

Langnau
leben im Emmental

**Ortsplanungsrevision
Beschlussfassung**

Sitzung
Grosser Gemeinderat
vom 4. Dezember 2023



Vorgehen
2

Zwei Phasen zur Aktualisierung der Ortsplanung

Beschluss GGR

Phase 1

Konzeptionelle Planung
Richtplanung

↓

Nutzungsplanung

	Konzeptionelle Planung	Richtplanung	Nutzungsplanung
Zeitraum	bis 25 Jahre	bis 25 Jahre	bis 15 Jahre
Inhalte	umfassend	Fachbereiche	Teilaspekte
Verbindlichkeit	behördenverbindlich	behördenverbindlich, richtungsweisend, Arbeitsinstrument	grundeigentümerverbindlich, Arbeitsinstrument
Zuständigkeit	Gemeinderat	Gemeinderat	Stimmberechtigte
Genauigkeit	Konzeptionell	Konzeptionell	parzellenscharf



BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

OPR Langnau I.E., GGR vom 4.12.2023

Konzeptionelle Planung, Richtplanung

3

- **Richtplan Dorfkern** vom 1. März 2017
 - Zeigt auf, wie die Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone abgelöst werden kann.
 - Perimeter der UeO Dorfkernschutzzone war von OPR 2013 ausgenommen. Erarbeitung Richtplan Dorfkern 2014 – 2016.
 - OPR 2018: Durch die Schaffung der Kernzonen 1 und 2 sowie einem Baulinienplan kann die Qualität des Dorfkerns erhalten und der Richtplan Dorfkern umgesetzt werden.
- **Räumliches Entwicklungskonzept (REK)** vom 15.2.2019 und **Potentialstudie SEin** (19.12.2016)
 - Zeigen auf, wo und wie Möglichkeiten und Handlungsbedarf für Aufzonungen und Umstrukturierungen bestehen.
 - Überarbeitung REK von 2012 und Ergänzung mit Potentialstudie SEin
 - OPR 2018: Umsetzung REK und Potenzialstudie SEin durch Aufzonungen und Umzonungen.

Bestandteile und Inhalte der OPR

4

- Aktualisierung der Ortsplanung aufgrund von Änderungen im übergeordneten Recht bei Bund und Kanton
- Überarbeitung Baureglement auf Basis Baugesetz, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- Anwendung Musterbaureglement (MBR)
- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung
 - Baulandreserven mobilisieren
 - Umstrukturieren und Verdichten
 - Einzonungen nur noch mit Bedingungen



Exkurs: Festlegung der Gewässerräume

5

- Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren zur OPR festgelegt und erlassen
- Mitwirkung fand im August/September 2018 statt
- Beschluss durch Grossen Gemeinderat erfolgte am 21. Juni 2021
- Genehmigung durch den Kanton ist ausstehend

Änderungen Baureglement

6

Grundsätzliche Änderungen

- Struktur und Gliederung nach kant. Musterbaureglement (MBR)
- Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMVB)
- Anpassungen der baupolizeilichen Masse
- Inhaltliche Überprüfung und Aktualisierung

Änderungen Baureglement

7

Umsetzung BMBV: Neue Begriffe

Massgebendes Terrain

- nicht mehr gewachsenen 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 Unterniveaubauten 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.

Änderungen Baureglement

8

Umsetzung BMBV: Neue Begriffe

Höhen und Längen

- Neu: Fassadenhöhe traufseitig statt Gebäudehöhe

Die bisherige Gebäudehöhe wird neu mit **Fassadenhöhe traufseitig** (Fh tr) 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 Vollgeschoss, Untergeschoss, Dachgeschoss, und Attikageschosse unterteilt (Art. 18 bis 21 BMBV).

Abstände und Abstandsgebiete

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

Änderungen Baureglement

9

Umsetzung BMBV: Neue Begriffe

Nutzungsziffern

- In den normalen Bauzonen wird auf die Festlegung einer GFZ verzichtet.
- Eine GFZ kommt in Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO) zum Einsatz.

Die Gemeinde Langnau i.E. hat bislang die altrechtliche Ausnutzungsziffer AZ und Überbauungsziffer ÜZ angewandt. Die Ausnutzungsziffer kann mit der BMBV nicht mehr angewendet werden und wird mit der **Geschossflächenziffer** GFZ ersetzt (vgl. Art. 28 BMBV). Die Überbauungsziffer ÜZ wird neu abschliessend durch die BMBV definiert (vgl. Art. 30 BMBV).

Änderungen Baureglement

10

Kernzone (Art. 4 BR)

- Die Einführung von Kernzonen ergibt sich aus der nutzungsplanerischen Neuordnung des Dorfkerns
- Die Kernzone umfasst die gestalterisch empfindlichen, historisch gewachsenen Ortskerne von Langnau und Bärau
- Die Kernzone ist eine gemischte Zone (Wohnen und Arbeiten). Unterscheidung in zwei Kernzonen K1, K2
 - K1: Offene Bauweise, mit Grenzabständen
 - K2: Annähernd geschlossene Bauweise
- Das Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) ist grundsätzlich dem Arbeiten vorbehalten. Bestehende Wohnnutzungen bleiben
- Wohnen grundsätzlich in den Obergeschossen (ab 2. Vollgeschoss).

Änderungen Baureglement

11

Zonen mit Planungspflicht (Art. 14 - 28 BR)

ZPP Nr.	Name	Änderung	Grundlagen
I	Unterer Hasenknubel	BMBV, geringe Anpassungen	
II	Oberstrasse	BMBV	
III	Südliche Marktstrasse	BMBV, Ergänzungen	Richtplan Dorfkern, A_03
IV	Alleestrasse / Pferdemarktplatz	neu	Richtplan Dorfkern, A_12
V	Hang Stiftung LebensART	Überführung, geringe Anpassungen	Zonenplanänderung vom Januar 2014
VI	Viehmarkt	Ergänzungen	Richtplan Dorfkern, Kernzone
VII	Fansrüti	geringe Anpassungen	
VIII - XI		Separates Planerlassverfahren	
XII	Post-Areal	neu	Richtplan Dorfkern, A_05
XIII	Dorfmühle	neu	Richtplan Dorfkern, A_04, UeO Dorfmühle
XIV	Verladeplatz	Separates Planerlassverfahren	

Langnau
leben im Emmental

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

OPR Langnau i.E., GGR vom 4.12.2023

Langnau i.E.

ZPP Nr. XIV
«Verladeplatz»
Änderung

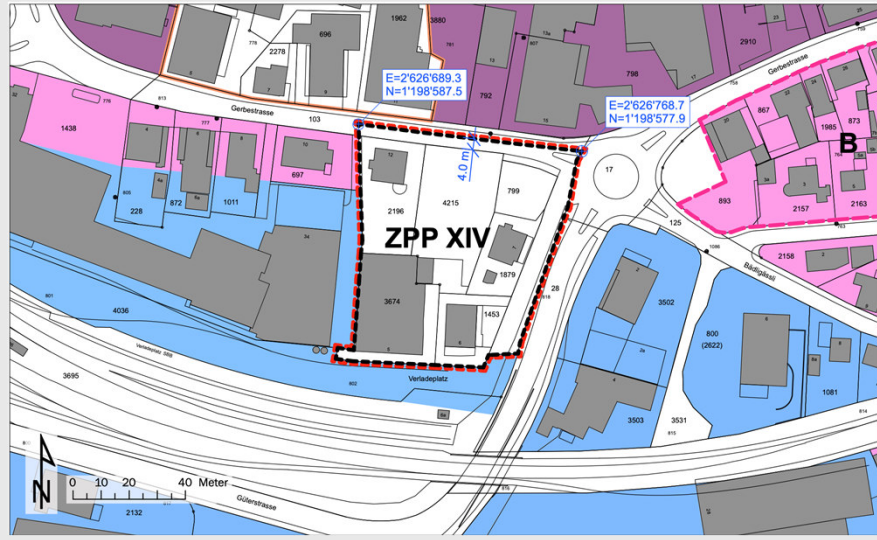
Klärung / Auslegung
Varianten
23. November 2023



BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

ZPP Nr. XIV «Verladeplatz» (genehmigt am 14.08.2023)

13



Langnau
leben im Emmental

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

Sitzung vom 23.11.2023

WS-Verfahren, städtebauliche Variante D

14



Variante D

Langnau
leben im Emmental

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

Sitzung vom 23.11.2023

WS-Verfahren, Bestvariante, Situation EG

15



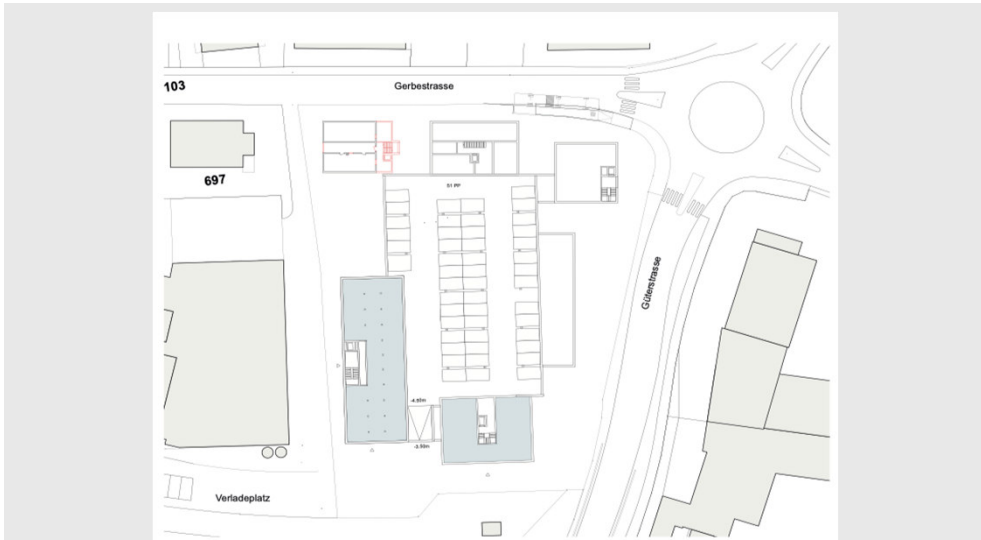
Langnau
leben im Emmental

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

Sitzung vom 23.11.2023

WS-Verfahren, Bestvariante, Situation UG

16



Langnau
leben im Emmental

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

Sitzung vom 23.11.2023

Bestvariante Workshopverfahren Verladeplatz, Workshop 2 17

Parzellengrenze Wohnungen
6 Geschosse, Fh tr 21.50 m

Langnau leben im Emmental **BHP RAUMPLAN** Siedlung • Verkehr • Umwelt Sitzung vom 23.11.2023

OPR Langnau i.E. 18

Arbeitszonen

Arbeitszone 1	A1
Arbeitszone 2	A2
Arbeitszone 3	A3
Arbeitszone 4	A4

Art. 4 Art der Nutzung
Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Arbeitszone	A1, A3, A4	• Arbeitsnutzungen ⁴⁾	IV
Arbeitszone 2	A2	• Arbeitsnutzungen ⁴⁾ • Detailhandel/Verkauf ist ausschliesslich für vor Ort hergestellte Produkte («Eigenproduktion») im Umfang von max. 250 m ² Geschossfläche pro Betrieb gestattet.	IV

Art. 5 Mass der Nutzung
¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Bauzone	Abk.	VG ²⁾	kA (m)	gA (m)	GL (m)	FH tr ²⁾ (m)	ÜZ
Arbeitszone 1	A1	-	4.0	-	-	14.5 / 15.5 ⁷⁾	00%
Arbeitszone 2	A2	-	4.0	-	-	17.5	90%
Arbeitszone 3	A3	-	4.0 / 8.0 ⁷⁾	-	-	17.5	90%

→ Keine Wohnnutzungen in Arbeitszone
→ FH tr in A1 bei Verladeplatz nur 14.50 m

Langnau leben im Emmental **BHP RAUMPLAN** Siedlung • Verkehr • Umwelt Sitzung vom 23.11.2023

Anpassungen Eigentumssituation

19

- Der Änderungsperimeter umfasst rund 720 m² Grundstücksfläche.
- Die betroffene Arbeitszone resp. die Parzelle Nr. 4036 ist heute im Alleineigentum der Emmi Langnau AG.
- Verhandlungen zwischen Lehmann Baumanagement und Emmi laufen und Zusicherungen für den Landverkauf liegen vor.

Merkblatt AGR «Geringfügige Änderung» (Art. 122 BauV)

20

Als geringfügig im Sinne von Art. 122 BauV können Änderungen bezeichnet werden

- wenn angenommen werden darf, sie hätten, wenn sie von Anfang an beschlossen worden wären, den Entscheid des zuständigen Planungsorgans nicht beeinflusst. Dies wiederum kann angenommen werden, wenn der Gesamtcharakter der Planordnung sowie die ihr zugrunde liegenden Ziele beibehalten werden und wichtige Fragen, um welche es bei der ursprünglichen Planung ging, im Wesentlichen in gleicher Weise beantwortet werden.
- wenn sie nur einzelne Grundeigentümer betreffen und nicht von allgemeinem Interesse sind.

Grösse

- Geringfügige Zonenplanänderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV sind innerhalb folgender Grenzen zulässig¹:

Einwohnerzahl	Betroffene Landfläche
bis 2'000 Einwohner	bis 500 m ²
2'000 bis 5'000 Einwohner	bis 1000 m ²
5'000 bis 10'000 Einwohner	bis 1500 m ²
10'000 bis 50'000 Einwohner	bis 2000 m ²
über 50'000 Einwohner	bis 2500 m ²

→ Geringfügige
Änderung ist
möglich

Bei Umzonungen ist die Wahl des Verfahrens abhängig von der betroffenen Landfläche, vom Stand der Bebauung sowie von der Art der Nutzungsänderung. Für unbebaute Arealteile, insbesondere wenn Wohnnutzung neu geschaffen wird, gelten die Werte gemäss der Tabelle in Kap. 3.1.

(1) Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

21

Ziel:

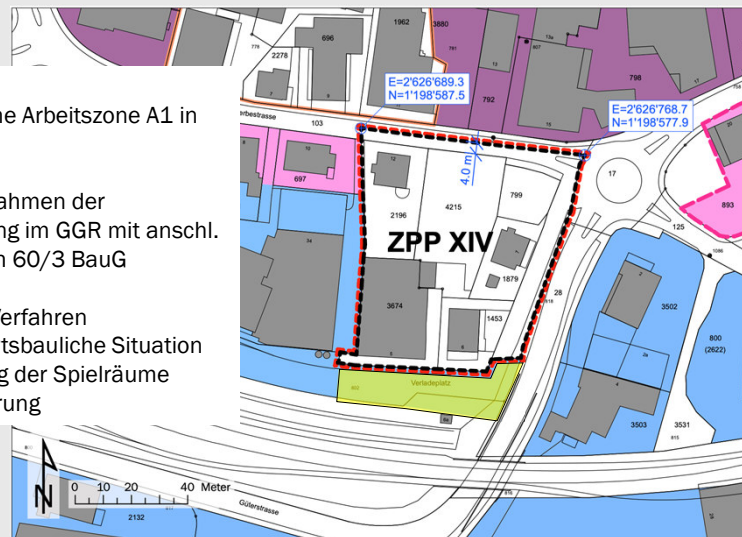
- Umzonung Fläche Arbeitszone A1 in ZPP XIV

Beschluss:

- Umzonung im Rahmen der Beschlussfassung im GGR mit anschl. öff. Auflage nach 60/3 BauG

Begründung

- Ergebnisse QS-Verfahren
- Verbesserung ortsbauliche Situation
- Bessere Nutzung der Spielräume
- Eigentumsänderung



Langnau
leben im Emmental

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

Sitzung vom 23.11.2023

Änderungen Baureglement

22

Weitere, neue Zonen (Art. 4 BR): W4, M4, A3 und A4

- **Wohnzone W4**
 - Zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen
 - Festlegung von dazugehörigen baupolizeilichen Massen
- **Mischzone M4**
 - Aufgrund einer Mitwirkungseingabe eingeführt
 - Festlegung von dazugehörigen baupolizeilichen Massen
- **Arbeitszonen**
 - Für bessere und höhere Ausnützung der Arbeitszonen wurden die traufseitigen Fassadenhöhen und die Überbauungsziffern angepasst
 - Zudem besteht seitens der Gemeinde Langnau die Absicht, das Gebiet Schärtschachen für Arbeitsnutzungen (neu Arbeitszone 4) zu stärken

Langnau
leben im Emmental

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

OPR Langnau i.E., GGR vom 4.12.2023

Änderungen Baureglement

23

Qualität des Bauens und Nutzens (Art. 30 – 45)

- Bau- und Aussenraumgestaltung (Art. 30 - 38)
- Qualitätssicherung (Art. 39 - 40)
- Energie und Siedlungsökologie (Art. 41 - 45)

Änderungen Baureglement

24

Qualität des Bauens und Nutzens (Art. 30 – 38)

Bau- und Aussenraumgestaltung

Art.	Thema	Änderung
30	Gestaltungsgrundsätze	Struktur gemäss Musterbaureglement (MBR)
31	Bauweise, Stellung der Bauten	neu , Formulierung gemäss MBR
32	Fassadengestaltung	neu , Formulierung gemäss MBR
33	Dachgestaltung	Struktur gemäss MBR, Inhaltliche Präzisierungen zu ortstypischen Dachaufbauten u. dgl.
34	Aussenraumgestaltung	Struktur gemäss MBR neuer Abs. 5 : Beschränkung Stein- und Schottergärten auf 10m ² oder Nachweis des ökol. Nutzens
35	Abstellplätze für Fahrzeuge	Sprachliche Präzisierungen
36	Reklamen und Plakatierung	Sprachliche Präzisierungen, zeitliche Regelungen
37	Antennen	Sprachliche Präzisierungen
38	Gestaltungsspielraum	neu , Formulierung gemäss MBR

Änderungen Baureglement

25

Qualität des Bauens und Nutzens (Art. 39 - 40)

Qualitätssicherung

Art.	Thema	Änderung
39	Fachberatung	neu
40	Qualifizierte Verfahren	neu, Formulierung gemäss MBR

Änderungen Baureglement

26

Fachberatung (Art. 39) → inkl. Verordnung über die Fachberatung

- Die Fachberatung ist ein ständiger Fachausschuss, der bei Bedarf tagt und durch die zuständige Behörde beigezogen werden kann.
- Zusammensetzung aus unabhängigen Fachpersonen mit Wohn- und Geschäftssitz ausserhalb der Gemeinde.
- Kompetenz für die Einberufung der Fachberatung liegt auf Antrag der Bauverwaltung beim zuständigen Kommissionspräsidium.
- Die Detailbestimmungen werden in einer separaten Verordnung geregelt.

Änderungen Baureglement

27

Qualifizierte Verfahren (Art. 40)

- Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.
- Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

Änderungen Baureglement

28

Qualität des Bauens und Nutzens (Art. 41 – 45)

Energie und Siedlungsökologie

Art.	Thema	Änderung
41	Erneuerbarer Energieträger	neu, Formulierung gemäss MBR Grundsatz zur sparsamen und umweltschonenden Energieverwendung, unter Verweis auf den kommunalen Richtplan Energie.
42	Anschlusspflicht	Struktur gemäss MBR
43	Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk	Struktur gemäss MBR
44	Siedlungsökologie	Sprachliche Präzisierungen und Ergänzungen neu: Bauten, Anlagen und private Aussenräume sollen einen Beitrag zum ökol. Ausgleich im Siedlungsgebiet leisten (durch Aufzählung von Massnahmen). (Petition Baumartikel von VeDL mit Art. 44 Abs. 1 Bst. b umgesetzt)
45	Nachhaltige Baumaterialien	neu

Änderungen Zonenplan 1 Siedlung

29

Grundsätzliche Ziele

- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung
- Wachstum ermöglichen unter minimaler Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen FFF

Zwingende Voraussetzungen für Einzonungen

- Wohnbaulandbedarf ausgewiesen
- Kompensation dauerhaft beanspruchte Fruchtfolgefläche FFF
- Qualität Erschliessung ÖV
- Schutzziele ISOS
- Minimale Bebauungsdichte
- Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit

Änderungen Zonenplan 1 Siedlung

30

Massnahme	Beschreibung
Aufzonung	Nutzungsmass wird erhöht
Umzonung	Nutzungsart wird verändert
Einzonung	Landwirtschaftszone wird zur Bauzone
Arrondierungen	Anpassungen an Parzellengrenzen etc.



Übersicht Planungsinstrumente 32

Landschaft

- Landschaftsinventare *(orientierend)*
- Baureglement *(grundeigentümerverbindlich)*
- Zonenplan 3 Landschaft *(grundeigentümerverbindlich)*

Langnau leben im Emmental BHP RAUMPLAN Siedlung • Verkehr • Umwelt OPR Langnau i.E., GGR vom 4.12.2023

Landschaftsinventare (→ orientierend)

33

Inhalte Bund, Kanton, Region und Gemeinde

Alle Gebiete und Objekte werden [*unverändert*] abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Grundlagen unmittelbar geschützt bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.

- **Bund**

- ISOS
- BLN-Gebiet
- Trockenwiesen und -weiden TWW

- **Kanton**

- Naturschutzgebiet
- Archäologische Schutzgebiete
- Gewässerschutzzonen S1-S3
- Fuss- und Wanderwege

- **Region Emmental**

- Regionale Landschaftsschutzgebiete
- Offenhaltung Landschaft
- Regionale Trockenstandorte / Feuchtgebiete

- **Gemeinde**

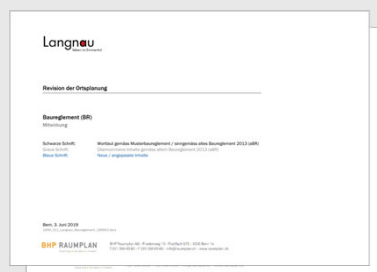
- Ästhetisch wertvolle Landschaftsgebiete
- Kommunale Trockenstandorte
- Kommunale Feuchtgebiete
- Einzelbäume an markanter Lage

Änderungen Baureglement – Inhalte Landschaft










34

Bau- und Nutzungseinschränkungen

- Ortsbildpflege (Art. 46-49)
- Pflege der Kulturlandschaft (Art. 50-55)
- Schutz naturnahen Landschaft (Art. 56-58)
- Ersatz- und Fördermassnahmen (Art. 59-61)



Festlegungen

-  Ortsbildschutzgebiet
-  Landschaftsschongebiet
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Archäologisches Schutzgebiet
-  Kommunaler Trockenstandort
-  Kommunales Feuchtgebiet
-  Einzelbaum, Baumreihe / -gruppe
-  Historischer Verkehrsweg: Verlauf mit viel Substanz; regionale Bedeutung
-  Historischer Verkehrsweg: Verlauf mit Substanz; lokale Bedeutung




Änderungen Baureglement		35
Bau- und Nutzungsbeschränkungen (Art. 46 – 49)		
Ortsbildpflege		
Artikel	Thema	Änderung
46	Ortsbildschutzgebiete	neu, Formulierung gemäss MBR, Grundlage kantonales Bauinventar (→ Baugruppen)
47	Strukturerhaltungsgebiete	Aufhebung Strukturerhaltungsgebiet C, weil neu innerhalb des Ortsbildschutzgebiets Zwei neue Strukturgruppen F und G, Grundlage kantonales Bauinventar (→ Strukturgruppen)
48	Freihalteflächen	neu, Formulierung gemäss UeO Dorfkernschutzzone
49	Geschäftsgebiet	neu, Festlegung gemäss REK

Langnau leben im Emmental BHP RAUMPLAN Siedlung • Verkehr • Umwelt OPR Langnau i.E., GGR vom 4.12.2023

Änderungen Baureglement		36
Bau- und Nutzungsbeschränkung, Art. 50 – 55)		
Pflege der Kulturlandschaft		
Artikel	Thema	Änderung
50	Baudenkmäler	Struktur gemäss MBR, Grundlage kantonales Bauinventar (→ Baugruppen, Strukturgruppen, schützenswerte und erhaltenswerte Objekte)
51	Historische Verkehrswege	neu, Formulierung gemäss MBR, Grundlage Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) und kantonale Baugesetzgebung
52	Archäologische Schutzgebiete	Formulierung gemäss MBR, Grundlage Archäologischer Dienst Bern (ADB)
53	Einzelbäume, Baumreihen / -gruppen	Struktur gemäss MBR, sprachliche Präzisierungen
54	Gewässerraum für Fließgewässer	Separates Planerlassverfahren
55	Landschaftsschongebiete	neu, Formulierung gemäss MBR, Grundlage Region (→ Offenhaltung Landschaft), Grundlage Gemeinde (Ästhetisch wertvolle Landschaftsgebiete)

Langnau leben im Emmental BHP RAUMPLAN Siedlung • Verkehr • Umwelt OPR Langnau i.E., GGR vom 4.12.2023

Änderungen Baureglement – Inhalt		37
Bau- und Nutzungsbeschränkung (Art. 56 – 58)		
Schutz der naturnahen Landschaft		
Artikel	Thema	Änderung
56	Landschaftsschutzgebiete	neu, Formulierung gemäss MBR, Grundlage Region (→ Landschaftsschutzgebiete)
57	Lebensräume	neu, Formulierung gemäss MBR, Grundlage Bund (→ TWW), Grundlage Region (→ regionale Trockenstandorte / Feuchtgebiete), Grundlage Gemeinde (→ kommunale Trockenstandorte / Feuchtgebiete)
58	Geologisches Schutzobjekt	neu, Formulierung gemäss MBR, Grundlage Kanton (→ Geschütztes geologische Objekt «Findling im Schwarzenbach, Grauer Stein»)

Änderungen Baureglement – Inhalt		38
Bau- und Nutzungsbeschränkung (Art. 59–61)		
Ersatz und Fördermassnahmen		
Artikel	Thema	Änderung
59	Ersatzmassnahmen	neu, Formulierung gemäss MBR
60	Fördermassnahmen Landschaft	neu, Formulierung gemäss MBR
61	Bedingte Einzonung	neu, Formulierung gemäss MBR

