



Einwohnergemeinde Wangenried

Kanton Bern

Änderung des Zonenplanes vom 13.08.2015

Umzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 284 von der Zone für öffentliche Nutzung ZÖN in die Wohn- und Arbeitszone WA 2 gemäss Art. 42 GBR

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Fassung vom 12.07.2021

Stand: **Genehmigung**

Die Planung beinhaltet:

- Zonenplan alt / neu

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht** (Bericht nach Art. 47 RPV)

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Wangenried
Gemeinderat
Waldeckweg 7
3347 Wangenried

Auftragnehmer

Syntas Solutions AG
Wasserwerkstrasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

RISTAG Ingenieure AG
Urtenen-Schönbühl Burgdorf Herzogenbuchsee

Bearbeitung

Andreas Oestreicher
Anita Bühlmann
Daniel Eberhart

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand und –ziele	4
1.1. Ausgangslage	4
1.2. Parzelle Nr. 284	4
1.3. Baurechtliche Grundordnung.....	5
1.4. Anlass	5
1.5. Vorabklärungen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern.....	5
1.6. Planungsziel.....	5
2. Planungsmassnahme	6
2.1. Änderung des Zonenplans	6
2.2. Erschliessung.....	7
2.3. Planerische Beurteilung und Würdigung.....	7
3. Planerlassverfahren	7
3.1. Öffentliche Auflage.....	7
3.2. Beschluss.....	8
3.3. Genehmigung.....	8

1. Planungsgegenstand und –ziele

1.1. Ausgangslage

Das Planungsvorhaben befindet sich auf der Parzelle Nr. 284, Oberdorf/Eggerütine, welche sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Wangenried befindet.

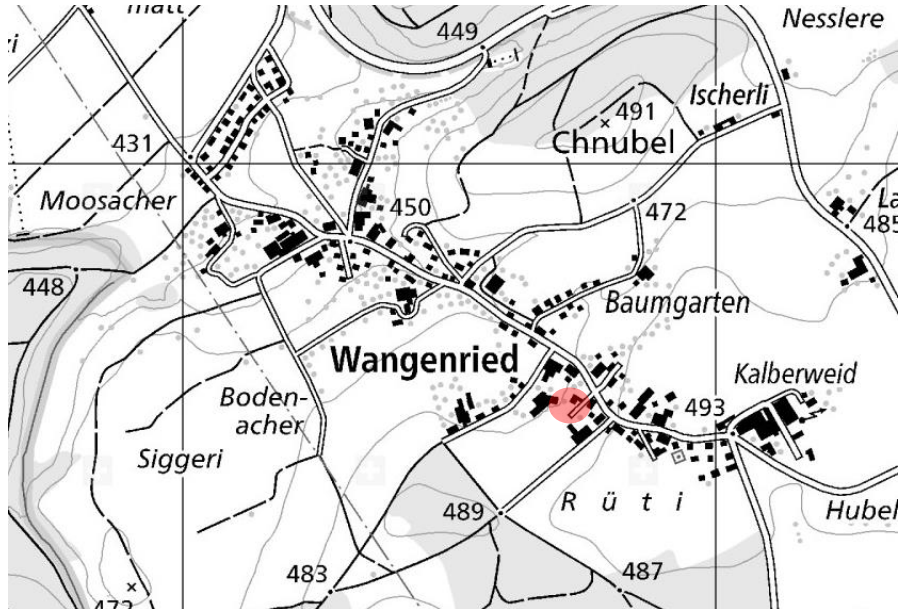


Abb. Geografische Übersicht mit Ort des Planungsvorhabens Quelle: swisstopo

Mit Beschluss vom 30.11.2020 beauftragte die Gemeindeversammlung den Gemeinderat mit dem Verkauf des Wohngebäudes „Haarstock“, Dorfstrasse 52.

1.2. Parzelle Nr. 284

Das Grundstück Wangenried-Gbbl. Nr. 284, im Eigentum der Gemeinde Wangenried, weist einen Halt von 11'974 m² auf. Auf diesem Grundstück befindet sich die Schulanlage mit Gemeindeverwaltung und Aussenanlagen, dem Wohngebäude „Haarstock“ sowie unüberbauten Reserveflächen.



Abb. Orthofoto Parzelle Nr. 284

Quelle: swisstopo

Das Wohngebäude „Haarstock“ befindet sich in der nordöstlichen Grundstücksfläche und ist ab der Dorfstrasse erschlossen.

1.3. Baurechtliche Grundordnung

Mit Ausnahme des Gebäudes „Haarstock“ und einem kleinen dazugehörigen Umfeld, ist die Parzelle Nr. 284 der Zone für öffentliche Nutzung ZöN gemäss Art. 44 Gemeindebaureglement zugewiesen. Es liegen heute schon Aussenanlagen, u.a. auch die zum Wohnhaus gehörenden Parkplätze innerhalb der ZöN.

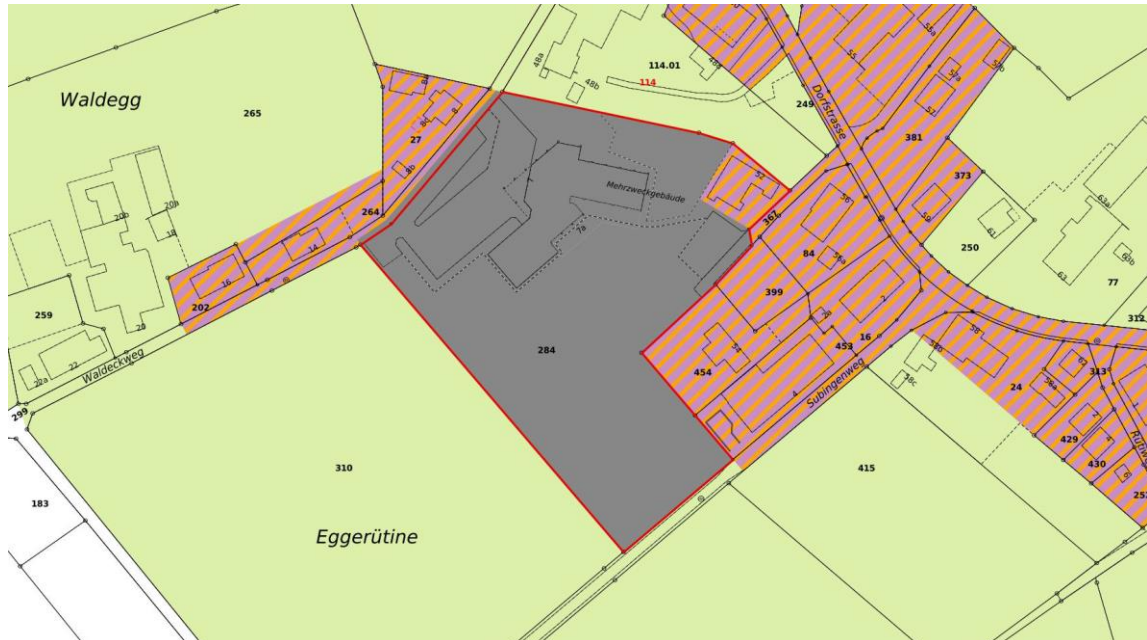


Abb. Zonenplan Gemeinde Wangenried

Quelle: ÖREB-Kataster

Das Gebäude „Haarstock“ ist mit einer Fläche von ca. 450 m² der Zone WA-2-geschossig zugewiesen.

1.4. Anlass

Durch den Auftrag der Gemeindeversammlung an den Gemeinderat, das Gebäude „Haarstock“ zu verkaufen, soll eine Abparzellierung vorgenommen werden. Damit das Mehrfamilienhaus auch über eine entsprechende Umgebung verfügt, wird hierfür ein neues Grundstück mit einem Halt von 1'144 m² abparzelliert. Die Differenzfläche zu der bereits in der Zone WA befindlichen Fläche muss von der ZöN in die Zone WA umgezont werden.

1.5. Vorabklärungen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Vorabklärungen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) durch den Gemeinderat haben ergeben, dass die erforderliche Änderung des Zonenplanes im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 der kantonalen Bauverordnung durchgeführt werden kann.

1.6. Planungsziel

Das Ziel der Zonenplanänderung besteht darin, dass die neu geschaffene Parzelle im Halte von 1'144 m² vollständig der Zone WA zugewiesen ist und so auch veräussert werden kann. Auf der neuen Parzelle liegen auch die bestehenden sechs Autoabstellplätze, welche zum Wohnhaus gehören.

2. Planungsmassnahme

Folgende Planungsmassnahme ist erforderlich:

2.1. Änderung des Zonenplans

Die neu zu schaffende Parzelle mit dem Mehrfamilienhaus „Haarstock“ im Halte von 1'144 m² wird vollständig der Wohn- und Arbeitszone WA gemäss Art. 42 des Gemeindebaureglements zugewiesen.



Legende







-  Wohn- und Arbeitszone
-  Zone für öffentliche Nutzung
-  Landwirtschaftszone
-  Naturobjekt / Einzelbaum schützenswert
-  Verkehrsfläche im Siedlungsgebiet
-  Perimeter Zonenplanänderung

Abb. Zonenplan neu

Quelle RISTAG Ingenieure AG

2.2. Erschliessung

Das neu geschaffene Grundstück wird ab der Dorfstrasse über die gemeindeeigene Zufahrt auf Parzelle Nr. 367 erschlossen, wie dies beim Gebäude „Haarstock“ heute schon der Fall ist.

Die Zufahrt bzw. die Parzelle Nr. 367 wird nach Südwesten hin auf die Länge der neuen Parzelle „Haarstock“ verlängert.

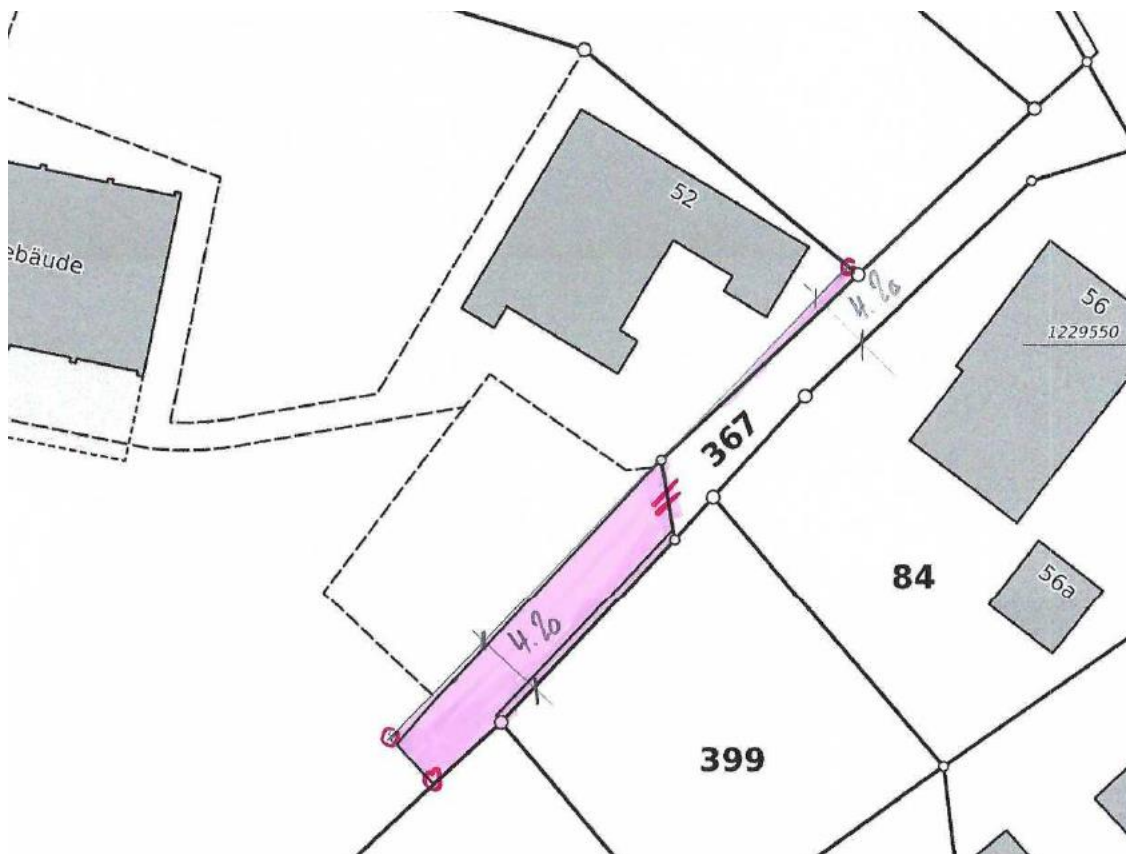


Abb. Neue Parzelle Nr. 367, Erschliessung

Quelle Syntas Solutions AG

Die Breite der Parzelle Nr. 367 wird in diesem Bereich auf 4.20 m ausgelegt.

2.3. Planerische Beurteilung und Würdigung

Durch das Planungsvorhaben bzw. die Umzonung entsteht eine bereinigte Situation im Hinblick auf den Verkauf der neuen Parzelle mit dem Mehrfamilienhaus „Haarstock“.

Die Aussenanlagen auf der Parzelle Nr. 384, welche heute schon durch die Bewohnenden des Haarstocks genutzt werden, werden neu einem zonenkonformen Zustand zugeführt. Die Reduktion der ZöN ist marginal und hat bezogen auf die Schulnutzung keinen negativen Einfluss.

3. Planerlassverfahren

Die Zonenplanänderung wird im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 Abs. 7 Bauverordnung (BauV) durchgeführt. Das geringfügige Planerlassverfahren beinhaltet somit die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

3.1. Öffentliche Auflage

Die Publikation im amtlichen Anzeiger erfolgte in den Nrn. 13 und 14 vom 01.04.2021 und 08.04.2021. Die Akten wurden in der Zeit vom 02.04. bis und mit am 01.05.2021 öffentlich aufgelegt.

Innerhalb der Auflagefrist gelangten keine Rechtsbegehren ein.

3.2. Beschluss

Der Gemeinderat hat am 31.05.2021 beschlossen, die Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorzunehmen. Dieser Beschluss wurde gestützt auf Art. 122 Abs. 8 BauV im Amtsanzeiger bekannt gemacht.

In der Folge wurde festgestellt, dass sich bei der ersten Auflage im Zonenplan «neu» ein Fehler eingeschlichen hatte, die Parzelle Nr. 499 wurde als Wohnzone anstatt der im Text erwähnten Wohn- und Arbeitszone dargestellt.

Die Anpassung wurde vorgenommen und durch den Gemeinderat am 12.07.2021 entsprechend beschlossen. Die Eigentümer*innen der davon betroffenen Nachbargrundstücke Parzellen Nrn. 84, 399 und 454 stimmten unterschriftlich zu.

Auch der Beschluss des Gemeinderates vom 12.07.2021 wurde gestützt auf Art. 122 Abs. 8 BauV im Amtsanzeiger bekannt gemacht.

3.3. Genehmigung

Im Abschluss daran werden die Akten dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern zur Genehmigung eingereicht.