



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.: 2025.DIJ.6522

17. September 2025

## **Thierachern; Änderung Überbauungsordnung Nr. 5 "Blumensteinstrasse", Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 17. April 2025, mit letzten Aktenergänzungen (Mitwirkung) vom 2. Juli 2025, sind bei uns die Änderungen der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 5 «Blumensteinstrasse» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Überbauungsplan 1:500 vom 27. Februar 2025
- Änderung Überbauungsvorschriften vom 27. Februar 2025
- Erläuterungsbericht inkl. Mitwirkung vom 20. Mai 2025
- Bebauungskonzept vom 10. November 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht Wasser und Abfall vom 22. Mai 2025
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I, Stellungnahme vom 30. Mai 2025
- Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 30. Mai 2025

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 Überbauungsordnung «Blumensteinstrasse» wurde im Jahr 2001 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Diese UeO besteht aus dem Arealteil West (Landi) und dem Arealteil Ost (Wohn- und Gewerbegebäuden).

Die heute rechtskräftige UeO entspricht jedoch nicht mehr den aktuellen Grundsätzen der Raumplanung. Insbesondere die Siedlungsentwicklung nach innen wird mit den heute geltenden Vorschriften verhindert.

Die Gemeinde hat daher in einem ersten Schritt ein Bebauungskonzept für das Areal Ost erarbeiten lassen. Mit diesem Bebauungskonzept wurde das aus ortsbaulicher Sicht verträgliche Nutzungsmass eruiert. Dieses Bebauungskonzept bildete die Grundlage der vorliegenden Änderung der Überbauungsordnung. Zudem werden im Areal West kleinere Anpassungen vorgenommen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung der UeO Nr. 5 «Blumensteinstrasse» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 3. Kantonsstrasse

An der Grenze zur Kantonsstrasse wird gemäss Art. 16 Abs. 2 UeV ein Trottoir erstellt. Der Oberingenieurkreis I befürwortet die Ergänzung der Fusswegverbindung auf der Nordseite der Kantonsstrasse bis zum Landi-Areal. Mit dem Projekt «Sanierung Strasse im Cheer» wird ab der Einmündung Möслиweg bis zur Einmündung Parzelle Nr. 614 auf dieser Strassenseite ein Trottoir mit einer Breite von 1.50 m erstellt. Auf Grund der Linienführung und des Verkehrsaufkommens genügt die in den Überbauungsvorschriften festgelegte Mindestbreite des Trottoirs von 1.20 m in der vorliegenden Situation nicht. Um zudem auf der Nordseite der Kantonsstrasse eine kontinuierlichen Trottoirbreite zu gewährleisten, ist die Breite in den Vorschriften auf 1.50 m festzulegen. (**GV**)

Gemäss Art. 6 Abs. 2 UeV sind im Aussenbereich bauliche Massnahmen für den Lärmschutz resp. Einfriedungen an der Grenze zur Kantonsstrasse mit einem Grenzabstand von 0.5 m zugelassen. Da in diesem Bereich das bereits erwähnte Trottoir erstellt wird, ist diese Bestimmung nicht umsetzbar. Die Vorschriften sind entsprechend anzupassen. (**GV**)

Der Strassenabstand nach Art. 80 SG gilt sowohl für alle unter- und oberirdischen Bauten und Anlagen wie auch für vorspringende Gebäudeteile. Die Bestimmungen in Art. 12 UeV sind bezüglich dem Strassenabstand entsprechend zu präzisieren. (**GV**)

Der Oberingenieurkreis I weist darauf hin, dass die im Überbauungsplan dargestellten Sichtlinien nicht mehr der aktuell gültigen Norm VSS 40 273 entsprechen. Aufgrund der Tatsache, dass im Baubewilligungsverfahren die normgeforderten Sichtverhältnisse nachzuweisen sind, empfehlen wir dringend, diese bereits im Überbauungsplan zu aktualisieren. (**E**)

#### **4. Änderungen Überbauungsplan**

Der «alte Zustand» stellt nicht den aktuell rechtsgültigen Überbauungsplan dar. Die letzte Änderung wurde am 27. Dezember 2016 genehmigt. Im hier abgebildeten Überbauungsplan «alter Zustand» fehlen gegenüber dem Überbauungsplan vom 27. Dezember 2016 z.B. das Baufeld für unterirdische Einstellhallen, Zufahrten etc. Dies ist zu bereinigen. (**GV**)

Es sind nicht alle neuen Festlegungen vermasst/georeferenziert (z.B. Veloabstellplätze, Kehrichtsammelplatz, Zu- und Wegfahrt, Trottoir etc.). Dies ist nachzuholen. (**GV**)

Es werden auch ausserhalb der Wirkungsbereiche («Wirkungsbereich der Änderung Ost» und «Wirkungsbereich der Änderung West, Landi») am Plan Änderungen vorgenommen. Dabei handelt es sich beispielsweise um die bestehenden Bauten. Werden Wirkungsbereiche der Änderungen abgebildet, müssen diese konsequenterweise auch alle Anpassungen umfassen. (**GV**)

#### **5. Weitere Empfehlungen und Hinweise**

##### **5.1 Strassenlärm**

Im Baubewilligungsverfahren wird nachzuweisen sein, dass die Vorgaben nach Art. 31 LSV eingehalten werden können. Eine Ausnahmebewilligung gestützt auf Art. 31 Abs. 2 LSV fällt nur dann in Betracht, wenn sichergestellt ist, dass sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen umgesetzt wurden. (**H**)

##### **5.2 Luftreinhaltung**

Die Planung stellt aufgrund ihres nutzungsabhängigen Verkehrserzeugungspotentials die lokale Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht in Frage und trägt den Belangen der Luftreinhaltung im Bereich Strassenverkehr genügend Rechnung. (**H**)

##### **5.3 Belastete Standorte**

Die vorgesehene Änderung der Überbauungsordnung tangiert den im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Standort mit der Nr. 09410013 (Parzelle Nr. 770). Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbereich 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**)

##### **5.4 Kanalisation Industrie und Gewerbe**

Bei allen Projekten ist darauf zu achten, dass die Kapazität der Schmutz- oder/und Mischwasserkanalisation ausreicht, um die Auflagen gemäss Merkblatt «Entwässerung von Industrie- und Gewerbeliegenschaften» einhalten zu können. (**H**)

## **6. Weiteres Vorgehen**

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die Planung 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). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

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).

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 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**

17.09.2025 12:27

Geregeltes elektronisches Siegel · [www.be.ch/signatur](http://www.be.ch/signatur)  
Cachet électronique réglementé · [www.be.ch/signature](http://www.be.ch/signature)

Beat Michel  
Raumplaner

#### Fachberichte

- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht Wasser und Abfall vom 22. Mai 2025
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I, Stellungnahme vom 30. Mai 2025
- Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 30. Mai 2025

#### Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro ecoptima AG

#### Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Thun
- Amt für Wasser und Abfall
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I
- Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Immissionsschutz