

Gemeinde Oberlangenegg

Räumliches Entwicklungskonzept REK Bericht mit Massnahmenblätter

Genehmigtes Exemplar, 7. Oktober 2011



Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern
www.panorama-ag.ch

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Potenzielles Neubaugebiet Schwarzenegg Cher	5
Potenzielles Neubaugebiet Schwarzenegg Weier	6
Potenzielles Neubaugebiet Bruucheren	7
Umgang mit gehortetem Bauland	8
Schulhaus Bruucheren	9
neues Sportzentrum	10
Regio-Chäsi	11
Arbeitsschwerpunkt Schwand	12
Arbeitsschwerpunkt Süderen	13
Umnutzung altes Sägereiareal Chrüzweg	14
Begrenzung der Siedlungsausdehnung	15
wertvolle strukturreiche Landschaft	16
wertvolle Kulturlandschaft	17
dominierende Aussicht	18
Räumliches Entwicklungskonzept	19

Einleitung

Bedeutung und Verbindlichkeit

Das räumliche Entwicklungskonzept REK ist die Grundlage für alle raumrelevanten Handlungen im ganzen Gemeindegebiet und ist für Behörden und Verwaltung bindend. Es bildet die Grundlage zur Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung und liefert Ideen zu deren Umsetzung. So zeigt es beispielsweise auf, wo die Siedlung wachsen kann, setzt aber im Gegenzug auch Siedlungsbegrenzungen zu wertvollen Landschaften. Das REK ist ein vorausschauendes Instrument, soll aber auch immer wieder an neue Bedürfnisse angepasst werden. Änderungen im REK durchlaufen das Richtplanverfahren.

Das REK besteht aus dem REK-Plan und dem Bericht mit den Massnahmenblättern. Es durchläuft das Richtplanverfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, Verabschiedung durch den Gemeinderat und Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung. Aufgrund des genehmigten REK können innerhalb der 8-jährigen Planbeständigkeit Einzonungen innerhalb des zulässigen Baulandkontingentes vorgenommen werden. Diese Einzonungen durchlaufen das ordentliche Planerlassverfahren, müssen von der Gemeindeversammlung verabschiedet und vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt werden.

„Reifegrade“ der Massnahmenblätter

Im REK sind unterschiedliche Themen auf verschiedenen Massnahmenblättern dargestellt. Die Themen kennzeichnen sich durch verschiedene „Projektreifegrade“ aus. Gestützt auf die Raumplanungsverordnung des Bundes sind sie wie folgt bezeichnet:

Festsetzung (F):

Die raumwirksamen Tätigkeiten sind aufeinander abgestimmt, es gibt keine offenen Fragen mehr. Die Überführung in die baurechtliche Grundordnung kann vorgenommen werden. Potenzielle Bauzonen, die von Seiten des Grundeigentümers nicht verfügbar sind, werden als Festsetzung festgehalten, wenn die übrigen Fragen geklärt sind.

Zwischenergebnis (ZE):

Die raumwirksamen Tätigkeiten sind noch nicht aufeinander abgestimmt. Es wird aufgezeigt, was vorzukehren ist, damit eine zeitgerechte Abstimmung erreicht werden kann.

Vororientierung (VO):

Die raumwirksamen Tätigkeiten lassen sich noch nicht in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben, können aber erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Bodens haben. .

Siedlungsentwicklung

1 **Potenzielles Neubaugebiet Schwarzenegg Cher**

Ausgangslage/Problemstellung

Das potenzielle Neubaugebiet grenzt an den eigentlichen Dorfkern Schwarzenegg an. Dieser einzige wirkliche Dorfansatz von Oberlangegg soll durch diese Einzonungen gestärkt und die Lücken im Siedlungsgefüge geschlossen werden.

Priorität für Umsetzung: 1.

Arealgrösse: ca. 17'000 m²

Nutzung: Mischnutzung

Erschliessungsgrad: nicht erschlossen, direkte Erschliessung ab Schwarzenegg möglich

öV-Güteklasse E

von Fruchtfolgefläche betroffen

Zielsetzung/Massnahmen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird eine Einzonung geprüft. Falls das Gebiet nicht oder nur teilweise verfügbar ist, wird eine Einzonung innerhalb der verfügbaren Wohnbauland-Kapazität zu einem späteren Zeitpunkt erneut geprüft.

Nächster Schritt

Verhandlungen mit den Grundeigentümern

Abhängigkeiten

- Einzonungswille Grundeigentümer
- Ersatzfläche Fruchtfolgefläche
- übergeordnete Vorgaben (RPG etc.)

Stand der Koordination:

F

Beteiligte

- Gemeindeverwaltung
- Gemeinderat
- Planungskommission (nicht ständige Kommission)
- Grundeigentümer

Zeitraumen

kurz- bis mittelfristig

Kostenschätzung

Kredit Ortsplanung / nachgelagert zur Ortsplanung: separater Kredit nötig

Revidiert

31. März 2010

Grundlagen

Keine

Siedlungsentwicklung

2 **Potenzielles Neubaugebiet Schwarzenegg Weier**

Ausgangslage/Problemstellung

Das potenzielle Neubaugebiet grenzt an den eigentlichen Dorfkern Schwarzenegg an. Dieser einzige wirkliche Dorfansatz von Oberlangegg soll durch diese Einzonungen gestärkt und die Lücken im Siedlungsgefüge geschlossen werden.

Priorität für Umsetzung: 1.

Arealgrösse: ca. 6'000 m²

Nutzung: Mischnutzung

Erschliessungsgrad: nicht erschlossen, direkte Erschliessung ab Schwarzenegg möglich

öV-Güteklasse E

nicht von Fruchtfolgefläche betroffen

Zielsetzung/Massnahmen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird eine Einzonung geprüft. Falls das Gebiet nicht oder nur teilweise verfügbar ist, wird eine Einzonung innerhalb der verfügbaren Wohnbau-land-Kapazität zu einem späteren Zeitpunkt erneut geprüft.

Nächster Schritt

Verhandlungen mit den Grundeigentümern

Abhängigkeiten

- Einzonungswille Grundeigentümer
- übergeordnete Vorgaben (RPG etc.)

Stand der Koordination:

F

Beteiligte

- Gemeindeverwaltung
- Gemeinderat
- Planungskommission (nicht ständige Kommission)
- Grundeigentümer

Zeitraumen

kurz- bis mittelfristig

Kostenschätzung

Kredit Ortsplanung / nachgelagert zur Ortsplanung: separater Kredit nötig

Revidiert

31. März 2010

Grundlagen

Keine

Siedlungsentwicklung

3 Potenzielles Neubaugebiet Bruucheren

Ausgangslage/Problemstellung

Das potenzielle Neubaugebiet stellt die weitere Siedlungsentwicklung des Dorfes Schwarzenegg nach Osten dar. Die Einzonung dieses Gebietes stärkt den Dorfansatz Schwarzenegg und profitiert gleichzeitig von einer sehr hohen Wohnqualität (leichte Hanglage).

Priorität für Umsetzung: 2.

Arealgrösse: ca. 13'000 m²

Nutzung: Mischnutzung

öV-Güteklasse E

nicht von Fruchtfolgefläche betroffen

Zielsetzung/Massnahmen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird eine Einzonung geprüft. Falls das Gebiet nicht oder nur teilweise verfügbar ist, wird eine Einzonung innerhalb der verfügbaren Wohnbau-land-Kapazität zu einem späteren Zeitpunkt erneut geprüft.

Nächster Schritt

Verhandlungen mit den Grundeigentümern

Abhängigkeiten

- Um diese Einzonung vorzunehmen, muss vorher die Einzonung des potenziellen Neubaugebietes Schwarzenegg (Cher, Weier 1) geprüft worden sein.
- übergeordnete Vorgaben (RPG etc.)

Stand der Koordination:

F

Beteiligte

- Gemeindeverwaltung
- Gemeinderat
- Planungskommission (nicht ständige Kommission)
- Grundeigentümer

Zeitraumen

kurz- bis mittelfristig

Kostenschätzung

Kredit Ortsplanung / nachgelagert zur Ortsplanung: separater Kredit nötig

Revidiert

31. März 2010

Grundlagen

Keine

Siedlungsentwicklung

4 Umgang mit gehortetem Bauland

Ausgangslage/Problemstellung

In Oberlangenegg besteht gut die Hälfte der Wohnbauland-Kapazität nach AGR (0.9 ha) als eingezonte, unbebaute Bauzone. Da diese an der Kapazität nach AGR abgezogen werden müssen und somit die Neueinzonungen schmälern, wird die Entwicklung der Gemeinde gebremst.

Zielsetzung/Massnahmen

Mit den Grundeigentümern der betroffenen (unbebauten) Bauparzellen wird das Gespräch gesucht mit dem Ziel, das Bauland einer Bebauung zuzuführen.

In den Neuentwurf des Baureglements wird eine Formulierung zur Mehrwertabschöpfung aufgenommen.

Nächster Schritt

Grundeigentümergegespräche

Abhängigkeiten

- Grundeigentümerabsichten

Stand der Koordination:

F

Beteiligte

- Gemeindeverwaltung
- Gemeinderat
- Grundeigentümer

Zeitraumen

kurzfristig

Kostenschätzung

keine separaten Kosten

Revidiert

31. März 2010

Grundlagen

Keine

Siedlungsentwicklung

5 Schulhaus Bruucheren

Ausgangslage/Problemstellung

Das Schulhaus Bruucheren soll in Zukunft nebst dem Schulbetrieb vermehrt als Freizeit- und Sporttreffpunkt genutzt werden. Vorgesehen sind die Erneuerung und Vergrösserung der Aussensportanlagen, die Erstellung von Abstellplätzen sowie der Anbau eines Mehrzweckraums an das bestehende Schulhaus. Auch ein Aufenthaltsbereich für Kleinkinder ist geplant.

Zielsetzung/Massnahmen

Der Bereich des Schulhaus Bruucheren wird als Zone für öffentliche Nutzungen ZöN in die baurechtliche Grundordnung aufgenommen. Die baupolizeilichen Masse sowie die Gestaltungsvorschriften richten sich nach dem Projekt von Dällenbach Ewald Architekten AG, Steffisburg.

Nächster Schritt

Überführung in Nutzungsplanung

Abhängigkeiten

keine

Stand der Koordination:

F

Beteiligte

- Gemeindeverwaltung
- Gemeinderat

Zeitraumen

kurzfristig

Kostenschätzung

separater Planungskredit

Revidiert

31. März 2010

Grundlagen

Projekt von Dällenbach Ewald Architekten AG, Steffisburg

Siedlungsentwicklung

6 neues Sportzentrum

Ausgangslage/Problemstellung

Das bestehende Eisfeld im Chrüzweg ist längst zu klein geworden für die Bedürfnisse der Sportvereine. Ein neues Sportzentrum mit Eisfeld und Dreifachturnhalle könnte die grosse Nachfrage besser abdecken, gleichzeitig soll das bestehende Eisfeld für das freie Eislaufen bestehen bleiben. Verschiedene Standorte sind im Gespräch, die Abklärungen laufen.

Zielsetzung/Massnahmen

Die Standortsuche sowie die Detaillierung des Projekts wird parallel zur Ortsplanungsrevision vorangetrieben.

Nächster Schritt

Detaillierung Unterlagen Arbeitsgruppe Sportzentrum: Standortevaluation, Anlage-, Betriebs-, Finanzierungskonzept

Abhängigkeiten

- Bedürfnisnachweis Dreifachturnhalle
- ev. Umweltverträglichkeitsprüfung
- Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
- übergeordnete Vorgaben (RPG etc.)

Stand der Koordination:

VO

Beteiligte

- Gemeindeverwaltung
- Gemeinderat
- Arbeitsgruppe Sportzentrum

Zeitraumen

mittel- bis langfristig

Kostenschätzung

keine

Revidiert

31. März 2010

Grundlagen

Abklärungen der Arbeitsgruppe Sportzentrum
Sportstättenplanung TIP

Siedlungsentwicklung

7 Regio-Chäsi

Ausgangslage/Problemstellung

Die Käserei im Chrüzweg soll sich bei Bedarf baulich vergrössern und zu einer Regio-Chäsi weiterentwickeln können. Die Standortabklärungen laufen, der Standort Chrüzweg ist einer der möglichen Standorte. Aus Sicht des AGR ist dieser Standort grundsätzlich denkbar, da ein Siedlungsansatz besteht. Die anderen geplanten Standorte der Regio-Chäsi sind zuerst zu prüfen.

Zielsetzung/Massnahmen

Die Standortsuche sowie die Detaillierung des Projektes wird vorangetrieben.

Nächster Schritt

Standortevaluation, betriebliche Abklärungen

Abhängigkeiten

- Bedürfnisnachweis
- Eignung anderer Standorte
- Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
- übergeordnete Vorgaben (RPG etc.)

Stand der Koordination:

VO

Beteiligte

- Gemeindeverwaltung
- Gemeinderat
- Käsereigenossenschaft
- Region Thun-InnertPort

Zeitraumen

mittel- bis langfristig

Kostenschätzung

keine

Revidiert

12. Januar 2011

Grundlagen

-

Siedlungsentwicklung

8 Arbeitsschwerpunkt Schwand

Ausgangslage/Problemstellung

Der Standort Schwand wurde als Festsetzung in den regionalen Richtplan Arbeitsschwerpunkte aufgenommen. Auf dieser Grundlage wurde die notwendige Überbauungsordnung UeO erarbeitet (Stand März 2010: in Genehmigung).

Zielsetzung/Massnahmen

Die UeO Schwand wird separat und unabhängig von der Ortsplanungsrevision vorangetrieben.

Nächster Schritt

Auswertung Mitwirkung, Erstellung Vorprüfungsunterlagen

Abhängigkeiten

- Teilregionaler Teilrichtplan Arbeitsschwerpunkte TIP

Stand der Koordination:

F

Beteiligte

- Gemeindeverwaltung
- Gemeinderat
- Grundeigentümer
- Region TIP

Zeitraumen

kurzfristig

Kostenschätzung

separater Kredit

Revidiert

31. März 2010

Grundlagen

Teilregionaler Teilrichtplan Arbeitsschwerpunkte TIP

Siedlungsentwicklung

9 Arbeitsschwerpunkt Süderen

Ausgangslage/Problemstellung

Der gemeindeübergreifende Standort Süderen (zusammen mit Wachsehorn und Röthenbach) wurde als Festsetzung in den regionalen Richtplan Arbeitsschwerpunkte aufgenommen. Die Planung dieser Überbauungsordnung läuft unabhängig von der Ortsplanung. Sobald die Planung reif ist, kann der Standort in die Nutzungsplanung überführt werden.

Zielsetzung/Massnahmen

Die UeO Süderen wird separat und unabhängig von der Ortsplanungsrevision vorangetrieben.

Nächster Schritt

-

Abhängigkeiten

- Teilregionaler Teilrichtplan Arbeitsschwerpunkte TIP

Stand der Koordination:

F

Beteiligte

- Gemeindeverwaltung
- Gemeinderat
- Grundeigentümer
- Region TIP

Zeitraumen

kurzfristig

Kostenschätzung

separater Kredit

Revidiert

31. März 2010

Grundlagen

Teilregionaler Teilrichtplan Arbeitsschwerpunkte TIP

Siedlungsentwicklung

10 Umnutzung altes Sägereiareal Chrüzweg

Ausgangslage/Problemstellung

Das Sägereiareal im Chrüzweg wird gegenwärtig noch teilweise gewerblich genutzt. Eine Umnutzung in der Ortsplanungsrevision 2010 ist daher nicht möglich. Das Areal wäre jedoch durchaus für eine Mischnutzung geeignet.

Zielsetzung/Massnahmen

Sobald das Areal nicht mehr für gewerbliche Nutzung gebraucht wird, wird eine Umzonung in Mischzone geprüft. Falls sich herausstellt, dass der Standort für das neue Sportzentrum verwendet werden kann, kann auch eine Umzonung in die dazu notwendige ZSF erfolgen (vgl. Massnahmenblatt 7).

Nächster Schritt

Gespräch mit Grundeigentümer

Abhängigkeiten

- bestehende oder evtl. neue gewerbliche Nutzung
- Grundeigentümerabsichten
- Bedarfsabklärungen Zonenzuordnung
- Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
- übergeordnete Vorgaben (RPG etc.)

Stand der Koordination:

ZE

Beteiligte

- Gemeindeverwaltung
- Gemeinderat
- Grundeigentümer

Zeitraumen

mittel- bis langfristig

Kostenschätzung

separater Planungskredit

Revidiert

31. März 2010

Grundlagen

keine

Siedlungsentwicklung

11 Begrenzung der Siedlungsausdehnung

Ausgangslage/Problemstellung

Die wichtigen und prägenden Zäsuren zwischen den Siedlungseinheiten und dem Streusiedlungsgebiet werden aufrechterhalten, damit die Strukturen ablesbar bleiben. Der kompakten Siedlungsgestaltung, der Ablesbarkeit der Ortschaften sowie dem Schutz der angrenzenden wertvollen Landschaft wird hohe Bedeutung beigemessen.

Zielsetzung/Massnahmen

Die langfristige Siedlungsentwicklung respektiert die im REK festgelegten Siedlungsbegrenzungen.

Nächster Schritt

-

Abhängigkeiten

keine

Stand der Koordination:

F

Beteiligte

- Gemeindeverwaltung
- Gemeinderat

Zeitraumen

Daueraufgabe

Kostenschätzung

-

Revidiert

31. März 2010

Grundlagen

keine

Landschaft

12 wertvolle strukturreiche Landschaft

Ausgangslage/Problemstellung

Die Zulgschlucht im Süden, die zahlreichen Hubel (Drumlins) mit den sanften Talformen und die ausgedehnte bewaldete Nordflanke des Honegg sind charakteristisch für Oberlangenegg.

Zielsetzung/Massnahmen

Die wertvolle Landschaft wird in einem zweckdienlichen Rahmen geschützt ohne die ansässige v.a. landwirtschaftlich tätige Bevölkerung unnötig einzuschränken. Die Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete werden in der Nutzungsplanung ausgeschieden.

Nächster Schritt

Überführung in die Nutzungsplanung

Abhängigkeiten

- übergeordnete Vorgaben, insbesondere Landschaftsrichtplan TIP 2008

Stand der Koordination:

F

Beteiligte

- Gemeindeverwaltung
- Gemeinderat
- Planungskommission (nicht ständige Kommission)

Zeitraumen

kurzfristig

Kostenschätzung

Kredit Ortsplanung

Revidiert

31. März 2010

Grundlagen

Grundlagen zum regionalen Naturpark Thunersee-
Hohgant, Impuls AG / landplan
Landschaftsrichtplan Region TIP

Landschaft

13 wertvolle Kulturlandschaft

Ausgangslage/Problemstellung

Das Gebiet Moos / Lindenmoos / Hünermoos, das sich über Unterlangenegger und Oberlangenegger Gemeindegebiet erstreckt, sowie das Süderenmoos mit seinen markanten Geländeformen sind wertvolle Kulturlandschaften und charakteristisch für Oberlangenegg.

Zielsetzung/Massnahmen

Die wertvolle Landschaft wird in einem zweckdienlichen Rahmen geschützt ohne die ansässige v.a. landwirtschaftlich tätige Bevölkerung unnötig einzuschränken. Die Landschaftsschutzgebiete werden in der Nutzungsplanung ausgeschieden.

Nächster Schritt

Überführung in die Nutzungsplanung

Abhängigkeiten

keine

Stand der Koordination:

F

Beteiligte

- Gemeindeverwaltung
- Gemeinderat
- Planungskommission (nicht ständige Kommission)

Zeitraumen

kurzfristig

Kostenschätzung

Kredit Ortsplanung

Revidiert

31. März 2010

Grundlagen

Grundlagen zum regionalen Naturpark Thunersee-Hohgant, Impuls AG / landplan

Landschaft

14 dominierende Aussicht

Ausgangslage/Problemstellung

Die dominierende Aussicht in Oberlangenegg geht vom Gebiet Dürren Richtung Südosten zum Sigriswiler Grat.

Zielsetzung/Massnahmen

Die dominierende Aussicht soll als Landschaftserlebnis erhalten bleiben. Ein Verbauen der Aussicht mit mehrgeschossigen Hochbauten - auch bei landwirtschaftlicher Nutzung - ist zu vermeiden.

Nächster Schritt

Keine

Abhängigkeiten

- Absichten landwirtschaftliche Betriebe Düre / Düreweid

Stand der Koordination:

ZE

Beteiligte

- Gemeindeverwaltung
- Gemeinderat
- Grundeigentümer

Zeitraumen

mittel- bis langfristig

Kostenschätzung

-

Revidiert

31. März 2010

Grundlagen

Grundlagen zum regionalen Naturpark Thunersee-Hohgant, Impuls AG / landplan

Instrument

15 Räumliches Entwicklungskonzept

Ausgangslage/Problemstellung

Der aktuelle Stand des räumlichen Entwicklungskonzepts zeigt auf, wie die Entwicklung von Oberlangenegg - insbesondere die Siedlungsentwicklung - in den nächsten Jahren erfolgen soll. Es entspricht den im Massnahmenblatt A_01 (Kantonaler Richtplan) vom Kanton formulierten Anforderungen eines kommunalen Richtplans.

Zielsetzung/Massnahmen

Die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten sind gesichert.

nächste Schritte

Periodische Aktualisierung der Massnahmenblätter

Abhängigkeiten

keine

Stand der Koordination:

F

Beteiligte

- Gemeindeverwaltung
- Gemeinderat

Zeitraumen

mittelfristig

Kostenschätzung

-

Revidiert

31. März 2010

Grundlagen

keine

Genehmigungsvermerke

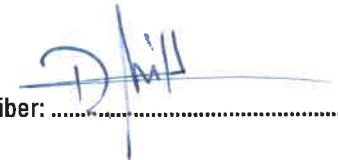
Mitwirkung vom 19. April 2010 bis 17. Mai 2010

Vorprüfung vom 30. März 2011

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. April 2011

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberlangenegg, den Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am 7. Oktober 2011