

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

## **Einwohnergemeinde Wangen an der Aare**

### **Teilrevision der Ortsplanung**



#### Erläuterungsbericht

Die Teilrevision der Ortsplanung besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan Gewässerräume

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht inkl. Mitwirkungsbericht

März 2020

## **Impressum**

### **Auftraggeberin:**

Einwohnergemeinde Wangen an der Aare  
Städtli 4 / Postfach 228  
3380 Wangen an der Aare

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Carmen Minder, Geografin MSc.  
Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG  
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA

*Abbildung Titelseite: Gemeinde Wangen a. A.*

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Rahmenbedingungen	5
1.2 Geänderte Gesetzgebung	5
1.3 Zielsetzung	6
1.4 Organisation und Verfahren	7
<b>2. Revision Baureglement</b>	<b>8</b>
2.1 Leitideen	8
2.2 Wichtigste neue Begriffe und Messweisen	9
2.3 Zu den einzelnen Anpassungen	15
<b>3. Zonenplan Gewässerräume</b>	<b>20</b>
3.1 Gewässernetz Wangen an der Aare	20
3.2 Gewässerräume und ihre Bedeutung	21
3.3 Ermittlung des Gewässerraums	22
3.4 Bereinigung Gewässernetz / Gewässeraufnahmen	24
3.5 Festlegung des Gewässerraums im Zonenplan	24
3.6 Konsequenzen für Grundeigentümer	33
<b>4. Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>35</b>
4.1 Raumplanung, Baulandreserven	35
4.2 Ortsbild- und Landschaftsschutz	35
4.3 Gewässer	35
4.4 Fruchtfolgeflächen	36
<b>5. Verfahren</b>	<b>37</b>
5.1 Vorgehen	37
5.2 Orientierung und Mitwirkung	37
5.3 Vorprüfung	38
5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	39
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	39
<b>Anhang</b>	<b>40</b>
Anhang 1 Ablaufschema zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete	40
Anhang 2 Bestimmung der dicht überbauten Gebiete	41



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Rahmenbedingungen

Die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Wangen an der Aare ist seit 2009 (Baureglement), resp. 2010 (Zonenplan) in Kraft. Ergänzt wird sie durch den Schutzzonenplan aus dem Jahr 1989, den Zonenplan Naturgefahren aus dem Jahr 2014 sowie die Uferschutzplanung aus dem Jahr 1987.

Die übergeordneten Gesetzgebungen und Rahmenbedingungen haben sich seither in verschiedenen Bereichen massgeblich verändert. Die folgenden Änderungen der übergeordneten Erlasse geben Anlass zu einer Anpassung der baurechtlichen Grundordnung:

- Neues Gewässerschutzgesetz des Bundes (Stand: 1. Januar 2017)
- Revidiertes Baugesetz (BauG) und revidierte Bauverordnung (BauV)
- Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- Kantonaler Richtplan 2030

Die Gemeinde Wangen an der Aare beabsichtigt, die dringenden Pendenzen, namentlich die Anpassung des Baureglements an die BMBV (Frist bis 31. Dezember 2020) und die Festlegung der Gewässerräume (Frist bis Ende 2018), in Form einer Teilrevision der bestehenden Grundordnung zu erledigen. Eine Gesamtrevision der Ortsplanung ist ab ca. 2020 vorgesehen.

### 1.2 Geänderte Gesetzgebung

#### 1.2.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Interkantonale Vereinbarung	Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt.
Zielsetzung und Inhalt	Ziel der IVHB resp. der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Bauproduktmarkt vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Instrumenten zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse.
Frist zur Umsetzung	Den Gemeinden wurde eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember <del>2020</del> <b>2023</b> eingeräumt, um ihre Baureglementsbestimmungen zu überprüfen und allenfalls anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV). Eine Missachtung dieser

Frist würde aufgrund der fehlenden Regelung der verschiedenen Masse dazu führen, dass ab diesem Datum keine Baubewilligungen für Neubauten und wesentliche Umbauten mehr erteilt werden könnten.

### 1.2.2 Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung

Gewässerräume statt –abstände Mit der Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und der darauf basierenden Revision der kantonalen Wasserbaugesetzgebung werden die bisherigen geschützten Uferbereiche durch die Gewässerräume abgelöst. Anstelle von Gewässerabständen wird der Gewässerraum neu als Korridor festgelegt. Die Korridore sind so zu definieren, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind.

Die Gewässerschutzverordnung (GSchV) regelt in den Artikeln 41a bis 41c die Breite des Gewässerraums für Fliess- und stehende Gewässer sowie dessen Nutzung. Der Kanton verweist in der Wasserbaugesetzgebung auf diese Regelung.

Frist zur Umsetzung Für die Umsetzung der übergeordneten Bestimmungen in die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde gewährt der Kanton eine Frist bis Ende 2018. Andernfalls kommen die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 zur Anwendung, welche deutlich strengere Abstände vorsehen.

### 1.3 Zielsetzung

Baureglement und Zonenplan Gewässerräume Die Teilrevision der Ortsplanung hat zum Ziel, die Planungsinstrumente den unter Ziff. 1.2 aufgeführten Änderungen der übergeordneten Gesetzgebungen entsprechend anzupassen. Sie umfasst eine Anpassung des Baureglements an die BMBV und die Erstellung eines Zonenplans Gewässerräume.

Inhaltliche Abgrenzung Die Anpassung des Baureglements beschränkt sich dabei auf die aufgrund der BMBV zwingend notwendigen (formellen) Anpassungen. Ziel ist es, im Hinblick auf die später anstehende Gesamtrevision möglichst wenig materielle Änderungen vorzunehmen, um keine Konflikte mit der Planbeständigkeit zu provozieren und um eine zeitliche Verzögerung der Teilrevision durch Themen, die eine vertiefte politische Auseinandersetzung erfordern, zu vermeiden. Die Struktur des Baureglements wird vor diesem Hintergrund beibehalten und im Rahmen der Teilrevision nicht an das Musterbaureglement angepasst. Auf die Anpassung der bestehenden Überbauungsordnungen wird – weil aufgrund der Übergangsbestimmungen der BMBV (noch) nicht zwingend erforderlich und aufgrund des erheblichen Aufwands – verzichtet.

Abgrenzung zur Uferschutzplanung Entlang der Aare, resp. im Wirkungsbereich der Uferschutzplanung werden die Bebauung und Nutzung der betroffenen Grundstücke durch die Uferschutzplanung geregelt. Die Ausscheidung der Gewässerräume, der Frei-

haltegebiete und der dicht überbauten Gebiete entlang der Aare erfolgen in Abstimmung mit der Uferschutzplanung. Planungsrechtlich festgelegt werden sie jedoch in einem einzigen Instrument, dem Zonenplan Gewässerräume. Wo dieser den Wirkungsbereich der Uferschutzplanung überlagert, gelten die Vorgaben aus dem Zonenplan Gewässerräume und dem dazugehörigen Artikel im Baureglement ergänzend zu den Bestimmungen der Uferschutzplanung.

#### **1.4 Organisation und Verfahren**

Organisation	Die Planungsarbeiten wurden in einer Arbeitsgruppe, zusammengesetzt aus Fritz Scheidegger (Gemeindepräsident bis 31.12.2018), Luciano Falabretti (Gemeindepräsident ab 1.1.2019), Andreas Fankhauser (Gemeinderat, Präsident Baukommission), Peter Bühler (Gemeindeschreiber/Geschäftsleiter), Karin Horisberger (Bauverwalterin) (bis Oktober 2019), Hansjakob Wettstein (ecoptima ag), Carmen Minder (ecoptima ag) und Peter Perren (ecoptima ag) erarbeitet.
Verfahren	Die Teilrevision erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.
Bevölkerung	Der Einbezug der Bevölkerung erfolgt für die Teilrevision im Rahmen der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage.

## 2. Revision Baureglement

### 2.1 Leitideen

Grundsatz	Entsprechend der Zielsetzung zur Revision des Baureglements sollen die Inhalte im Wesentlichen in unveränderter Form weitergeführt und nach Möglichkeit lediglich begrifflich an die BMBV angepasst werden.
Anpassungen aufgrund der BMBV	Dort, wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, ist darauf geachtet worden, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, sind die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht worden. Entsprechend den Resultaten sind die Masse derart angepasst worden, dass gegenüber heute keine grundlegenden Änderungen zu erwarten sind.
Änderungen aufgrund geänderten übergeordnetem Recht	<p>Nicht mehr aktuelle oder unpräzise Verweise auf das übergeordnete Recht werden aktualisiert (z.B. Strassengesetz statt Strassenbaugesetz).</p> <p>Weitere Anpassungen aufgrund des geänderten übergeordneten Rechts betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Sonnenkollektoren (Art. 19 Abs. 5)</li><li>– Mehrwertabgabe (Art. 20 )</li></ul> <p>Die Regelung der Strassenabstände wird mit dem Strassengesetz harmonisiert.</p>
Darstellung	Das Baureglement wird konsequent mit je einer separaten Marginalie, separater normativer Bestimmung (Artikel) und einer separaten Hinweis- und Kommentarspalte gestaltet. Bisher war zwar auch klar, welche Texte normativen und welche hinweisenden Charakter haben, hingegen waren sie nicht deutlich voneinander getrennt. Mit dieser Neugestaltung soll die Leserlichkeit des Baureglements verbessert werden. In der Hinweis- und Kommentarspalte werden auch erläuternde Skizzen dargestellt.
Inhaltliche Änderungen	Die Teilrevision des Baureglements wird zum Anlass genommen, auch einzelne inhaltliche Änderungen vorzunehmen (Abschaffung der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge, Verhältnis Grenz- und Strassenabstände, Zulassung von Berner Sandstein in der Vorstadt- und Kernzone).
Darstellung der Änderungen	Sämtliche Änderungen werden im Baureglement <b>rot</b> , resp. <b>rot durchstrichen</b> dargestellt. Die im Anhang geänderten Bestimmungen sind gleicherarts dargestellt, die bisherigen Skizzen werden durch die neuen Skizzen ersetzt ohne diese Änderungen besonders hervorzuheben. Massgebend sind die Skizzen wie sie im Baureglement enthalten sind. Nicht <b>rot</b> und <b>rot durchstrichen</b> dargestellte Inhalte sind nicht Gegenstand der Änderungen.



## 2.2 Wichtigste neue Begriffe und Messweisen

### 2.2.1 Nutzungsziffer

Die Gemeinde Wangen a. A. lässt das Bauen innerhalb der geltenden baupolizeilichen Masse zu. Eine weitere Beschränkung mittels einer Nutzungsziffer ist nicht vorgesehen. Daran wird festgehalten. Die BMBV stellt zwar eine abschliessende Palette von zulässigen Nutzungsziffern zur Verfügung (Geschossflächenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer oder Baumassenziffer) aber sie statuiert, wie auch das übrige kantonale Recht, keine Pflicht der Gemeinden derartige Nutzungsziffern einzuführen. Die Gemeinde Wangen a. A. hat mit der heutigen Regelung sehr gute Erfahrungen gemacht, weshalb kein Anlass auf die Einführung einer Nutzungsbeschränkung in Form einer Nutzungsziffer besteht.

Bei der Neueinzonung von Kulturland gilt gestützt auf Art. 11c BauV eine minimale Nutzungsziffer in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch. Diese ist in Art. 11c Abs. 3 BauV definiert und erfordert keine Grundlage im Baureglement.

### 2.2.2 Höhenmasse

Die nach geltendem Baureglement vorgesehene Gebäudehöhe ist nach BMBV nicht mehr zulässig. Die BMBV stellt zur Festlegung der zulässigen Höhe eines Gebäudes lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig resp. giebelseitig zulässig.

Fassadenhöhe  
traufseitig (Fh tr)  
statt Gebäude-  
höhe

Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten. Der Unterschied in der Messweise ist vorab begrifflicher Natur, wobei die Höhe neu nicht mehr in der Fassade mitte gemessen wird, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. In ebenen Lagen ist diese veränderte Messweise jedoch kaum von Bedeutung, in Hanglagen kommt der Hangzuschlag gemäss Art. 17 BR zum Tragen. Wegen der veränderten Messweise der Fassadenhöhe (an jedem Punkt der Fassade) muss der Hangzuschlag in Zukunft ausser hangseits auf allen Seiten zum Tragen kommen. Andernfalls könnten Gebäude am Hang in Zukunft weniger hoch als bisher gebaut werden.

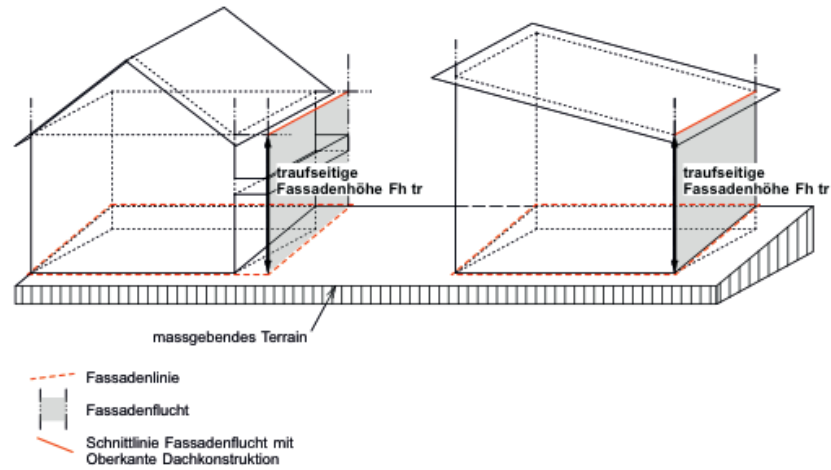


Abb. 1  $F_h tr$  bei Gebäuden mit Schrägdach

Die bisherige Gebäudehöhe wurde wie die Fassadenhöhe traufseitig (Art. 17 BR) gemessen, so dass in Verbindung mit der Anpassung des Hangzuschlags die bestehenden Höhenmasse unverändert übernommen werden können.

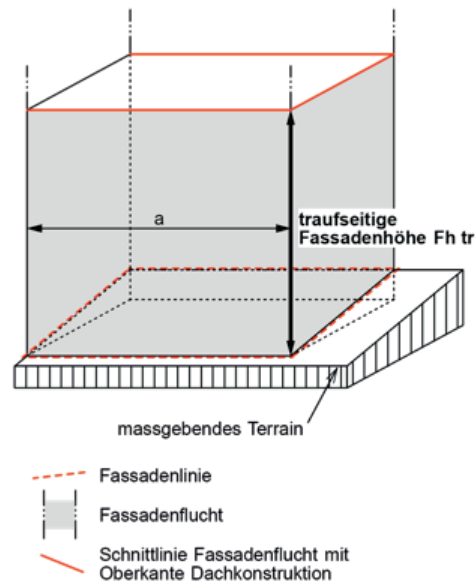


Abb. 2  $F_h tr$  bei Gebäuden mit Flachdach, dessen oberstes Geschoss als Vollgeschoss gilt.

Fassadenhöhe giebelseitig anstelle Firsthöhe bei Flachdächern, Pultdächern und Sonderdachformen

Für Industrie- und Gewerbebauten gilt in der Industrie- und Gewerbezone eine oberste Begrenzung des Gebäudes dahingehend, dass der Dachfirst 4 m höher sein darf als die Gebäudehöhe (Art. 18 BR). Weiter nimmt auch Art. 24 BR (Vorstadtzone VZ und Kernzone K) Bezug auf eine Firsthöhe. Beide Masse kennt die BMBV nicht, bietet jedoch die Fassadenhöhe giebelseitig als Ersatz an. Entsprechend wird die Fassadenhöhe giebelseitig in Art. 17 und Art. 28 als neues Mass eingeführt und berechnet sich wie folgt: Fassadenhöhe giebelseitig = Fassadenhöhe traufseitig plus 4 m.

Die Regel wurde in Art. 17 BR für alle Gebäude mit anderen als gleichneigten Satteldächern sowie für Flachdachbauten mit Attikageschossen festgelegt. In Art. 18 BR wird bloss noch den Besonderheiten der Industriezone Rechnung getragen. Dort wird die  $F_{h\ tr}$  nur auf einer Seite des Gebäudes gemessen.

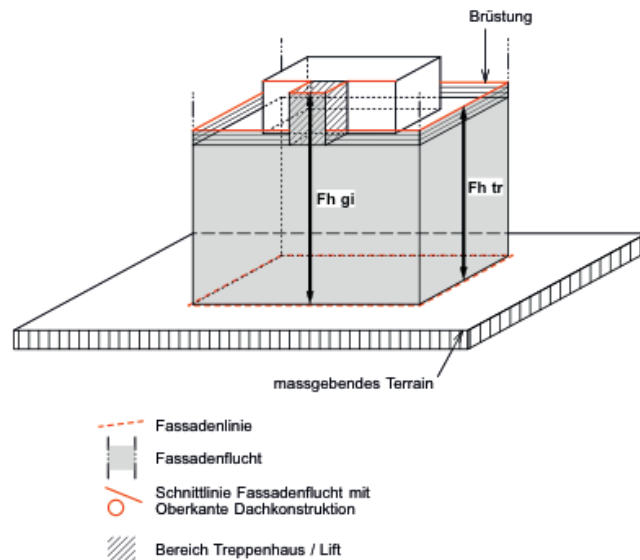


Abb. 3  $F_{h\ gi}$  bei Gebäuden mit Flachdächern

Maximale Begrenzung der Höhe bei gleichneigten Schrägdächern durch Dachneigung

Bei gleichneigten Schrägdächern wird bisher die maximal zulässige Höhe durch die festgelegte maximale Dachneigung 35 ° beschränkt. Davon ausgenommen sind Gebäude in der Kernzone und der Vorstadtzone. Auch künftig besteht in diesen beiden Zonen kein Anlass für weitergehende Dachgestaltungsvorschriften oder gar die Begrenzung der Fassadenhöhe giebelseitig, aus folgenden Gründen:

- In der Kernzone gilt der aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildschutzes erlassene Richtplan «Dachlandschaft Städtlibereich» .
- Art. 24 Abs. 3 BR stellt strenge Anforderungen an das Bauen in der Kernzone.
- Sowohl in der Kernzone als auch in der Vorstadtzone dürfen ausser Dacheinschnitten keine Dachaufbauten erstellt werden. Es besteht somit auch kein Anreiz zu überhohen Dächern.
- Weiter gilt in der Vorstadtzone der Gestaltungsrichtplan (vgl. dazu Art. 8 Abs. 2 BR).
- In der Vorstadtzone ist die Bauweise nach Ortsbildverträglichkeit im Einzelfall festzulegen (Art. 24 Abs. 2 BR).

Obere Messpunkte der Höhenmasse

Die oberen Messpunkte der Höhenmasse befinden sich bei Bauten mit Schrägdächern oberhalb der Dachkonstruktion:

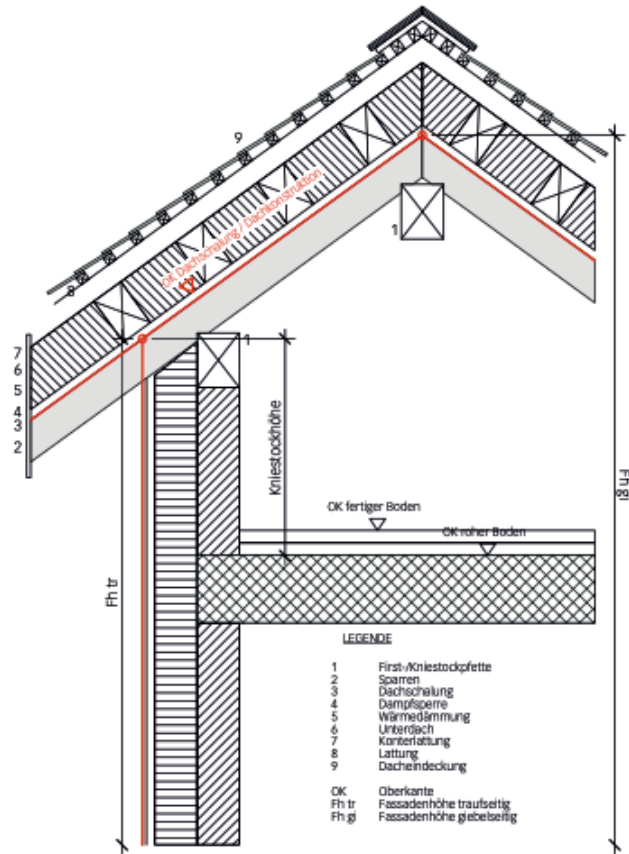


Abb. 4 Messpunkte der Fassadenhöhe bei Schrägdächern

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat in Verbindung mit den IVHB-Erläuterungen bestätigt, dass es sich beim oberen Referenzpunkt nach BMBV um das Traggerüst im bautechnischen Sinn handelt. Über diesem Punkt liegen allenfalls noch eine Isolation und eine Dachhaut.

Bei Flachdächern bestimmt sich der obere Referenzpunkt der Fassadenhöhe wie folgt:

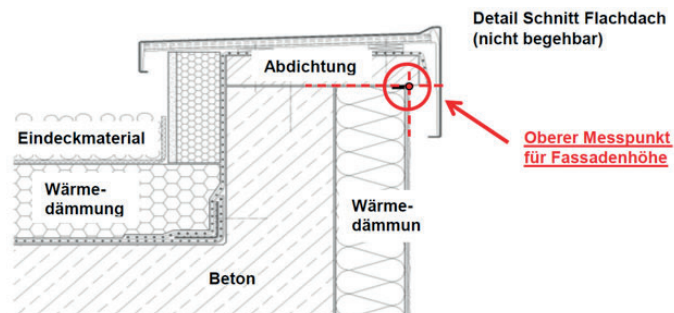


Abb. 5 Mögliche obere Messpunkte Fassadenhöhe bei Flachdächern (Quelle: BSIG Nr. 7/721.3/1.1)

Bei begehbaren Flachdächern wird die Fassadenhöhe immer bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung (z.B. Geländer) gemessen

### 2.2.3 Unterniveaubauten anstelle unterirdische Bauten

Die bisher als unterirdische Bauten bezeichneten Gebäude werden nach der BMBV neu Unterniveaubauten genannt (Art. 6 BMBV). Die Definition ist jedoch praktisch identisch mit den bisherigen unterirdischen Bauten: Es handelt sich dabei um Gebäude, welche inklusive Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain (bisher: gewachsenes Terrain) hinaus ragen. Das entsprechende Mass von 1.20 m bleibt bestehen (vgl. dazu Art. 13 BR). Hingegen wird das System insoweit geändert, als dass das Durchschnittsmass entscheidend ist. Damit kann der Widerspruch innerhalb der bisherigen Bestimmung (an keiner Stelle das massgebende Terrain überragen, aber eine Fassade hätte freigelegt werden dürfen) gelöst werden.

Die unterirdischen Bauten nach Art. 5 BMBV sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

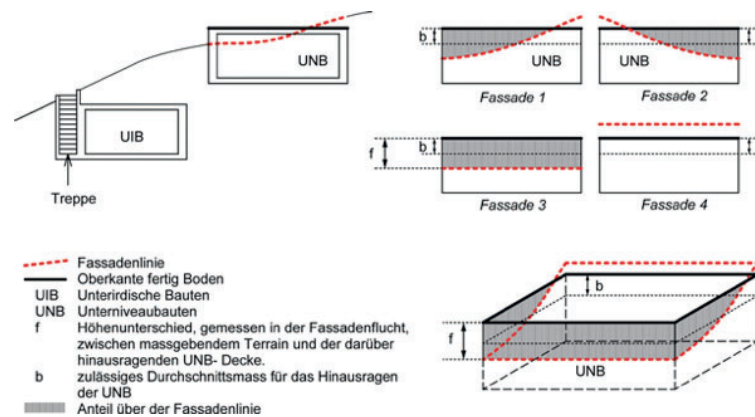


Abb. 6 Unterniveaubauten (UNB) und unterirdische Bauten (UIB)

Sowohl Unterniveaubauten als auch unterirdische Bauten haben einen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten.

### 2.2.4 An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten

Der bisher gebräuchliche Begriff An- und Nebenbauten ist nicht mehr zulässig. Nach Art. 3 und 4 BMBV sind neu die Begriffe An- und Kleinbauten zu verwenden. Neben der begrifflichen Anpassung gilt es zu beachten, dass An- und Kleinbauten immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten dürfen. Damit gelten die bisher für unbewohnte An- und Nebenbauten geltenden Regeln neu für die An- und Kleinbauten, wobei auf den Begriff «unbewohnt» verzichtet werden muss.

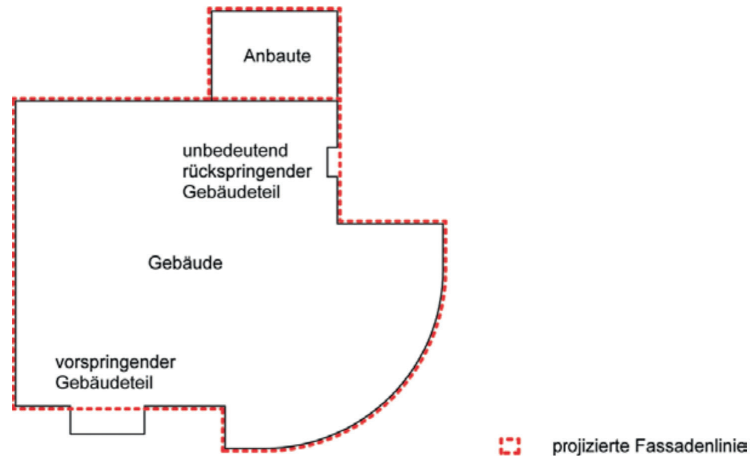


Abb. 7 Anbaute

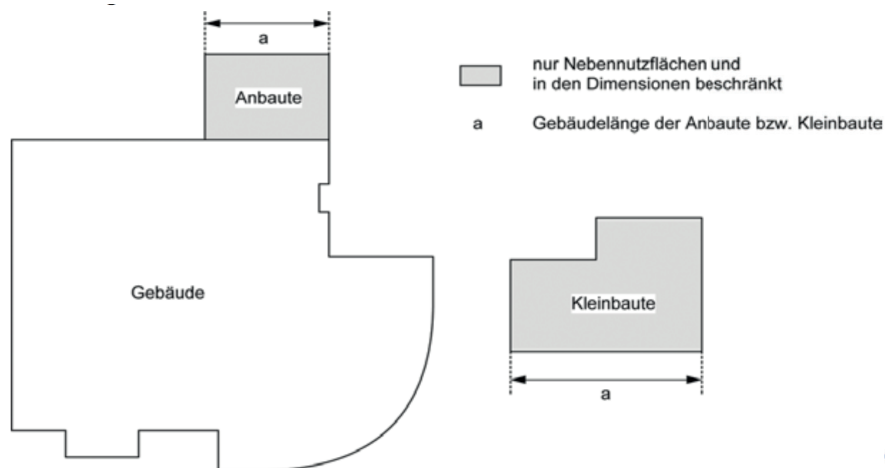


Abb. 8 An- und Kleinbauten

Hingegen werden für die bisherigen bewohnten An- und Kleinbauten die Kategorien eingeschossige Gebäudeteile und kleine Gebäude eingeführt (Art. 12 Abs. 2 BR). Diese dürfen eine anrechenbare Gebäudefläche von max. 40 m<sup>2</sup> aufweisen.

### 2.2.5 Vorspringende offene Gebäudeteile und Erker

Die BMBV unterscheidet nicht zwischen offenen und geschlossenen Gebäudeteilen. Wie bisher sollen Art. 13 Abs. 1 bis 3 BR grundsätzlich für offene vorspringende Gebäudeteile gelten. Dies wird mit der Präzisierung in der Marginalie klargestellt. Die BMBV fordert zudem, dass das Mass, um welches vorspringende offene Gebäudeteile über die Fassadenflucht ragen dürfen, begrenzt wird. Da dieses Mass bisher nicht begrenzt wurde und offene vorspringende Gebäudeteile und Erker (geschlossene vorspringende Gebäudeteile) lediglich in Abhängigkeit zum Grenzabstand begrenzt

waren, soll dieses Mass grosszügig (d.h. 4 m für offene vorspringende Gebäudeteile und 2 m für Erker) festgelegt werden. In jedem Fall sind auch die Gestaltungsvorschriften zu beachten.

### 2.2.6 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Nach BMBV nicht mehr zulässig ist die bisherige Bemessung des Grenzabstandes von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen mittels eines mittleren Abstandes. Diese bisher in Art. 13 BR vorgesehene Möglichkeit muss ersatzlos aufgehoben werden.

## 2.3 Zu den einzelnen Anpassungen

Artikel	Titel	Erläuterung
Art. 1	Geltungsbereich, Bedeutung, Besitzstand	Die Verweise sind aktualisiert worden.
Art. 2	Vorbehalt anderer Vorschriften	Es wird darauf verzichtet die einzelnen möglicherweise relevanten Erlasse aufzuzählen. Stattdessen wird ein Hinweis auf die jeweiligen Webseiten aufgenommen.
Art. 3	Baubewilligung / Baubeginn	Die Verweise sind aktualisiert worden.
Art. 4	Voraussetzungen, Befugnisse Baukommission	Wurde dem übergeordneten Recht entsprechend angepasst.
Art. 5 und Art. 6	Umgebungsgestaltungspläne Erschliessung	Die Verweise sind aktualisiert und der Kommentar ergänzt worden. Ergänzung Abs. 1 mit « <i>standortgerechten, einheimischen Baumarten und Sträuchern</i> »
Art. 7	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	Es wird präzisiert, dass die jeweiligen zuständige Behörde Auflagen zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes statuieren kann.
Art. 8	Baugestaltung	«Gewässerabstände» werden durch die neu festgelegten «Gewässerräume» ersetzt.
Art. 9	Bauabstand von öffentlichen Strassen	Die Vorschriften werden leicht angepasst: Der grosse Grenzabstand geht den Strassenabständen weiterhin vor. Hingegen sollen bei den kleinen Grenzabständen neu die Strassenabstände vorgehen (auch wenn der kleine Grenzabstand einen grösseren Abstand ergeben würde).
Art. 10	Gewässerraum von Fliessgewässern und Freihaltegebiet Aare	Vergleiche dazu die ausführlichen Erläuterungen im Kapitel 3.

Art. 11	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	<p>Die Begriffe wurden an die Bestimmungen der BMBV angepasst.</p> <p>Betreffend Winkelbauten vgl. die Ausführungen in Ziff. 2.2.5. Neu muss der grosse Grenzabstand nicht mehr zwingend auf der besonnten Längsseite liegen: er muss auf einer Längsseite, darf jedoch nicht im Norden liegen. Die Bestimmungen zum kleinen Grenzabstand werden an diejenigen zum grossen Grenzabstand insofern angeglichen, als dass er auf einer Längsseite des Gebäudes und nicht zwingend auf der beschatteten Längsseite gemessen wird.</p> <p>Die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge werden aufgehoben. Dies geschieht vor dem Hintergrund, eine Verdichtung nach innen fördern zu können.</p>
Art. 12	An- und Kleinbauten	<p>Die Begriffe wurden an die Bestimmungen der BMBV angepasst (vgl. dazu auch Ziffer 2.2.4).</p>
Art. 13	Vorspringende Gebäudeteile und Erker sowie unterirdische und Unterniveaubauten	<p>Vorspringende offene Gebäudeteile: vgl. die Ausführungen in Ziff. 2.2.5</p> <p>Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten: vgl. die Ausführungen in Ziff. 2.2.3</p>
Art. 14	Näherbau	<p>Die Begriffe wurden an die Bestimmungen der BMBV angepasst.</p>
Art. 15	Gebäudeabstand	<p>Die Begriffe wurden an die Bestimmungen der BMBV angepasst.</p>
Art. 16	Anzahl Vollgeschosse	<p>Die Begriffe wurden an die Bestimmungen der BMBV angepasst.</p> <p>Das «Kellergeschoss» musste mit dem Begriff «Untergeschoss» ersetzt werden. Neu sind nach Praxis des AGR privilegierte Abgrabungen (Abgrabungen, die bei der Berechnung des Untergeschosses nicht angerechnet werden müssen) nicht mehr zulässig. Die Bestimmung wird entsprechend gestrichen. Als Ersatzmassnahme (betrifft v.a. Gebäude in leichter Hanglage) wird das mittlere, zur Berechnung des Untergeschosses massgebende Mass von 1.20 m auf 1.30 m erhöht.</p> <p>Der bisherige Begriff der Kniewandhöhe muss aufgrund der BMBV durch den Begriff «Kniestockhöhe» ersetzt werden. Wegen der unterschiedlichen Messweise (bei der Kniewandhöhe stellte Oberkant des fertigen Bodens den unteren Referenzpunkt dar, bei der Kniestockhöhe Oberkant roher Boden), ist das Mass um 15 cm von bisher 1.50 m auf 1.65 m zu erhöhen. Andernfalls würden Dachgeschosse früher als bisher an die Anzahl Vollgeschosse angerechnet werden. Ab einer Kniestockhöhe von mehr als 1.65 m gilt ein Geschoss als Vollgeschoss.</p>



Die Anforderungen an eine Attika werden neu in Art. 16 (Vollgeschosse), jedoch soweit aufgrund der BMBV zulässig unverändert, festgelegt. Bei der Frage, ob eine Attika zulässig ist oder nicht, sind die Vorschriften über die Anzahl Vollgeschosse relevant (vgl. dazu auch die Systematik der BMBV). Werden die für eine Attika vorgesehenen Masse überschritten, gilt sie als Vollgeschoss. Durch die gestiegenen Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden und den entsprechenden Platzbedarf wird das zulässige Mass des Attikageschosses von 3 m auf 3.50 m erhöht.

---

Art. 17	Fassadenhöhe	vgl. dazu die Ausführungen in Ziff. 2.2 (Höhenmasse).
Art. 18	Industrie- und Gewerbebauten in der Industrie- und Gewerbezone	Neu müssen Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten auf max. eine Fassadenseite beschränkt werden. Die bisherige Privilegierung von Abgrabungen, die auf allen Gebäudenseiten zulässig waren, wird entsprechend angepasst. Es gilt zu berücksichtigen, dass bei der Anwendung ein gewisser Spielraum bleibt: Wird beispielsweise auf der Vorder-/Talseite eines Gebäudes eine Abgrabung für eine Garageneinfahrt gemacht, kann auf der Rückseite des Gebäudes trotzdem ein Kellereingang mit Treppe realisiert werden, sofern es sich bei diesem Kellereingang nur um einen im Normbereich liegenden Abgang handelt und nicht das Terrain als Ganzes abgegraben wird und die Fassade des Gebäudes in Erscheinung tritt. Bei solchen Zugängen handelt es sich nicht um Abgrabungen, welche für das Höhenmass relevant sind.

---

Art. 19	Dachausbau, Dachgestaltung	Die Begriffe wurden an die Bestimmungen der BMBV angepasst.  Art. 19 Abs. 5 Bst. d wurde dem kantonalen Standard angepasst, wonach Dachaufbauten innerhalb von Baugruppen oder bei schützens- oder erhaltenswerten Baudenkmälern maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen dürfen.  Zudem wurden die Bestimmungen zu den Sonnenkollektoren an die aktuellen Vorgaben des übergeordneten Rechts angepasst und Art. 6 mit «Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen» präzisiert.  Zur Attika vgl. die Ausführungen zu Art. 16 hievord.
---------	----------------------------	---

---

---

Art. 23 – Art. 27	Kapitel C Zonenvorschriften	<p>Die Zonenvorschriften wurden soweit erforderlich nach den in Ziffer 2.2 ausgeführten Grundsätzen entsprechend angepasst.</p> <p>Die Vorschrift betreffend «Infrastrukturbeiträgen» (Art. 20 Abs. 3 Baureglement) ist an das übergeordnete Recht angepasst worden. In Zukunft müssen bei Einzonungen mindestens 20 Prozent des Planungsmehrwerts als Abgabe erhoben und die Abgabe muss verfügt werden.</p> <p>Art. 26 ist an das geltende Recht angepasst worden und auf die Wiederholung ohnehin geltende Bestimmungen wurde verzichtet. Diese werden statt dessen in der Kommentarspalte wiedergegeben.</p>
Art. 28	Baumasse (baupolizeiliche Masse)	<p>Die Abkürzungen für den grossen (gA statt gGA) und den kleinen Grenzabstand (kA statt kGA) wurden an das aktualisierte Musterbaureglement angepasst.</p> <p>Die bisherige Gebäudehöhe wurde durch die Fassadenhöhe traufseitig mit unveränderten Massen ersetzt. Als Ersatz für die bisherige Firsthöhe wird neu eine Fassadenhöhe giebelseitig eingeführt.</p> <p>Der Begriff «Geschosszahlen» musste durch «Anzahl Vollgeschosse» ersetzt werden.</p> <p>An- und Nebenbauten heissen neu An- und Kleinbauten. Diese enthalten nur Nebennutzflächen. Bewohnte Anbauten werden neu als eingeschossige Gebäudeteile bezeichnet.</p> <p>Die Legende von Art. 28 ist an die neuen Begriffe angepasst worden.</p>
Art. 29	Erhaltungs- und Gestaltungs- massnahmen	<p>Die Begriffe wurden an die Bestimmungen der BMBV angepasst und der Artikel aufgrund des wegfallenden Anhangs IV aktualisiert (vgl. auch Ausführungen zu Anhang IV)</p>
Art. 30	Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind grundsätzlich in den Organisationserlassen der Gemeinde festgelegt. Darauf soll nun ausdrücklich verwiesen werden.</p>
Art. 31	Widerhandlungen, Inkraft- treten	<p>Art. 31 wurde nachgeführt.</p>
Anhang I		<p>Das Abkürzungsverzeichnis wurde aktualisiert. Auf das Sachregister soll in Zukunft verzichtet werden. Die Suche nach Stichwörtern im Baureglement ist elektronisch (das Baureglement wird auf der Webseite der Gemeinde zur Verfügung gestellt) einfacher möglich. Die Verweise auf das übergeordnete Recht sind rasch veraltet.</p>

---

---

Anhang II	In Zukunft soll lediglich auf die Fundstellen des übergeordneten Rechts verwiesen werden (vgl. die Hinweise bei Art. 2 BR). Dies garantiert einen jeweiligen aktuellen Stand des übergeordneten Rechts.
Anhang III	Die Bestimmungen zum Nachbarrecht im EG ZGB werden weiterhin wiedergegeben, auch wenn diese nicht BMBV-konforme Begriffe enthalten.
Anhang IV	Anhang IV enthielt eine Wiedergabe des Bauinventars. Die Objekte des Bauinventars sind indessen aber auch im Zonenplan eingetragen. Aus diesem Grund wird auf die behördenverbindliche Aufzählung dieser Objekte verzichtet.

---

### 3. Zonenplan Gewässerräume

#### 3.1 Gewässernetz Wangen an der Aare



Abb. 9 Gewässernetz der Gemeinde (Quelle: Geoportal des Kantons)

Die Aare als Hauptgewässer und Namensgeber der Gemeinde bildet den nördlichen Abschluss des Kernsiedlungsgebiets von Wangen an der Aare. Die Ösch und der Chräbsbach als weitere Hauptgewässer durchfliessen von Südwesten her kommend Landwirtschaftsflächen bevor sie ins Baugebiet münden. Der Chräbsbach verläuft im Baugebiet über weite Strecken als eingedolte Leitung (Eiformleitung). Die Ösch ist weitestgehend ein offenes Gewässer, das in der Vorstadt (Umgebung des historischen Kerns) – historisch bedingt – als Mülibächli eingedolt oder überdeckt in die Aare mündet. Komplettiert wird das Gewässernetz durch den, die Ösch und den Chräbsbach verbindenden Fuchslochkanal an der Kantons- und Gemeindegrenze zu Deitingen, durch den Aare, den Mooskanal und den Wehrbach an der Gemeindegrenze zu Wiedlisbach sowie durch einen kurzen Abschnitt eines Gewässers der Gemeinde Walliswil b. Wangen, das im Gensberg (Wald) Wangener Boden streift.

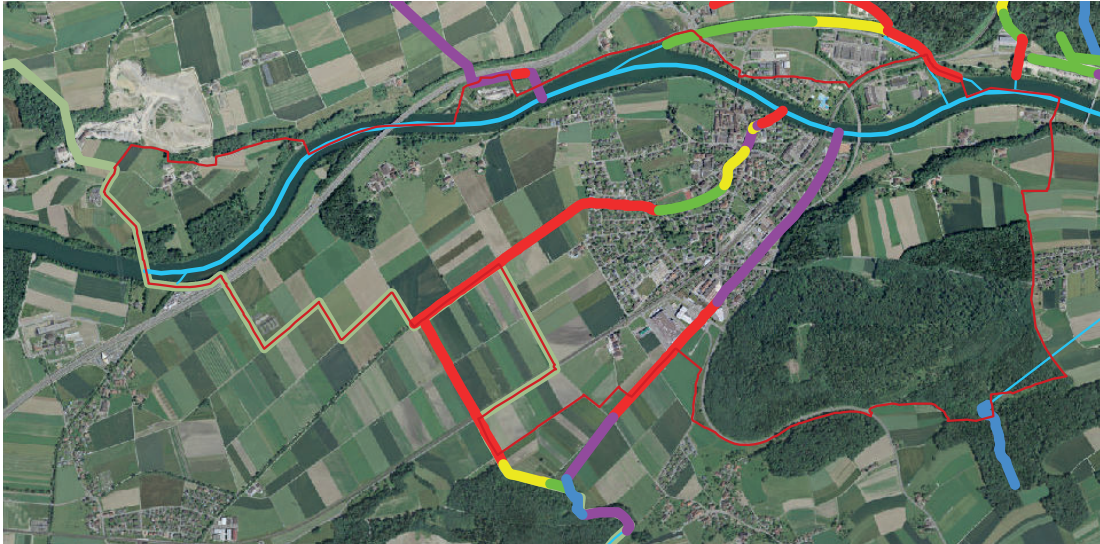


Abb. 10 Natürlichkeitsgrad der Gewässerabschnitte: eingedolte Abschnitte = violett (Quelle: Geoportal des Kantons)

### 3.2 Gewässerräume und ihre Bedeutung

Gestützt auf die revidierte Gewässerschutzgesetzgebung ist für jedes Gewässer der Gewässerraum zu ermitteln und grundeigentümerverbindlich festzulegen. Dies erfolgt nach der «Arbeitshilfe Gewässerraum» vom 30. März 2015 (revidiert 15.07.2017). Der Gewässerraum umfasst neben dem eigentlichen Gewässer einen ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten des Gerinnes.

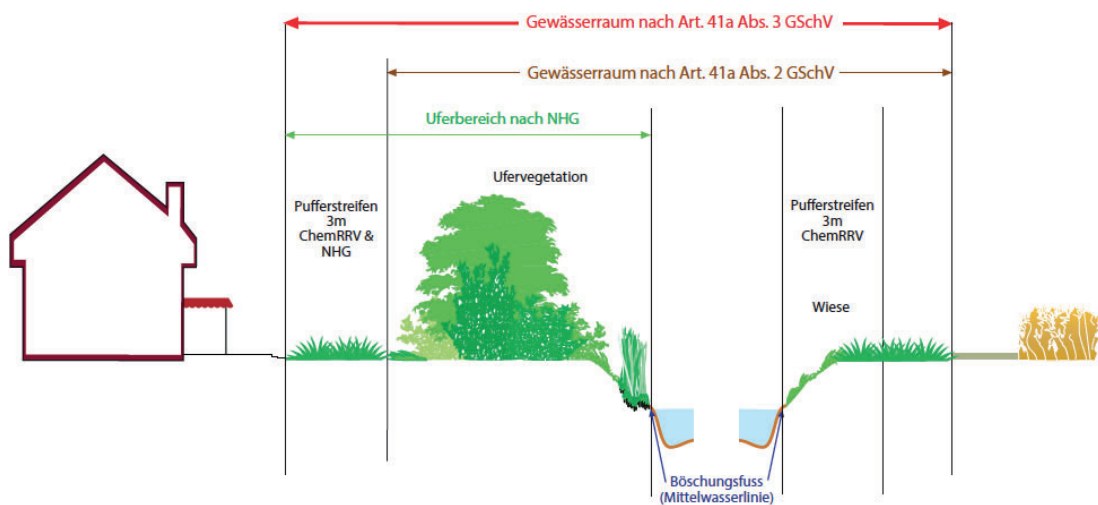


Abb. 11 Gewässerraum nach eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (Quelle: Arbeitshilfe Gewässerraum)

Funktion

Als solcher gewährleistet er insbesondere den Hochwasserschutz und den Gewässerunterhalt. Er dient aber auch als Erholungsraum für die Bevölkerung und stellt mit dem einzuhaltenden Abstand zwischen Gewässer

und Nutzfläche sicher, dass der Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in das Gewässer minimiert werden kann. Der Gewässerraum gewährleistet ausserdem die natürlichen Funktionen der Gewässer, wie den Wasser- und Geschiebetransport, die Ausbildung einer naturnahen Strukturvielfalt der angrenzenden Lebensräume und deren Vernetzung sowie die dynamische Entwicklung des Gewässers.

Auswirkungen  
Gewässerraum

Die Ausscheidung des Gewässerraums hat Auswirkungen auf die Nutzung der betroffenen Flächen, da der Gewässerraum grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten und nur noch extensiv genutzt werden soll. Die zulässige Nutzung und die Ausnahmen sind in Art. 41 c GschV geregelt.

Geltender Gewässerabstand

Bereits heute sieht das Baureglement der Gemeinde Wangen a. A. gegenüber der Ösch, des Chräbsbachs und des Mülibaches einen Bauabstand zum Schutz der Gewässer und der Landschaft vor. Innerhalb der Bauzone beträgt dieser beidseitig 7.0 m ab Sohlenrand, ausserhalb der Bauzone 11.0 m ab Sohlenrand.

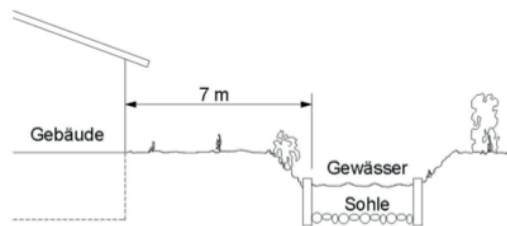


Abb. 12 Messweise der heute geltenden Bauabstände von Gewässern (Quelle: Art. 10 BR alt)

Für die Aare und restlichen Gewässer kommen bereits heute die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung zur Anwendung, wonach z.B. gegenüber der Aare ein Gewässerraum von 20.0 m anzuwenden ist. Die heute geltenden *Gewässerabstände* werden durch *Gewässerräume* abgelöst.

### 3.3 Ermittlung des Gewässerraums

Berechnung für  
Fließgewässer

Zur Ausscheidung des Gewässerraums wurden die Grundlagen des Kantons zur natürlichen Gerinnesohlenbreite (nGSB) der Fließgewässer beigezogen. Es handelt sich dabei um die theoretische Breite, die ein Gewässer bei natürlichem Verlauf hätte. Sie unterscheidet sich bei (stark) verbauten oder künstlichen Gewässern von der effektiven Gerinnesohlenbreite eines Gewässers.

Basierend auf der Arbeitshilfe Gewässerraum<sup>1</sup> sowie den kantonalen Geodaten wurde für jedes Gewässer der Raumbedarf rechnerisch ermittelt. Grundlage für die Berechnung des Gewässerraums ist die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB), welche aus der effektiven Gerinnesohlen-

1 Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern 2015, revidiert 2017



breite (eGSB) und der Ökomorphologie des Fliessgewässers berechnet wird. Aus dieser gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreite wird der Gewässerraum unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzziele ermittelt. Da die Fliessgewässer in Wangen an der Aare keine gewässerbezogenen Schutzziele aufweisen, die eine andere, grosszügigere Berechnung (nach Biodiversitätskurve) erfordern, wird zur Berechnung der Gewässerräume die Hochwasserkurve angewendet (vgl. Abb. 13).

Die in den kantonalen Geodaten enthaltenen natürlichen Gerinnesohlenbreiten wurden anhand von Luftbildern, Ortskenntnissen und Messungen im Feld (Ösch) plausibilisiert.

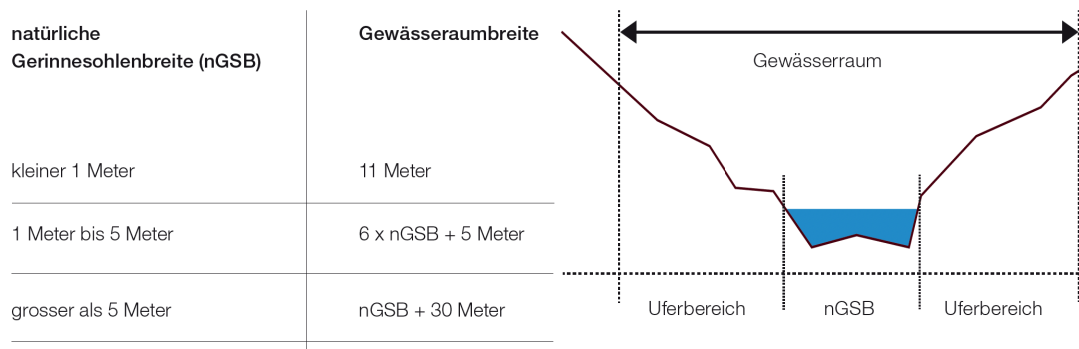


Abb. 13 Bestimmung der Gewässerraumbreite gemäss Hochwasserkurve; Quelle: Arbeitshilfe Gewässerraum Kt. Bern.

**Berechnung für stehende Gewässer** Für stehende Gewässer (Seen, Teiche etc.) mit über 0.5 ha Fläche ist ebenfalls ein Gewässerraum auszuscheiden. Er beträgt 15 m ab Uferlinie oder entspricht dem potenziellen natürlichen Uferaum. Stehende Gewässer, die grösser als 0.5 ha sind, gibt es in Wangen an der Aare keine. Die Teiche im Gebiet Bernerschachen werden jedoch aufgrund ihrer Naturwerte und im Hinblick auf mögliche Renaturierungen in den Freihaltebereich der Aare eingeschlossen.

**Erhöhung der Gewässerraumbreite** Abhängig von der spezifischen Situation kann die Breite des Gewässerraumes in gewissen Fällen erhöht, in anderen verringert werden. Zu berücksichtigen sind dabei Projekte zur Gewässerentwicklung, Hochwasserschutzprojekte, anstehende Revitalisierungsplanungen, besondere Schutzvorschriften etc. Erhöhungen des Gewässerraums aufgrund von übergeordneten Interessen wurden geprüft.

**Ausnahmebewilligungen** In den als «dicht überbaut» festgelegten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Ausserhalb von den als «dicht überbaut» festgelegten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Anlagen auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Verzicht

Nach Bundesrecht kann auf die Festlegung von Gewässeräumen verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässernutzung, Sicherung der Gewässerfunktionen etc.) entgegenstehen. Dies gilt für:

- eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone
- Gewässer im Wald
- künstlich angelegte Gewässer
- stehende Gewässer mit weniger als 0.5 ha Oberfläche

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurde im Wald auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet.

### **3.4 Bereinigung Gewässernetz / Gewässeraufnahmen**

Da die Ausscheidung des Gewässerraums lagegenau zu erfolgen hat, ist der Gewässerraum auf Basis der amtlichen Vermessungsdaten zu ermitteln. Wo sich gezeigt hat, dass diese Lücken aufweisen (insbesondere bei eingedolten Fliessgewässerabschnitten), wurde der Werkleitungsplan beigezogen, um die exakte Lage der Fliessgewässer zu bestimmen und den Gewässerraum grundeigentümergebunden festzulegen.

Ein Abschnitt der Ösch konnte auch mithilfe des Werkleitungsplans nicht ermittelt werden, worauf eine lagegenaue Gewässeraufnahme durch den örtlichen Geometer erfolgt ist.

### **3.5 Festlegung des Gewässerraums im Zonenplan**

#### **3.5.1 Grundsätze**

Planinhalte Verbindlichkeit

Der ermittelte Gewässerraum ist im «Zonenplan Gewässerräume» grundeigentümergebunden festgelegt. Abweichungen von den ermittelten Gewässerräumen sind nur unter bestimmten Bedingungen (Standortgebundenheit von Anlagen) oder in den als dicht überbaut bezeichneten Gebieten möglich.

Es werden folgende grundeigentümergebundenen Inhalte sowie Hinweise (nicht rechtsverbindlich) in den Plan aufgenommen:



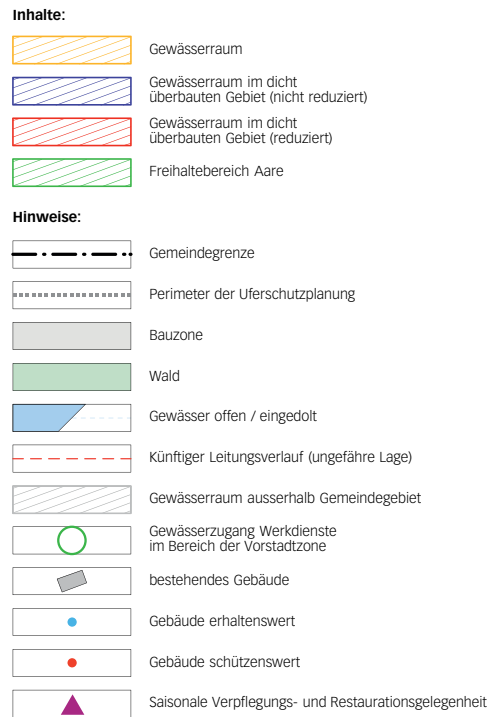


Abb. 14 Legende Zonenplan Gewässerräume

Darstellung

Der Gewässerraum wird als die darunterliegende Zone überlagernder Korridor dargestellt. Dabei wird farblich unterschieden zwischen dem Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet, dem reduzierten Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet und dem Gewässerraum in der Bauzone («normales» Baugebiet). Entlang der Gemeindegrenze wird der Gewässerraum, der ausserhalb des Gemeindegebiets von Wangen liegt, hinweisend dargestellt (grau schraffiert). Der Gewässerraum wird auch bei diesen Gewässerabschnitten jeweils hälftig ab der Mittelachse des Gewässers ermittelt und gemessen.

Messweise

Im «Zonenplan Gewässerraum» der Gemeinde Wangen a. A. wird der Gewässerraum grundsätzlich mittig auf die Gewässerachse gelegt. So entsteht ein symmetrischer Gewässerraum und es gelten für die angrenzenden Grundeigentümer beidseitig dieselben «Abstände». Grundsätzlich wäre auch eine asymmetrische Anordnung des Gewässerraums möglich. Da dies jedoch einseitig zu Planungsvor- bzw. -nachteilen führt, wird auf diese Möglichkeit verzichtet.

Im Vergleich zu den bisherigen Bestimmungen ändert sich die Messweise der Gewässerräume. Während die alten Gewässerabstände je hälftig ab Sohlenrand gemessen wurde, werden die neuen Gewässerräume je hälftig ab der Gewässermittelachse gemessen.

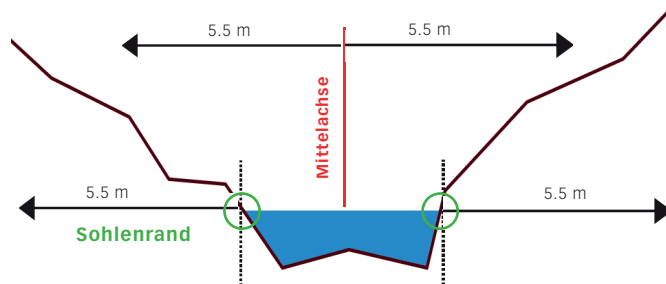


Abb. 15 Vergleich Messweise ab Sohlenrand und ab Gewässermittelachse

Anders präsentiert sich die Messweise bei der Aare: Der Gewässerraum von 15.0 m wird ab der Uferlinie aus gemessen.

Erhöhung

Eine Erhöhung des Gewässerraums nach Art. 41a Abs. 3 und Art. 41b Abs. 2 GSchV, beispielsweise für Hochwasser- oder Revitalisierungsprojekte, wurde geprüft und entlang der Aare mit der Ausscheidung eines den Gewässerraum ergänzenden Freihaltebereichs vorgenommen. Ebenso wurde im Gebiet Bernerschachen der Freihaltebereich so erhöht, dass er die bestehenden Tümpel sowie die gesamte vorhandene Ufervegetation umfasst.

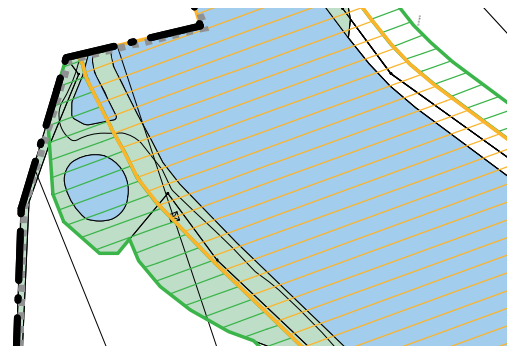


Abb. 16 Erhöhung des Freihaltebereichs entlang der Aare im Gebiet Bernerschachen aufgrund vorhandener Ufervegetation

Verzicht

Für den im Gensberg (Wald) und an der Grenze zur Gemeinde Walliswil b. Wangen verlaufenden Gewässerabschnitt wurde kein Gewässerraum festgelegt. Es bestehen keine übergeordneten Interessen, die eine Festlegung erfordern würden, resp. sind die Bau- und Nutzungsbeschränkungen für Gewässerabschnitte im Wald bereits durch die Waldgesetzgebung geregelt.

### 3.5.2 Festlegung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet

Vorgehen

Zur Beurteilung, ob ein Gebiet als «dicht überbaut» bezeichnet werden kann, wurde die Arbeitshilfe «dicht überbaut» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 30. Oktober 2017 beigezogen. Das Ablaufdiagramm zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete (siehe Anhang 1) bietet eine übersichtliche Darstellung der zu berücksichtigenden Kriterien.

**Grundsatz** Die Festlegung als «dicht überbaut» stützt sich unter anderem auf die zentrale Lage der entsprechenden Gewässerabschnitte im Siedlungsgebiet, die hohe Ausnützung, die angrenzenden dicht überbauten Parzellen, die historische und denkmalgeschützte Bausubstanz sowie die Tatsache, dass ein naturnaher Ausbau des Gewässers langfristig als unverhältnismässig erachtet wird. Die Herleitung zur Bestimmung der dicht überbauten Gebiete ist Anhang 2 zu entnehmen.

Die Festlegung der dicht überbauten Gebiete im Zonenplan hat keinen abschliessenden Charakter. Es ist möglich, im Baubewilligungsverfahren weitere Gebiete als dicht überbaut zu bezeichnen.

**Darstellung** In den als «dicht überbaut» bezeichneten Gebieten wird der Gewässer-  
raum auf zwei unterschiedliche Arten festgelegt:

**Festlegungsart 1** **Dicht überbaut ohne Reduktion des Gewässerraums**  
Die Gewässerräumauscheidung erfolgt in voller Breite gemäss GSchV (vgl. Ziffer 4.3). Diese Abschnitte werden im «Zonenplan Gewässerraum» blau schraffiert dargestellt und ohne festgelegte Reduktion ausgeschieden.

Für zonenkonforme Bauten und Anlagen im dicht überbauten Gewässerraum können Ausnahmen bewilligt werden. Liegt ein Bauvorhaben im Gewässerraum, holt die Baubewilligungsbehörde einen Amtsbericht Wasserbaupolizei beim Tiefbauamt des Kantons Bern ein. Dieser bestimmt den für den Hochwasserschutz und den Zugang zum Gewässer nötigen Bauabstand. Diese Variante bietet eine Planungssicherheit bezüglich «dicht überbaut», bedeutet aber, dass im Vergleich zur Festlegungsart 2 deutlich mehr Bauvorhaben vom Gewässerraum betroffen sind, und eine Ausnahmegewilligung benötigen.

**Anwendungsfälle für Festlegungsart 1** Die Gewässerräume im dicht überbauten Gebiet ohne Reduktion betreffen den bebauten Uferbereich der Aare, sowie innerhalb der Bauzone liegende Abschnitte des Chräbsbachs und der Oesch.



Abb. 17 Abschnitte «dicht überbauter» Gebiete ohne Reduktion des Gewässerraums entlang des Chräbsbachs (violette Schraffur)

Variante 2	<p><b>Dicht überbaut mit Reduktion des Gewässerraums</b></p> <p>Der Gewässerraum wird gestützt auf eine städtebauliche Herleitung reduziert ausgeschieden. Eine Reduktion kann erfolgen, wenn der Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit zum Gewässer sichergestellt sind und/oder wenn es sich um vom ISOS oder durch denkmalgeschützte Gebäude geprägte Ortsbilder handelt. Die reduzierten Abschnitte werden im «Zonenplan Gewässerraum» rot schraffiert dargestellt. Zusätzlich werden die bestehenden Zugänge für den Gewässerunterhalt mit einer grünen Umrandung bezeichnet.</p> <p>Ein bereits reduzierter Gewässerraum hat den Vorteil, dass deutlich weniger bestehende Gebäude und Anlagen innerhalb des Gewässerraumes zu liegen kommen und diese bei einem Bauvorhaben keine Ausnahmegewilligung mehr benötigen.</p>
Anwendungsfälle für Festlegungsart 2	<p>Festlegungsart 2 wurde in Wangen im Bereich der Vorstadtzone, dem ehemaligen Mühlenviertel angewendet. Historisch, resp. funktional gehören das Mülibächli und die historischen Gebäude der Vorstadtzone, von denen diverse unter Denkmalschutz stehen, zusammen. Die Vorstadt ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Erhaltungsziel B bewertet. Dies bedeutet, dass die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahrt und für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten bleiben. Um dies gewährleisten zu können, wird der Gewässerraum, gestützt auf die städtebaulichen Strukturen reduziert:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Im Bereich der Vorstadtzone auf einen minimalen, für den Gewässerunterhalt notwendigen Gewässerraum von ca. 10.0 m (je 3.0 m ab Böschungsfuss, resp. Innenkant Ufermauer).</li><li>– Wo (denkmalgeschützte) Gebäude direkt an das Gewässer gebaut sind, wird der Gewässerraum auf die Breite des Kanals und damit auf die bestehenden städtebaulichen Baulinien reduziert. Konkret handelt es sich um drei Abschnitte, die in Abb. 18 gelb markiert sind.</li><li>– Im Bereich der alten Mühle (Parz. Nr. 170), die direkt über dem Kanal errichtet wurde und vom Bauinventar als erhaltenswertes Gebäude eingestuft ist, wird kein Gewässerraum festgelegt<sup>1</sup>.</li></ul>

---

1 Gemäss der Arbeitshilfe des Kantons Bern kann in Ausnahmefällen eine Reduktion auf 0 m vorgesehen werden.

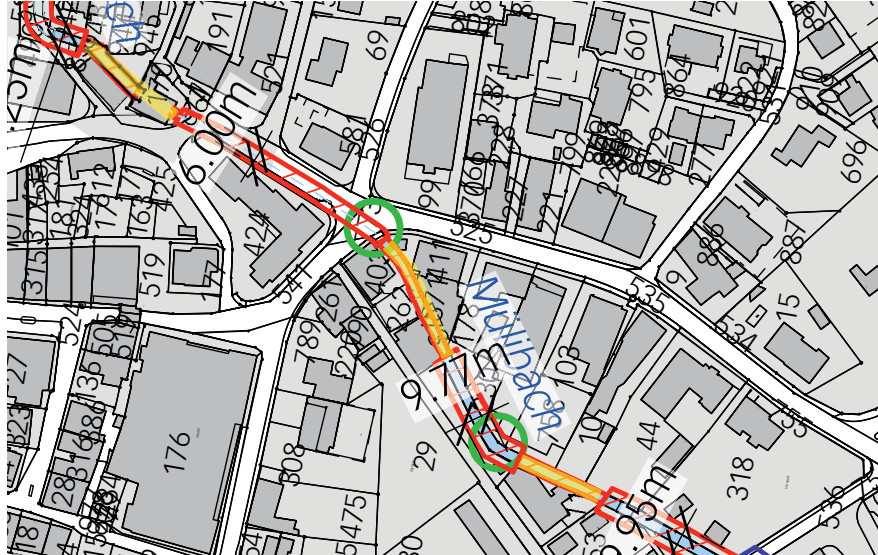


Abb. 18 Abschnitte des Mülibachs, bei denen der Gewässerabstand auf 0 m, resp. der Gewässerraum auf die Breite des Gewässers reduziert wird (Abschnitte sind gelb markiert).

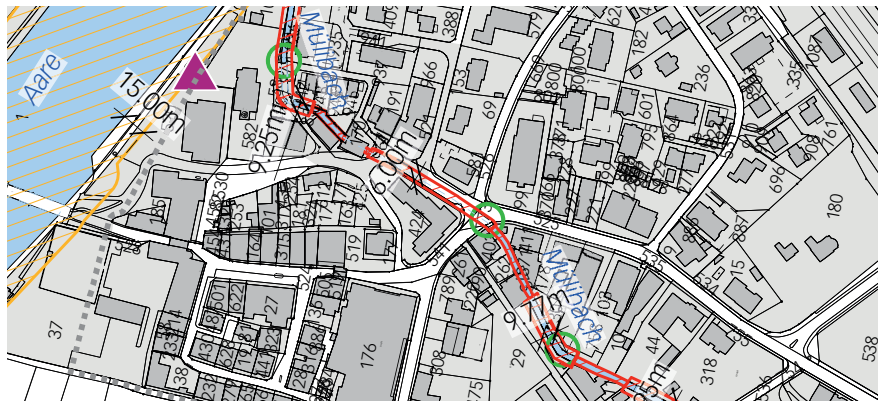


Abb. 19 Abschnitte «dicht überbauter» Gebiete mit Reduktion des Gewässerraums entlang des Mülibächli mit den Zugängen für den Gewässerunterhalt (grün umkreist).

### 3.5.3 Freihaltebereich Aare

Nach Praxis der Oberingenieurkreise des kantonalen Tiefbauamts muss entlang von Gewässern mit erhöhtem Koordinationsbedarf (im Fall von Wangen a. A. gilt die Aare als solches) nebst dem Gewässerraum zusätzlich ein Freihaltebereich ausgeschieden werden. Der Freihaltebereich gewährleistet den zusätzlichen Raumbedarf, der im Falle einer Renaturierung von sehr breiten Gewässern notwendig ist. Im Freihaltebereich dürfen nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen erstellt werden. Die sonst innerhalb des Gewässerraums geltenden Nutzungsbeschränkungen (nur extensive Nutzung, Verbot von Düngern etc.) müssen im Freihaltebereich NICHT eingehalten werden.



Abb. 20 Freihaltebereich entlang der Aare

### 3.5.4 Übersicht Gewässerraumbreiten

Übersicht

Unter Anwendung der in Kapitel 3.3 beschriebenen Berechnungsformel und den Grundsätzen zum Verzicht und zur Reduktion des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten gemäss Kapitel 3.5.2 werden für die Wangener Gewässer folgende Gewässerraumbreiten festgelegt:

Gewässerabschnitte	Breite des Gewässerraums (neu)	Bisher geltende Gewässerabstände nach Art. 10 BR (alt)
Aare	15.0 m ab Uferlinie (beidseitig) + Breite des Gewässers plus abschnittsweise Freihaltebereich von 15.0 m	20.0 m ab Uferlinie (Übergangsbestimmungen GschV)
Aarekanal	15.0 m ab Uferlinie (beidseitig) + Breite des Gewässers plus Freihaltebereich von 15.0 m	20.0 m ab Uferlinie (Übergangsbestimmungen GschV)
Ösch (innerhalb der Bauzone)	24.0 m (beidseitig je 12 m ab Gewässerachse)	7.0 m ab Sohlenrand (beidseitig) + Breite des Gewässers Total: ca. 18.0 m
Ösch/Mülibächli (innerhalb der Bauzone, in der Vorstadtzone)	Kanalbreite oder ca. 10.0 m m (beidseitig je 3 m ab Uferlinie, resp. Innenkant Ufermauer)	Objektweise Festlegung unter Berücksichtigung des traditionellen Bauabstands.
Ösch (ausserhalb der Bauzone)	24.0 m (beidseitig je 12 m ab Gewässerachse)	11.0 m ab Sohlenrand (beidseitig) + Breite des Gewässers Total: ca. 26.0 m
Chräbsbach (innerhalb der Bauzone)	11.0 m (beidseitig je 5.5 m ab Gewässerachse)	7.0 m ab Sohlenrand (beidseitig) + Breite des Gewässers Total: ca. 18.0 m)
Chräbsbach (ausserhalb der Bauzone)	11.0 m (beidseitig je 5.5 m ab Gewässerachse, entlang der Gemeindegrenze bis an die Grenze)	11.0 m ab Sohlenrand (beidseitig) + Breite des Gewässers Total: ca. 26.0 m

Chräbsbach (innerhalb UeO Industriezone Rütifeld)	11.0 m (beidseitig je 5.5 m ab Gewässerachse, entlang der Gemeindegrenze bis an die Grenze) Darüber hinaus gilt weiterhin die in der UeO festgelegte Schutzzone.	Schutzzone Chräbsbach (14.35 –18.90 m) in der UeO Rütifeld
Fuchslochkanal	11.0 m (beidseitig je 5.5 m ab Gewässerachse, entlang der Gemeindegrenze bis an die Grenze)	
Gewässer Dägelmoos (Walliswil)	kein Gewässerraum (Wald)	keine (Verweis auf Art. 48 WBG)
Mooskanal	17.0 m (beidseitig je 8.5 m ab Gewässerachse)	keine (Verweis auf Art. 48 WBG)
Wehribach	12.0 m (beidseitig je 6.0 m ab Gewässerachse, entlang der Gemeindegrenze bis an die Grenze)	keine (Verweis auf Art. 48 WBG)

Nachfolgend werden die Festlegungen im Bereich der Hauptgewässer kurz näher erläutert.

Aare, Aarekanal,  
Mooskanal

Der Gewässerraum der Aare, des Aarekanals sowie des Mooskanals umfasst die Breite des Gewässers sowie einen beidseitigen Uferbereich von 15.0 m ab Uferlinie. Darüber hinaus gilt ausserhalb der Bauzone – wo im Zonenplan festgelegt – ein Freihaltebereich von 15.0 m (vgl. 3.5.3).



Abb. 21 Gewässerräume der Aare, des Aarekanals und des Mooskanals: Gewässerbreite plus 15.0 m ab Uferlinie (orange schraffiert) plus ein Freihaltebereich von 15.0 m ausserhalb der Bauzone (grün schraffiert).

Oesch und Mülibächli

Basierend auf der natürlichen Gerinnesohlenbreite von 7.0 m (effektive Gerinnesohlenbreite von 3.5 m \* 2 aufgrund Ökomorphologiefaktor) wird für die Oesch, resp. das Mülibächli ein Gewässerraum von 24.0 m (je 12 m



ab Mittelachse) ausgeschieden. Entlang der Gemeindegrenze wird der Gewässerraum nur bis zur Grenze festgelegt, ausserhalb des Gemeindegebiets Wangen wird er nur hinweisend dargestellt.

Vor Mündung in die Aare durchfliesst die Oesch die Vorstadtzone als kanalisiertes Mülibächli. Entlang des Mülibächlis befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude direkt am und teilweise auf dem Gewässer. Die Vorstadtzone wird entsprechend als «dicht überbautes Gebiet» bezeichnet und der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten der historischen Bau- und Ortsstruktur angepasst. Der Gewässerunterhalt bleibt weiterhin gewährleistet. Die Zugänge sind im Zonenplan Gewässerräume hinweisend dargestellt (vgl. Ziff. 3.5.2).

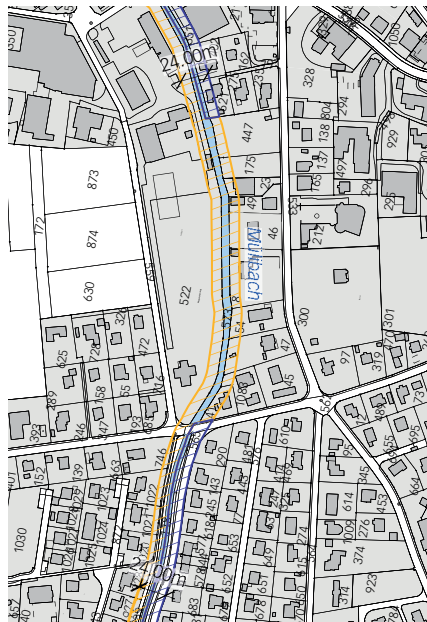


Abb. 22 Gewässerraum Ösch, 24.0 m

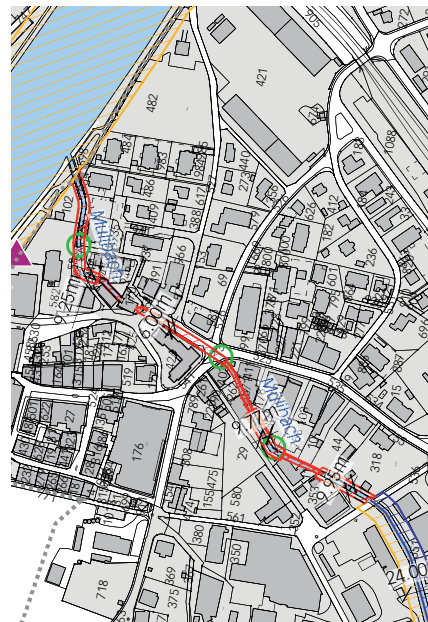


Abb. 23 Gewässerraum Oesch/Mülibächli,  
Gewässerbreite oder ca. 10 m

#### Chräbsbach

Für den Chräbsbach wird auf der gesamten Länge ein Gewässerraum von 11.0 m festgelegt (entlang der Gemeindegrenze wird er nur bis an die Grenze festgelegt, ausserhalb des Gemeindegebiets Wangen wird er hinweisend dargestellt). Im Industriegebiet Rütifeld gilt überdies die in der rechtskräftigen Überbauungsordnung festgelegte Schutzzone Chräbsbach mit entsprechenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen.





Abb. 24 Gewässerraum Chräbsbach: 11.0 m

### 3.6 Konsequenzen für Grundeigentümer

#### 3.6.1 Nutzung / Bauvorhaben

Gewässerraum

Neu sind im Gewässerraum grundsätzlich nur noch Bauten und Anlagen zugelassen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. Bestehende Bauten und Anlagen geniessen Besitzstandsgarantie.

In den als «dicht überbaut» bezeichneten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden. Auch innerhalb der Gewässerräume, welche als nicht dicht überbaut festgelegt wurden, können unter Umständen Ausnahmen bewilligt werden. Dazu muss aber zusätzlich zum Tiefbauamt auch das Amt für Gemeinden und Raumordnung Stellung beziehen. Die Bezeichnung der dicht überbauten Gebiete im Zonenplan Gewässerräume ist nicht abschliessend. Es ist möglich, im Baubewilligungsverfahren weitere Gebiete als dicht überbaut zu bezeichnen.

Mit der Festlegung der Gewässerräume werden nicht vollkommen neue Regeln geschaffen. Bereits heute muss beim Bauen ein Abstand von den Gewässern eingehalten werden. Zudem kommen gemäss Bundesrecht Übergangsbestimmungen zum Tragen, die teils strenger sind als die neuen kommunalen Gewässerabstände. In der Gemeinde Wangen an der Aare wird dies je nach Gewässer künftig teilweise zu kleineren oder grösseren Gewässerabständen führen (vgl. Gegenüberstellung in Ziff. 3.5.4).

Freihaltebereich  
Aare

Innerhalb des Freihaltebereichs dürfen keine Hochbauten und Infrastrukturanlagen erstellt werden, ausser es handelt sich um Anlagen, die im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff WBG bewilligt werden. Bestehende Bauten und Anlagen geniessen Besitzstandsgarantie. Zudem sind folgende baulichen Massnahmen zugelassen: Einrichtung von Frei-

flächen und Rastplätzen nach See- und Flussufergesetz SFG, unbefestigte Uferwege und Uferwege nach SFG, land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege, Einrichtungen zur Bodenent- und -bewässerung.

### **3.6.2 Landwirtschaft**

Gewässerraum Der Gewässerraum darf gemäss Art. 41c GSchV nur extensiv genutzt werden. Erlaubt ist die extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung des Gewässerraums als Uferwiese, extensiv genutzte Wiese, Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz sowie extensiv genutzte Weide und Waldweide. Zudem gilt es die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln (auch im Siedlungsgebiet) ist grundsätzlich untersagt.

Wird jedoch über eingedolten Fliessgewässern ein Gewässerraum ausgeschieden, gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft gemäss Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV nicht.

Freihaltebereich Aare Im Freihaltebereich Aare gelten keine Nutzungseinschränkungen für die Landwirtschaft.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Da sich die Änderung des Baureglements vorwiegend auf formelle Anpassungen an die BMBV beschränkt und möglichst wenig materielle Änderungen vorgenommen werden, sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

### **4.1 Raumplanung, Baulandreserven**

Da der Gewässerraum die darunterliegende Grundzone überlagert, kann die im Gewässerraum liegende Fläche weiterhin an die Ausnützung angerechnet werden. Das Nutzungsmass für Parzellen mit Teilbereichen im Gewässerraum wird nicht reduziert und die Baulandreserven bleiben unverändert.

In den die Uferschutzplanung (USP) überlagernden Bereichen gelten die Festlegungen des Zonenplans Gewässerräume zusätzlich und ergänzend. In Bezug auf den Abstand von Bauten und Anlagen vom Aare-Ufer gilt das jeweils strengere Regime (Gewässerraum oder in den Uferschutzplänen festgelegte Baulinien).

### **4.2 Ortsbild- und Landschaftsschutz**

Die Vorstadt von Wangen an der Aare wird im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS mit Erhaltungsziel B bewertet. Um die für die Struktur wesentlichen Merkmale, insbesondere die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren zu können, wird der Gewässerraum, angepasst an die heutigen städtebaulichen Linien, resp. Strukturen, reduziert.

Im übrigen Siedlungsgebiet werden vereinzelte Gebäudeteile von schützens- oder erhaltenswerten Gebäuden vom Gewässerraum überlagert. Die Gebäude geniessen Besitzstandsgarantie. Bei einem allfällig notwendigen Wiederaufbau ist (in den als dicht überbaut bezeichneten Gebieten) die Reduktion des Gewässerraums, resp. der vollständige Wiederaufbau im selben Umfang im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, aber grundsätzlich möglich.

### **4.3 Gewässer**

Der geschützte Gewässerraum wird im «Zonenplan Gewässerraum» festgelegt, die entsprechenden Bestimmungen finden sich in Art. 10 im revidierten Baureglement. Diese Anpassungen sind rein planungsrechtlicher Natur und haben keine unmittelbaren Folgen für den Zustand der Fliessgewässer in der Gemeinde. Mit dem Gewässerraum wird lediglich

der Raumbedarf für allfällige Massnahmen gesichert. Massnahmen zum Hochwasserschutz oder zur Gewässerrevitalisierung sind Gegenstand separater Verfahren.

Für drei Gewässerabschnitte (Aare, Fuchslochkanal, südlichster Abschnitt Chräbsbach) sind im Rahmen des Gewässerentwicklungskonzepts Bern (GEKOBÉ) Revitalisierungsmassnahmen vorgesehen. Für die Aare wird mit dem Gewässerraum und dem zusätzlichen Freihaltebereich der für Renaturierungen erforderliche Raum gesichert. Entlang des Fuchslochkanals und südlichen Abschnitts des Chräbsbaches ist der vorgesehene Gewässerraum von 11.0 m aus Sicht der Gemeinde ausreichend für die allfällige Umsetzung der geplanten Revitalisierungsmassnahmen (Ausdolung, Aufweitung und Aufwertung des Gerinnes, Aufwertung der Uferstruktur, Längsdurchgängigkeit herstellen).

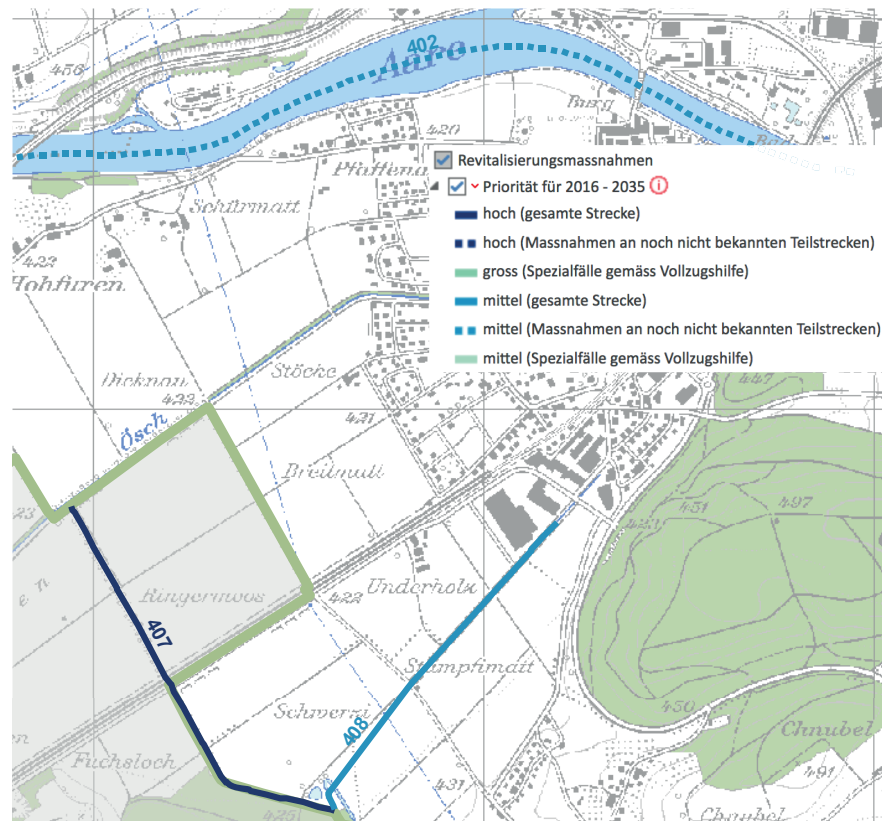


Abb. 25 Übersicht Gewässerabschnitte mit Revitalisierungsplanungen gemäss GEKOBÉ.

## 4.4 Fruchtfolgeflächen

Die neu festgelegten Gewässerräume tangieren in der Landwirtschaftszone Fruchtfolgeflächen. Gemäss Art. 41cbis GSchV muss der Kanton ackerfähiges Kulturland mit der Qualität von Fruchtfolgeflächen im Gewässerraum bei der Inventarisierung der Fruchtfolgeflächen separat ausweisen. Die Flächen können weiterhin an den kantonalen Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen angerechnet werden. Eine Kompensation ist erst bei Verlust von Fruchtfolgeflächen aufgrund von wasserbaulichen Massnahmen (Hochwasserschutz oder Revitalisierung) vorzusehen.

## 5. Verfahren

### 5.1 Vorgehen

August 2018 – Februar 2019	Entwurf Zonenplan Gewässerräume und Anpassung Baureglement
8. März – 8. April 2019	Mitwirkung
Mai – November 2019	Vorprüfung
2. April – 4. Mai 2020	Öffentliche Auflage
Mai 2020	evt. Einspracheverhandlungen
29. Juni 2020	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

### 5.2 Orientierung und Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 8. März bis 8. April 2019 gewährt. Zudem fand am 14. März 2019 eine öffentliche Orientierungsveranstaltung statt, an der Vertreter der Gemeinde sowie des Planungsbüros über die Gegenstände der Planung informierten. Im Rahmen der Mitwirkung konnte jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die zwei eingegangenen Eingaben sowie die Stellungnahmen des Gemeinderats zusammengefasst:

**Eingabe Nr. 1: Pro Natura Oberaargau**

*Eingabe*

*Stellungnahme des Gemeinderates*

**Beispiele zur Gestaltung der Uferbereiche**

Die Verfassenden unterbreiten Vorschläge für eine naturnahe und ökologisch wertvolle Gestaltung und Pflege der Uferbereiche:

- Ergänzung der Uferbereiche mit Uferhecken und Feldgehölzen zur Förderung der ökologischen Vernetzung;
- Bereicherung der Uferbereiche mit Kleinbiotopen wie Stein- oder Asthäufen, Tümpeln oder Weihern;
- Gezielte Aufweitung von Fliessgewässern;
- Revitalisierung der Kanäle und der Oesch in der Aareebene;
- Pflegeoptimierung von bestehenden, artenreichen Hecken entlang der Oesch;
- Bekämpfung von Neophyten wie der Armenischen Brombeere;
- Aufwertung der Quelllebensräume ungefasster, resp. nicht mehr benötigter gefasster Quellen, z.B. diejenige oberhalb der ARA

Der Gemeinderat dankt für die Anregungen zur Gestaltung der Uferbereiche und nimmt diese zur Kenntnis. Revitalisierungsmassnahmen oder die Gestaltung der Uferbereiche sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Mit der Ausscheidung der Gewässerräume wird lediglich der Raum gesichert, der u.a. für die Gestaltung der Uferbereiche oder Revitalisierungsmassnahmen notwendig ist.

Keine Änderung der Planungsinstrumente.

**Eingabe Nr. 2: Rita Wagner-Roth, In der Gass 23, 3380 Wangen an der Aare**

*Eingabe*

*Stellungnahme des Gemeinderates*

Die Verfasserin interpretierte aus den Planungsunterlagen, dass ihre Grundstücke Nrn. 349, 375 und 357 im Rahmen der vorliegenden Planung neu eingezont wurden. Die Verfasserin ist damit nicht einverstanden.

Die Verfasserin hat die Mitwirkungseingabe am 16. April 2019 zurückgezogen.

Es handelt sich dabei um einen Irrtum, der im Rahmen eines Gesprächs zwischen der Verfasserin und dem Geschäftsleiter/Gemeindeschreiber Peter Bühler geklärt werden konnte: Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine Ein- oder Auszonungen von Bauzonen vorgenommen.

Keine Änderung der Planungsinstrumente.

**5.3 Vorprüfung**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüfte die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 28. November 2019. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der Genehmigungsvorbehalte angepasst. Ausnahmen werden nachfolgend aufgeführt und, falls nicht in den vorherigen Kapiteln erfolgt, kurz begründet:

Vorbehalt/Empfehlung (Verweis auf Kapitel im Vorprüfungsbericht)	Rückmeldung/Begründung
Freihaltebereich Aare (Ziff. 3.3)	Auf Parzelle Nr. 50 befindet sich gemäss geltender Uferschutzplanung das Werkhof-Areal der BKW. Es handelt sich um bereits überbautes Gebiet. Eine Aufweitung der Aare an diesem Standort ist aufgrund des topographischen Niveauunterschieds vom Aareufer zum Gelände (Böschung von 2-3 m) und aufgrund der bestehenden Bebauung nicht zweckmässig und seitens Gemeinde nicht geplant. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Festlegung des Freihaltebereichs ausserhalb der bestehenden Bebauung erfolgen soll und verzichtet deshalb auf dessen Ausscheidung auf Parz. Nr. 50.
Dicht überbaute Gebiete (Ziff. 3.5)	Ösch, Abschnitt Schulhaus-Jurastrasse – Neben Parz. Nr. 351 kommt die Gemeinde einer erneuten Beurteilung (vgl. Anhang) zum Schluss, dass auch Parz. 402 und 621 als dicht überbaut gelten: Der Gewässerraum ist im gesamten Abschnitt zu mehr als 50% von Bauten und Anlagen betroffen und die weiteren Beurteilungskriterien führen zu mehrheitlich positiven Antworten.

#### 5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Grundeigentümern, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

#### 5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

## Anhang

### Anhang 1 Ablaufschema zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete

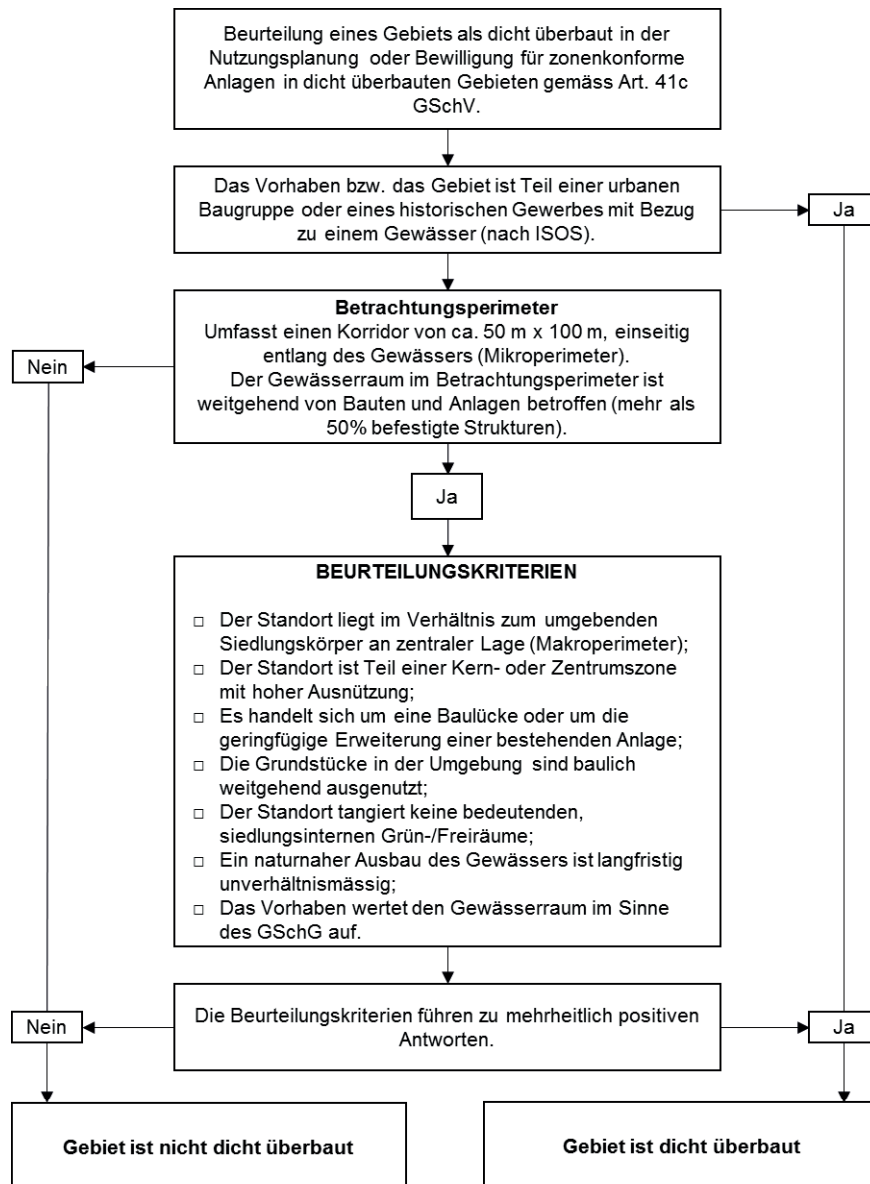


Abb. 26 Flussdiagramm zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete gemäss Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV; Quelle: Arbeitshilfe «dicht überbaut» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR (Stand 30. Oktober 2017).



Anhang

## **Anhang 2 Bestimmung der dicht überbauten Gebiete**

### **Grundsätze**

Der Betrachtungsperimeter wurde jeweils so gewählt, dass einseitig des Gewässers ein Korridor von ca. 50 m Breite betrachtet wurde. Die Längsbegrenzung des Betrachtungsperimeters erfolgte in zweckmässiger Weise, nach sinnvollen Siedlungseinheiten, z.B. Vorstadtzone, Wohngebiet, Gewerbegebiet etc. Alle als dicht überbaut bezeichneten Gebiete liegen innerhalb des Hauptsiedlungsgebiets der Gemeinde Wangen an der Aare.

Die Bezeichnung der dicht überbauten Gebiete im Zonenplan Gewässerräume ist nicht abschliessend. Es ist möglich, im Baubewilligungsverfahren weitere Gebiete oder einzelne Parzellen als dicht überbaut zu bezeichnen.

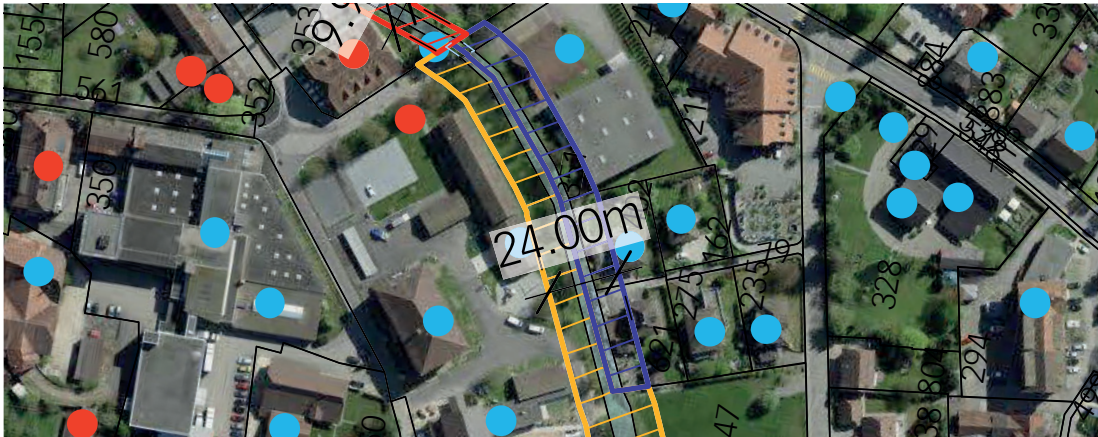
Hinweis: Als schützens- oder erhaltenswert eingestufte Objekte sind in den Planausschnitten mit einem roten, bzw. blauen Punkt dargestellt.

Anhang



Ösch (Mülibächli), Abschnitt Vorstadtzone	Breite Gewässerraum 0 – ca. 10 m UeO Landi, Vorstadtzone
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessung- und Verkehrsflächen, Ufermauern)
dicht überbaut	– Die Vorstadtzone ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz mit dem Erhaltungsziel B aufgeführt. Die Oesch wird in diesem Abschnitt «Mülibächli» genannt, was auf deren historische Bedeutung als Gewerbekanal für die Wasserzufuhr zu ehemaligen Mühle verweist. Der Abschnitt ist deshalb als dicht überbaut einzustufen.

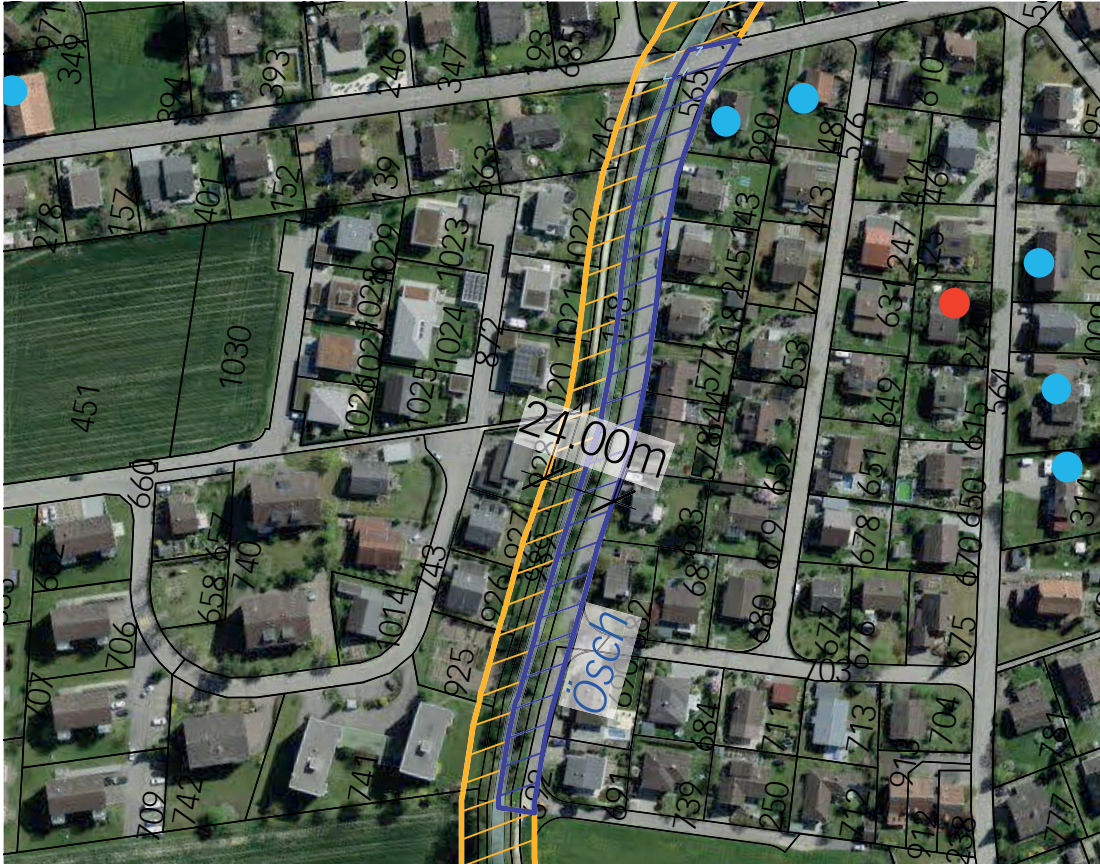
Anhang



Ösch, Gebiet Schulhaus Korridor	Breite Gewässerraum 24 m Vorstadtzone, Wohnzone W2, < 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungsflächen, Gartenanlagen)
dicht überbaut	<ul style="list-style-type: none"><li>- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage</li><li>- Hohe Ausnützung der Bauzonen</li><li>- Erweiterungspotenzial/ Baulücken vorhanden</li><li>- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert (Ufervegetation)</li><li>- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig (die Ösch gilt in diesem Abschnitt als wenig beeinträchtigt)</li><li>- Keine Aufwertung im Sinne des GschG</li></ul>



Anhang



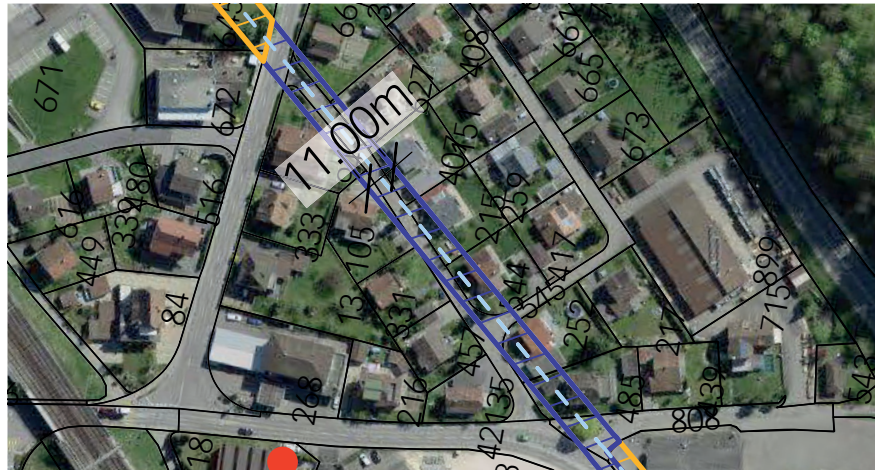
Ösch, Wohngebiet	Breite Gewässerraum 24 m Wohnzone W2
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Erschliessungsfläche/Strasse)
dicht überbaut	<ul style="list-style-type: none"><li>- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage</li><li>- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend und gut ausgenützt.</li><li>- Erweiterungspotenzial/ Baulücken vorhanden</li><li>- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.</li><li>- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.</li><li>- Keine Aufwertung im Sinne des GschG</li></ul>



Chräbsbach, Industriegebiet	Breite Gewässerraum 11 m Gewerbezone G
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Bauten, Erschliessung- und Verkehrsflächen)
dicht überbaut	<ul style="list-style-type: none"><li>- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage</li><li>- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenutzt.</li><li>- Erweiterungspotenzial/ Baulücken vorhanden</li><li>- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.</li><li>- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig: Beim Chräbsbach handelt es sich um eine Eiformleitung, die mehr als 2 m tief im Boden liegt und wenig Gefälle aufweist. Die technische Machbarkeit einer Ausdolung und Offenlegung ist fraglich und unverhältnismässig.</li><li>- Keine Aufwertung im Sinne des GschG</li></ul>



Anhang



Chräbsbach, Wohngebiet Brunn- mattweg	Breite Gewässerraum 11 m Wohn- und Gewerbezone WG 2, Wohnzone W2
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Bauten, Erschliessung- und Verkehrsflächen)
dicht überbaut	<ul style="list-style-type: none"><li>- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage</li><li>- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.</li><li>- Erweiterungspotenzial/ Baulücken vorhanden</li><li>- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.</li><li>- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig: Beim Chräbsbach handelt es sich um eine Eiformleitung, die mehr als 2 m tief im Boden liegt und wenig Gefälle aufweist. Die technische Machbarkeit einer Ausdolung und Offenlegung ist fraglich und unverhältnismässig.</li><li>- Keine Aufwertung im Sinne des GschG</li></ul>

Anhang



Chräbsbach, Industriezone Buch- sistrasse	Breite Gewässerraum 11 m Industriezone, Gewerbezone
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Bauten, Erschliessung- und Verkehrsflächen)
dicht überbaut	<ul style="list-style-type: none"><li>- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage</li><li>- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.</li><li>- Erweiterungspotenzial/ Baulücken vorhanden</li><li>- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.</li><li>- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig: Beim Chräbsbach handelt es sich um eine Eiformleitung, die mehr als 2 m tief im Boden liegt und wenig Gefälle aufweist. Die technische Machbarkeit einer Ausdolung und Offenlegung ist fraglich und unverhältnismässig.</li><li>- Keine Aufwertung im Sinne des GschG</li></ul>