



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Claudia Schmid
+41 31 636 94 93
claudia.schmid1@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Kappelen
Aarbergstrasse 12
3273 Kappelen

G.-Nr.: 2022.DIJ.1755

14. Mai 2024

Kappelen; Revision Ortsplanung, Teil Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) F "Gemeindebetriebe", Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 30. August 2023 ist bei uns die Anpassung des Zonenplans und des Bau- und Nutzungsreglements mit der ZöN F «Gemeindebetriebe» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan Siedlung vom 2. August 2023
- Änderung Bau- und Nutzungsreglement vom 2. August 2023

Weitere Dokumente

- Erläuterungsbericht vom 2. August 2023

Der Mitwirkungsbericht wurde am 1. November 2023 nachgereicht:

- Erläuterungsbericht inkl. Mitwirkungsbericht vom 31. Oktober 2023

Zur Beurteilung der vorliegenden Planung wurden keine Ämter oder Fachstellen eingeladen. Gestützt auf unsere eigene 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

In der Gemeinde Kappelen besteht seit Längerem ein Bedarf für einen neuen Werkhof bzw. ein Feuerwehrlokal. Ursprünglich war in der laufenden Ortsplanungsrevision vorgesehen, den Standort für einen neuen Werkhof, bzw. ein Feuerwehrlokal in der bestehenden Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) B «Schul- und Sportanlagen sowie Gemeindebetriebe» unterzubringen. Nun wird dieser Standort von der Gemeinde aufgrund des Mehrverkehrs durch das Quartier und der Beeinträchtigung der Schulwegsicherheit nicht mehr als geeignet angesehen. Mit vorliegender Planung soll daher der überbaute Bereich auf Parzelle Nr. 484 (Gebäude Nr. 99a, Gewächshaus) in die Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) F «Gemeindebetriebe» eingezont werden. Das Vorhaben erfordert eine Änderung des Zonenplans, sowie eine Änderung des Bau- und Nutzungsreglements.

Die Vorprüfung der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Kappelen wurde mit Vorprüfungsbericht vom 14. Oktober 2022 abgeschlossen. Der vorliegende Vorprüfungsbericht bezieht sich nur auf die neue ZöN F «Gemeindebetriebe». Die Ortsplanungsrevision, sowie die Anpassungen für die ZöN F stellen zwei separate Verfahren dar. Bis zur öffentlichen Auflage sollen jedoch die Anpassungen für die ZöN F in die laufende Ortsplanungsrevision integriert werden.

Die Bevölkerung konnte zu vorliegender Planung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 15. September 2023 bis 6. Oktober 2023 Stellung nehmen. Der Mitwirkungsbericht gemäss Art. 58 BauG liegt vor.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Anpassung des Zonenplans und Bau- und Nutzungsreglement zur ZöN F «Gemeindebetriebe» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Bau- und Nutzungsreglement

3.1 Haushälterische Bodennutzung

In der ZöN F «Gemeindebetriebe» ist gemäss Art. 21 Abs. 1, Fussnote 5 des Bau- und Nutzungsreglements bei Neubauten und Ersatzneubauten auf eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen zu achten. Damit wird eine haushälterische Bodennutzung umgesetzt. **H**

4. Erläuterungsbericht

4.1 Bedarfsnachweis ZöN

Der Bedarf für die ZöN F «Gemeindebetriebe» muss im Erläuterungsbericht umfassend dargelegt werden. In Kapitel 3.2, S. 6 des Erläuterungsberichts wird lediglich erwähnt, dass der Bedarf für einen neuen Werkhof bzw. ein Feuerwehrlokal seit Längerem besteht. Dies reicht für den Bedarfsnachweis noch nicht aus. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend zu ergänzen. **GV**

4.2 Ortsbildschutz

Kappelen gilt gemäss Inventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf von regionaler Bedeutung. Die Einzonungsfläche befindet sich in der Umgebungsrichtung II «Ebene, ehem. Schwemmland Aare» mit Erhaltungsziel a. Den Erläuterungen in Kapitel 3.3 des Erläuterungsberichts können wir zustimmen. **H**

5. 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
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 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 [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Claudia Schmid
Raumplanerin

Kopie per E-Mail

- BHP Raumplan AG; m.lutz@raumplan.ch
- Regierungsstatthalteramt Seeland
- Intern: Fabienne Schwab Hepp, Stephanie Sauter, Ruth Hobi