

## Dorfkernplanung Langnau

---

### Richtplan Dorfzentrum

Genehmigung



Bern, 31. Oktober 2016

1441\_390\_GN\_EK\_V161031\_mit PläneA3.docx

## Impressum

### **Einwohnergemeinde Langnau i.E.**

Bauverwaltung  
Alleestrasse Nr. 8.  
3550 Langnau i.E.

### **Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

### **Bearbeitung**

Philipp Hubacher  
Martin Lutz  
Laura Chavanne  
Jenny Zwimpfer

# Inhaltsverzeichnis

## Abbildungsverzeichnis

### GENEHMIGUNGSVERMERKE

#### TEIL A: ERLÄUTERUNGSBERICHT

<b>1. Auftrag</b> .....	<b>9</b>
1.1 Auftrag und Zielsetzungen .....	9
1.2 Perimeter .....	10
1.3 Herausforderungen .....	11
1.4 Planungsorganisation .....	11
<b>2. Ausgangslage</b> .....	<b>12</b>
2.1 Einleitung .....	12
2.2 Teilrevision Ortsplanung 2013 .....	13
2.3 Dorfkernplanung in der OPR 2013 .....	19
2.4 Geltende UeO Dorfkernschutzzone nach Art. 9 Bst. g GBR.....	19
2.5 Weitere Gebiete im Bearbeitungsperimeter .....	22
2.6 Ortsbildschutz .....	24
<b>3. Analyse und Herleitung</b> .....	<b>26</b>
3.1 SWOT Analyse .....	26
3.2 Ortsbauliche Analyse.....	27
3.3 Wo liegt der Dorfkern? .....	47
3.4 Handlungsspielräume zur baulichen Verdichtung .....	48
3.5 Potenzielle Verdichtungsgebiete .....	50
3.6 Verdichtungsstudien .....	53
<b>4. Entwicklungskonzept</b> .....	<b>62</b>
4.1 Grundsätze zur Entwicklung .....	62
4.2 Richttexte .....	67
4.3 Pläne .....	70
<b>5. Umsetzung</b> .....	<b>75</b>
5.1 Massnahmenübersicht .....	75
5.2 Umsetzung in die Planungsinstrumente der Grundordnung.....	77
5.3 Qualitätssicherung .....	82
5.4 Arbeitsprogramm .....	83
<b>6. Instrument Richtplan und Planungsprozess</b> .....	<b>84</b>
6.1 Stellenwert, Bestandteile und Verbindlichkeit .....	84
6.2 Planerlassverfahren .....	84

#### TEIL B: RICHTPLANKARTE

#### TEIL C: MASSNAHMEN

#### ANHANG

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild des Dorfkerns Langnau mit Perimeter der UeO Dorfkernschutzzone (rot) und Bearbeitungspereimeter des Richtplans Dorfkern, Teil Langnau (gelb).....	10
Abbildung 2:	Richtplanperimeter im Dorfkern Langnau (blau) und Bärau (rot) .....	10
Abbildung 3:	Ausschnitt Zonenplan 1 Siedlung mit sistierter Dorfkernschutzzone (orange).....	13
Abbildung 4:	Tabellarische Übersicht zu vorgenommenen Änderungen in der OP-Revision 2013 bei ZöN, ZPP und UeO gegenüber Zonenplan 1994 .....	15
Abbildung 5:	Analyse planungsrechtliche Situation .....	17
Abbildung 6:	Überbauungsplan Dorfkernschutzzone vom 21.12.1987 .....	20
Abbildung 7:	Dorfkernzone Bärau.....	21
Abbildung 8:	Ausschnitt Bärau aus Zonenplan 2013 .....	21
Abbildung 9:	Übersichtsplan zu den Quartieren (ISOS).....	25
Abbildung 10:	SWOT-Analyse im Gebiet Dorfkern Langnau i.E.....	27
Abbildung 11:	Schachenplan von 1726 .....	28
Abbildung 12:	Analyse und Herleitung, Historische Entwicklung.....	29
Abbildung 13:	Analyseplan Bebauung und Ortsbildschutz .....	31
Abbildung 14:	Schematische Darstellung der Fassung des Strassenraums durch die Bebauung als ortstypisches Bebauungsmuster im Dorfkern .....	33
Abbildung 15:	Dachlandschaft im Dorfkern Langnau .....	34
Abbildung 16:	Illustration der Stellung der Bauten gegenüber dem Strassenraum und dem öffentlichen Raum .....	35
Abbildung 17:	Beispiele publikumsorientierter Nutzungen im Dorfkern.....	36
Abbildung 18:	Analyseplan Nutzung Erdgeschoss (EG).....	37
Abbildung 19:	Grün- und Freiräume (Bst. A bis C) und Plätze (Nr. 1 – 5) im Kontext der Bebauungsstrukturen.....	40
Abbildung 20:	Analyseplan Aussenraum .....	41
Abbildung 21:	Blick auf Verkehrsknoten und -anlagen .....	44
Abbildung 22:	Analyseplan Verkehr .....	45
Abbildung 23:	Weissplan und Schwarzplan mit Siedlungsmuster im Dorfkern .....	47
Abbildung 24:	Wo liegt der Dorfkern?.....	48
Abbildung 25:	Übersicht potenzielle Verdichtungs- oder Umstrukturierungsgebiete.....	50
Abbildung 26:	Ausschnitte aus den Studienmodellen der Teile Nord (l.) und Süd (r.) inkl. Verdichtungsvarianten.....	53
Abbildung 27:	Verdichtungspotenziale, Variantenstudien im Teilgebiet „Bärenplatz“ .....	54
Abbildung 28:	Verdichtungspotenziale, Variantenstudien im Teilgebiet ZPP III .....	55
Abbildung 29:	Verdichtungspotenziale, Variantenstudien im Teilgebiet Innenhof Dorfstrasse .....	56
Abbildung 30:	Verdichtungsoption aus Variantenstudien im Teilgebiet Post-Areal .....	57
Abbildung 31:	Verdichtungsoption aus Variantenstudien im Teilgebiet Mischzone Bahnhofstrasse.....	58



Abbildung 32: Verdichtungspotenziale, Variantenstudien im Teilgebiete „Bernstrasse“ und „Mooseggstrasse“ .....	60
Abbildung 33: Verdichtungspotenziale, Variantenstudien im Teilgebiete „UeO Kirchgasse“ und „Alleestrasse“ .....	61
Abbildung 34: Dorfkern Bärau.....	66
Abbildung 35: Teilkonzept Baustruktur und Ortsbild.....	71
Abbildung 36: Teilkonzept Aussenraum .....	73
Abbildung 37: Übersicht Massnahmen .....	76
Abbildung 38: Übersicht Zonenzuordnung alt / neu.....	78
Abbildung 39: Neue Zonenordnung nach Ablösung der bisherigen UeO Dorfkernschutzzone .....	79



## **GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Öffentliche Mitwirkung vom 19. November 2015 – 21. Dezember 2015

Mitwirkungsbericht vom 22. Februar 2016

Vorprüfungsbericht vom 12. August 2016

### **Genehmigungsinhalte**

Genehmigungsinhalte des Richtplans Dorfkern sind:

- **TEIL A: RICHTTEXTE** in Kap. 4.&
- **TEIL B: RICHTPLANKARTE**
- **TEIL C: MASSNAHMEN**

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 31. Oktober 2016**

Namens des Gemeinderates Langnau i.E.

Präsident

Sekretär

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Langnau i.E., den ..... Gemeindegemeinschafter ..... Gemeindegemeinschafter .....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**

**am**



## TEIL A: ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Auftrag

#### 1.1 Auftrag und Zielsetzungen

*Entwicklung Dorfkern  
Langnau i.E.*

Der Gemeinderat Langnau i.E. will das Gebiet der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone weiterentwickeln und hat dazu BHP Raumplan AG (Bern) Mitte 2014 mit den entsprechenden Planungsarbeiten beauftragt. Die Bearbeitung der Planungsaufgabe und Begleitung des Planungsprozesses umfasste im Wesentlichen folgende Teile:

- Klären des Handlungsbedarfs und der Entwicklungsspielräume
- Erarbeiten eines Entwicklungskonzepts für den Dorfkern Langnau, welches als Richtplan erlassen werden kann
- Klären der Randbereiche mit benachbarten Bauzonen
- Koordination mit den kantonalen Fachstellen und Abstimmung auf die behördlichen Vorgaben
- Begleitung des Planungsprozesses

Ausgangspunkte für die Erarbeitung des Richtplans Dorfkern bilden die geltende Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone sowie die bisherigen planerischen Überlegungen und Festlegungen der Teilrevision der Ortsplanung 2013. Ebenfalls berücksichtigt wurden die Bearbeitungsstände laufender Richtplanungen (Richtplan Verkehr, Richtplan Energie). Im Weiteren stellen die Grundlagen der Denkmalpflege, wie etwa das Bauinventar<sup>1</sup> und die Ausführungen zum ISOS-Objekt<sup>2</sup> Langnau i.E. oder die Schutzziele zum Gebiet Bärenplatz die Basis zur Beurteilung der historischen Substanz dar. Die Grundlagenliste ist im Anhang 1 dargestellt.

*Übergeordnete Ziele*

Mit dem Richtplan Dorfkern will die Planungsbehörde zweckmässige Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung erarbeiten. Für den historischen Dorfkern von Langnau und Bärau sollen die baulichen, nutzungsmässigen, gestalterischen und verkehrlichen Entwicklungsperspektiven inhaltlich und räumlich konkretisiert werden. Dabei gilt es, die identitätsstiftenden geschützten historischen Bauten und deren Strukturen zu wahren und die vorhandenen Potenziale zu fördern. Der Dorfkern soll ein Ort der Begegnung aller Bevölkerungs- und Altersschichten bleiben. Das übergeordnete Ziel liegt in einer Ausweitung und Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten unter Wahrung der charakteristischen Merkmale des Ortsbildes.

Diese Zielsetzungen korrespondieren mit den Leitsätzen zum REK 2012, wie sie im Rahmen der OP-Revision formuliert wurden.

---

<sup>1</sup> In der Zeit der Ausarbeitung und des Planerlassverfahrens des vorliegenden Richtplans Dorfkern wurde durch den Kanton auch das Bauinventar überprüft. Basis für die planerischen Überlegungen im Richtplan Dorfkern bilden jedoch die bisher geltenden Festlegungen des Bauinventars.

<sup>2</sup> Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

## 1.2 Perimeter

Perimeter

Abbildung 1 zeigt ein Luftbild<sup>3</sup> mit der geltenden UeO Dorfkernschutzzone (rot) und dem Bearbeitungsperimeter des Richtplans Dorfkern (gelb, Teil Langnau).



Abbildung 1: Luftbild des Dorfkerns Langnau mit Perimeter der UeO Dorfkernschutzzone (rot) und Bearbeitungsperimeter des Richtplans Dorfkern, Teil Langnau (gelb)

Abbildung 2 zeigt den Planungsperimeter des Richtplans Dorfkern,

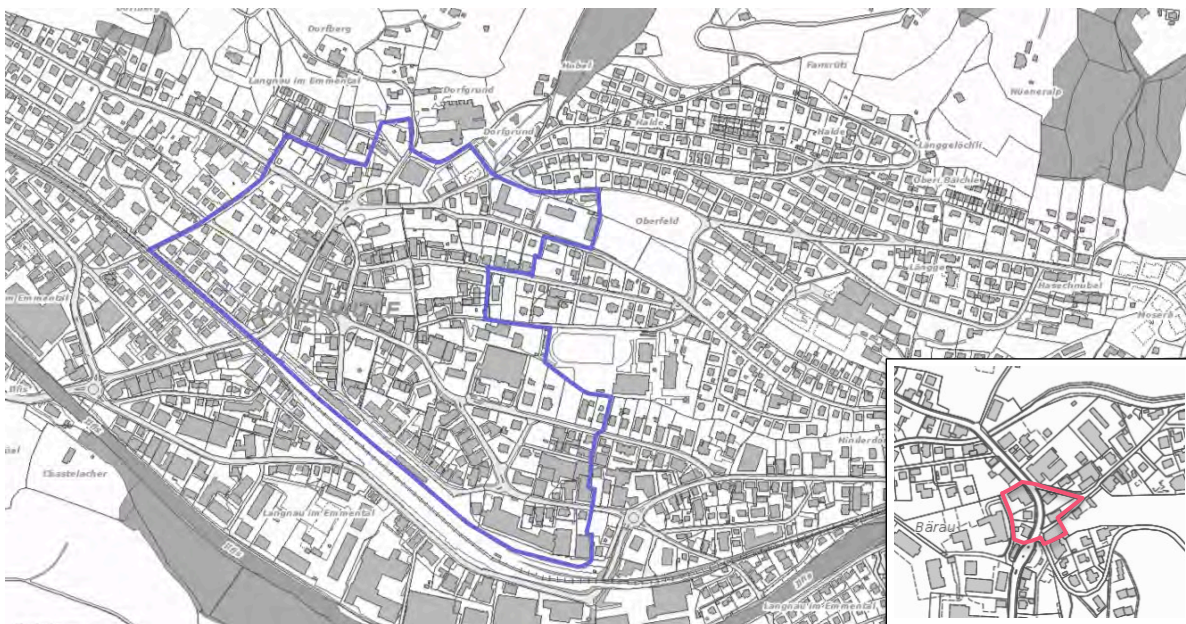


Abbildung 2: Richtplanperimeter im Dorfkern Langnau (blau) und Bärau (rot)

<sup>3</sup> Bildquelle: Schweizer Luftwaffe 2011

### 1.3 Herausforderungen

Für die Entwicklung im Dorfkern stellen sich folgende wesentliche Herausforderungen:

<i>Verdichtung</i>	Die Erhaltung der charakteristischen historischen Struktur wird durch die raumplanerisch erwünschte Verdichtung allenfalls konkurrenziert. Das Bedürfnis der Gemeinde und der Grundeigentümer nach einer intensiveren Nutzung des Dorfkerns gerät allenfalls in Konflikt mit den Bedürfnissen des Ortsbildschutzes.  Im Rahmen des Planungsprozesses sollen die unterschiedlichen Entwicklungsvorstellungen für den Dorfkern gegeneinander abgewogen und aufeinander abgestimmt werden, so dass letztlich ein tragfähiger Kompromiss zwischen den Interessen der Grundeigentümer, den Absichten der Gemeinde und den Vorstellungen der kantonalen Fachstellen erreicht werden kann. Die Möglichkeiten und Potenziale zur Bebauung und Verdichtung werden geklärt und aufgezeigt.
<i>Spielräume</i>	Speziell im Fokus stehen zum einen Baulücken, zum anderen Freiflächen, welche innerhalb der annähernd geschlossenen Randbebauung liegen. Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses werden besonders die Qualitäten und Potenziale und die Frage der Überbaubarkeit von Freiflächen untersucht.
<i>Öffentliche Aussenräume</i>	Die Kernzonennutzungen bringen ein massgebliches Verkehrsaufkommen durch Privatverkehr und den Bedarf nach Parkierungsflächen mit sich. Die Aufwertungspotenziale von öffentlichen Räumen zur Belebung des Dorfkerns werden im Einzelnen geprüft.
<i>Erschliessungssysteme</i>	Im Zusammenhang mit der Untersuchung der innenliegenden Freiräume ist auch die Funktionsweise der privaten und öffentlichen Parkierung von Interesse.
<i>Instrumentelle Ablösung der UeO Dorfkernschutzzone</i>	Im Hinblick auf die Umsetzung in die Nutzungsplanung werden Vorschläge zur instrumentellen Umsetzung der Dorfkernplanung in die Instrumente der Grundordnung erarbeitet: Welches sind zweckmässige Planungsinstrumente und welche Perimeter umfassen sie? Wann kann die UeO Dorfkernschutzzone mit diesen Instrumenten abgelöst werden?

### 1.4 Planungsorganisation

<i>Planungsorgane der Gemeinde</i>	Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Der Erlass von (behördenverbindlichen) Richtplänen und Konzepten liegt beim Gemeinderat als Planungsbehörde. Der Gemeinderat bringt dem Grossen Gemeinderat stufengerecht die Ergebnisse der Entwicklungsplanung zur Kenntnis.  Als vorberatendes politisches Organ wirkt die Planungskommission. Die Planungskommission ist antragstellendes Organ an den Gemeinderat. Zwischen- und Schlussergebnisse werden vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten den zuständigen Organen zum Beschluss unterbreitet.
------------------------------------	---

Die Projektleitung seitens der Gemeinde wird auf der operativen Ebene durch den Bauverwalter und auf der strategisch politischen Ebene durch den Ressortvorsteher Planung vorgenommen.

#### *Projektgruppe*

Zur Erarbeitung des Richtplans Dorfkern Langnau i.E. hat die Gemeinde eine Projektgruppe eingesetzt. Die Zusammensetzung der Projektgruppe ist nachfolgend dargestellt. Den Vorsitz führt der Ressortvorsteher.

Bernhard Gerber	Gemeinde Langnau i.E., Ressortvorsteher Planung + Sport
Oliver Mischler	Gemeinde Langnau i.E., Bauverwalter
Ronald Aeschlimann	Gemeinde Langnau i.E., Bauinspektor
Roland Zaugg	Gemeinde Langnau i.E., Mitglied Planungskommission
Adrian Stäheli	Kanton Bern, Kantonale Denkmalpflege
Dominique Plüss	Kanton Bern, Kantonale Denkmalpflege, Bauberaterin
Raymond Beutler	Kanton Bern, Amt für Gemeinden und Raumordnung
Martin Sturm	Langnau <sup>4</sup>
Philipp Hubacher	BHP Raumplan AG (extern Beauftragte)

## **2. Ausgangslage**

### **2.1 Einleitung**

#### *Zentrumsfunktion*

Der Dorfkern von Langnau i.E. ist das historische und wirtschaftliche Regionalzentrum und damit nicht nur physisches Zentrum, sondern auch ein wichtiger Identifikationspunkt, Wirtschafts- und Handelsplatz für die dörfliche Gemeinschaft und das regionale Umfeld<sup>5</sup>. Damit ist der Dorfkern auch für die Lebendigkeit und die Lebensqualität der Gemeinde Langnau von grosser Bedeutung.

#### *Historische Achsen*

Die historischen Achsen der Dorfstrasse und der Marktstrasse sowie die ergänzenden Achsen der Bahnhofstrasse, Kirchgasse und Bernstrasse bilden das Rückgrat des Dorfkerns. Entlang dieser Achsen befinden sich die eigentlichen Kernnutzungen wie Detailhandel, Restaurants und öffentliche Nutzungen, aber auch Dienstleistungen, Büro- und gewerbliche Nutzungen. Prägend für Bebauung im Dorfkern von Langnau ist die gut erhaltene historische Bausubstanz, die dichte und ortsbildprägende, strassenraumbildende Bebauung sowie die Abfolge der verschiedenartigen Aussenräume mit interessanten Strassen- und Platzsituationen sowie der den Strassenräumen abgewandten innenliegenden Flächen.

#### *Heutige Dorfkernschutzzone*

In der rechtsgültigen baurechtlichen Grundordnung (Baureglement, Zonenplan) ist für den gesamten Ortskern von Langnau und Bärau die UeO „Dorfkernschutzzone“ ausgeschieden. Innerhalb dieser komplexen und detaillierten Planung sind diverse Zonen mit Planungspflicht, Zonen mit öffentlicher Nutzung aber auch Freihalteflächen und Baulinien festgelegt. Im Rahmen

<sup>4</sup> Phase Entwurf, Januar bis Juni 2015

<sup>5</sup> Langnau gilt gemäss geltendem kantonalen Richtplan als „regionales Zentrum von kantonalen Bedeutung in regionalpolitischer Hinsicht“ (Massnahmenblatt C\_11)



der 2013 abgeschlossenen Ortsplanungsrevision wurden die Planungsarbeiten zur Neufassung der UeO Dorfkernschutzzone sistiert.

#### Aufgabenstellung

Mit dem Richtplan Dorfkern zum gesamten Dorfkern nimmt die Gemeinde die sistierte Dorfkernplanung wieder auf und will damit zukünftige Entwicklungsspielräume sichern. Die Planungsbehörde wählt dazu ein schrittweises Vorgehen mit einem Einstieg mittels einer Gesamtbetrachtung über den südlichen Teil (Bahnhofgebiet bis Dorfstrasse), welche anschliessend auf den nördlichen Teil ausgedehnt wurde. Der Richtplan Dorfkern soll als Grundlage für die anschliessende instrumentelle Umsetzung in die Instrumente der Grundordnung dienen.

#### Auslöser

Auslöser für die Wiederaufnahme der Planungsarbeiten im Bereich der UeO Dorfkernschutzzone sind Interessensbekundungen und Voranfragen an die Bauverwaltung durch private Grundeigentümer.

## 2.2 Teilrevision Ortsplanung 2013

### 2.2.1 Neue baurechtliche Grundordnung 2013

#### Stand Ortsplanungsrevision

Die Einwohnergemeinde Langnau i.E. hat zwischen 2007 und 2013 eine Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen. Abbildung 3 zeigt einen Ausschnitt des Zonenplans 1 Siedlung mit dem Gebiet des Dorfkerns.

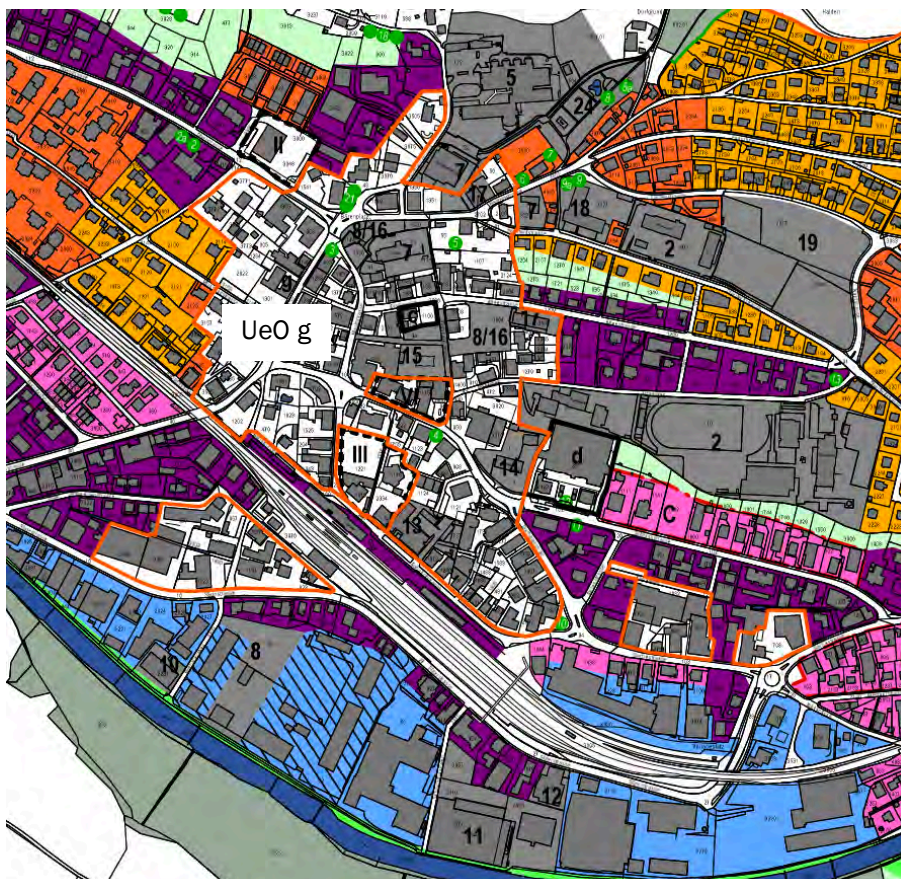


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan 1 Siedlung mit sistierter Dorfkernschutzzone (orange)

Am 5. Juli 2013 hat der Kanton die folgenden revidierten Planungsinstrumente genehmigt:

- Räumliches Entwicklungskonzept REK (Plan und Bericht mit Massnahmen)
- Zonenplan 1 Siedlung (mit Waldfeststellung nach Art 10/2 WaG)
- Zonenplan 2 Gefahrenhinweise
- Gemeindebaureglement (GBR) (auf Basis des Musterbaureglements)
- Vermessungsgrundlage zum Zonenplan 1:500.

Die Ortsplanung ist seit dem 21.8.2013 teilrechtskräftig (Beschwerdeverfahren pendent bzgl. Art. 16 GBR Antennen resp. Zonenzuordnung Parzelle Nr. 3838).

Die Planungsbehörde hat im Rahmen der OP-Revision 2013 die Neuordnung des Gebiets der Überbauungsordnung g „Dorfkernschutzzone“ sistiert. Anlass dazu bildeten die kontroversen Diskussionen in der Bevölkerung im Rahmen der Mitwirkung zur OPR und die Vorbehalte in der kantonalen Vorprüfung zur vorgeschlagenen Strukturerhaltungszone und einer neuen ZPP im Bereich des Mühlegässlis.

Auch nach der Genehmigung der revidierten OP-Revision 2013 gelten für das sistierte Gebiet nach wie vor die altrechtlichen Bestimmungen zur UeO Dorfkernschutzzone vom 21.12.1987. Im aktuellen Baureglement ist UeO Dorfkernschutzzone in Art. 9 Bst. g verankert.

### **2.2.2 ZPP, ZöN und UeO c im Kontext der sistierten UeO Dorfkernschutzzone**

Der Zonenplan 1 Siedlung zeigt innerhalb der Überbauungsordnung g „Dorfkernschutzzone“ zwei orange umrandete Gebiete, für welche die Sistierung nicht gilt: Es sind dies die ZPP III „Südliche Marktgasse“ und ZPP VI „Viehmarkt“ gemäss Art. 8 GBR, welche rechtsgültig erlassen wurden.<sup>6</sup>

Darüber hinaus liegen innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung g „Dorfkernschutzzone“ verschiedene Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN 7, 13, 14, 15, 17 und 8/16 nach Art. 3 GBR sowie die UeO c „Kirchgasse“ gemäss Art. 9 Bst. c GBR (genehmigt 14.2.1994)<sup>7</sup>. Alle diese Gebiete sind nicht orange umrandet und gelten mit der OP-Revision 2013 ebenfalls als rechtsgültig erlassen.

Die Analyse gemäss Abbildung 4 gibt einen Überblick über die einzelnen Änderungen von Zonenbestimmungen der OPR 2013, die im Gebiet der UeO Dorfkernschutzzone liegen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für praktisch alle ZPP- und ZöN- Gebiete innerhalb der UeO Dorfkernschutzzone Änderungen vorgenommen wurden. Diese betreffen: Beschreibung / Präzisierung des Zwecks, massgebende baupolizeiliche Masse sowie Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Mit Ausnahme der ZöN 7 „Kirchliche Bauten“, der ZöN 15 „Amthaus“ und der ZöN 15 „Verwaltungsgebäude/Mehrzweckgebäude“ haben zudem die im Zonenplan festgelegten Perimeter geändert.

<sup>6</sup> Diese Gebiete sind wie alle anderen ZPP's weiss dargestellt.

<sup>7</sup> Mit gleichem Genehmigungsdatum wie die UeO Kirchgasse (14.2.1994) wurde der dem Viehmarktplatz zugewandte Übergangsbereich der UeO als Richtplan 1:200 geregelt.

Die UeO c „Kirchgasse“ wird zwar im neuen Zonenplan 1 Siedlung aufgeführt, was im Zonenplan 1994 noch nicht der Fall war, weder Bestimmungen noch Perimeter haben aber geändert. Allerdings stimmt der UeO-Perimeter gemäss Zonenplan nicht mit dem UeO-Perimeter in den Originaldokumenten der UeO überein.

Bezeichnung ZP/GBR 1994	Bezeichnung ZP/GBR 2013	Änderungen Inhalte (neu)	Änderung Perimeter in OPR 2013 (neu)
<b>ZöN (Art. 60 GBR)</b>	<b>ZöN (Art. 3 GBR)</b>	<i>generell: Verzicht auf Pflicht zu UeO-Erlass bei Abweichung von Nutzungsmassen</i>	
ZöN 7 „Kirchliche Bauten und Anlagen“	ZöN 7 „Kirchliche Bauten und Anlagen“	Beschrieb, Baupolizeimasse (M3), Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES II)	Nein
ZöN 9/17 „Parkplätze/Marktwesen“	ZöN 8/16 „Parkplatz, Bushaltestelle, Wendeplatz/Marktwesen“	ZöN 8: Beschrieb, Baupolizeimasse (M3) ZöN 16: Beschrieb, Baupolizeimasse (A1), Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES III)	Ja
ZöN 9/16 „Parkplätze/Marktplatz“	ZöN 8/16 „Parkplatz, Bushaltestelle, Wendeplatz/Marktwesen“	ZöN 8: Beschrieb, Baupolizeimasse (M3) ZöN 16: Beschrieb, Baupolizeimasse (A1), Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES III)	ja, vormals Pferdemarkt und Viehmarkt und Gebiet UeO c umfassend
ZöN 14 „PTT“	ZöN 13 „Post“	Beschrieb, Baupolizeimasse (M3), Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES III)	Ja
ZöN 15 „Amthaus“	ZöN 14 „Amthaus“	Beschrieb, Baupolizeimasse (M3), Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES III)	Nein
ZöN 9/16 „Parkplätze/Marktplatz“	ZöN 15 „Viehmarktplatz“	Beschrieb, Baupolizeimasse (M3)	ja, vormals Pferdemarkt und Viehmarkt und Gebiet UeO c umfassend
ZöN 18 „Wehrdienste/Mehrweckgebäude“	ZöN 17 „Verw'gebäude, Mehrweckgeb.“	Beschrieb, Baupolizeimasse (M3), Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES III)	nein
<b>ZPP (Art. 50-58 GBR)</b>	<b>ZPP (Art. 8 GBR)</b>		
ZPP XVII „Dorfkern“ nur auf Zonenplan, ohne ZPP Vorschr. und UeO	ZPP III „Südliche Marktgasse“	Erlass und Festlegung von Vorschriften (neu)	ja
---	ZPP VI „Viehmarkt“	Erlass und Festlegung neuer Vorschriften	neu
<b>ZPP (Art. 59 GBR)</b>	<b>UeO (Art. 9 GBR)</b>		
ZPP „VIII Dorfkerne“	---	aufgehoben	aufgehoben
---	UeO c „Kirchgasse“ vom 14.2.1994	Nach dem ZP 1994 erlassen, im ZP 2013 übernommen	nein (gegenüber Erlass)

Abbildung 4: Tabellarische Übersicht zu vorgenommenen Änderungen in der OP-Revision 2013 bei ZöN, ZPP und UeO gegenüber Zonenplan 1994

#### Planbeständigkeit

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Richtplans Dorfkern stellten sich verschiedene Fragen zur Planbeständigkeit bei den zur Umsetzung vorgesehenen Massnahmen.

Mit Schreiben vom 17. August 2015 und 15. September 2015 hat das zuständige Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) festgestellt, dass die Siedlungsentwicklung nach Innen ein sehr wichtiges raumplanerisches Anliegen darstellt. Die bis im Juli 2015 vorherrschende Haltung des AGR zur Planbeständigkeit wurde nochmals vertieft juristisch diskutiert und abgeklärt. Gestützt auf diese Abklärungen ist das AGR zum Schluss gekommen, dass die Revision des kantonalen Richtplans erheblich geänderte Verhältnisse in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach Innen begründet. Dadurch können Massnahmen des Richtplans Dorfkern auch dann kurzfristig in die Nutzungsplanung überführt werden, wenn sie Gebiete oder Inhalte betreffen, die bereits im Rahmen der OP-Revision 2013 geändert wurden.

#### Altrechtliche Bestimmungen

Um das komplizierte Konstrukt der UeO „Dorfkernschutzzone“ der bisherigen und teilweise noch geltenden Rechtsbestimmungen zu verstehen, ist es

wichtig, von den altrechtlichen Bestimmungen im Gebiet der UeO Dorfkernschutzzone Kenntnis zu nehmen.

Es sind dies folgende Bestimmungen:

- UeO Dorfkernschutzzone vom 21.12.1987 (Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan) nach Art. 58 Abs. 6 GBR vom 12.6.1994
- ZPP Dorfkern Nr. VIII gemäss Art. 58 Abs. 1-5 GBR vom 12.6.1994
- UeO Dorfmühle, genehmigt 1.2.1993 als Teil der UeO Dorfkernschutzzone
- UeO Kirchgasse, genehmigt 14.2.1994 als Teil der UeO Dorfkernschutzzone
- alle später vorgenommenen rechtskräftigen Änderungen, welche die UeO Dorfkernschutzzone betreffen:
  - Art. 27d GBR (Dachaufbauten in Dorfkernschutzzone und bei schützens- und erhaltenswerten Bauten) neuer Artikel seit 2001
  - Art. 50 GBR (ZPP allgemein) geändert 1998, neu gilt Art. 92 BauG ff.
  - Art. 60 GBR (ZöN) geändert 2013, neu als Art. 3 GBR

*Aufhebung von Vorschriften gemäss Art. 40*

Mit Art. 40 des revidierten GBR von 2013 wurde die „baurechtliche Grundordnung vom 12. Juni 1994“ und damit die Bestimmung zu Art. 58 ZPP Dorfkern Nr. VIII aufgehoben. Die Bestimmungen von Art. 58 ZPP waren die Nachfolgevorschriften zur Dorfkern-Schutzzone (Art. 50) im Baureglement von 1978. Ebenso wurde mit Art. 40 des neuen Baureglements die UeO Dorfmühle vom „1.2.1987“ aufgehoben.<sup>8</sup> Dies ist relevant, zumal sich die Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone auf den altrechtlichen Art. 50 Baureglement 1978 bezieht und als „Ausführungsvorschriften“ verstanden sein will (Art. 1 Abs. 2 UeV zur Dorfkernschutzzone).

Das revidierte Baureglement legt die Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone neu in Art. 9 Bst. g fest. Die UeO Dorfkernschutzzone wurde seinerzeit vom Grosse Gemeinderat von Langnau beschlossen. Es handelt sich somit im heutigen Sinn um eine UeO nach Art. 88 BauG, welche nicht auf eine ZPP gründet. Massgebendes Organ für deren Änderung oder Aufhebung ist deshalb weiterhin der Grosse Gemeinderat.

Der UeO Dorfkernschutzzone liegt allerdings keine Nutzungsart zugrunde, da sowohl das Baureglement von 1978 (mit Art. 50 GBR zur Dorfkernschutzzone) als auch jenes von 1994 (mit Art. 58 GBR zur ZPP Dorfkern Nr. VIII) aufgehoben wurden. Bei der Interpretation zu Fragen zur Nutzungsart sind diese Grundlagen gleichwohl noch wegleitend. Dies dürfte auch für die UeO Dorfmühle gelten, die am 1.2.1993 genehmigt wurde und mit der OP-Revision 2013 nun wieder aufgehoben wurde.

Der nachstehende Plan zeigt die **geltende planungsrechtliche Situation** für das Planungsgebiet.

---

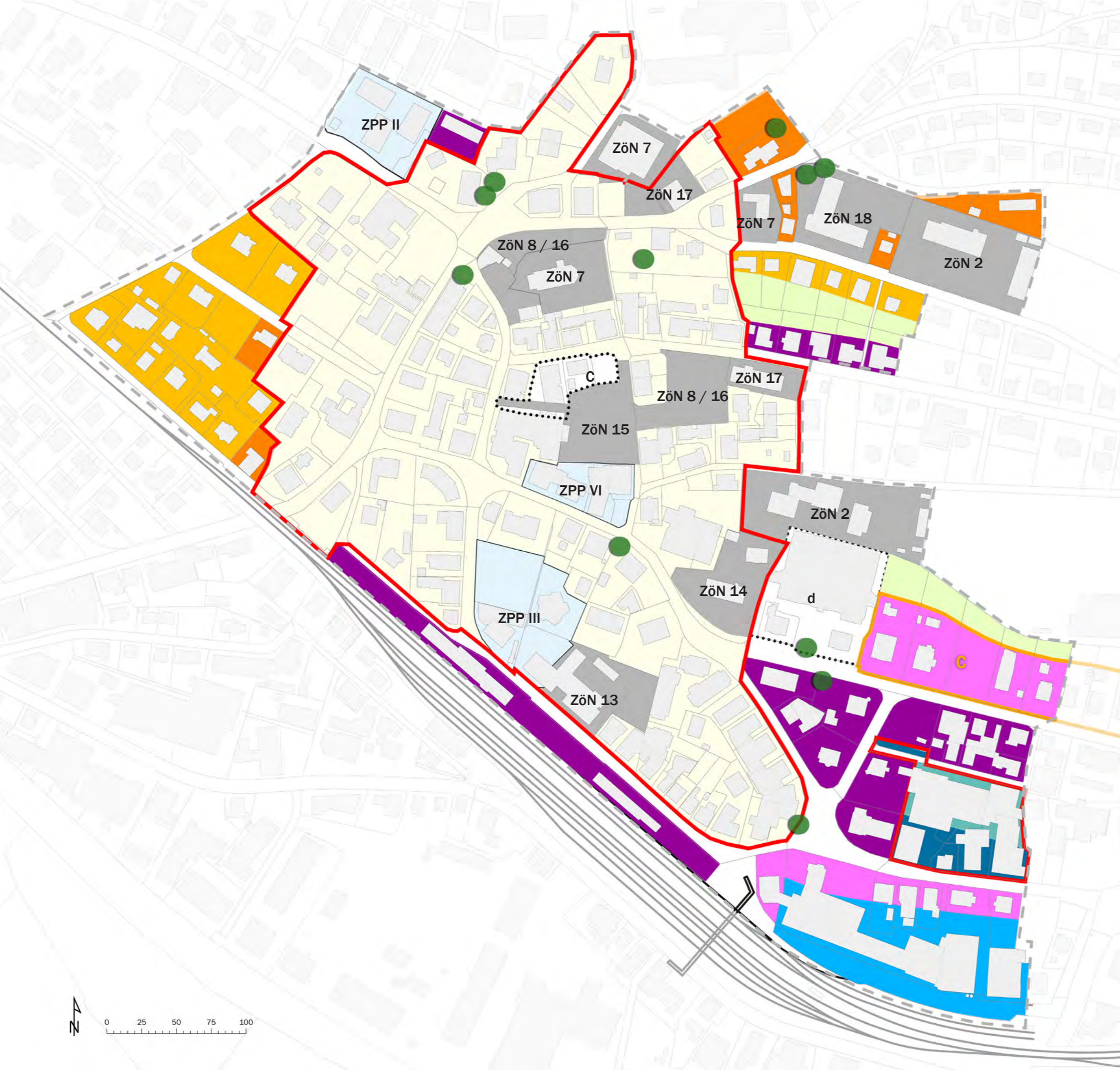
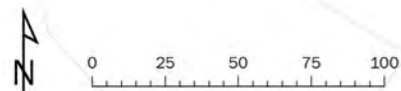
<sup>8</sup> Vermutlich ist damit die „Überbauungsordnung Dorfmühle“ gemeint, welche jedoch am 27.9.1992 anlässlich der Gemeindeabstimmung mit 1'649 Ja gegen 933 Nein beschlossen und am 1.2.1993 genehmigt wurde. Sie wird im GBR 1994 in Art. 58 Abs. 6 namentlich als integrierte UeO in der Dorfkernschutzzone erwähnt wird. Durch die Aufhebung der UeO Dorfmühle im Rahmen der OP-Revision 2013 gilt für dieses Gebiet wiederum die UeO Dorfkernschutzzone.



Abbildung 5: Analyse  
Planungsrechtliche Situation

Legende

-  Bearbeitungsperimeter
-  Perimeter UeO Dorfkernschutzzone (sistiert)  
Art. 9 GBR
-  UeO c Kirchgasse / UeO d Schlosstrasse  
Art. 9 GBR
-  Mischzone 2 (MB2) / Mischzone 3 (MB3)  
Art. 1 und 2 GBR
-  Wohnzone 2 (W2) / Wohnzone 3 (W3)  
Art. 1 und 2 GBR
-  Hangschutzzone (HS)  
Art. 22 GBR
-  Arbeitszone (A1)  
Art. 1 und 2 GBR
-  Zone für öffentliche Nutzung (ZöN)  
Art. 3 GBR
- ZöN 2 Schulbauten, Anlagen und Kletterhalle
- ZöN 7 Kirchliche Bauten und Anlagen
- ZöN 8 Parkplätze, Bushaltestelle, Wendeplatz
- ZöN 13 Post
- ZöN 14 Amtshaus
- ZöN 15 Viehmarktplatz
- ZöN 16 Marktwesen
- ZöN 17 Verwaltungsgebäude, Mehrzweckgebäude
- ZöN 18 Altersheim
-  Zone mit Planungspflicht (ZPP)  
Art. 8 GBR
- ZPP II Oberstrasse
- ZPP III Südliche Marktstrasse \*
- ZPP VI Viehmarkt \*
- \* Geltende ZPP's innerhalb sistierter UeO Dorfkernschutzzone
-  Strukturerhaltungsgebiete  
Art. 4 GBR
-  Sistierte Baugebiete  
(Es gilt die Grundordnung von 1994)
-  Wohn- und Gewerbezone B, Art. 35
-  Gewerbezone, Art. 37
-  Einzelbäume und Baumgruppen  
Art. 24 GBR







### 2.3 Dorfkernplanung in der OPR 2013

*Nicht weiter verfolgte Handlungsansätze*

Der Entwurf der Revisionsvorlage der OPR sah bis und mit kantonaler Vorprüfung vor, die ZPP VIII Dorfkernschutzzone in eine Strukturerhaltungszone und verschiedene ZPPs überzuführen.

Dazu wurden im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) Erhaltungsgebiete (Bestand sichern/erhalten, beschränktes Neubaupotenzial) und Entwicklungsgebiete (für ZPPs) ausgeschieden. Das Bahnhofquartier war einem Entwicklungsgebiet zugedacht, in welchem mittels einer „ZPP Höheres Haus Mühlegässli“ die Rahmenbedingungen für ein höheres Haus (max. 21 m Gebäudehöhe, 7 Geschosse) hätte geschaffen werden sollen.

Angesichts der kontroversen politischen Diskussionen und dem Widerstand der kantonalen Denkmalpflege<sup>9</sup> wurde schliesslich im weiteren Verlauf der OP-Revision nicht nur auf die Einführung einer Strukturerhaltungszone, sondern auch auf die „ZPP Höheres Haus Mühlegässli“ verzichtet. Der Ansatz von „höheren Häusern“ wurde generell nicht mehr weiter verfolgt.

### 2.4 Geltende UeO Dorfkernschutzzone nach Art. 9 Bst. g GBR

*Geltende UeO Dorfkernschutzzone nach Art. 9 Bst. g GBR*

Die geltende UeO Dorfkernschutzzone aus dem Jahr 1987 weist eine Systematik auf, die nicht mehr der heutigen Praxis entspricht. Das Besondere daran ist der vielfältige und schichtweise Aufbau resp. die zahlreichen Überlagerungen innerhalb des Überbauungsperimeters.

Innerhalb des Perimeters überlagern sich teilweise folgende planerische Festlegungen:

- altrechtliche Gebiete mit ZPP I bis III
- neurechtliche ZPP III (südliche Marktstrasse) und VI (Viehmarkt)
- alt- und neurechtliche ZÖN (diverse)
- Freiflächen (auch ZPP überlagernd)
- Bereich für annähernd geschlossene Bauweise
- Bereich zweigeschossige Bauweise
- Baulinien, Walmdächer u.a.

---

<sup>9</sup> In ihrer Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung vom 30. Juni 2010 forderte die KDP eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf 9.00m.

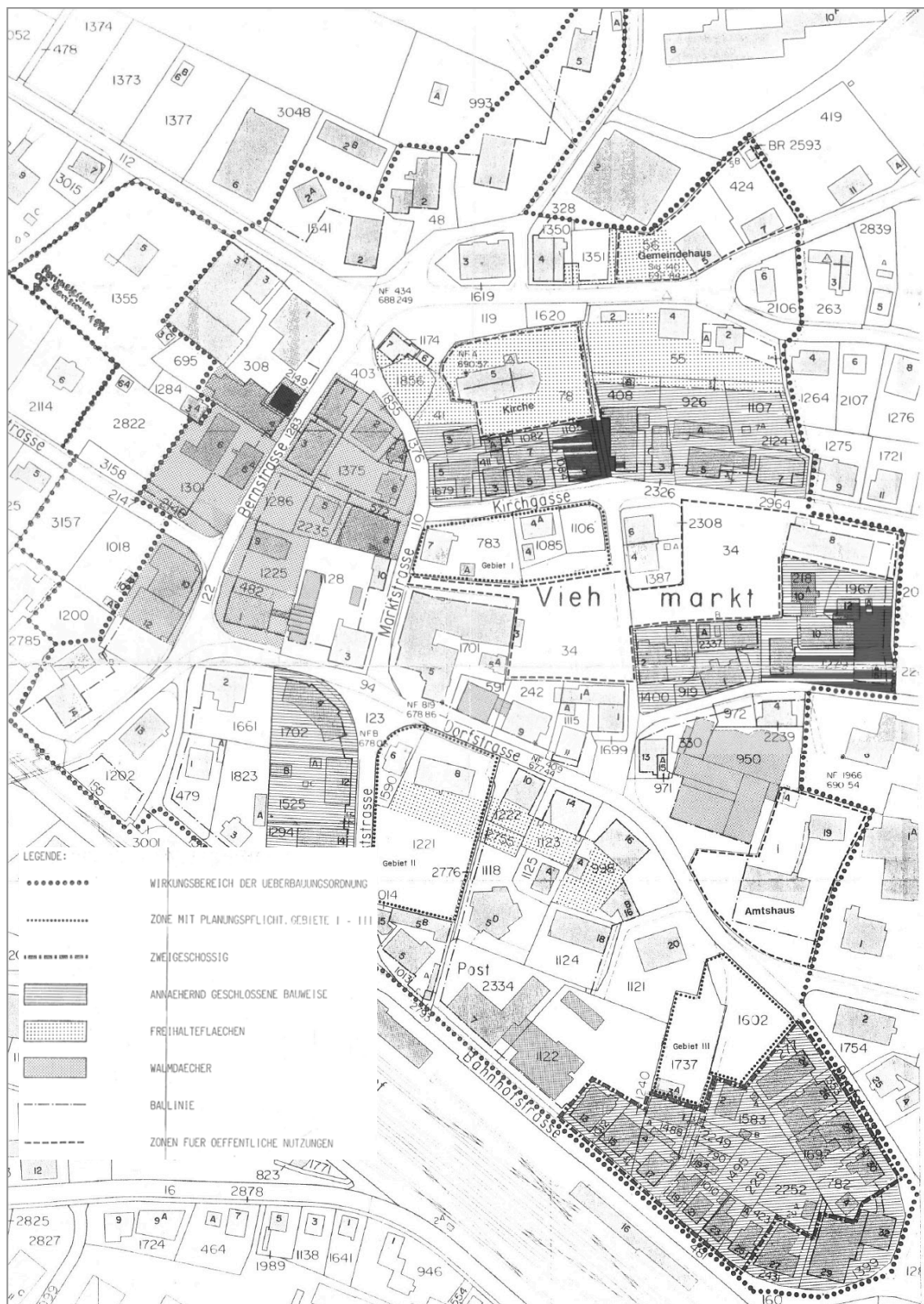


Abbildung 6: Überbauungsplan Dorfkernschutzzone vom 21.12.1987



### Dorfkernzone Bärau

Die UeO g „Dorfkernschutzzone“ umfasst des weiteren auch den Dorfkern Bärau zwischen den Einmündungsbereichen Styggässli (Strasse nach Gohl/Lüderen) resp. Bäeggstrasse in die Kantonsstrasse (Bäraustrasse). Der geltende Überbauungsplan regelt im Planausschnitt „Dorfkernschutzzone Bärau“ mit Baulinien die Freihaltebereiche im Vorfeld der historischen Bauten.

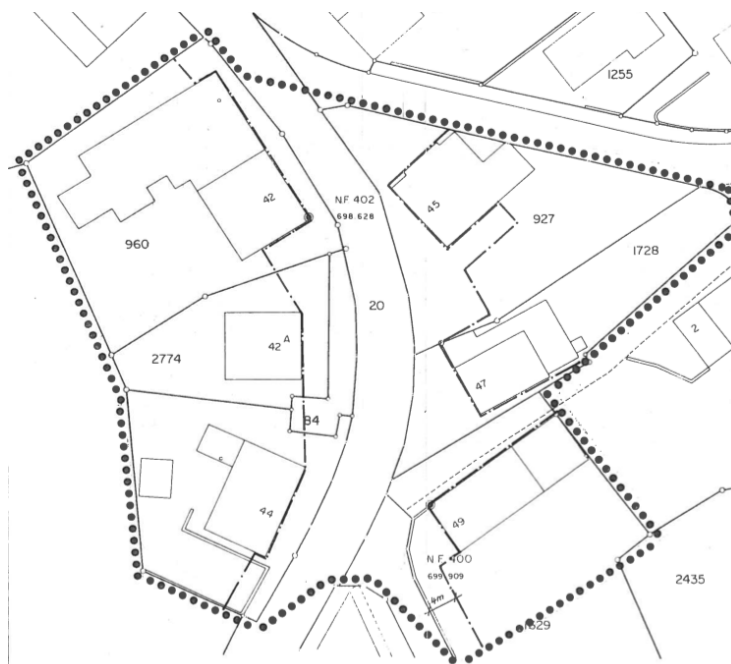


Abbildung 7: Dorfkernezone Bärau

Im Zonenplan 2013 wird dieser Perimeter ebenfalls der UeO Dorfkernechutzzone zugewiesen. Im Gegensatz zum Dorfkern Langnau wurde die Dorfkernechutzzone Bärau nicht sistiert.

Im räumlichen Entwicklungskonzept (REK), welches der Ortsplanung hinterlegt wurde, soll gemäss Massnahmenblatt 10, Zielsetzung/Massnahme 8 die Zone Bärau hinterfragt werden. Der Plan zum REK gibt dazu keine Hinweise.

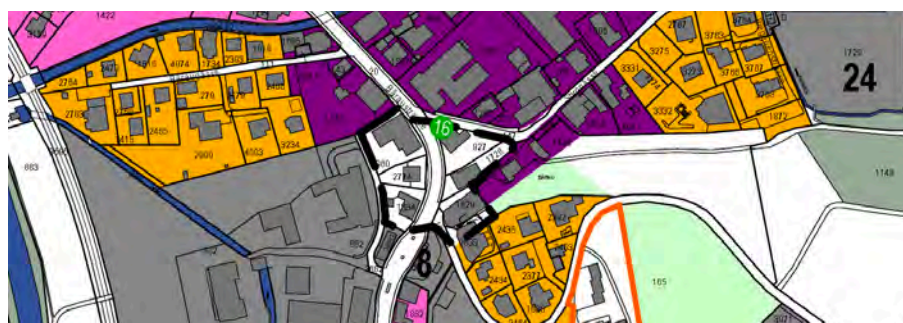


Abbildung 8: Ausschnitt Bärau aus Zonenplan 2013

## 2.5 Weitere Gebiete im Bearbeitungsperimeter

### 2.5.1 Mischzonen M3 im Bereich der Bahnhofstrasse

Wie Abbildung 3 und Abbildung 5 zur aktuellen planungsrechtlichen Situation zeigen, wurde der Längsstreifen nördlich der Gleisanlagen und parallel zur Bahnhofstrasse im Rahmen der OP-Revision der Mischzone M3 zugewiesen und die Gebäude<sup>10</sup> südlich des Kreisels vor dem Hotel Emmental der Zone M2. Zugelassen sind laut Art. 1 GBR Wohnnutzungen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe und Verkauf. Diese ergänzen die Kernzonennutzungen in der geltenden UeO Dorfkernschutzzone.

Art. 2 GBR legt die baupolizeilichen Masse fest, in welchen für die Nutzungszonen M2/M3 Grenzabstände von 4,00 m (kGA) und 10,00 m (gGA), sowie eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m resp. -länge von 45.00 m festgelegt sind.

Die Bauzone M3 im Längsstreifen entlang der Gleisanlagen beträgt beidseitig des Bahnhofgebäudes rund 15 m. Dies unter der Annahme, dass das Ausziehgleis vor dem Bahnhofschuppen (heute genutzt u.a. für Veloverleih) aufgehoben wird.

Die bestimmungsgemässe Anwendung der Grenzabstände nach Art. 2 GBR lassen demnach in der ausgeschiedenen Zone M3 keine sinnvolle Bebauungstiefe zu. Damit ist eine Bebauung nur unter Gewährung von Ausnahmen zu den Grenzabständen möglich und auch dann selbst dann nur, wenn auf der südlichen Seite praktisch auf die Parzellengrenze gebaut werden kann.<sup>11</sup> Eine Bebauungstiefe von 11-12 m wäre denkbar. Der Abstand zur Gleisachse des nächstgelegenen Durchfahrtsgleises würde in diesem Fall rund 6.5 m betragen.

In der Voranfrage an das AGR vom 15.12.2014 hat der Gemeinderat auch die Frage der Planbeständigkeit des Gebiets M3 entlang der Bahnhofstrasse aufgeworfen. Das AGR bestätigt in der Antwort vom 11. Februar 2015 zur Voranfrage, dass die längliche und sehr schmale Struktur der Parzelle Nr. 3895 bei der Zuteilung in die Zone M3 nicht ausreichend berücksichtigt worden sei. Die Abstandsregelungen dürfen und können korrigiert werden. Der Erlass einer ZPP (mit Sektoren) wäre demnach denkbar.

### 2.5.2 Areal Liechti (UeO Kanalweg)

Die Firma Liechti Engineering AG ist seit 1856 ein Unternehmen der Maschinenbranche mit Sitz in Langnau im Gebiet zwischen Gerbestrasse, Rosenstrasse und Kanalweg. Aufgrund des Firmenwachstums sind die Entwicklungsspielräume erreicht. Das Planungsgebiet ist im aktuellen Zonenplan als „sistriert“ vermerkt und es gelten die Bestimmungen der Grundordnung 1994. Der vordere Teil entlang der Gerbestrasse ist der altrechtlichen Wohn- und Gewerbezone B zugewiesen, der hintere und dem Kanalweg zugewandte Teil der altrechtlichen Gewerbezone. Zur Sicherung der Entwicklungsspiel-

---

<sup>10</sup> Liegenschaften der Bahnhofstrasse 30 und 32

<sup>11</sup> Unter Berücksichtigung des Strassenabstands von 3.60 m (nördl.) und Grenzbauweise (südl.) würde eine max. Bebauungstiefe von rund 11-12 m resultieren.

räume wurde ca. im 2007 die Planung zur UeO Kanalweg initiiert und bis im 2011 zwei Mal zur kantonalen Vorprüfung gebracht. Aufgrund der Vorbehalte und Vorgaben aus der Vorprüfung<sup>12</sup> wurde die Planung nicht weiterentwickelt und im Rahmen der OP-Revision 2013 sistiert. Die UeO Kanalweg taucht demnach weder im Planverzeichnis des AGR, noch im GBR 1994 oder GBR 2013 auf. Die etwas weiter östlich liegende Parzelle 798 am Gerbekreisel wurde im Rahmen der Genehmigung der OPR 2013 von Amtes wegen der Zone M3 zugeführt.

### 2.5.3 UeO Schlosstrasse

Die UeO Schlosstrasse nach Art. 9 Bst. d GBR grenzt direkt an den Perimeter der UeO Dorfkernschutzzone nach Art. 9 Bst. g GBR an.

Die UeO Schlosstrasse wurde am 14.6.1987 durch die Einwohnergemeinde beschlossen und am 29.12.1987 durch den Kanton genehmigt. Sie beinhaltet die Teile Überbauungsplan Situation (Nr. 1a), Überbauungsplan Infrastruktur (Nr. 1b) sowie die Überbauungsvorschriften (Nr. 1c). Mit Genehmigung vom 9.1.1991 wurde der Überbauungsplan 1a der UeO geringfügig geändert (veränderte Detailausgestaltung der Langsamverkehrserschliessung). Zur Stellung der UeO Schlosstrasse gegenüber der UeO Dorfkernschutzzone ist folgendes bekannt:

- Art. 2 der Vorschriften der UeO Schlosstrasse (Stellung zur Grundordnung und den Dorfkernschutzvorschriften) verweist auf die UeO Dorfkernschutzzone. Das Gebiet der UeO Schlosstrasse liegt jedoch ausserhalb des Perimeters der am 21.12.1987 genehmigten UeO Dorfkernschutzzone.
- Das Gebiet der UeO Schlosstrasse lag im Zonenplan 1994 im Perimeter der ZPP VIII Dorfkern nach Art. 58 GBR (1994), welcher mit der OPR 2013 aufgehoben wurde.

Fazit zur UeO Schlosstrasse: Die UeO Schlosstrasse nach Art. 9 Bst. d GBR gibt keine Antworten auf Fragen zu den bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Spielräumen, die über die Festlegungen in der UeO Schlosstrasse hinausgehen und spezifische Sachverhalte des Dorfkerns betreffen. Die planungsrechtliche Situation ist soweit klar, was die Detailregelungen im Wirkungsbereich der UeO betrifft. Hingegen könnte ein Handlungs- oder Klärungsbedarf bei einem entsprechenden Ausbauvorhaben entstehen, weil die Grundlagen aufgehoben wurden, auf die sich die UeO Schlosstrasse bezieht.

### 2.5.4 Öffentliche Nutzungen (ZöN)

Im Bereich Oberfeldstrasse befinden sich innerhalb des Bearbeitungsperimeters und ausserhalb des UeO-Perimeters der Dorfkernschutzzone mit den ZöN 2 (Schulbauten, Anlagen und Kletterhalle), ZöN 7 (Kirchliche Bauten und Anlagen) und ZöN 18 (Altersheim) verschiedene Zonen mit öffentlicher Nutzung. Für diese Gebiete wurde im Rahmen der Ortsplanung 2013 ebenfalls der Zweck beschrieben und präzisiert, die massgebenden baupolizeili-

---

<sup>12</sup> Schreiben AGR vom 29.6.2011 und 25.8.2011

chen Masse definiert und die Lärm-Empfindlichkeitsstufe festgelegt. Die planungsrechtliche Situation ist klar.

### 2.5.5 ZPP II Oberstrasse

Ebenfalls im Bearbeitungs-, nicht aber im UeO-Perimeter der Dorfkernschutzzone befindet sich das Gebiet der ZPP II Oberstrasse. Die Überbauung des ehemaligen Coop-Areals im Perimeter ZPP II ist realisiert. Die planungsrechtliche Situation ist klar.

## 2.6 Ortsbildschutz

*Dorfkern als geschütztes Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS)*

Der Dorfkerne und das Ortsbild von Langnau i.E. ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Objekt von nationaler Bedeutung verzeichnet. Die Ziele zum ISOS werden in einer Empfehlung verschiedener Bundesämter ARE, ASTRA, BAFIU und BAK<sup>13</sup> präzisiert: „Ziel des ISOS ist es, die Qualitäten, die zum nationalen Wert der bezeichneten Ortsbilder führen, zu erhalten und zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird. Das ISOS soll deshalb bei raumplanerischen Entscheiden im Umfeld von Ortsbildern von nationaler Bedeutung systematisch als Planungsgrundlage beigezogen werden.“

Im ISOS werden gebietsspezifische Schutzkategorien und generelle Erhaltungsziele festgelegt. Den auf der Übersicht in Abbildung 9 aufgeführten Gebiete Nr. 1 bis 5 wird das höchste Erhaltungsziel A zugewiesen und die Aufnahmekategorie „AB“ zugeordnet. Diese Gebiete des Dorfkerns Langnau weisen somit eine Mischform von „ursprünglicher Substanz“ (A) und „ursprünglicher Struktur“ (B) auf. Im „Erhaltungsziel A“ wird das „Erhalten der Substanz“ gefordert.

Die Bereiche mit römischer Nummerierung in Abbildung 9 entsprechen Umgebungszonen, für welche differenziert ebenfalls Erhaltungsziele festgelegt sind.

Zwecks besserer Lesbarkeit sind die historischen Dorfkernstrukturen in der vorstehenden Abbildung farblich unterschieden

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Historischer alter Kern mit Kirche / Oberdorf (rot)        |
| 2 | Geschäfts- und Wohnquartier, 1860 – 1930 (gelb)            |
| 3 | Handelszentrum, 1860 – 1930 (rot)                          |
| 4 | Bahnhofquartier, 1860 – 1930 und spätere Bebauungen (gelb) |
| 5 | Villenquartier, 1870 - 1900 (blau)                         |
| 6 | Altes Gewerbequartier, 19. Jahrhundert                     |
| 7 | Gewerbequartier südl. Gleise, Wohn- und Gewerbe            |
| 9 | Gehobenes Wohnquartier, Villen, Ende 19./Anfangs 20. Jh.   |

<sup>13</sup> vgl. dazu Publikation ARE, ASTRA, BAFIU, BAK vom 15.11.2012: Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung, Bern.

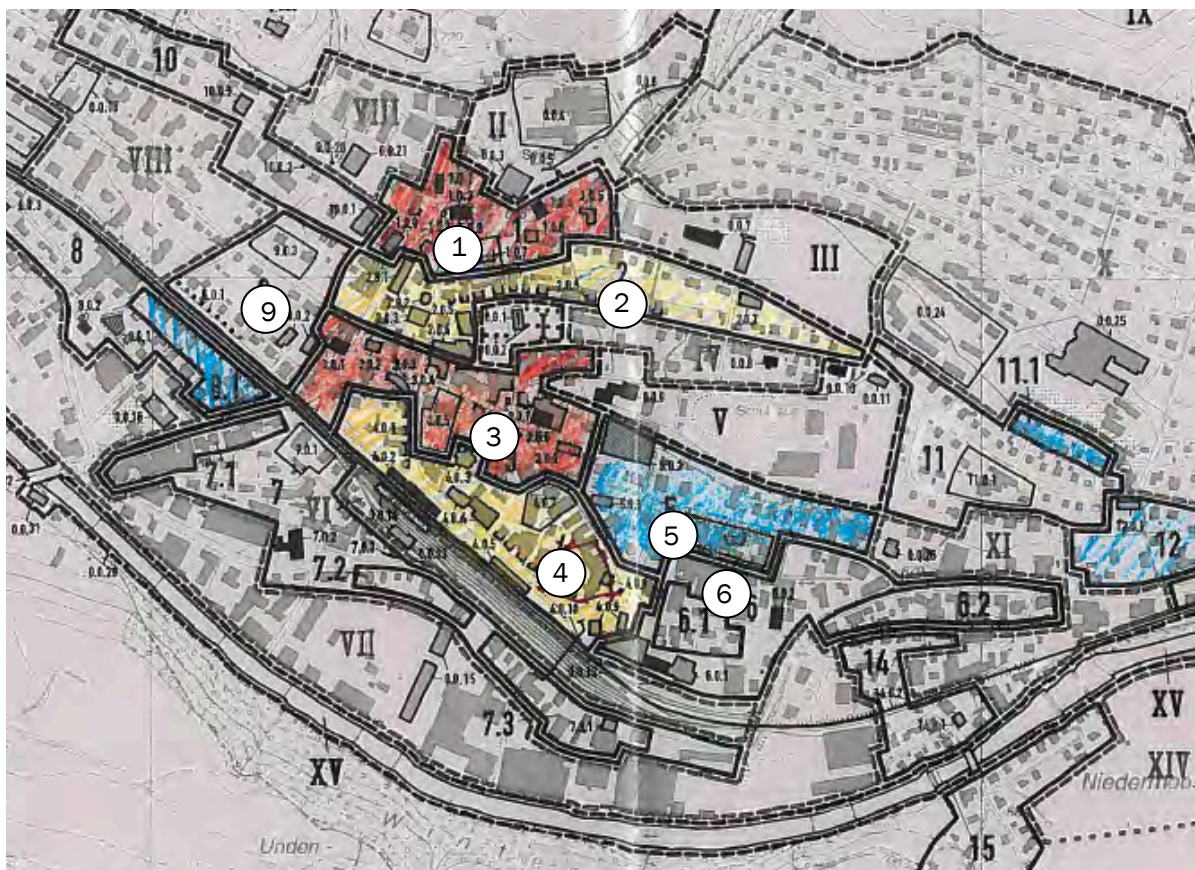


Abbildung 9: Übersichtsplan zu den Quartieren (ISOS)

**Ortsbildschutzperimeter** Der Gesamtperimeter der UeO Dorfkernschutzzone entspricht faktisch einem Schutzperimeter, wenngleich dieser nicht exakt Bezug nimmt auf die inventarisierten Objekte und die Baugruppen des kantonalen Bauinventars. Die Frage der Verankerung eines Ortsbildschutzperimeters stellt sich auch aus methodischen Gründen bei der Gesamtüberprüfung der Dorfkernschutzzone. Bereits im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zur OPR stellte sich die Frage einer Überführung der Baugruppen in einen Ortsbildschutzperimeter, wurde dann aber nicht umgesetzt.

**Kantonales Bauinventar** Die einzelnen erhaltens- oder schutzwürdigen Bauten sind im kantonalen Bauinventar (1993) bezeichnet. Dieses befindet sich in Überarbeitung (Stand 2016).

### 3. Analyse und Herleitung

#### 3.1 SWOT Analyse

Auf Basis einer realistischen Betrachtung der übergeordneten Einflussgrößen wird in Form einer SWOT-Analyse eine zusammenfassende Darstellung und Bewertung der Ausgangssituation vorgenommen. Die SWOT-Analyse umfasst eine Stärken-Schwächen-Analyse (Strengths-Weaknesses) und eine Chancen-Risiken-Analyse (Opportunities-Threats). Sie berücksichtigt den gegenwärtigen Entwicklungsstand aber auch erwartete Tendenzen und Prognosen.

Im Fokus der nachfolgende dargestellten SWOT-Analyse für das Planungsgebiet „Dorfkern“ stehen die Aspekte Städtebau, Nutzung und Verkehr/Mobilität.

Stärken	Schwächen
<p><u>Städtebau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Generell gut erhaltene Hauptstrukturen des historischen Ortskerns</li> <li>• Generell prägende, raumbildende Bebauung entlang der Strassenzüge, sei es in offener oder annähernd geschlossener Bauweise</li> <li>• Generell gut erhaltene Bausubstanz</li> <li>• Identitätsstiftende (schöne) historische Bausubstanz und Aussenräume</li> <li>• Teilweise attraktive und grüne innenliegende Freiräume</li> <li>• Weitestgehend unbebaute und ökologisch wertvolle Frei- und Grünflächen im Bereich von Terrainsprüngen (Hangschutzzone)</li> </ul> <p><u>Nutzung und Identität</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angemessenes Angebot an Verkaufsläden, Gastronomie und Dienstleistungen bei Abwesenheit eines Grossverteilers im Bearbeitungsperimeter</li> <li>• Nähe zu öffentlichen Diensten</li> <li>• Hohe Standortgunst von Wohn-/Arbeitsnutzungen</li> <li>• Erhöhte Aufenthaltsqualität in verkehrsberuhigten Bereichen</li> </ul> <p><u>Verkehr, Mobilität</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Erschliessungsqualität durch zentrale Lage am Bahnhof und Busknoten</li> <li>• Gute Erreichbarkeit aller Angebote durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)</li> <li>• Umfassendes Parkplatzangebot</li> <li>• Hohe Durchlässigkeit der Bebauung für den Fussverkehr</li> </ul>	<p><u>Städtebau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltungsdefizite im Aussenraum durch Dominanz Parkierungsangebote MIV</li> <li>• Teilweise verunklärte Baustrukturen in innenliegenden Freiräumen</li> <li>• Vereinzelt strukturfremde oder störende Bauten</li> </ul> <p><u>Nutzung und Identität</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingeschränkte Entwicklungsspielräume durch Schutzvorschriften</li> <li>• Teilweise fehlende Bezüge zwischen Erdgeschossnutzungen und Aussenraum</li> <li>• Teilweise unklare Funktion und Gestaltung des öffentlichen Raumes resp. teilweise wenig genutzte Aussenraumpotenziale</li> <li>• Ungenutzte Aussenraumpotenziale für Gastronomie</li> </ul> <p><u>Verkehr, Mobilität</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkierungsflächen in Nutzungskonkurrenz zu anderen Flächen</li> <li>• Dorfstrasse und Markstrasse/Bahnhofstrasse als Unfallschwerpunkte</li> <li>• Überdimensionierte Verkehrsflächen</li> </ul>



Chancen	Risiken
<p><u>Städtebau, Nutzung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung von Planungsgrundsätzen als Grundlage von nutzungsspezifischen Aufwertungen</li> <li>• Überprüfung Spielräume für zeitgemässe Lösungsansätze</li> <li>• Belebung und Inwertsetzung Aussenräume durch gestalterische und betriebliche Aufwertung der Aussenraumpotenziale</li> <li>• Aufwertung der innenliegenden Freiräume durch Klärung der Bebauungsprinzipien</li> </ul> <p><u>Verkehr, Mobilität, Energie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimierung der Parkierung durch Überprüfung der bestehenden Angebote (RP Verkehr)</li> <li>• Erhöhung Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit durch Verkehrsberuhigung auf Dorfstrasse und Marktstrasse</li> <li>• Synergien durch Parallelbearbeitung von Richtplan Dorfkern und Richtplan Verkehr</li> </ul>	<p><u>Städtebau, Nutzung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsatzkonflikt Erhaltung / Verdichtung (bei geringem Verdichtungspotenzial &gt; geringe Entwicklungsmöglichkeit Gewerbe).</li> <li>• Beschränkte Flexibilisierungspotenziale der planungsrechtlichen Bestimmungen durch Schutzbestimmungen im Kulturgüterschutz</li> <li>• Konfliktreiche Interessenabwägung zwischen siedlungspolitischen, verkehrspolitischen und regionalwirtschaftlichen Aspekten</li> <li>• Hohe Emotionalität im Umgang mit historischen und denkmalpflegerischen Qualitäten.</li> </ul> <p><u>Verkehr, Mobilität, Energie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusatzverkehr und Druck auf zusätzliche Parkierungsflächen durch Nutzungsverdichtungen.</li> <li>• Hohe Emotionalität in verkehrspolitischen Themen mit politischen Risiken für eine rasche Umsetzung</li> </ul>

Abbildung 10: SWOT-Analyse im Gebiet Dorfkern Langnau i.E.

## 3.2 Ortsbauliche Analyse

### 3.2.1 Übersicht und Analysepläne

Die Analyse für den Dorfkern Langnau i.E. wird in verschiedenen Analyseplänen dargestellt und in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben. Die Analyse dient u.a. dazu, die Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten zu identifizieren und daraus die Entwicklungsvorstellungen für den Richtplan Dorfkern abzuleiten:

- Abbildung 13: Analyseplan Bebauung und Ortsbildschutz
- Abbildung 18: Analyseplan Nutzung Erdgeschoss (EG)
- Abbildung 20: Analyseplan Aussenraum
- Abbildung 22: Analyseplan Verkehr

Die Analysepläne werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert:

- Kap. 3.2.2 Historische Entwicklung
- Kap. 3.2.3 Bebauung und Ortsbildschutz
- Kap. 3.2.4 Erdgeschossnutzungen
- Kap. 3.2.5 Aussenraum
- Kap. 3.2.6 Verkehr

Zum Dorfkern Bärau wurde keine vertiefte Analyse durchgeführt.

### 3.2.2 Historische Entwicklung

#### Historische Entwicklung

Der Dorfkern von Langnau zeugt von der Epoche als blühender Markt-, Handels- und Gewerbeort bis Mitte des 19. Jahrhunderts entlang der Verbindung Bern-Langnau mit markanten und sorgfältig erhaltenen Bauten entlang der Verbindungsstrassen. Der Schachenplan von 1729 (vgl. Abbildung 11) lässt eine historische Zweiteilung von Langnau in ein Ober- resp. ein Unterdorf erkennen und zeigt das historische Strassennetz auf.

#### Historische Achsen

Das historische Unterdorf folgt der Dorfstrasse zwischen altem Amthaus<sup>14</sup> und dem Hirschenplatz. Als Pendant dazu gruppiert sich das historische Oberdorf in eher lockerer Häusergruppierung im Umfeld der Kirche am Bärenplatz mit Fortsetzung zur heutigen Oberfeldstrasse resp. Oberstrasse.



Abbildung 11: Schachenplan von 1726

Die Eröffnung der Bahnlinie Bern-Langnau um 1864, die Verlängerung der Bahnlinie nach Luzern um 1875 und die Netzergänzung nach Burgdorf (1881) setzte im späten 19. Jh. bis ca. 1920 eine Verdichtung der alten Ortsteile in Gang. Die Bahnlinie wurde im Sommer 1934 elektrifiziert.

Die nachfolgende Skizze in Abbildung 12 dokumentiert die historische Entwicklung und den Verdichtungsprozess im Dorfkern Langnau. Die meisten, vor 1850 erstellten historischen Bauten sind bereits im Schachenplan ersichtlich. Die rot markierten Liegenschaften entstanden in etwa zwischen 1850 und 1930. Dieser Verdichtungsprozess hat das heutige Orts- und Strassenbild im Dorfkern massgeblich geprägt. Im südlichen Dorfkern wurden entlang der Dorfstrasse, Marktstrasse, Bahnhofstrasse und Bernstrasse Baulücken geschlossen. Am Fusse des historischen Oberdorfs entstand die

<sup>14</sup> Gebäude der heutigen Bäckerei Konditorei Eichenberger



hangseitige Bebauung entlang der Alleestrasse und im Oberdorf entwickelte sich die Bebauung an der Oberfeldstrasse weiter. In dieser Epoche entstanden zudem die mächtigen Schulhäuser. Im Umfeld des historischen Dorfkerns entstanden Ortsteile, die sich von der primären Strassenbebauung entlang der Bern-Luzern-Strasse zunehmend in die Fläche entwickelten (z.B. Gebiet Schlossstrasse, Gerbequartier). Bis Ende der 20er Jahre entwickelte sich Langnau vom Dorfkern aus in erste Linie in Richtung Osten. Erst um 1930 begann eine vorerst zaghafte Entwicklung in Richtung Westen. Später kamen vereinzelte Bauten strukturergänzend dazu (hellblau). Darunter finden sich einige strukturfremde und störend wirkende Bauten (gelb).



Abbildung 12: Analyse und Herleitung, Historische Entwicklung

#### Anordnung und Stellung der Bauten

Aus der Untersuchung der Anordnung und Stellung der Bauten fällt auf, dass die Bebauung sehr kompakt und oft halb geschlossen die Strassenräume und Plätze begrenzt und abschliesst. Damit entstehen klar erkennbare Strassenzüge mit oft prägnanten Fassaden, welche auch dann wirksam bleiben, wenn die annähernd geschlossene Bauweise in eine Abfolge nahe beieinander stehender Einzelbauten übergeht. Insgesamt wechseln sich giebel- und traufständige Bauten als Sequenzen ab, eine Dominanz eines einzelnen Typs ist nicht zu erkennen. Das Bild der markanten Bebauung entlang von Strassenzügen (u.a. Dorf-, Markt-, Bahnhof-, Bern-, Allee-, Oberfeldstrasse) wird ergänzt durch untergeordnet auftretende, innenliegende oder zurückversetzte Bauten. Punktuell treten markante Platzsituationen auf, welche sich jedoch in ihrer Dimension, ihrem Charakter und Funktion stark unterscheiden.

### 3.2.3 Bebauung und Ortsbildschutz

#### Bauinventar

Das übergeordnete Recht schützt Baudenkmäler. Dies sind Objekte und Gruppen von Bauten, die einzeln oder als Gruppe wegen ihres besonderen kulturellen, historischen oder ästhetischen Wertes geschützt oder erhalten werden sollen. Dazu gehören auch Gärten und Anlagen. Die Baudenkmäler des Kantons Bern sind im kantonalen Bauinventar erfasst und bewertet. Die historischen Gartenanlagen werden im Inventar ICOMOS aufgeführt. Die Auswahl der Objekte erfolgt anhand verschiedener Kriterien.



Der Analyseplan „Baustruktur und Ortsbild“ zeigt in Abbildung 13 für den Bearbeitungssperimeter des Richtplans Dorfkern die erhaltens- und schützenswerten Gebäude sowie die Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar (1993). Die grosse Zahl von rund 60 Objekten im Status „schützenswert“ und rund 50 Objekten im Status „erhaltenswert“ zeugt von der übergeordneten Bedeutung der historischen Bausubstanz.

#### Geschossigkeit

Der Plan in Abbildung 13 zeigt zudem eine Annäherung an die Höhenentwicklung und Geschossigkeit der Bebauung, welche anhand der Beobachtungen vor Ort und von Fotos vorgenommen wurde. Angesichts der unterschiedlichen Dachformen, Gebäudestellungen und der Terrainsituation (z.B. Terrainversatz bei Dorfmuhle) entspricht dies aufwandbedingt bloss einer Interpretation der Verhältnisse. Im historischen Dorfkern ist die Bebauung meist 3-geschossig. Daneben bilden zweigeschossige Bauten im Bereich der Strassenzüge den Regelfall. Eingeschossige Bauten sind mit wenigen Ausnahmen als An- und Nebenbauten ausgestaltet und liegen mehrheitlich in den Innenräumen.

#### Bauweise

Mit der Analyse der Bebauungsstruktur sollen u.a. die vorherrschenden Bauungsprinzipien, Merkmale und Charakteristiken der dörflichen Dorfkernbebauung identifiziert werden. Dies wird eine wichtige Grundlage dazu sein, eine Haltung zu entwickeln, wie mit Innenverdichtungspotenzialen umgegangen werden kann.


Grundsätzlich wird zwischen offener und geschlossener Bauweise unterschieden.

- Die offene Bauweise lässt zwischen den Gebäuden einen Abstand zu. Im Gegensatz zur geschlossenen Bauweise, wo der Strassenraum eine wichtige Rolle einnimmt, ist hier die Hierarchisierung der verschiedenen, ineinandergreifenden Aussenräume von grosser Bedeutung (Strassenraum, Garten, Seitenbereiche etc.).
- Die geschlossene oder die annähernd geschlossene Bauweise schafft eine klare Trennung zwischen öffentlichem Strassen- und rückwärtigem Gartenbereich. Im Gegensatz zur offenen Bauweise zeichnet sich die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise durch den fehlenden oder reduzierten seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück aus. Die Bauten treten hierbei nicht als Einzelne, sondern als geschlossene oder annähernd geschlossene Bebauung in Erscheinung.



Abbildung 13: Analyse  
Bebauung und Ortsbildschutz

Legende

-  Bearbeitungsperimeter
-  Perimeter UeO Dorfkernschutzzone
-  1-geschossige Bauten
-  2-geschossige Bauten
-  3-geschossige Bauten
-  Höhere Bauten
-  Baugruppen gemäss Bauinventar
-  Schützenswerte Bauten
-  Erhaltenswerte Bauten
-  Strukturfremde Bauten
-  Dachform (First)
-  ICOMOS-Objekt







Die Analyse der Bebauungsstruktur des Dorfkerns Langnau zeigt spezifische und ortstypische Merkmale und Bebauungsprinzipien von Dorf- und Stadtkernen. Die Bebauungsstruktur in Langnau ist geprägt von den zu den Strassen- oder Platzräumen hin orientierten Gebäuden, die in der Regel den die Strassen- oder Platzräume klar fassen. Mit ihrer Stellung schaffen sie Beziehungen, Hierarchien sowie ganze Raumkompositionen und Raumabfolgen. Diesem Prinzip folgend, entwickelte sich die Bebauung im Dorfkern Langnau historisch in erster Linie entlang der Strassenzüge in der ersten Bautiefe mit schrittweiser Füllung der Baulücken. Erst anschliessend und vermutlich aufgrund des zunehmenden Flächendrucks kamen schliesslich auch Flächen der zweiten Bautiefe unter Druck. Mit der bewussten Schaffung von frei gehaltenen Bereichen (z.B. Plätze, Freiflächen im Innern, Hanggebiete) und der funktionalen Nutzung der unbebauten Räume als Plätze, Begegnungsorte und private Aussenräume entstanden ortsbaulich spannende Raumsequenzen, die heute noch unverwechselbar erkennbar und Identitäten schaffen.

Die in der geltenden Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone festgelegten Baulinien dürften deshalb einen mitentscheidenden Beitrag an die heutige räumliche Qualität geleistet haben. In Langnau wird offensichtlich, dass in Anwendung dieses Bauungsprinzips selbst in Gebieten mit offener Bauweise eine hohe Raumqualität erreicht wurde. Dies gilt selbst in Bereichen, wo die Bebauungsflucht vom Strassenraum zurückversetzt wurde. Die nachstehende Abbildung 14 illustriert schematisch im Bearbeitungsperimeter dieses Bebauungsprinzip.

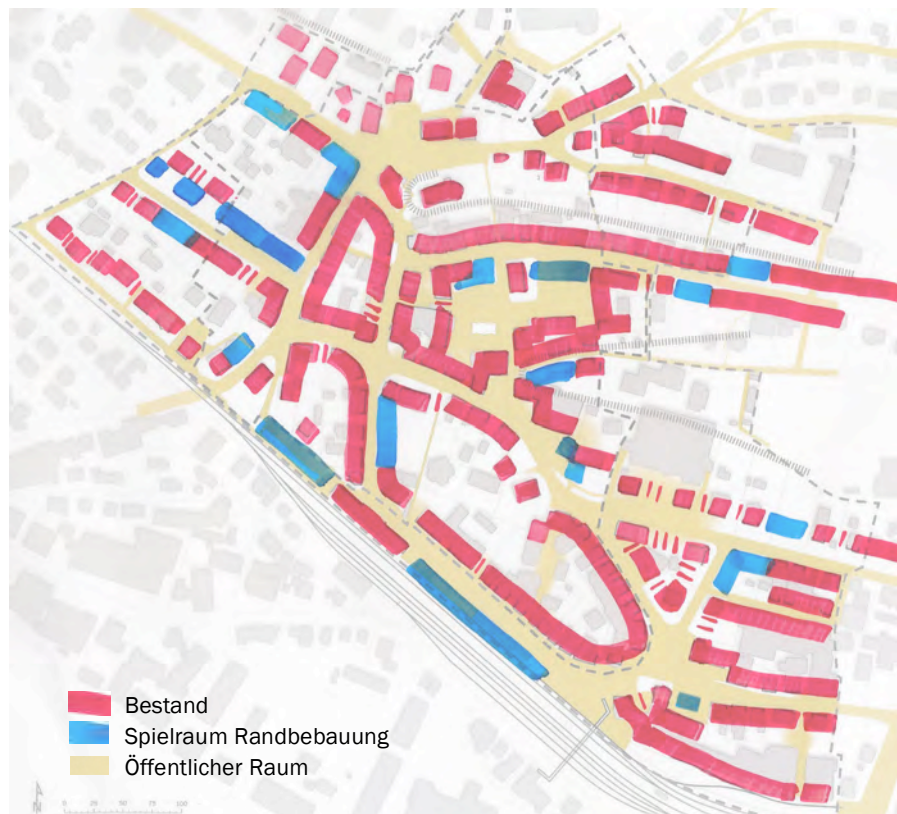


Abbildung 14: Schematische Darstellung der Fassung des Strassenraums durch die Bebauung als ortstypisches Bebauungsmuster im Dorfkern

*Dachlandschaft*

Ein weiteres typisches Merkmal der Dorfkernbebauung ist die spezielle Dachlandschaft (vgl. Abbildung 15). Sattel- und Walmdächer oder Variationen davon bilden den Regelfall, Flachdächer die Ausnahme. Besonders bei der halbgeschlossenen Bauweise rücken die Bauten optisch aufgrund der Dachgestaltung (Vordächer) noch näher zueinander, was das Raumgefühl einer dichten Kernbebauung weiter verstärkt.



Abbildung 15: Dachlandschaft im Dorfkern Langnau



Abbildung 16: Illustration der Stellung der Bauten gegenüber dem Strassenraum und dem öffentlichen Raum



### 3.2.4 Erdgeschossnutzungen



Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen stellen eine wichtige Qualität im Dorfkern dar und sind für die Belebung des Dorfkerns zentral. Dabei wird die Attraktivität des öffentlichen Raumes massgeblich durch die Art der Erdgeschossnutzung beeinflusst. Es ist entscheidend, ob in den Erdgeschossen Wohnungen und Büroflächen dominieren oder ob es Geschäfte mit Kundenverkehr und Schaufenstern und andere publikumsbezogene Nutzungen gibt. Insgesamt ist festzustellen, dass auch im Dorfkern Langnau die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen durch Wohn- und/oder Büronutzungen unter Druck sind oder zunehmend unter Druck geraten. Dabei machen gerade die publikumsorientierten Nutzungen eine wichtige Qualität im Dorfkern aus.

Abbildung 18 zeigt die Analyse der Erdgeschossnutzungen im Dorfkern Langnau. Der Plan zeigt, dass die publikumsbezogenen Nutzungen Verkauf und Detailhandel weit verbreitet sind und durch stilles Gewerbe oder Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss ergänzt werden.

Die Angebote der öffentlichen Dienste (Bahnhof, Post, Amthaus, Schulhäuser, Kirchen, Verwaltungsstellen etc.), des Gastgewerbes<sup>15</sup> und der Hotellerie<sup>16</sup> bringen Kundschaft und beleben so den öffentlichen Raum. Wohnnutzungen in den Erdgeschossen sind im historischen Dorfkern insgesamt noch untergeordnet. Erdgeschosse werden allerdings in zunehmendem Masse für Wohnnutzungen umgenutzt.



Abbildung 17: Beispiele publikumsorientierter Nutzungen im Dorfkern

<sup>15</sup> Bar- und Restaurationsbetriebe: Bahnhof (da Luca), Bahnhof-Bar, CIAO caffè e vini, Biergarten Emmental, ERDAL türkische Spez., Il caffè Elite, Hirschen, Pöstli, Roots Bar Café Lounge, Vinothek Schmocker, Tearoom Wisler, Bar Club Wöschmaschine, Sternen, M-Restaurant

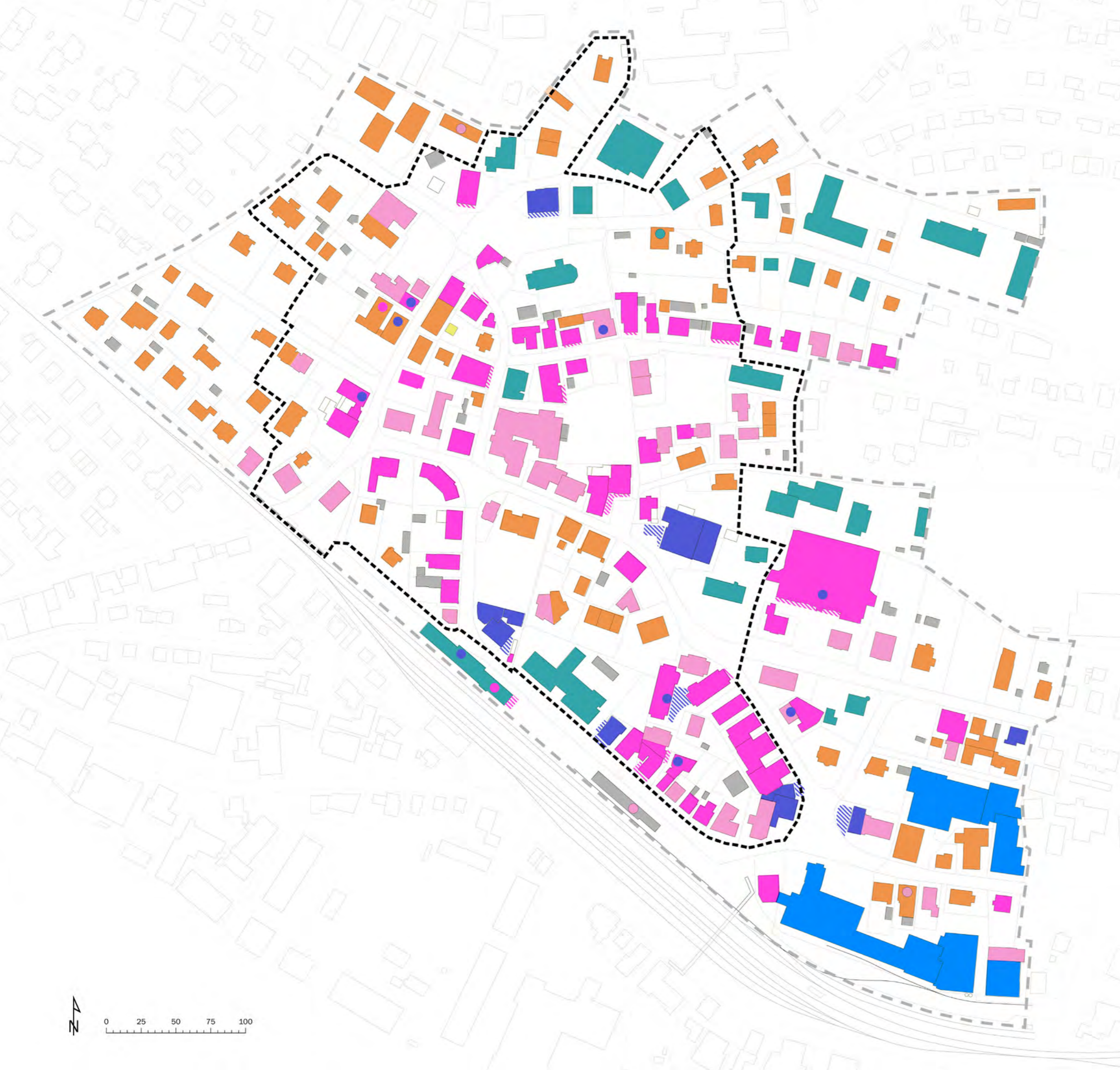
<sup>16</sup> Hotel Restaurants: Bären, Bahnhof (da Luca), Emmental, Hirschen



Abbildung 18: Analyse  
Nutzung Erdgeschoss (EG)

Legende

-  Bearbeitungsperimeter
-  Perimeter UeO Dorfkernschutzzone
-  Verkauf / Detailhandel
-  Stilles Gewerbe / Dienstleistungen
-  Gastgewerbe
-  Industrie / Gewerbe
-  Öffentliche und soziale Dienste, Bildung, Kultur
-  Wohnen
-  Nebenbauten (unbewohnt)
-  EG-Nutzung im Aussenraum  
Gastgewerbe / Verkauf



0 25 50 75 100





Unterschiedliche Aussenräume

### 3.2.5 Aussenraum

Die Analysekarte in Abbildung 20 stellt das System und die Funktionalität der Aussenräume unter Berücksichtigung der begrenzenden raumprägenden Fassaden dar. Diese definieren die wegweisenden Gebäudefluchten zur Schaffung klarer Räume und Abgrenzungen von Bebauung und Aussenraum.

Der Aussenraum ist im wesentlichen gegliedert durch **öffentliche, halböffentliche und private Aussenräume**, welche sich in ihrer Ausgestaltung (als begrünte oder befestigte Flächen) oder ihrer funktionalen Ausrichtung (wie Grünraum, Parkierung, Garten, Spielfläche etc.) unterscheiden können.

Der **öffentliche Aussenraum** umfasst befestigte Strassen und Plätze sowie begrünte Aussenräume. Der öffentliche Raum ist der Aussenraum für die Aufenthaltsqualität im Dorfkern von massgebender Bedeutung. In Abbildung 20 sind die öffentlich zugänglichen Aussenräume in gelb dargestellt. Darunter fallen die Strassen, Plätze und öffentliche Durchgangswege. Als Begegnungs- und Aufenthaltsort im öffentlichen Leben kommt diesen Räumen eine übergeordnete Bedeutung zu.

Eine Begriffsdefinition des Platzes liefert in leichter Abwandlung die Enzyklopädie zum gestalteten Raum<sup>17</sup>: „Die räumliche Aufweitung, die der baulich-funktionalen Dichte des Ortes entzogen wird und diesem gegenüber unbebaut bleibt, ist phänomenologisch gesehen das Merkmal des Platzes. Gegenüber geschlossenen Versammlungsräumen, etwa dem christlichen Kultgebäude, aber auch heutigen Shoppingmalls mit ihren privatrechtlichen Restriktionen, besitzt der Platz einen prinzipiell öffentlichen Charakter. Er unterscheidet sich von transitorischen unbedeckten Räumen, etwa der Strasse, indem er als ein „absichtsvoll eingerichteter Schauplatz für Rituale und Interaktionen<sup>18</sup>“ gilt.“

#### Plätze

Verschiedene Plätze im Dorfkern Langnaus zeugen von dieser historischen und rituellen Bedeutung und als Orte der Interaktion.<sup>19</sup> Wenngleich die funktionale und rituelle Bedeutung zurückging, so finden an manchen dieser Orte auch heute noch wiederkehrend für Märkte oder andere Anlässe statt.

Aus der Analyse des Aussenraums geht hervor, dass verschiedene dieser **Plätze** in funktionaler und/oder gestalterischer Sicht verbessert werden könnten und damit einen Beitrag zur Steigerung der Aufenthaltsqualität leisten können. Gestaltungsdefizite ergeben sich u.a. durch die Dominanz der Parkieranlagen für den Privatverkehr. Insgesamt fällt auf, dass die Aussenbereiche der Gastronomiebetriebe trotz grossartiger Kulisse mit umgebenden historischen Bauten sehr bescheiden ausfallen. Wichtige Plätze im Dorfkern Langnau sind in Abbildung 19 mit den Nrn. 1 bis 5 bezeichnet.

#### Strassenräume

Die Gestaltung der **Strassenräume** hängt mitunter auch mit dem geltenden Verkehrs- und Temporegime zusammen. In diesem Zusammenhang beste-

<sup>17</sup> V. Lampugnani, K.S. Domhardt, R. Schützeichel, Enzyklopädie zum gestalteten Raum, Zürich gta Verlag 2014, S.368

<sup>18</sup> Spiro Kostof, *Die Anatomie der Stadt, Geschichte städtischer Strukturen*, Frankfurt a.M./New York 1993 S. 123

<sup>19</sup> vgl. Abbildung 19: Bärenplatz (1), Viehmarkt (2), Pferdemarkt (3), Hirschenplatz (4), Bahnhofplatz (5).



hen verschiedene Potenziale zur Aufwertung (vgl. auch Ausführungen zum Verkehr).

#### Private Aussenräume

Demgegenüber stehen **private Aussenräume**, welche die Liegenschaften überwiegend auf der strassenabgewandten Seite umgeben und als private Aufenthalts-, Garten oder Spielflächen genutzt werden. Die **halböffentlichen Aussenräume** stellen Übergangsbereiche zwischen privaten und öffentlichen Aussenräumen dar.

#### Aussenraumstrukturen allgemein

Abbildung 19 zeigt schematisch die Aussenraumsituation im Kontext der prägenden Raumstrukturen. Die Skizze zeigt einerseits die Bebauung, welche die Strassenzüge räumlich fasst und andererseits die dadurch gebildeten unbebauten Freiräume unterschiedlicher Grösse und Klarheit. Die innenliegenden Räume A1 und A2 sind relativ klar ablesbar und begrenzt. Demgegenüber sind in den rückwärtigen Räumen B1 und B2 nebst Wohnbauten, zahlreiche Anlagen, Nebenbauten und strukturfremde Elemente anzutreffen, welche die Aussenraumqualität beeinträchtigen. Die Bereiche C1 und C2 reichen als freigehaltene Grünzungen in Hanglage bis in den Dorfkern hinein. Verschiedene weitere Liegenschaften weisen **private Gartenanlagen** auf. Im Bearbeitungsperimeter sind insgesamt elf Anlagen im Inventar historischer Gärten und Anlagen ICOMOS verzeichnet.<sup>20</sup> Daneben sind verschiedenen schützens- und erhaltenswerten Liegenschaften erwähnenswerte Gärten zugeordnet, die von der Strasse aus gut sichtbar sind.<sup>21</sup> Gärten und Bauten sind gewissermassen eine Einheit.



Abbildung 19: Grün- und Freiräume (Bst. A bis C) und Plätze (Nr. 1 – 5) im Kontext der Bebauungsstrukturen

<sup>20</sup> Gartenanlagen der Liegenschaften Dorfstrasse 5 und 8.

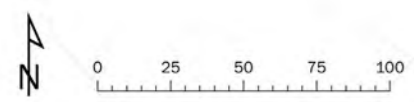
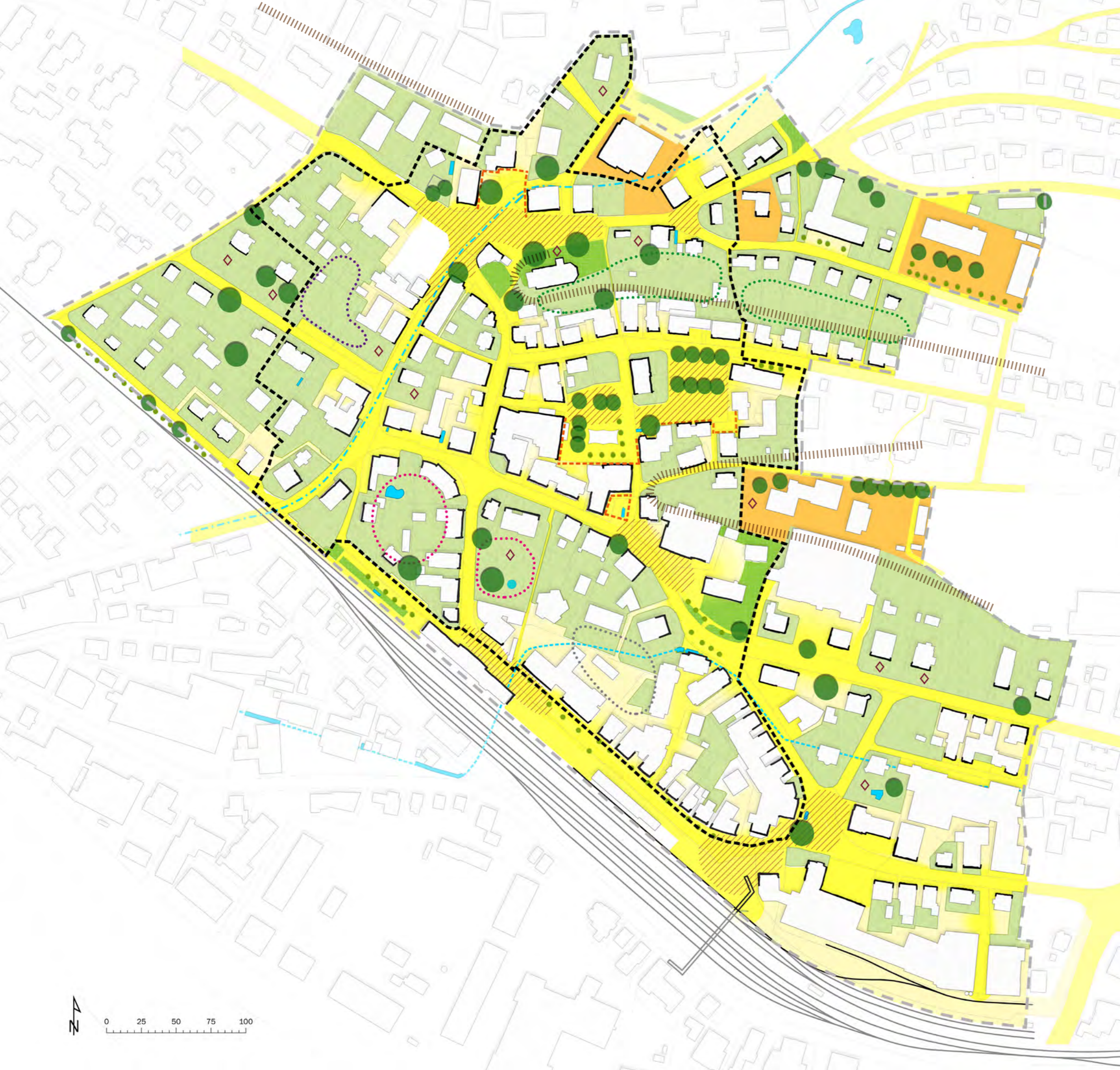
<sup>21</sup> Schützenswerte Liegenschaften Bernstrasse 12 und 13 und Dorfstrasse 16, erhaltenswerten Liegenschaft Bahnhofstrasse 1



Abbildung 20: Analyse  
Aussenraum

Legende

-  Bearbeitungsperimeter
-  Perimeter UeO Dorfkernschutzzone
-  Raumbildende Fassaden
-  Öffentlich zugänglicher Raum, befestigt (Strassenraum, zugängliche Vorplätze)
-  Aussenraum zu öffentlichen Bauten, befestigt
-  Öffentlicher Raum, begrünt
-  Aussenraum mit halböffentlichem Charakter, befestigt
-  Privater Aussenraum
-  Markanter Baum
-  Strassenbäume
-  Wasserelement
-  Gewerbekanal / Dorfbach
-  Hangkante
-  Platzbereich, klar definiert
-  Platzbereich mit Gestaltungsdefizite, MIV-dominiert
-  Innenliegende Freifläche, klar ablesbar
-  Innenliegende Freifläche, nicht klar ablesbar
-  Innenliegende Freifläche, Hanglage
-  Extensive Grünfläche
-  ICOMOS-Objekt







Die Analysekarte in Abbildung 20 zeigt im weiteren **verschiedene Wasserelemente**. Dazu gehören sowohl die historischen Brunnen wie jene am Hirschenplatz (Dorfstrasse 17), vor dem Hotel Emmental (Dorfstrasse 32), vor dem Bären (Bärenplatz 3), dem Pfarrhaus (Haldenstrasse 4) als auch verschiedene neuere Brunnen. Fliessende Gewässer sind kaum erkennbar. Der Dorfbach (Schützegrabe) ist eingedolt. Der nicht als Gewässer geltende regulierte Gewerbekanal ist weitgehend eingedolt und nur im Bereich der Liegenschaft Dorfstrasse 22 auf einer kurzen Strecke offengelegt. Daneben finden sich punktuell weitere Wasserelemente in privaten Gärten.

### 3.2.6 Verkehr

Die verkehrspolitische Ausrichtung der Gemeinde Langnau i.E. und die verkehrliche Einbindung des Dorfkerns in den Gesamtkontext werden im Verkehrsrichtplan und nicht im Richtplan Dorfkern vorgenommen. Die beiden Planungen wurden jedoch weitestgehend aufeinander abgestimmt.<sup>22</sup> Die Analyse der verkehrlichen Aspekte im Dorfkern Langnau zeigt folgende relevante Merkmale:

- Im Dorfkern gilt ein **Verkehrsregime von generell 50 km/h** (Status Quo). Angesichts der Zentrumsnutzungen im Dorfkern ist dieses Geschwindigkeitsregime zu hoch. Es stellen sich generell Fragen zur Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität im Bereich der Strassen und der Plätze.
- Die Auswertung der **Unfallstatistik** im Rahmen der Verkehrsrichtplanung zeugt von verschiedenen Unfallschwerpunkten im Dorfkern.
- Im Bereich der Oberfeldstrasse gilt die **Geschwindigkeit 30 km/h**.
- Im Bahnhofbereich und entlang der Bahnhofstrasse ist eine **Begegnungszone mit Tempo 20 km/h** angeordnet. Die Begegnungszone ermöglicht i.d.R. ein sicheres Queren der Strassenseiten, so z.B. im Bereich der Busstation. Im Bereich der bereits eingeführten Begegnungszone sind allerdings die Funktionen der Strassenräume nicht ganz klar.
- Die **MIV-Detailerschliessung** der Liegenschaften erfolgt fast ausschliesslich ab den Sammelstrassen.
- Auffallend im ganzen Planungssperimeter ist insgesamt die Präsenz und Dominanz der **Parkierungsflächen**. An vielen Stellen wirken die Flächen für Autoabstellplätze mindernd auf die Raum- und Aufenthaltsqualität. Die Parkierung in Einstellhallen ist nicht die Regel, kommt aber vor.
- Es bestehen **Park+Ride Angebote (P+R)**. Laut Regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ist das P+R Angebot am Bahnhof Langnau leicht ausbaubar (17 Parkplätze).
- Die **Vernetzung des Dorfkerns Langnau mit Fuss- und Velowegen** und die Erreichbarkeit des Bahnhofs sind gut. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Schulwege zu richten. Handlungsbedarf gemäss Verkehrsrichtplan besteht insbesondere in den Querungsbereichen Viehmarkt-/ Pferdemarktplatz, dem Bereich Kirchgasse/Alleestrasse, dem Bereich der Viehmarktstrasse sowie in den Knotenbereichen Alter Amthausplatz, Bärenplatz, Dorfstrasse/Marktstrasse.

---

<sup>22</sup> Stand Richtplanung Verkehr: Öffentliche Mitwirkung vom 26.2.-30.3.2015

- Die Anbindung des **Ifisquartiers** über die Passerelle im Osten und die Fussgänger- und Velounterführung im Westen ist nicht besonders attraktiv.
- Der Dorfkern Langnau weist folgende Erschliessungsgüte für den **öffentlichen Verkehr** auf: ÖV-Güteklasse B und C.
- Der **Bahnhof Langnau** bietet zum einen die Anbindung mit RegioExpress Zügen und der S-Bahnlinien<sup>23</sup> an die übergeordneten Zentren wie Bern, Burgdorf und Luzern. Zum andern ist der Bahnhof ein Umsteigeknoten von der Bahn auf verschiedene regionale Buslinien.<sup>24</sup> Die Anbindung an die übergeordneten Zentren ist gut.
- Ausgelöst durch die Umstrukturierungsoptionen auf den gleisnahen Flächen der Mischzone M3 stellen sich Fragen zur langfristigen Anordnung des **Busbahnhofs**. Könnten z.B. die äussersten zwei bis drei Industriegleise im Bereich der Güterstrasse/Hohgantweg aufgegeben werden, so böte dies Platz für Nutzungsverlagerungen: beispielsweise eine Verlegung oder Teilverlegung des Busbahnhofs auf die Ifisseite der Gleisanlagen.
- Am Standort Bahnhofstrasse 30 bietet das Carsharing-Unternehmen Mobility ihren Kunden verschiedene Fahrzeuge an.<sup>25</sup>

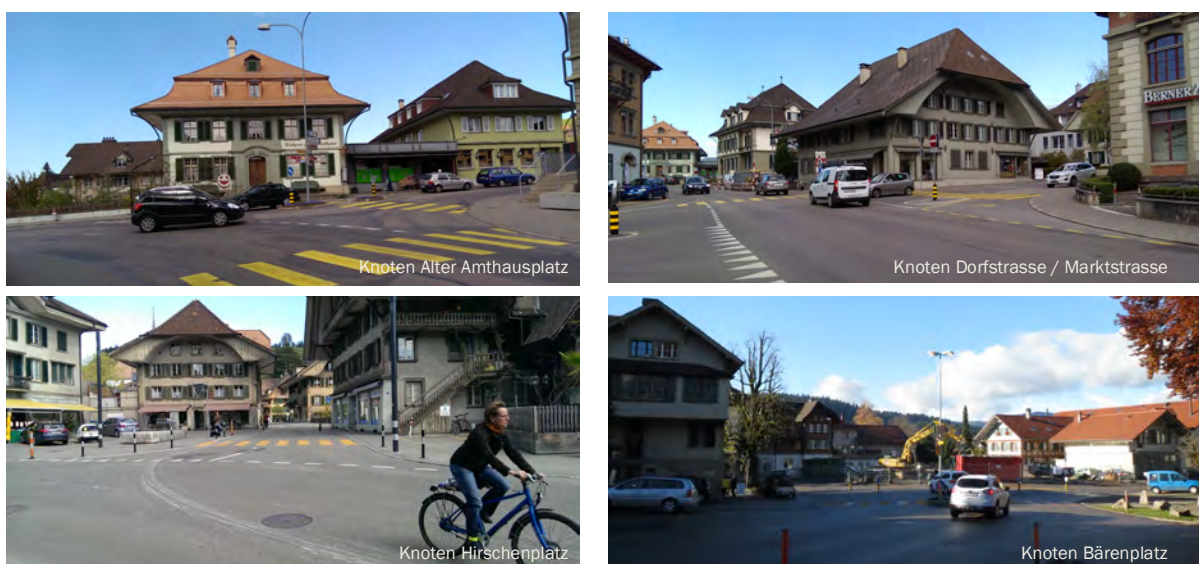


Abbildung 21: Blick auf Verkehrsknoten und -anlagen

Bahnhofplatz mit heutigem Busbahnhof

<sup>23</sup> S2 Langnau i.E. - Bern - Laupen; S4 Langnau i.E. - Burgdorf - Bern - (Thun); S6 Langnau i.E. - Wolhusen - Luzern;



<sup>24</sup> 271 Langnau i.E. Signau - Röthenbach - Chuderhüsi; 281 Hasenknebel- Langnau i.E. - Hüselmatte; 284 Ramsei - Langnau i.E. - Truebschachen - Mettlenalp; 285 Langnau i.E. - Gohl - Wasen i.E., 286 Langnau i.E. - Oberfrittenbach.

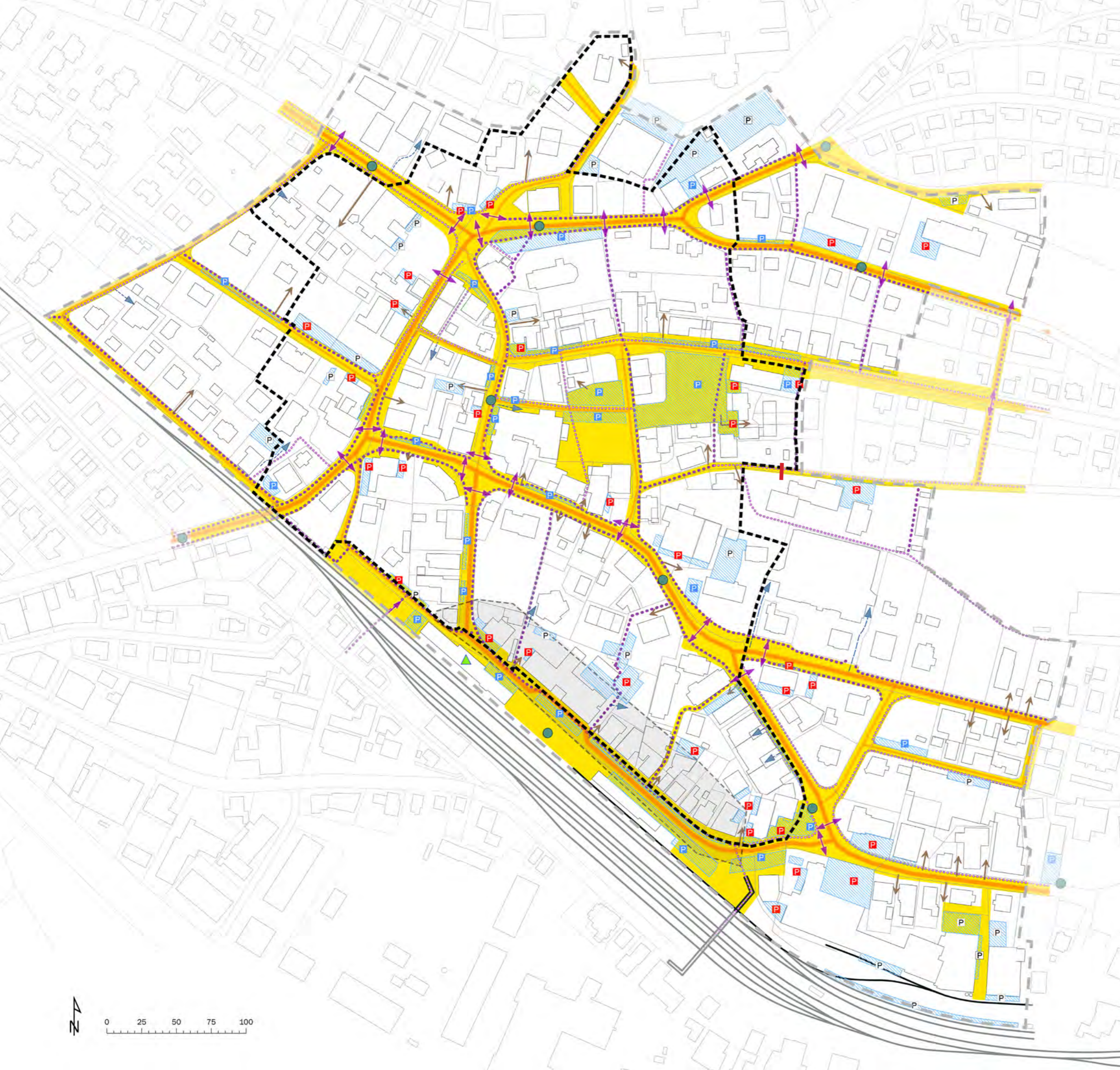
<sup>25</sup> Stand 08/2014: 3 Fahrzeuge am Mobility-Standort



Abbildung 22: Analyse  
Verkehr

Legende

-  Bearbeitungsperimeter
-  Perimeter UeO Dorfkernschutzzone
-  Strassenraum
-  Begegnungszone
-  Sammelstrasse
-  Erschliessungsstrasse
-  Zufahrt
-  Einstellhalleneinfahrt
-  Fussverbindung Haupt-/Nebenroute
-  Querung Fussverkehr (Zebrastrreifen)
-  Bereich Parkierung
-  Parkplatz, öffentlich
-  Parkplatz, publikumsorientiert
-  Parkplatz, privat
-  Bushaltestelle
-  Bahnhof
-  Durchfahrtssperre



0 25 50 75 100





### 3.3 Wo liegt der Dorfkern?

*Abgrenzung des Dorfkerns*

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Richtplans Dorfkern wurde immer wieder die Frage nach der Abgrenzung des Dorfkerns gestellt. Die vorstehend dargestellte Analyse zeigt auf, wie der Raum des Dorfkerns gelesen und interpretiert wird. Vor allem wird aber auch aufgezeigt, dass der Begriff Dorfkern viele verschiedene Facetten und Dimensionen aufweist:

*Merkmale des Dorfkerns*

- Charakteristische Baustruktur der historischen Dorfkernbebauung
- Historische Bauten und Aussenräume als Identifikationsobjekte und -räume von hohem emotionalem Wert
- Räumliche Torsituationen, die den Übergang in den Kernbereich manifestieren (beispielsweise durch Verengungen der räumlichen Zugangssituation, durch Ankunftssituationen, Zäsuren der Bebauungstypologie oder des nach Aussen manifestierten Nutzungscharakters)
- Weitreichende Versorgungsangebote für die Dorfbevölkerung und das Umland (Konsumgüterversorgung, öffentliche und soziale Dienste etc.), welche die Zentrumsfunktion begründen
- Konzentration von wirtschaftlichen Betrieben
- Begegnungsräume für das dörfliche Leben (Gastgewerbebetriebe, Marktplätze, kulturelle Angebote, Versammlungsorte etc.).

Der nachfolgende Weiss- resp. Schwarzplan zeigt das Siedlungsmuster und die Körnigkeit der Gebäude im Dorfkern Langnau. Eindrücklich erkennbar sind die Randbebauungen im Dorfkern sowie die Freiräume aufgrund der Strassenzüge. Bezüglich Gebäudegrösse sind im historischen Kern vereinzelt mächtige Gebäude zu erkennen. Als grossflächige Bauten treten besonders die Migros an der Schlossstrasse sowie grössere Industrie- und Gewerbebauten ausserhalb des Dorfkerns in Erscheinung.

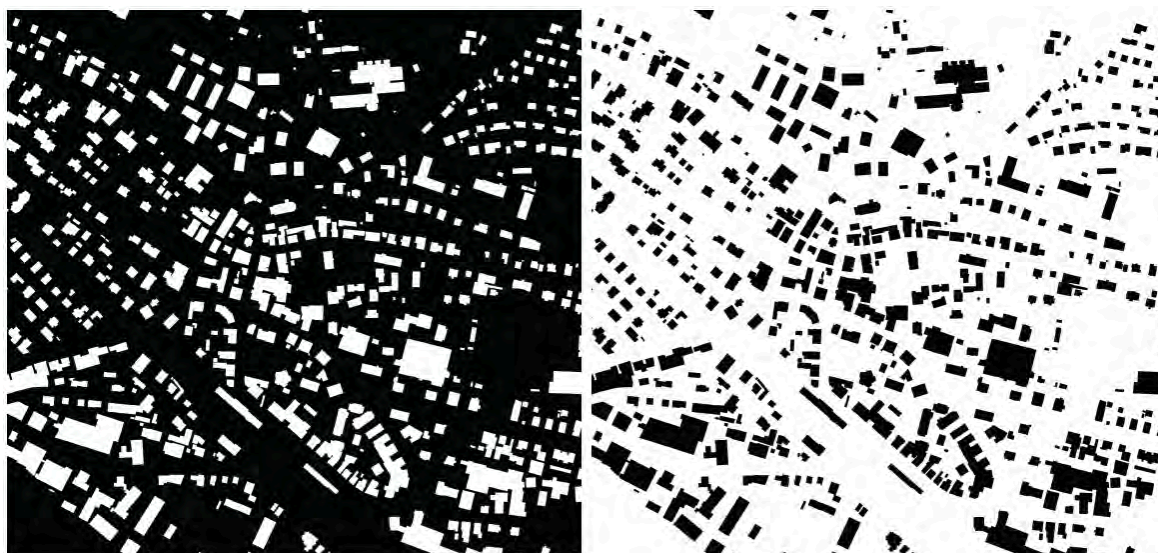


Abbildung 23 Weissplan und Schwarzplan mit Siedlungsmuster im Dorfkern

Abbildung 24 zeigt den Perimeter der geltenden UeO Dorfkernschutzzzone (schwarz), den Bearbeitungsperimeter des Richtplans Dorfkern (blau, ohne Dorfkern Bärau), die ortsbaulichen Zugangs- und Torsituationen als Übergang zum Dorfkern<sup>26</sup> (rote Punkte) sowie den Nutzungscharakter des jeweiligen Gebiets (bezeichnet als Nutzungsschwerpunkt). Das Nebeneinander von Zentrumsnutzungen, öffentlichen Nutzungen und Wohnnutzungen ist für Ortskerne typisch.

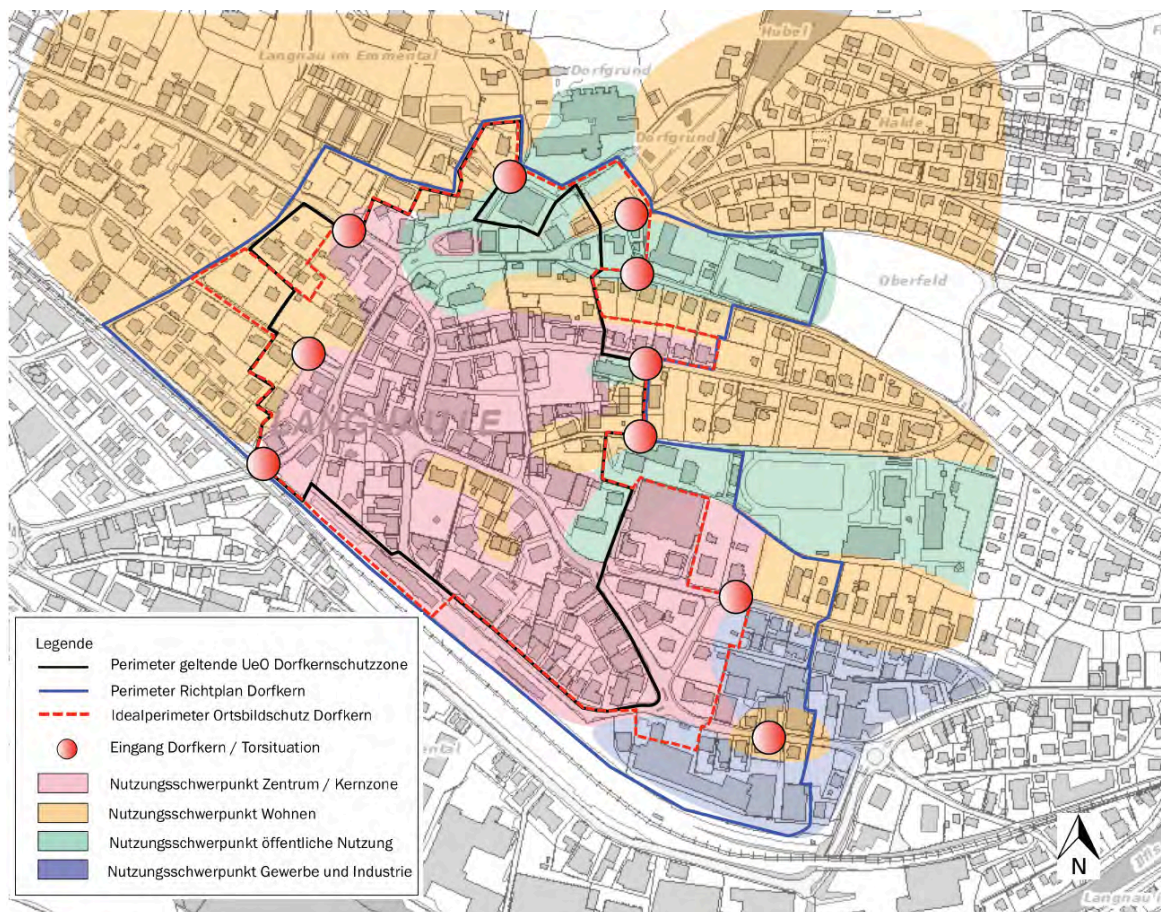


Abbildung 24: Wo liegt der Dorfkern?

### 3.4 Handlungsspielräume zur baulichen Verdichtung

#### Vorbemerkungen

Im Kontext der nachfolgenden Ausführungen des vorliegenden Richtplans Dorfkern wird folgendes klargelegt:

- Es gilt die Besitzstandgarantie.
- Es gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde bis zum allfälligen Inkrafttreten von rechtsgültigen Änderungen oder neuen Erlassen.
- Das AGR hat mit Schreiben vom 17. August 2015 und 15. September 2015 der Bauverwaltung Langnau mitgeteilt, dass die Revision des kantonalen Richtplans erheblich geänderte Verhältnisse in Bezug auf die

<sup>26</sup> unter Mitberücksichtigung der historischen Quartierentwicklung gemäss Abbildung 9

Siedlungsentwicklung nach Innen begründet. Dadurch können Massnahmen des Richtplans Dorfkern auch dann kurzfristig in die Nutzungsplanung überführt werden, wenn sie Gebiete oder Inhalte betreffen, die bereits im Rahmen der OP-Revision 2013 geändert wurden.

#### Spielräume

Der Erkenntnisgewinn zu den Handlungsspielräumen aus der vorstehend dargestellten Analyse lässt sich wie folgt zusammenfassen.

1. Im Planungserimeter bestehen quantitativ beschränkte Spielräume für eine Verdichtung oder Nachverdichtung.
2. Im Bereich des Dorfkerns Bärau bestehen kaum Verdichtungs- oder Nachverdichtungspotenziale. Sämtliche allfällige Potenziale liegen in dem der Kantonsstrasse abgewandten Bereich.
3. Jeder bauliche Eingriff bedingt die Berücksichtigung der historischen Substanz und muss als Einheit von Bebauung und Aussenraum entwickelt werden.
4. Als Entwicklungsstrategie bietet sich eine Weiterentwicklung der Randbebauung entlang der Strassenzüge an („Baulücken“ als blaue Bereiche, vgl. Abbildung 14)
5. Bei der Weiterentwicklung der Strassenraum fassenden Bebauung sind punktuelle Interessenabwägungen vorzunehmen, wenn kleinmasstäbliche Frei- und Gartenflächen vor historischen Gebäuden betroffen sind.
6. In weiten Teilen des Bearbeitungsperimeters ist die Strukturhaltung angezeigt.
7. Auf Teilarealen mit erheblichen räumlichen und/oder gestalterischen Defiziten sind bauliche Interventionen denkbar. Diese müssen die Qualitäten von Bebauung und Aussenraum gleichermassen verbessern.
8. Eine parallel zu den Gleisanlagen und der Bahnhofstrasse ausgebildete Neubebauung ist grundsätzlich zweckmässig, wenn auch nur mit beschränkter Gebäudetiefe realisierbar.
9. Innenliegende Freiräume (Bereiche A und B gemäss Abbildung 19), welche auf der strassenabgewandten Seite der Randbebauung liegen, sollen erhalten resp. differenziert weiterentwickelt werden.
10. Die Freiflächen und Grünbereiche C1 und C2 in Hanglage sind langfristig von jeder Bebauung freizuhalten.
11. Die bezeichneten Handlungsspielräume sind im Kontext einer langfristigen Weiterentwicklung des Baubestands im Dorfkern Langnau zu verstehen.





### 3.5 Potenzielle Verdichtungsgebiete

Nachstehend werden verschiedene potenzielle Teilgebiete bezeichnet, in welchen aus ortsbaulicher Sicht Massnahmen zur inneren Verdichtung und/oder Umstrukturierung näher diskutiert werden. Es ist durchaus denkbar, dass an geeigneten Stellen punktuell und eher kleinmassstäblich weitere Verdichtungsoptionen bestehen. In diesem Sinne ist die Aufzählung nicht abschliessend.

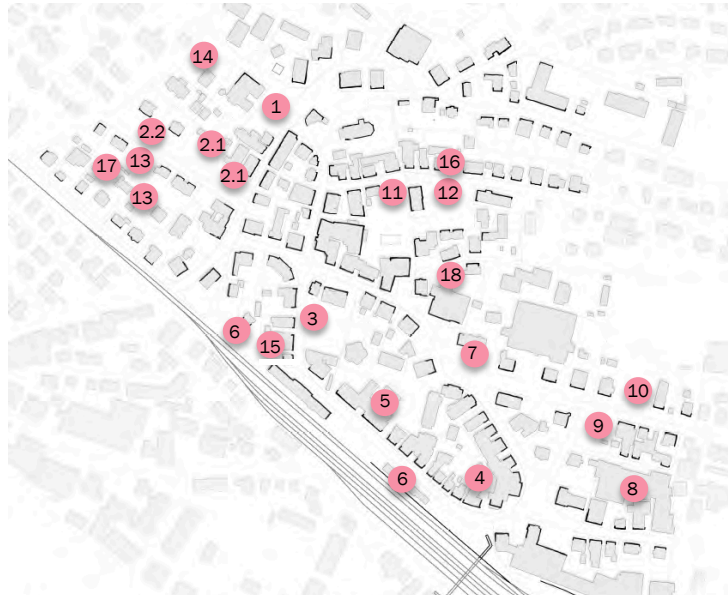


Abbildung 25: Übersicht potenzielle Verdichtungs- oder Umstrukturierungsgebiete

Teilgebiet	Potenziale	Herausforderungen
<b>1) Am Bärenplatz</b> (ehem. Migrosareal) (aktuell in UeO Dorfkernschutzzone, sistiert in OPR 2013)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenziale für Ersatzbebauung auf ehemaligem Migrosareal (Do it)</li> <li>• Aufwertungspotenziale des öffentlichen Raums im historischen Kern mit Kopfbereich am Bärenplatz.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Nähe und Umgang zu denkmalpflegerischer Substanz</i></li> <li>• <i>Enge und unflexible Bestimmungen der geltenden UeO-Dorfkernschutzzone</i></li> <li>• <i>Prominente historische Lage</i></li> <li>• <i>Abhängigkeiten zu Betriebs- und Gestaltungskonzept Bärenplatz</i></li> </ul>
<b>2.1) Mooseggstrasse Nordost, Parz. 1301, 2148, 1284 2822, 3158, 695</b> (aktuell in UeO Dorfkernschutzzone, sistiert in OPR 2013)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtungsmassnahme im Perimeter der UeO Dorfkernschutzzone</li> <li>• Räumliche Ausbildung Kopfsituation im Eckbereich Bernstrasse/ Mooseggstrasse</li> <li>• Generelle Weiterentwicklung Baustruktur und Nutzung Verdichtungspotenzial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Interessenabwägung zwischen Bebauung/Gartenanlage und denkmalpflegerischer Substanz Bernstrasse 6</i></li> <li>• <i>Nähe und Umgang zu denkmalpflegerischer Substanz</i></li> <li>• <i>Berücksichtigung historische Bauten</i></li> </ul>
<b>2.2) Mooseggstrasse Nordwest</b> (aktuell in W2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Punktuell Verdichtungspotenzial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Nähe und Umgang zu denkmalpflegerischer Substanz</i></li> <li>• <i>angemessene Volumetrie</i></li> </ul>



<b>Teilgebiet</b>	<b>Potenziale</b>	<b>Herausforderungen</b>
<b>3) ZPP III Südliche Marktstrasse</b> (neuer Erlass der ZPP III in OPR 2013)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtungspotenziale bestehen insbesondere in der Realisierung einer Randbebauung entlang der Marktstrasse.</li> <li>• Potenzial zur Umstrukturierung und Gesamtbebauung bis an Bahnhofplatz mit Ausbildung einer neuen Kopfsituation im Platzbereich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Geltender ZPP-Perimeter ZPP III ist unzweckmässig und schafft unerwünschte Abhängigkeiten.</i></li> <li>• <i>Liegenschaft und Gartenanlage Dorfstr. 8 müssen als Einheit verstanden werden (auch bei Reduktion Gartenflächen)</i></li> <li>• <i>Planbeständigkeit OPR 2013</i></li> </ul>
<b>4) Innenhof Dorfstrasse</b> (aktuell in UeO Dorfkernschutzzone, sistiert in OPR 2013)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertungspotenziale der „Hofsituation“ (gestalterisch, räumlich/volumetrisch) durch gezielte bauliche Eingriffe</li> <li>• Möglichkeiten zur gemeinsame Erschliessung (Einfahrt Einstellhalle Überbauung Dorfmühle, Ausfahrt vor der GLB)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Verschiedene störende und strukturfremde Bauten (v.a. An- und Kleinbauten)</i></li> <li>• <i>Weite Teile mit erheblichen Defiziten betr. Baugestaltung und räumlicher Qualität (Sockelgeschoss der Liegenschaft Dorfstrasse, rückwärtige Situation beim Hotel Emmental, Dominanz durch Autoabstellplätze)</i></li> <li>• <i>Parzellenstruktur mit vielen Eigentümern</i></li> </ul>
<b>5) Post-Areal</b> (aktuell in ZPP III und ZöN 13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenziale für eine Verdichtung mit einer Gesamtüberbauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Verschiedene strukturfremde Bauten und Anlagen</i></li> <li>• <i>Hoher Flächenverbrauch durch oberirdische Auto-Parkierung</i></li> <li>• <i>Geringe Gestaltungs- Aussenraumqualität</i></li> <li>• <i>Ungenutzte Potenziale unter Betrachtung der Gesamtparzelle</i></li> </ul>
<b>6) Mischzone Bahnhofstrasse Ost und West</b> (aktuell in Mischzone M3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbauungspotenziale für Mischnutzungen beidseits des Bahnhofs</li> <li>• Aufwertungspotenziale im Aussenraum</li> <li>• Aufwertung der „Adresse“ des Bahnhofplatzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ungeeignete Zonenbestimmungen (keine Bebauung möglich unter Einhaltung der Grenzabstände)</i></li> <li>• <i>Immissionslage (Bahn, Strasse)</i></li> <li>• <i>Knappe Bautiefe</i></li> </ul>
<b>7) Areal Amthaus</b> (aktuell in ZöN 14)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtungsmassnahme mit dem Ziel zur Aufwertung und Klärung des Aussenraums</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Gebäudestellung Amthaus wirkt verunklärend im Strassenraum/Aussenraum</i></li> <li>• <i>Hoher Flächenverbrauch durch oberirdische Auto-Parkierung</i></li> <li>• <i>Ungenutzte Potenziale unter Betrachtung der Gesamtparzelle</i></li> </ul>
<b>8) Liechti Areal, Kanalweg</b> (in OPR 2013 sistiert, aktuell in altrechtlicher WG B und G-Zone)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenziale für Neu- und/oder Ersatzbebauung für bestehendes Gewerbe/Wohnen</li> <li>• Potenziale zur Neuorganisation der Infrastrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Weitestgehend bebautes Gewerbeareal</i></li> <li>• <i>Ungedeckter Bedarf an Raum- und Entwicklungsflächen der ansässigen Firma</i></li> <li>• <i>Drei historische Bauten mit Status schützenswert oder erhaltenswert innerhalb des Perimeters</i></li> <li>• <i>sistierte UeO Kanalweg (2. Vorprüfung)</i></li> </ul>
<b>9) Schlossstrasse, Parzelle 1405</b> (aktuell in M3 sowie schmaler Streifen altrechtliche WG B)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtungsmassnahme</li> <li>• Schliessen Baulücke und räumliche Ausbildung Kopfsituation Schlossstrasse/ Rosenstrasse/Kanalweg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Berücksichtigung schmaler Streifen mit altrechtlicher WG B nach Zonenplan 1994</i></li> </ul>

<b>Teilgebiet</b>	<b>Potenziale</b>	<b>Herausforderungen</b>
<b>10) Schlossstrasse; Parzelle 1842</b> (aktuell in M2 mit überlagerter Strukturhaltung )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtungsmassnahme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Berücksichtigung Vorgaben zu Strukturhaltungsgebiet C</i></li> </ul>
<b>11) UeO c Kirchgasse, Parzellen 1085, 1106</b> (aktuell in UeO c )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtung im Bereich heutige UeO c</li> <li>• Weiterentwicklung Baustruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Bauen an exponierter Lage gegenüber Viehmarktplatz, politische Akzeptanz</i></li> <li>• <i>Vorgaben gemäss UeO c Kirchgasse und Richtplan zur UeO</i></li> </ul>
<b>12) Alleestrasse / Pferdemarktplatz, Parzellen 3594</b> (aktuell in ZöN 8/16)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Platz fassende Randbebauung im Bereich der Alleestrasse im Bereich der ZöN 8/16</li> <li>• Weiterentwicklung Baustruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Bauen an exponierter Lage gegenüber Pferdemarktplatz und historischen Bauten an der Alleestrasse, politische Akzeptanz</i></li> </ul>
<b>13) Mooseggstrasse Süd, Parzellen 2121, 1201</b> (aktuell in W2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtungsmassnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Berücksichtigung Vorgaben zu Wohnzone W2</i></li> <li>• <i>Berücksichtigung historische Substanz in der Umgebung</i></li> </ul>
<b>14) Oberstrasse 5, Parzelle 3771</b> (aktuell in UeO Dorfkernschutzzone, sistiert in OPR 2013)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtungsmassnahme im Perimeter der UeO Dorfkernschutzzone</li> <li>• Weiterentwicklung Baustruktur mit räumlicher Weiterentwicklung des Eingangs zum Dorfkern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Umgang und Nähe zu denkmalpflegerischer Substanz</i></li> <li>• <i>Umgang mit schützenswertem Speicher</i></li> </ul>
<b>15) Marktstrasse Süd, Parzellen 943, 2403</b> (aktuell in UeO Dorfkernschutzzone)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Punktuelle Verdichtungsmassnahme und Aufwertungspotenziale des räumlichen Abschlusses der Bahnhofstrasse</li> <li>• Ausbildung Kopsituation vis-à-vis Bahnhofgebäude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Schwierige Parzellengeometrie</i></li> <li>• <i>Kleinräumigkeit</i></li> <li>• <i>Berücksichtigung schützenswerte Liegenschaft im Umfeld</i></li> </ul>
<b>16) Alleestrasse 7, Parzelle 2964</b> (aktuell in UeO Dorfkernschutzzone)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung Bauhöhe um 1 Geschoss</li> <li>• Ggf. Ersatzneubauten mit gibelständiger Ausrichtung zur Alleestrasse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Bauen an exponierter Lage im Kontext der historischen Bauten an der Alleestrasse</i></li> </ul>
<b>17) Hansenstrasse 4, Parzelle 1201</b> (aktuell in W2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Höhere Ausnützung Grundstück durch Anbau / Zusatzbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>angemessene Volumetrie</i></li> </ul>
<b>18) Höhweg Parzelle 972</b> (aktuell in UeO Dorfkernschutzzone)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schliessen der Baulücke mit Neubauvolumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Bauen im historischen Umfeld</i></li> <li>• <i>eher geringe Parzellengrösse</i></li> </ul>

## 3.6 Verdichtungsstudien

### 3.6.1 Studienmodell

Für die Gebiete Dorfkern Süd und Dorfkern Nord wurde je ein Studienmodell im Massstab 1:1000 bereitgestellt. Auf Basis dieser Arbeitsmodelle wurden verschiedene Verdichtungsvarianten entwickelt und geprüft. Diese sind nachfolgend anhand von Modellfotos dargestellt. Die Modellstudien dienen der Diskussion und dem Dialog und sind insofern hilfreich, als sie in ihrer Volumetrie und Höhenentwicklung Hinweise auf verträgliche Bebauungsmuster zu geben vermögen.

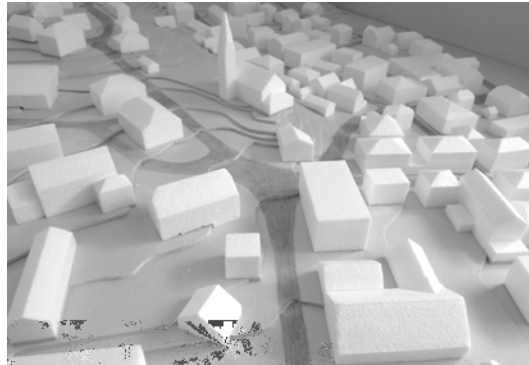
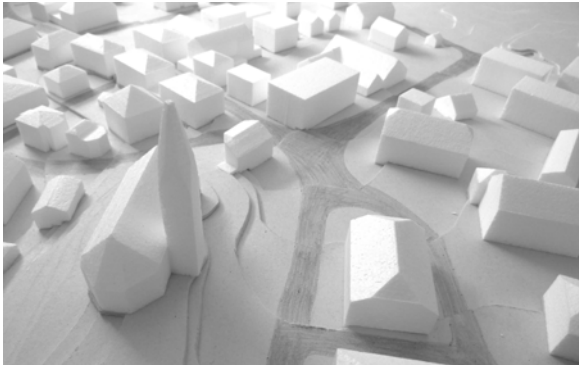


Abbildung 26: Ausschnitte aus den Studienmodellen der Teile Nord (l.) und Süd (r.) inkl. Verdichtungsvarianten

### 3.6.2 Variantenstudien

#### a) Teilgebiet „Bärenplatz“

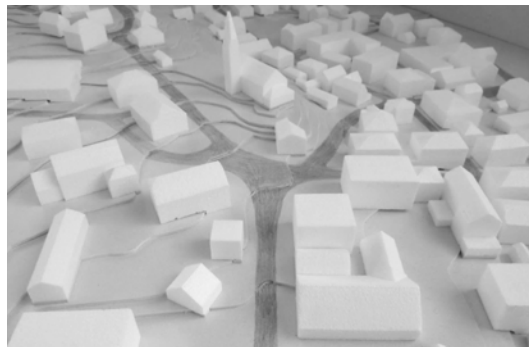
Variante 1



Variante 2



Variante 3



Variante 4

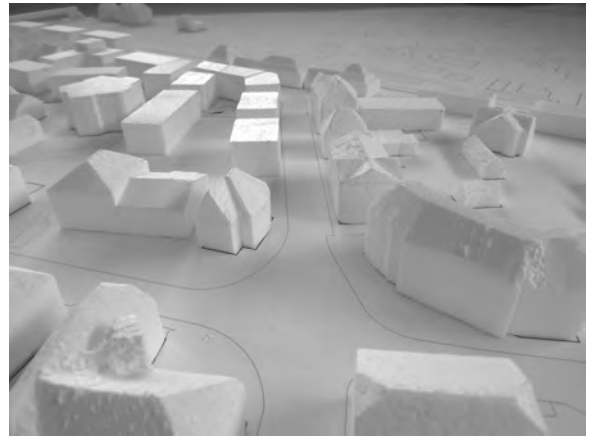


Abbildung 27: Verdichtungspotenziale, Variantenstudien im Teilgebiet „Bärenplatz“

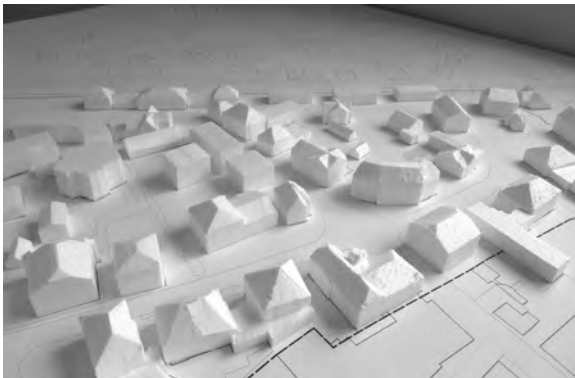


**b) Teilgebiet ZPP III Südliche Marktstrasse**

Variante 1



Variante 2



Variante 3

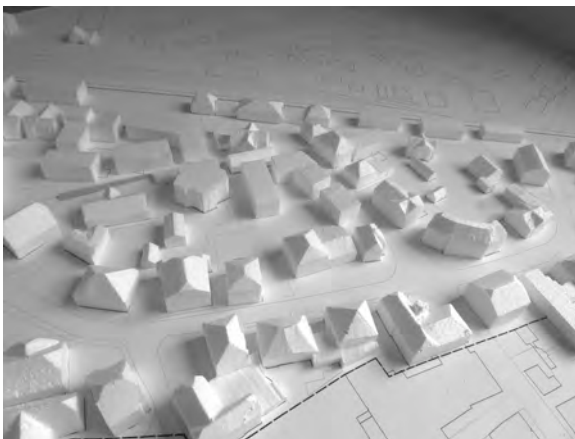


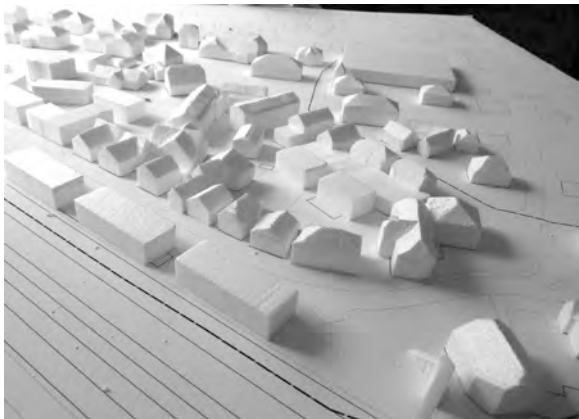
Abbildung 28: Verdichtungspotenziale, Variantenstudien im Teilgebiet ZPP III

**c) Teilgebiet Innenhof Dorfstrasse**

Variante 1



Variante 2



Variante 3



Abbildung 29: Verdichtungspotenziale, Variantenstudien im Teilgebiet Innenhof Dorfstrasse

#### d) Teilgebiet Post-Areal

Schrägansicht aus Richtung Süd



Aufsicht



Schrägansicht aus Richtung West



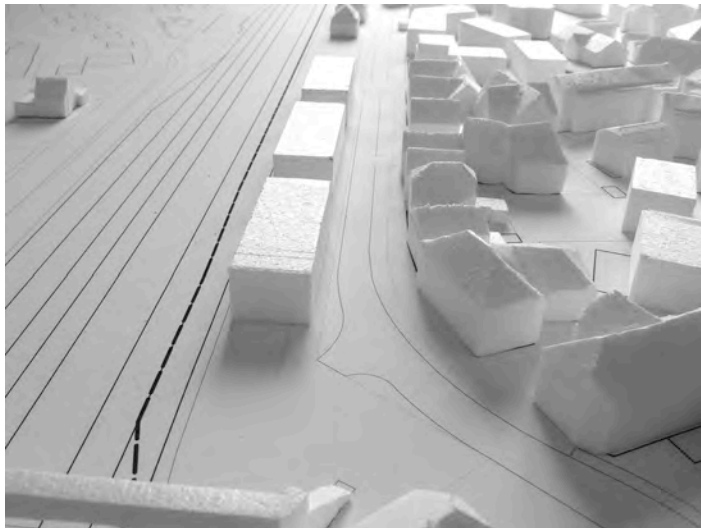
Abbildung 30: Verdichtungsoption aus Variantenstudien im Teilgebiet Post-Areal

### e) Teilgebiet Mischzone Bahnhofstrasse

Schrägansicht aus Richtung Südwest



Schrägansicht aus Richtung Südwest



Aufsicht

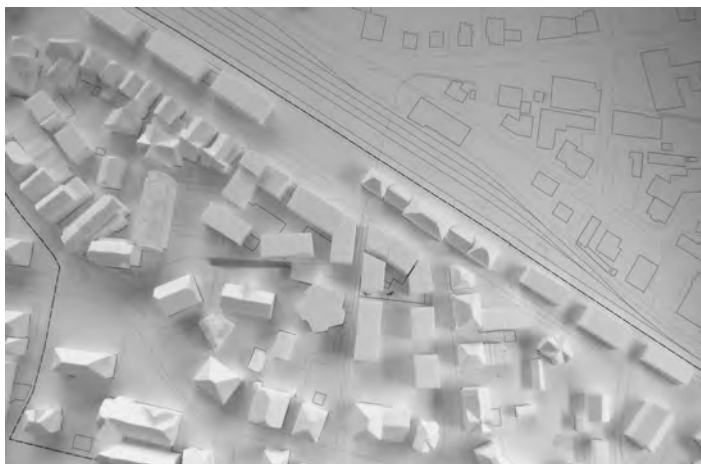
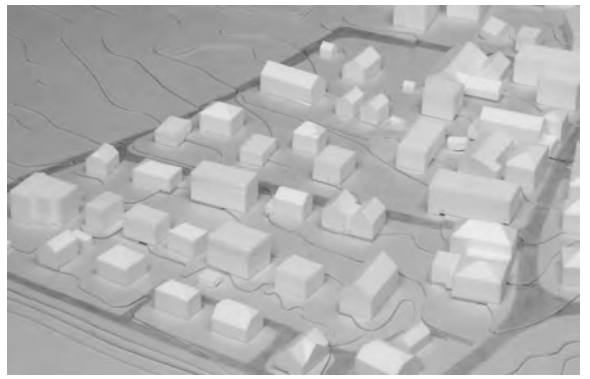
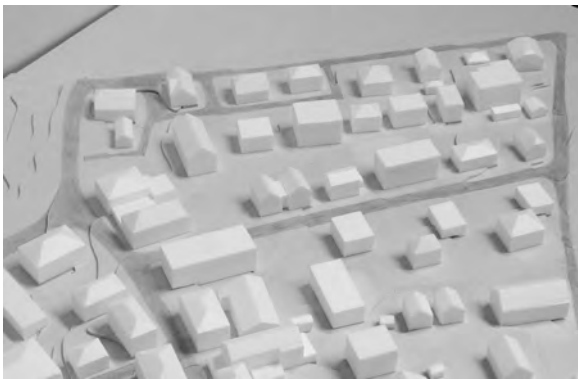
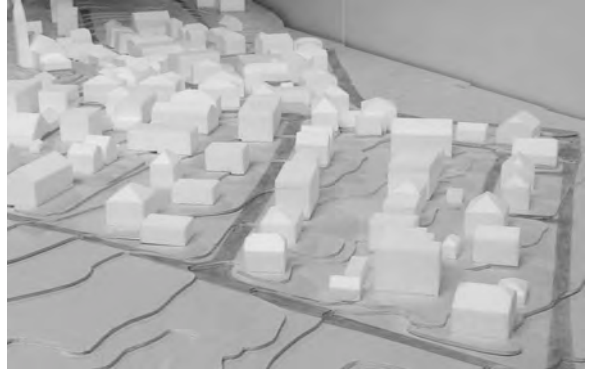
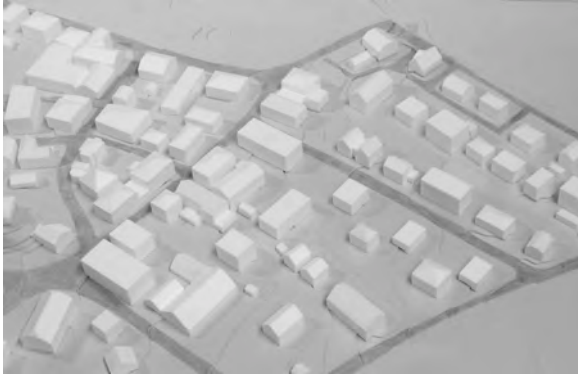


Abbildung 31: Verdichtungsoption aus Variantenstudien im Teilgebiet Mischzone Bahnhofstrasse

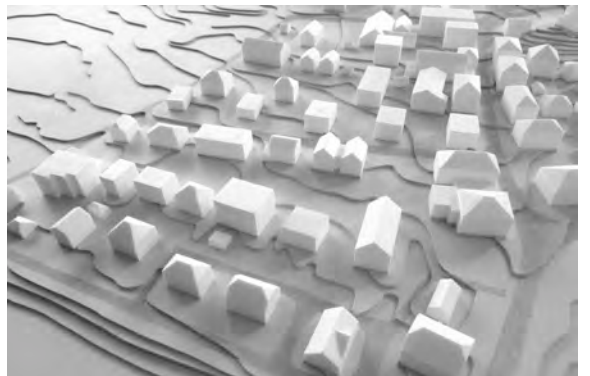
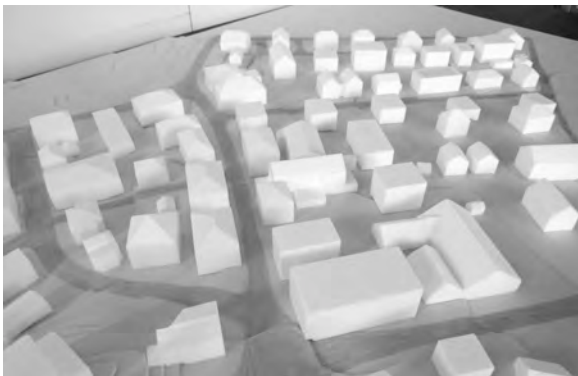
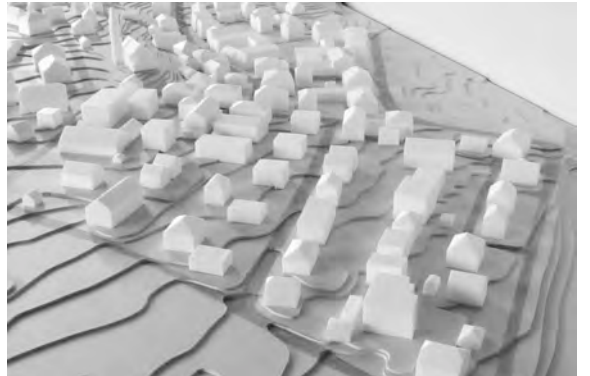
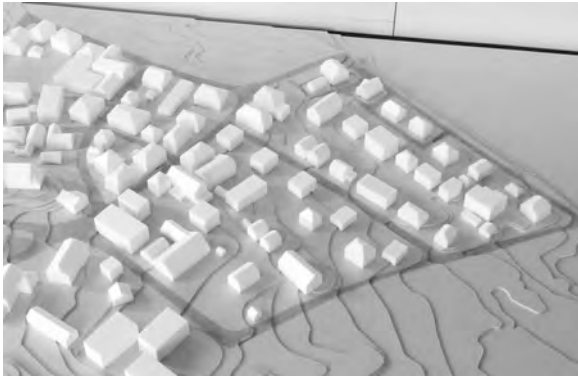


**f) Teilgebiete „Bernstrasse“ und „Mooseggstrasse“**

Variante 1



Variante 2





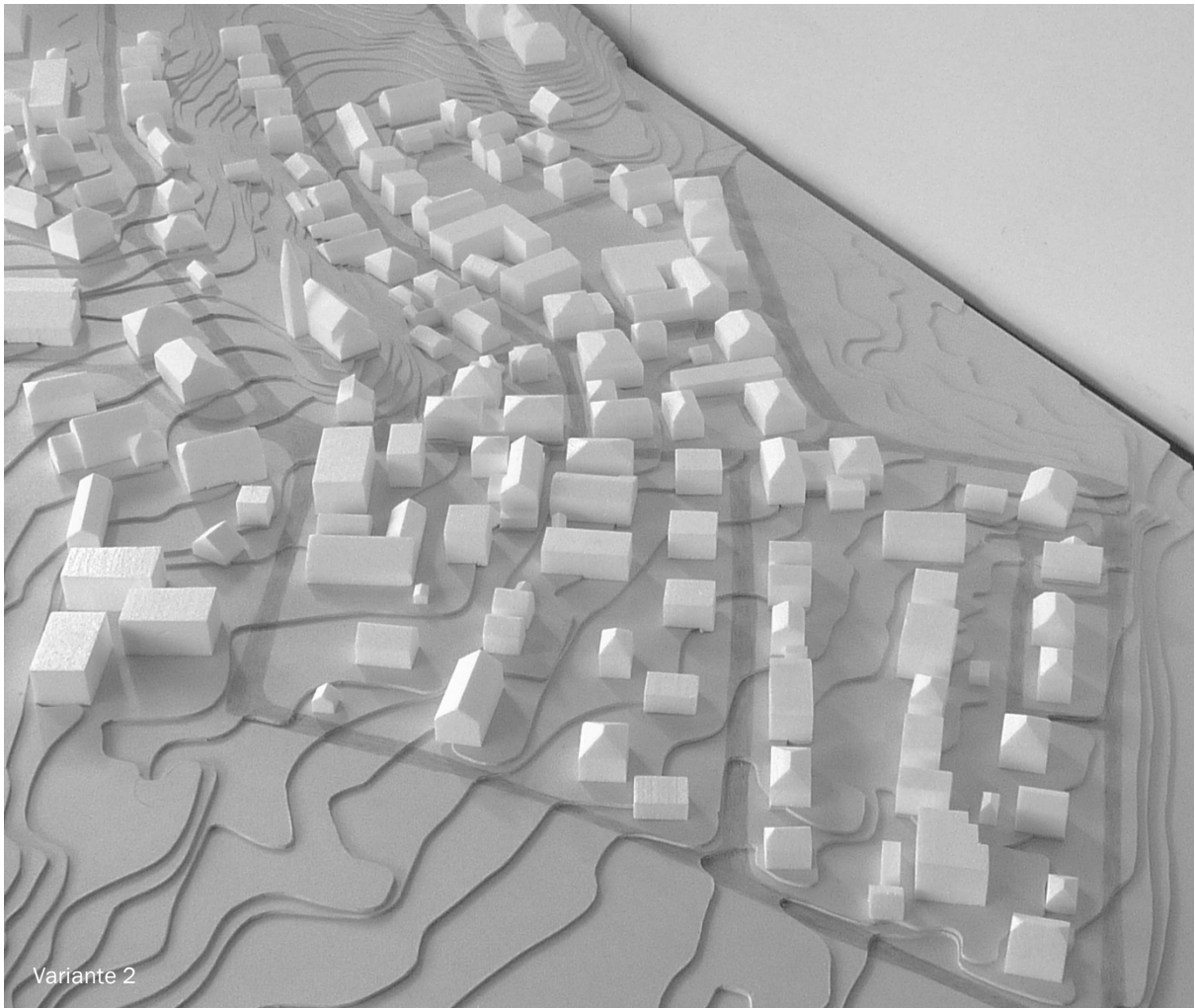
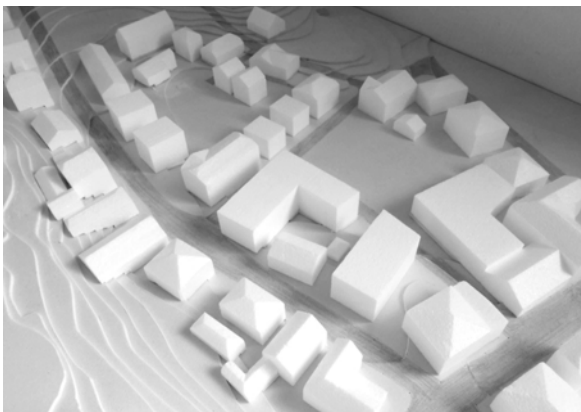


Abbildung 32: Verdichtungspotenziale, Variantenstudien im Teilgebiete „Bernstrasse“ und „Mooseggstrasse“

**g) Teilgebiete „UeO Kirchgasse“ und Alleestrasse**

Variante 1



Variante 2

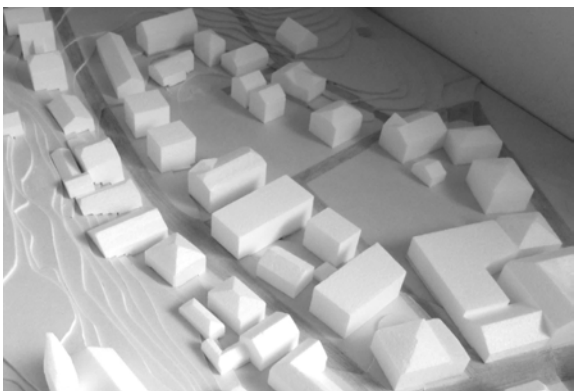


Abbildung 33: Verdichtungspotenziale, Variantenstudien im Teilgebiete „UeO Kirchgasse“ und „Alleestrasse“

## 4. Entwicklungskonzept

### 4.1 Grundsätze zur Entwicklung

#### 4.1.1 Dorfkern Langnau

<i>Dorfkern Langnau</i>	Der Dorfkern Langnau soll auch zukünftig ein wichtiger Teil des lebendigen Regionalzentrums Langnau im Emmental sein. Der Dorfkern Langnaus soll dabei als wirtschaftliches, gesellschaftliches und kulturelles Zentrum von Aussen wahrnehmbar sein.
<i>Historische Achsen</i>	Das Rückgrat der Dorfstruktur im Dorfkern Langnau bildet die Bebauung entlang der historischen Achsen (Dorfstrasse, Marktstrasse, Bernstrasse, Bärenplatz-Haldenstrasse und Kirchgasse/Alleestrasse), die Plätze im Dorfkern (Viehmarktplatz, Pferdemarktplatz, Hirschenplatz, Bärenplatz) sowie die charakteristischen topographischen Geländesprünge. Diese Elemente sind Identifikations- und wichtige Orientierungspunkte im gesamten historischen Kern.
<i>Nutzung</i>	Im ganzen Dorfkern Langnau ist durchgehend eine Durchmischung vielfältiger Zentrumsnutzungen erwünscht: publikumsorientierte Nutzungen wie Gewerbe, Detailhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sind vorzugsweise in den Erdgeschossen anzuordnen. In den Obergeschossen soll ein substanzialer Wohnanteil den Dorfkern beleben.
<i>Räumliche Entwicklungsstrategie</i>	Räumliche Entwicklungsstrategie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterentwicklung der Randbebauung entlang der Strassenzüge.</li> <li>• Schonung der Flächen, welche auf der strassenabgewandten Seite der Randbebauung liegen („Hofsituation“). Im Einzelfall sollen Eingriffe dort möglich sein, wo räumliche, gestalterische oder funktionale Defizite behoben werden können.</li> <li>• Schonung von punktuell und kleinmassstäblich auftretenden Freiflächen und Gärten vor historischen Gebäuden im Strassenbereich.</li> <li>• Gestaltung aller Eingriffe in Bebauung und Aussenraum als bauliche und architektonische Einheit, unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz und der räumlichen Qualitäten im Umfeld.</li> </ul>
<i>Strukturerhaltungsgebiete</i>	Strukturerhaltungsgebiete sind Gebiete, in denen Ortsbild- oder Quartierschutzziele Priorität haben. Ersatzbauten sind unter Berücksichtigung der Schutzziele und Auflagen der kantonalen Denkmalpflege grundsätzlich möglich, haben sich aber der Struktur der vorhandenen Bebauung klar unterzuordnen.
<i>Verdichtungsgebiete</i>	In Verdichtungsgebieten sollen Neubauten im Sinne der inneren Verdichtung und Neugestaltung möglich sein. Bestehende Gebäude können ersetzt werden. Bei einem unter den Grundeigentümern koordinierten Vorgehen soll die Möglichkeit der Erarbeitung eines Gesamtbebauungskonzeptes und dessen Festsetzung in einer ZPP/Überbauungsordnung (oder den Möglichkeiten nach Art. 93 BauG mit Einzelvorhaben, Gesamtvorhaben, Projektwettbewerb) bestehen. Wichtige Voraussetzung dazu ist der gegenseitige Informationsaustausch zwischen Gemeinde und Grundeigentümern.

<i>Verdichtungspotenziale punktuell</i>	Die auf dem Teilkonzept Baustruktur und Ortsbild (vgl. Abbildung 35) in violett dargestellten Gebäude stellen mögliche konkrete Verdichtungsoptionen dar. Sie haben nur erläuternden und keine präjudizierenden Charakter. Für jedes dieser Teilgebiete müssten zwecks Konkretisierung zeit- und stufengerecht konkrete Überbauungsstudien durchgeführt werden.
<i>Umstrukturierungs- gebiete</i>	Umstrukturierungsgebiete sind teilweise oder vollständig überbaute Gebiete mit generellen Handlungsspielräumen, welche räumliche, gestalterische oder funktionale Defizite aufweisen. In Umstrukturierungsgebieten sind Veränderungen denkbar oder wünschbar. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu den Verdichtungsgebieten.
<i>Strukturfremde Bauten</i>	Die Beurteilung als strukturfremder Bau erfolgt vor dem Hintergrund der Baustruktur und -typologie im Planungsgebiet. Ersatz- und Neubauten in Bereichen, welche strukturfremde Bauten betreffen, sind unter den bereits vorgeannten Grundsätzen möglich. Ziel ist in diesem Falle eine generelle qualitative Verbesserung der Baute und seinem Umfeld.
<i>Geschossigkeit</i>	<p>Die heutige, bis drei geschossige, Bebauung im Dorfkern Langnau soll weiterhin Massstab sein für eine qualitätsvolle und sorgfältige Weiterentwicklung des Baubestands. Durch die oftmals vom gewachsenen Terrain abgehobenen Erdgeschosse und die Bebauung in Hanglage ist die räumliche Wirkung der Gebäudehöhen oft sehr unterschiedlich.</p> <p>Nach Art. 2 GBR beträgt die maximale Gebäudehöhe für Wohnzone W3 9.0m. Aufgrund der zulässigen lichten Raumhöhe von 2.30m nach Art. 67 BauV können Neubauten auch entsprechend höher sein. Betreffend Gebäudehöhen von Neubauten im Dorfkern Langnau werden folgende Leitlinien stipuliert, die zu gegebenem Zeitpunkt bei der Ablösung der UeO Dorfkernschutzzone im Baureglement zu verankern sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubauten richten sich an der bestehenden Bebauung aus und haben sich in diese einzuordnen und den historischen Bauten unterzuordnen</li> <li>• Richtwerte: Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen und max. Gebäudehöhe von 10.50m.</li> <li>• Punktuell soll in der zweiten Bautiefe, namentlich in den Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebieten ein zusätzliches Geschoss möglich sein, sofern dies ortsbaulich begründet werden kann, zu einer erhöhten räumlichen Qualität führt sowie die Bebauung die historische Bausubstanz im Umfeld berücksichtigt. Der Nachweis ist mittels eines qualitätssichernden Verfahrens zu erbringen.</li> <li>• In Gebieten mit ZPP kann die Gebäudehöhe/ Geschossigkeit punktuell von den Richtwerten abweichen, sofern mittels eines qualitätssichernden Verfahrens der Nachweis betreffend Ortsbildverträglichkeit und Gestaltung erbracht und anerkannt wird.</li> </ul>
<i>Dachformen</i>	Das Ortsbild ist möglichst zu erhalten. Sowohl Neubauten im rückwärtigen Bereich als auch im Bereich der Strassenzüge müssen sich bezüglich deren Stellung, Volumetrie und Dachgestaltung der vorhandenen, traditionellen Bebauung unterordnen. Sattel- oder Walmdächer (oder Mischformen) bilden den Regelfall. Davon soll in begründeten Fällen abgewichen werden können, wenn die Auswirkungen auf den Quartierbildcharakter unerheblich sind oder



wenn die Neubauten einen verträglichen und bewussten Kontrast zur historischen Bebauung bilden.

*Erhaltung von Grün- und Freiflächen*

Die Grundsätze der räumlichen Entwicklungsstrategie (siehe oben) bilden die Basis für die Entwicklung der Grün- und Freiflächen. Innenliegende Freiräume (Bereiche A und B gemäss Abbildung 19), welche auf der strassenabgewandten Seite der Randbebauung liegen, sollen erhalten resp. differenziert weiterentwickelt werden. Die Hangschutzzone (i.S. Grün- und Freihaltbereich) gemäss Baureglement und Zonenplan oberhalb der Alleestrasse/Kirchgasse soll in Richtung Kirche ausgedehnt werden.



- Bereich A1: Erhalt, keine Überbauung
- Bereich A2: Erhalt substanzieller Teil des historischen Gartens, Bebauung entlang der südlichen Marktgasse
- Bereich B1: Räumliche Klärung und Aufwertung der Aussenräume durch Arealentwicklung auf Post-Areal (Klärung Ränder)
- Bereich B2: (Innenhof Dorfstrasse) Räumliche Klärung und Aufwertung der Aussenräume durch punktuelle Entwicklung. Berücksichtigung Erschliessung
- Bereich C1 und C2: Erhalt, keine Überbauung

*Platzsituationen*

Die Qualitäten der bestehenden öffentlichen Räume und Plätze sollen gestärkt werden. Der Dorfkern wird stark von der Strasse aus wahrgenommen und muss deshalb ein attraktives Gesicht (Adresse) haben. Es wird zwischen Plätzen mit Handlungsbedarf zur gestalterischen Aufwertung sowie zur gestalterischen Aufwertung und funktionalen Klärung unterschieden (Siehe nächste Seite):

Platz	gestalterische Aufwertung / Inwertsetzung	funktionale Klärung
Amthausplatz*		X
Platz vor Hotel Emmental	X	
Bahnhofplatz (neben Bahnhofgebäude)	X	
Vorplatz Nord Gleispasserelle	X	X
Viehmarktplatz*	(X)	
Pferdemarktplatz*	X	X
Bärenplatz	X	X

\* mit punktuellen baulichen Massnahmen / Randabschlüssen

*Verkehrsberuhigung, Begegnungsräume*

Die öffentlichen Räume, namentlich die Strassen und Plätze sind Begegnungsorte und nicht nur Verkehrsträger. Es wird eine ruhige Verkehrskultur angestrebt mit einer flächendeckenden Einführung der Tempo-30-Zone. Zudem soll die Begegnungszone (Tempo 20) von der Bahnhofstrasse auf die Marktstrasse bis in den nördlichen Dorfkern geführt werden. Des Weiteren soll die Begegnungszone auch rund um den Viehmarktplatz und Pferdemarktplatz eingeführt werden.

Das Prinzip des Miteinanders aller Verkehrsteilnehmer (Koexistenz) soll auf den Dorfachsen und den wichtigen Sammelstrassen als Gestaltungsgrundsatz gelten. Der öffentliche Raum in den Begegnungsräumen soll aufgewertet und durch die attraktiv gestalteten Dorfachsen verbunden werden.

*Gewerbekanal*

Mittel- bis langfristig soll der geöffnete Gewerbekanal als linienartiges Gestaltungselement die Natur in den Freiraum westlich der Dorf- mühleüberbauung tragen. Bei einer allfälligen Umstrukturierung des Post-Areals ist deshalb eine teilweise Offenlegung des Gewerbekanal anzustreben.

*Schützegrabe/  
Dorfbach*

Der Schützegrabe verläuft als offenes Gewässer bis zum Einlaufbauwerk beim Dorfgrund (südlich des Spitals) und von da an als eingedoltes Gewässer entlang der Bernstrasse bis zum Einlass in die Ilfis. In diesem Abschnitt wird der Schützegrabe von der Langnauer Bevölkerung auch als Dorfbach bezeichnet. Nach dem Beschluss der Stimmberechtigten im 2011 zum Hochwasserschutzprojekt mit dem Entlastungsstollen in der Hohlen Gasse, hat die Wassergefährdung im nördlichen Dorfkern abgenommen. Bei gestalterischen und betrieblichen Massnahmen am Bärenplatz ist eine Sichtbarmachung des Gewässers anzustreben.

*Fussgängerverbindungen*

Das Entwicklungskonzept betont die Bedeutung von attraktiven Fusswegen im Quartier und sicheren und direkten Wegen zu den Anziehungspunkten von öffentlichem Interesse (Bahnhof, öffentliche Dienste, Geschäfte etc.). Es sieht am Geländesprung oberhalb der Schlosstrasse (südlich des alten Sekundarschulhauses) das Schliessen von zwei Netzlücken vor.

*Bewachte Velostation*

Mit der Schaffung einer bewachten Velostation sollen gut erreichbare und qualitativ hochwertige Abstellmöglichkeiten für Velos in bester Lage angeboten werden. Der Abstellvorgang für die Velos soll schnell und einfach erfolgen und das ganze Jahr rund um die Uhr möglich sein. Neben dem Abstellen sollen Schliessfächer für die Veloausrüstung, Velovermietung, wichtige Veloartikel sowie ein Reparatur- und Reinigungsservice angeboten werden.

*Busbahnhof Süd*

Ausgelöst durch die Verdichtungs- und Umstrukturierungsoptionen auf den gleisnahen Flächen der Mischzone M3 stellt sich auch die Frage, wo langfristig der Busbahnhof angeordnet werden könnte. Mit der Anordnung des Busbahnhofes auf der Südseite der Gleisanlagen (oder Teilen davon), könnte der Ostbereich des heutigen Bahnhofs für andere Nutzungen freigespielt werden (B+R, K+R, Kurzparking, etc.). Dies ist jedoch nur unter folgenden Bedingungen möglich:

- Gebietsentwicklung im Gebiet südlich der Gleisanlagen inkl. Bereitstellung entsprechender Flächen.
- Realisierung einer Fussgängerunterführung im Bereich des heutigen Bahnhofgebäudes.
- Klärung des Stellenwerts und Perspektiven der bestehenden Unterführung im Westbereich.

#### 4.1.2 Dorfkern Bärau

##### Dorfkern Bärau

Der kleine Dorfkern Bärau gemäss der bisherigen UeO Dorfkernschutzzone umfasst sechs Parzellen und liegt im Einmündungsbereich des Stygässlis (von/nach Gohl) und der Bäreggstrasse in die Kantonsstrasse (Bäraustrasse). Der Dorfkern umfasst drei nach dem Bauinventar als erhaltenswert eingestufte Liegenschaften: Bäraustrasse Nr. 42 (Gasthof Adler), Nr. 45 (Drogerie), Nr. 49 (Bäckerei).

##### Nutzung

Der Dorfkern Bärau soll auch zukünftig gewisse lokale Versorgungsfunktionen übernehmen.

##### Räumliche Entwicklungsstrategie

Räumliche Entwicklungsstrategie:

- Erhalten der Struktur der bestehenden Bebauung und des prägnanten Knotenbereichs mit Abzweigung nach Gohl/Lüderen als Identifikations- und Orientierungspunkte im Dorfkern
- Allfällige bauliche Eingriffe sollen grundsätzlich in dem der Kantonsstrasse abgewandten Seite vorgenommen werden

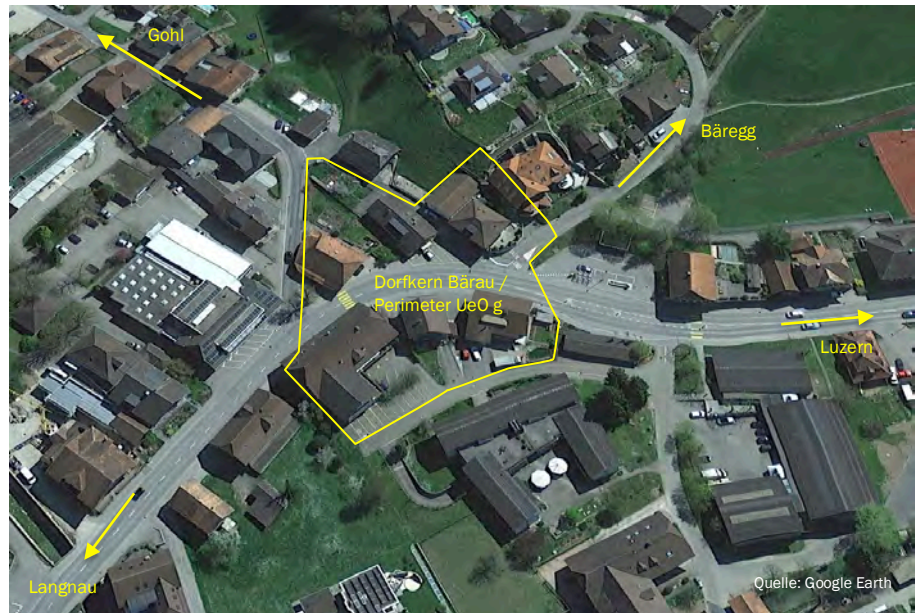


Abbildung 34: Dorfkern Bärau

## 4.2 Richttexte

### 4.2.1 Stellenwert

Die Richttexte stellen behördenverbindliche Festlegungen des Richtplans Dorfkern dar (vgl. Ausführungen zur Verbindlichkeit gemäss Kap. 6.1). Sie ergänzen die Festlegungen in der Richtplankarte (Teil B) und den Massnahmen (Teil C). Sie gelten in genereller Weise für das Richtplangebiet und bilden den Rahmen für die zukünftige Ausgestaltung der Vorschriften der Nutzungsplanung.

*Verwendete Abkürzungen:*

*Nutzungsplanung (NZP), Zonen mit Planungspflicht (ZPP), Überbauungsordnung (UeO), Planungsstudien (PS), Baubewilligungsverfahren (BBV)*

### 4.2.2 Dorfkern Langnau

Dorfkern Langnau			
Ziel:			
Ziel ist die Wahrung der identitätsstiftenden historischen Bauten und deren Strukturen, die gezielte Weiterentwicklung von orts- und städtebaulichen Qualitäten in Bebauung und Freiräumen sowie die Stärkung des Dorfkerns Langnau als wichtiger Teil eines lebendigen Regionalzentrums und als Ort der Begegnung aller Bevölkerungs- und Altersschichten.			
Auftrag	Zeitraum	Verfahren	Verantwortlich
1	laufend	NZP inkl. ZPPs/UeOs, PS, BBV	<u>Gemeinde</u>
<b>Räumliche Entwicklungsstrategie</b> Umsetzung der räumlichen Entwicklungsstrategie zur Entwicklung des Dorfkerns Langnau mit folgenden Hauptelementen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterentwicklung der Randbebauung entlang der Strassenzüge durch Ablösung der UeO Dorfkernschutzzone mit geeigneten Instrumenten der Nutzungsplanung.</li> <li>• Schonung der Flächen, welche auf der strassenabgewandten Seite der Randbebauung liegen („Hofsituation“). Im Einzelfall sollen Eingriffe dort möglich sein, wo räumliche, gestalterische oder funktionale Defizite behoben werden können.</li> <li>• Schonung von punktuell und kleinmassstäblich auftretenden Freiflächen und Gärten vor historischen Gebäuden im Strassenbereich.</li> <li>• Gestaltung aller Eingriffe in Bebauung und Aussenraum als bauliche und architektonische Einheit, unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz und der räumlichen Qualitäten im Umfeld.</li> </ul>			
2	bis 2020 laufend	NZP inkl. ZPPs/UeOs, PS, BBV	<u>Gemeinde</u>
<b>Nutzung:</b> Die Planungsbehörde schafft bei der Nachfolgeregelung zur UeO Dorfkernschutzzone Rahmenbedingungen, die eine Durchmischung vielfältiger Zentrumsnutzungen fördern. Sie setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten ein, dass publikumsorientierte Nutzungen wie Gewerbe, Detailhandel, Gastronomie und Dienstleistungen vorzugsweise in den Erdgeschossen angeordnet werden können.			



## Fortsetzung Richttexte Dorfkern Langnau

Auftrag		Zeitraum	Verfahren	Verantwortlich
3	<p><b>Bebauung und Gestaltung:</b> Sowohl Neubauten im Bereich der Strassenzüge als auch im rückwärtigen Bereich müssen sich bezüglich deren Stellung, Volumetrie und Dachgestaltung der vorhandenen, traditionellen Bebauung unterordnen. Sattel- oder Walmdächer (oder Mischformen) bilden den Regelfall. Davon darf nur in begründeten Fällen abgewichen werden. Dies ist der Fall, wenn die Auswirkungen auf den Quartierbildcharakter unerheblich sind oder wenn die Neubauten einen verträglichen und bewussten Kontrast zur historischen Bebauung bilden.</p>	laufend	<p>NZP inkl. ZPPs/UeOs, PS, BBV</p> <p>qualitätssichernde Verfahren</p>	Gemeinde, Grundeigentümer
4	<p><b>Geschossigkeit</b> Betreffend Geschossigkeit / Gebäudehöhen orientiert sich die Planungsbehörde bei der Weiterentwicklung des Baubestands resp. der Anpassung der Nutzungsplanung an folgenden Richtwerten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubauten richten sich an der bestehenden Bebauung aus und haben sich in diese einzuordnen und den historischen Bauten unterzuordnen.</li> <li>• Richtwerte: max. 3 Vollgeschosse, max. Gebäudehöhe 10.50m</li> <li>• Punktuell soll in der zweiten Bautiefe, namentlich in den Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebieten ein zusätzliches Geschoss möglich sein, sofern dies ortsbaulich begründet werden kann, zu einer erhöhten räumlichen Qualität führt sowie die Bebauung die historische Bausubstanz im Umfeld berücksichtigt. Der Nachweis ist mittels eines qualitätssichernden Verfahrens zu erbringen.</li> <li>• In Gebieten mit ZPP kann die Gebäudehöhe/ Geschossigkeit punktuell von den Richtwerten abweichen, sofern dies ortsbaulich begründet werden kann, zu einer erhöhten räumlichen Qualität führt, die Bebauung die historische Bausubstanz im Umfeld berücksichtigt und mittels eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens der Nachweis betreffend Ortsbildverträglichkeit und Gestaltung erbracht und anerkannt wird.</li> </ul>	bis 2020	<p>NZP inkl. ZPPs/UeOs</p> <p>qualitätssichernde Verfahren</p>	Gemeinde, Grundeigentümer

## 4.2.3 Dorfkern Bärau

<b>b. Dorfkern Bärau</b>				
<b>Ziel:</b>				
Ziel ist die Wahrung der identitätsstiftenden historischen Bauten und deren Strukturen sowie die Sicherstellung der Versorgungsfunktion für den Dorfkern Bärau und das daran anschliessend Umland (insbes. Gohl des Dorfkerns Langnau als wichtiger Teil eines lebendigen Regionalzentrums und als Ort der Begegnung aller Bevölkerungs- und Altersschichten.				
<b>Auftrag</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>Verfahren</b>	<b>Verantwortlich</b>	
1	<b>Räumliche Entwicklungsstrategie</b> Umsetzung der räumlichen Entwicklungsstrategie zur Entwicklung des Dorfkerns Bärau mit folgenden Hauptelementen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalten der Struktur der bestehenden Bebauung und des prägnanten Knotenbereichs mit Abzweigung nach Gohl/Lüderen als Identifikations- und Orientierungspunkte im Dorfkern Bärau</li> <li>• Sicherstellen der Rahmenbedingungen zur Wahrung der lokalen Versorgung der Bevölkerung im Detailhandel</li> <li>• Allfällige bauliche Eingriffe sollen grundsätzlich in dem der Kantonsstrasse abgewandten Seite vorgenommen werden</li> </ul>	laufend	NZP (Kernzone neu)	<u>Gemeinde</u>
2	<b>Nutzung:</b> Die Planungsbehörde schafft bei der Nachfolgeregelung zur UeO Dorfkernschutzzone Rahmenbedingungen, die eine Durchmischung fördern. Sie setzt sich für geeignete Rahmenbedingungen zwecks Sicherstellung der Versorgung für Güter des täglichen Bedarfs ein.	laufend, bis 2020	NZP (Kernzone neu)	<u>Gemeinde</u>
3	<b>Bebauung und Gestaltung:</b> Allfällige Neubauten sind im strassenabgewandten Bereich anzuordnen und müssen sich bezüglich deren Stellung, Volumetrie und Dachgestaltung der vorhandenen, traditionellen Bebauung unterordnen. Sattel- oder Walmdächer (oder Mischformen) bilden den Regelfall. Davon darf nur in begründeten Fällen abgewichen werden.	laufend	NZP (Kernzone neu)  qualitätssichernde Verfahren	<u>Gemeinde</u> , Grund-eigentümer
4	<b>Geschossigkeit</b> Betreffend Geschossigkeit / Gebäudehöhen orientiert sich die Planungsbehörde bei der Weiterentwicklung des Baubestands.	laufend	NZP (Kernzone neu)  PS, BBV	<u>Gemeinde</u> , Grund-eigentümer

### 4.3 Pläne

#### Konzeptpläne

Das Gesamtkonzept zur Entwicklung des Dorfkerns (Richtplankarte, Teil B) basiert auf den Konzeptplänen, welche auf den nächsten Seiten dargestellt sind.

- Teilkonzept Baustruktur und Ortsbild vgl. Abbildung 35
- Teilkonzept Aussenraum vgl. Abbildung 36





Das Gesamtkonzept bildet die Synthese aus den Teilkonzepten Baustruktur/Ortsbild (Abbildung 35) und Aussenraum (Abbildung 36).

**Die „Richtplankarte“ wird in Teil B behördenverbindlich festgelegt.**



Abbildung 35:  
Handlungsbedarf und Stossrichtungen  
Baustruktur und Ortsbild

Legende

-  Bearbeitungsperimeter
-  Perimeter UeO Dorfkernschutzzone
-  Schützenswerte Bauten (Bauinventar)
-  Erhaltenswerte Bauten (Bauinventar)
-  Ortsbildprägende Bauten
-  Raumbildende Fassaden
-  Baugruppen gemäss Bauinventar
-  Strukturfremde Bauten
-  Struktur erhalten
-  Verdichten (inkl. neue Freiraumstrukturen)
-  Umstrukturierung prüfen
-  Punktuelle Verdichtung bzw. Strukturergänzung prüfen
-  Mögliche Neubauvolumen (beispielhaft als Hinweis)

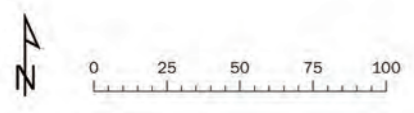
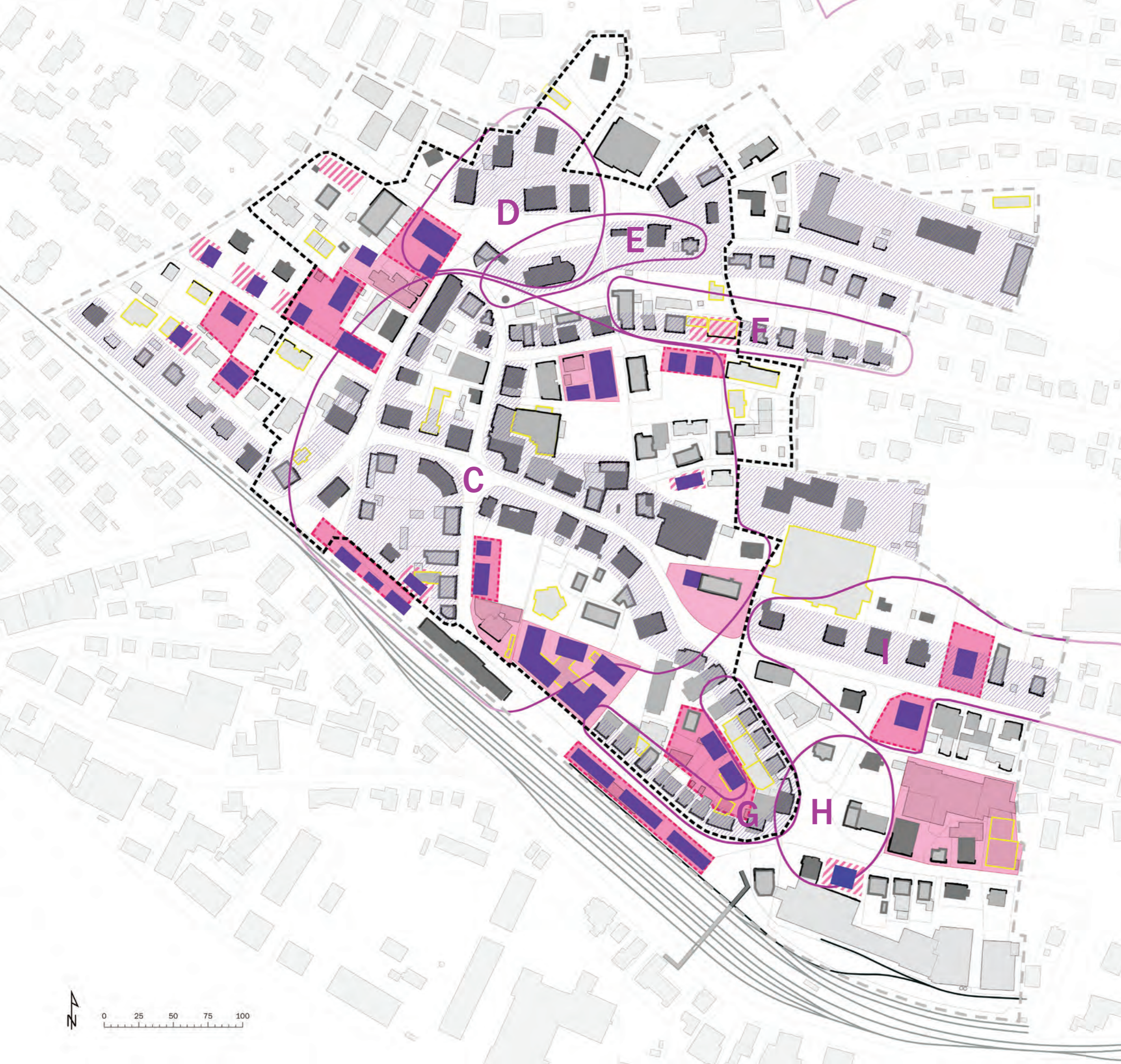




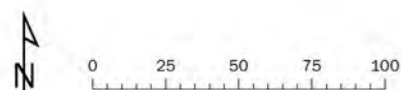




Abbildung 36:  
Handlungsbedarf und Stossrichtungen  
Aussenraum / Verkehr

Legende

- Bearbeitungsperimeter
- Perimeter UeO Dorfkernschutzzone
- Öffentlicher und halböffentlicher Raum, befestigt (Strassenraum, Vorplätze)
- Raumbilde Fassaden
- • • Historische Achsen inwertsetzen
- Grün- und Freiflächen erhalten (private Gärten und öffentliche Bereiche)
- Platzbereiche erhalten, inwertsetzen
- Platzbereiche aufwerten
- Funktion klären und gestalterisch aufwerten
- Attraktive Fussgängerverbindungen sicherstellen / neu
- Verkehr beruhigen, Bereiche Tempo 30 bestehend / neu
- Verkehr beruhigen, Begegnungszone, Tempo 20 bestehend / neu
- Punktuelle Ausdolung Gewerbekanal / Dorfbach prüfen
- Wasserelemente
- Markante Bäume
- Strassenbäume
- Verdichtungs-, Umstrukturierungsgebiete
- Neue Wegführung







## 5. Umsetzung

### 5.1 Massnahmenübersicht

Auf Basis des Entwicklungskonzepts in Kapitel 4 werden die verschiedenen Massnahmen **in Teil C „Massnahmen“** (weiter hinten) konkretisiert und behördenverbindlich festgelegt. Die Massnahmenliste ist der Übersicht halber nachstehend aufgeführt. Ein \* bedeutet, dass seitens Gemeinde kein Handlungsbedarf besteht.

Übersicht

	Prio.
<b>A) Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete</b>	
A 01 Teilgebiet „Am Bärenplatz“	1
A 02 Teilgebiet „Obere Mooseggstrasse“	2
A 03 Teilgebiet „ZPP III Südliche Marktstrasse“	2
A 04 Teilgebiet „Innenhof Dorfstrasse“	1
A 05 Teilgebiet „Post-Areal“	3
A 06 Teilgebiet „Mischzone Bahnhofgebiet“	2
A 07 Teilgebiet „Amthaus“	3
A 08 Teilgebiet „Liechti-Areal“ (Kanalweg)	1
A 09 Teilgebiet „Schlossstrasse Parz. 1405“	1
A 10 Teilgebiet „Schlossstrasse Parz. 1842“	*
A 11 Teilgebiet „UeO c Kirchgasse“ (Parz. 1085, 1106, 34)	2
A 12 Teilgebiet „Alleestrasse/Pferdemarktplatz“ (Parz. 3594)	2
A 13 Teilgebiet „Mooseggstrasse Süd“ (Parz. 2121, 1201)	*
A 14 Teilgebiet „ZPP VI Viehmarkt“	2
<b>B) Punktuelle Verdichtungen im Dorfkern</b>	
B 01 a) Parzelle „Hansenstrasse 4“ (Parz. 1201)	*
B 01 b) Parzelle „Oberstrasse 5“ (Parz. 3771), vgl. auch C 04	1
B 01 c) Parzelle „Alleestrasse 7“ (Parz. 2964), vgl. auch C 01	1
B 01 d) Parzellen „Marktstrasse Süd“ (Parz. 943, 2403), vgl. auch C 01	1
B 01 e) Parzelle „Höheweg“ (Parz. 972) , vgl. auch C 01	1
B 01 f) Parzelle „Gerbestrasse 4“ (Parz. 1438)	*
B 02 Teilgebiet „Mooseggstrasse Nordwest“ (Parz. 2109, 2114)	1
<b>C) Strukturierung und Ortsbild im Dorfkern / Umzonungen</b>	
C 01 Kerngebiete mit Strukturierung	1
C 02 Ortsbildschutzperimeter	1
C 03 Baulinien im Ortsbildschutzperimeter	1
C 04 Weitere Umzonungen	1
C 05 Strukturierungsgebiet	1
<b>D) Aussenraum</b>	
D 01 Bärenplatz bis Pfarrhausplatz	1
D 02 Viehmarktplatz und Pferdemarktplatz	2
D 03 Bahnhofplatz	2
D 04 Amthausplatz	3



D 05	Platz vor Hotel Emmental	2
D 06	Nordzugang Gleispasserelle	2
D 07	Teilöffnung Gewerbekanal	3
D 08	Priorität Erhalt Grün- und Freiflächen	1

**E) Verkehr / Mobilität**

E 01	Fussgängervernetzung	1
E 02	Betriebs- und Gestaltungskonzepte Tempo 20 und Tempo 30	1
E 03	Bewachte Velostation	2
E 04	Busterminal Bahnhof Südseite (Option)	3
E 05	Option Fussgängerunterführung Gleisanlagen (Option)	3
E 06	Standorte Parkhaus prüfen	2

Betreffend Umsetzungshorizont der Massnahmen wird zwischen drei Prioritäten unterschieden:

- Priorität 1, kurzfristig: ca. bis 5 Jahre (rot)
- Priorität 2, mittelfristig: ca. 5-10 Jahre (Ablauf Planbeständigkeit) (blau)
- Priorität 3, langfristig: > 10 Jahre (schwarz)

Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht über die Massnahmen im Dorfkern Langnau i.E.

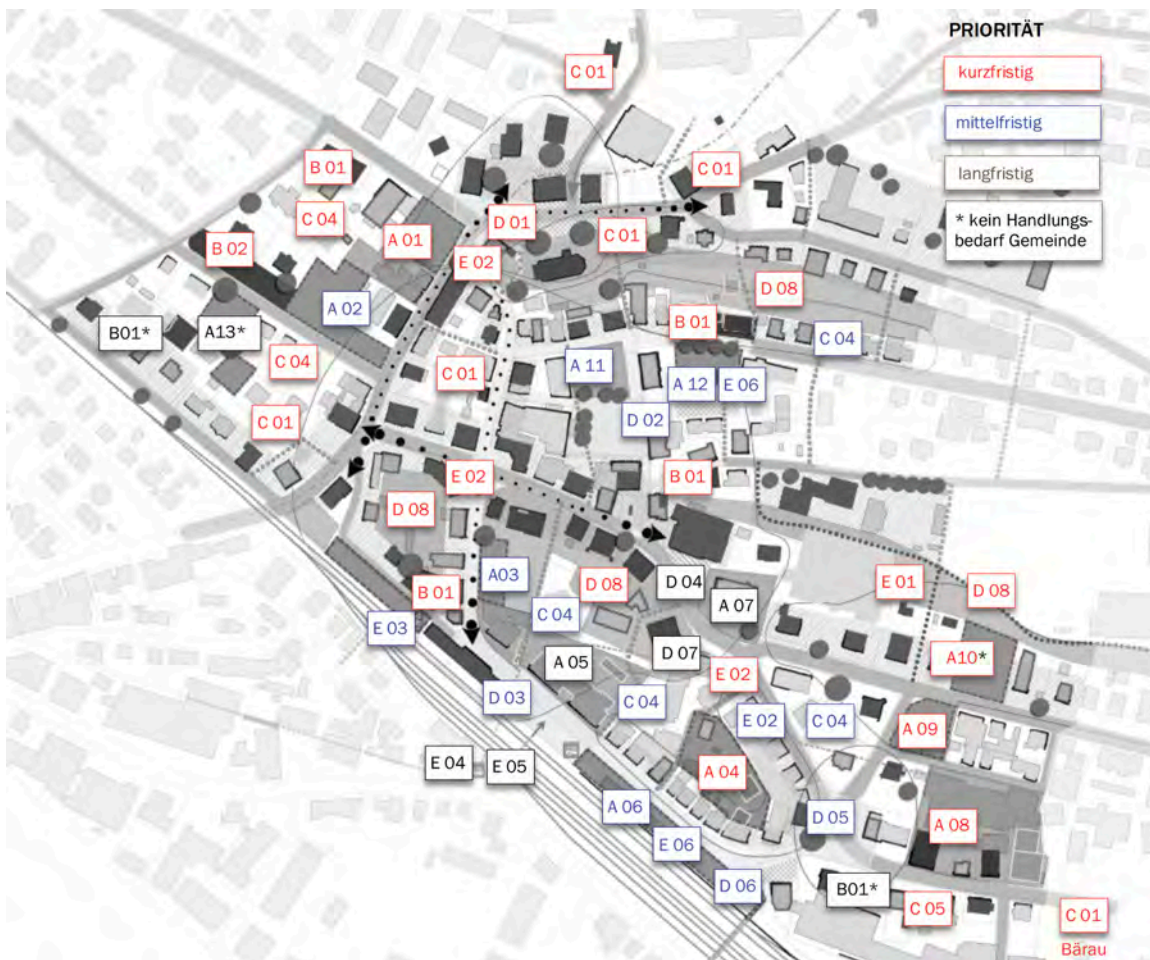


Abbildung 37: Übersicht Massnahmen

## 5.2 Umsetzung in die Planungsinstrumente der Grundordnung

### 5.2.1 Herausforderungen

#### Oberziele

Gemäss Zielsetzungen des Richtplans Dorfkern will die Planungsbehörde die bestehende UeO Dorfkernschutzzone mit neuen und zeitgemässen Planungsinstrumenten ablösen und entsprechende Bestimmungen in ihrer baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan, Baureglement) vornehmen.

Folgende Überlegungen dazu sind wegleitend:

- Inwertsetzung von zweckmässigen Verdichtungsoptionen
- Entflechtung der Interessen
- Zeitliche Entflechtung
- Reduktion von Komplexität durch Minderung von Abhängigkeiten
- Mehr Spielraum zu differenzierten und situationsbezogenen Lösungen einschliesslich differenzierter Vorgaben zur Erfüllung der Qualität

#### Planungshorizont

Richtpläne haben einen Planungshorizont von rund 15 Jahren. Innerhalb dieser Zeit kann und soll der Richtplan periodisch fortgeschrieben und aktualisiert werden.

#### Etappierung

Die Massnahmen des Richtplans Dorfkern zur Ablösung der UeO Dorfkernschutzzone sollen möglichst als Gesamtpaket in die Nutzungsplanung überführt werden. Die Konkretisierung planungsrechtlicher Bestimmungen zu einem späteren Zeitpunkt auf Basis von ZPP-Bestimmungen ist möglich. Das vorgezogene Erlassen neuer Bestimmungen zu einzelnen Gebieten (z.B. Teilgebiet „Am Bärenplatz“) ist möglich, soweit diese den übergeordneten Interessen und Grundsätzen des Richtplans Dorfkern entsprechen.

### 5.2.2 Nutzungsplanerische Neuordnung des Dorfkerns

#### Massnahmenübersicht

Abbildung 38 zeigt eine tabellarische Übersicht der Zonenanordnung Alt – Neu gemäss den in Kap. 5.1 dargestellten Massnahmen. Im Plan in Abbildung 39 werden die Massnahmen räumlich dargestellt. Sie zeigen, wie die neue Zonenordnung im Dorfkern ausgestaltet werden kann resp. soll. Die Massnahmen zur Zonenzuweisung werden mit verschiedenen zusätzlichen planerischen Massnahmen ergänzt (Ortsbildschutzperimeter, Baulinien). Die nachstehende Tabelle zeigt die Zonenzuordnung alt/neu im Überblick. In der Tabelle nicht dargestellt werden der neue Ortsbildschutzperimeter als Ersatz des Schutzperimeters der bisherigen UeO Dorfkernschutzzone (Massnahme C 02) und die bis anhin in der UeO Dorfkernschutzzone integrierten Baulinien (Massnahme C 03).

Ref.	Teilgebiet	Zone bisher	Zone neu	Massnahme
A 01	Am Bärenplatz	UeO Dorfkernschutzzone	ZPP „Am Bärenplatz“ (mit Sektoren)	Umzonung
A 02	Obere Mooseggstrasse	UeO Dorfkernschutzzone	ZPP „Am Bärenplatz“ (mit Sektoren)	Umzonung
A 03	ZPP III , Marktstrasse Süd	ZPP III Marktstrasse Süd	Änderung best. ZPP	Änderung
A 04	Dorfstrasse/ Bahnhofstrasse	UeO Dorfkernschutzzone inkl. aufgehobene ZPP Dorfühle	ZPP Dorfstrasse Süd (mit Sektoren)	Umzonung

Ref.	Teilgebiet	Zone bisher	Zone neu	Massnahme
A 05	Post-Areal	ZöN 13 Post	ZPP Postareal	Umzonung
A 06	Bahnhofgebiet	Mischzone M3	ZPP Bahnhof (mit Sektoren)	Umzonung
A 07	Amthaus	ZöN 14 Amthaus	Änderung best. ZöN	Änderung
A 08	Liechti-Areal	altrechtliche Zone WG B und G (1994) und Parzelle 1405	UeO Kanalweg	Umzonung
A 09	Schlossstr. Parz. 1405	M3	M3	--
A 10	Schlossstr. Parz. 1842	M3	M3	--
A 11	Kirchgasse	UeO c Kirchgasse ZöN 15 Vieh- marktplatz (randl. Teil)	Änderung (Erweite- rung) best. UeO c Kirchgasse	Umzonung Randgebiet ZöN 15
A 12	Alleestrasse/ Pferdemarkt	ZöN 8/16 Parkplätze / Markt- wesen	ZPP Pferdemarkt	Umzonung Randgebiet ZöN 8/16
A 13	Mooseggstrasse Süd, Parz. 2121, 1201	W2	W2	--
A 14	ZPP VI Viehmarkt	ZPP VI	ZPP VI	Aktualisierung
B 02	Mooseggstrasse Nordwest	W2 (Parz. 2109, 2114)	W2	--
C 01	Dorfkern Nord	UeO Dorfkernschutzzone	Kernzone Nord	Umzonung
C 01	Dorfkern Süd	UeO Dorfkernschutzzone	Kernzone Süd	Umzonung
C 01	Dorfkern Bärau	UeO Dorfkernschutzzone	Kernzone Bärau	Umzonung
C 04	Oberstrasse, Hohle Gasse, Parz. 3771, 3772, 3773, 3824	UeO Dorfkernschutzzone	Wohnzone W2	Umzonung
C 04	Mooseggstrasse Parz. 3157	UeO Dorfkernschutzzone	Wohnzone W3	Umzonung
C 04	Alleestrasse Parz. 1275, 1721, 523, 1388, 834	Mischzone M3	Kernzone Süd	Umzonung
C 04	Schlossstr./Dorfstr. Nr. 1754, 1591, 1296, 1847	Mischzone M3	Kernzone Süd	Umzonung
C 04	Südliche Marktstrasse, Parzelle 1118	Teilgebiet ZPP III	Kernzone Süd	Umzonung
C 04	ZöN 13 Post, Parz. 3737	Teilgebiet ZöN 13	ZPP Dorfstrasse Süd (mit Sektoren)	Umzonung
C 05	Gerbestrasse Süd, Teile von Parz. 228, 697, 872, 1011, 1438, 2196	Mischzone M2	Strukturerhaltungs- gebiet F	Überlagerung
ohne Nr.	Bereich Dorfstrasse, Teile von Parz. 998, 1123, 1221, 1222, 2755	UeO Dorfkernschutzzone	Freihaltefläche	Umzonung
ohne Nr.	Hangbereich, Teile von Parz. 1107, 408, 55	UeO Dorfkernschutzzone	Hangschutzzone	Umzonung

Abbildung 38: Übersicht Zonenzuordnung alt / neu









*Ortsbildschutzperimeter*

Kapitel 3.3 (Wo liegt der Dorfkern?) setzt sich eingehend mit Funktion und Ausdehnung des Dorfkerns auseinander. Das Bauen im historischen Kontext verlangt nach Sonderregelungen und besonderer Qualität. Als Referenz an die Besonderheiten des Dorfkerns und als Nachfolgeregelung des Perimeters der UeO Dorfkernschutzzone soll deshalb überlagernd zu den Bauzonen ein Ortsbildschutzperimeter erlassen werden, der den Bestimmungen in Art. 15 (Reklamen und Plakatierung), Art. 16 (Antennen), Art. 18 (Fachberatung) Rechnung trägt. Der vorgesehene Ortsbildschutzperimeter, wie er in Abbildung 39 als grüner Perimeter dargestellt ist, berücksichtigt dabei auch die geltenden Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar (Stand: August 2016).<sup>27</sup>

Die durch die heutige Bebauung bedingte Torsituation im Bereich der Gerbestrasse 9 und 11 signalisiert räumlich den Auftakt zum Dorfkern. Angesichts der dominierenden Nutzungsausrichtung des Gerbequartiers auf Arbeits- und Gewerbenutzungen, und da das Gebiet auch nicht einer Baugruppe nach Bauinventar (Stand: August 2016) zugewiesen ist, schliesst der Ortsbildschutzperimeter als Nachfolgeperimeter der UeO Dorfkernschutzzone dieses Gebiet nicht mit ein.

Aufgrund der detaillierten Analysen der Bebauungsstrukturen und ortsbildnerischer Aspekte wurde ein weiteres Gebiet identifiziert, das aus planerischer Sicht eine weit überdurchschnittliche räumliche Qualität aufweist. Die beiden Liegenschaften Mooseggstrasse 6 und 8 sind im kantonalen Bauinventar als schützenswerte K-Objekte eingestuft und weisen parkartige grosszügige Gartenanlagen auf, welche als ICOMOS Objekte klassiert sind. Die Parzellen der beiden Liegenschaften werden deshalb ebenfalls dem Ortsbildschutzperimeter zugewiesen. Betreffend einer allfälligen Bebauung der bisherigen Freiflächen, wird auf die Massnahme A 02 verwiesen.

*Strukturerhaltungsgebiet*

Die geltende Grundordnung legt mit Artikel 4 GBR im Zonenplan 1 Siedlung für insgesamt fünf Gebiete ein Strukturerhaltungsgebiet fest. Aufgrund der detaillierten Analysen der Bebauungsstrukturen und ortsbildnerischer Aspekte wurde ein weiteres Gebiet identifiziert, das aus planerischer Sicht eine räumliche Qualität aufweist. Die identische Rückversetzung der Bebauungsfuchten zur Gerbestrasse (südseitig) ist ebenfalls raumprägend und Strassenraum bildend. Aus ortsbaulicher Sicht soll diese räumliche Qualität mit einem zusätzlichen Strukturerhaltungsgebiet gesichert werden. Diese umfasst die bestehende Mischzone M2 der Parzellen 228, 697, 872, 1011, 1438 und 2196.<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Gemäss Vorprüfungsbericht des AGR vom 12. August 2016 weist die Kantonale Denkmalpflege in ihrem Fachbericht vom 7.7.2016 darauf hin, dass das Bauinventar in Langnau i.E. überarbeitet wird. Entsprechend werden auch die Baugruppen neu definiert. Es sei daher absehbar, dass der Ortsbildschutzperimeter nach Vorliegen des neuen Bauinventars gegenüber dem vorliegenden Konzept (gem. Abbildung 39) anzupassen sei.

<sup>28</sup> Gemäss Vorprüfungsbericht des AGR vom 12. August 2016 wird – im Kontext der neuen Festlegung von „Baugruppen“ und „Strukturgruppen“ im Bauinventar – ebenfalls zu klären sein, wie mit bestehenden/geplanten Strukturerhaltungsgebieten umgegangen werden soll, welche neu in einem Ortsbildschutzperimeter liegen (vermeiden von Überlagerungen)

*Ausweitung  
Hangschutzzone*

Die Erhaltung der konzeptbestimmenden Grün- und Freiräume ist zentral. Zwecks Schutz der unbebauten Hangflächen beim Terrainsprung zwischen nördlichen und südlichen Teil des Dorfkerns wird die Hangschutzzone in Richtung Kirche Langnau ausgeweitet.

*Neue Freihalteflächen*

Im südlichen Teil des Dorfkerns werden zwei Freihalteflächen festgelegt. Im strassenabgewandten Raum zwischen Dorfstrasse und Bahnhofstrasse kann die Freihaltung der Flächen im Rahmen der vorgesehenen ZPP/UeO gesichert werden.

*Baulinien*

Die noch geltende UeO Dorfkernschutzzone weist ein sehr detailliertes und nach den örtlichen Gegebenheiten differenziertes System an Baulinien auf. Im Rahmen der Ablösung der geltenden UeO Dorfkernschutzzone sowie des Erlasses des neuen Ortsbildschutzperimeters sind auch die Baulinien zu hinterfragen. Baulinien dienen zum einen der Sicherung der Flächenbedürfnisse von Infrastrukturanlagen. Zum andern können sie als Gestaltungsmaßnahme eingesetzt werden, z.B. bei Baulinien mit Anbaupflicht. Im Dorfkern Langnau i.E. ist der Einfluss der Baulinien auf die Gestalt der übergeordneten Dorfstruktur unverkennbar. Die Randbebauungen und klaren baulichen Fassungen der Strassenräume zeugen davon. Baulinien definieren die Grenze zwischen der Siedlung/Bebauung und der Infrastrukturflächen wie Verkehrsflächen und öffentlichem Raum.

In der Umsetzung des Richtplans Dorfkern sollen die Baulinien überprüft und in überarbeiteter und wo möglich, vereinfachter Form in einem Baulinienplan (UeO) festgesetzt werden. Der Verzicht auf Baulinien führt insbesondere bei offener Bauweise zu nicht abschätzbaren Risiken in Bezug auf die künftige Stellung und Anordnung der Bauten und Anlagen.

### **5.3 Qualitätssicherung**

Zur vertieften Auseinandersetzung mit ortsbaulichen, gestalterischen und denkmalpflegerischen Fragen zieht die Gemeinde nach Möglichkeit eine externe Fachberatung gemäss Baureglement bei.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Fachberatung, Art. 18 GBR (2013)

## 5.4 Arbeitsprogramm

Die Umsetzung der instrumentellen Planungsmassnahmen umfasst folgende Aufgaben (vgl. Abbildung 38 und Abbildung 39):

1. Ergänzen Art. 8 GBR mit weiteren **ZPP-Vorschriften**, z.T. durch Ablösung von Zonen mit öffentlicher Nutzung (ZöN 13 Post, ZöN 8/16 Pferdemarkt): ZPP „Am Bärenplatz“ und ZPP „Dorfstrasse Süd“, ZPP Postareal, ZPP Pferdemarkt.
2. Anpassen **bestehende ZPP-Vorschriften** (ZPP III und ZPP VI) und **bestehende ZPP-Perimeter** (ZPP III).
3. Anpassen **ZöN-Perimeter** bei ZöN 14 Amthaus und ZöN 15 Viehmarkt.
4. Ergänzen GBR mit Bestimmungen zur **Kernzone** mit Ergänzung von Art. 1 und 2 GBR sowie neuem Art. 3a (mit Festlegungen zu: Dorfkern Nord, Dorfkern Süd, Dorfkern Bärau).
5. **Berichtigung Perimeter UeO c Kirchgasse** im Zonenplan, Anpassen UeO c Kirchgasse gem. Richtplan Dorfkern zu gegebener Zeit.
6. Festlegen **neue Perimeter (Kernzone, ZPP, ZöN, Ortsbildschutzperimeter, Strukturierungsgebiet)** im Zonenplan 1 Siedlung.
7. Ergänzen GBR mit zusätzlichem Artikel zu **Ortsbildschutzperimeter** (neu Art. 20a).
8. Ergänzen Art. 4 GBR mit zusätzlichem **Strukturierungsgebiet F Gerbestrasse Süd**
9. Ergänzen GBR mit zusätzlichem Artikel zu **Freihaltefläche** (neu Art. 21a GBR)
10. Überprüfen GBR betreffend des Bezugs einer **Fachberatung für Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzperimeter** (Art. 18 GBR).
11. Ausarbeiten **neuer Baulinienplan** (Instrument: Überbauungsordnung) für den Ortsbildschutzperimeter.

Ausserhalb des Perimeters der bisherigen UeO Dorfkernschutzzone sind Massnahmen in zwei Gebieten denkbar:

12. Wiederaufnahme und Weiterführen der Arbeiten zum **Liechti-Areal** (UeO-Kanalweg)
13. **Umwidmung der Mischzone M3** am Bahnhof in eine **ZPP Bahnhof** zwecks Behebung eines Planungsfehlers.



## 6. Instrument Richtplan und Planungsprozess

### 6.1 Stellenwert, Bestandteile und Verbindlichkeit

<i>Ziele und Aufgaben der Richtplanung</i>	Der Richtplan stimmt die Nutzungszonen, die Erschliessung und den Verkehr aufeinander ab. Er bezieht sich auf den Schutz von Ortsbild, Landschaft und Kulturobjekten, die Gestaltung von Siedlung und Erholungsräumen, öffentliche Anlagen und Einrichtungen und auf die zu treffenden planerischen Massnahmen (Art. 68, Abs. 2 BauG). Der Planungshorizont beträgt ca. 10 bis 15 Jahre, d.h. dieser Richtplan behandelt die Entwicklung bis ungefähr ins Jahr 2030.
<i>Einbezug Öffentlichkeit</i>	Die Behörden sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei der Richtplanung frühzeitig und in geeigneter Weise mitwirken kann (Art. 58, Abs. 1 BauG). Beim Erlass des vorliegenden Richtplans wurde die Öffentlichkeit im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens einbezogen (vgl. auch Kap. 6.2.3)
<i>Bestandteile</i>	Der Richtplan Dorfkern Langnau besteht aus folgenden Teilen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Genehmigungsvermerke</li> <li>• Teil A: Erläuterungsbericht / Richttexte</li> <li>• Teil B: Richtplankarte</li> <li>• Teil C: Massnahmenblätter</li> </ul>
<i>Verbindlichkeit</i>	Der Richtplan Dorfkern ist für die Behörden der Gemeinden Langnau i.E. verbindlich (Art. 68, Abs. 3 BauG). Verbindliche Genehmigungsinhalte des Richtplans Dorfkern sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Richttexte Kapitel 4.2 (grau hinterlegt)</li> <li>• Teil B: Richtplankarte</li> <li>• Teil C: Massnahmen</li> </ul> <p>Kapitel 4.2 umfasst die wichtigsten Ziele und Aufträge der Planungsbehörde, welche den gesamten Richtplanperimeter umfassen unter Angabe der Zeiträume und Verfahren. Neben den verbindlichen Teilen B und C werden nur diese grau hinterlegten Stellen erlassen und vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) als Richtplaninhalt genehmigt.</p>
<i>Inkraftsetzung</i>	Der Richtplan tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

### 6.2 Planerlassverfahren

#### 6.2.1 Allgemeines

<i>Allgemeines</i>	Der Erlass des Richtplans liegt in der Kompetenz des Gemeinderats als Planungsbehörde. Das Planerlassverfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der Mitwirkung, kantonalen Vorprüfung, Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton.
--------------------	--

Der vorliegende *Richtplan Dorfkern* konkretisiert die Ablösung der geltenden UeO Dorfkernschutzzone mit neuen Planungsinstrumenten und bildet damit eine wichtige Grundlage für die der Siedlungsentwicklung nach Innen und die anstehende Ortsplanungsrevision.

## 6.2.2 Entwurf

*Entwurf*

Der Entwurf des vorliegenden Planungsinstrumentes wurde durch die Bauverwaltung Langnau i.E. und die Projektgruppe gemäss Kap. 1.4 (Projektorganisation) begleitet. Nach Ausarbeitung des Teils Entwicklungskonzept Dorfkern Süd (Oktober 2014) entschied die Planungsbehörde auf Antrag der Projektgruppe die Ausarbeitung eines Entwicklungskonzepts für den gesamten Dorfkern. Diese Planungsarbeiten konnten plangemäss zwischen Dezember 2014 und Herbst 2015 vorgenommen werden. Auch für den nördlichen Dorfteil wurde ein Arbeitsmodell erstellt, in welchem im Rahmen von Variantenstudien die Verdichtungs- und Entwicklungsspielräume ausgelotet wurden. Zudem wurde im Laufe des Planungsprozesses im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung der Bearbeitungssperimeter im nördlichen und im östlichen Bereich ausgeweitet.

## 6.2.3 Mitwirkung

### a. Allgemeines

*Vorberatung*

In jeweils zwei Lesungen haben die Planungskommission (15.05.2015 und 15.10.2015) und der Gemeinderat (10.08.2015 und 02.11.2015) den vorliegenden Richtplan beraten. Der Gemeinderat hat die Planungsakten am 02.11.2015 zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

*Mitwirkung*

Die Planungsunterlagen lagen vom 19. November bis 21. Dezember 2015 in der Gemeindeverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Internetseite der Gemeinde ([www.langnau-ie.ch](http://www.langnau-ie.ch)) aufgeschaltet. Das Mitwirkungsossier umfasste den Bericht „Entwicklungskonzept Dorfkern“<sup>30</sup> vom 2. November 2015. Am 25. November 2015 fand im Hirschensaal eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, welche von rund 80 Personen besucht wurde.

*Mitwirkungseingaben*

Bei der Bauverwaltung sind während der Mitwirkungsfrist 15 Eingaben eingegangen, welche sich wie folgt gruppieren lassen:

- 2 Politische Parteien
- 4 Organisationen, Firmen
- 9 Private

*Mitwirkungsbericht*

Die im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung eingebrachten Einwände und Anliegen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde sind im Mitwirkungsbericht vom 28. Januar 2016 dokumentiert.

*Zusammenfassung der Ergebnisse*

Insgesamt hat das zur Mitwirkung gebrachte Dossier zur Entwicklung des Dorfkerns eine sehr hohe und grundsätzliche Zustimmung erfahren. Die räumliche Entwicklungsstrategie und -grundsätze, die Verdichtungsstudien

<sup>30</sup> Im Rahmen der Schlussvereinbarung wurde festgelegt, das Planungsinstrument konsequent mit „Richtplan Dorfkern“ zu bezeichnen

und die daraus abgeleiteten Massnahmen wurden insgesamt bestätigt und werden als verbindliche Basis für die weiteren Planungsschritte beurteilt. Damit werden auch Erwartungen an die Planungsbehörde verknüpft, den eingeschlagenen Weg konsequent fortzuführen. Viele der Mitwirkenden haben neben der generellen Zustimmung zur Ausrichtung des Konzepts verschiedene Hinweise zu Einzelaspekten gegeben und Verknüpfungen gemacht.

#### **b. Wichtigste Ergebnisse im Überblick**

Die wesentlichen Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- |   |  |
|---|--|
| <i>Ausrichtung, Ansatz, Entwicklungsstrategie</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die räumliche Entwicklungsstrategie mit Stärkung der Randbebauungen und Schonung der Innenhöfe und Grünräume werden positiv aufgenommen.</li> </ul>   |
| <i>Potenzialflächen</i>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die identifizierten Potenzialflächen und Verdichtungsgebiete werden weitestgehend anerkannt und gewürdigt.</li> <li>• In Bezug auf die Potenzialflächen im Bereich Mooseggstrasse bestehen seitens SP, VeDL und darauf abstützend, gleichlautende Eingaben von Privaten ganz konkrete Vorstellungen zur räumlichen Entwicklung. Nach eingehender Diskussion und Prüfung der Vorschläge wird an den Vorschlägen der Gemeinde gemäss Mitwirkungsvorlage festgehalten.</li> </ul>  |
| <i>Nutzungen inkl. Erdgeschossnutzungen</i>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Überlegungen zu den Erdgeschossnutzungen haben teils kontroverse Reaktionen ausgelöst, wenngleich die Hauptstossrichtung zum Erhalt der EG-Gewerbeflächen anerkannt wird. Die Reaktionen reichen vom Anspruch, im Erdgeschoss wohnen zu dürfen bis zur Forderung nach genügend Parkierungsflächen in unmittelbarer Nähe der Detailhandelsgeschäfte.</li> <li>• Generell ist festzustellen, dass die Thematik der Einkaufsflächen von Grossverteilern durch Private kaum thematisiert wird.</li> </ul>   |
| <i>Bebauung und Ortsbildschutz</i>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dazu besteht eine grossmehrheitliche Zustimmung.</li> </ul>   |
| <i>Aussenraum, Freiraum</i>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Insgesamt scheint im vorliegenden Richtplan Dorfkern das Mass nach dem „Wieviel Verdichtung verträgt der Dorfkern?“ verträglich formuliert worden zu sein. Die Eingaben bewegen sich im Spektrum von der Gefahr des „Überstrapazierens“ der Randbebauung, und Fragen, weshalb einzelne Freiräume nicht überbaut werden sollen (meist sind dies historische Gärten).</li> <li>• Verschiedene Mitwirkungseingaben zeigen weiter die grosse Bedeutung von Viehmarkt- und Pferdemarktplatz in der Wahrnehmung der Bevölkerung mit teils kontroversen Aussagen zu Erwartungen bezüglich Gestaltung und Nutzung.</li> </ul> |
| <i>Verkehr, Mobilität</i>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die inhaltliche Abstimmung zwischen Richtplan Dorfkern und Verkehrsrichtplan wird anerkannt. Gleichzeitig hat sich aber gezeigt, wie schwierig es ist, komplementäre Inhalte wie siedlungs- resp. verkehrsplanerische Inhalte einzeln zu thematisieren und stufengerecht zu vermitteln.</li> </ul>  |

- Die flächendeckende Verkehrsberuhigung mit Tempo 30 und Tempo 20 Zonen wird anerkannt und grossmehrheitlich bestätigt. Die Vernetzung des Kerns für den Langsamverkehr wird mitgetragen.
  - Fragen zum Parkierungsangebot (vor allem quantitativ) werden eher kontrovers beurteilt. Analog der angedachten Velostation soll auch die Option eines Parkhauses im Zentrum weiter verfolgt werden.
- Interessensicherung*
- Punktuell haben Mitwirkende im Sinne einer Interessensicherung ihre privaten Interessen deponiert (Dienstbarkeiten, Handlungsbedarf in bestehenden UeOs, etc.). Diese galt es näher zu klären und wo nötig richtigzustellen.
- Umsetzung in die Nutzungsplanung*
- Die vorgeschlagene instrumentelle Umsetzung mit verschiedenen Planungsinstrumenten (neue Bestimmungen im GBR wie Kernzone, Freihaltfläche, Ortsbildschutzperimeter) werden zustimmend thematisiert.
  - Verschiedene Eingaben (SP, VeDL, mehrere darauf abstützende Private) verlangen eine Ausweitung des Ortsbildschutzperimeters auf weitere zentrumsnahe Gebiete. Gestützt auf weiterführende Diskussionen wird der Ortsbildschutzperimeter an zwei Stellen ausgeweitet.
  - Die südseitige Bebauung der Gerbestrasse (erste Bautiefe) wird nicht in den Ortsbildschutzperimeter aufgenommen; hingegen soll diesem Bereich ein neues Strukturhaltungsgebiet überlagert werden.
  - Auch die konkrete nutzungsplanerische Umsetzung mit einem Baulinienplan wird mitgetragen und ist nicht bestritten.

### c. Verabschiedung

Der Mitwirkungsbericht wurde am 18.1.2016 durch die Projektgruppe und am 28.1.2016 durch die Planungskommission beraten. Die Planungskommission hat den Mitwirkungsbericht am 28.1.2016 einstimmig zuhanden der Behandlung im Gemeinderat verabschiedet. Der Gemeinderat Langnau i.E. ist in seiner Sitzung vom 22. Februar 2016 den Anträgen der vorbereitenden Organe gefolgt und hat die Planungsakten zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

### 6.2.4 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zum Richtplan Dorfkern wurden nach Abschluss der Mitwirkung und der Beratung der Mitwirkungsergebnisse in den politischen Organen dem Kanton am 8. März 2016 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV eingereicht.

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.

Im Vorprüfungsbericht des AGR vom 12. August 2016 würdigt das Amt für Gemeinden und Raumordnung als zuständige Behörde die Planung als „eine fundierte und sorgfältig ausgearbeitete Planungsgrundlage für die spätere Ablösung der geltenden UeO Dorfkernschutzzone“ (...) Der Richtplan mit



*Erläuterungsbericht bildet damit ein wertvolles Arbeitsinstrument für die weitere Prioritätensetzung, Planungsschritte und politischen Entscheide und erfüllt die Anforderung der SEin gemäss Massnahmenblatt A\_07 beispielhaft. Der Richtplan Entwicklungskonzept Dorfkern bildet zusammen mit den Leitsätzen zum REK 2012, wie sie im Rahmen der OP-Revision formuliert worden sind, die Grundlage für die weitere Ortsplanung von Langnau.“*

Im Weiteren bestätigt das AGR, dass der neue kantonale Richtplan für die aufgezeigten Massnahmen hinreichend geänderte Verhältnisse aufweist, so dass dabei nicht mehr auf die Planbeständigkeit Rücksicht genommen werden muss und die beantragte Revision der Grundordnung mit dem Ziel „Siedlungsentwicklung nach innen“ daher gestartet werden.

Nach Ausräumung der nachstehend aufgeführten Vorbehalte wird eine Genehmigung der vorliegenden Planung in Aussicht gestellt.

Vorbehalt	Umgang mit dem Vorbehalt
<p><b>Kap. 4.1. bis 4.3:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapitel haben Erläuterungscharakter und stellen keine Festlegungen dar.</li> <li>• Kapitel überarbeiten, Erläuterungen und ggf. Richtplaninhalte klar definieren.</li> </ul>	<p>Die Kapitelstruktur wird angepasst. Kapitel 4.1 mit Inhalten der vormaligen Kap. 4.1 – 4.3 bleibt erläuternd.</p> <p>Einzelne Inhalte werden im Kapitel 4.2 (neu) – klar erkennbar – als Richtplanhalte resp. Richttexte – festgelegt (Ziele Dorfkern Langnau resp. Dorfkern Bärau, räumliche Entwicklungsstrategie, Nutzung, Bebauung/Gestaltung, Geschossigkeit, Dachformen. Kap. 4.3 (vormals 4.4) wird erläuternd.</p>
<p><b>Kap. 4.4: Pläne</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abb. 35 „Baustruktur/Ortsbild“ und 36 „Aussenraum/Verkehr“ bilden z.T. IST-Situation ab. Es gibt zudem Redundanzen zwischen Abb. 35/36/37. Als Richtplankarte ist nur der Plan in Abb. 37 zu verwenden.</li> <li>• Legende muss angepasst werden. Legendenpunkte müssen mit den Massnahmen verknüpft werden.</li> <li>• Die Richtplankarte ist grösser darzustellen.</li> </ul>	<p>Als behördenverbindliche Richtplankarte wird Abbildung 37 „Gesamtkonzept“ inkl. Massnahmen-Nummern als separate Richtplankarte erlassen. Die Legende der Richtplankarte wird angepasst (Festlegungen, Hinweise/Ausgangslage und mit den Massnahmen-Nrn. verknüpft. Format neu 84/60 cm. Die bisherige Abb. 37 entfällt.</p> <p>Die Abbildungen 35 „Baustruktur/Ortsbild“, 36 „Aussenraum/Verkehr“ und Abbildung 38 „Massnahmenplan“ verbleiben im Bericht mit erläuterndem Charakter.</p>
<p><b>Genehmigungsinhalte generell:</b> Eine Konkretisierung/Anpassung der Genehmigungsinhalte ist nötig.</p>	<p>Die Genehmigungsinhalte in den Genehmigungsvermerken werden präzisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• neues Kap. 4.&amp; mit Richttexten</li> <li>• Teil B: Richtplankarte inkl. Massnahmen –Nrn. (entspricht modifizierte Abb. 37 gemäss VP-Fassung)</li> <li>• Teil C: Massnahmenteil (Kap. 5.1 gemäss VP-Fassung)</li> </ul>

Vorbehalt	Umgang mit dem Vorbehalt
	Der Massnahmenteil wird wie folgt angepasst: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Massnahme: D 08: Priorität Erhalt Grün- und Freiflächen, Prio. 1</li> <li>• Neue Massnahme: E 06: Standorte Parkhaus prüfen, Prio. 2</li> <li>• Massnahme A 02.1 wird neu A 02</li> <li>• Massnahme A 02.2 wird neu B 02</li> </ul>
<b>Verfahren:</b> Ergänzung Bericht mit Kapitel Vorprüfung.	Der Bericht wird mit den Vorprüfungs-Ergebnissen ergänzt.
<b>Zuständigkeit für den Erlass:</b> Bestätigen, wer gemäss Gemeindeordnung für den Erlass des Richtplans zuständig ist.	Zuständig für den Erlass von Richtplänen ist in der Gemeinde Langnau i.E. der Gemeinderat. Dieser ist die Planungsbehörde.
<b>Massnahme D3 Bahnhofplatz</b> Regionalkonferenz unter den Beteiligten als zuständige Stelle für den ÖV aufführen.	Regionalkonferenz wird in Massnahme D3 aufgeführt
<b>Auswirkungen neues Bauinventar:</b> Der Richtplan Dorfkern stützt sich auf das geltende Bauinventar ab (Stand: August 2016). Nach Inkraftsetzung des neuen Bauinventars mit neuen Bau- und Strukturgruppen werden sich punktuell Änderungen in den Perimeterabgrenzungen des Ortsbildschutzperimeters ergeben. Zudem werden Überlagerungen mit Strukturierungsgebieten im Rahmen der Umsetzung in die Nutzungsplanung zu klären sein.	Hinweis, wird zur Kenntnis genommen. Nach eingehender Diskussion beschliesst die Projektgruppe, den Richtplan Dorfkern betreffend Baugruppen, Strukturierungsgebiete, und vorgesehene Ortsbildschutzperimeter gegenüber der VP-Fassung unverändert zu belassen. Diese bilden den geltenden Zustand ab.
<b>Kap. 3.6.2 Verkehr:</b> ÖV-Güteklassen (S. 42): Korrektur vornehmen: ÖV Güteklassen A statt B und B statt C	Korrektur wird vorgenommen.
Empfehlungen	Umgang mit den Empfehlungen
<b>Kap. 4.4 Pläne:</b> AöV empfiehlt, in Abb. 37 (VP-Fassung) auch die ÖV-Linien aufzuführen.	Auf die Eintragung der ÖV-Linien wird verzichtet, da diese im Verkehrsrichtplan aufgeführt werden und es zudem innerhalb des Richtplanhorizonts Veränderungen der Linienführung geben kann.
<b>Kap. 5.1 Massnahme D3 Bahnhofplatz:</b> AöV empfiehlt, die Machbarkeit dieser Massnahme frühzeitig abzuklären	Der Hinweis zur Machbarkeitsprüfung wird in der Massnahme D3 aufgeführt.
<b>Kap. 5.2 als Erläuterungsteil:</b> Empfehlung im VP-Bericht, Kap. 5.2 (Fassung Vorprüfung) als erläuternder Teil vorzusehen, damit keine Probleme mit der Planbeständigkeit entstehen, falls ein Perimeter ändern sollte (z.B. Ortsbildschutzperimeter).	Der Hinweis wird aufgenommen und Kap. 5.2 wird ein erläuternder Teil.

Empfehlungen	Umgang mit den Empfehlungen
<p><b>Gewässer:</b>            OIK IV möchte, dass dem Entwicklungskonzept/Richtplan Dorfkern eine Karte mit den Lagen der Gewässer sowie der überlagerten Gefahrenkarte Iffis beizulegen ist.</p>	<p>Der Hinweis wurde geprüft. Auf eine Aufnahme von Gewässern und Gefahrenkarte wird verzichtet, da zum einen die grundeigentümerverbindliche Integration der geänderten Gefahrenkarte in die Ortsplanung anderweitig vorgenommen wird. Zum ändern wird sich die Gefahrensituation durch die Realisierung der Hochwasserschutzmassnahmen innerhalb des Richtplanhorizonts noch mehrfach ändern, resp. die Gefahrensituation soll dadurch ohnehin schrittweise reduziert werden.</p>
<b>Weiteres</b>	
<p><b>Antrag VEDL betreffend Ausweitung des Wirkungsbereichs</b> des Richtplans im Bereich Alleestrasse, inkl. Ortsbildschutzperimeter.</p>	<p>Der Antrag wird abgelehnt, da nun an der bestehenden Fassung festgehalten werden soll. Die Thematik von direkt an den Wirkungsbereich angrenzender Parzellen wurde bereits vor und nach der Wirkung diskutiert. Dabei wurde der Bearbeitungsperimeter jeweils bestätigt.</p>
<p><b>Anpassung Titel</b></p>	<p>Der Titel der Planung soll vereinfacht werden. Neuer Name des Dokuments: <i>Richtplan Dorfkern</i></p>

### 6.2.5 Beschluss

#### Beschluss

Anlässlich der Sitzungen vom 30. August 2016 (Projektgruppe), 18. August und 15. September 2016 (Planungskommission) und 3. Oktober 2016 (Gemeinderat) wurde der Richtplan Dorfkern erneut beraten und am 31. Oktober 2016 durch den Gemeinderat zuhanden der Genehmigung beschlossen.

## **TEIL B: RICHTPLANKARTE**

---

Richtplankarte (separate Beilage)  
Massstab 1:250, Format: 84 / 60 cm

Nachfolgend verkleinerte Richtplankarte zur Illustration







Richtplan Dorfkern nach Art. 68 BauG

Richtplankarte

Genehmigung

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 19. November 2015 bis am 21. Dezember 2015

Mitwirkungsbereich vom 22. Februar 2016

Vorprüfungsbericht vom 12. August 2016

Beschlossen durch den Gemeinderat am 31. Oktober 2016

Namens des Gemeinderates Langnau i.E.

Präsident Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Langnau i.E., den ..... Gemeindegemeinschaft

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Bern, 31. Oktober 2016

1441\_390\_G\_EK\_Gesamtkonzept\_PlanA1.indd - PH/ml

Massstab: 1:1'250

Planformat: A1 quer, 84/59 cm

BHP RAUMPLAN

BHP Raumplan AG - Finkenweg 13 - Postfach 575 - 3000 Bern 15  
T: 031 389 60 60 - F: 031 389 60 60 - info@raumplan.ch - www.raumplan.ch

Legende

Festlegungen

--- Richtplanperimeter

Baustruktur / Ortsbild

/// Gebiet mit Priorität Strukturhaltung

Verdichtungsgebiet

Umstrukturierungsgebiet

Punktueller Strukturergänzung bzw. Verdichtungspotenzial

Aussenraum / Verkehr

••• Inwertsetzen historische Achsen

Grün Priorität Erhalt Grün- und Freiflächen (private Gärten und öffentliche Bereiche)

Platzgestaltung mit Handlungsbedarf

Klären Funktion und gestalterische Aufwertung

Sicherstellen attraktive Fussgängerverbindungen / Verbindung neu

Betriebs- und Gestaltungskonzept Tempo 30 / Tempo 20

Option neue Fussgängerunterführung

Busbahnhof bestehend / Standort prüfen Teilverlegung

Neue (überwachte) Velostation

Option Parkhaus / Standort prüfen

Punktueller Ausdolung Gewerbekanal prüfen

Neue Wegführung

Hinweise

--- Perimeter UeO Dorfkernschutzzone

Baugruppe gemäss Bauinventar (Stand 2016)

Baute schützens- / erhaltenswert (Bauinventar)

Baute strukturfremd

Baute mit raumbildender Fassade

Platzgestaltung ohne Handlungsbedarf

Markanter Baum

--- Dorfbach eingedolt

Massnahmen

C 01 bis C 05

A 01 bis A 14

A 01 bis A 14

B 01, B 02

E 02

D 08

D 01, D 03, D 05

D 01, D 02, D 04, D 06

E 01

E 02

E 05

E 04

E 03

E 06

D 07

D 01

Priorität

A 01 kurzfristig

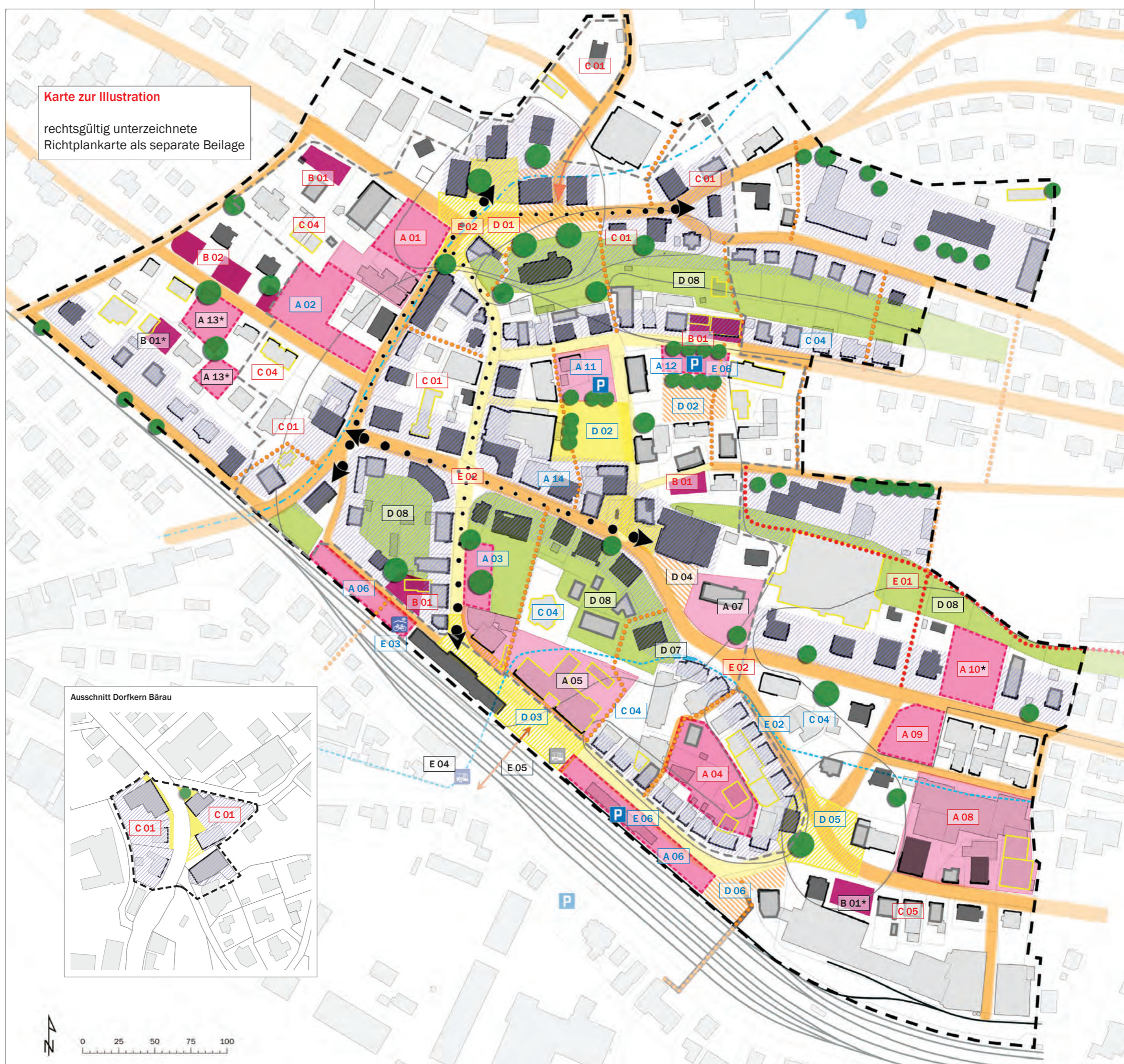
B 02 mittelfristig

C 01 langfristig

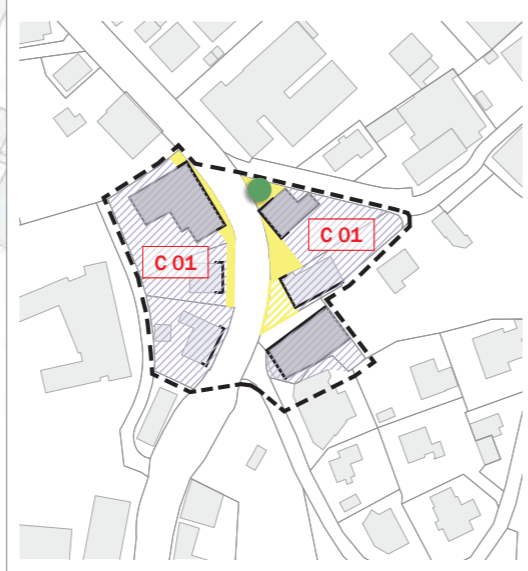
\* kein Handlungsbedarf Gemeinde

Karte zur Illustration

rechtsgültig unterzeichnete  
Richtplankarte als separate Beilage



Ausschnitt Dorfkern Bärau



0 25 50 75 100





## TEIL C: MASSNAHMEN

Der Richtplan Dorfkern konkretisiert nachfolgend verschiedene Massnahmen. Diese werden auf den nächsten Seiten beschrieben. Ein \* bedeutet, dass seitens Gemeinde kein Handlungsbedarf besteht.

### Übersicht

	Prio.
<b>A) Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete</b>	
A 01 Teilgebiet „Am Bärenplatz“	1
A 02 Teilgebiet „Obere Mooseggstrasse“	2
A 03 Teilgebiet „ZPP III Südliche Marktstrasse“	2
A 04 Teilgebiet „Innenhof Dorfstrasse“	1
A 05 Teilgebiet „Post-Areal“	3
A 06 Teilgebiet „Mischzone Bahnhofgebiet“	2
A 07 Teilgebiet „Amthaus“	3
A 08 Teilgebiet „Liechti-Areal“ (Kanalweg)	1
A 09 Teilgebiet „Schlossstrasse Parz. 1405“	1
A 10 Teilgebiet „Schlossstrasse Parz. 1842“	*
A 11 Teilgebiet „UeO c Kirchgasse“ (Parz. 1085, 1106, 34)	2
A 12 Teilgebiet „Alleestrasse/Pferdemarktplatz“ (Parz. 3594)	2
A 13 Teilgebiet „Mooseggstrasse Süd“ (Parz. 2121, 1201)	*
A 14 Teilgebiet „ZPP VI Viehmarkt“	2
<b>B) Punktuelle Verdichtungen im Dorfkern</b>	
B 01 a) Parzelle „Hansenstrasse 4“ (Parz. 1201)	*
B 01 b) Parzelle „Oberstrasse 5“ (Parz. 3771), vgl. auch C 04	1
B 01 c) Parzelle „Alleestrasse 7“ (Parz. 2964), vgl. auch C 01	1
B 01 d) Parzellen „Marktstrasse Süd“ (Parz. 943, 2403), vgl. auch C 01	1
B 01 e) Parzelle „Höheweg“ (Parz. 972), vgl. auch C 01	1
B 01 f) Parzelle „Gerbestrasse 4“ (Parz. 1438)	*
B 02 Teilgebiet „Mooseggstrasse Nordwest“ (Parz. 2109, 2114)	1
<b>C) Strukturierung und Ortsbild im Dorfkern / Umzonungen</b>	
C 01 Kerngebiete mit Strukturierung	1
C 02 Ortsbildschutzperimeter	1
C 03 Baulinien im Ortsbildschutzperimeter	1
C 04 Weitere Umzonungen	1
C 05 Strukturierungsgebiet	1
<b>D) Aussenraum</b>	
D 01 Bärenplatz bis Pfarrhausplatz	1
D 02 Viehmarktplatz und Pferdemarktplatz	2
D 03 Bahnhofplatz	2
D 04 Amthausplatz	3
D 05 Platz vor Hotel Emmental	2
D 06 Nordzugang Gleispasserelle	2
D 07 Teilöffnung Gewerbekanal	3
D 08 Priorität Erhalt Grün- und Freiflächen	1





**E) Verkehr / Mobilität**


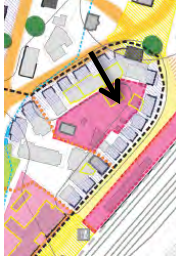
E 01	Fussgängervernetzung	1
E 02	Betriebs- und Gestaltungskonzepte Tempo 20 und Tempo 30	1
E 03	Bewachte Velostation	2
E 04	Busterminal Bahnhof Südseite (Option)	3
E 05	Option Fussgängerunterführung Gleisanlagen (Option)	3
E 06	Standorte Parkhaus prüfen	2




Betreffend Umsetzungshorizont der Massnahmen wird zwischen drei Prioritäten unterschieden:

- Priorität 1, kurzfristig: ca. bis 5 Jahre (rot)
- Priorität 2, mittelfristig: ca. 5-10 Jahre (Ablauf Planbeständigkeit) (blau)
- Priorität 3, langfristig: > 10 Jahre (schwarz)




Die Richtplankarte in Teil B sowie die Massnahmenübersicht gemäss Abbildung Abbildung 37 zeigen die räumliche Verortung der Massnahmen.




Massnahme	Entwicklungsziele	Anforderungen/Rahmenbedingungen	Weitere Planungsschritte	Priorität Beteiligte
<b>A) VERDICHTUNGS- UND UMSTRUKTURIERUNGSGEBIETE</b>				
<p>A 01 Teilgebiet „Am Bärenplatz“ (ehem. Migros-Areal)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzen und Inwertsetzung der Verdichtungspotenziale an zentraler Lage</li> <li>Beleben Bärenplatz durch zentrumsorientierte Nutzungen, insbesondere im Erdgeschoss</li> <li>Qualitativ hochwertige gestalterische und funktionale Eingliederung der Neubauten in das bestehende historische Umfeld</li> <li>Räumliche Aufwertung der Platzsituation und der Strassenzüge.</li> <li>Abstimmen der Neubebauung mit der Platzgestaltung (vgl. Massnahme D 01) und Verkehrsberuhigung (vgl. Massnahme E 02)</li> <li>Verträgliche Ausgestaltung allfälliger Zwischennutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherstellen einer hohen Qualität der baulichen Ausgestaltung der Ecksituation Bernstrasse/Oberstrasse durch geschickte und klare formale und funktionale Anordnung der Bebauung</li> <li>Sicherstellen der räumlichen Wirkung der Neubebauung gegenüber der Platzsituation am Bärenplatz mittels kräftiger und strassenraumbildender Bebauung</li> <li>Berücksichtigen kant. Bauinventar und Schutzziele ISOS von 02/2015</li> <li>Arealerschliessung ab der Oberstrasse mit Arealparkierung im Untergeschoss</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundeigentümergehörige</li> <li>Definitives Festlegen ZPP-Perimeter inkl. Sektoren</li> <li>Durchführung qualitätssichernde Verfahren</li> <li>Entkopplung von UeO Dorf-kernschutzzone mittels Neuformulierung und Erlass Bestimmungen zu ZPP</li> <li>Abstimmen Planung mit Betriebs- und Gestaltungskonzept Bärenplatz</li> <li>Ablösen ZPP mit Teil-UeO, Gesamtvorhaben oder Wettbewerben.</li> </ul>	<p><b>1</b></p> <p><b>kurzfristig</b></p> <p>Beteiligte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundeigentümer</li> <li>Projekträger-schaft</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>
<p>A 02 Teilgebiet „Obere Mooseggstrasse“</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzen und Inwertsetzen der Verdichtungspotenziale an zentraler Lage</li> <li>Beleben Bernstrasse durch zentrumsorientierte Nutzungen, insbesondere im Erdgeschoss</li> <li>Ortsbauliche Aufwertung der Ecksituation Bernstrasse/Mooseggstrasse sowie der dahinterliegenden Flächen</li> <li>Qualitativ hochwertige gestalterische und funktionale Eingliederung der Neubauten in das bestehende historische Umfeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute gestalterische und funktionale Eingliederung der Neubauten in die bestehende Umgebung.</li> <li>Berücksichtigen kant. Bauinventar und Schutzziele ISOS.</li> <li>Inkaufnahme Teilüberbauung heutiger Garten Bernstrasse 6 (ICOMOS Objekt)</li> <li>Festlegung einer Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht entlang Mooseggstrasse</li> <li>Sorgfältige Ausgestaltung und Anordnung der raumbildende Fassaden entlang Kopfbereich Bernstrasse/Mooseggstrasse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundeigentümergehörige</li> <li>Definitives Festlegen ZPP-Perimeter inkl. Sektoren</li> <li>Potenzialstudien</li> <li>Entkopplung von UeO Dorf-kernschutzzone mittels Neuformulierung und Erlass Bestimmungen zu ZPP (vgl. A 01)</li> <li>Erlass Teil-UeO</li> <li>Qualitätssicherung</li> </ul>	<p><b>2</b></p> <p><b>mittelfristig</b></p> <p>Beteiligte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundeigentümer</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>


Massnahme	Entwicklungsziele	Anforderungen/Rahmenbedingungen	Weitere Planungsschritte	Priorität Beteiligte
<p>A 03 Teilgebiet „ZPP III Südliche Marktstrasse“</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzen der Verdichtungspotenziale und Potenziale zur Umstrukturierung im ZPP-Perimeter.</li> <li>Stärken der räumlichen Wirkung des Strassenzugs der Marktstrasse mit einer annähernd geschlossenen Bauweise.</li> <li>Berücksichtigen der historischen Substanz im Umfeld und des historischen Gartens.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sorgfältige Ausgestaltung der Randbebauung entlang der südlichen Marktstrasse.</li> <li>Gute Eingliederung der Neubauten in die bestehende Umgebung.</li> <li>Rücksichtnahme und Einbezug Gartenanlage der Liegenschaft Dorfstrasse 8 in die Neubebauung.</li> <li>Berücksichtigen kant. Bauinventar und Schutzziele ISOS</li> <li>Bei Gesamtbebauung bis an Bahnhofstrasse: Nutzung der Umstrukturierungspotenziale mit Ausbildung einer neuen Kopfsituation im Platzbereich vis-à-vis des Bahnhofs.</li> <li>Berücksichtigen Planbeständigkeit OPR 2013 für ZPP III</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundeigentümergegespräche</li> <li>Potenzialstudien mit Gesamtbetrachtung von Gebäude Dorfstrasse 8 bis an Bahnhofplatz</li> <li>Überprüfen ZPP III</li> <li>Anpassung ZPP-Perimeter mit Entkopplung zum Post-Areal (heutige ZöN 13).</li> <li>Erlass UeO</li> </ul>	<p><b>2</b></p> <p><b>mittelfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundeigentümer</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>
<p>A 04 Teilgebiet „Innenhof Dorfstrasse“</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzen punktueller Verdichtungspotenziale</li> <li>Reparatur Aussenraumqualität</li> <li>Nutzungserweiterung für Gewerbe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherstellen Aufwertung und Attraktivitätssteigerung im „Innenhof“ (gestalterisch, volumetrisch) durch gezielte bauliche Eingriffe</li> <li>Prüfen gemeinsame Erschliessung mit Dorfühle (Einfahrt Einstellhalle Überbauung Dorfühle, Ausfahrt vor der GLB)</li> <li>Arrondierung Parzellenstruktur (ggf.)</li> <li>Berücksichtigen kant. Bauinventar und Schutzziele ISOS</li> <li>Rückbau nicht mehr benötigter Bauteile</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einbezug aller betroffenen Grundeigentümer, Konsensfindung im Vorgehen</li> <li>Potenzialstudien</li> <li>Definitives Festlegen ZPP-Perimeter inkl. Sektoren</li> <li>Ablösung UeO Dorfkernschutzzone durch ZPP/UeO Bestimmungen</li> <li>Erlass UeO / Teil-UeO</li> </ul>	<p><b>1</b></p> <p><b>kurzfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundeigentümer</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>


Massnahme	Entwicklungsziele	Anforderungen/Rahmenbedingungen	Weitere Planungsschritte	Priorität Beteiligte
<p>A 05 Teilgebiet „Post-Areal“</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umstrukturierung, Verdichtung und Nutzungserweiterung des Post-Areals für Dienstleistungs- und Kernzonen</li> <li>Funktionale und gestalterische Aufwertung des Arealaufrtritts gegenüber der Bahnhofsvorfahrt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamtkonzept für Nutzung, städtebauliche Gestaltung, Erschliessung und Parkierung.</li> <li>Funktionale und gestalterische Einbindung einer Neubebauung in die umgebende Bebauung.</li> <li>Sicherstellen der quartiervernetzenden Fusswegverbindungen.</li> <li>Sicherstellen Einstellhallenzufahrt Überbauung Dorfühle</li> <li>Berücksichtigen kant. Bauinventar und Schutzziele ISOS</li> <li>Berücksichtigen Planbeständigkeit OPR 2013 für ZöN 13</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entflechtung ZPP III mit ZöN 13</li> <li>Entwickeln einer Nutzungsspektive und eines Gesamtkonzepts (Arealplanung) unter Einbezug der Grundeigentümer.</li> <li>Schaffen zweckmässiger planungsrechtlicher Bestimmungen</li> <li>Durchführen qualitätssichernden des Verfahren</li> <li>Ablösung ZöN 13 mit ZPP mit UeO, Gesamtvorhaben oder Wettbewerb.</li> <li>Klärung Erappierungsoptionen</li> </ul>	<p><b>3</b></p> <p><b>langfristig</b></p> <p>Beteiligte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundeigentümer</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>
<p>A 06 Teilgebiet „Mischzone Bahnhofgebiet“</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umstrukturieren und Umnutzung des heutigen Bahnareals (inkl. Güterschuppen und Parkieranlagen) für Mischnutzungen mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen wie Büros, Detailhandel, Verkauf und Gewerbe und Wohnnutzungen in Obergeschossen.</li> <li>Publikumnutzungen im Erdgeschoss erwünscht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauungspotenziale für Mischnutzungen beidseits des Bahnhofgebäudes</li> <li>Berücksichtigen Auflagen und Interessen Bahnunternehmen (Interessenlinie Bahn)</li> <li>Berücksichtigen kant. Bauinventar und Schutzziele ISOS</li> <li>Abstimmen mit Massnahme D 03 Bahnhofplatz und Massnahme E 06 (Option Parkhaus prüfen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundeigentümerge spräche, Klären Perspektiven und Rahmenbedingungen Bahn</li> <li>Entwickeln Nutzungsspektive und Gesamtkonzept (ganzer Streifen Mischzone M3) unter Einbezug der Grundeigentümer.</li> <li>Ablösung Mischzone M3 durch ZPP/UeO Bestimmungen</li> </ul>	<p><b>2</b></p> <p><b>mittelfristig</b></p> <p>Beteiligte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundeigentümer</li> <li>Bahnunternehmen</li> <li>Kanton (KDP, AÖV)</li> </ul>
<p>A 07 Teilgebiet „Amthaus“</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufwerten Aussenraumqualitäten, Platz- und Strassenraumsituation der Dorfstrasse</li> <li>Nutzen Verdichtungspotenzial an zentraler Lage durch Umstrukturierung und/oder punktuelle Verdichtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestehende Bebauung (Amthaus) und Aussenraumsituation (Sanierung 2004)</li> <li>Funktionale und gestalterische Einbindung von punktuellen neuen Bauvolumen in die bestehende Situation</li> <li>Berücksichtigen kant. Bauinventar und Schutzziele ISOS und Planbeständigkeit OPR 2013 für ZöN 14</li> <li>Abstimmen mit Massnahme D 04 Amthausplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundeigentümerge spräche</li> <li>Entwickeln Nutzungsspektive und Gesamtkonzept (Perimeter, Bedürfnisse, Parkplätze etc.)</li> <li>Schaffen zweckmässiger planungsrechtlicher Bestimmungen durch Ablösen ZöN 14 mit ZPP/UeO</li> </ul>	<p><b>3</b></p> <p><b>langfristig</b></p> <p>Beteiligte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundeigentümer (Kantonales AGG)</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>



Massnahme	Entwicklungsziele	Anforderungen/Rahmenbedingungen	Weitere Planungsschritte	Priorität Beteiligte
<p>A 08 Teilgebiet „Liechti-Areal“ (Kanalweg)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffen zeitgemässe Entwicklungsvo- raussetzungen für die ortsansässige Traditionsfirma Liechti Engineering</li> <li>• Umstrukturieren und Weiterentwickeln des heutigen Wohn- und Gewerbeare- als</li> <li>• Erhalten des Charakters des schutz- würdigen historischen Bauensembles an der Gerbestrasse bezüglich Rhyth- mus und Dimensionierung der i.d.R. gibelständig zur Strasse gestellten Bauten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigen Projektstand sistierte „UeO Kanalweg“ vom 2011</li> <li>• Funktionale und gestalterische Einbindung einer Neubebauung in die umgebende Be- bauung inkl. Erschliessung unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Substanz</li> <li>• Abstimmung Nutzungsanordnung mit Ent- wicklung im Umfeld</li> <li>• Berücksichtigen kant. Bauinventar und Schutzziele ISOS.</li> <li>• ggf. Arrondierung Parzellenstruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundeigentümerge spräche, Klären Nutzungsanliegen</li> <li>• Klären Umgang und Rahmen- bedingungen mit denkmalpfle- gerischer Substanz im Zusam- menhang mit spezifischen Fra- gen zur Positionierung des Or- tes</li> <li>• Klären Perimeter</li> <li>• Klären Etappierung</li> <li>• Ablösung altrechtliche Zonen- ordnung (1994) mit ZPP/UeO im sistierten Bereich</li> </ul>	<p><b>1</b></p> <p><b>kurzfristig</b></p> <p>Beteiligte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Grundeigentümer</li> <li>• Kanton (KDP)</li> </ul>
<p>A 09 Teilgebiet „Schlossstrasse 8“ (Parz. 1405)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzen und Inwertsetzen der Verdich- tungspotenziale</li> <li>• Ortsbauliches Aufwerten der Ecksitua- tion Schlossstrasse/Rosenstrasse mit einer Neubebauung</li> <li>• Abstimmen mit Nutzungsbedürfnissen aus dem Teilgebiet „Liechti-Areal“ (Parkplätze)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geltende Zonenordnung mit Mischzone M3 und einem Streifen altrechtlich sistiertes Gebiet (Wohn- und Gewerbezone)</li> <li>• Berücksichtigen kant. Bauinventar (Bau- gruppe I) und Schutzziele ISOS</li> <li>• Funktionale und gestalterische Einbindung Neubauvolumen in die bestehende Situation</li> <li>• Abstimmung Nutzungsanordnung mit Ent- wicklung im Teilgebiet Liechti-Areal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Handlungsbedarf Gemeinde nur im sistierten Bereich an südl. Parzellengrenze</li> <li>• Abstimmen Interessen im Zu- sammenhang Ablösung alt- rechtliche Zonenordnung (1994) mit ZPP/UeO im sistier- ten Bereich</li> </ul>	<p><b>1</b></p> <p><b>kurzfristig</b></p> <p>Beteiligte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Grundeigentümer</li> <li>• Grundeigentümer Liechti Areal</li> <li>• Kanton (KDP)</li> </ul>
<p>A 10 Teilgebiet „Schlossstrasse “ (Parz. 1842)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzen und Inwertsetzung der Verdich- tungspotenziale</li> <li>• Ortsbauliche Aufwertung durch Schliessen der Baulücke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geltende Zonenordnung mit Mischzone M3 und Strukturerhaltungszone C</li> <li>• Berücksichtigen kant. Bauinventar (Bau- gruppe I) und Schutzziele ISOS</li> <li>• Bebauungstypologie entlang Schlossstrasse und rückwärtige Hangsituation</li> <li>• Funktionale und gestalterische Einbindung Neubauvolumen in die bestehende Situa- tion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein planerischer Handlungs- bedarf Gemeinde</li> </ul>	<p>---</p> <p>bei Umsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundeigentümer</li> <li>• Baubewilligungs- behörde</li> <li>• Kanton (KDP)</li> </ul>


Massnahme	Entwicklungsziele	Anforderungen/Rahmenbedingungen	Weitere Planungsschritte	Priorität Beteiligte
<p>A 11 Teilgebiet „UeO c Kirchgasse“</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzen und Inwertsetzung der Verdichtungspotenziale an zentraler Lage</li> <li>Beleben Kirchgasse und Viehmarktplatz durch zentrumsorientierte Nutzungen, insbesondere im Erdgeschoss</li> <li>Stärken der räumlichen Wirkung des Strassenzugs der Kirchgasse sowie des Viehmarktplatzes mit einem klaren räumlichen Abschluss</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sorgfältige Ausgestaltung und Anordnung der raumbildende Fassaden</li> <li>Gute gestalterische und funktionale Eingliederung der Neubauten in die bestehende Umgebung.</li> <li>Berücksichtigen kant. Bauinventar und Schutzziele ISOS</li> <li>Arealbezogene Parkierung im UG</li> <li>Abstimmen mit Massnahme D 02 und E 02</li> <li>Abstimmen mit Massnahme E 06 (Option Parkhaus prüfen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundeigentümerge spräche</li> <li>Potenzialstudien mit Gesamtbetrachtung UeO c und Randbereiche Viehmarktplatz</li> <li>Überprüfen geltende Überbauungsordnung c „Kirchgasse“ mit Richtplan, Rahmenbedingungen ZÖN 15 und Klären Perimeter</li> <li>Anpassungen UeO c / ZÖN 15</li> </ul>	<p><b>2</b></p> <p><b>mittelfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundeigentümer</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>
<p>A 12 Teilgebiet „Allee strasse / Pferdemarktplatz“</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzen und Inwertsetzung der Verdichtungspotenziale an zentraler Lage</li> <li>Beleben Allee strasse und Pferdemarktplatz durch zentrumsorientierte Nutzungen, insbesondere im Erdgeschoss</li> <li>Stärken der räumlichen Wirkung des Strassenzugs der Kirchgasse sowie des Pferdemarktplatz mit einem klaren räumlichen Abschluss</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sorgfältige Ausgestaltung und Anordnung der raumbildende Fassaden</li> <li>Gute gestalterische und funktionale Eingliederung der Neubauten in die bestehende Umgebung.</li> <li>Berücksichtigen kant. Bauinventar und Schutzziele ISOS</li> <li>Arealbezogene Parkierung im UG</li> <li>Berücksichtigen Planbeständigkeit OPR 2013 für ZÖN 8/16</li> <li>Abstimmen mit Massnahme D 02 und E 02</li> <li>Abstimmen mit Massnahme E 06 (Option Parkhaus prüfen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Potenzialstudien</li> <li>Klären Perimeter</li> <li>Ablösen nördlicher Teilbereich ZÖN 8/16 mit ZPP/UeO</li> </ul>	<p><b>2</b></p> <p><b>mittelfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde = Grundeigentümer</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundeigentümer</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>
<p>A 13 Teilgebiet „Mooseggstrasse Süd“</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzen und Inwertsetzung der Verdichtungspotenziale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geltende Zonenordnung mit Wohnzone W2</li> <li>Gute gestalterische und funktionale Eingliederung der Neubauten in die bestehende Umgebung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kein planerischer Handlungsbedarf Gemeinde</li> </ul>	<p>---</p> <p>bei Umsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grundeigentümer</li> <li>Baubewilligungsbehörde</li> </ul>




Massnahme	Entwicklungsziele	Anforderungen/Rahmenbedingungen	Weitere Planungsschritte	Priorität Beteiligte
<p>A 14 Teilgebiet ZPP „VI Viehmarkt“</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Harmonisierung und Aktualisierung Zonenbestimmungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestehende Vorschriften ZPP VI beziehen sich noch auf UeO Dorkernschutzzone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Aufhebung UeO Dorkernschutzzone: Anpassen Bestimmungen in ZPP VI und Abstimmungen auf neue Bestimmungen im Kern (vgl. C 01)</li> </ul>	<p><b>2</b> mittelfristig</p>
<b>B) PUNKTUELLE VERDICHTUNGEN IM DORKERN</b>				
<p>B 01 Teilgebiete für punktuelle Verdichtungen</p>	<p>Nutzen und Inwertsetzen punktuelle Verdichtungspotenziale in folgenden Teilgebieten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Hansenstrasse 4 (Parz. 1201)</li> <li>b) Oberstrasse 5 (Parz. 3771)</li> <li>c) Alleestrasse 7 (Parz. 2964)</li> <li>d) Marktstrasse Süd (Parz. 943, 2403)</li> <li>e) Höheweg (Parz. 972)</li> <li>f) Gerbestrasse 4 (Parz. 1438)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute Eingliederung der Neubauten in die bestehende Umgebung und wo möglich sorgfältige Ausgestaltung der Ergänzung der Randbebauung</li> <li>Berücksichtigung Schutzziele Ortsbildschutz</li> <li>Beachten spezifische Rahmenbedingungen und Potenziale: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <u>Hansenstrasse 4</u>: (heute Zone W2, kein baurrechtl. Handlungsbedarf)</li> <li>b) <u>Oberstrasse 5</u>: Ortsbauliche Ausgestaltung Ecksituation Oberstrasse/Hohle Gasse, Auftakt zum Dorkern, Verschiebung schützenswerter Speicher</li> <li>c) <u>Alleestrasse 7</u>: Traufständig an die Allee- strasse gestellte gedrungene Bauten sind strukturfremd. Prüfen langfristige Ersatzbebauung mit gibelständigen Bauten, heutige Bauten ggf. um 1 Geschoss aufstocken.</li> <li>d) <u>Marktstrasse Süd</u>: Stärken räumliche Wirkung der Kopsituation im Umfeld des Bahnhofes</li> <li>e) <u>Höheweg Parz. 972</u>: Schliessen Baulücke, Fassen Strassenraum</li> <li>f) <u>Gerbestrasse 4</u>: (heute Mischzone M2, kein baurechtl. Handlungsbedarf)</li> </ul> </li> </ul>	<p>Kein planerischer Handlungsbedarf Gemeinde bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <u>Hansenstrasse 4</u></li> <li>f) <u>Gerbestrasse 4</u></li> </ul> <p>Planerischer Handlungsbedarf Gemeinde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ablösen Gebiete in UeO Dorkernschutzzone durch eine Wohnzone W2: betrifft Gebiet b)</li> <li>Ablösen Gebiete in UeO Dorkernschutzzone durch eine Kernzone: betrifft Gebiete c) – e) (vgl. Massnahme C 01)</li> </ul>	<p><b>1</b> kurzfristig</p> <p>Beteiligte Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul> <p>Beteiligte bei Umsetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grundeigentümer</li> <li>Baubewilligungsbehörde</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>

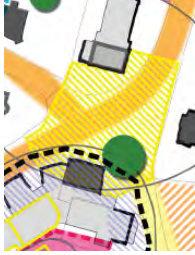
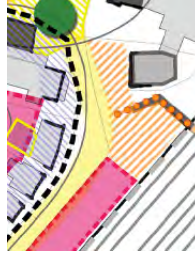

Massnahme	Entwicklungsziele	Anforderungen/Rahmenbedingungen	Weitere Planungsschritte	Priorität Beteiligte
<p>B 02 Teilgebiet „Mooseggstrasse Nordwest“</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzen und Inwertsetzen der Verdichtungspotenziale</li> <li>Qualitativ hochwertige gestalterische und funktionale Eingliederung der Neubauten in das bestehende historische Umfeld</li> <li>Respektierung der historischen Villen Mooseggstrasse 6 und 8 durch gestalterische Unterordnung von Ergänzungsneubauten in diesem Bereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute gestalterische und funktionale Eingliederung der Neubauten in die bestehende Umgebung. Integration in Ortsbildschutzperimeter.</li> <li>Berücksichtigen kant. Bauinventar und Schutzziele ISOS.</li> <li>Inkaufnahme Teilüberbauung heutiger Garten Mooseggstrasse 6 und 8 (ICOMOS Obj.)</li> <li>Festlegung einer Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht entlang Mooseggstrasse mit stimmzeitiger Setzung allfälliger Gebäude an die Gestaltungsbaulinie.</li> <li>Unterordnung von Proportionen und Gestaltung gegenüber den historischen Villen. Maximal 2 Geschosse</li> <li>Schlichte und zurückhaltende Gestaltung der Baukörper mit ruhigem Gesamtbild gegenüber der historischen Substanz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundeigentümergespräche</li> <li>Potenzialstudien</li> <li>Erlass Ortsbildschutzperimeter und Baulinien</li> </ul>	<p>1</p> <p><b>kurzfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundeigentümer</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>
<b>C) STRUKTURERHALTUNG UND ORTSBILD IM DORFKERN / UMZONUNGEN</b>				
<p>C 01 kerngebiete mit Strukturertaltung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalten und stärken der Qualitäten des Dorfkerns als attraktives und kleinräumig durchmisches Wohn- und Arbeitsquartier</li> <li>Spezifische Festlegungen für Dorfkern Nord, Dorfkern Süd, Bärau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalten kleinräumige Nutzungsdurchmischung in Gebieten ohne Spezialzone</li> <li>Erhalten und punktuell weiterentwickeln der charakteristischen Dorfkernstruktur</li> <li>Ermöglichen von Umnutzungen und punktuellen baulichen Massnahmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Definieren zonenrechtliche Bestimmungen zur Abiösung der bestehenden UeO Dorfkernschutzzone mit einer Kernzone</li> <li>Differenzierung Kernzone Dorfkern Nord, Dorfkern Süd, Bärau</li> </ul>	<p>1</p> <p><b>kurzfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundeigentümer</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>



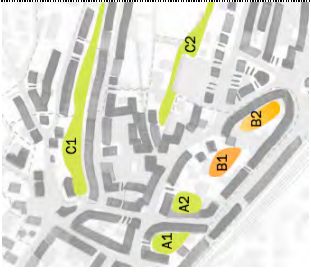
Massnahme	Entwicklungsziele	Anforderungen/Rahmenbedingungen	Weitere Planungsschritte	Priorität Beteiligte
C 02 Ortsbildschutzperimeter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherstellen Ziele Ortsbildschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalten Qualität Ortsbild im Dorfkern</li> <li>Berücksichtigen Schutzziele ISOS und kantonalen Bauinventar</li> <li>Abstimmung auf Baugruppen im revidierten Bauinventar</li> <li>Abstimmen Ortsbildschutzperimeter auf Baugruppen (Bauinventar)</li> <li>Abstimmung auf Gemeindebaureglement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Definieren und Festlegen Ortsbildschutzperimeter, unter Berücksichtigung Baugruppen im revidierten Bauinventar</li> <li>Anpassung Art. 15, 16 und 18 GBR (Ersatz Begriff UeO Dorfkernschutzzone)</li> <li>Ergänzung Art. 10 mit zusätzlichem Absatz</li> </ul>	<p><b>1</b></p> <p><b>kurzfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundeigentümer</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>
C 03 Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherstellen Weiterentwicklung und Randbebauung der Strassenzüge</li> <li>Sicherstellen räumliche Qualität im Aussenraum (z.B. Vorgärten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ablösen wichtigste Baulinien aus UeO Dorfkernschutzzone mit einem Baulinienplan innerhalb des Ortsbildschutzperimeter gemäss C 02.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neudefinieren der für die zukünftige Entwicklung massgebenden Baulinien im Ortsbildschutzperimeter inkl. Kernzone Bärau</li> <li>Festlegen Baulinien in einer UeO</li> </ul>	<p><b>1</b></p> <p><b>kurzfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundeigentümer</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>
C 04 Weitere Umzonungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vereinfachung Zonenordnung</li> <li>Sicherstellen Nutzungsziele</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ermöglichen bauliche Massnahmen gemäss neuer Zonenordnung</li> </ul>	<p>Ablösen Gebiete in UeO Dorfkernschutzzone durch Wohnzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>nach Wohnzone W2: Parz. 3771, 3772, 3773, 3824</li> <li>nach Wohnzone W3: Parz. 3157</li> </ul> <p>Ablösen Gebiete Mischzone M3 (OPR2013) durch Kernzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>nach Kernzone Süd: Parzellen an Alleestrasse, Nr. 1275, 1721, 523, 1388, 834</li> <li>nach Kernzone Süd: Parzellen an Schlosstr./Dorfstr., Nr. 1754, 1591, 1296, 1847</li> </ul>	<p><b>1</b></p> <p><b>kurzfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundeigentümer</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul> <p><b>2</b></p> <p><b>mittelfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundeigentümer</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>

Massnahme	Entwicklungsziele	Anforderungen/Rahmenbedingungen	Weitere Planungsschritte	Priorität Beteiligte
C 05 Strukturerehaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalten und stärken der Qualitäten als attraktives und kleinräumig durchmischtes Wohn- und Arbeitsquartier</li> <li>• Sicherstellen Nutzungsziele</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalten kleinräumige Nutzungsdurchmischung in Gebieten ohne Spezialzone</li> <li>• Ermöglichen von Umnutzungen und punktuellen baulichen Massnahmen.</li> <li>• Klären Verhältnis Strukturerehaltungsgebiete gemäss GBR mit Strukturgebieten und Baugruppen gemäss revidiertem Bauinventar</li> </ul>	<p>Ablösen Teilgebiet ZPP III (OPR2013) durch Kernzone Süd: Parzelle 1118</p> <p>Ablösen Teilgebiet ZöN 13 (OPR2013) durch neue ZPP gemäss A 04): Parzelle 3737</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung mit revidiertem Bauinventar</li> <li>• Prüfen Ergänzung Art. 4 und räumliche Festlegung zusätzliches Strukturerehaltungsgebiet Bst. F</li> </ul>	<p><b>1</b></p> <p><b>kurzfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Grundeigentümer</li> <li>• Kanton (KDP)</li> </ul>
<b>D) AUSSENRAUM</b>				
D 01 Bärenplatz 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung Platzsituation des historischen Marktplatzes als Begegnungsort und sicherer Verkehrsknoten</li> <li>• Steigerung der Qualitäten von Aussenraum und Siedlungsökologie im Bereich Bärenplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmen Betrieb und Gestaltung am Bärenplatz auf neues Verkehrsregime (Tempo 30, neue Anbindung Dorfbergstrasse)</li> <li>• Abstimmen Platzgestaltung mit Neubebauung am Bärenplatz</li> <li>• Teilöffnung/Sichtbarmachen des Schützengrabes im Rahmen allfällige Umstrukturierung und Neugestaltung Bärenplatz</li> <li>• Abstimmen Bachführung mit Gesamtkonzeption Bebauung und Aussenraum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausarbeiten Betriebs- und Gestaltungskonzept Bärenplatz</li> <li>• Ausarbeiten Strassenprojekt in Abstimmung mit Massnahmen A 01 und E 02</li> <li>• Sicherung Finanzierung</li> <li>• Umsetzung</li> </ul>	<p><b>1</b></p> <p><b>kurzfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• angrenzende Grundeigentümer</li> <li>• KDP</li> </ul>

Massnahme	Entwicklungsziele	Anforderungen/Rahmenbedingungen	Weitere Planungsschritte	Priorität Beteiligte
<p>D 02 Viehmarktplatz und Pferdemarktplatz</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inwertsetzen Aussenraumqualitäten und Platzsituation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abstimmen auf Betriebs- und Gestaltungskonzept der Verkehrsberuhigungsmassnahmen in Massnahme E 02</li> <li>Abstimmen mit Massnahmen zur inneren Verdichtung gem. A 11 und A 12 (Stärkung räumliche Wirkung Platzsituation)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Massnahmen zur gestalten-schen und funktionalen Aufwertung Pferdemarktplatz</li> <li>Abstimmen mit Massnahmen zur inneren Verdichtung gem. A 11 und A 12 (Stärken räumliche Wirkung Platzsituation)</li> <li>Abstimmen auf Betriebs- und Gestaltungskonzepte Tempo 20/30 gem. Massnahme E 02</li> <li>Sicherung Finanzierung</li> <li>Umsetzung</li> </ul>	<p><b>2</b> <b>mittelfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>angrenzende Grundeigentümer</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>
<p>D 03 Bahnhofplatz</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufwertung der Ankunftssituation durch Neugestaltung Bahnhofplatz und Bahnhofvorfahrt</li> <li>Schaffung eines räumlich gefassten Platzes (Bebauung in Mischzone Bahnhofgebiet vgl. Massnahme A 06)</li> <li>Neuorganisation Busbahnhof</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abstimmen verkehrsplanerische Massnahmen mit dem Verkehrsrichtplan</li> <li>Abstimmen Nutzungsbedürfnisse und betriebliche Voraussetzungen Bahnhofplatz</li> <li>Abstimmen mit Überlegungen zu Verlegung oder Teilverlegung Busterminal auf Südseite der Gleisanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gespräche mit Bahn-/ Busunternehmen</li> <li>Frühzeitige Prüfung der Machbarkeit</li> <li>Integration Neugestaltung Bahnhofplatz als Teil des Gesamtkonzepts der Mischzone Bahnhofgebiet</li> <li>Ablösung Mischzone M3 durch zweckmässige ZPP/UeO</li> </ul>	<p><b>2</b> <b>mittelfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Bahn-/ Busunternehmen</li> <li>Regionalkonferenz Emmental</li> <li>Kanton (AöV)</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>
<p>D 04 Amthausplatz</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufwertung Aussenraumqualitäten und Platzsituation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abstimmen auf Betriebs- und Gestaltungskonzept der Verkehrsberuhigungsmassnahmen in Massnahme E 02</li> <li>Klären Funktionalität der Teilbereiche (Fussweg, ruhender Verkehr, fließender Verkehr, Aufenthaltsflächen)</li> <li>Abstimmen mit Massnahme A 04 Teilgebiet „Amthaus“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausarbeitung Gestaltungskonzept mit Zugangssituation, Parkierungsflächen, Aufenthaltsflächen</li> <li>Sicherung Finanzierung</li> <li>Umsetzung</li> </ul>	<p><b>3</b> <b>langfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>angrenzende Grundeigentümer</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>

Massnahme	Entwicklungsziele	Anforderungen/Rahmenbedingungen	Weitere Planungsschritte	Priorität Beteiligte
<p>D 05 Platz vor Hotel Emmental</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung und Inwertsetzung Aussenraumqualitäten und Platzsituation mit historischem Gebäude und markantem Einzelbaum</li> <li>• Verstärkung der Ortsituation zum Dorfkern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmen auf Betriebs- und Gestaltungskonzept der Verkehrsberuhigungsmassnahmen in Massnahme E 02</li> <li>• Abstimmen mit Interessen und Bedürfnissen umliegende Grundeigentümer sowie Denkmalpflege</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedürfnisklärung</li> <li>• Ausarbeitung Aussenraum- resp. Gestaltungskonzept</li> <li>• Gesamtbetrachtung zusammen mit Platzsituation Nordzugang Passerelle</li> <li>• Sicherung Finanzierung</li> <li>• Umsetzung</li> </ul>	<p><b>2</b></p> <p><b>mittelfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• angrenzende Grundeigentümer</li> <li>• Kanton (KDP)</li> </ul>
<p>D 06 Nordzugang Gleispasserelle</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung Platzsituation und Verbesserung Zugänglichkeit zur Passerelle</li> <li>• Aufwertung Fusswegverbindung zwischen Dorfkern und Bahnhofgebiet Süd / Ilfisgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmen auf allfällige Bebauung im Gebiet Mischzone Bahnhofgebiet (vgl. Massnahme A 06)</li> <li>• Klären Funktionalität der Teilbereiche (Fussweg, ruhender Verkehr, fließender Verkehr, Aufenthaltsflächen)</li> <li>• Prüfen Redimensionierung Verkehrsfläche</li> <li>• Gesamtbetrachtung mit Platzsituation vor Hotel Emmental (Massnahme D 05)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausarbeitung Aussenraum- resp. Gestaltungskonzept mit Zugangssituation, Bebauung und Erschliessungsflächen</li> <li>• Gesamtbetrachtung zusammen mit Platzsituation vor Hotel Emmental</li> <li>• Sicherung Finanzierung</li> <li>• Umsetzung als Teilelement einer allfälligen baulichen Realisierung ZPP Bahnhofgebiet.</li> </ul>	<p><b>2</b></p> <p><b>mittelfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Bahnunternehm</li> <li>• Grundeigentümer</li> <li>• Kanton (KDP)</li> </ul>
<p>D 07 Teilöffnung Gewerbekanal</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Steigerung der Qualitäten von Aussenraum und Siedlungsökologie durch Teilöffnung des Gewerbekanal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilöffnung des Gewerbekanal im Rahmen einer allfälligen Umstrukturierung des Post-Areals (siehe Massnahme A 05)</li> <li>• Abstimmen Kanalführung mit Gesamtkonzeption Bebauung und Aussenraum.</li> <li>• Berücksichtigen kantonale Weisungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfen grundsätzliche Möglichkeiten zur Ausdolung</li> <li>• Konkretisieren Ausdolung bei Entwicklung auf Post-Areal</li> <li>• Sicherung in entsprechendem Planungsinstrument</li> </ul>	<p><b>3</b></p> <p><b>langfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Bachges./ Kraftwerk Dorf mühle</li> <li>• Kanton (KDP)</li> </ul>



Massnahme	Entwicklungsziele	Anforderungen/Rahmenbedingungen	Weitere Planungsschritte	Priorität Beteiligte
<p>D.08 Priorität Erhalt Grün- und Freiflächen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung und differenzierte Weiterentwicklung der innenliegenden Grün- und Freiflächen (Bereiche A und B).</li> <li>• Ausweitung der Hangschutzzone oberhalb Alleestrasse/Kirchgasse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung REK 2013 und GBR 2013</li> <li>• Differenzierung der Flächen gemäss Richtplankarte wie folgt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Bereich A1</i>: Erhalt, keine Überbauung</li> <li>• <i>Bereich A2</i>: Erhalt substanzialer Teil des historischen Gartens, Bebauung entlang der südlichen Marktgasse</li> <li>• <i>Bereich B1</i>: Räumliche Klärung / Aufwertung der Aussenräume durch Arealentwicklung auf Post-Areal (Klärung Ränder)</li> <li>• <i>Bereich B2</i>: (Innenhof Dorfstrasse) Räumliche Klärung / Aufwertung der Aussenräume durch punktuelle Entwicklung. Berücksichtigung Erschliessung</li> <li>• Bereich C1 und C2: Erhalt, keine Überbauung</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definieren zonenrechtliche Bestimmungen zur Ablösung der bestehenden UeO Dorfkernschutzzone mittels <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausdehnung Hangschutzzone (C1)</li> <li>- Schaffen Freihaltfläche (A1, A2, B1)</li> <li>- Regelung in ZPP (B2)</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>1</b></p> <p><b>kurzfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Grundeigentümer</li> <li>• Kanton (KDP)</li> </ul>
<b>E) VERKEHR / MOBILITÄT</b>				
<p>E.01 Fussgänger-netzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Direkte Anbindung des Dorfkerns an den Bahnhof</li> <li>• Attraktive Ausgestaltung der Fusswege inkl. guter Beleuchtung</li> <li>• Schliessen von Netzlücken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmen mit Richtplan Verkehr</li> <li>• Sicherstellen direkte und attraktive Fusswege vom Dorfkern zum Bahnhof</li> <li>• Sicherstellen gute Beleuchtung</li> <li>• Sicherstellen sichere und übersichtliche Querungsmöglichkeiten Verkehrsachsen</li> <li>• Abstimmen mit Massnahmen aus Betriebs- und Gestaltungskonzept Tempo-30-Zonen und Begegnungszonen Tempo 20.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfen der direkten Fusswegverbindungen zum Bahnhof hinsichtlich Attraktivität, Verkehrssicherheit und planungsrechtlicher Sicherstellung</li> <li>• Einleiten der Massnahmen betreffend Schliessung der Netzlücken im Bereich der Hangkante Schulhaus Höheweg und Schlossstrasse</li> <li>• Sichern der Finanzierung</li> <li>• Umsetzung</li> </ul>	<p><b>1</b></p> <p><b>kurzfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Grundeigentümer</li> </ul>

Massnahme	Entwicklungsziele	Anforderungen/Rahmenbedingungen	Weitere Planungsschritte	Priorität Beteiligte
E 02 Betriebs- und Gestaltungs-konzepte Tempo 20 und Tempo 30	<ul style="list-style-type: none"> <li>Steigerung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität im Dorfkern durch Verkehrsberuhigungsmassnahmen.</li> <li>Vereinfachung Verkehrsregime</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherstellen Kompatibilität mit dem Richtplan Verkehr</li> <li>Berücksichtigen rechtliche Voraussetzungen zur Einführung der Verkehrsberuhigungsmassnahmen</li> <li>Verknüpfung von verkehrstechnischen Massnahmen mit Gestaltungsmassnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausarbeitung Betriebs- und Gestaltungskonzept</li> <li>Sicherung Finanzierung</li> <li>Erlassverfahren zur Einführung Tempo-30-Zone im Dorfkerngebiet und Ausweitung der Begehungszone Tempo 20 auf ausgewählten Streckenabschnitten</li> </ul>	<p><b>1</b></p> <p><b>kurzfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Kanton (TBA)</li> <li>Kanton (KDP) (betr. Gestaltung)</li> </ul>
E 03 Bewachte Velostation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realisierung einer bewachten Velostation auf der Westseite des Bahnhofs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anordnung Velostation in unmittelbarer Nähe zum Bahnhofgebäude.</li> <li>Berücksichtigen optimale Zugänglichkeit sowohl von der Siedlung wie vom Bahnhof.</li> <li>Sichern angemessene Flächen für ergänzende Dienstleistungen zur Velostation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konkretisierung Projektidee</li> <li>Erarbeitung Betriebskonzept</li> <li>Gespräche mit Bahnunternehmen und Grundeigentümer</li> <li>Sicherung Finanzierung</li> <li>Umsetzung</li> </ul>	<p><b>2</b></p> <p><b>mittelfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Grundeigentümer</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>
E 04 Busterminal Bahnhof Südseite	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlegung oder Teilverlegung des Busterminals auf die südliche Seite der Gleisanlagen</li> <li>Inwertsetzung der Flächen des heutigen Busterminals mit wertschöpfungsbringenden Nutzungen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherstellen Kompatibilität mit dem Richtplan Verkehr</li> <li>Zweckmässige Einbettung der Busverbindungen in die Gesamtverkehrskonzeption Langnau als Voraussetzung</li> <li>Angemessenes Kosten-/Nutzenverhältnis unter Berücksichtigung der Entwicklungsgebiete Bahnhof Süd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konkretisierung Projektidee</li> <li>Gespräche mit Bahn- und Busunternehmen</li> <li>Machbarkeitsstudie, Zweckmässigkeitsbeurteilung inkl. Wirtschaftlichkeit</li> <li>Sicherung Entwicklungsflächen</li> </ul>	<p><b>3</b></p> <p><b>langfristig (Option)</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> <li>Bahnunternehmen</li> <li>Kanton (AöV)</li> <li>Kanton (KDP)</li> </ul>

Massnahme	Entwicklungsziele	Anforderungen/Rahmenbedingungen	Weitere Planungsschritte	Priorität Beteiligte
<p>E 05 Option Fussgängerunterführung Gleisanlagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimale Anbindung eines allfälligen Bustraminals Bahnhof Süd an die Gleisanlagen und an den Dorfkern</li> <li>• Optimale Anbindung potenzieller Entwicklungsgebiete im Gebiet Bahnhof Süd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherstellen Kompatibilität mit dem Richtplan Verkehr</li> <li>• Zweckmässige Einbettung der Fussgänger- verbindung in die Gesamtverkehrskonzeption Langnau</li> <li>• Angemessenes Kosten-/Nutzenverhältnis unter Berücksichtigung der Entwicklungsgebiete Bahnhof Süd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkretisierung Projektidee</li> <li>• Gespräche mit Bahn- und Busunternehmen</li> <li>• Machbarkeitsstudie, Zweckmässigkeitsbeurteilung inkl. Wirtschaftlichkeit</li> <li>• Klärung Stellenwert heutige Bahnquerungen für die Zukunft</li> <li>• Sicherung Entwicklungsflächen</li> </ul>	<p><b>3</b> <b>langfristig (Option)</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Bahnunternehmen</li> <li>• Kanton (AöV)</li> <li>• Kanton (KDP)</li> </ul>
<p>E 06 Standorte Parkhaus prüfen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffen geeigneter Rahmenbedingungen für die bedarfsgerechte Bereitstellung und Konzentration von Parkplätzen im Dorfkern Langnau.</li> <li>• Schaffen von Gestaltungsspielräumen im öffentlichen Aussenraum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherstellen Kompatibilität mit dem Richtplan Verkehr</li> <li>• Frühzeitige Klärung Machbarkeit unter Berücksichtigung eines angemessenen Kosten-/Nutzenverhältnisses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkretisierung Projektidee und vertiefte Klärung Bedarfssituation</li> <li>• Gespräche mit Grundeigentümern</li> <li>• Machbarkeitsstudie, Zweckmässigkeitsbeurteilung inkl. Wirtschaftlichkeit</li> <li>• Sicherung Entwicklungsflächen, mindestens Sicherung Option zur Realisierung</li> </ul>	<p><b>2</b> <b>mittelfristig</b></p> <p>Beteiligte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Grundeigentümer</li> <li>• Allfällige Parkhausbetreiber</li> </ul>

## **Anhang**

### **Anhang 1      Grundlagen**





## **Anhang 1 Grundlagen**

### **Grundlagen der Ortsplanung der Gemeinde Langnau i.E., OP-Revision 2013**

- Erläuterungsbericht
- Räumliches Entwicklungskonzept REK (Plan und Bericht mit Massnahmenblättern)
- Zonenplan 1 Siedlung
- Zonenplan 2 Gefahrenkarte (2001)
- Gemeindebaureglement (GBR)
- Vermessungsgrundlage zum Zonenplan 1:500
- Überbauungsordnung „Schlossstrasse“ vom 29.12.1987
- Überbauungsordnung „Kirchgasse“ vom 14.2.1994
- Richtplan zur Überbauungsordnung „Kirchgasse“ vom 14.2.1994

### **Grundlagen der Denkmalpflege**

- Kantonale Denkmalpflege, 1993: Kantonales Bauinventar der Gemeinde Langnau i.E.
- Bundesamt für Kultur, 2009: ISOS Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Kanton Bern, Band 7 Oberes Emmental, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
- Stellungnahme der Kant. Denkmalpflege vom 30. Juni 2010 zu den Vorprüfungsakten der OP-Revision Langnau
- Langnau Tourismus 2013, Häuser und Geschichten: Historische Gebäude im Langnauer Dorfkern
- ICOMOS, Inventar historischer Gärten und Anlagen

### **Grundlagen zur Entwicklung im Planungsgebiet**

- Altrechtliches Baureglement 1994 mit Änderungen: Massgebende Artikel zur Dorfkernschutzzone (Art. 58, ZPP Dorfkern, Nr. VIII)
- Altrechtliches Baureglement 1978 mit Art. 58, Dorfkernschutzzone)
- Überbauungsordnung „Dorfkernschutzzone“ von 1987
- Überbauungsordnung Dorfmühle , genehmigt 1.2.1993 und aufgehoben mit der OPR 2013
- Voranfrage der Genossenschaft für leistungsorientiertes Bauen (GLB) vom Oktober 2013
- Gesamtbauentscheid zum Gebiet III in der UeO Dorfkernschutzzone
- Mitwirkungsbericht zum vorliegenden Entwicklungskonzept vom 22.2.2016 zur öffentlichen Mitwirkung vom 19.11.2015 bis 22.12.2015.

### **Weitere Grundlagen:**

- Richtplan Verkehr, Netzpläne zu MIV, ÖV, Fussverkehr, Veloverkehr. Mitwirkungsfassung vom Februar 2015.
- Richtplan Energie, Entwurfssfassung für die Mitwirkung vom 27.1.2014.

