

Einwohnergemeinde Biglen

Gemeindeverwaltung
Hohle 19
3507 Biglen

Sitzung des Gemeinderates vom 12. Februar 2026

Protokollauszug

17 / Akten Nr. 7.9.0.101

Raumplanung - Ortsplanung - Ortsplanungsrevision 2021+

Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung hat am 26. Juni 2009 die letzte Ortsplanungsrevision genehmigt. Der Planungshorizont beträgt ca. 15 Jahre. Anschliessend sollte eine neue Ortsplanungsrevision vorliegen.

Je nach Verlauf der Ortsplanungsrevision, müssen rund 5 Jahre gerechnet werden, bis eine rechtskräftige Ortsplanungsrevision vorliegt. Die Gemeinde Biglen beabsichtigt, die ordentliche Ortsplanungsrevision in den Jahren 2021 – 2026 durchzuführen.

Im Zuge der Ortsplanungsrevision 2021+ war das Ziel, weitere Aspekte wie Verkehr, Energie, Landschaft und Siedlungsentwicklung koordiniert miteinzubeziehen sowie bestehende Richtplanungen und Konzepte einer Überprüfung zu unterziehen und allenfalls den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Für die Gemeinde bestand aus raumplanerischer Sicht im Rahmen der bevorstehenden Revision der Ortsplanung insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Zonenplan für das ganze Gemeindegebiet aufarbeiten (Zonenplan Siedlung und Landschaft)
- Ermittlung des noch vorhandenen Überbauungspotentials und des Potential Siedlungsentwicklung nach innen
- Verfügbarmachung von unbebautem Land in der Bauzone
- Prüfung der Schliessung von Baulücken
- Überprüfung bestehende UeO – Aufzeigen Handlungsbedarf
- Erarbeitung eines neuen Baureglements
- Mehrwertabgabe – Handlungsbedarf und Ermittlung Potential
- Landschaft (ausserhalb der Bauzone) wird in Zonenplan integriert
- Umsetzung Naturgefahren in Baureglement und Zonenplan
- Überprüfung Schutzgebiete und -objekte
- Ansprüche an das Ortsbild/die Siedlungsqualität definieren und die nötigen Voraussetzungen dazu schaffen
- Option: Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes

Planer

Der Gemeinderat hat am 13. August 2020 entschieden, mit der Ortsplanungsrevision zu starten und die Planerarbeiten auszuschreiben. Die Ausschreibung erfolgte durch das Büro Syntas Solutions AG, Bern.

Folgende Vorgehensweise war angedacht:

Phase 1	Erkundungsphase: Grundlagen- und Analysephase
Phase 2	Konzeptphase: Ausarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes
Phase 3	Entwurfsphase
Phase 4	Konsolidierungsphase (Mitwirkung / Vorprüfung)
Phase 5	Beschlussphase (Auflage, Gemeindeversammlung Genehmigung)

Es war dem Gemeinderat wichtig, dass die Bevölkerung abgeholt und in den Prozess involviert wird.

Der Gemeinderat hat am 21. Oktober 2020 entschieden, den Auftrag für die Ortsplanung dem Büro Panorama AG, Münzrain 10, 3005 Bern, zu erteilen.

Ortsplanungskommission

Der Gemeinderat hat festgelegt, für die Ortsplanungsrevision 2021+ eine Ortsplanungskommission (nicht ständige Kommission) einzusetzen. Interessierte konnten sich für die Ortsplanungskommission melden.

Der Gemeinderat hat am 17. Dezember 2020 die Mitglieder der Ortsplanungskommission gewählt. Dabei wurde darauf geachtet, dass Personen aus verschiedenen Themenbereichen vertreten sind.

Revision der Ortsplanung (Kick-Off)

Der Gemeinderat hat an seiner Klausurtagung vom 26. März 2021 dann den eigentlichen Startschuss für die Revision der Ortsplanung gegeben. Der Gemeinderat hat zusammen mit dem Planungsbüro die Grundlagen erarbeitet, welche für die Ortsplanungsrevision 2021+ berücksichtigt werden sollen. Unter anderem wurde festgehalten, dass ein leichtes Wachstum anzustreben ist, die Entwicklungsschwerpunkte wurden definiert und es wurde festgehalten, dass das Gewerbe erhalten werden soll. Im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes sollen die Anliegen der Bevölkerung abgeholt werden.

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Am 28. August 2021 fand ein Workshop für die Bevölkerung statt. Im Rahmen des Bevölkerungsworkshops konnte die Bevölkerung ihre Gedanken, Ideen und Anregungen zur künftigen Entwicklung von Biglen einbringen. Daraus entstand ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK), das die räumliche Entwicklung der Gemeinde langfristig definiert (Zeithorizont 2040+). Das REK bildete die Basis für die nachfolgende Erarbeitung der baurechtlichen Grundordnung. Das Büro Panorama AG für Raumplanung, Architektur und Landschaft, Bern, hat das REK erstellt. Der Gemeinderat hat am 17. Februar 2022 das REK zur Kenntnis genommen.

Als Zielbild wurde definiert, dass Biglen ein lebendiges und modernes Wohn- und Gewerbeort sein soll. Biglen will ein Dorf bleiben und strebt daher ein moderates, verträgliches Wachstum im Zusammenhang mit dem Erhalt der Gewerbe und Förderung von Kleingewerbe sowie der Bewahrung wichtiger Landschaftskammern und grüner Linien innerhalb des Dorfes an. Es wurden entsprechende langfristige Entwicklungsgrundsätze definiert.

Startgespräch

Am 2. Dezember 2021 fand das Startgespräch beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern zusammen mit dem Planungsbüro statt.

Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde mit einem zweiten Bevölkerungsworkshop gestartet, welcher am 14. Mai 2022 stattgefunden hat. Dabei konnte sich die Bevölkerung zu den ersten erarbeiteten Entwürfen der Planungsinstrumente äussern. Am 2. Dezember 2022 fand im Anschluss an die Gemeindeversammlung in der Kulturfabrik Biglen die Informationsveranstaltung zur öffentlichen Mitwirkung statt.

Der Gemeinderat hat gestützt auf Artikel 58 des kantonalen Baugesetzes die Ortplanungsrevision zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gebracht (Beschluss 29. November 2022).

Die Akten lagen vom 8. Dezember 2022 – 6. Februar 2023 während der Schalteröffnungszeiten der Gemeindeverwaltung sowie auf der Website www.biglen.ch öffentlich auf.

Innerhalb der Auflagefrist sind insgesamt 7 Eingaben eingereicht worden.

Die Panorama AG für Raumplanung, Architektur und Landschaft, Bern, hat anschliessend den Mitwirkungsbericht erstellt und die Akten überarbeitet.

Vorprüfung

Das Baugesetz vom 9. Juni 1985 hält fest, dass die Entwürfe für Richt- und Nutzungspläne der zuständigen Stelle der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern zur Vorprüfung einzureichen sind (Art. 59 BauG).

Erste Vorprüfung

Die Unterlagen wurden Ende April 2023 zur ersten Vorprüfung eingereicht.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, Nydegasse 11/13, 3011 Bern, hat den ersten Vorprüfungsbericht am 23. Januar 2024 erstellt (Art. 59 BauG / Art. 118 BauV).

Auf Grund des ersten Vorprüfungsberichtes und dem Bereinigungsgespräch mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom 25. März 2024 wurde durch die Ortsplanungskommission entschieden, dass eine zweite Vorprüfung durchgeführt werden soll.

Zweite Vorprüfung

Die Panorama AG für Raumplanung, Architektur und Landschaft, Bern, hat die Akten gestützt auf den ersten Vorprüfungsbericht überarbeitet. Die Akten wurden am 14. November 2024 durch den Gemeinderat genehmigt und Ende November 2024 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern eingereicht.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, Nydegasse 11/13, 3011 Bern, hat den zweiten Vorprüfungsbericht am 8. September 2025 erstellt (Art. 59 BauG / Art. 118 BauV).

Die gemäss zweitem Vorprüfungsbericht eingegangenen Vorbehalte, hat das Büro Panorama AG für Raumplanung, Architektur und Landschaft, Bern, in die Akten eingearbeitet. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern verlangte unter anderem, dass für das Gebiet der alten Gerberei ein Gefahrengutachten bezüglich Hochwasser ausgearbeitet wird. Urs Schweizer (Gemeindepräsident), Marlene Schwarz (Gemeindeschreiberin) und Martin Bieri (Planung und Projekte) entschieden in der Folge, dieses Gutachten sofort auszulösen. Nur so war es möglich, eine Beschlussfassung über die Ortsplanungsrevision 2021+ an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2026 weiterzuverfolgen.

Gestützt auf das Naturgefarengutachten hat das Büro Panorama AG Artikel 47 Absatz 7 und 8 im Gemeindebaureglement aufgenommen. Die nachfolgende Diskussion ergab, dass auf Absatz 8 verzichtet werden soll, da dieser Formulierung eine Verpflichtung zu einer weiterführenden Planung entnommen werden kann, welche nicht im Reglement verankert werden dürfte.

Öffentliche Informationsveranstaltung

Als Start zur öffentlichen Auflage wird am 17. Februar 2026 in der Turnhalle, Feltschenweg 4, eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

Öffentliche Auflage

Es wurden nun folgende Unterlagen für die öffentliche Auflage vorbereitet:

- Gemeindebaureglement
- Zonenplan Siedlung und Landschaft
- Erläuterungsbericht nach Artikel 47 RPV
- Landschaftsinventarplan
- Räumliches Entwicklungskonzept (Plan und Bericht)
- Richtplan Fuss- und Veloverkehr
- Bericht unüberbaute Bauzonen
- Bericht überbaute Bauzonen
- Mitwirkungsbericht (unverändert seit Mitwirkung)
- Fachgutachten Naturgefahren Biglebach
- Informationsbroschüre Mehrwertabgabe
- Entwurf Publikation öffentliche Auflage
- Präsentation für Bevölkerungsanlass vom 17. Februar 2026

Als nächster Schritt steht nun die öffentliche Auflage an. Gestützt auf Artikel 60 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG) soll nun die Revision der Ortsplanung 2021+ sowie die Waldfeststellung gemäss Artikel 4 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) vom 5. Mai 1997 und Artikel 2 der kantonalen Waldverordnung (KWaV) vom 29. Oktober 1997 öffentlich aufgelegt werden.

Die Revision der Ortsplanung 2021+ sowie die Waldfeststellung gemäss Artikel 4 des kantonalen Waldgesetzes sollen nun wie folgt öffentlich bekannt gemacht werden:

- Amtsblatt des Kantons Bern vom 25. Februar 2026
- Anzeiger Konolfingen Nr. 9 vom 26. Februar 2026
- Anzeiger Konolfingen Nr. 10 vom 5. März 2026

Die Akten müssen von Gesetzes wegen während 30 Tagen aufliegen. Es wird vorgeschlagen, die Auflage vom 27. Februar 2026 bis 30. März 2026 zu machen. Die Akten liegen bei der Gemeindeverwaltung Biglen, Hohle 19, 3507 Biglen, öffentlich auf. Die Unterlagen sind zusätzlich auf der Website der Gemeinde Biglen unter www.biglen.ch verfügbar.

Die Bevölkerung hat während der Auflagefrist Zeit, schriftlich begründete Einsprachen und Rechtsverwahrungen einzureichen.

Die Einigungsverhandlungen sind für am 30. April 2026 und/oder im Zeitraum vom 4. bis 7. Mai 2026 vorgesehen. In Planungsverfahren sind die Einigungsverhandlungen Pflicht. Es kann nicht darauf verzichtet werden.

Mehrwertabgabe (Ausgleich von Planungsvorteilen)

Der Grosse Rat des Kantons Bern hat mit einer umfassenden Teilrevision der bernischen Baugesetzgebung unter anderem die Bestimmungen im Baugesetz (BauG) zur Mehrwertabgabe (Ausgleich von Planungsvorteilen) neu geregelt.

Die Mehrwertabgabe muss verfügt werden. Die Gemeinden mussten dafür ein entsprechendes Reglement erlassen. Die Gemeindeversammlung hat am 23. Mai 2017 das Reglement über die Mehrwertabgabe erlassen. Die letzte Teilrevision wurde am 29. November 2024 durch die Gemeindeversammlung genehmigt. Das Reglement hält fest, dass die Gemeinde von den Grundeigentümer*innen eine Mehrwertabgabe erhebt bei:

- Einzonungen;
- Umzonungen;
- Aufzonungen.

Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen 25 % des Mehrwerts. Bei Einzonungen variiert sie je nach Situation zwischen 35 – 45 %.

Der Gemeinderat hat die Berechnungen der Planungsmehrwerte in Auftrag gegeben. Die noch ausstehenden Gutachten bilden dabei die Grundlage für die Ausarbeitung der Abgabeverfügungen.

Die betroffenen Grundeigentümer*innen werden bis spätestens am 26. Februar 2026 (vor der öffentlichen Auflage der Planung) mittels einem Informationsschreiben, dem Berechnungsdossier und der Informationsbroschüre informiert (Art. 142d Abs. 2 BauG).

Die Grundeigentümer*innen werden dabei die Möglichkeit erhalten, sich zu den Verfügungen zu äussern (Gewährung des rechtlichen Gehörs). Die Frist wird dabei auf rund 60 Tage (Ende April 2026) festgelegt werden (keine gesetzliche Frist).

Der Gemeinderat wird – sobald die Ortsplanungsrevision rechtskräftig wird – die definitiven Abgabeverfügungen erlassen

Das beauftragte Büro für Gebäudeschätzungen hat versichert, die bisher noch nicht vollständig abgeschlossenen Schätzungen vornehmen zu können, so dass die Verwaltung die vor der öffentlichen Auflage zu erstellenden und zu versendenden Entwürfe der Mehrwertabgabeverfügungen fertigstellen kann. Aktuell stehen die Resultate noch aus.

Genehmigung

Die Revision der Ortsplanung 2021+ sowie die Waldfeststellung gemäss Artikel 4 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) soll der Bevölkerung an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2026 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Erwägungen

Die Ortsplanungskommission hat an ihrer Sitzung vom 29. Januar 2026 die Auflageakten (ohne Mehrwertabgabe) gesichtet und beraten.

Ausstand

André Durand, Rothackerstrasse 20, 3507 Biglen, tritt als Grundeigentümer der einzuzonenden Teilparzelle Nr. 152 in den Ausstand.

Antrag

Die Ortsplanungskommission beantragt dem Gemeinderat, die obengenannten Unterlagen (gestützt auf das Räumliche Entwicklungskonzept) zur öffentlichen Auflage freizugeben.

Unterlagen

Es wird insbesondere auf folgende Unterlagen verwiesen:

- Geschäftsvorbereitung
- Gemeindebaureglement
- Zonenplan Siedlung und Landschaft
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Landschaftsinventarplan
- Räumliches Entwicklungskonzept (Plan und Bericht)
- Richtplan Fuss- und Veloverkehr
- Bericht unüberbaute Bauzonen
- Bericht überbaute Bauzonen
- Mitwirkungsbericht (unverändert seit Mitwirkung)
- Fachgutachten Naturgefahren Biglebach
- Informationsbroschüre Mehrwertabgabe
- Entwurf Publikation öffentliche Auflage
- Präsentation für Bevölkerungsanlass vom 17. Februar 2026
- E-Mail Panorama AG vom 12. Februar 2026 betreffend Naturgefahren
- 2. Vorprüfungsbericht vom 8. Januar 2025
- 1. Vorprüfungsbericht vom 23. Januar 2024

Beschluss

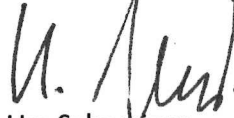
Der Gemeinderat beschliesst wie folgt:

- a) Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) und der Richtplan Fuss- und Veloverkehr werden genehmigt.
- b) Die aufgeführten Unterlagen werden genehmigt und für die öffentliche Auflage freigegeben (inkl. die gestützt auf das Fachgutachten Naturgefahren zusätzlich aufgenommene Formulierung von Art. 47 Abs. 7 GBR).
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auflage für die Revision der Ortsplanung und die Waldfeststellung gemäss Artikel 4 des kantonalen Waldgesetzes wie folgt bekannt zu machen:
 - Amtsblatt des Kantons Bern vom 25. Februar 2026
 - Anzeiger Konolfingen Nr. 9 vom 26. Februar 2026
 - Anzeiger Konolfingen Nr. 10 vom 5. März 2026
 - Biglebach 03/2026
 - Website www.biglen.ch
- d) Die bisher aufbereiteten Unterlagen für die Informationsveranstaltung vom 17. Februar 2026 werden zur Kenntnis genommen.
- e) Zu eröffnen an (mit Protokollauszug):
 - Projektakten
 - Ortsplanungskommission, 3507 Biglen (CMI Axioma)
 - Martin Bieri, Planung und Projekte (E-Mail)

- Urs Schweizer, Gemeindepräsident (E-Mail)
- Sascha Bleuler, Gemeinderat (E-Mail)
- Panorama AG, Kevin Stucki und Nicola Meier (E-Mail)

3507 Biglen, 20. Februar 2026

GEMEINDERAT BIGLEN



Urs Schweizer
Gemeindepräsident



Marlene Schwarz-Rüeggsegger
Gemeindeschreiberin