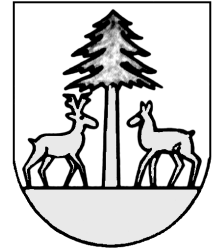


# OBERLANGENEGER GEMEINDEPOST



Liebe Oberlangeneggerinnen, liebe Oberlangenegger

**Wir laden Sie ein zur**

## **MITWIRKUNG in Sachen «Ortsplanung Oberlangenegg»**

An folgenden zwei Daten stehen Ihnen Gemeindevertreter und Planungsteam für Fragen und Antworten zur Verfügung:

Daten: **Dienstag, 27. April 2010 und Donnerstag, 6. Mai 2010**

Zeit: **jeweils 18.00 – 21.00 Uhr**

Ort: **Gemeindeverwaltung Oberlangenegg**

### **1. Das Mitwirkungsverfahren**

Der Gemeinderat Oberlangenegg bringt gestützt auf Art. 58 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 die neu ausgearbeitete Ortsplanung zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe.

**Die Ortsplanung liegt ab 19. April 2010 bis und mit 17. Mai 2010 in der Gemeindeverwaltung Oberlangenegg auf.** Während der Auflagefrist kann jedermann schriftlich und begründet Einwendungen erheben und Anregungen einbringen. Die Eingaben sind an die Gemeindeverwaltung Oberlangenegg zu richten. Zudem stehen Ihnen an den oben erwähnten Daten Fachpersonen zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung.

Das Mitwirkungsverfahren ermöglicht allen Gemeindegewerinnen und Gemeindegewertern aktiv am Planungsprozess teilzunehmen. Ideen, Einwände und Anregungen können dem Gemeinderat unterbreitet werden, damit die Planungsbehörde die Planung auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abstimmen kann. Nach der Überarbeitung der Mitwirkungseingaben wird die Ortsplanung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung vorgeprüft und anschliessend nochmals öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflagefrist (kurz vor der entsprechenden Gemeindeversammlung) kann dann immer noch schriftlich Einsprache erhoben werden. Mit dem vorgängigen Mitwirkungsverfahren wird angestrebt, dass Einwendungen und Anregungen – soweit möglich – weitgehend berücksichtigt werden können.

## 2. Weshalb eine Ortsplanung

Die Gemeinde Oberlangenegg war bisher gemäss Art. 67 BauG von der Ortsplanungspflicht befreit. Letztmals wurden im Jahr 2000 neue Baulandreserven in den Gebieten «Weier» und «Kreuzweg» mittels Überbauungsordnungen ausgeschrieben. Nebst den genannten Überbauungsordnungen verfügt die Gemeinde über keine weiteren Bauzonen. Die Anfragen bzw. Interessen bezüglich Neuerstellung von Wohnbauten in der Gemeinde sind gross. Weil die momentanen Baulandreserven ausschliesslich privaten Eigentümern gehören kann sich die Gemeinde in baulicher Hinsicht nicht wie gewünscht entwickeln.

### **Der Gemeinderat hatte sich vor der Ausarbeitung einer Ortsplanung folgendes Ziel gesetzt:**

*„Oberlangenegg ist rund 15 Minuten von der Agglomeration Thun entfernt und damit eine attraktive Wohngemeinde. Wir wollen Voraussetzungen schaffen, dass man auf Oberlangenegg kommen kann oder dass man hier bleiben kann, wenn man das möchte. Es wird eine nachhaltige Bevölkerungs-, Orts- und Siedlungspolitik angestrebt.“*

*Konkret bedeutet dies:*

- *Massvolle Vergrösserung des Baugebietes. Schaffung von Baulandreserven für die nächsten 10 – 15 Jahre (für Wohnen und Gewerbe). Idealerweise ist eine Erweiterung der jetzigen Bauzone «Weier» zu prüfen.*
- *Ansiedlung von Jungen und Familien sowie eine gute soziale Durchmischung fördern und den Bau von kostengünstigem Wohnraum ermöglichen.*
- *Die Gemeinde ist sich der Bedeutung des intakten Naherholungsgebietes bewusst und trägt zum Orts- und Landschaftsbild Sorge.*
- *Die Gemeinde ermöglicht die Weiterentwicklung der ansässigen Gewerbebetriebe und unterstützt die Ansiedlung neuer Betriebe.*
- *Schaffung einer baurechtlichen Grundordnung*

## 3. Ablauf der Planungsarbeiten

Am 21. Januar 2008 hat der Gemeinderat Oberlangenegg eine nicht ständige Planungskommission aus sieben Mitgliedern mit der Erarbeitung einer Ortsplanung beauftragt. Die Planungsarbeiten werden vom Planungsbüro Panorama AG aus Bern begleitet. Die Planungskommission hat sich in den letzten zwei Jahren an sechs Sitzungen zur Hauptsache mit der Einzonung von neuen Baulandreserven beschäftigt. Laut den kantonalen Richtlinien hat die Gemeinde Oberlangenegg rund 10'000 m<sup>2</sup> Bauland zugut. Davon liegen heute

5'200 m<sup>2</sup> in den Überbauungsordnungen «Kreuzweg» und «Weier», die noch nicht verbaut sind. Das heisst, dass im Zuge der Ortsplanung zusätzlich rund 4'800 m<sup>2</sup> neue Baulandreserven ausgeschieden werden können, was in etwa 10 Baulandparzellen entspricht. Neue Bauzonen müssen an bestehende Siedlungen angrenzen. Das heisst, dass neue Baulandreserven praktisch nur im «Weier» und «Kreuzweg» möglich sind.

Trotz intensiven Bemühungen ist es der Planungskommission nicht gelungen, Grundeigentümer zu gewinnen, die Land für neue Baulandreserven zur Verfügung stellen. Im Hinblick auf die beabsichtigten Umbauarbeiten im Schulhaus Brucherer muss die Ortsplanung gleichwohl raschmöglichst abgeschlossen werden, weil das Bauvorhaben eine *Zone für öffentliche Nutzung* voraussetzt.

Grundsätzlich darf eine genehmigte Ortsplanung innerhalb der nächsten 8 – 10 Jahren nicht revidiert werden (Einhaltung der Planbeständigkeit). Weil momentan keine neuen Baulandreserven eingezont werden können, wurde ein sogenanntes **räumliches Entwicklungskonzept (REK)** ausgearbeitet. Das REK ist ein vorausschauendes Instrument, das aufzeigt, wo die Siedlung wachsen kann. Aufgrund des genehmigten REK können innerhalb der 8-jährigen Planbeständigkeit der Ortsplanung gleichwohl neue Einzonungen im Rahmen des zulässigen Baulandkontingentes vorgenommen werden. Das REK sieht als potentielle Neubaugebiete die Gebiete «Weier» (unterteilt in 1. und 2. Priorität) und «Kreuzweg» vor. Konkret heisst das, wenn in den Gebieten «Weier» und «Kreuzweg» in den nächsten Jahren einzonungswillige Grundeigentümer gefunden werden können, kann die Ortsplanung vor Ablauf der 8-jährigen Planbeständigkeit überarbeitet werden um neue Baulandreserven einzuzonen. Ebenfalls ist im «Kreuzweg» ein Schwerpunkt für Sport/Freizeit vorgesehen. Nähere Bestimmungen konnten in der vorliegenden Ortsplanung noch nicht berücksichtigt werden, da noch zu viele Unklarheiten bestehen.

## 4. Was regelt die Ortsplanung konkret

Für die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Oberlangenegg sind folgende Grundlagen erarbeitet worden, die zur Einsichtnahme öffentlich aufliegen:

- **Zonenplan** (dort sind die verschiedenen Zonen grafisch dargestellt)
- **Baureglement** (Vorschriften zu den einzelnen Zonen)
- **Räumliches Entwicklungskonzept** (Plan und Bericht mit Massnahmenblättern)
- **Erläuterungsbericht**

Das neue **Baureglement** enthält Vorschriften über

- die Zonen für öffentliche Nutzungen (namentlich Friedhof Schwarzenegg und Schulareal Brucherer);
- die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Kunsteisbahn Kreuzweg);
- die bestehenden Bauzonen in den Gebieten «Weier» und «Kreuzweg»

Alle bisher in der **Landwirtschaftszone** liegenden Gebäude und Landflächen bleiben weiterhin in dieser Zone. Momentan können – wie vorher erwähnt – keine neuen Bauzonen ausgetrennt werden. Die Nutzung und das Bauen in der Landwirtschaftszone richten sich – wie bisher – nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts. Ferner enthält das neue Baureglement Bestimmungen über die **Dachgestaltung, Aussenraumgestaltung, Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen** die aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt sind. Neu ist die Einführung einer **Mehrwertabschöpfung** vorgesehen, damit die Gemeinde die Planungs- und Erschliessungskosten (Strasse, Wasser, Abwasser, Strom, etc.) von neuen Bauzonen finanzieren kann. Mit dieser Bestimmung ist die Gemeinde berechtigt, bei der Einzonung von Bauland vom Mehrwert (Landwirtschaftsland – Bauland) einen gewissen Prozentsatz abzuschöpfen. Der Gemeinderat sorgt mit einer noch auszuarbeitenden Verordnung, dass alle Betroffenen gleichbehandelt werden.

Die Einzonung von **Bauland für Arbeitsnutzung (Gewerbezone)** in den Gebieten «Schwand» und «Süderen» laufen unabhängig von der Ortsplanung in einem separaten Verfahren und tangieren die Ortsplanungsarbeiten nicht.

**Der Gemeinderat ermuntert die Bevölkerung, während der Mitwirkungsaufgabe die Planungsbehörde, d.h. den Gemeinderat, mit Ideen und Anregungen zu unterstützen und Einwendungen schriftlich zu melden. Wir hoffen, mit der Erarbeitung einer Ortsplanung ein wirkungsvolles Planungsinstrument für eine nachhaltige Entwicklung in unserer Gemeinde erreichen zu können.**

---

## Papier- und Altstoffsammlungen der Oberlangenegger-Schulen

An folgenden Daten finden die Papier- und Altstoffsammlungen statt:

Sammelplatz beim Schulhaus Brucherer

➤ **Dienstag, 4. Mai 2010**

Sammelplatz beim Schulhaus Kreuzweg:

➤ **Donnerstag, 6. Mai 2010**



Papier und Karton werden getrennt gesammelt → nicht in Papiersäcken! Bitte Hinweise auf den Sammelplätzen beachten. Alteisen bitte selber zum jeweiligen Schulhaus bringen.

**Nicht gesammelt** werden Batterien, elektronische Geräte (Kühlschränke, Kochherde, Fernseher, Computer etc.), Abfall wie Pneus, Holz, Plastik, etc.

*Schüler und Lehrerschaft der Oberlangenegger-Schulen*