

Änderungen Zonenplan und Baureglement im ordentlichen Verfahren

1:1'000

Genehmigungsexemplar vom 6. Juni 2012

Die Änderung enthält:

- Plan
- Baureglementsartikel
- Erläuterungen



Gezeichnet am 23.12.11 / mm

Ersetzt Fassung vom xx.xx.xx

Erläuterungen

1. Ausgangslage

Sechs Gemeinden der Region, nämlich Buchholterberg, Eriz, Fahrni, Oberlangenegg, Unterlangenegg und Wachsendorn haben zum Ziel, gemeinsam in Unterlangenegg ein Oberstufenzentrum zu realisieren. Sie alle bilden bereits den Sekundarschulverband, dessen Schulanlage sich aufgrund der zentralen Lage ebenfalls in Unterlangenegg befindet.

Zum Bereitstellen der notwendigen Infrastruktur muss die bestehende Schulanlage erweitert werden, namentlich durch die Erstellung einer Turnhalle mit Räumen für „Gestalten technisch“ und die „Hauswirtschaftsschule“. Ein erstes Projekt wurde im Februar 2009 von einer der sechs Gemeinden abgelehnt, da ihnen die Kosten zu hoch schienen. Unverändert blieb aber der Wille, ein Oberstufenzentrum zu bilden.

Ebenfalls im Jahre 2009 konnte in der Gemeinde Unterlangenegg die Ortsplanungsrevision abgeschlossen werden. Die Gemeindeversammlung genehmigte das Baureglement und den Zonenplan im Juni 2009. Darin enthalten war die Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) beim Schulhausareal. Die ZöN wurde aufgrund des damaligen Projekts westlich des bestehenden Schulhausareals auf Parzelle Nr. 300 um einen Streifen von 14.5 Metern Breite erweitert.

Bei darauffolgenden Verhandlungen musste jedoch festgestellt werden, dass trotz aller Bemühungen und einer früheren grundsätzlichen Zusage, der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 300 nicht bereit ist, das Land zur Verfügung zu stellen oder nur zu einem Preis, den sich die Gemeinden nicht leisten können. Nach der Überarbeitung des Projekts wurde offensichtlich, dass die Realisierung der neu zu erstellenden Erweiterungsbauten auf dem heutigen Rasensportplatz erfolgen muss. Deshalb machten sich die Behörden auf die Suche für einen Ersatz ebendieses Rasenfelds.

2. Abklärungen

Es gibt 2 weitere Parzellen, welche an das Schulhausareal angrenzen; die Parzellen Nrn. 296 und 403. Bei Parzelle Nr. 296 handelt es sich um denselben Grundeigentümer, weshalb diese Version ausgeschlossen werden muss. Bei Parzelle Nr. 403 hat sich der andere Grundeigentümer bereit erklärt, gegen einen Landersatz im Verhältnis von 110 % sein Land direkt vor dem Hof gegen ein anderes Stück in der Gemeinde, das etwas weiter weg liegt, abzutauschen. Der Gemeinderat hat daraufhin mit Herrn Beat Michel, Raumplaner vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) Kontakt aufgenommen und 2 Lösungsvarianten unterbreitet; eine nördlich und eine östlich des bestehenden Areals. Das AGR hat mit Schreiben vom 18.11.2011 die Möglichkeit einer Zonenumlegung in Aussicht gestellt und zu einer Besprechung vor Ort geraten. Diese fand am 12.12.2011 statt.

An der vorgenannten Besprechung äusserte sich der Grundeigentümer von Parzelle Nr. 403 klar, dass er eine Lösung im nördlichen Teil favorisiere. Der Grund liegt darin, dass er bei seinem Heimwesen auf Pferdehaltung umstellen will und ihn diesbezüglich die nördliche Variante viel weniger einschränke. Herr Michel konnte diese Variante im Grundsatz ebenfalls gutheissen, hat aber im Hinblick auf die relative Nähe zum Ortsbilderhaltungsgebiet „Hinderzüne“ zum Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) geraten.

3. Raumplanerische Auswirkungen

Die geplanten Neubauten liegen auf der bereits in der ZöN liegenden Rasenfläche. Die zusätzliche Einzonung wird lediglich für deren Ersatz benötigt.

Die Bebauungstiefe ab Strasse liegt in etwa auf der Linie der bestehenden Siedlungsansätze. Der grösseren Nähe zum Ortsbilderhaltungsgebiet "Hinterzüne" muss Rechnung getragen und die Kantonale Denkmalpflege einbezogen werden. Da es sich aber um keine Baufelder für Hochbauten handelt, dürfte das Vorhaben als ortsbildverträglich beurteilt werden.

4. Fruchtfolgefläche

Mit der Neueinzonung ist eine Fruchtfolgefläche von ca. 2'100 m² betroffen. Gleichzeitig wird durch die Auszonung eine Fläche von ca. 500 m² wieder der Fruchtfolgefläche zugewiesen. Die betroffene Fruchtfolgefläche beträgt demnach noch 1'600 m². Dies entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans (Massnahmenblatt A_06) wonach Fruchtfolgeflächen bis 2'000 m² grundsätzlich beansprucht werden können.

5. Änderung Baureglementsartikel

Das Baureglement (Art. 3) wird entsprechend den Massen des Vorprojekts von "Brügger Architekten Thun" (Stand 12.3.2012) und den Vorgaben der Kantonalen Denkmalpflege angepasst. Im nördlichen (neu eingezonten) Teil der Parzelle Nr. 403 dürfen nur neue Sportplätze, nicht aber neue Hochbauten (mit Ausnahme eines Zauns) erstellt werden. Die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3 (kGa: 4m, gGa: 8m, GZ: 3, GL: 25m ohne An- und Nebenbauten, GB: 15m) sowie die Gebäudehöhe (im Rahmen der Gebäudehöhe der bestehenden Bauten) sind für die vorgesehenen Neubauten nicht ausreichend.

6. Geänderte Verhältnisse

Die Ortsplanung der Gemeinde Unterlangenegg wurde 2009 genehmigt. Eine Änderung innerhalb der Planbeständigkeit von 8 Jahren ist nur möglich, wenn geänderte Verhältnisse vorliegen. Die Erziehungsdirektion des Kantons Bern beurteilt das Vorhaben als sehr dringend. Die Gemeinde hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision alles Nötige unternommen, um dieses Vorhaben umsetzen zu können. Leider hat sich herausgestellt, dass die Realisierung nicht wie geplant durchgeführt werden kann. Es kann daher von geänderten Verhältnissen und von einem Vorhaben im öffentlichen Interesse gesprochen werden.

7. Stellungnahmen der Ämter

Mit Fachbericht vom 18.01.2012 hat die KDP dem Vorhaben zugestimmt, solange auf dem neu eingezonten Feld keine Hochbauten mit Ausnahme eines Zauns erstellt werden. Dies wird im entsprechenden Baureglementsartikel so festgehalten. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung stellt mit Schreiben vom 18. November 2011 die Genehmigung in Aussicht.

8. Verfahren

a) öffentliche Mitwirkung

Keine Eingaben

b) kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung verlangt eine Präzisierung der Vorschriften, namentlich eine Festlegung des Bereichs des Sportplatzes.

c) öffentliche Auflage

d) Beschlussfassung und Genehmigung

Artikel Baureglement bisher

Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzung

[...]

A) Schul- und Zivilschutzanlage

Überbauung bestehend, Erweiterung und Neubauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der W3 zulässig. Gebäudehöhe: im Rahmen der Gebäudehöhe der bestehenden Bauten.

Empfindlichkeitsstufe II

Artikel Baureglement neu

Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzung

[...]

A) Schul-, Mehrzweck- und Zivilschutzanlage

Für Neubauten im Rahmen der Zweckbestimmung gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Gebäuelänge: max. 70.00m

Gebäudebreite: max. 55.00m

Gebäudehöhe: max. 12.00m

Abstand zur Zonengrenze: min. 4.00m

Der nördlichste Bereich von 34.70m x 61.10m dient zur Erstellung eines neuen Sportplatzes, mit Ausnahme eines Zauns dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

Empfindlichkeitsstufe II

LEGENDE



Perimeter der Änderung

Von der Änderung betroffene Gebiete



ZöN

Zone für öffentliche Nutzung



LWZ

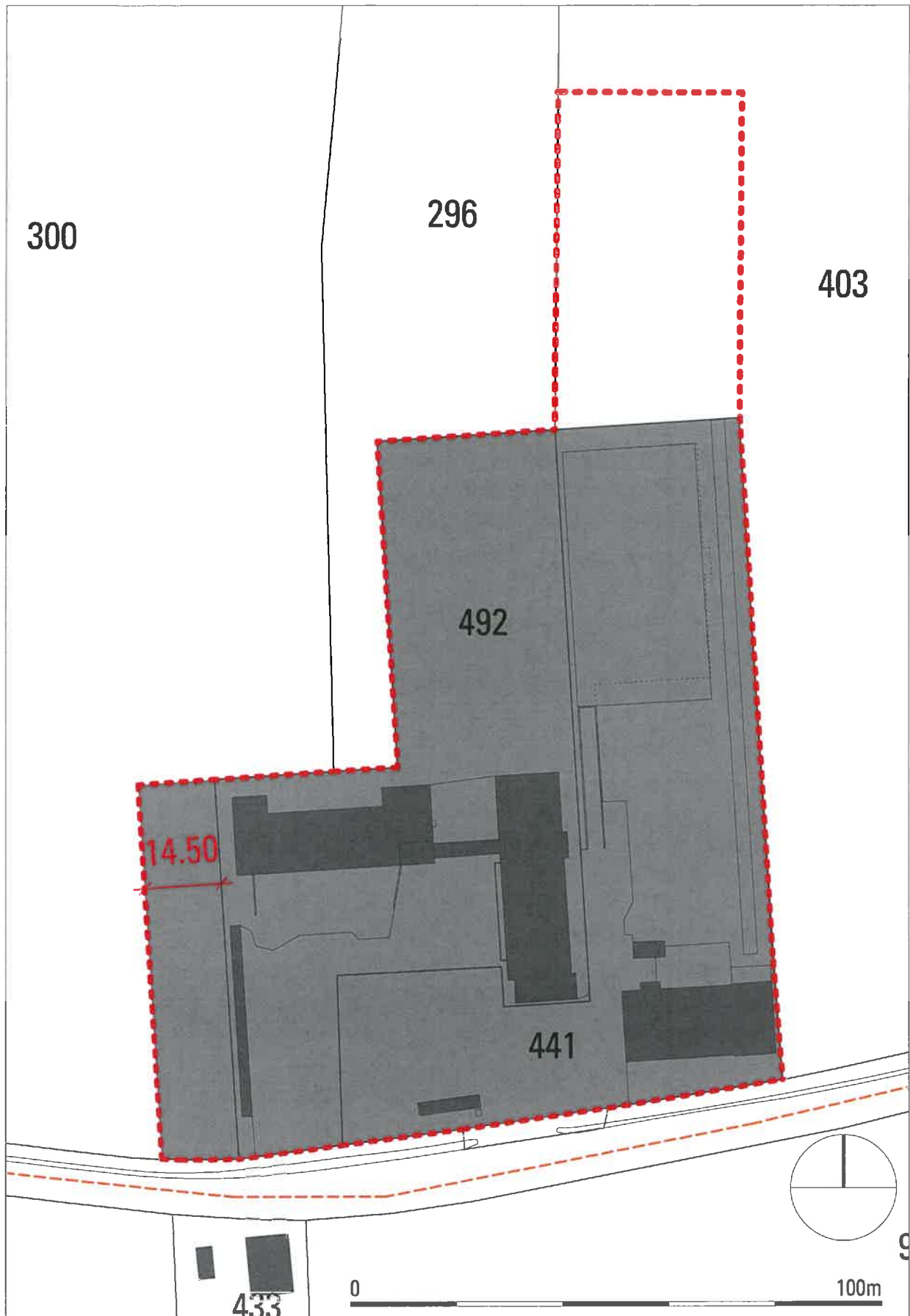
Landwirtschaftszone

HINWEISE



IVS Wege

Zonenplan bisher



Zonenplan neu



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 15.3.2012 - 16.4.2012

Vorprüfung vom 27.4.2012

Publikation im Amtsanzeiger vom 3.5.2012 und 10.5.2012

Öffentliche Auflage vom 3.5.2012 - 2.6.2012

Einspracheverhandlungen keine

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Dezember 2011

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 6. Juni 2012

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



Der Gemeindeschreiber



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Unterlangenegg, den 16.07.2012 Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

26. Juli 2012

