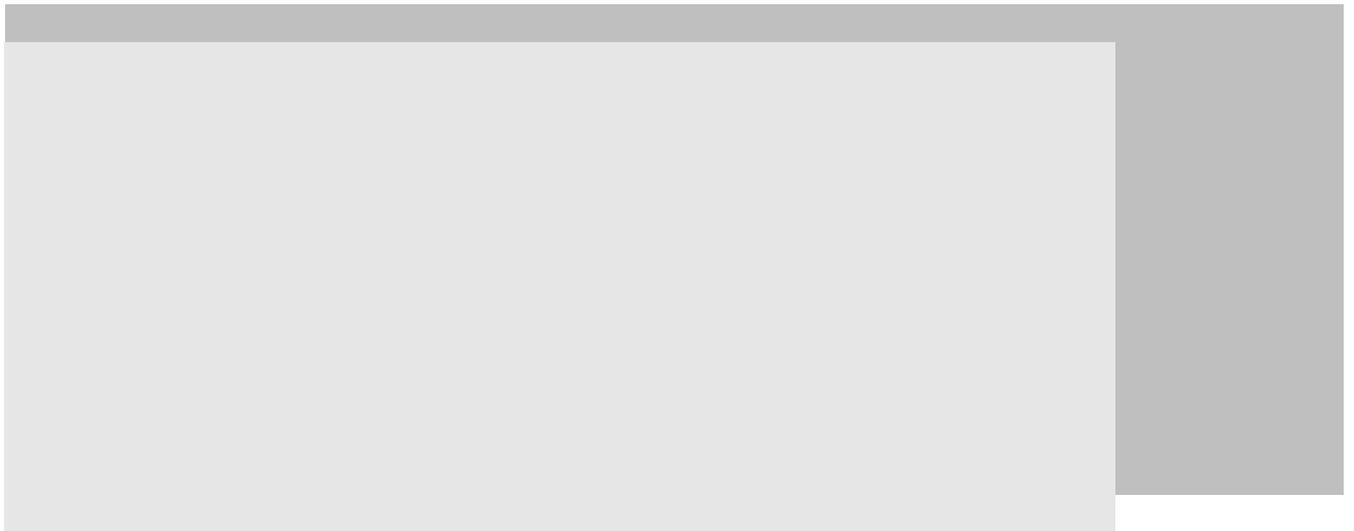


AUFLAGE

## **Einwohnergemeinde Linden**

### **Änderung Baureglement**



#### Erläuterungsbericht

Die GBR-Änderung besteht aus:

- Auszug GBR

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

April 2013

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Problemstellung</b>	<b>1</b>
<b>2. Erwägungen</b>	<b>1</b>
<b>3. Änderung GBR</b>	<b>2</b>
<b>4. Verfahren</b>	<b>2</b>
4.1 Termine	2
4.2 Mitwirkung	2
4.3 Kantonale Vorprüfung	3
4.4 Öffentliche Auflage	3
4.5 Gemeindeversammlung	3

## 1. Problemstellung

Problemstellung	Das vormalige Baureglement (GBR) hatte eine klare Regelung, dass An- und Nebenbauten an die Gebäudelänge nicht angerechnet werden mussten. Mit der Revision der Ortsplanung vom 19. August 2009 wurde eine entsprechende Bestimmung im Baureglement nicht mehr aufgenommen.
Rechtsstreit zur Auslegung der Bauvorschriften	Gestützt auf die langjährige Bewilligungspraxis bewilligte die Gemeinde Linden ein gewerbliches Bauvorhaben mit Anbauten in der Mischzone, gegen das Einsprache und Beschwerde erhoben wurde. Das Rechtsamt der BVED hiess die Beschwerde gut, wobei es sich auf das Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBDR) und die Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011 stützte. Der Gemeinderat und die Gesuchstellerin verzichteten auf einen Weiterzug an die Oberinstanz. Aufgrund dieses für die Gemeinde nicht nachvollziehbaren Ausgangs bei der Auslegung der Bauvorschriften beabsichtigt der Gemeinderat eine Präzisierung des Baureglements im Sinne einer Festschreibung der bisherigen Praxis respektive eine Wiederaufnahme einer rechtlich gesicherten Lösung im Baureglement.

## 2. Erwägungen

Zielsetzung	Die zunehmend engen Grenzen bei der Ausscheidung von Bauland und die Sorge um den Erhalt von landwirtschaftlichen Nutzflächen erfordern, dass das wenige zur Verfügung stehende Bauland haushälterisch genutzt wird.
Erwägungen	<p>Die baupolizeilichen Masse zu den einzelnen Zonen sind mit Art. 2 Abs. 1 GBR geregelt. Die Gebäudelängen von 25 m in der Wohnzone respektive 35 m in der Mischzone sind auf Hauptbauten ausgelegt. Dabei sollen auch Hauptbauten, die die Maximalmasse erreichen durch An- und Nebenbauten mit beschränkter Gebäudehöhe von maximal 3.5 ergänzt oder zusammengebaut werden können.</p> <p>Die Gemeinde Linden verfügt über eine baurechtliche Grundordnung. Die Anwendbarkeit des Normalbaureglements steht in Linden nur im Umfang von Art. 1 Abs. 2 NBRD zur Diskussion. Über die Anrechenbarkeit von An- und Nebenbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge enthält das NBDR keine Aussagen.</p> <p>Die Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen (BMBV vom 25. Mai 2011) ist nach dem Erlass des Baureglements von Linden in Kraft getreten. Sie hat deshalb für die Auslegung der Bauvorschriften der Gemeinde Linden keine Bedeutung.</p>
Auswirkungen	Das Zusammenbauen von Hauptbauten mit An- und Nebenbauten hat weder auf das Orts- und Landschaftsbild noch auf die Wohnhygiene einen er-

heblichen Einfluss. Insbesondere gibt es keine stichhaltigen Gründe, die bisherige Bauweise nicht weiterhin zuzulassen.

### **3. Änderung GBR**

Die bisherige Praxis, mit der An- und Nebenbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden, wird mit einer Ergänzung von Art. 2 GBR zu den baupolizeilichen Massen durch das Zufügen des neuen Absatzes 3 vorgenommen.

## **4. Verfahren**

### **4.1 Termine**

Das Ziel ist es, die Änderung des Baureglements der Gemeindeversammlung vom Juni 2013 zum Beschluss unterbreiten zu können.

Aufgrund der Zielsetzung, der Ausgangslage und des kleinen Spielraums zur Mitwirkung ergibt sich folgender Ablauf:

Entwurf	1. Hälfte Februar 2013
↓	
Beschluss z.Hd. der Vorprüfung	26. Februar 2013
↓	
Mitwirkung	8. – 28. März 2013
↓	
Vorprüfung	März – 15. April 2013
↓	
Auflage	19. April – 20. Mai 2013
↓	
ev. Einspracheverhandlungen	28./29. Mai 2013
↓	
Beschluss durch Gemeindeversammlung	... Juni 2013
↓	
Genehmigung GBR-Änderung durch AGR	anschliessend

### **4.2 Mitwirkung**

Im Rahmen der Mitwirkung ist jedermann berechtigt, Einwände und Vorschläge zu unterbreiten. Während der Mitwirkungsaufgabe vom 8. – 28. März 2013 wurden keine Eingaben eingereicht.

### **4.3 Kantonale Vorprüfung**

Die Unterlagen zur Änderung des Baureglements werden dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht. Das AGR prüfte die Genehmigungsfähigkeit der GBR-Änderung.

Der Vorprüfungsbericht des AGR datiert vom 15. April 2013. Die Änderung des Baureglements wird als nachvollziehbar und für die Rechtssicherheit als sinnvoll erachtet. Die Genehmigung wird in Aussicht gestellt.

### **4.4 Öffentliche Auflage**

Während der Auflagefrist können von Grundeigentümern und berechtigten Organisationen bei der Gemeinde schriftlich und begründet Einsprachen erhoben werden. Die GBR-Änderung wurde im Anzeiger Konolfingen vom 18. + 25. April 2013 mit Frist bis am 20. Mai 2013 publiziert.

### **4.5 Gemeindeversammlung**

Die Änderung des Baureglements soll der Gemeindeversammlung vom ... Juni 2013 zum Beschluss unterbreitet werden.