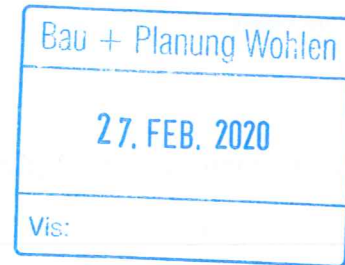




Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

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

Béatrice Chatton
+41 31 633 77 74
beatrice.chatton@be.ch



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

Gemeinderat Wohlen bei Bern
Hauptstrasse 26
3033 Wohlen b. Bern

G.-Nr.: 2019.JGK.7796
Ihre Referenz:

26. Februar 2020

Wohlen; Änderung Baureglement und Zonenplan Wohlen Mitte ZÖN, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 25.11.2019 ist bei uns die Zonenplan- und Baureglementänderung Wohlen Mitte ZÖN mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung des Baureglements und des Zonenplans Wohlen Mitte
- Erläuterungsbericht
- Protokollauszug des Gemeinderats vom 12. November 2019

Folgend 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.

Mit den 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. Genehmigungsvorbehalte müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Ihre Bereinigung verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

2. Ausgangslage

Mit der vorliegenden Anpassung des Zonenplans und des Baureglements beabsichtigt die Gemeinde, auf dem Schulareal ZÖN A einen Ergänzungsbau zu erstellen. Damit soll zusätzlicher Raum für eine Tagesschule geschaffen werden. Laut Bestimmungen der ZÖN A «Schulareal Wohlen» haben sich Ergänzungsbauten nach den baupolizeilichen Massen der Dorfzone zu richten. Da der Ergänzungsbau der Tagesschule nicht in diese Masse passt, soll eine entsprechende Spezialbestimmung geschaffen werden.

3. Zonenplan- und Baureglementänderung

ZÖN Wohlen Mitte

Gemäss Art. 77 BauG sind in Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung in den Zonenvorschriften des Baureglements zu bestimmen. Die Grundzüge können aus allgemeinen Festlegungen bestehen, die für jede in der Gemeinde vorkommende Art öffentlicher Nutzung anwendbar sind. Solche Festlegungen sollten wenigstens die zulässige Hauptdimension der Bauten und deren Einordnung in die Umgebung (Abstände, Bauweisen und Baugestaltung, Ausnutzung) regeln.

Die Festlegungen müssen im Einzelfall eine dem Standort und der Nutzungsart zweckmässig angepasste Ordnung ergeben, also beispielsweise die Bauabstände, Gebäudedimensionen und die Aussenraumgestaltung nach dem Quartiercharakter differenzieren. (vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 77, N. 3 ff.).

Vorliegend wird auf die Festlegung des Gebäudeabstandes verzichtet, obwohl dieser gemäss obigen Ausführungen, festgelegt werden sollte. Es ist möglich, eine differenzierte Messweise für das Schulareal festzulegen, es muss jedoch auch ein Gebäudeabstand definiert werden (GV).

4. Weiteres Vorgehen

Die Zonenplan- und Baureglementänderung kann nach deren Bereinigung gemäss Art. 60 BauG öffentlich aufgelegt werden. Dabei ist die Mitwirkung gemäss Art. 58 Abs. 3 lit. c BauG ebenfalls durchzuführen. Nach allfälligen Einspracheverhandlungen ist die Zonenplan- und Baureglementänderung von der Gemeindeversammlung zu beschliessen und an uns in 6-facher Ausführung zur Genehmigung nach Art. 61 BauG einzureichen. Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.


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. 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



Béatrice Chatton
Raumplanerin

Kopie per E-Mail
– Regierungsstatthalteramt Bern Mittelland