Einwohnergemeinde
Frauenkappelen

georegio
atelier für raumentwicklung

Teilrevision Ortsplanung

Erläuterungsbericht

Oktober 2026

georegio ag ▪ Bahnhofstrasse 35 ▪ 3400 Burgdorf ▪ T 034 423 56 38 ▪ info@georegio.ch ▪ www.georegio.ch

Impressum

Auftraggeber: Gemeinderat Frauenkappelen
Autor: georegio ag, Benedikt Roessler, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.3	30.10.2026	Erläuterungsbericht, Stand Beschluss

Teilrevision Ortsplanung

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 4
2 Zielsetzung 4
3 Vorgehen und Projektorganisation 5
4 Änderungen Zonenplan 6
4.1 Aufhebung Sonderbauvorschriften Zälglimatte 6
4.2 Anpassungen an der ZöN C 8
4.3 Einzonung weitgehend überbauter Gebiete 8
4.4 Aus- und Einzonung Teilparzelle Nr. 38 9
4.5 Weilerzone Hübeli 10
4.6 Bereinigung Zonenplan 12
5 Änderungen Baureglement 13
5.1 Umsetzung der BMBV 13
5.2 Weitere Änderungen am Baureglement 15
6 Auswirkungen der Planung und Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen 18
6.1 Richtplan Siedlungsentwicklung und Landschaft 18
6.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 18
7 Weitere Themen 19
7.1 Baulandmobilisierung 19
7.2 Mehrwertabgabe 19
8 Verfahren 20
8.1 Voranfrage 20
8.2 Mitwirkung und Vorprüfung 20
8.3 Auflage, Einsprachen, Beschluss 21
8.4 Genehmigung 21

Beilagen

Beilage 1: Änderung Zonenplan
Beilage 2: Änderung Baureglement

georegio ag, Oktober 2026

1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung konnte 2011 nach einem längeren Planungsprozess abgeschlossen werden. Mit der damaligen umfassenden Ortsplanungsrevision wurden alle Inhalte der Ortsplanung in den Themenbereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr grundsätzlich überprüft. Die Ortsplanung besteht aus Zonenplan, Baureglement, Richtplanung Siedlungsentwicklung und Landschaft sowie dem Verkehrsrichtplan.

In der Zwischenzeit konnten verschiedene mit der damaligen Ortsplanungsrevision initiierten Entwicklungen umgesetzt werden. Als wichtigstes Vorhaben ist hierzu die Überbauung Matte zu erwähnen, welche die Siedlungsentwicklung in den letzten Jahren massgeblich geprägt hat. Damit einher ging auch ein starkes Bevölkerungswachstum. Für die weitere Entwicklung in den nächsten Jahren sieht die Gemeinde ein gemässigtes Wachstum vor. Zu diesem Zweck stellt die baurechtliche Grundordnung von 2011 weiterhin eine sehr gute Grundlage dar. Eine Gesamtrevision erscheint daher zum heutigen Zeitpunkt nicht bedürfnisgerecht.

Kurz nach Abschluss der Arbeiten zur Ortsplanungsrevision wurde im Jahr 2011 die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) erlassen. Die BMBV basiert auf einem überkantonalen Konkordat mit dem Ziel, die Begriffe und Messweisen im Bauwesen zu harmonisieren. Gemäss der BMBV sind die Gemeinden verpflichtet, ihre baurechtliche Grundordnung bis zum 31. Dezember 2028 den Bestimmungen dieser Verordnung anzupassen. Darüber hinaus sind auch in der Gemeinde und von Privaten neue Bedürfnisse entstanden, welche eine Überprüfung der Ortsplanung bedingen. Der Gemeinderat hat sich vor diesem Hintergrund im Jahr 2022 entschieden, eine Teilrevision der Ortsplanung anzugehen.

2 Zielsetzung

Mit der Teilrevision sollen die Vorgaben und Aufträge aus der BMBV umgesetzt und die Entwicklungen der vergangenen Jahre mit punktuellen Anpassungen konsolidiert werden. Die Teilrevision schafft gegenüber der bestehenden Ortsplanung keine neuen wesentlichen Wachstumspotenziale. Nur an einzelnen Orten sollen durch gezielte Anpassungen zusätzliche Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet geschaffen werden, die mit den vorhandenen ortsbaulichen Qualitäten vereinbar sind.

Die Ziele der Teilrevision sind:

- Anpassung des Baureglements an die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV);
- punktuelle formelle und materielle Anpassungen an den Bestimmungen des Baureglements;
- Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet Hübeli durch eine neue Weilerzone;
- Überprüfung und Aktualisierung der Bauvorschriften in der bisherigen UeO Zälglimatte;
- Überprüfung der Zonenzuweisung und Nutzungsbestimmungen in den Zonen für öffentliche Nutzungen;
- Prüfung von Anträgen aus der Bevölkerung gemäss Umfrage.

Für die Inhalte der Ortsplanung, die mit der vorliegenden Teiländerung nicht angepasst werden, besteht keine Planbeständigkeit. Sollten in den nächsten Jahren neue Bedürfnisse entstehen, können so weitere Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung vorgenommen werden.

Die Festlegung der Gewässerräume erfolgt in einer separaten Teilrevision. Diese wurde von der Gemeindeversammlung Ende 2024 beschlossen.

3 Vorgehen und Projektorganisation

Die Gemeinde hat die Teilrevision der Ortsplanung im Jahr 2022 gestartet. Die Teilrevision wurde durch den langjährigen Ortsplaner der Gemeinde (Jürg Hänggi) vorbereitet. Aufgrund der veränderten Arbeitsschwerpunkte von Jürg Hänggi wurde die georegio ag im Juni 2024 für die Weiterführung der Teilrevision beauftragt. Die georegio ag ist bereits im Jahr 2022 mit der Teilrevision zur Festlegung der Gewässerräume von der Gemeinde beauftragt worden. Die beiden Verfahren werden aufgrund der unterschiedlichen Fristen und planerischen Herausforderungen getrennt geführt.

Zu Beginn der Planungsarbeiten führte die Gemeinde eine Umfrage bei der Bevölkerung durch und sorgte somit von Beginn an für deren Einbezug. Während des Planungsprozesses wurden Abklärungen mit den betroffenen Grundeigentümer:innen getroffen. Für die vorgesehenen Änderungen wurde in dieser frühen Phase zudem mit einem Startgespräch vom 14.02.2022 und einer Voranfrage beim Amt für Gemeinden und Raumordnung geklärt, ob es grundsätzliche rechtliche Vorbehalte gegen die Änderungen gibt.

Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde und gibt die Planung jeweils zu den wichtigen Verfahrensschritten wie Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage frei. Eine für die Teilrevision eingerichtete Arbeitsgruppe Ortsplanung fällt die nötigen Zwischenbeschlüsse und stellt die Anträge an den Gemeinderat. Mitglieder der Arbeitsgruppe sind:

- Marc Wyttenbach, Gemeindepräsident
- Vincent Bernasconi, Gemeinderat
- Ramona Hämmerli, Gemeindeschreiberin
- Benedikt Roessler, Ortsplaner

Nach der Übernahme der Planung durch die georegio ag erfolgte die Erarbeitung der Entwürfe inkl. der nötigen Gespräche mit Grundeigentümer:innen bis zum Herbst 2024. In Abb. 1 ist der Zeitplan dargestellt.

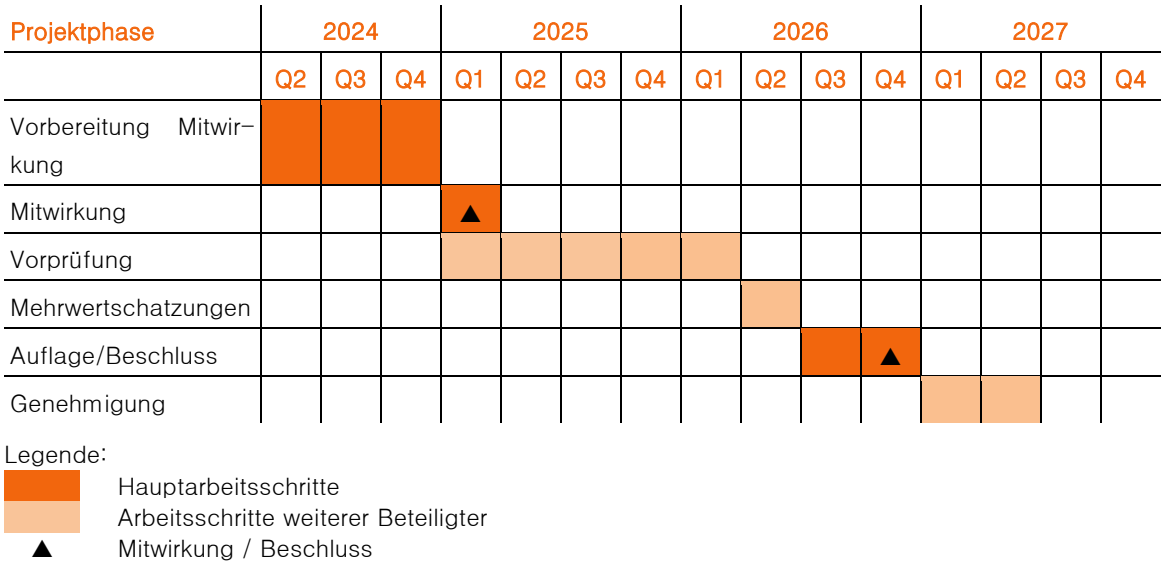


Abb. 1 Zeitplan Teilrevision Ortsplanung

4 Änderungen Zonenplan

Die Änderungen am Zonenplan sind in folgender Übersicht dargestellt:



1 Aufhebung Sonderbauvorschriften Zälglimatte
2 Anpassung ZöN C
3 Einzonungen überbautes Gebiet
4 Ein- und Auszonung Parzelle Nr. 38
5 Neue Weilerzone Hübeli

Zudem kommt es zu Änderungen am Gäbelbach, wo die Uferschutzzone und die Gewässerabstandslinie aufgehoben werden.

Abb. 2 Übersicht Anpassungen Zonenplan

In den folgenden Kapiteln werden die Anpassungen näher beschrieben.

4.1 Aufhebung Sonderbauvorschriften Zälglimatte

Die Wohnüberbauung Zälglimatte wurde in den 1980er Jahren basierend auf einem Projekt von Rudolf Rast gebaut. Für den Bau der Siedlung wurde ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften formuliert, welcher beim Bau der Siedlung relativ enge Grenzen vorgab.

In den letzten Jahren wurden mit den Generationenwechseln und Sanierungen verschiedene Bauvorhaben projektiert und teilweise bewilligt. Dabei hat sich gezeigt, dass der bestehende Gestaltungsplan, der auf die ursprüngliche gesamtheitliche Erstellung der Siedlung ausgerichtet war, der Baubewilligungsbehörde keine genügende Hilfestellung bei der Beurteilung der Baugesuche bietet.

Um der Baubewilligungsbehörde und der Eigentümerschaft für die Zukunft eine klare Leitlinie zur Projektierung und Beurteilung von Gesuchen zu geben, wurde auf Initiative der Gemeinde zusammen mit Vertreter:innen der Eigentümergemeinschaft Zälglimatte und mit Begleitung durch den ehemaligen Ortsplaner Jürg Hänggi und das Büro Schär Buri Architekten BSA SIA ein Gestaltungshandbuch entwickelt. In diesem sind die siedlungsprägenden Gestaltungselemente identifiziert, beschrieben und Richtlinien zu deren Weiterentwicklung festgehalten.

Der bestehende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Zälglimatte», genehmigt durch die Kantonale Baudirektion am 11.07.1985 inklusive der vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 03.07.2019 genehmigten Teiländerung wird aufgehoben und mit Ausnahme der Teilparzelle Nr. 215 (siehe unten) in eine Sonderbauzone mit ortsspezifischen Vorschriften überführt. Die Sonderbauzone (neuer Art. 232 Baureglement) regelt massgeschneidert die nötigen

Bestimmungen zur Erneuerung der Siedlung in engem Zusammenspiel mit dem Gestaltungshandbuch.

- Regelung des Planungszwecks der zeitgemässen Erneuerung der ästhetisch empfindlichen Siedlung;
- Festlegung der maximalen baupolizeilichen Masse für den unwahrscheinlichen Fall eines Ersatzneubaus;
- Festlegung der massgebenden Abstände gegenüber den angrenzenden Zonen und innerhalb der Sonderbauzone;
- Regelung des Stellenwerts des Gestaltungshandbuchs mit Festlegung der vorherrschenden und siedlungsprägenden Gestaltungselemente und Richtlinien zu deren Erneuerung;
- Ablauf zur Beurteilung von Vorhaben, die im Gestaltungshandbuch nicht geregelt sind, unter Einbezug der Fachberatung.

Die Teilparzelle Nr. 215, welche bereits vor der Überbauung Zälglimatte teilweise bebaut war und somit nicht dem typischen Bebauungsmuster entspricht, wird in die angrenzende Dorfzone umgezont. Der Gestaltungsplan sah für diese Parzelle ein Baufeld vor, in welchem das Bestandsgebäude liegt. Die unüberbauten Parzellenteile im Norden und Osten waren bis anhin nicht bebaubar. Mit der Umzonung in die Dorfzone ändert sich dies: Östlich des bestehenden Gebäudes entsteht Potenzial für ein zusätzliches Gebäude. Die Fläche nördlich des Erschliessungsweges bleibt aufgrund ihrer geringen Fläche nicht sinnvoll mit Hauptbauten überbaubar. Mit der Umzonung entsteht somit neues Bebauungspotenzial. Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist in solchen Fällen eine minimale Ausnutzung festzulegen. Entsprechend dem kantonalen Richtplan (Massnahmen A_01) wird eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 für den östlichen Parzellenteil festgelegt, in welchem ein zusätzliches Gebäude möglich wäre.

Für die Erschliessung des neu bebaubaren Bereichs bestehen Dienstbarkeiten für eine Erschliessung über die Parzellen Nr. 228 oder 535. Die konkrete Ausgestaltung wird aufgrund der örtlichen Verhältnisse sowie der Anforderungen an Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit erst im Zuge eines künftigen Bauprojekts geklärt. Falls der Anschluss über die Parzelle 535 erfolgt ist ein gemeinsamer, konzentrierter Anschluss unter Einhaltung der nötigen Sichtbermen vorzusehen.

Die Umzonung der Teilparzelle 215 unterliegt der Mehrwertabgabepflicht (vgl. Kapitel 7.2). Darüber hinaus wird mit der Grundeigentümerschaft eine vertragliche Bauverpflichtung vereinbart, um die mittelfristige Überbauung des freien Parzellenteils sicherzustellen (vgl. Kapitel 7.1).



Abb. 3 Zonenplanänderung im Bereich Zälglimatte

Im Bereich der Siedlungslücke zur ZSF 1 wird der Teil der Parzelle Nr. 436, der bislang noch der Landwirtschaftszone zugewiesen war, auf Empfehlung des Amts für Gemeinden und Raumordnung ebenfalls der Sonderbauzone Zälglimatte zugewiesen

4.2 Anpassungen an der ZöN C

Um zukünftige Anpassungen der Erschliessungssituation des Gasthof Bären zu erleichtern, wird ein kleiner Teil der ZöN C neu der Dorfzone zugewiesen. Es handelt sich um einen kleinen Spickel der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 2, der zwischen der Parzelle Nr. 180 (Gasthof Bären) und der Murtenstrasse gelegen und für die Nutzung und Bebauung der ZöN nicht massgebend ist. Eine vollständige Umzonung der ZöN C in eine Dorfzone wurde geprüft, auf sie wird aber verzichtet.

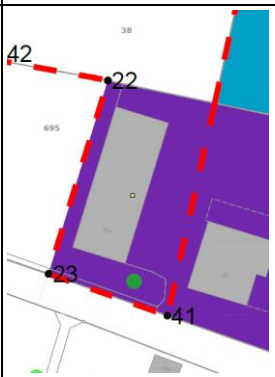
4.3 Einzonung weitgehend überbauter Gebiete

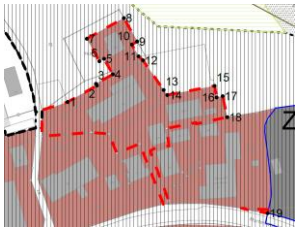
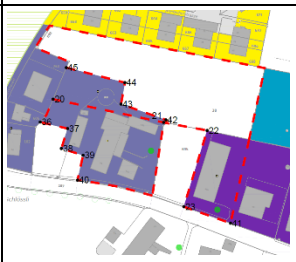
Aus raumplanerischen Überlegungen ist es zweckmässig, überbaute Areale und Parzellen im geschlossenen Siedlungsgebiet, welche langfristig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, in die Bauzone aufzunehmen. Zum einen entfällt damit die bislang nötige Ausnahme für Bauten in der Landwirtschaftszone, zum anderen erhalten Bauwillige einen grösseren Spielraum bei Um- oder Ausbauten. Für eine genehmigungsfähige Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet müssen allerdings gewisse Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Grundstück muss bereits weitgehend überbaut sein. Der Überbauungsgrad hängt dabei von der Nutzung und vom Siedlungstyp ab.
- Die neue Bauzone darf nicht zu einer inselhaften Siedlungsstruktur führen. Das heisst, die einzuzonende Fläche muss in unmittelbarer Nähe zu einer bestehenden Bauzone liegen.
- Falls nicht die ganze Parzelle überbaut ist, hat sich die neue Bauzone auf die für die Hauptbaute, An- und Kleinbauten sowie Nebennutzungen notwendige Fläche plus den Grenzabstand zu beschränken.

Für die Einzonungen wird eine Mehrwertabgabe erhoben (vgl. Kapitel 7.2).

Für drei solche Grundstücke wurde durch die Grundeigentümerschaft ein Antrag zur Einzonung gestellt:

Parzelle Nr.	Zone zukünftig	Lokalisierung	Bemerkungen
Nr. 695 (Teilparzelle)	Mischzone B		▪ Die Abgrenzung der Einzonungsfläche wird auf die überbauten Teile der Parzelle beschränkt (Gebäude und kleiner Grenzabstand). ▪ Eine Einzonung des unüberbauten Teils wird nicht weiterverfolgt, da einerseits keine Wachstumsstrategie verfolgt wird und andererseits die Lage dieser potenziellen Baulandreserve direkt gegenüber eines schützenswerten K-Objekts (Murtenstrasse 37) als empfindlich beurteilt wird. Eine sinnvolle landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche bleibt gewährleistet, umso mehr durch die gleichzeitige Auszonung der Teilparzelle Nr. 38 (vgl. Kapitel 4.4) ▪ Das Gebäude 40a ist rechtmässig bewilligt (1999).

Parzelle Nr.	Zone zukünftig	Lokalisierung	Bemerkungen
Nr. 71, 763 und 764 (Teilparzellen)	Dorfzone		▪ Die Abgrenzung der Einzonungsfläche wird auf die überbauten Teile der Parzelle beschränkt (Gebäude und kleiner Grenzabstand, Erschliessungsflächen). Die Parzellierung kann dabei nicht vollständig berücksichtigt werden. ▪ Mit der Einzonung werden Fruchtfolgeflächen auf der Parzelle 764 im Umfang von 77m^2 beansprucht, auf Parzelle 763 im Umfang von 105 m^2. Diese Beanspruchung ergibt sich aus dem vorgegebenen Zonenabstand zur Landwirtschaftszone. Damit die bestehenden rechtmässig bewilligten Bauten den Zonenabstand einhalten, ist diese untergeordnete Beanspruchung zwingend notwendig. Da es sich um eine untergeordnete Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (<300 m^2) handelt, ist keine Kompensation nötig. Da die Flächen so nahe an den Gebäuden liegen, war bereits heute keine Bewirtschaftung als Fruchtfolgefläche möglich und es gehen der Landwirtschaft tatsächlich keine Flächen verloren. ▪ Die Gebäude sind rechtmässig bewilligt oder altrechtlich bestehend: Nr. 84: 1686 gemäss Bauinventar Nr. 84a: vor 1943 erstellt gemäss Luftbild Nr. 84b: Baubewilligt 1977 Nr. 84c: Baubewilligt 1992 Nr. 84c: Neubau und Erweiterung bewilligt 2015
Nr. 38	Mischzone A		▪ Siehe Kapitel 4.4. ▪ Die Gebäude sind rechtmässig bewilligt oder altrechtlich bestehend: Nr. 44: 1906 nach Brand neu erstellt Nr. 44a: Baubewilligt 20036 Nr. 44b: mehrere Bewilligungen, erste ab 1964 Nr. 44c: Baubewilligt 2001 Jauchegrube: Bewilligt in der WG2, 1994 Folientunnel: Bewilligt in der WG2, 1992

4.4 Aus- und Einzonung Teilparzelle Nr. 38

Anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision wurde mit dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 38 eine Vereinbarung abgeschlossen, dass das Bauland anlässlich der nächsten Revision ausgezont werden kann, sofern es bis dahin nicht überbaut ist. Da das Land auch weiterhin der Landwirtschaft dient, hat der Grundeigentümer nun anlässlich dieser Teilrevision der Ortsplanung die Auszonung der rund 0.55 Hektare umfassenden Fläche beantragt. Gleichzeitig sollen der Hof bestehend aus Wohn- und Ökonomiegebäuden der Mischzone A zugewiesen werden. Die bewilligten Anlagen in den umgebenden Flächen (Folientunnel und Güllegrube) verbleiben wie bisher in der Mischzone.

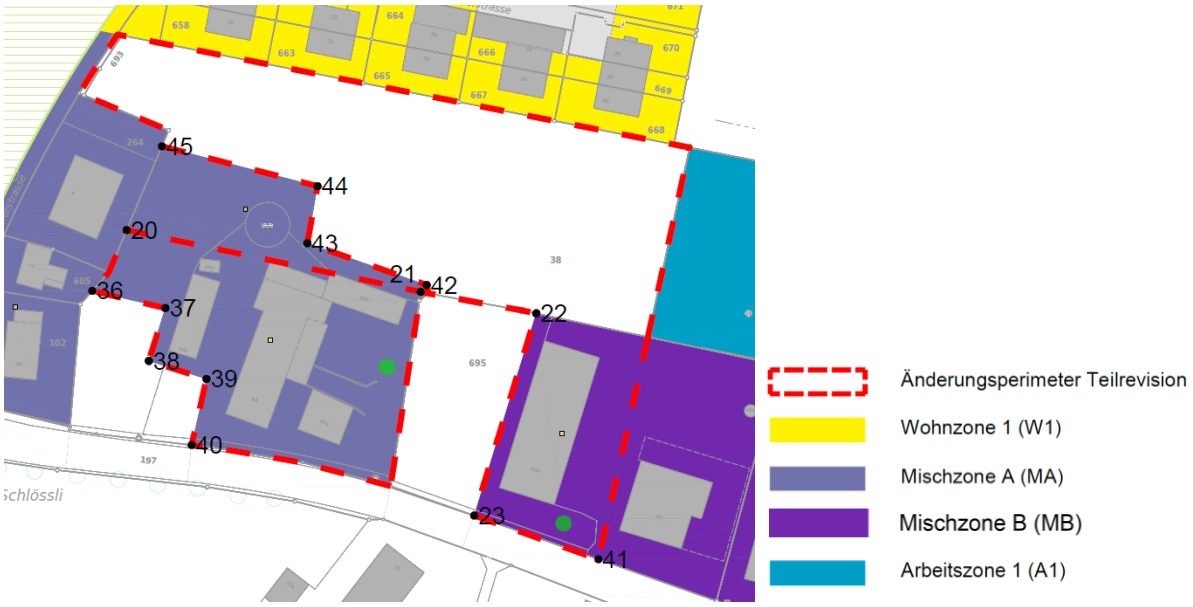


Abb. 4 Ein- und Auszonung auf Parzelle Nr. 38

4.4.1 Auszonung

Bei der auszuzonenden Fläche handelt es sich um eine grössere Baulandreserve. Da die Gemeinde derzeit keine Wachstumsstrategie verfolgt, ist die Zuweisung zur Landwirtschaftszone folgerichtig. Falls sich dies in Zukunft wieder ändert, kann in einer Gesamtbetrachtung über das ganze Gemeindegebiet das bestgeeignete Gebiet für eine Siedlungsentwicklung bestimmt werden.

Gleichzeitig mit dem betroffenen Teil der Parzelle Nr. 38 wird auch die Parzelle Nr. 693 ausgezont. Die sehr schmale Kleinparzelle verläuft entlang der Breitacherstrasse und ist aufgrund ihrer Dimensionen nicht selbständig bebaubar.

4.4.2 Einzonung

Die Einzonung des Hofes und des westlich an diesen angrenzenden Parzellenteils erlaubt eine Konsolidierung des bestehenden Siedlungsgefüges an der Murtenstrasse. Der Hof kann als Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet analog zu den weiteren Fällen in Kapitel 4.3 der auch angrenzend geltenden Mischzone A zugewiesen werden. Auf die ursprünglich vorgesehene Einzonung der unüberbauten Bereiche westlich des Hofes kann nach Abklärungen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung verzichtet werden. Der Hof kann mit dem Anschluss an das bestehende Baugebiet im Bereich der Folientunnel als Teil des Siedlungsgebiets beurteilt werden, es entsteht keine Inselbauzone.

4.5 Weilerzone Hübeli

Weiler sind traditionelle Kleinsiedlungen mit bäuerlichem oder ländlich-gewerblichem Charakter. Ursprünglich deckten diese auch kleine Zentrumsfunktionen ab mit z.B. Landwirtschaftsbetrieb, Geschäft, Gewerbe und Schulhaus.

Für das Gebiet Hübeli soll analog zu den bestehenden Weilerzonen in den Gebieten Jaggisbach und Riedbach-Mühle eine Weilerzone festgelegt werden. Bei der Weilerzone handelt es sich nicht um eine typische Bauzone, sondern um eine «weitere Zone» nach Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG). Weilerzonen werden wie die Nutzungszonen in der Zonenplanung festgehalten. Mit diesem Zonentyp soll der langfristige Erhalt der Siedlung, jedoch ohne Ausdehnung, sichergestellt werden. Aus diesem Grund ist die Zonenabgrenzung eng um die bestehenden

Gebäude zu legen. Weder die Zonenabgrenzung noch die Bestimmungen zur Weilerzone lassen so neue Hauptgebäude zu.

Nachweis der Voraussetzungen für die Weilerzone

Die Voraussetzungen an eine Weilerzone sind im kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_03) definiert. In der folgenden Tabelle und in Abb. 5 sind die Nachweise zu diesen Voraussetzungen erbracht.

Weilerkriterien	Beurteilung / Nachweis
Traditioneller geschlossener Siedlungsansatz, mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nicht (oder nicht mehr) landwirtschaftlich genutzte Gebäude	Gebäudeanordnung um einen zentralen Landwirtschaftsbetrieb. Dieser bildet den Siedlungsansatz für den Weiler Hübeli. Mit den Gebäuden Hübeli 13a, 13d, 13e,13f, Riedernstrasse 13h, 13j, 13k und Wohleiberg 14a und 14c sind mehr als fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche Gebäude vorhanden.
Maximale Distanz zwischen den Gebäuden von 30 m (geschlossene Baugruppe)	Die Maximaldistanz ist zwischen allen Gebäuden eingehalten, mit Ausnahme des Gebäudes Wohleiberg 14c mit einem Abstand von ca. 38 m. Da das Gebäude als Teil des geschlossenen Siedlungsansatzes wahrgenommen wird, kann es gemäss der Voranfrageantwort des AGR vom 25.05.2023 als Teil des geschlossenen Siedlungsansatzes der Weilerzone berücksichtigt werden.
Zäsur zur nächstgelegenen Bauzone von einigen 100 m	Die nächstgelegene Bauzone an der Murtenstrasse 28 liegt in über 500 m Entfernung.

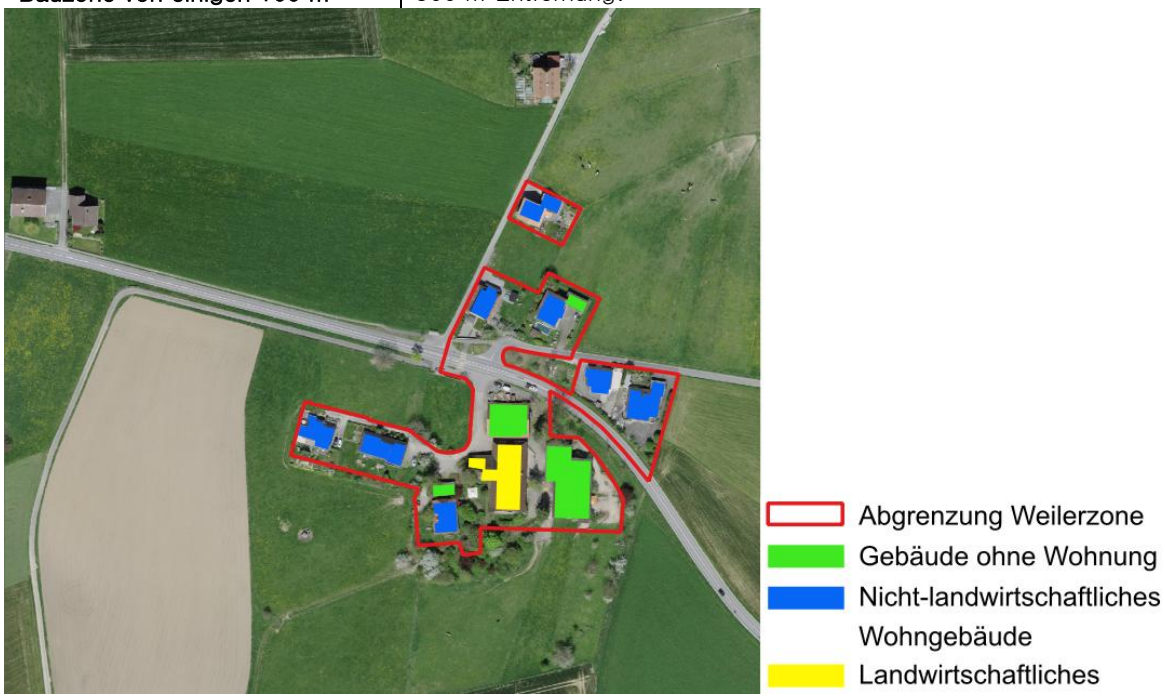


Abb. 5 Gebäudenutzungen in der Weilerzone Hübeli

Bau- und Nutzungsmöglichkeiten in der Weilerzone

Für die Gebäude in der neuen Weilerzone Hübeli ergeben sich etwas grosszügigere Nutzungs- und Ausbaumöglichkeiten, als dies in der Landwirtschaftszone möglich ist. Bei Neu- und Umbauten ist jedoch das Erscheinungsbild zu wahren.

Im Baureglement sind zusammengefasst die folgenden Bestimmungen zur Weilerzone enthalten (Anpassungen dieser Bestimmungen an die BMBV siehe Kapitel 5.1):

- Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

- Die Regelungen in den Artikeln 242–244 des Baureglements vorbehalten, gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone. Landwirtschaftliche Bauvorhaben sind also weiterhin möglich.
- Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.
- Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Weilerzone bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.
- Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
- Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.
- Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

4.6 Bereinigung Zonenplan

In der separat laufenden Teilrevision der Ortsplanung zur Festlegung der Gewässerräume wird ein Zonenplan Gewässerräume erlassen. Damit werden die bisher im Zonenplan bezeichneten Uferschutzzonen und Gewässerabstandslinien obsolet. Sie werden deshalb aus dem Zonenplan gestrichen.

5 Änderungen Baureglement

Das Baureglement wurde überprüft und aus verschiedenen Gründen wo notwendig angepasst. Es ergeben sich Änderungen

- im Zusammenhang mit der Umsetzung der BMBV;
- aufgrund von Erkenntnissen aus der übergeordneten Gesetzgebung und der Anwendungspraxis;
- im Zusammenhang mit den im Kapitel 4 beschriebenen Anpassungen des Zonenplans.

Eine generelle Überarbeitung aller Bestimmungen im Baureglement findet hingegen nicht statt.

5.1 Umsetzung der BMBV

Wie in Kapitel 1 erläutert, sind die Gemeinden im Kanton Bern verpflichtet, die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umzusetzen. Das führt dazu, dass im Baureglement verschiedene Begriffe ersetzt und Masse angepasst werden müssen. Die Definition der Messweisen kann zudem mehrheitlich aus dem Baureglement gelöscht werden, da diese in der Verordnung des Kantons abschliessend geregelt sind. Bei der Überarbeitung wurde darauf geachtet, dass nach bisherigem Recht bewilligungsfähige Bauten und Anlagen auch mit den neuen Massen und Messweisen bewilligungsfähig bleiben. Wenn gleichzeitig mit der Anpassung an die BMBV zusätzliche materielle Anpassungen vorgenommen werden, wird dies vermerkt.

Folgend sind die wichtigsten Änderungen aufgrund der BMBV erläutert.

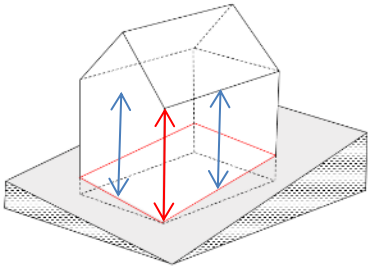
Fassadenhöhe traufseitig ersetzt die bisherige Gebäudehöhe (Art. 212 Abs. 1 und 5)

Anstelle der bisherigen «Gebäudehöhe» wird neu eine «traufseitige Fassadenhöhe» verwendet. Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe wird sie also nicht in der Mitte der Fassade gemessen. Diese veränderte Messweise kann bei Gebäuden im unebenen Terrain Auswirkungen auf die tatsächlich mögliche Höhe des Gebäudes haben (vgl. Skizze unten). Aus diesem Grund wird die bisherige Gebäudehöhe bei der Umrechnung in die Fassadenhöhe traufseitig um 0.5 m erhöht. Bei Bauten am Hang (min. 5 % Neigung) wird zudem ein Hangzuschlag aufgenommen, der mit zunehmender Hangneigung ansteigt. Diese Anpassung steht nicht in direktem Zusammenhang mit der Umsetzung BMBV und stellt eine materielle Änderung dar. Der Hangzuschlag trägt dazu bei, dass Bauten im Hang punkto Nutzungsmöglichkeiten gegenüber Bauten im flachen Terrain nicht benachteiligt werden.

Beispiel:

blau: bisherige Messweise

rot: neue Messweise



gemessene Höhe bisher: 7 m

gemessene Höhe neu: 7.39 m

Attika: Höhe und Rückversatz (Art. 212 Abs. 1 Abs. 2i)

Zusätzlich zur Fassadenhöhe traufseitig muss auch eine Gesamthöhe festgelegt werden, um den höchsten Dachpunkt von Gebäuden mit Attika zu regeln. Diese Regelung ersetzt die bisherige Geschosshöhe der Attika. Für Gebäude mit Satteldach kommt die Gesamthöhe nicht zur Anwendung. Zum Attikageschoss wird ferner präzisiert, dass die Rückversetzung um 3.0 m auf mindestens einer Längsfassade erfolgen muss. Dies entspricht einer Lockerung gegenüber der bisherigen Regelung (zweiseitiger Rückversatz).

Geschossflächenziffer oberirdisch ersetzt die Ausnützungsziffer (Art. 212 Abs. 1)

Die bisherige Ausnützungsziffer AZ wird neu mit der Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo ersetzt.

Messweise AZ:

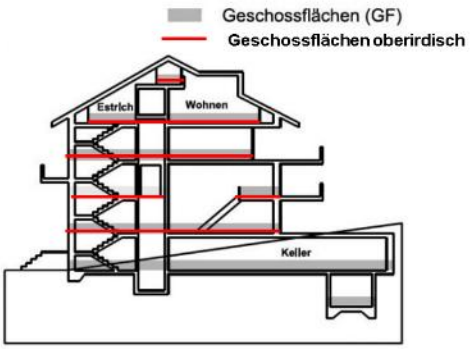
$$AZ = \frac{Bruttogeschossfläche}{anrechenbare\ Grundstückfläche}$$

Bruttogeschossfläche: nutzungsabhängige Berechnung. Nicht angerechnet wurden z.B.:

- Gemeinschaftsräume
- Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen
- Galerien im Dachraum
- Waschküchen, Räume für Energiespeicher.

Messweise GFZo:

$$GFZo = \frac{oberirdische\ Geschossflächen}{anrechenbare\ Grundstückfläche}$$



Die veränderte Messweise bedingt, dass die Ziffer leicht erhöht wird. Damit die heute mögliche Nutzung jeweils auch mit dem neuen Baureglement weiterhin realisiert werden kann, wird die bisherige Ausnutzungsziffer um 10% erhöht und anschliessend aufgerundet (z.B. AZ 0.6 wird zu GFZo 0.7).

Das festgelegte Mass kann im Baubewilligungsverfahren um maximal 10% erhöht werden, wenn auf Basis eines qualifizierten Verfahrens die Ortsbildverträglichkeit mit einem gesamtheitlichen Projekt nachgewiesen wird. Diese Anpassung steht nicht in direktem Zusammenhang mit der Umsetzung der BMBV und stellt eine materielle Änderung dar. Der Nutzungsbonus soll einen Anreiz zur Durchführung qualifizierter Verfahren bieten und somit die Integration ins Ortsbild und die architektonische Qualität von baulichen Massnahmen (insbesondere Neubauten) erhöhen. Aufgrund der guten Erfahrungen mit einer derartigen Regelung in der ZPP Matte (dort bei erhöhten Anforderungen an die Energienutzung), soll dies auch in weiteren Gebieten mit einer maximalen Ausnutzung zur Anwendung kommen.

Bislang war die maximale GFZo nur in den Mischzonen A und B festgelegt. Neu wird diese auch in der Mischzone C festgelegt. Auch hier handelt es sich nicht um eine Anpassung in direktem Zusammenhang mit der Umsetzung der BMBV, sondern vielmehr um eine Vereinheitlichung der Zonenbestimmungen.

Gebäudelänge (Art. 212 Abs. 1 und 2b)

Die maximal zulässigen Gebäudelängen werden beibehalten. Anbauten werden weiterhin nicht an die Gebäudelänge angerechnet.

An- und Kleinbauten (Art. 212 Abs. 2a/b)

Für An- und Kleinbauten werden die bisherigen Masse der unbewohnten An- und Nebenbauten übernommen.

unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (Art. 212 Abs. 2c/d)

Neu wird unterschieden zwischen unterirdischen Bauten (vollständig unterirdisch mit Ausnahme der Erschliessung) und Unterniveaubauten (maximal 1.20 m über dem massgebenden Terrain, bisher im Baureglement als unterirdische Bauten bezeichnet). Der Grenzabstand für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird neu auf 1.0 m festgelegt (bisher nicht geregelt).

vorspringende Gebäudeteile (Art. 212 Abs. 2g)

Vorspringende Gebäudeteile dürfen max. 2.5 m über die Fassadenlinie herausragen, max. 2 m in den Grenzabstand ragen und max. 40% des Fassadenabschnitts breit sein. Auf die bisherige Beschränkung auf max. 4.0 m Breite wird verzichtet. Aufgrund der BMBV ergibt sich keine Änderung gegenüber der bisherigen Regelung.

Kniestockhöhe (Art. 212 Abs. 2i)

Die neue Kniestockhöhe wird genau gleich gemessen wie die bisherige Kniewandhöhe. Das Mass wird entsprechend nicht angepasst.

Technisch bedingte Dachaufbauten (Art. 212 Abs. 2j)

Neu wird geregelt, dass technisch bedingte Dachaufbauten die Höhenmasse Fh tr / GH um max. 1.5 m überragen dürfen. Dass eine maximale Höhe von technischen Aufbauten definiert wird, entspricht einer kantonalen Vorgabe. Für höhere Aufbauten können gestützt auf die Empfehlungen des BAFU ausnahmen gewährt werden – dies kann v.a. bei Kaminen angezeigt sein.

Weilerzonen (Art. 242 ff)

Die Bestimmungen zu den Weilerzonen werden begrifflich an die BMBV angepasst, zudem werden kleinere Anpassungen gemäss Musterbaureglement vorgenommen.

Überführung der bestehenden ZPP Matte in die BMBV (Art. 312)

Die Anpassung an die BMBV bedingt, dass auch die Nutzungsmasse in den Zonen mit Planungspflicht (ZPP) an die BMBV angepasst werden (Fassadenhöhe traufseitig anstatt Gebäudehöhe und Geschossflächenziffer oberirdisch statt Ausnützungsziffer). Bei einer zukünftigen Änderung der Überbauungsordnung zur ZPP «Matte» wird auch diese an die BMBV anzupassen sein.

Umgang mit Anhang

Der Anhang zum Baureglement, welcher Definitionen und Messweisen enthält, wird ebenfalls an die BMBV angepasst. Zahlreiche Artikel können gestrichen werden, da sie neu in der BMBV oder im Hauptteil des Baureglements geregelt sind. Für die bessere Lesbarkeit werden die Streichungen nicht im Änderungsmodus dargestellt, sondern eingangs einzeln aufgeführt.

5.2 Weitere Änderungen am Baureglement

Neben den Änderungen aufgrund der BMBV und den im vorangegangenen Kapitel bereits erwähnten materiellen Anpassungen werden mit der Teilrevision der Ortsplanung auch einige weitere Änderungen an den Bestimmungen vorgenommen. Diese werden folgend erläutert, sofern es sich nicht nur um sehr untergeordnete Präzisierungen handelt.

Anzahl Geschosse von Hauptbauten (Art. 212 Abs. 1 Fussnote 1)

Neu wird aufgenommen, dass Gebäude die vorgeschriebene Anzahl Vollgeschosse aufweisen müssen. In einer Wohnzone ist so z.B. kein neues eingeschossiges Einfamilienhaus mehr zulässig. Diese Bestimmung galt bisher nur in der Mischzone B. Ausnahmen sind für betriebsnotwendige Gebäude in den

Mischzonen zugelassen. Mit dieser neuen Bestimmung soll sichergestellt werden, dass mit dem Boden haushälterisch umgegangen wird.

An- und Kleinbauten in der Dorfzone (Art. 212 Abs. 1 Fussnote 3)

Neu wird geregelt, dass in der Dorfzone An- und Kleinbauten nur zugelassen sind, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen. Damit werden die hohen gestalterischen Anforderungen in der Dorfzone betont und reine Nebennutzungen ohne Ortsbezug verhindert.

Schwimmbäder (Art. 212 Abs. 2e)

Offene, ebenerdige Schwimmbecken (flache Abdeckung zulässig) werden in der Baubewilligungspraxis als bewohnte Anlagen beurteilt. Da sie nicht wie ein Gebäude in Erscheinung treten, wird neu ein reduzierter Grenzabstand von 3 m festgelegt. Für Schwimmhallen und dergleichen gilt der normale kleine Grenzabstand der entsprechenden Zone.

Neubauten in Dorfzone (Art. 212 Abs. 3)

Zur Präzisierung der bisherigen Baubewilligungspraxis werden die Bestimmungen zur Dorfzone dahingehend ergänzt, dass in Situationen, wo die reglementarischen Abstände im Bestand nicht eingehalten werden, Neubauten in gleichem Umfang realisiert werden können. Dies unter Wahrung einer guten Gesamtwirkung und öffentlicher und privater Interessen.

Mindestdichte (Art. 212 Abs. 6)

Für zwei Um- respektive Einzonungen wird wie in Kapitel 4 beschrieben eine Mindestdichte (minimal einzuhaltende Geschossflächenziffer oberirdisch) festgelegt. Neben der Festlegung der betroffenen Gebiete im Zonenplan wird dazu eine neue Bestimmung in das Baureglement aufgenommen.

Abstände zu Zonengrenzen

(Art. 212 Abs. 7)

Gemäss den aktuellen Vorgaben des Amts für Gemeinden und Raumordnung muss neu gegenüber der Zonengrenze zur Landwirtschaftszone ein Zonenabstand festgelegt werden. Dieser gilt unabhängig davon, ob die Zonengrenze gleichzeitig eine Parzellengrenze ist. Die Regelung wird neu aufgenommen.

Zonen für öffentliche Nutzung (Art. 221)

Gemäss den Anforderungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern werden für alle Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) neu die Grenzabstände und die Fassadenhöhe traufseitig festgelegt.

- ZöN A, Zälgli: Gegenüber den umgrenzenden Parzellen wird der Grenzabstand auf 3.0 m festgelegt, die Höhe wird gemäss einer Projektstudie im Rahmen der Schulraumplanung auf eine FH tr von max. 13 m festgelegt.
- ZöN B, Kirche: Gemäss den baupolizeilichen Massen der angrenzenden Dorfzone.
- ZöN C, Verwaltung: Gemäss den baupolizeilichen Massen der angrenzenden Dorfzone.

In der ZöN B Kirche werden neu zudem untergeordnete Wohnnutzungen und untergeordnete stille Gewerbe wie beispielsweise Büro- und Atelierräume zugelassen, welche zum Erhalt und der weiterführenden Nutzung der inventarisierten Gebäude beitragen. Das öffentliche Interesse am Erhalt der Gebäude rechtfertigt diese private Nutzung in der Zone für öffentliche Nutzungen, wenn eine öffentliche Nutzung funktional nicht mehr sinnvoll ist und die Nutzung so zum Erhalt dieser Liegenschaften wirtschaftlich beitragen kann. Eine Umzonung in eine Dorfzone wurde geprüft, kommt aber für den Gemeinderat angesichts des grossen öffentlichen Interessens am Ortsbild und einem öffentlichen Charakter dieses Gebiets nicht in Frage. Die Flexibilisierung der Nutzungsbestimmungen führt zu einem potenziell höheren Wert der betroffenen Liegenschaften und untersteht daher der Mehrwertabgabe.

Zonen für Sport und Freizeitanlagen (Art. 222)

Es wurde geprüft, ob neu in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) auch zusätzliche Anlagen gemäss Art. 78 Abs. 2 BauG zugelassen werden sollen (Nebenbauten, wie einfache Verpflegungsstätten für die Benützer, Umkleide-, Dusch- und Toilettenanlagen, Gerätemagazine, Bauten zum Schutz vor schlechter Witterung und dergleichen). Da die ZSF direkt neben der Schule liegt, können die Anlagen dort benutzt werden und es besteht momentan kein Bedürfnis zur Erstellung solcher Anlagen.

Sonderbauzone Zälglimatte (Art. 232 und 321)

Wie in Kapitel 4.1 beschrieben, werden die Bestimmungen zur neuen Sonderbauzone Zälglimatte in das Baureglement aufgenommen. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Zälglimatte wird aufgehoben.

Dachgestaltung (Art. 414)

Mit einem neuen Absatz wird verdeutlicht, in welchen Fällen in der Dorfzone Flachdächer und allfällige Attikageschosse zugelassen sind. Da Flachdächer bislang in der Dorfzone nicht «ortsüblich» sind, sind diese in der Dorfzone und im Ortsbildschutzperimeter nur auf Empfehlung der Fachberatung oder auf Grund eines qualitätssichernden Verfahrens möglich.

Fachberatung (Art. 421)

Der Gemeinderat hat den Anschluss an die überkommunale Fachberatung der Gemeinden Bremgarten, Wohlen und Kirchlindach beschlossen. Diese berät die Baubewilligungsbehörde der Gemeinden in Gestaltungsfragen. Im Baureglement wird der Artikel zur Fachberatung entsprechend an denjenigen dieser drei Gemeinden angepasst. Die Gemeinde hat dennoch die Möglichkeit, die Fachberatung auch wieder selbständig zu organisieren.

Qualitätssichernde Verfahren (Art. 422 und weitere)

Zur Vereinheitlichung der Terminologie in Abstimmung mit den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung wird neu von «Qualitätssichernden Verfahren» anstelle von «Qualifizierten Verfahren» gesprochen. Inhaltliche Änderungen finden keine statt. Seit 2023 definiert die kantonale Bauverordnung qualitätssichernde Verfahren. Es kann daher auf den entsprechenden Artikel 99a BauV verwiesen werden, anstelle der bisherigen Definition im Kommentar zu Art. 422.

Gemeinsames Heizwerk (Art. 432)

Die bestehenden kantonalen Vorgaben zu den energetischen Anforderungen im Gebäudebereich werden als ausreichend beurteilt, die Vorgabe zur Erstellung eines gemeinsamen Heizwerks für grössere Vorhaben wird gestrichen.

Näherbau (A121)

Benachbarte Grundeigentümer können neu mit Dienstbarkeiten oder mit schriftlicher Vereinbarung den Gebäudeabstand um max. 1/3 reduzieren. Dies bedeutet, dass z.B. in der Wohnzone der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden (kA 5.0 m, gA 10.0 m = 15 m) mit Zustimmung des Nachbarn ohne zusätzliche baurechtliche Ausnahme auf 10 m reduziert werden kann.

Bei einer Unterschreitung der Grenz- oder Gebäudeabstände gemäss A121 wird insbesondere bei Hauptgebäuden die Errichtung einer Dienstbarkeit dringend empfohlen. Nur so ist gewährleistet, dass z.B. bei einer Handänderung alle Beteiligten umfassend informiert sind und es später nicht zu zivilrechtlichen Auseinandersetzungen kommt.

6 Auswirkungen der Planung und Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen

6.1 Richtplan Siedlungsentwicklung und Landschaft

Der Richtplan Siedlungsentwicklung und Landschaft ist Bestandteil der seit dem Jahr 2011 gültigen Ortsplanung der Gemeinde Frauenkappelen.

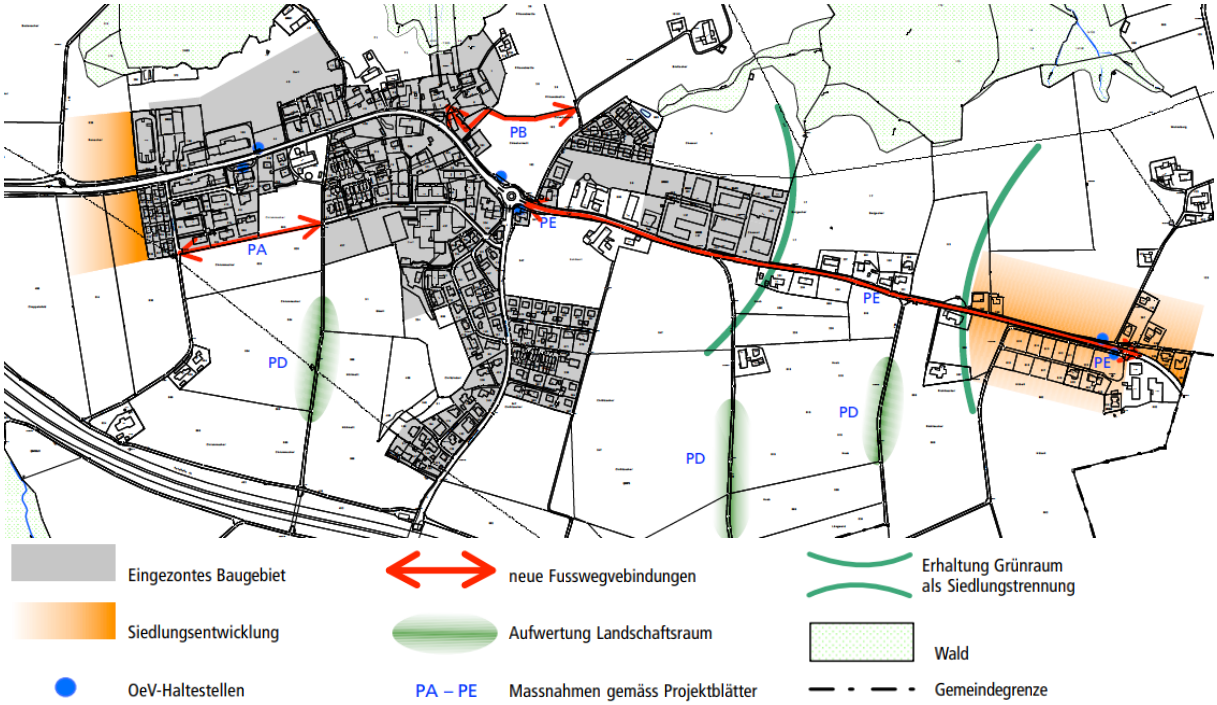


Abb. 6 Richtplan Siedlungsentwicklung/Landschaft

Der Richtplan konzentriert sich in seinen Aussagen auf die siedlungsnahen Landschaftsräume sowie auf den Raum Gäbelbach. Der Richtplan legt behördenverbindliche Massnahmen zu folgenden Themenbereichen fest:

- Landschaftsästhetik / Landschaftsbild / Ortsbild
- Erholungsnutzung / Extensiverholung
- Landschaftsökologie / Landschaftsschutz

Aussagen, welchen höhere Bedeutung beizumessen ist oder für die sich eine grundeigentümerverbindliche Feststellung aufdrängt, sind im Zonenplan und im Baureglement festgehalten. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung hat keine Auswirkungen auf den Richtplan Siedungsentwicklung und Landschaft und berücksichtigt dessen Ziele und Inhalte.

6.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland ist das strategische Raum- und Verkehrsplanungsinstrument der Regionalkonferenz (RKBM). Das RGSK wird aktuell überarbeitet. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung hat keine Auswirkungen auf das RGSK und berücksichtigt dessen Ziele und Inhalte.

7 Weitere Themen

7.1 Baulandmobilisierung

Das Instrument der angeordneten Bauverpflichtung (Art. 126d BauG) soll den Gemeinden insbesondere dazu dienen, bereits eingezonte Bauzonenreserven zu mobilisieren und damit die «Hortung» von Bauland zu verhindern. Als gehortetes Bauland wird ein Grundstück bezeichnet, das der Bauzone zugewiesen, erschlossen und baureif ist, aber von der Grundeigentümerschaft nicht bestimmungsgemäss überbaut wird.

Die Anordnung der Bauverpflichtung kann durch die Gemeinde einseitig (hoheitlich), d.h. auch ohne Zustimmung und gegebenenfalls gegen den Willen der Grundeigentümerschaft verfügt werden. Da die angeordnete Bauverpflichtung besonders stark in die Eigentumsgarantie der Grundeigentümerschaft eingreift, bedarf sie einer besonderen Rechtfertigung. Diese Massnahme darf nur angewandt werden, wenn ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse an einer Überbauung besteht.

Aktuell sieht die Gemeinde kein Bedürfnis für die Anordnung von Bauverpflichtungen, da die Bevölkerung in den vergangenen Jahren mit der Realisierung der Überbauung Matte bereits stark gewachsen ist und derzeit keine Wachstumsstrategie verfolgt wird.

Bei Einzonungen respektive Zonenplanänderungen die einer Einzonung gleich kommen, ist hingegen gemäss den Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 15 RPG) und des kantonalen Baugesetzes (Art. 126 ff BauG) die Bebauung rechtlich sicherzustellen. Gemäss Praxis des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern gilt dies auch für durch Umzonungen geschaffene Baulandreserven. Entsprechend wird für die Teilparzelle 215 (vgl. Kapitel 4.1) eine vertragliche Bauverpflichtungen mit der betroffenen Grundeigentümerschaft abgeschlossen.

7.2 Mehrwertabgabe

Die folgenden Zonenplanänderungen unterstehen der Mehrwertabgabe gemäss dem Reglement der Gemeinde und Art. 142 BauG:

- Einzonungen weitgehend überbauter Grundstücke gemäss Kapitel 4.3
- Umzonung Parzelle Nr. 215 aus UeO Zälglimatte in Dorfzone gemäss Kapitel 4.1
- Anpassung der Nutzungsbestimmungen für die ZöN B gemäss Kapitel 5.2.

Grundsätzlich mehrwertabgabepflichtig ist zudem die Einzonung der unüberbauten Teilparzelle Nr. 38 (vgl. Kapitel 4.4). Auf der gleichen Parzelle findet jedoch zugleich eine Auszonung statt. Gemäss Praxis des Kantons ist, wenn Abgabeobjekt (Parzelle) und –subjekt (Grundeigentümer) einer Ein– und Auzonung identisch und Ein– und Auszonung in der gleichen Planung stattfinden, eine Verrechnung des Mehrwerts mit der Auszonung möglich. Der Minderwert der Auszonung übersteigt den Mehrwert der Einzonung deutlich, es wird somit keine Mehrwertabgabe erhoben. Die Gemeinde ist gestützt auf die Vereinbarung mit dem betroffenen Grundeigentümer vom 28.05.2009 (verlängert am 19.12.2019) nicht entschädigungspflichtig für den entstehenden Minderwert.

Die übrigen Anpassungen an der baurechtlichen Grundordnung unterstehen nicht der Mehrwertabgabe. Insbesondere wurde die Ablösung der Sonderbauvorschriften Zälglimatte durch die Sonderbauzone so ausgestaltet, dass kein abgabepflichtiger Mehrwert entsteht. Bei der Zuweisung von Grundstücken zur Weilerzone handelt es sich rechtlich nicht um eine Einzonung. Weilerzonen sind keine ordentlichen Bauzonen, sondern Erhaltungszonen gemäss Art. 18 RPG in Verbindung mit Art. 33 RPV und gehören zu den Nichtbauzonen. Folglich löst die Zuweisung zu einer Weilerzone auch keine Mehrwertabgabe aus.

Vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevisionen wurde der aus der Einzonung resultierende Mehrwert durch eine von der Gemeinde beauftragte Schatzerin bestimmt und die Grundeigentümer über den erwarteten Mehrwert informiert. Die Details zur Mehrwertabgabe sind im kommunalen Reglement und in der kantonalen Baugesetzgebung (Art. 142 ff Baugesetz) festgelegt. So beträgt

die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen 40 % und bei Um- oder Aufzonungen 20 %. Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 20'000, so wird keine Abgabe erhoben.

8 Verfahren

Das Verfahren für die Teilrevision der Ortsplanung richtet sich nach Art. 58ff des kantonalen Baugesetzes (BauG).

8.1 Voranfrage

Mit Voranfrage vom 3. April 2023 hat die Gemeinde das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) um eine Stellungnahme zu den wesentlichen Inhalten der Teilrevision gebeten. Diese erfolgte per Schreiben vom 25. Mai 2023.

8.2 Mitwirkung und Vorprüfung

Die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung finden parallel ab dem Frühjahr 2025 statt. Das Kapitel 8.2 wurde gestützt auf die Mitwirkungsergebnisse ergänzt und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung sowie den Mitwirkenden zur Kenntnis gebracht.

Anlässlich der öffentlichen Mitwirkung sind drei schriftliche Stellungnahmen eingegangen:

Eingabe	Erläuterung und Umgang mit der Eingabe
Eingabe Matthias und Marlen Aeschlimann Die im Verkehrsrichtplan eingetragenen neu zu erstellenden Fusswegverbindungen werden begrüsst, insbesondere der Chrummacherweg dient der Verkehrssicherheit. Bei der Realisierung ist auf eine ausreichend Breite zu achten.	Der Verkehrsrichtplan aus der letzten Ortsplanungsrevision 2011 bleibt mit der aktuellen Teilrevision unverändert, die Fusswegverbindung ist seit damals im Richtplan vorgesehen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die damals entwickelte Idee weiterhin einem Bedürfnis entspricht.
Eingabe Ulrich Keusen Die Massnahmen der Teilrevision, insbesondere die neue Weilerzone, werden begrüsst.	Die wohlwollende Eingabe wird zur Kenntnis genommen.
Hansueli Rohrer und Martin Schibler Die Mitwirkenden bitten um weitere Informationen zur vorgesehenen Umzonung eines kleinen Spickels der ZöN C (siehe Kapitel 4.2), insbesondere wie die zukünftige Erschliessungssituation des Gasthofs Bären aussehen könnte und was dieser Spickel dabei bewirken könnte.	Die Erschliessung der Baulandreserve auf der Parzelle des Restaurants Bären ist angesichts der engen Platzverhältnisse und der Interessen an Ortsbild- und Denkmalschutz herausfordernd. Als zusätzliche Variante wurde diskutiert, die Parzelle über eine Einstellhalleneinfahrt ab der Murtenstrasse im Bereich des genannten Spickels zu erschliessen. Die Idee wird von der kantonalen Denkmalpflege kritisch beurteilt und es bestehen noch keine Abklärungen zur Vereinbarkeit mit verkehrstechnischen Normen. In der Bearbeitung der Teilrevision wurde entschieden, den Spickel in die Dorfzone umzuzonen, damit die Variante unabhängig von der Frage der Zonenkonformität in der ZöN beurteilt werden kann. Mit der Zuweisung zur Dorfzone wären sowohl die bisherige Nutzung (Langsamverkehrsfläche) als auch eine Kombination mit einer Erschliessung für den Bären zonenkonform. Eine Erschliessung über diesen Spickel kommt für den Gemeinderat nur in Frage, wenn die Lösung hinsichtlich des Ortsbilds und der Verkehrssicherheit überzeugt. Es wird festgestellt, dass wie auch für die weiteren

> Einzonungen kein konkretes Bauprojekt besteht. Ein solches ist für eine Um- oder Einzonung auch noch nicht nötig.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung musste die Planung punktuell überarbeitet werden. Die vorgesehenen Änderungen konnten aber insgesamt ohne substanzielle Änderungen beibehalten werden.

8.3 Auflage, Einsprachen, Beschluss

Die öffentliche Auflage fand vom 11. Juni 2026 bis zum 13. Juli 2026 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde eine Einsprache erhoben. Die Einsprache wurde an der Einspracheverhandlung mit den Einsprechenden besprochen und die Rahmenbedingungen und Überlegungen der Gemeinde konnten erläutert werden. Die Einsprache wurde in der Folge vollumfänglich zurückgezogen.

8.4 Genehmigung

[wird ergänzt nach dem Beschluss an der Gemeindeversammlung]