



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

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

Max Bühler
+41 31 636 59 24
max.buehler@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Trubschachen
Dorfstrasse 2
3555 Trubschachen

G.-Nr.: 2021.DIJ.5859

8. September 2022

Trubschachen; eBau-Nr. 2022-4693, Überbauungsordnung Vorder Weg 2 zur ZPP Nr. 5 mit Änderung Zonenplan und Baureglement sowie mit Baugesuch KoG (e ohne K), Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 25. August 2021 ist bei uns die Überbauungsordnung «Vorder Weg 2» zur ZPP Nr. 5 mit Änderung Zonenplan und Baureglement mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung UeO «Vorder Weg» bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften (29.07.2021)
- Änderung Zonenplan und Baureglement zur ZPP 5 «Obere Wegmatte 2» (29.07.2021)
- Überbauungsvorschriften «Vorder Weg 2»
- Überbauungsplan «Vorder Weg 2»
- Erläuterungsbericht (Juli 2021)
- Mitwirkungsbericht

Mit Datum vom 24. September 2021 wurde nachgereicht:

- Zustandsanalyse Bauernhaus, Vorder Weg 31 (24.09.2021), wurde ersetzt durch neuere Fassung vom 05.04.2022

Mit Datum vom 2. Februar 2022 wurde nachgereicht:

- Beurteilung Naturgefahren zur Überbauungsordnung «Vorder Weg 2» (31.01.2022)

Mit Datum vom 22. April 2022 wurden weiter die Baugesuchsunterlagen mit dem Abbruchgesuch nachgereicht, mit folgenden Unterlagen:

- Baugesuch Abbruch mit Baugesuchsformular 1.0 (08.04.2022)
- Entsorgungstabelle Bauabfälle
- Berechnung Geschossflächen nach SIA 416 (18.03.2022)
- Berechnung Gebäudevolumen nach SIA 416 (18.03.2022)
- Plan Grundriss UG, Mst. 1:100 (06.04.2022)
- Plan Grundriss EG, Mst. 1:100 (06.04.2022)
- Plan Grundriss OG, Mst. 1:100 (06.04.2022)
- Plan Grundriss DG, Mst. 1:100 (06.04.2022)
- Plan Querschnitt Wohnteil, Mst. 1:100 (06.04.2022)

- Plan Längsschnitt, Mst. 1:100 (06.04.2022)
- Plan Südostfassade, Mst. 1:100 (06.04.2022)
- Plan Nordostfassade, Mst. 1:100 (06.04.2022)
- Plan Nordwestfassade, Mst. 1:100 (06.04.2022)
- Plan Südwestfassade, Mst. 1:100 (06.04.2022)
- Kostenzusammenstellung Abbruch und Wiederaufbau (05.04.2022)
- Kostenzusammenstellung Sanierung (05.04.2022)

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurskreis IV, Verkehr und Lärm, Mail vom 16. September 2021
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht Wasser und Abfall vom 5. Oktober 2021
- Amt für Wald und Naturgefahren, Waldabteilung Voralpen (AWN WAV), Fachbericht vom 28. Oktober 2021
- Kantonale Denkmalpflege, Fachbericht Denkmalpflege vom 20. Dezember 2021
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurskreis IV (OIK IV), Fachbericht Wasserbau vom 15. März 2022
- Gemeinde Trubschachen, Amtsbericht Gemeinde vom 24. Juni 2022
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Naturgefahren (AWN NGA), Stellungnahme Naturgefahren vom 18. August 2022

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 und ist zwingend vorzunehmen.

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

2. Ausgangslage

Die neue Überbauungsordnung (UeO) «Vorder Weg 2» auf der Parzelle Nr. 323 in Trubschachen bezweckt die Realisierung einer kleinen Siedlung rund um das Gebäude am Vorder Weg 31. Die neue UeO basiert auf der bestehenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5 «Obere Wegmatte 5». Im Zusammenhang mit der UeO wird sowohl der Perimeter der ZPP angepasst wie auch die Bestimmungen zur ZPP Nr. 5 «Obere Wegmatte 2» in Art. 18 des Gemeindebaureglementes (GBR). Aufgrund der Änderungen des Zonenplans wird auch die bestehende UeO «Vorder Weg» angepasst.

Im Zusammenhang mit der UeO soll auch ein Teil des bestehenden, erhaltenswerten Bauernhauses am Vorder Weg 31 abgerissen und neugebaut werden. Das miteingereichte Abbruchgesuch für das Gebäude wird vorliegend im koordinierten Verfahren zusammen mit der Nutzungsplanung durchgeführt.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Überbauungsordnung «Vorder Weg 2» zur ZPP Nr. 5 mit Änderung Zonenplan und Baureglement sowie mit Baugesuch KoG (e ohne K) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Beurteilung Zonenplan- und Baureglementsänderung

3.1 Änderung Baureglement, Planungszweck

Der Planungszweck widerspricht der Art der Nutzung. So ist für den Planungszweck festgehalten, dass «Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser» erstellt werden dürfen, also Wohnnutzung. Die Art der Nutzung ist jedoch im Sinne der Kernzone angedacht. Gemäss Art. 2 GBR ist in der Kernzone neben Wohnen auch stilles bis mässig störendes Gewerbe sowie Gastgewerbe zugelassen. Weiter wird gemäss der Art der Nutzung in der UeO auch die landwirtschaftliche Nutzung zugelassen. Die Diskrepanz zwischen Planungszweck und Art der Nutzung ist zu klären, insbesondere die gastgewerbliche Nutzung widerspricht dem Planungszweck (GV).

3.2 Inhalt Zonenplan bisher

Der Perimeter der Überbauungsordnung wie er im «Zonenplan bisher» dargestellt ist, entspricht nicht dem heutig gültigen Perimeter der Überbauungsordnung. Der bisherige Sektor C als Teil der UeO «Vorder Weg» ist darin nicht eingezeichnet und noch zu ergänzen (vgl. Überbauungsplan Sektor C oder auch im ÖREB-Kataster) (GV).

3.3 Inkrafttreten

Im Baureglement findet sich kein Artikel zum Inkrafttreten, dies ist noch zu ergänzen. Es empfiehlt sich die Aufnahme einer allgemein gültigen Bestimmung, wonach Änderungen am Tag nach der Publikation in Kraft treten (GV).

3.4 Mindestdichte

Innerhalb des ZPP-Perimeters gibt es eine grössere Fläche von mehr als 1'500 m² die noch unüberbaut ist. Für grössere unüberbaute Flächen muss gestützt auf Art. 3 RPG i.V.m. Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG auch bei bereits eingezonten Bauzonen eine Mindestdichte festgelegt werden. Bei der Festlegung der Mindestdichte in Wohn-, Misch- und Kernzonen sind die Richtwerte des Kantonalen Richtplans heranzuziehen. Für Trubschachen als zentrumsnahes ländliches Gebiet (Massnahmenblatt C_02) gilt eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 (Massnahmenblatt A_01).

Vorliegend wird in den Vorschriften zur ZPP eine minimale Geschossfläche oberirdisch (GFo) von 1'250 m² (ca. GFZo von 0.2) und eine max. GFo von 2700 m² (ca. GFZo von 0.45) für die gesamte ZPP vorgeschrieben. Im Erläuterungsbericht wird unter Kapitel 6.7 ausgeführt, wie diese Werte zustande gekommen sind. Dem Bericht ist zu entnehmen, dass für die Erreichung einer GFZo von 0.45 rund 2800 m² GFo erreicht werden muss innerhalb der ZPP.

Es ist grundsätzlich korrekt und zu begrüßen, dass für die gesamte ZPP eine minimale und eine maximale GFZo festgeschrieben wird, jedoch ist diese aus unserer Sicht zu tief ausgefallen. Es ist festzuhalten, dass eine minimale GFZo von 0.45 nur für den grösseren noch unüberbauten Teil der ZPP / UeO notwendig ist. Es geht dabei um die Fläche südwestlich des Vorder Weggräblis. Für den in diesem Teilbereich ausgeschiedenen Baubereich C ist in Art. 7 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften (UeV) eine mi-

nimale GFo von 100 m² vorgeschrieben (maximal 500 m²). Die Reduktion der GFZo wird über die gesetzlichen Abstände (Waldabstand, Gewässerabstand) und die ortsbildtechnische Situation begründet. Gerade im südwestlichen Teil der ZPP sehen wir die ortsbildtechnische Situation als weniger anspruchsvoll an, da der Abstand zu den erhaltens- und schützenswerten Gebäuden relativ gross ist und das Gewässer zusätzlich als Trennung wirkt. Zudem ist auch mit einer min. GFZo von 0.45 eine Überbauung möglich, die der exponierten Hanglage gerecht wird. Es ist deshalb vorliegend – auch unter Berücksichtigung der baulichen Einschränkungen – für den südwestlichen Teil der ZPP eine zu tiefe GFZo ausgeschieden. Es ist für den ZPP-Teil südwestlich des Vorder Weggräblis eine GFZo von 0.45 festzulegen (**GV**). Soll im westlichen Teil eine tiefere Nutzungsdichte umgesetzt werden, ist dies durch eine höhere Dichte im restlichen Teil der UeO auszugleichen. Mit der maximalen GFo von 2700 m² gemäss den ZPP Bestimmungen wird eine GFZo von 0.45 grundsätzlich als möglich betrachtet, wenn auch als Obergrenze. Damit es den Anforderungen an die haushalterische Bodennutzung genügt, müsste die momentane maximale GFo von 2700m² gleichzeitig auch das Minimum darstellen (**H**).

Der Vorbehalt zur Mindestdichte hat Auswirkungen auf diverse Festlegungen in den ZPP-Vorschriften und den Überbauungsvorschriften. Wo ersichtlich wird nachfolgend darauf hingewiesen und bei der weiteren Planung zu beachten (**H**).

4. Beurteilung Änderung bestehende UeO «Vorder Weg»

4.1 Änderung Überbauungsplan

In der Legende wird der «Wirkungsbereich Überbauungsplan» mit dicken Punkten und einer violetten Farbsignatur dargestellt, so wie es bisher der Fall war (zumindest in diesem Ausschnitt der UeO). Im «Überbauungsplan neu» ist der Wirkungsbereich nur noch mit einer klein gepunkteten Linie dargestellt, ohne violette Farbsignatur. Es ist auf Einheitlichkeit zu achten, zudem wird in der bestehenden UeO mit einer klein gepunkteten Signatur bereits die Sektorenabgrenzung geregelt. Für den Ausschnitt ist entweder Wirkungsbereich entsprechend der Legende violett einzufärben oder in der Legende die neue Signatur aufzunehmen (**GV**).

In der UeO «Vorder Weg» gab es beim Erlass einige Parzellen noch nicht. Zwischenzeitlich sind im nordöstlichen Teil der UeO neue Parzellen dazugekommen, vorliegend steht die Parzelle Nr. 673 im Vordergrund. Im Zonenplan wurde der UeO-Perimeter der Parzellengrenze von Nr. 673 angepasst, im Überbauungsplan jedoch nicht. Dies wäre im jetzigen Verfahren zu korrigieren und zumindest die Parzelle Nr. 673 ist im «Überbauungsplan neu» im Wirkungsbereich der UeO aufzunehmen (**GV**).

4.2 Änderung Überbauungsvorschriften

Aufgrund der gewählten Darstellung, gilt für die baupolizeilichen Masse (sowie die Geschosszahl in Art. 3 Abs. 2) erneut die Planbeständigkeit. Wir empfehlen deshalb dringend, die Änderungen aufgrund der Perimeteranpassung und der Streichung des Sektors C, deutlich darzustellen (z.B. rot durchstrichen) (**E**).

Art. 1 Abs. 1: Der Absatz ist auch zu ändern, da dieser von Parzelle Nr. 323 spricht, welche neu nicht mehr im Perimeter der UeO liegt (**GV**).

5. Beurteilung Überbauungsordnung

5.1 Allgemeine Themen

5.1.1 Naturgefahren

Der gesamte Gefahrenperimeter liegt innerhalb des Naturgefahrengebietes. Gemäss der überarbeiteten Gefahrenkarte liegt der südöstliche Teil neu nur noch im gelben Gefahrengebiet während der grösste Teil der UeO weiterhin im blauen Gefahrengebiet liegt.

Die Naturgefahren sind im Rahmen der Nutzungsplanung umfassend zu beurteilen und gemäss dem Massnahmenblatt D_03 des kantonalen Richtplans sind notwendige Massnahmen im erst möglichen Verfahren festzulegen. Gemäss dem Massnahmenblatt D_03 sind unüberbaute Bauzonen im blauen Gefahrengebiet nur ausnahmsweise in der Bauzone zu belassen. Dafür ist eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung vorzunehmen.

Aufgrund der Lage im Gefahrengebiet ist hier bereits auf Stufe ZPP mittels Gefahrentgutachten aufzuzeigen, dass das dort erlaubte unter Berücksichtigung der Naturgefahren überhaupt möglich ist. Dem Gefahrentgutachten vom 31. Januar 2022 ist zu entnehmen, dass für die Baubereiche Objektschutzmassnahmen notwendig sein werden. Um welche Massnahmen es sich handelt, wird jedoch nicht erläutert. Es ist deshalb nicht klar, welche und ob Massnahmen umgesetzt werden können, damit die geplante Überbauung realisiert werden kann.

Es reicht vorliegend nicht, in den UeV festzuschreiben, dass im Baubewilligungsverfahren ein Gefahrentgutachten einzureichen ist. Es ist mittels Gefahrentgutachten aufzuzeigen, welche Massnahmen zur Naturgefahrenabwehr notwendig sind und da fast der ganze Perimeter im blauen Gefahrengebiet liegt, bereits in den Bestimmungen zur ZPP zu regeln (**GV**). Es ist weiter zu beachten, dass gemäss Art. 13 Abs. 2 UeV im gesamten Aussenraum, also auch ausserhalb der Baubereiche Bauten und Anlagen zulässig sind.

Die Abteilung Naturgefahren weist im Fachbericht vom 18. August 2022 darauf hin, dass vorliegend die Sturzgefahren im Naturgefahrengutachten nicht berücksichtigt wurden. Da Schutzmassnahmen gegen Hangmuren nicht zwingend auch eine Schutzfunktion gegen Steinschlag bieten, ist dies ebenfalls noch zu prüfen und allenfalls notwendige Massnahmen sind in ZPP-Bestimmungen aufzunehmen (**GV**).

Der OIK IV ist grundsätzlich mit der Naturgefahrenbeurteilung einverstanden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Naturgefahrensituation bezüglich der Wassergefahren erst mit der Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes massgeblich verbessern wird. Die Beurteilung der Wassergefahren ist vorliegend aufgrund des heutigen Standes vorzunehmen.

5.1.2 Waldabstand

Aufgrund der Nähe zum Wald werden im Überbauungsplan Wald-Baulinien eingezeichnet. Das AWN, Waldabteilung Voralpen hat sich im Fachbericht vom 28. Oktober 2021 dazu geäussert. Wie auch in Art. 15 Abs. 1 festgehalten, werden die Baubereiche durch eine Wald-Baulinie begrenzt. Dies ist gemäss AWN für die Baubereiche A und B korrekt. Es fehlt jedoch eine Waldbaulinie im Baubereich C. Grundsätzlich gelten 30 m Waldabstand für bewohnte Gebäude. Das AWN fordert deshalb, dass die fehlende Wald-Baulinie für den Baubereich C nochmals zu prüfen und im Plan einzutragen ist (**GV**).

Gemäss dem AWN ist Art. 15 Abs. 2 ersatzlos zu streichen. Mit der Wald-Baulinie wird bereits eine Ausnahme erteilt, weitere Ausnahmen sind grundsätzlich ausgeschlossen (**GV**). Gemäss Rücksprache mit dem AWN ist es möglich, die im Überbauungsplan eingetragenen «Erschliessungsanlagen» hinter der Wald-Baulinie zu belassen. Jedoch sind weitere Bauten und Anlagen (insb. die siedlungsinterne Er-

schliessung) nicht zulässig. Es ist mit dem AWN zu klären, ob allenfalls einzelne Inhalte der Überbauungsordnung explizit in den UeV als Ausnahme aufgenommen werden können (H).

5.1.3 Erschliessung

Die Erschliessung des Baubereiches C hängt vom Hochwasserschutzprojekt ab, in welchem bereits eine Überfahrt über das Gewässer geplant ist. Das vorliegend noch keine verbindliche Erschliessung eingetragen ist, ist vertretbar. Aus den Unterlagen ergibt sich dies jedoch nur indirekt und es ist zu erläutern, wie die Erschliessung des Baubereiches C sichergestellt werden soll (GV).

5.1.4 Denkmalschutz

Die Kantonale Denkmalpflege hat sich im Fachbericht vom 20. Dezember 2021 zum Vorhaben geäussert. Die Beurteilung der KDP ist positiv ausgefallen, hat sich aber auf das schützenswerte Gebäude Nr. 33 beschränkt. Der Ersatz des erhaltenswerten Gebäudes Nr. 31 wird nachfolgenden im Zusammenhang mit dem Abbruchgesuch beurteilt.

5.2 Überbauungsplan

Es sind sämtliche festgelegten Inhalte zu vermessen (z.B. Erschliessung) (GV).

Es wird keine grössere Spielfläche im Überbauungsplan geregelt. Mit einer max. GFZo von 2700m² wäre es durchaus möglich, mehr als 20 Familienwohnungen zu realisieren. Entweder ist eine grössere Spielfläche auszuscheiden, oder in den UeV ist festzulegen, dass nicht mehr als 20 Familienwohnungen realisiert werden dürfen (GV).

Stützmauern: In Art. 4 Abs. 1 wird festgehalten, dass die Lage der «höheren Stützmauern» im Überbauungsplan festgelegt wird. In der Legende des Überbauungsplanes wird nur von «Stützmauern» gesprochen. Gemäss Art. 13 Abs. 2 / 3 sind neben den höheren Stützmauern (3.2m) auch andere Stützmauern (bis 1.2m) zulässig. Die Unklarheit ist zu beseitigen, indem in der Legende des Überbauungsplanes von «höheren Stützmauern» gesprochen wird (GV).

Der OIK IV verlangt im Fachbericht vom 15. März 2022, dass im Überbauungsplan der heute korrekte Verlauf des Vorder Weggräblis einzuzeichnen sei. Ebenfalls sei die Flachwasserzone korrekt darzustellen (H).

5.3 Überbauungsvorschriften

Art. 4 Abs. 1 8. Lemma, «Freihaltebereich für die Umlegung des Vorder Wegmattgräbli»	Es ist eine Fussnote enthalten, die auf den Wasserbauplan verweist. Dieser ist jedoch nicht Genehmigungsgegenstand, sondern der Freihaltebereich wird vielmehr direkt im Überbauungsplan geregelt. Die Fussnote steht dazu im Widerspruch und ist deshalb ersatzlos zu streichen (GV).
Art. 5 Abs. 3	Die im Art. 5 Abs. 3 festgelegte Nutzung für den Baubereich C steht allenfalls im Widerspruch zur geforderten Mindestdichte, vgl. Kap. 3.4 (H).
Art. 7 Abs. 2	Die hier geregelten Mindestdichten stehen im Widerspruch zur geforderten Mindestdichte und sind entsprechend dem Kapitel 3.4 anzupassen (GV).
Art. 7 Abs. 3	Die im Art. 5 Abs. 3 festgelegte Nutzung für den Baubereich C steht allenfalls im Widerspruch zur geforderten Mindestdichte, vgl. Kap. 3.4 (H). Für den Baubereich C werden keine Bauabstände festgelegt. Wenn Anpassungen an der Nutzung des Baubereiches C (insb. Gebäudegrösse) vorgenommen

	werden, könnte eine geschlossene Bauweise entstehen und unerwünschte Auswirkungen auf das Ortsbild haben (H).
Art. 8	<p>Der Begriff Hauszufahrt ist im kantonalen BauG abschliessend definiert und steht für die Verbindung eines Gebäudes oder einer zusammengehörigen Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz (Art. 106 Abs. 3 BauG). Da hier neben den Gebäuden im UeO-Perimeter auch das Gebäude auf der Parzelle Nr. 371 erschlossen wird, handelt es sich nicht um eine zusammengehörige Gebäudegruppe. Es handelt sich vielmehr um eine Detailerschliessung nach Art. 106 Abs. 2 Bst. b BauG. Der Begriff Hauszufahrt ist zu streichen. Es reicht grundsätzlich aus, wenn die Erschliessungsanlagen <i>der Erschliessung dienen</i> (GV).</p> <p>Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Detailerschliessung nicht bis zu Parzelle Nr. 371 gesichert ist, da diese ausserhalb des Perimeters liegt. Für die Sicherung der Erschliessung bis Parzelle Nr. 371 müsste eine separate Detailerschliessungs-UeO erlassen werden (H).</p>
Art. 9 Abs. 2	<p>Es können keine Bestimmungen zu hinweisenden Planinhalten erlassen werden. Es stellt sich zudem die Frage, wieso die Notzufahrt nur hinweisend dargestellt wird, da diese durchaus von Belangen ist. Die Bestimmung ist anzupassen (GV).</p> <p>Der OIK IV weist zudem korrekt darauf hin, dass die Notzufahrt erst nach erfolgter Umlegung des Gewässers umgesetzt werden kann (H).</p>
Art. 11 Abs. 4	Anhand der jetzigen Bestimmung kann keine Verbindlichkeit aus dem Richtprojekt abgeleitet werden, es soll jedoch beigezogen werden. Soll eine Verbindlichkeit oder allenfalls auch nur von Teilen vorgeschrieben werden, ist dies in den Bestimmungen klar zu regeln («massgebend», «verbindlich»). Wenn dies so ist, sind die verbindlichen Teile auch in den Unterlagen aufgenommen sein (H).
Art. 12 Abs. 3	Für die Dachaufbauten wird vorliegend kein max. Höhenmass festgelegt. Diese dürfen momentan bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion reichen. Wir empfehlen zu prüfen, ob allenfalls für die technisch bedingten Dachaufbauten ein separates Mass festgelegt werden soll, wie hoch diese über den höchsten Punkt der Dachkonstruktion ragen dürfen, damit die Vorschriften der LSV eingehalten werden können (E).
Art. 12 Abs. 3 Fussnote	Es ist nicht möglich, Solaranlagen für baubewilligungsfrei zu erklären, da aufgrund Art. 18a RPG gewisse Einschränkungen vorhanden sind. Der Artikel ist zu ergänzen: «Solaranlagen sind unter den Voraussetzungen von Art. 18a RPG baubewilligungsfrei» (GV).
Art. 13 Abs. 2 2. Lemma	Gemeinschaftlich genutzte Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 40 m ² und Fh t von 3.5m sollen im ganzen Aussenraum zugelassen sein. Es gibt keine Begrenzung wie viele davon und welche Abstände. Auch können diese bis zum erhaltens- und schützenswerten Gebäude reichen. Wir empfehlen dies hier genauer zu definieren und allenfalls einzuschränken (E).
Art. 13 Abs. 2 3. Lemma	Es werden in Art. 8 der UeV die «Erschliessungsanlagen» festgelegt, was hier zu einer Widersprüchlichkeit führt, wenn der gleiche Begriff verwendet wird (H).

Art. 13 Abs. 2/3	<p>Die Nummerierung der Absätze stimmt nicht und ist zu korrigieren (GV).</p> <p>Es ist uns nicht ganz klar, auf welchen Vorbehalt von Art. 13 Abs. 1 hier Bezug genommen werden soll. Der Vorbehalt wäre wohl zu streichen oder zu korrigieren (GV).</p>
Art. 13 Abs. 4	<p>Der Gewässerraum wird im Gewässerraumplan und nicht vorliegend in der UeO festgelegt. Nach erfolgter Umlegung des Gewässers ist anschliessend die Gewässerraumplanung anzupassen.</p> <p>Es kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht mit Klarheit bestimmt werden, ob der Freihaltebereich gemäss UeO auch mit dem effektiven zukünftigen Gewässerraum übereinstimmt. Der letzte Satz, wonach nach der Gewässerumlegung im Freihaltebereich die Bestimmungen des Gewässerraumes gelten, ist deshalb so anzupassen, dass nur für den Bereich des Freihaltebereichs die Bestimmungen gelten, welcher nach der Gewässerumlegung im Gewässerraum liegt. Oder die Bestimmung ist direkt zu streichen (GV).</p> <p>Damit der Freihaltebereich nach der Gewässerumlegung nicht zusätzlich freigehalten werden muss, könnte allenfalls ein solcher Zusatz in den ersten Satz aufgenommen werden («Der Freihaltebereich ... bezweckt <i>bis zur erfolgten Gewässerumlegung des Vorder Weggräbli</i> die Freihaltung ...) (H).</p> <p>Der Vorbehalt des OIK IV wird bezüglich des Freihaltebereiches nicht weitergegeben, da dies oben in leicht abgewandelter Form bereits erfasst wurde (H).</p>
Art. 14	<p>Die notwendigen Schutzmassen zur Abwendung von Naturgefahren sind bereits auf Stufe ZPP festzulegen. Vgl. Kapitel 3.4 dieses Berichtes (GV).</p>
Art. 15 Abs. 1 und 2	<p>Siehe Kapitel 5.1.2 (GV).</p>

6. Beurteilung Baugesuch

6.1 Formelles

Vollständigkeit der Unterlagen

Folgende Ergänzungen und Korrekturen sind erforderlich (**GV**):

- Es ist ein Situationsplan einzureichen, unterschrieben von der Bauherrschaft, Projektverfasser und Geometer
- Als Projektverfasserin ist die Truberholz AG, Längenggrund 8, 3556 Trub aufgeführt. Unterschrieben wurden die Pläne von F. Brunner. Es ist niemand mit dem Namen Brunner zeichnungsberechtigt bei der Truberholz AG. Entweder ist der Name der unterschreibenden Person bei Projektverfasserin / Projektverfasser zu ergänzen (vgl. Formular 1.0) oder die Pläne sind durch eine zeichnungsberechtigte Person der Truberholz AG zu unterzeichnen.

6.2 Materielles

Die Stellungnahme der Gemeinde Trubschachen liegt vor. Keine weiteren Bemerkungen

6.3 Verhältnismässigkeitsprüfung Abbruch erhaltenswertes Objekt ausserhalb Baugruppe

Der Beurteilung der Gemeinde Trubschachen, dass ein Erhalt des Gebäudes Nr. 31 unverhältnismässig ist, kann gefolgt werden. Die Ebenbürtigkeit des Ersatzbaus ist durch die Überbauungsvorschriften sichergestellt.

6.4 Anforderung Baugesuchsformular

Sämtliche Baugesuchsakten müssen die Anforderungen einer Baubewilligung erfüllen (siehe auch BewD Art. 10ff) (GV):

- Sämtliche Baugesuchsformulare sind, mindestens in dreifacher Ausführung im Original, von der Bauherrschaft, vom Projektverfasser und von den Grundeigentümern zu unterschreiben und mit einem Datum zu versehen.
- Die Baugesuchspläne sind vom Gesuchstellenden und vom Projektverfasser und der Situationsplan zudem vom Nachführungsgeometer zu unterzeichnen.

7. Weiteres

7.1 Amt für Wasser und Abfall (AWA)

Das AWA hat im Fachbericht vom 5. Oktober 2021 keine Vorbehalte zur Planung angebracht. Es werden jedoch die allgemeinen Hinweise zur Wasserversorgung und Entwässerung angebracht. Diese können dem Fachbericht entnommen werden.

8. 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 **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV). Das Abbruchgesuch und die zugehörigen Pläne sind in 3-facher Ausführung zur Genehmigung einzureichen

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-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).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

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 www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Max Bühler
Raumplaner

Fachberichte

- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurskreis IV, Verkehr und Lärm, Mail vom 16. September 2021
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht Wasser und Abfall vom 5. Oktober 2021
- Amt für Wald und Naturgefahren, Waldabteilung Voralpen (AWN WAV), Fachbericht vom 28. Oktober 2021
- Kantonale Denkmalpflege, Fachbericht Denkmalpflege vom 20. Dezember 2021
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurskreis IV (OIK IV), Fachbericht Wasserbau vom 15. März 2022
- Gemeinde Trubschachen, Amtsbericht Gemeinde vom 24. Juni 2022
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Naturgefahren (AWN NGA), Stellungnahme Naturgefahren vom 18. August 2022

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Georegio AG, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Emmental
- OIK IV
- KDP
- AWA
- AWN, Waldabteilung Voralpen
- AWN, Abteilung Naturgefahren
- Rf (bei KoG)