

Traktandum 80

Ortsplanung / Revision 2018 / Erlass / 1. Lesung

Frau Präsidentin
Werte Mitglieder

1. Ausgangslage

Die letzte Ortsplanungsrevision in der Gemeinde Langnau wurde im Jahr 2013 in Kraft gesetzt. Durch Änderungen im übergeordneten Recht (Raumplanungsgesetz, kantonaler Richtplan, Baugesetz und Bauverordnung) und die Einführung der neuen Verordnung über die Begriffe und Messweisen BMBV ist eine Revision des Zonenplans und des Baureglements – der sogenannten baurechtlichen Grundordnung – erforderlich. Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde sind allgemein- und grundeigentümergebunden und werden deshalb in Form eines Reglements durch den Grossen Gemeinderat erlassen. Die Stimmberechtigten können gegen diesen Entscheid das Referendum ergreifen und so eine Gemeindeabstimmung über diesen Erlass erwirken.

Der Grosse Gemeinderat hat für die Überarbeitung der Ortsplanung anlässlich seiner Sitzung vom 11. Dezember 2017 einen Rahmenkredit über Fr. 240'000.00 bewilligt. Die BHP Raumplan AG wurde beauftragt, die Ortsplanungsrevision zu erarbeiten.

2. Vorgelagerte Planungen

Der Perimeter der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone war 2013 von der Ortsplanungsrevision ausgenommen worden. Daher wurde ab Mitte 2014 der Richtplan Dorfkern erarbeitet. Dieser zeigt den Handlungsbedarf und die Entwicklungsspielräume im Dorfkern Langnau auf. Das teilrevidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz vom 01. Mai 2014 erteilt den Kantonen und Gemeinden den Auftrag, die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) gezielt zu fördern. Aufgrund der geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen wurde das räumliche Entwicklungskonzept (REK) aus dem Jahr 2012 überarbeitet und die Potenzialstudie SEin erarbeitet. Der Richtplan Dorfkern zeigt auf, wie die Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone abgelöst werden kann. Durch die Schaffung der Kernzonen 1 und 2 sowie einem Baulinienplan kann die Qualität des Dorfkerns erhalten werden.

Das überarbeitete räumliche Entwicklungskonzept und die Potenzialstudie SEIn zeigen auf, wo und wie Möglichkeiten und Handlungsbedarf für Aufzonungen und Umstrukturierungen bestehen.

Die Festlegung der Gewässerräume nach den Vorgaben der übergeordneten Gewässerschutzgesetzgebung wurde als separate Planung gestartet. Die Gewässerraumpläne wurden vom Grossen Gemeinderat am 21. Juni 2021 erlassen. Die Genehmigung durch den Kanton ist noch ausstehend.

3. Planungsphase

Die Planungsinstrumente (siehe unten) wurden vom Frühling 2018 bis Frühling 2019 erarbeitet. Es wurde eine Arbeitsgruppe aus Vertretungen der Planungs- sowie der Baukommission und der Bauverwaltung gebildet. Diese Arbeitsgruppe war das operative Entscheidungsorgan und verabschiedete ihre Entscheidungen zuhanden der Kommissionen. In enger Zusammenarbeit mit der BHP Raumplan AG wurden die folgenden Pläne, Vorschriften und Inventare ausgearbeitet:

- 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)

Die Revision der Ortsplanung wird im ordentlichen Planerlassverfahren nach Artikel 58 des Baugesetzes des Kantons Bern durchgeführt. Nach der Erarbeitung der neuen baurechtlichen Grundordnung sind die öffentliche Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage, die Beschlussfassung und die Genehmigung durch den Kanton vorgeschrieben.

Die Revision der Ortsplanung lag vom 27. Juni 2019 bis zum 30. August 2019 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Um die Bevölkerung umfassend zu informieren, wurde am 03. Juli 2019 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt, welche von rund 50 Personen besucht wurde.

Während der Mitwirkungsfrist gingen 33 Eingaben ein. Sie wurden eingehend geprüft. Die Stellungnahmen zu den einzelnen Eingaben und den jeweiligen Anregungen und Forderungen wurden im Mitwirkungsbericht festgehalten. Darin ist auch ersichtlich, welche Eingaben zu einer Anpassung der Ortsplanungsrevision geführt haben. Der Gemeinderat folgte am 16. Dezember 2019 den Anträgen der vorberatenden Organe (Arbeitsgruppe und Kommissionen) und verabschiedete die Revision der Ortsplanung zuhanden der kantonalen Vorprüfung.

Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) nahm mit dem Vorprüfungsbericht vom 23. Oktober 2020 zur Ortsplanungsrevision Stellung. Es wurden einige materielle und formelle Genehmigungsvorbehalte sowie einige Korrekturhinweise angebracht. Das Dossier wurde aufgrund des Vorprüfungsberichtes bereinigt. Im Anhang 3 des Erläuterungsberichtes sind die Zusammenfassung und der Umgang mit den Vorbehalten und Hinweisen ersichtlich. Das bereinigte Dossier wurde dem AGR zur erneuten Prüfung gestellt. Im ergänzenden Vorprüfungsbericht vom 29. September 2021 wurden erneut einige Genehmigungsvorbehalte formuliert; sie werden im Anhang 4 des Erläuterungsberichtes thematisiert. Nach der erneuten Bereinigung wurde das Planungsdossier am 21. November 2022 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

Die öffentliche Auflage fand vom 08. Dezember 2022 bis am 06. Februar 2023 statt. Während der Auflagefrist gingen acht Einsprachen ein. Bei den Einspracheverhandlungen wurden eine Einsprache vollumfänglich und zwei Einsprachen teilweise zurückgezogen, da der Gemeinderat inzwischen die entsprechenden Änderungen vorgenommen hatte. Bei drei Einsprachen wurde auf eine Einspracheverhandlung verzichtet, da der Gemeinderat den Einsprechern die entsprechenden Anpassungen in Aussicht gestellt hatte. Das Planungsdossier wurde entsprechend bereinigt und wird nun dem Grossen Gemeinderat zum Erlass vorgelegt.

4. Planerische Massnahmen und wichtige Änderungen

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 Gewässerraumplänen I bis VI (separate Planung) die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Das neue Baureglement wurde auf Basis des kantonalen Musterbaureglements (Stand: 01. April 2017) überarbeitet und weist dessen Aufbau und Systematik auf.

Nachfolgend die Erläuterungen zu den wichtigsten Änderungen der vorliegenden baurechtlichen Grundordnung:

Baureglement

Mit der Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen BMBV werden viele neue Bezeichnungen verwendet. Statt des "gewachsenen Terrains" gilt neu das "massgebende Terrain". Als Gebäudehöhe wird neu die traufseitige Fassadenhöhe verwendet. Die Ausnützungsziffer gibt es nicht mehr. Wo erforderlich, wird neu die Geschossflächenziffer verwendet. In den normalen Bauzonen wird darauf verzichtet, eine Geschossflächenziffer festzulegen. Diese kommt jeweils bei Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen zur Anwendung.

Viele bestehende Regelungen wurden in das neue Baureglement übernommen. Neu wird eine Kernzone eingeführt. Diese übernimmt weitgehend die Aufgabe, welche bisher der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone zukam. Zusätzlich sollen in der Kernzone Umnutzungen zu Wohnzwecken im Erdgeschoss erschwert werden, damit der Dorfkern weiterhin mit gewerblichen Nutzungen belebt werden kann.

Die Bestimmungen zur Bau- und Aussenraumgestaltung (Art. 30 bis 38) wurden neu formuliert, ohne dass die bestehenden Regelungen komplett neugestaltet worden sind. Jedoch werden Stein- und Schottergärten auf 10 Quadratmeter beschränkt. Neu werden auch Aussagen über die Stellung der Bauten, zur Fassadengestaltung und zum Gestaltungsspielraum gemacht.

Artikel 39 widmet sich der Qualitätssicherung. Die neue Fachberatung soll die Planungs- und Baubewilligungsbehörde bei Planungsgeschäften und Baugesuchen beraten, welche für das Landschafts- und Ortsbild von Bedeutung sind oder besondere baurechtliche und gestalterische Fragen betreffen.

Die Artikel 41 bis 45 regeln die Energie und die Siedlungsökologie. Die oft geforderte Solar- oder Photovoltaikpflicht kann auf kommunaler Ebene nicht gefordert werden, da dies das übergeordnete Recht nicht zulässt. Neu müssen Bauten, Anlagen und private Aussenräume aber so gestaltet werden, dass sie einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich innerhalb des Siedlungsgebiets leisten.

Zonenplan 1 Siedlung

- In der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird auf grossflächige Einzonungen verzichtet. Eingezont werden lediglich Parzellen, welche vorhandene Bauzonnlücken schliessen – oder kleinere Flächen, welche faktisch schon heute der Bauzone zugehörig sind. Die einzige grössere Veränderung betrifft die Einzonung E6 an der Bäreggstrasse. Die Einzonung wird mit einer flächengleichen Auszonung auf derselben Parzelle ausgeglichen.
- Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen (Sein) werden die Gebiete "Mooseggstrasse West" (von W2 auf W3), "Sonnenfeld" (von W3 auf W4) und teilweise das Gebiet "Mooseggstrasse Ost" (von W2 auf W3) aufgezont. Dies bedeutet, dass ein Geschoss höher gebaut werden kann.
- Im Hinterdorf wird ein Teil der bisherigen Mischzone 2 in die Mischzone 3 aufgezont.
- Im Bereich Güterstrasse / Schlachthausweg wird eine Mischzone 4 eingeführt.

- Die markanteste Aufzoning erfolgt in der Arbeitszone im Schärischachen. Die Art der Nutzung bleibt unverändert, jedoch wird die Fassadenhöhe so angepasst, dass zwei weitere Vollgeschosse ermöglicht werden.
- Es werden diverse Umzonungen vorgenommen, um die Nutzungsplanung den vorherrschenden Verhältnissen anzupassen. Die markantesten Umzonungen erfolgen im Dorfkern. Mit der Aufhebung der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone werden verschiedene Parzellen mit eher offener Bauweise der Kernzone 1, diejenigen mit geschlossener – oder annähernd geschlossener – Bauweise der Kernzone 2 zugewiesen.
- Einige Parzellen nördlich der Alleestrasse werden wegen der offenen Bauweise der Kernzone 1 zugewiesen und liegen neu innerhalb des Ortsbildschutzperimeters.
- Das Dreieck zwischen Schlossstrasse, Rosenstrasse und Dorfstrasse, welches bisher der Mischzone M3 zugewiesen war, liegt neu innerhalb des Ortsbildschutzgebiets und wird aufgrund der offenen Bauweise neu in die Kernzone K1 umgezont.

Zonenplan 3 Landschaft

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). Darin werden die Ortsbildschutz-, Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete grundeigentümergebunden festgelegt. Weitere Angaben wie archäologische Schutzgebiete, Trockenstandorte und historische Verkehrswege aus übergeordneten Planungen werden in den Zonenplan 3 Landschaft übernommen und festgelegt.

Baulinienplan

Die Baulinien gemäss UeO Dorfkernschutzzone wurden in den Baulinienplan mit Vorschriften überführt, geprüft und teilweise 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 werden allseitig bestimmt, und der Verlauf einer Fassadenflucht wird festgelegt. Hilfsbaulinien geben die Linie an, bis zu welcher gebaut werden darf, sofern nicht weitergehende allgemeine Abstandsvorschriften bestehen. Der Baulinienplan entspricht planungsrechtlich einer Überbauungsordnung, die nicht auf einer Zone mit Planungspflicht beruht. Deshalb ist der Grosse Gemeinderat für den Erlass zuständig.

Aufhebung von Plänen

Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung wurde geprüft, ob veraltete Pläne (formal oder inhaltlich) aufgehoben werden können. 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. Die nachfolgenden Pläne können dabei aufgehoben werden:

- Kommunales Landschaftskonzept (LKV) vom 18. März 2002
- Strassennetz Erschliessungsrichtplan vom 25. September 1977
- Ilfistal Teil Langnau; 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

5. Vorberatende Behörden

Die Planungskommission sowie die Baukommission befassten sich mehrmals mit der Ortsplanungsrevision. Beide Kommissionen stimmen der Ortsplanungsrevision zu und beantragten den Erlass durch die zuständigen Gremien.

Der Gemeinderat befasste sich ebenfalls anlässlich mehrerer Sitzungen mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Anlässlich seiner Sitzung vom 23. Oktober 2023 stimmte er der Ortsplanungsrevision zu und verabschiedete das Geschäft zuhanden des Grossen Gemeinderats.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir Ihnen, folgenden **B e s c h l u s s** zu fassen:

1. **Der Ortsplanungsrevision – bestehend aus dem Baureglement, dem Zonenplan 1 Siedlung, der Detailvermessung Zonenplan 1 Siedlung, dem Zonenplan 3 Landschaft (Teil Nord und Teil Süd) und des Baulinienplans – wird erlassen.**
2. **Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.**
3. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

Berichterstatter: Gemeinderat Niklaus Müller
Ressortvorsteher Planungswesen

3550 Langnau, 09. November 2023

Im Namen des Gemeinderates



Walter Sutter
Gemeindepräsident



Samuel Buri
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Baureglement

Auf www.langnau-je.ch einsehbar:

- Zonenplan 1 Siedlung
- Detailvermessung Zonenplan 1 Siedlung
- Zonenplan 3 Landschaft (Nord)
- Zonenplan 3 Landschaft (Süd)
- Baulinienplan
- Erläuterungsbericht Ortsplanungsrevision
- Entwurf Verordnung über die Fachberatung