



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Beat Michel
+41 31 633 73 31
beat.michel@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Thierachern
Dorfstrasse 1
3634 Thierachern

G.-Nr.: 2023.DIJ.4473

8. März 2024

Thierachern; Überbauungsordnung "Garage Pieren" mit Änderung Zonenplan, zweite Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 13. November 2023 ist bei uns die Überbauungsordnung (UeO) «Garage Pieren» inklusive Zonenplanänderung mit folgenden Akten zur zweiten Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplanänderung 1:1'000 vom Oktober 2023
- Überbauungsplan 1:500 vom Oktober 2023
- Überbauungsvorschriften vom Oktober 2023
- Erläuterungsbericht vom Oktober 2023

Wir haben im Rahmen der zweiten Vorprüfung bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Oberingenieurkreis I, Stellungnahme vom 18. Dezember 2023
- Abteilung Walderhaltung Region Voralpen, Mitbericht vom 5. Januar 2024

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte

verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die Gemeinde Thierachern beabsichtigt, die heutige Überbauungsordnung «Garage Pieren», welche am 25. Januar 2007 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt wurde, durch eine neue UeO zu ersetzen. In diesem Zusammenhang wird der Perimeter um die Parzelle Nr. 506 erweitert. Die UeO bezweckt insbesondere die Sicherstellung, Verdichtung und Erweiterung des bestehenden Gara-genbetriebes mit Wohn- und Gewerbeanteil.

Im Rahmen der ersten Vorprüfung (Vorprüfungsbericht vom 17. Juli 2023) hat das AGR die Gemeinde auf mehrere Genehmigungsvorbehalte hingewiesen.

Unter Vorbehalt der im folgenden Kapitel bezeichneten Genehmigungsvorbehalt können wir der Überbauungsordnung «Garage Pieren» mit Änderung Zonenplan zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Überbauungsvorschriften

Art. 6 Abs. 3 UeV

Im heute rechtskräftigen Baureglement der Gemeinde Thierachern ist die BMBV noch nicht umgesetzt. 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**)

4. Hinweise

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**)

4.2 Wald

Auf den Parzellen Nrn. 252 und 1130 liegen der Baubereich A und Baubereich für unterirdische Bauten entlang einer bestehenden Niederhaltung. Der betroffene Wald dient nicht als Schutzwald. Inventare oder Schutzgebiete sind keine betroffen. Das Waldareal wird durch die bestehende verbindliche Waldgrenze festgelegt. 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**)

4.3 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. Bauvorhaben auf belastete-

ten 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)**

5. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **7-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindegemeinschaft / des Gemeindegemeinschafters einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV 7-fach
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\)](#) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Beat Michel
Raumplaner

Fachberichte

- Oberingenieurkreis I, Stellungnahme vom 18. Dezember 2023
- Abteilung Walderhaltung Region Voralpen, Mitbericht vom 5. Januar 2024

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Thun
- Oberingenieurkreis I
- Abteilung Walderhaltung Region Voralpen