



GEMEINDEBAUREGLEMENT (GBR) und ERLÄUTERUNGSBERICHT nach Art. 47 RPV

Exemplar 3. Öffentliche Auflage vom 20. August 2026

Gegenstand der 3. öffentlichen Auflage ist im Baureglement nur die an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2026 beschlossene Änderung. Dies betrifft den folgenden Inhalt:

- Artikel 5 Fussnote 2 Gemeindebaureglement (ersatzlos gestrichen)

Ortsplanungsrevision 2021+

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L)
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume (ZP N+G) [genehmigt 01.01.2021]
- **Gemeindebaureglement (GBR)**

Die behördenverbindlichen Instrumente bestehen aus:

- Räumliches Entwicklungskonzept (Plan)
- Entwicklungsgrundsätze REK (Bericht)
- Richtplan Fuss- und Veloverkehr (RP F+V)

Auftraggeberin:
Einwohnergemeinde Biglen
Hohle 19
3507 Biglen

Verfasserin Gemeindebaureglement:
Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

Änderung Gemeindebaureglement (GBR)

Art. 5 Mass der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 28 GBR und der Schutz des Kulturlandes nach BauG.

Zone (Abk.)	kA (m)	gA (m)	GL ¹⁾ (m)	Fh tr (m)	Fh gi (m)	VG ²⁾	GFZo ^{2) 3)} min
Wohnzone 2 (W2)	3.0	6.0	25.0	8.0	10.5	2	0.45
Wohnzone 3 (W3)	4.0	10.0	35.0	11.0	13.5	3	0.45
Mischzone 2 (M2)	4.0	8.0	30.0	9.0	11.5	2	0.45
Mischzone 3 (M3)	4.0	8.0	40.0	12.0	14.5	3	0.45
Mischzone BIGLA (MB)	4.0	4.0	–	12.5	15.5	–	–
Arbeitszone 1 (A1)	4.0	4.0	–	12.5	15.5	–	–

kA: kleiner Grenzabstand
(s. Anhang A 122)

gA: grosser Grenzabstand
(s. Anhang A 123)

GL: Gebäudelänge (vgl. BMBV)

Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig
Fh gi: Fassadenhöhe giebelseitig
(vgl. BMBV)

VG: Vollgeschosse (vgl. BMBV
und Anhang A 111)

GFZo: Geschossflächenziffer
oberirdisch
(vgl. BMBV, BauV)

1) Exklusive Anbauten und eingeschossigen Gebäudeteilen nach Art. 6 Abs. 5 – Abs. 6 GBR.

~~2) Neue Hauptbauten haben die vorgegebene Geschosszahl aufzuweisen. Bei der Erstellung von überhöhten Geschossen (z.B. Erstellung von für den Betrieb notwendigen Verkaufs- oder Lagerräumen) kann in begründbaren Fällen davon abgewichen werden.~~

~~3) 2) Die GFZo min kommt bei den im Zonenplan als «Bauland mit Mindestdichte» bezeichneten Flächen zur Anwendung.~~

Zu ~~3) 2)~~ Grundsätzlich ist die GFZo min bei der Teilüberbauung eines Areals anteilmässig – massgebend ist die vom Bauprojekt betroffene Landfläche – zu erreichen. Falls bei der Teilüberbauung eines Areals die anteilmässige GFZo min nicht erreicht wird, ist dies gut zu begründen und es ist plausibel aufzuzeigen, wie die GFZo min nach der vollständigen Überbauung des Areals erreicht wird.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom	08.12.2022	bis	06.02.2023
1. Vorprüfung	vom	28.04.2023	bis	23.01.2024
2. Vorprüfung	vom	02.12.2024	bis	08.09.2025
Publikation im Amtsblatt	vom	25.02.2026		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	26.02.2026	und	05.03.2026
1. öffentliche Auflage	vom	27.02.2026	bis	30.03.2026
Einspracheverhandlungen	am	30.04.2026, 04.05.2026 und 03.06.2026		
Erledigte Einsprachen		3		
Unerledigte Einsprachen		4		
Rechtsverwahrungen		2		
Publikation im Amtsblatt	vom	29.04.2026		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	30.04.2026	und	07.05.2026
2. öffentliche Auflage	vom	30.04.2026	bis	01.06.2026
Einspracheverhandlungen	am	-		
Erledigte Einsprachen		0		
Unerledigte Einsprachen		0		
Rechtsverwahrungen		0		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	04.06.2026		
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde	am	16.06.2026		
Publikation im Amtsblatt	vom			
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom		und	
3. öffentliche Auflage	vom		bis	
Einspracheverhandlungen	am			
Erledigte Einsprachen				
Unerledigte Einsprachen				
Rechtsverwahrungen				
Namens der Einwohnergemeinde				
Der Gemeindepräsident:				
		Urs Schweizer		
Die Gemeindeschreiberin:				
		Marlene Schwarz-Rüeggsegger		
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:				
Biglen, den				
Die Gemeindeschreiberin:				
		Marlene Schwarz-Rüeggsegger		
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am			

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zur 3. öffentlichen Auflage

1. Auslöser für die dritte öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2026 beantragt, die Revision der Ortsplanung 2021+ sowie die Waldfeststellung gemäss Artikel 4 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) mit einer Änderung (Streichung Fussnote 2 zu Artikel 5 des Gemeindebaureglements) zu beschliessen. Art. 5 Fussnote 2 besagte, dass neue Hauptbauten die vorgegebene Geschosshöhe aufzuweisen haben. Bei der Erstellung von überhöhten Geschossen (z.B. Erstellung von für den Betrieb notwendigen Verkaufs- oder Lagerräumen) hätte in begründbaren Fällen davon abgewichen werden können. Die Stimmbewohnerin hat die vom Gemeinderat beantragte Änderung ohne Gegenstimmen beschlossen. Ebenfalls mit grossem Mehr beschlossen wurde die Ortsplanungsrevision.

2. Begründung und Auswirkungen der Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Mit der Abstimmung im März 2013 hat die Schweizer Stimmbewohnerin die Revision des Raumplanungsgesetzes gutgeheissen. Bestandteil der Revision war insbesondere, dass der Boden haushälterisch genutzt wird, die Zersiedelung gebremst wird und die Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt. Gestützt darauf, hat auch der Kanton Bern seinen Richtplan angepasst. Dieser wurde 2016 vom Bundesrat genehmigt. Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Biglen ist unter den Prämissen «haushälterische Bodennutzung» und «Siedlungsentwicklung nach innen» überarbeitet worden. Die Gemeinde setzt die neuen übergeordneten Vorgaben im Rahmen ihrer Ortsplanung insbesondere mit Aufzonungen, Mindestdichten, tieferen Grenzabständen und liberaleren baupolizeilichen Massen konsequent um. Mit der neuen baurechtlichen Grundordnung ermöglicht und fördert die Gemeinde Biglen die Siedlungsentwicklung nach innen. Das angestrebte moderate Wachstum kann mit der neuen baurechtlichen Grundordnung erreicht werden.

Im Rahmen der geführten Gespräche mit der Bevölkerung während der öffentlichen Auflagen, in den Einspracheverhandlungen und zwischen der Planungsbehörde und den externen Fachplanenden wurde festgestellt, dass die Verpflichtung zur Erstellung der vorgegebenen Geschosshöhe in der ländlich geprägten Gemeinde Biglen in der Bevölkerung wenig Rückhalt geniesst und über das Ziel hinausgeht. Der Gemeinderat hat deshalb sorgfältig abgewogen, ob die übergeordneten Ziele der Raumplanung und der Gemeinde Biglen auch ohne die Fussnote 2 von Art. 5 GBR erreicht werden können. In Absprache mit den Fachplanern ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass die für den Raumtyp der Gemeinde Biglen formulierten raumplanerischen Ziele auch ohne die Verpflichtung zur Erstellung der vorgegebenen Geschosshöhe erreicht werden. Zu diesem Schluss kommt die Gemeinde auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Raumtyps «Zentrumsnahes ländliches Gebiet» des kantonalen Richtplans des Kantons Bern. Die Gemeinde Biglen erfüllt den für diesen Raumtyp aufgestellten Raumnutzerdichte-Richtwert (Anzahl Einwohnende und Beschäftigte pro ha Bauzone). Weiter gilt gemäss der kantonalen Praxis für unbebaute Flächen innerhalb der Bauzone, welche über 1'500 m² gross sind, eine minimale bauliche Dichte. Auch diese übergeordnete kantonale Vorgabe setzt die Gemeinde Biglen in der Ortsplanungsrevision um. Bei unüberbaute Flächen kleiner 1'500 m² oder bei Ersatzneubauten ist gemäss der heutigen kantonalen Praxis nicht zwingend eine Mindestdichte festzulegen. Diesen Handlungsspielraum nützt die Gemeinde Biglen mit der Streichung der Fussnote 2 von Art. 5 GBR aus. Damit wird allen Grundeigentümerschaften in Biglen mehr Flexibilität eingeräumt.

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind somit künftig nicht verpflichtet, die maximal mögliche Geschosshöhe der jeweiligen Zone (in der Wohnzone 3 hätten neue Hauptbauten z.B. immer 3 Vollgeschosse aufweisen müssen) auszuschöpfen. Die Ziele der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen werden, wie bereits erläutert, mit der übrigen Ausgestaltung der baurechtlichen Grundordnung weiterhin sichergestellt. Insbesondere tragen die vorgenommenen Aufzonungen von grösseren Gebieten, die festgelegten Mindestdichten sowie die angepassten baupolizeilichen Masse dazu bei, dass das angestrebte Entwicklungspotenzial innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets genutzt werden kann. Die Streichung der Fussnote 2 führt daher nicht zu einer grundsätzlichen Änderung der planerischen Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision, sondern gewährt den Grundeigentümerschaften bei der Ausgestaltung ihrer Bau-

vorhaben einen leicht grösseren Handlungsspielraum. Es bleibt weiterhin möglich, die zonenkonforme Geschosshöhe auszunutzen; eine entsprechende Verpflichtung besteht jedoch nicht mehr. Der Gemeinderat erachtet die Änderung deshalb als sachgerecht und verhältnismässig, weshalb er auf den Wunsch aus der Bevölkerung eingetreten ist. Die mit der Ortsplanungsrevision verfolgten übergeordneten Ziele des Bundes, des Kantons und der Gemeinde Biglen werden auch ohne die Fussnote 2 von Art. 5 GBR erreicht.

3. Erläuterungen zur 3. Öffentlichen Auflage

Die erläuterte durch die Gemeindeversammlung beschlossene Änderung ist nach der ersten und zweiten öffentlichen Auflage erfolgt und erfordert die Durchführung der dritten öffentlichen Auflage. Der Gemeinderat von Biglen bringt daher gestützt auf Art. 60 des Baugesetzes (BauG) vom 9. Juni 1985 die gegenüber den ersten und zweiten Auflageakten vollzogenen Änderungen zur erneuten 30-tägigen öffentlichen Auflage.

Einsprachen und Rechtsverwahrungen können nur gegen die Änderung (Streichung Fussnote 2 von Art. 5 GBR) erhoben werden und sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich an die Gemeindeverwaltung Biglen, Hohle 19, 3507 Biglen, zu richten. Eine Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.

4. Weiteres Vorgehen bis zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision

Nach Abschluss der 30-tägigen Beschwerdefrist wird die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Biglen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht. Die Revision der Ortsplanung unterliegt nach dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung dem kantonalen Genehmigungsverfahren. Im Rahmen dieses Verfahrens prüft das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Planungsunterlagen auf ihre Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit dem übergeordneten Bundes- und Kantonsrecht. Insbesondere wird beurteilt, ob die Planungsmaßnahmen den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes, des kantonalen Bau- und Planungsrechts sowie den Festlegungen des kantonalen Richtplans entsprechen.