



Direktion für Inneres und Justiz
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

Fabienne Schwab Hepp
+41 31 636 06 62
fabienne.schwabhepp@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Kappelen
Aarbergstrasse 12
3273 Kappelen

G.-Nr.: 2021.DIJ.7994

6. Mai 2022

Kappelen; Überbauungsordnung "Areal Baumann AG", Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. November 2021 ist bei uns die Überbauungsordnung «Areal Baumann AG» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsvorschriften vom 22. September 2021
- Überbauungsplan Massstab 1:750 vom 22. September 2021
- Erläuterungsbericht vom 22. September 2022

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Stellungnahme per Mail vom 18. Februar 2022
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) III, Strasseninspektorat, FB vom 11. Januar 2022
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), FB vom 10. Januar 2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung (ANF), FB vom 10. Januar 2022

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

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. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte

verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (E) und Hinweisen (H), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die bestehende ÜO «Baumann Areal AG», welche die Parzellen 252, 254, 410 und 475 umfasst, liegt westlich von Kappelen am Dorfrand. Der Gestaltung des Siedlungsrandes wird in der bestehenden baurechtlichen Grundordnung mit dem Perimeter «Gestaltung Siedlungsrand» besondere Bedeutung zugewiesen. Das Areal der ÜO ist aktuell in drei Sektoren A, B und C unterteilt. In den Sektoren A und B gelten die Bestimmungen der Arbeitszonen, im Sektor C die Bestimmungen der Grünzone. Dies entspricht auch der Zuweisung der inneren Nutzung im ÖREB-Kataster. Auf der Parzelle Nr. 475 befindet sich eine grössere unüberbaute Bauzonenreserve von 1584m².

Aus der Gemeinde Kappelen liegt die vollständige Überarbeitung der Überbauungsordnung (ÜO) «Areal Baumann AG» vor. Mit Inkrafttreten der überarbeiteten ÜO soll die bestehende ÜO von 1999 aufgehoben werden. Kappelen ist aktuell an der Revision ihrer Ortsplanung, dabei sollen die ZPP-Bestimmungen zum Areal Baumann überarbeitet werden, inkl. Anpassung des ZPP-Perimeters (Erweiterung des Perimeters und Aufhebung der Einteilung in Sektoren). Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision (inkl. Anpassung der ZPP-Bestimmungen) liegen dem Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR) seit dem 8. März 2022 vor. Die vorliegende ÜO «Areal Baumann AG» stützt sich auf die neuen ZPP-Bestimmungen, weshalb die Vorprüfung der ÜO unter Vorbehalt der noch zu erwarteten Resultate der Vorprüfung der Anpassungen der ZPP-Bestimmungen / des ZPP-Perimeters geschieht.

Der im Rahmen der Ortsplanungsrevision erweiterte ZPP-Perimeter soll dabei neu folgende zusätzliche Flächen umfassen: zusätzliche 287m² im Süden auf der Parzelle Nr. 254, welche von der Wohn-, und Arbeitszone in die ZPP umgezont werden, sowie zusätzliche 272m² im Norden auf der Parzelle Nr.80, welche von der Landwirtschaftszone in die ZPP eingezont werden. Die in der geltenden ZPP festgelegten Sektoren A, B und C und die unüberbauten Flächen sollen dabei für eine Siedlungsentwicklung nach innen freigegeben werden. Der ehemalige Sektor C mit einer Fläche von 1383m², welcher in der bestehenden ÜO der Hofstattzone zugewiesen war, soll dabei der Wohn- und Arbeitszone zugewiesen werden.

Dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass der bestehende Betrieb auf dem Areal erweitert werden soll, neue Nutzungsabsichten realisiert und im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen die aktuell noch unbebaute Fläche genutzt werden soll. Das Areal soll jedoch weiterhin dem Arbeiten und Wohnen dienen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Überbauungsordnung «Areal Baumann AG» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Wir weisen darauf hin, dass die Überbauungsordnung erst genehmigt werden kann, wenn die zu Grunde liegende ZPP rechtskräftig geworden ist.

3. Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise

3.1 Übereinstimmung mit den ZPP-Vorschriften

Art und Mass der Nutzung: Gemäss Art. 13 Abs. 1 BauR soll die ZPP Baumann auch weiterhin eine gemischt genutzte Überbauung mit Arbeiten und Wohnen bezwecken. Die ZPP soll dabei denjenigen Betrieben vorbehalten sein, welche wegen ihrer störenden Einflüsse in anderen Zonen nicht möglich sind. Wohnnutzung soll nur zulässig sein, sofern sie die Arbeitsnutzung nicht beeinträchtigt. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) soll hauptsächlich über den Salachweg erfolgen. In den Gestaltungsgrundsätzen zur ZPP ist weiter festgehalten, dass die Bauten so zu gestalten sind, dass durch ihre äussere Erscheinung der Ortsrand wenig belastet werden soll und die Eingliederung in den Ortsrand durch Bepflanzung zu unterstützen ist.

Haushälterischer Umgang mit dem Boden innerhalb der Bauzone: Kappelen zählt gemäss Massnahmenblatt C_02 als zentrumsnahes ländliches Gebiet. Bei Einzonungen von Nichtkulturland sowie bei Umzonungen beträgt die minimale GFZo für diesen Raumtyp 0.45 GFZo. Dies ist entsprechend in den ZPP-Bestimmungen festgehalten. Im EB zur vorliegenden Überbauungsordnung wird aufgezeigt, wie die minimale GFZo in der ÜO realisiert werden soll.

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 (**dringende Empfehlung**).

3.2 Naturschutz

In der bestehenden 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 FB 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 FB der ANF vom 10.1.22.

Falls es sich um geschützte Hecken handelt und die Überbauungsordnung einen Eingriff in diese bestockten Flächen auf den Parzellen Nr. 252 und 475 bedingt, müsste mit der Überarbeitung der vorliegenden ÜO auch eine Ausnahmegenehmigung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze nach Naturschutzrecht mittels Gesamtentscheid 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 (**Genehmigungsvorbehalt**).

3.3 Grundwasserschutz

Gemäss EB liegt die ÜO in Grundwasservorkommen in Lockergestein, weiter wird festgehalten, dass die ÜO sich im Gewässerschutzbereich Au befindet. Das AWA hält in seinem FB 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 FB des AWA vom 10.1.22 (**Hinweis**).

3.4 Ortsbild- und Landschaftsverträglichkeit

3.4.1 Ortsbildschutz

Die KDP verzichtet auf einen Fachbericht. Sie hält fest, dass die Überbauungsordnung das kantonale Bauinventar nicht betrifft, es ist weder eine Baugruppe noch ein Bauinventar-Objekt direkt betroffen.

3.4.2 Siedlungsrand

In der rechtskräftigen wie auch in der neuen baurechtlichen Grundordnung wird der Gestaltung des Siedlungsrandes besondere Beachtung geschenkt. Im Zonenplan Siedlung ist ein Schutzgebiet «Gestaltung Siedlungsrand» festgelegt und unter Art. 41 BauR (neu: Art. 36 BauR) festgehalten, dass damit der Erhalt bestehender und die Anlage neuer Obstgärten bezweckt wird.

In der vorliegenden Überarbeitung der Überbauungsordnung «Areal Baumann AG» wird die landschaftliche Eingliederung von Bauten am Siedlungsrand in den Zweckbestimmungen unter Art. 1 UeV aufgenommen und unter Art. 13 und Art. 14 präzisiert, dass dazu Grünflächen mit Pflanzbereichen für standortheimische Bäume und Niederhecken / Sträucher vorzusehen sind. Wir begrüssen diese Umsetzung.

3.5 Fuss- und Wanderwege

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 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 FB des OIK III vom 11.1.2022 (**Hinweis**).

3.6 Grössere Spielflächen

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und bei der Erstellung von Wohnsiedlungen aufgrund eines einheitlichen Projektes oder einer Überbauungsordnung ist sicherzustellen, dass den Bewohnerinnen und Bewohnern genügend Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen und grössere Spielflächen zur Verfügung stehen (Art. 15 BauG). 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 Familienwohnung zu beschränken. Im Erläuterungsbericht fehlen konkrete Ausführungen dazu. In den Überbauungsvorschriften wird die Anzahl Familienwohnung nicht beschränkt (**Genehmigungsvorbehalt**).

3.7 Überbauungsplan und –vorschriften

3.7.1 Überbauungsvorschriften

In den Überbauungsvorschriften (UeV) sind nur sehr wenige Masse festgesetzt. Betreffend der Masse nehmen die UeV Bezug auf die ZPP-Bestimmungen (aktuell in der Vorprüfung). Wir weisen an dieser Stelle noch einmal darauf hin, dass die Überbauungsordnung erst genehmigt werden kann, wenn die zu Grunde liegende ZPP rechtskräftig geworden ist. Folgende Punkte gilt es in den UeV noch zu beachten:

Artikel	Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise
Art. 6	In der Regel werden die Vorschriften aus der ZPP in der ÜO aufgrund der einfacheren Handhabung wiederholt, resp. präzisiert (Empfehlung).
Art. 7 Abs. 4	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 (Hinweis).
Art. 15 Detailerschliessung	Siehe die Ausführungen zur Detailerschliessung im Abschnitt 3.7.2 Überbauungsplan.

Art. 20 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 (**Genehmigungsvorbehalt**).

3.7.2 Überbauungsplan

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 Besitzstand gestellt werden (**Hinweis**).

Detailerschliessung: Vorliegend ist die Detailerschliessung dort, wo der Perimeter endet, nur genügend vermasst, sofern es sich bei den weissen Punkten um Vermessungspunkte in der Strasse handelt. Vorliegend ist kein Landerwerbsplan erforderlich, wenn der Rest der Detailerschliessung bereits abparzelliert 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? (**Hinweise**).

4. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen

- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Fabienne Schwab Hepp
Raumplanerin

Fachberichte

- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Stellungnahme per Mail vom 18. Februar 2022
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) III, Strasseninspektorat, FB vom 11. Januar 2022
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), FB vom 10. Januar 2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung (ANF), FB vom 10. Januar 2022

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro BHP Raumplan

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Seeland
- Fachstellen