



Einwohnergemeinde Kappelen

Änderung der Überbauungsordnung «Areal Baumann AG»

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage



Bern, 11. März 2024

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Kappelen
Aarbergstrasse 12
3273 Kappelen

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Martin Lutz

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand und -ziele.....	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Revidierte ZPP Baumann	6
1.3 Planungsziele	7
1.4 Planungsorganisation	7
2. Planungsmassnahmen	8
2.1 Allgemeines zur Überbauungsordnung	8
2.2 Erläuterungen zu Plan und Vorschriften	8
3. Planerische Beurteilung und Würdigung.....	10
3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.....	10
3.2 Auswirkungen der Planung.....	10
3.3 Würdigung	12
4. Planerlassverfahren	13
4.1 Kantonale Vorprüfung	13
4.2 Öffentliche Auflage.....	13
4.3 Beschluss	13
Anhang	14
Bereinigung aufgrund Vorprüfung vom 6. Mai 2022.....	14

1. Planungsgegenstand und -ziele

1.1 Ausgangslage

Geografische Übersicht

Das Planungsvorhaben befindet sich auf dem Areal Baumann, welches am westlichen Rand der Ortschaft Kappelen und in der gleichnamigen Gemeinde liegt (vgl. roter Kreis in Abb. 1). Auf dem Areal befinden sich heute Arbeits- (Hans Baumann AG, Elektrotechnik) und Wohnnutzungen sowie dazu gehörige Erschliessungsanlagen, unüberbaute Bauzonen und eine Grünzone bzw. Hofstattzone. Weiter ist das Areal Baumann dreiseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

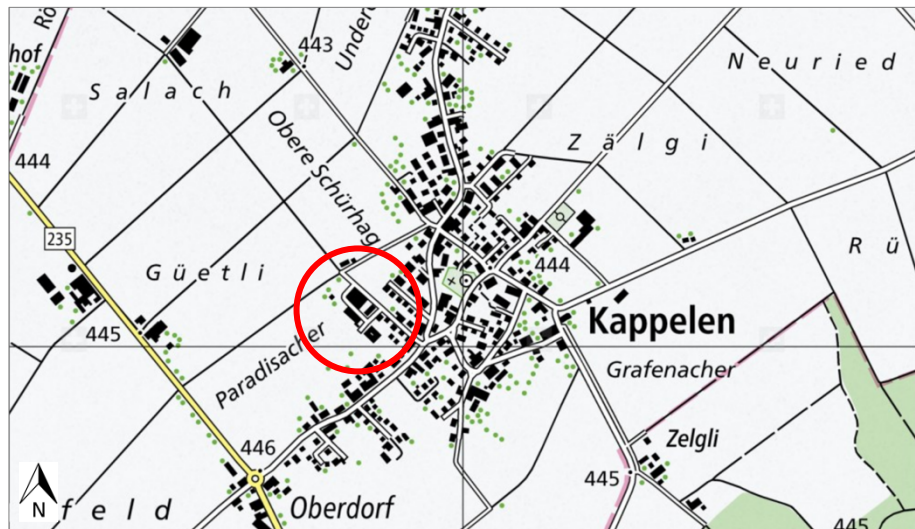


Abb. 1 Geografische Übersicht mit Ort des Planungsvorhabens (roter Kreis)

Anlass

Die Firma Hans Baumann AG beabsichtigt den bestehenden Betrieb in Kappelen zu erweitern sowie neue Nutzungsabsichten innerhalb der bestehenden Überbauungsordnung (UeO) «Areal Baumann AG» zu realisieren. Dabei sollen insbesondere die unüberbaute Bauzone auf der Teil-Parzelle Nr. 475 mit einem neuen Gebäude überbaut und die Hofstattzone auf der Teil-Parzelle Nr. 252 umgenutzt werden.

Baurechtliche Grundordnung

Die rechtskräftige Überbauungsordnung «Areal Baumann AG» (nachfolgend UeO Baumann) basiert auf der Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Baumann» gemäss Art. 17, 18 und 19 des kommunalen Bau- und Nutzungsreglements (BNR). Der ZPP-Perimeter und die Sektorengrenzen A, B und C sind im Zonenplan Siedlung festgelegt. Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung (Zonenplan Siedlung und BNR) wurde von der Gemeindeversammlung am 28. April 2006 beschlossen und vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 13. September 2006 genehmigt. Die ZPP Baumann wurde somit mit der letzten Ortsplanungsrevision wiederum bestätigt und ist daher neueren Datums im Vergleich zur Überbauungsordnung. Die UeO Baumann wurde vom Gemeinderat am 31. August 1999 beschlossen und vom AGR am 3. November 1999 genehmigt.

Ortsplanungsrevision
2020

Die Gemeinde Kappelen ist momentan daran, ihre Ortsplanung umfassend zu revidieren. Die Kenntnisse über neue Nutzungsabsichten innerhalb der bestehenden UeO Baumann werden dabei genutzt, um insb. die Nutzungsart und das Nutzungsmass in der ZPP Baumann zu überprüfen bzw. zu überarbeiten. Dabei entfallen die ehem. Sektoren A, B und C innerhalb des ZPP-Perimeters und die unüberbauten Flächen werden für eine Siedlungsentwicklung nach innen freigegeben. Die ZPP Baumann dient jedoch weiterhin dem Arbeiten und Wohnen. Die Ortsplanungsrevision (Stand: Öffentliche Auflage) läuft parallel zur Änderung der vorliegenden UeO Baumann. Die direkte Abhängigkeit zwischen Beschlussfassung der revidierten ZPP Baumann und der Beschlussfassung der geänderten UeO Baumann ist den Planungsbeteiligten bewusst und wird akzeptiert.

1.2 Revidierte ZPP Baumann

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Die in der Ortsplanungsrevision 2020 revidierte ZPP Baumann bildet die Grundlage für die vorliegende Änderung der UeO Baumann. In der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan Siedlung und BNR) werden ZPP-Perimeter, Planungszweck, die Art der Nutzung, das Mass der Nutzung, die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume sowie die Erschliessungsgrundsätze und die Lärmempfindlichkeitsstufe festgelegt.

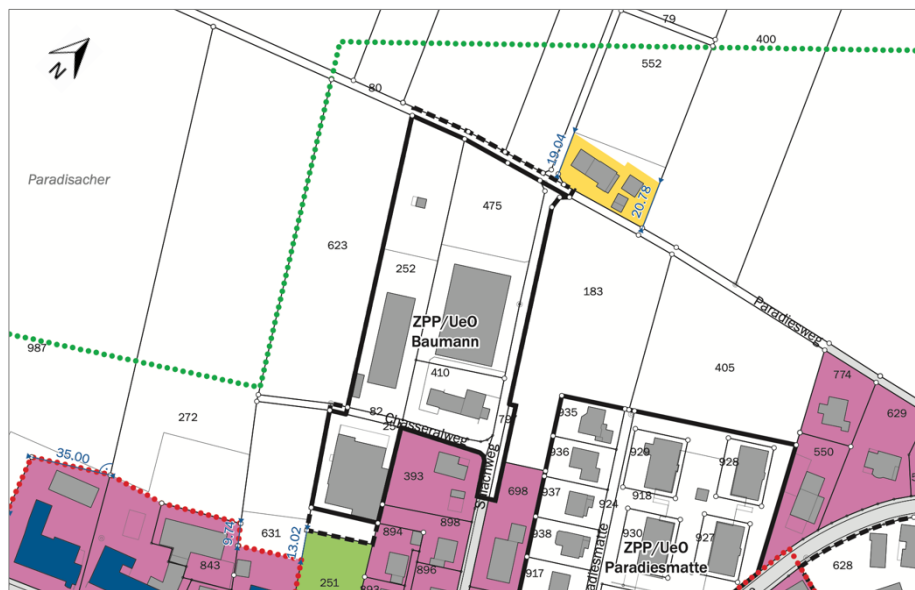


Abb. 2 Auszug Änderung Zonenplan Siedlung, neuer ZPP-Perimeter schwarz gestrichelt; bestehender UeO Wirkungsbereich schwarz durchgezogen (Stand: Öffentliche Auflage 11. März 2024)

ZPP Baumann	13	1 Die ZPP Baumann bezweckt die Einpassung einer gemischt genutzten Wohn- und Gewerbeüberbauung am Siedlungsrand.	Art. A8 BNR Art. 43 LSV
a) Zweck		2 Es gelten folgende Nutzungsbestimmungen: - Die ZPP dient dem Arbeiten und dem Wohnen. - Die ZPP ist mässig störenden Betrieben und Betrieben vorbehalten, die wegen ihrer störenden Einflüsse in den anderen Zonen nicht zugelassen sind. Weiter gelten Nutzungseinschränkungen gemäss Art. 9 Abs. 1. - Wohnnutzungen sind zulässig, sofern sie die Arbeitsnutzungen nicht beeinträchtigen.	
b) Art und Mass der Nutzung		3 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: - Fassadenhöhe traufseitig: max. 9.0 m - Fassadenhöhe giebelseitig: max. 12.5 m - Geschossflächenziffer oberirdisch: mind. 0.45	
c) Gestaltungsgrundsätze und Erschliessung		4 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III. 5 Bauten und Nutzungen sind so anzuordnen, dass sie untereinander sowie mit der Nachbarschaft verträglich sind. 6 Bauten sind so zu gestalten, dass sie durch ihre äussere Erscheinung den ausgreifenden Ortsrand wenig belasten. 7 Die Eingliederung in den Ortsrand ist durch Bepflanzungen zu unterstützen. 8 Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt primär über den Salachweg.	

Abb. 3 Auszug Änderung Bau- und Nutzungsreglement, ZPP Baumann (Stand: Öffentliche Auflage 11. März 2024)

1.3 Planungsziele

Planungsziele

Die Ziele bestehen darin, basierend auf der in der Ortsplanungsrevision 2020 revidierten ZPP Baumann, die bestehende UeO Baumann umfassend zu revidieren, um die Erweiterung des bestehenden Betriebs sowie die neuen Nutzungsabsichten unter Berücksichtigung des Siedlungsrandes realisieren zu können.

1.4 Planungsorganisation

Die Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Kappelen. Projektträgerin ist die Hans Baumann AG. Für die Fachbearbeitung der Überbauungsordnung wurde das Planungsbüro BHP Raumplan AG beigezogen.

2. Planungsmassnahmen

2.1 Allgemeines zur Überbauungsordnung

Grundsätzliches zur Überbauungsordnung

Mit der UeO Baumann werden Inhalte zur Nutzung und Bebauung, zum Ausenraum, zur Erschliessung und Parkierung sowie weitere Schlussbestimmungen festgelegt. Zudem wurde die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) konsequent in der Überbauungsordnung angewendet. Auf Wiederholungen von übergeordnetem Recht wurde vorwiegend verzichtet und die Bestimmungen wurden grundsätzlich vereinfacht.

Aufbau der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung beinhaltet den Überbauungsplan im Massstab 1:750 mit den raumwirksamen Festlegungen sowie die Überbauungsvorschriften mit den dazugehörigen Bestimmungen. Die Überbauungsordnung basiert auf den Perimeter bzw. den Bestimmungen der ZPP Baumann gemäss Kapitel 1.2.

2.2 Erläuterungen zu Plan und Vorschriften

Nachfolgend werden konzeptbestimmende, ausgewählte Aspekte der geänderten UeO Baumann erläutert. Der Aufbau orientiert sich am Inhalt der Überbauungsvorschriften.

Planungszweck

Der Zweckartikel legt die grundsätzliche Entwicklungsabsicht der Planungsbehörde für das Gebiet «Areal Baumann AG» dar. Der Planungszweck leitet sich von den Bestimmungen gemäss ZPP Baumann ab und konkretisiert dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart und -mass richten sich, sofern nichts anderes bestimmt ist, nach der ZPP Baumann gemäss baurechtlicher Grundordnung (Zonenplan und Bau- und Nutzungsreglement). Gemäss ZPP Baumann ist eine minimale Nutzungsziffer einzuhalten, damit der haushälterische Umgang mit dem Boden gewährleistet werden kann. Die minimale Nutzungsziffer wird mit der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festgelegt. Bei einer etappierten Überbauung ist die GFZo anteilmässig einzuhalten und der Nachweis zu erbringen, dass mit der Überbauung der restlichen Baubereiche die minimale GFZo jeweils erreicht werden kann. Es sind max. 20 Familienwohnungen zulässig. Als Familienwohnung gelten Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern gemäss Art. 43 Abs. 3 BauV.

Baubereich und Vordachbereich

Die Baubereiche wurden einerseits aus der bestehenden Überbauungsordnung übernommen oder unter Berücksichtigung eines zweckmässigen und angemessenen Projektierungsspielraums von der bestehenden Bebauung abgeleitet. Die zwei ehem. Baufelder auf der Parzelle Nr. 475 werden neu als ein Baubereich zusammengefasst. Im nordwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 252 wurde aufgrund der Nutzungsverdichtung ein zusätzlicher Baubereich ausgeschieden. Bereits heute weisen verschiedene Gebäude ein oder mehrere Vordächer für den Witterungsschutz beim Warenumschlag auf. Für die Vordächer werden daher entsprechende Bereiche ausgeschieden.

Baugestaltung, Dachform und Dachgestaltung

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand kommt der Baugestaltung eine gewisse Bedeutung zu. Insbesondere sollen dabei die Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so ausgebildet werden, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und sich die Bauten und Anlagen optimal in die Umgebung einordnen. Einzelne Baubereiche lassen Gebäude zu, welche länger als 25 m sein können. Diese sind dann jedoch in Länge und Höhe aufgeteilt zu gliedern bzw. zu gestalten damit die Längswirkung aufgebrochen wird. Die Dachform innerhalb der Überbauungsordnung ist grundsätzlich frei. Für Neubauten, An- und Kleinbauten sind auch Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer möglich. Sie sind jedoch zwecks ökologischen Ausgleichs extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrassen oder technisch genutzt werden. Werden für Neubauten Attikageschosse in Betracht gezogen, so gelten die Bestimmungen gemäss Bau- und Nutzungsreglement.

Aussenraum und Pflanzbereiche

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand kommt der Aussenraumgestaltung eine hohe Bedeutung zu. Neben der Bebauung sollen auch ansprechend gestaltete Aussenräume mit siedlungsökologischen Qualitäten geschaffen werden. In erster Linie sind dabei die Grünflächen am Siedlungsrand zu begrünen und mit standortheimischen Baumarten, Sträuchern und Gehölzen zu versehen. Innerhalb der Grünflächen sind auch Feucht- und Trockenstandorte möglich, um das Meteorwasser versickern lassen zu können. Aus diesem Grund gilt innerhalb der Grünflächen ein restriktives Bauverbot für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen (dazu gehören auch An- und Kleinbauten¹, Abstellplätze und vorspringende Gebäudeteile nach Art. 8 UeV). Die Pflanzbereiche geben an, wo standortheimische Bäume und Niederhecken / Sträucher anzupflanzen sind. Mögliche Baumstandorte oder Standorte für Niederhecken / Sträucher sind hinweisend dargestellt.

Erschliessung und Parkierung

Im Bereich des Flurwegs Parzelle Nr. 80 ist eine Verbreiterung notwendig, um die Verkehrssicherheit sowie den sicheren Betrieb gewährleisten zu können. Ansonsten erfolgt die Detailerschliessung über den bestehenden Salach- oder Chasserweg. Die Hauptzu- und -wegfahrt erfolgt wie bisher über den Salachweg. Die Erschliessungsflächen innerhalb der Überbauungsordnung sind durch ihre verkehrstechnischen Anforderungen geprägt. Sie sollten sickerfähig gestaltet werden, sofern sie nicht verschmutztes Rein- oder Regenabwasser ableiten. Die Parkierung ist grundsätzlich innerhalb der Überbauungsordnung bzw. innerhalb der Baubereiche und Erschliessungsflächen sicherzustellen. Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder der Bewohnenden sind gebäudeintegriert oder unterirdisch anzuordnen. Für Beschäftigte, Kunden und Besucher sind oberirdische Parkplätze möglich. Um den Aussenraum möglichst von parkierten Autos freizuhalten und den reibungslosen Warenumschlag sicherzustellen, könnte eine potenzielle Einstellhalle zusätzlich Parkplätze für Beschäftigte enthalten. Die Parzelle Nr. 797 dient der Parkierung.

¹ Davon ausgenommen ist der Bereich der Grünfläche zwischen den beiden privatrechtlichen Bauverbotslinien. Die Bauverbotslinien sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt. An- und Kleinbauten (ehem. unbewohnte An- und Nebenbauten) dürfen in diesem Bereich gemäss Grunddienstbarkeit erstellt werden. Vorbehalten bleiben die Bauabstände gemäss Bau- und Nutzungsreglement (vgl. Art. 24 BNR).

3. Planerische Beurteilung und Würdigung

3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Richtplan / RGSK

Das Planungsvorhaben stimmt mit den übergeordneten Planungsinstrumenten überein. Weder im kantonalen Richtplan 2030 (Genehmigung 4. Mai 2016) noch im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Biel-Seeland 2. Generation (Genehmigung 31. März 2017) befinden sich raumrelevante Aussagen, welche der Umsetzung der geplanten Vorhaben in der Überbauungsordnung entgegenstehen.

3.2 Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung
nach innen

Durch das Planungsvorhaben werden Nutzungsreserven mobilisiert und das Nutzungspotenzial ausgeschöpft, was einen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen bzw. an die haushälterische Nutzung des Bodens leistet. Gemäss ZPP Baumann ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 sicherzustellen. Die GFZo ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) ist in Art. 27 BMBV definiert. Zur aGSF gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile und die Flächen der Hauszufahrt. Nicht angerechnet werden Grün- und Freihalteflächen sowie die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

ZPP/UeO-Perimeter	10'705 m ²	
Anrechenbare Grundstücksfläche, davon	8'281 m²	
- Gebäudefläche	4'263 m ²	entspricht Summe aller Baubereiche
- Abstandsflächen	0.0 m ²	nicht weiter unterschieden
- Hauszufahrt	4'018 m ²	entspricht Summe aller Erschliessungsflächen
- Grünflächen	1'206 m ²	werden nicht angerechnet, da sie nicht mit einer Nutzungsziffer belegt sind
- Freihalteflächen	0 m ²	werden nicht angerechnet, daher nicht weiter unterschieden
- Detailerschliessung	1'218 m ²	wird nicht angerechnet

Unter Berücksichtigung der anrechenbaren Grundstücksfläche von total rund 8'281 m² sowie der minimalen GFZo von 0.45 müssen, über die gesamte ZPP bzw. Überbauungsordnung betrachtet, mindestens rund 3'726.5 m² oberirdische Geschossflächen (GFo) realisiert werden. Dies entspricht im Minimum einer eingeschossigen Überbauung von rund 90% sämtlicher Baubereiche innerhalb der Überbauungsordnung.

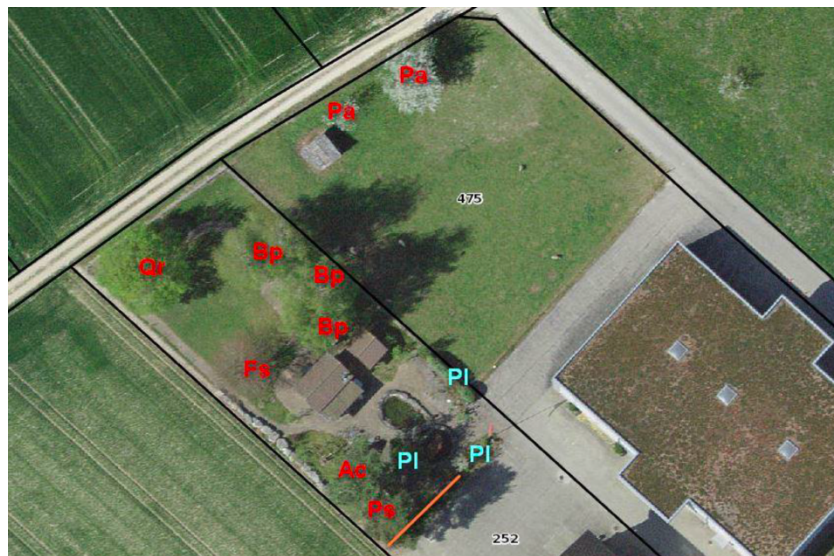
Orts- und Landschaftsbild

Mit den formulierten Gestaltungsgrundsätzen gemäss ZPP Baumann bzw. den formulierten Aussenraumbestimmungen im Rahmen der Überbauungsordnung können die Bedürfnisse des Orts- und Landschaftsbilds berücksichtigt werden. Zudem wird mit der Bepflanzung an Rande der Überbauungsordnung ein adäquater Übergang zur offenen Landschaft herbeigeführt.

Weiter stimmt das Planungsvorhaben mit den beiden räumlichen Entwicklungskonzepten «Gemeindegebiet» sowie «Siedlungsgebiet» überein und berücksichtigt die regionale und kommunale Siedlungsbegrenzung.

Bäume und Hecken

In den unüberbauten Bereichen der Parzellen Nr. 252 und 475 befinden sich diverse Bestockungen. Die bestehenden Gehölze wurden im Juli 2022 von einer Fachperson beurteilt. Gemäss Gehölzgutachten werden keine explizit geschützten Bäume und keine bundesrechtlich geschützte Hecke beeinträchtigt. Es wird einzig empfohlen die bestehende Stieleiche – im Westen der Überbauungsordnung – möglichst zu erhalten. Die markante Eiche befindet sich bereits vollständig im Pflanzbereich und der Grünfläche. Die Erhaltung bestehender Bäume ist gemäss Art. 13 Abs. 3 UeV bereits sichergestellt. Nachfolgend die Übersicht und Artenliste.



Parzelle 252			Parzelle 475		
Bäume (> 7m)			Bäume (> 7m)		
Art	Anzahl	Bemerkung	Art	Anzahl	
Fagus sylvatica (Fs)	1		Prunus avium (Pa)	2	
Quercus robur (Qr)	1				
Betula pendula (Bp)	3				
Acer campestre (Ac)	1				
Pinus sylvestris (Ps)	1				
Büsche (< 7m)					
Acer campestre	2				
Corylus avellana	1				
Amelanchier ovalis	1				
Cotoneaster horizontalis		bodendeckend			NP
Syringa vulgaris	1				NP
Symphoricarpos albus	1				NP, WL
Forsytia x intermedia	1				NP
Prunus laurocerasus	> 9				NP, BL
NP = Neophyt, WL = Watchlist, BL = Blacklist					

Abb. 4 Bestehende Gehölze auf den Parz. 475 und 252 (Plangrundlage: Geportal Bern 11.7.22, Quelle ecoplan). Legende: Rotschrift = Bäume, Blauschrift = Büsche, orange Linie = Hecke (gemäss Artenliste); Ac Acer campestre, Bp Betula pendula, Fs Fagus sylvatica, Pa Prunus avium, PI Prunus laurocerasus, Ps Pinus sylvestris, Qr Quercus robur.

<i>ISOS Kt. Bern</i>	Die UeO Baumann liegt gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz des Kantons Bern (ISOS Kt. Bern) ² in der Umgebungsrichtung II «Ebene, ehem. Schwemmland der Aare» mit Erhaltungsziel a. Kappelen ist gemäss ISOS Kt. Bern aus dem Jahr 1981 ein Dorf von regionaler Bedeutung. Zwischenzeitlich hat sich Kappelen stark entwickelt und stimmt entlang des Salachwegs nicht mehr mit dem Erhaltungsziel der Umgebungsrichtung überein. Die vorliegende Änderung der UeO Baumann wird daher die Umgebungsrichtung II nicht zusätzlich beeinträchtigen.
<i>Grundwasservorkommen im Lockergestein</i>	Gemäss Grundwasserkarte liegt die UeO Baumann in einem Grundwasservorkommen in Lockergesteinen mit sehr grosser Mächtigkeit. Die Grundwasserspiegel-Isopleth befindet sich auf rund 438.75 m ü. M. Das Terrain befindet sich auf ±444.5 m ü. M. Somit resultiert ein Flurabstand von rund 5.75 m gegenüber der Grundwasserspiegel-Isopleth. Der Grundwasserstauer liegt auf rund 405 m ü. M.
<i>Grundwasserschutz</i>	Die UeO Baumann befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen. Aufgrund des Flurabstands von rund 5.75 m im Wirkungsbereich der UeO ist zu erwarten, dass zweigeschossige Untergeschosse bzw. unterirdische Einstellhallen den mittleren Grundwasserspiegel tangieren. Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) kann Ausnahmen bewilligen, sofern die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Das Gesuch für eine Ausnahmegewilligung ist mit dem Baugesuch einzureichen und muss ein hydrogeologisches Gutachten mit dem Nachweis über das Einhalten dieser sogenannten 10%-Regel enthalten.
<i>Fuss- und Wanderwege</i>	Die vorliegende Überbauungsordnung tangiert keinen historischen Weg des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Gemäss Sachplan Wanderroutennetz führt über das betroffene Wegstück jedoch die Wanderweghaupttroute Kappelen–Bühl bei Aarberg. Vor Baubeginn ist die Situation frühzeitig mit den Berner Wanderwegen im Detail abzusprechen.

3.3 Würdigung

<i>Zielerreichung</i>	Das im Kapitel 1.3 genannte Planungsziel kann mit dem Planungsvorhaben erfüllt werden. Die vorliegende Änderung der UeO Baumann bietet die Chance einer Siedlungsentwicklung nach innen. Das Areal Baumann kann unter Berücksichtigung des Landschaftsbilds qualitativ weiterentwickelt und die Nutzungsreserven können mobilisiert werden.
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

² Es handelt sich hierbei nicht um das ISOS von nationaler Bedeutung.

4. Planerlassverfahren

*Ordentliches Verfahren
nach Art. 58 ff. BauG*

Das Planerlassverfahren richtet sich nach Art. 58 ff. BauG. Die Überbauungsordnung wird aufgrund der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Baumann erlassen. Die öffentliche Mitwirkung wurde daher bereits im Rahmen des Planerlassverfahrens zur ZPP Baumann und deren Festlegung im Zonenplan und Bau- und Nutzungsreglement gewährt. Aus diesem Grund ist keine weitere Mitwirkung der UeO erforderlich. Das Planerlassverfahren beinhaltet somit die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

*Verabschiedung z. Hd.
kantonale Vorprüfung*

Die Baukommission hat das Planungsdossier anlässlich ihrer Sitzung vom 29. Juni 2021 beraten und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat hat das Planungsdossier an der Sitzung vom 2. November 2021 beraten und zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

4.1 Kantonale Vorprüfung

*Bereinigung aufgrund
des Vorprüfungsberichts*

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 6. Mai 2022 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Planungsdossier Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht nennt einzelne Genehmigungsvorbehalte sowie Empfehlungen und Hinweise. Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das Dossier zusammen mit der Gemeinde und der Projektträgerschaft bereinigt. Eine Zusammenfassung der Änderungen gegenüber der Vorprüfungsfassung vom 22. September 2021 ist im Anhang ersichtlich.

*Verabschiedung z. Hd.
öffentliche Auflage*

Die Baukommission hat das bereinigte Planungsdossier anlässlich ihrer Sitzung vom 18. März 2024 beraten und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat hat das bereinigte Planungsdossier an der Sitzung vom 18. März 2024 beraten und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

4.2 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

4.3 Beschlussfassung

Ausstehend.

Anhang

Bereinigung aufgrund Vorprüfung vom 6. Mai 2022

Einwohnergemeinde Kappelen Änderung der Überbauungsordnung «Areal Baumann AG»

Bereinigung aufgrund Vorprüfungsbericht vom 6. Mai 2022

Stand: 20. Juli 2022
2103_323_Kappelen_UeO-Baumann_EB_Anhang_Bereinigung_VP_220720.docx

1 Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. Nachfolgend wird aufgezeigt, wie die Planungsbehörde zu den einzelnen Genehmigungsvorhalten, Empfehlungen und Hinweisen gemäss Vorprüfungsbericht Stellung nimmt.

2 Handlungsbedarf

2.1 Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise

Thema / Kapitel Nr.	Thema / Kapitel Titel		Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H) Beschrieb	Stellungnahme Planungsbehörde		Anpassungen	
	Kap.			UeP	UeV	EB	
1	3.1 Abs. 3	Gestaltungsgrundsätze und Erschliessung	Gemäss den ZPP-Bestimmungen (Art. 13 Abs. 5) sind Bauten und Nutzungen so anzuordnen, dass sie mit der Nachbarschaft verträglich sind. Vorliegend werden keine Nutzungen angeordnet. Es ist genauer aufzuzeigen, wie dieser ZPP-Vorgabe vorliegend in der Überbauungsordnung Rechnung getragen wird. (E)	Die Anordnung der Bauten richtet sich nach dem Baubereichen des UeP. Die Art der Nutzung richtet sich gemäss Baureglement ZPP Baumann Art. 13 Abs. 2. Innerhalb der Baubereiche sind die in den ZPP-Vorschriften geregelten Nutzungen zulässig. Die Anordnung der Bauten folgt der heute bestehenden Bebauungsstruktur. Das verträglich Nebeneinander ist schliesslich im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.	-	-	-
2	3.2	Naturschutz	In der ÜO sind Grünbereiche mit Pflanzstandorten für Bäume festgelegt. Unter Art. 9 Abs. 1 ist definiert, welche Bäume an den im ÜO-Plan festgelegten Standorten zu pflanzen sind. Die Abteilung Naturförderung (ANF) des LANAT hält in ihrem Fachbericht vom 10. Januar 2022 fest, dass sich auf den Parzellen Nr. 252 und 475 diverse Bestockungen befinden, dass aber anhand der Unterlagen nicht ersichtlich ist, ob es sich dabei um einzelne Bäume oder um eine im Sinne von Art. 18 Abs. 1bis NHG bundesrechtlich geschützte Hecke handelt. Der Erläuterungsbericht ist mit detaillierten Informationen zur Bestockung zu ergänzen, damit die ANF abschliessend beurteilen kann, ob es sich um bundesrechtlich geschützte Hecken handelt. Wir verweisen dazu auf den Fachbericht der ANF vom 10. Januar 2022. Falls es sich um geschützte Hecken handelt und die Überbauungsordnung einen Eingriff in diese bestockten Flächen auf den Parzellen Nr.	Die bestehenden Gehölze wurden im Juli 2022 von einer Fachperson beurteilt. Gemäss Gehölzgutachten werden keine explizit geschützte Bäume und keine bundesrechtlich geschützte Hecke beeinträchtigt. Es wird einzig empfohlen, die bestehende Eiche möglichst zu erhalten. Die Erhaltung bestehender Bäume ist gemäss Art. 13 Abs. 3 UeV gesichert. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend angepasst.	-	-	X

		252 und 475 bedingt, müsste mit der Überarbeitung der vorliegenden ÜO auch eine Ausnahmebewilligung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze nach Naturschutzrecht mittels Gesamtscheid beantragt werden, wofür das koordinierte Verfahren (KoG) zur Anwendung gelangt. Es müsste dann auch eine Ersatzfläche für die Hecke verbindlich im ÜO-Plan vermessen werden. (GV)			
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

2.2 Grundwasserschutz

Thema / Kapitel Nr.	Kapitel Titel	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H) Beschrieb	Stellungnahme Planungsbehörde		
			UeP	UeV	EB
3	3.3 Grundwasserschutz	Gemäss Erläuterungsbericht liegt die ÜO in Grundwasservorkommen in Lockergestein, weiter wird festgehalten, dass die ÜO sich im Gewässerschutzbereich Au befindet. Das AWA hält in seinem Fachbericht vom 10. Januar 2022 fest, dass der Perimeter der Überbauungsordnung vollständig im Gewässerschutzbereich Au. Es wird darauf hingewiesen, dass für eine allfällige Grundwasserabsenkung oder Arbeiten im Grundwasserbereich gemäss Art. 26 der kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV) beim Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) zu gegebenem Zeitpunkt eine Gewässerschutzbewilligung zu beantragen ist. Das AWA hält fest, dass dabei zu beachten ist, dass im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden dürfen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Wir verweisen dazu auf den Fachbericht des AWA vom 10. Januar 2022. (H)	-	-	-

2.3 Ortsbild- und Landschaftsverträglichkeit

Thema / Kapitel Nr.	Kapitel Titel	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H) Beschrieb	Stellungnahme Planungsbehörde		
			UeP	UeV	EB
4	3.5 Fuss- und Wanderwege	Die vorliegende ÜO tangiert keinen historischen Weg des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Gemäss Sachplan Wanderroutennetz führt über das betroffene Wegstück jedoch die Wanderweghauptroute Kappelen-Bühl bei Aarberg. Das Strasseninspektorat des OIK III hält dazu fest, dass die Situation frühzeitig vor Baubeginn mit den Berner Wanderwegen im Detail abzusprechen ist. Wir verweisen dazu auf den Fachbericht des OIK III vom 11. Januar 2022. (H)	-	-	X
5	3.6 Grössere Spielflächen	Die vorliegende ZPP / ÜO soll dem Arbeiten als auch dem Wohnen dienen, somit ist das Thema der grösseren Spielflächen zu behandeln. Der Nachweis der grösseren Spielfläche stellt dabei auf die Anzahl Familienwohnungen ab (Art. 46 BauV). Der Nachweis hat damit grundsätzlich zu erfolgen, ansonsten ist in der ÜO die Anzahl Familienwohnungen zu beschränken. Im Erläuterungsbericht fehlen konkrete Ausführungen dazu. In den Überbauungsvorschriften wird die Anzahl Familienwohnung nicht beschränkt. (GV)	-	X	X

2.4 Überbauungsvorschriften

Nr.	Thema / Kapitel		Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H) Beschrieb	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
	Kap.	Titel			UeP	UeV	EB
6	3.7.1	Art. 6 Art und Mass der Nutzung	In der Regel werden die Vorschriften aus der ZPP in der ÜO aufgrund der einfacheren Handhabung wiederholt, resp. präzisiert. (E)	Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Wiederholung der ZPP-Vorschriften wird jedoch weiterhin verzichtet.	-	-	-
7	3.7.1	Art. 7 Abs. 4 Baubereich	Wir weisen darauf hin, dass die Baubereiche nur solange als Erschliessung etc. gelten, als dass der Grundeigentümer nicht von der Bebauung Gebrauch machen will. Es handelt sich daher um eine befristete Bestimmung, die auch gestrichen werden könnte. (H)	Wird zur Kenntnis genommen. Die Bestimmung wird jedoch weiterhin aufgeführt.	-	-	-
8	3.7.1	Art. 15 Detailerschliessung	Siehe die Ausführungen zur Detailerschliessung im Abschnitt 3.7.2 Überbauungsplan.	Siehe <i>Stellungnahme Nr. 11.</i>	-	-	-
9	3.7.1	Art. 20 Aufhebung von Vorschriften	Mit der ÜO kann nicht gleichzeitig eine Zonenplanänderung aufgehoben werden. Die Zonenplanänderung wird durch die geplante OPR ersetzt werden. Der letzte Satz ist daher zu streichen. (GV)	Die Überbauungsordnung «Areal Baumann AG» vom 3. November 1999 ist eine Einheit und besteht aus den folgenden drei Teilen die mit den Neuerlass aufgehoben werden sollen: <ul style="list-style-type: none"> - Überbauungsplan 1:500 - Überbauungsvorschriften - Geringfügige Zonenplanänderung Sektorenabgrenzungen A/B/C Auf die Aufzählung der ÜO-Bestandteile unter Art. 20 wird neu verzichtet.	-	X	-

2.5 Überbauungsplan

Nr.	Thema / Kapitel		Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E), Hinweis (H) Beschrieb	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
	Kap.	Titel			UeP	UeV	EB
10	3.7.2 Abs. 1	Baubereiche	Im Überbauungsplan sind bestehende Bauten grösser als die Baubereiche (Bsp. auf Parzelle Nr. 410). Wir weisen darauf hin, dass diejenigen Bauteile, die sich ausserhalb der Baubereiche befinden, so auf den Bestandszustand gestellt werden. (H)	Wird zur Kenntnis genommen.	-	-	-
11	3.7.2 Abs. 2	Detailerschliessung	Vorliegend ist die Detailerschliessung dort, wo der Perimeter endet, nur genügend vermass, sofern es sich bei den weissen Punkten um Vermessungspunkte in der Strasse handelt. Vorliegend ist kein Landerwerbsplan erforderlich, wenn der Rest der Detailerschliessung bereits apparzelliert ist und daher die Flächen, welche beansprucht würden, genau abgelesen werden können. Wird die Parzelle 797 als Parkplatz benutzt? Wenn nein, weshalb wird die Fläche nicht der Detailerschliessung zugerechnet? (H)	Die im Überbauungsplan gezeigten weisse Punkte sind Vermessungspunkte der amtlichen Vermessung. Die Erschliessungsfläche endet jeweils am Vermessungspunkt und wird rechtwinklig abgegrenzt oder es sind beidseits der Strasse Vermessungspunkte vorhanden. Die Parzelle Nr. 797 dient der Parkierung.	-	-	-