



AUFLAGE II

Büren an der Aare

Revision der Ortsplanung

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Kunde

Einwohnergemeinde
Büren an der Aare
Rathaus / Hauptgasse 10
3294 Büren a. A.

Datum

3. September 2019



Impressum

Datum

3. September 2019

Bericht-Nr.

70110_Erläuterungsbericht

Verfasst von

nia, anm, chh, jur, ram

Basler & Hofmann West AG

Ingenieure, Planer und Berater

Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24

Avenue de Tivoli 3
CH-1700 Fribourg
T +41 26 672 99 77

Verteiler

Gemeinde Büren a. A.,
Amt für Gemeinden und Raum-
ordnung AGR

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Einleitung | 8 |
| 1.1 | Auftrag | 8 |
| 1.2 | Hauptziele | 8 |
| 1.3 | Vorgehen | 9 |
| 1.4 | Organisation | 10 |
| 2. | Grundlagen | 11 |
| 2.1 | Kurzportrait Büren an der Aare | 11 |
| 2.2 | Grundlagen | 11 |
| 3. | Räumliches Entwicklungskonzept | 13 |
| 4. | Siedlungsentwicklung nach Innen | 14 |
| 4.1 | Standortbestimmung | 14 |
| 4.1.1 | Strukturanalyse | 14 |
| 4.1.2 | Siedlungsstruktur und –qualität | 16 |
| 4.1.3 | Entwicklungsziele | 19 |
| 4.2 | Übersicht der Nutzungsreserven | 21 |
| 4.3 | Übersicht der Nutzungspotenziale | 21 |
| 4.4 | Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale | 22 |
| 4.4.1 | Räumliches Entwicklungskonzept REK | 22 |
| 4.4.2 | Fachliche Beurteilung mittels Matrix | 22 |
| 4.4.3 | Grundeigentümergebefragung | 23 |
| 4.5 | Umgang mit Kulturland | 23 |
| 4.6 | Konsolidierung | 28 |
| 4.6.1 | Konsolidierung der Massnahmen des REKs | 28 |
| 4.6.2 | Konsolidierte Massnahmen für Gebiete mit hohem Potential | 28 |
| 4.6.3 | Konsolidierung der Massnahmen aus der Grundeigentümergebefragung | 28 |
| 4.7 | Umsetzungsstrategien, Instrumente und Aktivierung | 30 |
| 4.7.1 | Grundeigentümergegespräche | 30 |
| 4.7.2 | Anpassung der Bau- und Zonenordnung | 31 |
| 4.7.3 | Umsetzung im Nachgang zur OPR | 31 |
| 4.8 | Wohnbaulandbedarf für Büren an der Aare | 31 |
| 4.8.1 | Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf | 31 |
| 4.8.2 | Auswirkungen der Zonenplanänderungen auf den Wohnbaulandbedarf | 31 |
| 4.8.3 | Zusammenfassung Wohnbaulandbedarf | 32 |
| 5. | Uferschutzplanung | 33 |
| 5.1 | Vorgehen | 33 |
| 5.2 | Ziele und Grundsätze | 33 |
| 5.3 | Angepasste Instrumente | 34 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 6. | Festlegung Gewässerraum | 35 |
| 6.1 | Übergeordnete Betrachtung kommunaler Gewässer | 35 |
| 6.2 | Gesetzliche Grundlagen | 35 |
| 6.3 | Abgrenzung zur Uferschutzplanung | 35 |
| 6.4 | Bestimmung der Gewässerräume | 36 |
| 6.5 | Bestimmen dicht überbautes Gebiet | 37 |
| 6.6 | Erhöhung des Gewässerraums | 38 |
| 6.6.1 | Spezielle Gegebenheit Siechbach | 39 |
| 6.6.2 | Spezielle Gegebenheiten Mühlweiher | 39 |
| 6.7 | Festlegung Freihaltegebiet | 40 |
| 6.8 | Verzicht auf Festlegung des Gewässerraums | 41 |
| 6.9 | Darstellung und Messweisen | 41 |
| 6.10 | Angepasste Instrumente | 42 |
| | | |
| 7. | Schutzgebiete und Schutzobjekte | 43 |
| 7.1 | Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) | 43 |
| 7.2 | Kommunale Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete | 44 |
| 7.3 | Kommunales Verzeichnis der schützenswerten Naturobjekte | 45 |
| 7.4 | Hecken | 46 |
| 7.5 | Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) | 47 |
| 7.6 | Kantonales Bauinventar – Kommunalen Ortsbildschutz | 48 |
| | | |
| 8. | Verkehr | 49 |
| 8.1 | Ziele | 49 |
| 8.2 | Ausgangslage und Handlungsgrundsätze | 49 |
| 8.2.1 | Motorisierter Individualverkehr | 49 |
| 8.2.2 | Öffentlicher Verkehr und kombinierte Mobilität | 49 |
| 8.2.3 | Veloverkehr | 50 |
| 8.2.4 | Fussverkehr | 50 |
| 8.3 | Verkehrsrichtplan 2005 | 50 |
| 8.4 | Parkierungskonzept | 51 |
| 8.4.1 | Vorgehen | 51 |
| 8.4.2 | Ziele | 51 |
| | | |
| 9. | Die revidierte Nutzungsplanung | 52 |
| 9.1 | Geplante Umzonungen | 52 |
| 9.1.1 | Zone mit Planungspflicht ZPP V „Bahnhof Ost“ | 52 |
| 9.1.2 | Zone mit Planungspflicht ZPP IV „Bauten auf Bahnareal“ | 53 |
| 9.1.3 | Zonenkonformität für die Baumschule / Pflanzencenter Büren an der Aare | 54 |
| 9.1.4 | Zone mit Planungspflicht ZPP III „Beunde“ | 55 |
| 9.1.5 | Aufhebung weiterer Planungsinstrumente | 56 |
| 9.2 | Anpassungen Zonenplan | 58 |
| 9.3 | Schutzzonenplan | 70 |
| 9.3.1 | Schutzzonenplanänderungen | 70 |
| 9.4 | Inventarplan Natur und Landschaft 2013 | 72 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 9.5 | Baureglement | 73 |
| 9.6 | Altstadtplanung | 76 |
| 10. | Beabsichtigte Vorhaben im Nachgang der OPR | 78 |
| 10.1 | Planbeständigkeit | 78 |
| 10.2 | Einzonungen | 78 |
| 10.2.1 | Planungsabsichten Galgenfeld | 78 |
| 10.2.2 | Planungsabsichten Solothurnstrasse | 79 |
| 10.2.3 | Voraussetzungen zur Einzonung | 81 |
| 10.2.4 | Vorgehen zur Einzonung | 81 |
| 10.3 | Intensivlandwirtschaftszonen (ILWZ) | 82 |
| 11. | Hinweisende Themen ergänzend zur OPR | 83 |
| 11.1 | Kataster für öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen ÖREB | 83 |
| 11.2 | Reglement über die Mehrwertabschöpfung | 85 |
| 12. | Nachhaltigkeit | 87 |
| 13. | Verfahren | 89 |
| 13.1 | Mitwirkung | 89 |
| 13.2 | Vorprüfung | 89 |
| 13.3 | Öffentliche Auflage | 90 |
| 13.3.1 | Änderungen aufgrund Einspracheverhandlungen | 90 |
| 13.3.2 | Abgewiesene Einsprachen | 91 |
| 13.4 | Gemeindeversammlung | 91 |
| 14. | Abkürzungsverzeichnis | 92 |

Anhang 1 Strukturanalyse

Anhang 2 Unüberbaute Bauzonen

Anhang 3 Gebietsanalyse

Anhang 4 Grundeigentümbefragung

Anhang 5 Parkierungskonzept

Anhang 6 Wohnbaulandbedarf AGR

Anhang 7 Gewässerraum

Anhang 8 Landschaftsgebiete

Anhang 9 OEREB Plan

Anhang 10 Mitwirkungsberichte

Anhang 11 Einsprachen

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftrag

Lokale und regionale Wandlungstendenzen wie Bevölkerungswachstum, Wirtschaft, Verkehrsprojekte etc. veranlassen die Gemeinde Büren an der Aare ihre über 20-jährige Ortsplanung zu revidieren. Gemäss Bundesrecht sind Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). Nutzungspläne und allenfalls Richtpläne sind demnach alle 10 bis 15 Jahre zu überarbeiten und an die geänderten Verhältnisse sowie an die aktuellen Rechtsgrundlagen von Bund und Kanton anzupassen.

Gegenstand der Ortsplanung

Gegenstand der Ortsplanung sind:

- _ Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzepts
- _ Anpassung des Verkehrsrichtplans
- _ Erarbeitung eines Parkierungskonzepts
- _ Erarbeitung eines Landschaftsinventars
- _ Überarbeitung des Baureglements nach BMBV
- _ Überarbeitung des Zonenplans
- _ Anpassung des Schutzzonenplans
- _ Anpassung der Altstadtplanung
- _ Gewässerräumeinführung
- _ Anpassung der Uferschutzplanung
- _ Erarbeitung Mehrwertabschöpfungsreglement und Verankerung im Baureglement

Nicht Gegenstand der Ortsplanung

Nicht Gegenstand der Ortsplanung sind:

- _ Umfassende Überarbeitung der Uferschutzpläne Nrn. 1 – 8 und der zugehörigen Vorschriften
- _ Anpassung bestehender sowie Erstellung neuer Überbauungsordnungen
- _ Erarbeitung eines Erschliessungsprogramms
- _ Erarbeitung eines Landschaftsrichtplanes inklusive Massnahmenkatalog
- _ Grossflächige Einzonungen

1.2 Hauptziele

Hauptziele

Folgende Hauptziele wurden für die Revision der Ortsplanung definiert:

- _ Büren an der Aare in seiner Funktion als Regionalzentrum stärken
- _ Büren an der Aare zu einem attraktiven Wohnstandort ausgestalten, indem die Qualität des Wohnraumes und Wohnumfeldes gesichert und ausgebaut wird
- _ Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen
- _ Unterstützung einer qualitativ hochwertigen baulichen Verdichtung
- _ Sicherung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten von ortsansässigen Unternehmen
- _ Sicherung bestehender ökologischer Werte
- _ Frühzeitige Kommunikation zwischen Behörden und Bevölkerung über die Ziele und Entwicklungsstrategien sowie über die revidierten Planungsinstrumente
- _ Aufeinander abgestimmte Planungsinstrumente entwickeln, welche die Hauptziele unterstützen

1.3 Vorgehen

| | |
|---|--|
| Räumliches Entwicklungskonzept | Das Projektteam Ortsplanungsrevision hat zwischen Januar und April 2012 das Räumliche Entwicklungskonzept als Grundsatzpapier für die Ortsplanungsrevision erarbeitet. Mit der Genehmigung des Räumlichen Entwicklungskonzepts am 1. Mai 2012 hat der Gemeinderat die Zielrichtung für die künftige räumliche Entwicklung verabschiedet und zuhänden des ersten öffentlichen Mitwirkungsverfahrens vom 14. Juni bis 15. Juli 2012 freigegeben. Aufgrund des in der Zwischenzeit revidierten Raumplanungsgesetzes wurde das Entwicklungskonzept entsprechend den Vorgaben der Kant. Arbeitshilfe SEIn überprüft und punktuell vertieft. |
| Zonenplan, Schutzzonenplan, Landschaftsinventar, Baureglement, Altstadtplanung, Mehrwertabschöpfungsreglement | Im Zonenplan und Schutzzonenplan wurden die Zielvorstellungen aus dem räumlichen Entwicklungskonzept umgesetzt. Parallel dazu wurde das Baureglement entsprechend angepasst und nach Vorgaben der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011 überarbeitet. Die Vorschriften der bisher geltenden Instrumente zur Altstadtplanung wurden gekürzt und vereinfacht. Die Grundlage zum Ausgleich für Planungsvorteile wurde in diesem verankert und ein Reglement über die Mehrwertabschöpfung erarbeitet. Im Zuge der Erstellung des Schutzzonenplanes wurde ein Landschaftsinventar erarbeitet und in einem entsprechenden Plan festgehalten. Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete wurden aktualisiert. Aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes und Baugesetzes wurden oben genannte Instrumente überprüft und angepasst. |
| Uferschutzplanung | Die Uferschutzplanung wurde bezüglich des Uferschutzperimeters bereinigt und mit dem Zonenplan und dem neuen Gewässerschutzgesetz abgestimmt. Die Uferbaulinie wurde aufgehoben. Vom 28. April bis 27. Mai 2016 fand hierzu eine Mitwirkung statt. |
| Gewässerraumdefinition | Gemäss revidiertem Gewässerschutzgesetz wurde für sämtliche Gewässer ein Gewässerraum definiert und in der Bau- und Zonenordnung festgesetzt. |
| Parkierungskonzept | Es wurde ein Parkierungskonzept erarbeitet, auf dessen Grundlage die Gemeinde ein Reglement erlassen kann. Das Parkierungskonzept wurde vom Gemeinderat am 20. November 2012 zur Mitwirkung beschlossen. Das Mitwirkungsverfahren (2. Mitwirkung) dazu dauerte vom 22. April 2013 bis zum 31. Mai 2013 und wurde am 3. Juli 2013 vom Gemeinderat verabschiedet. |
| Nachgelagerte Planungsarbeiten | Nach Genehmigung der OPR werden die Einzonungsvorhaben der Gemeinde vorangetrieben. Hierzu müssen diverse Voraussetzungen erfüllt werden. Der Verkehrsrichtplan wird im Anschluss an die OPR einer kompletten Revision unterzogen. Während des OPR-Prozesses wurde er gemäss aktueller Situation und verkehrsbasierenden Bedürfnissen angepasst. Diese Planungsinstrumente wurden am 15. Oktober 2013 durch den Gemeinderat zuhänden der 3. Mitwirkung, welche vom 1. November bis 30. November 2013 dauerte, verabschiedet. |

OPR-Team

1.4 Organisation

Zur Durchführung der Planungsarbeiten hat der Gemeinderat ein Projektteam „Ortsplanungsrevision“ eingesetzt. Darin waren neben dem beauftragten Planungsbüro vertreten:

- _ Gemeindepräsidentin/ Gemeindepräsident
- _ Bauverwalter
- _ Präsidentin / Präsident der Bau- und Planungskommission
- _ Weitere Mitglieder der Bau- und Planungskommission
- _ Gemeinderatsmitglied und Vorsteherin Ressort Bau und Planung
- _ Präsident Fachinstanz Altstadt (FIAS)

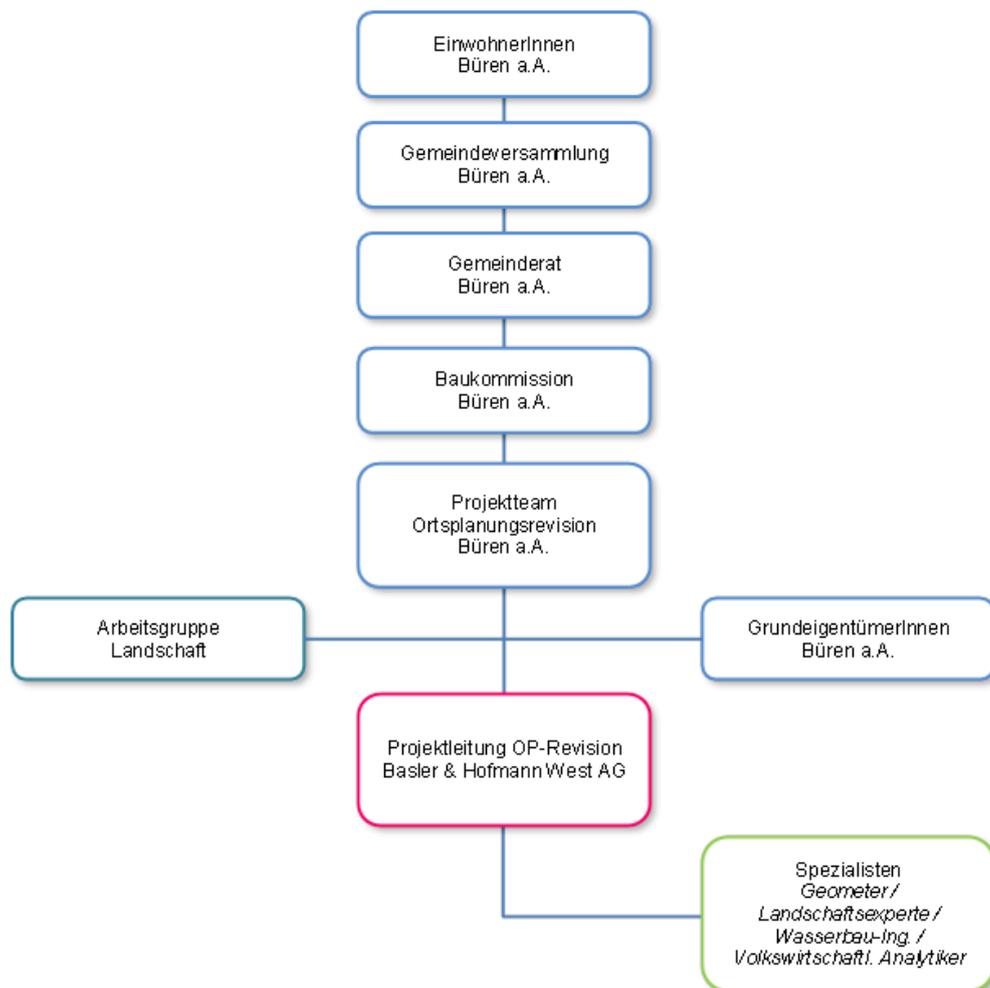


Abb. 1 Organigramm zur Durchführung der OPR

2. Grundlagen

2.1 Kurzportrait Büren an der Aare

Lage

Büren liegt an der Aare mittig zwischen Biel und Solothurn und ist Regionalzentrum im Verwaltungskreis Seeland. Im Nordosten und im Süden grenzt es an die solothurnischen Gemeinden Grenchen und Schnottwil, im Osten an die bernischen Gemeinden Rüti bei Büren und Oberwil bei Büren, im Südwesten an Diessbach bei Büren, Dotzigen und Meienried, im Westen an Safnern, im Nordwesten an Meinisberg und im Norden an Lengnau.

| | |
|---|---------------------|
| Gesamtfläche 2013¹ | ca. 1'260 ha |
| davon bestockte Fläche (Wald und Gehölze) 2013 | ca. 430 ha (34.1 %) |
| davon landwirtschaftlich genutzte Fläche 2013 | ca. 582 ha (46.2 %) |
| davon Siedlungsfläche 2013 | ca. 156 ha (12.4 %) |
| davon unproduktive Fläche (Gewässer, Gletscher, ...) 2013 | ca. 92 ha (7.3 %) |
| Wohnbevölkerung und Wirtschaft | |
| Stand Einwohner/innen 2016 | 3'596 |
| Entwicklung Einwohner 2010-2016 | + 10.5 % |
| Sozialhilfequote 2016 | 4.7 % |
| Beschäftigte total 2015 | 1'960 (55 %) |
| Betriebe 2008 (1., 2., 3. Sektor) | 273 |

Abb. 2 Amt für Statistik, Regionalporträts 2018: Gemeinden - Kennzahlen

Detailliertere Informationen siehe Kapitel 4.1 Standortbestimmung.

2.2 Grundlagen

Auf Ebene der Gemeinde

- _ Baureglement, Zonenplan und Schutzzonenplan nebst Zonenplanänderungen (1992)
- _ Überbauungsordnungen der Gemeinde Büren an der Aare
- _ Uferschutzpläne Nrn. 1 bis 8 (1992) nebst Änderungen
- _ Verkehrsrichtplan Büren an der Aare (2005) mit Massnahmen
- _ Bauinventar der Gemeinde Büren an der Aare (2004)
- _ Leitbild zur nachhaltigen Entwicklung (2010)
- _ Strategiepapier 2010 – 2013 des Gemeinderates Büren an der Aare (2011)
- _ Bundesamt für Statistik, Regionalporträts Gemeinden, Büren an der Aare, Internetzugriff (2012)
- _ Übersicht über die Baulandreserven Büren an der Aare (2007)
- _ Geoportal des Kantons Bern

Auf Ebene der Region

- _ Regionaler Teilrichtplan Ressourcenschutz Boden, Wasser, Landschaft und ökologischer Ausgleich (2004)
- _ Inventar der schützenswerten Geotope der Region (Entwurf 2007)
- _ Richtplan RGSK Biel-Seeland (2012)
- _ Geoportal des Kantons Bern

Auf Ebene des Kantons

- _ Kant. Richtplan (2011, 2016)
- _ Kant. Richtplan Veloverkehr (2004)

¹ Statistische Flächenangaben von 2017 lassen sich nicht mehr prozentual mit der Gesamtfläche vergleichen

-
- _ Kant. Richtplan des Wanderroutennetzes (2002) bzw.
 - _ Kant. Sachplan Wanderroutennetz, Entwurf für die Mitwirkung (2011)
 - _ ÖV-Angebotskonzept des Kantons Bern 2010–2013 (2009)
 - _ Verzeichnis der Naturschutzgebiete des Kantons Bern (2011)
 - _ Kantonales Waldnaturschutzinventar (2005)
 - _ Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV, 2011)
 - _ Bauinventar der Gemeinde Büren an der Aare (2004)
 - _ Geoportal des Kantons Bern

Auf Ebene des Bundes

- _ Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS
- _ Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN
- _ Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS
- _ Aueninventar
- _ Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung
- _ Flachmoorinventar
- _ Amphibienlaichgebiete-Inventar

3. Räumliches Entwicklungskonzept

| | |
|------------|--|
| Vorgehen | An zwei halbtägigen Workshops im Januar 2012 wurden die Arbeitspapiere durch Projektteam und Auftragnehmerin erarbeitet. Am 1. Mai 2012 wurde das Räumliche Entwicklungskonzept durch den Gemeinderat genehmigt. Anschliessend fand die erste öffentliche Mitwirkung vom 14. Juni bis zum 15. Juli 2012 statt. Im Anschluss erfolgte die Überarbeitung und eine gezielte Diskussion mit den einzelnen GrundeigentümerInnen. |
| Themen | Folgende Bereiche wurden jeweils mit Risiken-/Chancenabschätzung und Umsetzungsmassnahmen thematisiert: <ul style="list-style-type: none"> _ Siedlung _ Verkehr _ Landschaft und Grünraum _ Nachhaltigkeit _ Infrastruktur _ Tourismus und Naherholung. |
| Strategien | Mit den zwei Strategien ... <ul style="list-style-type: none"> _ „Siedlungsentwicklung nach Innen fördern“ und _ „Langfristige Siedlungsränder definieren“ |
| Teilziele | ... wurden folgende Teilziele postuliert: <ul style="list-style-type: none"> _ Siedlungswachstum über Innere Verdichtung und Grünanlagen erhalten _ Bauliche Entwicklung auf dem SBB-Areal Ost _ Entwicklung Gewerbe im Rütifeld _ Gestalterische Qualität im Siedlungsgebiet _ Existenz für intensiv produzierende Landwirtschaft sichern _ Parkierungskonzept erarbeiten |

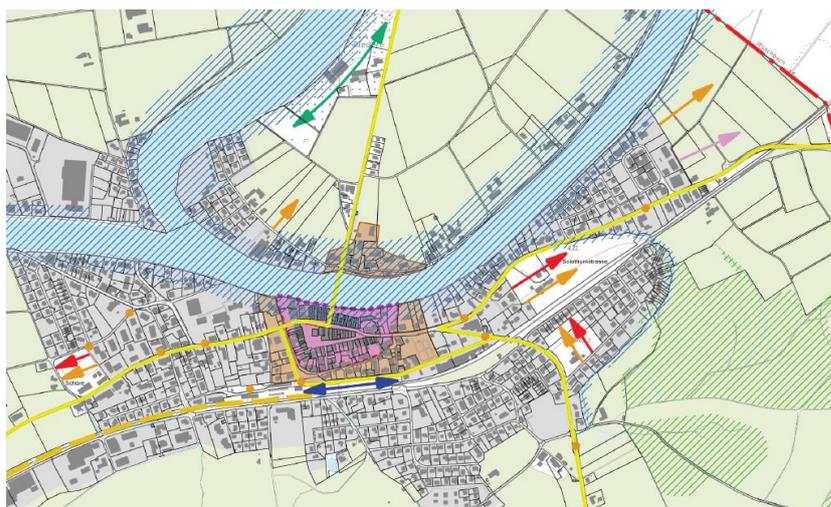


Abb. 3 Entwicklungskonzept Büren an der Aare

4. Siedlungsentwicklung nach Innen

Aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes wurde der Kantonale Richtplan überarbeitet. Schwerpunkt ist unter anderem die Siedlungsentwicklung nach Innen. Zur Lenkung der Umsetzung der Richtplan-Anforderungen hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eine Arbeitshilfe „Siedlungsentwicklung nach Innen“ herausgegeben. Das folgende Kapitel ist gemäss dieser Arbeitshilfe aufgebaut. Obwohl das Räumliche Entwicklungskonzept noch vor der Raumplanungsgesetzesrevision erarbeitet wurde, widersprechen die beabsichtigten Entwicklungsziele der Gemeinde nicht den Absichten des Raumplanungsgesetzes. Somit konnten Erkenntnisse und Entwicklungsziele des Räumlichen Entwicklungskonzeptes in das folgende Kapitel einfließen. Das Räumliche Entwicklungskonzept behält seine Behördenverbindlichkeit bei.

4.1 Standortbestimmung

4.1.1 Strukturanalyse

Es wurde eine Strukturanalyse durchgeführt, um über Themen wie Bevölkerungs-, Beschäftigungs-, Immobilienpreisentwicklung eine Übersicht zu erhalten.

Siehe Anhang 1 Strukturanalyse

Beschäftigungsstruktur

Die Beschäftigungsentwicklung von Büren an der Aare ist in den letzten 20 Jahren stabil geblieben bzw. im kantonalen Vergleich leicht überdurchschnittlichen Niveau. (+0.13 VZÄ). Im schweizweiten Vergleich weist Büren an der Aare überdurchschnittlich viele Beschäftigte (in VZÄ) im Sekundärsektor auf. Der Verteilschlüssel von kleinen, mittleren und grossen Unternehmen ist für Büren an der Aare recht ausgeglichen. Für eine vergleichsweise kleine Gemeinde ist dies ein erfreuliches Ergebnis, da es auf attraktive Arbeitsplätze und eine krisenresistente, da vielfältige und ausgewogene Struktur hindeutet.

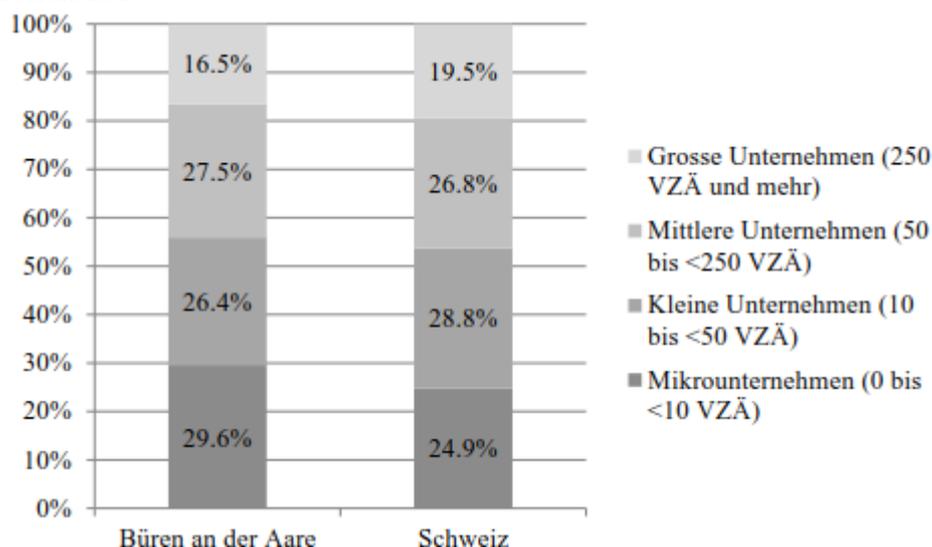


Abb. 4 Unternehmensstruktur 2015, Quelle: Strukturanalyse Büren an der Aare, BSS, 2018

Bevölkerungsstruktur

Von 2010 bis 2016 ist die Wohnbevölkerung Bürens um 10% gestiegen und ist damit stärker gewachsen als der Kanton Bern, als der Verwaltungskreis Seeland und auch als die Schweiz. Auch der künftige Bevölkerungszuwachs für Büren an der Aare wird mit + 22% von 2015 bis 2045 stärker ausfallen als das durchschnittliche Wachstum des Kantons Bern.

Die Altersstruktur von Büren an der Aare entspricht im Schnitt derjenigen der gesamten Schweiz. Gut vertreten sind Familien (Erwachsene im Alter von 45-50 Jahren und Kinder), was darauf hindeutet, dass das Angebot für Familien in Büren an der Aare stimmt. Leicht untervertreten sind junge Erwachsene (25-30 Jahre), welche als Leistungsträger gehalten werden sollten.

Büren an der Aare weist in den letzten 5 Jahren ein positives Wanderungssaldo auf, welches vor allem durch Zuzüger aus dem Ausland gespeisen wird. Dies lässt positive Rückschlüsse auf die Integrationsmöglichkeiten in Büren an der Aare zu.

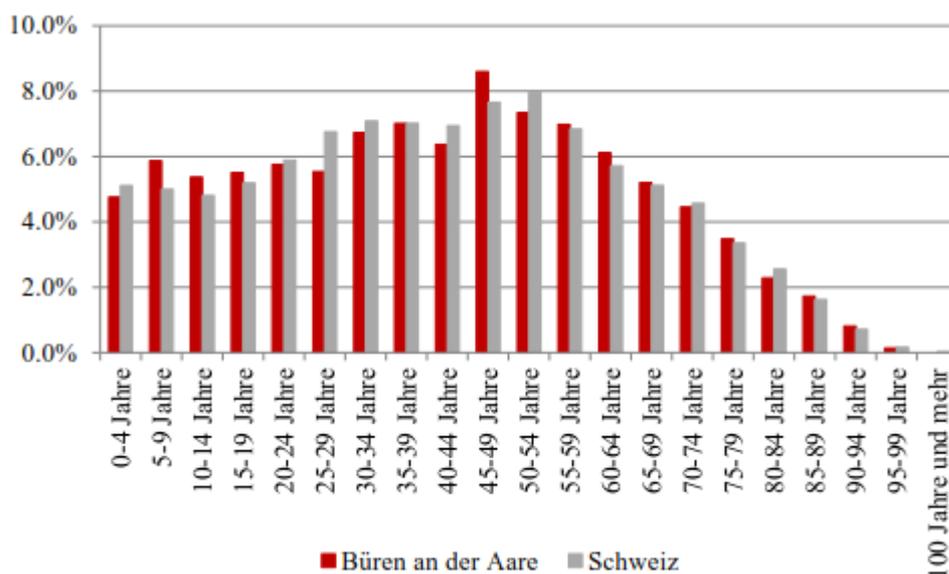


Abb. 5 Altersstruktur 2016, Quelle: Strukturanalyse Büren an der Aare., BSS, 2018

Steuerbelastung

Der Steuerfuss für natürliche und juristische Personen von Büren an der Aare entspricht im Mittel dem des Umlandes. Es kann angenommen werden, dass hieraus keine Gefahr der Abwanderung entsteht.

Leerwohnungsbestand

Vor allem ab 2012 kommt es zu einer überdurchschnittlich hohen Leerwohnungsziffer im Seeland im Vergleich zum Kanton Bern und der Schweiz. Bei den Leerwohnungsbeständen handelt es sich hauptsächlich um Mietwohnungen, kaum um Einfamilienhäuser oder Neubauwohnungen.

Miet- und Baulandpreise

Im Vergleich zur Region Biel/Seeland sind Miet- und Baulandpreisniveau der Region Grenchen (hierzu zählt Büren an der Aare) tiefer. Von 2015 bis 2017 ist in beiden Regionen das Baulandpreisniveau gestiegen (Region Grenchen: ca. + 40%, Biel/Seeland: ca. + 25%)

4.1.2 Siedlungsstruktur und –qualität

Ortsbildentwicklung

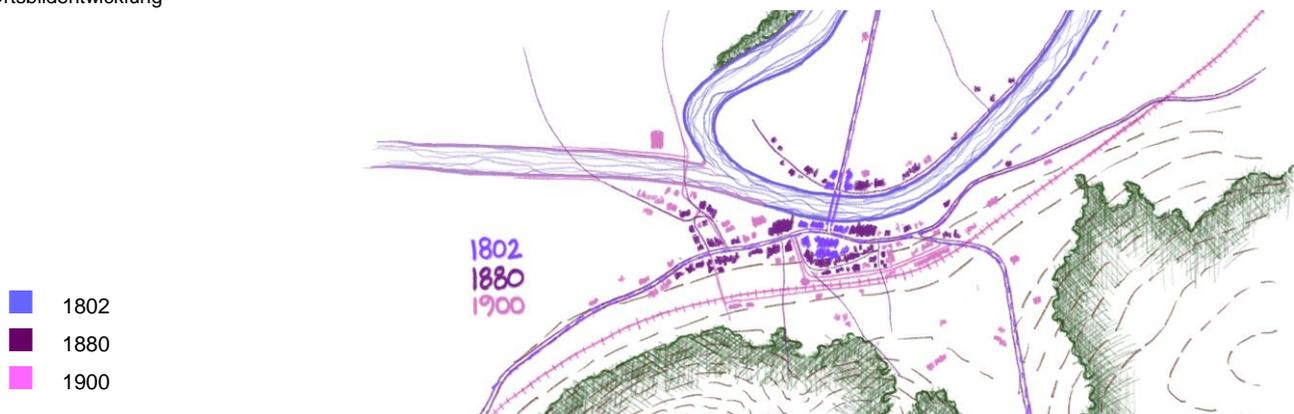


Abb. 6 Ortsbildentwicklung Büren an der Aare

Mitte des 13. Jh. wurde der Ort Büren gegründet. Es gibt Hinweise auf einen Ort namens „buirro“ aus dem 12. Jh. Unter Bernischer Herrschaft ab dem 14. Jh. wurde es zum Hauptort der Landvogtei, vom Aufschwung zeugen mehrere spätgotische Häuser und das Schloss. Im 19. Jh. kam es durch regen Schiffsverkehr zur ersten Weiterentwicklung über die Stadttore hinaus. Mit Gründung der Uhrenfabrik „Büren Watch“ 1873 folgte der Bahnanschluss sowie der Büren-Nidau-Kanal. Büren wurde zum Industriestandort. In der Vorstadt entstand das prächtige Schulhaus und hinter den Gleisen das erste reine Wohnquartier. Reiben, bis anhin eine Ackerbauernsiedlung, wurde eingemeindet. Die Landwirtschaft verschwand zunehmend aus dem Siedlungsbild. Ab 1950 entstanden Ein- und Mehrfamilienhäuser – die ehemaligen Vororte wurden stark überformt.

Quartierstruktur



Abb. 7 Quartierstruktur Büren an der Aare

Die Siedlungsentwicklung von Büren an der Aare lässt sich noch heute gut aus der Quartiersstruktur ablesen. Der Ort ist klar gegliedert. Im Zentrum befindet sich die dicht bebaute Altstadt. Ihr schliessen sich Reste der ehemaligen Stadterweiterungen und das grosszügige Schulgelände an. Entlang der Ausfallstrassen Aarberg-, Bern- und Solothurnstrasse sind Reste der Vororte zu finden – heutige Mischzonen. Aare und Bahn begrenzen die genannten Quartiere und haben in Bezug auf den gesamten Siedlungskörper eine trennende Wirkung. Es schliessen sich hauptsächlich grossflächige, reine Wohngebiete an (zum grössten Teil EFH). Klar abgegrenzte

Arbeitsgebiete befinden sich im Westen und im Osten an Randlagen – Konflikte mit übrigen Quartieren sind so vergleichsweise gering.

Grün- und Freiräume

- Sport / Freizeit
- ▢ Baulücken
- Naherholung
- öffentlicher Platz
- Siedlungsgrenzen
- ↔ Grünraumverbindung
- ↔ Bezug Aare-Landschaft



Abb. 8 Grün- und Freiräume Büren an der Aare

Büren an der Aare wird im Süden von der bewaldeten Hügellandschaft begrenzt, dehnt sich über die Aare leicht bis in die offene Landschaft des flachen Häftlis aus. Der Siedlungskörper ist zur Landschaft hin klar begrenzt. Flussabwärts befinden sich am Aareufer Bauernhofensembles, welche für qualitätsvolle Sichtbezüge zwischen Aare und Landschaft sorgen. Das Bahntrasse trägt Hecken und Ruderalflächen in den Ort. Im und am Siedlungskörper befinden sich diverse Erholungs- und Sportflächen sowie 3 grössere Baulücken.

Öffentliche Nutzungen

- Sport
- Schule
- Verwaltung
- Altersheim
- Kirche
- Platz

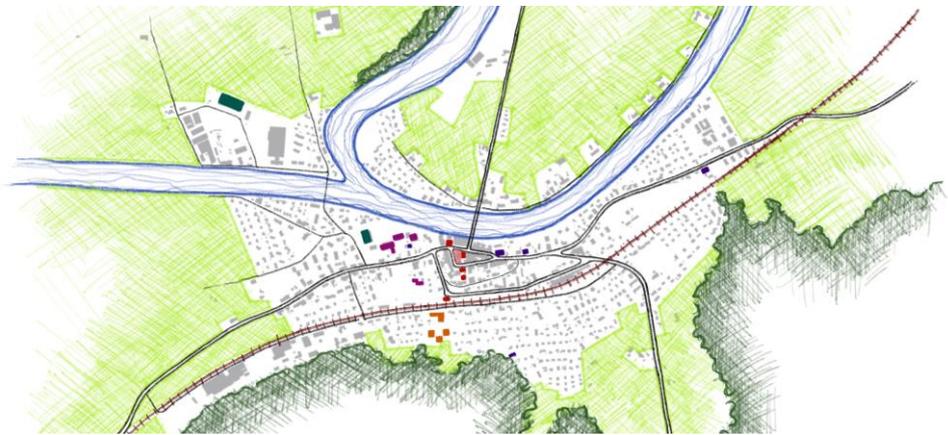


Abb. 9 Öffentliche Nutzungen Büren an der Aare

Die öffentlichen Nutzungen von Büren an der Aare, wie Verwaltungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Altersheim, Kirchen und Post befinden sich grösstenteils in der Altstadt oder in deren unmittelbarer Nähe. Dies stärkt deren Zentrumsfunktion und sorgt für Belebung der Strassenräume durch Synergieeffekte der einzelnen Nutzungen untereinander.

Identität



Abb. 10 Identität Büren an der Aare

Als identitätsstiftende Merkmale von Büren an der Aare sind die Aare, das Häftli mit seinen wertvollen Schutzgebieten, der gut gelegene kompakte Siedlungskörper in dieser reizvollen Landschaft, das bauliche Ensemble der Altstadt, die Holzbrücke und Reiben sowie die Bauernhofgruppen entlang des Aareufers zu nennen.

Bauinventar



Abb. 11 Bauinventar Büren an der Aare

Die meisten erhaltens- und schützenswerten Bauten befinden sich im Stedli und Reiben (Baugruppe). Auffallend ist, dass bis auf einige Ausnahmen wie Mühle und Bauernhöfe die meisten erhaltens- und schützenswerten Objekte kumuliert in Altstadtnähe zu finden sind. Hier ist die ursprüngliche Siedlungsentwicklung ablesbar, welche ihren Ursprung in der Altstadt findet und sich radial über die Stadtmauern hinaus und entlang der Ausfallachsen entwickelte.

4.1.3 Entwicklungsziele

Folgende Ziele ergeben sich aus oben erfolgter Analyse und dem Räumlichen Entwicklungskonzept, in welchem sie auch gesichert wurden.

Allgemeine Entwicklungsziele

- _ Siedlungsentwicklung nach innen fördern:
 - _ bauliche Verdichtung, welche die Qualitäten der Bauten und Freiräume verstärkt
 - _ Baulücken schliessen, ohne wertvolle Bauten/Baugruppen und Grün-/ Freiräume zu beeinträchtigen
- _ Siedlungsränder definieren:
 - _ Siedlungsränder nur marginal entwickeln, kompakten, klar begrenzten Siedlungskörper behalten
 - _ Land-, forstwirtschaftlich genutzte Flächen und Naturräume dienen der Siedlungsbegrenzung
- _ Weitere Teilziele:
 - _ zukunftstaugliche Siedlungsräume mit attraktiven öffentlichen Aussenräumen und guter ÖV-Anbindungen erschaffen
 - _ wichtige Grünräume im Siedlungsgebiet erhalten
 - _ bauliches Potenzial auf SBB-Areal nutzen
 - _ längerfristige bauliche Entwicklung für kleineres und mittleres Gewerbe wird am verkehrstechnisch günstig gelegenen Standort im Rütifeld vorgesehen
 - _ gestalterische Qualität fördern: Verdichtung ohne Qualitätseinbussen
 - _ Sicherung der intensiv produzierenden Landwirtschaftsbetriebe mittels Intensivlandwirtschaftszone
 - _ Parkierungskonzept erarbeiten, um das bestehende Parkierungsangebot zielgruppengerecht und siedlungsverträglich zu verwalten

Quartiersbezogene
Entwicklungsziele

- _ Stedtlī:
 - _ Erhalt der historischen Struktur und Bausubstanz sowie des Identifikationswertes
 - _ Belebung der Frei- und Strassenräume, hochwertige Aufenthaltsqualität sicherstellen, Aarebezug pflegen
 - _ sensibler Umgang mit motorisiertem Verkehr, Fokus auf Langsamverkehr

- _ Schulareal:
 - _ Erhalt der historischen Struktur und des Identifikationswertes
 - _ sensible bauliche Anpassungen an moderne Bedürfnisse
 - _ Verdichtung mittels zusätzlicher Bauten und / oder Ersatzbauten denkbar, dabei Berücksichtigung der baulichen Struktur des Schüredörfli
 - _ Leerstände vermeiden
 - _ Verdichtungen

- _ Ehemalige Vororte (Aarbergstrasse, Solothurn-/ Bernstrasse):
 - _ Schutz der verbliebenen historischen Spuren (schützens-, erhaltenswerte Objekte und Baugruppen), Ersatzbauten sind möglich
 - _ sensible Verdichtung, vor allem Baulückenschliessung (z. B. Beunde),
 - _ Durchfahrtscharakter minimieren, Langsamverkehr höheren Stellenwert zugestehen, Massnahmen zur Förderung des Modal Split

- _ Reiben und östlich anschliessendes linksseitiges Aareufer:
 - _ Erhalt der durch Bauernhofensembles geprägten Baukultur
 - _ Verbleib der landwirtschaftlichen Nutzung
 - _ Erhalt der lockeren Baustruktur mit Querbezug zwischen Aare und offener Landschaft
 - _ Erhöhung Aufenthaltsqualität für Langsamverkehr (Gestaltung von Freiflächen und Reduktion des Unfallpotenzials am Brückenkopf)

- _ Einfamilienhausgebiete:
 - _ Schliessung der Baulücken in der Bauzone
 - _ Schliessung der landwirtschaftlich genutzten Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers
 - _ Aufhebung der Zone W1
 - _ Erhalt der hohen Wohnqualitäten durch Reduktion der Verkehrsgeschwindigkeiten, Vermeidung von Durchfahrtsverkehr und Pflege öffentlicher Plätze und Freiflächen
 - _ Zugang zu Erholungsräumen sichern
 - _ trennende Wirkung des SBB-Areals verringern (aktive und inaktive Gleise)

- _ Arbeitsgebiete:
 - _ Erschliessung des Gebietes Ey optimieren
 - _ Unterstützung der ortsansässigen Unternehmen zur Weiterentwicklung
 - _ Erhöhung der Arbeitsplatzattraktivität (z. B. mittels ÖV-Anschluss oder Kita-Ausbau)
 - _ Baulückenschliessung und bessere Ausnützung prioritär gegenüber Neueinzonungen und Erweiterung der Siedlungsränder behandeln

4.2 Übersicht der Nutzungsreserven

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüfte die Gemeinde alle vom Kanton als unüberbaute Bauzonen definierte Parzellen anhand der Arbeitshilfe zu «unüberbaute Bauzonen». Während der Vorprüfung III (4. Dezember 2018) prüfte der Kanton die durch die Gemeinde vorgenommenen Änderungen und nahm aufgrund dessen Anpassungen an der Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs vor. Die Gemeinde Büren an der Aare weist 5.6 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzone auf. Aufgrund der angepassten Berechnung steht der Gemeinde Büren an der Aare ein Einzonungskontingent von 1.7 ha zu.

Die aus der Überprüfung durch die Gemeinde und der anschliessenden Prüfung durch das AGR resultierenden Berichte zu den überbauten sowie den unüberbauten Bauzonen befinden sich in Anhang 2 unüberbaute Bauzonen. Das Datenblatt der «Ermittlung des tatsächliche Baulandbedarfs Wohnen» des Kantons liegt in Anhang 6 bei.

4.3 Übersicht der Nutzungspotenziale

Basierend auf der Analyse der Quartiersstruktur wird das Siedlungsgebiet für die weitere Betrachtung der Siedlungsentwicklungspotenziale in 18 Gebiete unterteilt. In einer ortsbaulichen Analyse wurden die Gebiete bezüglich der Themen Ausnützung, Lage, ortsbauliche Qualität und Mobilisierung in Bezug auf ihr Entwicklungspotenzial hin untersucht. Beim Thema Ausnützung werden Ausnützungsgrad, unüberbaute Bauzonen, Raumnutzung und Einzonungspotenzial untersucht. Die Bewertung der Lage wird durch die Kriterien Zentrumsnähe und ÖV-Anbindung erfasst. Das Verdichtungspotenzial in der bestehenden Bebauungsstruktur wird im Thema ortsbauliche Qualität beurteilt, dabei spielt neben Alter der Bausubstanz und Erweiterungspotenzial auch die gestalterische Qualität der Bauten eine Rolle. Die Kriterien Grundeigentümerverhältnisse sowie die Altersklassen lassen Rückschlüsse auf die Mobilisierungsmöglichkeiten des Baulands zu.

Die unterschiedlichen Kriterien werden gemäss ihrem Unterstützungspotenzial zur Entwicklung gewichtet. Die Kriterien des Themas Ausnützung werden als besonders bedeutend beurteilt.

Durch die Darstellung des Mengengerüsts wird eine gute Gegenüberstellung des Entwicklungspotenzials je Gebiet möglich. Die Grundlagen zur Bewertung basieren auf Ortsbegehungen, auf Angaben der Gemeinde sowie auf Statistiken aus den Geodaten des Kantons zum Thema Siedlungsentwicklung nach Innen. Die detaillierte quantitative und qualitative Analyse der einzelnen Gebiete ist in Anhang 3 Gebietsanalyse ersichtlich.

- Unüberbaute BZ
- Perimeter Analysegebiet
- 1 Arbeitszone Ey
- 2 Wohnzone Ey
- 3 Badii
- 4 Reiben
- 5 Scheuren
- 6 Hägni
- 7 Schule
- 8 Aarbergstrasse
- 9 Beunde
- 10 Dotzigenfeld
- 11 Altersheim
- 12 Bahnhof
- 13 Graben
- 14 Stedtli
- 15 Chilchmatt
- 16 Galgenfeld
- 17 Solothurnstrasse
- 18 Rütifeld

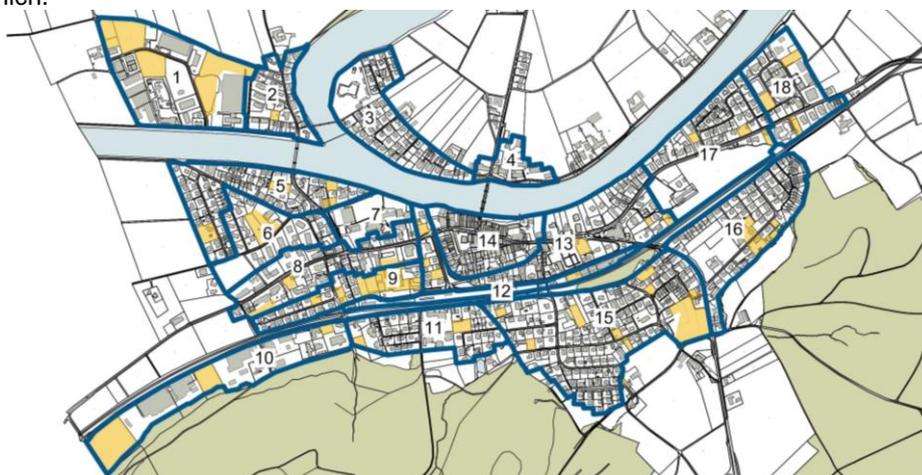


Abb. 12 Analysegebiet inkl. unüberbaute Bauzonen, Quelle: B&H

4.4 Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale

4.4.1 Räumliches Entwicklungskonzept REK

An zwei halbtägigen Workshops im Januar 2012 wurden die Arbeitspapiere durch Projektteam und Auftragnehmerin erarbeitet. Am 1. Mai 2012 wurde das Räumliche Entwicklungskonzept durch den Gemeinderat genehmigt. Anschliessend fand die erste öffentliche Mitwirkung vom 14. Juni bis 15. Juli 2012 statt. Im Anschluss erfolgte die Überarbeitung und eine gezielte Diskussion mit den einzelnen GrundeigentümerInnen.

Folgende Bereiche wurden jeweils mit Risiken-/Chancenabschätzung und Umsetzungsmassnahmen thematisiert:

- _ Siedlung
- _ Verkehr
- _ Landschaft und Grünraum
- _ Nachhaltigkeit
- _ Infrastruktur
- _ Tourismus und Naherholung.

Die Ziele des räumlichen Entwicklungskonzepts entsprechen den Entwicklungszielen gemäss Standortbestimmung (siehe Kapitel 4.1.3 Entwicklungsziele).

4.4.2 Fachliche Beurteilung mittels Matrix

Aus der Analyse wird ersichtlich, dass vor allem die Gebiete Stedtli und Reiben, welche grösstenteils aus historischen Bauten bestehen, wenig Potential zur Innenentwicklung aufweisen. Die Strukturen der beiden Gebiete weisen eine gute Qualität auf und sind für die Gemeinde identitätsprägend. Das Stedtli ist dicht überbaut und die grosszügigen Gärten und Freiflächen von Reiben tragen wesentlich zum Erscheinungsbild bei und bieten somit wenig Potenzial zur Nachverdichtung.

Die Gebiete Aarbergstrasse, Altersheim und Galgenfeld sind Gebiete mit hohem Entwicklungspotenzial.

Bei dem Gebiet der Aarbergstrasse handelt es sich um einen ehemaligen Vorort des Städtlis Büren an der Aare, weshalb hier viele erhaltens- und schützenswerte Bauten zu finden sind, wie Bauernhäuser und Industriellenvillen mit ihren entsprechend grosszügigen Gärten. Dies verursacht eine vergleichsweise niedrige Ausnützung.

Das Gebiet Altersheim hat aufgrund der guten Lage und der geringen Ausnützung ein gutes Ergebnis zum Innenentwicklungspotenzial erzielt.

Das Galgenfeld weist Innenentwicklungspotenzial aufgrund einer geringen Ausnützung auf. Die Gründe hierfür liegen in der Nutzungstypologie (grösstenteils Einfamilienhäuser mit grosszügigen Gärten, der Baulücke und unüberbauten Bauzonen. Zudem zeichnet der grosse Anteil älterer Bewohner einen Generationenwechsel ab, welcher Mobilitäts- und Umstrukturierungsmöglichkeiten gewährt.

- hohes Potential
- mässiges Potential
- geringes Potential

- 1 Arbeitszone Ey
- 2 Wohnzone Ey
- 3 Badii
- 4 Reiben
- 5 Scheuren
- 6 Hägni
- 7 Schule
- 8 Aarbergstrasse
- 9 Beunde
- 10 Dotzigenfeld
- 11 Altersheim
- 12 Bahnhof
- 13 Graben
- 14 Stedtli
- 15 Chilchmatt
- 16 Galgenfeld
- 17 Solothurnstrasse
- 18 Rütifeld

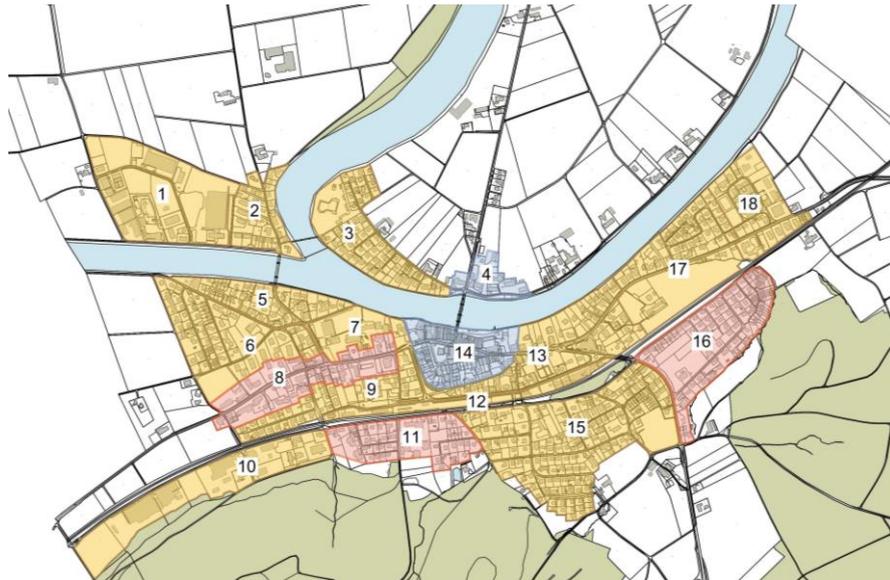


Abb. 13 Potenzialgebiete (rot = hohes, gelb = mässiges, blau = geringes Verdichtungspotenzial)

4.4.3 Grundeigentümerbefragung

Bereits im Vorfeld der Ortsplanungsrevision wurden Eingaben von Grundeigentümern von Büren an der Aare gesammelt und ausgewertet. Hierbei wurden ebenfalls Untersuchungen zu Themen wie Ortsbildverträglichkeit, Lage und Anbindung und Innentwicklungspotential vorgenommen, um die Machbarkeit von Umzonungen zu beurteilen. Siehe Anhang 4 Grundeigentümerbefragung

4.5 Umgang mit Kulturland

Ausgangslage, kantonale Vorgaben

Gemäss Art. 11c BauV muss bei Einzonungen oder auch bei Flächenbeanspruchung durch bodenverändernde Nutzung das Kulturland berücksichtigt werden. In der Gemeinde Büren an der Aare sind 16 Gebiete vorhanden, welche bereits in einer bestehenden Bauzone liegen und auf der Hinweiskarte «Kulturland» als Kulturland ausgemessen werden. Bei einer Überbauung dieser Flächen, welche eine bodenverändernde Nutzung darstellt, tritt Art. 11c Abs. 6 BauV in Kraft. Durch Kulturland sind 29 Parzellen in bestehenden Bauzonen betroffen.

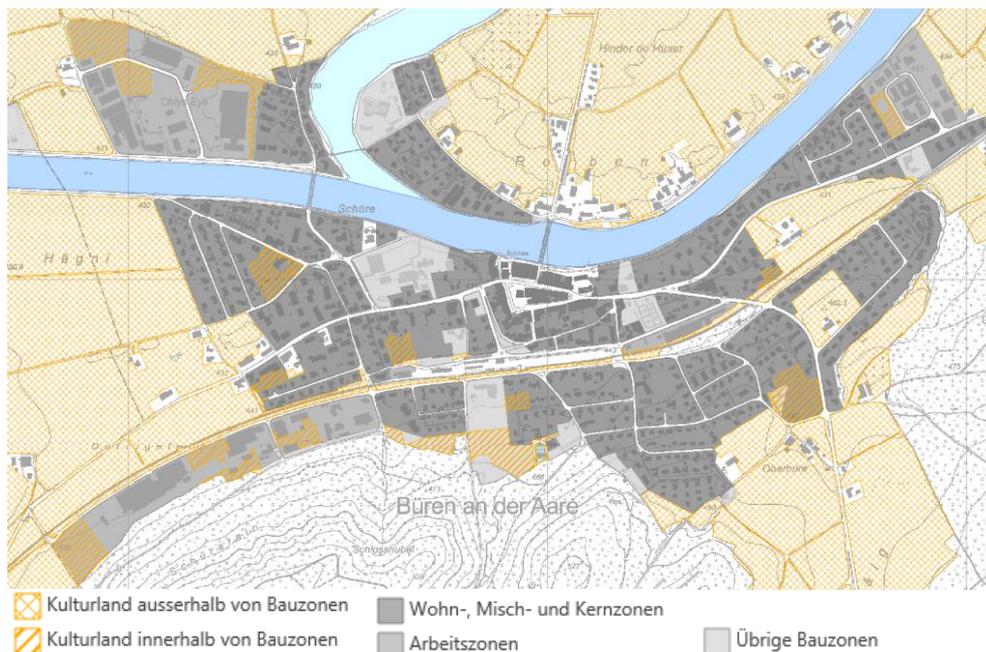


Abb. 14 Hinweiskarte Kulturland des Kantons Bern (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

Mittels der kantonalen Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» kann festgestellt werden, inwiefern ein raumwirksames Vorhaben zulässig ist bzw. welche Nachweise für die Umsetzung des Vorhabens erbracht werden müssen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es sich bei sämtlichen Gebieten bereits um festgelegte Bauzonen und somit nicht um Einzonungen handelt und deshalb keine Standortnachweise notwendig sind. Im Weiteren ist jedes der 16 Gebiete grösser als 300 m². Das heisst, das Argument der «geringen Flächenbeanspruchung» fällt weg, die Nachweise gemäss Art. 11c Abs. 6 BauV (Nutzungsdichte) müssen aufgrund von bodenverändernden Nutzungen erbracht werden.

Da es sich bei der Karte, welche auf dem Geoportal aufgeschaltet ist, lediglich um eine Hinweiskarte handelt und nicht alle Flächen parzellenscharf ausgewiesen werden, wurden die einzelnen Flächen im Detail betrachtet und bei gewissen Flächen kleinere Anpassungen bzgl. Abgrenzung vorgenommen und entsprechend in die Nutzungsplanung übertragen. Nachstehende Tabelle weist demzufolge nur diejenigen Flächen aus, welche von einer solchen «Anpassung» betroffen sind. Die übrigen Flächen wurden wie bereits in der Hinweiskarte ausgewiesen übernommen (d.h. parzellenscharf).

| Verortung | Beschreibung |
|-----------|--|
| | <p>Das auf der Parzelle 786 ausgeschiedene Kulturland wird nicht in die Nutzungsplanung übernommen. Es handelt sich hierbei um eine private Gartenanlage. Die gesamte Fläche der Parzelle 395 wird in den Zonenplan als Kulturland übernommen.</p> |



Die Parzelle 1292 wird wie vorgeschlagen als Kulturland parzellenscharf in die Nutzungsplanung übernommen. Das auf der Parzelle 1293 ausgeschiedene Kulturland wird hingegen nicht in die Nutzungsplanung übernommen, da bereits eine Baute auf der Parzelle projektiert ist (Eintrag amtliche Vermessung) und die Nutzungsdichte somit im Nachhinein nicht mehr festgelegt werden kann.



Die Parzelle 564 liegt in drei verschiedenen Zonen (W3, M3 und Bauernhofzone) und ist zur Hälfte bereits überbaut. Das auf dieser Parzelle ausgeschiedene Kulturland wird entsprechend der Zweckmässigkeit angepasst, d.h. das Kulturland wird deckungsgleich mit der noch unüberbauten Zone W3 ausgedehnt.



Das auf der Parzelle 482 bezeichnete Kulturland betrifft den unmittelbaren Umschwung der bereits bestehenden Bauten (v.a. Gebäude- und Grenzabstände) und wird somit nicht als Kulturland in die Nutzungsplanung übernommen.

Das Kulturland auf der Parzelle 589 wird auf die gesamte Parzelle erweitert und in die Nutzungsplanung übernommen. Somit ist die Parzelle mit dem Kulturland deckungsgleich.



Beim ausgewiesenen Kulturland auf der Parzelle 1100 handelt es sich um eine Erschliessungs- und Parkierungsfläche. Aufgrund der Abklärung mit dem Kantonalen Amt für Landschaft und Natur wird diese Fläche nicht als Kulturland eingestuft und wird somit nicht in die Nutzungsplanung übernommen.

Das auf der Parzelle 677 ausgeschiedene Kulturland wird auf den gesamten Bauzonenteil der Parzelle 677 erweitert, welcher auch Teil der UeO Dotzigenfeld ist.



Aufgrund der Abklärung mit dem Kantonalen Amt für Landschaft und Natur wird diese Fläche nicht als Kulturland eingestuft und wird somit nicht in die Nutzungsplanung übernommen. Die Fläche liegt komplett im Waldabstand von 30 m und weist eine starke Neigung auf.



Das auf der Parzelle 656 ausgeschiedene Kulturland wird auf den gesamten Bauzonenteil der Parzelle 656 erweitert, welcher auch Teil der UeO Dotzigenfeld ist. Der Parkplatz ist eine Zwischennutzung und kann zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls auch für die Erstellung einer Hochbaute genutzt werden.



Die Parzelle 731 ist fast zur Hälfte als Kulturland ausgeschieden. Gemäss Einschätzung des Amtes für Landschaft und Natur könnte auch die Fläche im Westen angrenzend zur Riesenmattstrasse als Kulturland eingestuft werden. Aufgrund dieser Einschätzung wird das Kulturland auf die gesamte Parzelle erweitert.



Bei dem auf der Parzelle 718 ausgeschiedenen Kulturland handelt es sich um eine private Garten- und Spielfläche, welche zum Nachbargrundstück 1253 gehört. Das ausgeschiedene Kulturland wird deshalb nicht in die Nutzungsplanung übernommen.

Umsetzung im Baureglement

Für die Gemeinde Büren an der Aare bedeutet dies eine Festlegung im Baureglement von mind. 0.7 GFZo (Gemeindetyp Zentren 3. und 4. Stufe).

Die GFZo von 0.7 kann jedoch nicht in allen Gebieten erreicht werden.

Die Gründe sind:

_Ortsspezifische Besonderheiten: Nähe zu erhaltenswerten Bauten, Topografie, Siedlungsrand oder Eingliederung ins Ortsbild

_Baupolizeiliche Masse: Je nach Zone verunmöglichen die baupolizeilichen Masse wie Geschossanzahl, Grenzabstände oder Gebäudelänge das Erreichen der verlangten Mindestdichte.

Für die anschliessend erläuterten Gebiete wird folgende Abweichung zur GFZo 0.7 festgelegt:

W1 min. 0.40 GFZo

W2/M2/W3 min. 0.50 GFZo

Diese Nutzungsziffern orientieren sich an den im Baureglement von 1992 festgelegten maximalen Nutzungsziffern und den im Musterbaureglement vorgeschlagenen regulären Geschossflächenziffern für die betroffenen Zonen. Dadurch wird sichergestellt, dass eine Mindestdichte, welche der ortsspezifischen Situation gerecht wird, angewendet werden kann.

| Verortung | Beschreibung |
|-----------|---|
| | <p>Parzelle Nr. 564, Wohnzone W3</p> <p>Aufgrund der baurechtlichen Grundordnung, insbesondere aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände und Gebäudelängen, ist eine Umsetzung einer GFZo von min. 0.7 nicht möglich.</p> <p>Es wird eine min. GFZo von 0.5 festgelegt.</p> |



Parzelle Nr. 395, Wohnzone W2

Aufgrund der lockeren Bebauungsstruktur der benachbarten Bauten (W2), des östlich angrenzenden Freiraums sowie der in der direkten Nachbarschaft gelegenen erhaltenswerten Bauten ist die Festlegung einer GFZo von 0.7 ortsbaulich nicht vertretbar. Es wird eine min. GFZo von 0.5 festgelegt.



Ausschnitt UeO Plan

Parzelle Nr. 398, Wohnzonen W1 / W2, Mischzone M2

Das Gebiet liegt an peripherer Lage und grenzt an ein durch die UeO «Oberbürenmatt Nord» definierten Wohnquartier an. Eine Umsetzung einer GFZo von 0.7 ist in einer W1 Zone nicht im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens (da nur eingeschossig gebaut werden darf). Für die Bauflächen der Zonen W2 und M2 wird eine reduzierte Nutzungsdichte festgelegt, da eine höhere Dichte nicht mit der umgebenden Bebauungsstruktur zu vereinbaren ist. Es wird für die W1 eine min. GFZo von 0.4 resp. für W2/M2 eine mind. GFZo von 0.5 festgelegt.

Umsetzung in Zonenplan

Im Zonenplan werden die Gebiete Kulturland als überlagernde Zone «Nutzungsdichte hoch» resp. «Nutzungsdichte reduziert» festgelegt. Die Nutzungsdichte wird parzellenscharf geregelt. Siehe dazu Seite 23 (Zusammenstellung der angepassten Kulturlandflächen)

Überbauungsordnungen / Grünzonen

Die Kulturlandflächen, welche sich in den UeOs «Hägniweg-Bielstrasse», «Beunde» und «Riedli» befinden, werden im Zonenplan nicht als Kulturland ausgeschieden. Die Nutzungsdichte wurde durch klare Baufelder, Gesamthöhen und Gebäudelängen oder explizite Nutzungsdichten bereits definiert. Da bei der Erarbeitung und Genehmigung der UeO bereits die Qualität und Eingliederung ins Ortsbild in Abstimmung mit der haushälterischen Bodennutzung sichergestellt wurde, kommt Art. 21-2 Abs. 1 BauR nicht zum Tragen.

Die in der Grünzone liegenden Kulturlandflächen werden nicht in die Nutzungsplanung übernommen. Für Flächen, welche als Grünzonen ausgeschieden werden, wird keine Mindestdichte festgelegt, da Grünzonen von keiner oberirdischen bodenverändernden Nutzung beansprucht werden können.

Zusammenfassung

| Betroffene Parzellen | Festgelegte Dichte / Bauzonen |
|---|-------------------------------|
| 717, 719, 722, 731, 656, 677, 589, 1292 | 0.7 / A2, A3 |
| 564, 398, 395 | 0.5 / W3, W2, M2 |
| 398 | 0.4 / W1 |

4.6 Konsolidierung

4.6.1 Konsolidierung der Massnahmen des REKS

Mittels Räumlichem Entwicklungskonzept und in anschliessenden Besprechungen des OPR-Teams wurden folgende Schwerpunkte zur Siedlungsentwicklung nach Innen gesetzt:

- _ Baulückenschliessung an Galgenfeld und Solothurnstrasse (siehe Kapitel 10.2)
- _ Keine Einzonungen an Siedlungsrändern
- _ Aufzonungen von W1 in W2, ausser im Rütifeld aufgrund der empfindlichen Lage an der Aare
- _ Entwicklung des Bahnhofsgebietes (siehe Kapitel 9.1)
- _ Erarbeitung Parkierungskonzept (siehe Anhang 05 Parkierungskonzept)

4.6.2 Konsolidierte Massnahmen für Gebiete mit hohem Potential

Gebiet Nr.8
Aarbergstrasse

Aufgrund der heterogenen Nutzungsvielfalt ergab die Analyse Verdichtungs-/ Entwicklungspotenzial mittels Anbauten an Mehrfamilienhäuser oder Zweckbauten, zum Beispiel. Die Umsetzung wird kritisch betrachtet, da es sich um zwei Überbauungsordnungen handelt oder um Bauernhäuser mit tiefgezogenen abgewalmten Satteldächern. Das Gebiet ist für eine Entwicklung u.a. aufgrund der guten Lage und der niedrigen Ausnützung interessant. Jedoch wird nach Fertigstellung der Überbauung Beunde mit einer guten Ausnützung gerechnet. Weitere Massnahmen zur Innenentwicklung werden auch zum Schutz des ortsbildprägenden Charakters vorerst nicht gesehen.

Gebiet Nr. 11
Altersheim

Momentan plant das Altersheim eine Nachverdichtung mittels Anbau. Es fand ein Wettbewerb statt. Die Nutzungsmasse im Baureglement wurden angepasst. Das umliegende Einfamilienhausgebiet weist noch unüberbaute Bauzonen auf. Mit Aufhebung der ZPP 6 und Überbauungsordnung „Riedli“ wird eine Erleichterung der Baulückenschliessung angestrebt.

Gebiet Nr. 16
Galgenfeld

Um eine bessere Ausnützung zu erzielen wird das Gebiet von W1 auf W2 aufgezont. Zudem wird angestrebt die Baulücke zu schliessen (siehe Kapitel 10.2.1).

4.6.3 Konsolidierung der Massnahmen aus der Grundeigentümerbefragung

Die Verortung der Massnahmen wird in Kapitel 9.2 ersichtlich gekennzeichnet. Aufgrund der Nummerierung sind die Verortungen auf der Übersichtskarte Abb. 36 zu finden.

Auf folgende Begehren aus der Grundeigentümerbefragung wurde eingegangen:

| Nr. | Parzellen | Vorhaben | Begründung |
|-----|-----------|-----------------------------|--|
| 2c | 272 | Einzonung von LWZ in M3 | Grundeigentümerbegehren Nr. 1, entsteht keine Kleinbauzone und keine Baulücke, gute Anbindung PW und öV |
| 2i | 1118 | Umzonung von Grünzone in A2 | Grundeigentümerbegehren Nr. 6, Zufahrt in Bauzone aufgenommen, Streifen bleibt gem. Waldabstand weiterhin unüberbaubar |

| Nr. | Parzellen | Vorhaben | Begründung |
|------------|---|--|--|
| 1b | Teil 556, Teil 1204, Teil 1336 | Aufzonung / Umzonung von W1/Verkehrsfläche in W2 | Grundeigentümerbegehren Nr. 8, Zonenplanvereinbarung |
| 6b | 171 | Umzonung von Sektor I (ZOEN) in Sektor B (W2) Uferschutzplanung | Grundeigentümerbegehren Nr. 9 Das Grundstück wird bereits heute von der Nachbarparzelle Nr. 1367 genutzt, da die Gemeinde Büren keinen Bedarf an der Nutzung dieser Restfläche hat. Die Parzelle liegt grösstenteils im Gewässerraum und kann aufgrund dessen sowie aufgrund des Strassen- und Grenzabstandes nicht überbaut werden, soll aber dem Grundeigentümer weiterhin zur Gartennutzung und zum Aufenthalt zur Verfügung stehen. Die Umzonung entspricht somit der effektiven Nutzung. |
| 7d | Teil 1415 | Umzonung von Verkehrszone in Bauzone (ZPP IV+V) | Grundeigentümerbegehren Nr. 11, entspricht den Massnahmen des REK's, siehe Kapitel 4.5.1 In Absprache mit der SBB wird eine potentielle Umnutzung und Weiterentwicklung beabsichtigt (gefördert vgl. Kapitel 9.1.1) |
| 1a | 353 (weitere-Aufzonung siehe Spalte von W1 in W2 3) | | Stimmt mit Innenentwicklungsabsichten überein, entspricht den Massnahmen des REK's und passt sich nachbarschaftlichen Nutzungsmassen an. Im Weiteren wurde die Aufzonung von einigen Grundeigentümern gewünscht, Grundeigentümerbegehren Nr. 18). Folgende Parzellen sind betroffen: 357, 358, 359, 363, 343, 310, 362, 793, 845, 844, 842, 848, 847, 846, 845, 696, 1109, 1602, 277, 1601, 852, 851, 850, 931, 849, 930, 855, 854, 853, 1600, 1599, 1110, 859, 558, 857, 856, 393,1526, 392, 291, 776, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 895, 968, 898, 899, 900, 901, 322, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 347, 241, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888 |
| 2a | 745, 573 | Umzonung von W2 in M2 | Grundeigentümerbegehren Nr. 19, stimmt mit aktueller Nutzung überein, ermöglicht Weiterentwicklung |

Auf folgende Begehren aus der Grundeigentümerbefragung wurde nicht eingegangen:

| Parzellen | Vorhaben | Begründung |
|------------------|-----------------------------|---|
| Teil 273 | Einzonung LWZ in Bauzone | Grundeigentümerbegehren Nr. 2, stimmt nicht mit REK überein, Starke Erweiterung der Siedlungsgrenze |

| Nr. | Parzellen | Vorhaben | Begründung |
|-------------------------------------|-----------|---|---|
| 679 | | Einzonung LWZ in Bauzone | Grundeigentümerbegehren Nr. 3, Siedlungserweiterung mit 2. Priorität gem. REK |
| 551 | | Einzonung LWZ in Bauzone | Grundeigentümerbegehren Nr. 5, ausserhalb Siedlungskörper |
| 438 | | Einzonung LWZ in Bauzone | Grundeigentümerbegehren Nr. 7, keine Siedlungserweiterung gem. REK |
| 275 | | Einzonung LWZ in Bauzone | Grundeigentümerbegehren Nr. 15, keine Siedlungserweiterung gem. REK |
| 640 | | Einzonung LWZ in Bauzone | Grundeigentümerbegehren Nr. 16, gegenüber Einzonungen Solothurnstrasse und Galgenfeld geringere Priorität, keine Baulückenschliessung |
| 399, 468, 947, 320 | | Einzonung LWZ in Bauzone (Galgenfeld) | Grundeigentümerbegehren Nr. 17, vgl. Kapitel 10.2.1 |
| 919 | | Einzonung LWZ in Bauzone (ZPP Solothurnstrasse) | Grundeigentümerbegehren Nr. 10, vgl. Kapitel 10.2.2, Nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision |
| 1372, 1373, Teil 421 | | Umzonung von G in M3 | Grundeigentümerbegehren Nr. 12 |
| 681 | | Einzonung LWZ in ILWZ | Grundeigentümerbegehren Nr. 4, siehe Kapitel 10.3 |
| Teil 481, 243, 1350, 240, 325 | | Umzonung LWZ in ILWZ | Grundeigentümerbegehren Nr. 13, vgl. Kapitel 10.3 |
| BR 1377, BR 1528, Teil 447 | | Umzonung LWZ in ILWZ | Grundeigentümerbegehren Nr. 14, vgl. Kapitel 10.3 |

4.7 Umsetzungsstrategien, Instrumente und Aktivierung

4.7.1 Grundeigentümergegespräche²

Die Gemeinde hat aktiv und gezielt Gespräche geführt mit

- _ Grundeigentümern des einzuzonenden Gebietes Solothurnstrasse
 - _ 9. Januar 2013: Eigentümer hat von Implania Überbauungsvorschlag erarbeiten lassen, Anregungen zur Etappierungen werden übernommen, ZPP wird ausgearbeitet
 - _ 20. September 2013: Grundeigentümer wurden über aktuellen Planungsstand informiert
 - _ 11. Juni 2018: Voraussetzungen zur Umzonung sowie Zeithorizonte wurden aufgezeigt
- _ Grundeigentümern des einzuzonenden Gebietes Galgenfeld:
 - _ 6. September 2013: ZPP-Entwurf wurde mit Grundeigentümern besprochen, langfristig ist Bebauung des gesamten Galgenfeldes beabsichtigt (Baulückenschliessung)

² Aufzählung nicht vollständig

- _ 20. September 2013: Grundeigentümer wurden über aktuellen Planungsstand informiert
- _ 11. Juli 2018: Voraussetzungen zur Umzonung sowie Zeithorizonte wurden aufgezeigt
- _ Grundeigentümer mit Interesse zur Umzonung in Intensivlandwirtschaftszone:
 - _ 14. Februar 2013: Grundeigentümer wurden informiert und reichen Vorschläge ein zu Baupolizeilichen Massen (Schweinemast und Eierproduktion), Betriebs- und Erweiterungskonzept samt Vorschlag baupolizeiliche Masse und Erschliessung (Baumschule)
- _ SBB zur Umzonung in eine ZPP Bahnhof Ost:
 - _ 21. Januar 2013: SBB präsentiert Vorschlag zur Überbauung
 - _ 24. Juli 2013: Überbauungsvorschlag der SBB wird detailliert besprochen
 - _ 6. Januar 2014: Mitwirkungseingabe wird besprochen
 - _ 18. Juni 2018: Eingabe der SBB zur Vorprüfung wird besprochen, SBB und Gemeinde beratschlagen über passendes Planungsverfahren, Gemeinde prüft Kauf

4.7.2 Anpassung der Bau- und Zonenordnung qualifizierte Verfahren, aktive Bodenpolitik

Im Rahmen der OPR werden diverse Massnahmen zur Innenentwicklung umgesetzt. Es erfolgen Um- und Aufzonungen (vgl. Kapitel 4.6 Konsolidierung).

Mittels qualifizierten Verfahren will die Gemeinde eine hochwertige, dichte Überbauung sicherstellen und versucht dies in den ZPP-Vorschriften zu verankern. Mittels Nutzungsboni soll ein weiterer Anreiz zur Durchführung qualifizierter Verfahren erzeugt werden (ZPP „Bahnhof Ost“, Entwürfe ZPP „Solothurnstrasse“, ZPP „Galgenfeld“ werden im Nachgang der OPR weiter verfolgt). Die Gemeinde ist nicht abgeneigt aktive Bodenpolitik zu betreiben und prüft den Kauf der ZPP „Bahnhof Ost“.

4.7.3 Umsetzung im Nachgang zur OPR

Aufgrund der erhöhten Anforderungen zur Einzonung, wird entschieden, die OPR ohne Einzonung abzuschliessen. Somit soll sichergestellt werden, dass Büren an der Aare so schnell wie möglich eine rechtskräftige Bau- und Zonenordnung hat. Die Voraussetzungen der Einzonungen sollen im Anschluss an die OPR schrittweise erfüllt werden. Die notwendigen Voraussetzungen und deren Umsetzungsmöglichkeiten wurden abgeklärt und den betroffenen Grundeigentümern am 11. Juni 2018 vorgestellt.

4.8 Wohnbaulandbedarf für Büren an der Aare

4.8.1 Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf

Der tatsächliche Wohnbaulandbedarf für Büren an der Aare wurde vom Kanton aufgrund der Überprüfung der unüberbauten Bauzonen neu ermittelt und auf 1.7 ha festgelegt (siehe Anhang 6 Wohnbaulandbedarf AGR).

4.8.2 Auswirkungen der Zonenplanänderungen auf den Wohnbaulandbedarf

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Ein-, Um und Aufzonungen, welche die Umzonung von unüberbauter Arbeits- oder Landwirtschaftszone in Wohn-, Misch- oder Kernzone beinhaltet, ergibt sich ein noch unausgeschöpfter Wohnbaulandbedarf von 1.3 ha für die Gemeinde Büren an der Aare:

| Umzonung im Rahmen der OPR (Vorhaben Parzelle Beschrieb) | | | überbaubar / nicht überbaubar | geänderter Anteil Wohnen in % | Parzellen- grösse in m ² | unüberbaut e Bauzone in m ² |
|---|------------|--|--|--|--|--|
| Einzonung von LWZ in M2 | 755 | Erschliessung | nicht überbaubar | 0 | 515 | 0 |
| Einzonung von LWZ in M3 | 272 | Eigentümerbegehren Nr. 1 | überbaut | 0 | 1'430 | 0 |
| Umzonung Sektor I (ZöN) in Sektor B (W2) | 171 | Eigentümerbegehren Nr. 9 | nicht überbaubar (öffentlich- rechtliche Einschränkung) | 0 | 444 | 0 |
| Umzonung von G in M3 | 1562, 1588 | Eigentümerbegehren Nr. 12 und OPR- Kommissionsentscheid | überbaut | 25 | 1'887 | 0 |
| Einzonung von BH in M2 | 1027 | am Aareufer | überbaut | 0 | 2'197 | 0 |
| Umzonung Zone ZBB in ZPP (M3 und M4) | ZPP IV | Bauten auf Bahnareal | überbaubar | 25 | 3'706 | 927 |
| | ZPP V | Bhf Ost | überbaubar | 75 | 4'790 | 3'593 |
| Umzonung von GR zu A2 | | entlang Scheurenrainweg, Eigentümerbegehren | nicht überbaubar | 0 | 2'164 | 0 |
| Auszonung von W2 in LWZ | 453 | Teilparzelle, Zonenplanbereinigung | Auszonung | 0 | 930 | -930 |
| Su) Summe Umzonungen | | | | | 18'063 | 3'589 |

| | |
|---|---------------|
| Tw) Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in m ² | 17'000 |
| Uw) Unausgeschöpfter Wohnbaulandbedarf in m² (Uw = Tw-Su) | 13'411 |

Abb. 14 Ausschöpfung Wohnbaulandbedarf, Umzonungen, 12. Februar 2019

4.8.3 Zusammenfassung Wohnbaulandbedarf

| Kriterium | Quelle | Fläche in ha | |
|-----------|---|--|--------|
| K7) | Theoretischer Wohnbaulandbedarf | AGR, 2. September 2015, vgl. Anhang 6 Wohnbaulandbedarf AGR | 7.3 |
| G1neu) | Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (durch Gemeinde überprüft) | Gemeinde, 22. Juni 2018, vgl. Anhang 2 unüberbaute Bauzonen | 5.6 |
| Tw) | Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf (Tw = K7 – G1neu) | Gemeinde, 28. Juni 2018, | 1.7 |
| Su) | Unausgeschöpfter Wohnbaulandbedarf, Summe Umzonungen | Gemeinde, 28. Juni 2018, vgl. Abb. 14 | - 0.35 |
| Uw) | Unausgeschöpfter Wohnbaulandbedarf (Uw = Tw – Su) | Gemeinde, 28. Juni 2018, vgl. Abb. 14 | 1.3 |

Abb. 15 Zusammenfassung Wohnbaulandbedarf

Nicht Gegenstand der
Ortsplanungsrevision

5. Uferschutzplanung

Vorgehen

5.1 Vorgehen

Die Vorprüfung der Ortsplanung durch das AGR hat gezeigt, dass eine Integration der Uferschutzplanung in die laufende Ortsplanungsrevision unumgänglich ist. Verfahrenstechnisch wird die Uferschutzplanung in den Prozess der Ortsplanungsrevision eingebunden. Eine Mitwirkung fand vom 28. April bis 27. Mai 2016 statt. Die Uferschutzplanung wird im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung dem Kanton vorgelegt. Inhaltlich wird der Uferschutzperimeter bereinigt und die Uferbaulinie aufgehoben. Uferschutzplan Nr. 8 enthält keine Bauten und Anlagen, weshalb sich Perimeterbereinigung und Aufhebung der Uferbaulinie erübrigen und der Plan nicht angepasst wurde. Die Festlegung des Gewässerraums wird in Kapitel 6. Festlegung Gewässerraum behandelt. Es findet keine Komplettrevision der Uferschutzplanung und somit keine Anpassung der Uferschutzvorschriften an die neue Nutzungsordnung statt. Damit bleiben innerhalb des Uferschutzperimeters die alten Bauvorschriften nach Baureglement von 1993 rechtsgültig.

Perimeterbereinigung

5.2 Ziele und Grundsätze

Es soll eine neue, widerspruchsfreie Abgrenzung zwischen Uferschutzplanung und neuem Zonenplan hergestellt werden, da mit der aktuellen Planung Parzellen und Gebäude vom USP-Perimeter zerschnitten werden. Es gelten aktuell unterschiedliche Nutzungsvorschriften für eine Parzelle oder gar ein Gebäude. Umfangreichere Anpassungen sind demnach für die an Bauzonen angrenzenden Uferschutzpläne erforderlich (USP 1 - 5). In den USP 6 und 7 erfolgt nur eine geringe Anpassung.

Der neue Uferschutzperimeter wurde nachfolgenden Grundsätzen definiert:

- _ Verkleinerung des Uferschutzperimeters
- _ Wo der Uferschutzperimeter zum Wasser hin verkleinert wird, gelten die neuen Bauvorschriften gem. revidierter Nutzungsordnung. Wo der Uferschutzperimeter grösser wird, werden die bisherigen Uferschutzvorschriften erweitert.
- _ 1. Priorität: Verlauf des Perimeters auf Parzellengrenze
- _ 2. Priorität: Verlauf des Perimeters entlang Gebäudefassade und / oder eingemessener Hangkante
- _ 3. Priorität: Verlauf des Perimeters entlang bisheriger Uferbaulinie
- _ 4. Priorität: Verlauf des Perimeters entlang Naturschutz- oder BLN-Gebieten

Perimeterbereinigung an spezifischer Lage:

- _ USP 2: Arbeitszone Kleines Ey: parzellenscharf, gebäudescharf, mindestens eine Bautiefe
- _ USP 3: ZOEN A Schwimmbad: USP-Perimeter wurde ursprünglich auf Uferbaulinie zurückversetzt. Mit Anpassung des Gewässerraumes kam es zu unleserlichen Überschneidungen zwischen GewR und USP. Zum einfachen Vollzug wurde der USP-Perimeter exakt auf den GewR-Perimeter gelegt und die zugehörigen Uferschutzvorschriften (Sektor I) wurden in den Uferschutzvorschriften gestrichen und im Art. 22-1 BR übernommen.
- _ USP 3: Parzelle 595: Eine neue Abparzellierung wird momentan vorgenommen. Der USP-Perimeter verläuft entlang der neuen beabsichtigten Parzellengrenze der Parzellen Nr. 1624, 1626

- _ USP 1: ZOEN C Schule: Der Uferschutzperimeter verläuft entlang der ehemaligen Uferbaulinie
- _ USP 1: Parzelle 1027: Das Hauptgebäude wird von einer LWZ in eine M2 eingezont. Innerhalb des USP-Perimeters befinden sich Wirtschaftsgebäude. Sie werden von Sektor K (Bauernhofzone) in Sektor F (Mischzone) umgezont.

Aufhebung Uferbaulinie

Zwischen Uferbaulinie und Gewässer gelten bislang strengere Gestaltungs- und Bauvorgaben als in den angrenzenden dahinterliegenden Sektoren innerhalb der Uferschutzplanung. Die Uferbaulinie verläuft in Büren entlang der Aare und kommt zumeist auf der oberen Uferböschungskante zu liegen. Im Schnitt ist die Uferbaulinie 17 m von der Aare entfernt.

Mit der Einführung des Gewässerraumes werden die Bestimmungen zur Uferbaulinie zum grössten Teil obsolet. Die Bestimmungen zum Gewässerraum sind strikter als diejenigen der Uferbaulinie und haben gesetzlich Vorrang (Gewässerraum nach Gewässerschutzgesetz = Bundesgesetz; Uferbaulinie nach See- und Flussufergesetz = kantonales Gesetz). Gewässerraum und Uferbaulinie sind bezüglich ihrer Dimensionierung in Büren an der Aare nahezu deckungsgleich. An vielen Stellen bleibt eine Restfläche von ca. 2 m Tiefe, in welcher die Bestimmungen der Uferbaulinie gelten würden. Für den Vollzug ist dies schwer handhabbar. Aus diesem Grund wird die Uferbaulinie in Büren an der Aare aufgehoben.



Abb. 16 Hangkante am südlichen Aareufer, Bernstrasse

5.3 Angepasste Instrumente

- _ Perimeterbereinigung in Uferschutzplänen 1 – 5
- _ Aufhebung der Uferbaulinie in den Uferschutzplänen 1 -7
- _ Anpassung Uferschutzvorschriften

6. Festlegung Gewässerraum

6.1 Übergeordnete Betrachtung kommunaler Gewässer

Die Aare ist nicht nur namensgebend für die Gemeinde Büren an der Aare, Siedlung und Landschaft der Gemeinde werden auch stark durch den alten und neuen Verlauf dieses Flusses geprägt. Der Nidau-Büren-Kanal ist die hochwassertechnische Umleitung der Aare und verläuft seit der Juragewässerkorrektion vom Bielersee nach Büren an der Aare, wo der Kanal anschliessend in den ursprünglichen Verlauf der Aare übergeht. Der Abschnitt Alte Aare zweigt bei Meienried vom Nidau-Büren-Kanal, meandert durchs Häftli, wird beim Städtli von Büren an der Aare wieder mit dem Kanal zusammengeführt und fliesst anschliessend als Aare weiter nach Rüti. Das Häftli weist jedoch durch den Bau des Nidau-Büren-Kanals teilweise stillstehendes und teilweise fließendes Wasser auf. Das Häftli ist zugleich ein wichtiges Naturschutz- und Naherholungsgebiet, was sich am nahezu lückenlosen Uferweg entlang der Alten Aare und dem Voggelturm am westlichen Ende zeigt. Die Alte Aare wird in Art. 2b WBV als Gewässer mit erhöhtem Koordinationsbedarf ausgeschieden.

Etliche Zuflüsse zur Aare sind eingedolt und verlaufen südlich von Büren an der Aare aus dem Wald vorwiegend durch die Bauzone bis in die Aare. Nebst dem Nidau-Büren-Kanal, der Alten Aare sowie der Aare sind der Siechbach als Zufluss der Aare und der Moosbach im Süden der Gemeinde im Gewässerentwicklungskonzept des Kantons Bern für eine strategische Revitalisierungsplanung 2016-2035 vorgesehen.

6.2 Gesetzliche Grundlagen

Funktion des Gewässerraums

Der Gewässerraum soll den Raumbedarf von Gewässern u.a. zum Schutz vor Hochwasser, der Sicherstellung des Gewässerunterhalts und des Erholungsraums für die Bevölkerung sowie zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen langfristig schützen. Grundsätzlich soll der Gewässerraum von Bauten und Anlagen freigehalten und nur noch extensiv genutzt werden, was durch die folgenden Gesetze sichergestellt wird.³

Gesetzlicher Rahmen

Am 1. Januar 2011 traten die Änderungen im Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) und am 1. Juni 2011 die Änderungen in der Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft. Durch die bundesrechtlichen Änderungen wurden die kantonalen Festlegungen zum geschützten Uferbereich durch den Gewässerraum abgelöst. Auf den 1. Januar 2015 wurden das Wasserbaugesetz (WBG, BSG 751.11) und das Baugesetz (BauG, BSG 721.0) auf Kantonsebene angepasst.

Bis zum 31. Dezember 2018 muss der Gewässerraum grundeigentümergebunden durch die Gemeinde festgelegt werden. Aufgrund dieser übergeordneten gesetzlichen Änderungen gilt es nun, den Gewässerraum auf kommunaler Ebene umzusetzen und in der baurechtlichen Grundordnung rechtskräftig festzulegen.

Festlegung Gewässerraum

Die Festlegung des Gewässerraums erfolgt für alle Gewässer auf dem Gemeindegebiet im Schutzzonenplan. Zudem wird der Gewässerraum im Zonenplan und in den Uferschutzplänen 1 - 7 als Hinweis dargestellt. Zusätzlich werden die Bestimmungen zum Gewässerraum im Baureglement in Art. 52-8 festgehalten.

6.3 Abgrenzung zur Uferschutzplanung

Uferschutzpläne

Am Nidau-Büren-Kanal, der Alten Aare sowie der Aare sind acht Uferschutzpläne (USP 1 - 8) mit dazugehörigen Vorschriften seit 1993 in Kraft. Durch die Festlegung

³ Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015 (AHOP GR)

des Gewässerraums und die damit verbundene Aufhebung der Uferbaulinie ist eine Anpassung der Uferschutzvorschriften erforderlich. Aufgrund der Perimeterbereinigung in der Bauzone (siehe Kapitel 5. Uferschutzplanung) und der Aufhebung der Uferbaulinie müssen die Uferschutzpläne Nr. 1 - 7 (USP 1 - 7) angepasst werden. Der Gewässerraum ist jedoch für alle Gewässer auf dem gesamten Gemeindegebiet festzulegen, somit auch im Wirkungsbereich des Uferschutzplans Nr. 8. Folglich wird der Gewässerraum im Schutzzonenplan, wo das gesamte Gemeindegebiet abgebildet wird, rechtskräftig festgelegt und in den Uferschutzplänen Nr. 1 - 7 sowie im Zonenplan als Hinweis dargestellt.

Aufhebung Uferbaulinie

Die Uferbaulinie definierte bisher in der Uferschutzplanung einen Bereich, in welchem keine bewilligungspflichtigen Bauten errichtet werden dürfen, war also etwas weniger einschränkend als der Gewässerraum. Da beide Linien sich z.T. überlagern und sehr nah beieinander liegen würden, wurde die Uferbaulinie aufgehoben. Dies führt zu einer besseren Lesbarkeit des Uferbaurechts, einem besseren Vollzug und einer höheren Gerechtigkeit, da der Gewässerraum mindestens 30 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle umfasst während die Uferbaulinie z.T. nicht mehr nachvollziehbare Sprünge aufweist.

Bauabstand von Gewässern

In Art. 12 im Baureglement von 1993 wird an Gewässern ein wasserbaupolizeilicher Bauabstand von mindestens 10 m definiert, welcher von der oberen Böschungskante aus gemessen wird. Dieser Bauabstand wird nun durch den Gewässerraum ersetzt.

6.4 Bestimmung der Gewässerräume

Auf der Grundlage der "Arbeitshilfe Gewässerraum"⁴ des Kantons Bern erfolgt die Definition der Gewässerräume. Es wurden folgende Grundlagen zur Hilfe genommen:

Grundlagen für die Bestimmung

- _ Zonenplan mit Einteilung in Bauzone/Nicht-Bauzone zur Abschnittsbildung
- _ Karte „Ökomorphologie der Fliessgewässer“ (Geoportal des Kantons Bern)
- _ Karte „Gewässerentwicklung“/„Gewässerraum“ mit den gerechneten natürlichen Sohlenbreiten (Geoportal des Kantons Bern)
- _ Gewässernetzkarte des Kantons Bern (Geoportal des Kantons Bern)
- _ Luftbilder (map.geo.admin.ch)
- _ Daten der Amtlichen Vermessung der Gemeinde
- _ Siegfriedkarte
- _ Leitungskataster der Gemeinde

Vorgehen zur Bestimmung

- _ Überprüfung der Gewässernetzkarte anhand der Siegfriedkarte
- _ Bei Abweichungen Überprüfung anhand des Leitungskatasters innerhalb des Siedlungsgebietes
- _ Bei Unvollständigkeit /Fehler der Leitungskatasterdaten Ortsbegehung am 12. März 2018 mit Gemeinde und Geometer zur Überprüfung der Gewässerverläufe
- _ Ortsbegehung am 4. April 2018 zu Unsicherheiten bezgl. Gerinnesohlebreite, Uferböschung und Ufervegetation
- _ Vorbesprechung der Gewässerräume beim zuständigen Wasserbauingenieur im Oberingenieurkreis III (OIK III) in Biel am 12. April 2018

⁴ Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015 (AHOP GR)

Verwendetes Gewässernetz für Eindolungen

- _ Die Verläufe der Eindolungen beim „Dotzigenbach“, „Schlosshubelbach“, Mühlbach und Siechbach wurden anhand des Leitungskatasters der Gemeinde dargestellt. Dies wurde im Rahmen einer Begehung zusammen mit dem Unterhaltsdienst der Gemeinde am 12. März 2018 überprüft.
- _ Bei weiteren Eindolungen wurden die Daten der Amtlichen Vermessung (AV-Daten) verwendet, wo Einträge vorhanden waren.
- _ Übrige Eindolungen wurden mit der Gewässernetzkarte des Kantons Bern (GNBE) als Grundlage dargestellt und an das korrigierte Gewässernetz angepasst.

Verwendetes Gewässernetz für offene Gewässer

- _ Die AV-Daten wurden als Grundlage für die Darstellung der offenen Gewässer verwendet.
- _ Aufgrund der teilweise lückenhaften Darstellung der offenen Gewässer in den AV-Daten wurde zur Ergänzung die Gewässernetzkarte des Kantons Bern (GNBE) verwendet.

Bestimmung der Gewässerräume je Gewässerabschnitt

Eine detailliertere Zusammenstellung der Abschnittsbildung, der Berechnungen sowie eine Übersichtskarte liegen dem Anhang 7 Gewässerraum bei.

6.5 Bestimmen dicht überbautes Gebiet

Gemäss Art. 41a Abs. 4 Bst. a GSchV und Art. 11 Abs. 2 BauG kann die Breite des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten angepasst werden, d.h. bei Nachweis eines dicht überbauten Gebietes kann die Breite des Gewässerraums reduziert werden.

Stedtli

In Büren an der Aare wird das Stedtli aufgrund seiner historisch gewachsenen Struktur und der Dichte an schützens- und erhaltenswerten Bauten als dicht überbautes Gebiet definiert. Die historische Bebauungsstruktur des Stedtli im Bereich der Altstadtzone und der Altstadtumgebungszone Graben kann aufgrund der Einträge in folgenden Inventaren als dicht überbaut nachgewiesen werden:

- _ Kleinstadt im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, Bundesamt für Kultur) mit Erhaltungsziel A (Gebiet 1) und Umgebungszone mit Erhaltungsziel a.
- _ Baugruppen A und B des kantonalen Bauinventars
- _ Diverse Einträge von schützens- und erhaltenswerten Bauten im kantonalen Bauinventar
- _ Schutzgebiet Altstadt auf kommunaler Ebene

Reduktion Gewässerraum

Bei zwei Gewässern wurde der Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet reduziert:

- _ Nidau-Büren-Kanal / Aare
- _ Mühlbach

Nidau-Büren-Kanal

Der Gewässerraum wird an den Rand der Altstadtzone, wo auch die Fassadenseiten der Altstadtbebauung liegen, reduziert. So wird gewährleistet, dass die Bebauungsstruktur des Stedtli langfristig erhalten werden kann, der Gewässerraum zu Vorhaben im öffentlichen Raum jedoch zu tragen kommt und Unterhaltsarbeiten entlang des Gewässers möglich sind.

Mühlbach

Damit die Bebauungsstruktur des Stedtli langfristig erhalten werden kann, der Zugang zum Gewässer für den Gewässerunterhalt dennoch langfristig gewährleistet wird,

wurde der Gewässerraum des Mühlbachs in der Altstadtumgebungszone Graben auf 6 m reduziert.

6.6 Erhöhung des Gewässerraums

Nach Art. 41a Abs. 3 und Art. 41b Abs. 2 GSchV muss die Breite des Gewässerraums erhöht werden, soweit dies u.a. zur Gewährleistung des für eine Revitalisierung erforderlichen Raumes und zur Gewährleistung der Schutzziele des Natur- und Landschaftsschutzes (kantonale und Bundesinventare) nötig ist.

Strategische Revitalisierungsplanung 2016-2035 GEKOBE

Eine Strategische Revitalisierungsplanung 2016-2035 im Rahmen des Gewässerentwicklungskonzeptes des Kantons Bern (GEKOBE) ist an folgenden Gewässern in Büren an der Aare vorgesehen:

- _ Nidau-Büren-Kanal und Alte Aare sowie Aare (GEKOBE Objektblatt Nr. 324)
- _ Siechebach (GEKOBE Objektblatt Nr. 325)
- _ Moosbach (GEKOBE Objektblatt Nr. 326)

Nidau-Büren-Kanal, Alte Aare sowie Aare und Giesse

Der Gewässerraum beträgt beim Nidau-Büren-Kanal, der Alten Aare sowie der Aare als grosse Gewässer mindestens 30 m plus die Breite der effektiven Gerinnesohle (Art. 5b Abs. 2 WBG). An der Giesse als stehendes Gewässer werden mindestens 15 m Gewässerraum ab der Uferlinie gefordert (Art. 41b Abs. 1 GSchV). Zur Gewährleistung des für eine Revitalisierung erforderlichen Raumes und zur Gewährleistung der Schutzziele des Natur- und Landschaftsschutzes wurde der Gewässerraum im Gebiet „Häftli“ an den oben genannten Gewässern bei folgenden Inventaren bis an die Inventargrenzen heran erhöht:

- _ Kantonales Naturschutzgebiet (NSG kantonal)
- _ Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Das NSG- und BLN-Inventar als Grenze für den Gewässerraum schliesst auch die Bereiche anderer vorhandener Inventare, wie z.B. das Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung mit ein.

Siechebach und Moosbach

Am Siechebach und Moosbach wurde der mindestens geforderte Gewässerraum (Art. 41a Abs. 2 Bst. a GSchV) von 11 m auf 12 m erhöht, damit der für eine Revitalisierung erforderliche Raum langfristig zur Verfügung steht. Ein Revitalisierungsprojekt führt zu einer höheren ökologischen Aufwertung, wenn das gesamte Gewässer und nicht nur Teilabschnitte revitalisiert werden. Aus diesem Grund soll der Raum auch bei Eindolungen in der Landwirtschaftszone und beim Angrenzen von Wald gesichert werden, weshalb auch dort 12 m Gewässerraum festgelegt wurden. Es bestehen aufgrund der Revitalisierungsplanung zudem überwiegende öffentliche Interessen⁵ (Art. 41a Abs. 5 GSchV), weshalb bei diesen Abschnitten nicht auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden kann.

So können Revitalisierungsprojekte künftig entlang des gesamten Gewässers umgesetzt werden und der Vollzug des Gewässerraums ist aufgrund der Generalisierung einfacher zu handhaben.

⁵ Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015 (AHOP GR)



Abb. 17 Siechebach
Aufnahme der Begehung vom 4. April 2018

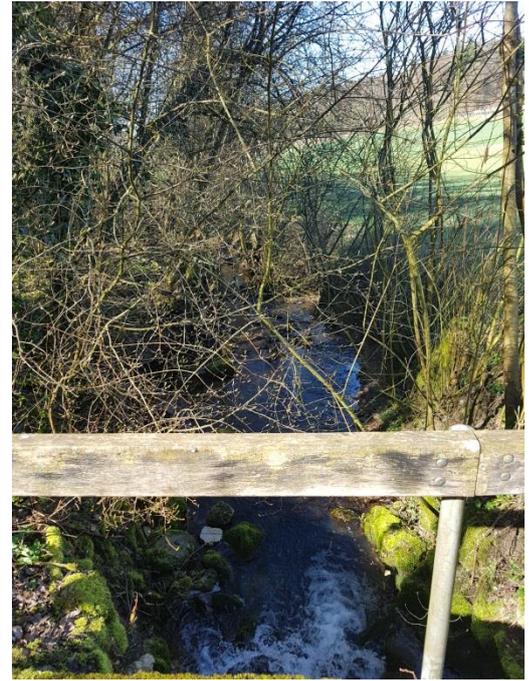


Abb. 18 Moosbach
Aufnahme der Begehung vom 4. April 2018

Überbauungsordnung „Oberbü-
renmatt Süd“

6.6.1 Spezielle Gegebenheit Siechebach

Der eingedolte Siechebach führt am Leimernweg südlich entlang des Gebietes der UeO „Oberbürenmatt Süd“ durch. In den Plänen und Vorschriften der UeO wurde südlich des Leimernweges ein Revitalisierungsbereich von 16 m definiert. Der Gewässerraum des Siechebachs umfasst in diesem Abschnitt den Strassenbereich des Leimernweges, wo der Siechebach durchführt, plus den Revitalisierungsbereich von 16 m.

Siechebach ab der Solothurn-
strasse

Ab der Solothurnstrasse bis zur Mündung des Siechebachs in die Aare wurde der Mindest-Gewässerraum von 11 m festgelegt, da aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur (Mischzone M2) nicht mehr Platz für eine Revitalisierung vorhanden ist.

Mühliweiher

6.6.2 Spezielle Gegebenheiten Mühliweiher

Der Mühliweiher wird vorliegend als Fliessgewässer behandelt, da bei einem stehenden Gewässer ein Gewässerraum von 15 m ab der Uferlinie festgelegt werden müsste (Art. 41b Abs. 1 GSchV), was ein unverhältnismässig grosser Gewässerraum für ein derart kleines stehendes Gewässer ergeben würde. Um den Pufferstreifen der Ufervegetation nach ChemRRV und NHG zu gewährleisten, wird der Gewässerraum im Bereich des Mühleweihers zusätzlich um 3 m ab dem Ufergehölz erweitert.



Abb. 19 Mühleweiher
Aufnahme der Begehung vom 4. April 2018

6.7 Festlegung Freihaltegebiet

Im Bereich Leimernweg bis Kirchweg liegt ein Wasserbauprojekt zur Revitalisierung des eingedolten Bachabschnitts vor.

Zur Sicherung des Raumes wird im Bereich des zukünftigen Bachlaufs ergänzend zum Gewässerraum ein Freihaltegebiet ausgeschieden. Dies gewährleistet die Freihaltung des Gebiets von Bauten und Anlagen (Bauverbot wie beim Gewässerraum), beinhaltet jedoch, im Gegensatz zum Gewässerraum, keine Einschränkung für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche. Die Abmessungen des Freihaltegebietes wurden vom Wasserbauplan Siechebach übernommen.

Der bestehende Verlauf des eingedolten Fliessgewässers sowie der dazu festzulegende Gewässerraum, werden nebst dem Freihaltegebiet ebenfalls ausgeschieden. Dies sichert die Planbeständigkeit, da die Realisierung des Wasserbauprojekts noch nicht begonnen hat.

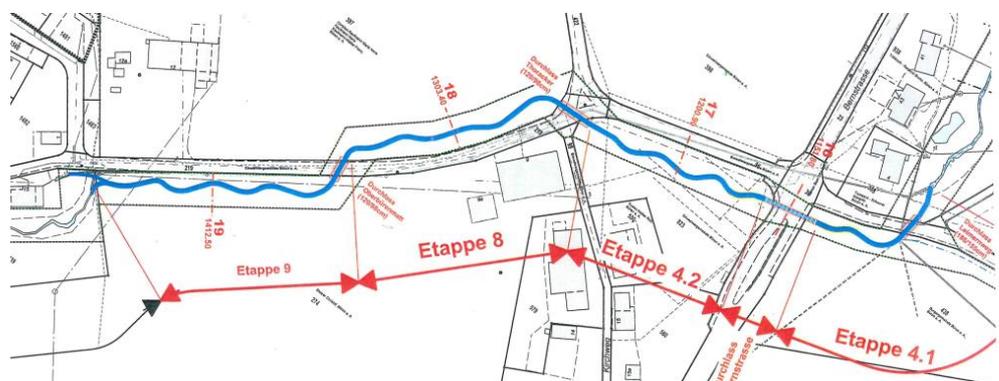


Abb. 20 Ausschnitt Wasserbauprojekt, Revitalisierung Siechebach (Quelle: RSW AG Lyss)

6.8 Verzicht auf Festlegung des Gewässerraums

Wald

Wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann nach Art. 41a Abs. 5 Bst. a GSchV im Wald auf einen Gewässerraum verzichtet werden. Da die Schutzbedürfnisse des Waldes durch übergeordnete Gesetze (z.B. Waldgesetzgebung) genügend abgedeckt werden, wird bei Gewässerabschnitten, welche vollständig im Wald liegen, auf einen Gewässerraum verzichtet.

Eingedolte Gewässer in der Landwirtschaftszone

Wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann nach Art. 41a Abs. 5 Bst. b GSchV bei eingedolten Gewässern in der Landwirtschaftszone (LWZ) auf einen Gewässerraum verzichtet werden. In der LWZ ist das Gewässernetz teilweise nur ungenau erhoben und der Gewässerraum entfaltet aufgrund der Entbindung der Bewirtschaftungseinschränkungen bei Eindolungen gemäss Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV keine Wirkung. Folglich wurde bei Eindolungen in der Landwirtschaftszone auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet. Bei einer Revitalisierung bzw. Ausdolung würde vermutlich eine andere Linienführung gewählt. Erst dann müsste ein Gewässerraum nach GSchG/GSchV entsprechend der neuen Linienführung festgelegt werden.⁶

Für offene Gewässer in der Landwirtschaftszone wird ein Gewässerraum definiert.

Verweis auf Art. 39 WBV

In Art. 52-8 Abs. 6 BR mit Verweis auf Art. 39 WBV wird verlangt, dass Vorhaben innerhalb von 15 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen sind. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG notwendig ist.

6.9 Darstellung und Messweisen

Darstellung

Der Gewässerraum wird für alle Gewässer mit einer flächigen Darstellung als Korridor durch eine überlagernde Zone (rosarote Schraffur) dargestellt⁷. Bei Gewässern an Gemeinde- und Kantonsgrenzen wird der Korridor aus Lesbarkeitsgründen ebenfalls komplett dargestellt. Der Gewässerraum ausserhalb des Gemeindegebietes wird mit einer grauen Schraffur und als Hinweis festgehalten.

Generalisierung

Aufgrund der teilweise stark mäandrierenden Gewässerläufe wurde der Gewässerraum entlang einer vereinfachten, theoretischen Gewässerachse festgelegt (Variante C in Kapitel 3.2 der AHOP⁸). Zur Wahrung der Lesbarkeit wurde auf die Darstellung der vereinfachten Gewässerachse in den Plangrundlagen verzichtet. Sämtliche Gewässerläufe kommen jedoch mit ausreichendem Puffer innerhalb des Korridors zu liegen.

Baureglement

Die Messweise wird für offene und eingedolte Gewässer in Art. 52-8 BR mit einer Skizze erläutert.

In Art. 52-8 Abs. 6 BR wird das Schutzgebiet Altstadt als dicht überbautes Gebiet festgelegt.

Art. 52-8 Abs. 7 BR weist auf die Zuständigkeit des Tiefbauamtes hin, sobald kein Gewässerraum ausgeschrieben wurde.

⁶ Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015 (AHOP GR)

⁷ Kartografische Umsetzung der Gewässerräume in der Ortsplanung Kanton Bern, 2016 (TA AHOP GR)

⁸ Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015 (AHOP GR)

6.10 Angepasste Instrumente

- _ Festlegung Gewässerraum im Schutzzonenplan
- _ Gewässerraum als Hinweis im Zonenplan
- _ Gewässerraum als Hinweis in Uferschutzplänen 1 - 7
- _ Anpassung Uferschutzvorschriften (Gewässerraum als Hinweis, Aufhebung Uferbau-
linie)
- _ Anpassung des Baureglements (Art. 52-8 BR Gewässerraum Fließgewässer und
stehende Gewässer)

7. Schutzgebiete und Schutzobjekte

7.1 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Entlang der alten Aare im Häftli von Büren an der Aare befindet sich das insgesamt 980 ha umfassende BLN-Objekt Nummer 1302 „alte Aare – Alte Zihl“.

Es handelt sich hierbei um das längste zusammenhängende Altwassersystem der Schweiz: Das Gebiet beginnt bei Aarberg, verläuft entlang der alten Zihl und Alten Aare und endet beim Stedtli von Büren an der Aare, wo die Alte Aare im Nidau-Büren-Kanal/Aare mündet. Unter anderem im Häftli von Büren befinden sich bedeutende Überwinterungs-, Rast- und Brutplätze für Wasservögel und Limikolen. Hier befinden sich auch Flachmoore von nationaler Bedeutung.



Abb. 21 Alte Aare bei Büren; Quelle: BLN-Objektblatt, Stand 2. Juni 2018

Für Büren an der Aare sind folgende Schutzziele definiert:

- _ Die Flusslandschaft Alte Aare – Alte Zihl als zusammenhängendes Altwassersystem mit ihrem naturnahen Charakter erhalten.
- _ Die prägenden und wertvollen, an Fluss, Auen, Flachmoore und Amphibienlaichgebiete angrenzenden offenen Bereiche als landschaftliche und ökologische Pufferzonen erhalten.
- _ Die geomorphologischen Spuren der ursprünglichen Flusslandschaft erhalten.
- _ Die Gewässer und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten.
- _ Die Auenlebensräume in Qualität, ihrer ökologischen Funktion sowie mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- _ Die Trocken- und Feuchtbiotope sowie Amphibienlaichgebiete mit ihren ökologischen Voraussetzungen und mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- _ Die Überwinterungs-, Rast- und Nahrungsplätze für ziehende Wasservögel und Limikolen sowie die Brutgebiete für Wasservögel erhalten.
- _ Die Wälder, insbesondere die sehr seltenen Waldgesellschaften, in ihrer Qualität erhalten.
- _ Die vielfältigen und eng verzahnten Lebensräume und deren ökologische Vernetzung erhalten.

- _ Die charakteristischen Strukturelemente im landwirtschaftlich genutzten Bereich erhalten.

Die Gemeinde Büren an der Aare sichert die genannten Schutzziele des BLN-Objektes wie folgt:

- _ BLN, Art. 53-5 BR
- _ Landschaftsschongebiet, Art. 52-9 BR
- _ Landschaftsschutzgebiete, Art. 53-1 BR
- _ Lebensräume (u.a. Fließgewässer und Quellen, Stehende Kleingewässer und Amphibienlaich-Gebiete, Ufervegetation und Quellfluren, Feuchtgebiete), Art. 53-2 BR
- _ Naturschutzgebiete, Art. 53-4 BR
- _ Gewässerraumsicherung, Art. 52-8 BR
- _ Uferschutzplanung, Vorschriften, Pläne 1-8

Zudem befinden sich folgende Schutzgebiete kantonaler und nationaler Bedeutung im BLN-Gebiet von Büren an der Aare:

- _ Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung
- _ Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung
- _ Flachmoor nationaler Bedeutung
- _ Kantonales Naturschutzgebiet
- _ Kantonales Feuchtgebiet
- _ Kantonales Waldnaturschutzinventar

Die Schutzziele dieser Schutzgebiete werden ebenfalls mittels Bau- und Zonenordnung von Büren an der Aare unterstützt (vgl. o.g. Artikel).

7.2 Kommunale Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete

Die Gemeinde Büren an der Aare hat im Rahmen der OPR ihre Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete überprüft (siehe Anhang 8 Landschaftsgebiete).

Die Gemeinde erweitert die totale Fläche ihrer Landschaftsschutzgebiete um mehr als das Doppelte von 9.4 ha auf 30 ha. Hier wird vor allem im Häftli ein neues Gebiet ausgedehnt, welches Auenwälder, Flachmoore und Heckenstrukturen vereint. Die totale Fläche der Landschaftsschongebiete erweitert die Gemeinde um 7%, von 493 ha auf 526 ha. Es wird vor allem das bestehende Landschaftsschongebiet hinter der Allmet vergrößert zur Sicherstellung einer zusammenhängenden offenen Fläche.

Kleinere Landschaftsschutz- und Schongebiete entfallen auf dem gesamten Gemeindegebiet zum Teil um für bestehende Wohn- und Landwirtschaftsbauten in Landschaftsschongebieten künftige Weiterentwicklungen zuzulassen. Kleinere Flächen von Naturschutzgebieten entfallen, da sie teils spezifischen Gesetzgebungen unterworfen sind (Wald oder Waldbiotope) oder mittels weiter Gesetzgebungen ausreichend geschützt werden (Gewässerschutzgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetz). Die Objekte im Schlosshubel-, Wachthusblütti- und Banderhölzliwald sowie der Mühleweiher sind zu klein als dass sie der Definition eines Landschaftsschutz- oder -schongebietes gerecht werden könnten. Sie entfallen ebenfalls, werden aber ausreichend mittels Waldrecht und Gewässerraum geschützt.

Im Bürechöpfli werden gemäss Definition Landschaftsschon- in Landschaftsschutzgebiete umgewandelt.



Abb. 22 Kriegacker, Quelle: naturaqua April/ Mai 2018

7.3 Kommunales Verzeichnis der schützenswerten Naturobjekte

Die Gemeinde hat im gesamten Gemeindegebiet ihre schützenswerten Naturobjekte überprüft und bestimmt. Hierzu wurde eine eigenständige Arbeitsgruppe gebildet (siehe Organigramm Kapitel 1.4 Organisation). Es erfolgte eine flächendeckende Bestandesaufnahme bestimmter Bäume/Baumgruppen, sowie Hecken und Hochstammobstgärten mittels Erfassungsformular sowie deren Kategorisierung. Mittels Triagierung wurden nach Bestimmung der Schutzwürdigkeit von ca. 390 Objekten 109 Objekte im Inventarplan aufgenommen, von denen 67 als schutzwürdig erklärt werden. Aufnahmekriterien für

- a) Hecken:
 - Bundesrechtlicher Schutz
- b) Hochstammobstgärten:
 - Ensemblewirkung mit Bauernhofgehöften (Orts-/ Landschaftsbild)
 - ökologischer Wert
 - Durchgrünung
- c) Bäume/Baumgruppen:
 - Markante Erscheinung, markante Lage (Orts-/ Landschaftsbild)
 - Ökologischer Wert
 - Zustand und Potenzial

Im Oktober 2012 wurden die Arbeiten abgeschlossen. Zur Vorprüfung 2016 wurde der Bestand abermals überprüft und leicht angepasst.

Die Sicherung der Objekte erfolgt mittels:

- _ Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Art. 52-6 BR
- _ Hecken und Ufergehölz, Art. 52-7 BR
- _ Anhang II, Baureglement
- _ Schutzzonenplan
- _ Inventarplan

7.4 Hecken

Zur durchgehend einheitlichen Abgrenzung zwischen Arbeitszone und offener Landschaft im Ey und gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet im Rütelfeld, sind Lücken im Heckenbestand zu füllen bzw. neue Hecken zu pflanzen. Länge und Breite wurden nach erfolgter örtlicher Analyse definiert und sind dem Schutzzonenplan bzw. Art. 57-2 BR zu entnehmen. Hecken sind bundesrechtlich geschützt.

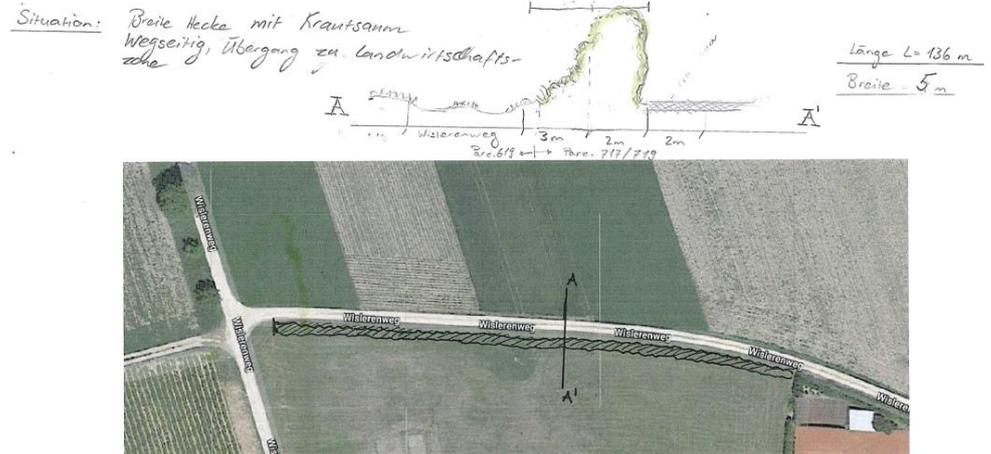


Abb. 23 Neue Hecke Wislerenweg West



Abb. 24 Lückenschliessung Wislerenweg Mitte



Abb. 25 Lückenschliessung Wislerenweg Ost



Abb. 26 Neue Hecke Opferstockweg

7.5 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Büren an der Aare wird im ISOS als Objekt 0550 geführt und wie folgt beschrieben: „Mittelalterliche Kleinstadt an historischem Flussübergang. Dreieckige Altstadt mit eindrücklicher Aarefront. Berühmte Holzbrücke. Typisch bernisches Landvogteischloss. Vorstadtquartiere im Umbruch. Am andern Ufer Ackerbauernsiedlung Reiben mit riesigen Walmdachhöfen.“⁹



Abb. 27 Aarefront des Städtli von Büren an der Aare mit Holzbrücke und Kirchturm

Die Gemeinde Büren an der Aare sichert die ISOS-Schutzziele wie folgt:

- _ ISOS, Art. 52-4 BR
- _ Baudenkmäler Art. 52-1 BR
- _ Schutzgebiet Altstadt, Art. 51-1 BR
- _ Umgebungsschutzbereich Altstadt, Art. 51-2 BR

⁹ ISOS-Objektblatt 0550, Stand 2. Juni 2018

- _ Ortsbildschutzgebiete, Art. 51-3 BR
- _ Spezifische Zonen: Bestandeszone Reiben Art. 24-2 BR, Altstadtzone Art. 21-2 BR, Umgebungsschutzzone Graben Art. 21-2 BR
- _ ZPPs mit Berücksichtigung der ISOS-Ziele in der Planung: ZPP I Hägniweg-Bielstrasse Art. 31-2 BR, ZPP III Beunde Art. 31-4 BR
- _ Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, erhaltenswerte Hochstammobstgärten Art. 52-6 BR
- _ Bau- und Aussenraumgestaltung, Kapitel 41 BR
- _ Fachberatung zur Qualitätssicherung, Art. 42-1 BR
- _ Ersatz- und Fördermassnahmen, Kapitel 54 BR

Die Gemeinde Büren an der Aare ist sich der Bedeutung ihres ISOS-Status' bewusst und unterstützt dessen Ziele:

- _ Durchgangsverkehr im Stedtli beeinträchtigt mittels Einführung Begegnungszone zugleich Umgehungsstrasse entlang Bahnhof
- _ Gesonderte Bestimmungen bzgl. Schaufenster und Dachgestaltung im BR
- _ Stadtgraben mittels Grünzone gefördert
- _ Schutz des Gebietes Reiben
- _ Unter anderem aufgrund des Mangels an Grünflächen erfolgt gezielter Schutz von Einzelbäumen, Baumreihen, Baumgruppen, Obstbaumhochstammgärten

7.6 Kantonales Bauinventar – Kommunalen Ortsbildschutz

Die Kantonale Denkmalpflege hat Anfang 2016 mit der Überarbeitung des Bauinventars des Kantons Bern (ohne Stadt Bern) begonnen. Derzeit läuft die Überprüfung der Einzelobjekte. Die Baugruppenüberprüfung ist inzwischen abgeschlossen. Die Resultate werden in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt.

Sowohl im Zonen- als auch im Schutzzonenplan werden die überarbeiteten Baugruppen aufgenommen (Einzelobjekte werden ebenfalls aufgeführt, jedoch nach aktuell rechtsgültigem Stand – noch nicht überprüft / überarbeitet).

Die Gemeinde Büren an der Aare sichert die Schutzziele der Baugruppen indem Ortsbildschutzgebiete (Art. 51-3 BR) resp. das Schutzgebiet Altstadt (Art. 51-1 BR) und der Umgebungsschutzbereich Altstadt (Art. 51-2 BR) erlassen werden. Die Dimensionierung stimmt mit derjenigen der Baugruppen überein. Der Umgebungsschutzbereich Altstadt ist so grosszügig dimensioniert, dass er sowohl Teile der Baugruppe A (ehemals Baugruppe B) als auch die komplette Baugruppe D umfasst und über deren Dimensionierung noch hinaus geht. Die Gemeinde versteht dieses Gebiet an der Aare als wertvolles und ortsbildprägendes gebautes Umfeld mit grossen Auswirkungen auf das Stedtli und das Aareufer und ist bestrebt bauliche Eingriffe sensibel und kontrolliert anzugehen.

8. Verkehr

8.1 Ziele

Der Verkehrsrichtplan von 2005 ist nicht Bestandteil der OPR sondern wird im Nachgang revidiert. Die Ziele im Bereich Verkehr entsprechen jedoch dem Verkehrsrichtplan von 2005 bzw. den Anpassungen von 2016 und werden durch das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzeptes (RGSK, Genehmigungsexemplar von 2017) bestätigt. Folgende Ziele gelten:

- _ Verkehrliche Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Wohn-, Wirtschafts-, und Tourismusstandortes Büren realisieren
- _ Koexistenz und Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer im Strassenraum erzielen
- _ Erschliessungsqualität sichern
- _ Förderung einer umweltfreundlichen Verkehrsmittelwahl

Die vorgesehenen verkehrlichen Massnahmen weisen eine gute Realisierbarkeit auf und berücksichtigen Orts- und Landschaftsbild, Lebensräume sowie diverse Nutzungsflächen. Negative Auswirkungen bezüglich Lufthygiene, Lärm und Erschütterungen sind zu vermeiden.

8.2 Ausgangslage und Handlungsgrundsätze

8.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Büren an der Aare befindet sich an einem Knotenpunkt zwischen Hauptverkehrsstrassen in Richtung Nord-Süd (Jurastrasse-Bahnhofstrasse-Bernstrasse) und Ost-West (Aarbergstrasse-Solothurnstrasse). Die Übergangsbereiche zwischen ausserorts und innerorts entlang dieser Strassen sind noch zu verdeutlichen. Die Strassenverbindung entlang dem Kanal Richtung Brügg-/Orpund-Biel ist ebenfalls von regionaler Bedeutung. Zudem liegen die Anschlüsse der Nationalstrassen A5 und T6 im Einzugsgebiet von Büren an der Aare.

2009 bis 2014 wurden verschiedene Massnahmen zur verkehrlichen Entlastung und Aufwertung der Zentrumsfunktion des Stedtlis umgesetzt. Mit der Verkehrs- und Temporeduktionen sowie der Strassenraumgestaltung im Stedtlis und der Kernumfahrung über die Bahnhofstrasse konnte die Attraktivität des Ortszentrums gesteigert und die Koexistenz der Verkehrsträger verbessert werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde zudem ein Parkierungskonzept umgesetzt, welches eine nutzergruppen- und lagegerechte Bewirtschaftung der Parkplätze erlaubt (siehe Kapitel 9.4).

Im Weiteren konnte in verschiedenen Quartieren mit der Einführung von Tempo-30-Zonen und teilweise Begegnungszonen die Verkehrssicherheit verbessert werden.

8.2.2 Öffentlicher Verkehr und kombinierte Mobilität

Büren an der Aare ist durch eine Bahnlinie in Richtung Lyss sowie die Buslinien 8, 33, 898 in Richtung Grenchen, Solothurn und Münchenbuchsee an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die meisten Quartiere befinden sich in Fusswegdistanz zu einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs. Ein Ausbau des Taktangebotes und gute Umsteigebeziehungen der Buslinien Grenchen-Büren an der Aare und Büren an der Aare-Rüti-Arch-Leuzigen wie auch der Bahnlinie Lyss-Büren an der Aare soll in den nächsten Jahren erreicht werden.

Zur Sicherstellung der Schnittstellen zwischen dem öffentlichen Verkehr und anderen Verkehrsträgern sind am Bahnhof Büren an der Aare ausreichende Angebote für Bike+Ride und Park+Ride vorhanden.

8.2.3 Veloverkehr

Verschiedene Radrouten auf den übergeordneten Strassenverbindungen werden durch ein engmaschiges Ergänzungsnetz ergänzt. In Bezug auf den Veloverkehr sind verschiedene sicherheitskritische Abschnitte auf den Hauptstrassen zwischen Büren an der Aare und Dotzigen, Büren an der Aare und Rüti b. B. sowie zwischen Büren an der Aare und Schnottwil vorhanden, deren Optimierung in Planung ist. Seit Ende 2016 liegt eine Studie für einen Velokorridor Büren an der Aare-Leuzigen vor.

8.2.4 Fussverkehr

Verschiedene Fuss- und Wanderwege abseits der Hauptstrassen führen durch Büren an der Aare. Neben der Schliessung kleinerer Netzlücken lag ein Fokus insbesondere auf den Verbesserungen einiger Querungen über die Hauptstrassen. Dies betrifft unter anderem den Fussgängerübergang Pfarreizentrum, die Abzweigungen Bernstrasse/Eichwaldstrasse und Akazienweg-Erlenweg. Mehrere Massnahmen zur Verbesserung der Sicherheit auf den Schulwegen konnten bereits umgesetzt werden. Eine zukünftige durchgehende Fusswegverbindung mit Velo gestattet entlang des Nidau-Büren-Kanals strebt eine Aufwertung des Naherholungsraumes an (vgl. Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept, RGSK 2016).



Abb. 28 Umgestaltete Hauptgasse mit Verkehrsberuhigungselementen (Foto: Basler & Hofmann West AG)

8.3 Verkehrsrichtplan 2005

Im Rahmen der OPR wurde der Verkehrsrichtplan von 2005 auf seine Aktualität überprüft. Einige Massnahmen konnten gestrichen werden, da sie bereits umgesetzt wurden (z.B. Kernumfahrung und Fussgängerüberwege). Drei zusätzliche Massnahmen fanden Aufnahme in den Verkehrsrichtplan (Fuss-, Velomassnahme, Parkplatzbewirtschaftung). Im Zuge des OPR-Prozesses wurde entschieden den Verkehrsrichtplan im Nachgang an die OPR einer ordentlichen Revision zu unterziehen, weswegen er nun nicht mehr Bestandteil der OPR ist.

8.4 Parkierungskonzept

Das erarbeitete Parkierungskonzept liegt als informativer Inhalt im Anhang 5 bei.

8.4.1 Vorgehen

Vorgehen

Im Zuge der Stedtli-Umgestaltung und der Ortsplanungsrevision wurde ein Parkierungskonzept erarbeitet, welches spezifischen Missständen in Büren an der Aare entgegenwirken soll. Es wurden drei Varianten entwickelt, deren Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur, Nutzer und den Gemeindehaushalt untersucht wurden. Die Realisierungsvariante wurde vom Gemeinderat am 20. November 2012 zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet, mittels Rentabilitätsberechnung untersucht und nach der Mitwirkung zur Vorprüfung eingereicht. Die Gemeinde kann auf Basis des Parkierungskonzeptes ein entsprechendes Parkierungsreglement erlassen.

8.4.2 Ziele

Ziele

Das Angebot an Parkmöglichkeiten ist in Büren an der Aare angemessen. Die Anzahl an Parkplätzen soll beibehalten werden. Das Konzept verfolgt u.a. folgende Ziele:

- _ Die Gemeinde erhält ein Instrument zur Steuerung des ruhenden Verkehrs und eine Möglichkeit für zusätzliche Einnahmen.
- _ Das Verursacherprinzip wird umgesetzt (der Gemeinde anfallende Kosten für Unterhalt und Betrieb von Parkflächen werden auf die Nutzer umgelegt.)
- _ Die Bewirtschaftung der Parkplätze orientiert sich stark an der Lage und den jeweiligen Nutzergruppen und vereint somit Nutzerfreundlichkeit und eine positive Stadtentwicklung.
- _ Es findet eine indirekte Steuerung der Nutzergruppen statt, um die Stadtentwicklung zu unterstützen (z.B. Reduktion von Dauerparkplätzen zugunsten von Kundenparkplätzen, um im Stedtli die Wirtschaftskraft zu unterstützen).
- _ Das Konzept schlägt eine einfache, transparente Lösung mit möglichst wenig Bedarf an Ausnahmeregelungen vor.



Abb. 29 Parkplatz im Stedtli

(Stand 10. Juli 2013: Kurz nach Fertigstellung Pflasterung – Markierung erfolgte später)

9. Die revidierte Nutzungsplanung

Zonenplan, Schutz-zonenplan,
Baureglement

Im Rahmen der Nutzungsplanung wurden der Zonenplan, der Schutz-zonenplan und das Baureglement umfassend überarbeitet. Inhalte und Darstellung der Planungsinstrumente halten sich an die kantonalen Vorgaben und Mustertexte des AGR.

Am Zonenplan wurden diverse Änderungen wie Umzonungen, Aufzonungen und Ergänzungen weiterer Inhalte vorgenommen. Diese basieren auf den Vorabklärungen, Untersuchungen, Nachweisen und Entscheidungen gemäss den vorhergegangenen Kapiteln. Eine Zusammenstellung aller Änderungen des Zonenplans folgt in Kapitel 11.2, die Zusammenstellung der Anpassungen des Baureglements erfolgt in Kapitel 11.5.

9.1 Geplante Umzonungen

9.1.1 Zone mit Planungspflicht ZPP V „Bahnhof Ost“

Potenzial

Mit Aufhebung der Bahnstrecke Solothurn – Büren an der Aare liegt im Siedlungszentrum von Büren an der Aare die Fläche der ehemaligen Gleisanlagen brach. Da es sich um eine städtebaulich wertvolle Lage handelt, welche in Bahnhofs- und Stedtlinähe liegt und optimale Erschliessungsmöglichkeiten bietet, soll die Fläche für Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbebauten genutzt werden. Die Eigentümerin des Areals ist die SBB, welche an einem Bauvorhaben grundsätzlich interessiert ist.

In direkter östlicher Nachbarschaft befindet sich das IGZ-Areal mit Gewerbebauten. Es bietet ebenfalls weiteres Ausbaupotential. Der Grundeigentümer unterstützt ein solches Vorhaben. Mit weiteren Nutzern des Areals wurden Gespräche geführt.

Die Überbauung eines Bahnareals setzt den Erlass einer Zone mit Planungspflicht ZPP voraus.

Perimeter

Das Ergebnis intensiver Gespräche mit der SBB, den Grundeigentümern und des Mitwirkungsverfahrens ist ein Perimeter, welcher eine allfällige Wiederinbetriebnahme der Bahnlinie Solothurn – Büren an der Aare zulässt. Diese Streckeneröffnung würde aufgrund einer verbesserten Erschliessungsqualität einen weiteren Standortvorteil für Büren an der Aare und insbesondere für eine künftige Überbauung der ZPP V „Bahnhof Ost“ darstellen. Das überbaubare Areal ist mit ca. 25 m Tiefe sehr schmal. Dies unterstreicht den Bedarf des Erlasses einer ZPP zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen Überbauung.

Mitwirkung

Gegenüber dem Planungsstand zur Zeit der Mitwirkung ermöglicht die SBB nun eine grössere Überbauungstiefe bei Wiedereröffnung der Bahnstrecke (ursprüngliche Überbauungstiefe 14 m). Damit sind sowohl die Streckeneröffnung der Bahn als auch eine Überbauung möglich.

Die Parzellen Nr. 421, 1588 und 1562 sind auf Grund von Grundeigentümergehen gegenüber dem Stand der Mitwirkung nicht mehr Bestandteil des ZPP-Perimeters. Sie werden der 3-geschossigen Mischzone zugeteilt.

Vorprüfung

Im Anschluss an die Vorprüfung fanden abermals Gespräche mit der SBB statt. Die Gemeinde wünscht ein qualitatives Verfahren nach SIA 142/143, um dem besonderen und herausfordernden Perimeter gerecht zu werden. Es werden Möglichkeiten zur aktiven Bodenpolitik seitens Gemeinde geprüft.

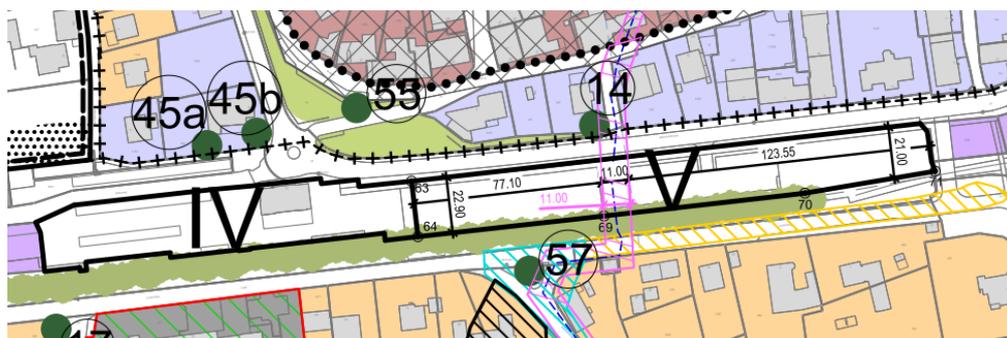


Abb. 30 Perimeter ZPP V „Bahnhof Ost“



Abb. 31 ZPP-Perimeter V „Bahnhof Ost“ von Trappeten / Lindenweg in Blickrichtung West-Nordwest

9.1.2 Zone mit Planungspflicht ZPP IV „Bauten auf Bahnareal“

Westlich direkt angrenzend an den Perimeter der ZPP Bahnhof Ost befindet sich das Bahnhofsareal von Büren an der Aare. Diese wird aus folgenden Gründen in eine ZPP „Bauten auf Bahnareal“ überführt:

- _ Grundstücksmutationen und Eigentümerwechsel zwischen SBB und Landi
- _ Unzureichende Verortung der bestehenden ZPP „Bauten auf Bahnareal“
- _ Westlich angrenzenden Parzellen können einer Grundzone zugeordnet und damit aktiviert werden (bisher Güterschuppen)

Der Perimeter wird nicht erweitert, da die die Parkplätze auf Parzelle 1603 dauervermietet sind und nicht dem bahnkundenorientierten Nutzer zur Verfügung stehen und der Güterweg auf Parzelle 48 im Gemeindebesitz ist und u.a. der Erschliessung der Landi und der heizzentrale dient.

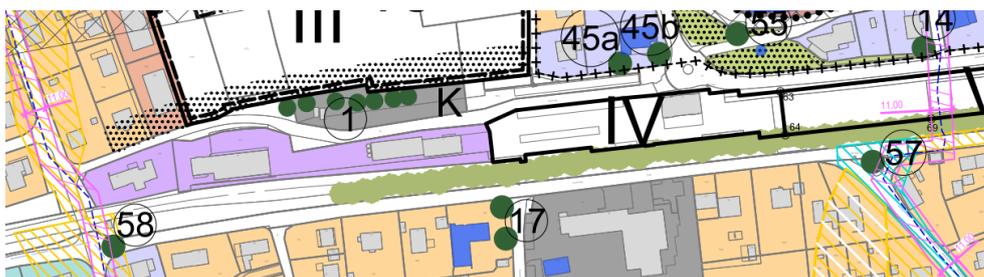


Abb. 32 ZPP-Perimeter „Bauten auf Bahnareal“ und westlich angrenzende Parzellen in M3

Vorabklärungen

9.1.3 Zonenkonformität für die Baumschule / Pflanzencenter Büren an der Aare
Der Betrieb „Baumschule Pflanzencenter“ zwischen Alter Aare und Jurastrasse möchte seinen Weiterbestand im Rahmen der Ortsplanungsrevision planungsrechtlich sichern. Vorabklärungen mit dem AGR sowie vorhandene Konflikte mit der Uferschutzplanung und dem Naturschutz erfordern jedoch, dass der in der Landwirtschaftszone liegende und an den sensiblen Aareschutzperimeter angrenzende Betrieb mittels einer Überbauungsordnung mit Grundnutzung „Intensivlandwirtschaftszone“ und vorgängig abzuklärenden ökologischen Massnahmen planungsrechtlich zu sichern ist.

Vorgehen

Aufgrund der aktuellen Planungsunsicherheit betreffend Intensivlandwirtschaftszone und Uferschutzplanung, wird ein Entscheid zum Vorgehen des weiteren Planungsgeschehens erst getroffen, sobald die OPR genehmigt ist.



Abb. 33 Lehmann Baumschule Pflanzencenter

9.1.4 Zone mit Planungspflicht ZPP III „Beunde“

Perimeter

Der ZPP-Perimeter befindet sich südlich der Aarbergstrasse und wird von Beundeweg, Güterweg und Schützenweg gefasst. Das Areal ist in mehrfacher Hinsicht sensibel. Bei einer allfälligen Überbauung ist sowohl auf das Schüredorf (Bestandteil des ISOS und Baugruppe des kantonalen Inventars) als auch auf die Alte Römerstrasse (archäologisches Schutzgebiet¹⁰) in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen. Dahingehend ist die Vorprüfung zur Teil-UeO über die ZPP Beunde negativ ausgefallen.

Vorgehen

Es fanden Abklärungen zum generellen weiteren Vorgehen zwischen Behörden, Ortsplaner, Fachinstanz Altstadt und Gemeindevertretern statt, um eine allseits zufriedenstellende Überbauung im weiteren Verfahren zu sichern. Ein definitiver Anpassungsbedarf der ZPP-Vorschriften ergab sich aus dem im Jahr 2014 durchgeführten Studienauftrag unter drei Architekturbüros. Im selben Jahr wurde aufgrund des Resultats des Studienauftrags auch die Überbauungsordnung Beunde samt geringfügiger Änderung des ZPP-Artikels im Baureglement komplett neu gefasst und im Dezember 2014 öffentlich aufgelegt. Momentan befindet sich die Überbauung Beunde im Bau.

Heute kann festgestellt werden, dass eine Anpassung und Reduktion des ZPP-Perimeters im westlichen Teil des Gebietes ausfolgenden Gründen angebracht ist:

- _ Das ausserhalb des UeO-Perimeters liegende ZPP-Gebiet ist vollständig überbaut und erschlossen.
- _ Der Strassenraumkörper der Aarbergstrasse wird durch das Ortsbildschutzgebiet Schüren, welches identisch mit dem Perimeter der Baugruppe im kantonalen Bauinventar (Baugruppe C) ist, raumplanerisch genügend in Schutzzonenplan und Baureglement gesichert. Zudem ist die Aarbergstrasse im ZPP-Bereich Teil von im ISOS festgehaltenen westlichen Vorstadtbereich.



Abb. 34 ZPP-Perimeter III „Beunde“ vom Güterweg mit Sicht auf das Schüredorf und die bestehende Bebauung in 3. Bautiefe entlang des Schützenweges (2014)

¹⁰ Aufgehoben seit 2016

9.1.5 Aufhebung weiterer Planungsinstrumente

Folgende Zonen mit Planungspflicht werden im Rahmen dieser OPR aufgehoben.

| | |
|--|---|
| ZPP Rütifeld und UeO Rütifeld | <p>Die UeO diente grossenteils der Sicherstellung einer gemeinsamen Erschliessung der umliegenden Grundstücke. Die Erschliessung wurde in der Zwischenzeit realisiert und die Grundstücke sind überbaut. Die bebaubaren Flächen wurden in der UeO ohne Abweichungen zur Grundzone festgelegt.</p> <p>Die Planungsinstrumente (ZPP, UeO) können deshalb aufgehoben und die Grundstücke in folgende Grundzonen überführt: W1, W2, M2 und A2. Die Aufhebung hat keine Änderung bzgl. der Bebaubarkeit der Grundstücke zur Folge.</p> |
| ZPP Solothurnstrasse Süd UeO Solothurnstrasse Süd | <p>Die UeO regelte hauptsächlich die Detailerschliessung der Grundstücke. Diese Erschliessung wurde erstellt. Die Bebauung wurde in der UeO als W2 sowie WG2 ausgeschieden (keine Abweichung zur Grundzone).</p> <p>Zudem bezweckt die ZPP die Offenhaltung eines Perimeter Teils für eine allfällige Umfahrungsstrasse Ost. Da die Erstellung einer «Umfahrungsstrasse Ost» nicht mehr der aktuellen Planung entspricht, entspricht die ZPP nicht mehr den Zielen der Gemeinde. Die Planungsinstrumente (ZPP, UeO) werden aufgehoben und die Grundstücke in die bereits in der UeO bestehenden Grundzonen W2 und M2 überführt.</p> |
| UeP Klein Ey | <p>Der UeP ist auf 1976 datiert. Er regelt vorwiegend die Überbauung im Osten des Perimeters, welche 1989 als eigene UeO Kleine Ey 2 abgespalten wurde. Für das Gebiet Kleine Ey regelt der UeP nur noch die Zuweisung zur Gewerbezone und die Baulinien, welche heute durch Strassenabstände ebenfalls in gleichem Masse geregelt sind.</p> <p>Durch die Aufhebung der UeO wird gemäss Anpassung der Zonenbegriffe eine Überführung von Gewerbezone auf A2 vorgenommen.</p> <p>Das Planungsinstrument (UeO) wird aufgehoben und die Grundstücke in die bereits im UeP bestehenden Grundzone A2 überführt.</p> |
| UeO Scheurendörfli Verkehrsplanung | <p>Der Zweck der UeO, die Priorisierung der Kanalstrasse vor der Bielstrasse, entspricht nicht mehr dem heutigen Verkehrsrichtplan.</p> <p>Das Planungsinstrument (UeO) wird aufgehoben. Eine Überführung von Grundstücken in eine Grundzone ist nicht notwendig, da der Perimeter nur Strassenparzellen umfasste.</p> |
| ZPP Löliacker UeO Stadtgut (ehem. UeO Löliacker) | <p>Die durch die UeO geplante Überbauung wurde realisiert. Die einzelnen Einfamilienhausbauten unterscheiden sich jedoch wesentlich in ihrem Ausdruck (heterogene Bauausführung). Die Vorschriften der UeO schränken die individuelle Gestaltung der Privatgrundstücke jedoch stark ein. Eine Überführung in eine Normbauweise z.B. Wohnzone W2 ermöglicht es den Eigentümern dem Baureglement entsprechend An- und Kleinbauten zu realisieren. Die Grundzüge sowie der Charakter der Siedlung wird durch die Lockerung der baurechtlichen Situation kaum verändert. Das Grundmuster (Anordnung der Bauten in einem regelmässigen Raster), welches die Überbauung prägt, bleibt unverändert. Die im Süd-Westen anschliessende Freiflächen werden in Grünzone überführt. Dies entspricht derselben Zuweisung wie in der UeO. Die zur gemeinschaftlichen Nutzung erstellten Bauten und Spielflächen im Südosten der UeO sollen als solche erhalten bleiben. Eine Überführung der Fläche in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) entspricht dieser Nutzung. Dadurch wird sowohl die Spielfläche</p> |

als auch die dazugehörige Gemeinschaftsbaute der Nutzung entsprechend in der Zonenplanung festgelegt und gesichert.

Um den Schutz für das Ofenhaus, welches als erhaltenswertes Objekt im Bauinventar eingetragen ist, zu sichern, ist die Baute, wie auch deren Aussenraum in eine Zone für öffentliche Nutzung (ZOEN) zu überführen.

Die Planungsinstrumente (ZPP, UeO) werden aufgehoben und die Grundstücke in folgende Grundbauzonen überführt: W2, M2, Grünzone, ZOEN und ZSF

Zonenplan

9.2 Anpassungen Zonenplan

Die neuen Festlegungen und Änderungen gegenüber dem alten Zonenplan werden in den Tabellen auf den folgenden Seiten erläutert.



Abb. 35 Sicht auf Büren an der Aare vom Helvetiaplatz in Blickrichtung Nord-Nordost

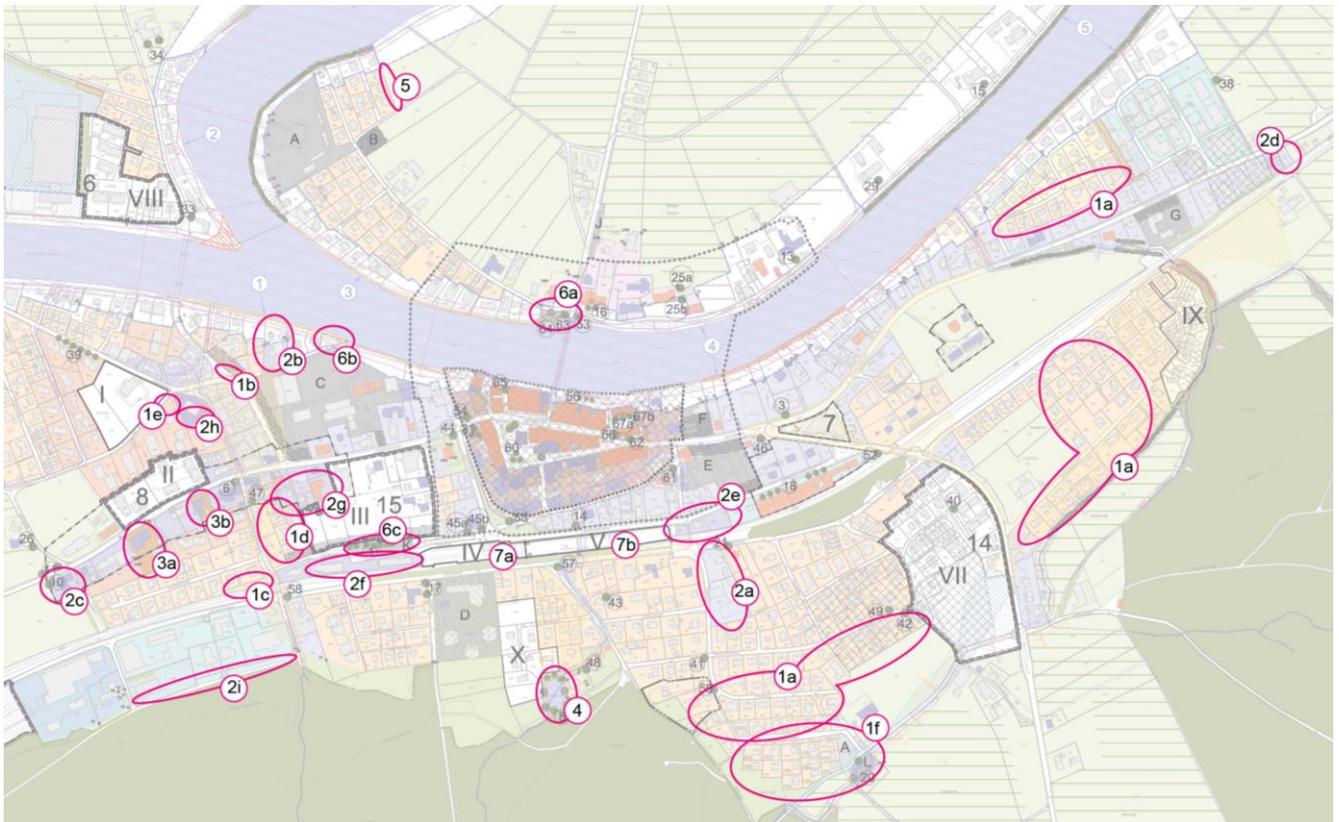
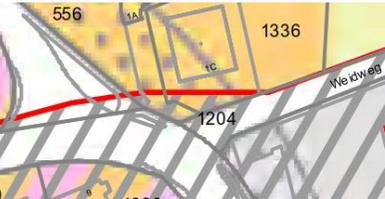
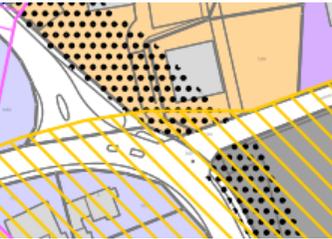
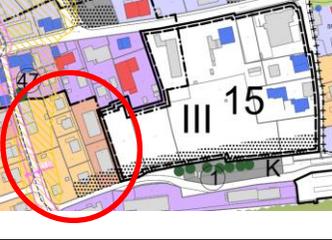
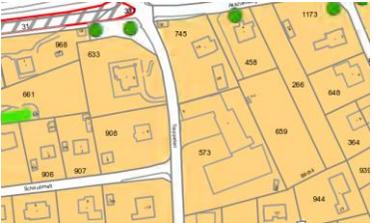
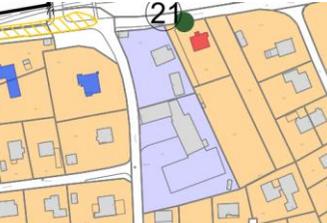
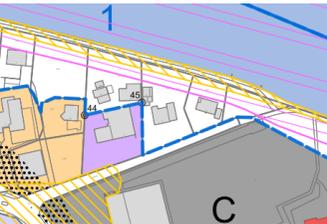


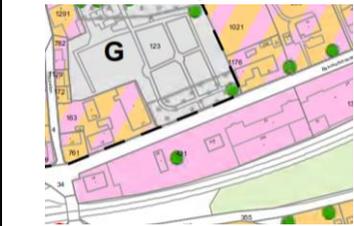
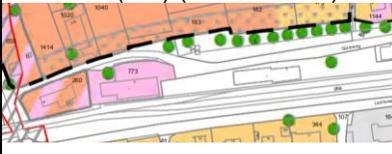
Abb. 36 Übersicht, vorgenommener Bauzonenänderungen (Quelle: Basler & Hofmann West AG)

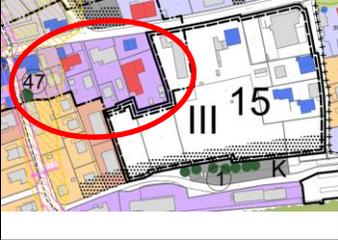
Um-, Auf und Einzonungen in Zonenplan

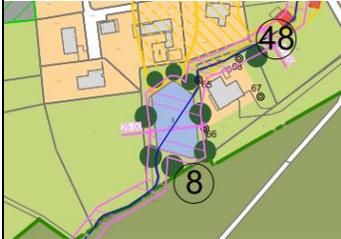
| Nr. | Änderung | Verortung | Zone Alt | Zone Neu | Begründung / Erläuterung |
|-----------------|------------------------|--|---|--|--|
| Wohnzone | | | | | |
| 1a | Aufzoning von W1 in W2 | W1 Zone entlang Höhweg, Thoracker, Eichwaldstrasse und Holenmatt | <p data-bbox="913 379 947 411">W1</p>  | <p data-bbox="1283 379 1317 411">W2</p>  | <p data-bbox="1473 379 2107 523">Aufgrund der Zielsetzung der inneren Verdichtung und dem häuslicheren Umgang mit dem Boden werden alle W1 Zonen mit Ausnahme Holematt in W2 Zonen aufgezont.</p> <p data-bbox="1473 531 2107 675">Bei der W1 Zone in der Holematt handelt es sich um ein landschaftlich empfindliches Gebiet (Aareufer). Die strengeren baupolizeilichen Vorschriften sollen hier bestehen bleiben.</p> |

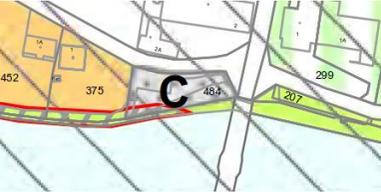
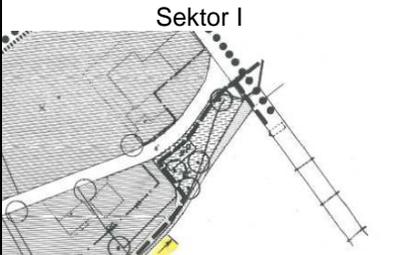
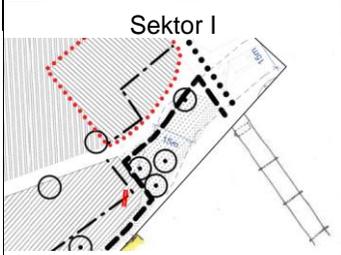
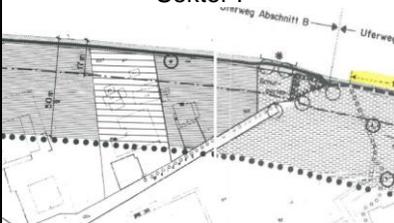
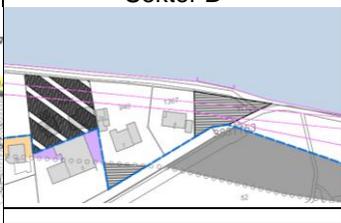
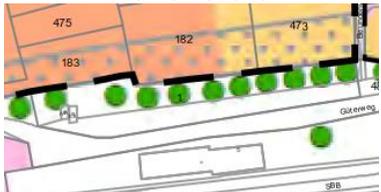
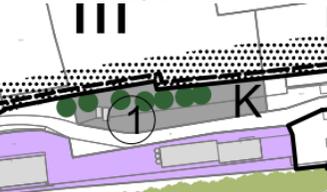
| Nr. | Änderung | Verortung | Zone Alt | Zone Neu | Begründung / Erläuterung |
|-----|----------------------------------|---|--|---|---|
| 1b | Umzonung Verkehrsfläche in W2 | Teile der Parzellen 556, 1204 und 1336 entlang des Weidwegs |  |  | Hier handelt es sich um eine Korrektur der Geometriegrundlage. |
| 1c | Umzonung Verkehrsfläche in W2 | Parzelle 261 |  |  | Wird bereits durch Anlieger privat genutzt |
| 1d | Überführung von ZPP in W3 und W2 | Westlicher Teil der ZPP Beunde (entlang Schützenweg) |  |  | Entsprechend der ruhigeren aber zentralen Wohnlage, der angrenzenden Zonenzuweisung und der vorhandenen Bebauung -> weitere Überführungen betreffend UeO Beunde siehe Punkt 2g |
| 1e | Umzonung von M4 in W4 | Teil Parzelle 1213 Hägniweg/ Bielstrasse/ Aarbergstrasse |  |  | Zonengrenzen werden parzellenscharf gelegt -> weitere Umzonung betreffend der Nachbarsparzelle siehe Punkt 2h |

| Nr. | Änderung | Verortung | Zone Alt | Zone Neu | Begründung / Erläuterung |
|----------------------------------|--|--------------------------------|--|--|---|
| 1f | Überführung von ZPP/UeO in W2, Grünzone, ZOEN, ZSF | UeO Stadtgut (ehem. Löliacker) | UeO  | W2, GR, ZOEN, ZSF  | Die UeO wird aufgehoben und die betroffenen Grundstücke den Grundzonen zugeordnet. Erläuterung siehe Kapitel 9.1.5 |
| Mischzone und Arbeitszone | | | | | |
| 2a | Umzonung von W2 in M2 | Parzellen 573 und 745 | W2  | M2  | Die beiden Parzellen befinden sich im Eigentum der Schwab-Feller AG. Die Parzellen werden der Mischzone 2 zugewiesen, weil der Gewerbebetrieb in der W2-Zone nicht zonenkonform ist und Ausbaupläne für den Betrieb bestehen. (Einsprache, siehe Kapitel 13.3) |
| 2b | Einzonung in M2 | Parzelle 1027 USP 1 | LWZ (Bauernhofzone)  Sektor K | M2  Sektor F | Das Hauptgebäude wird von einer LWZ (Bauernhofzone) in eine M2 eingezont. Innerhalb des USP-Perimeters befinden sich Wirtschaftsgebäude. Sie werden von Sektor K (Bauernhofzone) in Sektor F (Mischzone) eingezont. (Einsprache, siehe Kapitel 13.3) |

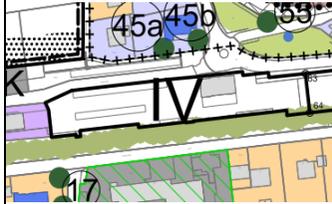
| Nr. | Änderung | Verortung | Zone Alt | Zone Neu | Begründung / Erläuterung |
|-----|---------------------------------------|--|---|---|--|
| 2c | Einzonung von LWZ in M3 | Parzelle 272, Ortsausfahrt Aarbergstrasse | LWZ  | M3  | Die überbaute Parzelle grenzt unmittelbar an die Bauzone und ist Teil der Bebauung Schüredörfli entlang der Aarbergstrasse. Zudem bestehen Ausbaupläne seitens Grundeigentümer. |
| 2d | Einzonung von LWZ in M3 | Parzelle 755, Ortsausfahrt Rüti | LWZ  | M3  | Baugesuch für Carport für REFH liegt vor und kann nicht zugesprochen werden, da Zufahrt sich zwar in M2 befindet, Carports jedoch in LWZ wären |
| 2e | Umzonung von G in M3 | Parzellen 1562, 1588 (ehemals Teil der Parzelle 421) | G  | M3 / A2  | Ein Grundeigentümer wünscht die Umzonung in Zone M3. Gleichzeitig kann eine qualitativ hochwertige Überbauung mittels Auflagen des Denkmalschutzes (ISOS Baugruppe E und schützenswerte Gebäude auf Nachbar-Parzelle 1373) gesichert werden. Mit diesem Vorgehen wird eine möglichst hohe Planungssicherheit angestrebt. |
| 2f | Umzonung von ZBB in M3 von G in M3 | Güterschuppen, Parzelle 773 (G) (Abparzellierung von 1415 [ZBB] neu 773) | G (West), ZBB und gleichnamige ZPP (Ost) (Art. 38 BauR)  | M3  | Parzellenmutation: Landi hat Gelände der Güterschuppen von SBB erworben (ehemals Parzelle 1415) und in eigene Parzelle (773) „integriert“ Gesamte Parzelle soll einer Zone zugewiesen werden. M3 entspricht Nutzungsmöglichkeiten und zulässigen Baumassen, um „Bahnhofsriegel“ zu gewähren |

| Nr. | Änderung | Verortung | Zone Alt | Zone Neu | Begründung / Erläuterung |
|-----------------------------------|-----------------------------|--|--|---|--|
| 2g | Überführung von ZPP in M3 | Nordwestlicher Teil der ZPP Beunde | <p>ZPP Beunde</p>  | <p>M3</p>  | <p>Entsprechend der publikumsintensiveren Nutzung der Aarbergstrasse, der angrenzenden Zonenzuweisung und der vorhandenen Bebauung -> weitere Umzonung betreffend UeO Beunde siehe Punkt 1d</p> |
| 2h | Umzonung von W4 in M4 | Parzelle Teil 1104 Hägniweg/ Bielstrasse/ Aarbergstrasse | <p>W4</p>  | <p>M4</p>  | <p>Zonengrenzen werden parzellenscharf gelegt -> weitere Umzonung betreffend der Nachbarsparzelle siehe Punkt 1e</p> |
| 2i | Umzonung von Grünzone zu A2 | Grünzone entlang Scheurenrainweg | <p>Grünzone</p>  | <p>A2</p>  | <p>Auf Wunsch der Anstösser wird die Grünzone, welche an den Scheurenrainweg grenzt, in eine Arbeitszone umgezont, damit die bestehende Erschliessung zonenkonform wird.</p> |
| Bauernhofzone (Informativ) | | | | | |
| 3a | Keine Anpassung | Aarbergstrasse, Parzelle 564 |  |  | <p>Gebäude vermietet und bewohnt durch Eigentümer. Betrieb ohne Tiere. Betrieb einer Mährescherei inkl. sämtlicher damit verbundener Dienstleistungen sowie sämtliche Dienstleistungen im landwirtschaftlichen Bereich und Handel mit Waren aller Art. Betrieb wird als langfristig gesichert geachtet und verbleibt in Bauernhofzone.</p> |

| Nr. | Änderung | Verortung | Zone Alt | Zone Neu | Begründung / Erläuterung |
|----------------------------|-----------------------|--|--|--|---|
| 3b | Keine Anpassung | Aarbergstrasse, Parzelle 617 |  |  | Gebäude durch Eigentümer bewohnt. Bewirtschaftung findet statt. Betrieb ohne Tiere. Parzelle verbleibt in Bauernhofzone. Umzonung allenfalls in der nächsten OPR abermals prüfen. |
| Grünzone | | | | | |
| 4 | Einzonung in Grünzone | Parzelle 250 | <p>Keine Grundzone Landschaftsschongebiet</p>  | <p>Grünzone</p>  | Im aktuellen Zonenplan ist der Mühleweiher mit einem Landschaftsschongebiet ohne Grundzone ausgewiesen. Die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind der Grünzone zugeteilt. Im Süden grenzt die Parzelle an den Wald. Der Weiher, welcher bestehen bleiben soll, wird durch den ausgeschiedenen Gewässerraum sowie durch die inventarisierten Baumgruppen rund um den Weiher bereits stark in Bezug auf bauliche Massnahmen geschützt. Die Zuweisung des Gebietes in die Grünzone entspricht dem Zweck der jetzigen Nutzung und sichert dessen Bestand langfristig. Zudem wird mit der Zuweisung der Siedlungsrand nun lückenlos mittels Grünzone gesichert. |
| Landwirtschaftszone | | | | | |
| 5 | Auszonung in LWZ | Auf Parzelle 453 Östlich von Parzellen 1506, 1505, 1504, 1503 | <p>W2</p>  | <p>Landwirtschaftszone</p>  | Bauzone geht bestehend über Parzellengrenzen hinaus LWZ wird bis an Parzellengrenze herangeführt Vorhaben unterstützt die aktuelle Nutzung Zugewinn schlecht nutzbarer Bauzone von ca. 860 m ² |

| Nr. | Änderung | Verortung | Zone Alt | Zone Neu | Begründung / Erläuterung |
|-------------------------------------|---|---|---|---|---|
| Zone für öffentliche Nutzung | | | | | |
| 6a | Aufhebung ZOEN C «Parkanlage» | Parzelle 484 nördlicher Brückenkopf USP 3 |  <p>ZOEN C</p>  <p>Sektor I</p> |   <p>Sektor I</p> | <p>Wird in Uferschutzplanung geregelt (USP3, Sektor I) Da Uferschutzplanung wie Sondernutzungsplanung behandelt wird, darf ZOEN C im Zonenplan innerhalb des USP-Perimeters nicht dargestellt werden Anpassung der Bezeichnung aller folgenden ZOEN</p> |
| 6b | Umzonung ZOEN C (alt ZOEN D) | Parzelle 171 USP 1 |  <p>Sektor I</p> |  <p>Sektor B</p> | <p>Umzonung gemäss Grundeigentümerbegehren.</p> |
| 6c | Umzonung Verkehrszone in ZOEN K «Heizzentrale» | Parzelle Nr. 1 |  <p>Verkehrszone</p> |  <p>ZOEN K</p> | <p>Baureglementsänderung im ordentlichen Verfahren hat parallel stattgefunden. ZOEN K dient der Errichtung einer Heizzentrale, Sicherung einer Notzufahrt für Beunde, Sicherung von Parkplätzen.</p> |

| Nr. | Änderung | Verortung | Zone Alt | Zone Neu | Begründung / Erläuterung |
|---------------------------------|--|--|---|----------------------------|---|
| Zone mit Planungspflicht | | | | | |
| 7a | ZPP IV Bauten auf Bahnareal | Bahnhofsiosk (beinhaltet bestehender Bahnhofsparkplatz und Bahnhofsgebäude) | Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB) und gleichnamige ZPP | ZPP „Bauten auf Bahnareal“ | <p>Zone ZBB entfällt</p> <p>Eisenbahngesetz regelt die Nutzung auf Bahngelände ausreichend</p> <p>ZPP „Bahnhof Ost“ und aktuell bereits rechtsgültige ZPP „Bauten und Anlagen auf Bahnareal“ regeln Nutzung auf überbaubarer Restfläche am Bahntrasse</p> <p>ZPP „Bauten auf dem Bahnareal“ ist gemäss Art. 38 BauR bereits Bestandteil der rechtskräftigen Nutzungsordnung.</p> <p>ZPP wird im Zonenplan verortet, ihre Bestimmungen werden der aktuellen Situation angepasst (Aufhebung Bestimmungen zur Ortsumfahrung und Post, vgl. Art. 31-5 BR).</p> <p>Gemeinde hat damit Planungshoheit über Gebiet mit zentraler Lage in Stedtlinie und Knotenpunkt für öffentlichen Verkehr und kann Überbauung steuern</p> <p>Bahnhofsriegel bestehend aus Misch- und Arbeitszone bis zum Witschi-Areal wird sichergestellt</p> <p>Abgrenzung zur neuen ZPP V „Bahnhof Ost“: Nutzung ist der Bahn untergeordnet und damit in stärkerer Abhängigkeit zur Bahn; Nutzungsmasse und Gestaltung sind jedoch weniger eingeschränkt</p> <p>Parzelle 773 und Teil 1415 (Güterschuppen) Umzonung von ZBB in M3: Landi hat Gelände der Güterschuppen von SBB erworben und in eigene Parzelle „integriert“, Landi ist bisher in M3, demnach Güterschuppen ebenfalls in M3</p> |



| Nr. | Änderung | Verortung | Zone Alt | Zone Neu | Begründung / Erläuterung |
|-----|---------------------------------|---|------------------------|--|---|
| 7b | Umzonung in ZPP V „Bahnhof Ost“ | Ein Teil der Parzelle 1415, östlich vom Bahnhofsgebäude (beinhaltet u.a. bestehende P+R-Anlage) | Altrechtlich Bahnareal | ZPP V, Dienstleistung, Arbeiten und Wohnen | <p>Im Kapitel „Zone mit Planungspflicht ZBB V“ dieses Berichtes erfolgt ein raumplanerischer Nachweis zur Umzonung des betroffenen Gebietes.</p> <p>Durch die Aufhebung der Bahnstrecke Solothurn – Büren an der Aare wurde im Bereich der Gleise eine grosse Fläche inmitten des Siedlungsbereichs ausgeschieden. Die Gemeinde möchte an diesem strategisch äusserst wichtigen Ort in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof und in kurzer Fusswegdistanz zum Stedtli eine Überbauung mit Dienstleistung und Wohnen ermöglichen.</p> |

Weitere, die Gesamtgemeinde betreffende Anpassungen im Zonenplan

| Inhalt Zonenplan | Änderung | Verortung | Begründung / Erläuterung |
|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--|
| Zonen mit Planungspflicht | Umbenennung, Aufhebung und Ergänzung | ZPP 1 Galgenfeld Ost | Neu ZPP IX |
| | | ZPP 2 Klein Ey 2 | Neu ZPP VIII |
| | | ZPP 3 Aarbergstrasse Nord | Neu ZPP II |
| | | ZPP 4 Bielstrasse-Hägniweg | Neu ZPP I, Perimeter bleibt bestehen, neue ZPP Vorschriften genehmigt Ende 2018 |
| | | ZPP 5 Dotzigenfeld | Neu ZPP VI |
| | | ZPP 6 Riedli | Neu ZPP X |
| | | ZPP 7 Rütifeld 2 | Aufhebung, wurde bereits 1998 im Rahmen einer Teilrevision aufgehoben Umzonung in W2 |
| | | ZPP 8 Oberbürenmatt | Neu ZPP VII |
| | | ZPP 9 Löliacker | Aufhebung |
| | | ZPP 10 Beunde | Neu ZPP III und Verkleinerung des Perimeters für ZPP und UeO |
| | | ZPP Solothurnstrasse Süd | Aufhebung |
| | | ZPP IV Bauten auf Bahnareal | Neue ZPP IV |
| ZPP V Bahnhof Ost | Neue ZPP V | | |

| Inhalt Zonenplan | Änderung | Verortung | Begründung / Erläuterung |
|---|---|--|---|
| Zonen mit rechtskräftiger Überbauungsordnung | Aufhebung bestehender UeO's | UeO Beunde | UeO 15, Verkleinerung des Perimeters: Nord-Westlich gelegener Teil wird in M3 und W2 umgezont |
| | | UeO Oberbürenmatt Süd | UeO 14, bleibt bestehen |
| | | UeO Oberbürenmatt Nord | UeO 14, bleibt bestehen |
| | | UeO Solothurnstrasse Süd | Aufhebung, Siehe Kapitel 9.1.5 |
| | | UeO Dotzigenfeld | UeO 12, bleibt bestehen |
| | | UeO Stadtgut (ehem. UeO Löliacker) | Aufhebung, Siehe Kapitel 9.1.5 |
| | | UeO Riedli | UeO 10, bleibt bestehen |
| | | UeO Kleine Ey 2 | UeO 6, bleibt bestehen |
| | | UeO Eschenweg (ehem. UeO Galgenfeld Ost) | UeO 9, bleibt bestehen |
| | | UeO Mehrzweckgebäude COOP Seeland | UeO 7, bleibt bestehen |
| | | UeO Scheurendörfli Verkehrsplanung | Aufhebung, Siehe Kapitel 9.1.5 |
| | | UeP mit SBV Altstadt Süd | Aufhebung, Wird in Baureglement integriert, siehe Kapitel Altstadtplanung |
| | | UeP mit SBV Rütifeld | Aufhebung, Siehe Kapitel 9.1.5 |
| | | UeP mit SBV Ländte | Aufhebung, Wird in Baureglement integriert, siehe Kapitel Altstadtplanung |
| | | UeP mit SBV Kleine Ey | Aufhebung, Siehe Kapitel 9.1.5 |
| UeO Hägniweg-Bielstrasse | Ersatz für UeP Hägnifeld (nur Erschliessungs-UeO) | | |
| UeO Aarbergstrasse Nord | UeO 8, bleibt bestehen | | |
| Ortsbildschutzgebiete | Neuaufnahme unter Festlegungen | Gemäss Baugruppen des kantonalen Bauinventars | In Ortsbildschutzgebieten gelten gesonderte Nutzungsmasse und Bestimmungen gem. Art. 51-3 BR. Vgl. Kapitel Baureglement. |
| Nutzungsdichte hoch | Neue Festlegung im Zonenplan | Auf Parzellen in der Bauzone, welche von Kulturland betroffen sind. Parzellen Nr. 717, 719, 722, 731, 656, 677, 589, 1292 | Einführung erfolgt gemäss Art. 11a ff. BauV Die Einführung betrifft nur Flächen in bestehenden Bauzonen Vgl. Kapitel Umsetzung Kulturland Bei zukünftigen Einzonungen muss die Hinweiskarte Kulturland der Kantons konsultiert werden. |
| Nutzungsdichte reduziert | Neue Festlegung im Zonenplan | Auf Parzellen in der Bauzone, welche von Kulturland betroffen sind. Parzellen Nr. 564, 398, 395 | Einführung erfolgt gemäss Art. 11a ff. BauV Die Einführung betrifft nur Flächen in bestehenden Bauzonen Vgl. Kapitel Umsetzung Kulturland Bei zukünftigen Einzonungen muss die Hinweiskarte Kulturland der Kantons konsultiert werden. |

| Inhalt Zonenplan | Änderung | Verortung | Begründung / Erläuterung |
|---|---|---|---|
| Uferschutzperimeter | Perimeteranpassung | Uferschutzpläne 1-5, welche an Bauzone angrenzen | Es erfolgt eine Anpassung des Uferschutzperimeters und damit auch eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung. Vgl. Kapitel Uferschutzplanung. Die Uferschutzpläne haben den planungsrechtlichen Status einer Überbauungsordnung und sind deshalb als solche weiss darzustellen. |
| Gewässerraum | Neuaufnahme Hinweis im Zonenplan | | Einführung erfolgte gemäss neuem kantonalem Wasserbaugesetz. Vgl. Kapitel Uferschutzplanung. Festlegung im Schutzzonenplan dargestellt |
| Freihaltegebiet | Neuaufnahme Hinweis im Zonenplan | Siechebach | Einführung erfolgt aufgrund Wasserbauplan Siechenbach Festlegung im Schutzzonenplan dargestellt |
| Umgebungsschutzbereich Altstadt | Perimeteränderung | Reiben | Die Baugruppe D des kantonalen Bauinventars wird im Perimeter integriert. |
| Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG | bisher keine verbindliche Waldgrenze, sondern „dynamischer Waldbegriff“ | <ul style="list-style-type: none"> _ zwischen Eschenweg und Siechebach _ Scheurenrainweg Parzelle Nr. 1100 _ zwischen Scheurenrainweg und Burgweg _ zwischen Burgweg und Mühleweg _ zwischen Mühleweg und Bellevue | <p>Dort, wo eine Bauzone an das Waldareal angrenzt, muss eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG eingeführt bzw. festgelegt werden.</p> <p>Waldfeststellungspläne:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Zur besseren Information wurden 3 Waldfeststellungspläne mit Hinweisendem Charakter erstellt und während des OPR-Prozesses zur Verfügung gestellt <p>Akazienwald:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Waldgrenze des Akazienwäldli ist definiert. Es grenzen die Flächen der SBB bzw. Verkehrsflächen an. Eine Waldfeststellung ist nach gegenwärtigem Stand nicht notwendig. |

Schutzonenplan

9.3 Schutzonenplan

Der Schutzonenplan 1:5000 deckt das ganze Gemeindegebiet ab. Zusätzlich zu den Festlegungen im Zonenplan werden u.a. folgende Festlegungen definiert: Landschaftsschutzgebiet LSa, Landschaftsschongebiet LSb, Uferschutzplanung, Naturgefahren, archäologische Schutzgebiete, Trockenstandort Bahndamm, Reptilienschutzgebiet, geschützte Einzelbäume, Hecken, Baumreihen, neu zu pflanzende Hecken, geologische Schutzobjekte, hist. Verkehrswege nationaler Bedeutung.

Aus Gründen des Planformats wird der folgende im Zonenplan 1:2000 darzustellende Inhalt im Schutzonenplan als Festlegung wiedergegeben:

_ Zone für öffentliche Nutzung ZOEN H „Schiessanlage“

Die gemäss Landschaftsinventar geschützten Naturobjekte sind im Anhang des neuen Baureglements aufgeführt.



Abb. 37 Aare / Häftli

9.3.1 Schutzonenplanänderungen

Folgende Änderungen wurden am Schutzonenplan vorgenommen:

Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiet

Neuaufnahme von Gebieten

- _ Biotop im Hagedornwald
- _ Landschaftsschutzgebiet Flachmoor
- _ Erweiterung Landschaftsschutzgebiet um kantonales Naturschutzgebiet Giessee
- _ Landschaftsschongebiet Brachen-Spickel an Bahn (Gemeindegrenze Rüti)
- _ Landschaftsschongebiet offene Ebene Fischmatt, Chriegacher

Umwandlung Landschaftsschon-
in Landschaftsschutzgebiet

- _ BLN und Aue Bürechöpfli sowie dortiger Bereich in der Uferschutzzone
- _ Flachmoor auf Hornussfläche

| | |
|--|--|
| Aufgehobene Gebiete | <p>_ Landschaftsschutzgebiete entlang Aareufer und im Wald Teile von Landschaftsschongebieten Höfe, Baulücken, Siedlungsrand, Ufer- und Heckengehölze, Wald</p> |
| Anpassung aufgrund Perimeterbereinigung | <p>Uferschutzplanung Bereinigung des Perimeters, welcher bisher Parzellen und Gebäude zerschneidet Aufgrund Anpassung der Uferschutzplanung, siehe Kapitel 5 Umzonungen von Bauzonen gemäss Zonenplanänderungen Seite 58 ff. (Nr. 2b & 6a)</p> |
| Festlegung Gewässerraum | <p>Gewässerraum Entlang sämtlicher Fliessgewässer und stehende Gewässer wird der Gewässerraum im Schutzplan festgelegt. _ Einführung gemäss Gewässerschutzgesetz, siehe Kapitel 6 Auf die Festlegung der Gewässerräume im Wald wird verzichtet</p> |
| Festlegung Freihaltegebiet | <p>Freihaltegebiet Entlang des Siechbachs im Abschnitt Leimerweg wird das Freihaltegebiet im Schutzplan festgelegt. _ Sicherung des Raums für die Umsetzung des Wasserbauplans Siechbach</p> |
| Ergänzung des Landschaftsinventar | <p>Geschützte Einzelobjekte ➔ Aufnahme von neuen Objekten in den Plan, Einzelbäume; Baumgruppen; Baumreihen; neu zu pflanzende Hecke Die Anzahl der geschützten Einzelbäume ist nach einer gründlichen Feldaufnahme der zu schützenden Bäume durch die Arbeitsgruppe Landschaftsinventar aktualisiert worden. Kriterien sind positive Prägung des Orts- und Landschaftsbildes, Beitrag zum ökologischen Ausgleich, Mindeststammumfang von 50 cm. Die geschützten Baumgruppen, Baumreihen und neu zu pflanzenden Hecken wurden aus dem alten Zonenplan übernommen und ergänzt gemäss den Aufnahmen der Arbeitsgruppe Landschaftsinventar und Mitwirkung.</p> |
| Aufnahme als Hinweis | <p>Ufergehölz Das Ufergehölz entlang der Gewässer wurde als Hinweis neu aufgenommen. Es wird zwischen Hecken und Ufergehölz unterschieden. Sie sind ebenso wie Hecken bundesrechtlich geschützt (Art. 27 NSchG). Auf Ufergehölz im Wald wird verzichtet.</p> |
| Aufnahme als Festlegung | <p>Historische Verkehrswege nationaler Bedeutung Neu werden historischen Verkehrswege nationaler Bedeutung gemäss Arbeitshilfe des Kantons Bern „Erläuterungen zum Vollzug“ behördenverbindlich als Festlegung aufgenommen. Dies betrifft folgende Abschnitte die Kreuzgasse – Spittelgasse – Hauptgasse – Aarbergerstrasse</p> |
| Aufnahme als Hinweisend | <p>Historische Verkehrswege regionaler Bedeutung Neu werden historischen Verkehrswege regionaler / lokaler Bedeutung gemäss Arbeitshilfe des Kantons Bern „Erläuterungen zum Vollzug“ als Hinweis aufgenommen.</p> |

Archäologisches Schutzgebiet

Die archäologischen Schutzzonen wurden gemäss dem Amt für Kultur / Archäologischer Dienst des Kantons Bern angepasst. Gemäss Baureglement von 1991 waren folgende archäologischen Schutzzonen verzeichnet und sind inzwischen aufgehoben worden:

Aufgehobene Gebiete

- _ Teil des „Galgenfeld / Hohlen“ (mesolithische Funde)
- _ Burghügel „Strassberg“
- _ Teil des „Hägnifeld“

Folgende Zonen existieren wie bis anhin:

Bestehende Gebiete

- _ Altstadt / Graben
- _ „Kirchmatte / Oberbürenmatte“ (römische Siedlungsreste, mittelalterliche Kapelle) heisst neu: „Chilchmatt“ (Prähistorische Strukturen, römische Gebäudereste, mittelalterliche Siedlung und Kirche mit Gräberfeld)
- _ Teil des „Rütifelds“, Gebiet ist verkleinert worden und heisst neu „Solithurnstrasse“ (Eisenzeitliches Grab / Gräberfeld)

Neue Gebiete

Neu dazugekommen sind:

- _ Schlosshubel / Strassberg (Burgstelle)
- _ Bürenberg/Oberi Höchi. Schalenstein

Sonderfall

Sonderfall Römerstrasse:

- _ Nach der 1. Vorprüfung wurde die alte Römerstrasse aufgenommen (parallel zur Aarbergstrasse)
- ➔ Während der Bauarbeiten im Beunde bestätigte sich die Lage der Römerstrasse nicht, weshalb das Schutzgebiet nach der 2. Vorprüfung wieder aufgehoben wurde

Weitere Anpassungen

Folgende Inhalte werden neu verortet und aktualisiert:

Naturgefahren, Wird gemäss Gefahrenkarten von 2007 übernommen

Reptilienschutzgebiet im Gebiet Schiesssand, wird gemäss kantonalem Inventar übernommen.

9.4 Inventarplan Natur und Landschaft 2013

Inventarplan

Natur und Landschaft

Die von der Gemeinde eingesetzte Arbeitsgruppe erarbeitete das Landschaftsinventar von Büren an der Aare. Mit diesem und dessen Umsetzung in Zonenplan, Schutzzonenplan und Baureglement erfüllt die Gemeinde Büren an der Aare die minimalen Anforderungen einer kommunalen Landschaftsplanung. Es wurden von der Arbeitsgruppe insbesondere Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Hecken und Hochstammobstgärten inventarisiert, welche aus ökologischen Gründen und Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wertvoll sind.

Erhaltenswerte Einzelbäume,
Baumreihen, Baumgruppen,
Hochstammobstgärten

Büren an der Aare unterscheidet zwischen geschützten und erhaltenswerten Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen. Hochstammobstgärten gelten ebenfalls als erhaltenswert. Im Inventarplan sind neben den o.g. geschützten Objekten auch die erhaltenswerten Objekte aufgeführt. Erhaltenswerte Objekte geniessen einen geringeren Schutzstatus als geschützte Objekte: Beabsichtigte Mutationen sind zu melden, damit die Bewilligungsbehörde nach einer erfolgten Interessensabwägung über den Erhalt des Einzelobjektes entscheiden kann. Der Umgang mit erhaltenswerten Objekten wird im Baureglement in der Hinweisspalte des Artikels der geschützten Objekte geregelt.

9.5 Baureglement

Grundsatz

Grundsatz

Die Gemeinde Büren an der Aare versteht sich zum einen als ein Ort mit zahlreichen, historisch wertvollen Bauten und zum anderen als weitgehend überbaut. Dies erfordert einen sensiblen Umgang mit künftigen Bauvorhaben. Mit der Fachinstanz Altstadt FIAS und dem guten und intensiven Kontakt zur kantonalen Denkmalpflegebehörde wurde diesem Anliegen stets Rechnung getragen. Mit der Überarbeitung des Baureglementes und der Anpassung dessen an die BMBV soll dieses Verständnis gefestigt werden.

Ziel ist es,

- _ die städtebaulich und architektonisch beste Lösung auch für jeden Einzelfall zu ermöglichen und
- _ eine einfache Messweise zu implementieren.

Mit dem Kapitel 2 des Baureglementes werden die baupolizeilichen Masse sowie die Art der Nutzung je Nutzungszone bestimmt. Die zugehörigen Artikel dienen der allgemeinen baupolizeilichen Vorschrift und sollen so einfach und übersichtlich wie möglich gehalten werden. Sie dienen im Einzelfall jedoch nicht als Garant für die qualitativ beste bauliche Lösung. Aus diesem Grund wurde auf *Kapitel 4 Qualität des Bauens und Nutzens* und *Kapitel 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen* des Baureglementes grosser Wert gelegt. Mit diversen Vorgaben zum Planungs- und Bewilligungsverfahren (z. B. zwingende Voranfrage bei Bauvorhaben innerhalb von Ortsbilschutzgebieten oder Einbezug FIAS bei Bewilligungen), werden der Bewilligungsbehörde Möglichkeiten eingeräumt die Qualität der Bauvorhaben zu beurteilen, positiv zu beeinflussen und Abweichungen von den Nutzungsmassen im vertraglichen Rahmen zuzulassen.

Anpassung gemäss BMBV

Anpassung gemäss BMBV

Das Baureglement wird entsprechend der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) überarbeitet. Dies hat zahlreiche Änderungen im Baureglement zur Folge.

Beispiel „Maximal zulässige Gesamthöhe“

Beispiel „Maximal zulässige Gesamthöhe“

Mit Einführung der BMBV wird die Gebäudehöhe durch die Gesamthöhe ersetzt. Beide Begriffe definieren sich unterschiedlich. Dadurch ergeben sich andere Maximalwerte. Der Maximalwert der Gesamthöhe gemäss BMBV übersteigt den addierten Maximalwert von Gebäudehöhe, maximaler Dachneigung und maximaler Firsthöhe um ca. 0.5 – 1 m je Zone. Die Kniewandhöhe bleibt gemäss Baureglement von 1995 bei 1.5 m Maximalhöhe. Für diese Entscheide liegen folgende Gründe vor:

- _ Die BMBV soll Anwendung finden. Demnach wird keine Gebäudehöhe definiert, sondern eine Gesamthöhe. Auf eine zusätzliche Definition der Fassadenhöhe neben der Gesamthöhe wird verzichtet, da die Reglementierung einfach gehalten werden soll.
- _ Die Definition der Gesamthöhe ist stark abhängig vom gewachsenen Terrain. Ist dieses steil, verringert sich die Nutzungsqualität der Räumlichkeiten an der Bergseite.
- _ Aus Erfahrung war die bisherige Reglementierung zu einschränkend, um einen angemessenen Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen.
- _ Mit der Optimierung der Dachgeschossnutzung soll ein Beitrag zur inneren Verdichtung geleistet werden.

- _ Die Dachlandschaft von Büren an der Aare ist entsprechend der Gesamthöhe nicht homogen. Dieses Bild soll beibehalten werden.
- _ Von den baupolizeilichen Massen zur Gesamthöhe kann abgewichen werden, wenn die architektonische Qualität hinreichend ist und der städtebauliche Kontext dies zulässt. Der baulichen Qualität wird eine höhere Bedeutung beigemessen als der Einhaltung von Vorschriften. Eine fachliche Prüfung ist zwingend und kann mit Unterstützung der Fachinstanz Altstadt fachgerecht gesichert werden.
- _ In städtebaulich sensiblen Gebieten ist die Gesamthöhe 1 m geringer als es die zugehörige Zone zulässt. Bei einem Nachweis zur städtebaulichen / architektonischen Verträglichkeit, kann die Gesamthöhe in diesen Gebieten erhöht werden. Eine Voranfrage ist zwingend.

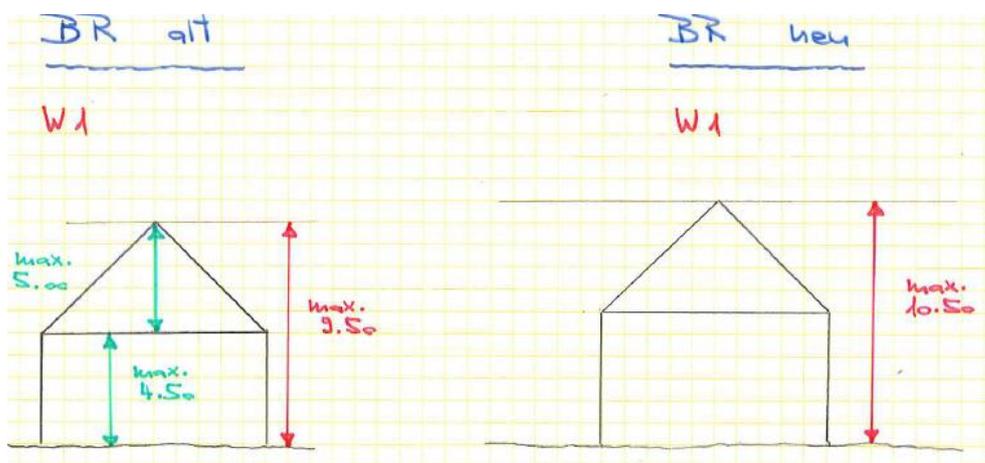


Abb. 38 Gegenüberstellung Gesamthöhe in Zone W1,
 Links: gemäss Baureglement von 1995: 4.5 m Gebäudehöhe + 5.0 m Firsthöhe = 9.5 m,
 Rechts neues Baureglement nach BMBV: Gesamthöhe = 10.5 m.

Maximale Gesamthöhe in ZOEN

Am 30. März 2016 fanden Feldaufnahmen zur Ermittlung der Gesamthöhe gemäss BMBV über sämtliche Gebäude in allen betroffenen ZOEN statt. Nach einer ortsbaulichen Interessensabwägung wurden die zulässigen maximalen Gesamthöhen im Art. 22-1 BR entsprechend festgehalten:

| ZOEN | Vorgeschlagene Gesamthöhe für Art. 22-1 BR | Begründung |
|------------------------------------|--|---|
| C Schulanlage | 16.0 m | In Respekt zum Primarschulhaus (GH = 18.6 m) |
| | entlang Aarbergstrasse 14.0 m | Einpassung in Schüredorf: Beunde ca. 15.0 m, Schüredorf Hägniweg ca. 12.0 m |
| D Altersheim | 18.0 m | Gebäudekomplex aktuelle max.GH von 17.0 m |
| | am Wald 15.0 m | In Respekt zur Siedlungs- und Waldgrenze |
| E Friedhof | 10.5 m | Gemessen 10.0 m |
| F Reformierte Kirchgemeinde | 12.5 m | Verträgt zu Gunsten des Strassenbildes 2-geschossigen Baukörper |
| G Katholische Kirchgemeinde | 12.0 m | Gemessen 9.0 m, in Anlehnung an umgebende Mischzone M2 mit GH 12.0 m |

Abb. 39 Maximale Gesamthöhe ZOEN

Anpassungen in
ZPP Dotzigenfeld

Anpassung in ZPP Dotzigenfeld

Aufgrund eines Grundeigentümerbegehrens soll in der ZPP Dotzigenfeld die zulässige Höhe der Bauten von 15 m + 3.5 m (Gebäudehöhe + Giebel) auf 22 m (Gesamthöhe) erhöht werden.

Die heutige zulässige Höhe lässt nur noch eine geringe Erhöhung der bestehenden Bauten zu. Im Zusammenhang mit einer zukunftsgerichteten Optimierung der Prozesse und den dazu benötigten Anlagen und Lagermöglichkeiten sind jedoch Bauten mit einer Höhe von bis zu 22 m erforderlich. Zusätzlich wird die zulässige Höhe für technische Dachaufbauten auf 2 m festgelegt. Durch die Festsetzung der Höhe für Dachaufbauten besteht eine Rechtssicherheit für den Grundeigentümer und der punktuell höchste Punkt einer Baute wird klar geregelt.

Die Lage der Parzellen, am Rande des Siedlungsgebiets und zwischen Wald und Bahngleisen gelegen, lässt eine verträgliche Erweiterung des Nutzungsmasses zu. Der Standort am Fusse des bewaldeten Städtiberg unterstützt die Eingliederung der Bauten in die Landschaft, wodurch die Umgebung von der Erhöhung wenig beeinträchtigt wird. Durch die Ermöglichung einer zeitgemässen Entwicklung der Gewerbebauten, wird der Fortbestand der seit 1996 in Büren an der Aare angesiedelten Firma gestützt und zahlreiche Arbeitsplätze für die Region werden gesichert. Zusätzlich unterstützt die Möglichkeit zur höheren Nutzung von grösstenteils bereits bebauten Bodens das Ziel der haushälterischen Bodennutzung. Die UeO Dotzigenfeld wird im Anschluss an die Genehmigung der Änderung des Baureglements angepasst.



Abb. 40 Bestehende Bebauung, ZPP/UeO Dotzigenfeld (Quelle: ZSB Architekten SIA AG, Stand Mai 2019)

Änderungen des Baureglementes

Zusammenfassung über Änderungen des Baureglementes

Es folgt eine grobe Zusammenfassung über Baureglementsmutationen, welche sich aus der Anwendung der BMBV und aus der Ortsplanungsrevision ergeben.

- 1) Geltungsbereich
Zum Ausgleich von Planungsvorteilen wurde die rechtliche Grundlage zum Erlass eines Mehrwertabschöpfungsreglements geschaffen.
- 2) Nutzungszonen
Die Wohn- und Gewerbezone wird zur Mischzone umbenannt. Gewerbezone und Industriezone werden nicht mehr unterschieden und zur Arbeitszone zusammengefasst. Auf eine Ausnützungsziffer wird verzichtet, da die Gemeinde immer wieder Missbrauch im Umgang mit der Ausnützungsziffer festgestellt hat und das Mass der Nutzung mit Angaben zu Gesamthöhe, Gebäudelänge, Vollgeschossen, Grenzabständen und Grünflächenziffer hinreichend geregelt ist. Die Gebäudehöhe wird durch die Gesamthöhe ersetzt. Deren Definitionen unterscheiden sich: Neu wird für die Gebäudehöhe die Oberkante der Dachhaut einbezogen.

- | | | |
|----|-----------------------------------|---|
| 3) | Besondere Baurechtliche Ordnungen | Die Vorschriften zu Nutzungsmassen der ZPPs werden gemäss BMBV und spezifischer ortsbaulicher Lage und Entwicklungspläne festgelegt. |
| 4) | Qualität des Bauens und Nutzens | Es werden konkrete Beurteilungskriterien zur qualitativen Überbauung festgehalten. Der Beizug von Fachberatern wird geregelt. |
| 5) | Bau- und Nutzungsbeschränkungen | Neu werden Grundsätze zum Umgang mit Ortsbildschutzgebieten und Gestaltungsgrundsätze zu Schaufenster, Reklamen, Sonnenstoren, Gewerbeschilder und Briefkästen rechtlich verankert. Ebenso finden Baudenkmäler, historische Verkehrswege, Hecken und Feldgehölze sowie geologische Schutzobjekte eine rechtliche Sicherung im Baureglement. Der Umgang mit dem Gewässerraum wird festgelegt. Anwendung und Umgang mit Ersatzmassnahmen werden geregelt. Das Vorgehen bei Baubedarf in Gefahrengebieten wird festgelegt. |
| 6) | Straf- und Schlussbestimmungen | Neben der baurechtlichen Grundordnung von 1992 werden insgesamt acht Sondernutzungsplanungen aufgehoben. |

9.6 Altstadtplanung

Ausgangslage

Das Stedtlı ist einer besonderen planungsrechtlichen Situation unterworfen. Es sind bisher sowohl die Vorschriften zweier Bauzonen (Altstadtzone As und Altstadtumgebungszone Graben Ag), zweier Schutzzonen („Schutzgebiet Altstadt“ und „Altstadt-Umgebungsschutzbereich“) als auch zweier Sonderbauvorschriften inklusive Überbauungsplänen (UeO 2 „Altstadt Süd“ und UeO „Ländte“) sowie zweier Uferschutzpläne (USP Nr. 1 und USP Nr. 4) auf das Stedtlı anzuwenden. Die planrechtliche Sachlage ist entsprechend kompliziert.

Ziel und Vorgehen

Entgegen der Ausschreibung hat sich das OPR-Team im Anschluss an die dritte Mitwirkung entschieden, den umfangreichen, bereits in der Vorprüfung befindlichen Art. 51 -1 (Altstadtzone As) und 51- 2 BR (Altstadtumgebungszone Graben Ag) samt den Art. 21-1, 21-2 BR (Art und Mass der Nutzung) zu überarbeiten. Ziel ist es, die planungsrechtliche Situation zu vereinfachen. Hierfür wird das Baureglement für den Altstadtbereich bezüglich seiner zeitgemässen Anwendbarkeit und mit dem Ziel der Aufhebung der Sonderbauvorschriften überarbeitet. Mit der Fachinstanz Altstadt (FIAS) weist die Gemeinde Büren an der Aare ein geeignetes Organ für dieses Vorhaben auf.

Altstadtzone As und Altstadtumgebungszone Graben Ag

Beide Zonen bleiben Bestand der Nutzungsordnung. Im Sinne eines besseren Vollzugs werden sie in den Art. 21-1 und 21-2 BR Art und Mass der Nutzung integriert.

Schutzgebiet Altstadt und Umgebungsschutzbereich Graben

An beiden Schutzgebieten wird festgehalten.
 Der Perimeter des Schutzgebietes Altstadt bleibt unverändert. Er umfasst die beiden Zonen As und Ag. Art. 51-1 BR definiert für das Schutzgebiet Altstadt die Bau- und Nutzungsbeschränkungen im Zusammenhang mit der Ortsbildpflege. Zahlreiche Bestimmungen werden aus Art. 31 BauR Altstadtzone übernommen.
 Der Perimeter des Altstadtumgebungsschutzbereiches Graben wird in Reiben angepasst an den Perimeter der Baugruppe D des kantonalen Bauinventars. Art. 51-2 BR definiert für den Umgebungsschutzbereich Graben die Bau- und Nutzungsbeschränkungen im Zusammenhang mit der Ortsbildpflege. Bestimmungen aus Art. 32 BR Altstadtumgebungszone Graben werden im Art. 51-2 BR übernommen.

Damit findet sowohl im Baureglement als auch im Zonenplan eine klare Trennung zwischen Zonen- und Schutzbestimmungen zur Ortsbildpflege statt:

- _ Zonen As und Ag → Definition von Art und Mass der Nutzung (Art. 51-1 BR);
- _ Schutzgebiet Altstadt → Definition von Schutzbestimmungen zu Gestaltungsmerkmalen in Zonen As und Ag
- _ Umgebungsschutzbereich Altstadt → Definition von Schutzbestimmungen zu Gestaltungsmerkmalen im Kerngebiet

Uferschutzplan 4

Der Perimeter des Uferschutzplanes 4 wird an die Zonengrenzen der Zonen As und Ag gelegt. Damit werden Überschneidungen der Perimeter und anzuwendenden Bestimmungen aufgehoben.

Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften „Altstadt Süd“ und „Ländte“

Die Praxis hat gezeigt, dass die Sonderbauvorschriften wenig bis keine Anwendung fanden, da sie veraltet sind und bei konkreten Bauvorhaben stets ein Konsens mit der kantonalen Denkmalpflegebehörde gefunden werden konnte. Beide Planungsinstrumente werden aufgehoben.

Dachaufbauten, Ausbaugeschosse und Firstoblichter

Die kantonale Denkmalpflege forderte Präzisierungen für Ortsbildschutzgebiete und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern betreffend Dachaufbauten, Ausbaugeschosse und Firstoblichtern. An der OPR-Sitzung vom 12. Januar 2015 wurde entschieden, dass auf die genannten Forderungen nicht eingegangen wird. Mit den bestehenden Vorgaben und der Fachinstanz Altstadt sieht die Gemeinde den Schutz der Dachlandschaften hinreichend gesichert.

Verfahren

Während die OPR-Instrumente der dritten Mitwirkung in die kantonale Vorprüfung gegeben werden, wurde eine zusätzliche Mitwirkung durchgeführt. Inhalt dieser vierten Mitwirkung waren die für die Altstadtplanung überarbeiteten Baureglementsartikel. Im Anschluss wurden die angepassten Instrumente zur kantonalen Vorprüfung nachgereicht, sodass die zuständigen kantonalen Stellen die Vorprüfung über sämtliche Instrumente abschliessen können.

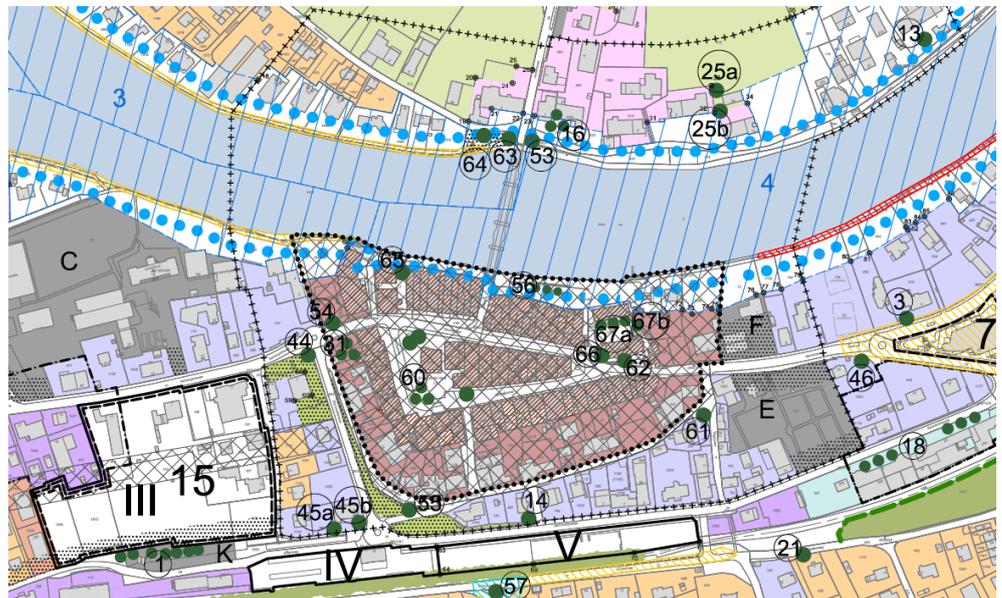


Abb. 41 Schutzgebiet Altstadt, Altstadt-Umgebungsschutzbereich, Altstadtzone und Altstadtumgebungszone

10. Beabsichtigte Vorhaben im Nachgang der OPR

10.1 Planbeständigkeit

Die nachfolgenden Erläuterungen dienen zur Vororientierung bezüglich beabsichtigten zukünftigen Planungen. Diese Entwicklungsabsichten sind im Sinne einer Vorschau zu verstehen. Auf die Umsetzung im Rahmen der vorliegenden OPR wurde verzichtet, da die dazu notwendigen planerischen Voraussetzungen noch nicht vollständig erfüllt sind. Sobald diese planerischen Voraussetzungen geschaffen sind, können die beabsichtigten Planungen angegangen werden.

10.2 Einzonungen

Mit Hilfe

- _ des Räumlichen Entwicklungskonzeptes, in welchem Entwicklungsschwerpunkte festgehalten wurden,
 - _ der Ermittlung von Nutzungs- und Innenentwicklungspotenzialen und
 - _ der Grundeigentümerbefragung
- kristallisierten sich Areale innerhalb des Siedlungsgebietes heraus, welche sich gut zur Ein- und Umzonung mit dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach Innen eignen.

Es handelt sich um folgende Gebiete, welche neu eingezont werden könnten:

- _ ZPP VII „Solothurnstrasse Süd“
- _ ZPP X „Galgenfeld“

10.2.1 Planungsabsichten Galgenfeld

Parzellen: 947, 320 und Teile der Parzellen 399, 468
 Fläche: 10'000 m²
 Status im RGSK, 2017: als „Vorranggebiet Wohnen“ definiert,
 Koordinationsstand „Zwischenergebnis“

Ausschnitt Zonenplan



Baureglement ZPP-Art. (Entwurf):

ZPP «Galgenfeld»

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck: Sicherstellung einer verdichteten Einfamilienhausüberbauung von guter Siedlungsqualität und sorgfältig gestalteten Aussenräumen.

Art und Mass der Nutzung: Art und Mass der Nutzung richten sich nach der Zone W2, Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II

Gestaltungsgrundsätze: Es sind Baukörper mit einheitlicher Dachgestaltung zu erstellen. Terrainveränderungen sind auf ein zweckmässiges Minimum zu beschränken. Es ist ein Überbauungskonzept mittels einer Überbauungsstudie zu erstellen, welches als Basis für die Ausarbeitung der UeO dient. Dabei ist die westlich im Gebiet liegende Landwirtschaftszone für eine spätere Überbauung einzubeziehen.

Erschliessung und Parkierung: Die Erschliessung erfolgt ab Eichwaldstrasse; ihre Fläche hat sich auf ein Minimum zu beschränken. Die Parkierung ist zentral anzuordnen. Eine unterirdische Parkierung ist zu prüfen.

Beschrieb Galgenfeld

Das Galgenfeld ist eine der Lücken in Büren an der Aare, die innerhalb des Siedlungsgebietes bestehen. Auf dem sich in der Landwirtschaftszone befindenden Galgenfeld ist ein ausser Betrieb gesetzter Bauernhof vorhanden. Das Bauernhaus wird in den ZPP-Perimeter miteinbezogen.

Während der Ausarbeitung des Zonenplans und der Ausscheidung der ZPP wurden Überlegungen zur Erschliessung, zur Anordnung der Bauten und zur Grundnutzung gemacht. Die Ergebnisse wurden skizzenhaft dargestellt und im Rahmen des OPR-Teams besprochen. Somit wurde eine erste Idee / Grundlage für eine spätere UeO entwickelt.

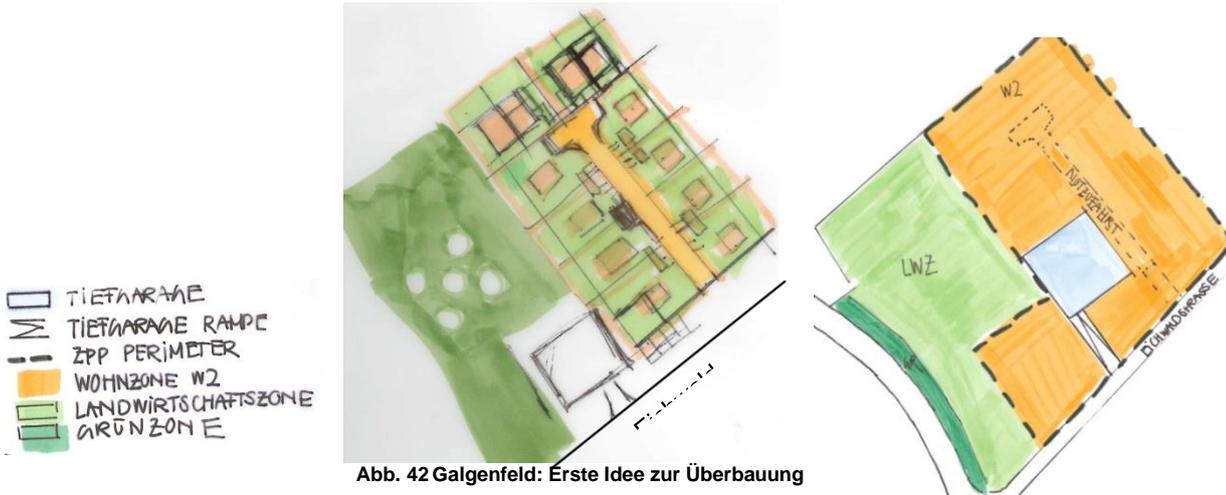


Abb. 42 Galgenfeld: Erste Idee zur Überbauung

Die Gemeinde hat 2017 ein Lärmgutachten erstellen lassen, welches die Einhaltung der erforderlichen Empfindlichkeitsstufe untersucht.

10.2.2 Planungsabsichten Solothurnstrasse

Parzellen: Teil der Parzelle 919
 Fläche: 19'000 m²
 Status im RGSK, 2017: als „Vorranggebiet Wohnen“ definiert, Koordinationsstand „Zwischenergebnis“

Ausschnitt Zonenplan:



Baureglement ZPP-Art. (Entwurf):

ZPP «Solothurnstrasse»

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck: Sicherstellung einer qualitativen und verdichteten Überbauung die hochwertiges Wohnen garantiert und zu gleich auf die bestehenden örtlichen Verhältnisse, besonders in Bezug auf die im kantonalen Bauinventar enthaltene Baugruppe „Kohlerstock“ und den renaturierten Siechenbach Rücksicht nimmt.

Art und Mass der Nutzung: Art und Mass der Nutzung richten sich nach der Zone W2, respektive entlang der Bahngleise im südlichen Teil nach der Zone W3. In der W2-Zone beträgt die Gebäudelänge maximal 40 m. Das quantitative Verhältnis der Landflächen von W2/W3 beträgt 1/1. Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II

Gestaltungsgrundsätze: W3: Es sind Baukörper mit Flachdach zu erstellen. W2: Steildächer und Flachdächer sind zugelassen. Nutzungsbonus: Ein Nutzungsbonus kann

geltend gemacht werden, sobald über den gesamten Perimeter ein Überbauungskonzept mittels Qualitätsverfahren entsprechend den einschlägigen SIA-Normen erstellt wird, welches als Basis für die Ausarbeitung der UeO dient. Dabei ist die östlich im Gebiet liegende Landwirtschaftszone für eine spätere Überbauung einzubeziehen. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist mittels eines entsprechenden Konzeptes nachzuweisen mit welchen Massnahmen die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II eingehalten werden können.

Erschliessung und Parkierung: Die Erschliessung erfolgt östlich des Kohlerstocks ab Solothurnstrasse und wird so angelegt, dass eine spätere Überbauung der noch unbebauten Landwirtschaftszone ermöglicht wird. Die oberirdische Erschliessungsfläche hat sich auf ein Minimum zu beschränken. Es ist ein zusätzlicher ÖV-Anschluss zur besseren Gebietserschliessung zu realisieren. Es ist eine Fuss- und Velowegverbindung über das SBB-Areal mit Anschluss an den Erlenweg zu schaffen. Die Parkierung ist unterirdisch in Einstellhallen zu realisieren.

Beschrieb Solothurnstrasse

Parzelle 919 liegt zwischen der Solothurnstrasse und den stillgelegten Bahngleisen und bildet die grösste Siedlungslücke in Büren an der Aare. Sie umschliesst die Parzelle Nr. 1121, welche bereits bebaut ist. Wie bei der Einzonung des Galgenfelds gilt auch hier der Grundsatz der inneren Verdichtung, beziehungsweise das Schliessen der Siedlungslücken und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Auf der Parzelle 1121 befindet sich der schützenswerte Kohlerstock. Durch Ausscheidung einer Zone mit Planungspflicht soll eine qualitativ hochwertige und verdichtete Überbauung gesichert werden. Weiter schreibt das neue Baureglement vor, dass auf die örtlichen Verhältnisse Rücksicht genommen werden muss, besonders in Bezug auf die Baugruppe des Kohlerstocks und den renaturierten Siechebach. Die Überbauung der Parzelle 919 erfolgt in mehreren Etappen. Wie für die ZPP VII „Galgenfeld“ wurden während der Ausarbeitung des Zonenplans erste Studien zu einer möglichen Erschliessung und somit zur Aufteilung des Gebiets der ZPP V „Solothurnstrasse“ betrieben. Weiter kamen erste Vorschläge zur Grundnutzung dazu. Somit sind Ideen für eine zukünftige UeO vorhanden.

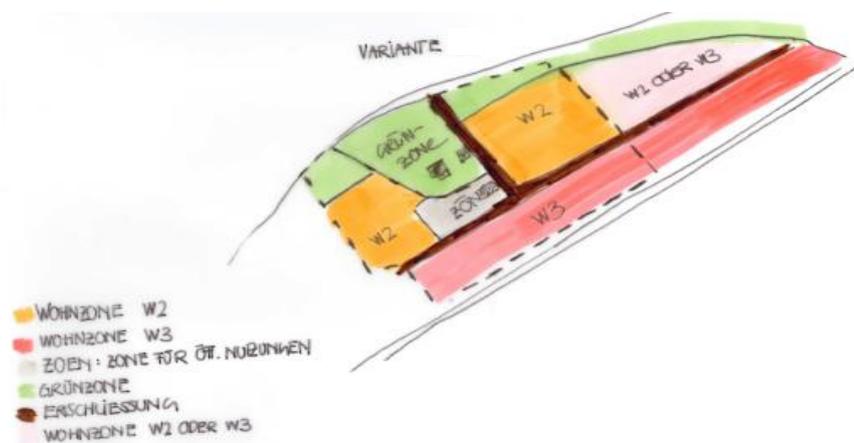


Abb. 43 Erste Idee zur Zonierung und Erschliessung des gesamten Bereiches um den Kohlerstock

Die Gemeinde hat 2017 ein Lärmgutachten erstellen lassen, in welchem Massnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Empfindlichkeitsstufe beschrieben werden.

10.2.3 Voraussetzungen zur Einzonung

Solothurnstrasse:

- _ Mindesterschliessungsgüteklasse erreichen¹¹
- _ Umgang mit Fruchtfolgefläche klären¹²
- _ RGSK anpassen: Gebiet als „Vorranggebiet Wohnen“ mit Koordinationsstand „Festsetzung“ im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK aufnehmen
- _ Baulücken vermeiden – gesamte Fläche einzonen
- _ Denkmalschutzbelange berücksichtigen
- _ Weiteres:
 - _ Nachweis zur Sicherstellung der Verfügbarkeit
 - _ Prüfung zum Einhalten der Minstdichte
 - _ Nachweis über Verfügung des Mehrwertes

Galgenfeld:

- _ Mindesterschliessungsgüteklasse erreichen
- _ Baulücken vermeiden – gesamte Fläche einzonen
- _ Weiteres:
 - _ Nachweis zur Sicherstellung der Verfügbarkeit
 - _ Prüfung zum Einhalten der Minstdichte
 - _ Nachweis über Verfügung des Mehrwertes

10.2.4 Vorgehen zur Einzonung

Solothurnstrasse

- Schritt 1:
- _ Vorabklärungen für FFF, Baulückenvermeidung sowie Denkmalschutzbelange und Weiteres durchführen:
 - _ Überbauungsstudie (im Testplanungs- oder Workshopverfahren) wird empfohlen
 - _ Arbeiten können z.T. parallel erfolgen
 - _ Mindesterschliessungsgüteklasse erreichen:
 - _ Möglichkeit 1) reguläres Verfahren des Regionalen Angebotskonzeptes:
Gemeinde muss via RVK (Regionale Verkehrskonferenz) Ausbaubabsichten des ÖV beim Regionalen Angebotskonzept einreichen bis Sommer 2019
 - _ Möglichkeit 2) Zusatzfinanzierung:
Gemeinde kann über den kantonalen Angebotsbeschluss hinausgehende Angebote bei den Transportunternehmungen bestellen und abgelden und den Nachweis beim AGR vorlegen
- Schritt 2:
- _ RGSK anpassen lassen:
 - _ Möglichkeit a) reguläres 4-Jahres Verfahren:
Änderung im Rahmen der vierjährigen Überarbeitung des RGSK; Nachweise bis Herbst 2019 einreichen

¹¹ kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01

¹² kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_06

- _ Möglichkeit b) verkürztes Verfahren:
Ausserordentliche Änderung des RGSK im geringfügigen Verfahren

- Schritt 3: _ Einzönungsverfahren durchführen:
- _ Im ordentlichen Verfahren durchführen
 - _ Möglichst parallel zu Schritt 2 durchführen, jedoch kann Einzönung erst nach RGSK-Anpassung genehmigt werden

Galgenfeld

- Schritt 1: _ Vorabklärungen für Baulückenvermeidung und Weiteres durchführen:
- _ Überbauungsstudie (im Testplanungs- oder Workshopverfahren) wird empfohlen
 - _ Arbeiten können z.T. parallel erfolgen
 - _ Mindesterschliessungsgüteklasse erreichen:
 - _ Möglichkeit 1) reguläres Verfahren des Regionalen Angebotskonzeptes:
Gemeinde muss via RVK (Regionale Verkehrskonferenz) Ausbaubabsichten des ÖV beim Regionalen Angebotskonzept einreichen bis Sommer 2019
 - _ Möglichkeit 2) Zusatzfinanzierung:
Gemeinde kann über den kantonalen Angebotsbeschluss hinausgehende Angebote bei den Transportunternehmungen bestellen und abgelten und den Nachweis beim AGR vorlegen

- Schritt 2: _ Einzönungsverfahren durchführen:
- _ Im ordentlichen Verfahren durchführen

10.3 Intensivlandwirtschaftszonen (ILWZ)

Für Büren wurden drei ILWZ geprüft:

| Nr. | Name | Parz.-Nr. | Fläche [m ²] |
|-----|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | Baumschule / Pflanzencenter | 481, 325, 240, 1350, 243 | Ca. 57'600 |
| 2 | Eierproduktion | 447, BR 1377, BR 1528 | Ca. 22'800 |
| 3 | Schweinemast | 681 | Ca. 42'531 |

Jede Gemeinde kann gemäss kantonomer Vorschriften nur eine ILWZ erlassen. Da momentan keine potenzielle ILWZ favorisiert werden soll, verzichtet Büren vorläufig auf eine entsprechende Einzönung, behält sich jedoch vor, bei anstehendem Bedarf eine solche Zone inklusive zugehöriger Vorschriften zu erlassen.

11. Hinweisende Themen ergänzend zur OPR

11.1 Kataster für öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen ÖREB

Vorgehen und Inhalte

Die Nutzungsplanung wird bereits ÖREB-konform aufbereitet. Dies betrifft zum Beispiel Aufbau und Bezeichnung der Layerstrukturen in den Planzeichnungsdateien. Zudem werden weisse Flächen im Zonenplan (ZPPs, UeOs) Nutzungszonen zugewiesen. Die Gemeinde wünscht ausserdem, dass auch ihre Verkehrsflächen im Zonenplan aus Lesbarkeitsgründen weiss dargestellt werden. Der Gemeinde ist bewusst, dass auch sämtliche Verkehrsflächen gemäss ÖREB einer Nutzungszone zugewiesen werden. Dies erfolgt im Anschluss an die Vorprüfung.

Dem OPR-Vorprüfungsdossier wird ein Plan beigelegt, aus welchem die Zuweisung von ZPPs und UeOs zu Grundzonen ersichtlich wird.

Die Aufbereitung des ÖREBs erfolgt parallel zur Nutzungsplanung.

Verortung



ÖREB-konforme Zuweisung der „Weissen Flächen“:

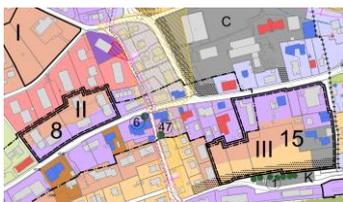
Kleines Ey:

- _ USP 2: LWZ, GR, A1, W2
- _ ZPP IX, UeO 6: W2



Schüredorf / Hägniweg:

- _ USP 1: GR, W2, W3, M2
- _ ZPP I: W3



Aarbergstrasse / Beunde:

- _ Aarbergstrasse: 1. Bautiefe gebäudescharf M3; hintere Bautiefe W2
- _ Beunde: 1. Bautiefe parzellenscharf M3; im Osten parzellenscharf ZOEN; mittlere Bautiefe gebäudescharf gemäss Überbauung W3; im Süden 1. Bautiefe gebäudescharf gem. Überbauung W2



Schule:

- _ USP1: W2, BH, ZOEN, M2, Ag, As
- _ USP 3: W2



Bernstrasse / Solothurnstrasse:

- USP 4: E, GR, LWZ, As, Ag, ZOEN, M2
- UeO 7: M3

Verortung**ÖREB-konforme Zuweisung der „Weissen Flächen“:****Rütifeld:**

- _ USP 5: LWZ, Wald, GR, M2, W1, A1

**Oberbürenmatt:**

- _ Entlang Bernstrasse 1 Bautiefe parzellenscharf M2
- _ Zentrum: GR und W1
- _ Übrige Bereiche W2

**Bahnhof:**

- _ ZPP IV: M3
- _ ZPP V: M4

**Dotzigenfeld:**

- _ ZPP VIII, UeO 12: A3

**Galgenfeld Ost**

- _ ZPP IX, UeO 9: W2

**Riedli**

- _ ZPP X, UeO 10: W2

Bereinigung der „weissen Flächen“

Bei Parzelle 1415 handelt es sich um Eigentum der SBB. Es gelten die Bundesbestimmungen für bahnbetriebsnotwendige Bauten.

Im Akazienwäldli, welches sich ebenfalls auf Parzelle 1415 befindet, wurde eine Baute erstellt, für welche keine Baugenehmigung vorliegt. Deswegen wurde entschieden, weder eine Waldgrenze noch eine Nutzungszone hierfür zu bestimmen.

Westlich des Akazienwäldlis schliesst sich auf Parzelle 1415 eine Fläche mit steiler Hanglage an, welche zur Bebauung ungeeignet ist und deren Nutzungsabsichten seitens SBB offen sind (eventuelle Wiederinbetriebnahme der Verbindung Büren – Solothurn). Aus diesem Grund wird die Fläche nicht umgezont.

Östlich des Akazienwäldlis schliesst sich an Parzelle 1415 Parzelle 1589 an. Hier befindet sich eine grössere Trafostation. Da die Parzelle nicht weiter bebaut und der Zweck

einer Grünzone nicht erfüllt werden kann, bleibt die Parzelle mit der Infrastrukturbauete in einer Verkehrszone und wird im ÖREB gemäss gegenüberliegender Parzelle 863 der M2 zugeordnet.

11.2 Reglement über die Mehrwertabschöpfung

Vorgehen

Der Gemeinderat von Büren an der Aare entschied sich am 20. November 2012 für die Einführung einer Mehrwertabgabe bei Planungsmassnahmen, welche den Grundeigentümern besondere Vorteile verschaffen. Hierbei gilt der Grundsatz zur zweckgebundenen Verwendung der Einnahmen aus der Mehrwertabschöpfung. Mit der Revision des kantonalen Baugesetzes 2017 wurden Bestimmungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen im Gesetz aufgenommen. Die Gemeinde erarbeitete ein Mehrwertabschöpfungsreglement nach Vorgabe des Kantons, welches am 26. März 2019 von der Gemeindeversammlung verabschiedet wurde. Der Verkehrswert der betroffenen Parzellen wird bis zur öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision festgestellt.

Vorteile

Folgende Vorteile werden mit dem Mehrwertabschöpfungsreglement verfolgt:

- _ Das abgeschöpfte Geld kann für übrige sinnvolle öffentliche Aufgaben eingesetzt werden (Infrastrukturausgaben etc.).
- _ Die Mehrwertabgabe ist eine der besten nationalen Lösungen zur Reduktion der heutigen Bauzonen. Andere Konzepte schneiden schlechter ab: z. B. die kantonale Abgabe (Zweckbindung der Grundstückgewinnsteuer) oder eine Realkompensation (Kompensation von Neueinzonungen durch entsprechende Auszonungen). Sogar die Steuerung über die Verdichtung bringt nicht den erwünschten Effekt. Sie bewirkt keine Reduktion des Bauzonenüberschusses, sondern leistet nur einen Beitrag zur Abfederung des zukünftigen Bauzonenzuwachses.

Betroffene Fälle

Voraussichtlich wird bei Ein- und Umzonungen, nicht aber bei Aufzonungen der Mehrwert abgeschöpft. Damit greift das Mehrwertabschöpfungsreglement voraussichtlich in den folgenden Fällen:

| Umzonung und Einzonungen im Rahmen der OPR | | | m² |
|---|------------|-------------------------------------|----------------------|
| (Vorhaben Parzelle Beschrieb) | | | |
| Einzonung von LWZ in M2 | 755 | Erschliessung | 170 |
| Einzonung von LWZ in M3 | 272 | Eigentümerbegehren Nr. 1 | 1'430 |
| Umzonung ZOEN in W2 | 171 | USP 1 Umzonung Sektor I in Sektor B | 444 |
| Umzonung von G in M3 | 1562, 1588 | OPR-Kommissionsentscheid | 1'887 |
| Umzonung Von M3 in W3 | 1213 | Bauzonenbereinigung | 330 |
| Umzonung Von W3 in M3 | 1104 | Bauzonenbereinigung | 600 |
| Umzonung Verkehrsfläche in ZOEN | 1 | Standort Heizzentrale | 1593 |

| | | | |
|---|--------------------------------|--|----------------|
| Einzonung von BH in M2 | 1027 | am Aareufer | 2'197 |
| Umzonung W2 in G | 745, 573 | Eigentümerbegehren Nr. 19, Gewerbe Feller | 4'732 |
| Umzonung ZBB in M3 | 773 | Gelände Landi Erweiterung | 3'490 |
| Umzonung Zone ZBB in ZPP (M3 und M4) | ZPP IV, M3 ZPP V, M4 | Bauten auf Bahnareal Bhf Ost | 3'706 4'790 |
| Umzonung von GR zu A2 | Teilparzellen 589, 118, 112 | entlang Scheurenrainweg, Eigentümerbegehren | 2'083 |
| Umzonung Verkehrsfläche in W2 | 261 | Fläche wird privat genutzt | 548 |

12. Nachhaltigkeit

Definition Nachhaltigkeit

Ziel einer nachhaltigen Entwicklung ist es, die Bedürfnisse der gegenwärtigen wie künftigen Generation sicherzustellen und eine Entwicklung zu ermöglichen. Vorhandene Ressourcen bzw. Kapitalformen aus den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft sind dafür zu schützen und auszubauen. Kapitalformen sind Naturkapital, Realkapital, Humankapital und Sozialkapital. Da es viele Verknüpfungspunkte zwischen diesen Kapitalformen gibt, können sich auch Synergieeffekte einstellen sobald ein Kapital Unterstützung findet.

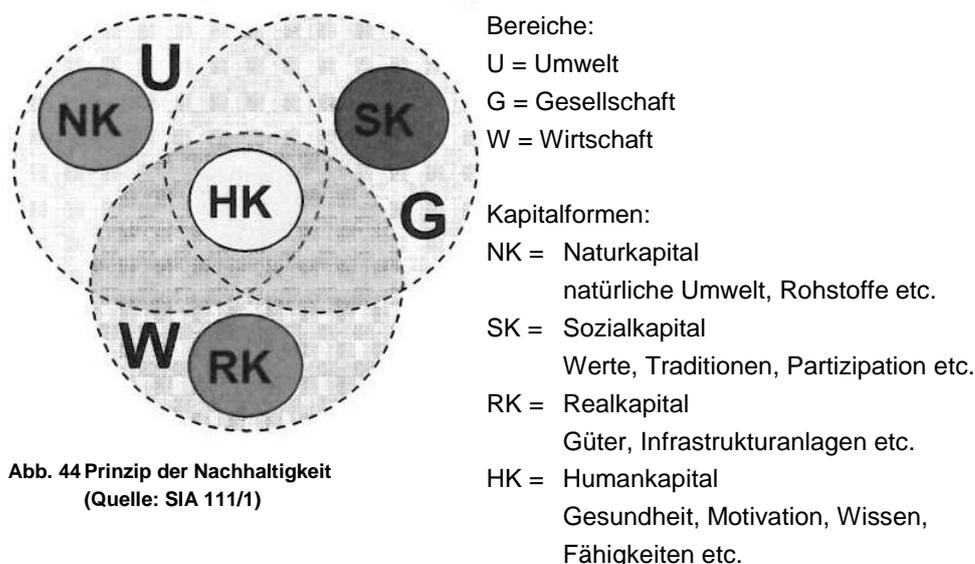


Abb. 44 Prinzip der Nachhaltigkeit
 (Quelle: SIA 111/1)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision von Büren an der Aare wurden diverse Kapitalformen mit Ziel der Unterstützung einer nachhaltigen Entwicklung gefördert.

Schutzzonenplan und Landschaftsinventar

Mit der Erstellung von Schutzzonenplan und Landschaftsinventar wurden wertvolle Landschaftselemente, Pflanzen und Habitate langfristig unter Schutz gestellt. Die Sicherung dieser Naturkapitale kann einen positiven Einfluss auf die Gesundheit der Einwohner von Büren an der Aare haben (Synergie Humankapital). Zudem haben viele Landschaftselemente einen Identifikationswert für Einwohner und Besucher von Büren an der Aare (Synergie Sozialkapital).

Verdichtung

Mit der konsequenten Verfolgung einer inneren Verdichtung des Siedlungsgebietes werden umliegende Natur- und Landschaftsräume geschont (Synergie Naturkapital), vorhandene Infrastrukturanlagen effektiver genutzt (Synergie Realkapital), Quartiere umgeben von Nachbarschaftsquartieren geschaffen, wodurch Zuzügern die Partizipation in das Gesellschaftsleben von Büren an der Aare erleichtert wird (Synergie Sozialkapital).

Unternehmensentwicklung

Es wurden rechtliche Möglichkeiten zur baulichen Weiterentwicklung von Unternehmen entsprechend ihrer spezifischen Bedürfnisse geprüft und gesichert. Damit steigt die Motivation der Unternehmer im Ort zu bleiben, Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen (Synergie Human- und Sozialkapital) und Bautätigkeiten anzustrengen (Synergie Realkapital).

Kommunaler Energierichtplan

Der kommunale Energierichtplan basiert auf der Quantifizierung des künftigen Energiebedarfs der Gemeinde und dessen Deckung mittels potentiell vorhandener regenerativer Energieträger und dem Einsatz effektiver Versorgungstechnologien und -systeme (Synergien Naturkapital und Realkapital). Die Ermittlung des Energiebedarfs und dessen Deckungsmöglichkeiten basieren auf den Entwicklungszielen der Ortsplanungsrevision. Dieser koordinierte Planungsprozess sichert die Umsetzbarkeit der Instrumente und damit auch eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Büren an der Aare.

Partizipation

Während des OPR-Prozesses wurden diverse Anstrengungen zur Partizipation der Einwohner von Büren an der Aare getätigt, welche über den Pflichtrahmen hinausgingen. So wurden Grundeigentümer und Besitzer umzuzonender Gebiete nach Ihren Bedürfnissen befragt und regelmässig über den Entwicklungsstand informiert. Beim Umgang mit planungsrechtlich komplizierten Gebieten, wie dem Uferschutzperimeter oder Intensivlandwirtschaftszonen, wurden kantonale Fachstellen angefragt. Zur Erstellung des Schutzzonenplans und Landschaftsinventars wurden Ortsansässige und Interessierte in den Prozess intensiv integriert. Dieses Vorgehen erhöht die Akzeptanz und fördert die Zufriedenheit der Involvierten und Betroffenen der Ortsplanungsrevision, ermöglicht Identifikation, fordert Motivation und Wissen und unterstützt einen effektiven Planungsprozess an dessen Ende eine nachhaltige Lösung für die weitere Entwicklung des Ortes Büren an der Aare gefunden werden kann.

13. Verfahren

13.1 Mitwirkung

Erste öffentliche Mitwirkung
Räumliches Entwicklungskonzept

Die erste öffentliche Mitwirkung fand zum Räumlichen Entwicklungskonzept vom 14. Juni 2012 bis zum 13. Juli 2012 statt. Die Aktenaufgabe erfolgte in der Bauverwaltung. Am 28. Juni 2012 standen Mitglieder des Ortsplanungsrevisionsteams und der Planer von 16.00 – 19.00 Uhr für eine Fragenbeantwortung zur Verfügung. Am 1. Mai 2012 wurde das Grundsatzpapier durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Zweite öffentliche Mitwirkung
Parkierungskonzept

Die zweite öffentliche Mitwirkung betraf das Parkierungskonzept. Vom 22. April 2013 bis zum 31. Mai 2013 lagen die Akten wiederum in der Bauverwaltung auf. Am 15. Mai 2013 standen diverse Mitglieder des Ortsplanungsrevisionsteams und die Planer von 16.00 – 19.00 Uhr für die Fragenbeantwortung zur Verfügung. Am 6. August 2013 wurde das Parkierungskonzept durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Dritte öffentliche Mitwirkung
Nutzungsplanung, Landschaftsinventar, Verkehrsrichtplan, Reglement über die Mehrwertabschöpfung

Die dritte öffentliche Mitwirkung zu den Entwürfen der Richt- und Nutzungsplanung fand vom 1. November 2013 bis 30. November 2013 im Rathaus statt. Am 13. November 2013 standen Mitglieder des Gemeinderates und der Planer von 19.00 – 21.00 Uhr für die Fragenbeantwortung zur Verfügung. Die 108 Eingaben wurden am 25. Februar 2014 im Gemeinderat behandelt und anschliessend schriftlich und persönlich beantwortet.

Vierte öffentliche Mitwirkung
Altstadtplanung

Das angepasste Baureglement und der zugehörige Bericht zur vereinfachten Altstadtplanung lagen vom 20. Mai bis 20. Juni 2014 zur Mitwirkung auf. Am 12. Juni 2014 fand eine entsprechende Informationsveranstaltung statt.

Fünfte öffentliche Mitwirkung
Uferschutzplanung

Die geänderten Uferschutzpläne 1 – 5 lagen vom 28. April bis 27. Mai 2016 zur Mitwirkung auf.

13.2 Vorprüfung

Erste Vorprüfung
Nutzungsplanung, Landschaftsinventar, Verkehrsrichtplan, Altstadtplanung, Uferschutzplanung, Mehrwertabschöpfungsreglement, Mitwirkungsberichte
(informativ: Räumliches Entwicklungskonzept, Parkierungskonzept)

Im März 2014 wurden dem AGR sämtliche Dokumente der OPR zur Vorprüfung eingereicht. Im September 2013 legte das AGR eine Stellungnahme vor. Anschliessend wurde die Genehmigung des kantonalen Richtplanes abgewartet, um Gewissheit über Kontingent und Vorgehensmöglichkeiten bezüglich des Wohnbaulandbedarfes zu erhalten. Des Weiteren fanden Abklärungen und Bereinigungen der Instrumente statt, welche zur abschliessenden Vorprüfung dem AGR eingereicht werden. Neu sind die Altstadtplanung sowie auch die Uferschutzplanung integraler Bestandteil der OPR.

Zweite Vorprüfung

Vom Juli 2016 bis Februar 2017 fand die zweite Vorprüfung statt. Es wurde eine umfangreiche Aufarbeitung des Themas Siedlungsentwicklung nach Innen gefordert, die Prüfung der Einzonungsmöglichkeiten Galgenfeld und Solothurnstrasse sowie die gemeindeweite Einführung der Gewässerräume. Im April 2017 wurden das revidierte Baugesetz und Bauverordnung in Kraft gesetzt, was u.a. eine Überarbeitung des Mehrwertabschöpfungsreglementes und grössere Hürden bei der Einzonung von Kulturland mit sich zog.

Dritte Vorprüfung

Von Juli 2018 bis Dezember 2018 fand die dritte Vorprüfung statt. Es wurden zu folgenden Schwerpunktthemen Anpassungen verlangt.

- Umgang mit Kulturland und die Festlegung einer Nutzungsdichte für nicht neu eingezonte Flächen gemäss Art. 11c Abs.6 BauV
- Anpassung Wohnbaulandbedarf, aufgrund erfolgter Kontrolle der unüberbauten Bauzonen durch den Kanton.
- Übersichtlicher Darstellung des Berichts resp. der Erläuterungen zu den Anpassungen im Zonenplan
- Überarbeitung und Begründung der aufzuhebender ZPP und UeO

13.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Büren an der Aare fand vom 16. Mai – 17. Juni 2019 statt. Sind wurde im amtlichen Anzeiger Büren & Umgebung sowie dem Amtsblatt des Kantons Bern vorgängig publiziert.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen 12 Einsprachen ein und es wurden dazu 11 Einspracheverhandlungen geführt (siehe Anhang 11). Nach den Einspracheverhandlungen, welche am 3. / 4. / 11. Juli sowie am 14. August 2019 stattfanden, wurden 5 Einsprachen zurückgezogen, 5 Einsprachen gutgeheissen und 2 Einsprachen abgewiesen.

13.3.1 Änderungen aufgrund Einspracheverhandlungen

Folgende Änderungen wurden aufgrund der eingegangenen Einsprachen vorgenommen.

Naturobjekte

Im Zonenplan, Schutzzonenplan, Inventarplan sowie im Anhang A2 des Baureglements wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- _ Das Naturobjekt Nr. 48 wird lagegenau dargestellt
- _ Das Naturobjekt Nr. 12a wird gelöscht (Einzelbaum existiert nicht mehr)
- _ Erhaltenswerte und heute nicht mehr existierende Bäume entlang des Mühleweges werden auf dem Inventarplan entfernt.

Bauzonen

Die Parzelle 1027 wird nicht in eine Mischzone eingezont sondern wird in der bereits bestehenden Bauernhofzone belassen. Das Grundstück wird nach wie vor als Landwirtschaftsbetrieb betrieben und es ist keine Absicht erkennbar, dass eine Nutzungsänderung in den nächsten 15 Jahren ansteht.

Die Parzelle 1045 wird der Zone für öffentliche Nutzungen M «alte Mühle» zugewiesen. Damit werden der Schutz sowie die Nutzung der beiden schützenswerten Bauten der alten Mühle befestigt sowie die dazugehörige Umgebung gesichert.

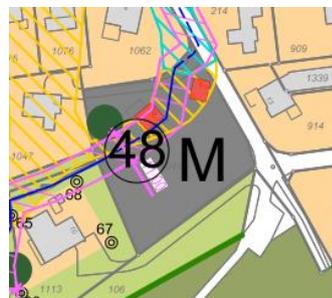
Die Parzelle 745 wird nicht in eine Mischzone umgezont sondern wird in der bereits bestehenden Wohnzone W2 belassen. Ebenso entfällt die Ausnahmeregelung in Bezug auf die Gebäudelänge.

Die Parzelle 573 wird nicht in eine Mischzone umgezogen, sondern wird in der bereits bestehenden Wohnzone W2 belassen. Aufgrund der Besitzstandsgarantie wird angesichts des sich bereits auf dem Grundstück befindlichen Betriebs eine gezielte Ausnahmeregelung getroffen. So wird die Nutzungsart um mässig störendes Gewerbes erweitert. Da es sich bei der bestehenden Firma um eine Produktionsstätte im Bereich der Feinmechanik handelt, ist aufgrund der sehr tiefen Emissionen keine Ausnahme im Bereich der Empfindlichkeitsstufe erforderlich. Dadurch wird gewährleistet, dass trotz Ausnahmeregelung im Bereich der Nutzung die Gewerbeausübung wohnzonenverträglich gehalten wird. Es ist hier anzumerken, dass es sich um eine begriffliche, nicht jedoch um eine massgebende inhaltliche Ausnahme handelt, da Produktionsbetriebe aller Art grundsätzlich unter mässig störendes Gewerbe fallen (vgl. Musterbaureglement des Kantons Bern, Stand 1. April 2017, Art. 211 Abs. 1 Hinweisspalte).

Für die Parzelle 573 werden zusätzlich Ausnahmeregelungen für das Mass der Nutzung festgelegt, um dem sich bereits auf dem betreffenden Grundstück befindlichen Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, ohne dass die Wohnzonenverträglichkeit der Gewerbeausübung beeinträchtigt wird. Dies betrifft die Gebäudelänge, die Gesamthöhe sowie die Festlegung der Höhe für technisch notwendige Aufbauten. Die Gebäudelänge wird auf 55 m festgelegt wodurch ein Anbau an das bestehende Gebäude möglich ist. Die Gesamthöhe für die Parzelle 573 wird durch die Festlegung eines oberen Referenzpunktes ersetzt. Dazu wird auch die maximal zulässige Höhe technisch notwendiger Aufbauten mit 1.5 m festgelegt. So wird im Hinblick auf die Quartierverträglichkeit sichergestellt, dass die Höhe eines Erweiterungsbaus die Höhe der bestehenden Baute nicht übersteigt.



Abb. 45 Links: Parzelle 1027



Mitte: Parzelle 1045



Rechts: Parzellen 754 und 573

Ergänzung Baureglement

Um die Spezialfinanzierung für Beiträge an die Kultur- und Landschaftspflege zu konkretisieren wird der Artikel 54-2 Abs.2 BauR entsprechend ergänzt.

13.3.2 Abgewiesene Einsprachen

Auf die beiden Einsprachen in Bezug auf die ZPP VI Dotzigenfeld wurde nicht eingetreten. Die Einsprachen richten sich gegen die geplante Erhöhung der Gesamthöhe sowie gegen die bestehenden Gestaltungsgrundsätze der ZPP.

13.4 Gemeindeversammlung

Im Vorfeld an die Gemeindeversammlung wurde am 19. August 2019 die Bevölkerung an einer Informationsveranstaltung nochmals über die Änderungen und Inhalte der OPR informiert.

14. Abkürzungsverzeichnis

| | |
|------|--|
| BLN | Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler |
| BMBV | Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen |
| BR | Baureglement |
| EFH | Einfamilienhäuser |
| ES | Empfindlichkeitsstufe gem. LSV |
| FFF | Fruchtfolgeflächen |
| ILWZ | Intensivlandwirtschaftszone |
| ISOS | Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung |
| LSV | Lärmschutzverordnung |
| LV | Langsamverkehr |
| MWAR | Mehrwertabschöpfungsreglement |
| OPR | Ortsplanungsrevision |
| ÖV | Öffentlicher Verkehr |
| REFH | Reiheneinfamilienhäuser |
| REK | Räumliches Entwicklungskonzept |
| RGSK | Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungsentwicklungskonzept |
| SBV | Sonderbauvorschriften |
| UeO | Überbauungsordnung |
| UeP | Überbauungsplan |
| USP | Uferschutzplanung |
| ZPP | Zone mit Planungspflicht |