

Raumplanung – Ortsplanung – Ortsplanungsrevision 2021+ – Informationsveranstaltung und öffentliche Auflage sowie Planungsmehrwertabgabe

Für die eiligen Leser*innen

Anfang 2021 startete die Gemeinde Biglen mit der "Ortsplanungsrevision", welche im Kern die Überarbeitung von Baureglement und Zonenplan sowie die Umsetzung übergeordneter Vorgaben von Bund und Kanton beinhaltet. Die Ortsplanungsrevision (OPR) hat zum Ziel, die kommunale Entwicklung der kommenden Jahre aktiv zu steuern. Ein zentraler Bestandteil des Planungsprozesses war der enge Einbezug der Bevölkerung, welche in Workshops, Mitwirkungsverfahren und Informationsanlässen ihre Anliegen und Ideen einbringen konnte. Fragen zum Wachstum, der baulichen Entwicklung, zum Schutz der Landschaft, zur Nachhaltigkeit und weitere Themen wurden im Prozess mit der Bevölkerung, der Verwaltung und Politik intensiv diskutiert.

Aus dem intensiven Dialog entstand das Räumliche Entwicklungskonzept (REK), das die langfristige Entwicklungsrichtung von Biglen bis über das Jahr 2040 hinaus festlegt und als Grundlage für die Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung dient: Biglen will sich als lebendiges, modernes Wohn- und Gewerbedorf weiterentwickeln, moderat wachsen (2'100 Einwohner*innen (EW) bis 2040, heute sind es 1'850 EW) und dabei den dörflichen Charakter, die hohe Lebensqualität sowie die wertvolle Landschaft erhalten. Im Mittelpunkt stehen eine nachhaltige Entwicklung, ein sorgfältiger Umgang mit Boden und Ressourcen sowie eine ausgewogene Balance zwischen Wohnen, Arbeiten, Natur und Landwirtschaft.

Aufgrund der übergeordneten Vorgaben war zum Start der OPR klar, dass Biglen keine grösseren Neueinzonungen vornehmen kann. Es hat sich gezeigt, dass es in den bestehenden Bauzonen möglich ist, das angestrebte moderate Wachstum zu erreichen. Ein wichtiger Grundsatz der Revision ist daher der Verzicht auf die Einzonung von neuem Bauland. Stattdessen setzt die Gemeinde konsequent auf Innenentwicklung: Bestehende Bauzonen sollen besser genutzt, Entwicklungsgebiete aktiviert und das Dorfzentrum gestärkt werden. Die Qualitäten der Grünflächen, Landschaftskammern und des historisch wertvollen Ortskerns werden gesichert.

Mit der Ortsplanungsrevision schafft Biglen die planerischen Voraussetzungen für ein moderates, gut verträgliches Bevölkerungswachstum, das von den vorhandenen Infrastrukturen absorbiert werden kann. Die öffentliche Auflage und der Beschluss an der Gemeindeversammlung bilden die nächsten wichtigen Schritte, bevor die neue Ortsplanung – bei einem positiven Gemeindeversammlungsbeschluss – voraussichtlich Ende 2026 oder Anfang 2027 in Kraft tritt.

Worum geht es bei der Ortsplanungsrevision und was sind die Ziele der Planung?

Anfang 2021 startete die Gemeinde Biglen das Projekt "Ortsplanungsrevision", welches im Kern die Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement, Zonenplan) beinhaltet. Die Ortsplanungsrevision erfolgt in der Regel etwa alle 15 Jahre und hat zum

Ziel, die kommunale Entwicklung der kommenden Jahre aktiv zu steuern. Im Rahmen der Revision werden zentrale Fragen zu Wachstum und baulicher Entwicklung, zum Schutz der Landschaft, zur Nachhaltigkeit und weitere Themen diskutiert. Darüber hinaus sind die übergeordneten Vorgaben von Bund, Kanton und Region, insbesondere des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans umzusetzen.

In einem ersten Schritt haben sich der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission unter Einbezug der Bevölkerung intensiv Gedanken über die langfristige Entwicklung der Gemeinde Biglen gemacht. Der enge Einbezug der Bevölkerung mittels Bevölkerungsworkshops, Mitwirkungsverfahren und Informationsanlässe war ein wichtiger Bestandteil, um zu gewährleisten, dass die Ortsplanung breit abgestützt und die Entwicklungsrichtung im Sinne möglichst vieler Beteiligten ist. Daraus entstand ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK), welches die räumliche Entwicklung der Gemeinde langfristig definiert (Zeithorizont 2040+). Das REK bildete die Basis für die nachfolgende Erarbeitung der baurechtlichen Grundordnung.

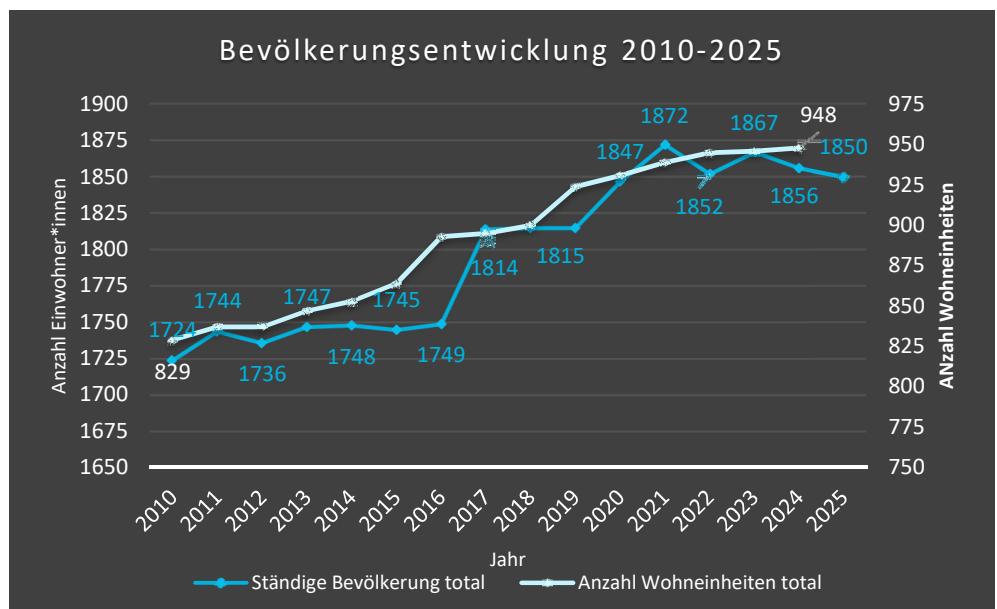
In einem zweiten Schritt wurde ab Anfang 2022 die baurechtliche Grundordnung überarbeitet. Diese regelt, wo und wie in der Gemeinde Biglen gebaut werden darf. Sie ist für alle Grundeigentümer*innen allgemeinverbindlich. Über Änderungen der baurechtlichen Grundordnung, die das öffentliche Interesse betreffen, befindet die Gemeindeversammlung.

Welche kantonalen Vorgaben waren massgebend?

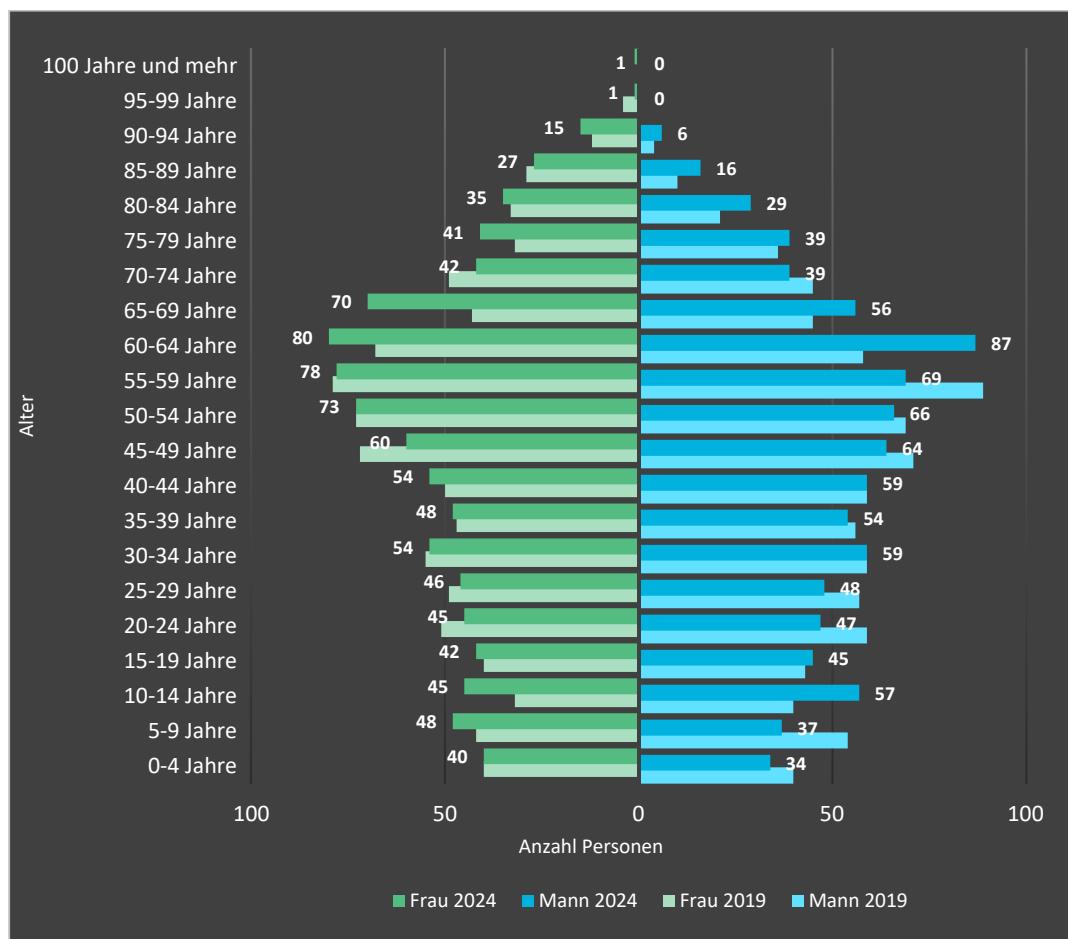
Der kantonale Richtplan des Kantons Bern teilt jede Gemeinde in einen Raumtyp ein. Gemäss Massnahmenblatt MB C_02 des kantonalen Richtplans befindet sich Biglen im Raumtyp "Zentrumsnahe ländliche Gebiete" (ZE). Auf Basis des Raumtyps und des prognostizierten Bevölkerungswachstums hat der Kanton Bern der Gemeinde Biglen einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 2.4 ha zugewiesen, der maximal für Wohnzwecke (Wohn-, Misch- und Kernzonen) eingezont werden kann. Davon abzuziehen sind jedoch die unüberbauten Bauzonen, welche beim Start der OPR 2.2 ha betragen haben. Somit blieb beim Start der OPR ein tatsächlicher Wohnbaulandbedarf von 0.2 ha (2'000 m²), der im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision eingezont werden kann.

Wie hat sich Biglen in den letzten 15 Jahren entwickelt?

Ein Blick auf die vergangene Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Biglen zeigt, dass die Bevölkerung zwischen 2010 und 2025 um rund 125 Personen gewachsen ist. In dieser Zeit kamen 120 Wohnungen dazu. Das heisst, auf eine neu erstellte Wohnung kam in den vergangenen 15 Jahren eine zusätzliche Person. Auffällig ist das Wachstum zwischen 2016 und 2021, welches insbesondere aufgrund der Bautätigkeit im Bereich der "Arnistrasse" zustande kam. Die Haushaltsgrösse sank in den letzten 15 Jahren und die Wohnfläche pro Kopf stieg. Solange diese Entwicklung anhält, schrumpft die Bevölkerung von Biglen, wenn keine neuen Wohnungen entstehen. Im Sinne einer ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Entwicklung (Landverbrauch pro Kopf/Kulturlandschutz, Steuersubstrat im Verhältnis zur Bauzonenfläche, Infrastrukturmeter pro Kopf etc.) ist es das erklärte Ziel der Gemeinde Biglen, dieser Entwicklung entgegenzuwirken.



Der Anteil an Personen im Rentenalter ist in den letzten 15 Jahren um ca. 5 % auf einen Gesamtanteil von 22.5 % gestiegen und ist zunehmend. Der Anteil an Personen unter 19 Jahren ist dafür deutlich gesunken. Die Alterspyramide zeigt auf, dass die Babyboomer-Generation aus den 60er-Jahren vor kurzem pensioniert wurde oder noch kurz vor der Pensionierung steht. Das zunehmende Alter der Bevölkerung ist somit auch in der Gemeinde Biglen ein Thema, dem es Aufmerksamkeit zu schenken gilt.



Für was steht Biglen? Welche Richtung gibt das Räumliche Entwicklungskonzept vor?

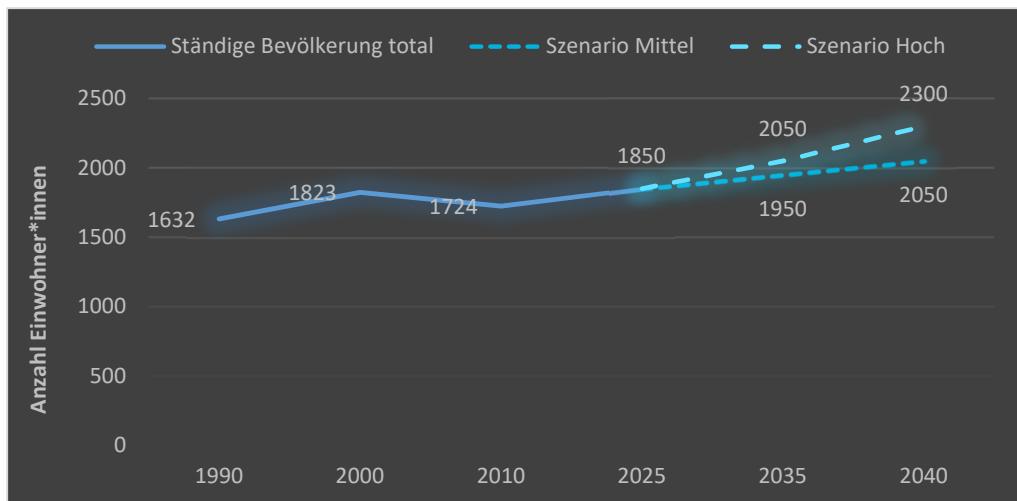
Biglen ist ein ruhiges, ländlich geprägtes Dorf von überschaubarer Grösse im Dreieck der Städte Thun, Bern und Burgdorf. Umgeben von der typischen emmentaler Hügellandschaft sind die Wege für die Naherholung inner- und ausserhalb des Siedlungsgebiets sehr kurz. Mit insgesamt 120 Betrieben verfügt Biglen über eine für die Grösse der Gemeinde einzigartige Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsstruktur. Alle Güter des täglichen Bedarfs sind in Gehdistanz im Zentrum zu finden. Die Gemeinde bietet Familien an zwei Standorten das komplette Bildungsangebot an. Der auf einer Hügelkuppe liegende, gut einsehbare historische Ortskern mit zahlreichen schützenswerten Gebäuden ist von hoher baulicher Qualität und identitätsstiftend. Das sportliche und kulturelle Leben der Bevölkerung wird durch die zahlreichen Vereine bereichert.

Basierend auf der sorgfältigen Analyse entstand die Strategie "lebendiges und modernes Wohn- und Gewerbedorf". Die Strategie steht für eine ausgeglichene Entwicklung zwischen Wohnen, Gewerbe und Landschaft. Biglen will ein Dorf bleiben und strebt daher ein moderates, verträgliches Wachstum (5 – 15%, ca. 2'100 Einwohner*innen bis 2040) in Zusammenhang mit dem Erhalt der Gewerbe und Förderung von Kleingewerben sowie der Bewahrung wichtiger Landschaftskammern und grüner Lungen innerhalb des Dorfes an.

Basierend auf den vorhandenen Qualitäten wurden neun Entwicklungsgrundsätze definiert, welche im Bericht zum räumlichen Entwicklungskonzept näher umschrieben sind. Diese beinhalten Grundsätze wie «Entwicklungsgebiete aktivieren», «Zentrumsentwicklung aktiv fördern», «Grüne Lungen erhalten» oder «Nachhaltige Energie und Entwicklung fördern».

Im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts wurden die baulichen Reserven und die Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet analysiert. Basierend auf dieser Analyse ist von 2020 bis 2035 mit ca. +100 Wohneinheiten und +150 - 200 Einwohner*innen zu rechnen, was einem Bevölkerungswachstum von Total ca. 5 - 10 % (0.33 - 0.66 % pro Jahr) entspricht. Zwischen 2010 und 2025 wuchs die Gemeinde Biglen um rund 120 Wohneinheiten und im Mittel pro Jahr um 0.48 %, womit das künftige, erwartete Wachstum in etwa dem entspricht, was in den vergangenen 15 Jahren stattgefunden hat.

Von der erwarteten Bevölkerungszunahme ist ca. die Hälfte auf Entwicklungen zurückzuführen, die bereits mit der heutigen baurechtlichen Grundordnung möglich sind (+50 Wohneinheiten und +50 - 100 Einwohner*innen, Bevölkerungswachstum von ca. 2.5 - 5 %). Die andere Hälfte der Kapazität wird mit der Ortsplanungsrevision geschaffen (Um- und Aufzonungen).



Abklärungen haben ergeben, dass dieses künftige Bevölkerungswachstum zu keinen sprungfixen Kosten bei den Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Schulraum) führt.

Was wird mit der Ortsplanungsrevision neu geregelt?

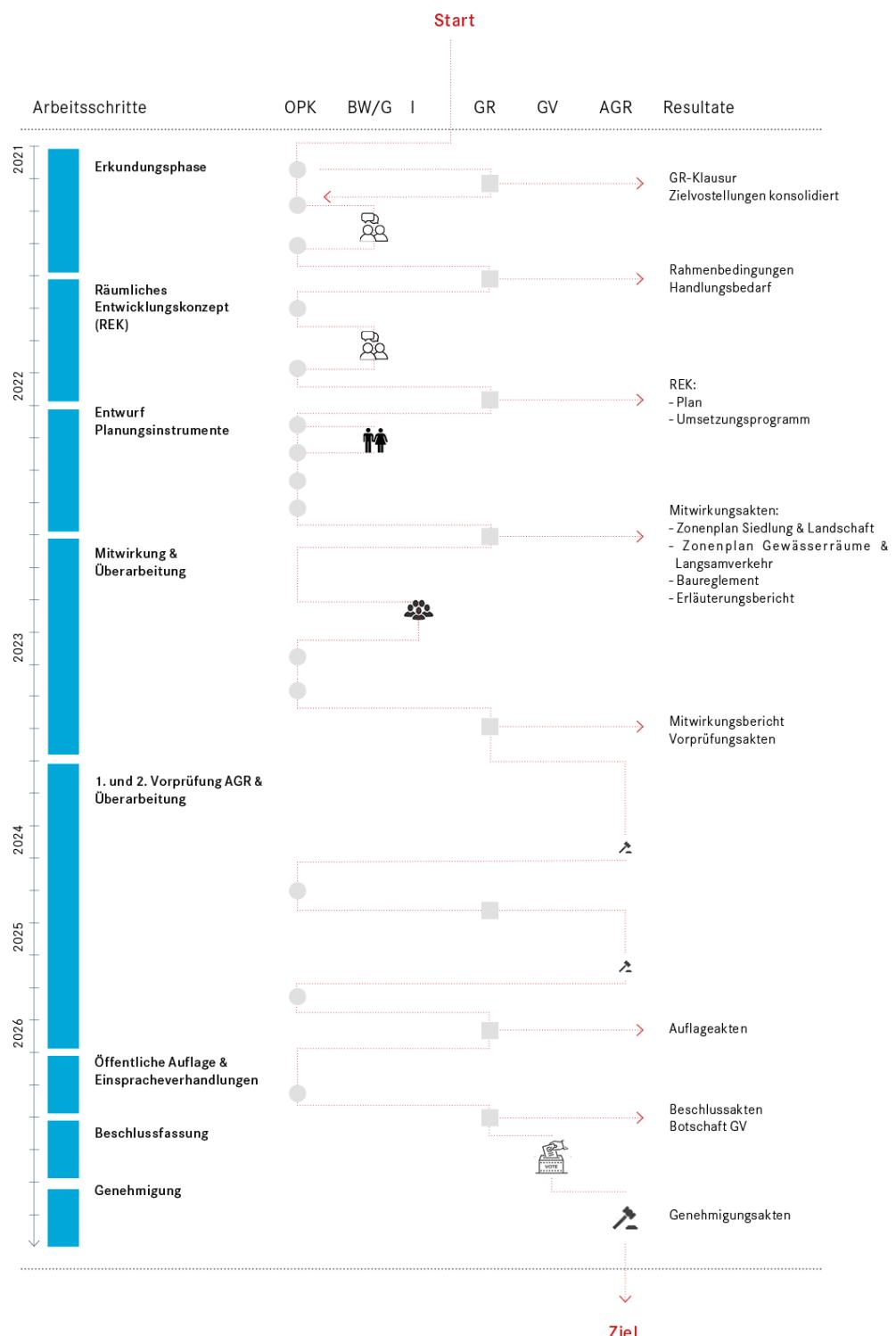
Basierend auf der im räumlichen Entwicklungskonzept erarbeiteten Strategie will die Gemeinde Biglen in der laufenden Ortsplanungsrevision kein neues, unüberbautes Bauland einzonen. So liegt der Fokus auf der Nachhaltigkeit, der Stetigkeit und auf der Qualität der weiteren Entwicklung. Dies beinhaltet insbesondere die Förderung der Innenentwicklung und damit verbunden den Schutz des Kulturlandes und der wertvollen Fruchfolgeflächen. Aufbauend auf diesen Grundsätzen wurde das gesamte Gemeindegebiet überprüft. Es wurden Entwicklungsgebiete eruiert, mit dem Ziel diese zu aktivieren. Die Zentrumsentwicklung soll gefördert werden, die Siedlungsgrenzen langfristig gesichert werden. Die wertvollen Grünflächen im bestehenden Siedlungsgebiet von Biglen werden langfristig gesichert. Mit dem historischen Kern gilt es auch künftig sorgsam umzugehen. Dieser soll nur sanft entwickelt werden. Die wertvollen Landschaftskammern, welche das Siedlungsgebiet umgeben, gilt es zu wahren. Zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen wurden die baupolizeilichen Masse (Grenzabstände, Höhen der Gebäude etc.) überprüft und angepasst. Weiter wurden Aufzonungen und Einzonungen von bereits bebauten Flächen vorgenommen. Alle vorgenommenen Planungsmassnahmen werden im begleitenden Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung umfassend beschrieben.

Ebenfalls überprüft und aktualisiert wurde das Landschaftsinventar. Die wertvollsten Landschaftselemente, Einzelobjekte und Gebiete werden im Zonenplan Siedlung und Landschaft wie bisher grundeigentümerverbindlich geschützt. Vereinzelt kam es zu Abgängen (z.B. Einzelbäumen) oder Neuaufnahmen.

Wo steht die Planung jetzt?

Nach erfolgter Mitwirkung im Jahr 2022 und 2023 sowie zweifacher Vorprüfung der Planung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in der Zeitspanne von November 2023 bis

September 2025 wird die Ortsplanungsrevision diesen Frühling 2026 öffentlich aufgelegt. Nach der öffentlichen Auflage wird die Planung der Bevölkerung an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2026 zum Beschluss vorgelegt. Nach Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist wird die Ortsplanungsrevision beim Kanton Bern zur Genehmigung eingereicht. Es wird Stand heute damit gerechnet, dass die neue baurechtliche Grundordnung Ende 2026/Anfang 2027 in Kraft tritt.



Worum geht es bei der Mehrwertabgabe?

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2021+ muss nach der heutigen reglementarischen Grundlage des Kantons Bern für alle Grundstücke, welche durch die Mehrwertabgabe einen Mehrwert erfahren, der Planungsmehrwert berechnet und basierend darauf die Mehrwertabgabe erhoben werden. Von der Mehrwertabgabe betroffen sind nur wenige Eigentümer*innen. Dies betrifft neben den Grundstücken, welche neu eingezont oder umgezont werden auch diejenigen, welche aufgezont werden.

Von der Mehrwertabgabe betroffene Grundeigentümer*innen werden von der Gemeinde separat über die zu erwartende Mehrwertabgabe informiert und mit weiteren Informationen bedient. Für Betroffene und Interessierte wird auf der Homepage der Gemeinde Biglen ab der öffentlichen Auflage eine Broschüre aufgeschaltet, welche weiterführende Informationen zur Mehrwertabgabe beinhaltet.

Informationen zur öffentlichen Auflage

Als nächster Schritt erfolgt die öffentliche Auflage. Der Gemeinderat von Biglen bringt gestützt auf Artikel 60 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 die «Ortsplanungsrevision» (bestehend aus den grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumenten Zonenplan „Siedlung und Landschaft« und dem Baureglement) zur öffentlichen Auflage. Die Akten mit ausführlichen Erläuterungen liegen vom 27. Februar 2026 bis 30. März 2026 in der Gemeindeverwaltung Biglen auf. Sie sind ebenfalls online aufgeschaltet.

Einsprachebefugnis: Einsprachen und Rechtsverwahrungen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet bei der Gemeinde Biglen einzureichen. Zur Einsprache gegen grundeigentümerverbindliche Pläne und Vorschriften befugt, sind Personen, welche durch die Ortsplanung unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind sowie die Behörden der Gemeinden und Organe von Gemeindeverbindungen. Die Einsprachebefugnis von privaten Organisationen richtet sich nach Artikel 35a und Artikel 35c Absatz 3 BauG. In Kollektiveinsprachen oder vervielfältigten oder weitgehend identischen Einsprachen ist anzugeben, wer befugt ist, die Einsprechergruppe rechtsverbindlich zu vertreten (Art. 35b BauG). Der kommunale Richtplan, bestehend aus Text und Plan, ist behörden- und nicht grundeigentümerverbindlich. Einsprachen gegen den Richtplan können somit keine gemacht werden.

Einspracherfrist: Einsprachen und Äusserungen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich an die Gemeindeverwaltung Biglen, Hohle 19, 3507 Biglen, zu richten. Eine Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.

Bei Fragen zur Ortsplanungsrevision stehen Ihnen Martin Bieri, Projekte und Planung sowie Marlène Schwarz, Gemeindeschreiberin, sehr gerne zur Verfügung. Auf Anfrage bietet die Gemeinde Sprechstunden auf der Gemeindeverwaltung an, in welchen Vertreter*innen der Gemeinde, nach telefonischer Voranmeldung, für Auskünfte zur Verfügung stehen.

Weiteres Vorgehen

Die Informationsveranstaltung findet am **Dienstag, 17. Februar 2026, 20.00 Uhr, Turnhalle Feltschen, Feltschenweg 4, 3507 Biglen**, statt. Es sind alle Interessierten herzlich eingeladen.

Der Beschluss durch die Bevölkerung ist an der Gemeindeversammlung am 16. Juni 2026 vorgesehen, so dass die neue Ortsplanung nach der Genehmigung durch den Kanton ab Winter 2026 rechtsgültig sein sollte.