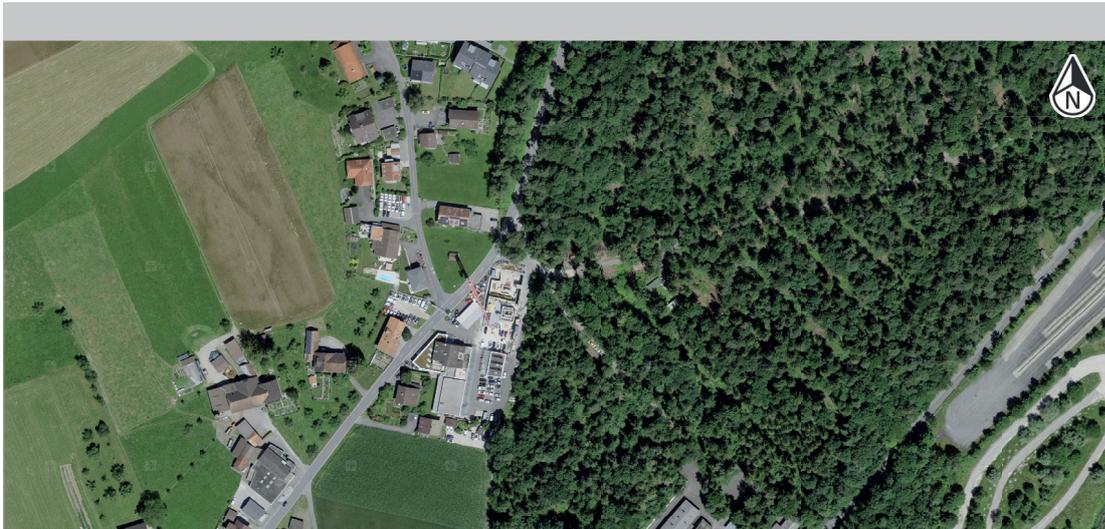


ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Thierachern

Neufassung UeO «Garage Pieren»



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Zonenplanänderung 1:1000
- Erläuterungsbericht

12. März 2024

Impressum

Auftraggeber:

Garage Pieren AG
Thunstrasse 32
3634 Thierachern

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Franziska Rösti, Geografin MSc
Naina Cavelti, Geografin MSc
Julian Nützi, Raumplaner BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild Garage Pieren
(Geoportal des Bundes)*

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1. Ausgangslage | 5 |
| 1.1 Situation | 5 |
| 1.2 Planungsrechtliche Situation | 6 |
| 1.3 Problemstellung | 6 |
| 2. Zonenplanänderung | 7 |
| 3. Überbauungsordnung | 7 |
| 3.1 Planungszweck | 7 |
| 3.2 Art und Mass der Nutzung | 8 |
| 3.3 Baugestaltung | 9 |
| 3.4 Erschliessung | 10 |
| 3.5 Weitere Bestimmungen | 10 |
| 4. Auswirkungen | 11 |
| 4.1 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht | 11 |
| 4.2 Störfallvorsorge | 11 |
| 4.3 Orts- und Landschaftsbild | 11 |
| 4.4 Naturschutz | 12 |
| 4.5 Wald | 12 |
| 4.6 Verkehr | 13 |
| 4.7 Lärm | 13 |
| 4.8 Gewässerschutz | 13 |
| 4.9 Ablagerungsstandort | 14 |
| 5. Verfahren | 15 |
| 5.1 Mitwirkung | 15 |
| 5.2 Vorprüfung | 15 |
| 5.3 Auflage und Einsprachen | 19 |
| 5.4 Beschlussfassung und Genehmigung | 19 |
| Anhang | 20 |
| Schreiben armasuisse vom 27. Juli 2022 | 20 |

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Das Planungsareal umfasst die Parzellen Nrn. 252, 506 und 1130, welche sich nordöstlich des Ortskerns von Thierachern im Gebiet Schwand befinden (vgl. Abb. 1). Für die Parzellen Nrn. 252 und 1130 besteht die rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) «Garage Pieren» aus dem Jahre 2007.



Abb. 1 Standort Überbauungsordnung «Garage Pieren» (Quelle: Geoportal des Kantons Bern).

Die rechtskräftige UeO «Garage Pieren» umfasst das Betriebsareal der Garage Pieren AG, die neben dem Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen auch Dienstleistungen wie Service und Reparaturen anbietet. Auf der an das Betriebsareal angrenzenden Parzelle Nr. 506 befindet sich ein Wohnhaus, welches der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen ist.

Die von der vorliegenden Planung betroffenen Parzellen Nrn. 252, 506 und 1130 befinden sich im Eigentum der Familie Pieren.

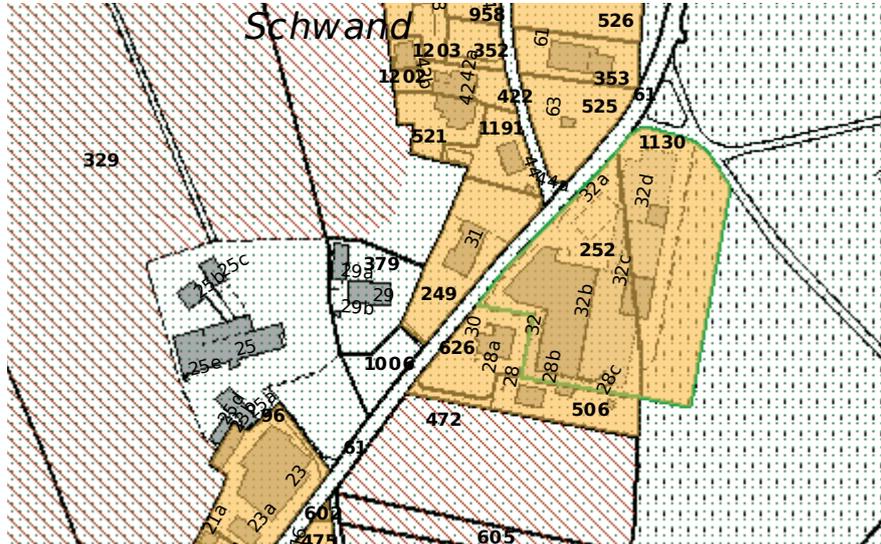


Abb. 2 Auszug aus dem Richtplan-Informationssystem des Kantons Bern (orange: Mischzone 2 geschossig; grün umrandet: Überbauungsordnung UeO; Schraffur: Fruchtfolgeflächen FFF (Quelle: Geoportal des Kantons Bern).

1.2 Planungsrechtliche Situation

Die rechtskräftige UeO «Garage Pieren» wurde im Jahre 2007 erlassen. Sie bezweckte die Erweiterung und verbesserte Erschliessung des bestehenden Gargagenbetriebs unter Berücksichtigung der Lage am Waldrand und der Sicherheitsanforderungen bezüglich der ehemaligen Munitionsmagazine der armasuisse. Seither wurde die UeO bereits zweimal geringfügig geändert (2013 und 2018).

1.3 Problemstellung

Um den bestehenden Betrieb mit momentan 28 Mitarbeiter/-innen langfristig zu sichern und flexibel auf die sich stets ändernden Ansprüche der Automobilhersteller reagieren zu können, beabsichtigt die Grundeigentümerin die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Areal weiter zu intensivieren und zu flexibilisieren.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Grundeigentümerin und die Gemeinde ermutigt, bei einer nächsten Änderung der UeO gleich eine grössere, ordentliche Änderung vorzunehmen, welche die Entwicklungsbedürfnisse langfristig abdecken kann. Mit der vorliegenden Neufassung der UeO soll daher eine möglichst flexible Überbauungsordnung geschaffen werden, welche ausreichend Spielraum für sich ändernde (Markt-)Anforderungen bietet und auch einen angemessenen Anteil Wohnnutzung zulässt. Überdies soll die Parzelle Nr. 506, welche sich ebenfalls im Eigentum der Familie Pieren befindet, in die Überbauungsordnung eingebunden werden. Die neue UeO soll sich in wesentlichen Elementen an den Grundzügen der rechtskräftigen UeO orientieren (z.B. Erschliessung, Wald, etc.).

2. Zonenplanänderung

Da künftig die Parz. Nr. 506 in die Überbauungsordnung integriert werden soll, ist eine Änderung des Zonenplans erforderlich. Sie besteht aus einem Ausschnitt, welcher den heutigen (links) und künftigen (rechts) Zustand des Zonenplans darstellt.



Abb. 3 Zonenplanänderung mit Ausschnitt alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts), UeO = blau schraffiert, Mischzone = orange-violett schraffiert

Insgesamt wird eine Fläche von 1'017 m² neu der UeO zugewiesen. Die zulässige Art und das Mass der Nutzung wird mit der Überbauungsordnung geregelt (vgl. Kap. 3).

3. Überbauungsordnung

3.1 Planungszweck

Die Überbauungsordnung bezweckt die Sicherstellung des bereits bestehenden Garagenbetriebs mit einem Wohn- und Gewerbeanteil. Zudem wird mit der UeO eine Flexibilisierung, Verdichtung und Erweiterung des Gewerbe- sowie Wohnanteils ermöglicht, um auch langfristig die Bedürfnisse des bestehenden Garagenbetriebs abzudecken. Mit der UeO werden zudem spezifische Bestimmungen zugunsten des Waldes erlassen.

3.2 Art und Mass der Nutzung

Baubereich A

Die zulässige Nutzung innerhalb der UeO umfasst Wohn- und Gewerbenutzungen (vgl. Art. 5 UeV). Die Ausscheidung eines grosszügigen Baubereichs A stellt eine Verdichtung und Flexibilisierung der bestehenden gewerblichen Nutzung sicher. Vorgesehen ist, mindestens das 1. Vollgeschoss im Baubereich A weiterhin für den Betrieb der Automobilgarage mit Verkauf zu nutzen, weshalb ein Mindestanteil an gewerblich genutzter Geschossfläche festgelegt wird.

Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach Art. 6 Abs. 3 UeV und wird für den Baubereich A und B separat festgelegt. Die zulässigen Masse orientieren sich an einer zweigeschossigen Bauweise mit Dachausbau respektive Attikageschoss. Die unterschiedlichen Höhen ergeben sich aus der Notwendigkeit eines fast 8 m hohen Erdgeschosses im Bereich der Autowerkstätten (hohe Fahrzeuge wie Nutzfahrzeuge und Camper die zudem noch angehoben werden müssen) im Baubereich A.

Das Mass für mindestens dreiseitig offene Unterstände und Überdachungen wird auf eine maximale Gesamthöhe von 5.5 m festgelegt (vgl. Art. 6 Abs. 3 UeV).

Östlich des Planungsareal befindet sich Wald. Um einen minimalen Waldabstand von 6 m für Gebäude und Gebäudeteile, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, sicherzustellen, wird der Baubereich A mit entsprechendem Abstand festgelegt.

Mit der Überbauungsordnung wird das massgebende Terrain neu je Baubereich festgelegt. Für den Baubereich A gilt ein massgebendes Terrain von 566.55 m ü. M., für den Baubereich B ein massgebendes Terrain von 567.00 m ü. M.. Die festgelegten Höhen für das massgebende Terrain ergeben sich durch die mittlere Höhe der an die Parzellen angrenzende Thunstrasse. Die Festlegung einer einheitlichen Höhenkote für den Baubereich vereinfacht zum einen die Bepanung des Areals und legt für Anwohnende exakte und nachvollziehbare Masse betreffend Höhe des Gebäudes fest.

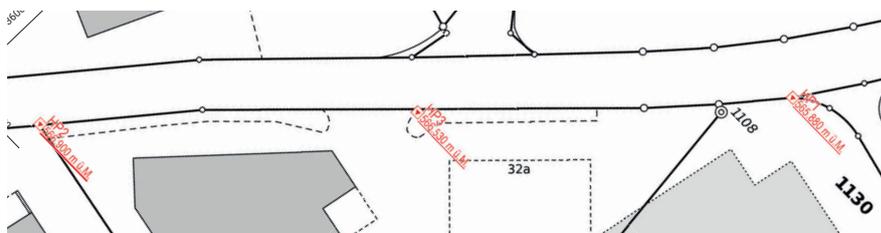


Abb. 4 Aufnahme der Terrainhöhen entlang der Kantonstrasse/Areal Garage Pieren (Quelle: Dütschler und Partner Dezember 2022, Planausrichtung Nord-Nord-West)

Innerhalb der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung LSV. Diese entspricht der in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) üblichen und auch auf den benachbarten Grundstücken geltenden Empfindlichkeitsstufe.

Baubereich B Mit der Integration der Parzelle Nr. 506 in die Überbauungsordnung wird neu ein Baubereich B ausgeschieden. Die Art der Nutzung richtet sich wie bisher nach einer Wohn- und Gewerbenutzung. Art. 6 Abs. 3 UeV regelt das zulässige Mass der Nutzung für Gebäude. Der Wohn- und Gewerbeanteil im Baubereich B ist frei (vgl. Art. 6 Abs. 4 UeV).

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche Die zulässige Mass für unterirdische Bauten wird im Überbauungsplan mit einer blau gestrichelten Linie begrenzt. Mit der Neufassung der UeO «Garage Pieren» wird der Bereich für unterirdische Bauten auf die Parzelle Nr. 506 ausgedehnt. Damit wird sichergestellt, dass künftig eine zusammenhängende Einstellhalle realisiert werden kann.

Das Mass der Nutzung für An- und Kleinbauten richtet sich nach Art. 7 Abs. 2, respektive dem Baureglement der Gemeinde Thierachern.

3.3 Baugestaltung

Baubereich A Im Baubereich A ist ein Gewerbebetrieb mit Automobilgarage (Verkauf und Werkstätte) angeordnet. In Bezug auf die Baugestaltung ist darauf zu achten, dass zusammen mit der Umgebung sowie dem Orts- und Landschaftsbild eine angemessene Eigen- und Gesamtwirkung entsteht. Dazu ist unter anderem eine gesamtheitliche und ruhig wirkende Baugestaltung mit zurückhaltender Farbgebung vorzusehen. Zudem sind die Gebäude mit ortsbaulichem Bezug zur Thunstrasse längs oder quer zur Strasse zu setzen.

Um den bestehenden Betrieb langfristig zu sichern, sollen künftig auch Baukörper mit einer max. Gesamthöhe von 14.0 m und einer max. traufseitigen Fassadenhöhe von FH tr von 11.5 m erstellt werden. Durch die vorgeschriebene Gliederung der Fassade wird sichergestellt, dass die Fassade entlang der Thunstrasse in ihrer Längenwirkung aufgebrochen wird.

Baubereich B Damit im Baubereich B eine ortstypische Baugestaltung sichergestellt ist, werden die Bestimmungen nach Art. 8 der Überbauungsvorschriften an die Bestimmungen nach Art. 27 des Baureglements der Gemeinde Thierachern angelehnt. Von Art. 27 BauR wird hinsichtlich Dachgestaltung abgewichen, da im Baubereich B die Erstellung eines Flachdachs vorgesehen ist (vgl. Art. 9 UeV).

Dachform / Dachgestaltung Im Baubereich A und B sind nur Flachdächer zulässig. Weiter sind Unterstände und Vorplatzüberdeckungen für Fahrzeuge mit Flach- oder Pultdächer und einer max. Dachneigung von 20° auszugestalten.

Beurteilung Qualität Baugestaltung In Anlehnung an das Baureglement von Thierachern kann die Gemeindebehörde im Rahmen der Baubewilligung zur Beurteilung von Gestaltungsfragen eine ausgewiesene Fachinstanz beiziehen (vgl. Art. 10 Abs. 1 UeV).

Um eine ortsbildverträgliche Bebauung im Zusammenhang mit der freien Gebäudelänge sicherzustellen, wird bei einer von der Kantonsstrasse aus wahrnehmbaren Fassade mit einer Länge von mehr als 40 m die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahren¹ (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop oder Gutachterverfahren) vorgeschrieben (vgl. Art 10 Abs. 2 UeV). Damit wird sichergestellt, dass kleinere Bauvorhaben auf dem Areal, oder die geringfügige Erweiterung der bestehenden Bauvolumen nach wie vor in einfacher Weise möglich bleiben. Dies ermöglicht eine einfache und verhältnismässige Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsareals.

Die Regelung stellt aber gleichzeitig sicher, dass eine komplette Neubepflanzung des Areals mit für die Gemeinde Thierachern ungewöhnlich langen Bauvolumen im Rahmen eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens und damit in Abstimmung auf das Ortsbild erfolgt. Als von der Kantonsstrasse aus wahrnehmbare Fassade werden Fassaden bezeichnet, die von der Kantonsstrasse aus auf einer Länge von 40 m sichtbar sind. Vom Hauptgebäude teilweise verdeckte Fassaden von Gebäuden im hinteren Arealteil, entlang des Waldes, sowie von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die vom Gebäude auf der Parzelle Nr. 626 verdeckt sind, werden nicht als von der Kantonsstrasse aus wahrnehmbare Fassaden beurteilt.

3.4 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt wie bisher ab der Kantonsstrasse (Thunstrasse). Die Zu- und Wegfahrten werden im Überbauungsplan mit den Erschliessungsbereichen festgelegt.

Gegenüber der bisherigen UeO wird der Erschliessungsbereich an der Kantonsstrasse vergrössert und südwestlich ein neuer Erschliessungsbereich ausgeschieden. Dabei können die erforderlichen Sichtweiten im gesamten Bereich eingehalten werden.

Die erforderlichen Erschliessungs- und Manövriertflächen auf der Parzelle Nr. 506 werden dem Bereich «Abstell-, Manövrier- und Erschliessungsfläche» zugewiesen.

3.5 Weitere Bestimmungen

Waldabstand

Mit Art. 12 der Überbauungsvorschriften wird ein minimaler Waldabstand festgelegt sowie die Bestimmungen im Haftungsfall gem. Art. 27 KWaG geregelt.

¹ Qualitätssichernde Verfahren sind von in ihren Fachgebieten qualifizierten, vom Baugesuchsteller unabhängigen Fachleuten zu begleiten, welche die Mehrheit der Stimmberechtigten bilden.

Vereinbarungen Die Vorschriften zu den bestehenden, privatrechtlichen Vereinbarungen werden in die neue Überbauungsordnung überführt und sind damit auch künftig sichergestellt (vgl. Art. 13 UeV).

4. Auswirkungen

4.1 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Mit der Neufassung der UeO «Garage Pieren» wird auf einem bereits überbauten Areal eine Intensivierung der bestehenden Wohn- und Gewerbenutzung ermöglicht. Dies entspricht dem Grundsatz einer häuslicherischen Bodennutzung und dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach Innen.

Mit der Zonenplanänderung wird die UeO auf die Parzelle Nr. 506 ausgedehnt, ohne dass dadurch erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

4.2 Störfallvorsorge

Mit Schreiben vom 27. Juli 2022 stellt das Bundesamt für Rüstung armasuisse folgendes fest:

Die Sicherheitsbeurteilung der Fachstelle Sicherheit beim Umgang mit Munition und Explosivstoffen (SUME) im Armeestab zeigt, dass seitens der Anlage Thierachern (armasuisse/W+T) keine Einschränkungen für den Betrieb und Ausbau der Garage Pieren AG für die vorgelegten Pläne begründet werden können. (vgl. Anhang)

Die vorliegende Überbauungsordnung ist somit betreffend Störfallvorsorge unproblematisch.

4.3 Orts- und Landschaftsbild

Die Parzellen Nrn. 252, 506 und 1130 sind heute bereits überbaut und werden gewerblich oder als Wohnraum genutzt. Die UeO gewährleistet eine von der Kantonsstrasse her einheitliche und geordnete Wirkung und lässt gleichzeitig einen grossen Spielraum für die künftige Entwicklung offen.

Fassaden- und
Gesamthöhe

Durch die UeO wird eine für die Nutzung und Dichte angemessene Gestaltung sichergestellt. Mit der Neufassung der UeO ist künftig eine max. Gesamthöhe von 14.0 m und eine max. traufseitige Fassadenhöhe von 11.5 m zulässig. Diese Höhe ist unter Berücksichtigung der Gestaltungsvorschriften trotz Lage am Siedlungsrand, oder auch aufgrund der Lage zwischen Kantonsstrasse und Wald ortsbildverträglich.

Gebäudelänge und -breite Im Zusammenhang mit der freien Gebäudelänge und -breite können innerhalb des Baubereichs A grundsätzlich sehr grosse Bauten geplant werden, welche das Ortsbild wesentlich beeinflussen. Konkret betrifft dies insbesondere Fassaden entlang der Kantonsstrasse, respektive von der Kantonsstrasse aus in ihrer Länge wahrnehmbare Fassaden, da der restliche Teil des Baubereichs A vom Wald und dem Baubereich B umschlossen und somit grundsätzlich nicht einsehbar ist. Damit eine ortsbildverträgliche Bebauung sichergestellt werden kann, ist ein qualitätssicherndes Verfahren ab einer wahrnehmbaren Länge der Fassade gegenüber der Kantonsstrasse von mehr als 40 Meter in den Überbauungsvorschriften (vgl. Art. 10 Abs. 2 UeV) vorgeschrieben.

Die Schwelle von 40 Meter wurde in Anlehnung an die Gewerbezone gemäss Baureglement der Gemeinde Thierachern festgelegt. Damit können ohne qualitätssicherndes Verfahren bestehende Gebäude minimal erweitert und kleinere Neubauten wie Unterstände realisiert werden. Ein Vorhaben, welches das Ortsbild wesentlich beeinflusst (wahrnehmbare Fassade an der Kantonsstrasse über 40 Meter), muss jedoch im Rahmen eines Wettbewerbs, Studienauftrags, Workshop- oder Gutachterverfahrens erarbeitet werden, wobei aufgezeigt werden muss, dass sich die Bauvolumen ortsbildverträglich realisieren lassen.

Bauinventar Auf den Parzellen Nrn. 252, 506 und 1130 befinden sich keine schützens- oder erhaltenswerte Objekte.

4.4 Naturschutz

Da es sich bei den von der Planung betroffenen Parzellen um bereits überbaute Flächen handelt, ist die Neufassung der Überbauungsordnung hinsichtlich Naturschutz unproblematisch.

4.5 Wald

Mit der Neufassung der UeO «Garage Pieren» werden an der bestehenden, verbindlichen Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG sowie an der Niederhaltungspflicht keine Anpassungen vorgenommen. Die Inhalte werden aus der rechtskräftigen Überbauungsordnung übernommen und in die vorliegende Planung integriert. Damit ist die Niederhaltungspflicht weiterhin mittels privatrechtlichen Vereinbarungen sichergestellt (vgl. Art. 13 UeV).

Der gesetzliche Waldabstand von 30 m gegenüber dem Wald wird im Osten durch die Baubereiche unterschritten. Neu wird mit Art. 12 Abs. 1 UeV der minimale Waldabstand für Gebäude und Gebäudeteile geregelt. Für allfällige Schäden an Gebäuden gilt Art. 27 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG).

4.6 Verkehr

Die UeO «Garage Pieren» liegt an einer Kantonsstrasse (Thunstrasse; Kategorie C) mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr DTV von 4'243 Fahrzeugen. Die Parzellen sind direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen, weshalb keine Quartiere mit Durchgangsverkehr belastet werden.

Bereits heute befindet sich auf den Parzellen Nrn. 252 und 1130 das Betriebsareal der Garage Pieren AG. Auch bei einer Intensivierung und Verdichtung der Nutzung kann der Mehrverkehr vom bestehenden, verhältnismässig wenig belasteten Verkehrssystem aufgenommen werden.

4.7 Lärm

Strassenlärm

Für die Überbauungsordnung UeO gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV). Das Planungsareal ist durch die Kantonsstrasse mit Strassenlärm vorbelastet. Im Baubewilligungsverfahren ist daher nachzuweisen, dass bei einer baulichen Entwicklung in lärmempfindlichen Räumen die massgebenden Grenzwerte der ES III eingehalten sind.

Betriebslärm

Der Betriebslärm ist für die umgebenden Nutzungen unproblematisch zu gestalten. Gegenüber der angrenzenden sowie der auf der gegenüberliegenden Seite der Thunstrasse liegenden Wohn- und Gewerbezone gelten die Immissionsgrenzwerte der ES III. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

4.8 Gewässerschutz

Im Bereich der UeO befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Parzellen liegen jedoch im Gewässerschutzbereich A_u (vgl. Abb. 3). Diesem Umstand ist bei einem Baugesuch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Rechnung zu tragen.

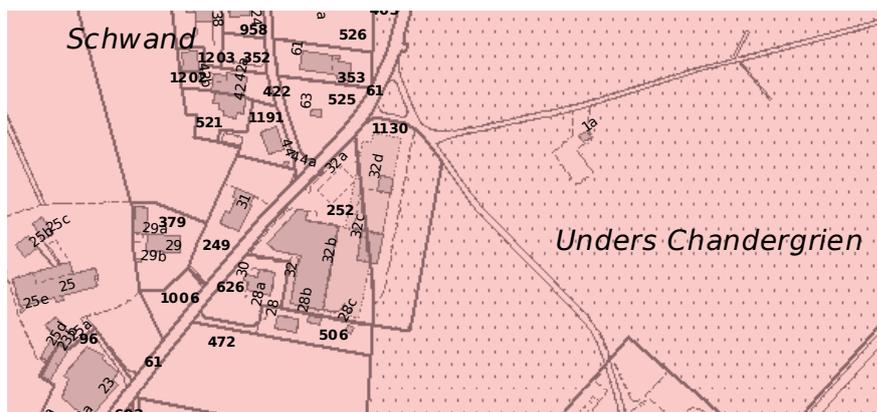


Abb. 5 Auszug aus der Gewässerschutzkarte Parzellen Nrn. 252, 506 und 1130. pink: Gewässerschutzbereich A_u (Quelle: Geoportal des Kantons Bern).

4.9 Ablagerungsstandort

Gemäss Geoportal des Kantons Bern befindet sich auf der Parzelle Nr. 252 ein Ablagerungsstandort mit Aushubmaterial, Bauschutt, Siedlungsabfällen (Status Überwachung / Sanierung nicht definiert). Bei einem Bauvorhaben sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens daher Untersuchungen vorzunehmen und gegebenenfalls entsprechende Massnahmen zu ergreifen.



Abb. 6 Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte Parzelle Nr. 252 (Quelle: Geoportal des Kantons Bern).

5. Verfahren

Die Neufassung der Überbauungsordnung «Garage Pieren» wird im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG durchgeführt. Es ergibt sich folgender Ablauf:

| | |
|--------------------------|--|
| bis November 2022 | Entwurf Überbauungsordnung |
| Dezember 2022 | Bereinigung, Freigabe durch Planungskommission (05.12.2022) und Gemeinderat (12.12.2022) |
| 12. Jan. – 13. Feb. 2023 | Mitwirkung |
| März – Juni 2023 | Vorprüfung |
| Juli 2023 | Bereinigung nach Vorprüfung / Vorbereitung zur zweiten Vorprüfung |
| Nov. 2023 – März 2024 | zweite Vorprüfung |
| März 2024 | Bereinigung nach Vorprüfung / Beschluss Planungskommission und Gemeinderat zur Auflage |
| März – April 2024 | Öffentliche Auflage |
| Mai 2024 | Beschlussfassung Gemeinderat |
| 10. Juni 2024 | Gemeindeversammlung |
| Anschliessend | Genehmigung AGR |

5.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde vom 12. Januar bis zum 13. Februar 2023 mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung waren alle interessierten Personen eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen. Im besagten Zeitraum gingen bei der Gemeinde keine Eingaben zur Planung ein.

5.2 Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung prüft das Amt für Gemeinden und Raumordnung die vorliegende Planung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben.

5.2.1 Erste Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht zur ersten Vorprüfung wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 17. Juli 2023 abgeschlossen und beinhaltet folgende Hinweise (H), Empfehlungen (E) und Genehmigungsvorbehalte (GV), auf welche wie nachfolgend beschrieben reagiert wurde:

| Nr. VPB | Genehmigungsvorbehalt/Anträge | Stellungnahme/Reaktion |
|---------|---|--|
| 3 | <p>Kantonsstrasse Die interne Erschliessung ab Strassenanschluss und betrieblich bedingte Manövrierflächen sind ausserhalb des Strassenabstandes zu gewährleisten. Art. 11 sowie Art. 6 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften sind entsprechend anzupassen. (GV)</p> | <p>Der Art. 11 UeV wurde entsprechend ergänzt.</p> |
| 4 | <p>Wald Aufgrund der Exposition und Lage des Waldes sowie Gründen der Sicherheit und Wohnhygiene kann für den Baubereich B nur ein Waldabstand von 20 m und für den Baubereich für unterirdische Bauten ein Abstand von 10 m in Aussicht gestellt werden. Die Baubereiche sind entsprechend anzupassen. (GV)</p> | <p>Der UeP wurde entsprechend angepasst.</p> |
| 5 | <p>Grössere Spielfläche Es ist entweder eine grössere Spielfläche festzulegen oder die Anzahl Familienwohnungen auf höchstens 20 in den Überbauungsvorschriften zu beschränken. (GV)</p> | <p>Der Art. 5 UeV wurde mit dem Satz «Die Anzahl der Familienwohnungen ist auf 20 Wohnungen beschränkt.» ergänzt.</p> |
| 6 | <p>Zonenplanänderung Der alte Zustand ist nicht korrekt dargestellt. Die Strasse auf der Parzelle Nr. 506 ist auch heute schon in der WG2 und nicht in der LWZ. Bitte korrigieren. (GV)</p> | <p>Der alte Zustand wird entsprechend angepasst.</p> |
| 7 | <p>Überbauungsplan Die Baubereiche A und B, der Bereich für unterirdische Bauten und die Erschliessungsbereiche auf den Parzellen Nrn. 252 und 1130 sind nicht überall vermasst. Festlegungen müssen jedoch zwingend vermasst / georeferenziert sein. (GV)</p> | <p>Der Überbauungsplan wird entsprechend angepasst.</p> |
| 8.1 | <p>Überbauungsvorschriften Allgemein Gestützt auf die Übergangsbestimmungen muss die BMBV vollständig in der UeO berücksichtigt und umgesetzt werden. Dies ist durch die Gemeinde vorzunehmen. (GV)</p> | <p>Die BMBV wurde vollständig berücksichtigt und umgesetzt.</p> |
| 8.2 | <p>Überbauungsvorschriften Spezifisch Art. 3 UeV Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Thierachern die BMBV noch nicht in der baurechtlichen Grundordnung umgesetzt hat, muss diese Vorschrift wie folgt lauten: «Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Thierachern, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.» (GV)</p> <p>Art. 6 Abs. 1 Die Gebäudelänge und -breite innerhalb der Baubereiche ist frei. Es ist im Erläuterungsbericht daher aufzuzeigen, dass die dadurch möglichen grossen Bauvolumen ortsbildverträglich sind. (GV)</p> | <p>Der Artikel wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Gebäudelänge und -breite wurden die UeV mit dem Art. 10 Abs. 2 und der Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt.</p> |

| | | |
|------------|--|---|
| | <p>Art. 7 Abs. 2 Zwischen Wald und den Baubereichen sind keine weiteren An- und Kleinbauten zulässig. Der Artikel ist entsprechend anzupassen. (GV)</p> <p>Art. 11 Abs. 3 Hier wird gegenüber den alten Vorschriften eine weitere Öffnung gemacht. Da diese (und ein wesentlicher Teil des Platzes) mittels Rodungsbewilligung erstellt worden ist, muss der Artikel wie folgt umformuliert werden: «...Die Erschliessungsstrasse am Waldrand dient ausschliesslich der An- und Ablieferung und ist sonst mit einer Absperrvorrichtung (Tor, Schranke o.ä.) zu schliessen. Sie dient nicht als dauerhafte Abstellfläche. Die Strasse dient überdies zur Pflege und Bewirtschaftung des Waldes.» (GV)</p> <p>Art. 12 Abs. 1 Die Wörter «grundsätzlich» sind zu streichen. (GV) Der minimale Waldabstand wird durch die Baubereiche bereits festgelegt. (H)</p> <p>Art. 13 Der Teil «...sofern erforderlich...» ist zu streichen. (GV)</p> | <p>Der Artikel wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Der Artikel wurde angelehnt an die vorgeschlagene Formulierung angepasst.</p> <p>Der Artikel wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Der Artikel wurde entsprechend angepasst.</p> |
| <p>9.1</p> | <p>Wald Für die beiden Baubereiche kann eine forstliche Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes in Aussicht gestellt werden. (H)</p> | <p>Kenntnisnahme, keine Änderung</p> |
| <p>9.2</p> | <p>Belastete Standorte Die vorgesehene Änderung der Überbauungsordnung tangiert den im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragenen Standort mit der Nr. 09410012 auf der Parzelle Nr. 252 (984 BR). Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom AWA, Fachbereich Grundwasser und Altlasten, beurteilen zu lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. In der Regel sind vor der Realisierung solcher Bauvorhaben altlasten- und/oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig (vgl. Art. 24 - 27 der kantonalen Abfallverordnung). Diese Abklärungen müssen von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen. (H)</p> | <p>Kenntnisnahme, keine Änderung</p> |

| | | |
|-----|---|-------------------------------|
| 9.3 | Grundstückentwässerung Industrie und Gewerbe Bei allen Projekten im neuen Überbauungsperimeter ist darauf zu achten, dass die Kapazität der Schmutz- oder/und Mischwasserkanalisation ausreicht, um die Auflagen gemäss beiliegendem Merkblatt «Entwässerung von Industrie- und Gewerbeliegenschaften» einhalten zu können. (H) | Kenntnisnahme, keine Änderung |
| 9.4 | Strassenlärm Innerhalb der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Dies entspricht gemäss Erläuterungsbericht der auf den benachbarten Grundstücken geltenden ES. (H) | Kenntnisnahme, keine Änderung |

5.2.2 Zweite Vorprüfung

Aufgrund des ersten Vorprüfungsberichts wurde in Absprache mit der Grundeigentümerschaft entschieden, dass die Neufassung der UeO Pieren zu einer zweiten Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung eingereicht werden soll. Der Vorprüfungsbericht zur zweiten Vorprüfung wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 8. März 2024 abgeschlossen und beinhaltet folgende Hinweise (H), Empfehlungen (E) und Genehmigungsvorbehalte (GV), auf welche wie nachfolgend beschrieben reagiert wurde:

| | | |
|-----|---|---|
| 3 | Art. 6 Abs. 3 UeV Das Baureglement kennt keine Bestimmung zur Geschossfläche (GF). Die hier fraglichen Zonenvorschriften definieren eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo). Dementsprechend ist klar zu deklarieren, was zur GFo gehört. Die GFo definiert sich nach Art. 28 Abs. 2 BMBV. (GV) | Die UeV werden wie folgt ergänzt: «Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis aller anzurechnenden Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Summe aller GF besteht aus den Haupt- (HNF) und Nebennutzflächen (NNF), den Verkehrsflächen (VF), den Konstruktionsflächen (KF) und den Funktionsflächen (FF), wobei Flächen, deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt, nicht angerechnet werden. Nicht an die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) und die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet werden GF in Untergeschossen, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten.» |
| 4.1 | Wald-Baulinie Die vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) im Rahmen der ersten Vorprüfung geforderte Anpassung des Baubereiches auf der Parzelle Nr. 506 wurde durch die Gemeinde bereinigt. Das AWN kann daher bezüglich den Wald-Baulinien die Zustimmung in Aussicht stellen. (H) | Kenntnisnahme, keine Änderung |

| | | |
|-----|---|-------------------------------|
| 4.2 | Wald Die Waldbewirtschaftung wird durch die Grösse des Baufeldes weiter erschwert, aufgrund der Niederhaltung ist dies jedoch vertretbar. Vom Wald ausgehende Risiken (umfallende Bäume, herabstürzende Äste, Laub etc.) sind bekannt. Die Walderhaltung wird nicht zusätzlich gefährdet. (H) | Kenntnisnahme, keine Änderung |
| 4.3 | Belastete Standorte Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom AWA, Fachbereich Grundwasser und Altlasten, beurteilen zu lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. (H) | Kenntnisnahme, keine Änderung |

5.3 Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von der Planung betroffene Personen, welche unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind sowie berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG gegen die Änderung und Absicht, schriftlich und begründet Einsprache erheben.

5.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung wird die Planung zur Genehmigung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR eingereicht.

Anhang

Anhang

Schreiben armasuisse vom 27. Juli 2022



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Verteidigung,
Bevölkerungsschutz und Sport VBS

Bundesamt für Rüstung armasuisse
armasuisse Immobilien

CH-3003 Bern POST CH AG
armasuisse, MEROL

Gemeindeverwaltung Thierachern
Dorfstrasse 1
3634 Thierachern

Aktenzeichen: ar-032.2-300/3/3/18
Bern, 27. Juli 2022

Anlage Thierachern

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 22. Oktober 2021 haben Sie uns über das Büro Ecoptima eine Anfrage betreffend einer möglichen Neufassung der Überbauungsordnung UeO «Garage Pieren AG» für die Parzellen Nr. 252 und 1130 in Thierachern zukommen lassen. Die damit verbundene Absicht ist eine Intensivierung und Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten auf diesen beiden Parzellen.

An der gemeinsamen Begehung vom 14. Dezember 2021 wurde festgelegt, dass das VBS eine «Sicherheitsbeurteilung der Umgebung der Anlage Thierachern» in Auftrag gibt, um eine aktuelle Aussage bezüglich der notwendigen Sicherheitsanforderungen machen zu können.

Die Sicherheitsbeurteilung der Fachstelle Sicherheit beim Umgang mit Munition und Explosivstoffen (SUME) im Armeestab zeigt, dass seitens der Anlage Thierachern (armasuisse/W+T) keine Einschränkungen für den Betrieb und Ausbau der Garage Pieren AG für die vorgelegten Pläne begründet werden können.

Wir bitten Sie, armasuisse Immobilien frühzeitig über das weitere Vorgehen betreffend einer allfälligen Anpassung der Überbauungsordnung auf den erwähnten Parzellen der Garage Pieren AG zu informieren.

Freundliche Grüsse

Armasuisse Immobilien
Portfolio- und Umweltmanagement

Rolf Metzeler
Portfoliomanager

Bundesamt für Rüstung armasuisse
Rolf Metzeler
Guisanplatz 1
3003 Bern
Tel. +41 58 484 27 82
Rolf.Metzeler@ar.admin.ch

Kopie an:
– armasuisse W+T Myriam Bühler
– ASTAB Joss Stephan



ar-D-378B3401/788