



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Max Bühler
+41 31 636 59 24
max.buehler@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Langnau im Emmental
556
Haldenstrasse 5
3550 Langnau i. E.

G.-Nr.: 2024.DIJ.25299

15. August 2025

Langnau; Überbauungsordnung Verladeplatz mit Änderung Baureglement, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 23. Dezember 2024 ist bei uns die Überbauungsordnung Verladeplatz mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan, Mst. 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Baureglement
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Schlussbericht zum Workshopverfahren
- Gutachten Vorabklärungen Hochwassergefährdung
- Lärmgutachten

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht vom 30. Januar 2025
- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV, Fachbericht Naturgefahren vom 12. Februar 2025
- SBB, Stellungnahme vom 21. Februar 2025
- Amt für Umwelt und Energie, Fachbericht vom 27. Februar 2025
- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV, Fachbericht vom 5. März 2025
- Kantonale Denkmalpflege, Mail vom 6. März 2025, keine Bemerkungen
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination, Mail vom 5. Juni 2025

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

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. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Mit der vorliegenden Planung wird die Überbauungsordnung (UeO) Verladeplatz zur gleichnamigen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. XIV geplant. Die ZPP Nr. XIV Verladeplatz wurde mit Datum vom 14. August 2023 genehmigt. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist eine kleinere Anpassung der ZPP-Vorschriften notwendig. Für die vorliegende Überbauungsordnung Verladeplatz wurde ein Workshopverfahren durchgeführt, dass als Grundlage für die geplante Überbauung dient.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Überbauungsordnung Verladeplatz und Änderung des Baureglements zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Allgemeine Themen

3.1 Übereinstimmung ZPP

Die zugrundeliegende ZPP Nr. XIV Verladeplatz soll im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Langnau angepasst werden. Damit die vorliegende Überbauungsordnung genehmigt werden kann, muss die Ortsplanungsrevision rechtskräftig sein. (**GV**)

Im Rahmen des Mitberichtes zur UeO hat die SBB festgehalten, dass sie ein langfristiges Interesse an der angrenzenden Parzelle 3695 habe. Daher sei der Geltungsbereich der Überbauungsordnung auf den in den Unterlagen zum Workshopverfahren ersichtlichen Perimeter (Abbildung 6 Schlussbericht) zu reduzieren und das SBB-Grundstück 3695 davon auszuschliessen. Die Perimeteranpassung der ZPP ist nicht Bestandteil der vorliegenden Prüfung, sondern Bestandteil der laufenden Ortsplanungsrevision und in diesem Rahmen zu klären. Es ist zu beachten, dass der Perimeter der UeO mit dem Perimeter der ZPP übereinstimmen muss. (**H**)

Gemäss den ZPP-Vorschriften ist das historische Gewerbegebäude (Gerbestrasse Nr. 12) nach Möglichkeit zu erhalten. Vorliegend wird das Gebäude durch einen neuen Baubereich ersetzt, was so dem Ergebnis des Richtprojektes entspricht. Ausführungen dazu sind den Unterlagen jedoch keine zu entnehmen. Es ist darzulegen, weshalb die Gestaltungsvorschrift der ZPP nicht umgesetzt werden kann. (**GV**)

3.2 Lärm

Mit den Unterlagen wurde auch ein Lärmgutachten eingereicht (Datum: 03.09.2024). Der OIK IV hat mit Fachbericht vom 5. März 2025 dazu Stellung genommen. Aus Sicht der Fachstelle werden folgende Vorbehalte vorgebracht (**GV**):

- Festverglasungen sind nach LSV keine Massnahme zum Schutz vor Lärm. Entsprechend sind für das betroffene Gebäude im Baubereich C andere, LSV-konforme Lärmschutzmassnahmen auszuarbeiten.

- Gemäss LSV muss Bahnlärm und Strassenlärm separat untersucht werden. Der Strassenlärm und der Eisenbahnlärm müssen im Lärmgutachten also separat ausgewiesen werden.

Zu den Ausführungen im Erläuterungsbericht, Kapitel 5.1.3, Lärmvorsorge hat der OIK IV noch festgehalten: *«Die erwähnte Fixverglasung ist nach Lärmschutzverordnung keine Massnahme zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte. Das entsprechende Kapitel ist dem auszuarbeitenden Lärmgutachten anzupassen. Verglaste Laubengänge sind als Lärmschutzmassnahme gemäss Merkblatt «Bauen in lärmbelasteten Gebieten» nur zulässig, wenn sie der Erschliessung der einzelnen Wohnungen dienen; dienen sie nicht der Erschliessung, gelten die Anforderungen an Balkone und Loggien. Es muss belegt werden, dass diese Bedingung erfüllt ist.»*. Das Kapitel ist entsprechend den überarbeiteten Unterlagen anzupassen. **(GV)**

Weiter sind die Bestimmungen in Art. 28 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften entsprechend dem auszuarbeitenden Lärmgutachten zu überarbeiten. Der OIK IV hält dazu fest **(GV)**:

- Festverglasungen können nach LSV nicht als Lärmschutzmassnahme aufgeführt werden und die Bestimmung ist zu überarbeiten.
- Verglaste Laubengänge sind nur zulässig, wenn sie der Erschliessung der einzelnen Wohnungen dienen (Merkblatt «Bauen in lärmbelasteten Gebieten»). Der Nachweis ist zu erbringen oder eine entsprechende Bedingung / Vorschrift zu formulieren.

Der OIK IV verlangt weiter, dass Art. 28 Abs. 7 BauR angepasst wird, da für lärmempfindliche Räume im 1. Vollgeschoss ein Mindestabstand von 4m geregelt wird, vorliegend die Gebäude aber eine grössere Distanz aufweisen. U.E. ist dies kein Widerspruch, da eben nur den Mindestabstand geregelt wird, der vorliegend nicht unterschritten wird. Der Vorbehalt wird deshalb nicht weitergegeben.

Aus Sicht des AöV ist das Thema Eisenbahnlärm genügend berücksichtigt. Sie weisen darauf hin, dass bei der Baueingabe ein Lärmgutachten einzureichen ist, dass die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte im definitiven Projekt bestätigt. **(H)**

3.3 Naturgefahren

Der OIK IV hat mit Fachbericht vom 12. Februar 2025 zum Vorhaben hinsichtlich der Naturgefahrensituation Stellung genommen. Gemäss dem Fachbericht berücksichtigt das erstellte Gefahrentgutachten die bisherigen Vorbehalte und die Empfehlungen aus dem Gefahrentgutachten werden in der Überbauungsordnung korrekt berücksichtigt.

Vom OIK IV werden im Fachbericht weiter folgende Vorbehalte aufgeführt, die vorliegend als Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen sind **(H)**:

- Allfällige Änderungen der geplanten Überbauung gegenüber der eingereichten Überbauungsordnung erfordern eine Aktualisierung des Objektschutzgutachtens und eine Umsetzung der Empfehlungen in den Bauplänen.
- Der Objektschutz ist konsequent durch permanente, respektive selbstfunktionierende Massnahmen gemäss Anhang 1 der Baureglementsänderung (Überbauungsvorschriften) sicherzustellen. Eine Präzisierung der Objektschutzmassnahmen muss im Baubewilligungsverfahren erfolgen.
- Der Bewilligungsempfänger oder sein Rechtsnachfolger müssen sicherstellen, dass die Objektschutzmassnahmen langfristig erhalten bleiben und ihre Funktion erfüllen.

3.4 Erschliessung und Kantonsstrasse

Der OIK IV hält im Fachbericht vom 5. März 2025 fest, dass die Ergebnisse aus den vorab geführten Besprechungen weitgehend korrekt in die vorliegende Planung eingeflossen sind. Sie weisen allgemein darauf hin, dass ein Anschluss auf den Kreisel der Kantonsstrasse nicht bewilligbar ist, da der bestehende Anschluss an den Kreisel nicht den heutigen Normen entspricht und daher nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet werden darf. Der bestehende Anschluss ist zurückzubauen und baulich abzutrennen. Ein

allfälliger Anschluss für Radfahrende und Fussgänger muss detailliert geplant werden und kann erst nach Vorliegen entsprechender Pläne beurteilt werden.

Unzureichend geregelt ist aus Sicht des OIK der Bereich Strassenvorland angrenzend an den Kreisel / Güterstrasse und dem Bereich der Bushaltestelle. Es wird festgehalten, dass in diesem Bereich keine Zu- und Wegfahrten von Fahrzeugen für Güterumschlag, Abfallentsorgung und Parkierung zulässig sind. Die bestehende Zufahrt zum Kreisel ist baulich abzutrennen, so dass sie nicht mit Motorfahrzeugen befahren werden kann. Zu- und Wegfahrten sind auch im Bereich der Fussgängerübergänge nicht zulässig. Im Bereich der anschliessenden Bushaltestelle sind Zu- und Wegfahrten ebenfalls nicht zulässig, bzw. auch kaum möglich aufgrund der Höhe der Haltekante. Die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan sind so anzupassen, dass diese Vorgaben eingehalten und sichergestellt sind. **(GV)**

Es wird vom OIK IV weiter festgehalten, dass entlang der Kantonsstrasse ein Bauverbotsstreifen von 5m gilt, innerhalb dessen keine festen Einbauten und Sichtbehinderungen gebaut werden dürfen. Bepflanzungen sowie jegliche vorgesehenen Einbauten innerhalb des Bauverbotsstreifens sind mit dem OIK abzusprechen und genehmigen zu lassen. **(H)**

Bezüglich dem Veloverkehr und dem Fussverkehr im Bereich «Fuss- und Radweg» wird von Seiten des OIK festgehalten, dass dieser wie vorgesehen geführt werden könne. Genauere Aussagen können aufgrund des Planungsstandes nicht getroffen werden. Die Beurteilung und Genehmigung muss im Rahmen des künftigen Baugesuchsverfahrens erfolgen, der OIK IV ist bei der Detailplanung im Bereich des Kreisels und der Kantonsstrasse mit einzubeziehen. **(H)**

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die neu zu erstellende, bzw. auszubauende Strasse zwischen dem Areal der Überbauungsordnung und dem Areal der Emmi (Parzelle Nr. 1438). Dem Erläuterungsbericht kann entnommen werden, wie die neue Erschliessung funktionieren soll. Anhand der Unterlagen ist jedoch unklar, wie die angedachte Erschliessung der Tiefgarage gesichert werden soll, da eine Strassenseite ausserhalb der UeO liegt. Ohne Zustimmung des Grundeigentümers kann die im Erläuterungsbericht dargelegte Erschliessung nicht sichergestellt werden und würde wohl nicht funktionieren. Zum Zeitpunkt der Genehmigung ist nachzuweisen, wie die Erschliessung gesichert wird (bspw. Dienstbarkeitsvertrag oder Erweiterung der UeO / ZPP). **(GV)**

3.5 Energie

In den Überbauungsvorschriften wird in Art. 27 bezüglich der Energie auf die ZPP-Bestimmung verwiesen. Das AUE hat diesbezüglich noch Empfehlungen und Hinweise zu Anpassung des ZPP-Artikels im BauR festgehalten. Diese können dem Fachbericht des AUE vom 27. Februar 2025 entnommen werden. **(H)**

4. Baureglementsänderung

Es gibt keine Bemerkungen zur Baureglementsänderung.

5. Überbauungsplan

Da die Planung das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) betrifft, ist dies auch im Amtsblatt zu publizieren. **(GV)**

Art. 1 Abs. 2 BMBV sieht vor, dass aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden kann. Den Unterlagen ist diesbezüglich keine direkte Begründung zu entnehmen, es wird einzig unter

dem Aspekt der Naturgefahren als notwendige Massnahme aufgeführt. Unter Bezugnahme auf Bestimmung von Art. 1 Abs. 2 BMBV ist im Erläuterungsbericht nachvollziehbar darzulegen, weshalb und in welchem Umfang eine abweichende Festlegung des massgebenden Terrains notwendig ist. **(GV)**

6. Überbauungsvorschriften

Art. 13 Abs. 3	Das AUE weist darauf hin, dass die Kombination von Anlagen zur Energiegewinnung und Dachbegrünung technisch möglich ist, aber einer entsprechenden Planung bedarf. So hat die mögliche Verschattung der Solaranlagen durch die Vegetation einen erhöhten Pflegebedarf zur Folge. Es ist eine höhere Aufständigung, Möglichkeiten der Wasserspeicherung und niedrig wachsende, bodenbedeckende Pflanzen vorzusehen. Es ist entsprechen zu prüfen, inwiefern die Begrünung der Flachdächer mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen vereinbar ist. (H)
Art. 28 Abs. 2	Vgl. Kapitel 3.2
Art. 30	Gemäss dem Erläuterungsbericht (Ziff 1.3) war die Parzelle Nr. 3674 zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht gesichert. Für die Genehmigung der UeO ist eine Bereinigung der Eigentumsverhältnisse notwendig, da die Baubereiche F1 und F2 über Parzellen unterschiedlicher Grundeigentümer hinweg ausgeschieden sind, was nicht zulässig ist. Die Eigentumsverhältnisse müssen zum Zeitpunkt der Genehmigung geregelt sein. (GV)

7. Weitere Themen und Hinweise

Das AWA hat im Fachbericht vom 30. Januar 2025 auf folgendes hingewiesen, dass im nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen ist **(H)**:

- *Das Gebiet im Perimeter der Überbauungsordnung ist gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.*
- *Das Gebiet im Perimeter der Überbauungsordnung ist gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.*

Die SBB hält in der Stellungnahme vom 21. Februar fest, dass im Erläuterungsbericht auf die aus SBB-Sicht wichtigen Themen hingewiesen wird, welche aufgrund der Planung von Gebäuden neben einer Bahnanlage betroffen sind. Die SBB hält dazu fest, dass diese auch im Rahmen der Projektierung und des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen, respektive durch entsprechende Vorkehrungen zielgerichtet zu behandeln und die Einhaltung der bestehenden Vorschriften / Richtlinien aufzeigen ist. **(H)**

Bezüglich Bauten und Vorhaben in Nähe von SBB-Anlagen weist die SBB auf folgendes hin **(H)**:
Alle späteren Bau- und Erschliessungsvorhaben im Perimeter dieses Überbauungsplans, die sich in der Nähe von SBB-Anlagen (Bahntrasse und Hochspannungsleitungen) befinden, müssen uns zu gegebener Zeit zur Prüfung und Genehmigung gem. Art. 18m des Bundesgesetzes über die Eisenbahnen (EBG) vorgelegt werden. Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie auf unserer Website www.sbb.ch/18m.

8. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\)](#) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Raumplaner

Fachberichte

- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht vom 30. Januar 2025
- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV, Fachbericht Naturgefahren vom 12. Februar 2025
- SBB, Stellungnahme vom 21. Februar 2025
- Amt für Umwelt und Energie, Fachbericht vom 27. Februar 2025
- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV, Fachbericht vom 5. März 2025
- Kantonale Denkmalpflege, Mail vom 6. März 2025, keine Bemerkungen
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination, Mail vom 5. Juni 2025

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro BHP

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Emmental
- Fachstellen

Langnau; Überbauungsordnung Verladeplatz mit Änderung Baureglement, Vorprüfung

Laufnummer	2024.DIJ.25299	Status	In Bearbeitung
Geschäftseigner	AGR alle Mitarbeitenden; AGR-ALL	Dossiertyp	Geschäft
Beginn	23.12.2024	Ende	
Bemerkung	23.12.2024: Erster Posteingang Nextcloud-Link (gültig bis 31.07.2025 / Passwort: 2024.DiJ.25299): https://data.be.ch/s/5iFxsxaq6ZteF4B ...		

Inhaltsverzeichnis 2

Titel	geändert am	Seite
03 Mitberichte		
031 Mitberichte für Versand		
2025_01_30_FB_AWA	20.02.2025 14:38:10	1
2025_02_12_FB_OIK IV_Wasserprozesse	13.02.2025 06:52:53	3
2025_02_21_S_SBB	21.02.2025 08:35:03	6
2025_02_27_FB_AUE Energie	27.02.2025 16:25:40	10
2025_03_05_S_OIK IV_Kantonsstrasse_Srassenlärm_Veloverkehr_Strassenbaupolizei_Fussverk ehr	06.03.2025 09:00:34	12
2025_03_06_M_FB_KDP	10.03.2025 11:37:52	17
2025_06_05_M_S_AÖV	05.06.2025 09:20:54	18



Bau- und Verkehrsdirektion
Amt für Wasser und Abfall

Reiterstrasse 11, 3013 Bern
+41 31 633 38 11
info.awa@be.ch
www.be.ch/awa

Amt für Wasser und Abfall, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Max Bühler
Nydeggasse 11 / 13
3011 Bern

Geschäfts-Nr. AWA 277092 30. Januar 2025
Geschäfts-Nr. Leitbehörde 2024.DIJ.25299

Fachbericht Wasser und Abfall

Gemeinde	Langnau im Emmental
Gesuchsteller / Bauherrschaft	Einwohnergemeinde Langnau, 3550 Langnau i. E.
Standort	Verladeplatz
Parzellen Nr.	4215
Koordinaten	2 626 722 / 1 198 556
Vorhaben	Vorprüfung: Überbauungsordnung Verladeplatz mit Änderung Baureglement
Eingereichte Unterlagen	Vorprüfungsdossier (digitale Daten)
Schutzobjekt	Gewässerschutzbereich Au
Ansprechperson	Grundstücksentwässerung Moser Stefan +41 31 636 47 29

**Weitere
Beurteilungsgrundlagen** • Keine

1. Beurteilung des Vorhabens

- 1.1. Der Fachbericht bezieht sich auf die eingereichten Pläne und Unterlagen.
- 1.2. Das Gebiet im Perimeter der Überbauungsordnung ist gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.
- 1.3. Das Gebiet im Perimeter der Überbauungsordnung ist gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.

2. Gebühren

Es werden keine Gebühren verrechnet.

AWA Amt für Wasser und Abfall
Siedlungswasserwirtschaft
Grundstücksentwässerung

 Digital
unterschrieben
von Rathgeb
Andreas EJOPZN
Co-Fachbereichsleiter

Kopie

- AGR: OundR.agr@be.ch



Bau- und Verkehrsdirektion
Tiefbauamt

Dunantstrasse 13
3400 Burgdorf
+41 31 635 53 00
info.tbaoik4@be.ch
www.be.ch/tba

Georg Heim
+41 31 636 01 17
georg.heim@be.ch

Oberingenieurkreis IV, Dunantstrasse 13, 3400 Burgdorf

Amt für Gemeinden und Raumordnung Abteilung Bauen
Bruno Mohr
Nydegasse 11/13
3011 Bern

12. Februar 2025

Fachbericht Naturgefahren (Wasserprozesse)

Gemeinde:	Langnau im Emmental
Gewässer:	Ilfis (490)
Gesuchsteller:	Gemeinde Langnau i.E. Bauverwaltung Alleestrasse 8 3550 Langnau i.E.
Ort:	Verladeplatz
Koordinaten:	2 626 727 / 1 198 556
Vorhaben:	Überbauungsordnung Verladeplatz
Plangrundlagen:	2.12.2024
Geschäfts-Nr.:	AMT110402
Leitverfahren:	Baubewilligungsverfahren
Geschäfts-Nr. Leitbehörde:	2024.DIJ.25299
Kontaktperson:	Georg Heim

Grundlagen

- Änderung Gemeindebaureglement vom Dezember 2024, Vorprüfungsversion
- Gefahrenkarte
- Erlass Überbauungsordnung, Erläuterungsbericht, Vorprüfungsversion
- Naturgefarengutachten vom 4.10.2024
- Fachbericht Naturgefahren des OIK IV vom 2.6.2021

1. Beurteilungsgrundlagen

- 1.1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0) und Art. 7 Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (WBG, BSG 751.11).

2. Beurteilung des Vorhabens

- 2.1 Die Gemeinde Langnau plant durch die emmenland AG eine bauliche Umgestaltung des Verladeplatzes. Auf den Parzellen Nr. 799, 1453, 1879, 2196, 3674 und 4215 sollen insgesamt sechs mehrstöckige Gebäude mit Tiefgarage gebaut werden. Die Tiefgarage gilt aufgrund der erwarteten Anzahl an Autoabstellplätzen als sensibles Objekt. Am 2.6.2021 hat der OIK IV zur Arealentwicklung
- 2.2 Das Vorhaben liegt im Bereich mittlerer und geringer Überflutungsgefährdung (blaues und gelbes Gefahrengebiet). Die Gefahrenstufe wird mit Ü2, Ü5 und Ü6 bezeichnet.
- Ü2 und Ü5 bezeichnen erwartete Überflutungstiefen von maximal 0.5 m, resp. maximal 2 m bei Ereignissen mit einer Wiederkehrperiode von 30 – 100 Jahren (respektive spezifische Abflüsse $q < 0.5 \text{ m}^2/\text{s}$ und $0.5 \text{ m}^2/\text{s} - 2 \text{ m}^2/\text{s}$).
- Ü6 bezeichnet erwartete Überflutungstiefen von maximal 2 m (respektive spezifische Abflüsse $q < 0.5 \text{ m}^2/\text{s} - 2 \text{ m}^2/\text{s}$) bei Ereignissen mit einer Wiederkehrperiode von < 30 Jahren.
- 2.3 Gestützt auf Art. 6 BauG sind vorliegend Objektschutzmassnahmen erforderlich. Die Objektschutzmassnahmen sind auf das 300-jährliche Ereignis zu dimensionieren.
- 2.4 Die eingereichten Grundlagen (Vorprüfungsversion) berücksichtigen die Genehmigungsvorbehalte aus dem Fachbericht Naturgefahren vom 2.6.2021.
- 2.5 Die Empfehlungen des Gefahrengutachtens vom 4.10.2024 wurden korrekt in die Überbauungsordnungs-Unterlagen integriert. Beim Kapitel 4.2.3 des Gutachtens wird vermerkt, dass die Massnahmen auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis auszurichten sind. Korrekterweise sind die Massnahmen auf ein 300-jährliches Ereignis auszurichten.

3. Genehmigungsvorbehalte

- 3.1 Allfällige Änderungen der geplanten Überbauung gegenüber der eingereichten Überbauungsordnung erfordern eine Aktualisierung des Objektschutzgutachtens und eine Umsetzung der Empfehlungen in den Bauplänen.
- 3.2 Der Objektschutz ist konsequent durch permanente, respektive selbstfunktionierende Massnahmen gemäss Anhang 1 der Baureglementsänderung (Überbauungsvorschriften) sicherzustellen. Eine Präzisierung der Objektschutzmassnahmen muss im Baubewilligungsverfahren erfolgen.
- 3.3 Der Bewilligungsempfänger oder sein Rechtsnachfolger müssen sicherstellen, dass die Objektschutzmassnahmen langfristig erhalten bleiben und ihre Funktion erfüllen.

4. Hinweise

- 4.1 Der Kanton und die Wasserbaupflichtigen übernehmen keine Haftung für allfällige Beschädigungen der bewilligten Bauten und/oder Anlagen infolge Hochwasser, Uferabbruch, Erosion oder Ähnlichem.
- 4.2 Der Vollzug der Objektschutzmassnahmen ist durch die Baupolizeibehörde zu kontrollieren.

5. Gebühren

Gestützt auf die kantonale Gebührenverordnung vom 22.02.1995 (GebV, BSG 154.21), Anhang 8 (Stand 01.01.2020) wird für unsere Aufwendungen keine Gebühr erhoben.

Georg Heim

12.02.2025 16:44

Geregeltes elektronisches Siegel · www.be.ch/signatur

Cachet électronique réglementé · www.be.ch/signature

Georg Heim
Bereichsleiter Wasserbau

Kopie an

- Strasseninspektorat Emmental
- Rechnungsführung zur Fakturierung

IM-GM-GBP, Trüsselstrasse 2, 3000 Bern 65

Direktion für Inneres
und Justiz des Kantons Bern
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Bern, 21. Februar 2025

Referenz: Andrea Bosnjakovic, ID-Nr. 10000426

Gemeinde Langnau im Emmental, Linie Gümligen Süd - Fluhmühle, KM 37.920 - 37.990

Vorprüfung

Gesuchs-Nr.: 2024.DIJ.25299

Parzellen Nr. : 4036, 3695, 1453, 3674

Bezeichnung: Vorprüfung; Überbauungsordnung «Verladeplatz»

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf das obenerwähnte Dossier.

Nach abgeschlossener interner Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen, bittet die SBB um Berücksichtigung **der nachfolgenden Hinweise in der weiteren Planung:**

I. Hinweis bezüglich Perimeter Überbauungsordnung

- a. Die SBB hat ein langfristiges Interesse an der angrenzenden Parzelle 3695. Daher ist der Geltungsbereich der Überbauungsordnung auf den in den Unterlagen zum Workshopverfahren ersichtlichen Perimeter (Abbildung 6) zu reduzieren und somit das SBB-Grundstück 3695 davon auszuschliessen.

II. Hinweis bezüglich Erläuterungsbericht

- a. Im Erläuterungsbericht UeO Verladeplatz werden auf die aus SBB-Sicht wichtigen Themen hingewiesen, welche aufgrund der Planung von Gebäuden neben einer Bahnanlage einzugehen sind. Diese sind im Rahmen der Projektierung und Baubewilligungsverfahren zu prüfen respektive durch entsprechende Vorkehrungen zielgerichtet zu behandeln und die Einhaltung der bestehenden Vorschriften/Richtlinien aufzuzeigen (gem. Anhang).

SBB AG

Immobilien - Grundstücksmanagement

Telefon +41 51 285 02 95

grundstuecksmanagement.gbp@sbb.ch · www.sbb.ch/18m

III. Hinweis bezüglich Zufahrt und Verladeplatz SBB

- a. Aus der Projektdokumentation geht nicht klar hervor, ob die direkte Zufahrt vom Gerbekreisel zum Verladeplatz vorhanden bleibt oder aufgehoben wird. Die Arbeiten sowie die Zu- und Wegfahrt zum SBB-Areal darf zu keiner Zeit beeinträchtigt oder gar verhindert werden. Es ist aufzuzeigen, wie die Verkehrswege künftig laufen sollen und diese mit den Bedürfnissen der SBB abzustimmen.

Kontaktperson: SBB Immobilien, Bewirtschaftung
Mieter- und Partnermanagement
Frau Astrid Kapphahn-Unternährer
astrid.kapphahn@sbb.ch, Tel. +41 79 223 26 20

IV. Allgemein

- a. Alle späteren Bau- und Erschliessungsvorhaben im Perimeter dieses Überbauungsplans, die sich in der Nähe von SBB-Anlagen (Bahntrasse und Hochspannungsleitungen) befinden, müssen uns zu gegebener Zeit zur Prüfung und Genehmigung gem. Art. 18m des Bundesgesetzes über die Eisenbahnen (EBG) vorgelegt werden. Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie auf unserer Website www.sbb.ch/18m.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Hinweise und bitten Sie uns zu gegebener Zeit über das weitere Verfahren zu informieren.

Freundliche Grüsse



Sven Zollinger
Leiter Grundstückbestand und Potentiale



Andrea Bosnjakovic
Spezialistin Grundstückbestand und Potentiale

Hinweise SBB betreffend Umweltauflagen

Bahnlärm / Industrie- und Gewerbelärm: Gemäss Art. 34 der Lärmschutzverordnung (LSV) muss die Bauherrschaft von neuen oder wesentlich geänderten Gebäuden einen Nachweis erbringen, dass die Belastungsgrenzwerte gemäss Anhang 4 und 6 der LSV eingehalten werden. Es ist Sache der Baubewilligungsbehörde, diesen Nachweis einzuverlangen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen der LSV zu prüfen. Die Kosten für den Nachweis sowie für allfällig notwendige Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte trägt die Bauherrschaft (Art. 31, Abs 3 LSV).

Es ist bahnseitig auf eine grossflächige schallharte Oberfläche zu verzichten, da eine solche als Lärmreflektor wirkt und zu höheren Lärmbelastungen im gegenüberliegenden Wohngebiet führen kann.

Bahnlärm (LSV, Anhang 4): Das Bundesamt für Verkehr hat den Lärmbelastungskataster unter "map.geo.admin.ch" publiziert. Für Planungs- und Bauverfahren sind die im Lärmbelastungskataster pro Strecke und Abschnitt aufgeführten "Festgelegte Emissionen Tag/Nacht" relevant.

Industrie- und Gewerbelärm (LSV, Anhang 6): Auf SBB-Areal befinden sich teilw. auch Abstellanlagen, Umschlagplätze oder Erhaltungs- und Interventionsanlage. Die dort verursachten Lärmemissionen werden dem Industrie- und Gewerbelärm zugeordnet. Für Planungs- und Bauverfahren sind die entsprechenden lärmrelevanten Tätigkeiten bei der SBB nachzufragen.

Lärmschutzwände: Allfällige Lärmschutzwände, die ein Näherbaurecht erfordern, müssen die Anforderungen der Schweizer Norm SN 640570 "Lärmschutz an Strasse und Bahn; Projektierung von Lärmhindernissen" erfüllen. Die Baustatik, die Materialisierung und die Farbgebung müssen der SBB zur Genehmigung vorgelegt werden.

Erschütterungen und Körperschall durch Bahnverkehr: Zugsdurchfahrten können bei Räumen von gleisnahen Liegenschaften zu lästigen Einwirkungen bzgl. Erschütterungen (spürbar) und abgestrahltem Körperschall (hörbar) führen. Abgestützt auf das Umweltschutzgesetz (USG Art. 21, Abs. 1) muss die Bauherrschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Nachweis erbringen, dass ein angemessener baulicher Schutz gegen Erschütterungen vorgesehen ist. Konkret ist nachzuweisen, dass die massgebenden Anhaltswerte für Erschütterungen sowie die Richtwerte für Körperschall, bei neu erstellten Gebäuden in gleisnähe, die für längeren Aufenthalt von Personen dienen, nicht überschritten werden.

Für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall gilt die die BEKS, BAV/BAFU vom 20. Dezember 1999. Link: [Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen \(BEKS\) \(admin.ch\)](#)

Falls aufgrund von Prognosen Überschreitungen der Anhalts- und/oder Richtwerte zu erwarten sind, sind Massnahmen am Gebäude vorzusehen. Generell ist im Sinne der Vorsorge auf eine erschütterungsunempfindliche Bausubstanz zu achten (reduzierte Deckeneigenschwingungen). Allgemein kann auch unterhalb der Anhalts- und Richtwerte durch Erschütterungsschutz ein höherer Komfort für die Bewohner erzielt werden. So kann Beanstandungen durch die künftigen Bewohner vorgebeugt werden.

Betreffend der Anforderungen und der Unterstützung für die Beurteilung der Erschütterungs- und Körperschallimmissionen eignen sich z.B. die Unterlagen der Stadt Bern: https://www.bern.ch/themen/umwelt-natur-und-energie/larm/downloads-und-links/downloads/Bauen_im_erschuetterungsbelasteten_Gebiet_-_erschlossen.pdf.

Zu beachten ist, dass Weichen im Gleis den Konfliktbereich erhöhen können, d.h. der kritische Bereich kann bis auf 60m erhöht werden.

Nichtionisierende Strahlung: Die Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999 bezweckt die Menschen vor schädlicher oder lästiger nicht ionisierender Strahlung zu schützen. Neben dem Immissionsgrenzwert - der entlang der Bahn in der Regel eingehalten wird - legt die Verordnung auch eine vorsorgliche Begrenzung in Form eines Anlagegrenzwertes von 1 μ T fest. Bei Neu- und Ausbauten in der Nähe von Bahnanlagen ist folgendes zu beachten:

Liegt das Bauvorhaben in einer nach dem 1.1.2000 ausgeschiedenen Bauzone, sind Orte empfindlicher Nutzung (OMEN) wie Arbeitsplätze, Wohnungen u.a. ausserhalb des Grenzabstands zur Einhaltung des Anlagegrenzwertes zu erstellen (Art. 16 NISV).

Die SBB empfiehlt jedoch, im Sinne der Vorsorge - wenn immer möglich - den Anlagegrenzwert einzuhalten.

Allgemeines: Hinsichtlich der Auswirkungen auf Maschinen, Geräte und EDV-Anlagen ist die Bauherrschaft selbst dafür verantwortlich, die entsprechenden Vorkehrungen gegen störende Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb zu treffen.

Störfallvorsorge (Gilt für grössere Überbauungen entlang von störfallrelevanten Streckenabschnitten gemäss StFV, Anhang 1.2a): Für die Beurteilung von risikorelevanten Bauvorhaben im Konsultationsbereich (Bauvorhaben bis zu einem Abstand von 100m zur Eisenbahnanlage), ist gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" eine Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich. Die Risikorelevanz ist bei Baugesuchen für Wohn- oder Arbeitsraum > 50/100 Personen bzw. für empfindliche Einrichtungen (Spitäler, Altersheime, Schulen usw.) durch die kantonale Vollzugsbehörde zu prüfen.

Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Umwelt und Energie

Laupenstrasse 22
3008 Bern
+41 31 633 36 51
info.aue@be.ch
www.be.ch/aue

Sarah Ogi
Tel. +41 31 636 04 71
sarah.ogi@be.ch

Amt für Umwelt und Energie, Laupenstrasse 22, 3008 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Max Bühler
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

27. Februar 2025

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde 2024.DIJ.25299
Geschäfts-Nr. AUE G25008

Fachbericht Energie

Gemeinde	Langnau
Vorhaben	Überbauungsordnung Verladeplatz mit Änderung Baureglement
Leitbehörde	Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

Beurteilungsgrundlagen Baureglement (BR) vom 2. Dezember 2024
Überbauungsordnung (UeO) vom 2. Dezember 2024

- Überbauungsvorschrift (UeV) vom 2. Dezember 2024
- Erläuterungsbericht (EB) vom 2. Dezember 2024

1. Sachverhalt

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat der Abteilung Energie und Klimaschutz des Amtes für Umwelt und Energie (AUE) das oben genannte Vorhaben zur Stellungnahme zugestellt.

Am 14. August 2023 wurde die ZPP Nr. XIV Verladeplatz durch das AGR genehmigt. Nun wurde eine Überbauungsordnung für diese ZPP ausgearbeitet und das Baureglement entsprechend angepasst.

Das AUE beurteilt nachfolgend die vorgesehenen energierelevanten Bestimmungen im Baureglement (BR) und der Überbauungsordnung (UeO) vom 2. Dezember 2024.

2. Erwägungen

Die Rückmeldung des AUE erfolgt unter den nachfolgenden Abkürzungen:

GV: Genehmigungsvorbehalt

E: Empfehlung

H: Hinweis

Art. 13 Abs. 3 UeV

H: Das AUE begrüsst die unter Art. 13 Abs. 3 UeV erwähnte Dachbegrünung. Nach Art. 17 der kantonalen Energiegesetzgebung (KEng) dürfen kommunale Gestaltungsvorschriften weder die aktive noch passive Sonnenenergienutzung unnötig behindern. Die Kombination von Anlagen zur Energiegewinnung und Dachbegrünung ist technisch möglich, bedarf aber der entsprechenden Planung. Die mögliche Verschattung der Solaranlage durch die Vegetation hat einen erhöhten Pflegebedarf zur Folge. Eine höhere Aufständigung, Möglichkeiten der Wasserspeicherung und niedrig wachsende, bodendeckende Pflanzen sind vorzusehen. Entsprechend ist zu prüfen, inwiefern die Begrünung der Flachdächer mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen vereinbar ist.

Art. 27 UeV und Art. 28 Abs. 9 BR

E: Aus Sicht des AUE ist es nicht sinnvoll, nicht durchsetzbare Formulierungen als Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung festzulegen («ist zu achten»). Wir empfehlen, entsprechende Sätze zu streichen.

E: Art. 28 Abs. 9 BR entspricht, wie bereits mit Fachbericht vom 21.02.2025 zur Revision Ortsplanung Langnau rückgemeldet, nicht den kommunalen Mustervorschriften. Diese sind unter dem Link kommunale Energievorschriften (be.ch) einsehbar. Das AUE empfiehlt, Art. 28 Abs. 9 BR wie folgt an die Mustervorschriften anzupassen:

¹ «Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Fernwärmepimeters sind alle Neubauten an das Fernwärmenetz **XY** anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als **X** Meter ist.»

Im Sinne der Rechtssicherheit ist das Fernwärmenetz zu benennen (**XY**) und die Distanz (**X**), ab welcher an das Fernwärmenetz angeschlossen werden muss, ist anzugeben. Da ein künftiger Fernwärmenetzbetreiber im Rahmen der Anschlusspflicht auch zur Lieferung der Fernwärme verpflichtet ist (vgl. Art. 13 Abs. 3 KEng), wird ein klares Kriterium benötigt, in welchen Fällen die Anschlussmöglichkeit besteht.

H: Zudem weisen wir darauf hin, dass der hier vorgegebene Energieträger nicht mit dem Richtplan Energie der Gemeinde übereinstimmt. Für die ZPP XIV Verladeplatz ist im Richtplan die Nutzung von Grundwasser und Holz vorgesehen.

3. Antrag

Gestützt auf Art. 13 ff. KEng beantragt das AUE, dass die Energievorschriften im Baureglement und der Überbauungsordnung unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte angepasst werden.

Freundliche Grüsse
Amt für Umwelt und Energie



Kurt Aufderreggen

27.02.2025 16:17

Geregeltes elektronisches Siegel · www.be.ch/signatur
Cachet électronique réglementé · www.be.ch/signature

Kurt Aufderreggen
Wissenschaftlicher Mitarbeiter



Bau- und Verkehrsdirektion
Tiefbauamt

Dunantstrasse 13
3400 Burgdorf
+41 31 635 53 00
info.tbaoik4@be.ch
www.be.ch/tba

Barbara Lustenberger
+41 31 636 59 66
barbara.lustenberger@be.ch

Oberingenieurkreis IV, Dunantstrasse 13, 3400 Burgdorf

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Nydegasse 11/13
3011 Bern

05.03.2025

Vorprüfung UeO Verladeplatz Langnau: Stellungnahme Kantonsstrasse, Strassenlärm, Veloverkehr, Strassenbaupolizei und Fussverkehr

Gemeinde	Langnau		
Vorhaben	UeO Verladeplatz mit Änderung Baureglement		
Ortsbezeichnung	Verladeplatz, Parzellen Nrn. 2196,3674,4215,799,1879 und 1453		
Beurteilungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV), Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Änderung Baureglement vom 02.12.2024Richtplanprojekt vom 20.06.2024Lärmgutachten vom 03.09.2024		
Eingangsdatum	24.01.2025	Behandlungsfrist	28.02.2025

1 Strassenlärm

Wir beurteilen nachfolgend den Strassenlärm durch die Kantonsstrasse.
Die Auswirkungen durch die Lärmquelle Gemeindestrasse hat die Fachstelle Lärmschutz des TBA geprüft und hat dazu keine Bemerkungen.

Nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) im offenen Fenster eingehalten sind. Für Räume in Betrieben, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufen I, II oder III liegen, gelten um 5 dB(A) höhere Planungswerte und Immissionsgrenzwerte.

1.1 Lärmgutachten

Der OIK IV hat sich mit Bericht vom 24.06.2021 und 04.07.2023 zur Vorprüfung und Genehmigung der ZPP Verladeplatz geäußert. Das im Zusammenhang mit der Genehmigung der ZPP eingereichte Lärmgutachten vom 25.01.2022 besagt, dass in einem Abstand von 4 m von der östlichen Grenze des Planungssperimeters die Immissionsgrenzwerte nicht überall eingehalten werden. Das Lärmgutachten war nicht vollständig; der OIK IV hat deshalb eine Ergänzung des Gutachtens verlangt. Mit der Vorprüfung der UeO Verladeplatz wurde nun ein überarbeitetes Lärmgutachten (Datum: 03.09.2024) eingereicht. Gemäss diesem Gutachten zeigt sich folgende Lärmsituation:

- Die Immissionsgrenzwerte für Gewerbenutzung können bei allen Gebäuden/allen Fenstern eingehalten werden können.
- Gerbestrasse 12/Baubereich A: Das Gebäude weist keine Grenzwertüberschreitungen für Wohnen auf.
- Gerbestrasse 14/Baubereich B: Das Gebäude weist keine Grenzwertüberschreitungen für Wohnen auf.
- Gerbestrasse 16/Baubereich C: Das Gebäude weist für Wohnnutzung Grenzwertüberschreitungen am Tag und in der Nacht auf. Es werden Festverglasungen als Lärmschutzmassnahme vorgeschlagen.
- Verladeplatz 5/Baubereich F: Es wird eine Gesamtbeurteilung des Eisenbahn- und Strassenlärms durchgeführt; die Grenzwerte werden mit der Gesamtbetrachtung für Wohnnutzung eingehalten.
- Verladeplatz 6/Baubereich E: Es wird eine Gesamtbeurteilung des Eisenbahn- und Strassenlärms durchgeführt; die Grenzwerte werden mit der Gesamtbetrachtung für Wohnen eingehalten.
- Verladeplatz 7/Baubereich D: Das Gebäude weist Grenzwertüberschreitungen für Wohnen am Tag und in der Nacht auf. Als Lärmschutzmassnahmen werden geschlossene Läubengänge mit schallabsorbierenden Decken vorgeschlagen.

Genehmigungsvorbehalt:

Das Lärmgutachten weist folgenden Anpassungsbedarf auf:

- Festverglasungen sind nach LSV keine Massnahme zum Schutz vor Lärm. Entsprechend sind für das betroffene Gebäude im Baubereich C andere, LSV-konforme Lärmschutzmassnahmen auszuarbeiten.
- Gemäss LSV muss Bahnlärm und Strassenlärm separat untersucht werden. Der Strassenlärm und der Eisenbahnlärm müssen im Lärmgutachten also separat ausgewiesen werden.

1.2 Erläuterungsbericht:

Genehmigungsvorbehalt:

Das nachfolgende Kapitel im Erläuterungsbericht ist anzupassen:

- Kap. 5.1.3, Lärmvorsorge
Die erwähnte Fixverglasung ist nach Lärmschutzverordnung keine Massnahme zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte. Das entsprechende Kapitel ist dem auszuarbeitenden Lärmgutachten anzupassen. Verglaste Laubengänge sind als Lärmschutzmassnahme gemäss Merkblatt «Bauen in lärmbelasteten Gebiet» nur zulässig, wenn sie der Erschliessung der einzelnen Wohnungen dienen; dienen sie nicht der Erschliessung, gelten die Anforderungen an Balkone und Loggien. Es muss belegt werden, dass diese Bedingung erfüllt ist.

1.3 Überbauungsordnung:

Genehmigungsvorbehalt

- Art. 28, Abs. 2 Buchstabe a: Festverglasungen können nach LSV nicht als Lärmschutzmassnahme aufgeführt werden. Dieser Abschnitt ist inhaltlich dem auszuarbeitenden Lärmgutachten

anzupassen (Aufführen von LSV-konformen Massnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, Anordnung der Fenster, Art der Nutzung)).

- Art. 28, Abs. 2 Buchstabe b: Verglaste Laubengänge sind nur zulässig, wenn sie der Erschliessung der einzelnen Wohnungen dienen (Merkblatt «Bauen in lärmbelasteten Gebieten»). Der Nachweis muss erbracht werden oder eine entsprechende Bedingung formuliert werden.

1.4 Baureglement:

Genehmigungsvorbehalt

- Art. 28, Abs 7 Lärmschutz
Der Absatz ist inhaltlich dem auszuarbeitenden Lärmgutachten anzupassen. Insbesondere ist die Angabe bezüglich der minimalen Distanz zwischen östlicher Parzellengrenze und Baubereich zu prüfen. In Art. 28 werden 4 m angegeben. Diese Angabe stützt sich auf das alte Lärmgutachten der ZPP vom 04.07.2023; im neuen Lärmgutachten der UeO vom 03.09.2024 wird keine Angabe zu dieser Distanz gemacht. Die Baubereiche D und C im Überbauungsplan der UeO sind gemäss Aussage Planungsbüro 6.2 m resp. 5.6 m von der östlichen Perimetergrenze entfernt und weisen Grenzwertüberschreitungen auf. Folglich reichen die in Art. 28 aufgeführten 4 m nicht aus, um die Bestimmungen der LSV zu erfüllen.

1.5 Allgemeine Hinweise

Der OIK IV weist gerne auf folgende Aspekte hin:

- Im Verfahrensprogramm ist das Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV) nicht aufgeführt. Aufgrund der Betroffenheit des Vorhabens von Eisenbahnlärm müsste das AÖV das Vorhaben prüfen.
- Für die Beurteilung des Lärms der Einstellhallenzufahrt (Industrielärm) ist das Amt für Umwelt zuständig.

2 Strassenbaupolizei

Die Erschliessung des Areals erfolgt gemäss Erläuterungsbericht, Überbauungsplan, Überbauungsordnung und Überbauungsvorschriften via Gemeindestrasse «Gerbegasse» und Verladeplatz.

Die vorab geführten Besprechungen mit dem OIK IV sind weitgehend korrekt in die vorliegende Planung eingeflossen.

Hinweis:

Ein Anschluss auf den Kreisel der Kantonsstrasse ist nicht bewilligbar. Der bestehende Anschluss an den Kreisel entspricht nicht den heutigen Normen und darf daher nicht mit Verkehr belastet werden. Der bestehende Anschluss ist zurückzubauen und baulich abzutrennen. Ein allfälliger Anschluss für Radfahrende und Fussgänger muss detailliert geplant werden und kann erst nach Vorliegen entsprechender Pläne beurteilt werden.

3 Kantonsstrasse

Im Bauverbotsstreifen entlang der Kantonsstrasse von 5 m Breite parallel zur Fahrbahn dürfen keine festen Einbauten und Sichtbehinderungen erfolgen. Bepflanzungen im Bereich des Bauverbotsstreifens sind mit dem OIK IV abzusprechen.

3.1 Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan

Art. 16 «Strassenvorland» sowie Art. 21 bis 26 «Erschliessung und Entsorgung»:

Die Artikel in der Verordnung und der Überbauungsplan sind für den Bereich entlang der Güterstrasse, Kreisel bis zur Bushaltestelle anzupassen.

Es sind keine Zu- und Wegfahrten von Fahrzeugen für Güterumschlag, Abfallentsorgung und Parkierungen zulässig. Die bestehende Zufahrt zum Kreisel ist baulich abzutrennen, so dass sie nicht mit Motorfahrzeugen befahren werden kann. Zu- und Wegfahrten im Bereich der Fussgängerübergänge sind nicht zulässig. Im Bereich der anschliessenden Bushaltestelle sind Zu- und Wegfahrten nicht zulässig, resp. bei einer Haltekante von 22 cm Anschlag (behindertengerecht) nicht möglich.

Genehmigungsvorbehalt:

Der Bereich Strassenvorland ist im Überbauungsplan gemäss den obigen Feststellungen anzupassen oder die entsprechenden Artikel in den Überbauungsvorschriften zu ergänzen. Die bestehende Zufahrt zum Kreisel ist baulich so abzutrennen, dass ein Befahren für Motorfahrzeuge nicht möglich ist.

Bepflanzungen innerhalb des Bauverbotsstreifens entlang der Kantonsstrasse sowie jegliche vorgesehene Einbauten sind mit dem OIK IV abzusprechen und genehmigen zu lassen.

Die Besteinung entlang der Kantonsstrasse muss mit dem Strasseninspektorat Emmental abgesprochen und bewilligt werden.

4 Veloverkehr

Der Veloverkehr kann entlang der Güterstrasse wie in der UeO Verladeplatz vorgesehen geführt werden. Der Anschluss an die Gerbestrasse und allenfalls an den Kreisel ist im Detail mit dem Kreisbüro des OIK IV zu planen und die Vorgaben des OIK IV sind zu berücksichtigen. Aufgrund des vorliegenden Planungsstandes können hierzu noch keine genaueren Zusagen gemacht werden.

Genehmigungsvorbehalt:

Die Führung des Veloverkehrs entlang der Güterstrasse in die Gebestrasse und an den Kreisel kann aufgrund des vorliegenden Planungsstandes nicht beurteilt werden. Die Beurteilung und Genehmigung muss im Rahmen des künftigen Baugesuchsverfahrens erfolgen. Der OIK IV ist in die Detailplanung im Bereich des Kreisels und der Kantonsstrasse mit einzubeziehen.

5 Fussverkehr

Der Fussverkehr, welcher entlang der Güterstrasse geführt wird, kann auf die bestehenden Gehwege und Fussgängerübergänge am Kreisel geleitet werden.

In der baulichen Detailplanung sind die Gehwege ab Fussgängerübergang Güterstrasse bis in die Gerbestrasse mit mindestens 2 m Breite zu führen und auf die vorgesehene Bushaltestelle zu leiten.

Genehmigungsvorbehalt:

Die Führung des Fussgängerverkehrs entlang der Güterstrasse in die Gebestrasse und an den Kreisel kann aufgrund des vorliegenden Planungsstandes nicht beurteilt werden. Die Beurteilung und Genehmigung muss im Rahmen des künftigen Baugesuchsverfahrens erfolgen.

Freundliche Grüsse



Reto Bühler
05.03.2025 09:19
Geregeltes elektronisches Siegel - www.be.ch/signatur
Cachet électronique réglementé - www.be.ch/signature

Reto Bühler
Kreisoberingenieur Stv.



Barbara Lustenberger
05.03.2025 09:02
Geregeltes elektronisches Siegel - www.be.ch/signatur
Cachet électronique réglementé - www.be.ch/signature

Barbara Lustenberger
Projektleiterin

Kopie an
– Strasseninspektorat Emmental

From: Stäheli Adrian, BKD-AK-KDP-BOP <adrian.staeheli@be.ch>
To: Bühler Max, DIJ-AGR-OR <max.buehler@be.ch>
Subject: Langnau: UeO Verladeplatz mit Änderung Baureglement, FB der KDP
Date: 06.03.2025 15:05:17 (+0100)

G/Nr.: 2024.DIJ.25299

**Langnau: Überbauungsordnung Verladeplatz mit Änderung Baureglement,
Vorprüfung
Fachbericht der Denkmalpflege**

Die UeO betrifft das Bauinventar nicht, es ist weder ein Baudenkmal noch eine Baugruppe betroffen. Die Denkmalpflege war deshalb auch nicht am qualitätssichernden Verfahren beteiligt.

Mit dem Fachbericht vom 08.07.21 hat sich die Denkmalpflege im Rahmen der ZPP (baurechtliche Grundordnung) zu den Bestimmungen geäußert und die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens sehr begrüßt. Für die Erarbeitung eines Richtprojektes im Rahmen einer UeO ist die KDP jedoch ausserhalb des Bauinventar-Perimeters nicht zuständig.

Wir haben deshalb keine Bemerkungen zum Vorhaben.

Adrian Stäheli, Ortsbild und Planungen, Ing. Raumplaner FH FSU
Telefon +41 31 633 52 31 (direkt), adrian.staeheli@be.ch

Bildungs- und Kulturdirektion des Kantons Bern, Amt für Kultur, Denkmalpflege
Schwarztorstrasse 31, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 633 40 30, www.be.ch/denkmalpflege

From: Constantin Kilian, BVD-AOEV-AI <kilian.constantin@be.ch>
To: O+R AGR, DIJ-AGR-Bern <OundR.AGR@be.ch>
Subject: TR: Einladung zum Fachbericht Langnau 2024.DIJ.25299
Date: 05.06.2025 08:39:48 (+0200)

Guten Tag

Vielen Dank für die Möglichkeit Stellung zunehmen.

Die betroffenen Parzellen befinden sich in der Nähe der Eisenbahnlinie Bern – Langnau - Luzern. Das Thema Eisenbahnlärm wurde in den beigelegten Unterlagen berücksichtigt. Das beigefügte Lärmgutachten bestätigt, die Einhaltung der Immissionsgrenzwerten. Bei der Eingabe des Baugesuches ist ein Lärmgutachten beizulegen, damit die Einhaltung der Belastungsgrenzwerten im definitiven Projekt nochmals bestätigt werden (wird vom Gesetz verlangt).

Freundliche Grüsse

Kilian Constantin

Kilian Constantin, collaborateur scientifique
Téléphone **+41 31 636 05 08** (ligne directe), kilian.constantin@be.ch

Direction des travaux publics et des transports du canton de Berne

Office des transports publics et de la coordination des transports
Reiterstrasse 11, 3013 Berne
Téléphone [+41 31 633 31 11](tel:+41316333111), www.bvd.be.ch/otp

Von: O+R AGR, DIJ-AGR-Bern <OundR.AGR@be.ch>
Gesendet: Dienstag, 3. Juni 2025 09:41
An: Info AöV, BVD-AOEV-SEK <info.aoev@be.ch>
Betreff: Einladung zum Fachbericht Langnau 2024.DIJ.25299

Sehr geehrte Damen und Herren

In der Beilage erhalten Sie die Einladung zum Fachbericht zur Gemeinde Langnau 2024.DIJ.25299. Wir bitten Sie, Ihre Fachberichte bis am **3. Juli 2025** digital per Mail als Word und PDF an OundR.agr@be.ch einzureichen oder mitzuteilen, wenn Sie keine Bemerkungen zum Vorhaben haben.

Alle Fachstellen, welche auf dem oben angehängten Fachberichtsformular mit einem D markiert sind, erhalten die Einladung zum Fachbericht sowie die Unterlagen zum Geschäft nur noch digital.

Nextcloud-Link (gültig bis 31.07.2025): <https://data.be.ch/s/5iFsxsag6ZteF4B>

Passwort: 2024.DiJ.25299 (Gross- und Kleinschreibung beachten sowie vor und nach dem Passwort keine Leerschläge mitkopieren)

Besten Dank und freundliche Grüsse

Sandra Kreis, Sekretärin

+41 31 636 05 39 (direkt), sandra.kreis@be.ch

Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

+41 31 633 73 20, www.be.ch/agr

Anwesenheit im Büro

Montag, Dienstag, Donnerstag