

## Revision der Ortsplanung

---

### Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

#### Beschlussfassung



Bern, 18. September 2023

## Impressum

### **Auftraggeber**

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

### **Auftragnehmerin**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

### **Projektgruppe**

Niklaus Müller Dietrich, Gemeinde Langnau, Gemeinderat Planung (Vorsitz)  
Beat Gerber, Gemeinde Langnau, Gemeinderat Hochbau  
Ronald Aeschlimann, Gemeinde Langnau, Bauverwalter  
Patrick Schwab, Gemeinde Langnau, Bauinspektorin  
Pierrot Feissli, Gemeinde Langnau, Vertreter Planungskommission  
Roland Zaugg, Gemeinde Langnau, Vertreter Planungskommission  
Niklaus Schmid, Gemeinde Langnau, Vertreter Baukommission  
Peter Lehmann, Gemeinde Langnau, Vertreter Baukommission  
Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, Beauftragte  
Martin Lutz, BHP Raumplan AG, Beauftragte

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsgegenstand</b> .....	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage .....	5
1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen .....	7
1.3 Kommunale Planungen .....	10
1.4 Handlungsbedarf .....	12
1.5 Planungsziele .....	12
<b>2. Planungsmassnahmen</b> .....	<b>13</b>
2.1 Baureglement (Revision) .....	13
2.2 Zonenplan 1 Siedlung (Revision).....	26
2.3 Detailvermessung Zonenplan 1 Siedlung (Revision) .....	48
2.4 Landschaftsinventare .....	49
2.5 Zonenplan 3 Landschaft (Erlass).....	50
2.6 Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone (Aufhebung).....	52
2.7 Baulinienplan mit Vorschriften (Erlass).....	52
2.8 Aufhebung von Plänen.....	53
<b>3. Planerische Beurteilung</b> .....	<b>53</b>
3.1 Abstimmung auf die übergeordneten Planungen.....	53
3.2 Auswirkungen der Planung.....	54
3.3 Würdigung .....	58
<b>4. Planungsprozess</b> .....	<b>59</b>
4.1 Planungsorganisation .....	59
4.2 Planerlassverfahren.....	59
<b>Anhang</b> .....	<b>64</b>





- Vermessungsgrundlage zum Zonenplan
- Erläuterungsbericht

Verschiedene kommunale Konzepte und Richtplanungen ergänzen die Nutzungsplanung:

<i>Konzepte</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliches Entwicklungskonzept REK (Plan und Bericht mit Massnahmenblättern) vom 15. Februar 2019</li> <li>• Kommunales Landschaftskonzept gemäss Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft (LKV) vom 18. März 2002</li> </ul>
<i>Richtplanungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Richtplan Verkehr vom 28. Februar 2019</li> <li>• Richtplan Landschaft vom 13. Februar 1995</li> <li>• Richtplan Energie vom 1. März 2017</li> <li>• Richtplan Dorfkern vom 1. März 2017</li> <li>• Richtplan Kirchgasse–Viehmarkt vom 14. Februar 1994<sup>1</sup></li> <li>• Strassennetz Erschliessungsrichtplan vom 25. September 1977</li> <li>• Ilfistal Teil; Nutzungsrichtplan vom 25. September 1977</li> <li>• Bauliche Massnahmen Erschliessungsrichtplan vom 25. September 1977</li> <li>• Basis- und Detailerschliessung Erschliessungsrichtplan vom 25. September 1977</li> <li>• Ganzes Gemeindegebiet Nutzungs- und Erschliessungsrichtplan vom 25. September 1977</li> </ul>
<i>Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen</i>	<p>Langnau i.E. will sich entwickeln und gleichzeitig das Kulturland schonen, möglichst ohne dabei neue Bauzonen für Bauten und Infrastrukturanlagen auszuscheiden. Der Fokus liegt dabei auf der Siedlungsentwicklung nach innen. Ausgehend von der Potenzialstudie «Siedlungsentwicklung nach innen» wurden intensive Diskussionen über die Entwicklung von Gebieten innerhalb der Bauzone<sup>2</sup> geführt. Im Zentrum standen die Fragen: Was kann und was muss Langnau i.E. tun, um eine Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern, Spielräume zu schaffen und ungenutzte Innenentwicklungspotenziale mobilisieren zu können?</p>
<i>Planbeständigkeit</i>	<p>Im Rahmen der Erarbeitung des Richtplans Dorfkern wurde die Frage der Planbeständigkeit zusammen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) erörtert. In den Schriftwechseln vom 17. August und 15. September 2015 hat das zuständige Amt für Gemeinden und Raumordnung festgestellt, dass die Siedlungsentwicklung nach innen ein sehr wichtiges raumplanerisches Anliegen darstellt. Das AGR hat darin bestätigt, dass die Revision des kantonalen Richtplans erheblich geänderte Verhältnisse in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen begründet. Dieser Entscheid ist auch auf die Ortsplanungsinstrumente übertragbar. Dadurch kann die Ortsplanung überarbeitet werden, selbst wenn dies Gebiete oder Inhalte betrifft, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2013 geändert wurden.</p>

<sup>1</sup> Bestandteil der Überbauungsordnung Kirchgasse / Viehmarkt vom 14. Februar 1994

<sup>2</sup> Relevant sind v.a. Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)

## 1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 1.2.1 Bundesplanungen

#### Raumplanungsgesetz

*Teilrevision Raumplanungsgesetz*

Das Ziel des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 1. Mai 2014 ist der sorgsame und haushälterische Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen und die Förderung von kompakten Siedlungen, indem Dörfer und Städte insbesondere durch das Bauen im Bestand oder die Umnutzung von Brachen gezielt nach innen entwickelt werden.

#### Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

*Ortsbildschutz als wichtige Rahmenbedingung*

Der Dorfkern von Langnau i.E. ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt und mit den maximalen Erhaltungszielen ausgestattet. Die Rahmenbedingungen zum Ortsbildschutz bilden wichtige Grundlagen beim Ausloten der Handlungsspielräume für künftige Innenentwicklungen.

Gestützt auf die «Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung» sowie des Bundesgerichtsentscheides «BGE 135 II 209 Rütli/ZH» ist das Bundesinventar ISOS auch bei der Erfüllung von kommunalen Aufgaben zu berücksichtigen.

#### Gewässerschutzgesetzgebung

*Festlegung der Gewässerräume*

Die Gemeinde Langnau i.E. hat noch keine Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) festgelegt. Die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verlangt neu, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum nach bundesrechtlichen Vorgaben ausgeschieden wird. Die neuen Vorschriften sind direkt anwendbar und seit dem 1. Januar 2011 (Gewässerschutzgesetz, GSchG) bzw. seit dem 1. Juni 2011 (Gewässerschutzverordnung, GSchV) in Kraft. Der Auftrag gemäss Artikel 36a GSchG kann im Kanton Bern seit dem 1. Januar 2015 vollzogen werden. Für die Festlegung der Gewässerräume sind wie bisher die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes grundeigentümergebunden in Zonenplan und Baureglement umzusetzen. Die Festlegung der Gewässerräume in der Gemeinde Langnau i.E. wird in einem separaten Planerlassverfahren durchgeführt.

### 1.2.2 Kanton Bern

#### Kantonaler Richtplan

*Absichten und Inhalte*

Kantone und Gemeinden erhalten mit dem teilrevidierten RPG den Auftrag, die Siedlung zu konzentrieren und die Zersiedelung zu vermeiden, die Kräfte auf Gebiete zu konzentrieren, die wirtschaftlichen Erfolg versprechen sowie den ländlichen Raum zu stärken und den kantonalen Richtplan in Abstimmung mit den Regionen effizient zu bewirtschaften. Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist daher eines der zentralen Themen des genehmigten kantonalen Richtplans<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Vom Bundesrat am 4. Mai 2016 genehmigt.

Auf die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Langnau i.E. haben primär folgende Strategien und Massnahmen<sup>4</sup> des kantonalen Richtplans direkt oder indirekt Einfluss:

#### Strategien

- Den Boden haushälterisch nutzen und die Siedlungsentwicklung konzentrieren (Massnahmenblätter A\_01, A\_02, A\_05, A\_06, A\_07)
- Verkehrs- und Siedlungsentwicklung aufeinander abstimmen (Massnahmenblätter B\_09, B\_12)
- Voraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen schaffen (Massnahmenblätter C\_01, C\_02, C\_07, C\_08)
- Wohn- und Arbeitsstandorte differenziert aufwerten und gestalten (Massnahmenblätter D\_03, D\_09)
- Technische Risiken in der Ortsplanung berücksichtigen (Massnahmenblatt D\_04)
- Natur und Landschaft schonen und entwickeln (Massnahmenblätter E\_05, E\_08, E\_09, E\_10)
- Funktionale Räume und regionale Stärken fördern

#### Baugesetzgebung

##### Teilrevision der Baugesetzgebung

Seit dem 1. April 2017 ist die teilrevidierte bernische Baugesetzgebung in Kraft. Mit den neuen Bestimmungen werden unter anderem die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht. Die Erhöhung hat zum Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und insbesondere die Fruchtfolgeflächen in ihrem Bestand zu schützen. Weiter müssen Massnahmen zum Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen (Mehrwertabschöpfung) und Massnahmen zur Baulandmobilisierung festgelegt werden.

#### Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

##### Beitritt IVHB, BMBV

Am 1. August 2011 hat der Regierungsrat des Kantons Bern die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft gesetzt. Die Umsetzung der IVHB wird mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) geregelt. Gemäss Art. 34 Abs. 1 BMBV sind die Gemeinden verpflichtet, ihre baurechtliche Grundordnung bis am 31. Dezember 2023 an die neuen Messweisen und die verwendeten Begriffe und Definitionen anpassen.

#### Arbeitszonenbewirtschaftung

##### Voraussetzungen für Einzonung von Arbeitszonen

Einzonungen von Arbeitszonen setzen gemäss Art. 30a Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV) eine Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) voraus. Damit soll die Nutzung der Arbeitszonen im Sinne der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung aus einer übergeordneten, regionalen Sicht laufend optimiert werden. Ziel ist es, vorhandene Arbeitszonen im Kanton Bern besser zu nutzen, bevor neue Arbeitszonen eingezont werden.

##### Merkblatt AZB

Die kantonalbernische Arbeitszonenbewirtschaftung wurde im Dezember 2016 eingeführt und betrifft alle Einzonungen von Arbeitszonen. Im Merkblatt AZB werden Grundsätze, Hilfsmittel und das Vorgehen bei Einzonungen von Arbeitszonen beschrieben.

<sup>4</sup> Die Auflistung der Strategien und Massnahmen ist nicht abschliessend.



<i>Ziele</i>	<p><b>Kantonales Vernetzungsprojekt nach DZV</b></p> <p>Der Kanton Bern verfügt seit dem 1. Januar 2017 ein kantonales Vernetzungsprojekt nach Direktzahlungsverordnung (DZV)<sup>5</sup> aufgeteilt in 11 Projektperimeter. Das kantonale Vernetzungsprojekt löst dabei die (über-)kommunalen Teil-Richtpläne ökologische Vernetzung ab und hat zum Ziel die Biodiversität zu erhalten und zu fördern.</p>
<i>Projektperimeter und Landschaftseinheiten</i>	<p>Die Gemeinde Langnau i.E. liegt im Projektperimeter «Emmental» und tangiert dabei folgende Landschaftseinheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10.02 Talboden Emme zwischen Burgdorf und Langnau</li> <li>• 15.02 Nördliches Napfvorland</li> <li>• 15.03 Südliches Napfvorland</li> </ul>

### 1.2.3 Region Emmental

<i>Absichten und Inhalte</i>	<p><b>Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept</b></p> <p>Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept legt für die Region Emmental die Stossrichtungen für die zukünftige regionale Entwicklung fest. Das RGSK Emmental 2. Generation (RGSK II)<sup>6</sup> erhält den Charakter eines Richtplans, ist also für die Behörden von Gemeinde, Region und Kanton verbindlich. Es koordiniert die Planungen der Gemeinden, ohne jedoch die Gemeindeautonomie bei der Nutzungsplanung einzuschränken. Für die Ortsplanungsrevision wurden nachfolgende regionale Massnahmen berücksichtigt (vgl. Ausschnitt RGSK II im Anhang 1):</p>
<i>Massnahmen</i>	<p><b>S1 – Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S1-23 Mooseggstrasse</li> <li>• S1-24 Hübeli</li> <li>• S1-25 Stämpfli-Areal</li> <li>• S1-26 Bhf-Süd / Ilfigärtnerei</li> <li>• S1-27 Bädligässli</li> <li>• S1-28 Kniematte Nord</li> </ul> <p><b>S3 – Vorranggebiete Siedlungserweiterung Wohnen und Arbeiten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S3-19 Gibelmoos (Wohnen)</li> <li>• S3-20 Länggelöchli (Wohnen)</li> <li>• S3-21 Leen (Wohnen)</li> <li>• S3-29 Hüselmatte (Arbeiten)</li> </ul> <p><b>S4 – Regionale Zentren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Langnau gilt als Zentrum 3. Stufe (regionale Zentren von kantonaler Bedeutung gemäss kantonalem Richtplan)</li> </ul> <p><b>L1 – Landschaftsschutz und Siedlungsbegrenzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionale Landschaftsschutzgebiete</li> <li>• Offenhaltung Landschaft</li> <li>• Siedlungsbegrenzung</li> </ul>

<sup>5</sup> Vom Bundesamt für Landwirtschaft BLW am 15. Dezember 2016 genehmigt.

<sup>6</sup> Vom Kanton am 31. März 2017 genehmigt.

### Regionaler Teilrichtplan Landschaft

#### Absichten und Inhalte

Der Teilrichtplan Landschaft Emmental<sup>7</sup> soll in den Bereichen Landschaftsschutz und Landschaftsentwicklung die regional wichtigen Inhalte zur Ergänzung des RGSK Emmental 2. Generation liefern und die Gemeinden bei der Erarbeitung der Ortsplanungen unterstützen. Die Landschaftsrichtplanung ist als koordinierendes Instrument zu verstehen. Inhaltliche Schwerpunkte sind die Themen Landschaftsästhetik und Landschaftsschutz.

Die Inhalte aus dem regionalen Teilrichtplan Landschaft wurden für die Ortsplanungsrevision berücksichtigt. Ein Ausschnitt aus dem Teilrichtplan Landschaft Emmental ist im Anhang 2 zu finden. Folgende Aspekte bzw. Massnahmen betreffen die Gemeinde Langnau i.E.:

#### Massnahmen

##### Schutz von Landschaftselementen

- M3a – Landschaften Täler
- M5a – Landschaften im Napfvorland
- M7a – Landschaft im Streusiedlungsgebiet
- M7b – Offenhaltung Landschaft
- M7c – Regionale Landschaftsschutzgebiete und BLN-Objekte
- M9 – Erhalten und Nutzen der historischen Verkehrswege

##### Schutz, Aufwerten und Neuschaffen von Landschaftselementen

- M3b – Landschaftselemente Täler
- M5b – Landschaftselemente im Napfvorland

##### Siedlungsgebiete und Bauen

- M8a – Pflichtenheft für Ortsplaner
- M8b – Bauen im Streusiedlungsgebiet
- M8c – Schützenswertes Ortsbild nach ISOS (nat. Bedeutung)

##### Erholung, Landschaftsbild und Wertschöpfung

- M10 – Aussichtspunkte und Aussichtslagen
- M14 – Inwertsetzung Landschaft

##### Regionale Vernetzungsachsen und Artenschutz

- M12a – Raumsicherung und Aufwertung der Fliessgewässer
- M12b – Wildwechsel sicherstellen
- M13 – Artenschutzmassnahmen

## 1.3 Kommunale Planungen

### 1.3.1 Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

#### Absichten und Inhalte

Die Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)<sup>8</sup> von 2016 lokalisiert, charakterisiert und quantifiziert die Innenentwicklungspotenziale der geltenden Bauzone des Dorfes Langnau (inkl. Bärau, ohne Umland). Der Fokus ist auf eine ortsverträgliche Siedlungsentwicklung nach innen in den

<sup>7</sup> Von der Regionalversammlung am 12.11.2015 beschlossen und durch den Kanton Bern im Dezember 2015 genehmigt.

<sup>8</sup> Vom Gemeinderat am 19. Dezember 2016 beschlossen.

bestehenden Bauzonen (v.a. in Wohn-, Misch- und Kernzonen WMK) gerichtet. Weiter nimmt die Studie für Langnau i.E. eine Abschätzung vor, in welcher Grössenordnung die verträglichen Innenentwicklungspotenziale insgesamt liegen können.

#### *Nutzungsstrategien*

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Langnau i.E. wurde dabei in Teilgebiete aufgeteilt und unter Berücksichtigung der Nutzungsreserven und -potenziale einer der folgenden vier Strategien zugeordnet:

- Strategie A «Bauen im Bestand»
- Strategie B «Erneuern»
- Strategie C «Verdichten»
- Strategie D «Umstrukturieren»

Die Teilgebiete mit ihren Nutzungsstrategien wurden in das räumliche Entwicklungskonzept REK überführt.

#### *Wichtige kommunale Grundlage*

Die Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen bildet eine wichtige Grundlage für die beabsichtigte Anpassung der Ortsplanungsrevision an die übergeordneten Rahmenbedingungen und die Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen. Zudem soll die Potenzialstudie später auch für Baubewilligungen beigezogen werden können, sodass Baugesuche anhand der quartierspezifischen Nutzungsstrategien und Analyseinhalten auf ihre Ortsbildverträglichkeit überprüft werden können.

### **1.3.2 Räumliches Entwicklungskonzept REK**

#### *Kommunale Entwicklungsstrategie*

Am 11. Juni 2018 hat der Gemeinderat das Räumliche Entwicklungskonzept REK der Gemeinde Langnau i.E. als behördenverbindlichen kommunalen Richtplan beschlossen.<sup>9</sup> Mit dem überarbeiteten REK wird die Ausrichtung der Ortsentwicklung aus einer gesamtheitlichen konzeptionellen Sicht thematisiert. Es bildet eine konsolidierte Grundlage für die vorliegende Ortsplanungsrevision.

### **1.3.3 Kommunales Landschaftskonzept LKV**

#### *Absichten und Inhalte*

Die Gemeinde Langnau i.E. verfügt über das gesamte Hoheitsgebiet über ein kommunales Landschaftskonzept<sup>10</sup> gemäss Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft (LKV). Das kommunale Landschaftskonzept zielt darauf ab, die Lebensräume zu erhalten und zu vernetzen. Es bezeichnet dafür Ausgleichsflächen und hinweisend werden Lebensräume und Schutzgebiete dargestellt. Die Inhalte des kommunalen Landschaftskonzepts LKV wurden bei der Revision der Ortsplanung in die Landschaftsinventare und in den Zonenplan 3 Landschaft integriert.

<sup>9</sup> Vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15.02.2019 genehmigt.

<sup>10</sup> Vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 18.03.2002 genehmigt.

*Koordination und Abstimmung*

### 1.3.4 Kommunale Richtplanungen

Die Kenntnisse über bestehende und laufende Planungen oder Entwicklungsabsichten sind, soweit dies als sinnvoll erachtet wurde, in die Revision der Ortsplanung eingeflossen.

Folgende kommunale Richtplanungen wurden dabei berücksichtigt:

- Richtplan Landschaft vom 13. Februar 1995
- Richtplan Verkehr, vom 28. Februar 2019
- Richtplan Energie vom 1. März 2017
- Richtplan Dorfkern vom 1. März 2017, insbesondere Kapitel 5.2 Umsetzung in die Planungsinstrumente der Grundordnung

*Handlungsbedarf aufgrund übergeordneter Rahmenbedingungen*

## 1.4 Handlungsbedarf

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der Weichenstellungen auf übergeordneter Ebene (RPG, Richtplan 2030, Baugesetzgebung), die planungsrechtlichen Bestimmungen darauf abzielen, die Siedlung zu konzentrieren und die Zersiedelung zu vermeiden sowie die Kräfte auf Gebiete zu bündeln, die wirtschaftlichen Erfolg versprechen. Zum anderen wurden verschiedene technische Erlasse in Kraft gesetzt, welche einen Handlungsbedarf verursachen. Die Gemeinde Langnau i.E. verfügt bereits über verschiedene Planungsinstrumente auf der Ebene der konzeptionellen Planung sowie auf Stufe der Richt- und Nutzungsplanung. Es wird primär darum gehen, die Nutzungsplanung den neuen Rahmenbedingungen anzupassen. Der Gemeinderat Langnau i.E. hat sich daher dazu entschieden, die Ortsplanung zu revidieren.

## 1.5 Planungsziele

Mit der Revision der Ortsplanung geht es in erster Linie darum, bestehende Planungsinstrumente der Nutzungsplanung den geänderten Rahmenbedingungen anzupassen, nicht mehr benötigte Planungsinstrumente aufzuheben und zwingend verlangte Planungsinstrumente neu einzuführen.

Die konkreten Ziele der Ortsplanungsrevision bestehen darin,

- laufende kommunale (Richt-)Planungen mit der Ortsplanungsrevision abzugleichen,
- ausgewählte Inhalte des kommunalen Richtplans Landschaft in die baurechtliche Grundordnung zu überführen,
- ausgewählte Inhalte des kommunalen Richtplans Dorfkern in die baurechtliche Grundordnung zu überführen,
- ein Landschaftsinventar für das gesamte Gemeindegebiet einzuführen,
- die grundeigentümergebundene Landschaftsplanung für das gesamte Gemeindegebiet einzuführen,
- ausgewählte, schützenswerte Inhalte des Landschaftsinventars in die baurechtliche Grundordnung zu überführen,
- das Baureglement umfassend zu aktualisieren,
- den Zonenplan 1 Siedlung umfassend zu aktualisieren und
- nicht mehr benötigte Planungsinstrumente aufzuheben.

## 2. Planungsmassnahmen

### 2.1 Baureglement (Revision)

#### 2.1.1 Systematik

*Musterbaureglement  
als Basis*

Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Langnau i.E. bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 Siedlung, 2 Naturgefahren und 3 Landschaft, der Detailvermessung zum Zonenplan 1 Siedlung sowie den Gewässer- raumplänen I bis VI die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Das neue BR wurde auf Basis des kantonalen Musterbaureglements (Stand: 1. April 2017) überarbeitet und weist dessen Aufbau und Systematik auf. Auf Wiederholungen von übergeordnetem Recht wird im Unterschied zum bisherigen Reglement soweit als möglich verzichtet. Das Baureglement regelt nur noch, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Dadurch können Redundanzen vermieden und die normativen Inhalte auf das Wesentliche reduziert werden. Das neue Baureglement unterscheidet zwischen den grundeigentümergebundenen Vorschriften (normative Inhalte) und der Hinweisspalte.

*Normativer Inhalt*

Die erste Spalte des neuen Baureglements beinhaltet sämtliche, grundeigentümergebundenen Festlegungen. Die entsprechenden Artikel werden neu in folgende Kapitel unterteilt:

1. Geltungsbereich
2. Nutzungszonen
3. Besondere baurechtliche Ordnungen
4. Qualität des Bauens und Nutzens
5. Bau- und Nutzungsbeschränkungen
6. Straf- und Schlussbestimmungen

Anhang und Beilage

*Hinweise*

Die Hinweise in der rechten Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u. a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich und können von der Gemeinde als Kommentar auf die Praxis jederzeit überarbeitet werden. Aus den Hinweisen können keine Rechte und Pflichten abgeleitet werden.

### 2.1.2 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

*Begriffe und Messweisen, Baumasse*

Die Gemeinde Langnau i.E. hat die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in ihrer baurechtlichen Grundordnung noch nicht umgesetzt. Die BMBV definiert für den Kanton Bern die notwendigen Begriffsbestimmungen und regelt einheitlich die Messweisen von Gebäude-dimensionen und Abständen. Die entsprechenden baupolizeilichen Masse werden in der BMBV jedoch nicht definiert und müssen von der Gemeinde in ihrem Baureglement festgelegt werden.

*Umsetzung im Baureglement*

Die wesentlichen, mit der BMBV eingeführten Änderungen betreffen das massgebende Terrain, die Gebäude und Gebäudeteile, die Höhen und Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie die Nutzungsziffern. Die altrechtlich angewandten Begriffe und Messweisen (bspw. gewachsenes Terrain, Nebenbaute, Gebäudehöhe oder Ausnützungsziffer in den Zonen mit Planungspflicht) wurden mit den neuen Bestimmungen der BMBV verglichen, adaptiert und die dazugehörigen baupolizeilichen Masse umgerechnet und neu festgelegt.

#### Neue Begriffe

Die zentralen neuen Begriffe und Messweisen, welche aufgrund der BMBV ins Baureglement integriert wurden, sind nachfolgend kurz beschrieben.

*Massgebendes Terrain*

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (vgl. Art. 1 BMBV).

*Gebäude*

Mit der Harmonisierung werden die Gebäudearten in Gebäude, Anbauten, Kleinbauten (ehemals Nebenbauten), unterirdische Bauten und Unterverbaubauten unterteilt (vgl. Art. 2 bis 6 BMBV). Die altrechtliche Unterscheidung zwischen bewohnten und unbewohnten An- und Nebenbauten entfällt, da An- und Kleinbauten gemäss BMBV immer unbewohnt sind.

*Gebäudeteile*

Die wesentlichen Gebäudeteile wie Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie sowie die vor- und rückspringenden Gebäudeteile sind in Art. 7 bis 11 BMBV definiert.

*Höhen und Längen*

Die bisherige Gebäudehöhe wird neu mit Fassadenhöhe traufseitig ( $F_h$ ) definiert (vgl. Art. 15 BMBV). Die Gebäudelänge und -breite bleiben unverändert, jedoch wird die Messweise im Zusammenspiel mit der BMBV und dem Baureglement (vgl. Kap. A1.2) neu abschliessend definiert.

*Geschosse*

Die Geschosse werden in Voll-, Unter-, Dach-, und Attikageschosse unterteilt (Art. 18 bis 21 BMBV).

*Abstände und Abstandsbereiche*

Die Messweisen der Grenz- und Gebäudeabstände, Baulinien und Baubereiche werden neu abschliessend durch die BMBV definiert (vgl. Art. 22 bis 25 BMBV).

*Nutzungsziffern*

Die Gemeinde Langnau i.E. hat bislang die altrechtliche Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer angewandt. Die Ausnützungsziffer kann mit der BMBV nicht mehr angewendet werden und wird mit der Geschossflächenzif-

fer ersetzt (vgl. Art. 28 BMBV). Die Überbauungsziffer wird neu abschliessend durch die BMBV definiert (vgl. Art. 30 BMBV).

### 2.1.3 Änderungen Baureglement

Die Umsetzung der BMBV und des kantonalen Musterbaureglements sowie die Revision der Ortsplanung führen zu folgenden Änderungen des Baureglements.

#### Art der Nutzung

Art. 4 BR

Unter den Bauzonen werden neben den bestehenden Wohn-, Misch- und Arbeitszonen neu auch Kernzonen eingeführt und dazugehörige Nutzungsarten definiert. Die Einführung von Kernzonen ergibt sich aus der nutzungsplanerischen Neuordnung des Dorfkerns (vgl. Kapitel 5.2.2 Richtplan Dorfkern). Zur besseren Unterteilung der Wohn- und Mischzonen sowie differenzierten Nutzung der Arbeitszonen bzw. aufgrund der unterschiedlichen baupolizeilichen Masse gemäss Art. 5 BR werden weiter Abkürzungen eingeführt. Die Fussnote 2) erlaubt es innerhalb von Mischzonen, welche mit einem Geschäftsgebiet überlagert sind (vgl. Art. 49 BR und Zonenplan 1 Siedlung), von der Geschossflächenbeschränkung abzusehen. Die Fussnote 3) beabsichtigt den Dorfkern gemäss Richtplan Dorfkern zu stärken und die Gewerbenutzung im ersten Vollgeschoss bzw. im Erdgeschoss beizubehalten. Die schleichende Umnutzung des Erdgeschosses in Wohnnutzungen soll damit angemessen entgegengewirkt werden.

#### Mass der Nutzung

Art. 5 Abs. 1 BR

Die baupolizeilichen Masse werden neu in Art. 5 BR geregelt. Die bisherigen kleinen und grossen Grenzabstände und die Gebäudelängen wurden unverändert übernommen.

- Fassadehöhe  
traufseitig

Die maximalen Höhen der Bauten wurden im bisherigen Baureglement über die Gebäudehöhe geregelt. Der Begriff und die damit verbundene Messweise sind gemäss BMBV nicht mehr zulässig. Neu werden die maximalen Höhen der Bauten mittels der traufseitigen Fassadenhöhe (Fh tr) in Kombination mit der maximalen Dachneigung geregelt (vgl. Art. 5. Abs. 3 Bst. e BR). Für die traufseitige Fassadenhöhe wurde auf die altrechtliche Gebäudehöhe zurückgegriffen und diese um 0.5 bis 1.5 m erhöht. Dieser Zuschlag wurde aufgrund der unterschiedlichen Messweise im Vergleich zur altrechtlichen Gebäudehöhe gewährt.

- Vollgeschoss

Neu wird eine minimale Vollgeschosszahl vorgeschrieben, sofern Neubauten oder Ersatzneubauten erstellt werden. Dies gilt für Hauptgebäude ohne An- und Kleinbauten. Damit wird der haushälterische Umgang mit dem Boden sichergestellt und eine Unternutzung der Bauzonen entgegengewirkt. Weiter wird somit gewährleistet, dass bei Ein- und Umzonungen von Kulturland im Sinn der Baugesetzgebung die vom Kanton minimal geforderte Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.7 eingehalten werden kann.

- Wohnzone W4

Um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern wird eine neue viergeschossige Wohnzone (W4) eingeführt und dazugehörige baupolizeiliche Masse festgelegt.

- *Mischzone M4* Im Rahmen der Mitwirkung wurde durch die Planungsbehörde geprüft, ob auf die Mitwirkungseingabe Fi1 mit einer Zone mit Planungspflicht ZPP oder mit einer viergeschossigen Mischzone M4 eingegangen werden soll. Die Abklärungen haben ergeben, dass die vorgesehene Nutzungsart diejenige der Mischzone entspricht und lediglich die Baumasse angepasst werden müssen. Aus diesem Grund wurde eine neue viergeschossige Mischzone M4 eingeführt und dazugehörige baupolizeiliche Masse festgelegt (vgl. auch Mitwirkungsbericht, Eingaben Fi1, Seite 18).
- *Kernzonen K1 und K2* Die Einführung von Kernzonen ergibt sich aus der nutzungsplanerischen Neuordnung des Dorfkerns (vgl. Kapitel 5.2.2 Richtplan Dorfkern). Die dazugehörigen baupolizeilichen Mass der Kernzonen K1 und K2 sowie die dazugehörigen Fussnoten 3) und 5) wurden von der aufzuhebenden Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone abgeleitet (vgl. Kapitel 2.6). Die Fussnote 4) gewährleistet den Grenzabstand gegenüber angrenzenden Bauzonen, welche keine «annähernd geschlossene Bauweise» aufweisen. Dies sind bspw. an die Kernzone K2 angrenzende Wohnzonen, Mischzonen, die Kernzone K1 und Zonen für öffentliche Nutzungen. Gegenüber der Hangschutzzone H1 ist kein Abstand vorgeschrieben. Die Bestimmungen der Kernzonen sind in jedem Fall zusammen mit dem Baulinienplan anzuwenden.
- *Arbeitszonen* Für die bessere und höhere Ausnützung der Arbeitszonen werden die traufseitigen Fassadenhöhen und die Überbauungsziffer angepasst. Zudem besteht seitens der Gemeinde Langnau die Absicht, das Gebiet Schärtschachen für Arbeitsnutzungen (neu Arbeitszone 4) zu stärken.
- *Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal* Für nicht bahnbetriebsnotwendige Bauten gemäss Art. 9. Abs. 2 BR werden Baumasse festgelegt, welche sich an die der Kernzone orientieren.

#### **Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung**

- Art. 5 Abs. 2 BR* Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden müssen für neu eingezonte Flächen eine minimale Nutzungsziffer im Baureglement festgelegt werden. Die minimale Nutzungsziffer bzw. die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) richtet sich bei der Beanspruchung von Kulturland nach Art. 11c BauV (GFZo 0.7) und bei der Beanspruchung von Nicht-Kulturland nach dem Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans (GFZo 0.6). Auf der Parzelle Nr. 165 gilt die minimale GFZo lediglich für die neue Wohnzone W3 auf Höhe Bäreggstrasse Haus-Nr. 820 mit bedingter Einzonung (vgl. Ein- / Auszonung E6). Für die Parzelle Nr. 2874 gilt die minimale GFZo lediglich für die Teil-Parzellenfläche, welche der Mischzone M4 zugewiesen ist (vgl. Aufzonung A9).

#### **Weitere Baumasse**

- Art. 5 Abs. 3 BR* Art. 5 Abs. 3 BR regelt weitere Baumasse für An- und Kleinbauten, kleinere Gebäude (gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten, offene Schwimmbecken / Schwimmhallen), Unterniveaubauten, unterirdische Bauten, Dachneigung und Firstrichtung, vorspringende Gebäudeteile, unbedeutend rückspringende Gebäudeteile, Dachvorsprünge, gestalterische Vorsprünge, Gebäudestaffelungen, Untergeschosse, Dachgeschosse und Attikageschosse. Die spezifische Dachform und die für Langnau spezifische Dachneigung wurden an mehreren Sitzungen der Arbeitsgruppe ausführlich



diskutiert. Ortstypisch sind teils steile Satteldächer und geknickte (Krüppel-) Walmdächer. Aus diesem Grund werden relativ steile Dachneigungen für die Hauptdachfläche und spezifische Masse bei Pultdächern und Satteldächer mit Dachbruch festgelegt.

Art. 5 Abs. 4–8 BR

Die Absätze 4 und 5 von Art. 5 BR regeln neu die Gestaltungsfreiheit und die Grenzabstände gegenüber Landwirtschaftszonen. Die Absätze 6 bis 8 von Art. 5 BR, welche Bestimmungen zu Abgrabungen, Quergiebel, Bauten am Hang etc. aufweisen, wurden aus dem alten Baureglement überführt und an die BMBV angepasst.



Abb. 2 Ortstypische Dachformen entlang der Dorfstrasse 4–16  
(Quelle: SwissImage, Powered by OSTAG)

### Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 6 BR

Die bestehenden Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) sowie deren Bestimmungen gemäss altrechtlichem BR wurden übernommen, mit fehlenden Zweckbestimmungen ergänzt und die baupolizeilichen Begriffe und Masse sofern nötig an die BMBV angepasst. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die ZÖN Nr. 10 Reithalle und die ZÖN Nr. 13 Post durch Regelbauzonen abgelöst. Die ZÖN Nr. 21 Heimstätte Bärau West wird in einem separaten Planerlassverfahren durch die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. VIII Bärapark abgelöst. Die ZÖN wurden aufgrund der genannten Streichungen im Baureglement und Zonenplan neu durchnummeriert. Der bestehende Masterplan «dahlia Lenggen» vom 20. August 2010 ist aufgrund der realisierten Neubebauung bereits überholt und wird nun nicht mehr im Baureglement aufgeführt. Dafür werden die Höhen mit maximalen Höhenkoten in Meter über Meer sowie mit maximalen traufseitigen Fassadenhöhen pro Sektor definiert. Die Parzelle Nr. 328 der ZÖN 7 und die Parzelle Nr. 56 der ZÖN 15 (ehem. 17) sind von der vorliegenden Ortsplanungsrevision ausgenommen (Es gilt weiterhin die baurechtliche Grundordnung vom 5. Juli 2013).

### Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 7 BR

Die bestehende Zone für Sport- und Freizeitanlagen «Moos» (ZSF) sowie deren Bestimmungen zu den Bereichen a und b gemäss altrechtlichem BR wurden übernommen, neu in ZSF 1 «Hallen- und Freibad Moos» und ZSF 2 «Sportplätze Moos» aufgeteilt und die baupolizeilichen Begriffe und Masse sofern nötig an die BMBV angepasst. Das bestehende Gebäude des Hallenbades hat bereits eine Länge von ca. 55 Metern. Die Gebäudelänge wurde daher unter Berücksichtigung weiterer Sanierungen oder Erweiterungsbauten auf 70 Meter erhöht. Die heute innerhalb des Siedlungsgebiets bewirtschafteten Familiengärten bzw. die Parzelle Nr. 2396 (bisher übriges Gemeindegebiet bzw. gemäss ÖREB-Kataster angrenzende Bauzonen) wird neu der ZSF 3 «Familiengärten» zugewiesen und im Baureglement werden dazugehörige Bestimmungen festgelegt. Für die von Wassergefahren betroffenen Bereichen werden Baubeschränkungen im BR erlassen.

### Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 8–10 BR

Die ehemaligen Bestimmungen zur Grünzone Ilfis (GR) wurden gemäss altrechtlichem BR übernommen, teils präzisiert und an das übergeordnete Recht angepasst. Neu werden unter Nutzungszonen im Baugebiet die Zone für Strassenanlagen (ZSA) sowie die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB) aufgenommen. Die Bestimmungen der ZSA ergeben sich aus dem übergeordneten Strassenrecht. Die ZSA wird neu aufgrund des Katasters über die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) eingeführt. Auch die Bestimmungen der ZBB ergeben sich weitgehend aus dem übergeordneten Eisenbahnrecht. Die ZBB wird eingeführt, um auf dem Bahnareal eine verbesserte zonenrechtliche Sicherheit zu erlangen.

### Nutzungszonen Nichtbaugebiet

Art. 11 BR

Die ehemaligen Bestimmungen zur Hangschutzzone (HS) wurden gemäss altrechtlichem BR übernommen, teils präzisiert und an das übergeordnete Recht angepasst. Zur besseren Unterscheidung und Präzisierung der Nutzung der Hangschutzzonen im Siedlungsgebiet bzw. im Landwirtschaftsgebiet, werden die Hangschutzzonen unterteilt.

Art. 12 und 13 BR

Die Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone (LWZ) wurden gemäss Formulierung des Musterbaureglements übernommen. Die Bestimmungen ergeben sich abschliessend aus dem übergeordneten Recht, daher werden baupolizeiliche Masse und Bestimmungen zur Anordnung aufgehoben. Die ehemaligen Zonenbestimmungen zur Weilerzone Gohl (WEZ) stimmen mit den Formulierungen des Musterbaureglements überein und wurden übernommen.

### Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 14–28 BR

Die bisherigen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Nr. I bis III, VI und VII wurden neu unter Kapitel 3.1 einzelnen Artikeln zugeordnet. Die bisherigen Bestimmungen dieser ZPPs wurden übernommen und an die BMBV angepasst. Analog zu den Änderungen der baupolizeilichen Masse in Art. 5 BR wurden die bisherigen Gebäudehöhen durch die Fassadenhöhe traufseitig ersetzt. Weiter wurde die altrechtliche Ausnutzungsziffer (AZ) durch die oberirdische

Geschossflächenziffer (GFZo)<sup>11</sup> ersetzt und entsprechend umgerechnet. Für die Umrechnung der AZ zur GFZo wurde der Faktor 1.1 verwendet, weil bei den Geschossflächen neu auch die Nebennutzflächen, Verkehrsflächen und Funktionsflächen angerechnet werden.

Für die neuen ZPPs Nr. X, XI und XIV laufen separate Planerlassverfahren. Sie werden in der Ortsplanungsrevision als Platzhalter mitgeführt und bei Erlangen der Rechtskraft in die vorliegende Nutzungsplanung überführt. Die Planerlassverfahren der ZPPs Nr. VIII (Genehmigt am 13.12.2019) und IX (Genehmigt am 19.08.2021) sind abgeschlossen und rechtskräftig. Sie werden daher im Rahmen dieser Nutzungsplanung im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen (vgl. Art. 122 Abs. 6 BauV) zusammengeführt. Die Beschlussfassungskompetenz liegt beim Gemeinderat und der Beschluss wird noch öffentlich bekannt gemacht (vgl. Art. 122 Abs. 8 BauV).

Die neuen ZPPs Nr. IV, XII und XIII ergeben sich aus der nutzungsplanerischen Neuordnung des Dorfkerns (vgl. Kapitel 5.2.2 Richtplan Dorfkern). Die neue ZPP Nr. V Hang Stiftung LebensART ergibt sich aus der Zonenplanänderung «Vorschriften ZPP V + Zonenplan vom 15. Januar 2014 und löst diese ab. Bauliche Entwicklungen in den ZPPs Nr. III, IV, XII und XIII können das Ortsbild / den Dorfkern empfindlich stören. Die ZPPs liegen zudem in kantonale Baugruppen und sind im ISOS mit höchstem Erhaltungsziel ausgestattet. Aus diesen Gründen ist auf Stufe Überbauungsordnung ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen, damit die Schutzziele gemäss ISOS berücksichtigt werden können.

#### **Bestehende besondere baurechtliche Ordnung**

Art. 29 BR

Unter Artikel 29 BR werden alle rechtskräftigen baurechtlichen Ordnungen, welche neben dem Zonenplan und Baureglement gelten, aufgelistet. Dabei handelt es sich um Überbauungsordnungen, altrechtliche Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften oder Detailerschliessungspläne. Die tabellarische Liste der besonderen baurechtlichen Ordnungen der Gemeinde wurde überprüft und nachgeführt.

Die Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG werden grundsätzlich nachgelagert zur Ortsplanungsrevision überprüft. Verbindlich sind die in den jeweiligen Überbauungsordnungen festgelegten Bestimmungen inkl. allfälliger Richtpläne (vgl. bspw. UeO c «Kirchgasse / Viehmarkt»).

#### **Bau- und Aussenraumgestaltung**

Art. 30–38 BR

Die Artikel 30 bis 38 BR enthalten Bestimmungen zur Bau- und Aussenraumgestaltung. Neu werden Bestimmungen zur Bauweise bzw. Stellung der Bauten (Art. 31 BR), zur Fassadengestaltung (Art. 32) und zum Gestaltungsspielraum (Art. 38) festgelegt. Die bestehenden Artikel zu den Gestaltungsgrundsätzen, zur Dachgestaltung, zur Aussenraumgestaltung, zu den Abstellplätzen für Fahrzeuge und zu den Reklamen bzw. der Plakatierung (vgl. Art. 30, 33–36 BR) wurden grundsätzlich aus dem bestehenden Baureglement übernommen, falls nötig präzisiert, an die Formulierung gemäss Musterbaureglement und an die übergeordneten Rahmenbedingungen ange-

---

<sup>11</sup> Definition Geschossflächenziffer oberirdisch siehe Anhang 1.4, Art. A10 BR

passt. Stein- und Schottergärten werden neu auf 10 m<sup>2</sup> beschränkt und für grössere Flächen muss ein ökologischer Nutzen nachgewiesen werden. Die ehemaligen Bestimmungen zum Lärmschutz Parzelle Nr. 495 (ehem. Art. 17 aBR) können nicht mehr angewendet werden und werden daher aus dem Baureglement gestrichen. Weiter wurde die Parzelle Nr. 495 mittlerweile abparzelliert und überbaut. Die Lärmsituation ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für allfällige Erweiterungen oder Umbauten neu zu beurteilen.

Art. 33 Abs. 4–6 BR

Die Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster sowie Firstoblichter wurden an mehreren Sitzungen der Arbeitsgruppe ausführlich diskutiert und untersucht. Vorherrschend sind Dachaufbauten in der ersten Nutzungsebene. Sofern sie in der zweiten Nutzungsebene vorhanden sind, sind die Dachaufbauten, aber auch Dachflächenfenster in Form und Gestaltung der ersten Nutzungsebene deutlich untergeordnet. Aus diesem Grund werden sehr spezifische Masse für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Firstoblichter festgelegt.



Bäraustrasse 60, 1917, erhaltenswertes K-Objekt



Dorfstrasse 21, Amtshaus, 1956, erhaltenswert, K-Objekt

Abb. 3 Beispielhafte ortstypisch gestaltete Dachaufbauten

Art. 37 BR

Die bestehenden Bestimmungen zu den Antennen (Art. 37 Abs. 4 BR) werden entsprechend der Mitwirkungseingabe bzw. unter Berücksichtigung des Verwaltungsgerichtentscheids vom 7. Januar 2016 sowie der Einsprache angepasst. Das Kaskadenmodell wird beibehalten und die Gebiete erster Priorität um die ZöN Nr. 3, 10 (ehem. 11) und 11 (ehem. 12) sowie der ZBB erweitert.

### Qualitätssicherung

*Art. 39 BR* Der bestehende Artikel zur Fachberatung wurde umfassend und in Anlehnung an die Formulierung des Musterbaureglements revidiert. Der neue Art. 39 BR zur Fachberatung wurde an mehreren Sitzungen der Arbeitsgruppe ausführlich diskutiert. Die Kompetenz für die Einberufung der Fachberatung liegt auf Antrag der Bauverwaltung beim zuständigen Kommissionspräsidium (Bau- und/oder Planungskommission). Die Fachberatung berät die Planungs- und Baubewilligungsbehörde in Gestaltungsfragen bei Planungsgeschäften und Baugesuchen, die für das Landschafts- und Ortsbild von Bedeutung sind oder besondere baurechtliche und gestalterische Fragen betreffen. Unter bestimmten Voraussetzungen können damit Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften bewilligt werden, wenn dies von der Fachberatung beantragt wird und zeigt, dass damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann. Der Wunsch nach einer subjektiv besseren oder wirtschaftlich interessanteren Lösung berechtigt jedoch nicht zum Abweichen von den Gestaltungsvorschriften oder den baupolizeilichen Massen. Eine allfällige Abweichung muss aus fachlichen Gründen berechtigt sein.

*Art. 40 BR* Neu wird im Baureglement die Grundlage geschaffen, damit die Gemeinde die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln<sup>12</sup> fördern oder fordern kann.

### Energie und Siedlungsökologie

*Art. 41–44 BR* Neu wird mit Art. 41 BR der Grundsatz zu einer sparsamen und umweltschonenden Energieverwendung aufgenommen. Dabei hat der behördenverbindliche, kommunale Richtplan Energie eine wesentliche Rolle, denn darin werden die erneuerbaren Haupt-Energieträger bezeichnet. Die bestehenden Artikel zur Anschlusspflicht und zum gemeinsamen Heiz- oder Heizkraftwerk (vgl. Art. 45 und 43 BR) wurden grundsätzlich aus dem bestehenden Baureglement übernommen, falls nötig präzisiert, an die Formulierung gemäss Musterbaureglement und an die übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst. Der neue Artikel 44 BR zur Siedlungsökologie enthält u. a. die bisherige Vorschrift zur Begrünung nicht begehbaren Flachdächer. Ergänzt werden Massnahmen, welche der steigenden Flächen- bzw. Bodenversiegelung und dem Hitzeinseleffekt innerhalb des Siedlungsgebietes entgegenwirken sollen (Baumerhaltung, Beschattung, Retention und Versickerung etc.). Als Hitzeinseleffekt wird die Erwärmung des Siedlungsraums gegenüber dem Umland bezeichnet. Versiegelte Flächen verstärken den Hitzeinseleffekt. Jede Entsiegelung und Beschattung trägt daher unmittelbar zu einem angenehmeren Siedlungsklima bei.

*Art. 45 BR* Das Bauen ist heutzutage materialintensiv und daher soll eine Kreislaufwirtschaft angestrebt werden. Hierfür wird ein neuer Artikel aufgenommen, welche das nachhaltige Bauen fördert.

---

<sup>12</sup> Solche Verfahren sind Studienaufträge, Ideen-, Projekt- und Gesamtleistungswettbewerbe nach SIA-Ordnung 142/143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie sogenannte Workshop- oder Gutachterverfahren.

### **Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

Art. 46–64 BR

Die Bestimmungen zur Ortsbildpflege, zur Pflege der Kulturlandschaft, zum Schutz der naturnahen Landschaft, zu Ersatz- und Fördermassnahmen sowie zu Naturgefahren, Lärmschutz und Störfallvorsorge werden unter Kapitel 5 «Bau- und Nutzungsbeschränkungen» zusammengefasst. Bei den Artikeln zu den Strukturierungsgebieten, Baudenkmalern, archäologischen Schutzgebieten und geschützten Einzelbäume, Baumreihen / -gruppen (vgl. Art. 47, 50, 52 und 53 BR) handelt es sich um bestehende Vorschriften, welche falls nötig präzisiert, an die Formulierung gemäss Musterbaureglement und an die übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst wurden. Anhang 2, Art. A16 BR enthält das ergänzte Inventar zu den schützenswerten Einzelbäumen, Baumreihen / -gruppen. Für die Festlegung der Gewässerräume läuft ein separates Planerlassverfahren. Der Artikel zum Bauen in Gefahrengebieten (Art. 62 BR) wurde aus dem bestehenden Baureglement unverändert übernommen.

Art. 46 BR

Im Zonenplan 1 Siedlung (Baugebiet) werden für die beiden Dorfkerne von Langnau und Bärau neu Ortsbildschutzgebiete (OBSG) gemäss kantonalem Bauinventar festgelegt, welche dem Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile dienen. Weiter werden im Zonenplan 3 Landschaft (Landwirtschaftsgebiet) die vom Kanton bezeichneten Baugruppen (Gehöften und Weiler) mit Ortsbildschutzgebiete (OBSG) eingefasst. Im Baureglement werden neu dazugehörige Bau- und Nutzungsbeschränkungen aufgenommen, welche sich an die Formulierung gemäss Musterbaureglement anlehnen. Wichtig ist, dass in Ortsbildschutzgebieten und an deren Rändern bei einer Neubebauung oder Ersatzbebauung auch die topografischen Verhältnisse und die umgebende Bebauung hinsichtlich der Eigliederung gebührend zu beachten sind. Ortsbildprägende Bauvorhaben sind, sofern nicht bereits die kantonale Fachstelle zuständig ist, der Fachberatung vorzulegen.

Art. 47 BR

Die bestehenden Bestimmungen zu den Strukturierungsgebiete A, B, C (ehem. D) und D (ehem. E) wurden übernommen und an die BMBV angepasst. Das ehem. Strukturierungsgebiet C «Schlossstrasse» wird durch das neue Ortsbildschutzgebiet im Dorfkern von Langnau abgelöst und somit aufgehoben. Neu werden das Strukturierungsgebiet E «Schrattenweg» und F «Pfaffenbach / Siedlung Bad» aufgenommen und dazugehörige Zielsetzungen und Gestaltungsvorschriften formuliert. Der Perimeter der neuen Strukturierungsgebiete ergibt sich aus dem kantonalen Bauinventar (vgl. Kapitel 2.2.5). Ortsbildprägende Bauvorhaben sind zudem der Fachberatung vorzulegen.

Art. 48 BR

Neu werden unter Bau- und Nutzungsbeschränkungen Freihalteflächen (FF) eingeführt. Die Bestimmungen zur Freihaltefläche, welche der Freihaltung wichtiger und identitätsstiftender Freiräume im Baugebiet dienen, ergeben sich aus der nutzungsplanerischen Neuordnung des Dorfkerns (vgl. Kapitel 5.2.2 Richtplan Dorfkern). Die dazugehörigen Bestimmungen wurden von der aufzuhebenden Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone abgeleitet und entsprechend angepasst (vgl. Kapitel 2.6).

- Art. 49 BR* Die Geschäftsgebiete gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK), Karte und Massnahmenblatt MB 8 «Geschäftsgebiete», werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision grundeigentümergebunden festgelegt. Als Geschäftsgebiet im Sinne der Baugesetzgebung gelten die Kernzonen (K1 und K2), die Arbeitszone A3 sowie die Mischzonen, welche mit dem entsprechend bezeichneten Gebiet im Zonenplan überlagert werden. Die erforderlichen Nachweise zur Überführung der Geschäftsgebiete gemäss REK in die Nutzungsplanung sind im Kapitel 3.2.12 dargelegt.
- Art. 51, 55, 57–58 BR* Durch die Aufnahme der historischen Verkehrswege, der Landschaftsschutzgebiete, der Lebensräume und der geologischen Schutzobjekte im Zonenplan 3 Landschaft (vgl. Kapitel 2.5), werden neu die dazugehörige Bau- und Nutzungsbeschränkungen im Baureglement aufgenommen, welche sich an die Formulierung gemäss Musterbaureglement anlehnen.
- Art. 54 BR* Für die neuen Bestimmungen zum Gewässerraum läuft ein separates Planerlassverfahren. Für die Bestimmungen wird in der Ortsplanungsrevision ein Platzhalter mitgeführt. Beim Erlangen der Rechtskraft werden die Bestimmungen in die vorliegende Nutzungsplanung überführt.
- Art. 56 BR* Die Umsetzung der Landschaftsschutzgebiete ist ein behördenverbindlicher Auftrag gemäss regionalem Teilrichtplan Landschaft Emmental. Es handelt sich dabei um eine überlagernde Zone mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vor Überbauung der Landschaft und somit Erhaltung des Kulturlands. Die landwirtschaftliche Produktion wird dabei nicht eingeschränkt. Sie bedingt aber eine zurückhaltende und angepasste Bautätigkeit, weil diese den grössten Verbrauch von Kulturland verursacht. Grundsätzlich wird erwartet, dass bei baulichen Tätigkeiten auf die Landschaft Rücksicht genommen wird (z.B. Standort, Dimensionen, Strukturen, Materialien). Im Rahmen der Mitwirkung wurden die Bedürfnisse und Anliegen der aktiven Landwirtschaft ernst genommen. Weiter sind die eingebrachten Einwendungen für die Planungsbehörde nachvollziehbar. Der Bestimmungen wurden in Anlehnung an das Musterbaureglement formuliert. Gemäss Abs. 2 sind betrieblich notwendige Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche An- und Kleinbauten in den Landschaftsschutzgebieten gestattet, sofern deren Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit den bestehenden Gebäuden erfolgt.
- Art. 59 und 60 BR* Mit den beiden Artikeln 59 und 60 BR stehen der Gemeinde neu gesetzliche Grundlagen für Ersatz- und Fördermassnahmen für die Landschaft zur Verfügung, welche sich an die Formulierung gemäss Musterbaureglement anlehnen.
- Art. 61 BR* Wird Kulturland neu einer Bauzone zugewiesen, muss gemäss kantonalem Baugesetz die Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit des Baulands sichergestellt werden. Eine Möglichkeit ist die bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG, welche mit dem neuen Artikel im Baureglement der Gemeinde Langnau verankert wird. Wird mit der Überbauung nicht innerhalb der von der Gemeinde definierten Frist begonnen, fällt das bedingt eingezonte Land von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu. Das entsprechende Verfahren richtet sich nach Art. 126c Abs. 3 BauG. Die Ge-

meinde Langnau differenziert die Frist einerseits nach Wohn-, Misch- und Kernzonen (10 Jahre) andererseits nach Arbeitszonen (15 Jahre). Die Frist läuft ab dem Tag nach der Publikation der Genehmigung der jeweiligen bedingten Einzonung.

*Art. 63 BR* Entlang den Kantonsstrassen Nr. 243 und 10 galt bisher nicht durchgehend die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III. Dies konnte zu Ungleichbehandlungen für nebeneinanderliegende Liegenschaften bei Änderungen am Gebäude führen. Aus diesem Grund werden entlang den Kantonsstrassen (Burgdorf- und Hinterdorfstrasse) in den Wohnzonen (ESII) neu Perimeter für lärmvorbelastete Gebiete ausgeschieden und die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Mit der Aufstufung lärmvorbelasteter Parzellen kann der Spielraum für Umbauten und Änderungen an Gebäuden erhöht werden.

*Art. 64 BR* Im Rahmen der Nutzungsplanung werden Bau- und Nutzungsbeschränkungen festgelegt. Bauten und Anlagen sowie Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personengruppen werden ausgeschlossen. Weiter sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen mit hohem Personenaufkommen sind so zu planen und zu gestalten, dass sie gegenüber der risikoreichen Anlage einen wirksamen Schutzbeitrag leisten können. Allfällige weitere Massnahmen zur Reduzierung des Risikos sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

#### **Straf- und Schlussbestimmungen**

*Art. 65–67 BR* Die Artikel 65 bis 67 BR regeln die Straf- und Schlussbestimmungen. Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung respektive deren Inkrafttreten werden die baurechtliche Grundordnung vom 5. Juli 2013, mit Ausnahme des Zonenplans 2 Naturgefahren (Teil Nord und Teil Süd) sowie der mit «von der Revision ausgenommen» bezeichneten Gebiete bzw. Baureglementsteile, die Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone vom 21. Dezember 1987, die Zonenplanänderung Schärischachen (Parz. Nr. 3965) vom 15. November 2013 und die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung vom 10. Juli 2014 (ZPP V Hang Stiftung LebensART), 13. Dezember 2019 (ZPP VIII Bärapark), 19. August 2021 (ZPP IX Am Ilfiskreisel) und 14. August 2023 (ZPP XIV Verlaeplatz) aufgehoben. Das Zusammenführen von mehreren rechtskräftigen Nutzungsplanungen und deren Änderungen in eine neue Nutzungsplanung wird im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen (vgl. Art. 122 Abs. 6 BauV) vorgenommen. Die Beschlussfassungskompetenz hierfür liegt beim Gemeinderat. Der Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Nord und Teil Süd) bleibt weiterhin in Kraft. Die vorliegend revidierten Instrumente der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement, dem Zonenplan 1 Siedlung und Zonenplan 3 Landschaft sowie der Detailvermessung Zonenplan 1 Siedlung, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.



*Definitionen und  
Messweisen***Anhang 1**

Im Anhang 1 werden nur noch Begriffe und Messweisen geregelt, welche in der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) nicht abschliessend geregelt sind. Der Anhang 1 des Baureglements ergänzt somit die BMBV und ist im Zusammenhang BMBV–BR zu verstehen.

- Art. A1 BR Die Bestimmungen zum Attikageschoss gemäss Art. A1 präzisieren die Höhenmessweise und weitere Eigenheiten wie bspw. die Rückversetzung.
- Art. A2 BR In Art. A2 wird auf kommunaler Stufe die Messweise der Gebäudelänge explizit ohne Anbauten festgelegt. Zudem wird die Messweise beim Zusammenbau mehrerer Gebäude mit dazwischenliegenden Anbauten geregelt. Die Messweise entspricht dabei der bisherigen Praxis der Gemeinde Langnau i.E.
- Art. A10 BR Die Bestimmungen zur Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) gemäss Art. A10 definieren die Anrechenbarkeit der Unterniveaubauten und Untergeschosse an die oberirdischen Geschossflächen und präzisiert die Messweise der Geschossflächenziffer gemäss Art. 28 BMBV. Die altrechtlichen Nutzungsbestimmungen (bspw. Ausnützungsziffer, Bruttogeschossfläche etc.) kommen nur bei Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG zur Anwendung, in denen die BMBV noch nicht umgesetzt wurde.

*Inventar schützenswerter  
Einzelbäume, Baumreihen / -gruppen***Anhang 2**

Anhang 2, Art. A16 BR enthält das bestehende Inventar zu den schützenswerten Einzelbäumen, Baumreihen / -gruppen. Es steht in Zusammenhang mit dem Art. 53 BR und dem Zonenplan 3 Landschaft. Das bisherige Inventar bezieht sich auf das Siedlungsgebiet. Ausserhalb des Siedlungsgebiets werden die markanten Einzelbäume gemäss Landschaftsinventar der Gemeinde im Zonenplan 3 Landschaft hinweisend dargestellt und nicht ins Inventar aufgenommen.

*Erläuterungen zum  
übergeordneten Recht  
/ hinweisende Ergänzungen***Beilage B1**

Im Zonenplan 3 Landschaft sind als hinweisende Ergänzungen Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich in Instrumenten, welche in einem anderen Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind. In der Beilage B1 werden diese übergeordneten Inhalte, welche die Gemeinde Langnau i.E. betreffen, erläutert.

## 2.2 Zonenplan 1 Siedlung (Revision)

### Grundsätzliches

Im Zonenplan 1 Siedlung sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Nutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Der Zonenplan 1 Siedlung ist grundeigentümergebunden und parzellenscharf.

### Änderungsplan Zonenplan 1 Siedlung

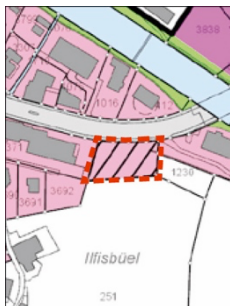
Die nachfolgend beschriebenen Änderungen des Zonenplans 1 Siedlung sind im Änderungsplan zum Zonenplan 1 Siedlung übersichtlich dargestellt. Dabei wird zwischen Ein-, Auf- und Umzonung sowie zwischen Arrondierungen und weiteren Anpassungen unterschieden.

### 2.2.1 Einzonungen

Unter Einzonungen wird die neue und dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone verstanden. Zum Beispiel wird Landwirtschaftsland neu einer Wohnzone zugewiesen.

#### Einzonung E1: Mischzone M2

Im unteren Ilfisbüel, entlang der Bernstrasse, wird ein Teil der Parzelle Nr. 251 (bisher Landwirtschaftszone) neu der Mischzone M2 zugewiesen.

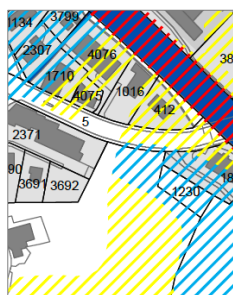


Übersicht Einzonung E1	
Teil-Parzelle	Nr. 251
Bisherige Nutzungszone	Landwirtschaftszone LWZ
Neue Nutzungszone	Mischzone M2
Neue Fläche der Bauzone	1033 m <sup>2</sup>
Bereits überbaut	Nein
Bebaubarer Bereich	ca. 435 m <sup>2</sup>
Minimale Geschosshöhe	2 Vollgeschosse
Kulturland	Kulturland ausserhalb von Bauzonen
Fruchtfolgefläche	Nein
Naturgefahren	Grösstenteils Rutschgefahren mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet)

Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise bei Einzonungen von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung erbracht:

Anforderungen	Nachweise Einzonung E1
Standortnachweis	Mit dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) wurden potenzielle Siedlungserweiterung für Wohn-, Misch- und Kernzonen geprüft und aufgezeigt. Aufgrund der geringen Fläche von 0.1 ha wurde dieses Gebiet jedoch nicht im REK aufgenommen. Die Einzonung entspricht dem REK und geht aus einem Eigentümerbegehren hervor. Es handelt sich um eine geringfügige Zonenerweiterung mit einer untergeordneten Bedeutung für die Bevölkerungsentwicklung.

Anforderungen	Nachweise Einzonung E1
	Die einzuzonende Fläche gilt zudem als erschlossen.
Prüfung von Standortalternativen	Mit Blick auf das RGSK II und das REK gibt es im Gebiet Ilfisbüel aufgrund der übergeordneten Landschaftsschutzgebiete (gelten als Siedlungsbegrenzungen) einen eingeschränkten Spielraum für potenzielle Einzonungen. Zudem schränkt die Topografie und Fruchtfolgeflächen potenzielle Einzonungen weiter ein. Die potenziellen Siedlungserweiterungen SE-W-6 und SE-W-7 sind gemäss REK im Koordinationsstand noch nicht soweit fortgeschritten, dass diese mit dieser OPR zu einer Einzonung gebracht werden können. Zudem ist die Verfügbarkeit nicht gegeben, was hingegen bei der Einzonung E1 der Fall ist.
Kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets	Siedlungserweiterung nach innen, Schliessung einer Bauzonenlücke. Arrondierung des Siedlungsgebiets.
Optimale Nutzung der beanspruchten Flächen	Mischzone M2 (Wohnen und Arbeiten), analog umliegenden Bauzonen. Erschliessung über die Bernstrasse.
Besonders hohe Nutzungsdichte	Mind. GFZo SOLL: 0.7 Mind. GFZo IST: 0.7 (vgl. BR Art. 5 Abs. 2)
Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	EGK SOLL: F EGK IST: C
Sicherstellung der Verfügbarkeit	Bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG
Ausgleich von Planungsvorteilen	Gemäss Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen vom 21.08.2017. Sofern ein Mehrwert anfällt, mind. 30% des Mehrwerts.



Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) wird die Parzelle Nr. 251 grösstenteils mit Rutschgefahren mittlerer Gefährdung überlagert. In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (vgl. Art. 6 BauG). Angrenzend an die Einzonung gibt es ein Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung. Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung sind keine angrenzend (vgl. Abb. links). Das Ausmass des Schadenpotenzials wird mit der Einzonung nicht unverhältnismässig erhöht, denn mit einer Überbauung der neuen Bauzone könnte der Hang mittels baulicher Sicherungsmassnahmen stabilisiert und der Gefahr von Hangrutschungen damit entgegengewirkt werden. Erfahrungen haben gezeigt, dass die Erstellung von Untergeschossen oder Unterniveaubauten in massiver Bauweise we-

sentlich zur Hangstabilität beitragen und Hangrutschungen sichern können. Die Gefährdung von Menschen und Tieren innerhalb wie auch ausserhalb der Gebäude (insbesondere auch im Bereich der Kantonsstrasse) wäre mittels einer Überbauung gebannt. Personen- und Sachrisiken können daher bei einer Überbauung durch geeignete Objektschutzmassnahmen (Massive Bauweise, Hangstützung durch Untergeschosse/Unterniveaubauten) gänzlich reduziert oder möglichst klein gehalten werden. Auswirkungen auf die umliegenden Parzellen (Gefahrenverlagerung) sind dadurch keine zu erwarten. Die entsprechenden Objektschutzmassnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgrund der konkreten Baueingabe definiert, bei welcher auch die kantonale Fachstelle beigezogen wird. Im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens werden aufgrund der oben aufgeführten Erläuterungen und weil die Bestimmungen gemäss Art. 62 BR bzw. Art. 6 BauG den örtlichen Gegebenheiten genügend Rechnung tragen, keine weiteren Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Die zur Gefahrenabwehr notwendigen Gutachten bei Neubauten und allfällige Objektschutzmassnahmen gehen auf Kosten des Bauwilligen.

*Einzonung E2:  
Grünzone Ilfis*

Die bestehenden Grünzonen entlang der Ilfis wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass innerhalb des Siedlungsgebiets einzelne Abschnitte entlang der Ilfis als Landwirtschaftszone ausgewiesen werden. Im Sinne der Einheitlichkeit wurden diese Parzellen bzw. Parzellenteile der Grünzone Ilfis (GR) zugewiesen.

<b>Übersicht Einzonung E2</b>	
Teil-Parzelle	Nrn. 1005, 1217, 1003, 1134, 3799, 4076, 1016, 412, 3, 2856, 2160, 1982, 1968 und 811
Parzelle	Nr. 813
Bisherige Nutzungszone	Landwirtschaftszone LWZ
Neue Nutzungszone	Grünzone Ilfis GR
Kulturland	Teils Kulturland ausserhalb der Bauzone
Fruchtfolgefläche	Nein
Naturgefahren	Wassergefahren mittlerer und erheblicher Gefährdung

Die kommunale Grünzone Ilfis ist eine Freihaltezone, welche das Freihalten des Uferbereiches von Bauten und Anlagen bezweckt. Es handelt sich somit faktisch um eine Nicht-Bauzone, was eine Interessenabwägung bzgl. Naturgefahren, Schonung Kulturland, Sicherstellung der Verfügbarkeit und planungsbedingter Mehrwertabgabe hinfällig macht.

*Einzonung E3:  
Wohnzone W2*

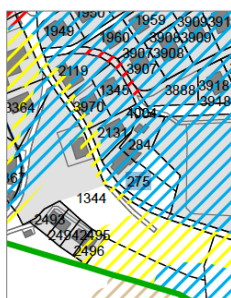
Im Nidermoos werden Teile der Parzellen Nrn. 275 und 284 (beide bisher Landwirtschaftszonen) neu der Wohnzone W2 zugewiesen. Die unbebauten Parzellenteile werden heute als private Aussenräume genutzt und entsprechen nicht den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Die Einzonung erfolgt, um eine verbesserte zonenrechtliche Sicherheit zu erlangen. Die bereits der Wohnzone W2 zugewiesenen Parzellenteile sind bereits überbaut und werden zonenkonform genutzt.



Übersicht Einzonung E3	
Teil-Parzelle	Nr. 275 und 284
Bisherige Nutzungszone	Landwirtschaftszone LWZ
Neue Nutzungszone	Wohnzone W2
Neue Fläche der Bauzone	294 m <sup>2</sup>
Bereits überbaut	Ja, für Aussenraum genutzt
Bebaubarer Bereich	ca. 100 m <sup>2</sup>
Kulturland	Nein
Fruchtfolgefläche	Nein
Naturgefahren	Grösstenteils Wassergefahren mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengbiet)

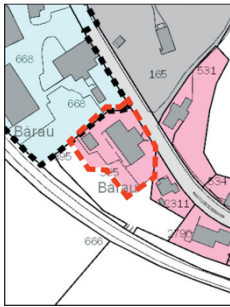
Es handelt sich um eine Teil-Einzonung von bereits überbauten Gartenanlagen sowie Sitzplätzen, welche kein Wohnbaulandbedarf auslöst. Zudem werden aufgrund der geringfügigen Bauzonenerweiterung (< 300 m<sup>2</sup>) keine Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit erlassen.

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach dem Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen vom 21.08.2017. Sofern ein Mehrwert anfällt, sind mind. 30% des planungsbedingten Mehrwerts als Abgabe zu entrichten.



Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) werden die Parzellen mit Wassergefahren mittlerer Gefährdung überlagert. In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengbiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (vgl. Art. 6 BauG). Angrenzend an die Teil-Einzonung gibt es Gefahrengbiete mit geringer Gefährdung. Gefahrengbiete mit erheblicher Gefährdung sind keine angrenzend (vgl. Abb. links). Die Teil-Einzonung umfasst heute bereits mit Gartenanlagen überbautes Gebiet. Das Ausmass des Schadenpotenzials wird mit der Teil-Einzonung nicht erhöht, da keine neuen Hauptgebäude erstellt werden (unter Berücksichtigung der Grenzabstände ist der bebaubare Bereich kleiner als 100 m<sup>2</sup>). Mit der Teil-Einzonung werden die Gartenanlagen und Sitzplätze – welche in einer Nutzungszone liegen sollten – einem rechtmässigen Zustand zugeführt. Die Nutzungsart, welche sich an die angrenze Wohnzone W2 orientiert, führt zudem zu keiner Nutzungsverdichtung. Mit der Teil-Einzonung werden somit keine zusätzlichen Menschen oder Tiere innerhalb wie auch ausserhalb des Gebäudes gefährdet. Allfällige Objektschutzmassnahmen bei Umbauten und/oder Erweiterungen zur Senkung der Personen- und Sachrisiken müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahren bezogen auf die konkrete Baueingabe definiert werden, bei welcher auch die kantonale Fachstelle beigezogen wird. Im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens werden aufgrund der oben aufgeführten Erläuterungen und weil die Bestimmungen gemäss Art. 62 BR bzw. Art. 6 BauG den örtlichen Gegebenheiten genügend Rechnung tragen, keine weiteren Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Die zur Gefahrenabwehr notwendigen Gutachten und allfällige Objektschutzmassnahmen bei Neubauten, Umbauten und/oder Erweiterungen gehen auf Kosten des Bauwilligen.

**Einzonung E4:**  
Mischzone M2

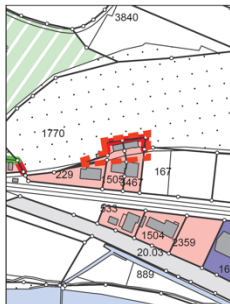


Der bereits überbaute Bereich der Parzelle Nr. 395 wird neu der Mischzone M2 zugewiesen. Die Bauzone orientiert sich dabei am Gebäude und deren gestalteten Umgebung.

Übersicht Einzonung E4	
Teil-Parzelle	Nr. 395
Bisherige Nutzungszone	Landwirtschaftszone LWZ
Neue Nutzungszone	Mischzone M2
Neue Fläche der Bauzone	1863 m <sup>2</sup>
Bereits überbaut	Ja
Bebaubarer Bereich	-
Minimale Geschosszahl	2 Vollgeschosse
Kulturland	Nein
Fruchtfolgefläche	Nein
Naturgefahren	Keine

Es handelt sich um eine Einzonung von bereits überbauten Flächen. Aus diesem Grund wird kein Wohnbauland geltend gemacht. Die Mehrwertabgabe richtet sich nach dem Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen vom 21.08.2017. Sofern ein Mehrwert anfällt, sind mind. 30% des planungsbedingten Mehrwerts als Abgabe zu entrichten.

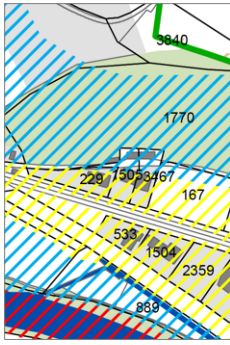
**Einzonung E5:**  
Mischzone M2



Die bereits überbauten Bereiche der Parzellen Nr. 229 (Zufahrt), 1505 und 3407 werden neu der Mischzone M2 zugewiesen. Weil dadurch neu die Bauzone an Wald grenzt, wird gleichzeitig eine Waldfeststellung durchgeführt und eine verbindliche Waldgrenze festgelegt.

Übersicht Einzonung E5	
Teil-Parzelle	Nrn. 229, 1505 und 3467
Bisherige Nutzungszone	Landwirtschaftszone LWZ
Neue Nutzungszone	Mischzone M2
Neue Fläche der Bauzone	320 m <sup>2</sup>
Bereits überbaut	Ja
Bebaubarer Bereich	-
Minimale Geschosszahl	2 Vollgeschosse
Kulturland	Nein
Fruchtfolgefläche	Nein
Naturgefahren	Rutschgefahren mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrenggebiet)

Es handelt sich um eine Einzonung von bereits mit Kleinbauten (Garagen, Geräteschuppen) überbauten Flächen. Aus diesem Grund wird kein Wohnbauland geltend gemacht. Die Mehrwertabgabe richtet sich nach dem Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen vom 21.08.2017. Sofern ein Mehrwert anfällt, sind mind. 30% des planungsbedingten Mehrwerts als Abgabe zu entrichten.



Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) werden die nördlichen Parzellenteile mit Rutschgefahren mittlerer Gefährdung überlagert. Angrenzend an die Einzonung gibt es Gefahrengebiet mit geringer oder mittlerer Gefährdung. In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (vgl. Art. 6 BauG). Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung sind keine angrenzend (vgl. Abb. links). Die Einzonung umfasst heute bereits mit Kleinbauten (Garagen, Geräteschuppen) überbautes Gebiet, welche nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dient. Das Ausmass des Schadenpotenzials wird mit der Einzonung der nördlichen Parzellenteile nicht unverhältnismässig erhöht, da keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden und hiermit auch keine Auswirkungen auf die umliegenden Parzellen (Gefahrenverlagerung) zu erwarten sind. Die Nutzungsart, welche sich an die südliche angrenze Mischzone M2 orientiert, führt zudem zu keiner Nutzungsverdichtung. Mit der Einzonung der nördlichen Parzellenteile werden somit keine zusätzlichen Menschen oder Tiere innerhalb wie auch ausserhalb des Gebäudes gefährdet. Werden die Bauten wesentlich verändert (bspw. bei Neu- und Wiederaufbau, Umbauten und/oder Erweiterungen), so müssen allfällige Objektschutzmassnahmen zur Senkung der Personen- und Sachrisiken im Rahmen des Baubewilligungsverfahren bezogen auf die konkrete Baueingabe definiert werden, bei welcher auch die kantonale Fachstelle beigezogen wird. Im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens werden aufgrund der oben aufgeführten Erläuterungen und weil die Bestimmungen gemäss Art. 62 BR bzw. Art. 6 BauG den örtlichen Gegebenheiten genügend Rechnung tragen, keine weiteren Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Die zur Gefahrenabwehr notwendigen Gutachten und allfällige Objektschutzmassnahmen bei Neubauten, Umbauten und/oder Erweiterungen gehen dabei auf Kosten des Bauwilligen.

**Ein- und Auszonung E6:  
Bäreggstrasse**

Im Rahmen der Mitwirkung hat die Planungsbehörde das flächengleiche Umzonungsbegehren geprüft und als zweckmässig beurteilt. Rechtlich gesehen handelt es sich dabei um eine flächengleiche Aus- und Einzonung. Ein Teilgebiet der nicht bebaubaren Wohnzone W3 auf der Parzelle Nr. 165 wird ausgezont und flächengleich auf Höhe der Bäreggstrasse Nr. 820 wieder eingezont. Weiter wird die Hangschutzzzone H2 entsprechend der neuen Bauzonenabgrenzung angepasst.



Übersicht Einzonung E6	
Teil-Parzelle	Nr. 165
Bisherige Nutzungszone	Landwirtschaftszone LWZ
Neue Nutzungszone	Wohnzone W3
Neue Fläche der Bauzone	1'113 m <sup>2</sup>
Bereits überbaut	Nein
Bebaubarer Bereich	ca. 1'000 m <sup>2</sup>
Minimale Geschosszahl	2 Vollgeschosse
Kulturland	Kulturland ausserhalb von Bauzonen
Fruchtfolgefläche	Nein
Naturgefahren	Rutschgefahren geringer und mittlerer Gefährdung



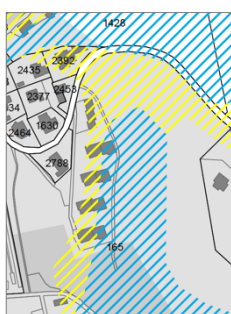
Übersicht Auszonung E6	
Teil-Parzelle	Nr. 165
Bisherige Nutzungszone	Wohnzone W3
Neue Nutzungszone	Hangschutzzzone H2 und LWZ
Fläche der Auszonung	1'113 m <sup>2</sup>
Bereits überbaut	Nein
Kulturland	Nein
Fruchtfolgefläche	Nein
Naturgefahren	Rutschgefahren mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengelände)

Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise bei Einzonungen von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung erbracht:

Anforderungen	Nachweise Ein- und Auszonung E6
Standortnachweis	Mit dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) wurden potenzielle Siedlungserweiterung für Wohn-, Misch- und Kernzonen geprüft und aufgezeigt. Aufgrund der geringen Fläche von 0.1 ha wurde dieses Gebiet jedoch nicht im REK aufgenommen bzw. das Aus- und Umzonungsbegehren war damals nicht noch nicht bekannt. Die Aus- und Einzonung tangiert den Inhalt «Prägende Hangkante» (MB 9). Mit der flächengleichen Auszonung und der Anpassung der Hangschutzzzone H1 werden die Inhalte des REK trotzdem berücksichtigt.



Anforderungen	Nachweise Ein- und Auszonung E6
Prüfung von Standortalternativen	Mit Blick auf das RGSK II und das REK gibt es im Gebiet Bäregg aufgrund der übergeordneten Landschaftsschutzgebiete (gelten als Siedlungsbegrenzungen) einen eingeschränkten Spielraum für neue Einzonungen. Zudem schränkt die Topografie potenzielle Einzonungen weiter ein bzw. beschränkt diese auf die Ebene auf Höhe Bäreggstr. 820. Zudem ist die Verfügbarkeit anderer Einzonungen nicht gegeben, was hingegen beim vorliegenden Aus- und Einzonungsbegehren der Fall ist.
Kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets	Arrondierung des Siedlungsgebiets. Bauzonenumlegung.
Optimale Nutzung der beanspruchten Flächen	Wohnzone W3, analog umliegenden Bauzonen. Erschliessung über die Bäreggstrasse.
Besonders hohe Nutzungsdichte	Mind. GFZo SOLL: 0.7 Mind. GFZo IST: 0.7 (vgl. BR Art. 5 Abs. 2)
Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	EGK SOLL: D EGK IST: D
Sicherstellung der Verfügbarkeit	Bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG
Ausgleich von Planungsvorteilen	Gemäss Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen vom 21.08.2017. Sofern ein Mehrwert anfällt, mind. 30% des Mehrwerts.



Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) wird die Einzonung grösstenteils mit Rutschgefahren geringer Gefährdung und teils mit mittlerer Gefährdung überlagert (vgl. Abb. links). Angrenzend an die Einzonung gibt es Gefahrengebiete mit mittlerer Gefährdung. Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung sind keine angrenzend. Mit der flächengleichen Aus- und Einzonung wird die Gefahrensituation deutlich verbessert, da ein Gebiet ausgezont wird, welches sich bisher in einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung befindet. Die Einzonung wird neu grösstenteils nur noch von einem Gefahrengebiet geringer Gefährdung überlagert. Mit der Einzonung in eine Wohnzone wird keine neue Bauzone mit sensiblen Nutzungen gefördert. Das Ausmass des Schadenpotenzials wird mit der Einzonung nicht unverhältnismässig erhöht und kann bei einer Überbauung durch geeignete Objektschutzmassnahmen möglichst klein gehalten werden. Die entsprechenden Objektschutzmassnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahren definiert, bei welcher auch die kantonale Fachstelle beigezogen wird. Im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens werden keine weiteren Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen, weil für das Einzonungsbegehren kein Bauprojekt bekannt ist. Die zur Gefahrenabwehr notwendigen Gutachten und allfällige Objektschutzmassnahmen gehen auf Kosten des Bauwilligen.

## 2.2.2 Aufzonungen

Von einer Aufzonung wird gesprochen, wenn die Nutzungsvorschriften bei unveränderter Zonenart so angepasst werden, dass sich die Nutzungsmöglichkeiten verbessern. Zum Beispiel wird eine zweigeschossige Wohnzone (W2) neu einer dreigeschossigen Wohnzone (W3) zugewiesen.

### Wohnzonen

*Aufzonungen A1:  
Mooseggstrasse West*

Im Bereich der westlichen Mooseggstrasse (nördlich des Strukturerehaltungsgebiet A) werden die Parzellen, welche bisher der Wohnzone W2 zugewiesen waren, neu der Wohnzone W3 zugewiesen. Davon ausgenommen sind die Parzellen Nrn. 2390 und 2389, welche neu in das Strukturerehaltungsgebiet A aufgenommen werden und in der Wohnzone W2 verbleiben.

*Aufzonungen A2:  
Sonnenfeld*

Die bereits heute dichte Überbauung im Gebiet Sonnenfeld, welche bisher der Wohnzone W3 zugewiesen war, wird neu der Wohnzone W4 zugewiesen. Dies ermöglicht die Siedlungsentwicklung nach innen durch eine mögliche Aufstockung der Bauten mittels eines zusätzlichen Geschosses.

*Aufzonungen A3:  
Mooseggstrasse Ost*

Im Bereich der östlichen Mooseggstrasse werden die Parzellen, welche bisher der Wohnzone W2 zugewiesen waren, neu der Wohnzone W3 zugewiesen. Davon ausgenommen ist die erste Bautiefe entlang der Hansenstrasse (Parzellen Nrn. 4060, 1914, 1961, 1916, 1885, 1233 und Teil 1201). Die Verdichtung in diesem Gebiet entspricht einerseits der Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen, andererseits dem räumlichen Entwicklungskonzept REK der Gemeinde Langnau i.E.

### Mischzone

*Aufzonung A4:  
Hinterdorfstrasse*

Im Ortsteil «Hinderdorf» werden einerseits die Parzellen Nrn. 1817, 1514 und 3579 sowie die Teil-Parzellen Nrn. 1478, 837, 991, 990, 575 und 356, welche nördlich der Hinterdorfstrasse liegen, und andererseits die Parzellen Nrn. 1215, 548, 1676, 1392, 1621, 1840 und 202, welche südlich der Hinterdorfstrasse liegen von der bestehenden Mischzone M2 in die nächst höhere Mischzone M3 aufgezont.

*Aufzonung A9:  
Güterstrasse /  
Schlachthausweg*

Im Rahmen der Mitwirkung wurde durch die Planungsbehörde geprüft, ob auf die Mitwirkungseingabe Fi1 mit einer Zone mit Planungspflicht ZPP oder mit einer viergeschossigen Mischzone M4 eingegangen werden soll. Die Abklärungen haben ergeben, dass die vorgesehene Nutzungsart diejenige der Mischzone entspricht und lediglich die Baumasse angepasst werden müssen. Aus diesem Grund wurde eine neue viergeschossige Mischzone M4 eingeführt und dazugehörige baupolizeiliche Masse festgelegt (vgl. auch Mitwirkungsbericht, Eingaben Fi1, Seite 18). Die Parzellen Nrn. 952, 1536, 1537 und 1670 werden von der Mischzone M3 in die Mischzone M4 aufgezont. Die neue Mischzone M4 auf der Teil-Parzelle Nr. 2874 löst dabei auch Teile der ZöN Nr. 10 entlang des Schlachthauswegs ab. Für diese ZöN-Nutzung in diesem Teilbereich (oberirdische öffentliche Parkplätze vor der Ilfishalle) besteht aus Sicht der Gemeinde grundsätzlich weiterhin Bedarf. Die Parkplatzsituation wird jedoch im Falle einer Überbauung mittels eines Baurechts- oder Kaufvertrags abgehandelt und geregelt.

Die neue Zonenzuordnung Mischzone M4 der Teil-Parzelle Nr. 2874 macht den Wohnbaulandbedarf der Gemeinde geltend. Weiter stimmt die Umzonung mit dem REK, welches ein Verdichtungsgebiet ausweist, überein. Die minimale ÖV-Erschliessungsgüteklasse wird eingehalten und die minimale oberirdische Geschossflächenziffer von 0.6 wird im Baureglement festgelegt (vgl. BR Art. 5 Abs. 2).

#### **Arbeitszonen**

*Aufzonung A5, A6  
und A7*

Die bestehenden Arbeitszonen in der Linse zwischen der Säge-/Güterstrasse und der Ilfis werden in eine höhere Arbeitszone mit besserer Ausnützung aufgezont. Der Unterschied zwischen der Arbeitszone A2 und A3 liegt lediglich darin, dass Detailhandel/Verkauf in der Arbeitszone A2 ausschliesslich für vor Ort hergestellte Produkte («Eigenproduktion, Fabrikläden») im Umfang von max. 250 m<sup>2</sup> Geschossfläche pro Betrieb zulässig sind (vgl. Art. 4 BR). Die Verdichtung in diesem Gebiet entspricht einerseits der Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen, andererseits dem räumlichen Entwicklungskonzept REK der Gemeinde Langnau i.E.

*Aufzonung A8:  
Schärischachen*

Die bestehenden Arbeitszonen A1 im Gebiet Schärischachen werden neu der Arbeitszone A4 zugewiesen. Die Art der Nutzung bleibt unverändert, jedoch wird die maximale Gebäudehöhe bzw. traufseitige Fassadenhöhe deutlich, um zwei weitere Vollgeschosse gegenüber heute, erhöht. Die Verdichtung im Gebiet Schärischachen entspricht einerseits der Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen, andererseits dem räumlichen Entwicklungskonzept REK der Gemeinde Langnau i.E.

### **2.2.3 Umzonungen**

Bei einer Umzonung wird Land in einer Bauzone einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen. Zum Beispiel wird Land in einer Arbeitszone neu einer Mischzone zugewiesen.

#### **Wohnzonen**

*Umzonung U1:  
Ober- und  
Mooseggstrasse*

Mit der Aufhebung der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone (vgl. Kapitel 2.6) werden die Parzellen Nr. 3771, 3772, 3824, 3773 und 3157 neu der Wohnzone W3 zugewiesen. Die Zonenzuordnung entspricht der nutzungsplanerischen Neuordnung des Dorfkerns (vgl. Kapitel 5.2.2 Richtplan Dorfkern).

Gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) werden die Parzellen teils mit Wassergefahren geringer und/oder mittlerer Gefährdung überlagert. Jedoch besteht gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern nur noch eine geringe Gefährdung durch Wassergefahren, weil der eingedolte Schützengraben saniert wurde. Mit den Umzonungen des heute bereits überbauten Gebiets werden keine neuen Bauzonen mit sensiblen Nutzungen gefördert. Weiter wird das Ausmass des Schadenpotenzials mit der Umzonung nicht unverhältnismässig erhöht und kann durch geeignete Objektschutzmassnahmen – sofern nötig – möglichst klein gehalten werden. Im Baubewilligungsverfahren wird der Baugesuchsteller auf die geringe Gefährdung durch Wassergefahren aufmerksam gemacht.

### Mischzone

*Umzonung U2:  
Ilfisbrücke*

Ein Teil der Parzelle Nr. 3838 war bisher der Arbeitszone A1 zugewiesen. Die Realisierung von Arbeitsnutzungen scheint in diesem Bereich jedoch nicht mehr zweckmässig. Aus diesem Grund wird die Arbeitszone A1 neu der Mischzone M3 zugewiesen. Die Grünzone Ilfis bleibt unverändert.

Die neue Zonenzuordnung entspricht dabei den umliegenden Bauzonen und macht den Wohnbaulandbedarf der Gemeinde geltend. Weiter stimmt die Umzonung U2 mit dem REK, welches ein Umstrukturierungsgebiet ausweist, überein. Die minimale ÖV-Erschliessungsgüteklasse wird eingehalten und die minimale oberirdische Geschossflächenziffer von 0.6 wird im Baureglement festgelegt (vgl. BR Art. 5 Abs. 2).

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) wird die Parzelle grösstenteils mit Wassergefahren geringer Gefährdung überlagert. Mit der Umzonung in eine Mischzone wird das allfällige Schadenspotenzial nicht erhöht und es wird keine neue Bauzone mit sensiblen Nutzungen gefördert. Im Baubewilligungsverfahren wird der Baugesuchsteller auf die geringe Gefährdung durch Wassergefahren aufmerksam gemacht.

### Kernzonen

*Umzonung U3:  
Kernzonen K1*

Mit der Aufhebung der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone (vgl. Kapitel 2.6) werden verschiedene Parzellen des Dorfkerns von Langnau und Bärau, welche eher eine offene Bauweise zeigen, neu der Kernzone K1 zugewiesen. Die Zonenzuordnung entspricht der nutzungsplanerischen Neuordnung des Dorfkerns (vgl. Kapitel 5.2.2 Richtplan Dorfkern).

Gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) werden die Parzellen teils mit Wassergefahren geringer und/oder mittlerer Gefährdung überlagert. Jedoch besteht gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern nur noch eine geringe Gefährdung durch Wassergefahren, weil der eingedolte Schützengraben saniert wurde. Mit der Umzonung des heute bereits dicht überbauten Dorfkerns werden keine neuen Bauzonen mit sensiblen Nutzungen gefördert. Weiter wird das Ausmass des Schadenpotenzials mit der Umzonung nicht unverhältnismässig erhöht und kann durch geeignete Objektschutzmassnahmen – sofern nötig – möglichst klein gehalten werden. Im Baubewilligungsverfahren wird der Baugesuchsteller auf die geringe Gefährdung durch Wassergefahren aufmerksam gemacht.

*Umzonung U4:  
Kernzonen K2*

Mit der Aufhebung der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone (vgl. Kapitel 2.6) werden verschiedene Parzellen des Dorfkerns, welche eine annähernd geschlossene Bauweise zeigen, neu der Kernzone K2 zugewiesen. Die Zonenzuordnung entspricht der nutzungsplanerischen Neuordnung des Dorfkerns (vgl. Kapitel 5.2.2 Richtplan Dorfkern).

Gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) werden die Parzellen teils mit Wassergefahren geringer und/oder mittlerer Gefährdung überlagert. Jedoch besteht gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern nur noch eine geringe Gefährdung durch Wassergefahren, weil der eingedolte Schützengraben saniert wurde. Mit der Umzonung des heute bereits dicht überbauten Dorf-

kerns werden keine neuen Bauzonen mit sensiblen Nutzungen gefördert. Weiter wird das Ausmass des Schadenpotenzials mit der Umzonung nicht unverhältnismässig erhöht und kann durch geeignete Objektschutzmassnahmen – sofern nötig – möglichst klein gehalten werden. Im Baubewilligungsverfahren wird der Baugesuchsteller auf die geringe Gefährdung durch Wassergefahren aufmerksam gemacht.

*Umzonung U5:  
Alleestrasse*

Die bestehende Mischzone M3 bzw. die Parzellen Nrn. 1275, 1721, 523, 1388 und 834 liegen neu innerhalb des Ortsbildschutzgebiets und werden durch ihre offene Bauweise neu von der UeO Dorfkernschutzzone in die neue Kernzone K1 umgezont. Die Einführung von Kernzonen ergibt sich aus der nutzungsplanerischen Neuordnung des Dorfkerns (vgl. Kapitel 5.2.2 Richtplan Dorfkern).

*Umzonung U6: Schloss-,  
Rosen-, und Dorfstrasse*

Das Dreieck zwischen Schlosstrasse, Rosenstrasse und Dorfstrasse (Parzellen Nrn. 1754, 1847, 1591 und 1296), welches bisher der Mischzone M3 zugewiesen war, liegt neu innerhalb des Ortsbildschutzgebiets und wird aufgrund der offenen Bauweise neu in die Kernzone K1 umgezont. Die Einführung von Kernzonen ergibt sich aus der nutzungsplanerischen Neuordnung des Dorfkerns (vgl. Kapitel 5.2.2 Richtplan Dorfkern).

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) werden die Parzellen grösstenteils mit Wassergefahren mittlerer Gefährdung überlagert. In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (vgl. Art. 6 BauG). Angrenzend an die Umzonung gibt es Gefahrengebiete geringer Gefährdung. Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung sind keine angrenzend. Die Umzonung umfasst heute bereits dicht überbautes Gebiet des Dorfkerns. Das Ausmass des Schadenpotenzials wird mit der Umzonung nicht erhöht und die Bauten werden bereits heute mit umgesetzten Objektschutzmassnahmen vor Hochwasser geschützt. Die Umzonung von der Mischzone M3 in die Kernzone K1 führt zu keiner Nutzungsverdichtung, weder bezogen auf die Nutzungsart (Art. 4 BR) noch auf das Nutzungsmass (Art. 5 BR). Die Umzonung führt somit nicht zu einer Zweckänderung, welche auf Stufe Nutzungsplanung bereits Massnahmen erfordern. Mit der vorgesehenen Umzonung werden auch keine zusätzlichen Menschen oder Tiere ausserhalb der Bauten oder Anlagen gefährdet. Im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens werden aufgrund der oben aufgeführten Erläuterungen und weil die Bestimmungen gemäss Art. 62 BR bzw. Art. 6 BauG ausreichen, keine weiteren Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Weiter sind keine Bauabsichten bekannt und die Bauten und Anlagen können wie bisher genutzt werden. Werden die Bauten und Anlagen wesentlich verändert (bspw. durch Neubauten, Umbauten und/oder Erweiterungen), so müssen zur Senkung der Personen- und Sachrisiken im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bezogen auf die konkrete Baueingabe, bei welcher die kantonale Fachstelle beigezogen wird, allfällige weitere Objektschutzmassnahmen definiert werden. Die zur Gefahrenabwehr notwendigen Gutachten und allfällige Objektschutzmassnahmen bei Neubauten, Umbauten und/oder Erweiterungen gehen auf Kosten des/der Bauwilligen.

*Umzonung U7: Südliche  
Alleestrasse*

Die bestehende Bebauungsstruktur südlich der Alleestrasse unterscheidet sich hinsichtlich Struktur und Typologie von jener, nördlich der Alleestrasse. Im Rahmen der Mitwirkung hat die Planungsbehörde das Umzonungsbegehren geprüft und als zweckmässig beurteilt, die Parzellen Nr. 2028 (überbaut) und 2029 (unüberbaut) in die Kernzone K1 umzuzonen damit ein adäquates Gegenüber geschaffen werden kann. In diesem Zusammenhang wird auch die unüberbaute Parzelle Nr. 2244 in die Kernzone K1 umgezont und der Ortsbildschutzperimeter um die genannten Parzellen gelegt. Weiter werden im Baulinienplan neu Hilfs- und Gestaltungsbaulinien festgelegt.

#### **Arbeitszone**

*Umzonung U8:  
Ehem. Reithalle*

Die bestehende Zone für öffentliche Nutzungen (ehem. ZöN Nr. 10) Reithalle bzw. die Teilfläche der Parzelle Nr. 2231 wird neu in die Arbeitszone A3 umgezont. Die Teilfläche, welche als Grünzone Ilfis ausgeschieden ist, bleibt unverändert. Für diese ZöN-Nutzung in diesem Teilbereich (ehem. Reithalle) besteht aus Sicht der Gemeinde kein Bedarf mehr.

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) wird die Umzonung mit Wassergefahren mittlerer Gefährdung überlagert. Die Uferböschung der Ilfis (unveränderte Grünzone Ilfis) liegt teils im Gefahrengebiete mit mittlerer oder erheblicher Gefährdung, ist jedoch nicht von der Umzonung betroffen. In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (vgl. Art. 6 BauG). Die Umzonung umfasst heute das bereits mit der ehem. Reithalle und den Umgebungsflächen überbaute Gebiet. Das Ausmass des Schadenpotenzials wird mit der Umzonung nicht unverhältnismässig erhöht und die ehem. Reithalle wird bereits heute mit umgesetzten Objektschutzmassnahmen vor Hochwasser geschützt. Entsprechende Ereignisse sind keine bekannt. Die Umzonung von der ehem. ZöN 10 (mit ehem. Nutzungsart «Gewerbenutzung») in die Arbeitszone A3 führt zu keiner Nutzungsverdichtung bezogen auf die Nutzungsart (Art. 4 BR). Bezogen auf das Nutzungsmass wird einzig die zulässige traufseitige Fassadenhöhe um drei Meter erhöht (Art. 5 BR). Die Umzonung führt somit nicht zu einer Zweckänderung, welche auf Stufe Nutzungsplanung bereits Massnahmen erfordern. Mit der vorgesehenen Umzonung werden auch keine zusätzlichen Menschen oder Tiere ausserhalb der Bauten oder Anlagen gefährdet. Im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens werden aufgrund der oben aufgeführten Erläuterungen und weil die Bestimmungen gemäss Art. 62 BR bzw. Art. 6 BauG ausreichen, keine weiteren Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Zudem sind keine Bauabsichten bekannt und die Bauten und Anlagen können wie bisher genutzt werden. Werden die Bauten und Anlagen wesentlich verändert (bspw. durch Neubauten, Umbauten und/oder Erweiterungen), so müssen zur Senkung der Personen- und Sachrisiken im Rahmen des Baubewilligungsverfahren bezogen auf die konkrete Baueingabe, bei welcher die kantonale Fachstelle beigezogen wird, allfällige weitere Objektschutzmassnahmen definiert werden. Die zur Gefahrenabwehr notwendigen Gutachten und allfällige Objektschutzmassnahmen bei Neubauten, Umbauten und/oder Erweiterungen gehen auf Kosten des/der Bauwilligen.

*Umzonung U9:  
Liechti-Areal*

Das bestehende sistierte Baugebiet des Liechti-Areals wird durch die vorliegende Ortsplanungsrevision neu festgelegt. Die Parzelle Nr. 2278 sowie die Parzellenteile Nrn. 1352, 696 und 1962 der ersten Bautiefe entlang der Gerbestrasse werden neu der Mischzone M3 zugewiesen. Die rückwärtige Parzelle Nr. 1682 sowie die rückwärtigen Parzellenteile Nrn. 1352, 696 und 1962 werden neu in die Arbeitszone A1 umgezont.

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) werden die Umzonungen zu etwas mehr als die Hälfte mit Wassergefahren mittlerer Gefährdung überlagert. Angrenzend an die Umzonungen gibt es Gefahrengebiete geringer Gefährdung. Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung sind keine angrenzend. In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (vgl. Art. 6 BauG). Die Umzonung bzw. technische Ablösung des sistierten Baugebiets umfasst heute bereits dicht überbautes Gebiet. Das Ausmass des Schadenpotenzials wird mit der Umzonung nicht unverhältnismässig erhöht und das Gebiet wird bereits heute mit umgesetzten Objektschutzmassnahmen vor Hochwasser geschützt. Entsprechende Ereignisse sind keine bekannt. Die Umzonung bzw. technische Ablösung des sistierten Baugebiets (mit ehem. Nutzungsarten «Gewerbezone» und «Wohn- & Gewerbezone B» gemäss BR 1994) in die vorliegenden Nutzungszonen führt zu keiner Nutzungsverdichtung, weder bezogen auf die Nutzungsart (Art. 4 BR). Bezogen auf das Nutzungsmass wird einzig die zulässige traufseitige Fassadenhöhe erhöht (Art. 5 BR). Die Umzonung führt somit nicht zu einer Zweckänderung des vorliegenden Gebiets, welche auf Stufe Nutzungsplanung bereits Massnahmen erfordern. Mit der vorgesehenen Umzonung bzw. technische Ablösung des sistierten Baugebiets werden auch keine zusätzlichen Menschen oder Tiere ausserhalb der Bauten oder Anlagen gefährdet. Im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens werden aufgrund der oben aufgeführten Erläuterungen und weil die Bestimmungen gemäss Art. 62 BR bzw. Art. 6 BauG ausreichen, keine weiteren Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Zudem können die Bauten und Anlagen wie bisher genutzt werden. Werden die Bauten und Anlagen wesentlich verändert (bspw. durch Neubauten, Umbauten und/oder Erweiterungen), so müssen zur Senkung der Personen- und Sachrisiken im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bezogen auf die konkrete Baueingabe, bei welcher die kantonale Fachstelle beigezogen wird, allfällige weitere Objektschutzmassnahmen definiert werden. Die zur Gefahrenabwehr notwendigen Gutachten und allfällige Objektschutzmassnahmen bei Neubauten, Umbauten und/oder Erweiterungen gehen auf Kosten des/der Bauwilligen.

*Umzonung U10:  
Arbeitszone Ilfiskreisel*

Die Parzelle Nr. 500 war bisher zum grössten Teil der Arbeitszone A1 und zum Teil der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 8 «Parkierung» und der Grünzone Ilfis zugewiesen. Anhand des Orthofotos ist ersichtlich, dass die auf der Parzelle Nr. 500 der ZöN Nr. 8 zugewiesene Fläche (ca. 85 m<sup>2</sup>) als ungedecktes Holzlager dient. Nach Rücksprache mit der Gemeinde wird die ZöN Nr. 8 in diesem Bereich nicht als Parkierung benötigt und kann in die Arbeitszone (neu A3) umgezont werden. Für diese ZöN-Nutzung auf der Parzelle Nr. 500 besteht aus Sicht der Gemeinde kein Bedarf mehr. Die Grünzone Ilfis bleibt unverändert.

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) wird die geringfügige Umzonung mit Wassergefahren mittlerer Gefährdung überlagert. In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (vgl. Art. 6 BauG). Angrenzend an die Umzonungen gibt es Gefahrengebiete geringer (beim Parkplatz) und erheblicher (entlang Ilfis) Gefährdung. Entsprechende Ereignisse sind nicht bekannt. Die geringfügige Umzonung umfasst heute bereits überbautes bzw. genutztes Gewerbegebiet. Das Ausmass des Schadenpotenzials wird mit der Umzonung nicht erhöht, denn die Aussenfläche wird bereits heute als ungedeckte Lagerfläche genutzt. Aufgrund der geringen Umzonungsfläche von lediglich 85 m<sup>2</sup> führt diese Umzonung zu keiner Nutzungsverdichtung. Die geringfügige Umzonung führt somit nicht zu einer Zweckänderung, welche auf Stufe Nutzungsplanung bereits Massnahmen erfordern. Mit der vorgesehenen geringfügigen Umzonung werden auch keine zusätzlichen Menschen oder Tiere ausserhalb der Bauten oder Anlagen gefährdet. Im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens werden aufgrund der oben aufgeführten Erläuterungen und weil die Bestimmungen gemäss Art. 62 BR bzw. Art. 6 BauG ausreichen, keine weiteren Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Zudem kann die Fläche weiter als Lagerplatz genutzt werden. Werden die Bauten und Anlagen wesentlich verändert (bspw. durch Neubauten, Umbauten und/oder Erweiterungen), so müssen zur Senkung der Personen- und Sachrisiken im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bezogen auf die konkrete Baueingabe, bei welcher die kantonale Fachstelle beigezogen wird, allfällige weitere Objektschutzmassnahmen definiert werden. Die zur Gefahrenabwehr notwendigen Gutachten und allfällige Objektschutzmassnahmen bei Neubauten, Umbauten und/oder Erweiterungen gehen auf Kosten des/der Bauwilligen.

*Umzonung U20:  
Ehem. Parkierung*

Die bestehende Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 8 «Parkierung» bzw. die Teilfläche der Parzelle Nr. 4093 wird neu in die Arbeitszone A3 umgezont und neu der Parzelle Nr. 32 zugewiesen. Mit der Umzonung erfolgt zeitgleich eine Parzellenmutation. Die Teilfläche, welche als Grünzone Ilfis ausgeschrieben ist, bleibt unverändert. Für diese ZöN-Nutzung in diesem Teilbereich besteht aus Sicht der Gemeinde kein Bedarf mehr.

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) wird die Umzonung ehem. ZöN 8 in A3 mit Wassergefahren geringer Gefährdung überlagert. Die Uferböschung der Ilfis (unveränderte Grünzone Ilfis) liegt im Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung,



ist jedoch nicht von der Umzonung betroffen. Die Umzonung umfasst heute bereits überbautes Gebiet bzw. durch Parkierung genutzte Aussenflächen. Das Ausmass des Schadenpotenzials wird mit der Umzonung nicht unverhältnismässig erhöht und das ostseitige Gebäude wird bereits heute mit umgesetzten Objektschutzmassnahmen vor Hochwasser geschützt. Entsprechende Ereignisse sind keine bekannt. Im Baubewilligungsverfahren wird der Baugesuchsteller auf die geringe Gefährdung durch Wassergefahren aufmerksam gemacht.

#### **Weitere Nutzungszonen**

*Umzonung U11:  
ZöN Bärau*

Die Parzelle Nr. 2663 (bisher ZöN Nr. 21) wird nach Rücksprache mit der Gemeinde neu der ZöN Nr. 19 zugewiesen. Im Rahmen des Planerlassverfahrens ZPP/UeO Bärau West wurden versehentlich keine Aussagen zu dieser Parzelle bzw. künftigen Nutzung gemacht.

*Umzonung U21: ZöN  
dahlia Lenggen*

Die dahlia Lenggen konnte die Parzelle Nr. 3036, welche bisher der Wohnzone W2 zugewiesen war, erwerben. Die Parzelle Nr. 3036 grenzt nordöstlich an die heutige Zone für öffentlichen Nutzungen (ZöN) Nr. 6 und wird aufgrund des Umzonungsbegehren neu der ZöN Nr. 6 zugewiesen. Weiter wird die Sektorengrenze und der Fernwärmeperimeter angepasst. Letztere umfasst neu die gesamte ZöN Nr. 6.

*Umzonung U12:  
Zone für Sport- und  
Freizeitanlagen*

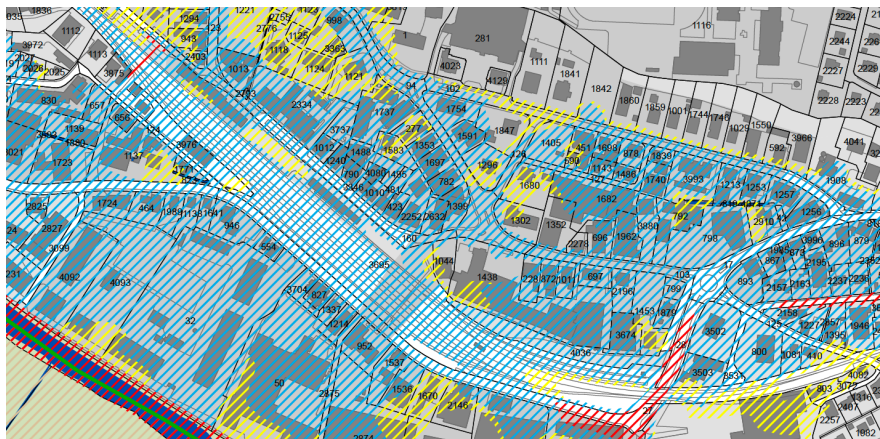
Innerhalb des Siedlungsgebiets befinden sich heute entlang der unteren Hansenstrasse bewirtschaftete Familiengärten. Die Parzelle Nr. 2396 (gemäss ÖREB-Kataster angrenzende Bauzonen) wird in die neue ZSF 3 «Familiengärten» umgezont und im Baureglement werden dazugehörige Bestimmungen festgelegt.

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) wird ein kleiner Bereich im Westen der Parzelle Nr. 2396 bzw. entlang der Unterführung mit Wassergefahren überlagert. Es handelt sich um Gefahrengelände mit geringer, mittlerer und erheblicher Gefährdung durch Wassergefahren, welche die Böschung entlang der Kantonsstrasse betreffen. An dieser Böschung werden auch künftig keine Familiengärten liegen. Die heutigen Familiengärten befinden sich im flacheren Teil auf dem oberen Geländeniveau entlang der Hansenstrasse. Dieser Bereich liegt ausserhalb der Gefahrengelände. Für die von Wassergefahren betroffenen Bereichen werden zusätzlich Baubeschränkungen im Baureglement erlassen.

*Umzonung U13:  
Zone für Bauten und  
Anlagen auf Bahnareal*

Teile der Parzelle Nr. 3695 und die Parzelle Nr. 3976 (gemäss ÖREB-Kataster angrenzende Bauzonen) werden in die neue Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB) umgezont. Die Bauzonenfläche wurde so abgegrenzt, dass die Bahninfrastrukturen (Gleisanlagen, Abstellgleise, Freiverlad, Perrons, bahnbetriebliche Bauten etc.) innerhalb der neuen ZBB liegen. Der Bahnhof Langnau war bisher der Mischzone M3 zugewiesen, wird jedoch ebenfalls in die neue ZBB umgezont (vgl. Umzonung U14). Die ZBB wird eingeführt, um auf dem Bahnareal eine verbesserte zonenrechtliche Sicherheit zu erlangen. Die Bestimmungen der ZBB ergeben sich weitgehend aus dem übergeordneten Eisenbahnrecht.

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) wird die technisch bedingte Umzonung grösstenteils mit Wassergefahren überlagert (vgl. Abb. unten). Es handelt sich um Gefahrenggebiete mit geringer und mittlerer Gefährdung durch Wassergefahren, welche die Geleisanlagen und zugehörigen Bauten betreffen. In Gefahrenggebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrenggebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (vgl. Art. 6 BauG).



Die Umzonung umfasst heute bereits überbautes Gebiet (Gleisanlagen, Abstellgleise, Freiverlad, Perrons, bahnbetriebliche Bauten etc.). Das Ausmass des Schadenpotenzials wird mit der Umzonung nicht erhöht, denn die Umzonung ist technisch bedingt (analog Zone für Strassenanlagen für ÖREB-Kataster) und dient zur Klärung der zonenrechtlichen Situation. Die Nutzungsart, welche sich neu an der Kernzone orientiert, führt zu keiner Nutzungsverdichtung. Insbesondere auch weil Wohnnutzungen in den Bestimmungen der ZBB ausgeschlossen werden. Weiter führt die Umzonung auch nicht zu einer Zweckänderung, welche auf Stufe Nutzungsplanung bereits Massnahmen erfordern. Die Nutzungsarten gemäss bestehender Mischzone entsprechen grösstenteils die der neuen Kernzone (vgl. Art. 4 BR). Mit der vorgesehenen Umzonung werden somit keine zusätzlichen Menschen oder Tiere ausserhalb der Bauten oder Anlagen gefährdet. Mittelfristig kann die Gefährdung durch Hochwasser grossflächig durch die vorgesehenen Hochwasserschutzmassnahmen an der Ilfis deutlich verbessert werden. Allfällige Objektschutzmassnahmen bei Neubauten, Umbauten und/oder Erweiterungen zur Senkung der Personen- und Sachrisiken müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bezogen auf die konkrete Baueingabe definiert werden, bei welcher auch die kantonale Fachstelle beigezogen wird. Im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens werden aufgrund der oben aufgeführten Erläuterungen und weil sich das Bauen grundsätzlich nach dem Eisenbahngesetz richtet, keine weiteren Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Zudem wird den örtlichen Gegebenheiten mit den Bestimmungen gemäss Art. 62 BR bzw. Art. 6 BauG genügend Rechnung getragen. Die zur Gefahrenabwehr notwendigen Gutachten und allfällige Objektschutzmassnahmen bei Neubauten, Umbauten und/oder Erweiterungen gehen auf Kosten des/der Bauwilligen.

*Umzonung U14:  
Bahnhof Langnau*

Der Bahnhof Langnau sowie die Fortsetzung des Bahnhofsgebäudes waren bisher der Mischzone M3 zugewiesen, werden jedoch neu in die neue Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB) umgezont. Die ZBB wird eingeführt, um auf dem Bahnareal eine verbesserte zonenrechtliche Sicherheit zu erlangen. Die Bestimmungen der ZBB ergeben sich weitgehend aus dem übergeordneten Eisenbahnrecht. Die Interessenabwägung bzgl. Naturgefahren wird unter Umzonung U13 dargelegt.

*Umzonung U15:  
Bahnhof / Verladeplatz*

Im Bereich des Verladeplatzes ist ein kleiner Teilbereich der Parzelle Nr. 3695 bisher der Arbeitszone A1 zugewiesen. Die gemäss ÖREB-Kataster angrenzende Bauzonen zugewiesenen Flächen der Parzelle Nr. 3695 werden neu in die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB) umgezont (vgl. Umzonung U13). Zwecks Einheitlichkeit und Verständlichkeit der Zonenzuordnung wird die Arbeitszone A1 auch in die ZBB umgezont. Die Interessenabwägung bzgl. Naturgefahren wird unter Umzonung U13 dargelegt.

### **Zonen mit Planungspflicht**

*Umzonung U16: Allee-  
strasse / Pferdemarkt-  
platz*

Die erste Bautiefe entlang der Alleestrasse bzw. ein Teilbereich der Parzelle Nr. 3594 wird von der bestehenden Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) Nr. 8/16 in die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. IV umgezont. Die Zonenzuordnung entspricht der nutzungsplanerischen Neuordnung des Dorfkerns (vgl. Kapitel 5.2.2 Richtplan Dorfkern, Massnahme A\_12). Die Umzonung betrifft die ISOS Umgebungszone I.

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) wird die ZPP im westlichen Bereich mit Wassergefahren geringer Gefährdung überlagert. Ansonsten ist es nicht von Gefahrengebieten betroffen und es sind keine erheblichen Gefahrengebiete in der Umgebung vorhanden. Mit der Umzonung des heute unüberbauten Gebiets wird keine neue Bauzone mit sensiblen Nutzungen gefördert. Weiter wird das Ausmass des Schadenpotenzials mit der Umzonung nicht unverhältnismässig erhöht. Im Baubewilligungsverfahren wird der Baugesuchsteller auf die geringe Gefährdung durch Wassergefahren aufmerksam gemacht.

*Umzonung U17:  
Südliche Marktstrasse*

Durch die Aufhebung der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone (vgl. Kapitel 2.6) werden die Parzelle Nr. 1590 und der nördliche Teil der Parzelle Nr. 1221 neu der Kernzone K1 zugewiesen. Der südliche Teil der Parzelle Nr. 1221, die Parzellen Nrn. 1013, 1118 und 2793 verbleiben in der bestehenden ZPP Nr. III. Die Umzonung betrifft die Umgebung eines wertvollen Baudenkmals sowie das ISOS mit dem höchsten Erhaltungsziel A.

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) wird der nördliche Bereich der ZPP mit Wassergefahren geringer Gefährdung und der südliche bereits überbaute Bereich der ZPP mit Wassergefahren mittlerer Gefährdung überlagert. Letztmals wurde 1997 ein Hochwasserereignis verzeichnet. Erheblichen Gefahrengebiete sind in der Umgebung keine vorhanden. In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (vgl. Art. 6 BauG). Mit der Umzonung des heute vorwiegend unüberbauten Ge-

biets, welches zudem lediglich eine geringe Gefährdung aufweist, wird keine neue Bauzone mit sensiblen Nutzungen gefördert. Das Ausmass des Schadenpotenzials wird somit nicht unverhältnismässig erhöht. Im Gefahrengebiet geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die geringe Gefährdung durch Wassergefahren aufmerksam gemacht.

Der südliche Bereich im Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung umfasst heute bereits überbautes Gebiet. Das Ausmass des Schadenpotenzials wird mit der ZPP nicht unverhältnismässig erhöht und die Gebäude werden bereits heute mit umgesetzten Objektschutzmassnahmen vor Hochwasser geschützt. Für das vorliegenden Planerlassverfahren können noch keine konkreten Massnahmen empfohlen und noch kein definitives Gutachten erstellt werden. Im Zuge der weiteren Projektierung müssen stufengerecht, aber spätestens im Baubewilligungsverfahren, die exakten Dimensionierungsgrössen und weiteren Details näher spezifiziert werden. Aus diesem Grund ist der Hochwasserschutz in den kommenden Projektphasen (Überbauungsordnung > Baubewilligungsverfahren) weiter eng mit der Planung abzustimmen. Aufgrund der Gefährdung durch Hochwasser sind ober- und unterirdische Gebäude und Anlagen vor Überflutungsgefahren zu schützen. Die nötigen Festlegungen in Form von Nutzungseinschränkungen werden stufengerecht kaskadenartig festgelegt. Auf Stufe ZPP wird die Pflicht zum Schutz vor Überflutungsgefahren und somit zur Senkung der Personen- und Sachrisiken in den ZPP-Bestimmungen Abs. 8 festgelegt. Die zur Gefahrenabwehr notwendigen Gutachten und allfällige Objektschutzmassnahmen bei Neubauten, Umbauten und/oder Erweiterungen gehen auf Kosten des/der Bauwilligen. Für Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung wird zudem die kantonale Fachstelle beigezogen.

*Umzonung U18:  
Postareal*

Durch die Aufhebung der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone (vgl. Kapitel 2.6) wird die Parzelle Nr. 2334 in die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. XII umgezont. Die bestehende Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 13 wird dabei vollständig abgelöst. Die Zonenzuordnung entspricht der nutzungsplanerischen Neuordnung des Dorfkerns (vgl. Kapitel 5.2.2 Richtplan Dorfkern, Massnahme A\_05). Die Umzonung betrifft eine Bauinventargruppe sowie das ISOS mit dem höchsten Erhaltungsziel A.

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) werden die Parzellen grösstenteils mit Wassergefahren mittlerer Gefährdung überlagert. Letztmals wurde 1997 ein Hochwasserereignis verzeichnet. In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (vgl. Art. 6 BauG). Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung sind keine angrenzend. Die Umzonung umfasst heute bereits dicht überbautes Gebiet des Dorfkerns. Das Ausmass des Schadenpotenzials wird mit der Umzonung nicht unverhältnismässig erhöht und die Gebäude werden bereits heute mit umgesetzten Objektschutzmassnahmen vor Hochwasser geschützt. Für das vorliegende Planerlassverfahren können noch keine konkreten Massnahmen empfohlen und noch kein definitives Gutachten erstellt werden. Im Zuge der

weiteren Projektierung müssen stufengerecht, aber spätestens im Baubewilligungsverfahren, die exakten Dimensionierungsgrössen und weiteren Details näher spezifiziert werden. Aus diesem Grund ist der Hochwasserschutz in den kommenden Projektphasen (Überbauungsordnung > Baubewilligungsverfahren) weiter eng mit der Planung abzustimmen. Aufgrund der Gefährdung durch Hochwasser sind ober- und unterirdische Gebäude und Anlagen vor Überflutungsgefahren zu schützen. Die nötigen Festlegungen in Form von Nutzungseinschränkungen werden stufengerecht kaskadenartig festgelegt. Auf Stufe ZPP wird die Pflicht zum Schutz vor Überflutungsgefahren und somit zur Senkung der Personen- und Sachrisiken in den ZPP-Bestimmungen Abs. 8 festgelegt. Die zur Gefahrenabwehr notwendigen Gutachten und allfällige Objektschutzmassnahmen bei Neubauten, Umbauten und/oder Erweiterungen gehen auf Kosten des/der Bauwilligen. Für Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung wird zudem die kantonale Fachstelle beigezogen.

*Umzonung U19:  
Dorfmühle / Bahnhof-  
strasse*

Mit der Aufhebung der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone (vgl. Kapitel 2.6) werden verschiedene Parzellen im Bereich der Dorfmühle umgezont. Die Parzellen werden dabei in eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. XIII integriert. Die Zonenzuordnung entspricht der nutzungsplanerischen Neuordnung des Dorfkerns (vgl. Kapitel 5.2.2 Richtplan Dorfkern, Massnahme A\_04). Die auf der Parzelle Nr. 3737 bestehende Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 13 wird dabei vollständig abgelöst. Zudem werden im Baureglement spezifische Baumasse für die Parzelle Nr. 1737 gemäss bereits aufgehobener Überbauungsordnung Dorfmuhle erlassen. Die Umzonung umfasst bereits überbautes Gebiet, welches eine Bauinventargruppe sowie das ISOS mit dem höchsten Erhaltungsziel A betrifft.

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) werden die Parzellen grösstenteils mit Wassergefahren mittlerer Gefährdung überlagert. Verschiedene Hochwasserereignisse sind verzeichnet, letztmals 1997 entlang der Bahnhofstrasse. In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (vgl. Art. 6 BauG). Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung sind keine angrenzend. Die Umzonung umfasst heute bereits dicht überbautes Gebiet des Dorfkerns. Das Ausmass des Schadenpotenzials wird mit der Umzonung nicht unverhältnismässig erhöht und die Gebäude werden bereits heute mit umgesetzten Objektschutzmassnahmen vor Hochwasser geschützt. Für das vorliegenden Planerlassverfahren können noch keine konkreten Massnahmen empfohlen und noch kein definitives Gutachten erstellt werden. Im Zuge der weiteren Projektierung müssen stufengerecht, aber spätestens im Baubewilligungsverfahren, die exakten Dimensionierungsgrössen und weiteren Details näher spezifiziert werden. Aus diesem Grund ist der Hochwasserschutz in den kommenden Projektphasen (Überbauungsordnung > Baubewilligungsverfahren) weiter eng mit der Planung abzustimmen. Aufgrund der Gefährdung durch Hochwasser sind ober- und unterirdische Gebäude und Anlagen vor Überflutungsgefahren zu schützen. Die nötigen Festlegungen in Form von Nutzungseinschränkungen werden

stufengerecht kaskadenartig festgelegt. Auf Stufe ZPP wird die Pflicht zum Schutz vor Überflutungsgefahren und somit zur Senkung der Personen- und Sachrisiken in den ZPP-Bestimmungen Abs. 8 festgelegt. Die zur Gefahrenabwehr notwendigen Gutachten und allfällige Objektschutzmassnahmen bei Neubauten, Umbauten und/oder Erweiterungen gehen auf Kosten des/der Bauwilligen. Für Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung wird zudem die kantonale Fachstelle beigezogen.

#### 2.2.4 Arrondierungen

Unter Arrondierungen werden kleinere Anpassungen der Nutzungszonen verstanden. Hierbei werden grenznahe Flächen in ein Grundstück einbezogen. Das Ziel einer Arrondierung besteht beispielsweise darin, eine Zonengrenze herbeizuführen, die der Situation entspricht oder zweckmässiger ist.

*Arrondierung A1:  
Hangschutzzone*

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde bei der Überprüfung der bestehenden Hangschutzzonen festgestellt, dass die Zonenabgrenzungen teilweise nicht mit den topografischen Geländeformen übereinstimmen und teils nicht parzellenscharf sind. Zwecks Verbindlichkeit und Vermassung wurden die bestehenden Hangschutzzonen grundsätzlich überprüft, wenn möglich an die Parzellenstruktur angepasst und sonst grundeigentümergebunden vermassst.

*Arrondierung A2:  
Fernwärmeperimeter*

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde bei der Überprüfung des bestehenden Fernwärmeperimeters (FWP) festgestellt, dass der Perimeter nicht immer exakt den Parzellengrenzen oder Zonengrenzen folgte. Diese situativen Unstimmigkeiten wurden entsprechend bereinigt.

*Arrondierung A3: Nieder-  
dermoos / Winterseite*

Die Wohnzonen der Parzellen Nrn. 869, 3364 und 1344 werden teilweise durch die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung (insb. an den Layer 01221 Strassen, Wege) abgegrenzt. Diese Abgrenzung ist weder parzellenscharf noch vermassst. Daher wurden die Bauzonen in diesem Bereich an die Parzellenstruktur angepasst und wo nötig im Detail vermassst.

*Arrondierung A4:  
Grünzone Ilfis*

Die bestehenden Grünzonen Ilfis wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass innerhalb des Siedlungsgebiets einzelne Grünzonen entlang der Ilfis teilweise durch die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung (insb. an den Layer 01221 Strassen, Wege) abgegrenzt war. Diese Abgrenzung ist weder parzellenscharf noch vermassst. Daher wurden die betroffenen Grünzonen an die Parzellenstruktur angepasst und wo nötig im Detail vermassst.

*Arrondierung A5:  
Bad / Sportplätze*

Die bestehende Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) «Moos» war in einen Bereich «a» und einen Bereich «b» unterteilt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde anhand des Orthofotos festgestellt, dass die Bereichsabgrenzungen a und b nicht der Realität entspricht. Die beiden Bereiche werden neu als ZSF 1 «Hallen- und Freibad Moos» und ZSF 2 «Sportplätze Moos» bezeichnet und die Abgrenzung wurde der Situation angepasst.

*Arrondierung A6:  
Weilerzone Gohl*

Die bestehenden Weilerzonen Gohl (WEZ) der Parzellen Nrn. 1695, 1165, 4164 und 751 werden teilweise durch die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung (insb. an den Layer 01221 Strassen, Wege) abgegrenzt. Diese

Abgrenzung ist weder parzellenscharf noch vermasst. Aus diesem Grund wurden die WEZ anhand des Orthofotos grundsätzlich überprüft, ggf. an die Parzellenstruktur angepasst und wo nötig im Detail vermasst. Die bereinigten WEZ orientieren sich dabei unter anderem an den bestehenden Gebäuden und deren gestalteten Umgebung. Die unüberbauten WEZ der Parzellen Nr. 751 und 183 werden entsprechend angepasst und aus der WEZ entlassen. Bei der Parzelle Nr. 563 handelt es sich jedoch um einen befestigten Umschlagplatz, dieser wird in der WEZ belassen.

*Arrondierung A7:  
Hübeli*

Im Gebiet Hübeli wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision festgestellt, dass die Zonenabgrenzungen nicht mit der topografischen Geländeform und der heutigen Situation übereinstimmen. Zwecks zonenkonformer Nutzung wurde die Hangschutzzzone bzw. die Mischzone an die Bodendeckungslinie der amtlichen Vermessung angepasst und grundeigentümerverbindlich vermasst.

*Arrondierung A8 bis  
A10: UeO-Perimeter*

Beim Abgleich der Perimeter bestehender Überbauungsordnungen (UeO) mit dem Zonenplan 1 Siedlung wurden verschiedene Abweichungen festgestellt. Aus diesem Grund wurden im Zonenplan 1 Siedlung die Perimeter der UeO a, UeO b und UeO e entsprechend angepasst.

### 2.2.5 Weitere Anpassungen

*Ortsbildschutzgebiete,  
ehem. Struktur-  
erhaltungsgebiet C*

Im Zonenplan 1 Siedlung werden für die beiden Dorfkerne von Langnau und Bärau neu Ortsbildschutzgebiete (OBSG) gemäss kantonalem Bauinventar festgelegt, welche dem Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile dient. Zudem werden im Baureglement dazugehörige Bau- und Nutzungsbeschränkungen definiert (vgl. Art. 45 BR). Durch das neue Ortsbildschutzgebiet im Dorfkern von Langnau wird das Struktur-erhaltungsgebiet C «Schlossstrasse» abgelöst.

*Neue Ortsbildschutz-  
gebiete*

Gemäss kantonalem Bauinventar gibt es für Langnau noch die kantonalen Baugruppen G «Ey», I «Giebel», F «Bärau» H «Gartegg», J «Obeningohl». Diese müssen im Rahmen der Ortsplanungsrevision als Ortsbildschutzgebiete grundeigentümerverbindlich ausgeschieden werden. Die Baugruppe F «Bärau» wird im Zonenplan 1 Siedlung festgelegt. Die übrigen genannten Baugruppen befinden sich ausserhalb des Siedlungsgebiets und werden deshalb im Zonenplan 2 Landschaft festgelegt. Die dazugehörige Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind im Baureglement definiert (vgl. Art. 45 BR).

*Struktur-  
erhaltungs-  
gebiet A*

Der Perimeter des bestehenden Struktur-erhaltungsgebiets A «Untere Hansenstrasse» wird gemäss kantonalem Bauinventar erweitert. Neu werden die Parzellen Nrn. 2389 und 2390 in das bestehende Struktur-erhaltungsgebiet A integriert.

*Neue Struktur-  
erhaltungs-  
gebiet*

Im Zonenplan 1 Siedlung wird für die Parzellen Nrn. 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942 und 1943 sowie für den Platzbereich der Parzelle Nr. 1918 ein neues Struktur-erhaltungsgebiet E «Schrattenweg» festgelegt. Im Gebiet «Pfaffenbach / Langnau Bad» wird im Zonenplan 1 Siedlung für die Parzellen Nrn. 2813, 2686, 2687, 2688, 2831, 2689, 2690, 2691, 2832, 2692, 2693 und 2694 ein neues Struktur-erhaltungsgebiet F «Pfaffenbach / Siedlung Bad» festgelegt. Die beiden Perimeter der

Strukturerhaltungsgebiete ergeben sich aus dem kantonalen Bauinventar (beides Strukturgruppen), welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden müssen. Die dazugehörigen Bau- und Nutzungsbeschränkungen werden im Baureglement festgelegt (vgl. Art. 46 BR).

*Von der Revision ausgenommene Gebiete*

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde der Planungsbehörde mitgeteilt, dass für die Parzellen im Gebiet des Stämpfli-Areals östlich der UeO a «Zürchermatte») sowie für die Parzellen Nrn. 328, 56, 424, 3600 und Teile der Parzelle Nr. 52 (Umgebung Kirchgemeindehaus und Gemeindehaus) Entwicklungsabsichten bestehen. Diese sind jedoch noch nicht soweit, dass mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision geeignete Nutzungsbestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung festgelegt werden können. Damit die bezeichneten Parzellen nicht der Planbeständigkeit durch die revidierte Ortsplanung unterliegen, werden die bezeichneten Gebiete von der vorliegenden Planung ausgenommen. Für die im Zonenplan 1 Siedlung als «von der Revision ausgenommenes Gebiet» bezeichneten Perimeter gelten somit weiterhin die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung vom 5. Juli 2013. Dies bedeutet, dass die bezeichneten Perimeter nachträglich zur Ortsplanungsrevision geändert werden können.

*Geschäftsgebiete*

Die Dorfkernne von Langnau und Bärau (die Kernzonen K1 und K2) sowie die dorfkernnahen Gebiete südlich des Bahnhofs (insb. Mischzonen, Arbeitszone A3) werden im Zonenplan 1 Siedlung als Geschäftsgebiete ausgewiesen. Die überlagernde Schraffur wird lediglich bei den Mischzonen eingesetzt. Die erforderlichen Nachweise zur Überführung der Geschäftsgebiete gemäss REK in die Nutzungsplanung sind im Kapitel 3.2.12 dargelegt.

*Lärmvorbelastetes Gebiet*

Im Zonenplan 1 Siedlung werden entlang den Kantonsstrassen (Nr. 243 Burgdorf- und Nr. 10 Hinterdorfstrasse) in den Wohnzonen (ESII) neu Perimeter für lärm-vorbelastete Gebiete ausgeschieden und die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Mit der Aufstufung lärmvorbelasteter Parzellen kann der Spielraum für Umbauten und Änderungen an Gebäuden erhöht werden. Siehe auch Ausführungen im Kap. 2.1.3 zum Artikel 62 Baureglement.

### **2.3 Detailvermessung Zonenplan 1 Siedlung (Revision)**

*Grundsätzliches*

Die Detailvermessung zum Zonenplan 1 Siedlung zeigt einzelne spezifische Bauzonenabgrenzungen in einem grösseren Kartenmassstab. Dabei werden Zonengrenzen, welche nicht entlang von Parzellengrenzen verlaufen mittels Bemessungen oder Koordinatenpunkten vermassst. Die Detailvermessung steht in direktem Zusammenhang mit dem Zonenplan 1 Siedlung ist grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf.



## 2.4 Landschaftsinventare

### *Grundsätzliches*

Der Kanton Bern hat seinen kantonalen Richtplan mit Massnahmen im Bereich Natur und Landschaft ergänzt. Unter anderem werden die Gemeinden beauftragt, im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine umfassende Landschaftsplanung vorzulegen. Diese umfasst im Minimum ein Landschaftsinventar und den grundeigentümerverbindlichen Schutz der wertvollen Objekte im neuen Zonenplan 3 Landschaft (vgl. Kapitel 2.5) und im Baureglement (vgl. Kapitel 2.1 insb. Bau- und Nutzungsbeschränkungen). Die neuen Anforderungen an die kommunale Landschaftsplanung löste bei der Gemeinde Langnau i.E. – insbesondere für die Erstellung des umfassenden Landschaftsinventars und die grundeigentümerverbindliche Umsetzung im Zonenplan 3 Landschaft – grossen Handlungsbedarf aus.

### *Inhalte der drei Landschaftsinventare*

Im Landschaftsinventar (Inhalte Bund und Kanton, Region Emmental und Gemeinde) werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.

#### **Inhalte Bund und Kanton**

Das Landschaftsinventar – Inhalte Bund und Kanton beinhaltet alle inventarisierten Objekte von nationaler und kantonaler Bedeutung. Auf Bundesebene sind dies die schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN, entspricht auch dem Geotope Schweiz Nr. 29 «Napfbergländ Nagelfluh Schuttfäche») sowie das Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW). Auf kantonaler Ebene sind dies das Naturschutzgebiet, das archäologische Inventar, die Grundwasserschutzzonen S1 bis S3, die Fuss- und Wanderwege und das geschützte geologische Objekt. Die hinweisend dargestellten Amphibienlaichplätze und Reptilienstandorte gemäss Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz (KARCH) wurden aus dem kommunalen Landschaftskonzept gemäss Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft (LKV) vom 18. März 2002 übernommen.

#### **Inhalte Region Emmental**

Das Landschaftsinventar – Inhalte Region Emmental beinhaltet alle inventarisierten Objekte von regionaler Bedeutung. Sämtliche Inhalte ergeben sich aus dem Teilrichtplan Landschaft Emmental (Plan Süd)<sup>13</sup>.

### *Artenschutz Geburtshelferkröte*

Der Umsetzungsauftrag gemäss regionalem Teilrichtplan Landschaft Emmental (vgl. M13 Artenschutz Geburtshelferkröte) kann auf kommunaler Stufe nicht umgesetzt werden, da weder der Gemeinde noch der Region nähere Informationen vorliegen, wo sich dieses Gebiet exakt befindet. Somit ist eine grundeigentümerverbindliche Abgrenzung und Festlegung nicht möglich und es wird darauf verzichtet.

---

<sup>13</sup> Von der Regionalversammlung am 12.11.2015 beschlossen und durch den Kanton Bern im Dezember 2015 genehmigt.

### **Inhalte Gemeinde**

Das Landschaftsinventar – Inhalte Gemeinde beinhaltet alle inventarisierten Objekte von kommunaler Bedeutung. Die ästhetisch wertvollen Landschaftsgebiete, kommunalen Trockenstandorte und kommunalen Feuchtgebiete wurden aus dem kommunalen Richtplan Landschaft vom 13. Februar 1995 übernommen, mit dem kommunalen Landschaftskonzept gemäss Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft (LKV) vom 18. März 2002 abgeglichen und zusammen mit der Gemeinde auf Ihre Aktualität geprüft und entsprechend bereinigt. Die Obstgärten wurden mithilfe der Orthofotos erfasst bzw. mit den angemeldeten landwirtschaftlichen Kulturen abgeglichen. Hecken, Ufergehölz, Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen wurden vom topografischen Landschaftsmodell (swissTLM3D) übernommen und mit dem Orthofoto abgeglichen. Hecken / Feldgehölze sowie Ufergehölze / Ufervegetation sind auf übergeordneter Ebene geschützt. Die Einzelbäume an markanter Lage ergeben sich aus dem kommunalen Richtplan Landschaft vom 13. Februar 1995. Das Landschaftsinventar stellt insbesondere für die Vegetationsinhalte eine Momentaufnahme dar.

## **2.5 Zonenplan 3 Landschaft (Erlass)**

Der Zonenplan 3 Landschaft (Teil Nord und Teil Süd) enthält die einzelnen Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen (vgl. auch Kapitel 5 des Baureglements). Dargestellt sind auch übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen, die nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (z.B. Abstandsvorschriften, Nutzungseinschränkungen) dienen. Der Zonenplan 3 Landschaft deckt das gesamte Gemeindegebiet ab, ist grundeigentümergebunden und parzellenscharf.

### **Festlegungen**

#### *Ortsbildschutzgebiete*

Gemäss kantonalem Bauinventar gibt es ausserhalb des Siedlungsgebiets Langnau die kantonalen Baugruppen G «Ey», I «Giebel», H «Gartegg», J «Obeningohl». Diese müssen im Rahmen der Ortsplanungsrevision als Ortsbildschutzgebiete grundeigentümergebunden ausgeschieden werden. Die genannten Baugruppen befinden sich ausserhalb des Siedlungsgebiets und werden deshalb im Zonenplan 2 Landschaft grundeigentümergebunden festgelegt. Die dazugehörige Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind im Baureglement definiert (vgl. Art. 45 BR).

#### *Landschaftsschutzgebiete*

Die Landschaftsschutzgebiete wurden aus dem regionalen Teilrichtplan Landschaft Emmental übernommen und möglichst an die Parzellenstruktur angepasst. Die Linse zwischen dem Ortsteil Bärau und dem Fließgewässer Iflis wird gemäss Teilrichtplan Landschaft Emmental als «Regionales Landschaftsschutzgebiet» ausgewiesen. In diesem Gebiet besteht jedoch gemäss räumlichem Entwicklungskonzept REK der Gemeinde Langnau i.E. ein Potenzialgebiet Siedlungserweiterung Arbeiten (vgl. REK, REK-Karte und Massnahmenblatt MB 7 «Potenzialgebiet Bärau», SE-A-3»). Dieses Potenzialgebiet dient der langfristigen Gewerbeentwicklung mit Arbeitszonen von (teil-) regionaler Bedeutung. Daher wird das regionale Landschaftsschutzgebiet in der

Linse zwischen dem Ortsteil Bärau und dem Fliessgewässer Ilfis nur nördlich der Gohl und im Gebiet westlich des Arbeitsgebiets Schärtschachen kommunal festgelegt. In den Landschaftsschutzgebieten sind betrieblich notwendige Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche An- und Kleinbauten gestattet, sofern deren Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit den bestehenden Gebäuden erfolgt.

*Landschaftsschongebiete*

Die Landschaftsschongebiete wurden aus dem regionalen Teilrichtplan Landschaft Emmental (Offenhaltung Landschaft) übernommen und möglichst an die Parzellenstruktur angepasst. Die gemäss räumlichem Entwicklungskonzept REK der Gemeinde Langnau i.E. vorhanden Potenzialgebiet Siedlungserweiterung Wohnen (vgl. REK, REK-Karte und Massnahmenblatt MB 6 «SE-W-2, SE-W-3, SE-W-4 und SE-W-5») wurden berücksichtigt und die kommunalen Landschaftsschongebiete entsprechend angepasst. In den Landschaftsschongebieten sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen zulässig, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind.

*Archäologische Schutzgebiete*

Die aktuellen archäologischen Schutzgebiete basieren auf den kantonalen Angaben und werden neu im Zonenplan 3 Landschaft grundeigentümerverbindlich festgelegt.

*Trockenstandorte / Feuchtgebiete*

Die übergeordneten inventarisierten Trockenstandorte und Feuchtgebiete (vgl. Landschaftsinventar Inhalte Bund und Kanton sowie Inhalte Region Emmental) werden als Hinweise übernommen und die inventarisierten kommunalen Trockenstandorte und kommunalen Feuchtgebiete (vgl. Landschaftsinventar – Inhalte Gemeinde) im Zonenplan 3 Landschaft festgelegt.

*Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen*

Die im Zonenplan 3 Landschaft enthaltenen Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. Die geschützten Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen innerhalb des Siedlungsgebiets wurden aus dem ehemaligen Zonenplan 1 Siedlung übernommen und in den Zonenplan 3 Landschaft überführt. Die Linde in der Ecke Haldenstrasse/Halde (Parz. Nr. 2702) wurde neu aufgenommen. Sie werden zudem in der Inventarliste des Baureglements aufgeführt (vgl. Anhang 2, Art. A16 BR).

*Historische Verkehrswege*

Die im Landschaftsinventar – Inhalte Region Emmental aufgeführten historischen Verkehrswege werden übernommen und im Zonenplan 3 Landschaft grundeigentümerverbindlich festgelegt.

#### **Übergeordnetes Recht / Hinweise**

*Grundsätzliches*

Hinweisende Ergänzungen dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümerverbindlich geschützten Gebieten und Objekten stehen (können). Erläuterungen zum übergeordneten Recht und die hinweisenden Ergänzungen sind in der Beilage B1 des Baureglements aufgeführt. Die hinweisenden Ergänzungen stellen eine Momentaufnahme dar.

## 2.6 Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone (Aufhebung)

<i>Aufhebung UeO Dorfkernschutzzone</i>	Die rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) Dorfkernschutzzone <sup>14</sup> weist eine komplizierte Systematik auf, die nicht mehr der heutigen Praxis entspricht. Das Besondere daran ist der vielfältige und schichtweise Aufbau resp. die zahlreichen Überlagerungen innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung.
<i>Nachfolgeregelungen</i>	Die Inhalte der UeO Dorfkernschutzzone (Planinhalte und dazugehörige Vorschriften) werden mit Nachfolgeregelungen aufgehoben. Mit der nutzungsplanerischen Neuordnung des Dorfkerns (vgl. Kapitel 5.2.2 Richtplan Dorfkern) werden die Inhalte bzgl. Art und Mass der Nutzung neu in der baurechtlichen Grundordnung (vgl. insb. Kernzonen und Freihalteflächen gemäss Zonenplan 1 Siedlung und Baureglement) geregelt und die Baulinien neu in den Baulinienplan überführt (vgl. Kapitel 2.7).
<i>Zuständigkeit</i>	Die UeO Dorfkernschutzzone wurde seinerzeit vom Grosse Gemeinderat beschlossen. Es handelt sich somit im heutigen Sinn um eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG, welche nicht auf einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) beruht. Massgebendes Organ für deren Aufhebung ist deshalb weiterhin der Grosse Gemeinderat.

## 2.7 Baulinienplan mit Vorschriften (Erlass)

<i>Festlegungen</i>	Die Baulinien gemäss UeO Dorfkernschutzzone wurden in den Baulinienplan mit Vorschriften überführt, geprüft und ggf. angepasst. Zudem werden weitere Baulinien innerhalb des Wirkungsbereichs festgelegt. Der Wirkungsbereich des Baulinienplans entspricht dem Ortsbildschutzgebiet gemäss Zonenplan 1 Siedlung. Die Baulinien gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor und unterteilen sich weiter in Gestaltungsbaulinien und Hilfsbaulinien. Mit den Gestaltungsbaulinien wird das Bauen an die Baulinie vorgeschrieben, Lage und Umriss von Gebäuden allseitig bestimmt oder der Verlauf einer Fassadenflucht festgelegt. Hilfsbaulinien geben die Linie an, bis zu der gebaut werden darf, sofern nicht weitergehende allgemeine Abstandsvorschriften bestehen. Weiter werden mit Vorschriften festgelegt, ob und wie weit einzelne Bauteile, an Gebäuden befestigte bewegliche Einrichtungen über die Baulinie vorspringen dürfen.
<i>Hinweise</i>	Im Baulinienplan sind die Nutzungszonen, besonderen baurechtlichen Ordnungen sowie ausgewählte Bau- und Nutzungsbeschränkungen gemäss baurechtlicher Grundordnung (Zonenplan 1 Siedlung und Baureglement) hinweisend dargestellt.
<i>Zuständigkeit</i>	Der Baulinienplan mit Vorschriften entspricht planungsrechtlich einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG, welche nicht auf einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) beruht. Massgebendes Organ für deren Erlass ist deshalb der Grosse Gemeinderat.

<sup>14</sup> Vom Kanton am 21. Dezember 1987 genehmigt.

## 2.8 Aufhebung von Plänen

Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung wurde geprüft, ob veraltete Pläne (formal oder inhaltlich) aufgehoben werden können. Die nachfolgenden Pläne können dabei aufgehoben werden. Die Inhalte des kommunalen Landschaftskonzepts (LKV) wurden einerseits in die Landschaftsinventare und andererseits in den Zonenplan 3 Landschaft überführt. Die Pläne aus dem Jahr 1977 werden aufgrund ihres Alters aufgehoben. Die Kompetenz zur Aufhebung der Pläne liegt beim Gemeinderat.

- Kommunales Landschaftskonzept (LKV) vom 18. März 2002
- Strassennetz Erschliessungsrichtplan vom 25. September 1977
- Ilfistal Teil; Nutzungsrichtplan vom 25. September 1977
- Bauliche Massnahmen Erschliessungsrichtplan vom 25. September 1977
- Basis- und Detailerschliessung Erschliessungsrichtplan vom 25. September 1977
- Ganzes Gemeindegebiet Nutzungs- und Erschliessungsrichtplan vom 25. September 1977

## 3. Planerische Beurteilung

### 3.1 Abstimmung auf die übergeordneten Planungen

*Richtplan / RGSK II / ISOS*

Die Revision der Ortsplanung Langnau i.E. wurde auf die übergeordneten Planungsinstrumenten abgestimmt und falls erforderlich wurden die Interessen dargelegt. Die übergeordneten eidgenössischen Planungen, wie das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), die nationalen Trockenwiesen und -weiden (TWW) und das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurden bei der Planung berücksichtigt. Das ISOS wurde insbesondere bei der Umsetzung des kommunalen Richtplans Dorfkern in die Nutzungsplanung berücksichtigt. Gegenüber dem kantonalen Richtplan 2030 (genehmigt am 4. Mai 2016) ergeben sich keine Abweichungen und die übergeordneten kantonalen Gesetzgebungen (BauG, BauV und BMBV) wurden entsprechend umgesetzt. Die unterschiedlichen Interessen gegenüber dem regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Emmental 2. Generation (genehmigt am 31. März 2017), werden im Kapitel 2.4 (Artenschutz Geburtshelferkröte) und Kapitel 2.5 (Landschaftsschutz und Landschaftsschongebiete) dargelegt. Ansonsten enthält das RGSK II keine raumrelevanten Aussagen, welche der Revision der Ortsplanung entgegenstehen.

*Teilrichtplan Abbau, Deponie, Transporte (ADT) Emmental*

Gemäss regionalem Teilrichtplan Abbau, Deponie, Transporte (ADT) Emmental der Regionalkonferenz Emmental ist das Gebiet 102.2 Ziegelhüttegaben, Langnau mit dem Koordinationsstand «Zwischenergebnis» eingetragen. Das dazugehörige Koordinationsblatt hält fest, dass der Standort in allen raumwirksamen Tätigkeiten von der Standortgemeinde zu berücksichtigen ist. Weitere Abklärungen zur Standorteignung sind jedoch durch die Betreiberin erst noch einzuleiten. Zudem hat die Änderung des Koordinations-

standes von «Zwischenergebnis» zu «Festsetzung» im regionalen Teilrichtplan im ordentlichen Verfahren zu erfolgen, da der Standort bisher noch nie einer Mitwirkung unterzogen wurde.

Die Gemeinde Langnau stellt fest, dass sich der regionale Teilrichtplan ADT mit dem regionalen Teilrichtplan Landschaft Emmental und dem regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK II) widersprechen. Die Gemeinde hält am kommunalen Landschaftsschongebiet gemäss Zonenplan 3 Landschaft fest, da es sich um eine wahrnehmbare und landschaftsprägende Hangkante handelt.

## 3.2 Auswirkungen der Planung

### 3.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

*Haushälterischer Umgang mit dem Boden*

Mit der Ortsplanungsrevision Langnau i.E. wird in erster Linie der Fokus auf eine ortsverträgliche Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) in den bestehenden Bauzonen gerichtet. Die Siedlungsentwicklung nach innen erfordert punktuelle, massgeschneiderte Eingriffe mittels Auf- und Umzonungen in der bestehenden baurechtlichen Grundordnung. Dabei wurden die Potenzialstudie und das räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde berücksichtigt und zweckmässig umgesetzt. Beispielsweise wurde eine neue Wohnzone W4 eingeführt, die bestehenden Arbeitszonen massvoll verdichtet, eine minimale Anzahl Vollgeschosse für neue Hauptgebäude eingeführt und die weiteren baupolizeilichen Masse überprüft und ggf. massvoll angepasst (vgl. Kapitel 2.1). Die Siedlungsentwicklung nach innen und die konsequente Mobilisierung der Baulandreserven tragen wesentlich zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei. Mit den neuen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Bauzonen wird zudem der Entwicklungsdruck auf das umliegende Kulturland reduziert.

### 3.2.2 Nachführung der Nutzungsreserven

*Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen*

Das teilrevidierte RPG erteilt den Kantonen und Gemeinden den Auftrag, Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen und die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern (Art. 3 und 15a RPG). Dazu muss bekannt sein, wo Nutzungsreserven in den rechtskräftigen Bauzonen bestehen. Diese müssen nach Art. 47 RPV von den Gemeinden beim Erlass der Nutzungsplanung in der Berichterstattung an die Genehmigungsbehörde dargelegt werden. Die Nutzungsreserven setzen sich aus den unüberbauten Bauzonen und den Reserven auf überbauten Bauzonen zusammen.

*Wohnbaulandbedarf 2015*

Gemäss Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen nach Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans verfügte die Gemeinde Langnau i.E. im Jahr 2015 über einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 21.1 ha. Nach Abzug der unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen von 6.2 ha lag der tatsächliche Wohnbaulandbedarf 2015 bei 14.2 ha.

*Nachführung der Nutzungsreserven*

Die bestehenden Nutzungsreserven wurden Anfang 2020 nachgeführt und fehlende Baulandreserven ergänzt. Der Bericht für die unüberbauten Bauzonen sowie einer für die als überbaut bezeichneten Bauzonen wurden dem Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) resp. dem Vorprüfungs- und Genehmigungsdossier als separate Dokumente beigelegt. Aufgrund der Rückmeldung aus der Vorprüfung wurden einzelne Gebiete noch bereinigt. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Gemeinde auch nach der Nachführung der Nutzungsreserven noch über tatsächlichen Wohnbaulandbedarf verfügt.

### **3.2.3 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wurden verschiedene Massnahmen getroffen. Im Baureglement wurden u. a. die Bau- und Aussenraumgestaltungsvorschriften überarbeitet, die Qualitätssicherung und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen präzisiert (vgl. Kapitel 2.1). Die beiden Dorfkerne von Langnau und Bärau liegen neu innerhalb eines Ortsbildschutzgebietes (OBSG), welche unter Berücksichtigung des kantonalen Bauinventars festgelegt wurden. Zudem wurden die Strukturierungsgebiete (SEG) gemäss kantonalem Bauinventar überarbeitet. Die in der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone enthaltenen Baulinien wurden zweckmässig in den neuen Baulinienplan überführt (vgl. Kapitel 2.7). Die neuen Planungsinstrumente der Ortsplanungsrevision sind somit verträglich mit dem Orts- und Landschaftsbild. Zum Schutz des Landschaftsbildes siehe nachfolgende Erläuterungen.

### **3.2.4 Biotop-, Arten- und Landschaftsschutz**

*Umfassende Landschaftsplanung*

Bisher verfügte die Gemeinde Langnau i.E. zum Thema Landschaft über ein kommunales Landschaftskonzept von 2002 und einen kommunalen Richtplan Landschaft von 1995. Aufgrund der geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen muss die Landschaftsplanung im Rahmen der Ortsplanungsrevision über das gesamte Gemeindegebiet grundeigentümergebündelt umgesetzt werden. Dazu wurden umfassende Landschaftsinventare erstellt und der Zonenplan 3 Landschaft erlassen (vgl. Kapitel 2.4 und 2.5). Die Gemeinde Langnau i.E. setzt somit die bisherige behördenverbindliche Landschaftsplanung in eine grundeigentümergebündelte Landschaftsplanung um und trägt zum Biotop-, Arten- und Landschaftsschutz bei.

### **3.2.5 Schutz des Kulturlands**

*Umgang mit Kulturland*

Die Einzonungen E1 und E6 beanspruchen landwirtschaftlich genutztes Kulturland. Die Erläuterungen und erforderlichen Nachweise unter Kapitel 2.2.1 zeigen auf, wie mit dem beanspruchten Kulturland umgegangen wird, wie der Boden haushälterisch genutzt wird und weshalb die Einzonungsgebiete als optimaler Standorte hervorgehen.

### **3.2.6 Waldfeststellung**

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden bestehende verbindliche Waldgrenzen ergänzt sowie neue verbindliche Waldgrenzen festgelegt, sofern eine neue Bauzone an Wald angrenzt.

### 3.2.7 Schutz vor Naturgefahren

Verschiedene Ein- und Umzonungen liegen gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren (Teil Süd) in einen Gefahrengebiet mit geringer und/oder mittlerer Gefährdung durch Hochwasser oder Rutschungen. Für die einzelnen Interessenabwägungen wird auf Kapitel 2.2.1 und 2.2.3 verwiesen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass weder mit den Ein- noch den Umzonungen das Ausmass des Schadenpotenzials unverhältnismässig erhöht wird. Wo nötig, wurden Bau- und Nutzungseinschränkungen auf Stufe Nutzungsplanung festgelegt. Die Sicherheit von Menschen, Tieren und erheblichen Sachwerten kann zudem gewährleistet werden, indem Baumöglichkeiten und allfällige Objektschutzmassnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahren präzisiert und festgelegt werden. Dabei werden auch die Bestimmungen gemäss Art. 6 BauG sowie die Bestimmungen gemäss Art. 62 Baureglement durchgesetzt.

### 3.2.8 Verkehrsaufkommen

Verkehrliche Massnahmen sind im kommunalen Richtplan Verkehr inkl. zugehöriger Massnahmenblätter festgelegt. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind Einzonungen vorgesehen, welche ein marginales zusätzliches Verkehrsaufkommen generieren. Die geplanten Entwicklungen innerhalb der bestehenden Bauzone können über die vorhandenen Erschliessungsstrassen abgewickelt werden. Auswirkungen von grösseren Umstrukturierungsgebieten (bspw. Arealentwicklung Bahnhof Süd oder Arealentwicklung am Ilfiskreisel) werden in den jeweiligen separaten Planerlassverfahren dargelegt. Gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Lagen wurden in der Ortsplanungsrevision bevorzugt behandelt. Zudem soll in der Gemeinde Langnau i.E. mit gezielten Massnahmen die Benützung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs attraktiver gemacht werden. Die Verkehrsberuhigung und Schulwegsicherheit werden im kommunalen Richtplan Verkehr als zentrale Elemente behandelt. Die vorgesehenen Massnahmen erhöhen die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden, steigern die Durchlässigkeit innerhalb der Siedlung und fördern den Fuss- und Veloverkehr.

### 3.2.9 Gemeindeinfrastrukturen

#### *Ver- und Entsorgung*

Für die Versorgung bestehen genügend Reserven in der Gemeinde. Im Bereich der Wasserversorgung ist gebietsweise ein geringer Wasserdruck vorhanden. Mit der Verschiebung des Reservoirs Halden (ca. 2024) wird der notwendige Wasserdruck wiedergestellt. Im Bereich der Abwasserentsorgung bestehen teilweise Engpässe im Leitungsnetz. Die Gemeinde ist sich dies bewusst und leitet zeitgerecht entsprechende Massnahmen ein.

#### *Schulraumplanung*

Der heutige Schulraum in der Gemeinde Langnau ist bereits relativ knapp und Reserven sind derzeit keine vorhanden. Es liegt noch keine mittel- bis langfristige Schulraumplanung über das gesamte Gemeindegebiet vor. Deren Erarbeitung ist im Gespräch.



### 3.2.10 Störfallvorsorge

*Abklärungen im Konsultationsbereich*

Gemäss Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung (StFV) des Kantons Bern (Stand Dez. 2019) wurde für den Betrieb Ernst Sutter AG Reber ein angrenzender Konsultationsbereich (KoBe) nach Art. 11a Abs. 2 StFV mit Radius 150 m bezeichnet. Aus diesem Grund muss die Störfallvorsorge gemäss Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung» durchgeführt werden und das Ergebnis entsprechend dokumentieren werden. Die Untersuchungen werden in der separaten Beilage «Störfallvorsorge» ausführlich dargelegt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für die störfallrelevanten Änderungen der Nutzungsplanung Bau- und Nutzungsbeschränkungen in der Nutzungsplanung festgelegt werden müssen. Mit der Festlegung entsprechender Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann davon ausgegangen werden, dass das Risiko tragbar ist.

### 3.2.11 Lärmschutz

Der Lärmschutz ist insbesondere entlang von Eisenbahnanlagen und Kantonsstrassen von Bedeutung. Bei Neubauten und wesentlichen Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen ist der Nachweis zu erbringen, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Mit den Auf- und Umzonungen im Bereich entlang der Bahnlinien sowie der Kantonsstrassen werden die bisherigen Empfindlichkeitsstufen grösstenteils beibehalten (ES III) und sofern nötig von der ES II in die ES III aufgestuft. Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften ist durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.

### 3.2.12 Geschäftsgebiete

*Kompatibilität mit dem Siedlungskonzept (Art. 25 BauV)*

Die im Zonenplan 1 Siedlung festgelegten Geschäftsgebiete sind einerseits im Richtplan Dorfkern (Genehmigung 1.3.2017) und andererseits im räumlichen Entwicklungskonzept REK der Gemeinde Langnau i.E. (Genehmigung 15.2.2019) behördenverbindlich festgelegt. Die Geschäftsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns und dem Bahnhof von Langnau. Die Geschäftsgebiete ergänzen die Einkaufsmöglichkeiten des Dorfkerns, sind zu Fuss oder auch mit dem Velo optimal erreichbar und befindet sich nicht in einem reinen Wohnquartier. Ausserhalb der Dorfkerns liegen die Geschäftsgebiete im Einzugsbereich der Hauptverkehrsstrassen.

*Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel (Art. 26 BauV)*

Die Geschäftsgebiete des Dorfkerns Langnau (insb. die Kernzonen K1 und K2) sowie Gebiete südlich des Bahnhofs (insb. Mischzonen, Arbeitszone A3) liegen innerhalb der ÖV-Güteklasse B und sind sehr gut erschlossen. Die Geschäftsgebiete im Gebiet Ilfis Center liegen innerhalb der ÖV-Güteklasse C. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich unter 300m Fusswegdistanz an der Sägestrasse vor dem Einkaufszentrum «Ilfis Center» sowie an der Bernstrasse. Der Bahnhof Langnau ist zu Fuss in ca. 380 m über sichere Fusswege erreichbar. Der Dorfkern von Bärau (Kernzone K1) liegt in der ÖV-Güteklasse D. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist jedoch lediglich ca. 60 m vom Dorfkern entfernt.

*Privater Motorfahrzeugverkehr (Art. 27 BauV)*

Die Auswirkungen des durch die jeweiligen Detailhandelseinrichtungen verursachten Motorfahrzeugverkehrs und deren Abstimmung mit der Strassenverkehrsinfrastruktur werden im Rahmen der jeweiligen Planung / Projektierung dargelegt. Mit der Festlegung der überlagernden Geschäftsgebiete im Zonenplan 1 Siedlung wird kein Verkehrsaufkommen erzeugt. Innerhalb der Dorfkerne sind die Geschäftsgebiete über das bestehende Strassennetz erschlossen. Ausserhalb der Dorfkerne liegen die Geschäftsgebiete im Einzugsbereich der Hauptverkehrsstrassen.

*Erschliessungskosten (Art. 28 BauV)*

Die Kosten der Detailerschliessung sowie der Ausbau der Basiserschliessung werden im Rahmen der jeweiligen Planung / Projektierung von der Bauherrschaft getragen. Für diese Fälle wird zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft eine Planungsvereinbarung / ein Infrastrukturvertrag unterzeichnet.

### **3.3 Würdigung**

Die im Kapitel 1.5 genannten Planungsziele können mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision vollumfänglich erfüllt werden. Mit der revidierten Nutzungsplanung verfügt die Gemeinde Langnau i.E. über aktuelle und umfassende Planungsinstrumente, welche den übergeordneten Rahmenbedingungen entsprechen und der zweckmässigen Gemeindeentwicklung in den nächsten 15 Jahren dienen.

## 4. Planungsprozess

### 4.1 Planungsorganisation

#### *Politische Organe*

Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Langnau i.E., vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkte die Planungskommission. Die Planungskommission war zudem Antrag stellendes Organ an den Gemeinderat.

Zwischen- und Schlussergebnisse wurden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) der Planungskommission sowie dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbreitet.

#### *Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision*

Für die Revision der Ortsplanung wurde eine Arbeitsgruppe gebildet. Die Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision (AG OPR) war das operative Entscheidungsorgan und verabschiedete seine Entscheidungen zuhanden der Planungskommission. Der Vorsitz wurde durch den Ressortvorsteher Planung und Sport wahrgenommen.

#### *Zusammensetzung AG OPR*

Bernhard Gerber	Langnau, Gemeinderat, Ressort Planung und Sport (Vorsitz)
Beat Gerber	Langnau, Gemeinderat, Ressort Hochbau
Ronald Aeschlimann	Langnau, Bauverwalter
Angelica Braunagel	Langnau, Bauinspektorin
Pierrot Feissli	Langnau, Vertreter Planungskommission
Roland Zaugg	Langnau, Vertreter Planungskommission
Niklaus Schmid	Langnau, Vertreter Baukommission
Peter Lehmann	Langnau, Vertreter Baukommission
Philipp Hubacher	BHP Raumplan AG, Projektleiter OPR
Martin Lutz	BHP Raumplan AG, stellvertretender Projektleiter OPR

### 4.2 Planerlassverfahren

#### *Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG*

Für die Revision der Ortsplanung wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

#### 4.2.1 Entwurfsprozess

##### *Erarbeitungszeitraum*

Die Planungsinstrumente der Nutzungsplanung wurden vom Frühling 2018 bis zum Frühling 2019 durch das beauftragte Planungsbüro BHP Raumplan AG in enger Zusammenarbeit mit der eingesetzten Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision (AG OPR) ausgearbeitet.

##### *Politische Konsolidierung*

Die Planungsinstrumente der Nutzungsplanung wurden für die interne Vernehmlassung in den Kommissionen beraten und in der Planungskommission zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat das Planungsgeschäft am 13. Mai 2019 und am 3. Juni 2019 beraten und zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

#### 4.2.2 Öffentliche Mitwirkung

##### *Mitwirkung OPR*

Der Gemeinderat Langnau i.E. hat die Revision der Ortsplanung vom 27. Juni bis zum 30. August 2019 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. In dieser Zeit lagen die Planungsunterlagen 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. Zur Mitwirkung aufgelegt wurden die folgenden Dokumente mit Stand vom 3. Juni 2019:

- Baureglement
- Verordnung über die Fachberatung
- Zonenplan 1 Siedlung
- Änderungsplan Zonenplan 1 Siedlung
- Detailvermessung Zonenplan 1 Siedlung
- Zonenplan 3 Landschaft (Nord)
- Zonenplan 3 Landschaft (Süd)
- Landschaftsinventar – Inhalte Bund und Kanton
- Landschaftsinventar – Inhalte Region Emmental
- Landschaftsinventar – Inhalte Gemeinde
- Baulinienplan
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Im Rahmen der von rund 50 Personen besuchten öffentlichen Informationsveranstaltung vom 3. Juli 2019 wurde das Planungsdossier umfassend vorgestellt und dazugehörige Fragen beantwortet.

##### *Mitwirkungseingaben*

Bei der Bauverwaltung sind während der Mitwirkungsfrist 33 Eingaben eingegangen, welche sich wie folgt gruppieren lassen:

- 2 politische Parteien
- 3 Organisationen
- 6 Firmen
- 22 Private

##### *Mitwirkungsbericht*

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

### Zusammenfassung der Ergebnisse

Die wesentlichen Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die von der Planungsbehörde vorgesehene Stossrichtung der Ortsplanungsrevision sowie die Stärkung des Dorfkerns werden grundsätzlich begrüsst und anerkannt.
- Die vorgesehene restriktivere Nutzung der Hangschutzzone wird von einzelnen Mitwirkenden infrage gestellt. Gefordert wird stattdessen wieder die ursprüngliche Formulierung, welche eine intensive oder extensive Nutzung zulässt.
- Für die Erstellung von Antennenanlagen wurde mit der revidierten Fassung das sogenannte «Kaskadenmodell» soweit angepasst, dass unter Gebiete erster Priorität neben Arbeitszonen auch «anderen Zonen, die nicht hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehalten sind», fallen können. Unter «andere Zonen, welche nicht hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehalten sind», werden Mischzonen (vgl. Art. 4), Zonen für öffentliche Nutzungen (vgl. Art. 6), Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (vgl. Art. 7), Zonen mit Planungspflicht (vgl. Art. 8) verstanden. Diese generelle Ausweitung der primären Antennenstandorte wird jedoch infrage gestellt.
- Die Präzisierung der Fachberatung im Baureglement und mit der Verordnung hat bereits an der Informationsveranstaltung zu Diskussion angeregt. Die Mehrheit der eingegangenen Mitwirkungseingaben begrüsst grundsätzlich die neue Formulierung zur Fachberatung. Vereinzelt wird eine Präzisierung der Verordnung beantragt. Lediglich eine Mitwirkungseingabe ist entschieden gegen die Fachberatung.
- In Bezug auf den Zonenplan 1 Siedlung werden vereinzelte Ein- und Umzonungsbegehren gestellt.
- Massnahmen zur Siedlungsökologie werden durch die Mitwirkenden begrüsst. Diese sollten jedoch bzgl. Flächenversiegelung teilweise enger bzw. weiter gefasst werden und sich zudem mit neue Baumplantungen im öffentlichen Raum befassen.
- Die Mehrheit der Mitwirkungseingaben betrifft den behördenverbindlichen Auftrag zur Umsetzung der Landschaftsschutz- und -schongebiete gemäss regionalem Teilrichtplan Landschaft Emmental. Die von der Planungsbehörde vorgeschlagenen Schutzbestimmungen zur Erhaltung der Landschaft und somit die Erhaltung des Kulturlandes werden im Rahmen der Mitwirkung kritisiert, auch wenn die Bestimmungen eine flächendeckende landwirtschaftliche Bewirtschaftung weiter ermöglichen. Es wird befürchtet, dass die landwirtschaftliche Produktion eingeschränkt wird und sich landwirtschaftliche Betriebe nicht mehr entwickeln können. Die Planungsbehörde weist darauf hin, dass sich das Bauen in der Landwirtschaftszone nach Bundesrecht richtet. Die vorgenommenen Festlegungen stellen eine Konkretisierung der geltenden regionalen und kommunalen behördenverbindlichen Landschaftsrichtplanung dar, welche als unerledigte Pendeuz der letzten Ortsplanungsrevision (2013) nun umgesetzt wird. Der Gemeinderat plädiert für die Erhaltung der Landschaft und somit für eine zurückhaltende und angepasste Bautätigkeit, weil diese den grössten Verbrauch von Kulturland verursacht. Grundsätzlich wird erwartet, dass bei baulichen Tätigkeiten auf die Landschaft Rücksicht genommen wird (z.B. Standort, Dimensionen, Strukturen, Materialien).

Der Gemeinderat dankt allen Mitwirkenden für die schriftlichen Eingaben und die aktive thematische Auseinandersetzung mit dem umfassenden Dossier der Ortsplanungsrevision. Mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht nimmt er zu den Anregungen und Einwendungen Stellung.

*Verabschiedung z.Hd. kantonale Vorprüfung*

Der Mitwirkungsbericht wurde am 30. Oktober 2019 durch die Projektgruppe und am 29. November sowie am 5. Dezember 2019 durch die Planungskommission beraten. Die Planungskommission hat den Mitwirkungsbericht am 5. Dezember 2019 einstimmig zuhanden der Behandlung im Gemeinderat verabschiedet. Der Gemeinderat Langnau i.E. ist in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2019 den Anträgen der vorberatenden Organe gefolgt und hat das Planungsdossier einstimmig zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

#### **4.2.3 Kantonale Vorprüfung**

*Bereinigung aufgrund des Vorprüfungsberichts*

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 23. Oktober 2020 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Planungsdossier Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht nennt einzelne materielle und formelle Genehmigungsvorbehalte sowie Korrekturanträge. Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das Dossier zusammen mit der Projektgruppe bereinigt. Eine Zusammenfassung der Änderungen gegenüber der Vorprüfungsfassung vom 24. Februar 2020 ist im Anhang 3 ersichtlich.

*Bereinigung aufgrund des ergänzenden Vorprüfungsberichts*

Mit dem ergänzenden Vorprüfungsbericht vom 29. September 2021 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zu den angepassten Interessenabwägungen bzgl. Naturgefahren Stellung genommen. Der ergänzende Vorprüfungsbericht nennt einzelne materielle Genehmigungsvorbehalte sowie Hinweise. Nach Sichtung des ergänzenden Vorprüfungsberichts wurde das Dossier bereinigt. Eine Zusammenfassung der Änderungen gegenüber dem Auszug aus dem Erläuterungsbericht vom 19. Mai 2021 ist im Anhang 4 ersichtlich.

*Verabschiedung z. Hd. öffentliche Auflage*

Die Planungskommission hat das vorliegende, bereinigte Planungsdossier anlässlich ihrer Sitzungen vom 18. August und 22. September 2022 beraten und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat hat das bereinigte Planungsdossier an der Sitzung vom 21. November 2022 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

#### **4.2.4 Öffentliche Auflage**

*Gegenstand und Frist*

Die öffentliche Planaufgabe wurde am 7. Dezember 2022 im kantonalen Amtsblatt und am 8. und 15. Dezember 2022 im Anzeiger Oberes Emmental form- und ordnungsgemäss publiziert. Die Unterlagen zum Planungsdossier «Ortsplanungsrevision Langnau i.E. inkl. Waldfeststellungsverfahren» wurden vom 8. Dezember 2022 bis 6. Februar 2023 gemäss Art. 60 BauG in der Bauverwaltung öffentlich aufgelegt. Die Unterlagen konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem wurde das Planungsdossier auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.

*Einsprachen und Ergebnis der Einspracheverhandlungen*

Während der Auflagefrist sind 8 Einsprachen eingegangen. Rechtsverwarungen sind keine eingegangen. Die Einspracheverhandlungen fanden am

29. Juni, 11. Juli und 16. August 2023 statt. Für 3 Einsprachen wurden auf Einspracheverhandlungen verzichtet, da die Gemeinde das Anliegen umsetzen wird. Diese 3 Einsprachen werden jedoch weiterhin als unerledigte Einsprachen betrachtet. Von den 8 Einsprachen wurde 1 Einsprache vollumfänglich zurückgezogen und 7 Einsprachen konnten nicht bzw. nur teilweise erledigt werden und bleiben somit aufrechterhalten. Anlässlich seiner Sitzung vom **25. September 2023** behandelte der Gemeinderat die eingegangenen Einsprachen und beantragt der Genehmigungsbehörde (AGR) die unerledigten Einsprachen als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen, sofern darauf eingetreten werden kann.

Aufgrund von 7 Einsprachen oder neueren Grundlagen wurden weitere kleinere Anpassungen am Planungsdossier vorgenommen. Diese kleineren Anpassungen wurden in den Akten zur Beschlussfassung bereits integriert. Den von der Änderung Betroffenen wird das rechtliche Gehör nach der Beschlussfassung mittels erneuter öffentlicher Auflage gewahrt (vgl. 4.2.6).

#### 4.2.5 Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat das Planungsdossier anlässlich ihrer Sitzung vom **25. September 2023** beschlossen und zuhanden des Grossen Gemeinderats verabschiedet. Der Grosse Gemeinderat hat das Planungsdossier am **DATUM** beschlossen.

#### 4.2.6 Öffentliche Auflage nach Beschlussfassung

*Gegenstand und Frist*

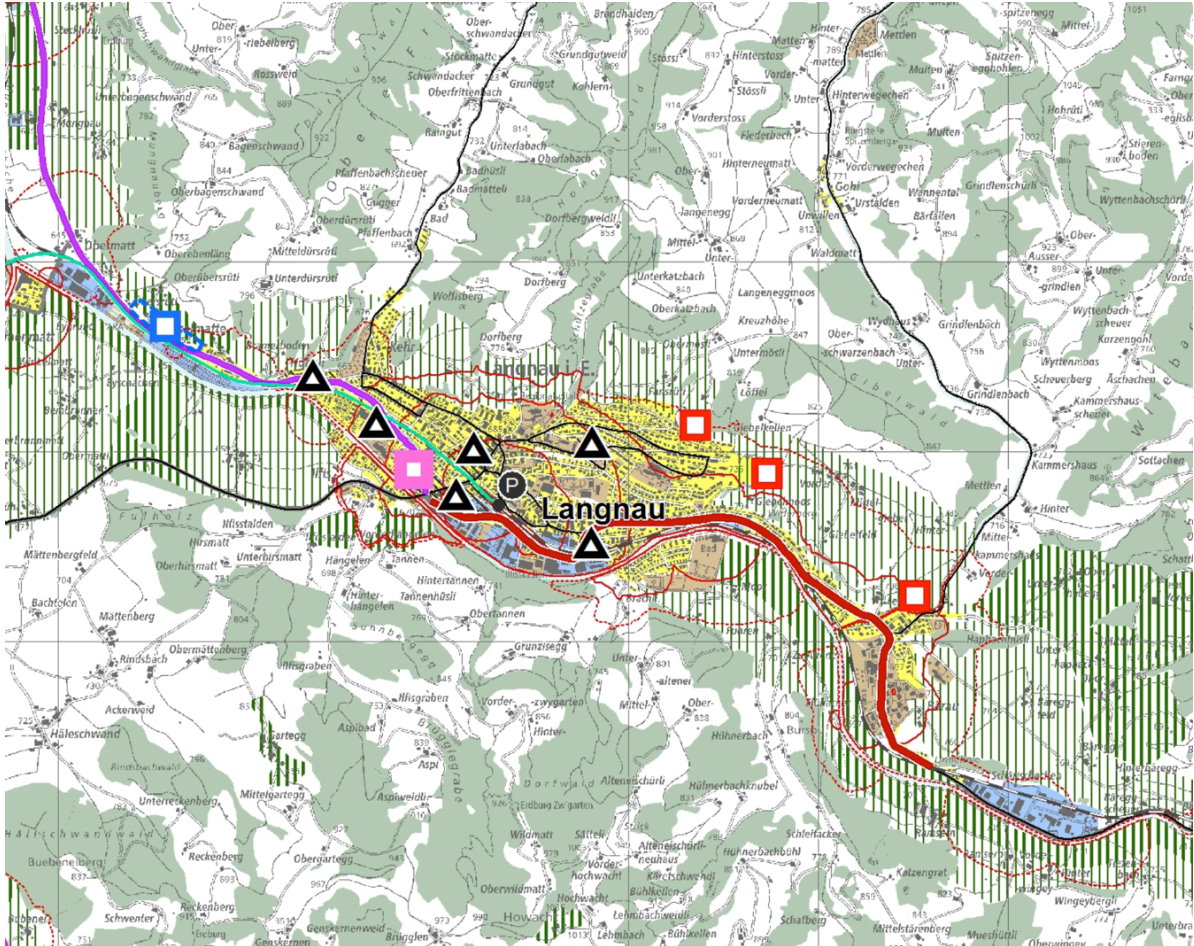
Die öffentliche Planaufgabe der im Rahmen der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und/oder Grossen Gemeinderat vorgenommenen kleineren Anpassungen wurde am **DATUM** im kantonalen Amtsblatt und am **DATUM** im Anzeiger Oberes Emmental form- und ordnungsgemäss publiziert. Die kleineren Anpassungen aufgrund neuer Grundlagen oder Einspracheverhandlungen wurden vom **DATUM** bis **DATUM** gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG in der Bauverwaltung öffentlich aufgelegt. Die Unterlagen konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem wurden die kleineren Anpassungen auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.

*Einsprachen und Ergebnis der Einspracheverhandlungen*











*Ergebnis wird nach erfolgter Auflage ergänzt.*

## Anhang

### Anhang 1 Ausschnitt RGSK Emmental 2. Generation Vom Kanton am 31. März 2017 genehmigt.



#### Legende

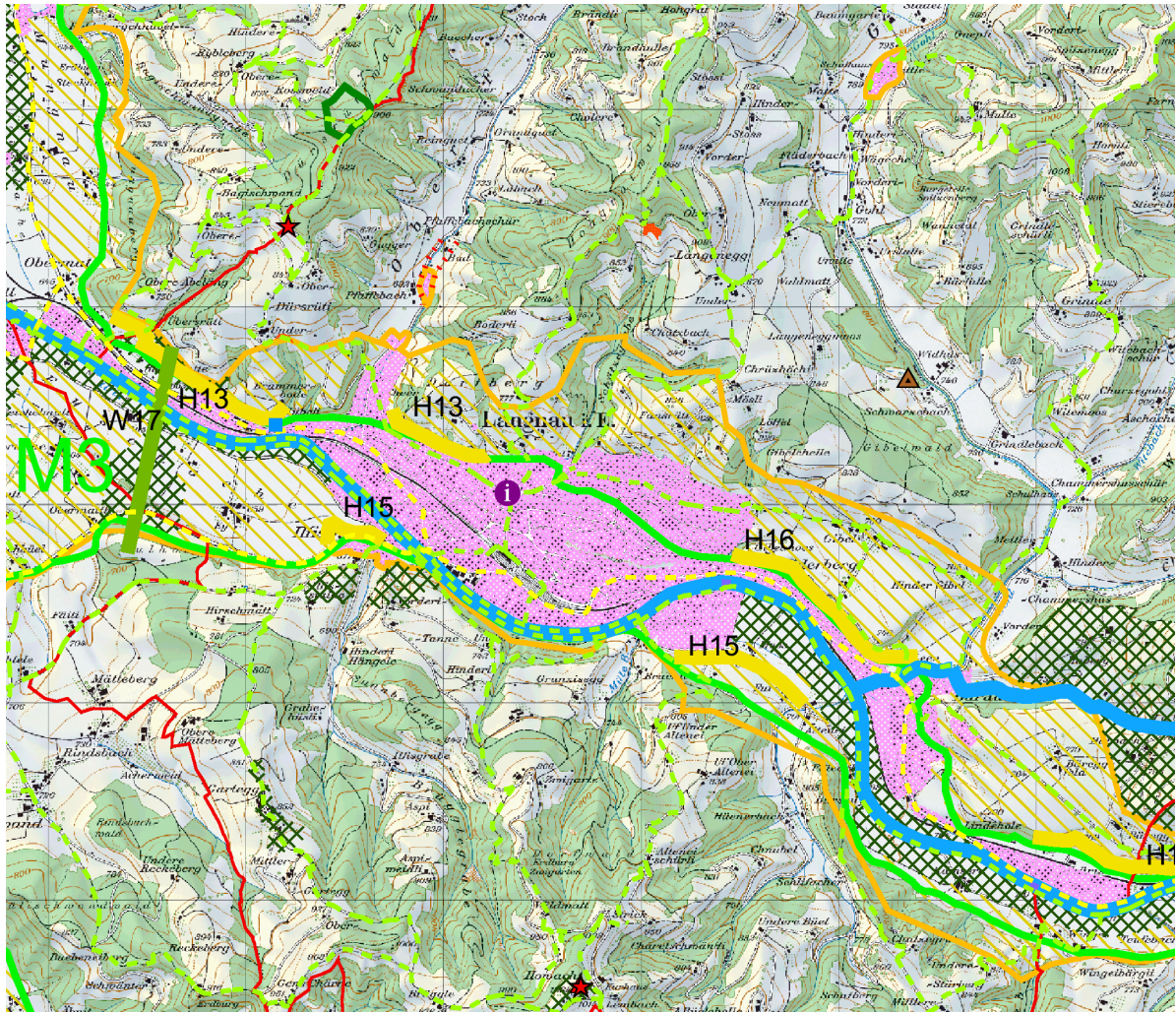
	<b>Hasle</b>	Zentrum 3. Stufe
		VIV-Standorte (verkehrsintensive Vorhaben), regionale Bedeutung
		Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen
		Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten
		Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete
		Regionale Landschaftsschutzgebiete
		Offenhaltung Landschaft
		Massnahme Strasse (Ortsdurchfahrt)
		Massnahme Veloverkehr (Region)
		Park and Ride - Anlage



Anhang 2

**Ausschnitt Teilrichtplan Landschaft Emmental**

Von der Regionalversammlung am 12.11.2015 beschlossen und durch den Kanton Bern im Dezember 2015 genehmigt.



**Legende**

- Teilgebiete: Landschaften und Landschaftselemente
- Landschaft im Strömsiedlungsgebiet (identisch mit Gebieten Kanton)
- Siedlungsbegrenzung im Strömsiedlungsgebiet
- Offenhaltung Landschaft
- Regionale Landschaftsschutzgebiete
- H Hangkanten und Terrassen
- i Schützenswertes Ortsbild nach ISOS (nat. Bedeutung)
- ★ Aussichtspunkte und -lagen freihalten und aufwerten
- Raumsicherung und Aufwertung der Fließgewässer
- W Wildwechsel sicherstellen
- Artenschutz Geburtshelferkröte und weitere Arten

**Anhang 3      Bereinigung aufgrund Vorprüfung vom 23.10.2020**

## Einwohnergemeinde Langnau i. E. Revision der Ortsplanung

### Bereinigung aufgrund Vorprüfungsbericht vom 23.10.2020

Stand: 21.07.2022  
1809\_336\_Langnau\_OPR\_Bereinigung\_VP\_220721.docx

#### 1 Allgemeines zur Vorprüfung

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. Nachfolgend wird aufgezeigt, wie die Planungsbehörde zu den einzelnen Vorhalten, Bemerkungen, Empfehlungen und Hinweisen gemäss Vorprüfungsbericht Stellung nimmt.

#### 2 Handlungsbedarf

##### 2.1 Allgemeine Themen

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorhalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		Plan	BR	EB
1	Fehlende unüberbaute Parzellenteile	x	Fehlende als unüberbaut anzugebende Parzellen: 4215, 799, 4183, 2948, 2786 und 2931 (jeweils unüberbaute Parzellenteile abgrenzen).	Die genannten Parzellen werden geprüft (Parzellenteile 4215 und 799 bereits erfasst, Parzelle 4183 überbaut) und die unüberbauten Parzellenteile noch abgegrenzt.	-	-	-
2	Fehlerhafte Abgrenzung der Parzellenteile	x	Korrekte Abgrenzung unüberbaute Parzellenteile: 2433, 165.	Die genannten Parzellen werden geprüft und die unüberbauten Parzellenteile korrekt abgegrenzt.	-	-	-
3	Fehlender Nachweis der Schnurgerüstabnahme	x	Die Bezeichnung «überbaut» ist erst möglich ab erfolgter Schnurgerüstabnahme: 3586, 3652	Die Schnurgerüstabnahme für die genannten Parzellen sowie für die Parzelle 4183 ist gemäss Rückmeldung des Bauinspektors erfolgt.	-	-	-
4	Erläuterung Mehrwertabgabereglement		Die Gemeinde Langnau verfügt über ein Mehrwertabgabereglement. Allerdings ist unklar, was bei einer neuen UeO (individuelle Planung) passiert, welche gleichzeitig eine Einzonung mit sich bringt. Greift hier Art. 2 Abs. 1 Bst. a oder b (siehe dazu auch Art. 3 Abs. 1 MWAR)?	UeO nach Art. 88 BauG mit Einzonungscharakter werden gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. a beurteilt. UeO nach Art. 88 BauG mit Umzonungscharakter werden gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. b beurteilt.	-	-	-
5	Ausführungen zur Mehrwertabgabe		Hinweis: Es liegen Einzonungen vor, Ausführungen zur Mehrwertabgabe fehlen jedoch.	Die Ausführungen werden an entsprechender Stelle im Erläuterungsbericht ergänzt.	-	-	x
6	Mehrwertabgabereglement		Hinweis: Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der Genehmigung der Entwurf der Mehrwertabgabereglementverfügung vorliegen muss.	Wird zur Kenntnis genommen.	-	-	-

Thema / Kapitel		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde		Anpassungen	
Nr.	Kap. Titel	mat.	form. Beschrieb	Plan	BR	EB	
7	3.6.3 Einzonung 1 ZSF 3 Familiengärten	x	Die Parzelle Nr. 2396 (bisher Landwirtschaftszone) wird neu der ZSF 3 «Familiengärten» zugewiesen». Im Baureglement ist unter dem dazugehörigen Artikel 7 zur ZSF 3 zu präzisieren, welche Fassadenhöhe gemeint ist.	-	x	x	
8	3.6.4 Einzonung 2 Mischzone 2 Interessenabwägung und Prüfung von Alternativen	x	Diese Einzonung auf der Parzelle Nr. 251 betrifft Kulturland im Umfang von 1033 m <sup>2</sup> : Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der angestrebte Zweck nicht ohne die Beanspruchung von dieser Fläche erreicht werden kann (Interessenabwägung und Alternativenprüfung). Dies ist im Erläuterungsbericht zu ergänzen.	-	-	x	
9	3.6.4 Einzonung 2 Mischzone 2, Mindestdichte	x	Da es sich vorliegend nicht um eine geringe Beanspruchung von Kulturland im Umfang von weniger als 300m <sup>2</sup> handelt, muss zudem sichergestellt sein, dass die beanspruchte Fläche auch optimal genutzt wird: die Mindestdichte gemäss Art. 11c BauV muss im Baureglement festgelegt werden. Für den Raumtyp der Gemeinde Langnau i. E. «Agglomerationsgürtel und Entwicklungssachsen inkl. Zentrum 4. Stufe» ist bei der Beanspruchung von Kulturland eine Mindestdichte von 0.7 GFZo festzulegen.	-	x	x	
10	3.6.4 Einzonung 2 Mischzone 2, öv-Erschliessungskategorie		Hinweis: Der Perimeter der Einzonung weist die öv-Erschliessungskategorie (EGK) C (nicht D) auf, der Nachweis gemäss Art. 11d. BauV gilt somit diesbezüglich als erfüllt.	-	-	x	
11	3.6.5 Einzonung 3 Grünzone Ilfis, Querverweis	x	Die Grünzone liegt innerhalb des Gewässerbaus. Unter Art. 10 Abs. 1 im BR ist festgehalten, dass die Grünzone von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. In der Hinweisspalte wird auf Art. 79 BauG verwiesen. Auch wenn es ein unverbundlicher Hinweis ist, ist dies im (grossen Übergangsrechtlichen) Gewässerbaus nicht zulässig, denn gemäss Art. 79 Abs. 2 BauG sind auf dem als Grünzone ausgedehnten Land nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind; sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.	-	x	-	
12	3.6.5 Einzonung 3 Grünzone Ilfis, Begrifflichkeit	x	Die Formulierung «Zeitgemässe Sanierung» ist durch den in Art. 3 Abs. 2 BauG verwendeten Begriff «zeitgemässe Erneuerung», zu ersetzen.	-	x	-	

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		Plan	BR	EB
13	3.6.6 Einzonung 4 Zone für Bauten und Anlagen im Bahnareal, Lärmthematik	x	Das Amt für öffentlichen Verkehr hält in seinem Fachbericht vom 14. April 2020 fest, dass die Thematik Eisenbahnlärm im Erläuterungsbericht nicht erwähnt wird. Bei den vorliegenden Ein- und Umzonungen in der Nähe des Bahnhofes und der Bahnlinie ist die Lärmbelastung von Bedeutung. Der Erläuterungsbericht ist diesbezüglich zu ergänzen.	Nach erneuter Prüfung handelt es sich hierbei nicht um eine Einzonung im rechtlichen Sinne, sondern um eine Umzonung. Das Bahnareal im Siedlungsgebiet ist gemäss ÖREB-Kataster bereits heute den angrenzenden Bauzonen zugewiesen und ist als Baugebiet zu betrachten. Die Einzonung E4 wird neu unter Umzonungen U13 aufgeführt. Das AGR teilt diese Beurteilung (Mail vom 26.4.2021). Die Thematik Eisenbahnlärm wird im Erläuterungsbericht Kap. 3.2 entsprechend ergänzt.	-	-	x
14	3.6.6 Einzonung 4 Zone für Bauten und Anlagen im Bahnareal, Lärmnachweise	x	Weiter ist der Nachweis zu erbringen, dass bei Neubauten und wesentlichen Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen die Belastungsgrenzwerte gemäss LSV eingehalten werden.	Art. 9 BR wird entsprechend ergänzt.	-	x	x
15	3.6.7 Einzonung 5 Wohnzone 2, Mindestdichte	x	Es handelt sich hier um die Einzonung von Nicht-Kulturland auf den Parzellen Nr. 275 und 284 im Umfang von 900 m2. Bei der Einzonung von Nichtkulturland beträgt die minimale GFZo für Langnau i. E. gemäss Massnahmenblatt A_01 0.6 GFZo, dies ist entsprechend in der baulichen Grundordnung festzuhalten.	Nach erneuter Prüfung wird lediglich eine Teil-Einzonung von <300 m2 in Betracht gezogen. Es handelt sich dabei um eine Teil-Einzonung von bereits überbauten Gartenanlagen sowie Sitzplätzen, welche kein Wohnbaulandbedarf auslöst. Es handelt sich neu um die Einzonungen E3.	x	-	x
16	3.6.7 Einzonung 5 Wohnzone 2, Sicherstellung der Verfügbarkeit	x	Es handelt sich dabei um eine Einzonung, die Wohnbaulandbedarf auslöst. Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit gemäss Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG muss erfolgen.		-	-	x
17	3.6.8 Einzonung 6 Mischzone 2, Prüfung Baumasse		Hinweis: Bei der Einzonung 6 ist zu überprüfen, ob das bestehende Gebäude mit den baupolizeilichen Massen der Mischzone M2 im Perimeter der geplanten Einzonung auch Platz findet.	Die Gebäudemasse wurden überprüft und stimmen mit der Mischzone M2 überein. Es handelt sich neu um die Einzonung E4.	-	-	-

Thema / Kapitel		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde		Anpassungen	
Nr.	Kap. / Titel	mat.	form. / Beschreibung	Plan	BR	EB	
18	3.6.9 Einzonung 8 Arbeitszone A4 Schärtschachen, Standortnachweis	x	Im Erläuterungsbericht ist aufgeführt, dass die Einzonung gemäss Arbeitszonenbewirtschaftung des Kantons Bern als Einzonung mit teilregionaler Bedeutung anzusehen ist. Zwei Alternativen im Umkreis von ca. 15 km werden im Erläuterungsbericht erwähnt, aber als nicht machbar erklärt. Was haben die konkreten Abklärungen ergeben? In den angrenzenden Arbeitszonen sind noch Reserven vorhanden. Sollen bei einer (teil-)regionalen Einzonung auch Arbeitszonen für das lokale Gewerbe geschaffen werden, muss die gesamte Arbeitssituation der Gemeinde (inklusive der inneren Nutzungssituation der überbauten Arbeitszonen) im Umkreis von 15km betrachtet werden. Im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) wie auch im RGSK 2021 ist das Gebiet nur als Vororientierung aufgenommen, der Standortnachweis gilt damit noch nicht als erfüllt.	-	-	x	
19	3.6.9 Einzonung 8 Arbeitszone A4 Schärtschachen, Besonders hohe Nutzungsdichte	x	Der Aspekt «besonders hohe Nutzungsdichte» wird mit den vorgeschlagenen Zonenvorschriften unter Art. 5 Abs. 1 Fussnote 7) BR noch nicht erfüllt. Es sind strengere Anforderungen an die Nutzungsdichte zu stellen (minimale Überbauungsziffer für die jeweils beanspruchte Fläche ist im BR festzulegen).	-	x	x	
20	3.6.9 Einzonung 8 Arbeitszone A4 Schärtschachen, öV-Erschliessungsgüte	x	Weiter wird für Einzonungen von Arbeitszonen mit einer Fläche von mehr als 0,5 ha bei der Beanspruchung von Kulturland/FFF bezüglich ÖV-Erschliessung mindestens die EGK D verlangt. Diese Voraussetzung ist hier nicht gegeben. Das AöV bestätigt in seinem Fachbericht vom 14. April 2019, dass die erforderliche EGK D aus heutiger Sicht nicht gegeben ist. Mit den heute geltenden Rahmenbedingungen können wir der Einzonung aufgrund der genannten Vorbehalte nicht zustimmen.	x	-	x	
21	3.6.9 Einzonung 8 Arbeitszone A4 Schärtschachen, Walddabstand	x	Das Amt für Wald, Waldabteilung Voralpen, weist in seinem Fachbericht vom 15. April 2020 darauf hin, dass die Einzonung aus walddirektiver Sicht ungünstig ist und zu Konflikten mit dem Walddabstand führt (nur eine eingeschränkte Nutzung möglich, der Walddabstand kann unter bestimmten Voraussetzungen max. auf 15m reduziert werden. Eine neue verbindliche Walddabstanzgrenze wird, falls die oben erwähnten Einzonungsvoraussetzungen einmal gegeben sind, in Absprache mit der Waldabteilung Voralpen abzusprechen sein.	x	-	x	

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		Plan	BR	EB
22	3.6.9 Einzonung 8 Arbeitszone A4 Schättschachen, FFF-Kompensation	x	Die Fachstelle Hochbau und Bodenrecht des LANAT hält in ihrer Stellungnahme vom 20. Mai 2019 fest, dass die Parzellen Nr. 546 und Nr. 1178 zum heutigen Zeitpunkt nicht als Kompensationsfläche angerechnet werden können, da detaillierte Angaben zu den Qualitätskriterien fehlen. Für eine abschliessende Beurteilung müssten die Unterlagen entsprechend ergänzt werden.	Die Voraussetzungen für eine Einzonung sind im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision nicht gegeben. Daher wird auf die Einzonung E8 Arbeitszone A4 Schättschachen verzichtet.	x	x	x
23	3.6.10 Einzonung und Mehrwertabgabe		Hinweis: Die Gemeinde verfügt über ein Mehrwertabgabeberelement. Im Erläuterungsbericht fehlen unter Abschnitt 2.2 Einzonungen Ausführungen zur Mehrwertabgabe. Wir weisen darauf hin, dass der Mehrwert bei den einzelnen Einzonungen mit anerkannten Methoden zu berechnen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt.	-	-	x
24	3.7.2 Aufzonungen innerhalb der Mischzone, Aufzonung A9	x	Ein Teil der Parzelle Nr. 2874 soll von der ZöN in die M4 umgezont, die Parzellen Nr. 952, 1536, 1537 und 1670 sollen von der M3 in die M4 aufgezont werden. Es fehlt die Darlegung im Erläuterungsbericht, dass kein Bedarf mehr an der ZöN-Nutzung der Teilparzelle Nr. 952 besteht.	Es handelt sich um die ZöN-Nutzung der Teil-Parzelle Nr. 2874. Die Darlegung wird im Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt.	-	-	x
25	3.8.1 Aufhebung der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone, Umzonung U12	x	Umzonung in die bestehende ZPP Nr. III Südliche Marktstrasse: Die geplante Umzonung betrifft die Umgebung eines wertvollen Baudenkmals sowie das ISOS mit dem höchsten Erhaltungsziel A. Die KDP in ihrem Fachbericht vom 22.10.2020 fest, dass zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren in den ZPP-Bestimmungen festzusetzen ist und das ISOS in den Vorschriften zu erwähnen ist.	Wird entsprechend ergänzt. Es handelt sich neu um die Umzonung U17.	-	x	x
26	3.8.1 Aufhebung der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone, Umzonung U13	x	Umzonung in die neue ZPP XII Post-Areal: Auch hier ist gestützt auf den Fachbericht der KDP in den ZPP-Bestimmungen ein qualitätssicherndes Verfahren festzusetzen und das ISOS in den Vorschriften zu erwähnen. Die geplante Umzonung betrifft eine Bauinventargruppe sowie das ISOS mit dem höchsten Erhaltungsziel A.	Wird entsprechend ergänzt. Es handelt sich neu um die Umzonung U18.	-	x	x
27	3.8.1 Aufhebung der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone, Umzonung U14	x	Umzonung in die neue ZPP XIII Dorfmitte: Die KDP hält in ihrem Fachbericht zu dieser Umzonung fest, dass der Perimeter der ZPP zwar vollständig überbaut ist, bauliche Veränderungen jedoch das Ortsbild hier empfindlich stören (Baugruppe und ISOS mit höchstem Erhaltungsziel). Gestützt auf den Fachbericht der KDP ist deshalb auch hier ein qualitätssicherndes Verfahren in den ZPP-Bestimmungen festzusetzen und das ISOS in den Vorschriften zu erwähnen.	Wird entsprechend ergänzt. Es handelt sich neu um die Umzonung U19.	-	x	x

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		Plan	BR	EB
28	3.8.2 Weitere Umzonungen, Umzonung U8, Ortsbildung- verträglichkeit	x	Umzonung in die Arbeitszone A1: Gestützt auf den Fachbericht der KDP wird die Umzonung des Liechti-Areals in die Arbeitszone 1 als ortsbildungsverträglich beurteilt.	Für die Gemeinde ist dies ein wichtiger Arbeitgeber. Das Ermöglichen einer Fh tr von 15.5m in Teilbereichen der A1 ist nötig. Nach erneuter Überprüfung wird eine Unterteilung der A1 vorgesehen. Für das Gebiet der ersten Bautiefe entlang der Gerbestrasse wird neu die Mischzone M3 (Fh tr 10.5m) als zweckmässig erachtet und festgelegt. Das innenliegende Gebiet (Teil 1352, 1682, 696 und 1962) verbleibt in der Arbeitszone A1 mit spezifischer Fh tr 15.5m. Es handelt sich neu um die Umzonung U9.	x	x	x
29	3.8.2 Weitere Umzonungen, Umzonung U8, Empfehlung ZPP		Empfehlung: Die Zone lässt eine FH tr von 15.5 Meter zu. Entlang der Gerbestrasse reihen sich historisch wertvolle giebelständige Gewerbebauten zu einem einmaligen Ensemble. Die Umzonung betrifft die Bauinventar-Baugruppe und wertvolle schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler, ebenso ist die ISOS-Baugruppe 6.1 mit dem höchsten Erhaltungsziel A betroffen. Die KDP hält fest, dass die Baudenkmäler sowie die ortsbauliche Struktur grundsätzlich zu erhalten sind und sich die Zonenzuordnung an dieser Gegebenheit einordnen hat. Die Ausscheidung einer ZPP wird empfohlen.	Auf eine Ausscheidung einer ZPP wird verzichtet. Jedoch wird das sistere Baugelände durch spezifische Nutzungszonen abgelöst, welche das ISOS bzw. die ISOS-Baugruppe und die kantonale Baugruppe berücksichtigen. Es handelt sich neu um die Umzonung U9.  Steht in Zusammenhang mit Stellungnahme Nr. 28.	x	-	x
30	3.8.2 Weitere Umzonung, Umzonung U16, flächengleiche Aus- und Einzonung	x	Umzonung in die Wohnzone: U16, von der Hangschutzzone H1 in die W3. Hier handelt es sich nicht um eine Um-, sondern um eine Einzonung von einer Fläche aus der LWZ in die Wohnzone, die Wohnbaulandbedarf auflöst. Weiter muss die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit gemäss Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG erfolgen. Die Einzonung betrifft Kulturland. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung von dieser Fläche erreicht werden kann (Interessenabwägung und Alternativenprüfung). Dies ist im Erläuterungsbericht zu vervollständigen. Handelt es sich um die Beanspruchung von Kulturland im Umfang von mehr als 300m <sup>2</sup> , muss zudem sichergestellt sein, dass die beanspruchte Fläche auch optimal genutzt wird: eine Mindestdichte gemäss Art. 11c BauV festgelegt werden. Zudem verweisen wir auch auf die Problematik bez. Naturverfahren, siehe dazu die Ausführungen unter Abschnitt 3.13 dieses Vorprüfungsberichtes.	Die Umzonung wird neu unter Ein-/Auszonung E6 aufgeführt und die entsprechenden Nachweise und Anforderungen ergänzt.	-	x	x



Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		Plan	BR	EB
31 3.8.2	Weitere Umzonung, Umzonung U1.1, Konflikt mit ISOS	x	Umzonung in die neue ZPP IV: Die KDP hält in ihrem Fachbericht fest, dass die Umzonung die ISOS Umgebungszone I (Marktplatz, Vieh- oder Pferdemarkt, 2-teilige Platzanlage z.T. mit Kastanien) mit dem höchsten Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, kein Baugebiet) betrifft und dass für eine Bebauung in einer ISOS-Umgebungszone hohe Hürden bestehen. Gemäss ISOS soll diese Fläche von Bauten frei bleiben. In einem ersten Schritt ist abzuklären, ob überhaupt Bebauungspotential besteht. Erst wenn ein solches Potential vorliegt, kann in einem zweiten Schritt ein Bauungskonzept erarbeitet werden. Wir verweisen zu der möglichen Vorgehensweise auf den Fachbericht der KDP. Den vorliegenden ZPP-Vorschritten kann in dieser Form nicht zugestimmt werden.	Die Umzonung leitet sich vom genehmigten, behördenverbindlichen Richtplan Dorfkern ab (Genehmigung 1.3.2017). Gemäss dazugehörigem VP-Bericht wurde die sorgfältige Erarbeitung insb. auch von der KDP gewürdigt. Zur Massnahme A 12 Teilgebiet «Alleestrasse / Pferdemarktplatz» wurden keine Genehmigungsvorbehalte angemerkt. Die Umzonung wird daher weiterverfolgt. Es handelt sich neu um die Umzonung U16.  In den Bestimmungen wird ergänzt, dass auf Stufe Überbauungsordnung ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist, um die Schutzziele gemäss ISOS zu berücksichtigen.	-	x	x
32	Arrondierungen, Arrondierung 3 Arbeitszone	x	Die der ZÖN 8 zugewiesene Fläche wird gemäss Erläuterungsbericht nicht als Parkierung benötigt und soll der Arbeitszone zugewiesen werden. Dabei handelt es sich aber nicht um eine Arrondierung, sondern um eine Umzonung. Es fehlt die Darlegung im Erläuterungsbericht, dass kein Bedarf mehr an der ZÖN-Nutzung besteht	Die Arrondierung wird neu unter Umzonung U10 aufgeführt und die Darlegung wird im Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt.	-	-	x
33	Arrondierungen, Arrondierung 8 Weilerzone Gohl	x	Die Weilerzone ist bestehend, wurde aber gemäss Erläuterungsbericht vorliegend grundsätzlich überprüft und unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und deren gestalteter Umgebung bereinigt. Die Abgrenzung ist jeweils eng zu fassen. Der südliche Spickel (Fläche auf der Parzelle Nr. 751) ist korrekterweise nicht mehr in der Weilerzone. Die Abgrenzung auf den Parzellen Nr. 142, 183 und 563 ist ebenfalls enger zu fassen.	Bei der Parzelle Nr. 142 handelt es sich um die Strassenparzelle. Gemeint ist wohl die Parzelle Nr. 751. Die unüberbauten WEZ der Parzellen Nr. 751 und 183 werden entsprechend angepasst und aus der WEZ entlassen. Bei der Parzelle Nr. 563 handelt es sich jedoch um einen befestigten Umschlagplatz, dieser wird in der WEZ belassen. Es handelt sich neu um die Arrondierung A6.  Wird entsprechend angepasst.	x	-	x
34	3.10 Neue Ortsbilschutzgebiete	x	Die kantonalen Baugruppen G (Ey), I (Giebel), F (Bärau) H (Gartegg), J (Obeningoh) müssen als Ortsbilschutzperimeter ausgeschrieben werden.	Wird entsprechend angepasst.	x	-	x
35	3.10 Strukturerhaltungsgebiet	x	Die kantonale Strukturgruppe 3 (Pfaffenbach / Langnau Bad) ist als Strukturerhaltungsgebiet auszuscheiden.	Wird entsprechend angepasst.	x	x	x
36	3.10 Änderung Ortsbilschutzgebiet	x	Die kantonale Baugruppe E (Wiederbergstrasse) wurde als Strukturerhaltungsgebiet im Zonenplan ausgeschrieben. Baugruppen müssen als Ortsbilschutzperimeter ausgeschrieben werden, dies ist anzupassen.	Wird entsprechend angepasst.	x	-	x
37	3.12 Verbindliche Waldgrenze	x	Bei den Parzellen Nr. 4096 und 1770 fehlt ein Teil der neuen verbindlichen Waldgrenze. Diese ist gemäss Beilage 1 des AWN zu ergänzen	Wird entsprechend angepasst.	x	-	-

Thema / Kapitel		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde		Anpassungen		
Nr.	Kap. / Titel	mat.	form. / Beschrieb			Plan	BR	EB
38	3.12 Verbindliche Waldgrenze	x	Bei den Parzellen Nr. 186/1228 grenzt die Grünzone direkt an Wald. Deshalb muss dort ebenfalls eine neue verbindliche Waldgrenze festgelegt werden. Diese verläuft teilweise entlang der Parzellengrenze und der Waldsignatur der amtlichen Vermessung (Ergänzung gemäss Beilage 2 des AWN).		Wird entsprechend angepasst.	x	-	-
39	3.12 Ergänzung Waldgrenze	x	Ergänzung der bestehenden verbindlichen Waldgrenze bei Parzelle Nr. 2696 gemäss Beilage 3 des AWN		Wird entsprechend angepasst.	x	-	-
40	3.12 Legendepunkt Zonenplan 1 Siedlung		In der Legende sind die neuen verbindlichen Waldgrenzen klar mit der vollständigen Bezeichnung «Neue verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 WaG» zu beschriften	x	Wird entsprechend angepasst.	x	-	-
41	3.12 Genehmigungsvermerke		Der Genehmigungsvermerk für die verbindlichen Waldgrenzen ist wie folgt anzupassen: "Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das kantonale Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)"	x	Wird entsprechend angepasst.	x	-	-
42	3.13 Naturgefahren, Umsetzung Überarbeitung der Gefahrenkarte (Dorfberg- und Schützegraben)		Hinweis: Das TBA OIK IV stellt in seinem Fachbericht vom 7.4.2020 fest, dass diese Überarbeitung der Gefahrenkarte (Dorfberg- und Schützegraben) nicht in die vorliegende OPR integriert worden ist. Wir weisen darauf hin, dass mit der Anerkennung einer Gefahrenkarte durch die kantonalen Fachstellen die 2-Jahresfrist für die Umsetzung in die Ortsplanung beginnt.		Wird zur Kenntnis genommen.	-	-	-
43	3.13 Naturgefahren, nicht abschliessende Beurteilung der Naturgefahren	x	Das TBA OIK IV bestätigt, dass verschiedene Parzellen, die sich gemäss Gefahrenkarte im blauen Gefahrengelbiet befinden, ein- oder umgezont (Bsp. Umzonung 7 von der Zön 10 in die A3, Parzelle Nr. 2231) werden sollen. Ebenfalls ist die geplante Umzonung 16 teilweise von blauem Gefahrengelbiet betroffen. Das Thema Naturgefahren wurde im Erläuterungsbericht nicht behandelt. Um die Ein- und Umzonungen bezüglich der Naturgefahren beurteilen zu können, ist eine Interessenabwägung diesbezüglich vorzunehmen und im Erläuterungsbericht aufzuführen. Die zu Naturgefahren beizuziehenden Fachstellen (TBA OIK IV Abteilung Wasserbau und AWN Abteilung Naturgefahren) können sich erst dann zu den Ein- und Umzonungen äussern.		Das Thema Naturgefahren wird im Erläuterungsbericht einerseits allgemein und wo nötig, spezifisch ergänzt. Siehe auch <i>Bereinigungstabelle aufgrund ergänzenden Vorprüfungsbericht vom 29. September 2021.</i>	-	-	x

Thema / Kapitel		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde		Anpassungen	
Nr.	Kap. Titel	mat.	form. Beschrieb	Plan	BR	EB	
44	3.13 Zonenplan 2 Naturgefahren		Hinweis: Ergänzung zur Einleitung auf Seite 5 Erläuterungsbericht. Im Zonenplan 2 Naturgefahren werden nicht nur die Gefahrengelände mit erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung ausgewiesen, sondern auch die Bereiche, die von Restgefährdung (gelb-weiss gestreift) betroffen sind. Dies ist zu ergänzen.	-	X	-	
45	3.13 Hinweis zu Art. 60 Abs. 4		Hinweis: Art. 60 Abs. 4 Hinweise: Als sensible Bauten sind Einstellhallen ab 10 Fahrzeugen zu ergänzen.	-	X	-	
46	3.14 Lärmvorbelastete Gebiete		Empfehlung: Gestützt auf den Fachbericht des TBA OIK IV, Strasseninspektorat, wird dringend empfohlen, die Zuordnung zur Empfindlichkeitsstufe III entlang der Kantonsstrasse Nr. 243 zu überprüfen.	X	X	X	
47	3.15 Störfallvorsorge, neue empfindliche Nutzungen	X	Die Änderung der Nutzungsplanung ist aufgrund der Personenbelegung risikorelevant und wurde in der Beilage 3, S. 5 zum Erläuterungsbericht richtig erkannt. Es sind aber noch Präzisierungen nötig. Sind neue empfindliche Einrichtungen im KoBe geplant oder sollen bestehende Einrichtungen, zusätzlich zur Iflshalle erweitert werden? Dies ist darzulegen.	-	-	X	
48	3.15 Störfallvorsorge, Positionierung risikoempfindliche Nutzungen	X	Weiter ist festzuhalten, ob risikoempfindliche Nutzungen (Bereiche mit erhöhter zusätzlicher Personenbelegung) im KoBe zur Verminderung des Risikos spezialpositioniert werden sollen. Dazu wird auf den Fachbericht des kant. Laboratoriums verwiesen.	X	X	X	
49	3.15 Störfallvorsorge, raumplanerische Verankerung	X	Es muss festgehalten werden, wie die einfachen raumplanerischen und baulichen Massnahmen verbindlich in der Nutzungsplanung verankert werden sollen.	X	X	X	
50	3.15 Störfallvorsorge, verbindliche Massnahmen	X	In den Planungsperimetern, die den KoBe der Ernst Suter AG Reber überlagern, sind neue empfindliche Einrichtungen verbindlich auszuschliessen oder die dafür erforderlichen spezifischen raumplanerischen und baulichen Massnahmen zu prüfen sowie diese verbindlich festzuschreiben.	X	X	X	
51	3.15 Störfallvorsorge, Einbezug aller Nutzungen	X	Die grobe Beurteilung des Risikos des Betriebs muss alle Nutzungen im KoBe miteinbeziehen. Das kant. Laboratorium weist in diesem Zusammenhang auf die Erweiterung der Nutzung auf dem Dachgeschoss (Gruppenpraxis Langnau) der Iflshalle hin, die bei der Risikoabschätzung nicht berücksichtigt worden sei.	-	-	-	

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		Plan	BR	EB
52	3.15 Störfallvorsorge, Abschliessende Beurteilung	x	Das kantonale Laboratorium kann aufgrund der zu ergänzenden Angaben noch keine abschliessende Stellungnahme geben. Wir behalten uns vor, die überarbeiteten Unterlagen im Rahmen einer zweiten Vorprüfung dem kantonalen Laboratorium erneut zur Stellungnahme vorzulegen.	Das Thema Störfallvorsorge wird im Erläuterungsbericht und in der Beilage einerseits allgemein und wo nötig, spezifisch ergänzt.	-	-	x
53	3.16 Energie, Nutzung erneuerbarer Energieträger	x	Unter Art. 41 BR soll vorgeschrieben werden, dass jeweils der im kommunalen Richtplan Energie bezeichnete Haupt-Energieträger eingesetzt werden muss. Dieser Verweis ist nicht möglich. [...] Ein Verweis auf den behördenverbindlichen Richtplan Energie reicht dafür aber nicht aus. Die gemäss Baureglement einzusetzenden erneuerbaren Energieträger müssen im Baureglement mit Verweis auf den Zonenplan oder eine andere grundeigentümerverbindliche Planung definiert werden.	Wird entsprechend angepasst. Keine Erwähnung des Richtplans im normativen Text. Verweis bei den Hinweisen.	-	x	x
54	3.16 Energie, Grundwassernutzung		Empfehlung: Die Abteilung Energie des AUE wirft insbesondere beim Grundwasser die Frage auf, ob eine grossflächige Vorschrift sinnvoll ist, wenn nicht bereits gute Kenntnisse über die Nutzungsmöglichkeiten vorhanden sind. Die Abteilung Energie des AUE führt dazu aus, dass eine Vorschrift mit folgendem Zusatz denkbar ist: «Sofern technisch und rechtlich möglich, ist Grundwasser als Hauptenergieträger einzusetzen».	Keine Änderung. Es wird als unzweckmässig beurteilt, Grundwasser flächendeckend als Hauptenergieträger festzulegen, da keine ausreichenden Kenntnisse über die Nutzungsmöglichkeiten vorhanden sind.	-	-	-
55	3.16 Art. 14 Abs. 2 BR	x	Der Gemeinderat kann nur bestimmte Inhalte aus einem Energiekonzept grundeigentümerverbindlich in die Überbauungsordnung übernehmen. Die Kompetenzen der Gemeinden sind in Art. 13 ff KEnG abschliessend definiert. Absatz 2 ist gestützt auf den Fachbericht der Abteilung Energie des AUE zu überarbeiten.	Wird entsprechend angepasst.	-	x	-
56	3.16 Art. 18 Abs. 8 BR und Art. 19 Abs. 8 BR	x	Die Abteilung Energie des AUE führt in ihrem Fachbericht auf, dass die Regelung unter Absatz 8 so nicht möglich ist. Die Vorschrift «es gilt die Priorisierung der übergeordneten kantonalen Gesetzgebung» kann als solche nicht ins Baureglement aufgenommen werden. Die Gemeinde hat dazu keine Kompetenz.	Die Artikel werden entsprechend angepasst.	-	x	-

## 2.2 Zonenplan 1 Siedlung

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		Plan	BR	EB
57	Von der Ortsplanung ausgenommene Gebiete	x	Das von der Ortsplanung ausgenommene Gebiet («Sis- tirtes Baugebiet») ist als Festlegung im Zonenplan in der Legende aufzuführen und als «von der Revision aus- genommenes Gebiet» zu bezeichnen.	Wird entsprechend angepasst.	x	-	x
58	Abstimmung mit Detailver- messung Zonenplan 1 Siedlung		Empfehlung: Wir empfehlen, die Ausschnitte im Zonen- plan 1 gemäss der Übersicht aus dem Dokument zur Detailvermessung zu umranden oder in geeigneter Form auf das separate Dokument zu verweisen.	Im Zonenplan 1 Siedlung wird mit einem neuen Ver- merk auf das separate Dokument verwiesen. Im Er- läuterungsbericht wird der Zusammenhang bereits erläutert.	x	-	-

## 2.3 Landschaftsplanung

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		Plan	BR	EB
59	Inventarpläne, BLN und nationales Geotop		Empfehlung: Inventarplan Inhalte Bund und Kanton. Er- gänzung mit «Napfbergland Nagefluh Schuttfläche» als Geotope CH Nummer 12, das in diesem Fall deckungs- gleich mit dem BLN-Objekt ist.	Der Legendenkpunkt zum BLN-Gebiet wird mit dem nationalen Geotop Nr. 29 (gemäss Geoportal) er- gänzt.	x	-	x
60	Inventarpläne, Legenden- punkte		Empfehlung: Inventarplan Inhalte Gemeinde: Die Le- bensräume «Hecke / Uferbestockung» wurden als ge- meinsame Signatur aufgenommen. [...] Wir empfehlen, diese durch zwei verschiedene Signaturen im Inventar- plan darzustellen.	Die Signatur wird aufgeteilt in «Hecke / Feldgehölz» und «Ufervegetation».	x	-	x
61	Inventarpläne, Ufervegeta- tion		Empfehlung: Um Ufervegetation sicher festzustellen, ist eine Abklärung vor Ort nötig, die ist auch besonders wichtig, da bei vorhandener Ufervegetation eine Ver- größerung des Gewässerraumes geprüft werden sollte, da Ufervegetation plus ein 3 m breiter Nährstoffpuffer- streifen ganz im Gewässerraum liegen muss.	Die Festlegung der Gewässerraume ist Gegenstand einer separaten, laufenden Planung.	-	-	-
62	Zonenplan Landschaft Nord und Süd, Hecken / Feldgehölze		Hinweis: Wir empfehlen, die geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölze in ihrer richtigen Lage und Ausdehnung im Zonenplan Landschaft als Hinweise aufzuführen und die Legende entsprechend zu ergänzen.	Aufgrund der Informationsdichte im Zonenplan 3 Landschaft verbleiben die Hecken und Feldgehölze sowie Ufergehölze im Landschaftsinventar der Ge- meinde.	-	-	-
63	Zonenplan Landschaft Nord und Süd, Ufervegeta- tionen		Hinweis: Das Vorkommen von Ufervegetation ist an al- len Gewässern zu überprüfen und in den Zonenplan Landschaft unter den Hinweisen aufzunehmen. Der Er- läuterungsbericht auf Seite 38 ist gemäss Fachbericht der Abteilung Naturförderung (ANF) des LANAT vom 16.4.2020 zu ergänzen.	Das Landschaftsinventar stellt eine Momentauf- nahme dar. Ufervegetationen werden nicht überprüft oder neu aufgenommen. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend präzisiert.	-	-	x

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		Plan	BR	EB
64	Zonenplan Landschaft Nord und Süd, Quellen		Hinweis: Die Quellen sind in den Zonenplan Landschaft aufzunehmen (Art. 9a Abs. 1 Bst. d BauG, Art. 18 Abs. Ibis NHG, Art. 1a und 20 NSchG). Im Gebiet der Gemeinde ist im Inventar des Kantons eine Quelle mit Status «beeinträchtigt» erfasst («Underi Tanne», Koordinate 2'626'440 / 1'198'235). Falls weitere Quellen oder Quellfluren noch bekannt wären, sind diese ebenfalls in den Zonenplan Landschaft aufzunehmen.	Aufgrund der Informationsdichte im Zonenplan 3 Landschaft werden keine weiteren, durch übergeordnetes Recht geschützte Objekte im Landschaftsinventar aufgenommen.	-	-	-
65	Zonenplan Landschaft Nord und Süd, Trockenstandorte und Feuchtgebiete		Empfehlung: Die Abteilung Naturförderung (ANF) des LANAT begrüsst in ihrem Fachbericht, dass Trockenstandorte und Feuchtgebiete im Zonenplan Landschaft bei den Festlegungen aufgeführt sind und nicht nach der Bedeutung (national, regional, kommunal) unterschieden wird. Es wird empfohlen, das Feuchtgebiet von regionaler Bedeutung deshalb aus der Legende der Hinweise zu streichen, und mit der Signatur «Feuchtgebiet» im Plan zu versehen.	Es handelt sich vorliegend um «kommunal» festgelegte Feuchtgebiete oder Trockenstandorte. Der Legendepunkt und der Erläuterungsbericht werden entsprechend präzisiert. Für die übergeordneten Feuchtgebiete oder Trockenstandorte von regionaler oder nationaler Bedeutung gelten die bestehenden Bewirtschaftungsverträge.	x	-	x
66	Zonenplan Landschaft Süd, Trockenstandort im Wald	x	Die Waldabteilung Voralpen des Amtes für Wald führt in ihrem Fachbericht auf, dass im Ramseregabeparzelle Nr. 262, der eingetragene Trockenstandort teilweise in Waldareal liegt. Gestützt auf den Fachbericht des AWN ist derjenige Teil des Trockenstandorts, der in Waldareal liegt, zu löschen.	Wird entsprechend angepasst.	x	-	-
67	Zonenplan Landschaft Süd, Deponie Ziegelhüttengraben		Hinweis: Die Regionalkonferenz Emmental weist in ihrem Fachbericht darauf hin, dass im Teilrichtplan Abbau, Deponie, Transporte (ADT) Emmental das Gebiet 102.2 Ziegelhüttengraben, Langnau mit dem Koordinatensystem «Zwischenergebnis» eingetragen ist und dieses Gebiet im Zonenplan 3 Landschaft Süd als Landschaftsschutzgebiet festgehalten ist. In einem Landschaftsschutz- oder Schongebiet ist der Betrieb einer Deponie untersagt. Wir weisen darauf hin, dass der Standort Ziegelhüttengraben bei der Landschaftsplanung zu berücksichtigen ist und das Landschaftsschutzgebiet den genannten Standort nicht überlagern soll.	Die Gemeinde stellt fest, dass sich der regionale Teilrichtplan ADT mit dem regionalen Teilrichtplan Landschaft Emmental und dem regionalen Gesamverkehr- und Siedlungskonzept (RGSK) widersprechen. Die Gemeinde hält am kommunalen Landschaftsschutzgebiet fest, da es sich um eine wahrnehmbare und landschaftsprägende Hangkante handelt.	-	-	x

## 2.4 Baureglement

Thema / Kapitel		Vorbemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kapitel Titel	mat.	form. Beschrieb		Plan	BR	EB
68	Art. 4 Fussnote 2, Hinweispalte zur Kernzone und Arbeitszone 3	x	Hier wird in der Fussnote 2 auf die im REK festgehaltenen Geschäftsgebiete verwiesen. Gemäss Art. 20 Abs. 3 Satz 3 BauG müssen diese Geschäftsgebiete in Nutzungsplänen festgelegt werden. Der Eintrag in einem behördenverbindlichen Richtplan, der auch ohne Einflusnahme durch das Stimmvolk abgeändert werden kann, reicht nicht aus.	Wird entsprechend angepasst.	x	x	x
69	Erforderliche Nachweise für Geschäftsgebiete		Hinweis: Bei der Überführung der Geschäftsgebiete gemäss REK in die Nutzungsplanung muss die Gemeinde die erforderlichen Abklärungen gemäss der Arbeitshilfe Detailhandelseinrichtungen im Erläuterungsbericht darstellen. Gemäss Fussnote 2 soll in Mischzonen, die gemäss REK mit einem Geschäftsgebiet überlagert werden, die Geschossflächenbeschränkung ausgenommen sein und damit DHE über 1000m <sup>2</sup> möglich sein.	Wird entsprechend angepasst.	-	-	x
70	Art. 4 Kernzone, Tankstellen	x	Weshalb sind nur Tankstellen mit «fossilen Brennstoffen» verboten? Unter den Hinweisen bezüglich der Nutzungseinschränkungen wird darauf verwiesen, dass der Charakter des Ortskerns und die Qualität des Wohnens geschützt werden soll. Gibt es weitere Gründe: Explosionsgefahr? Geruch? Grundwasser? Naturgefahren? Elektroladestationen, Biogas- und Wasserstoffzapfsäulen sind demnach erlaubt. Problem der Gleichbehandlung.	Nutzungsart wird wie folgt präzisiert: «Elektro-Tankstellen für Motorfahrzeuge bis 3.5 t sind zulässig». Tankstellen für fossile Brennstoffe bleiben in der Kernzone weiterhin zum Schutz des Charakters des Ortskerns und der Qualität des Wohnens ausgeschlossen.	-	x	-
71	Art. 4 Fussnote 3, Hauptadressierung	x	Ist mit «Hauptadressierung» die Hauptadresse eines Betriebs gemeint? Was wäre dann eine Nebenadressierung? Dazu ist eine Erläuterung in der Hinweispalte aufzunehmen.	Wird in der Hinweispalte des Baureglements entsprechend ergänzt.	-	x	-
72	Art. 5 Abs. 1 Fussnote 7	x	Einzonung in Arbeitszone: Siehe dazu Abschnitt 3.6.9 dieses Vorprüfungsberichtes.	Die Voraussetzungen für eine Einzonung sind im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision nicht gegeben. Daher wird auf die Einzonung E8 Arbeitszone A4 Schätzerischachen verzichtet.	-	x	x
73	Art. 5 Abs. 1 Fussnote 7	x	Einzonung von Kulturland in Mischzone: siehe dazu Abschnitt 3.6.4 betreffend den Nachweis zur Mindestdichte.	Wird entsprechend angepasst.	-	x	x
74	Art. 5 Abs. 2 b. kleinere Gebäude	x	Diese Bauten werden unter dem Begriff «kleinere Gebäude» geführt. Es sind Masse wie bei den An- und Kleinbauten zu definieren. Seit 2009 wird nicht mehr unterschieden zwischen beheizten und unbeheizten Wintergärten. Dass «kleinere» Gebäuden ein privilegiertes Grenzabstand zugesprochen wird, ist genehmigungsfähig.	Wird entsprechend angepasst.	-	x	x

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen			
		mat.	form. Beschrieb		Plan	BR	EB	
75	Art. 5 Abs. 2 f. Erker		x	Unter den Hinweisen werden Erker von den vorspringenden Gebäudeteilen ausgenommen. Erker gehören jedoch dazu.	Wird entsprechend angepasst und in den Hinweisen nicht mehr aufgeführt.	-	x	-
76	Art. 5 Abs. 2 l. Dachgeschoss	x		Wo werden die unterschiedlichen Kniestockhöhen genau angewendet? Die kantonale Denkmalpflege hält in ihrem Fachbericht fest, dass eine Kniestockhöhe von 2.5 m im Kern von Langnau nicht anwendbar ist.	Die unterschiedlichen Kniestockhöhen werden bei asymmetrisch verlaufenden Firsten angewendet, welche bei Gebäuden in Hanglagen zur Anwendung kommen können. Sie grenzen das Vollgeschoss vom Dachgeschoss ab. Vgl. Figur 5.3 Dachgeschoss, Seite 10, Anhang BMBV. Die Anwendung der grossen Kniestockhöhe wird in den Kernzonen K1 und K2 neu ausgeschlossenen.	-	x	-
77	Art. 5 Abs. 2 m. Attika	x		Der Rücksprung des Attikas muss auf einer Seite mind. 2 m betragen und nicht nur 1.5 m. Wird ein Attika zugelassen, so ist eine Fassadenhöhe giebelseitig oder eine Gesamthöhe zu definieren. Das Attika darf nicht nur mit einer Geschosshöhe definiert werden.	Art. 21/1 BMBV: Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein. D.h., die BMBV gibt das Mass des Rücksprungs nicht absolut vor. Vorliegend wird der Rücksprung weiterhin mit 1.5 m festgelegt. Er bleibt unverändert, da das Attikageschoss zusätzlich auf max. 60% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beschränkt ist. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf bei Gebäuden mit Attikas die Fassadenhöhe traufseitig plus 2.5m nicht überschreiten. Dies wird entsprechend ergänzt. Das AGR teilt diese Beurteilung (Mail vom 26.4.2021).	-	x	-
78	Art. 5 Abs. 5 Abgrabungen	x		Abgrabungen sollen nur auf einer Fassadenseite möglich sein.	Für diese vom Kanton geforderte Präzisierung ergibt sich kein zwingender Änderungsbedarf aufgrund bekannten Vollzugsproblemen in der Gemeinde. Die spezifische Topografie insb. in den Hanglagen in Langnau sollten weiterhin flexibel berücksichtigt werden können. Zudem gibt es durchaus Gebäude wie z.B. ein Doppelfamilienhaus, bei welchem an beiden Gebäudeteilen eine Abgrabung denkbar wäre. Daher werden keine Änderungen vorgenommen.	-	-	-
79	Art. 5 Abs. 6 Quergiebel und kreuzförmige Vorbauten	x		Diese Bestimmung widerspricht der Messweise der Fassadenhöhe gemäss Art. 15 BMBV.	Nach erneuter Prüfung ergibt sich kein Anwendungsfall. Daher wird der Absatz 6 ersatzlos gestrichen.	-	x	-
80	Art. 6 ZöN 2	x		Kletterhalle: Es ist zu präzisieren, ob es sich dabei um die FH tr oder gj handelt.	Es handelt sich hierbei um die traufseitige Fassadenhöhe. Dies wird entsprechend präzisiert.	-	x	-



Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		Plan	BR	EB
81	Art. 6 ZöN 6	x	Für bestimmte Teile des Gemeindegebietes kann die Höhenmessweise auch mit der Angabe von m ü. M. definiert werden. Dabei ist auf den folgenden Mindestinhalt zu achten: oberer Referenzpunkt als höchster Punkt der Dachkonstruktion in m. ü. M. sowie unterer Referenzpunkt (hier pro Sektor).	Auf die Definition von unteren Referenzpunkten wird verzichtet. Hingegen werden zusätzlich zu den Höhenbegrenzung in m. ü. M. noch maximale traufseitige Fassadenhöhen pro Sektor festgelegt.	-	x	-
82	Art. 6 ZöN 7 und ZöN 17		Diese ZöN sollen von der OPR ausgenommen sein. Wieso nicht sistiert? Zur Unterscheidung Sistierung/Herausnehmen von OPR und Festlegung im ZP Siedlung siehe Abschnitt 4.1 dieses Vorprüfungsberichtes.	Nicht die gesamte ZöN 7 wird von der Revision ausgenommen, lediglich die Parzelle Nr. 328 der ZöN 7 sowie die ZöN 17. Die Bestimmungen werden entsprechend angepasst. Neu «Von der Revision ausgenommen».	-	x	x
83	Art. 7 ZSF 1, BMBV-Begriff	x	«Nebenbauten» ist nicht BMBV-konform. Es handelt sich wohl um Kleinbauten, Art. 3 BMBV.	Wird entsprechend angepasst.	-	x	-
84	Art. 7 ZSF 1, Fassadenhöhe	x	Weiter ist in allen drei ZSF zu definieren, welche FH gemeint ist.	Es handelt sich jeweils um die giebelseitige Fassadenhöhe, dies wird entsprechend präzisiert.	-	x	-
85	Art. 8 ZSA, Ergänzung		Empfehlung: Wir empfehlen, folgendes Muster zu verwenden oder doch zumindest den dritten Absatz zu ergänzen: «Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzonen.» Muster: «Verkehrsflächen 1 Die Zone umfasst Flächen für den Strassen-, Bahn- und Luftverkehr im Siedlungsbereich. 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung. 3 Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzonen.»	Der Vorschlag des dritten Absatzes wird entsprechend übernommen.	-	x	-
86	Art. 8 ZSA	x	Die gesetzlichen Strassenabstände sind aufzuführen.	Soweit die Gemeinde in Nutzungsplänen oder in der Gesetzgebung nichts anderes festlegt, gelten für Bauten und Anlagen die Abstände der Strassensetzgebung (vgl. Art. 80 SG). Verweis auf SG besteht in den Hinweisen. Die Strassenabstände werden daher nicht aufgeführt. Gemäss Besprechung vom 21.4.2021 wird der materielle Vorbehalt vom AGR zurückgenommen.	-	-	-
87	Art. 10 Grünzone Ilfis		Siehe dazu Abschnitt 3.6.5 des Vorprüfungsberichtes zur Einzonung 3 Grünzone Ilfis.	Siehe <i>Stellungnahme Nr. 11 und 12.</i>	-	-	-
88	Art. 11 Hangschutzzone, Einordnung	x	Dieser Artikel ist im Baureglement unter den Schutzzonen oder allenfalls bei Art. 12 ff. BR (Kap. 2.4), damit der Charakter als Nichtbauzone klar ist (systematische Einordnung im Baureglement als Nichtbaugebiet).	Die Hangschutzzonen werden neu unter Nutzungszonen im Nichtbaugebiet aufgeführt (Kap. 2.4 BR).	-	x	x

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		Plan	BR	EB
89	Art. 11 Hangschutzzone Abs. 5, Baumasse	x	Welche baupolizeilichen Masse sollen hier angewendet werden? Gilt Art. 5 Abs. 2 Bst. a BR (Kleinbauten) oder gilt Art. 12 zur LWZ?	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kleinbauten nach Art. 5 Abs. 2 Bst. a BR. Wird entsprechend ergänzt.	-	x	-
90	Art. 14 Abs. 2 Energie		Siehe dazu Abschnitt 3.16 dieses Vorprüfungsberichtes.	Siehe <i>Stellungnahme Nr. 55</i> .	-	-	-
91	Art. 16 Abs. 4 ZPP Nr. II, Fassadenhöhe	x	Welche Fassadenhöhe ist hier gemeint?	Es handelt sich hier um die traufseitige Fassadenhöhe. Zudem wird die Fassadenhöhe Attika noch ergänzt.	-	x	-
92	Art. 16 Abs. 4 ZPP Nr. II, Attikageschoss	x	Weshalb wird nicht auf Art. 5 Abs. 2 Bst. m BR verwiesen, dafür aber teilweise wiederholt (60 %; aber nicht vollständig)? Das Attikageschoss ist gemäss Art. 21 BMBV definiert. Es fehlen das Mass und die Vorgabe der Zurücksetzung auf mindestens einer ganzen Fassade. Ist es tatsächlich so gemeint, dass die Geschossfläche aller Attikageschosse 3'400 m2 betragen darf?	Die Bestimmungen zur Attika werden aufgehoben bzw. es gelten neu die Bestimmungen gemäss Art. 5 Abs. 3 Bst. m BR. Bei der GfO handelt es sich um einen Übertragungsfehler aus dem alten Baureglement. Die max. GfO bezieht sich nicht auf das Attika und wird daher als eigener Punkt aufgeführt.	-	x	-
93	Art. 16 Abs. 5 ZPP Nr. II	x	Worin liegt der Nutzen, dass das Projekt «Überbauung Oberstrasse Langnau» der Erläuterung dient? Folglich können daraus aber auch keine «prägenden Merkmale» abgeleitet werden. Entweder ist etwas verbindlich oder nicht. Bei der grundeigentümergeverbindlichen Wirkung muss es zusätzlich in den Anhang des BR aufgenommen werden	Das Projekt «Überbauung Oberstrasse Langnau» wird weiterhin in den Gestaltungsgrundsätzen aufgeführt. Es handelte sich um eine Grundlage bei der bereits realisierten Überbauung und soll weiterhin bei allfälligen Änderungen der Baubewilligungsbehörde als Erläuterung dienen.	-	-	-
94	Art. 17 ZPP Nr. III Südliche Marktstrasse		Siehe dazu auch Abschnitt 3.8.1 im Vorprüfungsbericht mit dem Vorbehalt zu den ZPP-Vorschriften bez. Ortsbildschutz.	Siehe <i>Stellungnahme Nr. 25</i> .	-	-	-
95	Art. 17 ZPP Nr. III Abs. 2, Verdichtung		Hinweis: Wenn tatsächlich eine bauliche Verdichtung angestrebt wird, dann müsste eigentlich auch eine Mindestdicke festgelegt werden.	Damit eine ortsbildverträgliche Mindestdichte an diesem Ort eruiert und festgelegt werden kann, soll ein Richtkonzept erarbeitet werden. Siehe auch <i>Stellungnahme Nr. 25</i> .	-	-	-
96	Art. 17 ZPP Nr. III Abs. 4, Bautiefe	x	«1. Bautiefe» ist zu unbestimmt. Es muss ein Sektor geschaffen oder der Bereich mittels eines Abstandes ab Strasse definiert werden.	Wird entsprechend angepasst (... in einem Abstand von 19 m ab Strassenrand der...).	-	x	-
97	Art. 17 ZPP Nr. III Abs. 5	x	Hier muss zwingend auf Art. 5 Abs. 1 Fussnote 3 BR verwiesen werden	Wird entsprechend ergänzt.	-	x	-
98	Art. 18 Abs. 4 ZPP IV und Art. 19 Abs. 4 ZPP V	x	Bei beiden handelt es sich um neue ZPPs, die lediglich auf die baupolizeilichen Masse verweisen, für die ZPP IV auf die Kernzone 2, für die ZPP V auf die Wohnzone 3.	Die Planungsbehörde erachtet für diese Gebiete eine ZPP weiterhin als zweckmässig, da wichtige und spezifische Bestimmungen insb. unter den Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätzen aufgeführt werden.	-	-	-
99	Art. 19 ZPP Nr. V Abs. 5, ISOS	x	Zu Art. 18, ZPP IV, verweisen wir auf Abschnitt 3.8.2 mit den Ausführungen zur Umzonung 11 in die ZPP IV	Siehe <i>Stellungnahme Nr. 31</i> .	-	-	-

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		Plan	BR	EB
100 6	Art. 19 ZPP Nr. V Abs. 5, Rutschgefahren	x	Unter den Gestaltungsgrundsätzen steht, dass für Bauten und Anlagen die Gefahrengebiete für Rutschgefahren zu beachten sind. Liegt bereits ein Gutachten mit Massnahmen vor resp. wurden Massnahmen definiert und nun fallengelassen? Falls kein Gutachten vorliegt, ist dies nachzuholen und gegebenenfalls konkrete Massnahmen im BR festzulegen. Es muss im erstmaligen Verfahren sichergestellt werden, dass das Gebiet auch wirklich (wie vorgesehen) überbaut werden kann. Aufgrund des Zwecks/Nutzungsart: (Pflege und Betreuung) gehen wir zudem davon aus, dass es sich um eine besonders sensible Nutzung i.S.v. Art. 6 Abs. 3 BauG handelt, die bereits im gelben Gefahrengebiet heikel ist.	Es handelt sich hierbei um eine bestehende ZPP. Die Vorschriften wurden von der Zonenplanänderung ZPP V + Zonenplan vom Januar 2014 übernommen und entsprechend ergänzt. Da kein konkretes Bauprojekt vorliegt wurde auch kein Gefahrengutachten ausgearbeitet. In den Vorschriften wird auf die Rutschgefahren hingewiesen.	-	-	-
101 6	Art. 20 ZPP Nr. VI Abs. 5	x	Was ist mit «Erweiterung des Platzangebotes des bestehenden Gewerbes» gemeint? Mit Anbauten sind nur Nebennutzungen möglich.	Bei den «Anbauten» handelt es sich um Erweiterungsbauten mit Hauptnutzfläche und nicht um Anbauten im Sinne der BMBV, welche nur Nebennutzflächen enthalten dürfen. Wird entsprechend präzisiert.	-	x	-
102 6	Art. 26 ZPP Nr. XII Post-Areal		Siehe dazu auch Abschnitt 3.8.1 im Vorprüfungsbericht mit dem Vorbehalt zu den ZPP-Vorschriften bez. Ortsbildschutz.	Siehe Stellungnahme Nr. 26.	-	-	-
103 6	Art. 27 ZPP Nr. XIII Dorfmitte		Siehe dazu auch Abschnitt 3.8.1 im Vorprüfungsbericht mit dem Vorbehalt zu den ZPP-Vorschriften bez. Ortsbildschutz.	Siehe Stellungnahme Nr. 27.	-	-	-
104 6	Art. 32 Abs. 4, Dachgestaltung	x	Zur Dachgestaltung hält die KDP in ihrem Fachbericht fest, dass die Dachlandschaft ein wichtiger Bestandteil der wertvollen Ortsbilder darstellt und Dachaufbauten auf einer Gesamtlänge von 60% der Gebäudelänge zu einer Auflösung der einzelnen Dachflächen und damit zu einer unruhigen Dachlandschaft führt. Art. 32 Abs. 4 ist dahingehend anzupassen, dass in Ortsbildschutzbereichen und bei schützens- und erhaltenswerten Bau- und Denkmälern Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig sind, dass ihre Gesamtlänge jedoch maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses beträgt, Dacheinschnitte sind bei K-Objekt nicht zulässig.	Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden aufgrund der Besprechung mit der KDP vom 24.3.2021 entsprechend angepasst.	-	x	-
105 6	Art. 33 Abs. 3		Empfehlung: Hier werden Neophyten aufgeführt. Das ANF empfiehlt in ihrem Fachbericht vom 16.4.2020 einen Artikel analog zu Art. 535 im Musterbaureglement, der sowohl Pflanzen wie auch standortfremde Tiere behandelt.	Wird zur Kenntnis genommen. Die bestehende Vorschrift wird unverändert belassen.	-	-	-

Thema / Kapitel Nr.	Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		Plan	BR	EB
106 6	Art. 37 Lärmschutz Parzelle Nr. 495	x	Dieser Artikel aus dem Baureglement von 2013 ist inhaltlich nicht mehr korrekt, die Parzelle 495 ist in der Zwischenzeit bebaut worden. Das TBA OIK III Strasseninspektorat hat mit Mail vom 26. April 2021 präzisiert, dass der Artikel aus ihrer Sicht entweder gestrichen oder entsprechend geändert werden soll.	Die Parzelle 495 wurde mittlerweile abparzelliert und überbaut. Die Bestimmungen können jedoch nicht mehr angewendet werden und werden aus dem Baureglement gestrichen. Die Lärm-situation ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für allfällige Erweiterungen oder Umbauten neu zu beurteilen.	-	x	x
107 6	Art. 46 Struktur-erhaltungsgebiete		Hinweis: Die KDP hält in ihrem Fachbericht fest, dass das Bauinventar für Langnau drei Strukturgruppen aus-scheidet, über welche Struktur-erhaltungsgebiete aus-ge-schieden werden sollten (Untere Hansenstrasse A, Schratzenweg F, Langnau Bad). Die Beschriebe sind ge-stützt auf den Fachbericht der KDP zu überarbeiten.	Die Struktur-erhaltungsgebiete werden entsprechend angepasst. Siehe auch Stellungnahme Nr. 34 und 35.	x	x	x
108 6	Art. 53 Gewässerraum	x	Der Inhalt vom Artikel fehlt. Es ist der bisherige Text abzudrucken (er gilt ja weiterhin) und der Artikel klar als von der Revision «ausgenommen» zu deklarieren.	Wird entsprechend angepasst. Verweis auf separates Verfahren.	-	x	x
109 6	Art. 57 geologisches Schutzobjekt	x	Um welches geologische Schutzobjekt geht es hier? Es ist kein «geologisches Objekt» unter den (verbindlichen) Inhalten im Zonenplan 3 aufgeführt.	Es handelt sich um das geschützte geologische Objekt «Findling im Schwarzenbach, Grauer Stein» (E=2'628'355/N=1'199'641).	-	-	-
110 6	Art. 59 Fördermassnahmen		Empfehlung: Will die Gemeinde nur den Grundsatz der Möglichkeit einer Förderung und Unterstützung regeln, kann Art. 59 BR so belassen werden. Zu beachten ist in diesem Fall jedoch, dass die Gemeinde – sollte sie sich eines Tages für konkrete Förderungs- und Unterstützungsbeiträge entschliessen – zuerst die nötigen Grundlagen schaffen müsste. Sei dies die Schaffung einer Spezialfinanzierung (z.B. separates Reglement oder Anpassung des BR) oder die Verabschiedung eines einzelnen Kredits durch das zuständige Organ. Art. 59 BR ist somit weniger «verpflichtend» als Art. 542 Musterbaureglement (MBR). Will die Gemeinde – nebst dem Grundsatz der Förderung und Unterstützung – auch bereits konkrete Gelder für diese Aufgabe binden, schafft sie dafür die Spezialfinanzierung (Abs. 2 und 3 von Art. 542 MBR). In diesem Fall dürfen die in der Spezialfinanzierung eingelegten Gelder ausschliesslich zweckbestimmt – also für die Förderung und Unterstützung von Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft – verwendet werden. Wir empfehlen, die Formulierung aus Art. 542 MBR zu verwenden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die bestehende Vorschrift wird unverändert belassen.	-	-	-
111 6	Art. 62 Übergangsbestimmungen	x	Art. 36 BauG regelt abschliessend, welches Recht zur Anwendung gelangt. Der von der Gemeinde gewählte Wortlaut stimmt inhaltlich nicht exakt überein. Streichen oder auf Gesetzesbestimmung verweisen.	Artikel wird aufgehoben.	-	x	-

Thema / Kapitel		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde		Anpassungen	
Nr.	Kap. Titel	mat.	form. Beschrieb	Plan	BR	EB	
112	6 Art. 63 Abs. 1, Inkrafttreten		x Der Zonenplan 2 Naturverfahren (mit Genehmigungsdatum vom 11.12.2017) wird nicht aufgehoben, somit bleibt er gültig (s. Art. 64). Er ist in diesem Artikel nicht zu erwähnen, Absatz 1 ist zu streichen.	-	x	x	
113	6 Art. 64 Aufhebung von Vorschriften	x	Mit der Aufhebung wird das ganze BR neu genehmigt. Der heilige Inhalt wird also bestätigt, und deshalb wird der Grundsatz der Planbeständigkeit für alles neu ausgelöst. Sollen die hellgrauen Bestimmungen (gemäss Titelseite die unverändert übernommenen Bestimmungen aus dem BR von 2013) jedoch nicht geändert werden, dann darf nicht das gesamte BR aufgehoben, hier besteht noch Klärungsbedarf.	-	-	-	
114	6 Art. A9 und Art. B1.7		x Art. A9 und Art. B1.7: Ufergehölz muss in Ufervegetation geändert werden, da auch krautige Vegetation entlang von Gewässern geschützt ist.	-	x	-	
115	6 Beilage B1.3		Hinweis: Neben den schützens- und erhaltenswerten Objekten wird unter B1.3 auch noch der Situationswert beschrieben. Die KDP hält fest, dass es diesen im Bauinventar nicht mehr gibt und der Beschrieb deshalb gestrichen werden kann.	-	x	-	

## 2.5 Baulinienplan

Thema / Kapitel		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde		Anpassungen	
Nr.	Kap. Titel	mat.	form. Beschrieb	Plan	UeV	EB	
116	7 Baulinienplan, Bestimmungen	x	Im Baulinienplan sind zusätzlich 3 Artikel festgehalten (Legende, Festlegungen). Deren Inhalt ist im Baureglement einzufügen.	x	-	x	
117	7 Baulinienplan, Art. 1	x	«oberirdische Gebäude» BMBV-konform? oberirdisch streichen.	-	x	-	
118	7 Baulinienplan, Art. 2	x	«Gebäudeteile» BMBV-konform? was ist hier gemeint? Vorspringende Gebäudeteile?	-	x	-	

Thema / Kapitel Nr.	Kap. Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
		mat.	form. Beschrieb		Plan	UeV	EB
119	7 Baulinienplan, Art. 3	x	Gemäss Art. 96b Abs. 3 BauG geben Hilfsbaulinien die Linie an, bis zu der gebaut werden darf, sofern nicht weitergehende allgemeine Abstandsvorschriften bestehen (die vorgehen). Diese Ausnahmeregel unter Art. 3 Abs. 3 BLP betrifft somit nur die Hilfsbaulinien (blau eingetragen) und kann nicht auch auf die Gestaltungsbaulinien (rote Linien) angewendet werden. Dieser Artikel muss deshalb präzisiert werden.	Wird entsprechend entfernt.	-	x	-
120	7 Baulinienplan, Vermessung	x	Es sind alle Linien zu vermessen, die nicht entlang von Parzellengrenzen oder offiziellen Vermessungspunkten eingetragen sind.	Nach Rücksprache mit dem AGR wird überall dort eine Verortung/Vermessung vorgenommen, wo die Linien nicht den bestehenden Gebäuden folgen oder die (Teil-)Parzellen noch unüberbaut sind.	x	-	-

**Anhang 4      Bereinigung aufgrund Ergänzung Vorprüfung vom  
29.09.2021**

## Einwohnergemeinde Langnau i. E. Revision der Ortsplanung

Stand: 29.10.2021  
1809\_336\_Langnau\_OPR\_Bereinigung\_VP\_NG\_211029.docx

### Bereinigung aufgrund ergänzendem Vorprüfungsbericht vom 29. September 2021

#### 1 Allgemeines zur Vorprüfung

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. Nachfolgend wird aufgezeigt, wie die Planungsbehörde zu den einzelnen Vorbehalten, Bemerkungen, Empfehlungen und Hinweisen gemäss Ergänzung zum Vorprüfungsbericht Stellung nimmt.

#### 2 Handlungsbedarf

##### 2.1 Naturgefahren

Thema / Kapitel Nr. Kap. Titel	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise Beschrieb	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
			Plan	BR	EB
1 2.2.1 Einzonung E1 (Parz. Nr. 2396)	Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, dass in den blauen und roten Gefahrengebieten keine Bauten (Familiengärten) realisiert werden sollen. Für diesen Teil der neuen ZSF sind Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen.	Die Einzonung E1 wird neu unter Umzonungen U12 aufgeführt. Steht in Zusammenhang mit Stellungnahme Nr. 7 gemäss Bereinigungstabelle aufgrund Vorprüfungsbericht vom 23. Oktober 2020. Die Bestimmungen zur ZSF 3 werden wie folgt ergänzt: «In den durch Wassergefahren betroffenen Bereichen sind keine Bauten und Anlagen zulässig, welche dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen.»	-	x	x
2 2.2.2 Einzonung E2 (Parz. Nr. 251)	Die Interessenabwägung ist hier noch unvollständig. Es ist zu begründen, wieso das Schadenspotential nicht unverhältnismässig erhöht wird und allenfalls Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen.	Es handelt sich neu um die Einzonung E1. Die Interessenabwägung bzgl. den Naturgefahren wird präzisiert. Mit den Bestimmungen gemäss Art. 60 BR bzw. Art. 6 BauG wird den örtlichen Gegebenheiten genügend Rechnung getragen.	-	-	x
3 2.2.3 Einzonung E3 (Grünzone)	Im Erläuterungsbericht wurde keine Interessenabwägung vorgenommen, mit dem Hinweis das keine Gefahrengebiete betroffen sind. Dies ist nicht korrekt, es sind blaue Gefahrengebiete betroffen.	Es handelt sich neu um die Einzonungen E2. Der irreführende Hinweis, dass keine Gefahrengebiete betroffen sind, wird entfernt bzw. die Erläuterungen angepasst. Die kommunale Grünzone Ilfis ist eine Freihaltezone, welche das Freihalten des Uferbereiches von Bauten und Anlagen bezweckt. Es handelt sich somit faktisch um eine Nicht-Bauzone, was eine Interessenabwägung bzgl. Naturgefahren hinfällig macht.	-	-	x



Thema / Kapitel		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kapitel Titel			Plan	BR	EB
4	2.2.3 Einzonung E3 (Grünzone)	Vorliegend sollen die Parzelle / Teilparzellen der Grünzone Iflis zugewiesen werden. In der Hinweispalte zu Art. 10 GBR wird auf Art. 79 Baugesetz (BauG) verwiesen. Gemäss Art. 79 Abs. 2 BauG sind unterirdische Bauten sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone notwendig sind, gestattet. Eine solche Grünzone wäre nicht zulässig, resp. es wäre eine Interessenabwägung nötig und allenfalls Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen. Die Gemeinde kann ihre Grünzone nach Art. 10 GBR anders regeln als in Art. 79 BauG oder für den Bereich entlang der Iflis eine spezielle kommunale Grünzone erlassen und damit jegliche Bauten verbieten. Dies ist anzupassen.	Es handelt sich neu um die Einzonungen E2. Der Querverweis zu Art. 79 BauG in der Hinweispalte wird entfernt. Steht in Zusammenhang mit Stellungnahme Nr. 11 gemäss Bereinigungstabelle aufgrund Vorprüfungsbericht vom 23. Oktober 2020.	-	x	-
5	2.2.4 Einzonung E4 (Parz. 3695 und 3976)	Die Interessenabwägung ist hier noch ungenügend. Es ist zu begründen, wieso das Schadenspotential nicht unverhältnismässig erhöht wird und allenfalls Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen.	Die Einzonung E4 wird neu unter Umzonungen U13 aufgeführt. Steht in Zusammenhang mit Stellungnahme Nr. 13 gemäss Bereinigungstabelle aufgrund Vorprüfungsbericht vom 23. Oktober 2020. Die Interessenabwägung bzgl. den Naturverfahren wird präzisiert. Mit den Bestimmungen gemäss Art. 60 BR bzw. Art. 6 BauG wird den örtlichen Gegebenheiten genügend Rechnung getragen.	-	-	x
6	2.2.5 Einzonung E5 (Parz. Nr. 275 und 284)	Die Interessenabwägung ist hier noch ungenügend. Gemäss Stellungnahme vom 14. Juni 2021 steht der Olk IV dieser Einzonung kritisch gegenüber. Aufgrund der geplanten Hochwasserschutzprojekte ist hier zwar eine Verbesserung der Gefahrensituation absehbar, bis zur Umsetzung wird aber noch einige Zeit vergehen. Es ist zu begründen, wieso das Schadenspotential nicht unverhältnismässig erhöht wird und allenfalls Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen.	Es handelt sich neu um die Einzonungen E3. Nach erneuter Prüfung wird lediglich eine Teil-Einzonung von <300 m2 in Betracht gezogen. Es handelt sich dabei um eine Teil-Einzonung von bereits überbauten Gartenanlagen sowie Sitzplätzen, welche kein Wohnbaulandbedarf auslöst. Steht in Zusammenhang mit den Stellungnahmen Nr. 15 und 16 gemäss Bereinigungstabelle aufgrund Vorprüfungsbericht vom 23. Oktober 2020. Die Interessenabwägung bzgl. den Naturverfahren wird präzisiert. Mit den Bestimmungen gemäss Art. 60 BR bzw. Art. 6 BauG wird den örtlichen Gegebenheiten genügend Rechnung getragen.	-	-	x
7	2.2.6 Einzonung E7 (Parz. 229, 1505, 3467)	Die Interessenabwägung ist hier noch ungenügend. Es ist zu begründen, wieso das Schadenspotential nicht unverhältnismässig erhöht wird und allenfalls Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen.	Es handelt sich neu um die Einzonungen E5. Die Interessenabwägung bzgl. den Naturverfahren wird präzisiert. Mit den Bestimmungen gemäss Art. 60 BR bzw. Art. 6 BauG wird den örtlichen Gegebenheiten genügend Rechnung getragen.	-	-	x
8	2.3 Umzonungen Allgemein	Die Interessenabwägung ist noch unvollständig, es reicht nicht aus, auf das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren zu verweisen. Dem Richtplan entsprechend können die Gebiete im blauen Gefahrenbereich i.d.R. in der Bauzone belassen werden, es sind jedoch Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu prüfen.	Die Interessenabwägung bzgl. den Naturverfahren wird präzisiert.	-	-	x
9	2.3 Umzonung U6		Die Interessenabwägung bzgl. den Naturverfahren wird präzisiert. Die Bestimmungen gemäss Art. 60 BR bzw. Art. 6 BauG sind vorliegend ausreichen.	-	-	x

Thema / Kapitel		Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen	
Nr.	Kap. Titel			Plan	BR
10	2.3 Umzonung U7	Die Interessenabwägung ist noch unvollständig, es reicht nicht aus, auf das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren zu verweisen. Dem Richtplan entsprechend können die Gebiete im blauen Gefahrenbereich i.d.R. in der Bauzone belassen werden, es sind jedoch Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu prüfen.	Es handelt sich neu um die Umzonung U8. Die Interessenabwägung bzgl. den Naturfahren wird präzisiert. Die Bestimmungen gemäss Art. 60 BR bzw. Art. 6 BauG sind vorliegend ausreichen.	-	x
11	2.3 Umzonung U8		Es handelt sich neu um die Umzonung U9. Die Interessenabwägung bzgl. den Naturfahren wird präzisiert. Die Bestimmungen gemäss Art. 60 BR bzw. Art. 6 BauG sind vorliegend ausreichen.	-	x
12	2.3 Umzonung U10		Es handelt sich neu um die Umzonung U14. Die Interessenabwägung bzgl. Naturfahren wird unter Umzonung U13 dargelegt und präzisiert. Die Bestimmungen gemäss Art. 60 BR bzw. Art. 6 BauG sind vorliegend ausreichen.	-	x
13	2.3 Umzonung U12		Es handelt sich neu um die Umzonung U17. Die Interessenabwägung bzgl. den Naturfahren wird präzisiert und die Bestimmungen zur ZPP Nr. III werden mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Hochwasserschutz ergänzt.	-	x
14	2.3 Umzonung U13		Es handelt sich neu um die Umzonung U18. Die Interessenabwägung bzgl. den Naturfahren wird präzisiert und die Bestimmungen zur ZPP Nr. XI werden mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Hochwasserschutz ergänzt.	-	x
15	2.3 Umzonung U14		Es handelt sich neu um die Umzonung U19. Die Interessenabwägung bzgl. den Naturfahren wird präzisiert und die Bestimmungen zur ZPP Nr. XIII werden mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Hochwasserschutz ergänzt.	-	x
16	2.4 Umsetzung Naturfahrenkarte	Empfehlung: Soweit ersichtlich, wird die neue Gefahrenkarte (Dorfberg- und Schützengraben) die vom OIK IV am 16. Dezember 2019 anerkannt wurde, nicht mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision zusammen umgesetzt. Wir verweisen hier erneut auf den Vorprüfungsbericht vom 23. Oktober 2020 sowie den Fachbericht der Abteilung Naturfahren vom 24. Juni 2021 und empfehlen dringend die neue Gefahrenkarte mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision umzusetzen.	Die Planungsbehörde ist sich der Umsetzungspflicht bewusst. Durch die neue Gefahrenkarte (Dorfberg- und Schützengraben) gibt es eine deutliche Verbesserung der Gefahrensituation im Dorf, welche zu keiner Gefahrenverlagerung führt. Weiter werden aktuell Hochwasserschutzmassnahmen an der Iffis geplant, welche wiederum zu einer Verbesserung der Gefahrensituation im Dorf und somit zu einer weiteren Aktualisierung der Gefahrenkarte führen wird. Diese Erkenntnisse sollen bewusst abgewartet werden, bevor der Zonenplan 2 Naturfahren (Genehmigung 1.12.2017) revidiert wird. Ansonsten läuft man Gefahr, in einen Konflikt mit der Planbeständigkeit des ZP2 zu geraten.  Steht in Zusammenhang mit Stellungnahme Nr. 43 gemäss Bereinigungstabelle aufgrund Vorprüfungsbericht vom 23. Oktober 2020.	-	-