



Amt für Gemeinden und Raumordnung

# Abteilung Orts- und Regionalplanung

Organisation - Planungsinstrumente -  
Planerlassverfahren

Beatrice Aebi, Vorsteherin Abt. Orts- und Regionalplanung  
Rahel Wild, Stv. Teamleiterin, Juristin Abt. Orts- und Regionalplanung



# Ziele des Webinars

Einführung in die Raumplanung für

- Gemeindepolitik
- Gemeindeschreiberinnen und -schreiber
- Gemeindemitarbeitende Ressorts Planung und Bau

siehe auch zum Beispiel

- Weiterbildung in Raumplanung | EspaceSuisse
- Fachverband | FSU
- Home - Werde Raumplaner:in
- CAS Raumplanung und Transformation | BFH



# Inhalt

1. Organisation AGR: Genehmigungsbehörde
2. Gesetzliche Grundlagen
3. Planungsinstrumente
4. Planerlassverfahren
5. Fragen und Diskussion



# 1. Organisation AGR: Genehmigungsbehörde



# Organigramm Direktion für Inneres und Justiz



Kanton Bern  
Canton de Berne

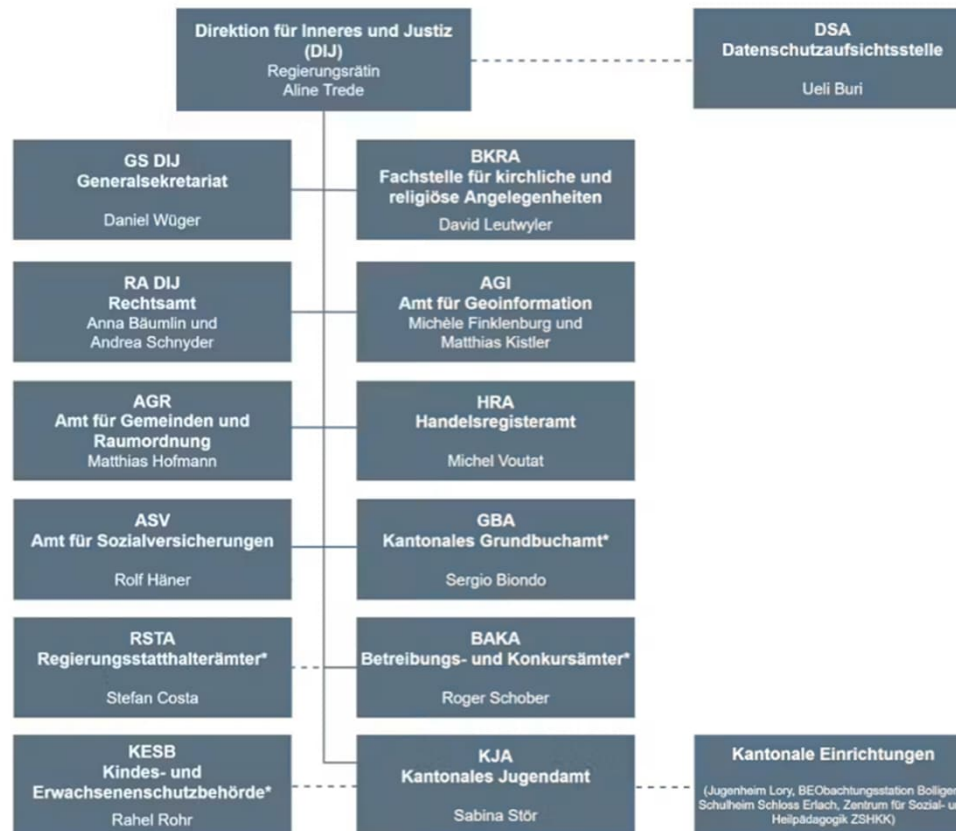
Direktion für Inneres und Justiz

## Legende

— = unterstellt

- - = administrativ angegliedert oder zugeordnet

\* = dezentrale Verwaltung



Quelle: Die DIJ stellt sich vor

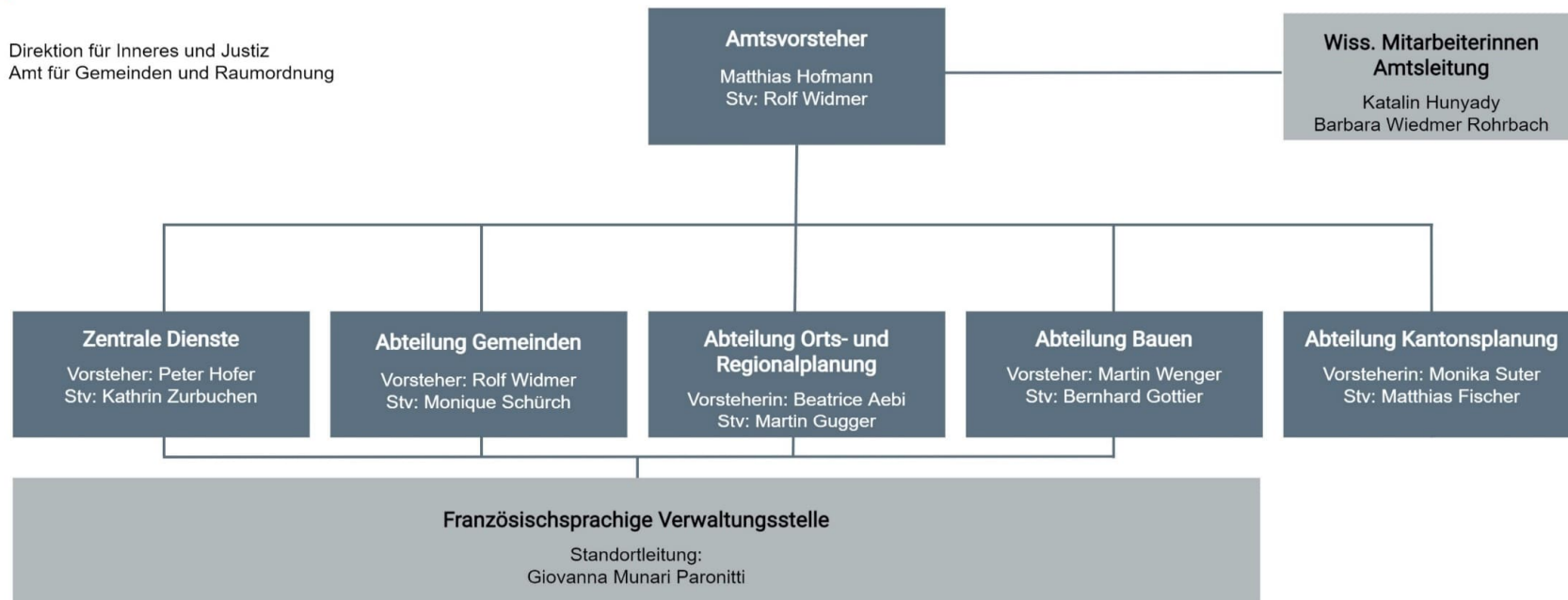


# Organigramm Amt für Gemeinden und Raumordnung

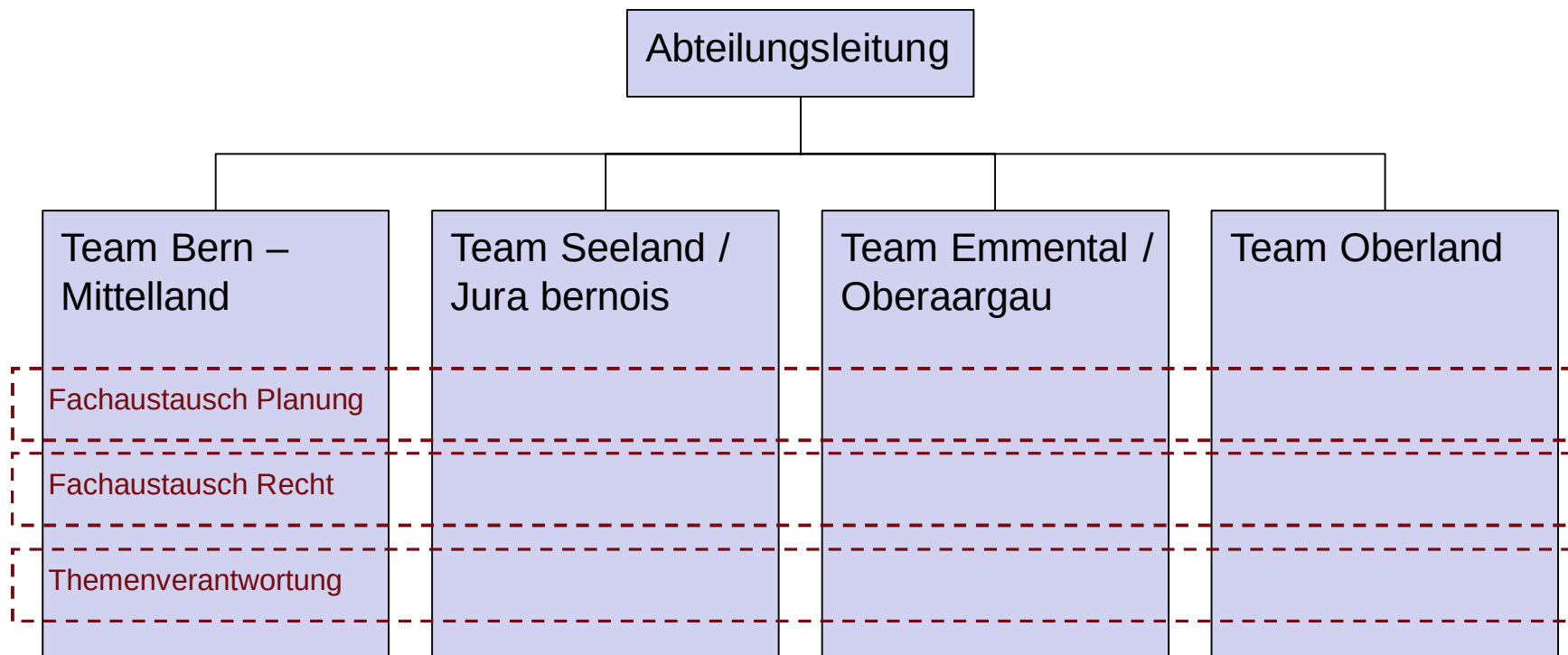


Kanton Bern  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung



# Organigramm Abteilung Orts- und Regionalplanung





Kanton Bern  
Canton de Berne

# Abteilung O+R

4 Teams, 34 MA

Fachtandems Jurist:in / Planer:in  
für jede Gemeinde,  
Sachbearbeitersuche

Themenverantwortliche für  
Gewässer, Natur, Baukultur, Verkehr,  
Wirtschaft etc.

DIJ | Amt für Gemeinden und Raumordnung

Abteilung O+R  
Zuständige Planerinnen  
und Planer

Stand: August 2026



Legende

O+R Planer

Seeland / Jura Bernois

Fuhrer Christina

Waber Philippe

Adern Hannah

Fahmy Philippe

Schwab Hugo Fabienne

Emmental / Oberrigau

Kühler Max

Hopf Maria

Schmidt Claude

Bern-Mittelland

Burgard Philipp

Ferkau Benjamin

Hobold Thomas

Cerdas-Gutierrez Javier

Oberland

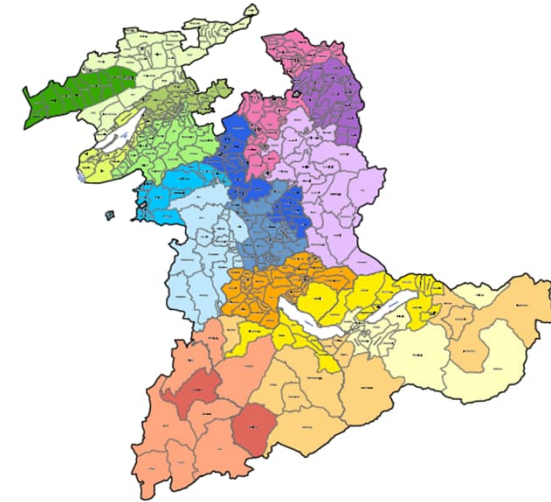
Luttenberger Samuel

Henderson Isabelle

Kurz Michael

Löthi Jasmine

Schäfer Elven



DIJ | Amt für Gemeinden und Raumordnung

Abteilung O+R  
Zuständige Juristinnen  
und Juristen

Stand: Februar 2026



Legende

O+R Juristen

Seeland / Jura Bernois

Nussbaumer Lisa

Höbi Ruth

Emmental / Oberrigau

Hess Jean-Michel

Joss Mara

Robbi Simona

Bern-Mittelland

Köchli Noëlle

Wild Rahel

Graf Vanessa

Künzler Stefan

Oberland

Gugger Martin

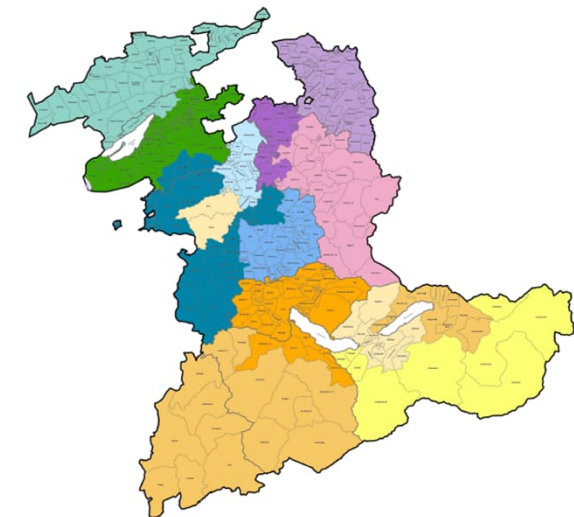
Künzler Stefan

Sauter Stephanie

Waber Martina

Verwaltungskreis

Verwaltungskreis





# Auftrag Abteilung O+R

## Genehmigungsbehörde

- Art. 26 Raumplanungsgesetz (RPG):  
Genehmigung Nutzungspläne durch kantonale Behörde
- Art. 61 Baugesetz des Kantons Bern (BauG):  
Genehmigung
- Art. 118 Bauverordnung des Kantons Bern (BauV):  
Rechtmässigkeitsprüfung (keine Zweckmässigkeitsprüfung)



# Auftrag Abteilung O+R

Prüfung Rechtmässigkeit und Rechtsgleichheit bei

- Ortsplanungen
- Überbauungsordnungen
- Geschäfte im koordinierten Verfahren (KoG)
- Regionalplanungen

in Form von

- Voranfragen
- Vorprüfungen
- Genehmigungen inkl. Einsprache- / Beschwerdeverfahren
- Fach-/Amtsberichte für andere Leitbehörden



**Kanton Bern**  
**Canton de Berne**

17. September 2026

11

---

# Fragen?



## 2. Gesetzliche Grundlagen

# Aufgaben des Kantons in der Raumplanung

- Erlass des kantonalen Richtplans, Konzepte, (beschränkt) Nutzungspläne (UeO) (Art. 6 ff. RPG; Art. 99; Art. 102 BauG)
- Genehmigung von regionalen und kommunalen Plangrundlagen (Art. 26 RPG; Art. 61 BauG)
- Vorprüfung regionaler und kommunaler Plangrundlagen (Art. 59 BauG)
- Beratung von Regionen und Gemeinden in Raumplanungs- und Baufragen

# Kantonale Genehmigungsbehörde (Art. 26 RPG)

Genehmigung der Nutzungspläne durch eine kantonale Behörde

<sup>1</sup> Eine kantonale Behörde genehmigt die Nutzungspläne und ihre Anpassungen.

<sup>2</sup> Sie prüft diese auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen.

<sup>3</sup> Mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich.

Im Kanton Bern ist das AGR die Genehmigungsbehörde für kommunale und regionale Planungen (Abt. O+R) und das Bauen ausserhalb der Bauzone, Art. 24 RPG (Abt. Bauen).



# Aufgaben der Regionen im Kanton Bern

- Planungen von überkommunaler Bedeutung (Art. 98 Abs. 3 BauG ff.).
- Gesamt- oder Teilrichtpläne, Konzepte, behördenverbindlich für alle angeschlossenen Gemeinden (z.B. RGSK).
- Im Vordergrund steht die Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehr.
- Regionen können auch UeOs erlassen (Art. 98b BauG).

# Aufgaben der Gemeinden im Kanton Bern

- Sie weisen Teile ihres Gemeindegebiets grundeigentümergebunden den Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen zu, d.h. sie sind primäre Akteure in der Nutzungsplanung, d.h. Planungsbehörde (Art. 14 RPG):
- Überlegungen zur Gemeindeentwicklung
- Erarbeiten von Studien, Konzepten etc.
- Erlass der baurechtlichen Grundordnung, Ortsplanung (Art. 64 ff. BauG)
- Erlass von Sondernutzungsplänen (Art. 88 und 92 BauG)
- Regelung von Erschliessungsfragen (Erschliessungsprogramm, Art. 19 Abs. 2 RPG; Art. 108 Abs. 3 BauG)
- Überlegungen zu Finanzierung; Grundeigentümerbeiträge, Mehrwertabschöpfung etc.



# Die drei Nutzungszonen des RPG

Das RPG unterscheidet drei Arten von Nutzungszonen:

- Bauzonen, Art. 15 RPG
- Landwirtschaftszonen, Art. 16 RPG
- Schutzzonen, Art. 17 RPG

und ermächtigt/verpflichtet die Kantone, diese zu verfeinern:

- insbesondere Zuweisung von unterschiedlichen Nutzungen im Bau- oder Nichtbaugebiet (Art. 18 RPG)



# Die Bauzone

- Land, das sich für die Überbauung eignet, auch bei Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven innerhalb von 15 Jahren benötigt und erschlossen und überbaut wird.
- Rechtliche Sicherstellung der Bauzonen
- Kantonaler Richtplan im Massnahmenblatt A\_01 mit weiteren Voraussetzungen
- Die Ausscheidung geeigneter Bauzonen ist in der Regel eine anspruchsvolle Aufgabe.



**Kanton Bern**  
**Canton de Berne**

17. September 2026

19

---

# Fragen?



## 3. Planungsinstrumente

- Richtpläne
- Nutzungspläne
- Sondernutzungspläne (Überbauungsordnungen)



# Planungsebenen

| Ebene               | Instrument                                                                        | Ausgestaltung                                               | Wirkung                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bund                | Inventare<br>Konzepte<br>Sachpläne                                                | Grob<br>Grob<br>Konkreter                                   | Grundlagen<br>Grundlagen/Behördenverbindlich<br>Behördenverbindlich                       |
| Kanton und Regionen | Konzepte<br>Sachpläne<br>Richtplan nach RPG<br>Sondernutzungspläne (UeO)          | Grob<br>Konkreter<br>Detaillierter<br>Parzellenscharf       | Behördenverbindlich<br>Behördenverbindlich<br>Behördenverbindlich<br>Allgemeinverbindlich |
| Gemeinden           | Konzepte / Leitbilder<br>Richtpläne<br>Nutzungspläne<br>Sondernutzungspläne (UeO) | Grob<br>Detaillierter<br>Parzellenscharf<br>Parzellenscharf | Grundlagen<br>Behördenverbindlich<br>Allgemeinverbindlich<br>Allgemeinverbindlich         |

# Unterschiedliche Zielsetzungen und Verbindlichkeiten

Koordinationsinstrumente, Arbeitsgrundlagen,  
**(nur) für Behörden (Organe) verbindlich:**

- Inventare
- Konzepte (Leitbilder), Sachpläne
- Richtpläne

Rechtsgrundlagen für Baubewilligungsbehörden, auch  
**für Grundeigentümer verbindlich:**

- Nutzungspläne
- Grundordnung (Rahmennutzung)
- Sondernutzungsplanung (UeO)

## Der Richtplan (Art. 6 ff. RPG; Art. 68 BauG)

- Koordiniert bestehende und künftige Nutzungen und deren Erschliessung sowie weitere öffentliche Interessen;
- Relativ grob und langfristig (auf ca. 20 Jahre) angelegt, wird periodisch überarbeitet;
- Unterscheidet je nach Koordinationsstand
  - Festsetzung
  - Zwischenergebnis
  - Vororientierung;
- Grundlage für die Nutzungsplanung;
- Erlass in der Regel durch Exekutive (Kanton: Grosser Rat ab 2028);
- Behördenverbindlich.

# Massnahme A\_01 des Kantonalen Richtplans Steuerung Baulandbedarf Wohnen

Grundlage für die Ortsplanungen der Gemeinden (Wohn-, Misch- und Kernzonen WMK), **Horizont 15 Jahre.**

## Prinzip

Je zentraler ein Raumtyp, desto höhere Entwicklung wird angenommen – aber desto grössere Dichte wird gefordert.

## Steuerungsgrössen

1. Massgebende Bevölkerungsentwicklung
2. Dichte der überbauten WMK (Raumnutzerdichte)
3. Dichte bei allfälligen Neueinzonungen

## Der Nutzungsplan (Art. 14 RPG; Art. 69 ff. BauG)

- Legt unterschiedliche Nutzungen eindeutig fest (mit Plänen und Vorschriften);
- Nutzungspläne und Vorschriften sind für jedermann verbindlich (behörden- und eigentümergebunden);
- m<sup>2</sup>-genau, Massstab i.R. 1 : 2'000;
- periodische Überarbeitung (ca. alle 15 Jahre), kann teilrevidiert werden;
- Unterliegt grundsätzlich der Planbeständigkeit (ca. 15 Jahre), Änderung bei erheblich veränderten Verhältnissen möglich und erforderlich (Art. 21 Abs. 2 RPG).



# Die Planbeständigkeit des Nutzungsplans (Art. 21 Abs. 2 RPG)

700

Bundesgesetz  
über die Raumplanung

(Raumplanungsgesetz, RPG)<sup>1</sup>

vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Juli 2026)

## – **Art. 21** Verbindlichkeit und Anpassung

<sup>1</sup> Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich.

<sup>2</sup> Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst.

# Baurechtliche Grundordnung (Art. 64 Abs. 1; Art. 69 ff. BauG)

- Besteht aus Baureglement und Zonenplan;
- Unterteilt das Baugebiet in Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung und in das übrige Gemeindegebiet;
- Kann weitere Nutzungszonen festlegen (Art. 71 BauG i.V.m. Art. 18 RPG);
- Bezeichnet Schutz- und Gefahrengebiete (Art. 71, Art. 86 BauG);
- Kann Gebühren vorsehen (Art. 69 Abs. 3 BauG);
- Behörden- und eigentümergebunden.



# Der Zonenplan (Beispiel Biel)

## Kommunale Nutzungsplanung

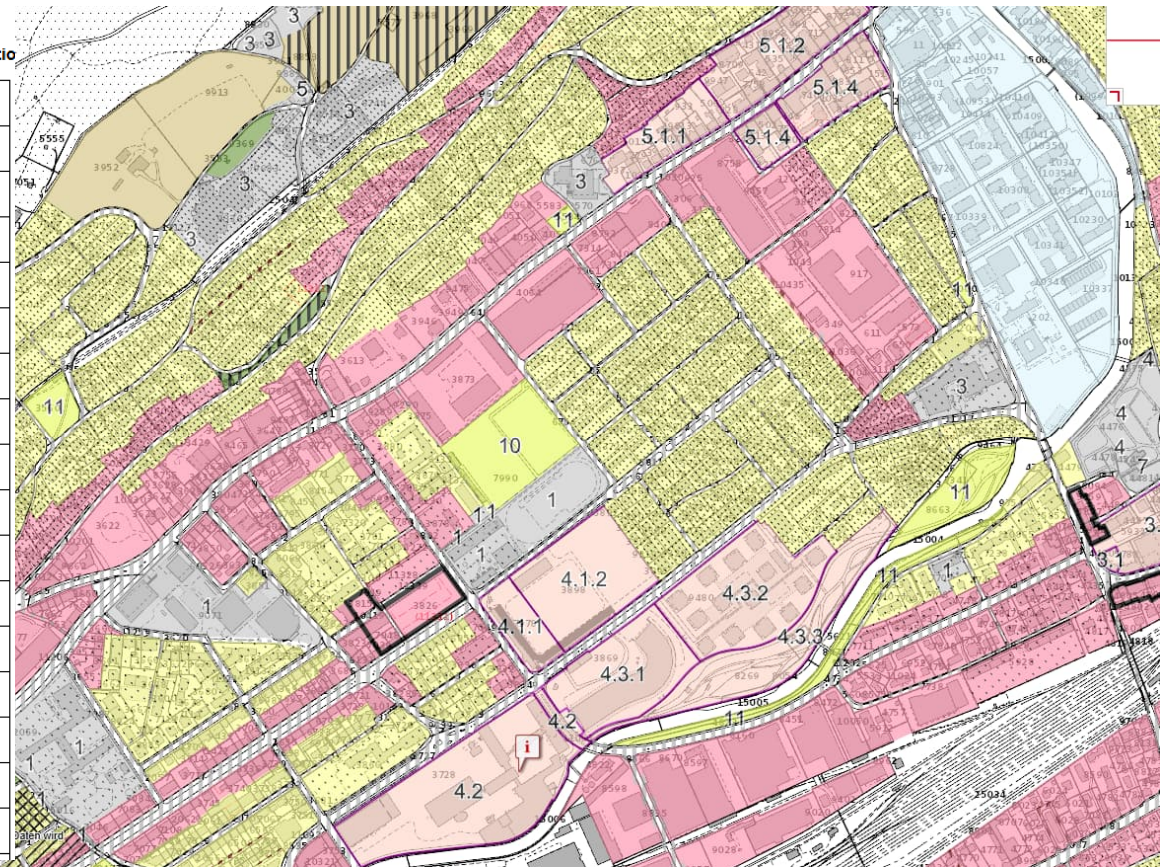
### Zonenflächen Grundnutzung (Nutzungszone)

|  |                                                 |
|--|-------------------------------------------------|
|  | Arbeitszone                                     |
|  | Arbeitszone (Öffentlicher Verkehrsraum)         |
|  | Arbeitszone (Private Verkehrsflächen)           |
|  | Grünzone                                        |
|  | Grünzone (Öffentlicher Verkehrsraum)            |
|  | Landwirtschaftszone                             |
|  | Landwirtschaftszone (Öffentlicher Verkehrsraum) |
|  | Mischzone A                                     |
|  | Mischzone A (Öffentlicher Verkehrsraum)         |
|  | Mischzone A (Private Verkehrsflächen)           |
|  | Mischzone B                                     |
|  | Mischzone B (Öffentlicher Verkehrsraum)         |
|  | Mischzone B (Private Verkehrsflächen)           |
|  | Private Verkehrsflächen                         |
|  | Uferschutzplan                                  |
|  | Uferschutzplan (Öffentlicher Verkehrsraum)      |
|  | Zone für öffentliche Nutzung 1                  |

## Plans d'affectation communaux

### Surfaces de zones de l'affectation primaire (Zones d'affectation)

|  |                                                      |
|--|------------------------------------------------------|
|  | Zone de travail                                      |
|  | Zone de travail (Espace routier public)              |
|  | Zone de travail (Surfaces de circulation privées)    |
|  | Zone de verdure                                      |
|  | Zone de verdure (Espace routier public)              |
|  | Zone agricole                                        |
|  | Zone agricole (Espace routier public)                |
|  | Zone mixte A                                         |
|  | Zone mixte A (Espace routier public)                 |
|  | Zone mixte A (Surfaces de circulation privées)       |
|  | Zone mixte B                                         |
|  | Zone mixte B (Espace routier public)                 |
|  | Zone mixte B (Surfaces de circulation privées)       |
|  | Surfaces de circulation privées                      |
|  | Plan de protection des rives                         |
|  | Plan de protection des rives (Espace routier public) |
|  | Zone d'utilité publique 1                            |



## Das Baureglement (Art. 69 BauG)

- Ausführungen zum Zonenplan, insbesondere
  - die in einzelnen Zonen zulässigen Nutzungen
  - die baupolizeilichen Masse;
- Allgemeine für das ganze Gemeindegebiet gültige Bauvorschriften, insbesondere
  - Einpassungsgebot
  - Gestaltungsvorschriften (Dach, Fassaden, Materialisierung etc.)
  - Aussenraumgestaltung
  - Abstände zu Gewässern, Strassen etc.



# Das Baureglement (Art. 69 BauG)

| 2 NUTZUNGSZONEN                   |      |                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                            |                  |
|-----------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen |      |                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                            |                  |
| Art der Nutzung                   | 211  | 1                                                                                                                                                                                                    | Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen: |                  |
| Zone                              | Abk. | Nutzungsart                                                                                                                                                                                          | WA                                                                                                         | ES               |
| Wohnzonen                         | W    | – Wohnen <sup>1)</sup><br>– stille Gewerbe                                                                                                                                                           | WA –                                                                                                       | II <sup>2)</sup> |
| Mischzonen A                      | MA   | – Wohnen <sup>1)</sup><br>– stille bis mässig störende Gewerbe<br>– Gastgewerbe<br>– <i>Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe</i><br>– Verkauf bis 1'000 m <sup>2</sup> Geschossfläche | WA –                                                                                                       | III              |
| Mischzonen B                      | MB   | – Wohnen <sup>1)</sup><br>– stille bis mässig störende Gewerbe<br>– Gastgewerbe<br>– Dienstleistungen<br>– Verkauf                                                                                   | WA<br>0–75%                                                                                                | III              |
| Arbeitszonen                      | A    | – Arbeitsnutzungen;<br>ausgenommen sind Verkaufsnutzungen                                                                                                                                            | WA<br>0% <sup>3)</sup>                                                                                     | IV               |

# Inhalte Baureglement

- Vorlage: Musterbaureglement
- Abstimmung der Inhalte von Baureglement (BR) und Zonenplan (ZP)
- Verweis auf und Auslegung von Begriffen aus der übergeordneten Gesetzgebung nur in Hinweisspalte (nicht im normativen Text)  
Konzeptuelle Grundlagen zur Ortsplanungsrevision:  
Räumliches Entwicklungskonzept / -strategie
- Herleitung im Erläuterungsbericht (Art. 47 RPV),  
insbesondere Interessenabwägung



# Das Baureglement (Art. 69 BauG, Beispiel Biel)

 Stadt Biel  
Ville de Bienne

## Baureglement der Stadt Biel

vom 7. Juni 1998

SGR 721.1

---

*Die Einwohnergemeinde Biel, gestützt auf Artikel 12 Ziffer 3 Buchstabe a der Stadtordnung vom 9. Juni 1996<sup>1</sup>, beschliesst:*

### I. Geltungsbereich

#### Art. 1 - Baurechtliche Grundordnung

<sup>1</sup> Dieses Baureglement bildet zusammen mit dem Nutzungszonenplan und dem Bauzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Stadt Biel.

<sup>2</sup> Grundlage für den Erlass und die Auslegung der baurechtlichen Grundordnung bildet der geltende Gesamttrichtplan.

#### Art. 2 - Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht des Bundes und des Kantons geht der baurechtlichen Grundordnung vor und bleibt vorbehalten.

#### Art. 3 - Baulinien

<sup>1</sup> Baulinien legen für einzelne Grundstücke Strassen-, Wald-, Grenz- oder Gebäudeabstände, Anbaupflichten oder andere gestalterische Vorgaben fest.

<sup>2</sup> Geltende Baulinien gehen der Grundordnung vor.

#### Art. 4 - Spezialbauordnungen

<sup>1</sup> Überbauungsordnungen oder anderweitige besondere Nutzungsvorschriften gehen der Grundordnung vor.

<sup>2</sup> In den von Spezialbauordnungen erfassten Gebieten findet die Grundordnung subsidiär Anwendung.

Geoportal BE:

FR

DE

 Stadt Biel  
Ville de Bienne

## Règlement de construction de la Ville de Bienne

du 7 juin 1998

RDCo 721.1

---

*La Commune municipale de Bienne, vu l'art. 12, ch. 3, let. a du Règlement de la Ville du 9 juin 1996<sup>1</sup>, arrête:*

### I. Domaine d'application

#### Art. 1 - Réglementation fondamentale

<sup>1</sup> Le présent règlement de construction constitue, avec le plan d'affectation et le plan de zones à bâtir, la réglementation fondamentale en matière de construction pour la ville de Bienne.

<sup>2</sup> Le plan directeur général en vigueur forme la base pour l'édiction et l'interprétation de la réglementation fondamentale en matière de construction.

#### Art. 2 - Droit prééminent

La réglementation fondamentale en matière de construction est applicable sous réserve du droit prééminent cantonal et fédéral.

#### Art. 3 - Alignements

<sup>1</sup> Pour les divers terrains à bâtir, les alignements fixent les distances à observer par rapport à la voie publique et à la forêt ainsi que les distances à la limite et entre bâtiments, de même que les obligations d'implantation sur l'alignement et autres prescriptions d'ordre architectural.

<sup>2</sup> La réglementation fondamentale en matière de construction est subordonnée aux alignements en vigueur.

#### Art. 4 - Règlements de construction spéciaux

<sup>1</sup> La réglementation fondamentale en matière de construction est subordonnée aux plans de quartier et autres prescriptions d'affectation particulières.

<sup>2</sup> La réglementation fondamentale en matière de construction s'applique de manière subsidiaire dans les zones concernées par des règlements de construction spéciaux.



# Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

700.1

## Raumplanungsverordnung

(RPV)

vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Juli 2026)

### – **Art. 47** Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

<sup>1</sup> Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

<sup>2</sup> Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.<sup>110</sup>

---

<sup>110</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. April 2014, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 909).

# Erläuterungsbericht (Art. 47 RPV)

## Interessenabwägung

## Grosse Vielfalt sich (teilweise) widersprechender Interessen



EspaceSuisse

## Erläuterungsbericht (Art. 47 RPV)

- Zweck: Berichterstattung, welche das Zustandekommen des Planungsergebnisses aufzeigt. Nur so kann das AGR das Resultat des Planungsergebnisses nachvollziehen.
- Die geeignetste Lösung ist immer Resultat einer Interessenabwägung.
- Die Interessenabwägung ist darzustellen und aufzuzeigen, nämlich:
  - Warum ist die erarbeitete Lösung gut, zweckmässig und sinnvoll?
  - Welche Überlegungen oder Rahmenbedingungen zur Lösung geführt haben?

## Interessenabwägung (Art. 3 RPV)

- Es gibt keine Hierarchie unter den Zielen und Planungsgrundsätzen!
- Vorgehen:
  1. Ermittlung der betroffenen Interessen (RPG, BV, Spezialgesetze)
  2. Bewertung der Interessen (Prüfung der Alternativen)
  3. Entscheid über die Abwägung (Welche Lösung ist die beste?)
- Die Interessenabwägung ist zu begründen, sie ist Aufgabe der Planungsbehörde.
- Interessenabwägung | EspaceSuisse
- Die Genehmigungsbehörde prüft, ob die Interessenabwägung korrekt vorgenommen wurde.



# Spezialfall Zone mit Planungspflicht (ZPP)

**721.0**

**Baugesetz \***

(BauG)

vom 09.06.1985 (Stand 01.09.2026)

**Art. 73** 2 Besondere Fälle

<sup>1</sup> ... \*

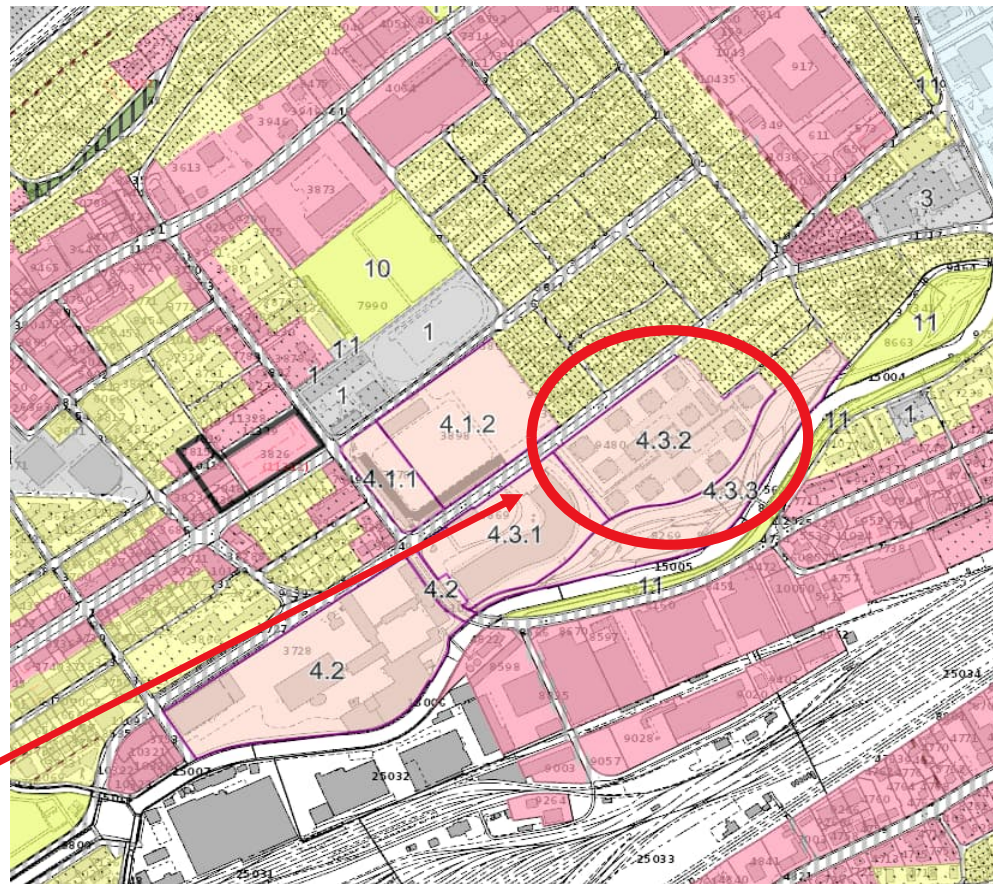
<sup>2</sup> Teile der Bauzone, deren Überbauung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden soll oder für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam ist (z. B. Baugebiete mit Verdichtungs- oder Umnutzungspotenzial, Hanglagen, Kuppen, Altstadt- und Dorfkernzonen, Neubaugebiete), können als Zone mit Planungspflicht bezeichnet werden, wenn es nicht möglich ist, die nötigen Vorschriften in der Grundordnung zu erlassen. \*

# Spezialfall Zone mit Planungspflicht (ZPP, Beispiel Biel)

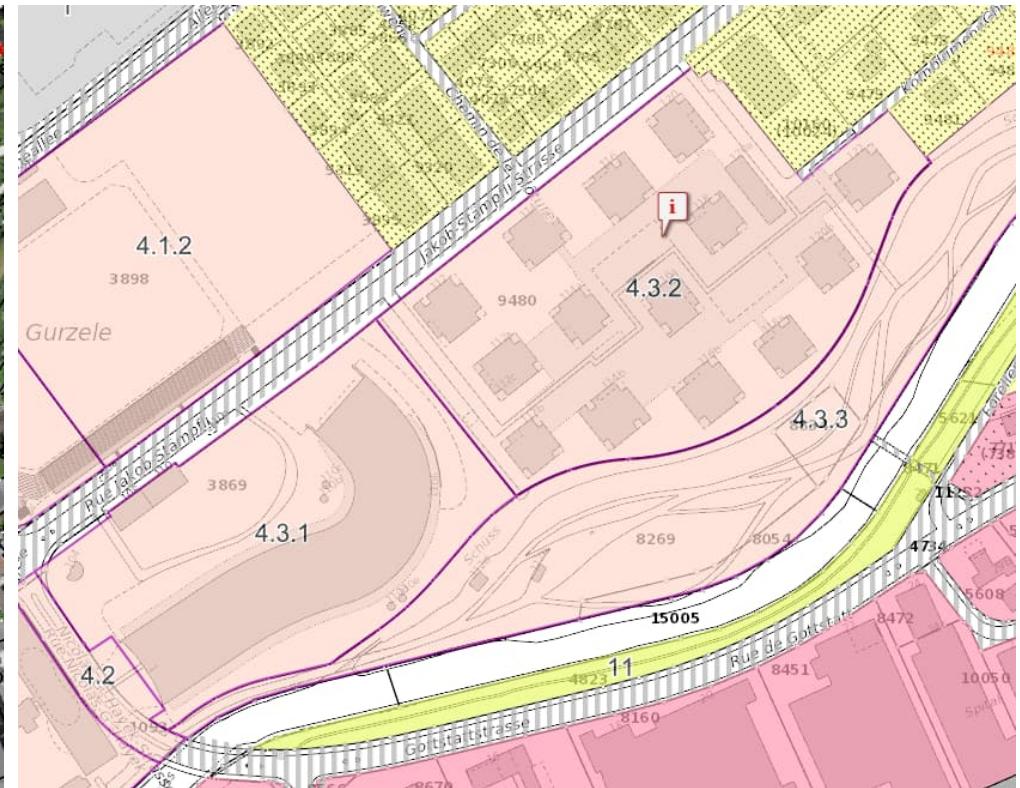
## Kommunale Nutzungsplanung

### Zonenflächen Grundnutzung (Nutzungszone)

|                                                                                     |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|    | Arbeitszone                                     |
|    | Arbeitszone (Öffentlicher Verkehrsraum)         |
|    | Arbeitszone (Private Verkehrsflächen)           |
|    | Grünzone                                        |
|    | Grünzone (Öffentlicher Verkehrsraum)            |
|    | Landwirtschaftszone                             |
|    | Landwirtschaftszone (Öffentlicher Verkehrsraum) |
|    | Mischzone A                                     |
|    | Mischzone A (Öffentlicher Verkehrsraum)         |
|  | Mischzone A (Private Verkehrsflächen)           |
|  | Mischzone B                                     |
|  | Mischzone B (Öffentlicher Verkehrsraum)         |
|  | Mischzone B (Private Verkehrsflächen)           |
|  | Zone mit Planungspflicht 4.1.1                  |
|  | Zone mit Planungspflicht 4.1.2                  |
|  | Zone mit Planungspflicht 4.2                    |
|  | Zone mit Planungspflicht 4.3.1                  |
|  | Zone mit Planungspflicht 4.3.2                  |
|  | Zone mit Planungspflicht 4.3.3                  |



# Spezialfall Zone mit Planungspflicht (ZPP, Beispiel Biel)





# Spezialfall Zone mit Planungspflicht (ZPP, Beispiel Biel)

| ZPP                                         | Planungszweck                                                                                                                                                                                                          | Art der Nutzung / EPS                                                                                                                                                    | Mass der Nutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | GZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZPP 4.3<br/>Gygax-Areal<sup>11</sup></b> | Realisieren einer dichten, städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Überbauung mit gemischter Nutzung sowie einer öffentlichen multifunktionalen Erholungszone entlang der Schüss. Aufwertung der Schüssufer. | <b>Teilzone 4.3.1:</b><br>– Mischzone B<br><br><b>Teilzone 4.3.2:</b><br>– Mischzone A<br><br><b>Teilzone 4.3.3:</b><br>– Zone für öffentliche Nutzungen 11 (Parkanlage) | <b>Teilzone 4.3.1:</b><br>– BGF: 22'000 m <sup>2</sup><br>– BGF: 24'750 m <sup>2</sup> bei Durchführung eines Verfahrens, welches die architektonische und städtebauliche Qualität der Bauten und Gestaltungselemente gewährleistet (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.).<br><br><b>Teilzone 4.3.2:</b><br>– BGF: 29'700 m <sup>2</sup> | <b>Teilzone 4.3.1:</b><br>7, entlang den westlichen Grenzen der Teilzone.<br>5, innerhalb der Teilzone.<br>4, entlang den östlichen Grenzen der Teilzone.<br>Die Gebäudehöhe wird von einem Referenzpunkt aus gemessen, der auf der Gottstattstrasse in der südwestliche Ecke der Teilzone 4.3.1 liegt. Dieser Punkt muss in der Überbauungsordnung festgehalten werden.<br><br><b>Teilzone 4.3.2:</b><br>4, entlang den nördlichen und östlichen Grenzen der Teilzone.<br>7, entlang den westlichen und südlichen Grenzen sowie innerhalb der Teilzone, unter folgenden Bedingungen:<br>– Rücksicht auf die anderen baurechtlichen Vorschriften(max. BGF, Hygiene,...).<br>– Die Erhöhung der Gebäudehöhe trägt | <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Überbauung muss die Grundsätze einer nachhaltigen Entwicklung einhalten. Die zu erreichenden Ziele und die zu deren Bewertung notwendigen Instrumente (z.B. Berner Nachhaltigkeitskompass) werden in der Überbauungsordnung festgelegt.</li><li>– Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.</li></ul> <b>Teilzone 4.3.1</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die bestehende Liegenschaft Stämpflistrasse 108-110 ist einschliesslich Park angemessen zu integrieren.</li><li>– Die vorhandenen Bäume im Bereich der Stämpflistrasse 108/110 sind in ihrem Grundbestand zu erhalten, bzw. angemessen zu ersetzen.</li><li>– Der Abschluss der Überbauung gegen die Erholungsfläche (Teilzone 4.3.3) soll in einer Weise erfolgen, die gegenseitige Störungen möglichst ausschliesst. Insbesondere betrifft dies die Nutzung und Ausbildung der Erdgeschosse.</li><li>– Die Teilzone 4.3.1 ist südlich durch ein Gewässer zu begrenzen.</li></ul> <b>Teilzone 4.3.2</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Überbauung ist ab Stämpflistrasse zu erschliessen.</li><li>– Auf der Teilzone 4.3.2 müssen mindestens 2 Verbindungen für Fussgänger, Radfahrer und Dienstfahrzeuge vorgesehen werden, die die J.-Stämpfli-Str. und die Teilzone 4.3.3 verbinden.</li><li>– Die Gemeinde kann auf Antrag der Grundeigentümer entscheiden, die Anzahl privater Abstellplätze bis auf ein Verhältnis von 0.1 pro Wohnung gegen eine Ersatzabgabe zu reduzieren. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze, allfällige zusätzliche planerische Massnahmen und der Anteil der Ersatzabgabe sind mit der Überbauungsordnung festzulegen.</li><li>– Gegebenenfalls sind die mit einer Wohnnutzung verbundenen Parkplätze hauptsächlich unterirdisch zu erstellen.</li><li>– Die Teilzone 4.3.2 ist südlich durch ein Gewässer zu begrenzen.</li></ul> |

Baureglement

# Überbauungsordnung (UeO) gestützt auf eine ZPP (Art. 93 BauG)

Baubewilligung setzt voraus:

- Grundsätzlich eine UeO;
- Beschluss durch Gemeinderat, nicht durch Stimmberechtigte (Art. 66 Abs. 3 BauG);
- Delegation ist vorgesehen, da die Stimmberechtigten den Grundzügen der UeO bereits beim Erlass der ZPP zugestimmt haben;
- Alle Vorgaben der ZPP sind einzuhalten.
- Keine UeO in drei Ausnahmefällen (Art. 93 Abs. 1 Bst. a-c BauG)
  - Einzelvorhaben
  - Wettbewerbsverfahren nach SIA 142
  - Gesamtvorhaben mit Zustimmung des AGR



## Richtprojekt für eine UeO (Art. 92 Abs. 2 BauG)

- Als materielle Grundlage für eine UeO kann ein Richtprojekt erforderlich sein.
- Hergeleitet wird es über ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 99a BauV.
- In gewissen Fällen wird die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK beigezogen, deren Beizug ist in den Art. 10 sowie 99 BauV geregelt.

# UeO zur ZPP «GYGAX-AREAL OST» (Beispiel Biel)





# Die UeO (Art. 88 BauG) ohne ZPP

721.0

**Baugesetz \***

(BauG)

vom 09.06.1985 (Stand 01.09.2026)

**Art. 88** Begriff und Bedeutung

<sup>1</sup> Die Gemeinden bestimmen, soweit erforderlich, mit Überbauungsordnungen näher, wie bestimmte Teile des Gemeindegebietes zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten oder zu schützen sind. Die Überbauungsordnung kann sich namentlich beziehen auf

- a die Erschliessung des Gebietes und die von der Gemeinde und den Grundeigentümern dafür zu erbringenden Leistungen;
- b die öffentlichen Einrichtungen, Verkehrsanlagen, Industriegeleise und dergleichen;
- c Orts- und Quartierzentren;
- d Art, Zahl, Lage und Gestaltung von Bauten und Baugruppen;
- e die Aussenräume (einschliesslich der Strassen, Gassen, Plätze, Durchgänge) und die Umgebung von Bauten und Anlagen (z. B. hinsichtlich der Bepflanzung, des Vorlandes, der Spielflächen, Innenhöfe und der Abstellplätze für Fahrzeuge);
- f Bauten und Anlagen, die aus Gründen der Ortsbild- und Landschaftsgestaltung erhalten oder wiederhergestellt werden müssen;
- g die Altstadt- oder die Quartiersanierung;
- h die Freihaltung von Geländeteilen, wie von See- und Flussufern, Waldrändern, Aussichtspunkten, Gelände für den Skisport (Übungsfelder, Abfahrtsstrecken, Langlauf- und Skiwanderrouten);
- i weitere in Artikel 69 genannte Gegenstände.

## Die UeO (Art. 88 BauG) ohne ZPP

- Die UeO ist ein Sondernutzungsplan, d.h. sie ist behörden- und grundeigentümerverbindlich;
- Detaillierte Planung für Teilgebiete, die spezieller Bestimmungen bedürfen;
- Besteht meistens aus Plan, Vorschriften und Erläuterungsbericht;
- Dient u.a. der rechtlichen Sicherstellung von Erschliessungsanlagen, von Freihalteflächen etc. (vgl. Art. 88 Abs. 1 BauG);
- Wird verlangt, wo Bauvorhaben wesentlich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (Art. 19 BauG);

## Die Planungszone (Art. 27 RPG; Art. 62 ff. BauG)

- Sie ist ein planungsrechtliches Sicherungsmittel und legt – im Unterschied zu andern Planungsinstrumenten – keine Nutzungen fest.
- **Kein** Nutzungsplan.
- Dient der Umsetzung von Richtplänen in die Nutzungsplanung, bzw. der Sicherstellung von Planungsideen.
- Ist nicht zu verwechseln mit der Zone der Planungspflicht (ZPP), die eine spezielle Nutzungszone gemäss BauG darstellt (Art. 73 Abs. 2 BauG).



# Die Planungszone Beispiel Biel



Gemeinderatsitzung vom: 08.05.2024 Beschluss-Nr.: GR240233  
Séance du Conseil municipal du: Arrêté n°:

|                             |              |  |
|-----------------------------|--------------|--|
| Geschäft Nr.:<br>Affaire n° | 20220182-005 |  |
|-----------------------------|--------------|--|

An: PRA / MAI  
A: STK / CHM

## Verlängerung der Planungszone im Gebiet "Mett-Zentrum Süd" / Antrag an GR / Genehmigung

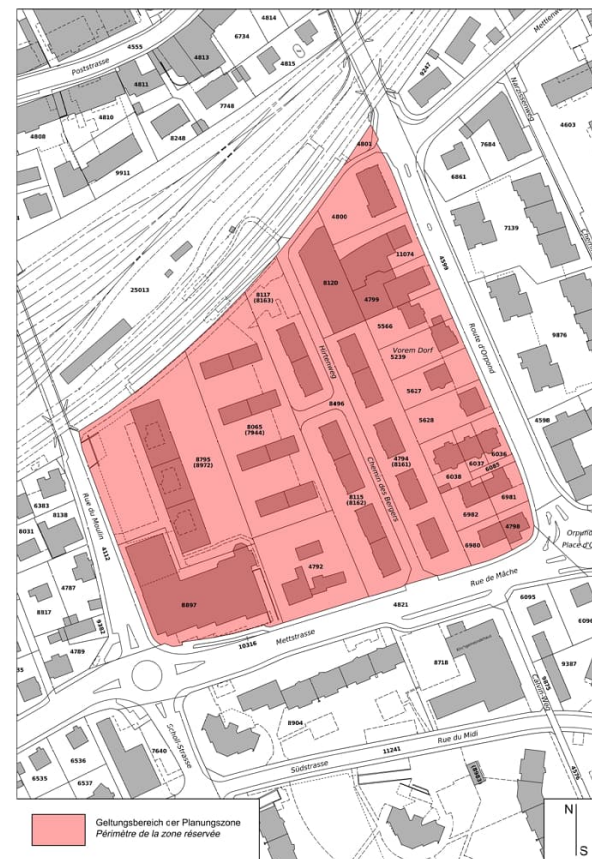
## Prolongation de la zone réservée dans le secteur "Mâche-Centre sud" / Proposition au CM / Approbation

- Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Bericht der Präsidialdirektion vom 8. Mai 2024 betreffend die Verlängerung der Planungszone im Gebiet «Mett-Zentrum Süd».
- Er beschliesst die Verlängerung der Planungszone «Mett-Zentrum Süd» gemäss Art. 62 Abs. 4 BauG um zwei Jahre auf insgesamt 4 Jahre.
- Er beauftragt die Präsidialdirektion, die Verlängerung der Planungszone «Mett-Zentrum Süd» gemäss Art. 63 Abs. 1 BauG öffentlich aufzulegen und sie danach dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen.
- Er genehmigt die vorgeschlagene Kommunikation.

Namens des Gemeinderates  
Au nom du Conseil municipal

Der Stadtpräsident:  
Le maire:

Der Vize-Stadtschreiber:  
Le vice-chancelier:



## Weitere kommunale Reglemente

- Reklamereglement (Art. 9 Abs. 3 BauG)  
Verfahrensablauf ist derselbe wie in der Nutzungsplanung
- Parkplatzreglement  
Werden im Parkplatzreglement keine Ersatzabgaben gemäss Art. 18 Abs. 1 Bst. c BauG i.V.m. Art. 56 BauV geregelt, handelt es sich nicht um ein Reglement mit Genehmigungspflicht. Es kann eine freiwillige, aber kostenpflichtige Vorprüfung durchgeführt werden (Kosten nach Zeitaufwand; Art. 4 Abs. 2 GeBV).



**Kanton Bern**  
**Canton de Berne**

17. September 2026

49

---

# Fragen?



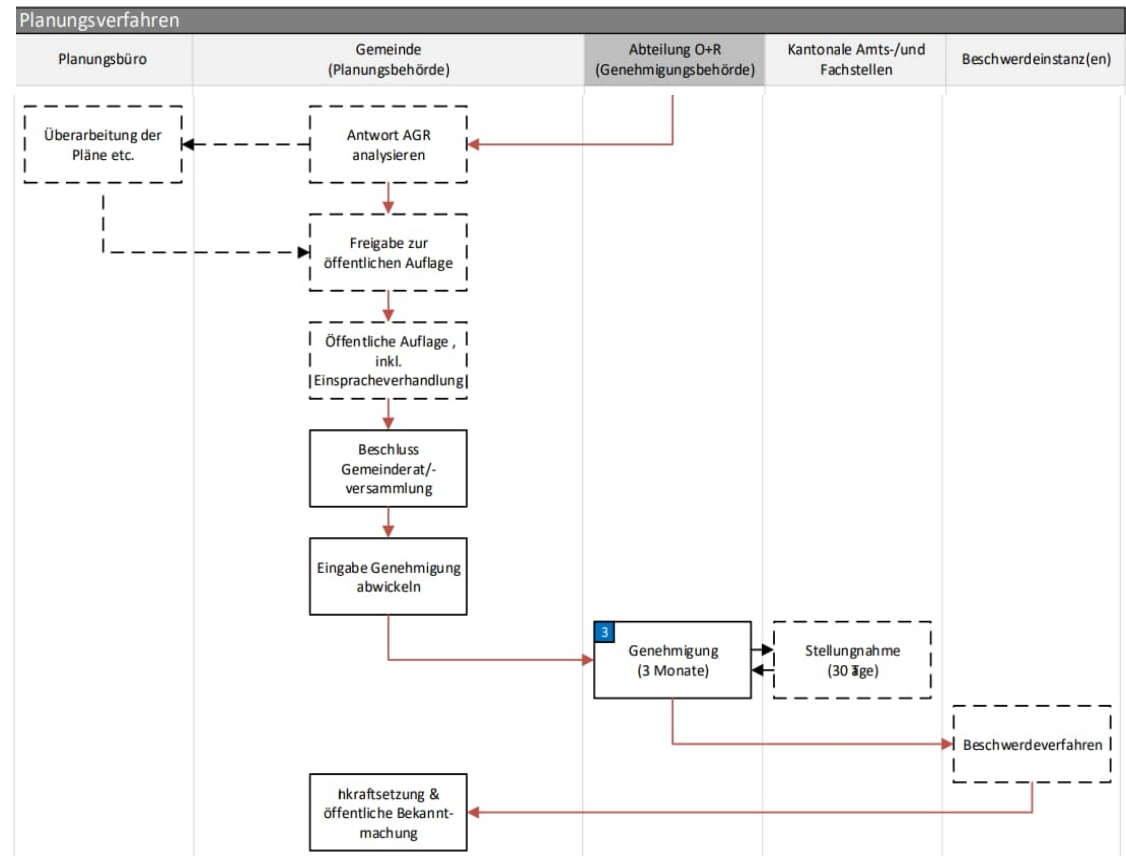
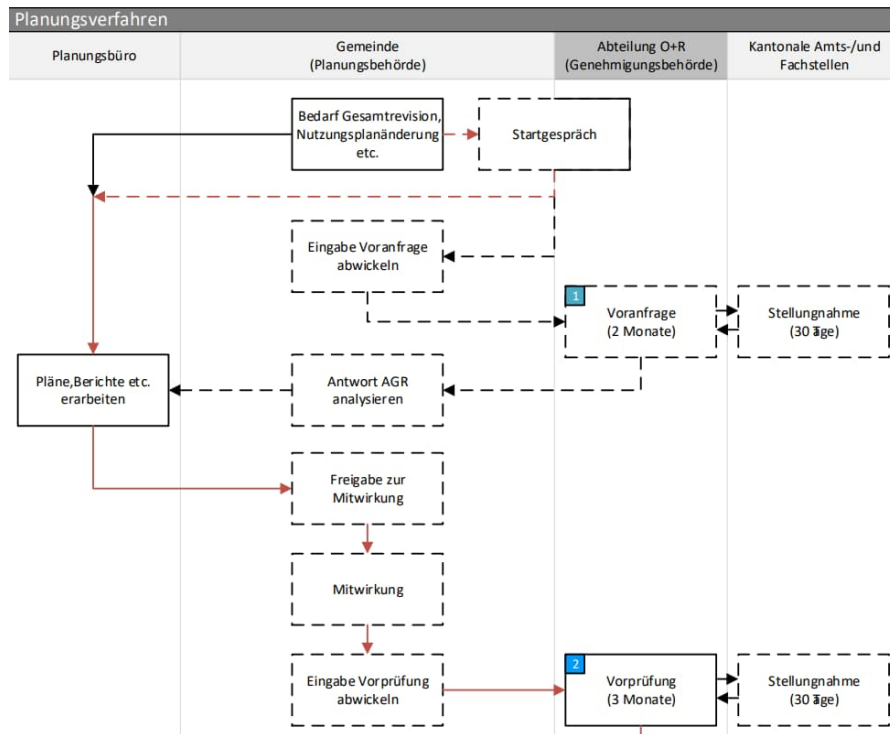
## 4. Planerlassverfahren

Webseite AGR:

Prozesse und Instrumente



# Erlassverfahren



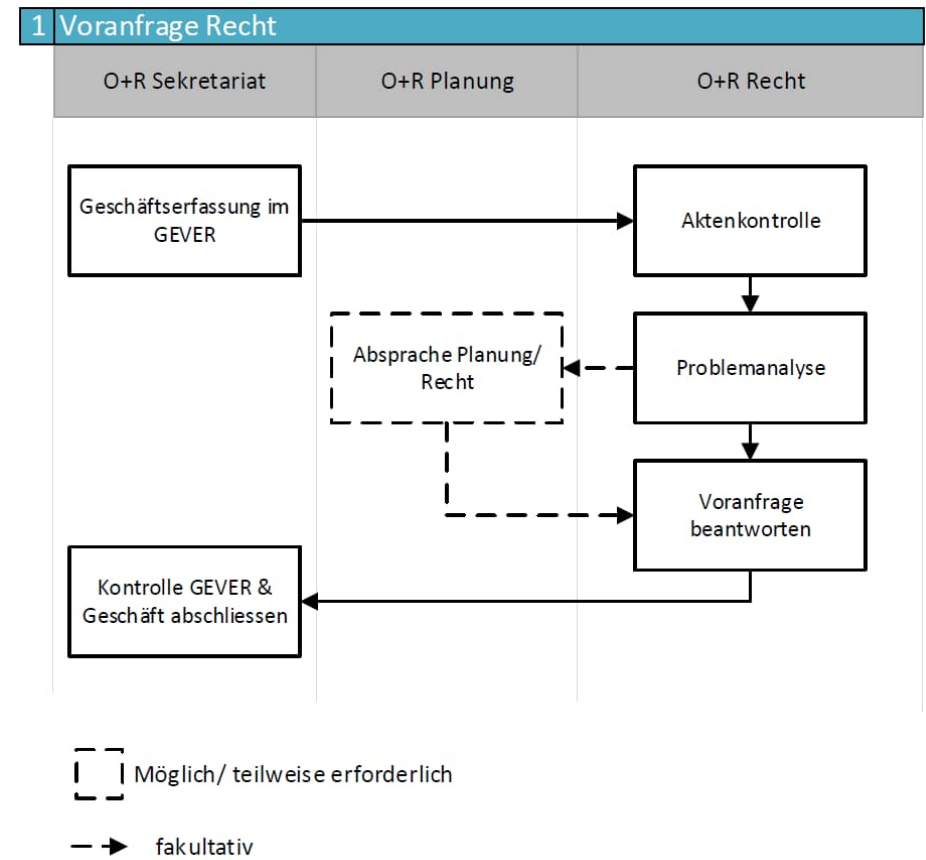
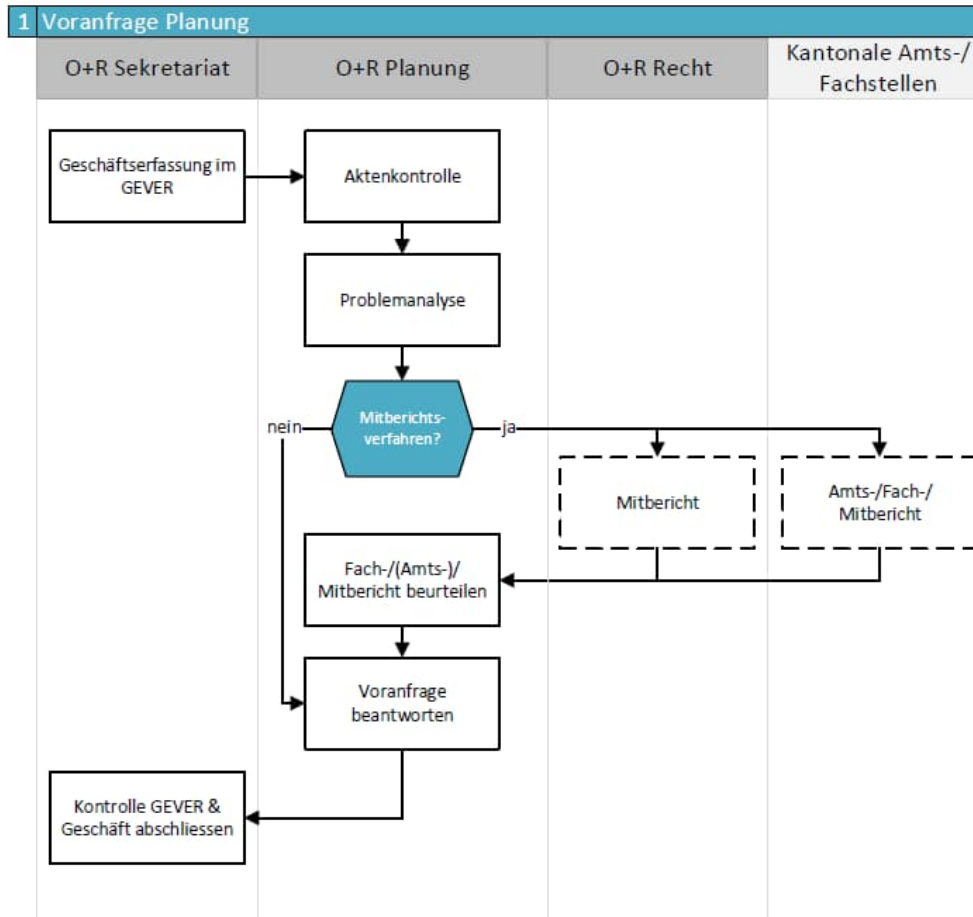
# Planerlassverfahren (Art. 4 und 26 RPG; Art. 58 ff. BauG)

- Voranfrage bei AGR (Art. 109a BauV)
- Startgespräch (Art. 58a BauG)
- Öffentliche Mitwirkung (Art. 4 RPG, Art. 58 BauG)
- Vorprüfung durch AGR (Art. 59 BauG), ggf. Bereinigung
- Publikation und Öffentliche Auflage / Einsprachemöglichkeit (Art. 60 BauG)
- Eventuell Anpassungen gestützt auf Einsprachen
- Beschluss durch zuständiges Organ (Stimmvolk, allenfalls Parlament) (Art. 66 BauG)
- Genehmigung (Art. 61 BauG), ggf. Anhörung
- Eventuell Beschwerdeverfahren (Art. 61a BauG)

## Zuständigkeiten (Art. 66 BauG)

- **Planungsbehörde** ist der Gemeinderat bzw. ein durch die Gemeinde eingesetztes Organ.
- Die Stimmberechtigten erlassen alle Plangrundlagen, ausser (Art. 66 Abs. 3 BauG):
  - UeO gestützt auf eine ZPP
  - UeO zur Detailerschliessung
- Parlamentsgemeinden können Planungen durch das Parlament beschliessen lassen:
  - unter Vorbehalt des fakultativen Referendums
  - abschliessend für UeO, die Art und Mass der Nutzung gemäss Grundordnung einhält.
- **Genehmigungsbehörde** ist das AGR.

# Prozess: Voranfrage





## Voranfrage (Art. 109a BauV)

- Fakultatives Instrument zur Verfügung der Gemeinde
- Zur Klärung wesentlicher Vorgaben und Rahmenbedingungen des übergeordneten Rechts und übergeordneter Planungen für die beabsichtigte Planung
- Evtl. Beizug von Fachstellen
- Frist zur Behandlung der Voranfrage i.d.R. 2 Monate

## Startgespräch (Art. 58a BauG)

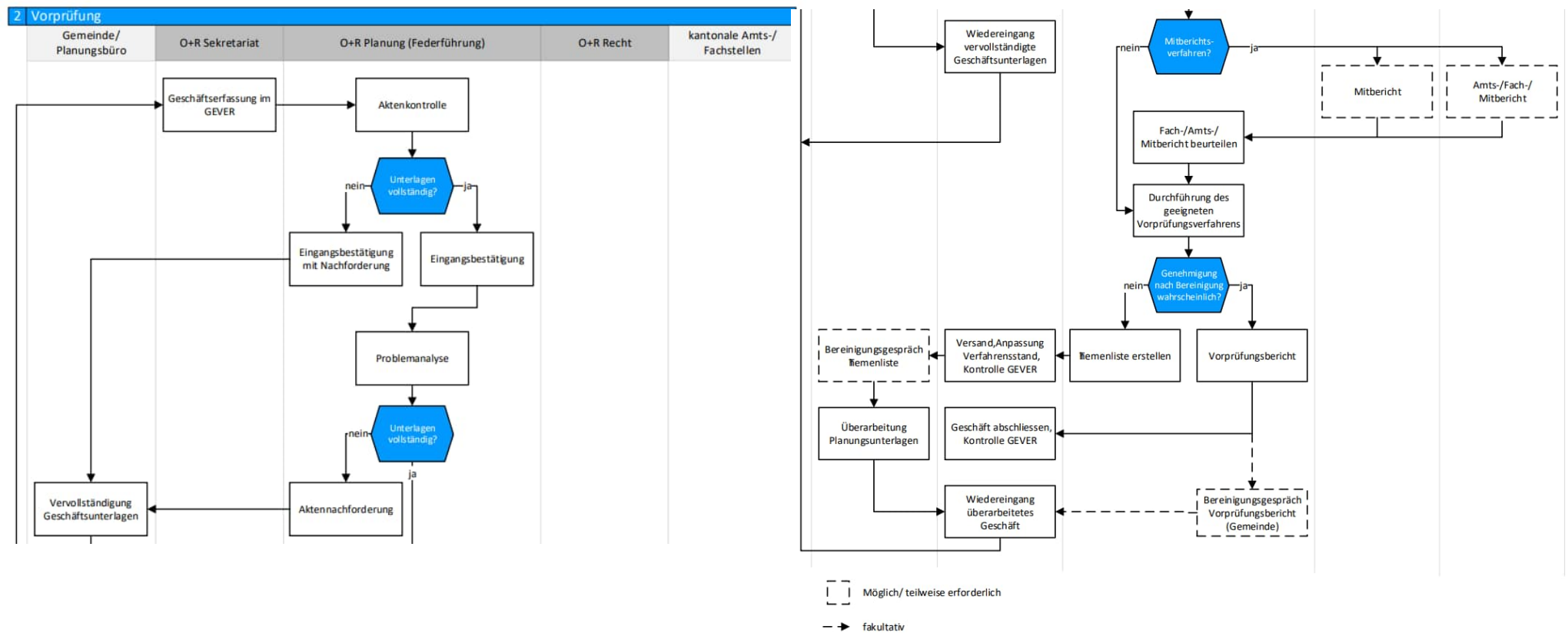
- Art. 58a BauG, in Kraft 01.04.2023:  
«Das Startgespräch bezweckt die gegenseitige Information, das Erörtern wesentlicher rechtlichen Rahmenbedingungen und die frühzeitige Klärung des Ablaufs des Planerlassverfahrens»
- Obligatorisch, aber Möglichkeit des Verzichts bei unbestrittenen Geschäften auf Antrag Gemeinde
- Basis: Konzeptskizze (vor Ausarbeitung Planungsgeschäft)
- Traktandenliste, raumplanerische Kernbotschaften: SEin, Landschaft, Verkehr etc.
- Nicht vollständig oder abschliessend verbindlich
- Startgespräch ≠ Voranfrage



## Öffentliche Mitwirkung (Art. 4 RPG, Art. 58 BauG)

- Planung ist eine politische Aufgabe; in einer Demokratie ist die Bevölkerung deshalb einzubeziehen.
- Die Eingaben zeigen die Haltung der Bevölkerung, Interessengruppen und Verbände; sie zeigen Aspekte auf, die in der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind und zur Anpassung der Planung führen können.
- Über die öffentliche Mitwirkung ist ein Bericht zu veröffentlichen.

# Prozess: Vorprüfung



## Vorprüfung durch das AGR (Art. 59 BauG)

- Die Vorprüfung ist für alle Planungen obligatorisch.  
Ausnahme: geringfügige Änderungen (Art. 122 BauV).
- Die Rechtmässigkeit wird überprüft, es werden  
Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise formuliert.
- Bei grösseren Planungen wird ein zweistufiges Verfahren gewählt:
  - Themenliste mit Bereinigungsgespräch
  - abschliessender Vorprüfungsbericht
- Teildelegierte Vorprüfung (Art. 59 Abs. 1a BauG)



# Formular zur Einholung von Amts-/Fachberichten



|                                                                         |                           |                |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|
| Planungen Abteilung O+R                                                 |                           | Datum: (Datum) |
| Zuständig: Sachbearbeitende                                             | Telefon: +41 31 000 00 00 | Vorprüfung     |
| Rückfragen: Sachbearbeitende                                            |                           |                |
| Fachberichte an: OundR.agr@be.ch                                        |                           |                |
| Geschäft: <b>Musterhausen; Revision der baurechtlichen Grundordnung</b> |                           |                |
| G/Nr.: 2019.JGK.1524                                                    |                           |                |

| Geht zum Bericht an                                                                                      | Aus | Ein | Geht zum Bericht an                                                | Aus | Ein |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|--------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| <b>Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)</b>                                                           |     |     | <b>Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AOV)</b> |     |     |
| KPL: Landschaft Naturpark/SAJA ( )                                                                       |     |     | Fachstelle öffentlicher Verkehr                                    |     |     |
| KPL: FFF ( )                                                                                             |     |     | Fachstelle Eisenbahnärm                                            |     |     |
| KPL: SFG ( )                                                                                             |     |     | Fachstelle Flugärm                                                 |     |     |
| KPL: Naturgefahren ( )                                                                                   |     |     | Fachstelle Seilbahnsicherheit                                      |     |     |
| KPL: ADT ( )                                                                                             |     |     | Fachstelle Gesamtmobilität                                         |     |     |
| KPL: Siedlung ( )                                                                                        |     |     | Fachstelle Güterverkehr                                            |     |     |
| KPL: ESP/SAZ/AZB ( )                                                                                     |     |     | <b>Amt für Umwelt und Energie (AUE)</b>                            |     |     |
| KPL: SEin ( )                                                                                            |     |     | Umweltkoordination, UVP                                            |     |     |
| KPL: Verkehr ( )                                                                                         |     |     | Energiewirtschaft, Energieleitplan                                 |     |     |
| KPL: VIV ( )                                                                                             |     |     | Abteilung Immissionsschutz                                         |     |     |
| KPL: Fokusraum Bern Ost FRBO ( )                                                                         |     |     | <b>Tierbauamt (TBA), Oberingenieurkreis ( )</b>                    |     |     |
| O+R: Juristin ( )                                                                                        |     |     | Kantonsstrassen, Lärmschutz                                        |     |     |
| Bauen: Bauinspektorin ( )                                                                                |     |     | Velo, Fuss- und Wanderwege, IVS                                    |     |     |
| <b>Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT)</b>                                                          |     |     | Wasserbau                                                          |     |     |
| Abteilung Naturförderung                                                                                 |     |     | Wassergefahren                                                     |     |     |
| Fischereinspektorat                                                                                      |     |     | Signalisation und Markierung                                       |     |     |
| Jagdinspektorat                                                                                          |     |     | <b>Tierbauamt (TBA), Reiterstr. 11, 3011 Bern</b>                  |     |     |
| Fachstelle Boden (FFF/KL / Bodenschutz )                                                                 |     |     | DLZ, Lärmschutz (ohne Kantonsstrassen)                             |     |     |
| <b>Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)</b>                                                              |     |     | DLZ SFG                                                            |     |     |
| Waldabteilung ( )                                                                                        |     |     | <b>Amt für Wasser und Abfall (AWA)</b>                             |     |     |
| Abteilung Naturgefahren                                                                                  |     |     | Interne Dienstleistung                                             |     |     |
| <b>Amt für Wirtschaft (AWI)</b>                                                                          |     |     | Sicherstellung öffentlicher Leitungen                              |     |     |
| Abteilung Standortförderung Kanton Bern                                                                  |     |     | <b>Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG)</b>                       |     |     |
| Abteilung Arbeitsbedingungen                                                                             |     |     | Portfoliomanagement                                                |     |     |
| <b>Amt für Kultur (AK)</b>                                                                               |     |     | <b>Weitere Ämter/Kommissionen/Stellen</b>                          |     |     |
| Denkmalpflege                                                                                            |     |     | Bund (BAFU/ARE/EST/SSB/etc.)                                       |     |     |
| Archäologischer Dienst                                                                                   |     |     | Kanton/Raumplanungsamt ( )                                         |     |     |
| <b>Kantonales Laboratorium (KL)</b>                                                                      |     |     | ASTRA (Zofingen/Estavayer-le-Lac/Thun)                             |     |     |
| Umweltsicherheit, Störfallvorsorge (Betriebe mit chemischem Gefahrenpotenzial, übrige Durchgangsstrasse) |     |     | Regierungsrathalteramt ( )                                         |     |     |
| <b>Bundeseite für Störfallvorsorge</b>                                                                   |     |     | Regionalkonferenz/Region ( )                                       |     |     |
| GS VBS (militärische Anlagen)                                                                            |     |     | OLK-Sekretariat-AGR                                                |     |     |
| ASTRA (Nationalstrassen) ( )                                                                             |     |     | Fachstelle hindernisfreies Bauen                                   |     |     |
| BAV (Eisenbahnanlagen)                                                                                   |     |     | Transitec                                                          |     |     |
| BFE (Rohrleitungsanlagen)                                                                                |     |     |                                                                    |     |     |

|                                                                                                                                 |                                                   |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------|
| Zeitplan                                                                                                                        |                                                   | Datum: ( ) |
| 1. Mitberichte an AGR                                                                                                           |                                                   |            |
| 2. Diskussionsliste / Vorprüfungsbericht                                                                                        |                                                   |            |
| 3. Bereinigungsgespräch (falls erforderlich)                                                                                    | ca. zwei Wochen nach Versand der Diskussionsliste |            |
| Die Fachberichte sind der verfahrensleitenden Person in elektronischer Form an OundR.agr@be.ch zuzustellen (Art. 5 Abs. 2 DVG). |                                                   |            |

Bitte beurteilen Sie das Geschäft aus der Optik Ihres Fachgebietes. Bei **Genehmigungsvorbehalten** ist neben der Begründung anzugeben, auf welche **Gesetzesartikel** oder rechtskräftige, übergeordnete Planungen sich Ihre Forderungen stützen. Im Vorprüfungsverfahren können **keine Gebühren** verrechnet werden.

**Hinweis:** Fachstellen, die gravierende Mängel und Lücken bei den Unterlagen feststellen, haben innert zwei Wochen der verfahrensleitenden Person die zusätzlichen Unterlagen und Abklärungen zu beantragen. Sofern Sie mit einem physischen Dossier bedient wurden, ist es vollständig an die Postadresse in der Kopfzeile zu retournieren. Ihr Fachbericht ist in elektronischer Form und digital signiert an OundR.agr@be.ch zuzustellen.

# Berücksichtigung aller Interessen (AGR)



# Genehmigungsvorbehalte

Wenn ein Vorhaben die gesetzlichen Anforderungen nicht vollumfänglich erfüllt, formulieren die Fachstellen und das AGR in Amts- / Fachberichten sog. Genehmigungsvorbehalte. Das bedeutet:

- Ein Aspekt der Planung widerspricht einer gesetzlichen Grundlage, einem übergeordneten Planungsinstrument oder einem raumplanerischen Prinzip, z.B. Naturgefahren, Bauzonendimensionierung, Kulturlandschutz etc.
- Ein Genehmigungsvorbehalt erfordert eine Anpassung der Planung, die im Rahmen einer Bereinigungssitzung besprochen werden kann.

## Empfehlungen / Hinweise

Alle Vorbringen, die sich nicht auf eine genügende gesetzliche Grundlage stützen, können als Empfehlung oder Hinweis der Planungsbehörde mitgegeben werden.

| Empfehlung                                                                                                                                                                                                                                                         | Hinweis                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>– Zeigt der Planungsbehörde Lösungsansätze und Spielräume auf.</li><li>– Gibt der Planungsbehörde anhand der Erfahrungen der Fachbehörde Verbesserungsvorschläge mit.</li><li>– Regt zur Anpassung der Planung an.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>– Gibt der Planungsbehörde lediglich Informationen mit.</li><li>– Zeigt sprachliche oder sonstige Unstimmigkeiten auf.</li></ul> |

# Auflage- und Einspracheverfahren

- Auflage (Art. 60 Abs. 1 BauG):  
Alle Interessierten können die Plangrundlagen einsehen.
- Einsprache (Art. 60 Abs. 2 i.V.m. 35 und 35a BauG).  
Zur Einsprache berechtigt ist nur:
  - wer in seinen unmittelbaren, eigenen, schutzwürdigen Interessen betroffen ist;
  - Schutzorganisationen (Verbände);
  - Behörden / Organe von Gemeinden, Kantonen und Bund.
- Einspracheverhandlungen sind obligatorisch.

## Einsprachen (Art. 60 BauG)

Aufgaben Planungsbehörde:

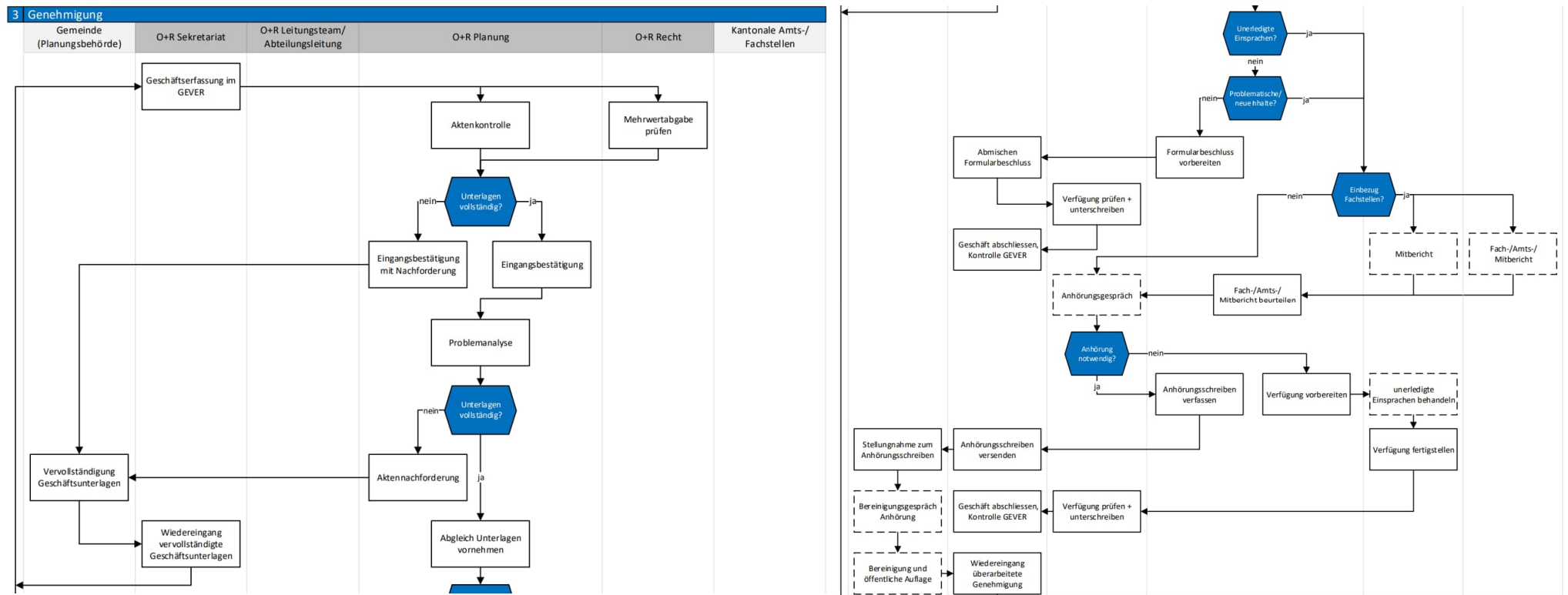
- Einspracheverhandlungen durchführen und protokollieren
- Begründeten Antrag zu den unerledigten Einsprachen stellen
- Einspracherückzüge prüfen und dokumentieren: **Handschriftlich unterschriebenen Rückzug des/r Einsprecher:in einfordern!**
- Achtung Vollmachten!
- Achtung Couverts aufbewahren zur Fristenprüfung!

➔ Weniger unerledigte Einsprachen – kürzere Verfahren.

## Gemeindebeschluss (Art. 66 BauG)

- Die Beschlusskompetenzen sind in Art. 66 BauG geregelt, innerhalb dieses Rahmens im OgR oder GBR.
- Die Stimmbevölkerung ist vor dem Beschluss zu orientieren über:
  - Planungsziele;
  - Ergebnisse aus Mitwirkungs-, VP- und Einspracheverfahren (Art. 60a Abs. 1 BauG);
  - Allenfalls mit der Planung verbundene Folgekosten (Planung in ZPP, Erschliessung, Landerwerb, Art. 60a Abs. 2 BauG).

# Prozess: Genehmigung



## Genehmigung durch AGR (Art. 61 BauG)

- Das RPG schreibt vor, dass kommunale Planungen durch eine kantonale Behörde zu genehmigen sind (Art. 26 RPG).
- Auch im Genehmigungsverfahren werden Fachstellen zur Stellungnahme eingeladen.
- Wenn eine Planung noch nicht genehmigungsfähig ist, wird die Gemeinde angehört (Anhörungsschreiben AGR, Stellungnahme Gemeinde innert 30 Tagen, Art. 61 Abs. 3 BauG).
- Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

## Beschwerde bei der DIJ (Art. 61a BauG)

- Wer durch den Genehmigungsentscheid beschwert ist, z.B. abgewiesene Einsprechende, kann bei der DIJ (RA) Beschwerde führen.
- Beschwerden haben aufschiebende Wirkung,  
➔ Planung tritt u.U. lange nicht in Rechtskraft.
- Möglichkeiten im Beschwerdefall:  
➔ Aufhebung der aufschiebenden Wirkung für unbestrittene Teile /  
Bescheinigung der Teilrechtskraft



**Kanton Bern**  
**Canton de Berne**

17. September 2026

70

---

# Fragen?



# Kontakt

Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

+41 31 633 73 20

oundr.agr@be.ch

www.be.ch/agr