



Gemeinde Thörigen

georegio
atelier für raumentwicklung

Teilrevision Ortsplanung 2025+

Erläuterungsbericht

Dezember 2025

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Thörigen
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38

Version	Datum	Inhalt
1.0	12.12.2025	Stand Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	5
2	Zonenplanänderungen	5
2.1	Einzonung überbauter Gebiete	5
2.2	Flächengleiche Baulandumlegung auf Teilparzellen 600 und 548	10
2.3	Einzonung «Zonenabstand» an der Mättenbergstrasse	11
2.4	Verbindliche Waldgrenzen	11
3	Umsetzung der aktualisierten Gefahrenkarte	12
4	Änderungen Baureglement	13
4.1	Gebäudelängen und Gebäudebreiten	13
4.2	Abstände zur Landwirtschaftszone	13
4.3	Streichung Fachberatung	13
4.4	Präzisierung der Anforderungen an «wohnhygienisch tragbare Verhältnisse»	14
4.5	Vorspringende Gebäudeteile	14
5	Aufhebung Überbauungspläne	14
6	Verfahren	15
6.1	Öffentliche Mitwirkung	15
6.2	Vorprüfung	15
6.3	Auflage, Einsprachen und Beschluss	15
6.4	Genehmigung	15
7	Anhang	16
7.1	Interessenabwägungen zur Umsetzung der aktualisierten Gefahrenkarte	16

1 Ausgangslage und Zielsetzung

In den letzten Jahren wurden punktuell Anpassungen an der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) der Gemeinde Thörigen vorgenommen. Diese Änderungen betrafen etwa die Anpassung des Baureglements an die harmonisierten Begriffe und Messweisen im Bauwesen, die Festlegung der Gewässerräume oder die Umzonung der ehemaligen Gärtnerei am Bach. Aufgrund von aktuellen Anliegen aus der Bevölkerung und des Gemeinderats sollen mit einer Änderung von Zonenplan und Baureglement einige weitere Anpassungen an der baurechtlichen Grundordnung vorgenommen werden, damit diese wieder den aktuellen Bedürfnissen entspricht.

Zudem wurde kürzlich im Rahmen eines separaten Projekts die bestehende Gefahrenkarte überarbeitet. Diese muss innerhalb von zwei Jahren in die Ortsplanung überführt werden. Konkret sollen mit der aktuellen Revision der Baurechtlichen Grundordnung deshalb drei Anliegen umgesetzt werden:

- Verschiedene Vorschriften im Baureglement bedürfen aufgrund von Praxisänderungen der Bewilligungsbehörden, Gerichtsentscheiden oder den Erfahrungen mit den Bestimmungen seit der letzten Gesamtrevision einer Überarbeitung. Diese Anpassungen sollen mit der vorliegenden Änderung koordiniert erfolgen.
- Verschiedene Grundstücke unmittelbar angrenzend an die Bauzone befinden sich heute noch in der Landwirtschaftszone. Dies ist einerseits auf die generalisierte Zonenabgrenzung in früheren Ortsplanungsrevisionen, aber auch durch die noch vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung begründet. Dort wo sich dies als zweck- und rechtmässig erweist, sollen diese bebauten Grundstücke mit der vorliegenden Änderung in die Bauzone aufgenommen werden.
- Die überarbeitete Gefahrenkarte wird in den Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren übernommen. Für Baulandreserven, für die mindestens eine mittlere Gefährdung festgestellt wurde, muss eine Interessenabwägung über den Verbleib in der Bauzone vorgenommen werden.

2 Zonenplanänderungen

2.1 Einzonung überbauter Gebiete

Aus raumplanerischen Überlegungen ist es zweckmässig, überbaute Areale und Parzellen im geschlossenen Siedlungsgebiet, welche langfristig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, in die Bauzone aufzunehmen. Für eine genehmigungsfähige Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Grundstück muss effektiv bereits weitgehend und rechtmässig überbaut sein (inkl. Garten und Nebenbauten). Der Überbauungsgrad hängt dabei von der Nutzung und vom Siedlungstyp ab.
- Die neue Bauzone darf nicht zu einer inselhaften Siedlungsstruktur führen. Das heisst, die einzuzonende Fläche muss in unmittelbarer Nähe zu einer bestehenden Nutzungszone liegen. Diese Vorgabe kann zu Abhängigkeiten von Einzonungen führen, wenn mehrere aneinander angrenzende Parzellen am Siedlungsrand eingezont werden sollen.
- Falls nicht die ganze Parzelle überbaut ist, hat sich die neue Bauzone auf die für die Hauptbaute, An- und Kleinbauten sowie Nebennutzungen notwendige Fläche plus den Grenzabstand zu beschränken.
- Für sämtliche Gebiete gilt, dass die Erschliessung sichergestellt sein muss, was im geschlossenen Siedlungsgebiet in der Regel gegeben ist.

Die Grundeigentümer:innen von Liegenschaften, bei denen eine entsprechende Änderung in Frage kommt, wurden an einer Informationsveranstaltung vom 28. Februar 2024 über die Vor- und Nachteile der Einzonung informiert. Es werden nur diejenigen Grundstücke in die Bauzone aufgenommen, bei denen ein Interesse von Seiten der Grundeigentümerschaft besteht. Anträge zu Liegenschaften, welche die oben genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, können nicht weiterverfolgt werden.

Durch die Einzonungen entstehen zusätzliche Bau- und Nutzungsmöglichkeiten und diese unterstehen somit grundsätzlich der Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe ist im entsprechenden Reglement der Gemeinde und in Art. 142 BauG geregelt. Vor der öffentlichen Auflage der Zonenplanänderung wird der aus der Einzonung resultierende Mehrwert durch einen von der Gemeinde beauftragten Schätzer bestimmt. Die Grundeigentümer werden über den erwarteten Mehrwert informiert.

Die konkreten Änderungen des Zonenplans sind im revidierten Zonenplan dargestellt. In der Folge werden die Einzonungen und speziell zu berücksichtigende Aspekte einzeln beschrieben.

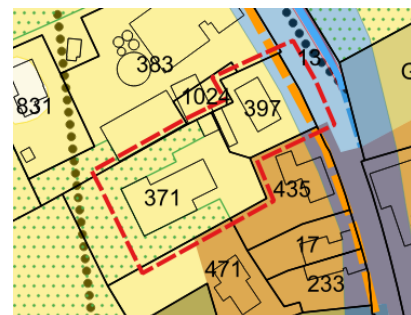
Interessenabwägung Naturgefahren: Für Einzonungen, welche von blauem Gefahrengebiet betroffen sind, wurde eine Interessenabwägung gem. kantonalem Massnahmenblatt «D_03 Naturgefahren in der Ortsplanung berücksichtigen» durchgeführt. Dabei diente die überarbeitete Gefahrenkarte als Grundlage. Für zukünftige bauliche Massnahmen im blauen Gefahrengebiet gelten die beschränkten Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG: In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. In den geprüften Fällen überwiegen die Interessen, welche für eine Einzonung sprechen.

Interessenabwägung Kulturland: Für Einzonungen, welche in geringem Umfang Kulturland betreffen, wurde ebenfalls eine Interessenabwägung durchgeführt. Auch hier überwiegen die Interessen an der entsprechenden Nutzung die untergeordneten Interessen am Erhalt der landwirtschaftlich kaum nutzbaren Kleinstflächen.

2.1.1 Einzonung Parzelle Nr. 397 in die Dorfzone

Die Parzelle Nr. 397 mit einem Wohngebäude und einem Schopf ist vollständig Teil des geschlossenen Siedlungskörpers von Thörigen und wird somit als weitgehend überbautes Gebiet der Dorfzone zugewiesen. Dadurch verbessern sich die Voraussetzungen für zukünftige Erneuerungen oder Erweiterungen deutlich. Auf der Parzelle sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Interessenabwägung Naturgefahren: Die Parzelle liegt teilweise im blauen Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung für Überschwemmungen). Aufgrund der weitgehenden Überbauung ist das zusätzliche Gefahrenpotenzial durch die Einzonung in der Gefahrenzone eher gering, die Einzonungsfläche liegt zudem am Übergang vom blauen zum gelben Gefahrengebiet. Zusätzlich wird das Nutzungspotential im blauen Gefahrengebiet durch den Strassenabstand beschränkt. Mit einem Neubau könnte zudem besser auf die Überflutungsgefahr reagiert werden, als dies mit dem bestehenden Bau insbesondere im Bereich der Garagen der Fall ist. Damit ist das zusätzliche Schadenpotenzial durch die Einzonung als gering einzuschätzen. Das Nutzungsinteresse für die Einzonung der ganzen Parzelle wird höher gewichtet als das Schutzinteresse auf der östlichen Teilparzelle.
- IVS: Innerhalb des Perimeters besteht ein Eintrag im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Da es sich lediglich um einen historischen Verlauf (ohne Substanz) von regionaler Bedeutung handelt und dieser



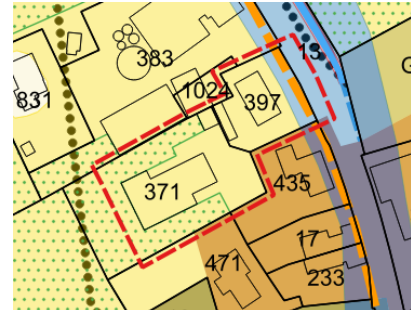
Parzelle mit überlagerter Gefahrenzone (blaues und gelbes Gefahrengebiet)

zudem innerhalb des Strassenabstands liegt, entsteht durch die Einzonung kein Konflikt mit dem IVS.

2.1.2 Einzonung Teilparzelle Nr. 371 in die Dorfzone

Die Teilparzelle Nr. 371 mit einem Wohngebäude mit Nebennutzungen ist vollständig Teil des geschlossenen Siedlungskörpers von Thörigen und wird somit als weitgehend überbautes Gebiet der Dorfzone zugewiesen. Dadurch verbessern sich die Voraussetzungen für zukünftige Erneuerungen des Gebäudes. Auf der Parzelle sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die (Teil-)Parzelle liegt im gelben Gefahrengbiet (geringe Gefährdung für Überschwemmungen). Keine Interessenabwägung notwendig.
- Das Gebäude ist im Bauinventar des Kantons Bern als erhaltenswertes Objekt erfasst und liegt in der Baugruppe A, es handelt sich somit um ein K-Objekt.
- Interessenabwägung Kulturland: Es sind ca. 600 m² Kulturland betroffen. Es handelt sich um stark zerstückelte Restflächen in unmittelbarer Umgebung des Gebäudes, die teilweise bereits heute der Erschliessung oder unmittelbar dem Gebäude zuzuweisenden Nebennutzungen dienen. Es besteht keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung mehr. Das Potential, dass diese Flächen jemals wieder der Landwirtschaft dienen, besteht aufgrund der Zerstückelung und Lage zwischen bestehenden Gebäuden nicht. Die Einzonung wird eng um das bestehende Gebäude gezogen, so dass die beanspruchten Flächen (insb. Fruchtfolgeflächen) minimiert werden. Die Anforderungen an die ÖV-Erschliessung bei der Einzonung von Kulturland sind gegeben. Das Nutzungsinteresse wird so höher gewichtet als das Schutzinteresse.



Einzonungsfläche (roter Rahmen), betroffenes Kulturland (grün gepunktet) und Fruchtfolgefläche (braune Schraffur).

2.1.3 Einzonung Teilparzelle Nr. 797 in die Wohn- und Gewerbezone

Auf Parzelle Nr. 797 soll die Zonenabgrenzung minimal an die bestehende Bebauung angepasst werden. Die bestehenden Bauten (Bienenhaus und Lagergebäude) datieren von vor der Einführung der Raumplanungsgesetzgebung und der ersten Ortsplanung von Thörigen, sie wurden somit rechtmässig erstellt. Die Zonenabgrenzung wurde bei der ersten Zonenzuweisung ohne Berücksichtigung dieser gewachsenen Gebäudestruktur festgelegt, wodurch ein Gebäude nur teilweise in der Wohn- und Gewerbezone liegt und das andere unmittelbar daran angrenzend in der Landwirtschaftszone. Im Sinne einer Zonenabgrenzung, welche die vorhandene Bebauungsstruktur mit den klar dem Hauptgebäude zugeordneten Nebengebäuden berücksichtigt, sollen diese ebenfalls in die Wohn- und Gewerbezone aufgenommen werden. Auf der Parzelle sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Interessenabwägung Naturgefahren: Die Fläche liegt mehrheitlich im blauen Gefahrengbiet (mittlere



Einzonungsfläche (roter Rahmen) mit überlagerten Gefahrengebieten (gelb und blau)

Gefährdung für Überschwemmungen). Aufgrund der sehr kleinen Fläche und dem neu einzuhaltenden Zonenabstand zur Landwirtschaftszone ist das zusätzliche Nutzungspotential durch die Einzonung in der Gefahrenzone gering. Die Einzonungsfläche liegt zudem am Übergang vom blauen zum gelben Gefahrengebiet. Das Nutzungsinteresse wird höher gewichtet als das Schutzinteresse.

- Es sind circa 10 m² Kulturland betroffen (keine Fruchtfolgeflächen), diese werden nicht mehr für die Landwirtschaft genutzt und können aufgrund der Einschränkung durch die bestehende Bauzone und den Gewässerraum auch langfristig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Das Nutzungsinteresse wird höher gewichtet als das Schutzinteresse.

2.1.4 Einzonung Teilparzelle 806 in die Arbeitszone

Auf Parzelle Nr. 806 bestehen zwei Lagergebäude. Die Parzelle grenzt gegen Norden an die bestehende Bauzone, die Gebäude weisen trotz des dazwischenliegenden Gewässers nur einen Abstand von 16 m zu den Gebäuden in der Bauzone auf und gehören zum Siedlungsgebiet. Angesichts der Nutzung und der Lage angrenzend an die bestehende Bauzone soll die Parzelle in die Arbeitszone einzont werden. Auf der Parzelle sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Gebäude weisen heute hauptsächlich eine Lagernutzung auf. In der Arbeitszone sind selbständige Lagerhäuser grundsätzlich nicht zugelassen. Die bestehende Nutzung genießt jedoch bei einer Einzonung die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG.
- Interessenabwägung Naturgefahren: Die (Teil-)Parzelle liegt ganz im Süden minimal im blauen Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung für Überschwemmungen). Die betroffenen Bereiche befinden sich im Grenzabstand und sind somit nicht bebaubar. Es handelt sich heute um geteerte Abstellflächen, eine andere Nutzung ist angesichts der schmalen Parzellenform in diesem Bereich nicht absehbar.
- Interessenabwägung Kulturland: Es sind im nördlichen und östlichen Bereich rund 235 m² Kulturland betroffen (Fruchtfolgeflächen). Es handelt sich um Restflächen in unmittelbarer Umgebung des Gebäudes, die bereits heute nicht landwirtschaftlich genutzt werden können (gemäss Rechtsprechung Verwaltungsgericht ist eine landwirtschaftliche Nutzung unmittelbar angrenzend an bestehende Gebäude anscheinend nicht möglich). Das Potential für die landwirtschaftliche Nutzung ist als sehr gering einzuschätzen. Durch die Abgrenzung der Einzonung eng um das bestehende Gebäude wird das Kulturland soweit möglich geschont. Das Nutzungsinteresse wird höher gewichtet als das Schutzinteresse.



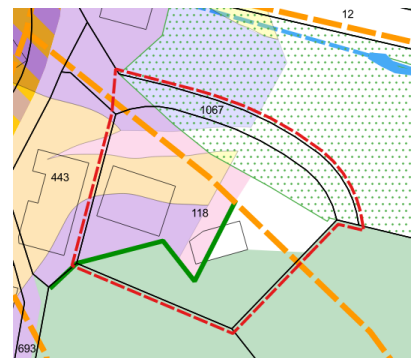
Einzonungsfläche (rote Umrandung) überlagert mit Gefahrengebiet.

- Die Abgrenzung nach Norden folgt dem rechtskräftigen Gewässerraum. Die in den Gewässerraum hineinragenden Gebäudeteile werden nicht eingezont, sie geniessen allerdings ebenfalls Besitzstandsgarantie.
- Es wird auf das parallel laufende Wasserbauplanverfahren im Zusammenhang mit der Melioration BTS hingewiesen. Im betroffenen Bereich werden gemäss dem aktuellen Planungsstand keine über den Gewässerraum hinausgehenden Flächen für den Wasserbauplan beansprucht.

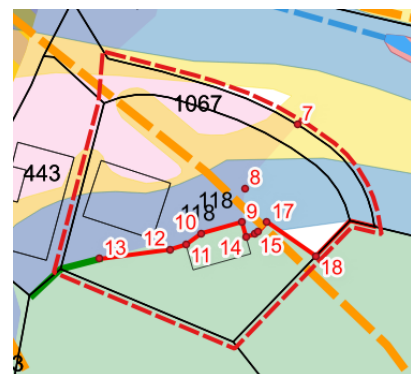
2.1.5 Einzonung Teilparzelle 118 in die Erhaltungszone und Bereinigung Waldgrenze

Auf Parzelle Nr. 118 verläuft die bestehende verbindliche Waldgrenze mit einem nicht mehr den heutigen Verhältnissen entsprechenden Verlauf. Sie durchläuft einen ehemaligen Felsenkeller (inzwischen umgenutzt) und endet in einer unbestockten Fläche. Mit der vorliegenden Änderung wird die verbindliche Waldgrenze neu abgegrenzt und die Bauzonfläche arrondiert. Die Änderung erfolgt koordiniert mit einem laufenden Baubewilligungs- und Baupolizeiverfahren im Zusammenhang mit der neuen Erschliessung und Stützmauer auf der Parzelle. Auf der Parzelle sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Mit der neu festgelegten Waldgrenze und Zonenabgrenzung liegt die Erschliessung zum Wohngebäude neu vollständig in der Erhaltungszone, was dem Grundsatz entspricht, dass die Bauzone nicht über die Landwirtschaftszone erschlossen wird. Die Erschliessung ist rechtmässig bewilligt.
- Angrenzend wurde eine Stützmauer und ein Spielplatz erstellt, das Verfahren dazu ist hängig. Diese Anlagen werden nicht mit eingezont.
- Die verbindliche Waldgrenze wird gemäss einer Begehung mit dem Amt für Wald angepasst. Der ehemalige Felsenkeller liegt neu vollständig im Wald, im betroffenen Bereich reduziert sich die Bauzonfläche leicht.
- Es ist aktuell vorgesehen, dass bereits vor Rechtskraft der Ortsplanung im Baubewilligungsverfahren die Grundlage für die neue Waldgrenze (Rodungs- und Aufforstungsflächen) festgelegt werden. Aus diesem Grund liegen den Unterlagen zur Ortsplanung aktuell keine Rodungsunterlagen bei.
- In diesem Fall mit einem laufenden baupolizeilichen Verfahren wird es als zweckmässig erachtet, dass die Waldgrenze über die Bauzonengrenze hinaus festgelegt wird damit zukünftig klare Verhältnisse bestehen. Es besteht kein genereller Anspruch, dass die verbindlichen Waldgrenzen auch ausserhalb der Bauzone festgelegt werden und die Zweckmässigkeit wird im Einzelfall zusammen mit dem Amt für Wald und Naturgefahren beurteilt.



Auszchnitt bestehender Zonenplan

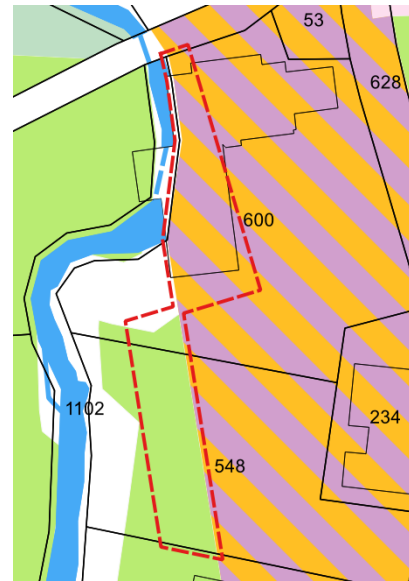


Auszchnitt neuer Zonenplan

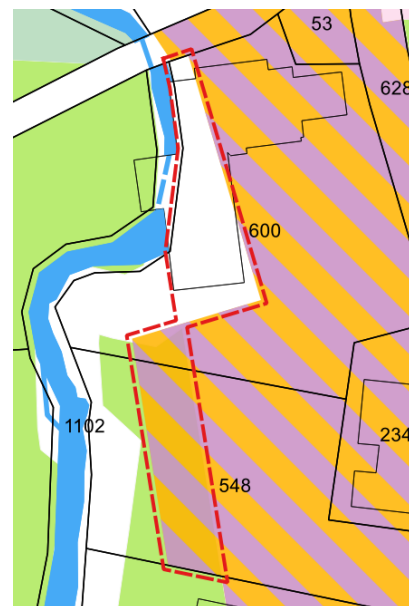
2.2 Flächengleiche Baulandumlegung auf Teilparzellen 600 und 548

Die Parzelle 600 liegt heute mehrheitlich in der Wohn- und Gewerbezone. Ein Teil dieser Fläche (rund 280 m²) soll aus der Wohn- und Gewerbezone in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Dafür soll die gleiche Fläche in den Parzellen 600 und 548 in die Wohn- und Gewerbezone eingezont werden. Auf den Parzellen sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- **Stouffebach:** Das aktuell auf der Parzelle 600 bestehende Lagergebäude soll rückgebaut werden. Ein Teil des Gebäudes liegt im Gewässerraum, wodurch sich die Möglichkeit einer Revitalisierung des Abschnitts auf Parzelle 600 ergibt. Der Rückbau des Gebäudes wird vor der Genehmigung der Teilrevision auszuführen oder rechtlich zu sichern sein.
- **Interessenabwägung Naturgefahren:** Sowohl die aus der Wohn- und Arbeitszone ausgezonte Fläche als auch die neu eingezonte Fläche liegt mehrheitlich im blauen Gefahrengelände. Die neu eingezonte Fläche auf Parzelle 548 zudem vollständig im gelben Gefahrengelände. Veränderungen an bestehenden Bauten oder die Errichtung neuer Bauten erfordern demnach bereits heute ein Gefahrgutachten. Für die neu eingezonte Fläche ist davon auszugehen, dass die Gefahr durch eine geeignete Bebauung entschärft werden kann. Aufgrund der besseren Bebaubarkeit und der grösseren Distanz zum Gewässer ist die Baulandumlegung deshalb zu rechtfertigen.
- **Interessenabwägung Kulturland:** Es sind rund 280 m² Kulturland betroffen. Jedoch handelt es sich um Restflächen, bei denen auch nur ein geringes Potenzial für eine landwirtschaftliche Nutzung besteht. In Abwägung mit dem sich aus dem Rückbau auf Parzelle 600 ergebenden Potenzial für eine Revitalisierung des Stouffebachs, besteht ein überwiegendes Interesse für eine Einzonung der Kulturlandflächen.
- Die Einzonungsfläche war bisher als schützenswerte Landschaft festgelegt. Mit der Baulandumlegung wird diese Festlegung aufgehoben, insgesamt ergibt sich durch die Revitalisierungsmöglichkeit eine Aufwertung der Landschaft.



Ausschnitt bestehender Zonenplan



Ausschnitt neuer Zonenplan

2.3 Einzonung «Zonenabstand» an der Mättenbergstrasse

Im Rahmen der Teilrevision haben verschiedene Grundeigentümer an der Mättenbergstrasse den Antrag gestellt, dass ihre Grundstücke vollständig in die Bauzone aufgenommen werden. Bislang sind auf verschiedenen Grundstücken nur die Hauptgebäude, nicht jedoch die Umgebung der Bauzone zugewiesen. Diese Anträge konnten nicht vollständig berücksichtigt werden, da die Gemeinde über keinen entsprechenden «Wohnbaulandbedarf» verfügt und somit jede Einzonung von unüberbautem Land flächengleich mit Auszonungen kompensieren müsste.

Da neu allerdings gegenüber der Zonengrenze ein Zonenabstand von mind. 3 m einzuhalten ist (vgl. Kapitel 4.2), können dort wo die Bauzonengrenze diesen Abstand zu bestehenden, rechtmässig bewilligten Bauten nicht einhält, die Zonen um dieses Mass erweitert werden. Für die bestehenden Bauzonen wurde dies systematisch überprüft:

- Auf Parzellen, bei denen die Zonengrenze nicht der Parzellengrenze folgt, wird für Hauptgebäude die näher als 3 m an der Zonengrenze liegen ein Grenzabstand von 3m eingezont.
- Dort wo sich dabei eine zerstückelte Zonengrenze ergibt, wird eine punktuelle Generalisierung der Zonengrenze vorgenommen.

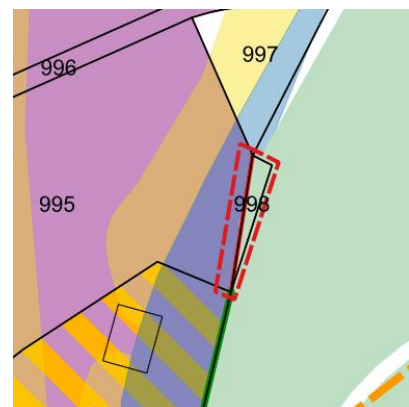
Es wurde das gesamte Baugebiet überprüft, relevant ist es aber nur an der Mättenbergstrasse auf Parzellen Nrn. 108, 539, 540, 868, 1037, 1038, 1039, 1041, 1042, 108.



Beispiel, bestehende Zonengrenze entlang den Hauptgebäuden, Erweiterungen um 3m.

2.4 Verbindliche Waldgrenzen

Zusätzlich zur Anpassung der verbindlichen Waldgrenze auf Parzelle Nr. 118 wurde auch geprüft, ob in weiteren Gebieten wo Wald an die Bauzone grenzt, die Festlegung einer verbindlichen Waldgrenze nötig ist. Dies ist im Bereich der Parzellen 995 und 998 der Fall. Hier hat das Amt für Wald und Naturgefahren anlässlich einer Bauvoranfrage 2024 festgestellt, dass der Wald der Parzellengrenze zwischen den genannten Parzellen folgt.

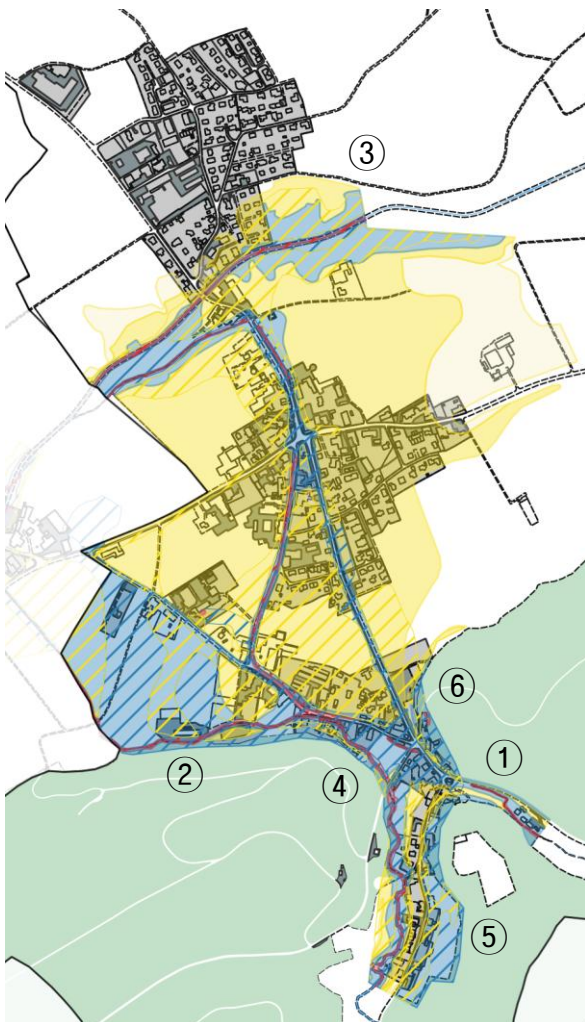


3 Umsetzung der aktualisierten Gefahrenkarte

Entsprechend der Empfehlung, die Gefahrenkarte alle 10 bis 15 Jahre zu erneuern, wurde die Gefahrenkarte aus dem Jahr 2009 in einem separaten Projekt überprüft und überarbeitet. Eine regelmässige Überarbeitung mit Neubeurteilung der Wasser-, Sturz- und Rutschprozesse ist aufgrund veränderter methodischer Anforderungen bei der Erarbeitung von Gefahrenkarten, der Verfügbarkeit detaillierterer Geländemodelle sowie neuer hydrologischer Daten erforderlich.

Unterschieden werden vier Gefahrenstufen: erhebliche Gefährdung (rot), mittlere Gefährdung (blau), geringe Gefährdung (gelb) und Restgefährdung (gelb-weiss). Die Gefahrengebiete werden im Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren grundeigentümerverschrieben festgelegt. Das Baureglement (Art. 36) respektive das Baugesetz (Art. 6) regeln das Bauen in Gefahrengebieten. Konkret dürfen in roten Gebieten keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, errichtet oder erweitert werden. In blauen Gefahrengebieten sind Bauten und Anlagen nur bewilligungsfähig, wenn durch geeignete Massnahmen sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Bei Baugesuchen in entsprechenden Gebieten zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

In der überarbeiteten Gefahrenkarte kommt es insbesondere an den folgenden Stellen zu einer geänderten Gefahrenstufe (nicht abschliessend):



Übersicht Gefahrengebiete. Die bisherigen Gefahrengebiete (2009) werden schraffiert dargestellt, die neuen als Fläche.

Der Erhebungsperimeter der Gefahrenkarte wurde im Gebiet Liesbachmatte ① auf die Fischzuchtanlage erweitert. Die Gefährdung durch den Liesbach wurde hier als gelb bzw. blau eingestuft. Die bestehenden Gebäude liegen ausserhalb der Bauzone.

Fast das gesamte Siedlungsgebiet entlang von Stoffebach, Dorfbach und Altache ist neu gelb klassifiziert. In den Bereichen Banbacher/Chrützacher ② und Teufmatte/Simbelacher ③ wurden grössere Flächen von gelb auf blau hochgestuft. Im Gebiet Gärbimatte/Neumatte ④ befinden sich zahlreiche Wohngebäude jetzt in blauen bzw. roten Zonen.

Im Gebiet Mättenberg ⑤ liegt die obere Gebäudereihe am Hangfuss aufgrund einer Gefährdung durch Hangmuren und spontanen Rutschungen nun überwiegend in der blauen Zone, zuvor war das Gebiet gelb eingestuft. Es befinden sich keine Wohngebäude in der roten Gefahrenstufe.

Die neu eigenständig beurteilte Gefährdung durch Sturzprozesse stellt nur eine sehr lokale Gefährdung für wenige Gebäude im Bereich Gärbimatte ⑥ dar.

Die Umsetzung einer revidierten Gefahrenkarte in die Ortsplanung richtet sich nach der Arbeitshilfe Naturgefahren des Kantons Bern. Von den neu festgestellten Gefahrengebieten sind bestehende Baulandreserven betroffen.

In der überarbeiteten Gefahrenkarte liegen verschiedene unüberbaute Baulandreserven zumindest teilweise in einer blauen Zone. Für diese Baulandreserven muss eine Interessenabwägung

vorgenommen werden, anhand derer über den Umgang mit der Parzelle entschieden wird. Die Liste der betroffenen Parzellen und die Interessenabwägung sind im Kapitel 7.1 im Anhang aufgeführt. Am Stoffebach kann dabei auch berücksichtigt werden, dass die Gemeinde mit dem geplanten Hochwasserschutzprojekt (Rückhaltebecken) bereits an der Erarbeitung von Massnahmen ist, damit die Gefährdung an diversen Schwachstellen für Ereignisse die höchstens alle 100 Jahre erwartet werden, behoben werden könnten.

4 Änderungen Baureglement

Verschiedene Vorschriften im Baureglement bedürfen aufgrund von Praxisänderungen der Bewilligungsbehörden, Gerichtsentscheiden oder den Erfahrungen mit den Bestimmungen seit der letzten Gesamtrevision einer Überarbeitung. Diese Anpassungen sollen mit der vorliegenden Änderung koordiniert erfolgen.

4.1 Gebäudelängen und Gebäudebreiten

Vor der Umsetzung der BMBV im Jahr 2018 wurden in der Gemeinde Thörigen Anbauten nicht an die Gebäudelängen resp. Gebäudebreiten angerechnet. Mit der Teilrevision der Ortsplanung wollte die Gemeinde diese Regelung beibehalten, dies wurde jedoch vom AGR nicht als zulässig erachtet. 2018 bestand seitens AGR noch die Haltung, dass Anbauten grundsätzlich an die Gebäudelänge und Gebäudebreite anzurechnen seien (vgl. BMBV–BSIG vom 1. März 2018). Die Gemeinde hat deshalb die Einschränkung in Kauf genommen, dass Anbauten neu innerhalb der Gebäudelänge liegen müssen. Inzwischen hat sich die Haltung des AGR geändert – sofern dies im Baureglement explizit vorgesehen ist, müssen Anbauten nicht an die Gebäudelänge resp. Gebäudebreite angerechnet werden. Verschiedene Gemeinden sehen dies in ihren Reglementen explizit vor. Von dieser neuen kantonalen Praxis macht nun auch die Gemeinde Thörigen Gebrauch und nimmt diese Regelung (wieder) in Ihrem Baureglement auf.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat im Rahmen einer Voranfrage bestätigt, dass die Anpassung aufgrund der geänderten kantonalen Praxis trotz der Planbeständigkeit vorgenommen werden kann.

4.2 Abstände zur Landwirtschaftszone

Das Verwaltungsgericht hat in kürzlich publizierten Entscheiden die Haltung vertreten, dass für Gemeinden, die keinen Abstand zur Landwirtschaftszone im Baureglement festlegen, die entsprechenden Festlegungen des Normalbaureglements (Dekret) zur Anwendung kommen. Aus diesem Grund sollen die entsprechenden Regelungen im neuen Artikel 9a auch im Baureglement der Gemeinde Thörigen aufgenommen werden. Neu wird festgelegt, dass gegenüber der Landwirtschaftszone dieselben Abstände gelten, die gemäss Baureglement gegenüber Parzellengrenzen gelten. Für ebenerdige Anlagen und Anlagen bis 1.2 m gilt darüber hinaus ein Zonenabstand von 1.0 m. Die Abstände zur Landwirtschaftszone können, im Gegensatz zu den Grenzabständen, nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden.

4.3 Streichung Fachberatung

Mit der Fachberatung war ursprünglich vorgesehen, dass die Baubewilligungsbehörde in festgelegten Fällen eine unabhängige, beratende Fachinstanz beiziehen kann. Diese Fachberatung war insbesondere vorgesehen für Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern; zur Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; bei Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften oder für den Umbau, die Erweiterung und den Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Der Gemeinderat Thörigen hat sich entschieden, keine solche Fachberatung einzuführen und wo nötig die Beratung durch den Berner Heimatschutz und wo vorgegeben die kantonale Denkmalpflege in die Verfahren einzubeziehen. Folglich wird der Art. 25 aus dem Baureglement gestrichen und auch die Bestimmung in Art. 6, welche den Einbezug der Fachberatung in der Dorfzone verbindlich vorgab.

4.4 Präzisierung der Anforderungen an «wohnygienisch tragbare Verhältnisse»

In einzelnen Baubewilligungsverfahren hat sich die Frage gestellt, was unter dem «Nachweis für wohnygienisch tragbare Verhältnisse» verstanden wird, der in Art. 10 bei der Unterschreitung des üblichen Gebäudeabstands verlangt wird. In einer Fussnote wird neu präzisiert, dass dabei nachgewiesen werden muss, dass trotz der Unterschreitung eine ausreichende Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen gemäss den Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung gewährleistet werden muss.

4.5 Vorspringende Gebäudeteile

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Gemeinde darauf hingewiesen, dass mit den im aktuellen Reglement festgelegten Grenzabständen (3 m) und dem Mass für vorspringende Gebäudeteile (1.5 m) die Einhaltung der zivilrechtlichen Abstände gemäss EG ZGB nicht in jedem Fall gewährleistet ist. Das Mass für vorspringende Gebäudeteile wird aus diesem Grund auf 1.2 m reduziert, damit es zu keinen Widersprüchen zwischen öffentlichem und privatem Baurecht kommen kann.

5 Aufhebung Überbauungspläne

Im Zuge der Einführung des elektronischen Planerlassverfahrens (ePlan) im Kanton Bern wurden die Gemeinden gebeten, ihre Nutzungsplanungen zu überprüfen, nicht mehr benötigte Pläne zu entfernen, eventuelle Widersprüche zu bereinigen und Änderungen zu konsolidieren. In der Gemeinde Thörigen betrifft dies vier Überbauungspläne, die zur Erschliessung verschiedener Quartiere erlassen wurden.

- Überbauungsplan «Erschliessung Längacher–Längacher–Bühl» (1998)
- Überbauungsplan «Brunnacher» (1988)
- Überbauungsplan «Postweg» (1986)
- Detailerschliessungsplan «Postweg» (1986)

Die Überbauungspläne wurden umgesetzt, indem die vorgesehenen Strassen erstellt, ausparzelliert und ins Eigentum der Gemeinde überführt wurden. Auch die in den Plänen dargestellten Einzonerungen sind erfolgt. Damit haben die Überbauungspläne ihre Funktion erfüllt und können im Sinne einer Planhygiene aufgehoben werden. Die Aufhebung ist im angepassten Baureglement aufgeführt und wird zudem durch die Gemeindeversammlung separat zu beschliessen sein.

6 Verfahren

Die Anpassung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG.

6.1 Öffentliche Mitwirkung

Für die von den Einzonungen von weitgehend überbautem Gebiet betroffenen Gemeinden wurde im Februar 2024 eine Informationsveranstaltung durchgeführt, an der sie im Detail über die Änderungen informiert wurden. Nach dem Entwurf der Änderungen wurden die Unterlagen in einer Mitwirkungsaufgabe auf der Gemeindeverwaltung aufgelegt und waren im Internet einsehbar.

6.2 Vorprüfung

[folgt]

6.3 Auflage, Einsprachen und Beschluss

[folgt]

6.4 Genehmigung

[folgt]

7 Anhang

7.1 Interessenabwägungen zur Umsetzung der aktualisierten Gefahrenkarte

Eine Interessenabwägung erfolgt nur für Baulandreserven, die sich vollständig oder teilweise in einem blauen Gefahrengebiet befinden. Baulandreserven, die neu in einem gelben Gefahrengebiet liegen oder von blau auf gelb zurückgestuft wurden, werden dagegen nicht einzeln behandelt.

Interessenabwägung	Gefahrenkarte alt (Schraffur) und neu (Fläche)
<p>Parzelle Nr. 533, Wohn/Gewerbezone WG2, bisher überwiegend gelb, neu teilweise blau</p> <p>Die erweiterte blaue Fläche am Rand der Parzelle ist nahezu deckungsgleich mit dem Gewässerraum des Dorfbachs und darf entsprechend nicht bebaut werden. Durch die Lage mitten in der bestehenden Bebauung bietet sich eine Auszonung zudem nicht an. Mit der Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts am Stoffebach wird wieder eine Verbesserung der Situation erwartet.</p> <p>Umsetzung: Keine Massnahme</p>	
<p>Parzelle Nr. 599, Wohn/Gewerbezone WG2, bisher gelb/blau, neu gelb/blau</p> <p>Die neu blaue Fläche ist terrainbedingt (Mulde) und kann durch eine entsprechende Geländegestaltung und Berücksichtigung bei der Anordnung von Gebäudeöffnungen bei einer Überbauung entschärft werden.</p> <p>Umsetzung: Keine Massnahme</p>	
<p>Parzelle Nr. 499, Wohn/Gewerbezone WG2, bisher gelb/blau, neu gelb/blau</p> <p>In der überarbeiteten Gefahrenkarte wurde die Fläche mit mittlerer Gefährdung (blau) durch Wasser verringert. Sie erstreckt sich lediglich entlang des Parzellenrands und innerhalb des minimal einzuhaltenden Bauabstandes zur Strasse.</p> <p>Umsetzung: Keine Massnahme</p>	

Parzelle Nr. 824, Zone für öffentliche Nutzung ZöN, bisher gelb/blau, neu gelb/rot

Die neu rote Fläche ist terrainbedingt und kann mit einer entsprechenden Geländegestaltung bei einer weiteren Überbauung entschärft werden. Die ansonsten festgestellte Gefährdung durch Wasser auf der Parzelle wurde von blau auf gelb reduziert.

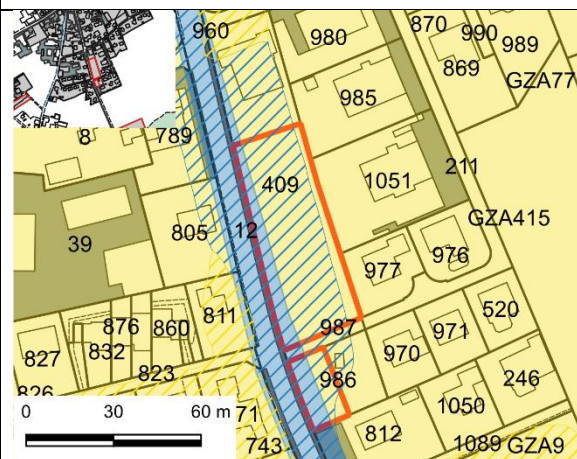
Umsetzung: Keine Massnahme



Parzelle Nr. 409, Wohn/Gewerbezone WG2, bisher blau, neu gelb/blau

Die Fläche mit mittlerer Gefährdung (blau) durch Wasser wurde in der überarbeiteten Gefahrenkarte reduziert. Sie besteht nur noch randlich entlang der Strasse und kann durch eine geeignete Bebauung entschärft werden. Durch die Lage in der bestehenden Bebauung bietet sich eine Auszonung zudem nicht an.

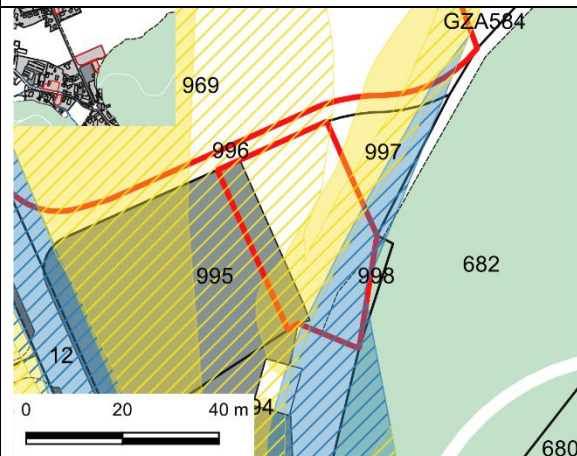
Umsetzung: Keine Massnahme



Parzelle Nr. 995, Arbeitszone A, bisher gelb/blau, neu gelb/blau

Die festgestellte mittlere Gefährdung (blau) durch Hangrutsche betrifft die Parzelle randlich. In diesem Bereich gilt ohnehin ein Waldabstand, womit die zulässigen Bauten und Nutzungen stark eingeschränkt sind. Die Gefahr kann mit einer geeigneten Bebauung entschärft werden.

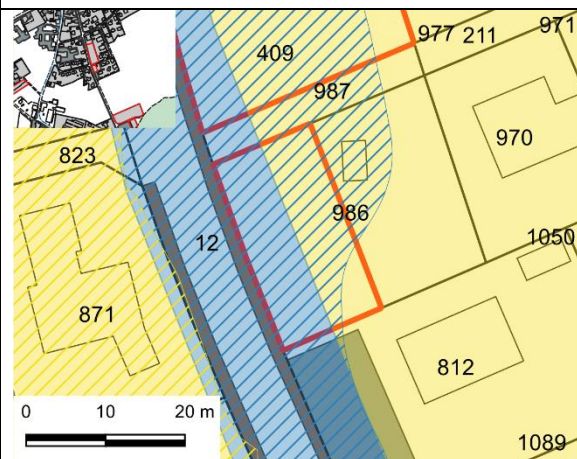
Umsetzung: Keine Massnahme



Parzelle Nr. 986, Wohn/Gewerbezone WG2, bisher gelb/blau, neu gelb/blau

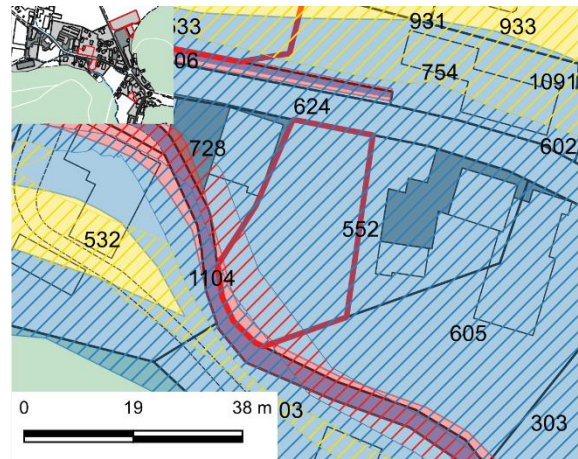
Die Fläche mit mittlerer Gefährdung (blau) durch Wasser wurde in der überarbeiteten Gefahrenkarte reduziert. Sie besteht nur noch randlich entlang der Strasse und kann durch eine geeignete Bebauung entschärft werden. Durch die Lage in der bestehenden Bebauung bietet sich eine Auszonung zudem nicht an.

Umsetzung: Keine Massnahme



Parzelle Nr. 552, Wohn/Gewerbezone WG2, bisher blau/rot, neu blau/rot

Die Parzelle weist eine mittlere (blau) bis randlich erhebliche (rot) Überschwemmungsgefahr durch den Stoffenbach auf. Historische Ereignisse zeigen, dass das gesamte Gebiet betroffen ist, sodass parzellenbezogene Massnahmen allein nicht ausreichen, um die Gefährdung vollständig zu entschärfen. Eine Auszonung erscheint trotz der Gefährdung nicht angezeigt, da es sich um eine Baulücke in einem ansonsten bebauten Gebiet handelt. Mit der Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts am Stoffebach wird wieder eine Verbesserung der Situation erwartet.

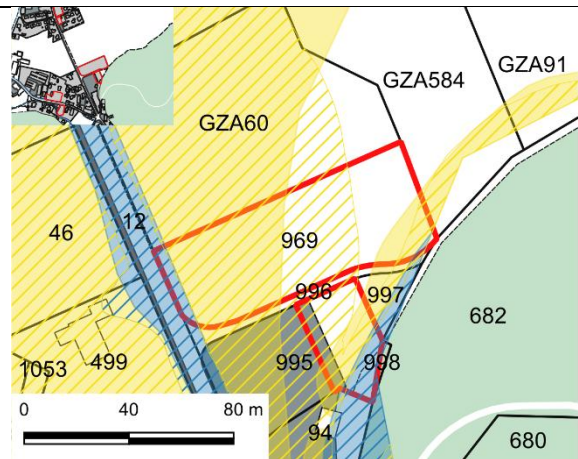


Umsetzung: Keine Massnahme

Parzelle Nr. 969, Arbeitszone A, bisher gelb/blau, neu gelb/blau

Eine mittlere Gefährdung durch Hangrutsche besteht nur am äussersten Rand und in einem Bereich des im Falle einer Überbauung minimal einzuhaltenden Grenzabstandes.

Umsetzung: Keine Massnahme



Parzelle Nr. 548, Wohn/Gewerbezone WG2 (angepasst), bisher gelb, neu gelb/blau

Es besteht eine randliche mittlere Gefährdung durch Wasser und in grösseren Teilen eine geringe Gefährdung ebenfalls durch Wasser. Im Falle einer Überbauung muss die Gefahr durch eine geeignete Bebauung entschärft werden. Wie die Situation auf der überbauten Nachbarparzelle 488 zeigt, ist dies möglich.

Mit der Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts am Stoffebach wird wieder eine Verbesserung der Situation erwartet.

Umsetzung: Keine Massnahme

