

BESCHLUSS

Einwohnergemeinde Linden

Teilrevision baurechtliche Grundordnung



Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht

Die Teilrevision der Ortsplanung besteht aus:

- Zonenpläne Gewässerraum (Pläne 1 bis 3)
- Änderung Zonenplan (Verbindlichkeit Naturgefahren und Bauinventar)
- Anpassung Baureglement (BR) an die BMBV

weitere Unterlagen:

- Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht
- Zonenplan Siedlung und Landschaft Stand April 2009 (revidiert Verbindlichkeit Naturgefahren und Bauinventar)

November 2021

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Linden
Dorfplatz 2
Postfach 33
3673 Linden

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Schmalz Ingenieur AG, Kirchweg 1,
3510 Konolfingen
Telefon 031 790 22 22, www.schmalzing.ch,
konolfingen@schmalzing.ch

Bearbeitung:

Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/Reg A FSU
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc
Paul Schmalz, dipl. Kulturing. ETH / Pat.
Ingenieur-Geometer
Kurt Forster, Geomatiktechniker FA

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen	5
1.2 Gewässerraum	5
1.3 Vorgehen	6
2. Revision Baureglement	7
2.1 Leitideen	7
2.2 Erläuterung neuer Begriffe und Messweisen	8
2.3 Zu den angepassten Vorschriften	11
3. Gewässerraum	15
3.1 Gewässernetz Linden	15
3.2 Bedeutung des Gewässerraums	15
3.3 Ermittlung des Gewässerraums	16
3.4 Berechnung des Gewässerraums	17
3.5 Erhöhung der Gewässerraumbreite	18
3.6 Ermittlung der «dicht überbauten» Gebiete	19
3.7 Verzicht auf eine Gewässerraumfestlegung	20
3.8 Festlegung im Zonenplan	22
3.9 Ergänzung Baureglement	23
4. Ergänzung Bestimmungen zur ZÖN	24
4.1 Ausgangslage	24
4.2 Änderung der Grundordnung	24
5. Naturgefahren	25
5.1 Ausgangslage	25
5.2 Änderung der Grundordnung	25
5.3 Gefahrenstufen und ihre Bedeutung	26
5.4 Beurteilungsgrundsätze	26
5.5 Interessenabwägung für einzelne Gebiete	27
6. Bauinventar	30
6.1 Ausgangslage	30
6.2 Änderung der Grundordnung	31
7. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	32
7.1 Raumplanung, Baulandreserven	32
7.2 Ortsbild- und Landschaftsschutz	32
7.3 Bauinventar	32
7.4 Naturschutz	32
7.5 Gewässer	32
7.6 Fruchtfolgeflächen	33
7.7 Naturgefahren	33
7.8 Dicht überbaute Gebiete	33
7.9 Umsetzung BMBV	33

8.	Verfahren	34
8.1	Vorgehen	34
8.2	Orientierung und Mitwirkung	34
8.3	Vorprüfung	35
8.4	Abschliessende Vorprüfung	35
8.5	Öffentliche Auflage und Einsprachen	35
8.6	Beschlussfassung	36
8.7	Nachträgliche Auflage und Genehmigung	36
Anhang		37
Anhang 1	Übersichtstabelle Gewässerraum	37
Anhang 2	Amtsbericht Bauvorhaben innerhalb des Gewässerraumes	40

1. Ausgangslage

1.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (Konkordat IVHB) beschlossen. Mit dem Erlass der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt. Den Gemeinden wurde eine Frist bis am 31. Dezember 2020 (verlängert bis 31. Dezember 2023) eingeräumt, um ihre Baureglementsbestimmungen zu überprüfen und anzupassen.

In Art. 34 Abs. 3 erklärt die BMBV, dass für Gemeinden die ihre baurechtliche Grundordnung nicht innert Frist angepasst haben, automatisch die Bestimmungen der BMBV zum Tragen kommen. Das bedeutet, dass in solchen Gemeinden ab dem 1. Januar 2024 faktisch keine Baugesuche für Neubauten mehr bewilligt werden können, weil unklar bleibt, welche Masse nun zur Anwendung gelangen. Die BMBV erfordert formelle und materielle Anpassungen des Baureglements.

Die Einwohnergemeinde Linden hat die letzte Revision der baurechtlichen Grundordnung im Jahr 2009 abgeschlossen. Die Instrumente haben sich in der Praxis bewährt. Die Einwohnergemeinde sieht deshalb mit Ausnahme der Anpassung des Baureglements an die BMBV sowie die Verankerung der im Zusammenhang mit der Region erarbeiteten Umsetzung der Gewässerräume, keine weiteren Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung vor. Die Anpassung des Baureglements an die BMBV erfolgt koordiniert mit der Ausscheidung der Gewässerräume, jedoch ohne gleichzeitige Revision der übrigen Bestandteile der baurechtlichen Grundordnung.

Am 1. April 2017 ist zudem eine umfassende Baugesetzrevision in Kraft getreten, die v.a. im Bereich der Mehrwertabgabe eine weitere Anpassung des Baureglements erfordert.

1.2 Gewässerraum

1.2.1 Übergeordnete Grundlagen

Gemäss Gewässerschutzgesetz GschG müssen die Gemeinden den Raumbedarf oberirdischer Gewässer bis Ende 2018 so festlegen, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Die Gewässerschutzverordnung GschV regelt in den Artikeln 41 a-c die Breite des Gewässerräume für Fliess- und Stehgewässer sowie dessen Nutzung.

1.2.2 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 betreffend Baubeschränkungen, nicht aber Bewirtschaftungsbeschränkungen, vorsehen. Nach Ablauf der Frist müssen jedoch sowohl die Bau- als auch die Bewirtschaftungsbeschränkungen bundeskonform umgesetzt sein.

1.2.3 Berechnung des Gewässerraums

Grundlage für die Berechnung des Gewässerraums bildet die natürliche Gerinnsollenbreite (nGSB), welche aus der effektiven Gerinnsollenbreite (eGSB) und der Breitenvariabilität (Ökomorphologie) ermittelt wird. Aus dieser natürlichen Gerinnsollenbreite wird der Gewässerraum unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzzielen ermittelt.

1.2.4 Umsetzung in der Ortsplanung

Die Gewässerräume werden im «Zonenplan Gewässerraum 1 - 3» grundigentümerverbindlich festgelegt und mit dem geänderten Art. 17 im Baureglement der Gemeinde Linden verankert.

1.3 Vorgehen

1.3.1 BMBV

Die Erarbeitung der Anpassung an die BMBV erfolgte in einer kleinen Arbeitsgruppe. Mitglieder der Arbeitsgruppe waren:

- Jacqueline Weber, Gemeindeschreiberin
- Franziska Zurbrügg, Ressortvorsteherin, Gemeinderätin
- Karin Bieri, Gemeindeverwaltung

Das beauftragte Planungsbüro erarbeitete die in der Arbeitsgruppe behandelten Entwürfe und schlug Lösungen für den Übergang von den bisherigen zu den neuen Messweisen vor.

Die Arbeitsgruppe stellte dem Gemeinderat Antrag.

1.3.2 Ausscheidung Gewässerräume

Die Einwohnergemeinde Linden erarbeitet mit dem Ingenieurbüro, Schmalz Ingenieur AG, Dipl. Ingenieure ETH/SIA, Konolfingen, die Ausscheidung der nach übergeordnetem Recht geforderten Gewässerräume zusammen mit anderen Gemeinden. Das Baureglement wird zeitgleich an die BMBV angepasst, zur Mitwirkung, Vorprüfung und Auflage gebracht sowie der Gemeindeversammlung zum Beschluss unterbreitet. Die Koordination ist dadurch sichergestellt.

2. Revision Baureglement

2.1 Leitideen

Grundsatz	Entsprechend der Zielsetzung zur Revision des Baureglements sollen die Bestimmungen im Wesentlichen in unveränderter Form weitergeführt werden, soweit sie nicht zwingend an die BMBV oder aufgrund anderem übergeordneten Recht angepasst werden müssen.
Anpassungen aufgrund der BMBV	Dort wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, wurde darauf geachtet, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht. Entsprechend den Resultaten werden die Masse derart angepasst, dass gegenüber heute keine grundlegenden Änderungen zu erwarten sind.
Form	Das Baureglement soll in Zukunft im Format A4-hoch dargestellt werden. Der Kommentar wird dabei statt auf einer eigenen Seite in einer separaten Spalte rechts der jeweiligen Vorschrift dargestellt.
Gewässerraum	Der Gewässerraum wird im «Zonenplan Gewässerraum» mittels flächig überlagerndem Korridor grundeigentümergebunden festgelegt. Dieser wird vorliegend symmetrisch ausgeschieden.
Darstellung der Änderungen	Sämtliche Änderungen werden im Baureglement rot , resp. rot durchstrichen dargestellt. Alle anders dargestellten Inhalte sind, mit Ausnahme des neuen Anhangs A1, nicht Gegenstand der Teilrevision.
Anhänge	<p>Das Baureglement wird ferner mit dem neuen Anhang 1 ergänzt. Dieser enthält Skizzen und Präzisierungen zu den Definitionen und Messweisen.</p> <p>Die bisherigen Anhänge verschieben sich entsprechend, bleiben mit Ausnahme des bisherigen Anhangs 4 (neu Anhang 5) unverändert. Auf eine Aufzählung der «wichtigsten eidgenössischen und kantonale Erlasse im Bauwesen» wird verzichtet. Auf diese Erlasse wird mit einem Hinweis auf die massgebenden Webadressen verwiesen.</p>

2.2 Erläuterung neuer Begriffe und Messweisen

2.2.1 Massgebendes Terrain

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» ist nicht mehr zulässig. Dieser ist durch den Begriff «massgebendes Terrain» zu ersetzen. Materiell ändert sich dabei wenig. Das massgebende Terrain bestimmt sich im Wesentlichen wie der gewachsene Boden:

«Art. 1 BMBV

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.»

2.2.2 Höhenmasse: Fassadenhöhe traufseitig und Kniestockhöhe

Fassadenhöhe
traufseitig

Die BMBV stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig, resp. giebelseitig zulässig. Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten. Neben dem begrifflichen Unterschied in der Messweise (Oberkante der Dachkonstruktion statt Oberkante des Dachsparrens), liegt ein wesentlicher Unterschied darin, dass die Fh tr an jedem Punkt der Fassade gemessen wird. Massgebend ist somit immer die höchste Höhe. Diese darf das zulässige Mass an keiner Stelle der Fassade überschreiten.

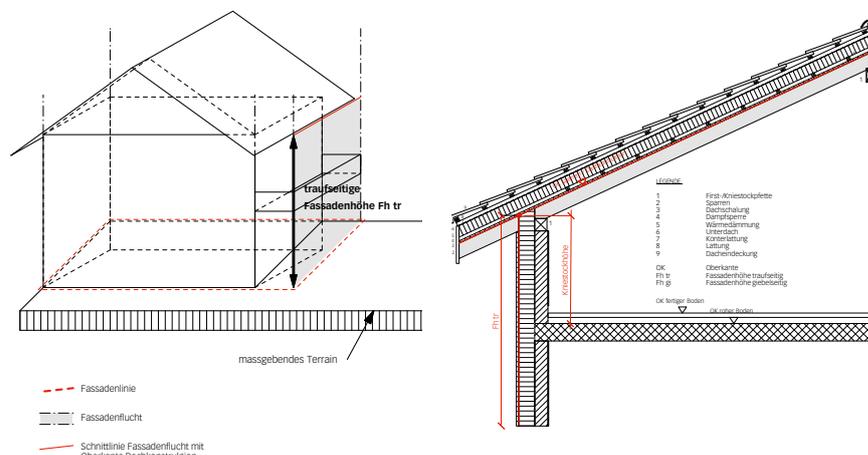


Abb. 1 Skizzen zur Fh tr und zur Kniestockhöhe

In ebenen Lagen ist diese veränderte Messweise kaum von Bedeutung, bei Haupt, An- und Kleinbauten in Hanglagen kommt zudem wie bisher ein Hangzuschlag gemäss Art. 212 Abs. 4 BR und A 132 zum Tragen. Dem Umstand, dass das massgebende Terrain in der Gemeinde Linden nur auf ca. der Hälfte der Grundstücke eben verläuft, wird mit einer Erhöhung der Fh tr um 20 cm gegenüber dem bisherigen Mass der Gebäudehöhe Rechnung getragen. Gewisse minimale Unterschiede gegenüber heute lassen sich gleichwohl nicht vollständig ausschliessen.

Kniestockhöhe

Der untere Referenzpunkt der Kniestockhöhe liegt auf der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau. Die Kniewandhöhe wurde jedoch erst ab fertigem Boden gemessen. Zwischen der Oberkante des Rohbaus und dem obersten Punkt des fertigen Bodens liegen i.d.R. 15 bis 20 cm Bodenaufbau. Dieses Mass ist auszugleichen, weshalb ein Dachgeschoss erst dann als Vollgeschoss zählen soll, wenn die Kniestockhöhe mehr als 1.70 m (entspricht einer Kniewandhöhe von bisher 1.50 m) beträgt.

2.2.3 Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

Die Festlegungen in Art. 22 BMBV bezüglich Grenzabstand werden in das Baureglement übernommen. Gemäss BMBV ist der Grenzabstand die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Diese Änderung stellt eine rein formelle Anpassung dar, welche sich lediglich in der Begrifflichkeit äussert.

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 zu beachten, dass An- und Kleinbauten immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten dürfen.

2.2.5 Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche anstelle bewohnter An- und Nebenbauten

Die BMBV lässt eine Unterscheidung in bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten, resp. Kleinbauten nicht mehr zu. Aus diesem Grund müssen die bisherigen bewohnten Nebenbauten als «Gebäude und Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche» bezeichnet werden. Derartige Gebäude dürfen auch bewohnt sein, dürfen aber die Masse, die bisher für die bewohnten Nebenbauten gegolten haben, nicht überschreiten. Sie haben wie bisher einen privilegierten Grenzabstand von 3 m einzuhalten. Als Ersatz für die bewohnten Anbauten sollen eingeschossige Gebäudeteile bis max. 30 m² anrechenbarer Gebäudefläche (Art. 2 Abs. 2 Bst. f) zugelassen werden.

2.2.6 Nutzungsmasse

Das Baureglement sieht in den Normalbauzonen keine Nutzungsmasse mehr vor. Hingegen wird das zulässige Mass der Nutzung in der ZPP Nr. 1 Moosbühl durch eine Ausnützungsziffer, in der ZPP Nr. 2 Gewerbezone Moosbühl durch eine Überbauungsziffer begrenzt.

Nach BMBV ist die AZ nicht mehr zulässig. Als mögliche Masse stellt die BMBV die Geschossflächenziffer (GFZ), die Baumassenziffer, die Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer zur Verfügung. Das AGR lässt zudem zu, lediglich eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festzulegen. Die GFZo kommt der bisherigen AZ am nächsten.

Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) anstelle der Ausnützungsziffer (AZ)

Die Ausnützungsziffer kann mit einem Faktor von ca. 1.1 zu einer Geschossflächenziffer oberirdisch überführt werden. An die Geschossflächenziffer oberirdisch werden alle Geschossflächen ab und mit dem ersten Vollgeschoss angerechnet.

Grundriss 1. Obergeschoss:

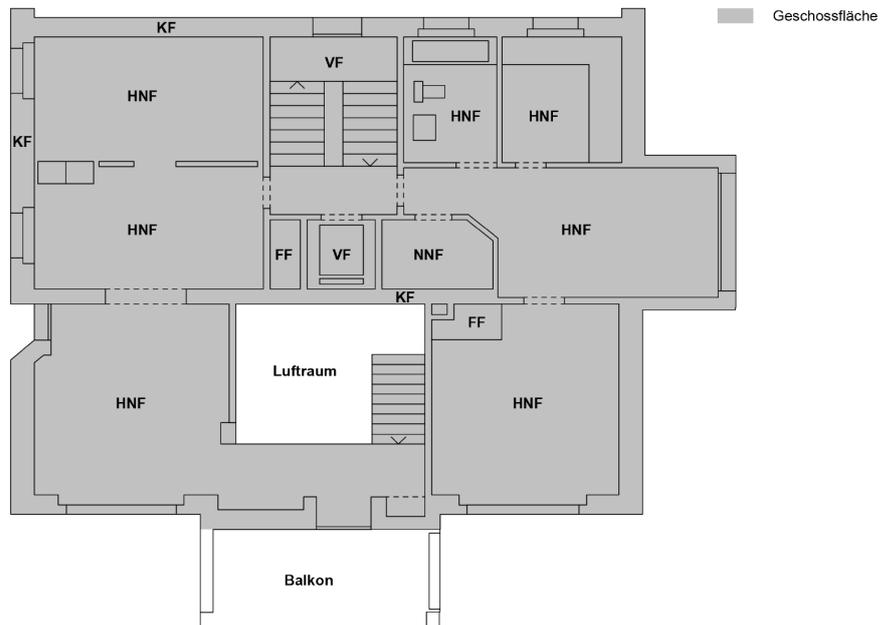


Abb. 2 Skizze zu den Geschossflächen

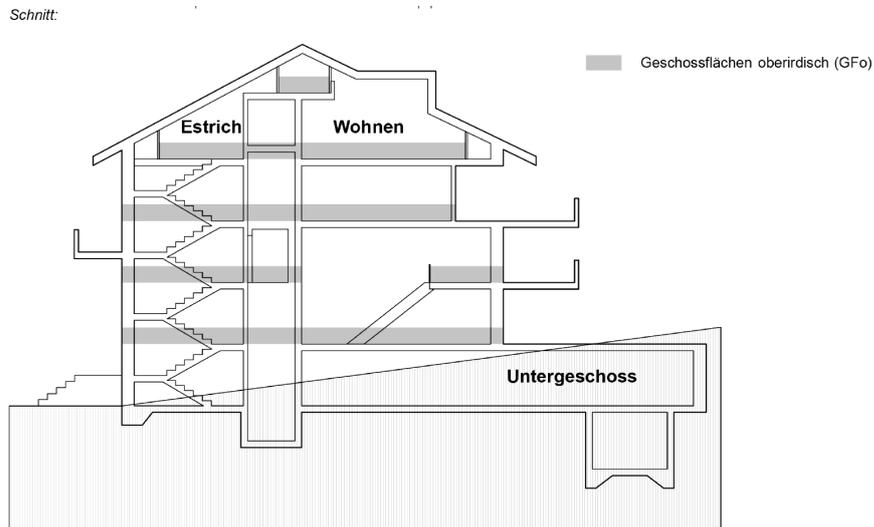


Abb. 3 Skizze zu den Geschossflächen oberirdisch (GFo)

Überbauungsziffer Die Überbauungsziffer nach Art. 30 BMBV entspricht der bisherigen Überbauungsziffer (aufgehobener Art. 96 der Bauverordnung), weshalb sie unverändert übernommen werden kann.

2.3 Zu den angepassten Vorschriften

Einstieg Das Kapitel Einstieg wurde mit einem Hinweis auf die BMBV ergänzt.

Art. 2 Mass der Nutzung Art. 2 wurde an die BMBV angepasst. Die Gebäudehöhe wurde mit der Fassadenhöhe traufseitig ersetzt und den Auswirkungen der neuen Messweise durch eine Anpassung des Höhenmasses Rechnung getragen (vgl. dazu oben Ziffer 2.2.1). Während sich der höchste Punkt eines Gebäudes mit gleichgeneigten Schrägdächern durch die Fassadenhöhe traufseitig (F_h tr) ergibt, sieht das Baureglement für Gebäude mit Flachdächern eine maximale Gesamthöhe (GH) vor.

Weiter wurden folgende Begriffe ersetzt:

Bisher	Neu
Geschosse	Vollgeschosse
Bewohnte An- und Nebenbauten	Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Grundfläche
Unbewohnte An- und Nebenbauten	An- und Kleinbauten
Unterirdische Bauten	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
Kniwandhöhe	Kniestockhöhe (mit der erforderlichen Anpassung des Höhenmasses; vgl. dazu Ziffer 2.2.2)

Zudem wurde der Kommentar zum Baureglement aktualisiert.

Zu den Geschossen ist noch folgendes auszuführen:

Nach BMBV gelten alle Geschosse mit Ausnahme des Untergeschosses, des Dachgeschosses sowie des Attikageschosses als Vollgeschosse. Mit der Anpassung der Kniestockhöhe (vgl. oben Ziffer 2.2.2) führen die neuen Begriffe beim Dachgeschoss zu keinen erheblichen Änderungen gegenüber heute. Beim Untergeschoss ist eine Änderung nicht völlig zu verhindern, weil zur Bestimmung des Untergeschosses nicht mehr auf das fertige Terrain abgestellt werden kann sondern auf das massgebende Terrain abgestellt werden muss. Dies führt dazu, dass dort wo Aufschüttungen vorgenommen werden, ein Untergeschoss u.U. früher als bisher als «Vollgeschoss» anzurechnen wäre. Damit dies kompensiert werden kann, soll ein Untergeschoss erst dann als Vollgeschoss gelten, wenn Oberkant darüberliegender fertiger Boden des ersten Vollgeschosses im Mittel mehr als 1.80 m über die Fassadenlinie (bisher mehr als 1.20 m fertiges Terrain) ragt. Werden keine Aufschüttungen vorgenommen bleibt alles wie bisher.

Art. 3 ZÖN	Die Vorschriften der Zonen für öffentliche Vorschriften wurden entsprechend an die BMBV angepasst (Fassadenhöhe traufseitig statt Gebäudehöhe).
Art. 4 ZSF	Nebenbauten wurde durch Kleinbauten ersetzt.
Art. 5 ZPP	In der ZPP Nr. 2 wurde die Ausnutzungsnummer durch die Geschossflächennummer ersetzt (vgl. dazu Ziffer 2.2.6 hievon).
Art. 6 bestehende Überbauungsordnungen	Wurde aktualisiert.
Art. 8 Dachgestaltung	Weil das Amt für Gemeinden und Raumordnung den Begriff Hauptgebäude als nicht BMBV-konform nicht mehr zulässt, musste Art. 8 umformuliert werden. Nach wie vor sollen Hauptgebäude in Linden grundsätzlich nur Schrägdächer aufweisen. Flachdächer sind einzig für unbewohnte Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche bis 100 m ² , auf bewohnten Gebäuden mit einer anrechenbaren Grundfläche von 30 m ² sowie in Arbeitszonen gestattet. Zudem sollen auch in der Landwirtschaftszone auf anderen als Wohngebäuden andere Dachformen gestattet werden, wenn das AGR zustimmt. Weiter wurde der Begriff Fassadenfront mit dem BMBV-konformen Begriff der Fassadenlinie ersetzt.
Art. 11 Baudenkmäler	Vergleiche Ziffer 5.2.
Art. 17 Gewässer- raum	Vergleiche Ziffer 3.5.

Art. 25 Fassadenhöhe traufseitig statt Gebäudehöhe	<p>Art. 25 wurde nach den Grundsätzen wie sie in Ziffer 2.2.2 hiavor beschrieben sind angepasst.</p> <p>Die traufseitige Fassade wird an den Traufseiten der Gebäude, bei Flachdächern je nachdem ob das oberste Geschoss als Attika zählt oder nicht auf einer oder auf allen Seiten gemessen.</p>
Art. 26 Gestaffelte Gebäude	<p>Der Begriff «im Grundriss» musste an die BMBV angepasst, und mit dem Begriff «in der Situation» ersetzt werden. Zudem wurde der Artikel etwas vereinfacht, da im Übrigen Art. 18 BMBV die Staffelung definiert.</p>
Art. 27 Geschosse	<p>Art. 27 wurde wesentlich vereinfacht. Die Bestimmung der Vollgeschosse und der übrigen Geschosse ergibt sich bereits aus Art. 2 Abs. 2 Bst. d BR sowie Art. 18 ff. BMBV (vgl. dazu auch die Ausführungen zu Art. 2 hievor).</p>
Art. 28 Bauabstand von Gewässern	<p>Der Gewässerraum wird neu abschliessend in Art. 17 BR in Verbindung mit dem Zonenplan «Gewässerraum» geregelt. Aus diesem Grund wird Art. 28 aufgehoben.</p>
Art. 29 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	<p>Wird an die BMBV angepasst und in Anhang A121 mit einer Skizze weiter erläutert. Zudem wurde präzisiert, dass der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen darf.</p>
Art. 31 Vorspringende Gebäudeteile, Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	<p>Diese Bestimmung wurde mit dem nach BMBV geforderten Mass um welches vorspringende offene Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen dürfen ergänzt und in Art. 2 Abs. 2 Bst. e und f integriert.</p>
Art. 33 Mehrwertabgabe	<p>Art. 33 wurde an den geänderten Art. 142 BauG angepasst. Die Gemeinde Linden verzichtet auf die Festlegung eines höheren als des minimalen Abgabesatzes von 20 Prozent des Mehrwerts bei Einzonungen und auf die Erhebung einer Mehrwerabgabe bei Um- oder Aufzonungen. Aus diesem Grund ist kein eigenes Mehrwertabgabereglement erforderlich. Die Voraussetzungen zur Erhebung der Mehrwertabgabe bei Einzonungen sowie zur Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe sind abschliessend im kantonalen Recht festgelegt.</p>
Anhang 1	<p>Das BR wird mit einem neuen Anhang 1 ergänzt. Dieser enthält, soweit erforderlich, hinweisende Illustrationen zu den Definitionen und Messweisen.</p>
Übrige Anhänge	<p>Die übrigen Anhänge sind mit Ausnahme des Anhangs 5 unverändert übernommen worden. Die Nummerierung wurde angepasst (bisheriger Anhang 1 wird neu Anhang 2; bisheriger Anhang 2 wird Anhang 3 usw.).</p>

Das als «Otterbachstrasse 21» bezeichnete, erhaltenswerte Objekt wurde im Anhang 3 entsprechend der tatsächlichen Bezeichnung neu als «Aeugsten 26» aufgeführt.

Auf die Aufzählung der einzelnen Erlasse im bisherigen Anhang 4 (neu Anhang 5) wird verzichtet und bloss auf die Fundstelle der rechtlichen Grundlagen verwiesen.

3. Gewässerraum

3.1 Gewässernetz Linden

Das Hauptgewässer des westlichen Gemeindegebietes ist der Diessbach. Dieser fliesst in Oberdiessbach in die Chise und hat in der Gemeinde Linden mehrere zum Teil eingedolte Zuflüsse. Das Hauptgewässer des östlichen Gemeindegebietes ist der Jassbach, welcher in den Rötetbach fliesst. Auch hier ist ein grosser Teil der diversen Zuflüsse eingedolt.

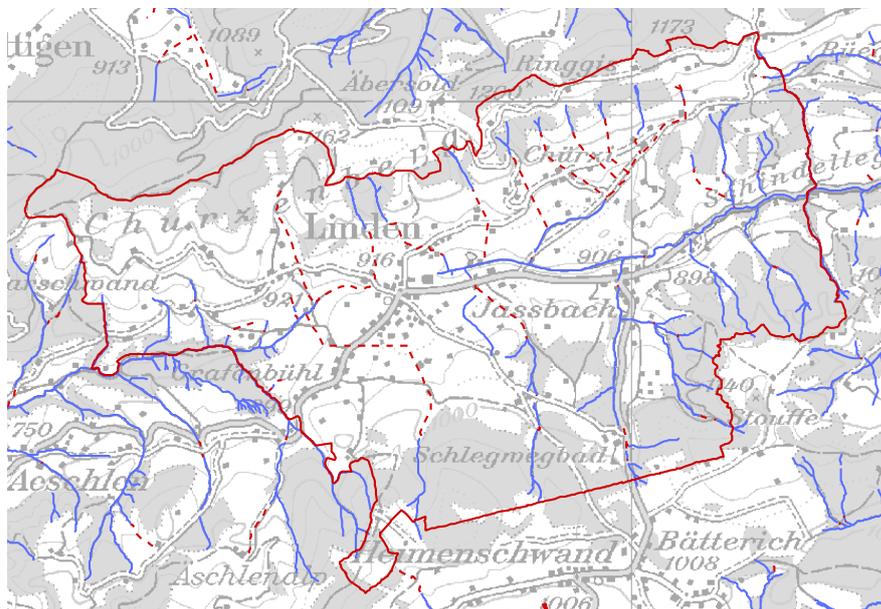


Abb. 4 Planausschnitt «Gewässernetz Linden» gemäss Geoportal Kanton Bern

3.2 Bedeutung des Gewässerraums

Gestützt auf die revidierte Gewässerschutzgesetzgebung und die Arbeitshilfe des Kantons ist für jedes Gewässer der Gewässerraum zu ermitteln und grundeigentümergebunden festzulegen. Dies gilt auch für eingedolte Gewässer im Bereich der Siedlung. Der Gewässerraum umfasst neben dem eigentlichen Gewässer einen ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten des Gerinnes. 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.

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 Nutzung und die Ausnahmen sind in Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) geregelt.

3.3 Ermittlung des Gewässerraums

Grundlagen	<p>Zur Ermittlung des Gewässerraums wurden die folgenden Datengrundlagen beigezogen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Kanton Bern: Arbeitshilfe «Gewässerraum»– Kanton Bern: Arbeitshilfe «dicht überbaut»– Kanton Bern: Praxishilfe zur Festlegung von natürlichen Gewässerbreiten im Kanton Bern– Geoportal des Kantons Bern: Gewässernetz des Kantons Bern– Geoportal des Kantons Bern: gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite– Geoportal des Kantons Bern: Ökomorphologie
Berechnung	<p>Die Grundlage für die Berechnung des Gewässerraums ist die gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB), welche aus der effektiven Gerinnesohlenbreite (eGSB) und der Breitenvariabilität (Ökomorphologie) des Fliessgewässers ermittelt wird. Aus dieser gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreite wird der Gewässerraum unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzziele ermittelt.</p> <p>Bei kleineren Gewässern beträgt der Gewässerraum mindestens 11 m.</p> <p>Bei eingedolten Fliessgewässern handelt es sich in der Regel um kleine Zuflüsse mit einer nGSB von weniger als 2 m. Der minimale Gewässerraum beträgt daher in der Regel ebenfalls 11 m.</p>
Erhöhung der Gewässerraumbreite	<p>Nach Art. 41a Abs. 3 bzw. Art. 41b Abs. 2 GSchV gilt es den Gewässerraum unter bestimmten Voraussetzungen zu erhöhen. Zu berücksichtigen sind dabei Projekte zur Gewässerentwicklung, Hochwasserschutzprojekte, anstehende Revitalisierungsplanungen, besondere Schutzvorschriften etc. Erhöhungen des Gewässerraums aufgrund von übergeordneten Interessen wurden geprüft und teilweise vorgenommen (vgl. Kap. 3.5).</p>
Ausnahmen in dicht überbauten Gebieten	<p>In den als «dicht überbaut» festgelegten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen im Gewässerraum bewilligt werden. Die Festlegung der als «dicht überbaut» bezeichneten Gebiete wird im Kap. 3.6 erläutert.</p>

Verzicht	<p>Nach Bundesrecht kann auf die Festlegung von Gewässerräumen verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässernutzung, Sicherung der Gewässerfunktionen etc.) entgegenstehen. Dies gilt für:</p> <ul style="list-style-type: none">– eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone– Gewässer im Wald– sehr kleine Fliessgewässer– künstlich angelegte Gewässer– stehende Gewässer mit weniger als 0.5 ha Oberfläche <p>Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurde von diesen Möglichkeiten Gebrauch gemacht und in den erwähnten Fällen teilweise auf eine Gewässerraumausscheidung verzichtet (vgl. Kap 3.7).</p>
Gewässer- aufnahmen	<p>Zur Festlegung des grundeigentümergehörigen Gewässerraums waren teilweise Gewässer-aufnahmen erforderlich. Diejenigen Gewässerabschnitte, welche aufgenommen wurden, sind im Anhang 1 ersichtlich.</p>
Bereinigung Gewässernetz	<p>Im Rahmen der Gewässerraumausscheidung wurde das Gewässernetz von Linden überprüft und teilweise bereinigt (vgl. Anhang 1).</p>

3.4 Berechnung des Gewässerraums

Berechnung der Gewässerräume	<p>Die Gewässerräume wurden gestützt auf die Praxishilfe zur Festlegung von natürlichen Gewässerbreiten im Kanton Bern ermittelt. Dort wurde vom Kanton Bern die sogenannte «natürliche» Sohlenbreite abhängig vom Natürlichkeitsgrad der Fliessgewässer aus der Ökomorphologie und der gemessenen Sohlenbreite berechnet. Auf Grundlage dieser natürlichen Sohlenbreite wurde der Gewässerraum gemäss «Hochwasserkurve» in der Arbeitshilfe Gewässerräume des Kantons Bern bestimmt. Die berechneten Gewässerräume wurden mittels Stichproben (Berechnung des Gewässerraums ausgehend von der gemessenen effektiven Sohlenbreite) überprüft. Bei der Festlegung der Gewässerraumbreiten sind kleinräumige Unterschiede der gerechneten Breiten bei gleichförmigen Gerinnestrukturen durch die Wahl einer mittleren Breite harmonisiert und ausgeglichen worden.</p> <p>Die Bestimmungen der Gewässerräume sind mit den Nachbargemeinden (Oberdiessbach und Röthenbach) soweit nötig koordiniert.</p> <p>Sämtliche ermittelten bzw. festgelegten Gewässerraumbreiten können je Gewässerabschnitt der Übersichtstabelle im Anhang 1 entnommen werden.</p>
---------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.5 Erhöhung der Gewässerraumbreite

Nach Art. 41a Abs. 3 und Art. 41b Abs. 2 GSchV gilt es die Breite des Gewässerraums zu erhöhen, sofern dies erforderlich ist zur:

- Gewährleistung des Hochwasserschutzes,
- Sicherung des für eine Revitalisierung erforderlichen Raums,
- Berücksichtigung von gewässerbezogenen Schutzzielen,
- Gewährleistung überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes (Schutz der Ufervegetation),
- Sicherstellung der Gewässernutzung.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurde diesen Aspekten Rechnung getragen und einhergehend die Anträge der ANF (Vorprüfungsbericht) berücksichtigt.

Ufervegetation	Der Gewässerraum hat die geschützte Ufervegetation zuzüglich eines 3.0 m breiten Pufferstreifens zu beinhalten (vgl. Abb. 6). Aus diesem Grund wurden Uferbestockung und -vegetation anhand des Orthophotos überprüft und entsprechende Gewässerraumerhöhungen vorgenommen (vgl. Tabelle im Anhang 1). Zu Gunsten einer einheitlichen Handhabung sowie einer nachvollziehbaren landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsgrenze wurden die entsprechenden Gewässerraumerhöhungen generalisiert bzw. über den gesamten Gewässerabschnitt einheitlich vorgenommen.
Jassbach	Gemäss Objektblatt Nr. 249 weist der Jassbach ein mittelgrosses Revitalisierungspotential auf. Für diesen wurde abschnittsweise ein Gewässerraum von 22, 20 bzw. 18 m festgelegt. Eine Gewässerraumerhöhung wird hingegen nicht vorgenommen bzw. als unverhältnismässig erachtet, da zur Raumsicherung eines noch nicht vorliegenden Projekts lediglich die landwirtschaftliche Bewirtschaftung unnötig eingeschränkt würde. Im Weiteren befindet sich der Jassbach ausserhalb der Bauzone, womit für die Erstellung von Bauten ohnehin eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist.
Gewässerentwicklungsräume	Auf die Empfehlung von Seiten der kantonalen Dienststellen, entlang des Otterbachs, des Mooskanals sowie des Jassbachs einen Gewässerentwicklungsräume festzulegen, verzichtet die Gemeinde. Einem allfälligen Renaturierungsprojekt steht die Gemeinde grundsätzlich nicht entgegen, hingegen soll die Breite und Dimension eines solchen nicht vorschnell mittels grundeigentümerverbindlichem Gewässerentwicklungsräume, sondern im Rahmen eines allfälligen Wasserbauprojekts, bestimmt werden.

3.6 Ermittlung der «dicht überbauten» Gebiete

Bezeichnung
«dicht überbauter»
Gebiete

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurde lediglich ein Gebiet als «dicht überbaut» bezeichnet. Dabei handelt es sich um die Parzelle Nr. 412 an der Schlegwegstrasse 2. Diese Festlegung stützt sich auf den Amtsbericht «Bauvorhaben innerhalb des Gewässerraumes» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 5. Januar 2005 (vgl. Anhang B). Aus der Beurteilung geht hervor:

«Der Betrachtungsperimeter ist gemäss dem Baureglement der Gemeinde Linden der Mischzone zugeordnet und zu über 50 % mit Gebäuden und befestigten Flächen überbaut. Der Standort entspricht der planerisch erwünschten Siedlungsentwicklung, die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenützt. Das Vorhaben tangiert keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- und/oder Freiräume; durch das Vorhaben wird der Gewässerraum gegenüber dem Ist-Zustand gar aufgewertet (Rückversetzung der neuen Bauten). Das Gebiet kann als dicht überbautes Gebiet gemäss Art. 41c GSchV beurteilt werden.»

Im entsprechenden Bereich wird der Gewässerraum auf eine Breite von 9.0 m reduziert und einseitig mit 4.5 m festgelegt.

keine abschliessende Festlegung

Es gilt jedoch zu beachten, dass die Festlegung der als «dicht überbaut» bezeichneten Gebiete nicht zwingend von abschliessendem Charakter ist. Nach Art. 5b Abs. 3 WBG können weitere Gebiete als «dicht überbaut» festgelegt werden, ohne dass dadurch automatisch eine Anpassung des Zonenplans notwendig wird. Die entsprechende Beurteilung erfolgt im Einzelfall (vgl. Kap. 7.8).

3.7 Verzicht auf eine Gewässerraumfestlegung

Verzicht nach
GSchV

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurde geprüft, ob bei gewissen Gewässern auf eine Gewässerraumfestlegung nach Bundesgesetz verzichtet werden kann. In Art. 41a Abs. 5 bzw. Art. 41b Abs. 4 GSchV ist festgehalten, dass auf eine Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden kann, wenn das Gewässer:

- sich im Wald oder in Gebieten, die im landwirtschaftlichen Produktionskataster gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht dem Berg- oder Talgebiet zugeordnet sind, befindet;
- eingedolt ist;
- künstlich angelegt;
- sehr klein ist, oder;
- eine Wasserfläche von weniger als 0.5 ha hat (stehende Gewässer).

Nach GSchV ist ein Verzicht jedoch nur zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz, Gewässerunterhalt, Vernetzung etc.) entgegenstehen.

Grundsätzliche
Handhabung

Fliessgewässer im Wald

Bei Gewässern, welche sich gänzlich im Wald befinden, wird in der Regel auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet, da der Wald in seiner Fläche und räumlichen Verteilung bereits ausreichend geschützt ist. Zudem sind Bauvorhaben im Wald grundsätzlich unzulässig. Rechtlich und tatsächlich würde sich an der zulässigen Nutzung nichts ändern.

eingedolte Fliessgewässer

Bei den eingedolten Fliessgewässern wurde nur auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet, sofern die Dolung abseits von Bauten und Anlagen zu liegen kommt. Dadurch kann der einzuhaltende Bauabstand (Gewässerraum) grundeigentümerverbindlich festgelegt werden, wonach Planungssicherheit für potentielle Erneuerungs-, Erweiterungs oder Ersatzneubauten besteht. Weiter entstehen durch die Gewässerraumfestlegung im Bereich von eingedolten Fliessgewässern keine landwirtschaftlichen Bewirtschaftungseinschränkungen (Art. 41c Abs. 6 lit. b GSchV).

Da die Lage der meisten Dolungen in den amtlichen Vermessungsdaten nicht enthalten war, wurden für das gesamte Gemeindegebiet umfassende Gewässeraufnahmen durchgeführt. Die dabei lagegenau erfassten Dolungen sind im Anhang 1 ersichtlich.

Für gewisse eingedolte Gewässerabschnitte, welche im Bereich von Bauten und Anlagen zu liegen kommen, konnte jedoch keine Gewässeraufnahme durchgeführt werden. Dies ist damit zu begründen, dass in den entsprechenden Fällen weder eine Leitung, noch ein Gewässerschacht auffindbar ist. Aufgrund der schlicht nicht bekannten und auch nicht ermittelbaren Lage kann demzufolge in den nachfolgend aufgeführten Gewässerabschnitten kein Gewässerraum festgelegt werden:

- Birmesgrabe: Abschnitt Süd; Parz. Nrn. 1040 und 1041
- Egglühüseregrabe: Abschnitt Süd
- Büelgrabe: Abschnitt Süd
- Stuckisgrabe: Abschnitt Süd
- Seitengraben: Parz. Nr. 2075

Stehende Gewässer mit einer Wasserfläche von weniger als 0.5 ha

Für stehende Gewässer, welche eine Wasserfläche von weniger als 0.5 ha aufweisen, kann auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet werden. Stehende Gewässer hat es im Wald östlich vom Grindebüelmoos, angrenzend an das gleichnamige Feuchtgebiet von regionaler Bedeutung. Der grösste der drei Teiche misst ca. 1000 m². Diese Gewässer fallen damit nicht unter die Pflicht zur Festlegung eines Gewässerraums. Der Uferbereich ist durch das Feuchtgebiet von regionaler Bedeutung ausreichend geschützt.

Konsequenzen des Verzichts

Wird jedoch auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet, so kommt Art. 17 Abs 6. GBR zum Tragen:

«Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Gewässerachse (Mittelachse), dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

Weitere Informationen zu denjenigen Gewässerabschnitten, bei welchen kein Gewässerraum festgelegt wurde, können der Übersichtstabelle im Anhang 1 entnommen werden.

3.8 Festlegung im Zonenplan

Der ermittelte Gewässerraum ist im «Zonenplan Gewässerraum (Plan 1 - 3)» grundeigentümergebunden festgehalten.

Inhalte	<p>Es werden folgende Inhalte in den Plan aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Gewässerraum 9.0 m <i>(im Bereich des dicht überbauten Gebiets einseitig festgelegt)</i>– Gewässerraum 11.0 m– Gewässerraum 12.0 m– Gewässerraum 13.0 m– Gewässerraum 14.0 m– Gewässerraum 15.0 m– Gewässerraum 16.0 m– Gewässerraum 18.0 m– Gewässerraum 20.0 m– Gewässerraum 22.0 m– Gewässerraum 28.0 m– Dicht überbautes Gebiet
Hinweise	<p>Hinweisend werden die offenen und eingedolten Gewässer, die Gewässerachse, die Gemeindegrenze, die Bauzonen, die Gebäude und der Wald dargestellt.</p>
Festlegung der Gewässerachsen	<p>Bei allen offenen Gewässern sind die Gewässerachsen geometrisch definiert und hinweisend im Zonenplan Gewässerraum dargestellt. Die Gewässerräume werden je hälftig von der Gewässerachse symmetrisch als Korridor festgelegt. Zusätzlich wurden die Gewässerraumkorridore zur besseren Verständlichkeit vermasst bzw. mit Breitenangaben versehen.</p>

3.9 Ergänzung Baureglement

Die Gewässeräume werden im «Zonenplan Gewässerraum» verankert. Zusätzlich ist eine Vorschrift zu den Gewässerräumen im Baureglement erforderlich. Der bisherige Art. 17 wird vollständig durch die neuen Bestimmungen zum Gewässerraum ersetzt und an die heutigen Vorgaben gemäss revidiertem kantonalem Wasserbaugesetz (2015) angepasst.

Innerhalb des Gewässerraums sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In den als «dicht überbaut» festgelegten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Des Weiteren gilt es innerhalb des Gewässerraums die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Der Anhang des Baureglements wird mit entsprechenden Skizzen zur Messweise des Gewässerraums ergänzt.

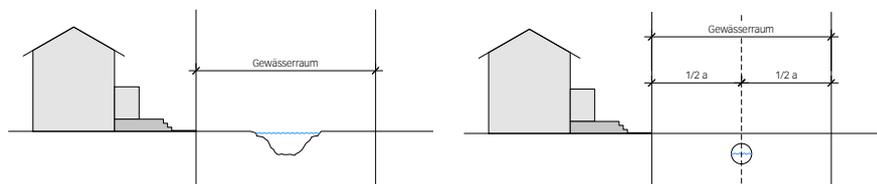


Abb. 5 Skizze zur Messweise des Gewässerraums bei offenen Fließgewässern (links) und bei eingedolten Gewässern (rechts).

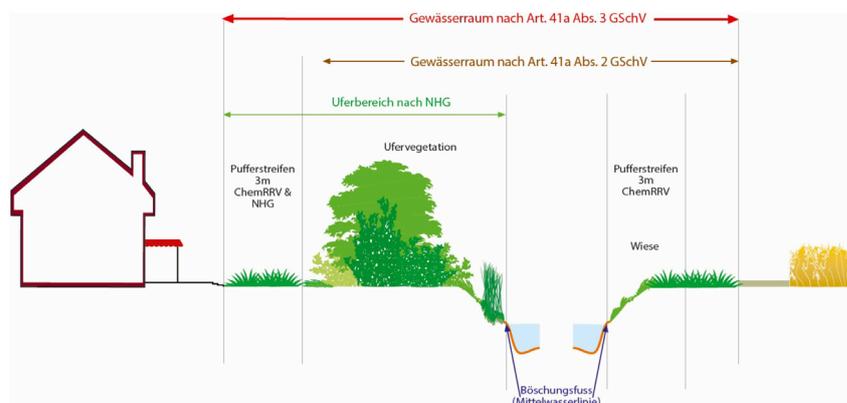


Abb. 6 Skizze zur Messweise des Gewässerraums bei angrenzender Ufervegetation.

4. Ergänzung Bestimmungen zur ZÖN

4.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Anpassung des Baureglements an die Bestimmungen der BMBV wurde festgestellt, dass einige Gebiete der Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) keine baupolizeilichen Vorschriften bzw. Empfindlichkeitsstufen aufweisen. Einhergehend mit der Umsetzung der BMBV soll dies korrigiert, bzw. die Gebiete D (Mehrzweckplatz) und G (Werkhof) um die entsprechenden Bestimmungen ergänzt werden.

Dabei gilt es zu beachten, dass die jeweiligen Gebiete der Zonen für öffentliche Zwecke nicht grundlegend überprüft bzw. hinterfragt wurden, sondern es sich lediglich um eine Richtigstellung bzw. notwendige Ergänzung der hiervor genannten Gebiete der ZÖN handelt.

4.2 Änderung der Grundordnung

Für die öffentliche Auflage wurde Artikel 3 «Zone für öffentliche Nutzungen» wie folgt ergänzt:

Gebiet D «Mehrzweckplatz»	Die Bestimmungen zu Art. 3. Abs. 2 lit. D (Mehrzweckplatz) werden dahingehend ergänzt, dass Bauten und Anlagen gemäss den baupolizeilichen Vorschriften zur Mischzone (Art. 2 BR) zulässig sind. Zudem gilt die Empfindlichkeitsstufe III (gemäss Art. 1 BR «Mischzone»).
Gebiet G «Werkhof»	Die Bestimmungen zu Art. 3. Abs. 2 lit. G (Werkhof) werden dahingehend ergänzt, dass Bauten und Anlagen gemäss den baupolizeilichen Vorschriften zur Arbeitszone (Art. 2 BR) zulässig sind. Zudem gilt die Empfindlichkeitsstufe III (gemäss Art. 1 BR «Arbeitszone»).

Aufgrund der durchgeführten Einspracheverhandlungen vom 16. September 2021 hat der Gemeinderat beschlossen, auf die Änderung bzw. Ergänzung der ZÖN D zu verzichten. Die Bestimmungen von Art. 3 Abs. 2 lit. d Baureglement bleiben somit unverändert.

5. Naturgefahren

5.1 Ausgangslage

Die Naturgefahren sind im rechtskräftigen Zonenplan lediglich als Hinweis eingetragen. Aufgrund der heutigen Praxis und Auslegung zu Art. 71 BauG sind die Naturgefahren grundeigentümergebunden zu verankern. Die Teilrevision der Ortsplanung wird genutzt um diesem Auftrag nachzukommen.

5.2 Änderung der Grundordnung

Die bisher lediglich hinweisend aufgeführten Naturgefahren werden unverändert als grundeigentümergebunden festgelegt.



Abb. 7 Planausschnitt «Änderung Zonenplan (Festlegung Naturgefahren)»; alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

5.3 Gefahrenstufen und ihre Bedeutung

Gefahrenstufen	Der Grad der Gefährdung wird in die drei Gefahrenstufen gering (gelb), mittel (blau) und erheblich (rot) unterteilt. Die Zuordnung erfolgt aufgrund der Kombination von Intensität und Eintretenswahrscheinlichkeit eines Ereignisses.
Konsequenzen für die Nutzungsplanung	<p>In Gebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung sind die Baumöglichkeiten so zu reglementieren, dass die Sicherheit von Menschen, Tieren und erheblichen Sachwerten gewährleistet ist.</p> <p>Für die Ortsplanung bedeutet dies:</p> <ul style="list-style-type: none">– Die Gefahrengebiete sind bei der Ausscheidung neuer Bauzonen zu beachten. Gebiete mit erheblicher Gefährdung dürfen nicht, Gebiete mit mittlerer Gefährdung nur ausnahmsweise eingezont werden.– Die bestehenden Bauzonen sind aufgrund der aktuellen Kenntnisse der Gefahrensituation zu überprüfen und, sofern notwendig, anzupassen.

5.4 Beurteilungsgrundsätze

Die Bauzonen sind in Bezug auf die Gefahrensituation zu prüfen. Dabei unterscheiden sich die Beurteilungsgrundsätze je nach Grad der Gefährdung:

gelbes Gefahrengebiet	<p>Geringe Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet)</p> <p>In Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Zeltplätze oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.</p> <p>In der Regel sind Auszonungen weder für überbaute noch für unüberbaute Gebiete notwendig.</p>
blaues Gefahrengebiet	<p>Mittlere Gefährdung (blaues Gefahrengebiet)</p> <p>In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.</p> <p>Bei nicht überbauten Gebieten ist anhand der Unterlagen abzuschätzen, ob mit vertretbaren Objektschutzmassnahmen die Gefahrensituation soweit behoben werden kann, dass keine erheblichen Schäden entstehen können. Ist dies nicht der Fall, sind die entsprechenden Gebiete auszuzonen. Überbaute Gebiete können nach eingehender Prüfung und Interessenabwägung in der Regel in der Bauzone belassen werden.</p>
rotes Gefahrengebiet	<p>Erhebliche Gefährdung (rotes Gefahrengebiet)</p> <p>Im roten Gefahrengebiet dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet oder erweitert werden, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen. Andere Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie auf eine</p>

Lage im Gefahrengebiet angewiesen und Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird.

Bauzonen, welche nicht überbaut sind und innerhalb einer erheblichen Gefährdung liegen, sind in der Regel auszuzonen. Bei überbauten Gebieten ist eingehend zu prüfen, ob diese in der Bauzone belassen werden können. Im Rahmen einer Interessenabwägung sind verschiedenen Faktoren (Gefährdungs- und Risikopotential, vorhandene Alternativen, Überbauungsgrad, etc.) zu klären und gegeneinander abzuwägen.

braunes Gefahren-
gebiet

Nicht bestimmte Gefahrenstufe (braunes Gefahrengebiet)

In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (braun) ist diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

5.5 Interessenabwägung für einzelne Gebiete

Innerhalb der Gemeinde Linden kommen nur wenige Bauzonen im mittleren oder erheblichen Gefahrengebiet zu liegen. Die Beeinträchtigung der - unüberbauten oder bebauten - Grundstücke ist mehrheitlich auf eine Hochwasser- oder Rutschgefährdung zurückzuführen. Auf die betroffenen Parzellen (im Bereich des mittleren und/oder erheblichen Gefahrengebiets) wird in den nachfolgenden Interessenabwägung eingegangen:

UeO «Grafenbühl»

Die vollständig bebaute UeO «Grafenbühl» wird geringfügig durch das mittlere Gefahrengebiet (Rutschgefahr) beeinträchtigt. Effektiv betroffen ist jedoch nur ein schmaler Streifen der Parzelle Nr. 1130. Bauten und Anlagen sind hingegen nicht gefährdet. Planerische Massnahmen bzw. eine Auszonung steht nicht zur Diskussion.

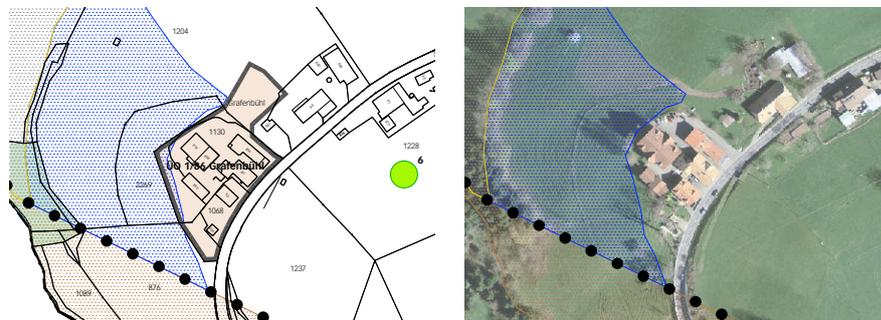


Abb. 8 Mittlere Rutschgefährdung im Bereich der UeO «Grafenbühl»; Planausschnitt Zonenplan (links) und Luftbild (rechts)

Gebiet «Bohnere»

Im Gebiet «Bohnere» kommen die Parzellen Nrn. 775 und 887 vollständig sowie die Parzelle Nr. 803 teilweise im Bereich des mittleren Gefahrengebiets (Rutschgefahr) zu liegen. Die der Mischzone M2 zugewiesenen Parzellen sind jedoch erschlossen und vollständig bebaut. Eine Auszonung wird nicht in Betracht gezogen.



Abb. 9 Mittlere Rutschgefährdung im Gebiet «Bohnere»; Planausschnitt Zonenplan (links) und Luftbild (rechts)

UeO «Kies- und Betonwerk Gridenbühl»

Durch die Grabungen im Bereich des Kies- und Betonwerks «Gridenbühl» ist das Gebiet teilweise durch eine mittlere Rutschgefährdung beeinträchtigt. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind planerische Massnahmen nicht erforderlich.

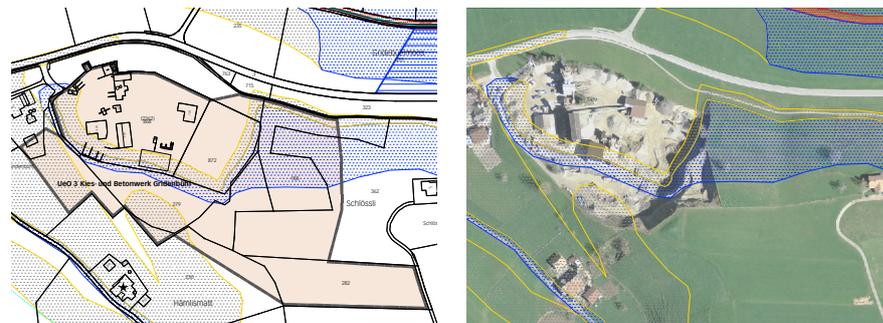


Abb. 10 Mittlere Rutschgefährdung im Bereich der UeO «Kies- und Betonwerk Gridenbühl»; Planausschnitt Zonenplan (links) und Luftbild (rechts)

Gebiet «Sagi»

Das sich in der Arbeitszone Gewerbe (AG) befindliche Gebiet «Sagi» bzw. die Parzellen Nrn. 367, 751 und 832 werden grossflächig durch das mittlere und geringfügig durch das erhebliche Gefahrenggebiet überlagert (Wassergefahren). Die Gefährdung ist auf ein Hochwasserereignis, ausgehend vom Rämigraben, zurückzuführen. Das erhebliche Gefahrenggebiet entlang des Gewässerverlaufs kommt vollständig innerhalb des ausgeschiedenen Gewässerraums zu liegen. Die durch das mittlere Gefahrenggebiet beeinträchtigten Grundstücke sind vollständig überbaut. Daher wird eine Auszonung nicht in Betracht gezogen.

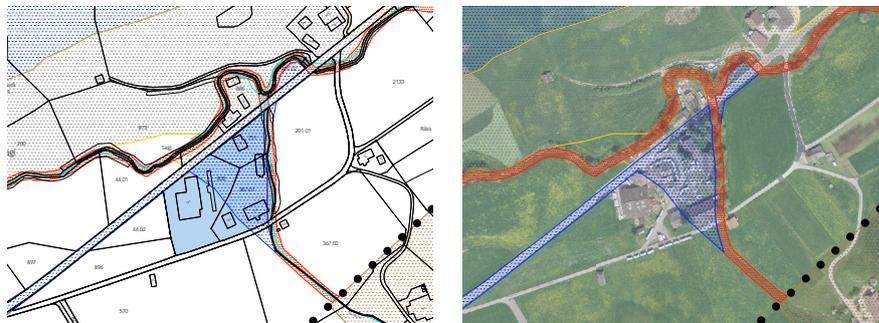


Abb. 11 Mittlere bzw. erhebliche Hochwassergefährdung im Gebiet «Sagi»; Planausschnitt Zonenplan (links) und Luftbild (rechts)

Gebiet «Jassbach»

Im Gebiet «Jassbach» werden diverse Grundstücke durch ein allfälliges Hochwasserereignis, ausgehend vom Schlegwegbach, beeinträchtigt. Folgende in der Bauzone befindliche Parzellen werden durch das mittlere und/oder erhebliche Gefahrenggebiet überlagert: Parz. Nrn. 37, 412, 483, 692, 760 und 1301. Die erhebliche Hochwassergefährdung wird durch den ausgeschiedenen Gewässerraum vollständig überlagert, wonach künftig ein genügend grosser Bauabstand sichergestellt ist. Diejenigen Gebiete, welche sich im Bereich des mittleren Gefahrenggebiets befinden, sind komplett bebaut und demzufolge auch erschlossen. Neben dem auszuscheidenden Gewässerraum sind keine weiteren planerischen Massnahmen erforderlich.



Abb. 12 Mittlere bzw. erhebliche Hochwassergefährdung im Gebiet «Jassbach»; Planausschnitt Zonenplan (links) und Luftbild (rechts)

Gebiet «Geissmatt»

Die der Arbeitszone Gewerbe (AG) zugewiesenen Parzellen Nrn. 625 und 2244 sowie die sich in der Mischzone 2 (M2) befindlichen Parzellen Nrn. 550 und 2278 werden durch das erhebliche Gefahrenggebiet leicht tangiert. Die Gefährdung ist auf ein Hochwasserereignis, ausgehend von den beiden Bächen «Schlegwegbach» und «Länggrabe» zurückzuführen. Die Parzellen sind komplett bebaut und werden lediglich am Rande leicht durch das Gefahrenggebiet überlagert. Zudem kommt die Gefährdung im neu ausgeschiedenen Gewässerraum zu liegen. Eine Auszonung steht nicht zur Diskussion.



Abb. 13 Erhebliche Hochwassergefährdung im Gebiet «Geissmatt» Planausschnitt Zonenplan (links) und Luftbild (rechts)

6. Bauinventar

6.1 Ausgangslage

Die kantonale Denkmalpflege ist aktuell an der Überprüfung und Einstufung des Bauinventars, bestehend aus rund 25'000 erhaltens- und schützenswerten Objekten im Kanton Bern. Bis zur rechtlichen Umsetzung des revidierten Inventars bleibt das aktuelle in Kraft.

In letzter Zeit erhält die Denkmalpflege vermehrt Anfragen von Eigentümerinnen und Eigentümern, die wissen möchten, ob ihr Objekt aus dem Inventar entlassen wird oder nicht. Die Denkmalpflege darf sich zu dieser Frage vor Abschluss des Revisionsprozesses (Projekt Bauinventar 2020) aus rechtlichen Gründen nur im Baubewilligungsverfahren, das heisst im Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben, äussern.

Eine zusätzliche Einschränkung gilt bei Gemeinden, die das Bauinventar grundeigentümerverbindlich in ihren Plänen und Vorschriften (Zonen-/ Schutzplan sowie Baureglement) überführt haben, wie das in Linden der Fall ist: Hier besteht vor Abschluss des Revisionsprozesses nur bei der nächsten Überarbeitung des Nutzungsplans, nicht aber im Baubewilligungsverfahren, ein Anspruch auf eine Auskunft (Art. 10d Abs. 2 BauG). Des Weiteren besteht in Linden die Gefahr, dass wegen der Anpassung

des kantonalen Inventars Objekte, die künftig nicht mehr erhaltens- oder schützenswert sind, aufgrund der kommunalen Ordnung dennoch geschützt wären.

6.2 Änderung der Grundordnung

Aus den hiervor beschriebenen Gründen sowie aufgrund der kantonalen Praxis, das Bauinventar lediglich hinweisend in den Plänen und Vorschriften zu verankern, sieht Linden eine Änderung des Zonenplans sowie des Baureglements vor. Dadurch erhält das Bauinventar behördenverbindlichen Charakter. Der Denkmalschutz bzw. die Berücksichtigung des entsprechenden wird durch das Baugesetz auf kantonaler Stufe gewährleistet, womit den Schutzinteressen damit genügend Rechnung getragen wird.

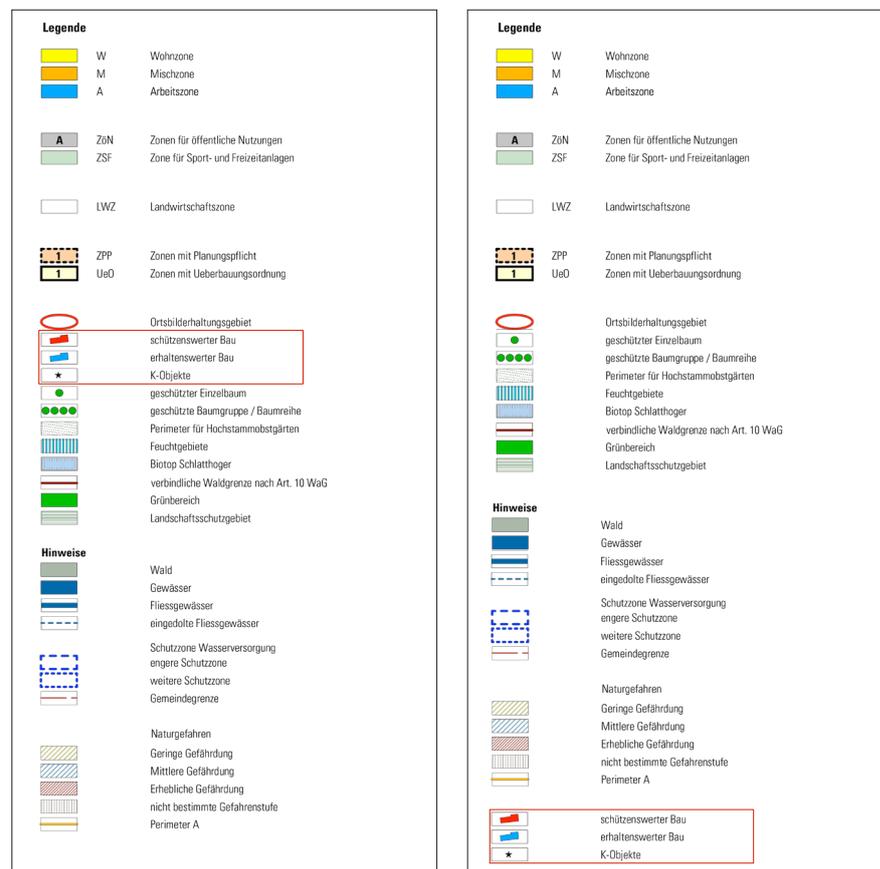


Abb. 14 Planausschnitt «Änderung Zonenplan (Neuordnung Bauinventar)»; alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

7. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

7.1 Raumplanung, Baulandreserven

Da der Gewässerraum im Siedlungsgebiet die Grundzone als Korridor überlagert, kann die Fläche im Gewässerraum weiterhin an die Ausnutzung angerechnet werden. Dadurch wird das Nutzungsmass für Parzellen mit Teilbereichen im Gewässerraum nicht oder nur geringfügig reduziert.

Im Weiteren wurde im Rahmen der grundeigentümergebundenen Überführung der Naturgefahren eine Interessenabwägung vorgenommen. Dabei konnte festgehalten werden, dass keine planerischen Massnahmen bzw. Auszonungen notwendig sind.

Die Baulandreserven der Gemeinde bleiben somit unverändert.

7.2 Ortsbild- und Landschaftsschutz

Die Anpassungen im Baureglement haben keine grösseren Auswirkungen auf das Ortsbild zur Folge. Ebenfalls ist der Landschaftsschutz von den vorliegenden Anpassungen nicht betroffen. Mit dem Zonenplan Gewässerraum, respektive dem Ausscheiden der Gewässerräume wird dem Schutz der Gewässer als Landschaftselement Beachtung geschenkt.

7.3 Bauinventar

Durch die Entlassung des Bauinventars als Inhalt aus dem Zonenplan der Gemeinde Linden erhält dieses neu behördenverbindlichen Charakter. Dies entspricht der kantonalen Praxis und hat keine nachteiligen Auswirkungen zur Folge. Das Bauinventar bzw. die erhaltens- und schützenswerten Bauten bleiben im Zonenplan als «Hinweise» enthalten. Deren Berücksichtigung ist auf kantonaler Stufe bereits ausreichend geregelt.

7.4 Naturschutz

Mit der Festlegung der Gewässerräume, welche die Ufervegetation beinhalten, ist deren Schutz (Freihalten von Bauten und Anlagen, Schutz vor Düngeeinträgen) gewährleistet. Die zulässige landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Gewässerraums richtet sich nach den übergeordneten Bestimmungen.

7.5 Gewässer

Der Gewässerraum ist im «Zonenplan Gewässerraum» ausgeschieden und wird mit dem geänderten Art. 17 im Baureglement geregelt.

7.6 Fruchtfolgeflächen

Die neu ausgeschiedenen Gewässerräume betreffen in der Landwirtschaftszone teilweise Fruchtfolgeflächen (FFF). Böden, die sich im Gewässerraum befinden und weiterhin FFF-Qualität haben, können gemäss «Merkblatt Gewässerraum und Landwirtschaft» vom Mai 2014 des Bundes weiterhin zum Kontingent gezählt werden, erhalten aber einen besonderen Status.

7.7 Naturgefahren

Die Festlegung der Gewässerräume im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung dient u.a. zum Schutz vor Hochwasser (Art. 36a Abs. 1 GSchG; Art. 41a Abs. 3 GSchV). Die blosser Einführung der Gewässerräume in die baurechtliche Grundordnung hat jedoch keine unmittelbare Folgen für den Hochwasserschutz. Für die Gefahrenbeurteilung ist nach wie vor die Gefahrenkarte, resp. der bereits rechtskräftige Zonenplan massgebend.

Mit der Überführung der Naturgefahren von den Hinweisen zu den grundeigentümergehörigen Inhalten, entspricht die baurechtliche Grundordnung den neuen Anforderungen des Kantons.

7.8 Dicht überbaute Gebiete

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurden Teile des Gewässerraums im Sinne des Bundesrechts als «dicht überbaut» festgelegt. In diesen Gebieten können ausnahmsweise zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Liegt ein Bauvorhaben im Gewässerraum, hat die Baubewilligungsbehörde einen Amtsbericht Wasserbaupolizei beim Tiefbauamt einzuholen. Dieser bestimmt den für den Hochwasserschutz und den Zugang zum Gewässer nötigen Bauabstand.

Zudem gilt es zu beachten, dass die als «dicht überbaut» festgelegten Gebiete nicht von abschliessendem Charakter sind. Gemäss Art. 5b Abs. 3 WBG können weitere Gebiete als «dicht überbaut» festgelegt werden, ohne dass dadurch automatisch eine Anpassung des Zonenplans Gewässerraum notwendig wird. Die entsprechende Beurteilung erfolgt im Einzelfall (Baubewilligungsverfahren).

7.9 Umsetzung BMBV

Mit der Umsetzung der BMBV sind keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

8. Verfahren

8.1 Vorgehen

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Bis Juli 2018	Entwurf Zonenplan Gewässerraum, Anpassung Baureglement an BMBV und Erstellung Erläuterungsbericht
16. Aug - 17. Sept. 2018	Öffentliche Mitwirkung
September 2018	Auswertung Mitwirkung
Oktober 2018	Beschluss Gemeinderat / Verabschiedung zur Vorprüfung
Nov. 2018 - Juli 2019	Kantonale Vorprüfung
Juli - Januar 2019	Bereinigung der Planungsunterlagen
Februar 2020	Beschluss Gemeinderat / Verabschiedung zur abschliessenden Vorprüfung
Feb. - Aug. 2020	abschliessende kantonale Vorprüfung
Sept. 2020 - Feb. 2021	Durchführung von Gewässeraufnahmen
Sept. 2020 - Juni 2021	Bereinigung / Beschluss Gemeinderat zur öffentlichen Auflage
5. Aug. - 6. Sept. 2021	Öffentliche Auflage
16. September 2021	Einspracheverhandlungen
19. Oktober 2021	Beschluss Gemeinderat
24. November 2021	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Kantonale Genehmigung

8.2 Orientierung und Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 16. August bis 17. September 2018 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnte jeder mann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

Mitwirkungseingabe und Antrag

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe ging eine Eingabe des Erhebungsstellenleiters David Blum, im Namen der Landwirte der Gemeinde Linden, ein.

Dabei wurde der folgende Antrag mit Begründung gestellt:

“Im Namen der Landwirte der Gemeinde Linden stelle ich als Erhebungsstellenleiter den Antrag, auf sämtliche Festlegungen von Gewässerräumen bei eingedolten Gewässern in der Landwirtschaftszone zu verzichten.

Mit der Festlegung der Gewässerräume in der Landwirtschaftszone werden den Landwirten massive Produktionserschwernisse oder gar Verbote auferlegt.

Stellungnahme

Auf eine Gewässerraumfestlegung bei eingedolten Fliessgewässern in der Landwirtschaftszone wird verzichtet.

Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Aufgrund der Rückmeldung des AGR im Rahmen der kantonalen Vorprüfung, musste bei zahlreichen eingedolten Fliessgewässern nachträglich ein Gewässerraum festgelegt werden. Die ist insbesondere auf nahe am Gewässer gelegene Bauten und Infrastrukturanlagen zurückzuführen, für welche es den einzuhaltenden Bauabstand zu definieren gilt. Aus diesem Grund mussten umfangreiche Gewässeraufnahmen durchgeführt werden.

Es gilt jedoch zu beachten, dass gemäss Art. 41c Abs. 6 lit. b GSchV die Bewirtschaftungseinschränkungen nach Art. 41c Abs. 3 (Dünge- und Pflanzenschutzmittelverbot) und 4 (extensive Bewirtschaftung) GSchV für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern nicht zum Tragen kommen. Demnach führt eine Gewässerraumfestlegung bei eingedolten Gewässern zu keinerlei Produktionserschwernissen bzw. Verboten. Dies wird in Art. 17 Abs. 4 BR ausdrücklich so festgehalten.

8.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Planung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechts- und Zweckmässigkeit geprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 9. Juli 2019 enthaltenen Vorbehalte und Hinweise wurden umgesetzt bzw. bereinigt.

8.4 Abschliessende Vorprüfung

Im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung unter Einbezug der weiteren Fachstellen die Planung nochmals auf deren Rechts- und Zweckmässigkeit geprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 5. August 2020 enthaltenen Vorbehalte und Hinweise wurden umgesetzt bzw. bereinigt.

8.5 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 5. August bis 6. September 2021 konnten Personen, die von der Planung betroffen sind, und berechnigte Organisationen Einsprache erheben. Dabei gingen insgesamt zwei Einsprachen bei der Gemeinde ein, zu welchen am 16. September 2021 Einspracheverhandlungen geführt wurden.

Ergebnis der Verhandlungen und Anpassungen in der Planung

Aufgrund der Einspracheverhandlungen hat der Gemeinderat Linden beschlossen, folgende Änderungen in der Planung vorzunehmen:

- Zonenplan Gewässerraum Plan 2
 - Der Gewässerraum des Schlegwegbachs wird im Bereich der Parzellen Nrn. 38, 137 und 414 (unter Berücksichtigung der bestehenden Ufervegetation) auf das gesetzliche Minimum reduziert. Einhergehend wird Farbe und Bemassung des Gewässerraums angepasst.
 - Die Darstellung des «dicht überbauten Gebiets» wird angepasst.
- Baureglement
 - Die Bestimmungen der ZÖN D (Art. 3 Abs. 2 lit. d Baureglement) werden nicht geändert und bleiben somit unverändert in Kraft.

Fazit der Einspracheverhandlungen

Die Gemeinde Linden ist auf beide Einsprachen eingetreten und hat die jeweiligen Planungsinstrumente den Anträgen entsprechend überarbeitet. Aus diesem Grund sind die Einsprachen als gegenstandslos zu betrachten. Da jedoch ein offizieller Rückzug der beiden Einsprachen noch nicht erfolgt ist, gelten diese aktuell (noch) als unerledigt.

8.6 Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat die Planung an der Gemeinderatssitzung vom 19. Oktober 2021 beschlossen. Der Beschluss durch die Bevölkerung findet an der Gemeindeversammlung vom 24. November 2021 statt.

8.7 Nachträgliche Auflage und Genehmigung

Die unter Ziffer 8.5 aufgeführten Änderungen aufgrund der geführten Einspracheverhandlungen werden im Rahmen der nachträglichen Auflage aufgelegt. Personen, die von der Planung betroffen sind, und berechtigte Organisationen erhalten die Möglichkeit zu den Änderungen Einsprache zu erheben.

Am Anschluss wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden und die Planung genehmigen.

Anhang

Anhang

Anhang 1 Übersichtstabelle Gewässerraum

Gewässername	Plan	Lage/Parzellnr.	Kurve	Faktor	eGSB	nGSB	GW-Raum	Bemerkung	Herkunft Lage
Weichelgrabe	1	1109.02	HWK	1		<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall im Wald	GNBE
Weichelgrabe	1	1109.02	kein Gewässerraum ausgetrennt						GNBE
Höllgrabe	1	Nord/1171	HWK	-				kein Gewässer sichtbar im Wald	Ortophoto AV
Höllgrabe	1	kein Gewässerraum ausgetrennt							AV
Diessbach	1	1021	HWK	2		3.6m	22.0m	Berechnung AGR (2. Vorprüfung) im Wald	AV
Diessbach	1	1187 - 1248	kein Gewässerraum ausgetrennt						AV
Seitengraben	1	1151, 1248	kein Gewässerraum ausgetrennt					eingedolt / im Wald	GNBE / AV
Diessbachgrabe	1	1154 - 1141	kein Gewässerraum ausgetrennt					im Wald	AV
Diessbachgrabe	3	1089	HWK	1.5		<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	AV
Seitengraben	1	1141	HWK	-		<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	AV
Seitengraben	1	1141	kein Gewässerraum ausgetrennt			<2.0m	11.0m	im Wald / z.T. eingedolt	AV / GNBE
Barschwandgrabe	1	Nord	HWK	2				im Wald	AV
Barschwandgrabe	1	1187	kein Gewässerraum ausgetrennt					Berechnung AGR	AV
Barschwandgrabe	1	Süd / 1062	HWK	2			12.0m		AV
Oulenästgrabe	1	Nord	HWK	2		<2.0m	11.0 m	nGSB aus kantonalem Geoportall im Wald	AV
Oulenästgrabe	1	Süd	kein Gewässerraum ausgetrennt						AV
Strangstu	1	1061					11.0m	eingedoltes Gewässer	Ortung
Strangstu	1	1061 - 1181	kein Gewässerraum ausgetrennt					eingedoltes Gewässer	GNBE
Grossgrabe	1	1168 - 869	HWK	1.5		<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	AV
Grossgrabe	1	1168					16.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Grossgrabe	1	1152					20.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Grossgrabe	1	1030	inkl. Uferbestockung + 3 Meter Pufferstreifen				16.0m	Berechnung AGR	AV
2x Seitengraben	1		HWK	1		<2.0m	11.0 m	nGSB aus kantonalem Geoportall	GNBE/AV
Birmesgrabe	1	Nord	kein Gewässerraum ausgetrennt					im Wald	GNBE
Birmesgrabe	1	1040, 1038	HWK			<2.0m	11.0 m	nGSB aus kantonalem Geoportall	AV
Birmesgrabe	1	1040, 1041	kein Gewässerraum ausgetrennt					eingedolt	WK ungenau
Birmesgrabe	1	Süd	kein Gewässerraum ausgetrennt					eingedolt	GNBE
Ägstgrabe	1	Nord	kein Gewässerraum ausgetrennt					im Wald	AV
Ägstgrabe	1	1038, 111.01	HWK	1.5		2.1m	12.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	AV
Ägstgrabe	1	111.01	kein Gewässerraum ausgetrennt					eingedolt	LKBE
Ägstgrabe	1,2	111.01 + 889	kein Gewässerraum ausgetrennt				11.0m	eingedoltes Gewässer	Ortung
Ägstgrabe	2	Süd	HWK	2		2.1m	12.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	AV
Schöntalmattgrabe	1,3	1164-1166	kein Gewässerraum ausgetrennt					eingedolt	WK ungenau
Schöntalmattgrabe	1,3	1166-565					11.0m	eingedoltes Gewässer	Ortung + WK genau
Schöntalmattgrabe	3	1058 + 1170	HWK	1.5		2.1m	12.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	AV
Schöntalmattgrabe	3	1170 - 1209	kein Gewässerraum ausgetrennt					im Wald	AV
Schöntalmattgrabe	3	1044	HWK	1		<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	GNBE

Anhang

Egglishüseregrabe	2	Nord	HWK	-	<2.0m	1.1.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall im Wald	AV
Egglishüseregrabe	2	Mitte	kein Gewässerraum ausgeschieden				eingedolt	AV
Egglishüseregrabe	2	Süd	kein Gewässerraum ausgeschieden				im Wald	GNBE
Zilgrabe	2	Nord	kein Gewässerraum ausgeschieden				im Wald	AV
Zilgrabe	2	Süd	kein Gewässerraum ausgeschieden				eingedolt	ca. Lage von Gde.
Chürzigrabe	2	Nord	kein Gewässerraum ausgeschieden				im Wald	GNBE
Chürzigrabe	2	2136	kein Gewässerraum ausgeschieden				eingedolt	GNBE
Chürzigrabe	2	2136	HWK	-	<2.0m	15.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	Gradientenbild
Chürzigrabe	2	2136 - 2086	kein Gewässerraum ausgeschieden				eingedolt	WK genau/Ortung
Chürzigrabe	2	Süd	kein Gewässerraum ausgeschieden				eingedolt	ca. Lage von Gde.
Büelgrabe	2	Nord	HWK	-	<2.0m	1.1.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall im Wald	Orthophoto / GNBE
Büelgrabe	2	Mitte	kein Gewässerraum ausgeschieden				eingedolt	GNBE
Büelgrabe	2	Süd	kein Gewässerraum ausgeschieden				eingedolt	ca. Lage von Gde.
Stuckigrabe	2	Nord	kein Gewässerraum ausgeschieden				im Wald	GNBE
Stuckigrabe	2	Süd	kein Gewässerraum ausgeschieden				eingedolt	ca. Lage von Gde.
Otterbachgrabe	2	Nord	kein Gewässerraum ausgeschieden				im Wald	GNBE
Otterbachgrabe	2	Mitte	kein Gewässerraum ausgeschieden				eingedolt	ca. Lage von Gde.
Otterbachgrabe	2	Süd	kein Gewässerraum ausgeschieden				eingedoltes Gewässer	Ortung (Einlauf)
Otterbach	2	2211	kein Gewässerraum ausgeschieden				eingedoltes Gewässer	GNBE
Otterbach	2	2118 West	HWK	-	2.1m	12.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Otterbach	2	2118 Ost	HWK	-		22.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Otterbach	2	2176 - 2080.01				11.0m	eingedoltes Gewässer	Ortung
Otterbach	2	2080 - 2150				11.0m	eingedoltes Gewässer	WK genau / ungenau
Otterbach	2	2020 - 2087	HWK	2	<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	AV
Otterbach	2	2087 - 714	HWK	1.5	2.9m	14.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	AV
Trachselbach	2	2068	HWK	-	<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	AV
Trachselbach	2	2065	HWK	-			eingedolt	GNBE
Seitengraben	2	2065 - 2068	HWK	-	2.1m	18.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
2. Seitengraben	2	2065	HWK	-	<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	GNBE
Mooskanal	2		HWK	1.5	3.3m	15.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	AV
Seitengraben	2		HWK	-	<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	GNBE
Jassbach	2	694-2043	HWK	2	3.8m	18.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Jassbach	2	2067.02-04	HWK	2	4.7m	20.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Jassbach	2	2040-2185	HWK	2	6.0m	22.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Gurgelgrabe	2	Nord	kein Gewässerraum ausgeschieden				im Wald	AV / GNBE
Gurgelgrabe	2	926	HWK	-	<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	AV
Gurgelgrabe	2	926 - 2066	HWK	1	<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	AV
Gurgelgrabe	2	2066 Ost				20.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Seitengraben	2	843	HWK	-	<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	GNBE / Orthophoto
Seitengraben	2	2075	kein Gewässerraum ausgeschieden				eingedoltes Gewässer	LKBE
Schwändelgrabe	2	Nord	kein Gewässerraum ausgeschieden				im Wald	AV / GNBE
Schwändelgrabe	2	926	HWK	-	<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportall	AV
Schwändelgrabe	2	Süd				13.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV

Anhang

Schindellegigrabe	2	Nord	kein Gewässerraum ausgedehnten	<2.0m	11.0m	im Wald	GNBE / AV
Schindellegigrabe	2	2185, 2187	HWK			nGSB aus kantonalem Geoportal	AV
Hämismattgrabe	2, 3	679 - 462				eingedoltes Gewässer	Ortung
Hämismattgrabe	2	650				Renaturierung 2020	AV
Hämismattgrabe	2	956 - 399				eingedoltes Gewässer	Ortung
Hämismattgrabe	2	Nord	HWK	<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportal	AV
Grebli	2	293	HWK	<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportal	AV
Grebli	2	954				eingedoltes Gewässer	Ortung
Schlegwegbach	3	Süd	kein Gewässerraum ausgedehnten	<2.0m	11.0m	im Wald	GNBE / AV
Schlegwegbach	3	592	HWK			nGSB aus kantonalem Geoportal	AV
Schlegwegbach	3	686				eingedolt	WK ungenau
Schlegwegbach	3	20	kein Gewässerraum ausgedehnten			im Wald	AV
Schlegwegbach	2, 3	54 - 688	HWK	2.5m	13.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Schlegwegbach	2	602 West	HWK	2.2m	28.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Schlegwegbach	2	412 Ost	HWK		9.0m	Reduktion dicht überbaut	AV
Schlegwegbach	2	38 West	HWK		26.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Schlegwegbach	2	38 Nordwest	HWK		20.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Schlegwegbach	2	414 Süd	HWK		16.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Schlegwegbach	2	134 + 243	HWK	2.2m	13.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Rämisgrabe	3	Süd	kein Gewässerraum ausgedehnten			im Wald	AV
Rämisgrabe	2	Nord	HWK	<2.0m	11.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Rämisgrabe	2	201.01			18.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Mettleggrabe	3	Süd	kein Gewässerraum ausgedehnten			im Wald	GNBE / AV
Mettleggrabe	2	2029, 2043	HWK	<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportal	AV
Wolflgrabe I	2	2234 - 2175	kein Gewässerraum ausgedehnten			im Wald	AV
Löbgrabe	3	1089 - 1031	kein Gewässerraum ausgedehnten			im Wald	AV / GNBE
Fölligrabe	3	26 - 653	kein Gewässerraum ausgedehnten			im Wald	AV
Fölligrabe	3	26 - 653	HWK	<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportal	AV
Churzgrabe	3	225, 300	kein Gewässerraum ausgedehnten			im Wald	GNBE
Schwarzbach	3	Süd	kein Gewässerraum ausgedehnten			im Wald	AV / GNBE
Schwarzbach	3	418, 490	HWK	<2.0m	11.0m	z.T. eingedolt	AV / GNBE
Schwarzbach	3	Nord	kein Gewässerraum ausgedehnten			im Wald	GNBE
Chaltebrunne	3	898	kein Gewässerraum ausgedehnten			im Wald	AV
Hitzgrabe	3	898	HWK	<2.0m	11.0m	fehlt im GNBE	AV
Länggrabe	3	Süd	kein Gewässerraum ausgedehnten	<2.0m	11.0m	im Wald	AV
Länggrabe	3	315, 161	HWK			inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Länggrabe	3	132			20.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Länggrabe	3	553 - 888	HWK	<2.0m	11.0m	inkl. Uferbestockung + Pufferstreifen	AV
Flachsgraben	3	209, 548 - 657	kein Gewässerraum ausgedehnten			im Wald	AV - GNBE
Flachsgraben	3	161	HWK	<2.0m	11.0m	nGSB aus kantonalem Geoportal	AV
Settengraben	3	132	kein Gewässerraum ausgedehnten			eingedolt	GNBE

Anhang

Anhang 2 **Amtsbericht Bauvorhaben innerhalb des Gewässerraumes**

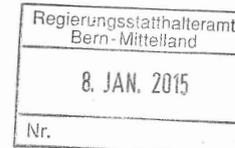
**Amt für Gemeinden
und Raumordnung**

**Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire**

Amtsbericht

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne



Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 58
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Regierungsstatthalteramt Bern-
Mittelland
Poststrasse 25
3071 Ostermundigen

Sachbearbeiter: Raymond Beutler
Mail: raymond.beutler@jgk.be.ch
G.-Nr. 450 14 819
I/ Zeichen: Bbew 519/2014

5. Januar 2015

Amtsbericht Bauvorhaben innerhalb des Gewässerraumes



Gemeinde	Linden
Gesuchstellerin / Bauherrschaft	Linder AG, Holzbau, Schlegwegstrasse 4, 3673 Linden
Standort / Adresse	Schlegwegstrasse 2, 3673 Linden
Parzelle Nr. / Koordinate	Parzelle Nr. 412, 619'900/188'600
Vorhaben / Pläne vom	10.12.2014
Beantragter Bericht nach Art.	Amtsbericht „dicht überbaut“ nach Art. 41c GSchV und Art. 2 EV zu Art. 36a GSchG
Leitverfahren	Baubewilligungsverfahren
Ansprechpersonen	Peter Joss, 031 635 94 00

Beurteilungsgrundlagen: Art. 41c GSchV

1. **Beurteilung des Vorhabens**

- a. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Gewässerraumes nach Art. 36a Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer - Gewässerschutzgesetz (GSchG; SR 814.20). Nach Art. 41c GSchV können in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraumes Ausnahmen erteilt werden.
- b. Das Bauvorhaben sieht den Abbruch des bestehenden Sägereigebäudes vor. Dafür soll ein

Anhang

Amt für Gemeinden und Raumordnung

2

neues Wohngebäude mit mehreren Wohnungen für altersgerechtes Wohnen erstellt werden. Das Bauvorhaben reicht bis 5 Meter an den Jassbach, der Gewässerabstand gemäss Baureglement beträgt 10 Meter.

- c. Der Betrachtungsperimeter ist gemäss dem Baureglement der Gemeinde Linden der Mischzone zugeordnet und zu über 50% mit Gebäuden und befestigten Flächen überbaut. Der Standort entspricht der planerisch erwünschten Siedlungsentwicklung, die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenützt. Das Vorhaben tangiert keine bedeutenden siedlungsinternen Grün- und/oder Freiräume; durch das Vorhaben wird der Gewässerraum gegenüber dem Ist-Zustand gar aufgewertet (Rückversetzung der neuen Bauten).

Das Gebiet kann als dicht überbautes Gebiet gemäss Art. 41c GSchV beurteilt werden.

2. Antrag

Das Bauvorhaben liegt in einem dicht überbauten Gebiet. Unter der Voraussetzung, dass keine anderen überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann dem Vorhaben die Ausnahme erteilt werden. Die Interessenabwägung und die Beurteilung des Vorhabens im Bezug auf einen der bestehenden Bebauungsstruktur angepassten notwendigen Gewässerabstand obliegt der Leitbehörde.

3. Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass Ausnahmen nach GSchV zu publizieren sind (Art. 35 Abs. 1 BauG)

4. Gebühren

Für den vorliegenden Amtsbericht wird der Leitbehörde gemäss Anhang IV A Ziff. 2.16 der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung (GebV; BSG 154.21) eine Gebühr von CHF 120.-- auferlegt. Die interne Rechnung des AGR (1759) folgt in den nächsten Tagen separat.

Mit freundlichen Grüssen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Raymond Beutler, Planer

– Dossier zurück

Kopie:

- OIK Kreis II
- AGR/Rf