

dicht überbaut

Arbeitshilfe

**Bestimmung dicht
überbauter Gebiete**

Impressum

Herausgeber

Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR)

Arbeitsgruppe AGR

Stefan Ghioldi (Projektleiter)

Daniel Gäumann

Regula Siegenthaler

Simona Robbi

Frank Weber

Rolf Wohlfahrt

Flurin Baumann (Foto Umschlag)

Auftragnehmer

georegio ag

Bahnhofstrasse 35

3400 Burgdorf

Bearbeitung

Jörg Wetzel

Benedikt Roessler

Inhalt

1	Übersicht	2
2	Grundlagen	2
3	Umsetzungsvarianten in der Nutzungsplanung	4
4	Arbeitsschritte zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete	7
	Anhang 1: Ablaufschema dicht überbaut	8
	Anhang 2: Erläuterungen zum Ablaufschema	9
	Anhang 3: Beispiele für die Beurteilung und Erläuterung	11
	Anhang 4: Musterartikel Baureglement	14
	Anhang 5: Ausgewählte Bundesgerichtsentscheide	15

1 Übersicht

Ausgangslage

Die Breite des Gewässerraums kann nach Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Das Ziel dieser Ausnahme ist, dass bestehende Siedlungen verdichtet und Baulücken genutzt werden können (Siedlungsentwicklung nach innen).

Gemäss Art. 5b Abs. 3 des Gesetzes über den Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG; BSG 751.11) können die Gemeinden in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen festlegen, welche Teile des Gewässerraums im Sinne des Bundesrechts dicht überbaut sind. In einem entsprechenden Artikel des Baureglements können dann die Details der Nutzung solcher Gebiete umschrieben werden. Die Ausscheidung dicht überbauter Gebiete erfolgt durch die Gemeinde. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) beurteilt die Entwürfe im Rahmen der Vorprüfung. Fehlt diese Festlegung in einem Gebiet, entscheidet das AGR im Baubewilligungsverfahren, ob ein Gebiet als «dicht überbaut» bezeichnet werden kann.

Zielsetzung

Für die einzelfallweise Beurteilung durch das AGR sind Kriterien entwickelt und in einem Ablaufschema in Verbindung zueinander gebracht worden. Ausgehend von dieser Grundlage zeigt die vorliegende Arbeitshilfe ein mögliches Vorgehen zur Bestimmung der dicht überbauten Gebiete im Baubewilligungsverfahren oder für die Festlegung der dicht überbauten Gebiete im Rahmen der Nutzungsplanung auf.

Die Ausscheidung dicht überbauter Gebiete in der Nutzungsplanung ist keine Pflichtaufgabe für die Gemeinden. Abhängig von gewissen Kriterien kann es für eine Gemeinde durchaus sinnvoll sein, auf die Festlegung dicht überbauter Gebiete zu verzichten und den Entscheid auf allfällige Baubewilligungsverfahren zu verschieben. In diesen Fällen beurteilt das AGR jeweils im Einzelfall, ob ein Gebiet als dicht überbaut gelten kann.

Diese Arbeitshilfe dient den Gemeinden und ihren Planern auch als Unterstützung beim Entscheid, ob im Rahmen der Nutzungsplanung die dicht überbauten Gebiete überhaupt ausgeschieden werden sollen.

2 Grundlagen

Ablaufschema «dicht überbaut»

Bereits 2012 hat sich eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern des AGR und des Tiefbauamts (TBA) mit dem Thema «dicht überbaut» auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang wurde ein Ablaufschema entwickelt, das sich im Laufe der letzten Jahre bei einzelfallweisen Beurteilungen über die Voraussetzung «dicht überbaut» bewährt hat.

Das Vorgehen und die Kriterien bei der Bezeichnung dicht überbauter Gebiete in der Nutzungsplanung müssen in etwa identisch sein wie jene bei der Einzelfallbeurteilung. Ein wichtiger Unterschied zwischen der einzelfallweisen Beurteilung und der Nutzungsplanung ist, dass bei der Einzelfallbeurteilung ein Vorhaben vorhanden ist, dessen Auswirkung auf das Gewässer und die Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden kann. In der Nutzungsplanung ist hingegen noch nicht bekannt, welche Bauvorhaben in Zukunft entstehen können.

Das Ablaufschema wurde für diese Arbeitshilfe an die Beurteilung in der Nutzungsplanung angepasst, sodass es für beide Verfahren gültig ist. Das Ablaufschema mit Erläuterungen ist im Anhang 1 angefügt.

Gerichtspraxis

Der Begriff «dicht überbaut» wurde mit dem GSchG eingeführt, aber nicht im Detail erklärt. Nicht zuletzt aufgrund dieser Unbestimmtheit wurde bereits eine Anpassung der Gewässerschutzverordnung notwendig, welche auch Ausnahmen ausserhalb von dicht überbautem Gebiet zulässt. Konsens besteht in der Tatsache, dass der Begriff «dicht überbaut» strenger auszulegen ist als «überbaute» (Art. 37 Abs. 3 GSchG) und «weitgehend überbaute Gebiete» (Art. 36 Abs. 3 RPG).

Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich eine Anwendungspraxis entwickelt, die jedoch noch nicht abgeschlossen ist. Massgebend für die Beurteilung dicht überbauter Gebiete sind die bisherigen Leitentscheide des Bundesgerichts. Eine Auswahl der Bundesgerichtsentscheide sind im Anhang 5 aufgeführt.

Schlussfolgerungen aus den bisherigen Bundesgerichtsentscheiden

Das Bundesgericht berücksichtigt in der Beurteilung „dicht überbaut“ nicht das konkrete Bauvorhaben, sondern nur den heutigen Stand der Überbauung und die Lage im Siedlungsgebiet. Eine Interessenabwägung in Bezug auf die angestrebte Siedlungsentwicklung ist somit auf der Stufe der Beurteilung „dicht überbaut“ noch nicht vorgesehen. Diese Interessenabwägung kann aber bei der anschliessenden Festlegung der tatsächlich nötigen Gewässerraumbreite in dicht überbauten Gebieten erfolgen.

Auch aus dem allgemeinen Interesse an einer Verdichtung darf nicht auf das Vorliegen eines dicht überbauten Gebietes geschlossen werden. Planungsabsichten, Sondernutzungsplanungen oder die Lage eines Gebietes in der Bauzone reichen nicht für die Annahme eines dicht überbauten Gebietes aus. Massgebend sind daher lediglich die konkrete Bebauungssituation und die Lage im Verhältnis zum gesamten Siedlungsgebiet. Kein massgebliches Kriterium zur Begründung einer dichten Überbauung bildet beispielsweise auch der Umstand, dass der Gewässerabschnitt mit Ufermauern verbaut ist.

Das Ablaufschema zur Bestimmung der dicht überbauten Gebiete im Anhang 1 berücksichtigt diese Erkenntnisse aus den Bundesgerichtsentscheiden.

Ausnahmen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten

Mit der Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 22. März 2017 wurde in Art. 41c Abs. 1a^{bis} GSchV eine Ausnahmemöglichkeit für zonenkonforme Bauten ausserhalb vom dicht überbauten Gebiet ermöglicht. In einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen können Bauten und Anlagen auf einzelnen unüberbauten Parzellen bewilligt werden. Mit dieser Ausnahmemöglichkeit entfällt der Druck auf die Beurteilungsbehörde, bisher objektiv betrachtet nicht dicht überbaute Gebiete aus einem allgemeinen Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen als «dicht überbaut» zu beurteilen.

Diese Ausnahmemöglichkeit bezieht sich allerdings nur auf die Bebaubarkeit von unüberbauten Parzellen. Die weitere Bebauung von bereits bebauten Parzellen, die heute schon im Gewässerraum liegen, wird damit weiterhin nicht möglich sein.

3 Umsetzungsvarianten in der Nutzungsplanung

Vorgehensvarianten im Rahmen der Nutzungsplanung

Ob dicht überbaute Gebiete im Rahmen der Nutzungsplanung bezeichnet werden sollen, ist abhängig von verschiedenen Kriterien wie Siedlungsentwicklung nach innen, Freiraumplanung, Qualität und Dichte einer Siedlung. Der Entscheid muss im Rahmen einer (Teil-) Revision bzw. bei der Umsetzung der Gewässerräume gefällt werden. Zweckmässig ist die Bezeichnung in Gemeinden mit urbanem Charakter und Arealen mit grossem Entwicklungs- und Umstrukturierungspotenzial. Bei der Entscheidung ist zu berücksichtigen, dass die Bezeichnung der dicht überbauten Gebiete in der Nutzungsplanung nicht zwingend abschliessenden Charakter haben muss, so ist es möglich im Baubewilligungsverfahren noch weitere Gebiete als dicht überbaut zu bezeichnen. Soll die Bezeichnung in der Nutzungsplanung nicht abschliessend sein, ist darauf im Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) hinzuweisen.

Aus den Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung und der kantonalen Wasserbaugesetzgebung ergeben sich drei Hauptvarianten für die Festlegung der dicht überbauten Gebiete. Diese werden im Folgenden mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen aufgeführt.

Variante 1: Verzicht auf die Festlegung

In der Nutzungsplanung

Im Zonenplan wird der Gewässerraum in voller Breite gemäss GSchV festgelegt.



Gewässerraum

Im Baubewilligungsverfahren

Liegt ein Bauvorhaben im Gewässerraum, holt die Baubewilligungsbehörde:

- einen Amtsbericht «dicht überbaut» des AGR ein;
- einen Amtsbericht Wasserbaupolizei des TBA ein. Dieser bestimmt den für den Hochwasserschutz und den Zugang zum Gewässer nötigen Bauabstand.

Vorteile

- Berücksichtigung eines konkreten Bauvorhabens im Baubewilligungsverfahren;
- Einzelfallbeurteilung kann jeweils den aktuellen Stand der Bebauung berücksichtigen;
- Geringer Aufwand im Rahmen der Nutzungsplanung.

Nachteile

- Keine Planungssicherheit;
- Abhängigkeit von der Einzelfallbeurteilung der kantonalen Fachstellen;
- Die kommunalen Planungsziele (Städtebau) müssen im

Variante 2: Festlegung der dicht überbauten Gebiete ohne Reduktion des Gewässerraums

- Baubewilligungsverfahren eingebracht werden;
- Kosten, Bearbeitungs- und Zeitaufwand der Fachstellen im Baubewilligungsverfahren.

In der Nutzungsplanung

- Die dicht überbauten Gebiete werden im Zonenplan bezeichnet;
- Der Gewässerraum wird in voller Breite gemäss GSchV ausgeschrieben.



Gewässerraum



dicht überbautes Gebiet

Im Baubewilligungsverfahren

Liegt ein Bauvorhaben im Gewässerraum holt die Baubewilligungsbehörde einen Amtsbericht Wasserbaupolizei des TBA ein. Dieser bestimmt den für den Hochwasserschutz und den Zugang zum Gewässer nötigen Bauabstand.

Vorteile

- Planungssicherheit bezüglich «dicht überbaut»;
- Flexibilität zur Berücksichtigung der Auswirkungen eines konkreten Bauvorhabens im Baubewilligungsverfahren.

Nachteile

- Die kommunalen Planungsziele (Städtebau) müssen im Baubewilligungsverfahren eingebracht werden;
- Kosten, Bearbeitungs- und Zeitaufwand des TBA im Baubewilligungsverfahren.

Variante 3: Festlegung dicht überbaut, Reduktion des Gewässerraums

In der Nutzungsplanung

- Die dicht überbauten Gebiete werden im Zonenplan bezeichnet;
- Der Gewässerraum wird reduziert ausgeschieden;
- Der Gewässerraum kann dabei nach Absprache mit dem zuständigen Wasserbauingenieur die bestehende Bebauung berücksichtigen (Baulinien) oder für ganze Abschnitte generalisiert werden;
- Die Zugänglichkeit ist wo möglich und auch bei eingedolten Abschnitten mit einem beidseitigen Streifen von ca. 3 m zu garantieren. Für die Reduktion des Gewässerraums ist frühzeitig der zuständige Wasserbauingenieur beizuziehen;
- Eine Reduktion auf 0 m kommt nur in Einzelfällen wie bei bestehenden Bauten und für das Ortsbild wichtigen Baustrukturen vor, wenn der Zugang dennoch gewährleistet ist.



Gewässerraum



dicht überbautes Gebiet

Im Baubewilligungsverfahren

- Liegt ein Bauvorhaben im Gewässerraum, holt die Baubewilligungsbehörde einen Amtsbericht Wasserbaupolizei des OIK ein;
- Bewilligungsfähig sind nur Bauten und Anlagen die Standortgebunden und im öffentlichen Interesse sind;
- Im Baubewilligungsverfahren erfolgt durch das AGR keine erneute Beurteilung der in der Nutzungsplanung festgelegten dicht überbauten Gebiete mehr. Eine nochmalige Reduktion des Gewässerraums ist somit nicht möglich. Innerhalb des reduzierten Gewässerraumes sind aber gestützt auf Art. 41c Abs. 1 GSchV mit Zustimmung des TBA zusätzliche Bewilligungen im Gewässerraum möglich.

Vorteile

- Planungssicherheit bezüglich «dicht überbaut» und dem für den Hochwasserschutz nötigen Gewässerraum;
- Verfahrensvereinfachung für das Baubewilligungsverfahren;
- Berücksichtigung städtebaulicher Ziele bei der Festlegung des reduzierten Gewässerraums.

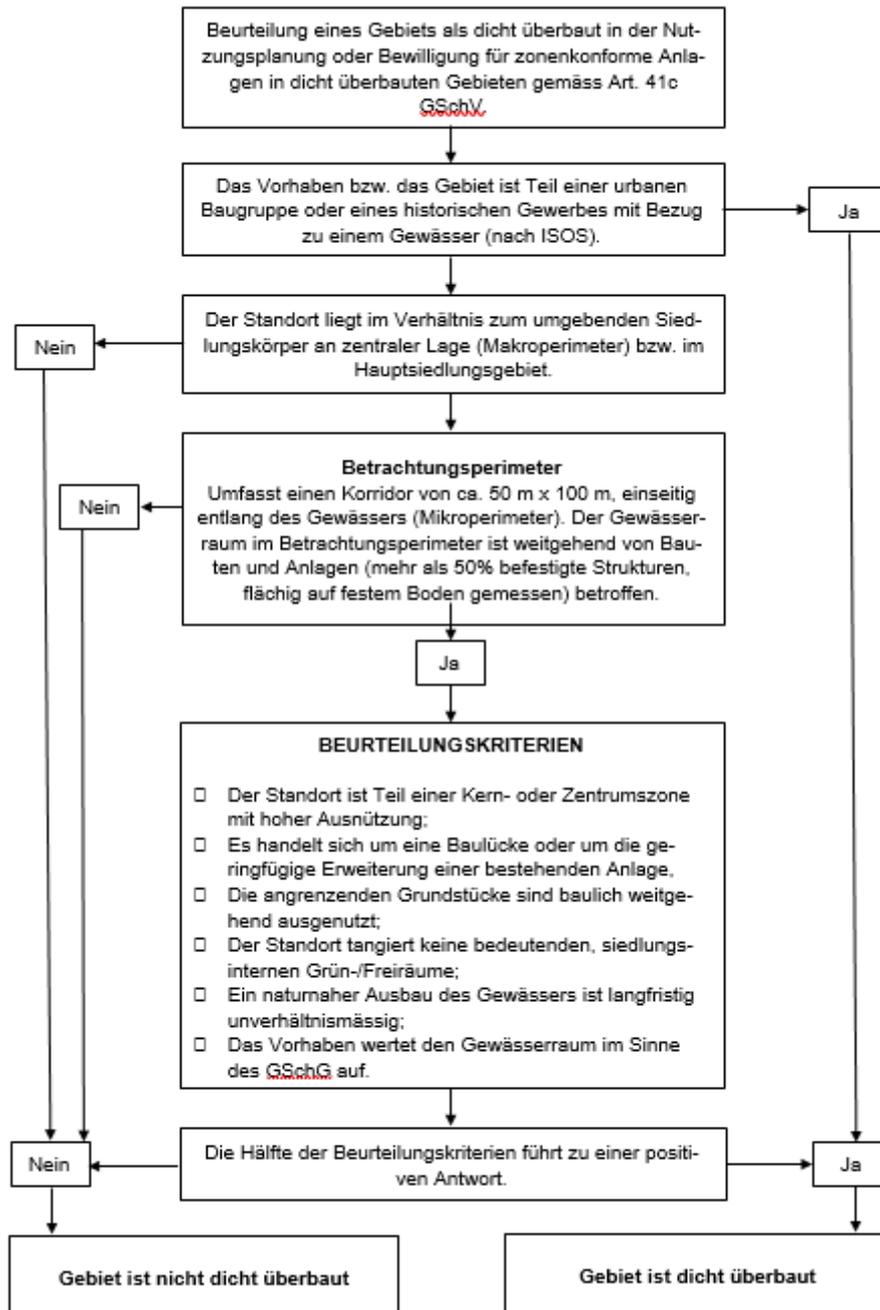
Nachteile

- Konkrete Vorhaben können nicht mehr in die Beurteilung einfließen;
- Bei der Bestimmung des reduzierten Gewässerraums können noch nicht alle möglichen zukünftigen Bauvorhaben und deren Auswirkungen abgeschätzt werden;
- Zukünftige Anpassungen können im Konflikt mit der Planbeständigkeit stehen;
- Grosser Aufwand zur Bestimmung des reduzierten Gewässerraums.

4 Arbeitsschritte zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete

Grundsätze	<p>Generell handelt es sich bei den dicht überbauten Gebieten um eine Ausnahmebestimmung, die restriktiv anzuwenden ist. Zur Bestimmung der Gebiete ist das Ablaufschema im Anhang 1 anwendbar.</p> <p>Ob ein Gebiet als dicht überbaut gilt oder nicht, hängt massgeblich von den bestehenden Bauten und Anlagen und der Lage im gesamten Siedlungsgebiet ab, Pläne und Absichten reichen nicht aus (vgl. BGE 1C_444/2015, Oberrüti AG). Ob der Gewässerraum in einem dicht überbauten Gebiet auch tatsächlich unterschritten werden darf, kann erst in einem weiteren Schritt unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes beurteilt werden. In der Nutzungsplanung prüft das TBA die Festlegung des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten im Rahmen der Vorprüfung, im Baubewilligungsverfahren ist der Amtsbericht Wasserbaupolizei massgebend.</p>
Schritt 1: Grundsatzentscheid	<p>Sollen im Rahmen der Nutzungsplanung dicht überbaute Gebiete ausgeschieden werden?</p> <p>Wenn ja: Wird der Gewässerraum in den dicht überbauten Gebieten in voller Breite gemäss Formel in der GSchV ausgeschieden (Variante 2) oder wird der Gewässerraum bereits reduziert (Variante 3)?</p>
Schritt 2: Grundlagen	<p>Sammeln der notwendigen Grundlagen: Bereinigtes Gewässernetz, Zonenplan, Orthofoto, ISOS, Bauinventar, Amtliche Vermessung</p>
Schritt 3: Betrachtungssperimeter	<p>Der Betrachtungssperimeter für die Bestimmung der dicht überbauten Gebiete muss grosszügig gewählt werden. Der Betrachtungssperimeter betrifft einen Korridor von ca. 50m x 100m, der für die Beurteilung einseitig entlang des Gewässers verschoben wird. Innerhalb dieses Betrachtungssperimeters werden die Kriterien gemäss dem Ablaufschema im Anhang geprüft.</p>
Schritt 4: Bezeichnung der dicht überbauten Gebiete	<p>Die Bezeichnung dicht überbauter Gebiete kann sich auf die Umgebung der Gewässer (Betrachtungssperimeter) beschränken.</p> <p>Der Umgang mit dem Thema «dicht überbaut» und die Auswirkungen auf die Grundeigentümer sind im Bericht nach Art. 47 RPV zu erläutern. Die Beurteilungen der einzelnen Gebiete können auch in einem Anhang aufgeführt werden, sie sind insbesondere für das AGR als Genehmigungsbehörde nachvollziehbar aufzuzeigen. Im Anhang 3 zu dieser Arbeitshilfe ist ein möglicher Aufbau eines solchen Nachweises aufgezeigt.</p>
Schritt 5: Darstellung und Umgang im Baureglement	<p>Die dicht überbauten Gebiete sind im Plan, in dem der Gewässerraum festgelegt wird, als Festlegung darzustellen. Die dicht überbauten Gebiete sind lediglich entlang der Gewässer darzustellen. Es hat sich in der Praxis bewährt, die dicht überbauten Gebiete entlang dem Betrachtungssperimeter (beidseitig 50m) auszuscheiden.</p> <p>Bezüglich Signatur oder Farbe gibt es keine Vorgaben, es ist auf eine gute Lesbarkeit zusammen mit dem Gewässerraum zu achten. Im Datenmodell für die Nutzungsplanung (DM16NplBE) sind die dicht überbauten Gebiete als Überlagerung zu erfassen.</p>

Anhang 1: Ablaufschema dicht überbaut



Anhang 2: Erläuterungen zum Ablaufschema

Das Vorhaben ist Teil einer urbanen Baugruppe oder eines historischen Gewerbes mit Bezug zu einem Gewässer (nach ISOS)

Das ISOS teilt das Siedlungsgebiet in Baugruppen ein. Inventarisierte Gebiete an Gewässern deuten auf einen traditionellen Gewässerbezug hin. In der Regel wird es sich um dicht überbaute Stadt- oder Dorfszentren handeln, die aber auch neueren Datums sein können. In Frage kommen zudem historische Gewerbe- und Industriegebiete, welche aus Energie- oder Rohstoffgründen am Gewässer gebaut wurden.

Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Makro-Betrachtungssperimeter)

Im Makro-Betrachtungssperimeter wird die allgemeine Baustruktur im betroffenen Siedlungsgebiet betrachtet und beurteilt, ob in Bezug auf den Siedlungscharakter überhaupt dicht überbaute Gebiete vorhanden sind. Weiter wird der Standort des Gewässerabschnitts im Verhältnis zum gesamten Siedlungsgebiet beurteilt. Je zentraler ein Gebiet liegt, desto eher können auch unüberbaute Bereiche als Teil des «dicht überbauten Gebiets» beurteilt werden. In Gemeinden mit einem weitläufigen Siedlungsgebiet ist die Beurteilung des Makro-Perimeters zwingend, die dicht überbauten Gebiete beschränken sich in der Regel auf das Hauptsiedlungsgebiet.

Mikro-Betrachtungssperimeter

Der Mikro-Betrachtungssperimeter betrifft einen Korridor von ca. 50m x 100m, der für die Beurteilung einseitig entlang des Gewässers verschoben wird. Die Abgrenzung dieses Korridors ist nicht starr, sondern kann auch Gegebenheiten wie klare Quartiergrenzen oder die Topographie berücksichtigen. In diesem Korridor werden die Beurteilungskriterien gemäss dem Ablaufschema überprüft, sofern der Gewässerraum auf festem Boden flächig zu mehr als 50% von Bauten und Anlagen betroffen ist.

Als Bauten und Anlagen gelten Folgende, sofern sie nicht dem Hochwasserschutz dienen (nicht abschliessend):

- alle Hochbauten;
- befestigte Parkplätze die auf den Standort angewiesen sind (zum Beispiel aus touristischen Gründen);
- Einstellhallen, auch unterirdische;
- Strassen und Bahnen;
- künstlich angelegte Dämme, Mauern, Böschungen (Hartverbau).

Der Standort ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnutzung

Gebiete, welche im Zonenplan als Kern- oder Zentrumszonen bezeichnet sind, weisen auf eine dichte Überbauung hin. Allerdings gibt es auch Kernzonen in ländlichen Gebieten, welche nicht dicht überbaut im Sinne der GSchV sind. Manche Gemeinden weisen keine Kern- und Zentrumszonen auf. Für die Beurteilung dieses Kriteriums ist daher massgebend, ob es sich um eine Zone im Hauptsiedlungsgebiet handelt, die eine hohe bzw. die höchste Nutzungsdichte des Gemeindegebiets aufweist (siehe Anhang 3, Fall 3). Mischzonen und Zonen in Ortsbildschutzgebieten können Indikatoren für eine dichte Bebauung sein.

Es handelt sich um eine Baulücke oder um die geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage

Als Baulücken werden Unterbrüche in der bestehenden Bebauung bezeichnet. Gemeint sind einzelne, unbebaute Grundstücke in Häuserreihen und -zeilen. Mehrere freie, benachbarte Parzellen können nicht als Baulücken bezeichnet werden. Geringfügige Erweiterungen sind beispielsweise Massnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Verbesserung des Energiehaushalts (bspw. Wärmedämmung oder das Errichten einer Stützmauer). Der Schutz vor Hochwasser muss in jedem Fall garantiert sein.

Die angrenzenden Grundstücke im

Die Überbauung der Nachbargrundstücke ist ein Hinweis für die Dichte der Bebauung insgesamt. Hierbei ist nicht der Zonentyp zu berücksichtigen, sondern die

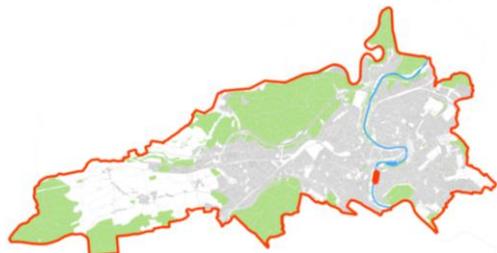
Betrachtungssperimeter sind baulich weitgehend ausgenützt	tatsächliche Bebauung aller angrenzenden Grundstücke innerhalb des Betrachtungsperimeters.
Der Standort tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume	Siedlungsinterne Grün-/Freiräume wie Parkanlagen, Baumgruppen oder Wiesen sind wichtig für das Ortsbild und die Wohnqualität. Zudem beeinträchtigen sie den Gewässerraum kaum. Siedlungsinterne Grünräume von einer gewissen Bedeutung und Grösse weisen auf nicht dicht überbaute Gebiete hin.
Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig	Die Revitalisierung des betroffenen Gewässerabschnittes hat keine Priorität. Hierbei kann es sich beispielsweise um Flussläufe durch Stadtquartiere oder Seeufer oder ursprünglich künstlich angelegte Gewässersysteme (Kanäle) handeln.
Das Vorhaben wertet den Gewässerraum im Sinne des GSchG auf	Es kommt vor, dass sich gewisse Bauten und Anlagen positiv auf den Gewässerraum auswirken. Ein Beispiel hierzu ist, wenn bestehende Objekte abgebrochen oder zurückversetzt werden, wobei die Abstände nach GSchV nicht erreicht werden können. Ein anderes Beispiel ist der Ersatz oberflächiger Anlagen durch unterirdische, wobei solche Vorhaben sorgfältig geprüft werden müssen (auch unterirdische Anlagen wirken sich meistens negativ auf den Gewässerraum aus). Es kann auch vorkommen, dass aus raumplanerischen oder siedlungshistorischen Gründen ein Neubau «gerade an diesem Ort» sinnvoll und zweckmässig ist (Ensemblewirkung).
Gebiet ist nicht dicht überbaut	Wird ein Gebiet als nicht dicht überbaut bezeichnet, sind nur noch die in Art. 41c Abs. 1 a ^{bis} – d GSchV aufgeführten Ausnahmen zulässig.
Gebiet ist dicht überbaut	<p>Wird ein Gebiet als dicht überbaut bezeichnet, bedeutet dies keinen «Freipass». Neubauten haben auch in solchen Fällen den für den Zugang und den Unterhalt des Gewässers nötigen Abstand einzuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der nötige Abstand für Zugang und Unterhalt ist frühzeitig mit dem zuständigen Wasserbauingenieur abzusprechen. – Ab einer allfälligen Uferbestockung ist ein Pufferstreifen von 3 m ebenfalls in den Gewässerraum aufzunehmen. – Ein Abstand von 0 m kommt nur in seltenen, begründeten Fällen in Frage.

Anhang 3: Beispiele für die Beurteilung und Erläuterung

Fall 1:
Aare in Bern, Kirchenfeld

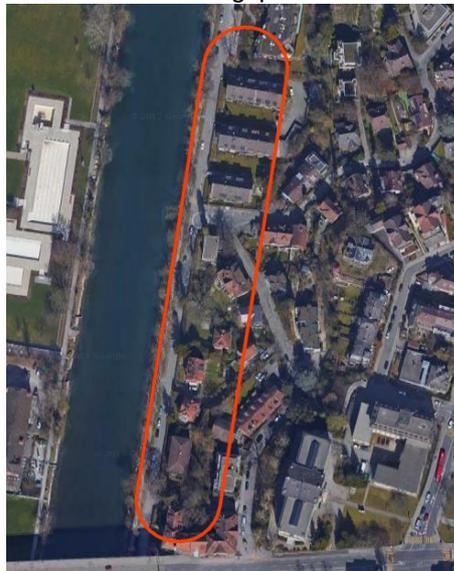
dicht überbaut

Makro – Betrachtungsperimeter



Kirchenfeldquartier, im Hauptsiedlungsgebiet der Stadt Bern

Mikro – Betrachtungsperimeter



200m x 50m entlang dem Gewässer

Kriterien / Begründung

- Lage im Hauptsiedlungsgebiet;
- Kernzone mit hoher Ausnutzung;
- prädestiniert für weitere Verdichtung;
- keine bedeutenden Grünräume;
- umgebende Grundstücke weitgehend ausgenutzt.

Fall 2:
Seeabschnitt Bielersee,
Ligerz

nicht dicht überbaut

Makro – Betrachtungsperimeter



Uferbereich Ligerz, durch Bahnlinie abgetrennt vom Hauptsiedlungsgebiet

Mikro – Betrachtungsperimeter



200m x ca. 30m, klare Abtrennung durch Bahnlinie

Kriterien / Begründung

- Lage abseits des Hauptsiedlungsgebiets, klar getrennt durch Strasse/Bahn;
- Grünraum / Erholungsraum mit Uferweg unterbrochen durch teilweise privat genutzte Bereiche;
- Standort ist aufgrund Lärmemission und Bahnabstand nicht unbedingt für eine Verdichtung geeignet.

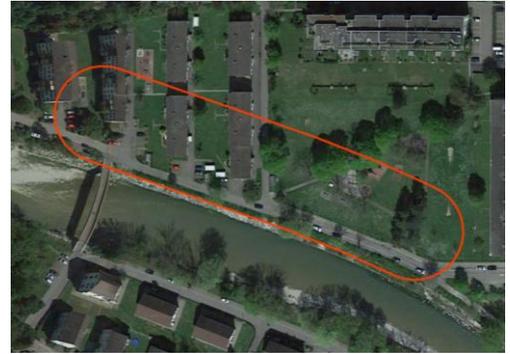
Fall 3:
Emme Burgdorf,
Gyrishachen

dicht überbaut

Makro – Betrachtungsperimeter



Mikro – Betrachtungsperimeter



50m x 200m entlang dem Gewässer

Hauptsiedlungsgebiet mit direktem LV-Anschluss an den Hauptbahnhof

Kriterien / Begründung

- Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnützung;
- hoher Anteil an Erschliessungsflächen im Gewässerraum;
- prädestiniert für weitere Verdichtung durch Erneuerung, LV und ÖV-Anschluss;
- umgebende Grundstücke weitgehend ausgenutzt (Höchste Dichte in Burgdorf);
- Freiraum, Spielfläche tangiert (enthält diverse Bauten und Anlagen und dient als Quartierplatz für das dichte Quartier).

Fall 4:
Kanalsystem Bätterkin-
den

nicht dicht überbaut

Makro – Betrachtungsperimeter



Abseits des Hauptsiedlungsgebiets am Bauzonenrand

Kriterien / Begründung

- Lage abseits des Hauptsiedlungsgebiets, am Bauzonenrand;
- Bebauung mit Einfamilienhäusern mit tiefer Ausnutzung und viel Umschwung;
- Standort angrenzend an die Bahnlinie und die Forellenzucht ist nicht unbedingt für eine Verdichtung geeignet.

Mikro – Betrachtungsperimeter

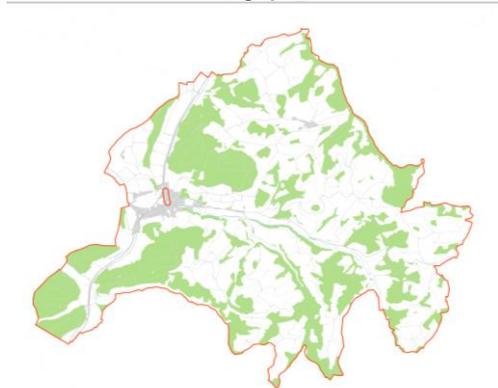


50m x 200m einseitig entlang dem Gewässer

Fall 5:
Eingedoltes Fliessgewässer,
Wynigen

dicht überbaut

Makro – Betrachtungsperimeter

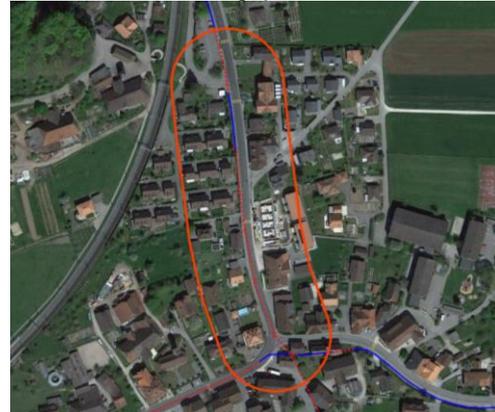


Hauptsiedlungsgebiet der Gemeinde Wynigen (Gewässer verläuft eingedolt unter der Hauptstrasse durch das ganze Dorfzentrum)

Kriterien / Begründung

- Kern- oder Zentrumszone mit (ortsspezifisch) hoher Ausnutzung;
- der Standort ist für eine hohe Ausnutzung prädestiniert (ÖV-Anschluss, bestehende Zentrumsnutzungen);
- die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt;
- das Vorhaben tangiert keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- oder Freiräume.

Mikro – Betrachtungsperimeter

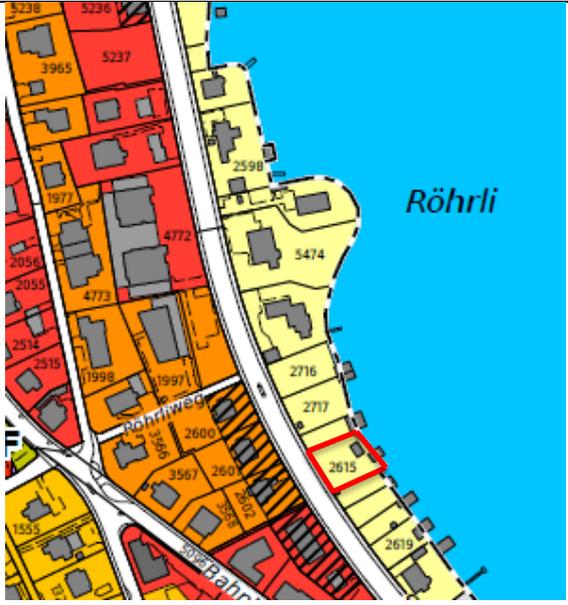
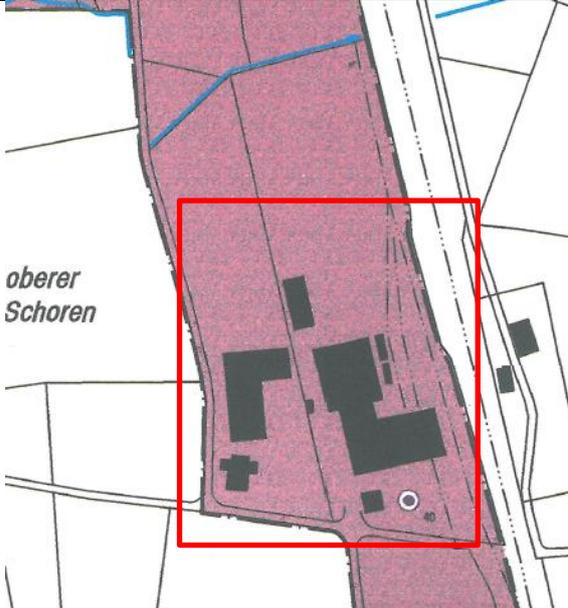


100m x 200m beidseitig entlang dem Gewässer

Anhang 4: Musterartikel Baureglement

Gewässerraum	<p>1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die natürliche Funktion der Gewässer; b) Schutz vor Hochwasser; c) Gewässernutzung. <p>2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan / Schutzzonenplan / Uferschutzplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).</p> <p>3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.</p>	<p>Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV</p> <p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.</p>
Variante 1	<p><i>Keine Festlegung auf Stufe Nutzungsplanung</i></p>	<p>Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid dicht überbaut ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.</p>
Variante 2	<p>4 Der im Zonenplan / Überbauungsplan gekennzeichnete Abschnitt gilt als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV..</p>	<p>Vgl. Art. 41a Abs. 4a GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG</p> <p>Das TBA legt den nötigen Gewässerraum für den Hochwasserschutz im Baubewilligungsverfahren fest.</p>
Variante 3	<p>5 In den im Zonenplan / Schutzzonenplan / Uferschutzplan bezeichneten dicht überbauten Gebieten ist der Gewässerraum reduziert ausgeschieden. Im Gewässerraum können weitere zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.</p>	<p>Vgl. Art. 41a Abs. 4a GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG</p> <p>Das TBA legt den nötigen Gewässerraum für den Hochwasserschutz im Baubewilligungsverfahren fest.</p>

Anhang 5: Ausgewählte Bundesgerichtsentscheide

Fall	Ausschnitt	Entscheid
BGer 140 II 437 August 2014 Rüslikon ZH	 <p>The map shows a dense residential area along the Röhli water body. A red box highlights a specific plot (numbered 2615) located in the Uferstreifen (shoreline strip) of the Zurich lake. The area is characterized by numerous small, closely packed buildings and a high density of structures.</p>	<p>Dicht überbaut: Geplant ist ein Einfamilienhaus auf einer noch freien Fläche im Uferstreifen des Zürichsees. Die Einzelparzelle liegt im Hauptsiedlungsgebiet der Gemeinde, welches selbst Teil der dicht überbauten Agglomeration der Stadt Zürich ist. Das Seeufer ist durch eine Mauer hart verbaut und mit Boots- und Badehäusern dicht überstellt.</p>
BGer 1C_473/2015 März 2016 Hurden SZ	 <p>The aerial view shows a plot (outlined in red) situated along a canal. The area is characterized by a mix of natural vegetation and some buildings, indicating a less densely built-up area compared to the Röhli case. The plot is clearly separated from the main residential areas.</p>	<p>Nicht dicht überbaut: Neubau Einfamilienhaus innerhalb Uferstreifen entlang Kanal. Locker überbaute Insel, von den Hauptsiedlungsgebieten deutlich abgegrenzt. Der Uferbereich ist grösstenteils mit naturnaher Vegetation besetzt. Kein der Verdichtung dienender Entwicklungsschwerpunkt.</p>
BGer 1C_444/2015 März 2016 Oberrüti AG	 <p>The map shows a large plot (outlined in red) located in the Schoren area. The plot is surrounded by agricultural land and is clearly separated from the main residential areas by a significant distance and natural barriers. The area is characterized by large, open spaces and some industrial or agricultural buildings.</p>	<p>Nicht dicht überbaut: Geplant war ein Werkhof im Uferstreifen des Schorenbachs (Industrie- und Gewerbezone). Das Areal liegt peripher und ist vom Baugebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen abgetrennt. Es handelt sich nicht um eine Baulücke, zudem ist das Grundstück umgeben von Grünräumen.</p>