <i>Verfahren.....</i>	14
<b>8. Anhänge und Beilagen.....</b>	<b>14</b>

# 1. Planungsgegenstand und Ausgangslage

## 1.1. Ausgangslage und Revisionsgründe



Lage und Perimeter

Die vorgesehene Zonenplanänderung betrifft die Parzelle Nr. 2579. Sie liegt im Südosten von Burgdorf an der Hauptachse in Richtung Heimiswil im Ortsteil Fischermätteli.

Die Firma Strüby AG beabsichtigt, die heute städtische Parzelle Nr. 2579 zu kaufen und gemeinsam mit den bereits erworbenen Parzellen Nr. 2577, 4022 und 4358 eine Wohnüberbauung zu realisieren. Die vorliegende Umzonung ist Voraussetzung für den Kauf der Parzelle.

Mit dem vorliegenden Planungsvorhaben wird eine einfach Arrondierung der Zonengrenzen angestrebt. Dies im Hinblick darauf, dass die Parzelle zukünftig bebaut werden oder als Spiel- und Aufenthaltsfläche dienen kann.



Abb. 1 Auszug RegioGIS II – Zonenplan mit Perimeter, Stand 23. Juli 2018

## 1.2. Kommunale Planungsinstrumente und Grundlagen

### 1.2.1. Leitbild, kommunale Richtpläne

Entwicklungsleitbild der Stadt Burgdorf

Das Entwicklungsleitbild vom 22. Mai 2012 legt drei Stossrichtungen fest, welche insgesamt 12 Strategien beinhaltet:

1. Lebendigkeit, politische Kultur und gesellschaftliches Engagement stärken
2. Entwicklungspotenziale erschliessen und nutzen
3. Hochwertigen Lebensraum garantieren

### 1.2.2. Rechtsgültige Bau- und Zonenordnung



Zonenplan 1

Im Zonenplan 1 der rechtskräftigen Bauordnung Burgdorf (Januar 2018) liegt die Parzelle in der Mischzone 3a sowie zu einem Teil in der Grünzone. Die Parzelle grenzt im Norden und Westen an die Mischzone 3a, im Osten an die Landwirtschaftszone und im Süden an die Grünzone.



Zonenplan 2

Gemäss Zonenplan 2 der rechtskräftigen Bauordnung Burgdorf (Januar 2018) liegt das Gebiet teils in den Gebieten von geringer Gefährdung. Im Bereich des Heimiswilbachs ist ein Hochwasserschutzprojekt mit Revitalisierung vorgesehen. Mit der Realisierung würde dieses Gebiet aus dem Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung in das Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung transformiert (siehe Kap. 1.2.4).

#### Baureglement Mischzone 3a

In der Mischzone 3a sind die folgenden Nutzungsarten zulässig:

- Wohnen ( $\geq 30\%$ )
- Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen)
- Kulturelle Nutzungen
- Gastgewerbe
- Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

#### Baureglement Grünzone

In der Grünzone gilt grundsätzlich ein Bauverbot.

Erlaubt sind nur unterirdische Bauten, Unterniveaubauten sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind.

### 1.2.3. Revision Bau- und Zonenordnung, 2. Etappe



Zonenplan 3,  
BMBV

Aktuell wird die baurechtliche Grundordnung in einer zweiten Etappe überarbeitet. Die Revision beinhaltet die Anpassung an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) und die grundeigentümergebundene Festlegung der Gewässerräume.

Die Gewässerräume werden im neuen Zonenplan 3 festgelegt. Die revidierten Unterlagen werden aktuell vom Amt für Gemeinden und Raumordnung vorgeprüft.

Die vorgesehene Änderung hat keinen Einfluss auf die laufende Revision. Der Heimiswilbach verläuft südlich des Bearbeitungsperimeters. Der Gewässerraum betrifft die Parzellen Nr. 2578 und 4396 und verläuft somit ausserhalb des Bearbeitungsgebietes.

### 1.2.4. Weitere kommunale bestehende Planungen und Grundlagen

#### Eigentumsverhältnisse

Die Firma Strüby AG plant auf den Parzellen Nr. 2577 und 4358 eine Wohnüberbauung mit ca. 150 Wohneinheiten. Die Stadt Burgdorf beabsichtigt daher, die direkt angrenzende Parzelle Nr. 2579 der Firma Strüby zu verkaufen und somit den Spielraum für die neue Wohnüberbauung zu vergrössern. Die Parzelle Nr. 4396, welche das Hochwasserschutzprojekt beinhaltet, bleibt weiterhin im Eigentum der Einwohnergemeinde Burgdorf.

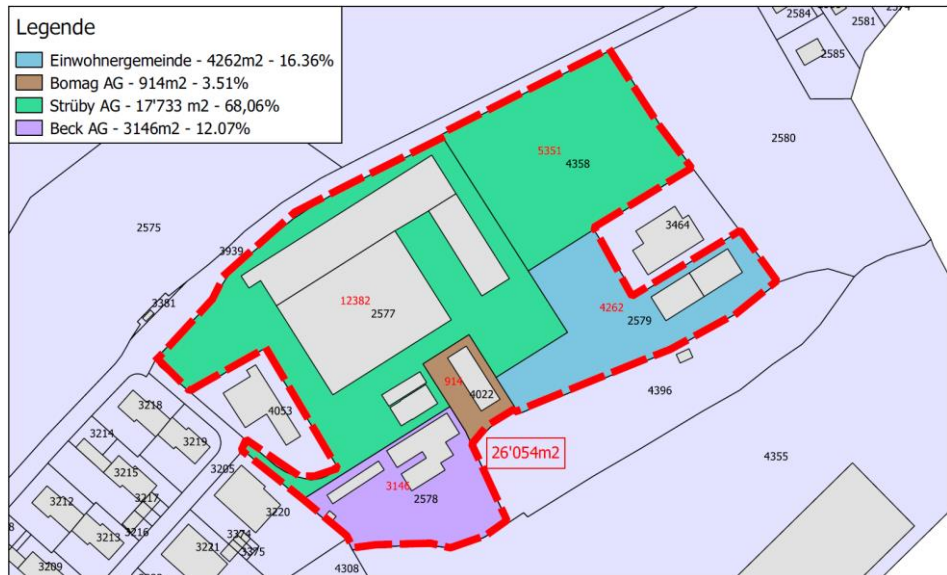


Abb. 2 Grundbuchdaten, Stand Mai 2018

Parz. Nr.	Fläche (m2)	Firma/ Institution
2577	12'382	Strüby Immo AG
2578	3'146	H.P. Beck & Söhne AG
2579	4'262	Einwohnergemeinde Burgdorf
3464	1'747	BKW Energie AG
4022	914	bomag PROZESS- UND VERPACKUNGSMASCHINEN AG
4358	5'351	Strüby Immo AG
4396	5'482	Einwohnergemeinde Burgdorf

Abb. 3 Liste der GrundeigentümerInnen, Stand Januar 2018

Hochwasserschutzprojekt  
Heimiswilbach

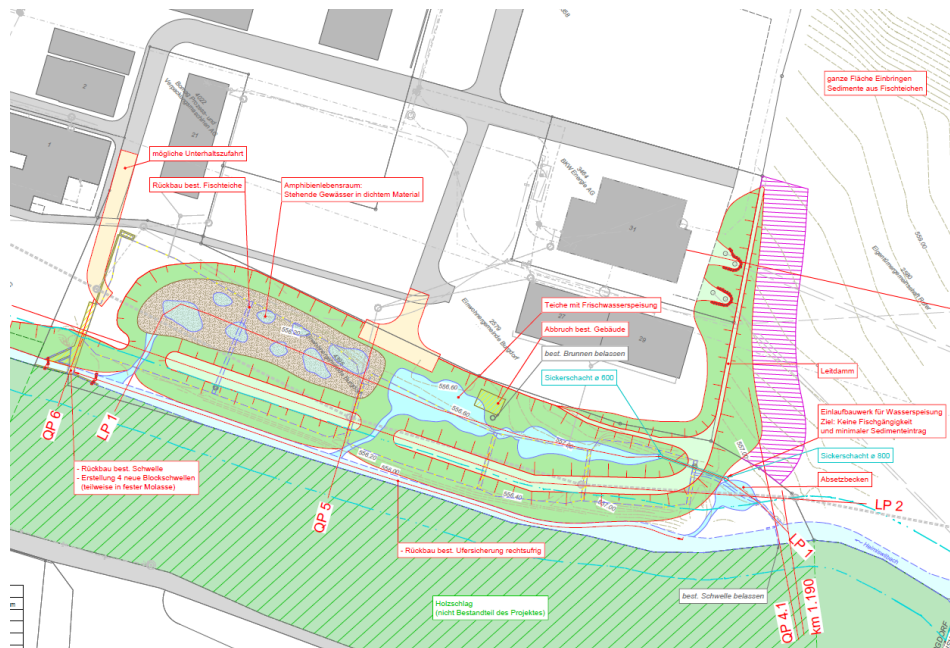


Abb. 4 Auszug Wasserbauplan Hochwasserschutzprojekt mit Revitalisierung, Stand Februar 2018

Die Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes ist im Jahr 2019 geplant. Allfällige Anpassungen, insbesondere im Bereich der Erschliessung sind daher möglichst bald in die Projektierung aufzunehmen. Die Erschliessung für den Unterhalt ist im Falle eines Verkaufs mittels Dienstbarkeit sicherzustellen.

### 1.3. Übergeordnete Rahmenbedingungen

#### 1.3.1. Kantonale Inventare

Bauverordnung, Kulturland Ein kleiner Teil der bestehenden Grünzone gilt als Kulturland gemäss Art. 11a der kantonalen Bauverordnung. Im Bereich des Kulturlandes ist somit eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0,9 einzuhalten.

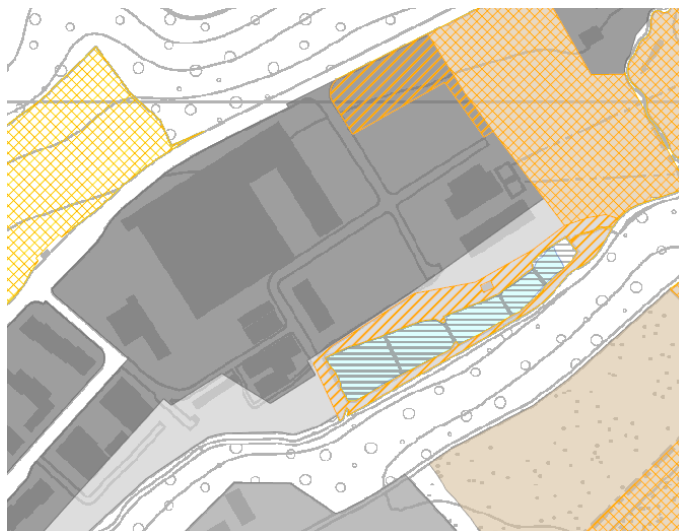


Abb. 5 Auszug kantonales Geoportal, Hinweiskarte Kulturland, Stand Juli 2018

Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung - Ortsfeste Objekte

Im Ziegelgut, südwestlich des Bearbeitungsgebietes, liegt ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung. Für die Zonenplananpassung hat dies keine direkten Auswirkungen, im Baubewilligungsverfahren ist dies jedoch zu berücksichtigen.

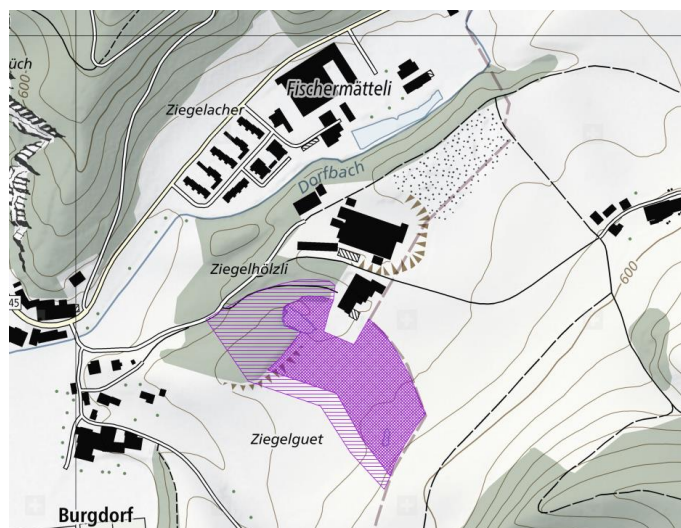


Abb. 6 Auszug Bundesgeoportal, Amphibien Ortsfeste Objekte, Stand Juli 2018

### 1.3.2. Weitere übergeordnete bestehende Planungen und Grundlagen

Güteklassen öffentlicher Verkehr

Das Areal weist eine Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr der Güteklasse E auf.

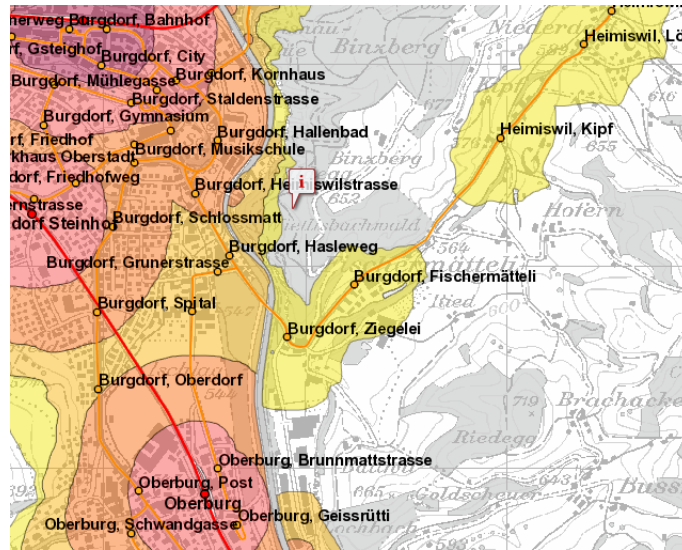


Abb. 7 Auszug kantonales Geoportal, öffentlicher Verkehr Güteklassen, Stand Juli 2018

### 1.4. Planungsorganisation

#### 1.4.1. Beteiligte Akteure und Zuständigkeiten

Organigramm

Die Stadt Burgdorf ist Eigentümerin der betroffenen Parzelle. Sie koordiniert das Verfahren und erarbeitet die notwendigen Grundlagen für die geringfügige Zonenplanänderung.

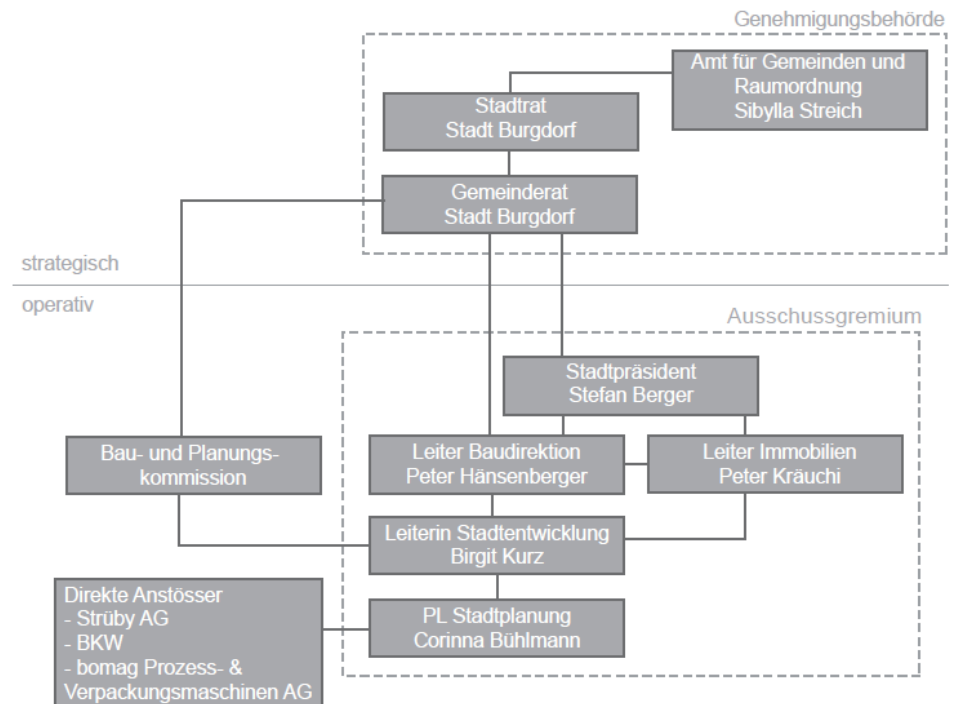


Abb. 8 Organigramm Stand Juli 2018



## 2. Planungsziele

Arrondierung Zonengrenzen Mit dem Planungsvorhaben wird eine Arrondierung der Zonengrenze vorgenommen und die zukünftige Bebaubarkeit und Zonenkonformität der Parzelle sichergestellt. Mit der Änderung wird die Attraktivität der Parzelle zum Verkauf gesteigert und die Möglichkeit zur inneren Verdichtung geschaffen. Mit einer zeitnahen Umzonung soll die Überbauung bzw. Entwicklung der Parzelle durch die Firma Strüby AG sichergestellt werden.

## 3. Planungsmassnahmen

### 3.1. Änderungen Bau- und Zonenordnung

#### 3.1.1. Baureglement

Mischzone 3a Der Teil der Grünzone wird neu der bestehenden Mischzone 3a zugeführt. Im Baureglement sind damit keine Anpassungen notwendig.

#### 3.1.2. Zonenpläne

Zonenplan 1 Eine Fläche von 1'407 m<sup>2</sup> Grünzone ist in die angrenzende Mischzone 3a umzuzonen, so dass die gesamte Parzelle Nr. 2579 in der Mischzone 3a liegt. Das bestehende Gebäude soll zukünftig gesamtheitlich in der Bauzone liegen. Damit soll die Zonenkonformität sichergestellt werden.



Abb. 9 Auszug RegioGIS II – Zonenplan 1 mit Perimeter bestehender Grünzone, Stand April 2018

Zonenplan 2 Im Zonenplan 2 werden keine Anpassungen vorgenommen, womit dieser nicht Teil der vorliegenden Zonenplanänderung ist.

## 4. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Übergeordnete Planungen Es sind keine übergeordneten Planungen betroffen.

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1. Interessenabwägung

Bauverordnung, Kulturland

Gemäss Kapitel 1.3.1 betrifft ein kleiner Teil der umzuzonenden Grünzone Kulturland. Die Einzonung von Kulturland erfordert eine Interessenabwägung.

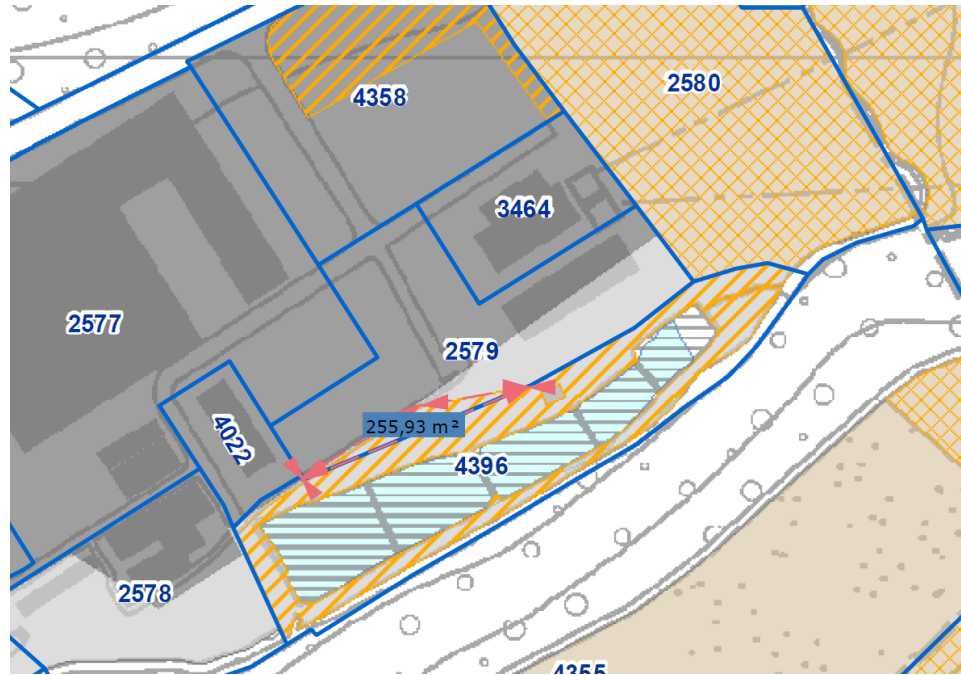


Abb. 10 Auszug Hinweiskarte Kulturland Geoportal Kanton Bern, Stand August 2018

Bei der Fläche handelt es sich um weniger als 300 m<sup>2</sup> Kulturland. Somit gelten die Anforderungen gemäss Art. 11c, 11d, 11f, und 11g Abs. 1 des BauG nicht. Nachfolgend dennoch einige Ausführungen zur Interessenabwägung. Die nachfolgenden Fotoaufnahmen zeigen, dass das Gebiet teils als Abstellplatz genutzt wird und einen verwahten Eindruck macht. Es ist eine mehrheitlich bestockte Fläche und wird heute nicht landwirtschaftlich genutzt. Mit der Möglichkeit, dass das Gebiet der Bauzone zugeführt wird, kann die Parzelle gemeinsam mit den benachbarten Parzellen entwickelt werden und zukünftig bspw. als Aufenthalts- und Spielbereich aufgewertet werden. Es kann ein allmählicher Übergang zum direkt angrenzenden Hochwasserschutzprojekt und damit ein attraktiver Aussenraum geschaffen werden, dies insbesondere im Hinblick auf die neu geplante Wohnüberbauung. Mit einer Umzonung kann das Gebiet somit einen klaren Mehrwert erfahren, im Gegensatz zur heutigen Nutzung.

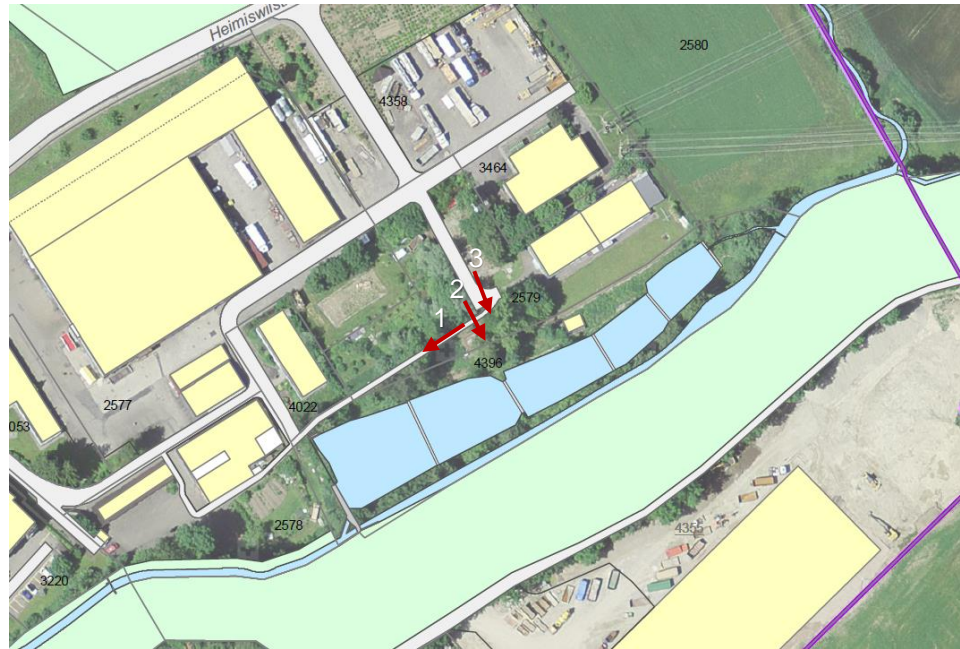


Abb. 11 Fotoaufnahmen - Luftbild mit amtlicher Vermessung, Stand Juli 2018



## 6. Planerische Beurteilung und Würdigung

### 6.1. Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten

Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Mit der Umzonung kann der Verkauf der Parzelle und damit der Einbezug in das geplante Wohnbauprojekt auf den angrenzenden Parzellen sichergestellt werden. Ohne Umzonung können das Nutzungspotenzial und die Spielräume für die Überbauung weniger ausgeschöpft werden. Die Umzonung bedeutet keine Einschränkung der Freiraumqualität.

Ausgleich von Planungsvorteilen

Die Bebaubarkeit der Parzelle bleibt aufgrund der Parzellenform weiterhin begrenzt. Auf einen Ausgleich des Planungsvorteils wird aufgrund dessen verzichtet.

## 7. Das Planerlassverfahren

### 7.1. Verfahren

Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV	Das Verfahren kann gemäss Auskunft vom 5. Juli des AGR (Sibylla Streich) im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt werden. Es wird somit ein öffentliches Einspracheverfahren nach Art. 60 BauG durchgeführt mit dem Hinweis, dass beabsichtigt wird, die Änderung im geringfügigen Verfahren durchzuführen.
Beschluss Auslösung Verfahren	Der Gemeinderat hat der Änderung des Zonenplans am 27. August 2018 zugestimmt und beschlossen das öffentliche Einspracheverfahren nach Art. 60 BauG für die Zonenplanänderung durchzuführen.
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage fand vom 6. September bis am 8. Oktober 2018 statt. In der Einsprachefrist sind keine Einsprachen bei der Baudirektion eingegangen.
Beschluss Verfahren / Bekanntmachung	Am 29. Oktober 2018 hat der Gemeinderat beschlossen die Änderung im geringfügigen Verfahren weiterzuführen. Gegen den Beschluss des Gemeinderats zur Wahl des geringfügigen Verfahrens konnte nach Bekanntmachung, ab dem 8. November 2018, innert 30 Tagen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden.
Genehmigung	Nach Ablauf der Frist wurden die Unterlagen dem AGR zur Genehmigung eingereicht.

## 8. Anhänge und Beilagen

- Zonenplanänderung vom 11. Dezember 2018