



**Kanton Bern**  
**Canton de Berne**

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

Javier Garcia Gutiérrez  
+41 31 636 06 13  
javier.garciagutierrez@be.ch

G.-Nr.: 2022.DIJ.4815

29. November 2022

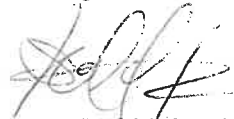
## Verfügung

**Neuenegg; Überbauungsordnung «Freizeitzentrum Steinige Brücke Thörishaus» sowie geringfügige Änderung des Zonenplans und des Baureglements (ZPP Nr. 14) Genehmigung gemäss Art. 61 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)**

1. Die vom Gemeinderat von Neuenegg am 8. November 2021 beschlossene Überbauungsordnung «Freizeitzentrum Steinige Brücke Thörishaus» sowie die von ihm gleichentags beschlossene geringfügige Änderung des Zonenplans und des Baureglements (ZPP Nr. 14) wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**, wobei von Amtes wegen und mit Zustimmung der Gemeinde:
  - in der Legende des Überbauungsplanes bei der Signatur zur Wald-Baulinie das Wort «bestehende» gestrichen wird.
  - in Art. 5 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 3 der Überbauungsvorschriften das Wort «bestehende/r» vor Wald-Baulinie gestrichen wird.
  - in Art. 5 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften der bei der Wald-Baulinie genannte Gesetzesartikel von «Art. 10 Abs. WaG» auf «Art. 26 Abs. 2 KWaG» geändert wird.
  - in Art. 7 Abs. 3 der Überbauungsvorschriften das Datum der alten Wald-Baulinie «22.09.1997» gestrichen wird.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen eingereicht worden sind.
3. Es wird zudem davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 8. November 2021 keine Beschwerde gegen die geringfügige Änderung des Zonenplans und des Baureglements (ZPP Nr. 14) erhoben worden ist.
4. Es wird festgestellt, dass die Gemeinde Neuenegg die rubrizierte Nutzungsplanung in digitaler Form gemäss Art. T4-1 Abs. 3 BauG eingereicht hat.
5. Die Gemeinde Neuenegg wird angewiesen, diese Genehmigung nach Eintritt der Rechtskraft unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekanntzumachen (Art. 110 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1] resp. Art. 45 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 [GV; BSG 170.111]).

6. Die Gemeinde Neueneegg wird angewiesen, die Verfügungen und Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Planungsvorteilen inkl. allfälligem Nachweis der Schätzung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zu eröffnen (Art. 120b Abs. 1 BauV).
7. Es werden weder Gebühren (Art. 17 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung [GebV; BSG 154.21]) erhoben, noch Parteikosten gesprochen (Art. 107 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]).
8. Diese Verfügung wird **mit gewöhnlicher Post** eröffnet:
  - der Gemeinde Neueneegg unter Beilage der genehmigten Überbauungsordnung «Freizeit-zentrum Steinige Brücke Thörishaus» sowie der Änderung des Zonenplans und des Bau-reglements (ZPP Nr. 14) (2 Ex.).
9. Diese Verfügung wird **mit gewöhnlicher Post** mitgeteilt:
  - dem Regierungsstatthalteramt Bern–Mittelland (1 Ex.); und
  - dem Rechtsamt der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (1 Ex.).
10. Diese Verfügung wird **per E-Mail** mitgeteilt:
  - der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung amtliche Bewertung der Grundstücke
  - dem Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II;
  - dem Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Mittelland;
  - dem Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung;
  - dem Amt für Wasser und Abfall;
  - dem Zweckverband Region ARA Sensetal;
  - AGR/O+R: KON;
  - AGR/KPL.
11. Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Überbauungsordnung «Freizeit-zentrum Steinige Brücke Thörishaus» sowie der Änderung des Zonenplans und des Bau-reglements (ZPP Nr. 14) sind für das Archiv des Amtes für Gemeinden und Raumordnung bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Simona Robbi, Rechtsanwältin  
Teamleiterin

#### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern, Münster-gasse 2, Postfach, 3000 Bern 8, schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.



Gemeinde Neuenegg

## **Änderung Artikel 37 Gemeindebaureglement ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus**

---

Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

### **Genehmigung**

rot markiert = Änderungen / neue Bestimmungen

Bern, 30. Mai 2022

1168\_390\_GBR\_Art37\_220530.docx

## Artikel 37, Gemeindebaureglement

Die Vorschriften der Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus) werden im Gemeindebaureglement der Gemeinde Neueneegg wie folgt geändert:

### GBR Artikel 'ALT'

<b>D Besondere baurechtliche Ordnungen</b>	
ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus	<p><b>Art. 37</b></p> <p><i>Zweck</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Schaffung einer Campinganlage für Dauer-, Saison- und Durchgangscamper.</li> <li><sup>2</sup> Integration der Freizeitanlage in die empfindliche Uferlandschaft.</li> <li><sup>3</sup> Sicherung eines Erschliessungskorridors und einer öffentlichen Langsamverkehrsverbindung in Ost-West-Richtung.</li> <li><sup>4</sup> Integration der bestehenden Wohnnutzung in die Freizeitanlage, inkl. begrenzter Ausdehnung der Nutzungsmöglichkeiten.</li> <li><sup>5</sup> Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.</li> </ol> <p><i>Art und Mass der Nutzung</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><sup>6</sup> Ca. 15% der Fläche für Bauten und Anlagen zum Betrieb des Campingplatzes: Gastgewerbe, Verkauf und Gemeinschaftseinrichtungen (u.a. Sanitäranlagen, Spielplatz); Masse gemäss Wohnzone W2 Art. 13 GBR.</li> <li><sup>7</sup> Ca. 85% der Fläche für Campingbauten wie Wohnwagen, Mobilheime und Zelte: davon ca. 2/6 für Dauercamper, ca. 3/6 für Saisonplätze und ca. 1/6 für Passantenplätze.</li> <li><sup>8</sup> Die Beibehaltung der bestehenden Wohnnutzung auf Parzelle 102 ist zulässig. Eine partielle Umnutzung zu Gastgewerbebezwecken ist gestattet. An- und Erweiterungsbauten sind im Rahmen von 30% der bestehenden BGF möglich.</li> </ol> <p><i>Gestaltungsgrundsätze</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><sup>9</sup> Die Gemeinschaftseinrichtungen sind an zentraler, gut erreichbarer Lage zu positionieren.</li> <li><sup>10</sup> Bei der Aussenraumgestaltung ist auf einen rücksichtsvollen Übergang in die umgebende Landschaft (Flussufer, Wald) zu achten. Die Campinganlage ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen.</li> </ol> <p><i>Erschliessung</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><sup>11</sup> Die Erschliessungsanlagen sind zweckmässig und flächenspa-</li> </ol>

	<p>rend anzulegen.</p> <p><sup>12</sup> Das Areal wird von Westen mittels einer privaten Erschliessungsstrasse erschlossen, welche mit der bestehenden Einmündung (Zufahrt Liegenschaft Freiburgstrasse Nr. 22, Wegverbindung Sensebrücke) abzustimmen ist.</p> <p><sup>13</sup> Für den Fall einer Siedlungserweiterung im Südosten ist durch die Campinganlage ein Erschliessungskorridor frei zu halten.</p> <p><sup>14</sup> In Ost-West-Richtung ist ein durchgehender öffentlicher Langsamverkehrsweg mit sinnvollen Anschlüssen an das übergeordnete Wegnetz sicherzustellen.</p> <p><i>Besonderes</i></p> <p><sup>15</sup> Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und teilweise rotes Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO bzw. Baugesuch nachzuweisen, dass die in Art. 56 und 57 GBR formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.</p> <p><i>Empfindlichkeitsstufe: II</i></p> <p><i>Bestehende UeO nach Art. 88 BauG</i></p> <p><sup>16</sup> Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UEO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.</p>
--	--

**GBR Artikel 'NEU'**

<b>D Besondere baurechtliche Ordnungen</b>	
ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus	<p><b>Art. 37</b></p> <p><i>Zweck</i></p> <p><sup>1</sup> Schaffung einer Campinganlage für Dauer-, Saison- und Durchgangscamper.</p> <p><sup>2</sup> Integration der Freizeitanlage in die empfindliche Uferlandschaft.</p> <p><sup>3</sup> <b>Sicherung einer öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung.</b></p> <p><sup>4</sup> Integration der bestehenden Wohnnutzung in die Freizeitanlage, inkl. begrenzter Ausdehnung der Nutzungsmöglichkeiten.</p> <p><sup>5</sup> <b>Sicherstellung der erforderlichen Gewässerräume</b></p> <p><sup>6</sup> Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.</p> <p><i>Art und Mass der Nutzung</i></p> <p><sup>7</sup> <b>Für die Bereiche ausserhalb der Gewässerräume gelten folgende Bestimmungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Auf ca. 20% der Fläche können Gebäude, Kleinbauten, Anbauten und Anlagen zum Betrieb des Campingplatzes errichtet werden: Gastgewerbe, Verkauf und Gemeinschaftseinrichtungen (u.a. Sanitäranlagen, Spielplatz, Erschliessung, Grünbereiche); <del>Masse gemäss Wohnzone W2 Art. 13 GBR.</del></b> Gebäude: Fassadenhöhe traufseitig 7.5 m; Fassadenhöhe giebelseitig 10.0 m, Gebäudelänge 35.0 m, kleiner Grenzabstand 3.0 m, grosser Grenzabstand 8.0 m, Gebäudeabstand 6.0 m. Klein- und Anbauten: Anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m<sup>2</sup>, Fassadenhöhe traufseitig 4.0 m; Fassadenhöhe giebelseitig 6.0 m, Grenzabstand min. 3.0 m</li> <li>- <b>Auf ca. 80% der Fläche können Campingbauten wie Wohnwagen, Mobilehome und Zelte erstellt werden: davon ca. 30% für Dauercamper, ca. 65% für Saisonplätze und ca. 5% für Passantenplätze.</b></li> </ul> <p><sup>8</sup> Die Beibehaltung der bestehenden Wohnnutzung auf Parzelle 102 ist zulässig. Eine partielle Umnutzung zu Gastgewerbebezwecken ist gestattet. <del>An- und Erweiterungsbauten</del> <b>Erweiterungen des Gebäudes inklusive Anbauten</b> sind im Rahmen von 30% der bestehenden <b>Geschossfläche</b> möglich.</p> <p><i>Gestaltungsgrundsätze</i></p> <p><sup>9</sup> Die Gemeinschaftseinrichtungen sind an zentraler, gut erreichbarer Lage zu positionieren.</p> <p><sup>10</sup> Bei der Aussenraumgestaltung ist auf einen rücksichtsvollen Übergang in die umgebende Landschaft (Flussufer, Wald) zu achten. Die Campinganlage ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu</p>

	<p>durchgrünen.</p> <p><i>Erschliessung</i></p> <p><sup>11</sup> Die Erschliessungsanlagen sind zweckmässig und flächensparend anzulegen.</p> <p><sup>12</sup> Das Areal wird von Westen mittels einer privaten Erschliessungsstrasse erschlossen, welche mit der bestehenden Einmündung (Zufahrt Liegenschaft Freiburgstrasse Nr. 22, Wegverbindung Sensebrücke) abzustimmen ist.</p> <p><sup>13</sup> <del>Für den Fall einer Siedlungserweiterung im Südosten ist durch die Campinganlage ein Erschliessungskorridor frei zu halten.</del></p> <p><sup>14</sup> In Ost-West-Richtung ist eine durchgehende öffentliche Fuss- und Radwegverbindung mit sinnvollen Anschlüssen an das übergeordnete Wegnetz sicherzustellen.</p> <p><i>Besonderes</i></p> <p><sup>15</sup> Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und teilweise blaues und rotes Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO bzw. Baugesuch nachzuweisen, dass die in <del>Art. 56 und 57 GBR</del> Art. 6 BauG (insbesondere Art. 6 Abs. 3 für sensible Bauten) formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.</p> <p><i>Empfindlichkeitsstufe: II</i></p> <p><i>Bestehende UeO nach Art. 88 BauG</i></p> <p><sup>16</sup> Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UeO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.</p>
--	--

**Anhang Auszug aus der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)**

Gebäude	<b>Art. 2</b> Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.
Kleinbauten	<b>Art. 3</b> Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
Anbauten	<b>Art. 4</b> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
Fassadeflucht	<b>Art. 7</b> Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.
Fassadenlinie	<b>Art. 8</b> Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.
Projizierte Fassadenlinie	<b>Art. 9</b> Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.
Gebäudelänge	<b>Art. 12</b> Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
Fassadenhöhe	<b>Art. 15</b> Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
Grenzabstand	<b>Art. 22</b> Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
Gebäudeabstand	<b>Art. 23</b> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
Geschossflächenziffer	<b>Art. 28</b> <sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. <sup>2</sup> Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:



- a. Hauptnutzflächen (HNF),
- b. Nebennutzflächen (NNF),
- c. Verkehrsflächen (VF),
- d. Konstruktionsflächen (KF),
- e. Funktionsflächen (FF).

<sup>3</sup> Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt.

**Art. 30**

Überbauungsziffer

<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

<sup>2</sup> Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.







## Genehmigungsvermerke

Freiwillige Vorprüfung vom	17. Dezember 2020
Publikationen im Amtsblatt vom	23. März 2022
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	24. und 31. März 2022
Öffentliche Auflage vom	25. März bis 25. April 2022
- Einspracheverhandlung am	keine
- Erledigte Einsprachen	keine
- Unerledigte Einsprachen	keine
- Rechtsverwahrungen	keine

### **Beschlossen durch den Gemeinderat Neuenegg am**

**8. November 2021**

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin:

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

### **Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV**

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

14. Juli 2022

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Neuenegg, den

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden  
und Raumordnung am**

.....





Gemeinde Neunegg

## Änderung Zonenplan Siedlung

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs 7 BauV

---

## Zonenplanänderung ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus

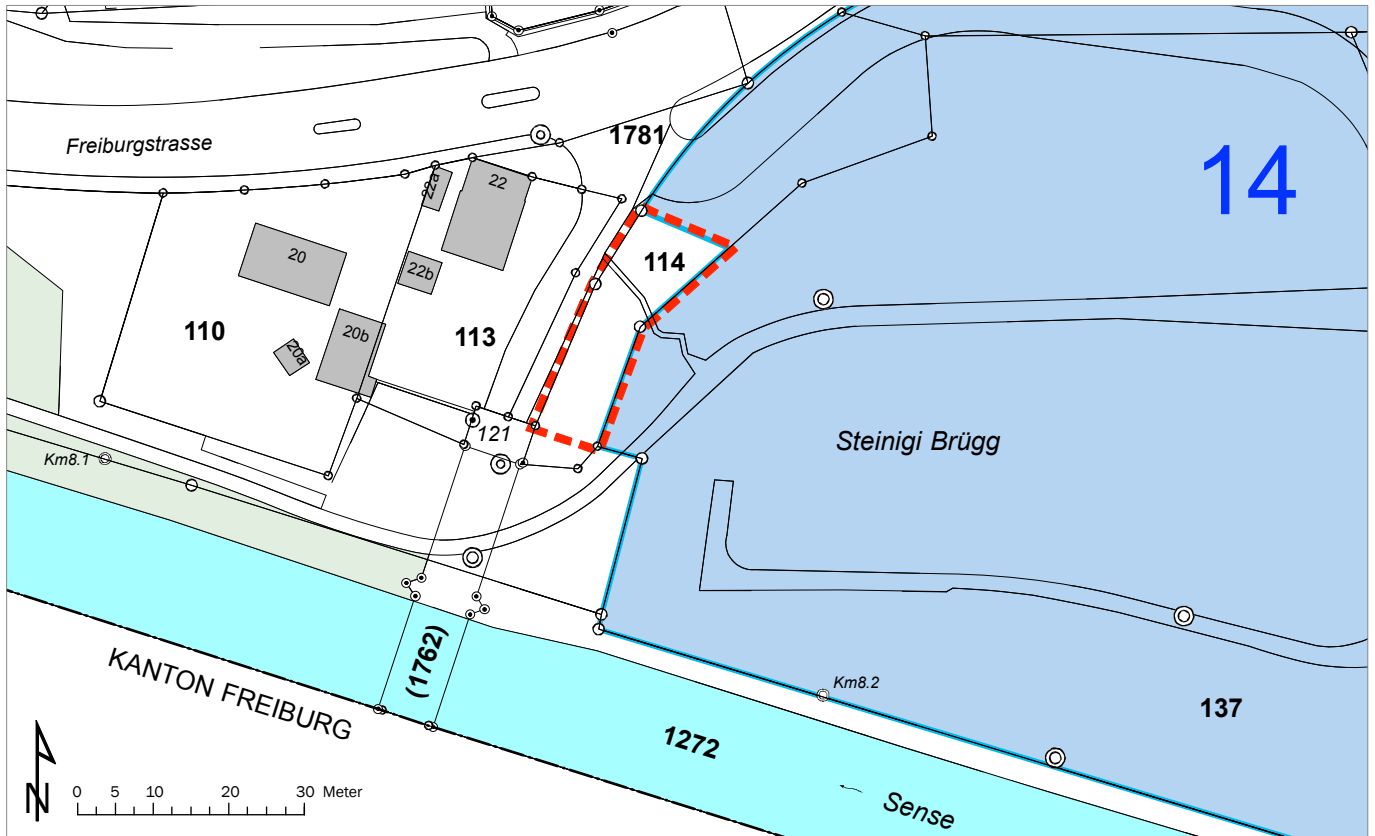
Genehmigung

Bern, 30. Mai 2022

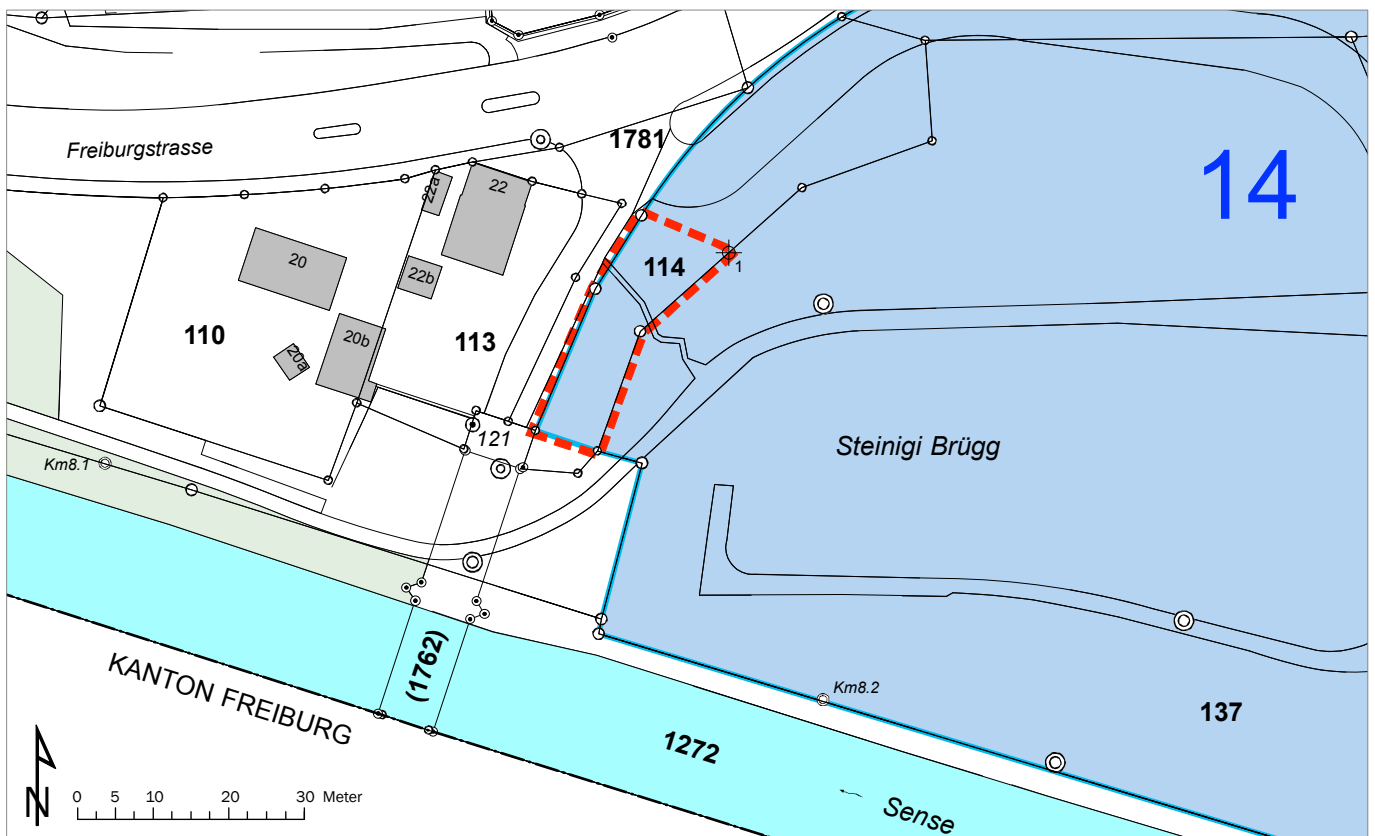
1168\_390\_5\_ZPAend\_ZPP14.vwx - RE/la/mo

Massstab: 1:1'000


Planformat: A4



neu




Legende

 Perimeter der Zonenplanänderung

Zonenordnung

 14 Zone mit Planungspflicht ZPP

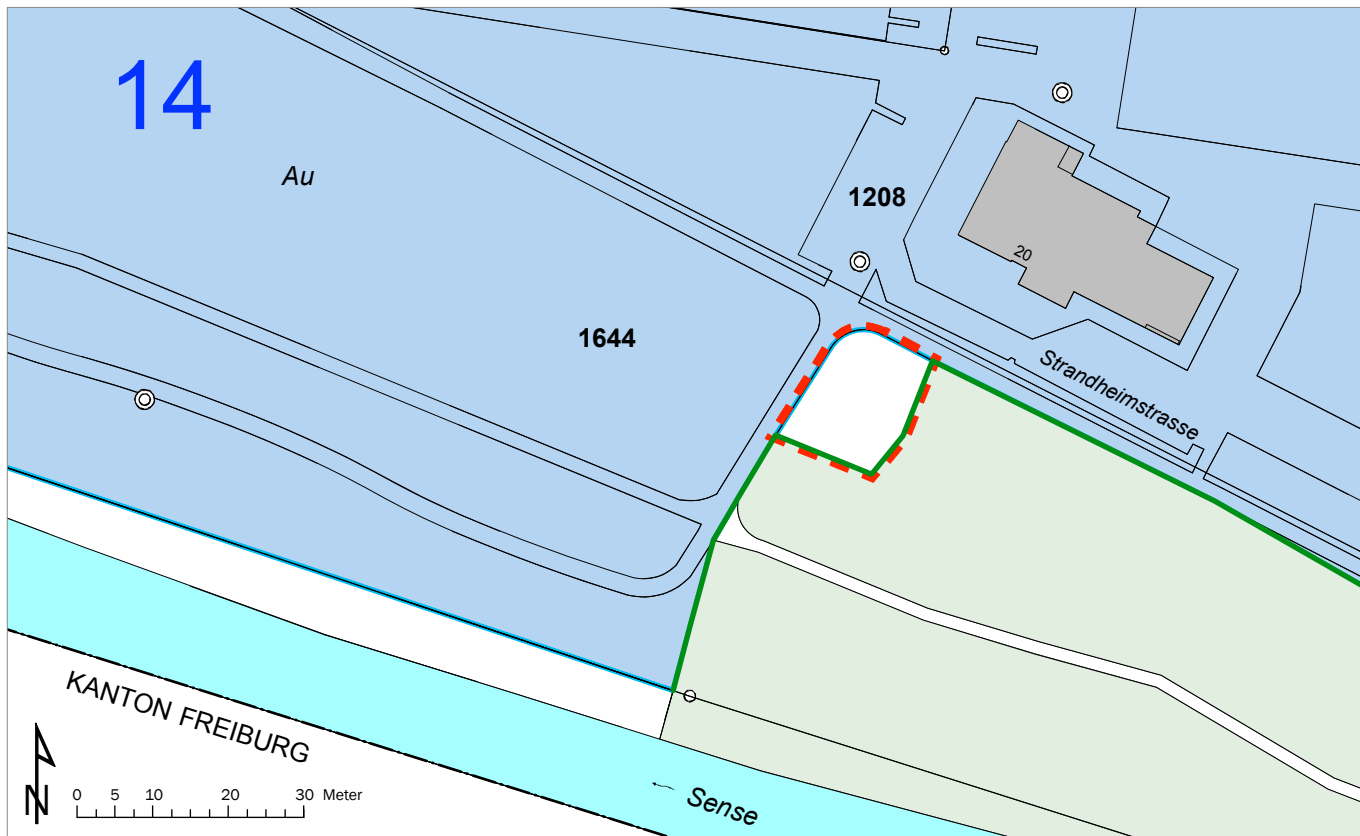
Koordinatenpunkt (LV95)

 1 E = 2'591'722.37 m N = 1'193'619.72 m

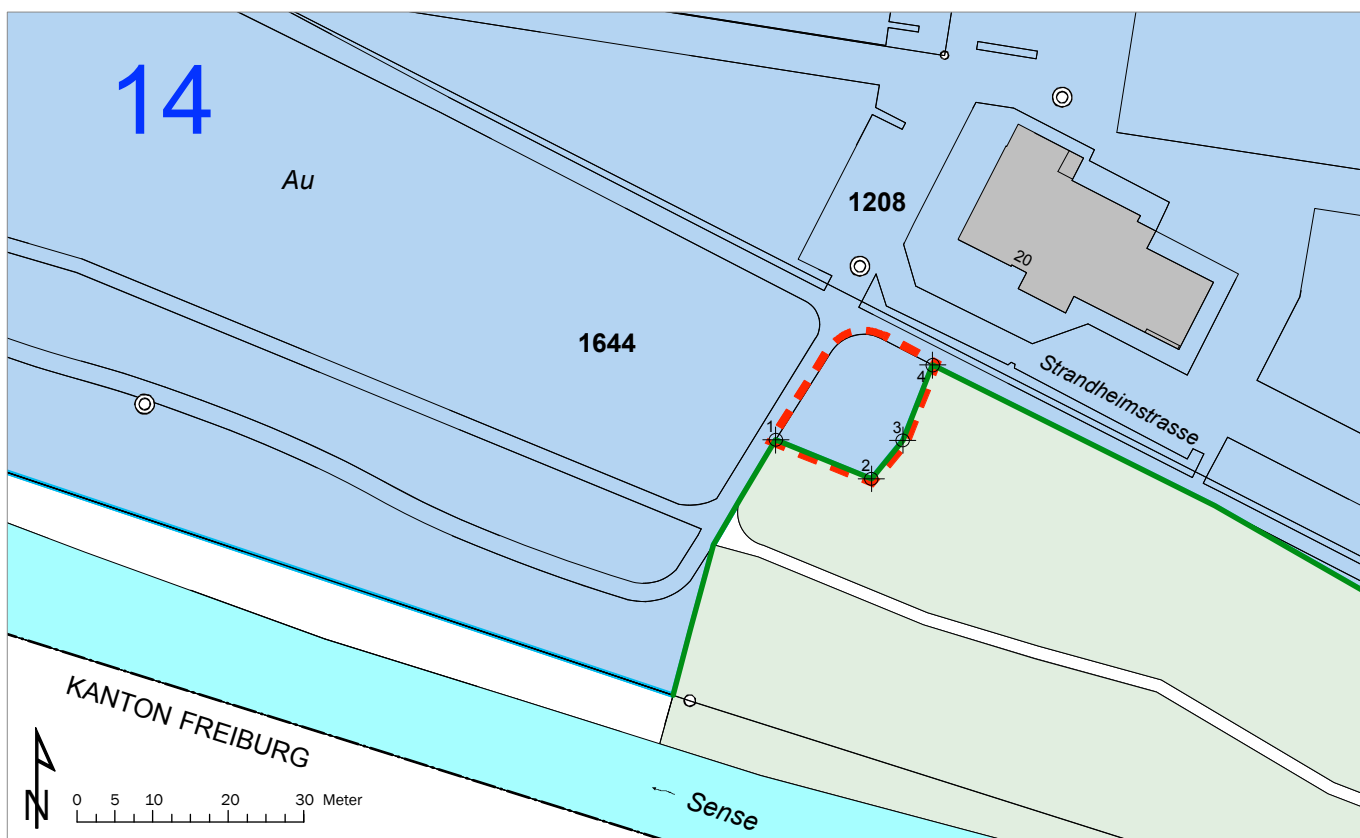
Quellenvermerk:

- Amtliche Vermessung der Gemeinde Neuenegg,  
Stand Mai 2020









neu



Übergeordnetes Recht, Hinweise

-  Kantonsgrenze
-  Bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
-  Wald
-  Sense

Koordinatenpunkte (LV95)

Point	Easting (m)	Northing (m)
1	2'591'988.62	1'193'518.27
2	2'592'001.26	1'193'513.12
3	2'592'005.41	1'193'518.23
4	2'592'009.37	1'193'528.15

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	17. Dezember 2020
Publikation im Amtsblatt vom	23. März 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	24. und 31. März 2022
Öffentliche Auflage vom	25. März bis 25. April 2022
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

**Beschlossen durch den Gemeinderat Neuenegg am 8. November 2021**

Namens der Einwohnergemeinde Neuenegg:

Die Präsidentin: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

### Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 14. Juli 2022

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Neuenegg, den .....

Der Gemeindeschreiber .....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden  
und Raumordnung am** .....