

Revision der Ortsplanung

- **Änderungen der baurechtlichen Grundordnung**
- **Erläuterungsbericht** (Bericht nach Art. 47 RPV)

Änderungen aufgrund der Beschlussfassung (Art. 60 Abs. 3 BauG)

Öffentliche Auflage

Die ordentliche Änderung beinhaltet:

- Änderungen Zonenplan 1 Siedlung
- Änderungen Zonenplan 3 Landschaft (Süd)
- Änderung Baulinienplan
- Änderungen Baureglement
- Ergänzungen Detailvermessung Zonenplan 1 Siedlung
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 11. März 2024

1809_350_Langnau_Aend_nach_BF_240311.docx

Impressum

Auftraggeber

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

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Martin Lutz

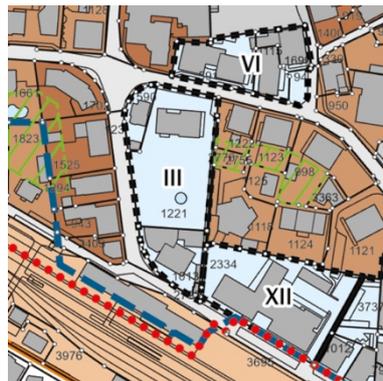
1. Änderungen Zonenplan 1 Siedlung

Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber dem öffentlich aufgelegten Zonenplan 1 Siedlung und dem durch den Grossen Gemeinderat (GGR) am 11. März 2024 beschlossenen Zonenplan 1 Siedlung aufgezeigt.

ALTER ZUSTAND

Ausschnitte Zonenplan 1 Siedlung, 1:5000

(Stand: Öffentliche Auflage, 21. November 2022)



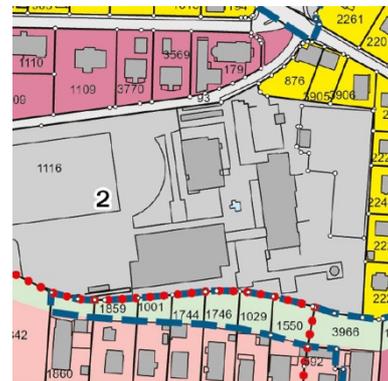
ZPP Nr. III Marktstrasse



Arbeitszone A1



ZPP Nr. XIV Verladeplatz

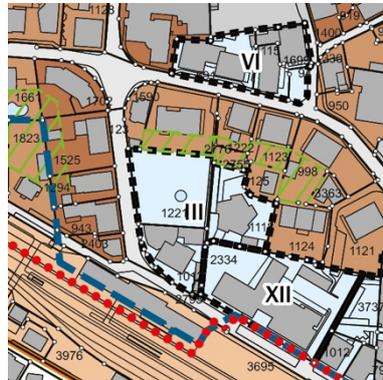


ZÖN 2 Höheweg

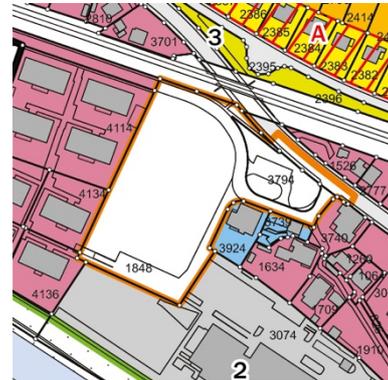
NEUER ZUSTAND

Ausschnitte Zonenplan 1 Siedlung, 1:5000

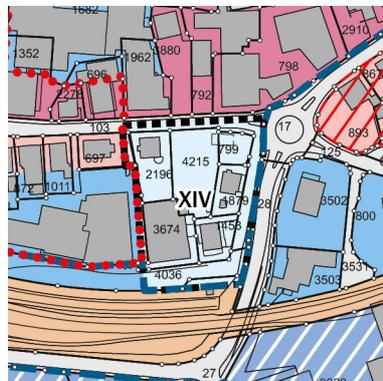
(Stand: Beschlussfassung GGR vom 11. März 2024)



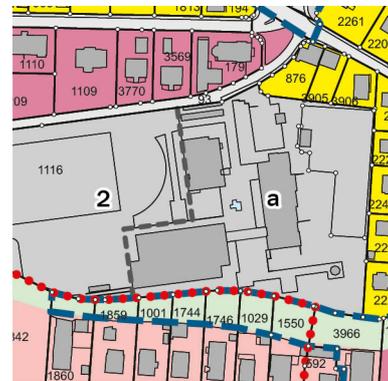
ZPP Nr. III und Kernzone 1



Von der Revision ausgenommen



ZPP Nr. XIV Verladeplatz



ZÖN 2 Höheweg mit Sektor a

LEGENDE neue Festlegungen

-  Kernzone 1
-  Zone für öffentliche Nutzungen
-  Zone mit Planungspflicht
-  Ortsbildschutzgebiet
-  Freihaltefläche
-  Fernwärmeperimeter
-  Von der Revision ausgenommenes Gebiet
(Es gilt die baurechtliche Grundordnung vom 5. Juli 2013)
-  Sektorengrenze

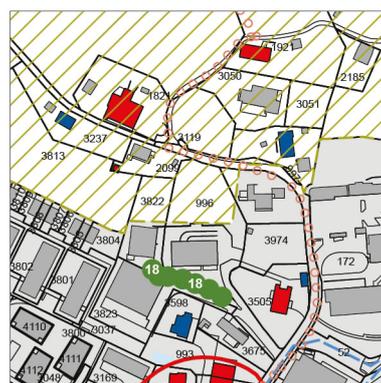
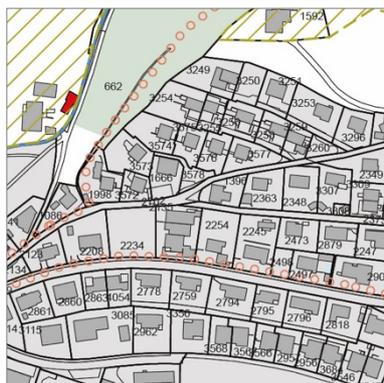
2. Änderungen Zonenplan 3 Landschaft (Süd)

Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber dem öffentlich aufgelegten Zonenplan 3 Landschaft (Süd) und dem durch den Grossen Gemeinderat (GGR) am 11. März 2024 beschlossenen Zonenplan 3 Landschaft (Süd) aufgezeigt.

ALTER ZUSTAND

Ausschnitte Zonenplan 3 Landschaft (Süd), 1:5000

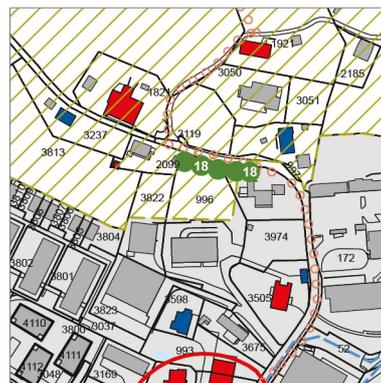
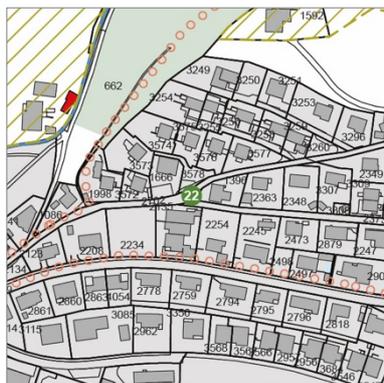
(Stand: Öffentliche Auflage, 5. August 2022)



NEUER ZUSTAND

Ausschnitte Zonenplan 3 Landschaft (Süd), 1:5000

(Stand: Beschlussfassung GGR vom 11. März 2024)



LEGENDE neue Festlegung



Einzelbaum, Baumreihe / -gruppe

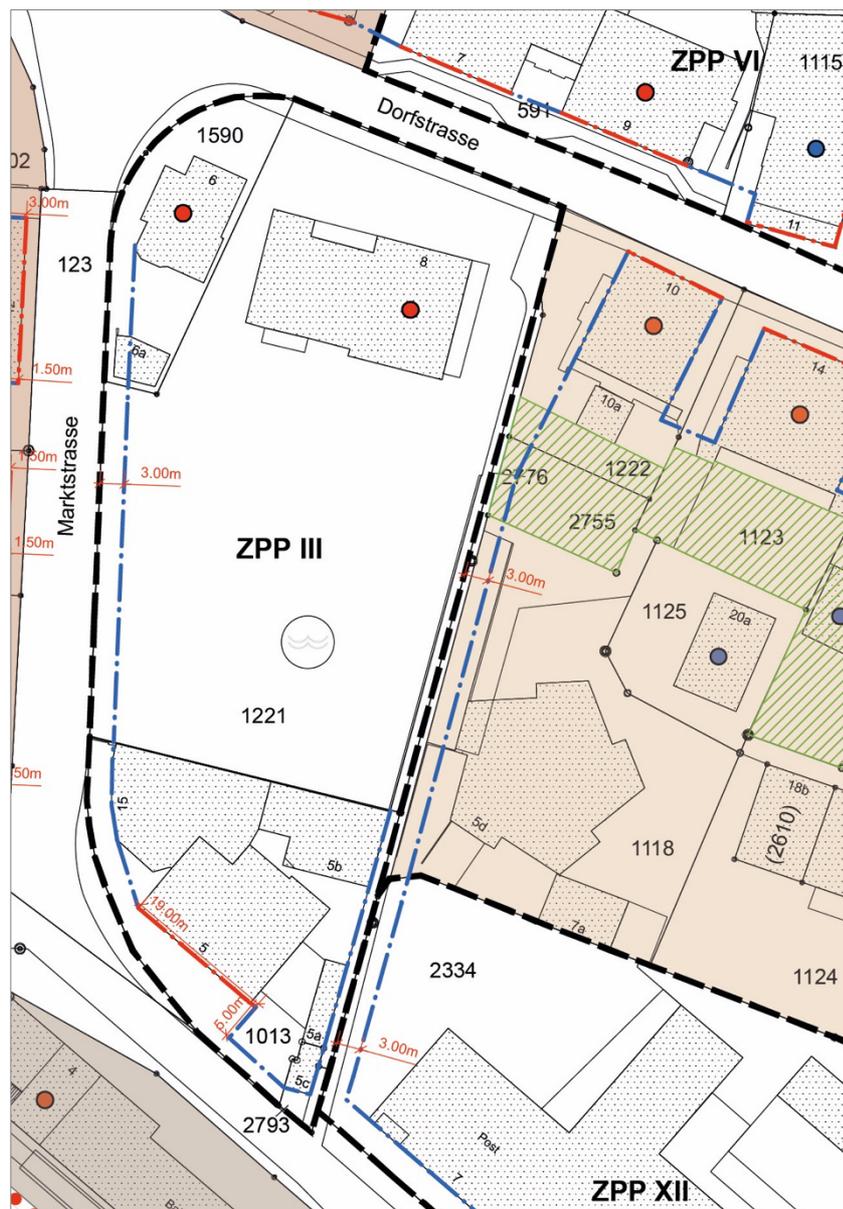
3. Änderung Baulinienplan

Nachfolgend wird die Änderung gegenüber dem öffentlich aufgelegten Baulinienplan und dem durch den Grossen Gemeinderat (GGR) am 11. März 2024 beschlossenen Baulinienplan aufgezeigt.

ALTER ZUSTAND

Ausschnitt Baulinienplan, 1:1000

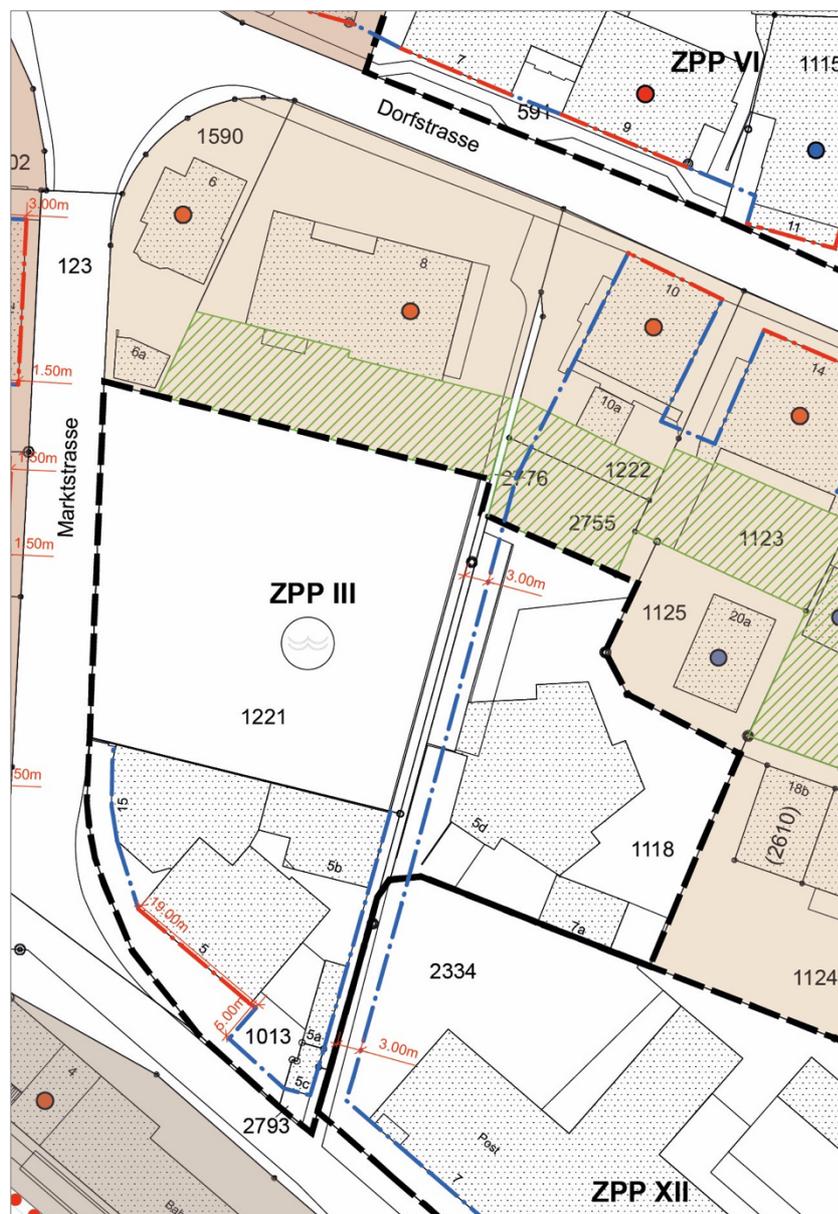
(Stand: Öffentliche Auflage, 5. Oktober 2022)



NEUER ZUSTAND

Ausschnitt Baulinienplan, 1:1000

(Stand: Beschlussfassung GGR vom 11. März 2024)



LEGENDE neue Festlegung

Aufhebung Hilfsbaulinie in den Parzellen-Nrn. 1590 und 1221.

4. Änderungen Baureglement

Die Änderungen gegenüber dem öffentlich aufgelegten Baureglement und dem durch den Grossen Gemeinderat (GGR) am 11. März 2024 beschlossenen Baureglement werden in einem separaten Dokument aufgezeigt.

5. Ergänzungen Detailvermessung Zonenplan 1 Siedlung

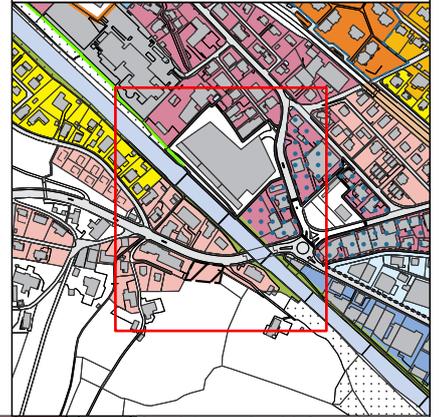
Die technischen Nachführungen der Detailvermessung aufgrund der durch den Grossen Gemeinderat (GGR) am 11. März 2024 beschlossenen Änderungen des Zonenplans 1 Siedlung (vgl. Kapitel 1, Neuer Zustand) sowie die gegenüber der öffentlichen Auflage fehlenden Detailvermessungen werden in den nachfolgenden Objektblättern aufgezeigt (*grün eingekreist*) bzw. ergänzt.

Detailvermessung Nutzungszonen Ausschnitt 9

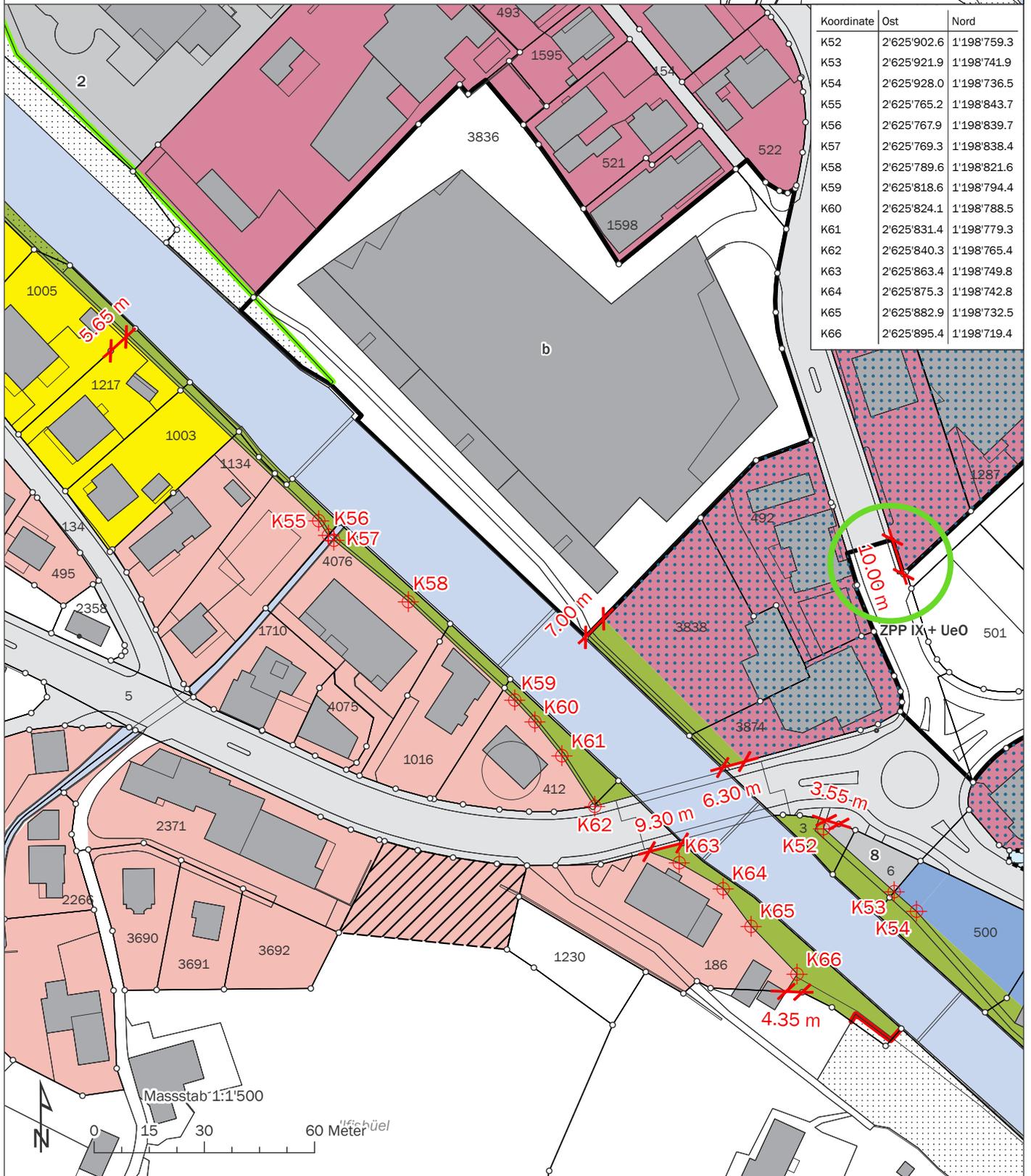
Legende

- Wohnzone 2
- Mischzone 2
- Mischzone 3
- Arbeitszone 3
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Zone für Strassenanlagen
- Grünzone Ilfis
- Überbauungsordnung
- Zone mit Planungspflicht
- Bestehende verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
- Neue verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
- Bedingte Einzoning
- Wald
- Gewässer

Übersicht Zonenplan 1 Siedlung



Koordinate	Ost	Nord
K52	2'625'902.6	1'198'759.3
K53	2'625'921.9	1'198'741.9
K54	2'625'928.0	1'198'736.5
K55	2'625'765.2	1'198'843.7
K56	2'625'767.9	1'198'839.7
K57	2'625'769.3	1'198'838.4
K58	2'625'789.6	1'198'821.6
K59	2'625'818.6	1'198'794.4
K60	2'625'824.1	1'198'788.5
K61	2'625'831.4	1'198'779.3
K62	2'625'840.3	1'198'765.4
K63	2'625'863.4	1'198'749.8
K64	2'625'875.3	1'198'742.8
K65	2'625'882.9	1'198'732.5
K66	2'625'895.4	1'198'719.4

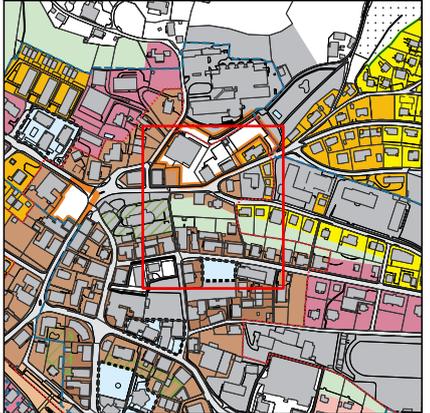


Masstab 1:1'500

60 Meter

Detailvermessung Nutzungszonen Ausschnitt 10

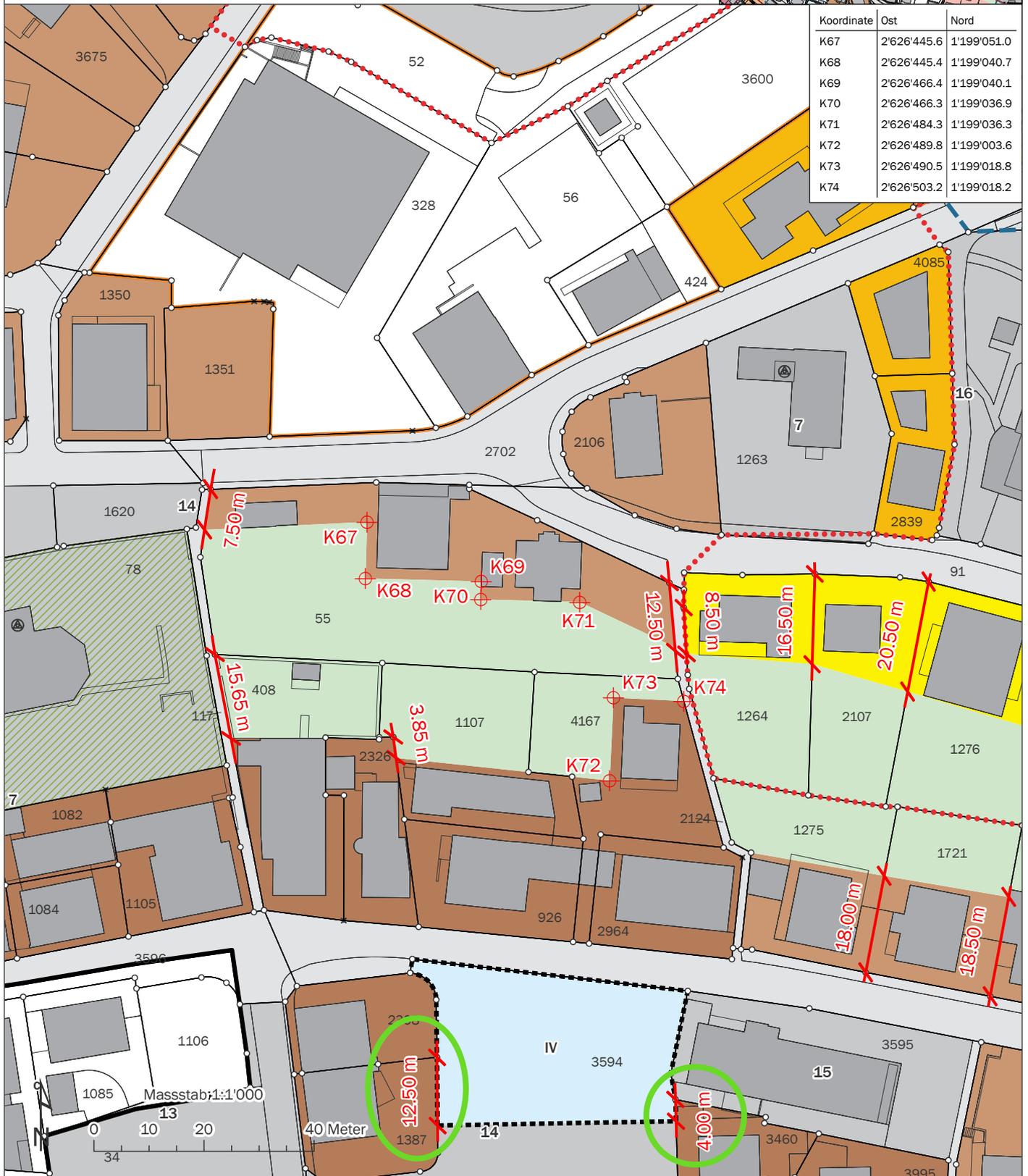
Übersicht Zonenplan 1 Siedlung



Legende

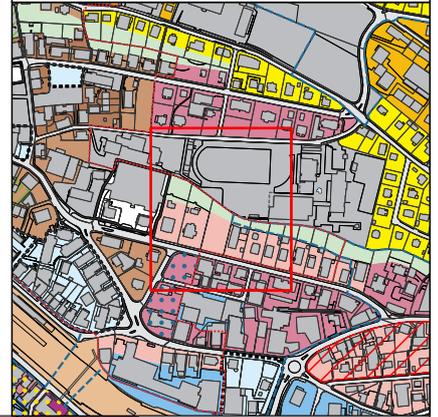
- Wohnzone 2
- Wohnzone 3
- Kernzone 1
- Kernzone 2
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Zone für Strassenanlagen
- Freihaltefläche
- Überbauungsordnung
- Zone mit Planungspflicht
- Ortsbildschutzgebiet
- Fernwärmeperimeter
- Von der Revision ausgenommenes Gebiet
- Hangschutzzone 1

Koordinate	Ost	Nord
K67	2'626'445.6	1'199'051.0
K68	2'626'445.4	1'199'040.7
K69	2'626'466.4	1'199'040.1
K70	2'626'466.3	1'199'036.9
K71	2'626'484.3	1'199'036.3
K72	2'626'489.8	1'199'003.6
K73	2'626'490.5	1'199'018.8
K74	2'626'503.2	1'199'018.2



Detailvermessung Nutzungszonen Ausschnitt 12

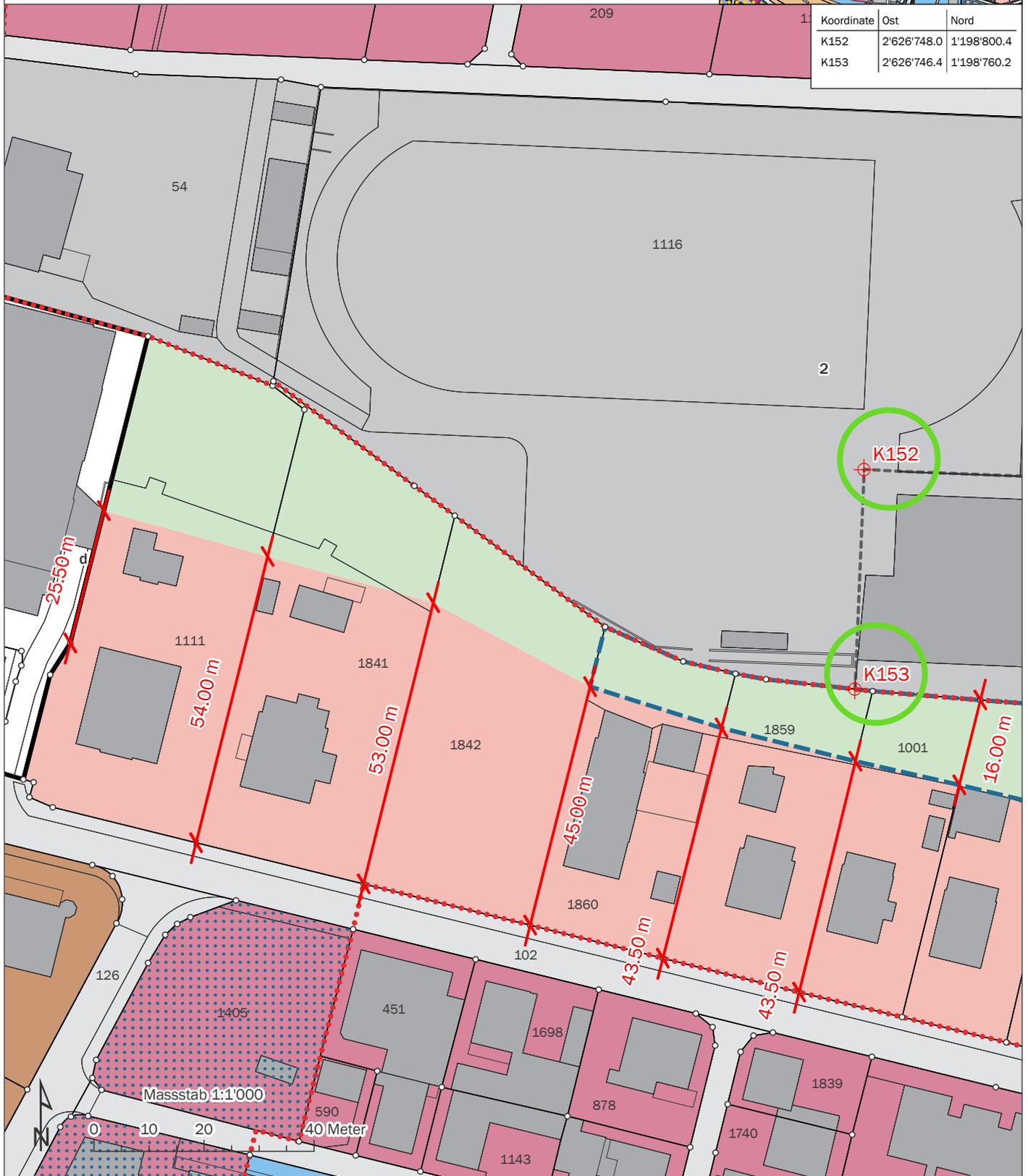
Übersicht Zonenplan 1 Siedlung



Legende

- Mischzone 2
- Mischzone 3
- Kernzone 1
- Arbeitszone 1
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Zone für Strassenanlagen
- Sektorengrenze
- Hangschutzzone 1
- Überbauungsordnung
- Ortsbildschutzgebiet
- Fernwärmeperimeter
- Geschäftsgebiet

Koordinate	Ost	Nord
K152	2'626'748.0	1'198'800.4
K153	2'626'746.4	1'198'760.2

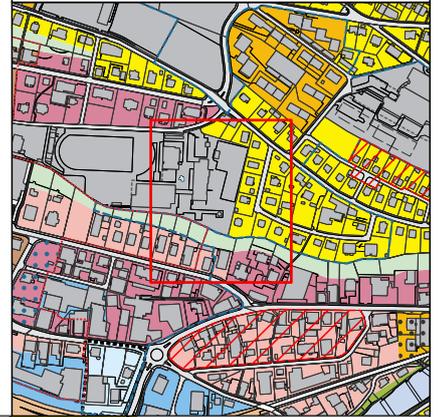


Detailvermessung Nutzungszonen Ausschnitt 13

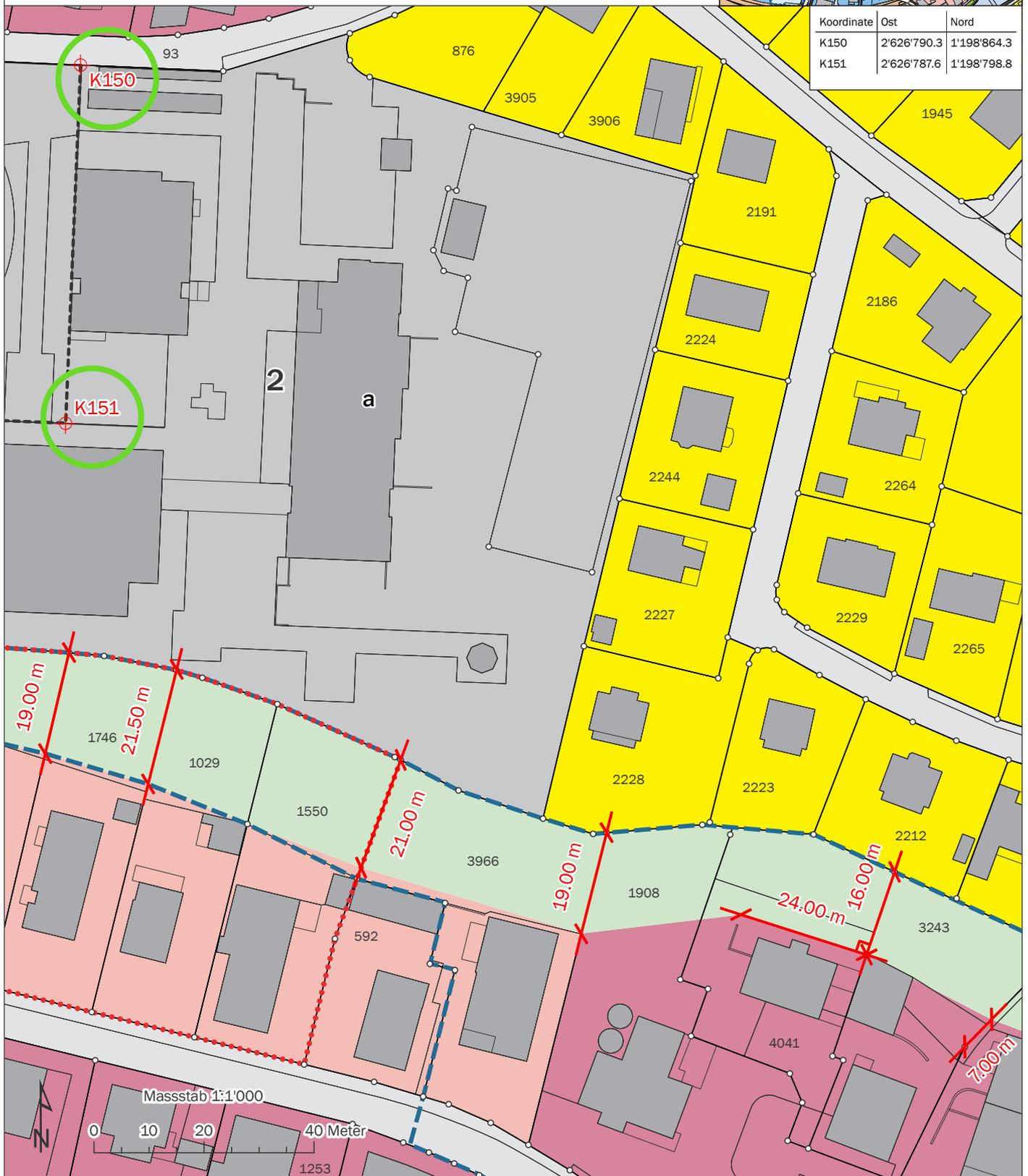
Übersicht Zonenplan 1 Siedlung

Legende

- Wohnzone 2
- Wohnzone 3
- Mischzone 2
- Mischzone 3
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Zone für Strassenanlagen
- Sektorengrenze
- Hangschutzzzone 1
- Ortsbildschutzgebiet
- Fernwärmeperimeter



Koordinate	Ost	Nord
K150	2'626'790.3	1'198'864.3
K151	2'626'787.6	1'198'798.8



Masstab 1:1'000

0 10 20 40 Meter

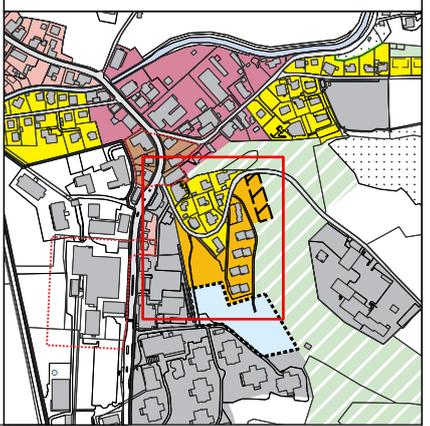
Detailvermessung Nutzungszonen Ausschnitt 24

Legende

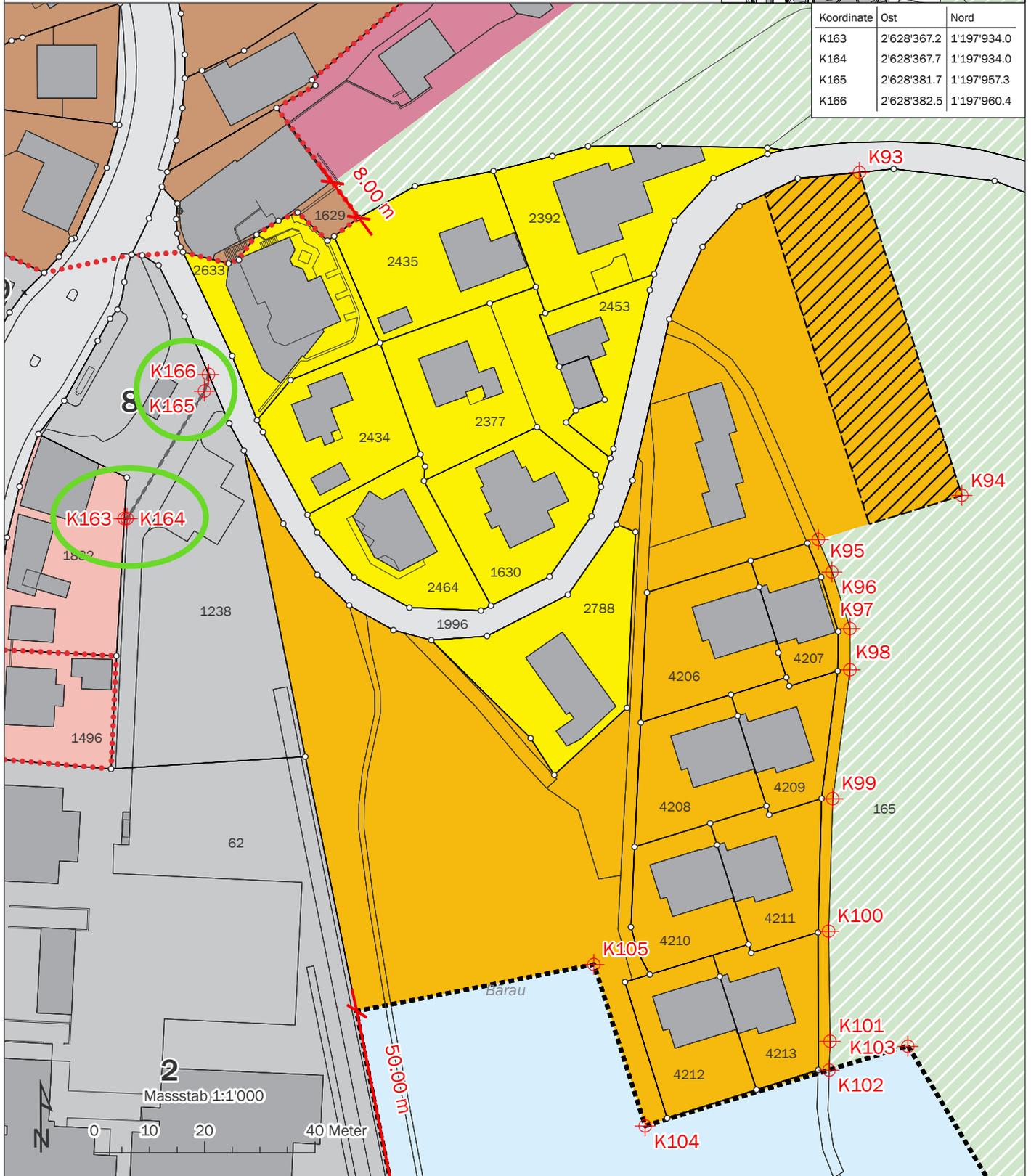
- Wohnzone 2
- Wohnzone 3
- Mischzone 2
- Mischzone 3
- Kernzone 1
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Zone für Strassenanlagen
- Hangschutzzone 2
- Zone mit Planungspflicht
- Bedingte Einzonung
- Ortsbildschutzgebiet

Koordinate	Ost	Nord
K93	2'628'500.4	1'197'997.3
K94	2'628'519.0	1'197'938.2
K95	2'628'493.0	1'197'930.1
K96	2'628'495.5	1'197'924.3
K97	2'628'498.7	1'197'914.0
K98	2'628'498.7	1'197'906.4
K99	2'628'495.6	1'197'882.9
K100	2'628'494.9	1'197'858.7
K101	2'628'495.1	1'197'838.6
K102	2'628'495.0	1'197'833.3
K103	2'628'509.2	1'197'837.7
K104	2'628'461.6	1'197'823.1
K105	2'628'452.3	1'197'852.6

Übersicht Zonenplan 1 Siedlung



Koordinate	Ost	Nord
K163	2'628'367.2	1'197'934.0
K164	2'628'367.7	1'197'934.0
K165	2'628'381.7	1'197'957.3
K166	2'628'382.5	1'197'960.4

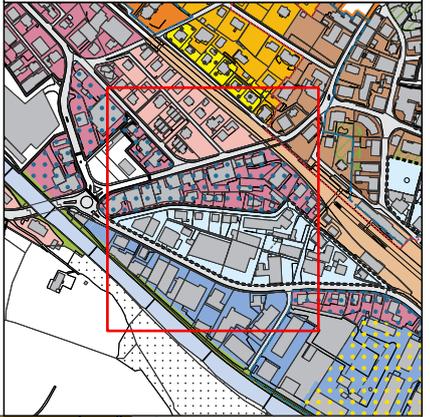


Detailvermessung Nutzungszonen Ausschnitt 37

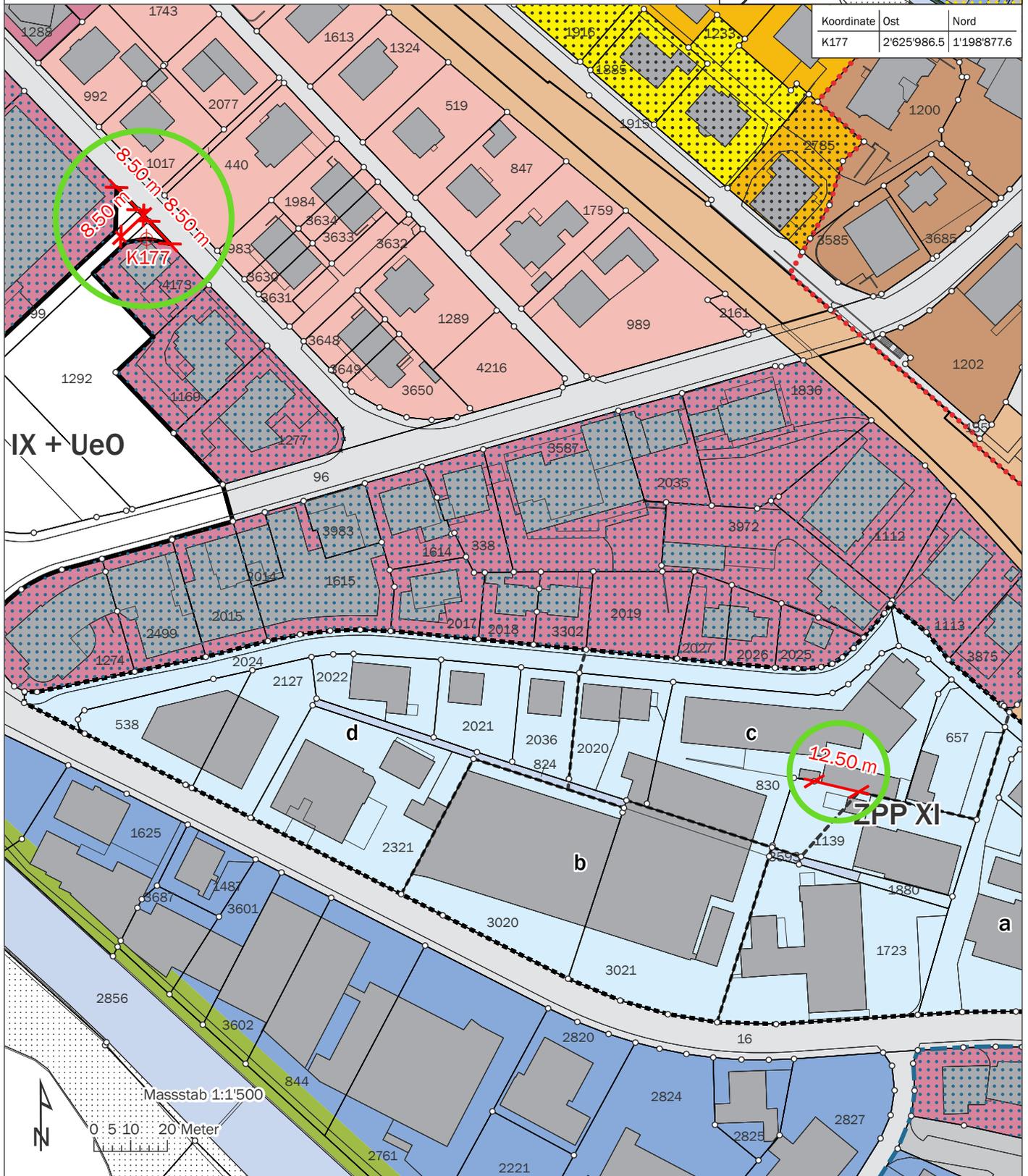
Übersicht Zonenplan 1 Siedlung

Legende

- Wohnzone 2
- Wohnzone 3
- Kernzone 1
- Arbeitszone 3
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Zone für Strassenanlagen
- Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal
- Grünzone Ilfis
- Überbauungsordnung
- Zone mit Planungspflicht
- Sektorengrenze
- Ortsbildschutzgebiet
- Fernwärmeperimeter

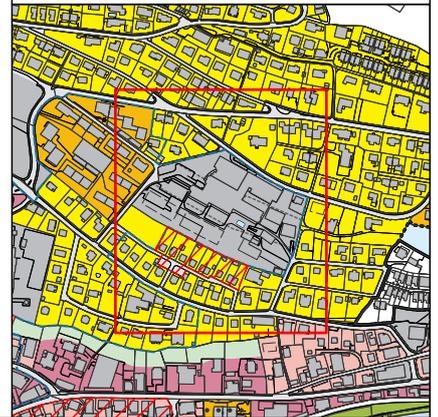


Koordinate	Ost	Nord
K177	2'625'986.5	1'198'877.6



Detailvermessung Nutzungszonen Ausschnitt 38

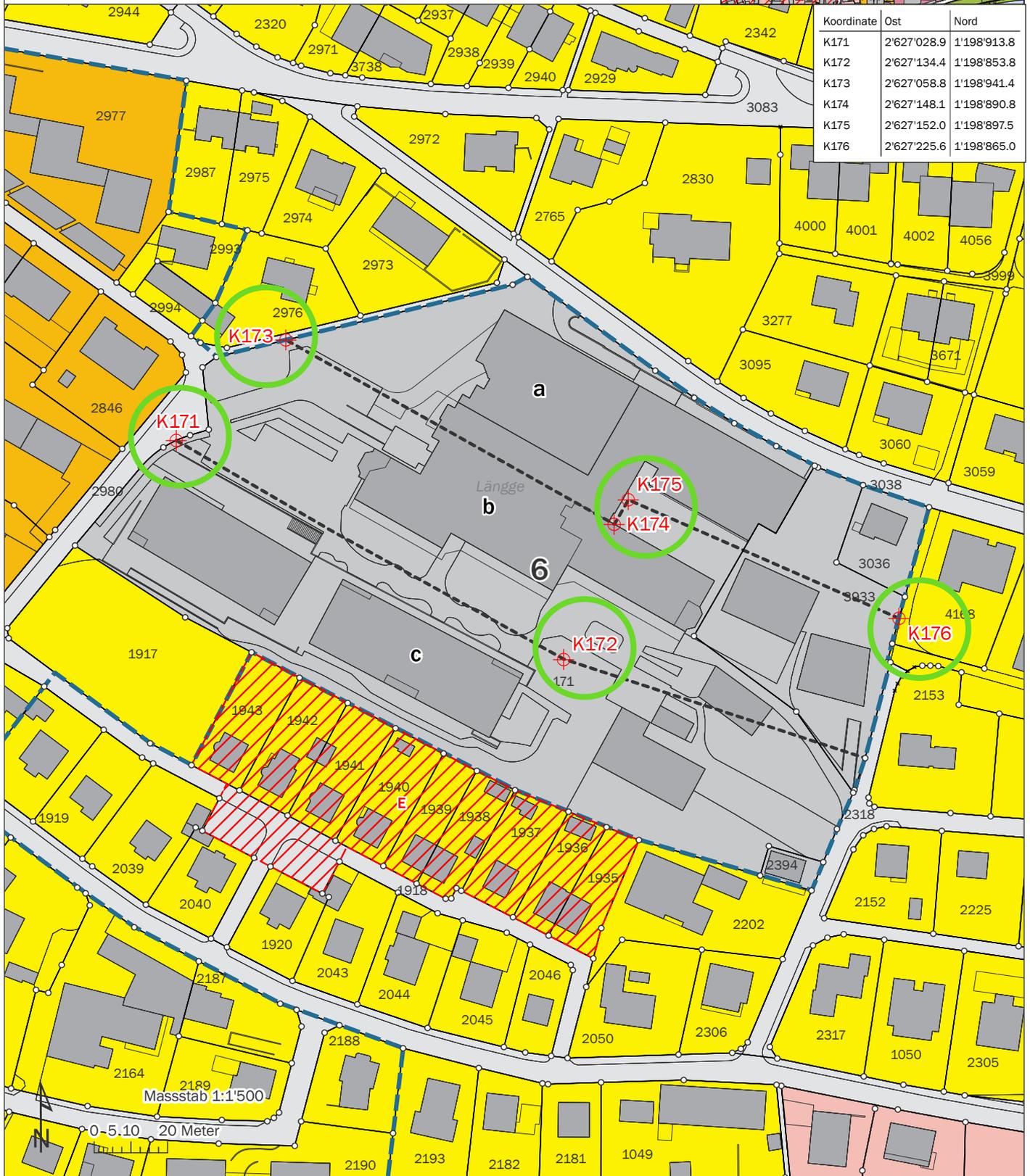
Übersicht Zonenplan 1 Siedlung



Legende

- Wohnzone 2
- Wohnzone 3
- Mischzone 2
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Zone für Strassenanlagen
- Sektorengrenze
- Strukturerehaltungsgebiet
- Fernwärmeperimeter

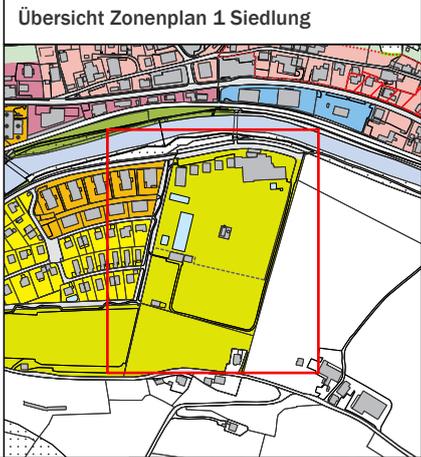
Koordinate	Ost	Nord
K171	2'627'028.9	1'198'913.8
K172	2'627'134.4	1'198'853.8
K173	2'627'058.8	1'198'941.4
K174	2'627'148.1	1'198'890.8
K175	2'627'152.0	1'198'897.5
K176	2'627'225.6	1'198'865.0



Masstab 1:1'500

0 5 10 20 Meter

Detailvermessung Nutzungszonen Ausschnitt 39



Legende

- Wohnzone 2
- Wohnzone 3
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Zone für Strassenanlagen
- Grünzone Ilfis

Koordinate	Ost	Nord
K160	2'627'324.2	1'198'436.6
K161	2'627'379.1	1'198'424.0
K162	2'627'377.1	1'198'415.2



Masstab 1:1'500



6. Erläuterungsbericht

6.1 Einsprache, Überprüfung und Ergebnis

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. Rechtsverwahrungen 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 (Amt für Gemeinden und Raumordnung) die unerledigten Einsprachen als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen, sofern überhaupt 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. Die von der Änderung Betroffenen werden nach der Beschlussfassung mittels erneuter Publikationen im Amtsblatt und amtlichen Anzeiger in Kenntnis gesetzt und erneut Gelegenheit zur Einsprache gegeben.

Beschlussfassungen

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 11. März 2024 beschlossen.

6.2 Planerlassverfahren

Erlass baurechtliche Grundordnung

Für den Erlass der baurechtlichen Grundordnung 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. Die Verfahrensschritte bis und mit Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat sind bereits erfolgt.

Änderung aufgrund der Beschlussfassung

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung aufgrund der Einspracheverhandlungen und der Beschlussfassung des Grossen Gemeinderats vom 11. März 2024 wird im ordentlichen Verfahren durchgeführt. Gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG müssen Änderungen von bereits öffentlich aufgelegten Plänen erneut öffentlich aufgelegt werden. Den von der Änderung Betroffenen wird das rechtliche Gehör nach der Beschlussfassung mittels erneuter öffentlicher Auflage gewahrt. Die Änderungen werden erneut ordnungsgemäss publiziert.

Genehmigung AGR

Nach Ablauf der erneuten Einsprachefrist sowie allfälliger Einspracheverhandlung wird das Planungsdossier dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen der Genehmigung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) über die dannzumal noch unerledigten Einsprachen befinden.

Genehmigungsvermerke

Erlass baurechtliche Grundordnung

Mitwirkung vom	27. Juni bis 30. August 2019
Vorprüfung vom	23. Oktober 2020 und 29. September 2021
Publikation im Amtsblatt vom	7. Dezember 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	8. und 15. Dezember 2022
Öffentliche Auflage vom	8. Dezember 2022 bis 6. Februar 2023
Einspracheverhandlung am	29. Juni, 11. Juli und 16. August 2023
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	7
Rechtsverwahrungen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat am	25. September 2023
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am	11. März 2024

Änderungen aufgrund der Beschlussfassung (Art. 60 Abs. 3 BauG)

Publikation im Amtsblatt vom	...
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	...
Öffentliche Auflage vom	... bis ...
Einspracheverhandlung am	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...

Namens der Einwohnergemeinde Langnau i.E.

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Langnau i.E., den

Der Gemeindeschreiber:

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