



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

Louis Scheiwiller
+41 31 636 06 49
louis.scheiwiller@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Kappelen
Aarbergstrasse 12
3273 Kappelen

G.-Nr.: 2025.DIJ.12529

11. Mai 2026

Kappelen; Überbauungsordnung Dorfkern, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 06.08.2025 ist bei uns die Überbauungsordnung Dorfkern mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan 1:500, vom 07.07.2025
- Überbauungsvorschriften, vom 07.07.2025
- Erläuterungsbericht, vom 07.07.2025

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- (1) Kantonale Denkmalpflege (KDP), Bericht vom 10.10.2025

Folgende Fachstellen haben der Planung ohne Bemerkungen zugestimmt:

- (2) Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), E-Mail vom 08.09.2025
- (3) Amt für Wasser und Abfall (AWA), Bericht vom 23.09.2025
- (4) Tiefbauamt (TBA), Dienstleistungszentrum (DLZ), Lärmschutz, E-Mail vom 30.09.2025

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 eingereichte ÜO befindet sich im Geltungsbereich der ZPP Dorfkern, welche in der letzten OPR neu festgelegt wurde und für welche noch keine ÜO genehmigt wurde.

Es handelt sich vorliegend um eine gute, pragmatische und sorgfältige Planung. Besten Dank.

Unser Bericht umfasst viele Hinweise, Empfehlungen oder Vorbehalte formeller Natur, welche jedoch die Planung nicht in Frage stellen.

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

3. Siedlung

3.1 Siedlungsentwicklung nach Innen

3.1.1 Hintergrundinformationen

Die Dorfkernplanung hat eine längere Vorgeschichte. Bereits in den Nullerjahren wurde die Entwicklung des Gebiets als Ziel im Gemeindeleitbild aufgenommen. Anfang der Zehnerjahre wurde eine Mitwirkung auf der Basis von Überbauungsvarianten durchgeführt. Aufgrund der vielschichtigen Anforderungen wurde im Jahr 2013 mit der KDP und dem Berner Heimatschutz zusätzlich eine Testplanung durchgeführt. Aufgrund einer kritischen Mitwirkung wurde die Planung daraufhin sistiert. Ab 2023 wurde die Arealentwicklung durch den neuen Gemeinderat wieder in Angriff genommen. Die Erkenntnisse der bisherigen Arbeiten wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2024 in die ZPP «Dorfkern» überführt. Für die Ausarbeitung der vorliegenden Überbauungsordnung wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Als Ergebnis liegt ein Richtprojekt für die ÜO vor.

3.1.2 Beurteilung

Die Arealentwicklung im Dorfkern von Kappelen mit der planungsrechtlichen Sicherung in einer ÜO stimmt mit den Grundsätzen der SEin gemäss der Massnahme A_07 überein. Eine grundsätzliche Qualitätssicherung wurde mit der Erarbeitung eines Richtprojekts im Rahmen eines Workshopverfahrens sichergestellt. Das Richtprojekt ist im Anhang aufgenommen.

Die planungsrechtliche Qualitätssicherung in Art. 11 der ÜO ist hingegen sehr vorsichtig ausgefallen. Der Beurteilungsspielraum des späteren Bauprojekts ist gross. Insbesondere schade ist Abs. 5, wonach das Expertenteam nur nach Möglichkeit beizuziehen ist und auch nur, sofern die Grundkonzeption des Richtprojekts wesentlich verändert wurde. Wir empfehlen, die Formulierung «nach Möglichkeit» zu streichen und eine Alternative zu nennen, falls das Expertenteam in der bisherigen Zusammensetzung nicht mehr beigezogen werden könnte. (**E**)

3.2 Ortsbildschutz

3.2.1 Allgemeines

Kappelen ist im Inventar der Ortsbilder als Dorf von regionaler Bedeutung bewertet. Das Planungsgebiet befindet sich im Gebiet 1 «Ortskern», welches mit dem höchsten Erhaltungsziel A definiert ist. Im Zuge der Überarbeitung des kantonalen Bauinventars wurde im Bereich des Dorfes Kappelen die Baugruppe aufgelöst, weshalb heute keine Bauinventar-Baugruppe besteht. Im Planungsperimeter befinden sich inventarisierte Objekte, in der Nahumgebung befindet sich die schützenswerte Kirche.

3.2.2 Beurteilung

Das vorliegende Projekt ist der Denkmalpflege bekannt. Die Denkmalpflege konnte ein vorbildliches und umfassendes qualitätssicherndes Verfahren von Anfang an mitbegleiten. Die Denkmalpflege hat bereits die vor mehreren Jahren durchgeführte Testplanung begleitet, damals befand sich das Gebiet in einer Bauinventar-Baugruppe. In einem weiteren qualitätssichernden Prozess konnte unter Berücksichtigung der Dorfstruktur das Resultat aus der Testplanung vertieft und zu einem Richtprojekt ausgearbeitet werden. Die Denkmalpflege erachtet den von der Gemeinde durchgeführten qualitativen Prozess als sehr gelungen und vorbildlich. Dadurch ist eine wohltuende Zentrumsentwicklung entstanden, welches das Dorf in die Zukunft weist.

Das vorliegende Planungsinstrument (ÜO) orientiert sich vollumfänglich am Resultat des vorangehenden qualitätssichernden Verfahrens (Richtprojekt), welches die Denkmalpflege stützt. Sie ist mit dem Planungsinstrument einverstanden.

4. Überbauungsplan

4.1 Baulinien und Baubereiche

Gemäss Art. 9 Abs. 1 ÜV gelten die Begrenzungen der Baubereiche als Baulinien. Gemäss ZPP Dorfkern, genauer Art. 14 Abs. 4, 4. Spiegelstrich des Baureglements, ist gegenüber dem ZPP-Perimeter ein Bauabstand von mind. 5m einzuhalten, sofern entlang öffentlicher Strassen nicht die Strassenabstände vorgehen. Mehrere der im ÜP festgelegten Baubereiche halten die Bauabstände gemäss ZPP-Bst. nicht ein. Strassenabstände aus übergeordnetem Recht gehen den ÜV vor.

Die ÜV und der ÜP sind bzgl. Baubereiche/Baulinien so anzupassen, dass sie mit der ZPP Dorfkern und dem übergeordneten Recht im Einklang sind. **(GV)**

Es wird empfohlen, in der Legende des Überbauungsplans anschliessend an «Gestaltungsbaulinie Art. 9» noch «Abs. 2» zu ergänzen, da nur dieser Absatz spezifisch die Gestaltungsbaulinien behandelt. **(E)**

4.2 Fussverkehr

Für öffentliche Wegverbindungen erhält die Gemeinde mit der ÜO bekanntlich den Enteignungstitel. Sowohl die Anfangs- und Endpunkte als auch der Korridor sind zu vermassen. **(GV)**

Die Wegbreite kann sowohl mit einem exakten Mass als auch mit einer Mindest- und einer Maximalbreite angegeben werden. Wir verlangen jedoch nicht eine vermassete Festlegung der ganzen Wegverbindung, sondern es genügt, wenn im Überbauungsplan die Anfangs- und Endpunkte der Wegführung oder ein Korridor festgelegt werden. **(H)**

5. Überbauungsvorschriften

Die Gemeinde setzt mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision die BMBV um. Dies wird noch nicht vollständig erreicht (vgl. nachfolgend).

Das AGR geht aufgrund der Art. {letzte Artikel des Baureglements z.B. Art. 602 Inkrafttreten und Art. 603 Aufhebung von Vorschriften} davon aus, dass mit dem Neuerlass des Baureglements alle Bestimmungen bestätigt werden, auch jene, welche farblich nicht rot {oder jeweilige Farbe} dargestellt sind. Die Prüfung erfolgte daher integral.

Art. Nr., Eingabestelle	Bemerkung
Art. 2 AGR	«mit einem schwarz gepunkteten Perimeter» Es wird der Gemeinde empfohlen, diese Ergänzung in den ÜV aufzunehmen. (E)
Art. 11 Abs. 5 AGR	Von den als verbindlich erklärten Elementen des Richtprojekts kann nicht mehr abgewichen werden. (GV) Der Artikel ist dahingehend anzupassen, dass eine Abweichung nur noch von den Elementen zulässig ist, die nicht als massgebliche Elemente des Richtprojekts festgeschrieben worden sind. (GV)
Art. 16 und Art. 26 Abs. 2 AGR	Für die öffentlichen Fusswegverbindungen ist in den Vorschriften eine Wegbreite vorzuschreiben. (GV) Lit. d: Der Begriff «Erdgeschoss» ist nicht BMBV konform. (GV)
Art. 17 Abs. 4 und Art. 18 Abs. 3 AGR	Die Begriffe «Aussenmöblierung» und «Gestaltungselemente» sind zu offen formuliert. Entweder ist im Erläuterungsbericht näher zu definieren/auszuführen, was unter diesen beiden Begriffen verstanden wird und/oder es sind einige Beispiele in den ÜV aufzunehmen. (GV)
Art. 18 Abs. 1, zweiter Satz AGR	Was vermittelt der öffentliche Aussenraum? Die Formulierung ist zu konkretisieren. (GV) Der Begriff Erdgeschoss ist nicht BMBV-konform. (GV)
Art. 20 AGR	Gemäss Art. 14 Abs. 4, 4. Spiegelstrich des Baureglements sind Aussenräume öffentlich zugänglich und nutzbar zu gestalten. Ein privater Aussenraum widerspricht der ZPP-Bst. direkt. ÜV und ÜP sind so anzupassen, dass sie der ZPP Dorfkern entsprechen. (GV)
Genehmigungsvermerke	Anders als im Überbauungsplan, fehlt bei den Genehmigungsvermerken der Überbauungsvorschriften die Zeile «Namens der Einwohnergemeinde». (H)

6. Erläuterungsbericht

Auf Seite 8 wird die Gemeinde Safnern anstatt der Gemeinde Kappelen als Planungsbehörde bezeichnet. **(H)**

Der öffentliche Dorfplatz soll gemäss Art. 17 ÜV für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden können. Es ist zumindest im Erläuterungsbericht näher auszuführen, was für öffentliche Veranstaltungen sich die Gemeinde darunter vorstellt. **(GV)**

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.

Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Depozonen sind **vor** der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen (Art. 142d Abs. 4 BauG).

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 Sitzung des Gemeinderates
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern ein solches 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

Louis Scheiwiller
Raumplaner

Fachberichte

- Fachberichte (1) – (4)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- BHP Raumplan AG, Güterstrasse 22a, 3008 Bern, info@raumplan.ch

Kopie per E-Mail

- Regierungstatthalteramt Seeland
- Kantonale Denkmalpflege (KDP)
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF)
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Interne Dienstleistung
- Tiefbauamt (TBA), Dienstleistungszentrum (DLZ), Lärmschutz