



Gemeinde Biglen

Kanton Bern

## Teilrevision Baureglement

Formelle Änderungen aufgrund Umsetzung BMBV



Abbildung 1: Orthofoto (Quelle RegioGis)

Stand: **Öffentliche Planauflage**

Die Teilrevision besteht aus:

- Baureglement

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht** (Bericht nach Art. 47 RPV)

**syntas**  
solutions

Syntas Solutions AG  
Planungs- und Prozessberatung  
Worbstrasse 180  
3073 Gümligen

Gümligen, 19. April 2023

## **Impressum**

---

### **Auftraggeberin:**

Gemeinde Biglen  
Hohle 19  
3507 Biglen

### **Auftragnehmerin:**

Syntas Solutions AG, Bern  
Planungs- und Prozessberatung  
Worbstrasse 180  
3073 Gümligen

### **Bearbeitung:**

Andreas Oestreicher  
Didier Rickenbacher

# Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Ausgangslage</b>	Seite 4
1.1.	Allgemeines	
1.2.	Weshalb eine Teilrevision?	
1.3.	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	
1.4.	Zielsetzung	
1.5.	Vorgehen	
2.	<b>Anpassung Baureglement</b>	Seite 5
2.1.	Grundlagen	
2.2.	Leitideen	
2.3.	Zu den Anpassungen im Einzelnen	
3.	<b>Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)</b>	Seite 12
4.	<b>Verfahren</b>	Seite 12
4.1.	Vorgehen	
4.2.	Information und Mitwirkung	
4.3.	Vorprüfung	
4.4.	Öffentliche Auflage	
4.5.	Beschlussfassung	
4.6.	Genehmigung	

## **Anhang**

1	Aktennotiz Startgespräch mit AGR vom 02.12.2021	
---	---	--

## 1. Ausgangslage

### 1.1. Allgemeines

Die heute geltende Ortsplanung, bestehend aus dem Zonenplan und dem Gemeindebaureglement, wurde am 28.01.2010 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern genehmigt. Am 24.02.2021 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern die Teilrevision der Grundordnung, bestehend aus der Änderung des Baureglements, Art. 524 Fliessgewässer, sowie des Zonenplans «Naturgefahren und Gewässerräume». Diese Teilrevision war infolge der übergeordneten Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes erforderlich.

Mit Beschluss vom 21.10.2020 genehmigte der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit von CHF 250'000.00 für die Ortsplanungsrevision 2021+. Die diesbezüglichen Arbeiten sind in Ausführung begriffen, bisher fanden zwei Bevölkerungsworkshops statt. Die Entwürfe der neuen Planungsinstrumente weisen den Stand «Mitwirkung» auf. Nach erfolgter Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens erfolgt die Vorprüfung durch die Amts- und Fachstellen des Kantons. Danach werden die bereinigten Planungsinstrumente öffentlich aufgelegt. Die Unterbreitung der revidierten Ortsplanung zur Behandlung und Beschlussfassung an die Gemeindeversammlung wird frühestens im Jahre 2024 möglich sein. Aufgrund der lange andauernden Bearbeitungsfristen beim Kanton muss damit gerechnet werden, dass es auch länger andauern könnte.

### 1.2. Weshalb eine Teilrevision?

Eine der Kernelemente der Ortsplanungsrevision ist die vom Kanton geforderte Anpassung des Baureglements an die neuen Bestimmungen über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (siehe nachfolgendes Kapitel 1.3). Diese Anpassung muss zwingend bis am 31.12.2023 rechtskräftig erfolgt sein.

Anlässlich dem sogenannten Startgespräch mit Vertretern des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom 02.12.2021 wurde auch die geforderte Anpassung der Messweisen behandelt. Dabei wurde ersichtlich, dass dies im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision nicht zeitgerecht bis am 31.12.2023 erfolgen kann.

Der Gemeinderat hat in der Folge deshalb entschieden, das heute noch geltende Baureglement an die Vorgaben der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern anzupassen. Die Anpassungen sind ausschliesslich formeller Natur. Dies bedeutet, dass weder an der Art und dem Mass der Nutzung Änderungen oder Anpassungen vorgenommen werden, um die Grundsätze über die Planbeständigkeit nicht zu verletzen. Die materiellen Anpassungen erfolgen im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision.

Die ausschliesslich formellen Anpassungen sind von grosser Bedeutung, damit auch nach dem 01.01.2024 ein rechtskräftiges Baureglement zur Behandlung von Baugesuchen zur Verfügung steht und nicht ein Baustopp entsteht.

### 1.3. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der am 01.08.2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt.

Ziel der IVHB bzw. der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Baumarkt vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Begriffen und

Messweisen zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse.

Den Gemeinden wurde eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2023 eingeräumt, um ihre Baureglementsbestimmungen zu überprüfen und allenfalls anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV). Eine Missachtung dieser Frist würde danach aufgrund der fehlenden Regelung der verschiedenen Masse faktisch zu einem Baustopp führen.

#### 1.4. Zielsetzung

Ziel ist es, wie im Kapitel 1.2 vorumschrieben, über ein angepasstes Baureglement zu verfügen, um auch nach dem 01.01.2024 Baugesuche beurteilen und behandeln zu können.

#### 1.5. Vorgehen

Die Umsetzung der BMBV erfolgt auf der Grundlage des rechtskräftigen Baureglements. Wo die Messweisen gegenüber den bisherigen abweichen, werden die dazugehörigen Masse entsprechend überprüft und allenfalls angepasst und ergänzt. Die Teilrevision erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Seit dem Jahre 2010, als das heutige Baureglement genehmigt wurde, sind verschiedentlich Änderungen vorgenommen worden. Diese Änderungen werden in das überarbeitete neue Reglement überführt.

## 2. Anpassung Baureglement

### 2.1. Grundlagen

Als Grundlagen für die Anpassungen an die BMBV dienen überdies die Erläuterungen und Praxisempfehlungen zur Umsetzung in kommunalen Baureglementen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 17.10.2011 sowie vom 01.03.2018.

### 2.2. Leitideen

Entsprechend der Zielsetzung zur Revision des Baureglements sollen die Bestimmungen im Wesentlichen in unveränderter Form weitergeführt werden, soweit sie nicht zwingend an die BMBV oder aufgrund anderem übergeordneten Recht angepasst werden müssen.

Dort wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, wurde darauf geachtet, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht. Entsprechend den Resultaten werden die Masse derart angepasst, dass gegenüber heute keine grundlegenden Änderungen zu erwarten sind.

### 2.3. Zu den Anpassungen im Einzelnen

Im überarbeiteten Baureglement sind die Änderungen wie folgt dargestellt:

- Anpassung BMBV (neu / gestrichen)
- Bereits genehmigte Baureglementsänderungen / Hinweise auf geltendes Recht
- Materielle Änderungen

#### **Massgebendes Terrain**

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» ist nicht mehr zulässig und ist durch den Begriff «massgebendes Terrain» zu ersetzen. Materiell ändert sich dabei wenig. Das massgebende Terrain bestimmt sich im Wesentlichen wie der gewachsene Boden:

«Art. 1 BMBV

<sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

<sup>2</sup> Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

<sup>3</sup> Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend. »

### Gebäude

Die Gebäude weisen eine durch die Gemeinde festgelegte maximale Grösse auf, die mit Höhenmassen, Längen- und Breitenmassen umschrieben werden. Sie bleiben bis auf leichte Anpassungen der Fassadenhöhen traufseitig  $F_h$  tr unverändert.

### An- und Kleinbauten

Die bisherigen unbewohnten An- und Nebenbauten werden durch die in der BMBV vorgesehenen unbewohnten An- und Kleinbauten ersetzt. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, bei Kleinbauten handelt es sich insbesondere um Garagen, Geräteschuppen, Garten- und private Gewächshäuser und dergleichen. An- und Kleinbauten dürfen in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten.

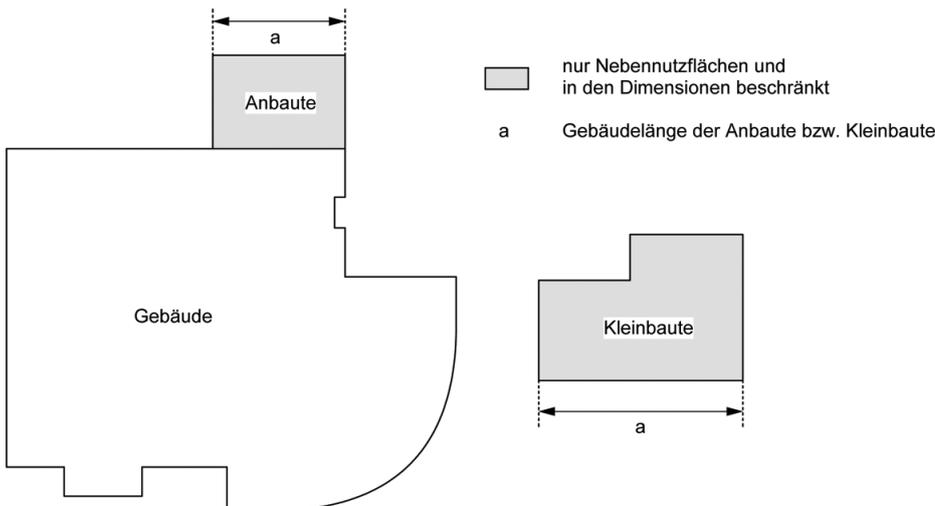


Abb. Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

### Unterirdische Bauten (UIB)

Unterirdische Bauten liegen, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain. Unter Geländer und Brüstungen werden hier Konstruktionen verstanden, welche der Absturzsicherung von Personen bei den Zugängen dienen.

### Unterniveaubauten (UNB)

Unterniveaubauten ragen höchstens bis zum von der Gemeinde festgelegten zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinaus.

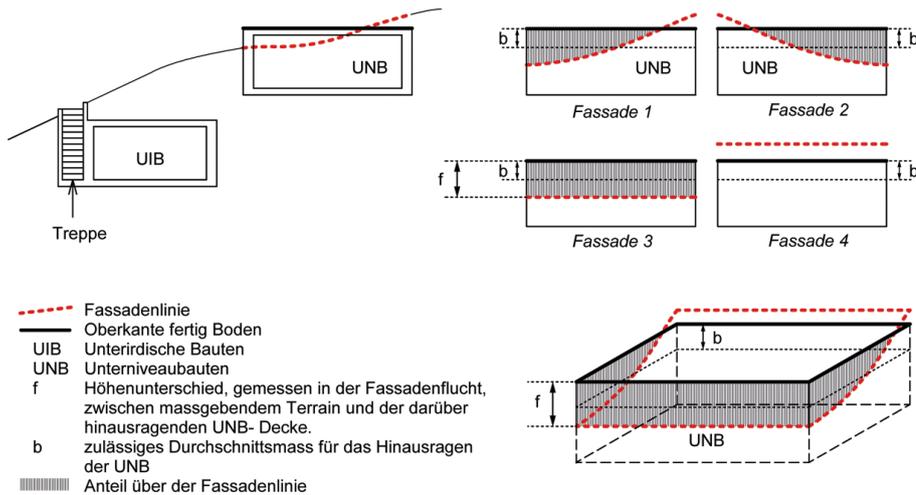


Abb. Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

### Fassadenflucht

Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar. Sie verläuft ausserkant der fertigen Fassade und dient zur Bestimmung der Fassadenlinie sowie zur Definition des Attikageschosses.

### Fassadenlinie

Die Fassadenlinie dient zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse.

### Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite. Bei ebenem Gelände entspricht die Fassadenlinie der projizierten Fassadenlinie.

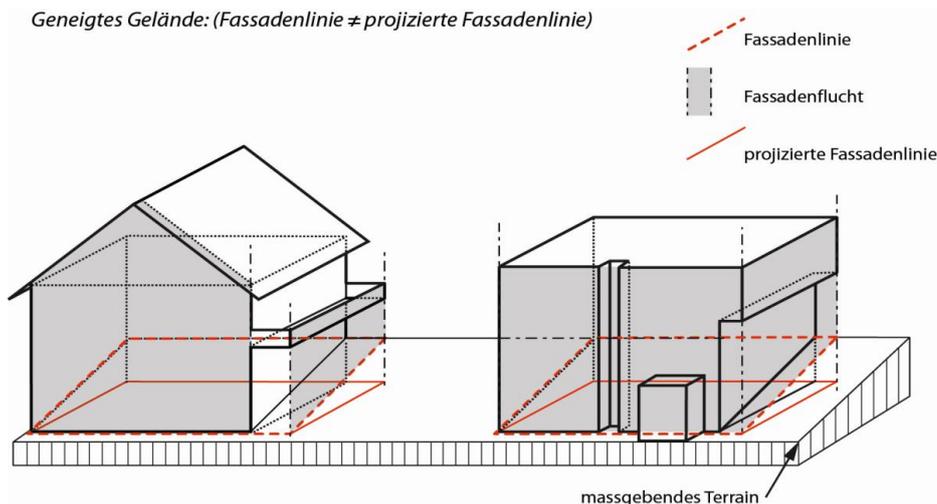


Abb. Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie

### Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentrepfen, offene oder geschlossene Balkone und Wintergärten. Ragen sie über das von der Gemeinde Biglen festgelegte Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes oder als Anbaute. Mehrere vorspringende Gebäudeteile im gleichen Fassadenabschnitt dürfen gesamthhaft das zulässige Mass für die maximale Breite solcher Bauteile nicht überschreiten.

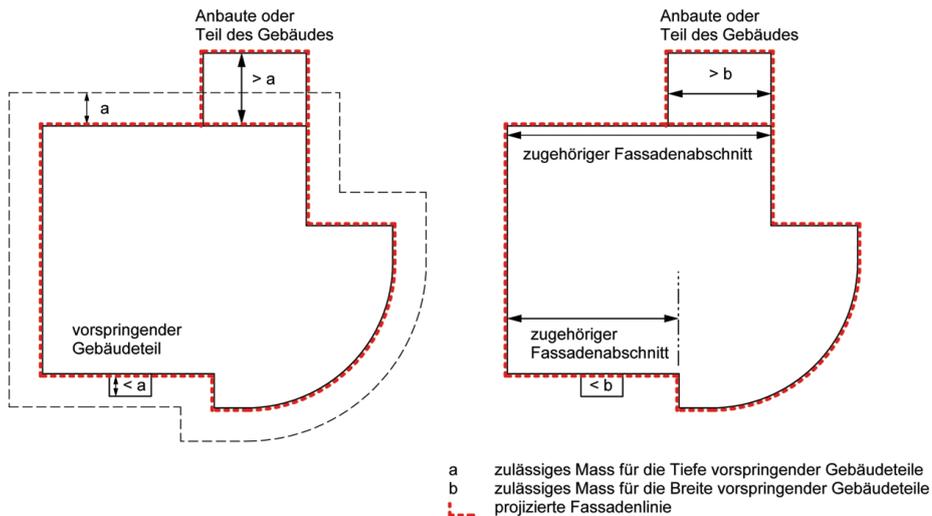


Abb. vorspringende Gebäudeteile

### Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen. Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Breite beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

### Gebäudelänge und Gebäudebreite

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt. Die Gemeinde Biglen bestimmt die zulässigen Gebäudelängen und –breiten für die jeweiligen Zonen.

### Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Im Baureglement sind diesbezüglich keine Masse festgelegt.

### Fassadenhöhe

Das zulässige Mass der Fassadenhöhe wird für die trauf- und giebelseitigen Fassaden unterschiedlich festgelegt. Die Festlegung der Fassadenhöhe traufseitig ( $F_h tr$ ) kommt der Gebäudehöhe nach heute geltendem Baureglement am nächsten. Neben dem begrifflichen Unterschied in der Messweise (Oberkante der Dachkonstruktion statt Oberkante des Dachsparrens), liegt ein wesentlicher Unterschied darin, dass die  $F_h tr$  an jedem Punkt der Fassade gemessen wird. Massgebend ist somit immer die höchste Höhe. Diese darf das zulässige Mass an keiner Stelle der Fassade überschreiten. Dadurch sind gewisse minimale Unterschiede gegenüber heute nicht vollständig auszuschliessen.

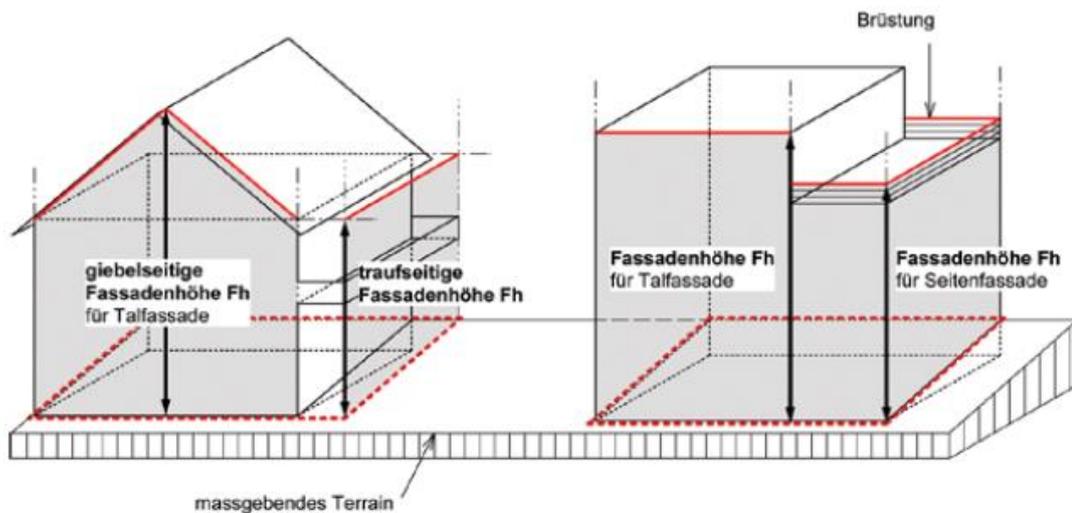


Abb. Skizzen zu  $F_h$  tr

### Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe (bisher Kniewandhöhe) dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses. Der Unterschied zwischen dem oberen Messpunkt der neuen Messweise Kniestockhöhe (Schnittpunkt von Fassadenflucht/ oberkante Dachkonstruktion) und dem oberen Messpunkt der bisherigen Messweise Kniewand (Schnittpunkt Innenwand/ unterkante Dachinnenverkleidung) ergibt eine Differenz von rund 35 cm (je nach Dicke und Neigung der Dachkonstruktion). Deshalb wird die Kniestockhöhe von heute 1.20 m (Kniewand) auf 1.50 m erhöht.

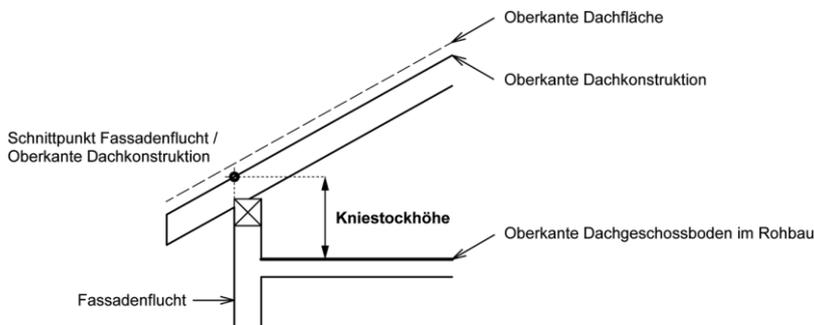


Abb. Kniestockhöhe

### Lichte Höhe und Geschosshöhe

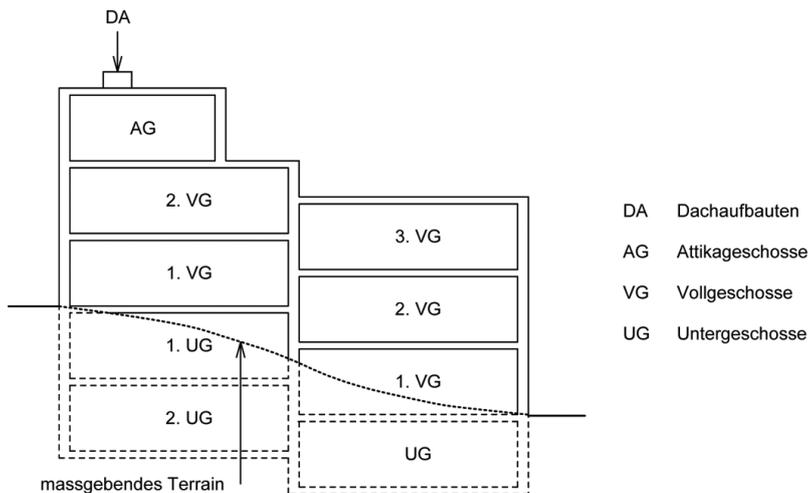
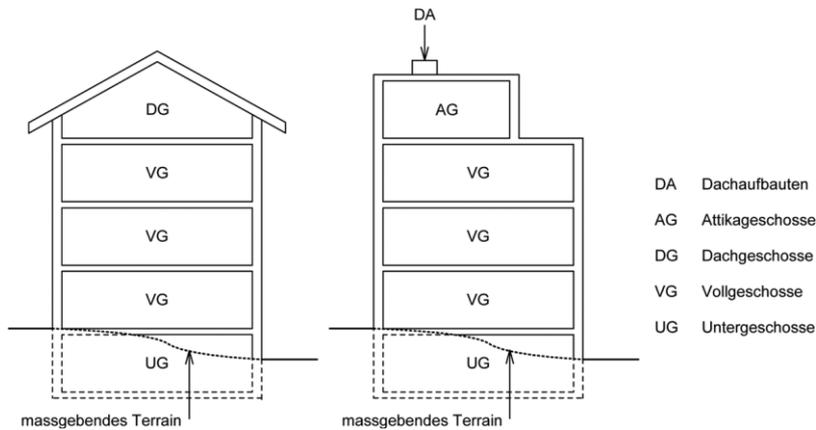
Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohnhygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen. Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht. Die Geschosshöhe wird von Oberkante zu Oberkante der fertigen Böden gemessen.

### Geschosse

Nach BMBV gelten alle Geschosse mit Ausnahme des Untergeschosses, des Dachgeschosses sowie des Attikageschosses als Vollgeschosse.

Mit der Anpassung der Kniestockhöhe führen die neuen Begriffe beim Dachgeschoss zu keinen Änderungen gegenüber heute.

Der Begriff «Kellergeschoss» wird durch den Begriff «Untergeschoss» ersetzt. Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. Das im BR festgelegte Mass bleibt wie bis anhin bei 1.20 m.



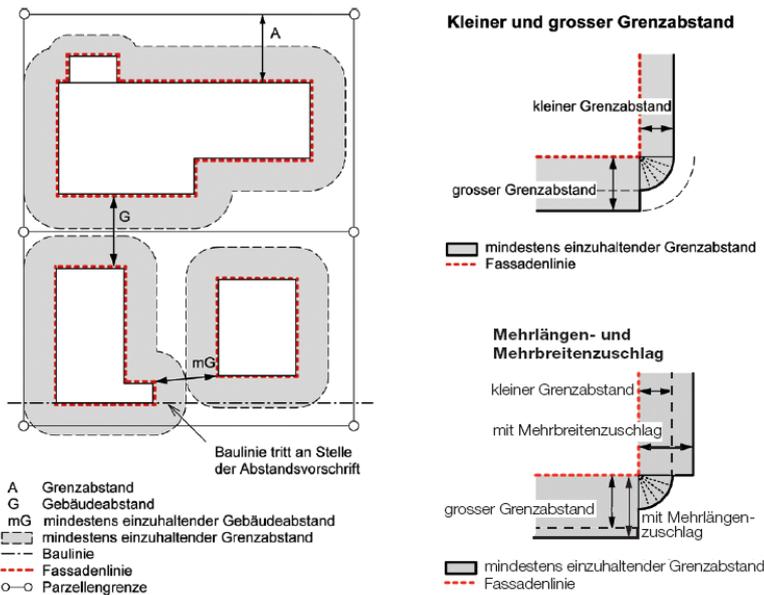
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um das festgelegte Mass zurückversetzt sein.

### Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Wo grosse und kleine Grenzabstände gelten, wird der grosse und kleine Grenzabstand rechtwinklig zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt in jedem Fall der kleine Grenzabstand.

### Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der mindestens einzuhaltende Gebäudeabstand berechnet sich gestützt auf die festgelegten Grenzabstände. Die Grenzabstandsbereiche dürfen sich dabei nicht überschneiden. Daher muss der Abstand zweier Gebäude wenigstens die Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände entsprechen. Gebäude auf dem gleichen Grundstück werden so betrachtet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.



## Baulinien

Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften und beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

## Baubereich

Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Bisher wurden die Baubereiche als Baufeld bezeichnet.

## Zonenabstand zur Landwirtschaftszone

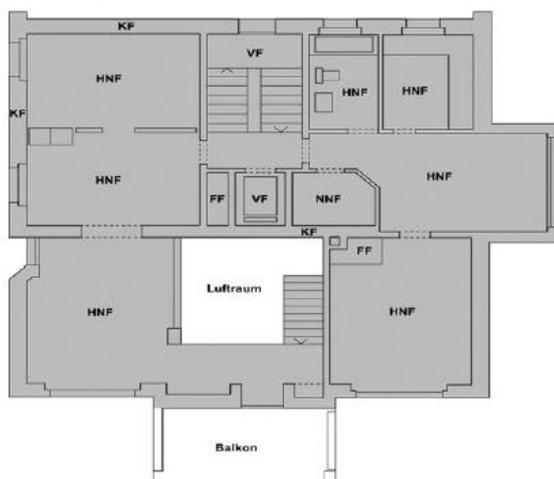
Gegenüber der Landwirtschaftszone ist die Regelung eines Abstands zwingend. Der Abstand beträgt mindestens den kleinen Grenzabstand (kA). An- und Kleinbauten sowie eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Bauten haben den für diese Bauten und Anlagen geltenden Grenzabstand (A) einzuhalten.

## Anrechenbare Grundstücksfläche

Die BMBV regelt die anrechenbare Grundstücksfläche wie folgt:

- 1 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.
- 2 Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.
- 3 Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

## Nutzungsmasse



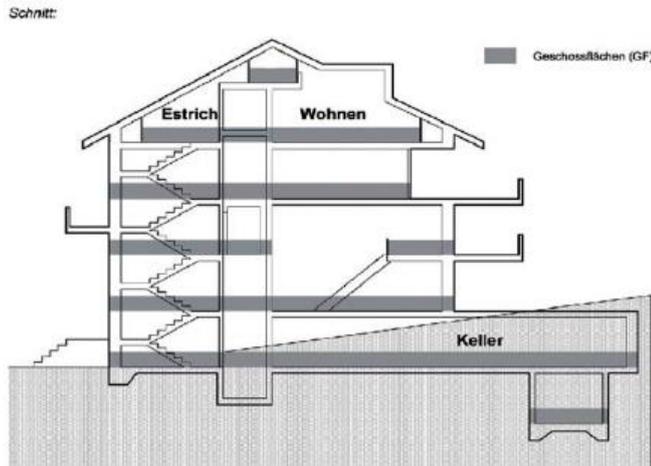


Abb. Geschossflächen und Geschossflächen oberirdisch

Zwar sieht Biglen in den Normalbauzonen schon heute keine Nutzungsmasse mehr vor. Daran wird festgehalten. Hingegen wird das zulässige Mass der Nutzung in den beiden Zonen mit Planungspflicht (ZPP Nr. 3 «Kreuz» und Nr. 9 «Arnistrasse») durch eine Ausnützungsziffer (AZ) begrenzt.

Nach BMBV ist die AZ nicht mehr zulässig. Als mögliche Masse stellt die BMBV die Geschossflächenziffer (GFZ), die Baumassenziffer, die Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer zur Verfügung. Das AGR lässt zudem zu, lediglich eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festzulegen. Die AZ lässt sich aufgrund der Erfahrungswerte mit einem Faktor von ca. 1.1 in die GFZo überführen. In den ZPP wird deshalb die AZ mit dem Faktor 1.1 multipliziert und je nach Ergebnis, nach Praxis des AGR, auf- oder abgerundet und mit der GFZo ersetzt.

Ebenso wird die AZ bei der Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit durch die GFZo ersetzt.

### 3. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

Die Anpassungen des Baureglements sind formeller Natur und führen zu keinen Änderungen in Bezug auf die Denkmalpflege oder den Ortsbildschutz. Ebenso wenig ist der Landschaftsschutz von den vorliegenden Anpassungen betroffen.

### 4. Verfahren

#### 4.1. Vorgehen

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Um das Verfahren zu beschleunigen besteht die Möglichkeit, den Entwurf des angepassten Baureglements beim AGR zur Vorprüfung einzureichen und parallel dazu die Mitwirkung durchzuführen. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht.

Es ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

- |                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| – Start Teilrevision     | Frühjahr / Sommer 2022  |
| – Öffentliche Mitwirkung | Oktober / November 2022 |
| – Vorprüfung             | 4. April 2023           |
| – Öffentliche Auflage    | April / Mai 2023        |

- Beschlussfassung Gemeindeversammlung Juni 2023
- Genehmigung Kanton anschliessend

#### 4.2. Information und Mitwirkung

Die Mitwirkung erfolgt mittels öffentlicher Auflage in der Zeit vom 14. Oktober 2022 bis und mit am 14. November 2022. Die Publikation erfolgte im Anzeiger Konolfingen Nrn. 41 und 42 vom 13. und 20.10.2022. Folgende Akten lagen bei der Gemeindeverwaltung Biglen öffentlich auf und konnten während den Schalteröffnungszeiten eingesehen werden:

- Baureglement
- Erläuterungsbericht

Innerhalb der Auflagefrist gelangten keine Eingaben ein. An den am 12.10.2022 beim AGR eingereichten Unterlagen sind keine Änderungen oder Anpassungen erforderlich.

#### 4.3. Vorprüfung

Um das Verfahren zu beschleunigen besteht die Möglichkeit, den Entwurf des angepassten Baureglements beim AGR zur Vorprüfung einzureichen und parallel dazu die Mitwirkung durchzuführen. Von dieser Möglichkeit wurde vorliegend Gebrauch gemacht.

Mit Schreiben vom 04.04.2023 stellte das AGR den Vorprüfungsbericht zu. In der Folge wurden die Unterlagen entsprechend überarbeitet. Der Umgang mit den Inhalten der Vorprüfung kann wie folgt aufgezeigt werden:

**GV = Genehmigungsvorbehalt E = Empfehlung H = Hinweis**

Kap.	Kat.	Inhalt	Behandlung
		<b>Baureglement (BauR)</b>	
<b>Darstellung / Inhalt der Teilrevision</b>	<b>GV</b>	<p>Die Änderung gestützt auf die Anpassungen an die BMBV sind in rot markiert. In der Legende sind aber auch «genehmigte Baureglementsänderungen / geltendes Recht» in grüner Schrift ausgewiesen. Es handelt sich dabei um bereits genehmigte und rechtskräftige Änderungen gestützt auf z.B. die Festlegung der Gewässerräume, Ausgleich von Planungsvorteilen etc. Darüber hinaus werden noch vereinzelt kleine Änderungen vorgenommen. Z.B. die Erwähnung des überarbeiteten Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume.</p> <p>Es können zwar genehmigte und rechtskräftige Bestimmungen, welche noch keinen Eingang in das zu revidierende BauR gefunden haben als Änderungen in grün markiert werden. Dabei ist aber darauf zu achten, dass Bestimmungen, welche in derselben Form bereits im bestehenden BauR vorhanden sind, nicht markiert werden. Zudem ist die Formulierung «genehmigte Baureglementsänderungen / geltendes Recht» zu absolut resp. verwirrend. Wie gesehen, finden sich auch Anpassungen an das Musterbaureglement oder sonstige redaktionelle Anpassungen darunter, welche noch nicht genehmigt sind. Zudem sind auch die materiellen Änderungen als solche zu bezeichnen und zu kennzeichnen (z.B. Änderung in Art. 532).</p>	<p>Formulierung «genehmigte Baureglementsänderungen / geltendes Recht» wird angepasst</p> <p>materielle Anpassungen neu in VIOLET</p>
<b>Art. 212 Abs. 2 Bst. d</b>	<b>GV</b>	<p>Abgrabungen sind nur auf einer Fassadenseite und für Hauszufahrten und Eingänge zulässig. Die vorliegende Bestimmung ist gemäss Musterbaureglement zu bereinigen.</p> <p><i>«Abgrabungen für Hauszufahrten und Eingänge, auf max. einer Gebäudeseite, welche eine Breite von 5m nicht überschreiten, werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet.»</i></p>	Bestimmung wird aus dem Musterbaureglement übernommen.
<b>Art. 212 Abs. 2 Bst. e</b>	<b>E</b>	Wir empfehlen zu definieren, was alles unter vorspringende Gebäudeteile fällt.	wird aufgeführt
	<b>H</b>	Für Vordach (vom Hauptdach) ist die korrekte Bezeichnung Dachvorsprung. Mit Vordach sind keine Dächer z.B. bei Hauseingängen oder über Treppenabgängen gemeint.	«Dachvorsprung» wird übernommen.
<b>Art. 212 Abs. 2 Bst. G, Lemma 4 / Art. 414 Abs. 2</b>	<b>GV</b>	Die Bestimmungen von Art. 212 Abs. 2 Abs. 2 Bst. g (Lemma 4, Attikageschoss) ist ein Widerspruch zu Art. 414 Abs. 2 und ist entsprechend zu bereinigen.	wird bereinigt
<b>Art. 412</b>	<b>GV</b>	Der Gebäudeabstand ist zu definieren resp. festzulegen.	wird bereinigt

<b>Art. 414</b>	<b>H</b>	<p>Damit es im Baubewilligungsverfahren zu keinen Problemen kommt, ist Art. 414 dringend wie folgt zu ergänzen und im Gemeindegebiet sind Ortsbildschutzgebiete auszuweisen (vgl. Ausführungen zu Kapitel 4)</p> <p><i>«In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Bei Bauinventar-Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Firstoblichter und Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.»</i></p>	wird vermerkt
<b>Art. 414 Abs. 4</b>	<b>H</b>	Die Formulierung des zweiten Satzes ist auf «max. 30% des entsprechenden Fassadenabschnitts» anzupassen.	wird vermerkt
<b>Art. 414 Abs. 5</b>	<b>E</b>	Wir empfehlen dringend, einen neuen Absatz aufzunehmen und die Höhe der technisch bedingten Dachaufbauten zu regeln.	wird aufgenommen
	<b>H</b>	Wenn die Höhe, welche technisch bedingte Dachaufbauten der höchste Punkt der Dachkonstruktion überragen dürfen, nicht geregelt wird, gilt für diesen die im Baureglement bedingte max. Höhe. D.h. die technisch bedingten Dachaufbauten dürfen den First nicht überragen.	wird vermerkt
<b>Art. 541</b>	<b>H</b>	ANF = Abteilung Naturförderung	wird vermerkt
<b>Art. 602</b>	<b>GV</b>	Weil es sich um eine Teilrevision und nicht um eine Gesamtrevision handelt, ist die Bestimmung anzupassen. Mit der vorliegenden Teilrevision treten die <u>Änderungen</u> des Baureglements in Kraft.	wird angepasst
	<b>E</b>	Wir empfehlen folgende Formulierung aufzunehmen:  <i>«Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Änderungen des Baureglements, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.»</i>	wird vermerkt
<b>Art. 604</b>	<b>H</b>	Artikel 604 von der genehmigten Teilrevision (Festlegung der Gewässerräume) vom 24.02.2021 fehlt.	wird aufgenommen
<b>Zonenabstand</b>	<b>GV</b>	Gegenüber der Landwirtschaftszone muss der kleine Grenzabstand eingehalten werden. Diesbezüglich ist ein Artikel aufzunehmen.	wird aufgenommen
	<b>E</b>	Wir empfehlen folgende Formulierung aufzunehmen:  <i>«Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) gelten die ordentlichen Abstände nach Gemeindebaureglement. Für ebenerdige Anlagen und Anlagen, welche max. 1.20 m über massgebendes Terrain hinausragen, gilt ein Zonenabstand von 1.0 m. Die privatrechtlichen Abstandsvorschriften nach Art. 79 ff. EG ZGB sind minimal einzuhalten.»</i>	wird aufgenommen

	H	In der Hinweisspalte ist zudem folgende Formulierung aufzunehmen:  «Gegenüber der Landwirtschaftszone ist die Regelung eines Abstandes zwingend. Der Abstand beträgt mindestens den kleinen Grenzabstand. Ohne einen solchen Abstand kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals gewünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit «Näherbaurechten» unterschritten werden.»	wird aufgenommen
<b>Genehmigungsvermerke</b>	H	Die Genehmigungsvermerke werden nach dem Anhang aufgeführt. Es fehlt der Vermerk «Publikation» und ist zu ergänzen. Zudem ist unklar, ob der Anhang Teil der baurechtlichen Grundordnung ist.	wird aufgenommen
		<b>ISOS / Bauinventar / Ortsbildschutzgebiete</b>	
	H	Biglen ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf von lokaler Bedeutung verzeichnet. Die ISOS-Ortsbilder von regionaler und lokaler Bedeutung werden nicht nachgetragen und stimmen deshalb oft nicht mit der heutigen Siedlungsentwicklung überein. Sie entfalten nicht dieselbe Rechtskraft wie nationale Ortsbilder (Bundesinventar gemäss Art. 5 des NHG). Gleichwohl sind ISOS regional und ISOS lokal wichtige Grundlagen für eine Ortsplanung, Siedlungsentwicklungskonzept, SEin, etc. und sind gebührend zu berücksichtigen.	wird berücksichtigt
	H	Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz). Die Gemeinden haben gemäss Art. 86 BauG –Schutzgebiete und entsprechende Schutzvorschriften zu erlassen. Die im Bauinventar bezeichneten Baugruppen bilden dafür die Grundlage. Die Bauinventar –Baugruppen sind im Zonenplan als Schutzzonen (Ortsbildschutzgebiete) auszuscheiden. Der Perimeter eines Ortsbildschutzgebietes muss mindestens dem Umfang der Baugruppe entsprechen, darf jedoch auch grösser sein.	Der Zonenplan wird nicht angepasst, dies wird in der laufenden Revision der Ortsplanung berücksichtigt
	E	Wir empfehlen dringend, bei der vorliegenden Teilrevision die Bauinventar – Baugruppen im Zonenplan als Ortsbildschutzgebiete auszuscheiden, Schutzvorschriften im BauR aufzunehmen und Art. 511 zu überarbeiten. Damit es im Rahmen des Baubewilligungsverfahren nicht zu Problemen kommt. Da Bauvorhaben, die schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler betreffen, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einbezogen werden muss.	Der Zonenplan wird nicht angepasst, dies wird in der laufenden Revision der Ortsplanung berücksichtigt

#### 4.4. Öffentliche Auflage

Mit Beschluss vom 19.04.2023 hat der Gemeinderat das aufgrund der Ergebnisse aus der Vorprüfung angepasste Baureglement mit Anhängen zur öffentlichen Auflage freigegeben.

Die Publikation erfolgt in den amtlichen Organen. Folgende Unterlagen werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt:

- Baureglement mit Anhängen, Fassung vom 19.04.2023
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV), Fassung vom 19.04.2023
- Vorprüfungsbericht AGR Kanton Bern vom 04.04.2023

4.5. Beschlussfassung

*Text folgt*

4.6. Genehmigung

*Text folgt*

## **Abkürzungen**

- RPG Raumplanungsgesetz
- RPV Raumplanungsverordnung
- BauG Baugesetz des Kantons Bern
- BauV Bauverordnung des Kantons Bern
- BR Baureglement
- BMBV Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
- IHVB Interkantonale Vereinbarung über die Begriffe und Messweisen
- GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch
- GF Geschossfläche
- AGR Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- BSG Bernische Systematische Gesetzessammlung

## Anhang

Gemeinde Biglen - Revision Ortsplanung 2021+



### AKTENNOTIZ

Des Startgesprächs Ortsplanungsrevision 2021+ und weitere Themen vom Donnerstag,  
2. Dezember 2021, 15.30 Uhr, per Skype

<b>Anwesend:</b>	<b>Amt für Gemeinden und Raumordnung Kanton Bern</b>	
	– Benjamin Fietkau, Raumplaner	BF
	– Rahel Wild, Juristin	RW
	– Simona Robbi, Juristin	SR
	<b>Gemeinde Biglen</b>	
	– Guido Heiniger, Gemeindepräsident	GH
	– Walter Portenier, Gemeinderat Ressort „Bau“	WP
	– Marlene Schwarz-Rüegsegger, Gemeindeschreiberin	MS
	– Martin Bieri, Gemeindeschreiber a.i.	MB
	<b>Planungsbüros</b>	
	– Kevin Stucki, Panorama AG	KS
	– Andreas Oestreicher, Syntas Solutions AG (Aktennotiz)	AO

---

#### Traktanden:

1. Vorstellungsrunde
  2. Räumliches Entwicklungskonzept *Information*
    - Vorstellung REK und Information über den aktuellen Stand seitens Gemeinde
  3. Startgespräch Ortsplanungsrevision 2021+ *Diskussion*
    - Vorgehen, Zeitplan vorstellen seitens Gemeinde
    - Anforderungen und Hinweise seitens AGR
  4. Umsetzung BMBV *Diskussion*
    - Aktueller Stand Frist (Ende 2023) / Konsequenzen bei Nichteinhaltung
    - Schnittstelle zu Ortsplanungsrevision gemeinsam klären
    - Vor- und Nachteile Integration in OPR 2021+ (Erfahrungen AGR)
  5. Laufende Planungen *Information*
    - Anpassung UeO Riedhaldeweg (G-Nr. 2021.DIJ.4977) – Information durch Gemeinde
    - ZPP / UeO Bahnhofareal – Information durch Gemeinde
    - Areal Bigla (Gebäude Rohrstrasse 56) – Information durch Gemeinde
  6. Verschiedenes
    - Was können wir seitens Gemeinde beitragen, damit Verfahren rasch und unkompliziert durchgeführt werden können?
-

Zusammen mit der Einladung mit Traktandenliste wurden folgende Unterlagen zugestellt:

- Entwurf Räumliches Entwicklungskonzept
- Zeitplan Ortsplanungsrevision 2021+
- Entwurf Anpassung altes Baureglement auf BMBV

### 1. Vorstellungsrunde

Die Gesprächsteilnehmer:innen stellen sich und ihre Funktionen vor.

### 2. Räumliches Entwicklungskonzept

Das REK wurde in diesem Jahr unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet und kürzlich von der Ortsplanungskommission verabschiedet.

Das REK bestehend aus dem Plan, dem Bericht und den Massnahmenblättern soll als Richtplan vom AGR genehmigt werden. Es bildet Grundlage für die in einem nächsten Schritt zu erarbeitenden Instrumente der Nutzungsplanung. Die diesbezüglichen Arbeiten wurden in Angriff genommen und sollen im 1. Halbjahr 2022 soweit erarbeitet werden, dass nach den Sommerferien 2022 das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt werden kann.

Für den Gemeinderat ist es von grosser Bedeutung, dass die Bevölkerung hinter der Ortsplanungsrevision steht. Biglen strebt ein kleineres, moderates Wachstum an, im Vordergrund steht die SEin und der Erhalt von grünen Lungen. Insbesondere für die SEin muss die Bevölkerung sensibilisiert werden.

### 3. Startgespräch Ortsplanungsrevision 2021+

Bis anhin wurden die Termine gemäss zugestelltem Plan eingehalten. Demnach ist die Einreichung der Instrumente zur Vorprüfung beim AGR auf anfangs 2023 vorgesehen.

BF weist auf das vor rund einem Jahr durch die Direktion für Inneres und Justiz und den Gemeindeverband ins Leben gerufene Kontaktgremium Raumplanung hin, welches verschiedene Massnahmen zur Beschleunigung der Verfahren definiert hat. So können die Gemeinden neu folgende für sie geeignete Verfahren wählen:

#### 1. Ordentliches «einstufiges» Vorprüfungsverfahren:

- Ablauf mit Vorprüfungsbericht:
- 1. Aktenkontrolle, 2. Mitberichtsverfahren und Problemanalyse, 3. Vorprüfungsbericht (falls erforderlich Bereinigungsgespräch).

Beispielsweise: Einfache OP-Revisionen und UeOs, Anpassungen BauR, etc.

#### 2. Vorprüfungsverfahren mit Zustellung Amts- und Fachberichte an die Gemeinde:

- Als Zwischenschritt
- Zustellung der Amts- und Fachberichte
- Weiterhin das einstufige Verfahren (Punkt 1)
- Durchführung eines mehrstufigen Vorprüfungsverfahrens (Punkt 3)

#### 3. «Mehrstufiges» Vorprüfungsverfahren mit Themenliste:

- Ablauf in 2 Phasen mit erstens Problemübersicht/materieller Handlungsbedarf und zweitens Vorprüfungsbericht
- Phase I: 1. Aktenkontrolle, 2. Mitwirkungsverfahren, 3. Problemübersicht, 4. Bereinigungssitzung zur Problemübersicht
- Phase II: 5. Aktenkontrolle bzw. Vergleich mit Problemübersicht (ev. zweites Mitberichtsverfahren), 6. Vorprüfungsbericht (falls erforderlich Bereinigungsgespräch)

Beispielsweise: Revisionen OP, komplexe UeO, etc.

Im Moment bzw. seit einiger Zeit dauern die Verfahren beim AGR sehr lange.

Für Biglen gilt es folgendes zu beachten:

- Naturgefahren und Gewässerräume sind bereits umgesetzt.
- Wichtig ist die Landschaftsplanung sowie die Ausscheidung der Fuss- und Zweiradwege. Die diesbezüglichen Aufnahmen wurden im Rahmen der Erarbeitung des REK vorgenommen.
- Im Vordergrund stehen der haushälterische Umgang mit dem Boden. Mit Ausnahme von Baulückenschliessungen sind kaum eigentliche Einzonungen vorgesehen.

In diesem Zusammenhang werden in nächster Zeit Grundeigentümergegespräche durchgeführt.

Das REK ist wie erwähnt als Richtplan im Sinne der Baugesetzgebung vorgesehen, der entsprechende Entscheid wird durch den Gemeinderat demnächst gefällt.

Seitens des AGR wird allgemein darauf hingewiesen, dass das Startgespräch keine Verbindlichkeit über Vollständigkeit der relevanten Themen / Probleme schafft. Bspw. ist auch das Wanderwegnetz, in der Richt- oder Nutzungsplanung zu eruieren und zu übernehmen.

#### 4. Umsetzung BMBV

Gemäss dem zugestellten Entwurf Anpassung altes Baureglement auf BMBV sind auch einige materielle Änderungen vorgesehen.

Die Frist zur Anpassung der GBR an die BMBV vom 31.12.2020 wurde einmalig auf den 31.12.2023 verlängert. Es muss davon ausgegangen werden, dass keine weitere Verlängerung mehr erfolgt. Nach dem 01.01.2024 kommt demnach praktisch ein Baustopp zum Tragen.

Das AGR empfiehlt der Gemeinde, die Anpassung des GBR an die BMBV losgelöst von der Ortsplanungsrevision vorzunehmen, da der Zeitplan zu knapp ist.

Die Anpassung muss sich auf formelle Inhalte beschränken, da bei materiellen Anpassungen die Planbeständigkeit zum Tragen kommt.

Seitens der Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass in Biglen die Hanglage problematisch ist. Bei der Umsetzung der BMBV müssen die Masse der GH erhöht werden können, ohne dass dies als materielle Änderung gilt.

Aus der geführten Diskussion wird insbesondere folgendes festgehalten:

- Zwei nachgelagerte Verfahren werden insbesondere von der Bevölkerung nicht verstanden. Jetzt beginnt die inhaltliche Diskussion bzw. hat begonnen.
- Im Moment gilt der 31.12.2023 als einzuhaltende und nicht verlängerbare Frist. Eine politische Diskussion zu diesem Punkt wurde noch nicht aufgenommen.
- Bei der Vorprüfung des GBR mit nur formellen Anpassungen muss infolge der hohen Arbeitslast mit rund 6 Monaten gerechnet werden.
- Bei der Umsetzung der BMBV, losgelöst von der OP-Revision, sind gewisse materielle Anpassungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen, diese müssen gut und nachvollziehbar begründet werden.

Das AGR empfiehlt jedoch dringend nur eine technische Umsetzung, damit es bei der Bearbeitung der OPR zu keinen Problemen kommt.

- Bei einer der neu möglichen Massnahmen, welche die Verfahren beschleunigen sollen, handelt es sich um die Durchführung der Mitwirkung während der Vorprüfung. Hier muss jedoch der Mitwirkungsbericht vor Abschluss der Vorprüfung beim AGR eingereicht werden.
- Sofern die Anpassung des GBR an die BMBV vorgezogen zur OP-Revision erfolgt, ist mit einem Farbsystem beispielsweise wie folgt zu arbeiten:

- grün: formelle Anpassungen
- rot: materielle Anpassungen

Materielle Anpassungen sind im Erläuterungsbericht darzustellen und nachvollziehbar zu begründen. Das Vorgehen wird in einem nächsten Schritt gemeindeintern diskutiert und festgelegt.

## 5. Laufende Planungen

- UeO Riedhaldenweg

Die Voranfrage wurde durch das AGR positiv beantwortet. Die Gemeinde erwartet die Rückmeldungen der Grundeigentümer. Vorliegend beteiligt sich die Gemeinde ausnahmsweise mit CHF 4'000.00 an den Planungskosten infolge der Anpassungen an die BMBV.

Zurzeit wird der mit der Planung entstehende Mehrwert berechnet.

- ZPP/UeO Bahnhofareal

Gespräche zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern sind noch im Gange. Die vorliegende Planung wird losgelöst von der OP-Revision durchgeführt. Nach Abschluss der Testplanung wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt, wobei positive Rückmeldungen eingegangen sind.

Die Grundeigentümer haben sich dazu entschieden, zuerst die ZPP zu erlassen und nicht direkt eine Überbauungsordnung. Sobald die heute noch offenen Fragen mit den Grundeigentümern geklärt sind, erfolgt die Einreichung zur Vorprüfung an das AGR.

Das vorliegende Areal ist bei der Baulandermittlung der OP eingerechnet. In diesem Zusammenhang wird davon Kenntnis gegeben, dass die Erhebung des Baulandbedarfs wohl erfolgt, aber vom AGR noch nicht abgesegnet ist. Für Neueinzongen stehen in Biglen max. 2'000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Der Baulandbedarf ist als Voranfrage mit dem AGR zu klären.

- Areal Bigla

Im Nachgang zu einer Begehung wurde in Absprache mit der KDP ein kulturhistorisches Gutachten in Auftrag gegeben. Es sind Interessen vorhanden, welche geprüft werden. Hier handelt es sich um ein längerfristiges Geschäft, welches im Moment noch in den Kinderschuhen steckt. Entweder entsteht daraus ein Planungsgeschäft oder ein Umnutzungsgesuch im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens.

## 6. Verschiedenes

Folgende Punkte sind seitens der Gemeinde zu beachten:

- Einbezug der Bevölkerung, Einsprachen führen auch immer zu Verzögerungen.
- Vorgezogene Anpassung GBR an BMBV möglichst ohne materielle Änderungen.
- Guter, nachvollziehbarer Erläuterungsbericht.
- Einreichung von vollständigen Unterlagen gemäss Checkliste.
- Rückfragen an AGR telefonisch oder schriftlich per E-Mail oder als Schreiben (Voranfrage) sind immer möglich, die Form ist jedoch immer abhängig von der Fragestellung.

Schluss der Sitzung: 16.35 Uhr

Für die Aktennotiz:

sig. Andreas Oestreicher