

Langnau i.E.

**ZPP Nr. XIV**  
**«Verladeplatz»**  
**Änderung**

Klärung / Auslegung  
Varianten

22. November 2023



# AUSGANGSLAGE



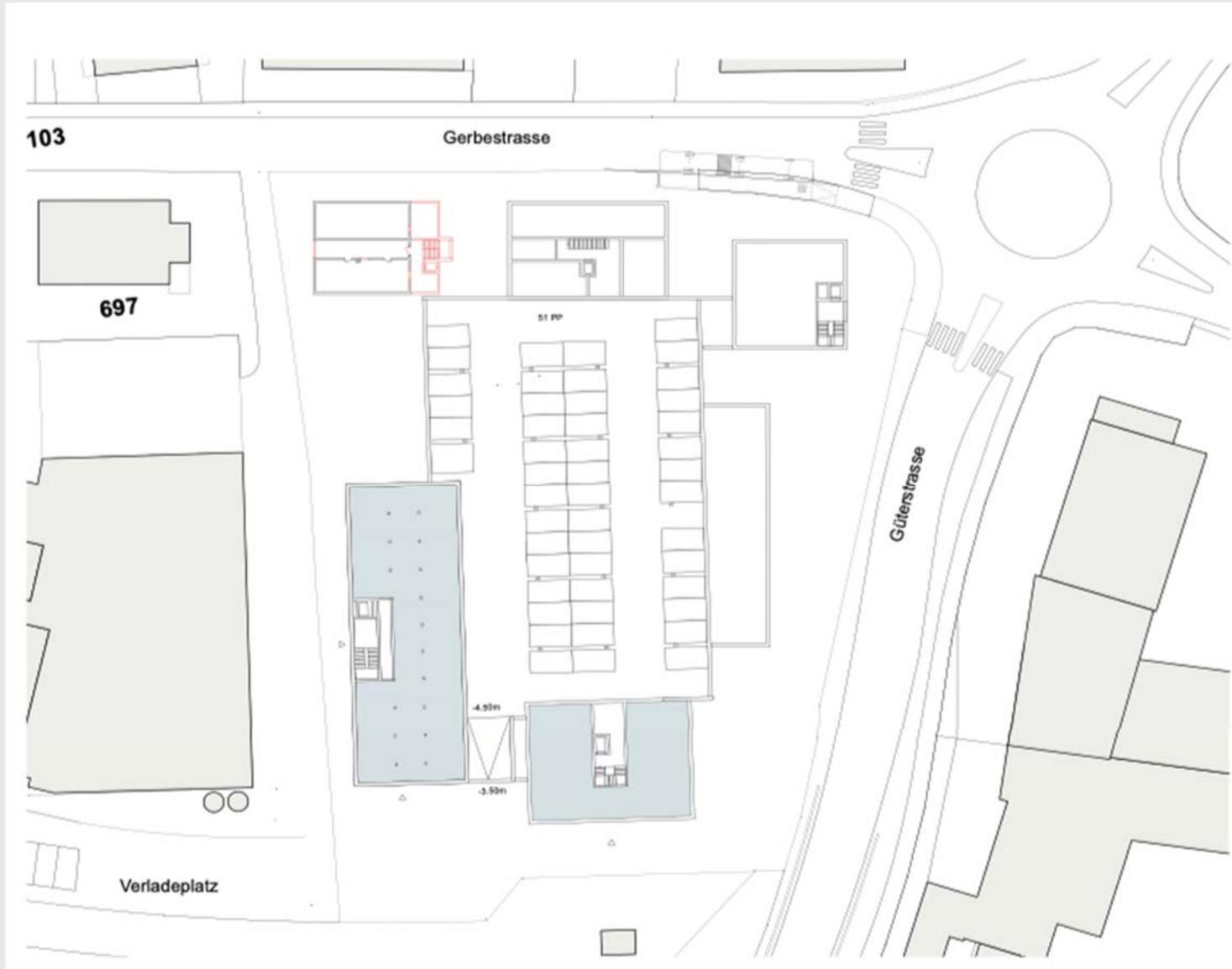
# WORKSHOPVERFAHREN, BESTVARIANTE



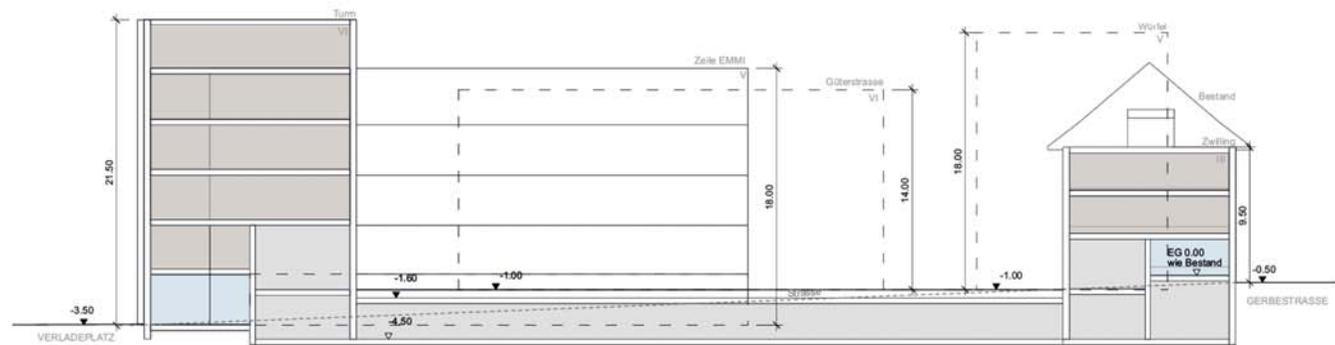
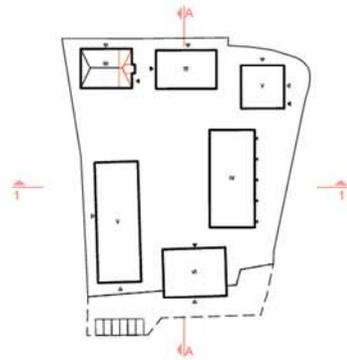
Variante D



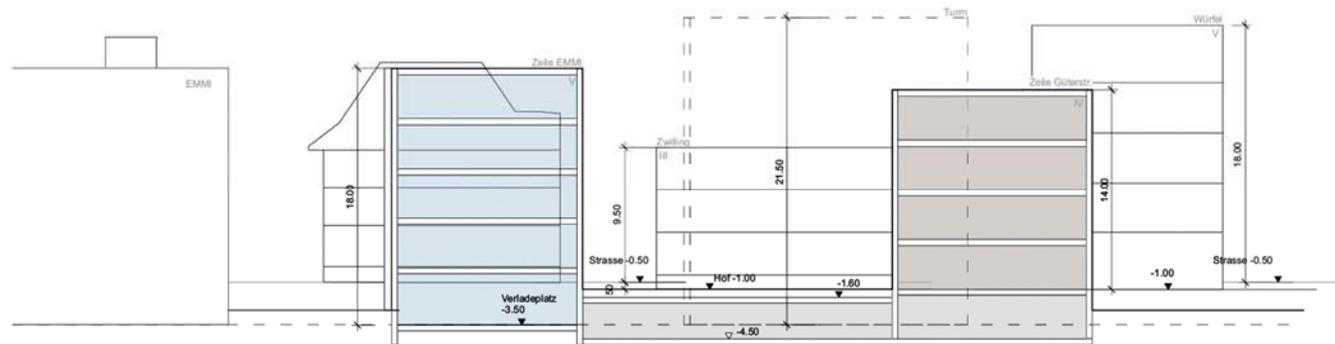




## Vertiefung Variante D



LÄNGSSCHNITT A



QUERSCHNITT 1

Geländeschnitte

## Vertiefung Variante D

### FLÄCHEN

GF: 8052 m<sup>2</sup>

GFZ: 1,42

### NUTZUNG

#### Wohnen

Studio	2 Zi Wo	2.5Zi Wo	3.5Zi Wo	4.5Zi Wo	5.5Zi Wo
5	18	5	9	6	3

Wohnungen gesamt: **46**

davon Familienwohnungen: **18**

**Gewerbefläche** 2657m<sup>2</sup>

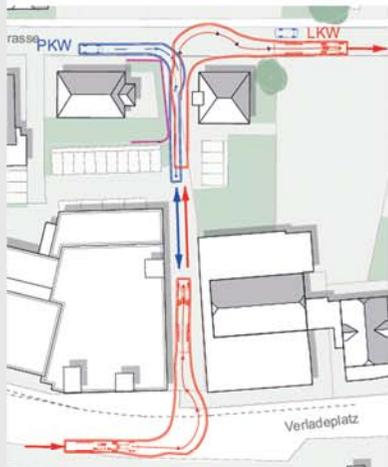
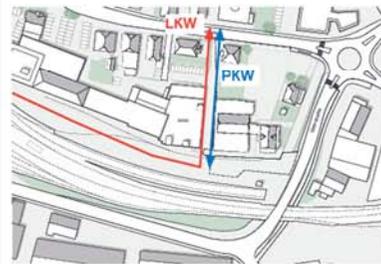
#### Parken

PKWs: 54-143

Velos: 151

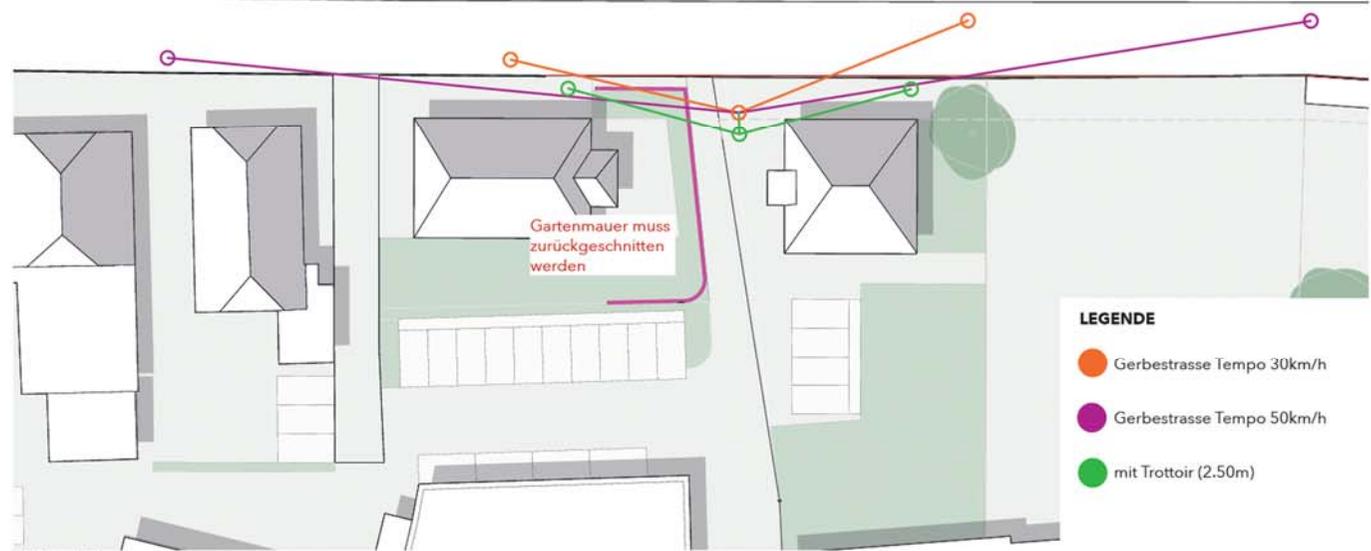
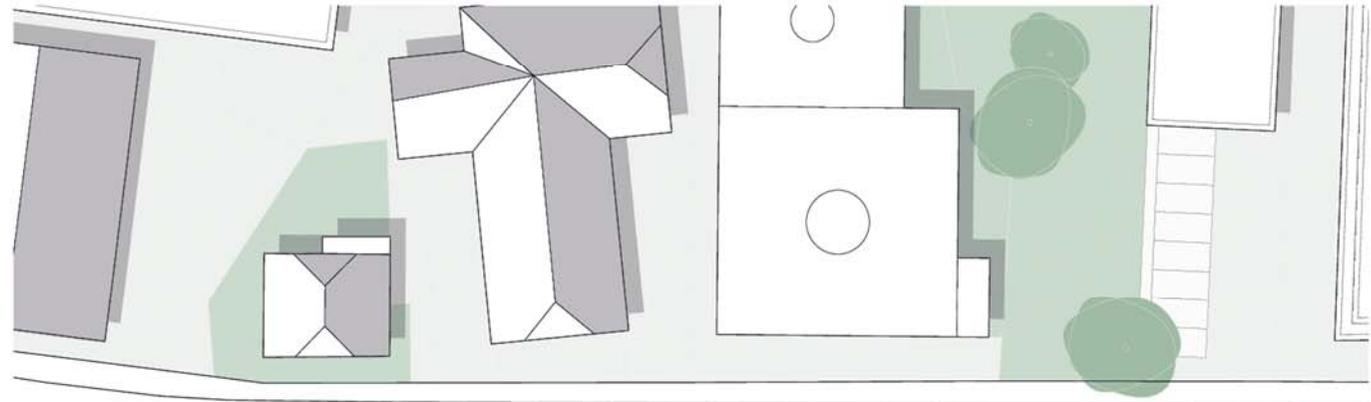
Bilanz

## Verkehr



**Zusammenfassung:**

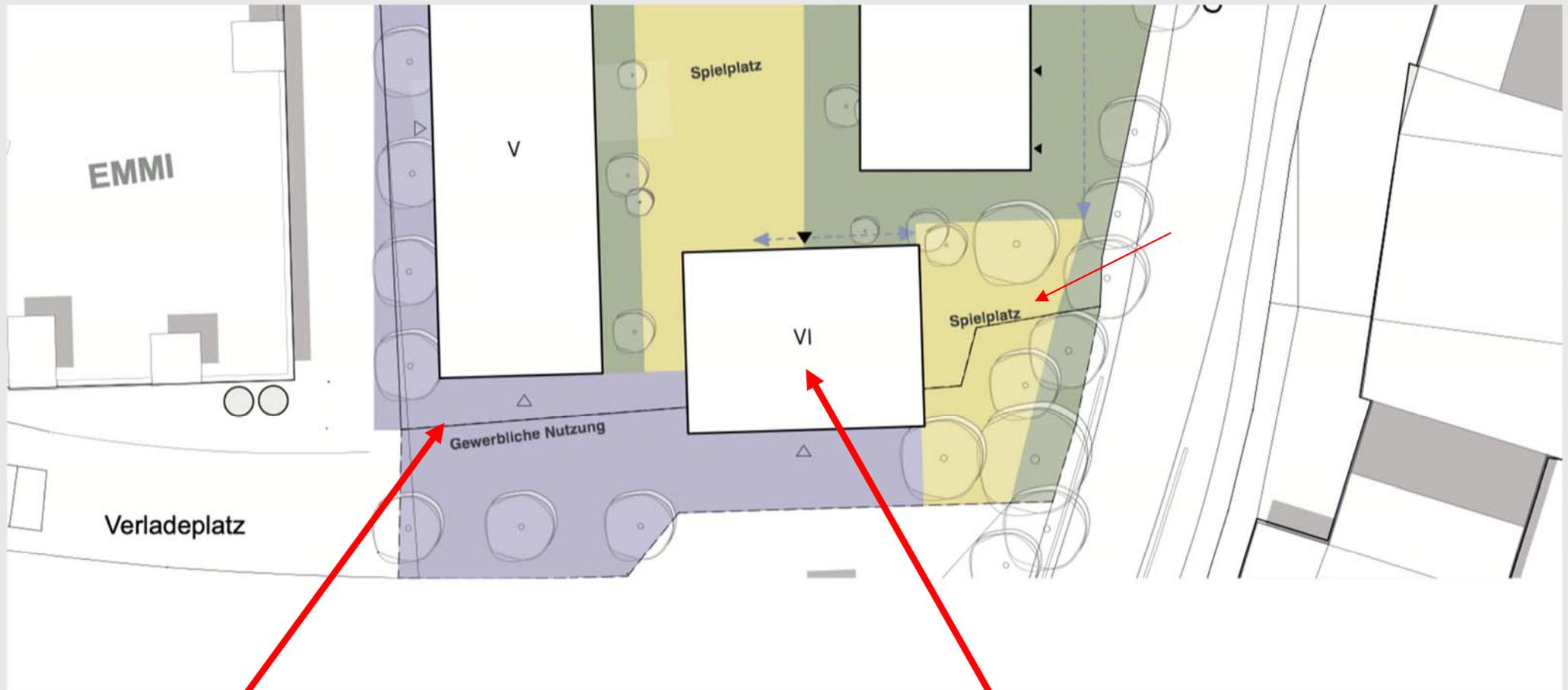
- Schleppkurven Ein- u. Ausfahrt PKW knapp möglich ohne Abbruch der Mauer
- Schleppkurve LKW Ausfahrt gerät in Gegenverkehr aber möglich



**LEGENDE**

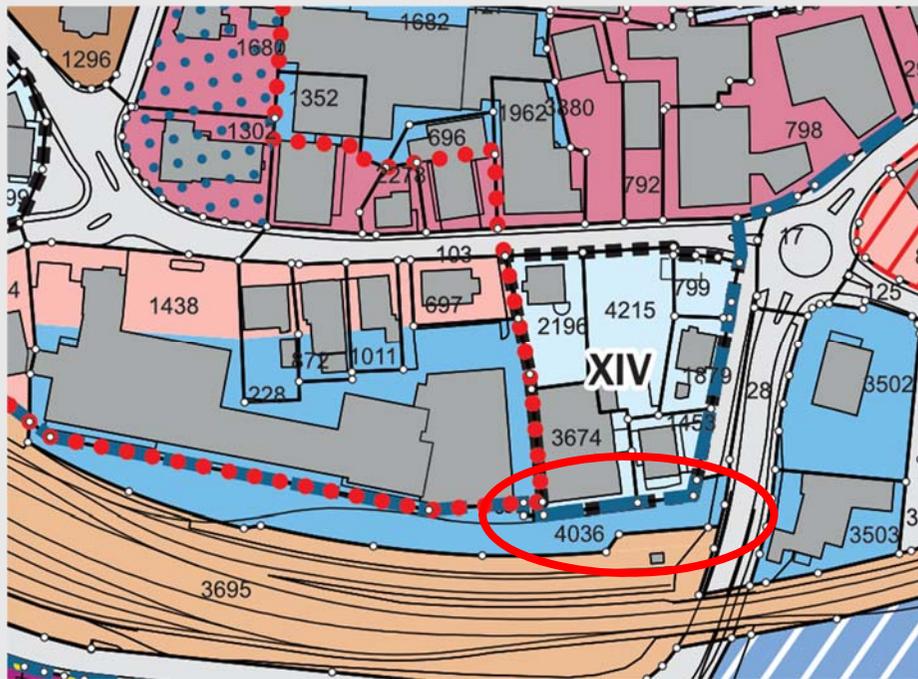
- Gerbestrasse Tempo 30km/h
- Gerbestrasse Tempo 50km/h
- mit Trottoir (2.50m)

Blickwinkel



Parzellengrenze

Wohnungen  
6 Geschosse, Fh tr 21.50 m



## Art. 4 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

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

## Art. 5 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

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

### Arbeitszonen

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

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

- Der Änderungsperimeter umfasst rund 720 m<sup>2</sup> 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.

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

- a. 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.
- b. 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 zulässig<sup>1</sup>:

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

→ 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.

# VARIANTEN UND FAZIT



### Ziel:

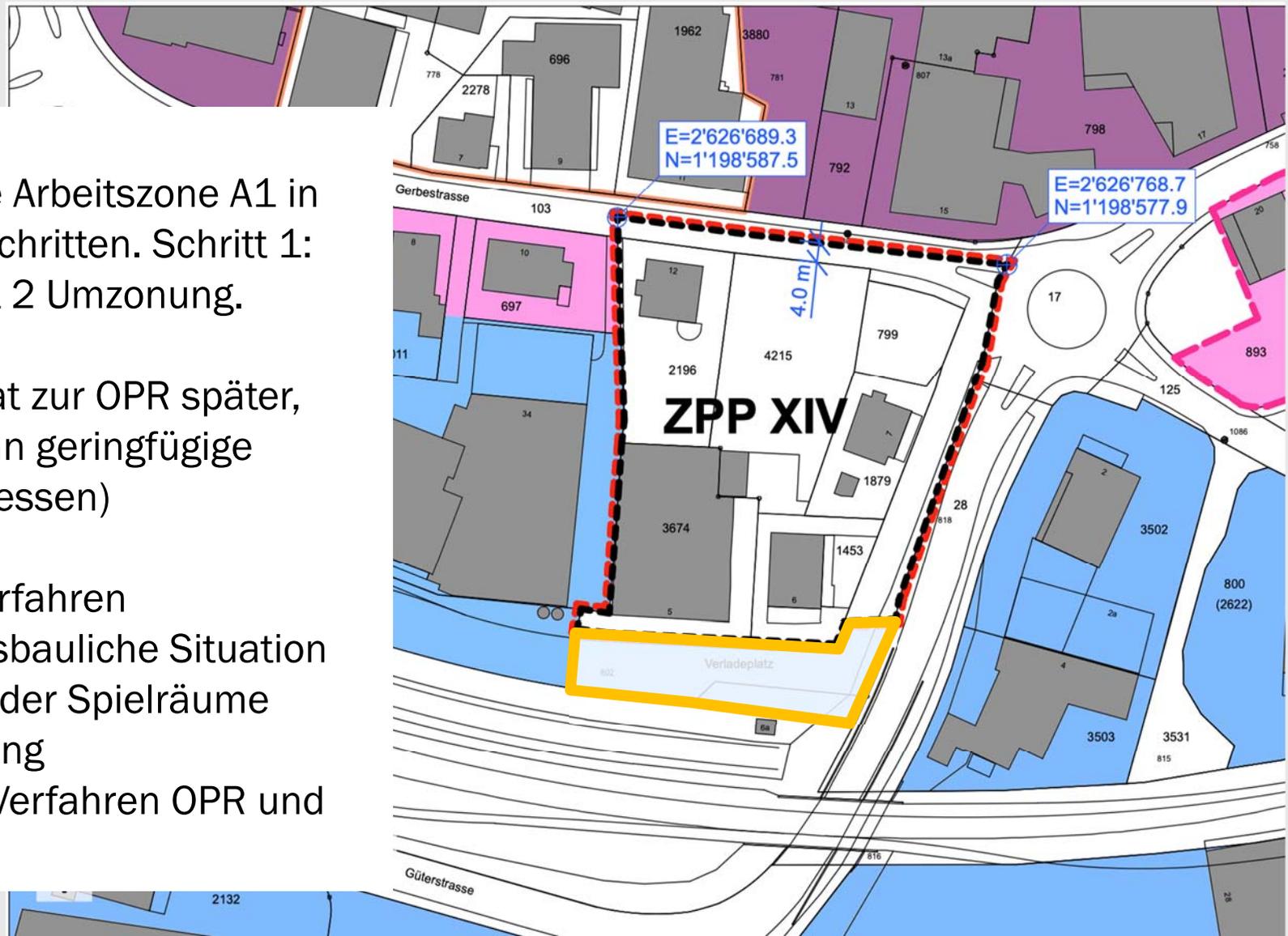
- Umzonung Fläche Arbeitszone A1 in ZPP XIV in zwei Schritten. Schritt 1: Sistierung, Schritt 2 Umzonung.

### Beschluss:

- Umzonung separat zur OPR später, durch GR (GR kann geringfügige Änderung beschliessen)

### Begründung

- Ergebnisse QS-Verfahren
- Verbesserung ortsbauliche Situation
- Bessere Nutzung der Spielräume
- Eigentumsänderung
- Entkopplung der Verfahren OPR und ZPP



- Änderung kann im geringfügigen Verfahren vorgenommen werden
- **Favorisiert wird Variante 1**
- Beschlussfassung im GGR auf Antrag GR zur Umzonung von Arbeitszone A1 in ZPP XIV
- Variante 1 dauert weniger lange und ist weniger kompliziert
- Einheit der Materie ist in Variante 1 gegeben
- Änderung der Umzonung muss ohnehin in beiden Varianten öffentlich aufgelegt werden

## Änderungen im Rahmen der Beschlussfassung nach Art. 60/3 BAuG

### Art. 60 *Einspracheverfahren*

<sup>1</sup> Vorlagen, welche die baurechtliche Grundordnung oder eine Überbauungsordnung betreffen, sind während wenigstens 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

<sup>1a</sup> Die Gemeinde gewährleistet die Einsichtnahme auf elektronischem Weg. In die im Internet veröffentlichten Vorlagen kann bei der Gemeinde Einsicht genommen werden. \*

<sup>2</sup> Während der Auflagefrist kann schriftlich Einsprache erhoben werden; diese ist zu begründen. Artikel 35 Absätze 2 und 3 sowie Artikel 35a bis 35d sind sinngemäss anwendbar. Einspracheverhandlungen sind vor dem Beschluss, in Gemeinden, in welchen die Vorlage vom Grossen Gemeinderat oder vom Stadtrat beraten wird, vor dieser Beratung durchzuführen. \*

<sup>3</sup> Soweit öffentlich aufgelegte Vorschriften oder Pläne vor oder bei der Beschlussfassung oder im Genehmigungsverfahren geändert werden, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache oder Beschwerde zu geben.

<sup>4</sup> Für die geringfügige Änderung von Vorschriften oder Plänen gilt Absatz 3 sinngemäss.

## Änderung Baureglement

### Art. 8 Zonen mit Planungspflicht

<sup>1</sup> (unverändert)

<sup>2</sup> (unverändert)

<b>ZPP Nr. XIV Verladeplatz (neu)</b>	<sup>1</sup> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. XIV Verladeplatz gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	<sup>2</sup> Die ZPP bezweckt die Innenentwicklung und Nutzungsverdichtung des Areals unter Berücksichtigung des historischen Ortsbilds.
Art der Nutzung	<sup>3</sup> Zugelassen sind Nutzungen im Sinne der Mischzone nach Art. 1 BR.
Mass der Nutzung	<sup>4</sup> <ul style="list-style-type: none"><li>– Geschossflächenziffer oberirdisch: mind. 1.0, max. 1.5</li><li>– Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.5 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.</li><li>– Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 21.5 m. Die Verträglichkeit der Gesamthöhen der einzelnen Gebäude sind im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens auf Stufe Überbauungsordnung zu prüfen und pro Gebäude festzulegen.</li></ul>

## Gestaltungs- grundsätze

- 5
  - Auf Stufe Überbauungsordnung ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.
  - Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in das historische Umfeld einzufügen. Es ist auf ein ruhiges Erscheinungsbild der Bauten und ihrer Dächer zu achten.
  - Das historische Gewerbegebäude (Gerbestrasse Nr. 12) ist nach Möglichkeit zu erhalten.
  - Es ist auf eine sorgfältige Aussenraumgestaltung zu achten. Strassenabgewandte Aussenräume sind für die gemeinschaftliche Nutzung bestimmt und autofrei zu gestalten.
  - Terrainveränderungen sind zulässig, soweit sie zur Klärung der Zugangs- und Aussenraumsituation dienen.
  - Es sind im Areal und an den Gebäuden geeignete Massnahmen zur Biodiversitätsförderung und gegen Hitze umzusetzen. Dazu gehören die Begrünung mit einheimischen, klimaresistenten Pflanzen, unversiegelte und bepflanzte Flächen sowie die Rückhaltung von Regenwasser auf offenen Flächen.

## Erschliessungs- grundsätze

- 6
  - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Strasse «Verladeplatz» und/oder ab der Gerbestrasse.
  - Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch oder gebäudeintegriert anzuordnen.
  - Einzelne oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind entlang der Strasse «Verladeplatz» zulässig.

## Lärmschutz

- <sup>7</sup>
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.
  - Gegenüber der Güterstrasse sind folgende Massnahmen umzusetzen:
    - a. Lärmempfindliche Räume sind möglichst auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.
    - b. Innerhalb der Parzellen Nrn. 799, 1879 und 1453 sind lärmempfindliche Räume im ersten Vollgeschoss mind. 4.0 m von den östlichen Parzellengrenzen zurückzusetzen. Für lärmempfindliche Räume über dem ersten Vollgeschoss erhöht sich die Rückversetzung um ein Mass, welches mit dem auf Stufe Überbauungsordnung beizubringenden Lärmgutachten definiert wird, das die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachweist.
  - Auf die Umsetzung der Massnahmen kann verzichtet werden, wenn
    - a. sich die Lärmverhältnisse nachweislich geändert haben und mittels eines Gutachtens die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ohne diese nachgewiesen werden kann,
    - b. mit anderen Massnahmen und einem Lärmgutachten die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann.

## Hochwasserschutz

- <sup>8</sup>
- Die Gebäude sind vor Überflutungsgefahren zu schützen.
  - Mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen sind in einem Hochwasserschutzgutachten auf Stufe Überbauungsordnung aufzuzeigen und festzulegen.
  - Im Baubewilligungsverfahren ist ein Hochwasserschutzkonzept beizubringen, welches die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit den Abflusskorridoren bezeichnet.

## Energie

- <sup>9</sup>
- Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Neubauten sind an den Wärmeverbund anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.