Kanton Bern
Canton de Berne

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

Javier Garcia Gutiérrez
+41 31 636 06 13
javier.garciagutierrez@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Frauenkappelen
Murtenstrasse 62
3202 Frauenkappelen

G.-Nr.: 2025.DIJ.3416

9. Dezember 2025

Frauenkappelen
Teilrevision der Ortsplanung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 27. Februar 2025 ist bei uns die Teilrevision der Ortsplanung mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

– Zonenplan 1:4'000 (vom 16. Dezember 2024)
– Baureglement (ohne Datum)
– Erläuterungsbericht inkl. Mitwirkung (vom 30. April 2025)
– Erläuterungsbericht exkl. Mitwirkung (vom 14. Januar 2025)

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

– Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Naturgefahren, Stellungnahme vom 14. März 2025
– Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Dienstleistungszentrum (DLZ), E-Mails vom 20. März 2025 und vom 10. April 2025
– Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 10. April 2025
– Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 11. April 2025
– AUE, Fachbereich Energie, E-Mail vom 14. April 2025
– TBA, Oberingenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 14. April 2025
– Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), E-Mail vom 14. April 2025
– Archäologischer Dienst des Kantons Bern (ADB), Stellungnahme vom 25. April 2025
– Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 15. Mai 2025
– Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), Fachbericht vom 28. Mai 2025

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 letzte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Frauenkappelen stammt aus dem Jahr 2011. Im Rahmen dieser Revision befasste sich die Gemeinde mit verschiedenen Themenbereichen, unter anderem mit der Siedlung, der Landschaft und dem Verkehr. Einige der vorgesehenen Entwicklungen konnten seither umgesetzt werden. Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung bildet nach wie vor eine gute Grundlage für die weiteren geplanten Entwicklungen in Frauenkappelen.

Im vorliegenden Verfahren soll insbesondere das Baureglement (GBR) an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst werden. Gleichzeitig werden verschiedene Ein-, Um- und Auszonungen vorgenommen sowie die Weilerzone «Hübeli» ausgeschieden. Zudem werden punktuelle materielle Änderungen am GBR vorgenommen, beispielsweise die Einführung eines Attikageschosses oder die Anpassung diverser Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN). Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Teilrevision der Ortsplanung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Zonenplan

3.1 Darstellung der Änderungen im Zonenplan

In der Legende, welche derjenigen des Zonenplans vom 2011 entspricht, wird eine Signatur «Änderungsperimeter Teilrevision» aufgeführt. Zwar wird in dieser Legende zwischen Festlegungen und Hinweisen unterschieden, jedoch sind unter den Festlegungen auch Inhalte aufgeführt, die nicht geändert werden. Unter den Festlegungen sind ausschliesslich jene Inhalte aufzunehmen, die Gegenstand der vorliegenden Änderung sind. Die Legende ist entsprechend zu bereinigen und anzupassen. **GV**

Obwohl nur einzelne Ein-, Um- und Auszonungen sowie die Ausscheidung der Weilerzone «Hübeli» vorgenommen werden, wird der gesamte Zonenplan dargestellt. Da jedoch nicht der gesamte Zonenplan neu erlassen werden soll, kann diese Darstellung zu Missverständnissen führen. Bei einer Änderung des Zonenplans sind der bestehende sowie der neue Zustand darzustellen. Dies kann mittels Planausschnitten erfolgen. Dies gilt auch für die Aufhebung der Uferschutzzonen und der Gewässerabstandslinien. **GV**

3.2 Einzonungen

Einzonung Parzelle Nr. 695
Die Einzonung der vorgesehenen Teilfläche in die Mischzone ist genehmigungsfähig. Die Gemeinde hat jedoch die Baubewilligung für die darauf erstellte Baute einzureichen. Falls keine Baubewilligung vorliegt, ist Wohnbaulandbedarf (WBB) geltend zu machen. **GV**

Einzonung Parzellen Nrn. 71, 763 und 764
Die Einzonung der vorgesehenen Teilfläche in die Dorfzone ist genehmigungsfähig. Die Gemeinde hat jedoch die Baubewilligung für die darauf erstellte Baute einzureichen. Falls keine Baubewilligung vorliegt, ist WBB geltend zu machen. **GV**

Einzonung Parzelle Nr. 38
Die Einzonung der überbauten Teilfläche in die Dorfzone ist genehmigungsfähig. Die Gemeinde hat jedoch die Baubewilligung für die darauf erstellte Baute einzureichen. Falls keine Baubewilligung vorliegt, ist WBB geltend zu machen. **GV**

Auf der auszuzonenden Fläche der Parzelle Nr. 38 liegen teilweise diverse Bauten und Anlagen (Folientunnel und eine runde Baute). Es ist zu prüfen, ob diese Bauten in der Landwirtschaftszone zonenkonform sind. Hierzu sind weitere Informationen erforderlich. Allenfalls ist der Verlauf der Zonengrenze entsprechend den Bauten anzupassen. **GV**

Nebst den Gebäuden befinden sich heute auf einigen dieser Parzellen wertvolle Einzelbäume, Strauchgruppen, welche allenfalls als geschützte Hecken / Feldgehölze gemäss Art. 18 NHG, Art. 27 und Art. 28 NSchG gelten. Besonders betroffen ist ein Hochstammobstgarten mit wertvollen älteren Obstbäumen, dem im Siedlungsgebiet eine wichtige ökologische und siedlungsklimatische Bedeutung zukommt. Im Erläuterungsbericht (EB) wird bei der Interessenabwägung zur Einzonung nicht darauf eingegangen. Die ANF macht darauf aufmerksam, dass die Einzonung der Teilfläche auf der Parzelle Nr. 695 aus Sicht Naturschutz sinnvoller ist. Diese Teilfläche ist ökologisch sehr viel weniger wertvoll und würde sich aus Sicht Erhaltung der Biodiversität im Siedlungsraum viel besser eignen. Die Begründung zur Einzonung ist diesbezüglich zu ergänzen. Es ist darauf einzugehen, weshalb die Variante gewählt wird, die womöglich zur Fällung diverser Naturobjekte führt. **GV**

Die Sicherstellung der Verfügbarkeit wird durch die vertragliche Bauverpflichtung geregelt. Die Verträge müssen zum Zeitpunkt der Genehmigung dem AGR vorliegen. **H**

3.3 Umzonungen

Aufhebung Sonderbauvorschriften «Zälglimatte»
Der bestehende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften inkl. der am 3. Juli 2019 vom AGR genehmigten Teiländerung wird aufgehoben und mit Ausnahme der Teilparzelle Nr. 215 in eine Sonderbauzone überführt. Eine indirekte Aufhebung ist nicht zulässig. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften muss, wenn er aufgehoben werden soll, ebenfalls mit aufgelegt werden. **GV**

Die ANF kann den Anpassungen zustimmen. Es ist darauf zu achten, dass im Areal «Zälglimatte» und vor allem auf der Parzelle Nr. 215 diverse Strauchgruppen (allenfalls geschützte Hecke / Feldgehölze gemäss Art. 18 NHG, Art. 27 und Art. 28 NSchG) und wertvolle Einzelbäume stocken. Im Fall einer Überbauung und damit verbundenen Eingriffen in diese Biotope kann dies dazu führen, dass nicht die gesamte Baufläche genutzt werden kann oder Ersatzmassnahmen notwendig werden. **H**

Der OIK II empfiehlt in den Sonderbauvorschriften auch entscheidende Punkte zur Erschliessung zu definieren, wie bspw. Aussagen zur Parkierung oder zentralen Erschliessung. Auch die langfristigen Erschliessungsabsichten der Parzelle Nr. 215 können gesichert werden, um Planungssicherheit und Vollzugshilfe zu bieten (kein Direktanschluss an Kantonsstrasse). **E**

Wir empfehlen der Gemeinde, den Streifen zwischen der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 1 und der Sonderbauzone miteinzuzonen. **E**

Anpassung Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) C
Ein kleiner Teil der ZöN (kleiner Spickel der Parzelle Nr. 2) wird neu der Dorfzone zugewiesen. Die Änderung muss auf dem Zonenplan dargestellt werden. **GV**

Es muss ersichtlich sein, welche Fläche und in welchem Umfang umgezont werden soll, um beurteilen zu können, ob es sich um eine unbebaute Fläche handelt, bei welcher WBB geltend gemacht (oder kompensiert) werden müsste. **H**

3.4 Weilerzone «Hübeli»

Die Voraussetzung für die Ausscheidung der Weilerzone «Hübeli» sind erfüllt. Im Rahmen der Voranfrage zur Teilrevision haben wir der Gemeinde mit Stellungnahme vom 25. Mai 2023 mitgeteilt, dass die Weilerzone eng um die Gebäude zu ziehen ist. Die Abgrenzung ist insbesondere im südlichen Bereich der Weilerzone bei verschiedenen Parzellen zu gross. Die Weilerzone ist entsprechend anzupassen. **GV**

3.5 Ortsbildschutzgebiete

Das Bauinventar soll gemäss Art. 521 behördenverbindlich festgesetzt werden. Die Baugruppen des Bauinventars bilden die Grundlage für die Ausscheidung von Ortsbildschutzperimeter. Die Baugruppe D (Dorf) wurde entsprechend als Ortsbildschutzperimeter ausgeschieden. Gemäss langjähriger Praxis und Absprache mit dem AGR sollen kantonal vereinheitlicht über alle Baugruppen einen Ortsbildschutzperimeter definiert werden. Auch in der Landwirtschaftszone gelten in Baugruppen höhere gestalterische Ansprüche, welche die Gemeinde durch den Ortsbildschutzperimeter geltend machen kann. Zudem wird der Zonenplan damit inhaltlich vervollständigt, da die Baugruppen (Zuständigkeit bei KDP) als solche nicht mehr abgebildet werden. Deshalb empfehlen wir die Baugruppe A (Wolei), Baugruppe B (Aebischen), Baugruppe C (Mühle) ebenfalls als Ortsbildschutzperimeter auszuscheiden. **E**

3.6 Archäologie

Die Archäologischen Schutzgebiete sind unter Festlegungen im Zonenplan aufgeführt. Es sind alle Schutzgebiete der Gemeinde dargestellt. Die Umrisse der Schutzgebiete Nrn. 550 und 553 stimmen jedoch nicht genau mit dem aktuell gültigen Stand überein. Insbesondere das Schutzgebiet Nr. 551 weicht komplett vom aktuellen Stand ab. Der gültige Stand kann auf dem Geoportal des Kantons abgerufen werden. Wir empfehlen der Gemeinden die archäologischen Schutzgebiete entsprechend zu aktualisieren. **E**

Die Archäologie wird im GBR unter Art. 522 behandelt. Wir empfehlen den Artikel wie folgt zu ergänzen: **E**

- Abs. 3: Ruinen und Geländedenkmäler dürfen nur ausnahmsweise und schonend befahren werden. Bei der Planung und Durchführung von Massnahmen zur Waldbewirtschaftung in archäologischen Schutzgebieten ist der Archäologische Dienst beizuziehen.
- Abs. 4: Ablagerungen und Deponien (von Holz, Erde etc.) auf archäologischen Fundstellen, Ruinen und Geländedenkmälern sind verboten.
- Abs. 5: Archäologische Denkmäler sollen nach Möglichkeit öffentlich zugänglich sein und bei Bedarf sichtbar gemacht werden können.

3.7 Naturgefahren

Die Gefahrenkarten weisen neben gering, mittel und erheblich gefährdeten Gebieten häufig auch Flächen mit einer Restgefährdung aus, welche den Wirkungsbereich von Ereignissen abbilden, die eine Wiederkehrperiode von deutlich über 300 Jahren aufweisen. Der Bund verlangt, dass dieser Restgefahrenbereich

in der Raumplanung ähnlich umgesetzt wird wie der Bereich mit geringer Gefährdung. Der Beitragssatz an Schutzmassnahmen ist für Einzelprojekte seit 2025 kleiner, wenn dies nicht umgesetzt wird. Aus diesem Grund empfiehlt die Abteilung Naturgefahren der Gemeinde, dass sie auf freiwilliger Basis die notwendige Voraussetzung schafft, damit diese Vorgabe umgesetzt wird. Dazu ist der Musterartikel «Naturgefahren» im GBR wie folgt anzupassen: **E**

- Abs. 3: Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung, mit nicht bestimmter Gefahrenstufe und bei besonders sensiblen Bauten in Gebieten mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- Abs. 4: Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.
- Abs. 5: Bauten und Anlagen sind im Übrigen nach den Anforderungen an die Sicherheit vor Naturgefahren unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und zu unterhalten.

Im Zonenplan fehlt die Darstellung des Gefahrenhinweisgebiet (unbestimmte Gefahrenstufe) im Bereich der Siedlung «Wohlei». Auch wenn die Gefahrenkarte vom Gewässerraum, resp. vom Uferschutzplan überlagert wird, müssen die Naturgefahren synoptisch dargestellt werden. Die Darstellung der Gefahrenzonen im Südwesten, im Bereich des Landschaftsschutzgebietes, fehlt ebenfalls. Wir empfehlen der Gemeinde diese Gebiete im Zonenplan zu ergänzen. **E**

4. Baureglement

4.1 Abstände zur Zonengrenze

Die Gemeinde führt im EB auf Seite 15 aus, dass sie auf die Festlegung von Abständen zur Landwirtschaftszone verzichtet. Dort wo die Zonengrenze einer Parzellengrenze folge, würden die ordentlichen Grenzabstände gemäss GBR gelten. Dort wo die Zonengrenze keiner Parzellengrenze folge, werde der nötige Abstand im Einzelfall festgelegt und müsse gewährleisten, dass die Bewirtschaftung des angrenzenden Landwirtschaftsland nicht eingeschränkt werde. Mit diesem bewussten Verzicht handle es sich nicht um eine Regelungslücke, weshalb das Dekret über das Normalbaureglement (NBRD) nicht zur Anwendung gelange.

Diese Aussagen sind falsch. Gestützt auf das Urteil VGer 100.2022.347U vom 11. Oktober 2024 gilt Folgendes: Wenn die Gemeinde im GBR keinen Zonenabstand zur Nichtbauzone vorsieht, wird empfohlen, dass die Gemeinde dies entsprechend Art. 212 Abs. 5 des Musterbaureglements (MBR) regelt. Ansonsten findet die strengere Regelung von Art. 12 Abs. 5 NBRD Anwendung. Eine Regelung im Einzelfall zu treffen, ist damit nicht zulässig. Der EB und allenfalls das GBR sind entsprechend anzupassen. **GV**

4.2 Vorschriften

Art. 212 Abs. 2, Bst. i	Hier stellt sich uns die Frage, ob die 1.20 m der alten Messweise entsprechen und allenfalls erhöht werden müsste. Wir bitten die Gemeinde dies zu prüfen. **H**
Art. 212 Abs. 3	Für die betroffenen Gebäude gilt die Besitzstandgarantie gemäss Art. 3 BauG. Der OIK II erläutert, dass die vorliegende Regelung mit Verweis auf Art. 80 SG entlang der Murtenstrasse nicht gilt. Auch die pauschale Unterschreitung von Grenzabständen ist nicht möglich. Art. 212 Abs. 3 GBR ist daher nicht genehmigungsfähig und somit zu streichen. **GV** Der OIK II weist darauf hin, dass Ausnahmen mittels Gesuch bewilligt werden können. **H**

Art. 221, ZöN A	Es werden neu die Nutzungen Turnhalle, Kinderspielplatz, Dorfplatz und Sportanlagen aufgenommen. Im EB sind jedoch keine Ausführungen zu diesen neuen Nutzungen zu finden. Die Gemeinde hat den Bedarf der Nutzungen darzulegen und Ausführungen dazu zu machen. **GV** Uns stellt sich die Frage, was mit der Formulierung «Option auf Weiterentwicklung» gemeint ist. Im EB sind keine Ausführungen zur Änderung zu finden. Die Gemeinde hat darzulegen, was damit gemeint ist und welche Nutzungen offen behalten werden sollen. **GV**
Art. 221, ZöN B	Wohnnutzungen sind in einer ZöN nur untergeordnet und als Nebennutzung zugelassen. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen. **GV** Stilles Gewerbe ist in einer ZöN zonenfremd und daher zu entfernen. **GV**
Art. 221, ZöN C	Uns stellt sich die Frage, was mit der Formulierung «Option auf Weiterentwicklung» gemeint ist. Im EB sind keine Ausführungen zur Änderung zu finden. Die Gemeinde hat darzulegen, was damit gemeint ist und welche Nutzungen offen behalten werden sollen. **GV**
Art. 242	Wir empfehlen der Gemeinde, in der Hinweisspalte die Klammer «(Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt)» zu entfernen. **H**
Art. 312	Für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Matte» wird nach Möglichkeit eine Wärmeversorgung mit erneuerbarer Energie vorgeschrieben. Eine solche Vorschrift ist aus Sicht AUE nicht sinnvoll. Auf der Stufe der ZPP bietet es sich an, von Art. 13 Abs 1 Bst. a KEnG Gebrauch zu machen und einen bestimmten erneuerbaren Energieträger vorzuschreiben. **E**
Art. 432 Abs. 1	Aus Sicht des AUE ist es nicht zielführend, nicht durchsetzbare Vorschriften (wie es ist darauf «zu achten») in das GBR aufzunehmen. Das AUE empfiehlt, Art. 432 Abs. 1 GBR zu streichen. **E** Allgemein ist für das AUE nicht ersichtlich, weshalb der Abschnitt zur Erstellung eines gemeinsamen Heizwerkes gestrichen wurde, da es sich dabei um eine klar definierte Vorgabe handelte. Wir bitten die Gemeinde, dies zu erläutern. **H**
Art. 432 Abs. 2	Die Vorschrift ist nicht nachvollziehbar geregelt, da es um die Sanierung von Bauten geht, jedoch gleichzeitig Neubauten erwähnt werden. Aus dem EB und der Vorschrift geht zudem nicht klar hervor, was mit der Vorschrift bezweckt wird. Des Weiteren wird das technisch bedingte Ausmass auch nicht näher geregelt. Wir bitten die Gemeinde diese Änderung im EB abzuhandeln und den vorliegenden Absatz entsprechend anzupassen (vgl. Art. 26 BMBV). **GV**
Art. 521	Da auch Baugruppen ein Baudenkmal darstellen, sind diese nebst den schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern zu erwähnen: «*Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler, sowie die Baugruppen.*». ***H*** Zudem ist im Kommentar auf das aktuell gültige Bauinventar zu verweisen. Die Jahreszahl 1993 ist mi dem aktuell verfügten Bauinventar von 2022 zu ersetzen. **H**
Art. 533	Die im Randtext erwähnte Heckenrichtlinie müsste korrekterweise beim Artikel 524 «Hecken und Feldgehölze» im Randtext stehen. **H**

5. Überprüfung Baulandreserven und Erhebung der geplanten Änderungen

Gemäss Art. 47 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung (RPV) ist im Rahmen von Nutzungsplanungen darzulegen, wo Nutzungsreserven bestehen. Bei allen Ein-, Um- und Auszonungen von unüberbauten Bauzonen sind somit Nachweise über die unüberbauten Bauzonen im gesamten Gemeindegebiet und für alle Zonentypen vorzulegen.

Wir stellen fest, dass die Gemeinde Frauenkappelen die unüberbauten / überbauten Bauzonen noch nicht geprüft hat. Auch wurden die geplanten Änderungen (Einzonungen und Umzonungen) im Tool (Web-GIS-Karte) nicht erhoben.

Wir weisen darauf hin, dass als unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven) Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche > 300m^2 gelten, auf welchen unter Einhaltung der Nutzungsplanung mindestens eine Hauptbaute errichtet werden kann. Zudem gelten Parzellen und Parzellenteile < 300m^2 als Baulandreserve, wenn sie je nach Proportion / Zuschnitt in Verbindung mit angrenzenden Baulandreserven (Bebauung über Parzellengrenzen hinweg oder Zusammen-/Umlegung) die obigen Voraussetzungen erfüllen. (vgl. Kap. 4.2 Arbeitshilfe «Unüberbaute Bauzonen»).

Vorliegend sind die erfassten unüberbauten Baulandreserven noch auf den Stand «Ausgangslage» gesetzt. Die Flächen sind durch die Gemeinde noch zu überarbeiten. Des Weiteren sind noch mögliche fehelende Baulandreserven zu ergänzen. Die im Rahmen der Teilrevision geplanten Änderungen sind auch zu ergänzen:

- Umzonungen von unüberbauten Bauzonen innerhalb der Bauzone
- Einzonungen von unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen sowie anderen Bauzonen
- Auszonungen von unüberbauten Bauzonen

Bitte überarbeiten Sie die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Web-GIS-Karte und führen Sie bei den von Ihnen überarbeiteten Parzellen und Parzellenteilen das Bearbeitungsdatum nach. Anschliessend muss die Überarbeitung bei uns eingegeben werden, damit wir die Flächen entsprechend prüfen können. Erst dann ergibt sich ein umfassender Überblick über die unüberbauten Bauzonen der Gemeinde Frauenkappelen. Die unüberbauten Bauzonen in den Wohn-, Misch- und Kernzonen dienen in der Nutzungsplanung als Grundlage für die Berechnung des tatsächlichen WBB gemäss dem Massnahmenblatt (MB) A_01 des kantonalen Richtplans 2030.

6. Weitere Empfehlungen und Hinweise

6.1 Immissionsschutz

Die Aspekte zur lokalen lufthygienischen Belastbarkeit von Strassen sind frühzeitig in die nachfolgenden Planverfahren miteinzubeziehen. **H**

6.2 Grundstücksentwässerung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und der zonenkonforme Löschschutz ist sicher zu stellen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen / erschliessungspflichtiger Gebiete oder der Löschschutz bei Zonenplanänderungen in der GWP nicht vorgesehen ist, ist die GWP entsprechend zu aktualisieren. **H**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen müssen mit der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung vorschriftsgemäss und siedlungskonform erschlossen werden können. Die Erschliessungen der Bauzonen müssen mit vertretbarem Aufwand umgesetzt werden können. Folgende Vorgaben sind zu berücksichtigen: **H**

- Beim Eingang der Liegenschaft muss der Minimaldruck mindestens 2.5 bar betragen.
- Für den Löschschutz beträgt der Minimaldruck bei Einsatz von Tanklöschfahrzeugen und Motorspritzen 2.0 bar. Wo nicht ausschliesslich der Einsatz von Tanklöschfahrzeugen vorgesehen ist, beträgt der Minimaldruck 3.5 bar.
- Die Löschreserven, die Leistung und die Dotation der Hydranten richten sich nach dem Brandrisiko in den einzelnen Siedlungsgebieten.

6.3 Abwasser

In den neu eingezonten Parzellen ist das häusliche Abwasser, auch von Landwirtschaftsbetrieben, an die Kanalisation / ARA anzuschliessen. Dies betrifft namentlich die Parzelle Nr. 38. **H**

In der neu ausgeschiedenen Weilerzone ist das häusliche Abwasser, auch von Landwirtschaftsbetrieben, an die Kanalisation / ARA anzuschliessen, sofern dies nicht bereits der Fall ist. **H**

7. 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). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

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)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- 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

Javier Garcia Gutiérrez
08.12.2025 17:19
Geregeltes elektronisches Siegel · www.be.ch/signatur
Cachet électronique réglementé · www.be.ch/signature

Javier García Gutiérrez
Raumplaner

Beilagen:
– Fachberichte (AWN-NAGEF, AWA, AUE-IMM, OIK II, ADB, ANF, KDP)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte):
– Georegio AG, info@georegio.ch

Kopie per E-Mail:
– Regierungsstatthalteramt Bern–Mittelland
– AWN-NAGEF
– TBA-DLZ
– AWA
– AUE-IMM
– AUE-EN
– TBA-OIK II
– AÖV
– ADB
– ANF
– KDP
– AGR-Intern: SAS, KON, BEK, BES und FLM