

Arealentwicklung «Verladeplatz»

Erlass Überbauungsordnung «Verladeplatz»

Inkl. geringfügiger Änderung des Baureglements Art. 28 ZPP Nr. XIV Verladeplatz

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage



Die Planung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
inkl. Richtprojekt im Anhang
- Änderung Baureglement Art. 28
- **Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)**

Bern, 26. Mai 2026

Impressum

Auftraggeberin

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

emmenland AG
Verladeplatz 6
3550 Langnau i. E.

Auftragnehmende

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Martin Lutz
Ladina Schaller
Reto Mohni

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Planungsgebiet	5
1.2 Baurechtliche Grundordnung.....	6
1.3 Anlass	7
1.4 Anforderungen an die Qualitätssicherung	9
1.5 Planerische Rahmenbedingungen	9
1.6 Planungsorganisation.....	14
2. Planungsziele	14
3. Planungsgrundlagen	15
3.1 Grundlagen.....	15
3.2 Machbarkeitsstudie rollimarchini Architekten (2020)	15
3.3 Lärmgutachten.....	16
3.4 Gefahrgutachten.....	16
3.5 Erschliessung.....	17
4. Workshopverfahren	20
4.1 Art des Verfahrens	20
4.2 Beteiligte	20
4.3 Richtprojekt.....	21
5. Planungsmassnahmen	25
5.1 Überbauungsordnung «Verladeplatz»	25
5.2 Änderung Baureglement Art. 28.....	31
6. Planerische Beurteilung	33
6.1 Übereinstimmung mit planerischen Rahmenbedingungen	33
6.2 Auswirkungen der Planung	33
6.3 Würdigung	34
7. Planerlassverfahren	36
7.1 Entwurfsprozess	36
7.2 Kantonale Vorprüfung	36
7.3 Öffentliche Auflage	37
7.4 Beschlussfassung.....	37
Anhang	38
Anhang 1 Bereinigungstabelle gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht vom 15. August 2025 ...	38
Beilagen:	
1. Lärmgutachten (Weber Energie und Bauphysik AG, Bern, 24.11.2025)	
2. Gutachten Hochwassergefährdung (Hunziker, Zarn & Partner, Aarau, 04.10.2024)	
3. Schlussbericht zum Workshopverfahren (BHP Raumplan AG, Bern, 02.03.2024)	

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsgebiet

Zentral gelegen und gut erschlossen

Das Planungsgebiet «Verladeplatz» befindet sich am nordöstlichen Rand des Bahnhofgebiets von Langnau i. E. im historischen Gewerbegebiet aus dem 19. Jahrhundert am Verladeplatz. Das Areal liegt zentral gelegen und gut erschlossen am «Gerbekreisel», an welchen die Gerbe-, die Güter-, die Hinterdorfstrasse, das Badgässli und der Verladeplatz anschliessen.



Abb. 1 Lage des Planungsgebiet in Langnau i. E. (roter Punkt), Quelle: swisstopo

Prominente und historische Lage

Der Planungsperimeter umfasst sechs Parzellen. Westseitig grenzt das Areal an die ehemalige Schmelzkäsefabrik Tiger-Käse an. Südseitig liegt der namensgebende Verladeplatz der SBB mit den Gleisanlagen und dem Freiverlad. Ostseitig begrenzen die Strasse «Verladeplatz» und die zur Bahnunterführung abfallende Güterstrasse das Areal und nordseitig liegt das Planungsgebiet an der Gerbestrasse und dem Zugang zum Dorfkern Langnau. Das Areal liegt im ältesten historischen Gewerbegebiet von Langnau.

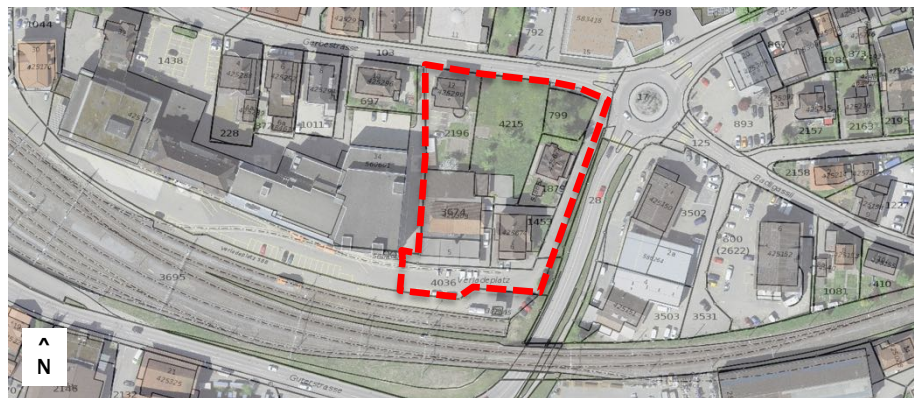


Abb. 2 Orthofoto mit AV-Daten und Planungsperimeter (rot), Stand AV-Daten 2020, Quelle: swisstopo

1.2 Baurechtliche Grundordnung

Zonenplan 1 Siedlung

Im Zonenplan 1 Siedlung (GGR-Beschluss vom 11. März 2024, in Genehmigung) ist das Planungsgebiet der ZPP Nr. XIV Verladeplatz zugewiesen. Die ZPP Nr. XIV Verladeplatz selbst wurde am 14. August 2023 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Gegenüber dem rechtskräftigen ZPP-Perimeter 2023 wurde der Perimeter im Rahmen der Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat (GGR) angepasst bzw. für die Erschliessung nach Westen erweitert und der Parzellenteil Nr. 3695 (Eigentum SBB) in den ZPP-Perimeter integriert.

Im Rahmen der Vorprüfung zur Überbauungsordnung (UeO) «Verladeplatz» hat die SBB mit Schreiben vom 21. Februar 2025 dem Kanton mitgeteilt, dass sie ein langfristiges Interesse an der Parzelle Nr. 3695 hat. Aus diesem Grund ist der Parzellenteil Nr. 3695 aus dem Wirkungsbereich der UeO zu entlassen. Der Gemeinderat und die Projektträgerschaft entsprachen dem Anliegen und passten den ZPP-Perimeter im Rahmen der Ortsplanungsrevision nochmals an. Der Parzellenteil Nr. 3695 wird der Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB) zugewiesen.

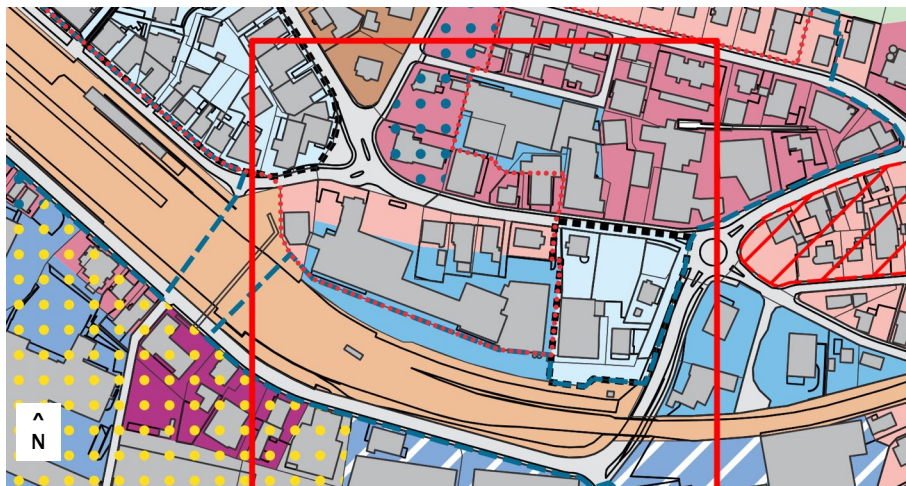


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 Siedlung (Beschluss GGR vom 11.3.24 mit Änderung vom 04.07.25)

Baureglement

Es gelten die Bestimmungen von Art. 28 des kommunalen Baureglements (genehmigt am 14. August 2023) mit Regelungen zu Zweck, Art der Nutzung, Mass, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätzen, Lärm- und Hochwasserschutz sowie Energie.

Zonenplan 2 Naturgefahren

Das gesamte Planungsgebiet liegt in einem Gefahrenbereich durch Hochwasser. Im Falle eines starken Hochwassers der Iffis gelangt Wasser ins Gebiet. Die Bahnunterführung der Güterstrasse wird geflutet. Im Bereich der Parzelle GB Nr. 1453 besteht eine leichte Gefährdung (gelb) durch Hochwasser, in den übrigen Bereichen eine mittlere Gefährdung (blau).

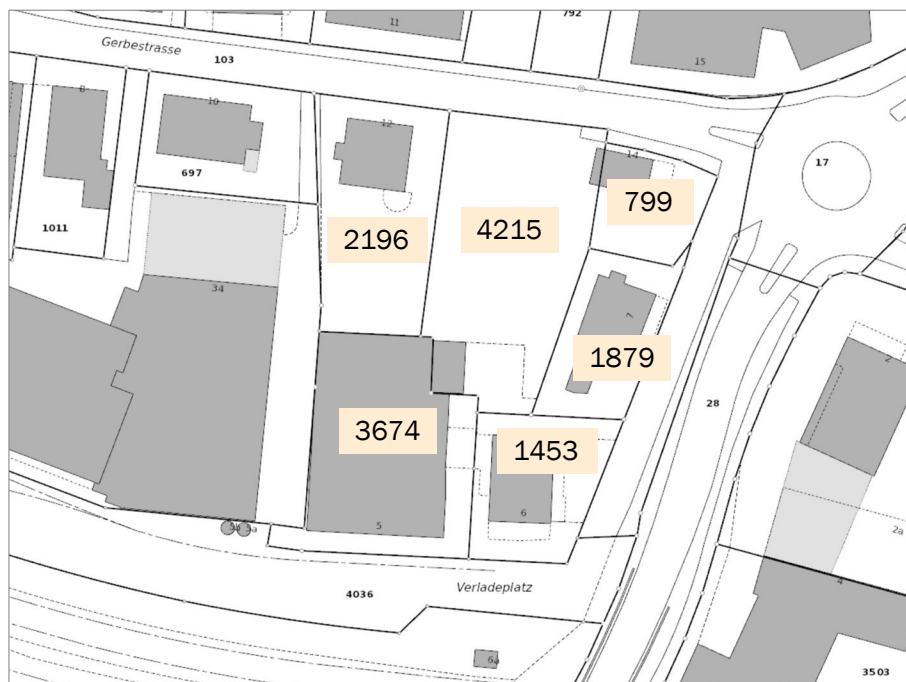


Abb. 6 Areal «Verladeplatz» mit Grundstücken, Quelle: Geoportal BE

*Qualitätsvolle
Arealentwicklung*

Die Projektträgerschaft will für das Gebiet «Verladeplatz» einen Umstrukturierungsprozess einleiten und eine qualitätsvolle Arealentwicklung im Sinne einer Gesamtplanung und eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden vornehmen.

*Machbarkeitsstudie
2020*

Als Grundlage für die Arealentwicklung und die Zonierung hatte das Architekturbüro rollimarchini Architekten (Bern) im Auftrag der Projektträgerschaft im Jahr 2020 eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet, welche eine Arealentwicklung in Etappen mit verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe) vorschlägt.

Umzonung in ZPP

Die Gemeinde hat die Arealentwicklung Verladeplatz ursprünglich von der Beschlussfassung und der Genehmigung der Ortsplanungsrevision angenommen, um früher mit der Umsetzung starten und eine separate Zone mit Planungspflicht erlassen zu können (gestützt auf die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie). Die ZPP Nr. XIV Verladeplatz wurde daher bereits am 14. August 2023 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt.

Integration in die OPR

Die rechtskräftige ZPP wurde im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (GGR-Beschluss 11.3.2024, in Genehmigung) in die neue Nutzungsplanung bzw. Ortsplanungsrevision überführt. Dies wurde im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen (vgl. Art. 122 Abs. 6 BauV) vorgenommen. Die Beschlussfassung erfolgte durch den Gemeinderat am 23. Oktober 2023.

*Perimeteranpassung
GGR-Beschluss*

Gegenüber dem rechtskräftigen ZPP-Perimeter 2023 wurde der Perimeter im Rahmen der Beschlussfassung der Ortsplanungsrevision durch den Grossen Gemeinderat (GGR) angepasst bzw. nach Süden und Westen erweitert.

Im Rahmen der Vorprüfung zur auf der ZPP basierenden UeO «Verladeplatz» hat die SBB mit Schreiben vom 21. Februar 2025 festgestellt, dass sie ein langfristiges Interesse an der angrenzenden Parzelle Nr. 3695 habe. Daher sei der Geltungsbereich der UeO auf den in den Unterlagen zum Workshopverfahren ersichtlichen Perimeter zu reduzieren und das SBB-Grundstück davon auszunehmen. Die ZPP-Perimeteranpassung ist Bestandteil der laufenden Ortsplanungsrevision und wird in diesem Rahmen umgesetzt. Perimeter von UeO und ZPP müssen übereinstimmen.

Abhängigkeit OPR

Damit die vorliegende Überbauungsordnung genehmigt werden kann, muss die Ortsplanungsrevision rechtskräftig sein.

1.4 Anforderungen an die Qualitätssicherung

Qualitätssicherndes Verfahren

Gemäss den Vorschriften zur ZPP Nr. XIV Verladeplatz ist auf Stufe Überbauungsordnung ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Workshopverfahren nach Art. 99a BauV

Im Rahmen eines Workshopverfahrens gestützt auf Art. 99a Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung (BauV) und in Anlehnung an SIA 143 wurde ein Richtprojekt erarbeitet, welches den Nachweis einer verträglichen Nutzungsdichte erbringt und der Qualitätssicherung des Bauvorhabens dient. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die nachfolgende Ausarbeitung einer Überbauungsordnung. Mit Schlussbericht vom 22. März 2024 wurde das Workshopverfahren erfolgreich abgeschlossen.

1.5 Planerische Rahmenbedingungen

1.5.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS 2008)

Ortsbildschutz als Rahmenbedingung

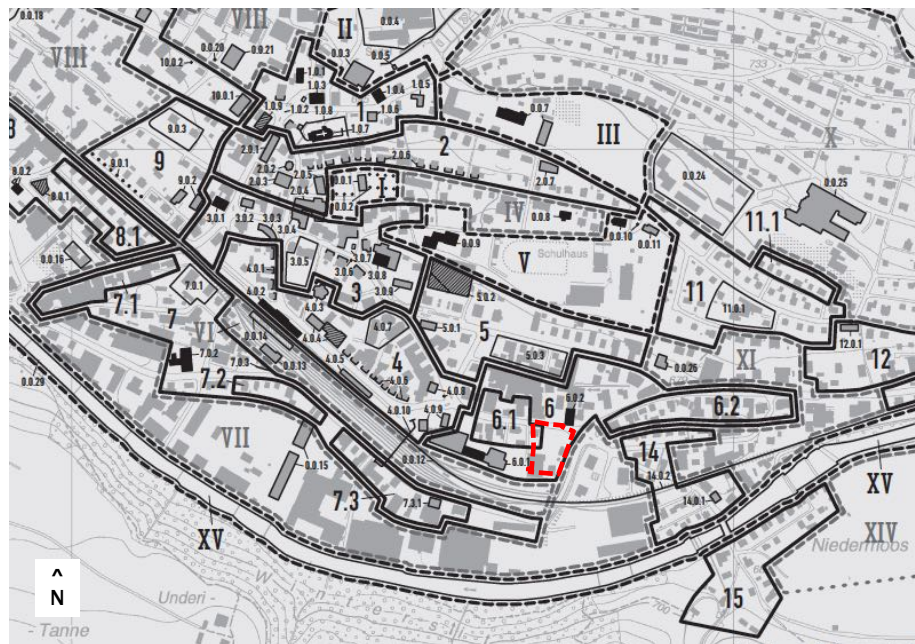


Abb. 7 Ausschnitt ISOS-2008, Aufnahmeplan Gemeinde Langnau (Planungsgebiet rot)

Langnau i.E. ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Das Planungsgebiet liegt im ISOS-Gebiet Nr. 6 «Altes Gewerbequartier an der Gerbestrasse mit dichter Bebauung aus dem 19. Jahrhundert» mit Erhaltungsziel C. Die Liegenschaft Gerbestrasse 12 gehört zur ISOS-Baugruppe 6.1 «dicht gereichte giebelständige Gewerbebauten, vorwiegend aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts» mit Erhaltungsziel A. Die ehemalige Schmelzkäsefabrik Tiger-Käse und ein ehemaliges Bauernhaus an der Gerbestrasse sind als ISOS-Einzelelemente (6.0.1/6.0.2) aufgeführt.



Abb. 8 Historische Fotografie der Tiger Käsefabrik am Verladeplatz (links) sowie die Gerbestrasse (rechts) in Langnau, Quelle: ISOS

1.5.2 Kantonales Bauinventar

Keine Strukturgruppe oder Inventarobjekte

Im Planungsperimeter befinden sich keine inventarisierten Objekte. In der unmittelbaren Nachbarschaft an der Gerbestrasse liegen jedoch verschiedene schützens- und erhaltenswerte Inventarobjekte in der Baugruppe C.

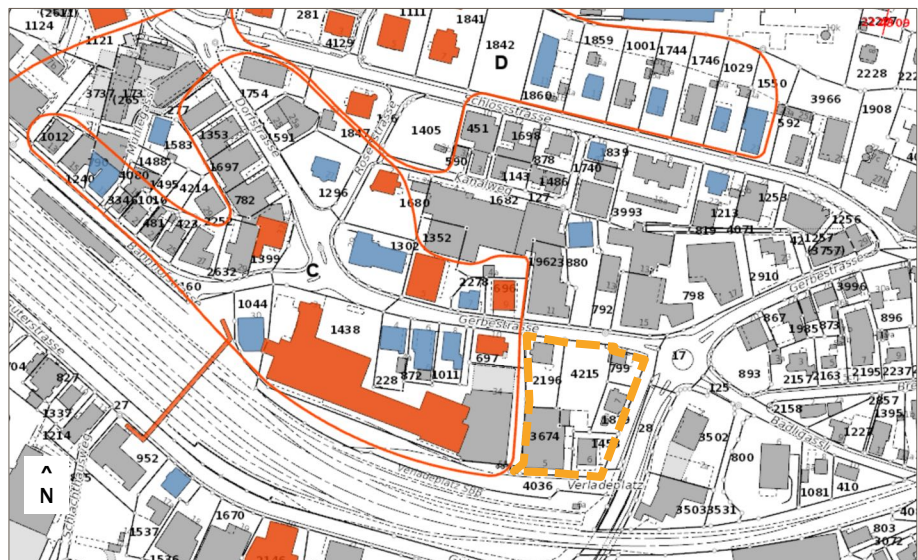


Abb. 9 Ausschnitt aus dem kantonalen Bauinventar mit dem Planungsgebiet (orange); Baugruppe rote Linie; schützenswertes Objekt rot; erhaltenswertes Objekt blau

1.5.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Emmental

Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial

Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (kurz RGSK Emmental) legt für die Region Emmental die Konturen seiner zukünftigen Struktur fest und bildet eine Grundlage für die regionale Entwicklung. Gemäss RGSK Emmental 2021 befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet «S-UV.2.8 Bädligässli». In den Gebieten mit Umstrukturierungs- oder Verdichtungspotenzial sollen unter Berücksichtigung baulicher und ökologischer Qualitäten Umnutzungen oder Verdichtungen geprüft und die Entwicklung der Areale in den nächsten vier Jahren vorangetrieben werden.

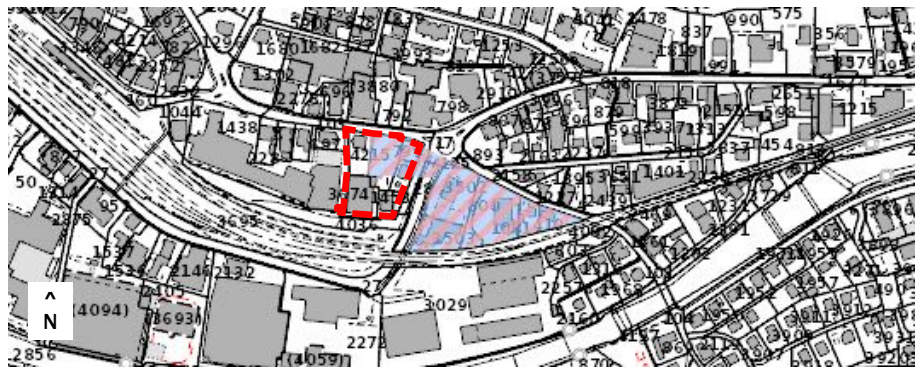


Abb. 10 Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiet «Bädligässli» und Planungsgebiet (rot), Quelle: Geoportal Kanton Bern, Regionale Siedlungs- und Landschaftskonzepte

1.5.4 Kommunalen Richtplan Dorfkern (2017)

keine Kernzone, kein Ortsbildungsschutzperimeter

Am 1. März 2017 hat der Kanton den kommunalen Richtplan Dorfkern genehmigt. Dieser legte die Basis für die Umsetzung der neuen Dorfkernplanung in die Instrumente der Nutzungsplanung. Entsprechend wurden zahlreiche Massnahmen in der Ortsplanungsrevision aufgenommen. Das Planungsgebiet ist dabei jedoch nur rundlich betroffen.



Abb. 11 Richtplan Dorfkern (2017), Ausschnitt Richtplankarte mit Planungsgebiet (rot)

Während des Genehmigungsverfahrens des Richtplans Dorf kern hat der Kanton der Gemeinde die Ergebnisse des revidierten kantonalen Bauinventars zur Kenntnis gebracht. Mit diesem Schritt wurde die viel diskutierte Abgrenzung der Baugruppe C im Bereich der Gerbestrasse definitiv festgelegt (vgl. Abb. 9). Die neue Abgrenzung der Baugruppe C wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision bei der Festlegung des Ortsbildschutzbereichs berücksichtigt, was bedeutet, dass der westliche Bereich des Planungsperimeters zwar im Richtplanperimeter liegt, aber nicht der Kernzone zugewiesen und auch nicht in den Ortsbildschutzbereich aufgenommen wurden (vgl. Abb. 3).

1.5.5 Kommunalen Richtplan Energie (2017)

Wärmeverbund

Die Gemeinde Langnau i. E. verfügt über einen im Jahr 2017 genehmigten, kommunalen Richtplan Energie. Das Planungsgebiet ist der Massnahme M08 (Wärmeverbund Langnau Grundwasser) mit Koordinationsstand Vororientierung zugewiesen.

Die Zielsetzung im Richtplan lautet:

«Einsatz von Grundwasser als Wärmequelle in Verbundsystemen.»

Begründet wird dies wie folgt: «Um die Abhängigkeit von Holz als hochwertige und regional erschöpfliche Ressource zu reduzieren, kann die Unterstützung durch Wärme aus Grundwasser sinnvoll sein. Mit langfristig sinkenden Temperatur- und Wärmebedarfsanforderungen durch die energetische Sanierung von Gebäuden kann dies erreicht werden.»

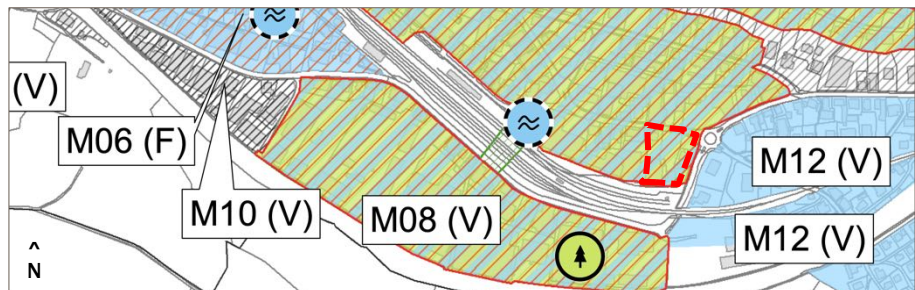


Abb. 12 Richtplan Energie (2017), Ausschnitt Richtplankarte mit Planungsgebiet (rot), Massnahme M08

Damit die Bebauung einen Beitrag zu einer nachhaltigen Energienutzung leisten kann, ist sie an den bestehenden Wärmeverbund Langnau anzuschliessen. Falls ein Anschluss technisch nicht möglich ist und ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen werden kann, sind andere nachhaltige Energiequellen möglich.

1.5.6 Kommunalen Richtplan Verkehr (2018)

Bushaltestelle

Der im Jahr 2018 genehmigte kommunale Richtplan Verkehr sieht keine Massnahmen vor, welche das Planungsgebiet betreffen. Die nahegelegene Kantonsstrasse hat den Status einer Hauptverkehrsstrasse (HVS), die Gerbestrasse und das Badgässli jener einer Sammelstrasse (SS). Auf der Gerbestrasse verlaufen zwei Regionalbuslinien vom Bahnhof Langnau in Richtung Trub (Linie 284) und nach Gohl/Mettlen (Linie 285). Eine Bushaltestelle liegt direkt beim Planungssperimeter und wurde hindernisfrei saniert.

1.5.7 Räumliches Entwicklungskonzept REK (2019)

«erneuern»

Das räumliche Entwicklungskonzept REK ist ein raumplanerisches Führungs- und Koordinationsinstrument und stellt eine langfristige Willenserklärung der Planungsbehörde dar. Es zeigt die grundlegenden Entwicklungsabsichten im Bereich der kommunalen Raumentwicklung der Gemeinde auf. Auf Basis des REK können siedlungswirksame Tätigkeiten der Gemeinde priorisiert und koordiniert werden.

Das Planungsgebiet wurde im REK angesichts der Grundeigentümerstrukturen keiner eigenen Massnahme zugewiesen. Es liegt in einem Gebiet mit der Strategie «Erneuern» (Massnahme 7).

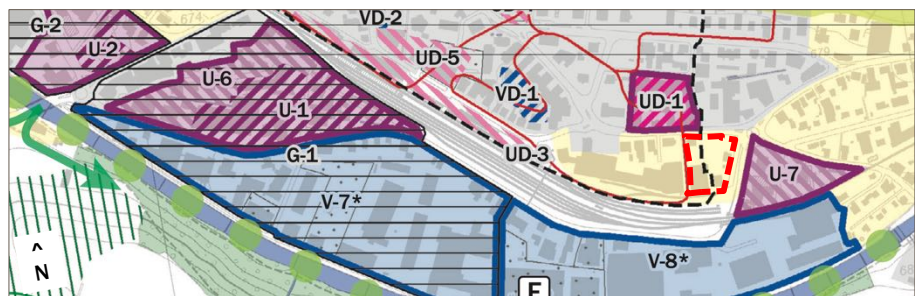


Abb. 13 Räumliches Entwicklungskonzept REK (2019), Ausschnitt REK-Karte mit Planungsgebiet (rot)

1.6 Planungsorganisation

<i>Politische Organe</i>	Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Langnau i. E., vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Planungskommission. Die Planungskommission ist Antrag stellendes Organ an den Gemeinderat.	
	Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschlussfassung und Genehmigung) der Planungskommission sowie dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbreitet.	
<i>Projektgruppe</i>	Für die Erarbeitung der Planungsunterlagen und die Durchführung des Planerlassverfahrens wurde eine Projektgruppe gebildet. Die Projektgruppe bereitet die Entscheidungen zuhanden der Planungskommission vor. Der Vorsitz wurde durch den Ressortvorsteher Planungswesen wahrgenommen.	
<i>Zusammensetzung Projektgruppe</i>	Niklaus Müller Dietrich James Reber Stefan Lehmann Martin Gerber Fabian Vögeli Martin Lutz Ladina Schaller	Langnau i. E., Ressort Planungswesen (Vorsitz) Langnau i. E., Bauverwalter Projektträgerschaft, emmenland AG Projektträgerschaft, emmenland AG rollimarchini AG, beauftragter Architekt BHP Raumplan AG, beauftragter Planer, PL BHP Raumplan AG, beauftragte Planerin, PL Stv.

2. Planungsziele

<i>Gemischt genutztes Areal</i>	Im Planungsgebiet soll eine Arealentwicklung mit dem Nutzungsprofil einer Mischzone realisiert werden.
<i>Siedlungsentwicklung nach innen</i>	Mit der Arealentwicklung ist die Siedlungsentwicklung nach innen, die Erneuerung der Bausubstanz und die Realisierung von attraktiv ausgestalteten Mischnutzungen zu fördern. Anzustreben ist die Realisierung einer höheren baulichen Dichte. Die verträgliche Dichte wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens ermittelt.
<i>Neue, zweckmässige Planungsinstrumente</i>	Die geltende Zone mit Planungspflicht (ZPP) wird als Voraussetzung für eine Baubewilligung durch eine neue Überbauungsordnung (UeO) ergänzt.
<i>Optimale Integration der Bebauung in das Ortsbild</i>	Eine neue Überbauung, welche das ISOS-Gebiet tangiert, muss sorgfältig und verträglich in das bestehende Ortsbild integriert werden.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Grundlagen

Grundlagendokumente

Bei der Erarbeitung der vorliegenden Planungsakten wurden insbesondere folgende Grundlagen berücksichtigt:

1. Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. XIV Verladeplatz (2023, genehmigt)
2. Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Langnau i.E.
 - Zonenplan 1 Siedlung (2024, Beschluss GGR)
 - Zonenplan 2 Naturgefahren (2013, aktualisiert 2017)
 - Baureglement (2024, Beschluss GGR)
3. Richtplan Dorfkern (2017, genehmigt)
4. Richtplan Energie (2017, genehmigt)
5. Richtplan Verkehr (2019, genehmigt)
6. Räumliches Entwicklungskonzept REK (2019, genehmigt)
7. Kantonales Bauinventar Langnau i. E. mit erhaltenswerten und schützenswerten Objekten sowie Baugruppen (2024)
8. Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS); Gemeinde Langnau, Fassung 2008, Publikation 2009.
9. Machbarkeitsstudie, emmenland AG / rollimarchini Architekten, 2020
10. Workshopverfahren nach Art. 99a Abs. 2 BauV, Arealentwicklung «Verladeplatz», Schlussbericht vom 22.03.2024

3.2 Machbarkeitsstudie rollimarchini Architekten (2020)

Für eine erste Abschätzung der Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit zur Arealentwicklung «Verladeplatz» in Langnau, hat die Projektträgerschaft zusammen mit rollimarchini Architekten (Bern) im März 2020 eine erste grobe Machbarkeitsstudie ausgearbeitet.

Die grobe Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass im Planungssperimeter «Verladeplatz» Nutzungspotenzial vorhanden ist und im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden eine höhere bauliche Dichte realisiert werden kann. Zudem können im Planungssperimeter verschiedene Nutzungen für Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe angeboten werden.

Für die Neubauten ist eine differenzierte Höhenentwicklung mit mehreren Geschossen sowie eine etappierte Entwicklung des Gebiets möglich denkbar. Die grobe Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass es möglich ist, mittels einer Höhenstaffelung der Neubauvolumen auf die verschiedenen räumlichen Situationen, auf das historische Ortsbild und die vier Arealseiten differenziert reagieren zu können. Die Machbarkeitsstudie 2020 war eine Grundlage für die Erarbeitung der Zone mit Planungspflicht.

3.3 Lärmgutachten

Lärmschutznachweis im Rahmen der Nutzungsplanung

Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte (im vorliegenden Fall die Immissionsgrenzwerte IGW) muss bereits mit der Nutzungsplanung nachgewiesen werden. Aus diesem Grund wurde durch die Projektträgerschaft ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Das Lärmgutachten von Weber Energie und Bauphysik AG, Bern vom 25. Januar 2022 zeigt, dass unter Berücksichtigung eines Abstands von mind. 4.0 m von der östlichen Grenze des Planungssperimeters die Immissionsgrenzwerte in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) eingehalten werden können. Weiter sind lärmempfindliche Räume möglichst von der Güterstrasse abzuwenden und solche über dem Erdgeschoss bzw. in den Obergeschossen weiter von der Güterstrasse zurückzusetzen. Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wurden die notwendigen Lärmschutzmassnahmen in die ZPP-Bestimmungen aufgenommen.

Gestützt auf das Richtprojekt aus dem Workshopverfahren nach Art. 99a BauV (Schlussbericht vom 2. März 2024) wurde das Lärmgutachten aktualisiert und liegt mit Bericht vom 24. November 2025 vor. Das Gutachten mit Bezug auf das Richtprojekt kommt zum Schluss, dass im Falle von Wohnnutzungen durch die gezielte Gestaltung der Grundrisse beim Gebäude in Baubereich C und der Implementierung spezifischer lokaler Massnahmen beim Gebäude in Baubereich D, die IGW eingehalten werden können. Die IGW für Mischnutzungen sind immer eingehalten. Die entsprechenden Massnahmen sind in den Überbauungsvorschriften festgehalten.

3.4 Gefahrgutachten

Gefährdung durch Hochwasser

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern bzw. Zonenplan 2 Naturgefahren Teil Süd der Gemeinde Langnau i. E. wird das Planungsgebiet Verladeplatz grösstenteils mit Wassergefahren mittlere Gefährdung überlagert. In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (vgl. Art. 6 BauG). Aus diesem Grund wurde bereits zu einem frühen Zeitpunkt ein Gefahrgutachten veranlasst. Das Gefahrgutachten von Hunziker, Zarn & Partner (Aarau) vom 5. November 2020 zeigt, dass Wasseraustritte aus der Ilfis bei Extremereignissen zu Überflutungen des Planungsgebiets führen können. Ober- und unterirdische Gebäude sind daher vor Überflutungsgefahren entsprechend zu schützen.

Empfehlung im Rahmen der Projektierung

Das im Jahr 2020 veranlasste Gefahrgutachten zeigte die Rahmenbedingungen für ein Hochwasserschutzkonzept und möglichen Massnahmen (zum Objektschutz und zur Entschärfung der Gefahrenverlagerung), welche getroffen werden können. Für die damalige Planungsphase einer Zone mit Planungspflicht konnten noch keine konkreten Massnahmen empfohlen und noch kein definitives Gutachten erstellt werden. Im Zuge der weiteren Projektierung mussten daher stufengerecht, aber spätestens im Baubewilligungsverfahren, die exakten Dimensionierungsgrössen, Abflusskorridore und weiteren Details näher spezifiziert werden.

Schutzkonzept

Das Schutzkonzept von Hunziker, Zarn & Partner vom 4. Oktober 2024 gestützt auf das Richtprojekt aus dem Workshopverfahren zeigt, dass im nördlichen Arealbereich Geländeanpassungen nötig sind, damit die bestehenden Fliesswege möglichst wenig verändert werden. Konkret ist das Richtprojekt mit einer Anhebung des massgebenden Terrains, um mind. 30 cm zu optimieren, damit keine relevanten lokalen Gefährdungsverlagerungen auftreten.

Im Weiteren ist gemäss Schutzkonzept nötig, dass die notwendige Schutzkote mittels Objektschutzmassnahmen erreicht wird, z.B. wasserdichte Türen, Klappschotts etc., um ein Eindringen von Wasser in die Gebäude zu verhindern. Fensteröffnungen sind soweit möglich auf die Höhe der Schutzkote anzuheben.

3.5 Erschliessung

Das Planungsgebiet soll künftig westlich und/oder südlich ab der Strasse namens «Verladeplatz» erschlossen werden. Der ZPP-Perimeter umfasst auch Teile der Strassenparzelle Nr. 103 (im Norden Teile der Gerbestrasse, im Osten Teile der Strasse «Verladeplatz»), um die Erschliessung sicherstellen zu können.

Vor Beginn des Workshopverfahrens fanden gestützt auf eine Auslegeordnung der Erschliessungsvarianten (kontextplan AG, 20.03.2023) Kontakte mit dem Oberingenieurkreis IV statt. Das OIK bestätigte in der Folge in seiner Stellungnahme vom 30. Mai 2023, dass mit dem Ausbau des Areals und dem entsprechenden Mehrverkehr der bestehende Anschluss des Verladeplatzes an den Gerbekreisel aus Sicherheitsgründen aufzuheben ist. Aus Sicht des OIK ist als einzig richtige Lösung eine zentrale Erschliessung ab der Gerbestrasse weiterzuverfolgen, wobei sinnvollerweise eine gemeinsame, optimierte Erschliessung mit der Emmi berücksichtigt wird.

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde die Erschliessungssituation durch das Bearbeitungsteam mit Unterstützung der Expertise von kontextplan AG vertieft geprüft:

Die Sichtweiten für die Ein- und Ausfahrt der PKWs auf die Gerbestrasse sind bei Tempo 30 in beide Richtungen gegeben. Voraussetzung dazu ist, dass die Gartenmauer des Nachbarn (Parzelle GB Nr. 697, Gerbestrasse 10) entlang der Gerbestrasse zurückgesetzt wird.

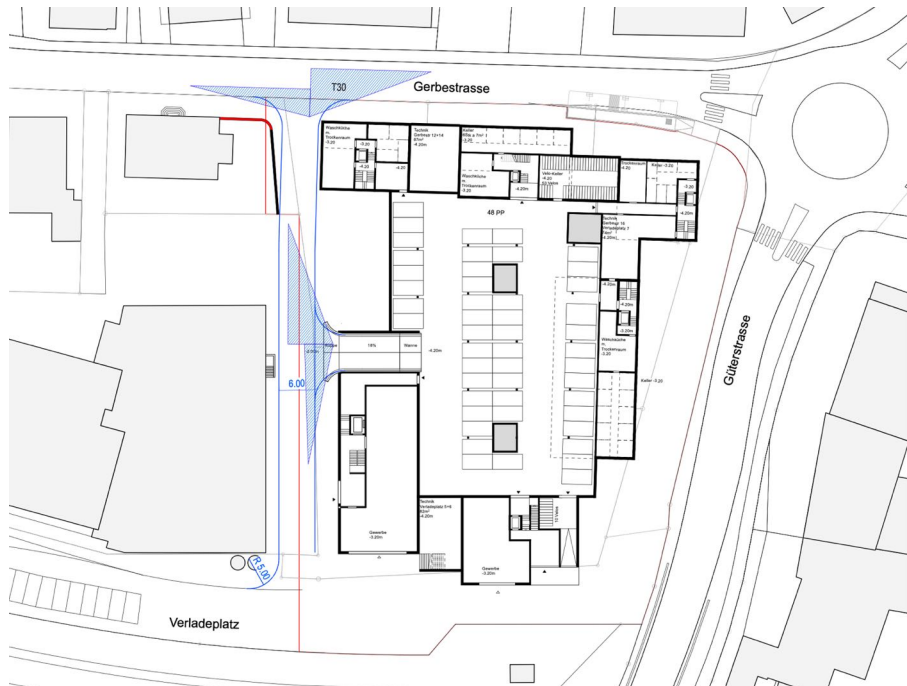


Abb. 14 Sichtweiten Ein-/Ausfahrt in die Einstellhalle sowie auf die Gerbestrasse bei Tempo 30 / Rückversetzen Gartenmauer Parz. Nr. 697

Auf der neuen gemeinsamen Arealerschliessung ist ein Kreuzen von PKWs an jeder Stelle möglich.

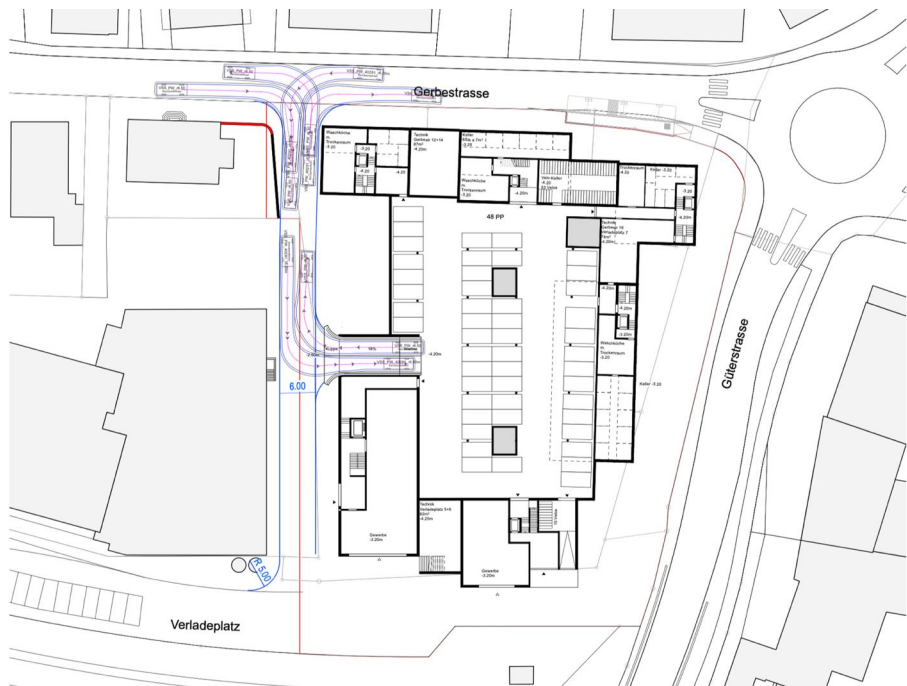


Abb. 15 Schleppkurven PKW

Bei der Ausfahrt auf die Gerbestrasse soll die Parzellengrenze angepasst werden. Dies wird mit den Schleppkurven für die Ein- und Ausfahrt von LKWs begründet. Nachfolgende Abbildungen zeigen auf, wie und weshalb gestützt

auf die Erschliessungssituation die Gartenmauer und die Grenzen bereinigt werden sollen.



Abb. 16 Schleppkurven Ausfahrt LKW und Anpassung Parzellengrenze

In der Variante links kann sich ein LKW für die Ausfahrt auf die Gerbestrasse aufstellen und gleichzeitig wird die Einfahrt eines PKW ermöglicht. Diese Variante deckt sämtliche Begegnungsfälle ab. Ob sie für das selten vorkommende Ereignis tatsächlich realisiert werden soll, muss noch entschieden werden.



Situation mit Begegnungsfall LKW, PKW

Situation Ausfahrt LKW

Abb. 17 Anpassung Parzellengrenze und Gartenmauer

Tempo 30

Die Umsetzung der Verkehrsmassnahme Tempo 30 auf der Gerbestrasse liegt in der Kompetenz der Gemeinde, da es sich um eine Gemeindestrasse handelt. Der Gemeinderat hat Tempo 30 auf der Gerbestrasse zugestimmt.

4. Workshopverfahren

4.1 Art des Verfahrens

Es wurde ein Workshopverfahren nach Art. 99a Abs. 2 BauV und in Anlehnung an SIA 143 zur Erarbeitung eines Richtprojekts als Grundlage für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung nach Art. 93 BauG durchgeführt.

Im Workshopverfahren wurden unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung sowie der Rahmenbedingungen mögliche Bebauungsvarianten identifiziert und die Bestvariante, das verträgliche Nutzungsmass und die Grundsätze von Bebauung, Gestaltung und Erschliessung bestimmt.

Bei einem Workshopverfahren handelt es sich um eine freie Form eines Studienauftrages im Dialogverfahren, bei dem die Ergebnisse des Bearbeitungsteams im Rahmen von mehreren Workshops durch ein Begleitgremium beurteilt werden. Die Fachexperten übernehmen dabei eine qualitätssichernde Funktion.

4.2 Beteiligte

Projekträgerschaft

emmenland AG, Verladeplatz 6, 3550 Langnau i. E.

Beurteilungsgremium

Das Begleitgremium für das Workshopverfahren war wie folgt besetzt:

Fachvertretungen

- Christian Wiesmann, dipl. Architekt ETH SIA FSU
- Samuel Gäumann, dipl. Architekt IAUG SIA
- Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH BSLA SIA

Sachvertretungen

- Stefan Lehmann, emmenland AG
- Niklaus Müller, Gemeinderat Ressort Planungswesen

Ersatzvertretungen

- Martin Gerber, emmenland AG
- Raphael Lehmann, Lehmann Baumanagement
- Ronald Aeschlimann, Bauverwalter Langnau i. E (ab 1.12.23: Patrick Schwab, Bauinspektor Langnau i. E)
- Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG (Ersatz Fachvertretung)

Planungsteam

Ein interdisziplinär zusammengesetztes Planungsteam, welches die Bereiche Städtebau/Architektur sowie Landschaftsarchitektur und Verkehr abdeckte, bearbeitete die Planungsaufgabe:

- Michael Rolli, rollimarchini AG Architekten SIA, Bern
- Fabian Vögeli, rollimarchini AG Architekten SIA, Bern
- Markus Bieri, freiraumarchitektur gmbh, Luzern
- Josch Brun, freiraumarchitektur gmbh, Luzern
- Markus Hofstetter, kontextplan AG, Bern

Verfahrensbegleitung

Die Verfahrensbegleitung übernahm BHP Raumplan AG, Bern.

4.3 Richtprojekt

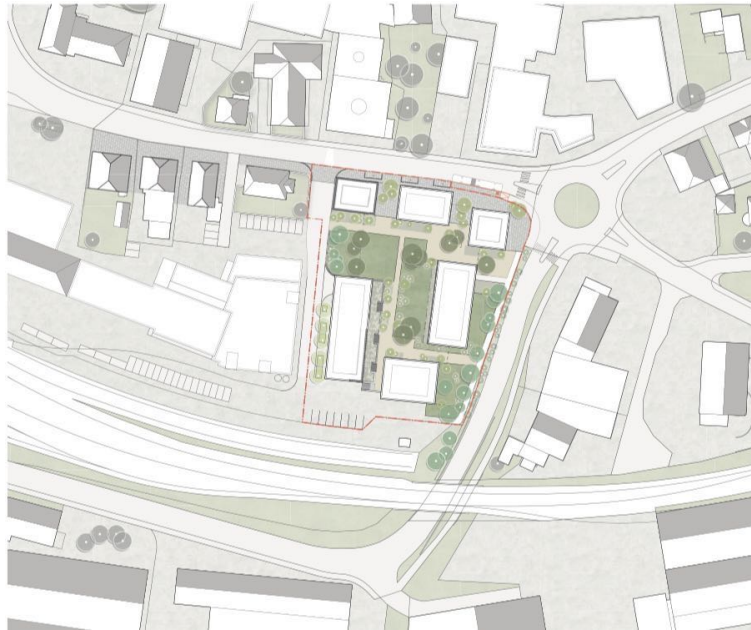


Abb. 18 Situation mit Kontext (Richtprojekt vom 20.12.23)

4.3.1 Ortsbild und Architektur

Ortsbauliches Konzept

Aus dem Situationsplan ist die Verlängerung der Reihe an Punkthäusern entlang der Gerbestrasse klar erkennbar. Diese sind analog einer Perlenkette aufgereiht und diese Kette von Punkthäusern verlängert sich bis zum Gerbekreisel, so dass an dieser Stelle ein adäquater Auftakt zum Dorfkern entsteht. Im südlichen Bereich schliessen die neuen Gebäude an die Massstäblichkeit und Geometrie des Gewerbegebiets von Emmi an.

Im Zwischenraum bzw. Hofraum sowie im Osten des Areals ist eine starke Durchgrünung mit unterschiedlichen Gehölzen und Grünflächen sowie sickerfähigen Belägen vorgesehen. Der innenliegende Grün- und Hofraum schliesst an die Typologie der strassenabgewandten Grünräume (seitlich oder hinter liegend) der Punkthäuser in Langnau i. E. an.

Gestaltungskonzept

Das Gestaltungskonzept nimmt die Idee des ortsbaulichen Konzeptes auf und führt diese fort.

Architektur

Das Gewerbe in den Punktbauten entlang der Gerbestrasse wird direkt ab der Gerbestrasse, das heisst von Norden her über eine Vorzone erschlossen. Die seitlich angeordneten Hauseingänge erschliessen die darüber liegenden Geschosse und Nutzungen.

Die Einheiten auf dem Hofniveau werden möglichst so angelegt, dass in den entsprechenden Erdgeschossen eine Gewerbenutzung (Laden/Café/Büro/ Atelier etc.) realisiert werden kann.

Die Bebauungszeile entlang der Güterstrasse (Verladeplatz 7) hat einen Kopfbau, welcher vorwiegend dem Gewerbe dient. Die Erschliessung dieser Gewerbeeinheit erfolgt wiederum von Norden über den Gemeinschaftsplatz. Der Zugang zu den übrigen Einheiten innerhalb der Zeile erfolgt von Osten.

Der Haupteingang des Turmbaus (Verladeplatz 6) befindet sich auf dem Niveau Verladeplatz und ist von Süden über den multifunktionalen Freiraum und einen gedeckten Eingangsbereich erschlossen. Der Hauseingang für die Emmizeile (Verladeplatz 5) befindet sich an der Längsseite im Westen und ist über eine Vorzone erschlossen. Der Turmbau und die Emmizeile sind mit einem Hochparterre 1.30 m über dem Hofniveau ausgebildet. Während der Turmbau über einen sekundären Zugang auf Innenhofniveau verfügt, wird die Emmizeile über eine Gemeinschaftsterrasse mit dem Innenhof verbunden.



Abb. 19 Grundrisse Niveau Hof mit Aussenraum (Stand Richtprojekt vom 20.12.23)

Typologie der Gebäude

Die Nutzung der Gebäude (Gewerbe oder Wohnen) kann heute noch nicht abschliessend definiert werden. Daher ist für jedes Gebäude eine nicht ausgebaute Grundstruktur geplant worden. Von einer Punktbaustruktur (Lochfenster und Erschliessungskern) entwickeln sich die Grundtypen der Bauten zu einer Schotten- und zu einer Skelettstruktur mit dem Ziel, dass auf allen Geschossen sowohl eine Wohn- als auch eine Gewerbenutzung möglich ist. Die beiden Gewerbegeschosse auf Niveau Verladeplatz sowie die Geschosse auf Hofniveau sind als überhohe Geschosse ausgebildet. Die Geschosshöhe in den Obergeschossen misst 3.30 m.

Nutzungsmix

Die Gebäudetypologien sind derart aufgebaut, dass bei gleichem Nutzungsmass (GF und GFZ) verschiedene Nutzungsmixe möglich sind. Die definitive Nutzung wird zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert.

4.3.2 Aussenraum und Umgebungsgestaltung

Der Freiraum ist in vier Zonen mit unterschiedlichen Funktionen und unterschiedlicher Ausgestaltung unterteilt:

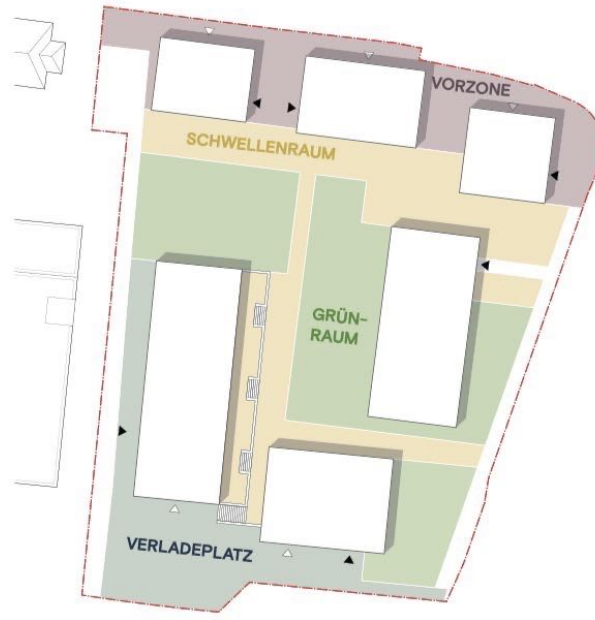


Abb. 20 Zonierung der Aussenraumflächen (Stand Richtprojekt vom 20.12.23)

<i>Vorzone</i>	Die Vorzone zur Gerbestrasse ist durch einen Belagswechsel vom Strassenraum abgesetzt. Die Adressierung der Bauten erfolgt über die Vorzone. Belebt wird sie durch publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss. Besucherparkplätze erlauben ein kurzeitiges Parkieren.
<i>Schwellenraum</i>	An die Erschliessung angebunden sind Schwellenräume, die zwischen den Erdgeschossnutzungen im Hof und den gemeinschaftlichen (Grün-)Flächen vermitteln. Je nach Nutzung (Wohnen oder Gewerbe) können sie unterschiedlich ausgebildet werden.
<i>Grünraum</i>	Die Grünräume sind auf der strassenabgewandten Seite im Hof angeordnet. Sie bilden eine grosszügige zusammenhängende Freiraumfläche. Der grüne Hof bietet Platz für Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie als Treffpunkt. Grosse Solitäräume dienen als Schattenspender und bilden räumliche Akzente.
<i>Verladeplatz</i>	Der Verladeplatz ist als funktionaler Raum für die durch das Gewerbe bedingten Ansprüche ausgestattet. Hier treffen Anlieferung, Adressierung und Besucherparkplätze aufeinander.
<i>Klimamassnahmen</i>	In den ZPP-Bestimmungen ist festgehalten, dass im Areal und an den Gebäuden geeignete Massnahmen zur Biodiversitätsförderung und gegen die Hitze umzusetzen sind. Dazu gehört die Begrünung mit einheimischen, klimaresistenten Pflanzen, unversiegelte und bepflanzte Flächen sowie die Rückhaltung von Regenwasser auf offenen Flächen.

4.3.3 Erschliessung

Erschliessung

Die gesamte Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die westliche Erschliessungsfläche zwischen den Gebäuden der Emmi und der Neubebauung. Etwa mittig zwischen Gerbestrasse und Verladeplatz liegt die Zu- und Wegfahrt für die Einstellhalle. Die Rampe ist doppelspurig mit Zu- und Ausfahrt ausgestaltet. Der Besucher- und Anlieferverkehr der Gewerbenutzungen kann bis auf den Verladeplatz fahren und dort auch wenden.

Die Sichtweiten für die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle sowie auf die Gerbestrasse sind (bei Tempo 30 auf der Gerbestrasse) in beide Richtungen gegeben. Voraussetzung dazu ist, dass die Gartenmauer des Nachbarn (Parzelle GB Nr. 697, Gerbestrasse 10) entlang der Gerbestrasse zurückgesetzt wird¹. Auf der Arealerschliessung ist ein Kreuzen von PKWs an jeder Stelle möglich.

Über die neue Arealerschliessung erfolgt künftig auch die Ausfahrt der LKWs der Emmi auf die Gerbestrasse. Ohne Anpassung der Gartenmauer des Nachbarn ist bei der Ausfahrt eines LKWs das Kreuzen mit einem einfahrenden PKW nicht jederzeit möglich. Diese Situation stellt aber einen Einzelfall dar.

Abstellplätze

Insgesamt werden ca. 10 Parkplätze im Aussenraum und 45 - 50 Parkplätze in der Autoeinstellhalle angeboten. Für die Velos sind im Aussenraum jeweils in der Nähe der Hauseingänge ungedeckte Abstellplätze (ca. 70 Stück) geplant. Von Süden her, über den Turmbau erschlossen, befinden sich weitere gedeckte Veloabstellplätze in der Einstellhalle.

Einstellhalle Schleppkurven

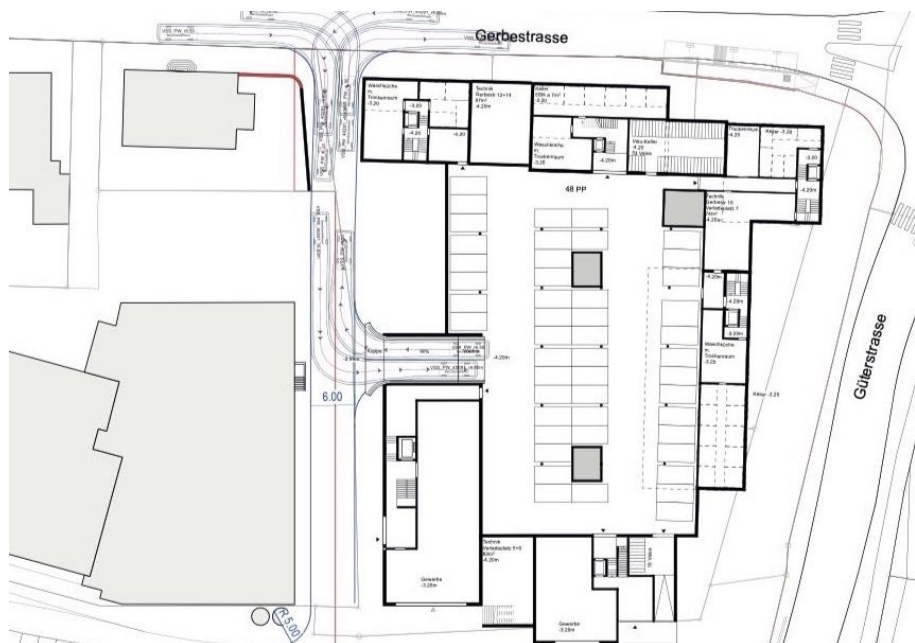


Abb. 21 Ein-/Ausfahrt in die Einstellhalle sowie Ausfahrt PKW auf Gerbestrasse (Stand Richtprojekt vom 20.20.23)

¹ In der Rückmeldung der Kantonalen Denkmalpflege vom 21. September 2023 wurde die Möglichkeit zum Zurückversetzen der Gartenmauer bestätigt.

5. Planungsmassnahmen

5.1 Überbauungsordnung «Verladeplatz»

5.1.1 Allgemeines zur Überbauungsordnung

Grundsätzliches zur Überbauungsordnung

Mit der Überbauungsordnung «Verladeplatz» werden Inhalte zur Nutzung und Bebauung, zur Gestaltung, zum Aussenraum, zur Erschliessung und Mobilität sowie allgemeine und weitere Bestimmungen festgelegt. Zudem wurde die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) konsequent in der vorliegenden Überbauungsordnung angewendet.

Aufbau der Teil-Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung «Verladeplatz» beinhaltet den Überbauungsplan im Massstab 1:500 mit den raumwirksamen Festlegungen und die Überbauungsvorschriften mit den dazugehörigen Bestimmungen. Die Inhalte der Überbauungsordnung basieren einerseits auf den Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. XIV Verladeplatz, andererseits auf dem Richtprojekt als Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens gemäss Kapitel 4. Das Richtprojekt ist bezüglich Begriffe und Baumasse nicht verbindlich.

5.1.2 Überbauungsplan und Legende

Festlegungen

	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung	Art. 2
	Baubereich mit Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) und massgebendem Terrain (mT)	Art. 8
	Gestaltungsbaulinie	Art. 9
	Abgrenzung Baubereich	Art. 10
	Strassenvorland	Art. 16
	Bereich Bushaltestelle	Art. 16
	Verladeplatz	Art. 17
	Aussenraum	Art. 18
	Bereich grössere Spielfläche	Art. 20
	Erschliessungsfläche	Art. 22
	Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle	Art. 23
	Bereich Kunden, Besucher- und Behindertenparkplatz	Art. 23
	Bereich Fuss- und Radweg	Art. 25

Hinweise

	Bestehende Verkehrsfläche (Fahrbahn)
	Bestehende Grünfläche
	Bestehender Fussgängerstreifen

Abb. 22 Legende Überbauungsplan Verladeplatz

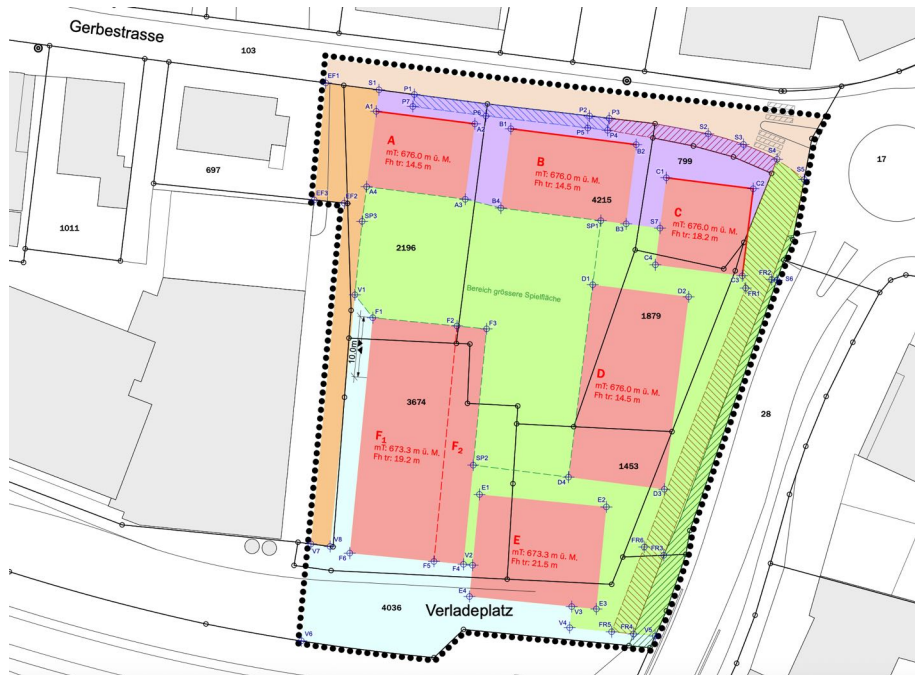


Abb. 23 Ausschnitt Überbauungsplan

5.1.3 Erläuterungen zu Plan und Vorschriften

Nachfolgend werden konzeptbestimmende, ausgewählte Aspekte der Überbauungsordnung «Verladeplatz» erläutert. Der Aufbau ist am Inhalt der Überbauungsvorschriften (UeV) angelehnt.

Zweck

Mit dem Zweckartikel wird aufgezeigt, was die Überbauungsordnung «Verladeplatz» grundsätzlich bezweckt. Der Zweck leitet sich aus den Bestimmungen gemäss der Zone mit Planungspflicht Nr. XIV Verladeplatz ab und konkretisiert dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Art und Mass der Nutzung

Die Nutzungsart und das Nutzungsmass richten sich grundsätzlich nach der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. XIV Verladeplatz. Die zusätzlichen baupolizeilichen Masse wurden unter Berücksichtigung eines zweckmässigen Projektierungsspielraums direkt aus dem Richtprojekt abgeleitet.

Als Nutzungsart ist die Mischzone vorgegeben. Die Mischzone ist im Baureglement wie folgt festgelegt:

- Wohnen¹⁾
- stille bis mässig störende Gewerbe
- Gastgewerbe
- Dienstleistungen
- Detailhandel/Verkauf bis 1'000 m² Geschossfläche²⁾

Die Projektträgerschaft strebt im Sinne der Mischzone auf dem Areal einen vielfältigen Nutzungsmix an. Alle Nutzungen der Mischzone wie Wohnen, Gastgewerbe, Dienstleistung, Detailhandel, Verkauf und stilles oder mässig störendes Gewerbe sind aktuell denkbar. Der Nutzungsmix wurde zum Zeitpunkt des qualitätssichernden Verfahrens bewusst nicht abschliessend definiert. Entsprechend ist eine Nutzungsflexibilität in den Neubauvolumen von

höchster Wichtigkeit, um das Areal zukünftig in einen belebten Ort mit sehr hohen Aufenthaltsqualitäten überführen sowie in der Zukunft auf stetig wandelnde Nutzungsbedürfnisse reagieren zu können.

- Massgebendes Terrain und Fassadenhöhe traufseitig

Das massgebende Terrain (mT) und die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) – inkl. Brüstung und Attikageschoss, ohne technisch bedingte Dachaufbauten – werden im Überbauungsplan pro Baubereich festgelegt:

Baubereich	mT (m ü. M.)	# Vollgeschosse	Richtprojekt (m)	Fh tr (m)
A	676.0	4	13.50	14.50
B	676.0	4	13.50	14.50
C	676.0	5	17.20	18.20
D	676.0	4	13.50	14.50
E	673.3	6	21.50	21.50
F1	673.3	5	18.20	19.20

Der Spielraum bei der Fh tr ist bei allen Gebäuden gleich und beträgt überall + 1.0 m gegenüber dem Richtprojekt. Ausgenommen davon ist das Turmgebäude mit einer zulässigen Höhe von 21.50 m, was dem Maximalmass gemäss ZPP entspricht.

Art. 1 Abs. 2 BMBV sieht vor, dass aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festgelegt werden kann. Aufgrund der sehr ausgeprägten topografischen Verhältnisse im Planungsgebiet kommt Art. 1 Abs.2 BMBV zur Anwendung. Das massgebende Terrain ist auf die Zugangsgeschosse der Gebäude abgestimmt, welche sich einerseits auf Niveau Gerbestrasse bzw. Hof und andererseits auf Niveau Verladeplatz befinden.

- Attikageschoss

Die Vorschriften sehen vor, dass allfällige Attikageschosse innerhalb des Volumens gemäss Richtprojekt aus dem Workshopverfahren zulässig sind (Volumenstudie). Innerhalb dieses Volumens sind Attikas gemäss kommunalem Baureglement oder als Teilgeschosse denkbar. Mögliche «Attikageschosse» müssen die definierte traufseitige Fassadenhöhe pro Baubereich einhalten.

Baubereiche und Baulinien

Während des Workshopverfahrens wurde die Setzung der einzelnen Bauten intensiv bearbeitet und die resultierende Lage gemäss Richtprojekt städtebaulich als folgerichtig erachtet. Die Baubereiche wurden aus diesem Grund verhältnismässig eng gefasst und unter Berücksichtigung eines zweckmässigen und angemessenen Projektierungsspielraums (je nachdem zwischen 0.5 m und 1.0 m) direkt aus dem Richtprojekt abgeleitet und abschliessend mit Koordinatenpunkten vermassst. Die Gestaltungsbaulinien (Baulinie mit Anbaupflicht) stellen sicher, dass die Perlenkette an Gebäuden entlang der Gerbestrasse fortgesetzt wird. Kleinere vorspringende Gebäudeteile (wie Aussentreppen, Vordächer oder Dachvorspringen) dürfen den Baubereich

und die Gestaltungsbaulinie überschreiten, sofern sie dabei nicht das Lichtraumprofil der Strasse beeinträchtigen.

- Baubereich A

Gemäss den ZPP-Vorschriften ist das historische Gewerbegebäude (Gerbestrasse Nr. 12) nach Möglichkeit zu erhalten. Das Workshopverfahren hat die Setzung der Gebäude entlang der Gerbestrasse aufgenommen resp. ergänzt und verlängert. Entsprechend kann das Bestandesgebäude an der Gerbestrasse 12 ertüchtigt und ergänzt oder durch einen Neubau ersetzt werden. Der Baubereich A lässt alle Varianten offen.

Im Workshopverfahren wurde mittels Erweiterung des Bestandesgebäude Gerbestrasse 12 ein möglicher, zukünftiger Umgang mit dem Bestand aufgezeigt. Da aber keine detaillierte Objektanalyse zum Bestandesgebäude vorliegt, kann heute nicht abschliessend Erhalt, Erweiterung oder Neubau definiert werden.

Im Sinne einer Etappierung kann neben dem Bestandesbau Gerbestrasse 12 auch der Bestandesbau Verladeplatz 6 länger erhalten bleiben. Ein Erhalt von Verladeplatz 6 hat zur Folge, dass die Zeile entlang der Güterstrasse in einem ersten Schritt verkürzt gebaut wird.



Abb. 24 Modellfotos zur möglichen Etappierung, links: mit Bestandesbauten Verladeplatz 6 und Gerbestrasse 12, rechts: Neubauten

- Untergeschosse

Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung frei angeordnet werden. Jedoch darf maximal 2/3 des Wirkungsbereichs unterbaut werden. Durch den Grossen Gemeinderat wurde im Rahmen des Planerlassverfahrens zur ZPP Verladeplatz folgender Gestaltungsgrundsatz ergänzt: *«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.»* Aus diesem Grund (Stichwort Schwammstadt) wurde eine entsprechende Regelung in Bezug auf die Untergeschosse festgelegt. Zudem ist gemäss den Gestaltungsgrundsätzen zum Aussenraum zu beachten, dass die unterbauten Bereiche für die Begrünung

und die Siedlungsentwässerung mit einer Erdüberdeckung von mind. 0.5 m zu versehen sind.

Baugestaltung

Die Gestaltungsgrundsätze richten sich grundsätzlich nach der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. XIV Verladeplatz. Die Überbauung soll eine gute städtebauliche Gesamtwirkung (inkl. Aussenraum) und ortsbauliche Aufwertung erreichen, welche sich in das historische Umfeld einfügt. Mit dem Richtprojekt wird gemäss der Würdigung des Gutachtergremiums eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität erreicht. Das Richtprojekt ist daher für die Beurteilung der Baugestaltung in Bezug auf die Gesamtwirkung, die städtebauliche Konzeption sowie die Konzeption der volumetrischen Abstufung massgebend und wird im Anhang der Überbauungsordnung verankert. Ansonsten ist das Richtprojekt illustrierend. Zur Qualitätssicherung auf Stufe Bauprojekt ist ein Fachgremium beizuziehen.

Aussenraum und Umgebung

Die Gestaltungsgrundsätze richten sich grundsätzlich nach der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. XIV Verladeplatz. Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sollen zusammenhängende, ökologisch möglichst wertvolle Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Mit dem Richtprojekt wird gemäss der Würdigung des Gutachtergremiums ein robustes, vielfältiges und vielseitiges Freiraumgerüst geschaffen, welches auch Antworten auf aktuelle Themen wie Stadtklima und Siedlungsentwässerung gibt. Das Richtprojekt ist daher für die Beurteilung der Aussenraumkonzeption (Bepflanzung, Strukturierung, Materialisierung) illustrierend und wird im Anhang der Überbauungsordnung verankert.

Für die Überbauungsordnung werden spezifische Merkmale für die unterschiedlichen Aussenräume (Strassenvorland, Verladeplatz und Aussenraum) festgelegt, um die Nutzungs-, Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu gewährleisten. Diese sind mit den Qualitäten des Richtprojekts abgestimmt.

- Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (GZ) beträgt mind. 0.15 und ist Resultat folgender Rechnung: Die anrechenbare Perimeterfläche beträgt (gemäss Richtprojekt, S. 14) 5'670 m². Die Fläche der im Richtprojekt ausgewiesenen Kinderspielflächen (405 + 225 m²) und der grösseren Spielfläche (mind. 400 m²) betragen zusammen 1'030 m². Dies ergibt einen Anteil von 18%, weshalb die Grünflächenziffer über den gesamten ZPP-Perimeter auf mind. 15% festgelegt wurde.

- Baumpflanzungen

Im Aussenraum müssen mind. 3 grosskronige Bäume gepflanzt werden. An den jeweiligen Baumstandorten ist ein Bodenaufbau von mind. 1.50 m vorzusehen.

- Bereich grössere Spielfläche

Gemäss Art. 46 der kantonalen Bauverordnung (BauV) müssen bei Überbauungen mit Familienwohnungen grössere Spielflächen für Ball- und Rasenspiele vorgesehen werden:

- 21 bis 29 Familienwohnungen: mind. 400 m²
- 30 bis 39 Familienwohnungen: mind. 500 m²
- ab 40 Familienwohnungen: mind. 600 m²

Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs (diese umfasst eine Fläche von ca. 1'100 m²) ist die Anordnung einer grösseren Spielfläche

in Abhängigkeit der schliesslich ausgewiesenen Anzahl Familienwohnung vorzusehen, welche die weiteren kantonalen Anforderungen und Empfehlungen erfüllt (rechteckige oder annähernd rechteckige Form, Proportionen von etwa L:B = 2:1, Mindestbreite von 14m). Grössere Spielflächen müssen zudem gegenüber Hauptfassaden von Wohn- und Gewerbebauten in der Regel ein Abstand von 3.0 m zur Wahrung der Privatsphäre einhalten.

Die Anordnung der grösseren Spielfläche wird mit dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich sichergestellt. Das Überbauungskonzept Verladeplatz lässt Varianten für die Anordnung und Mindestgrösse zu, welche auch in Abhängigkeit der schliesslich ausgewiesenen Anzahl Familienwohnung, der schliesslich definierten unterirdischen Einstellhalle und verbunden mit der erforderlichen Pflanzung von mind. 3 grosskronigen Bäumen steht. Die jeweilige erforderliche Mindestgrösse der grösseren Spielfläche kann zudem Anpassungen am Richtkonzept zur Folge haben. Beispielsweise ein Nicht-ausschöpfen der Baufelder in ihrem Fussabdruck, eine angepasste Arealwegverbindung und einen angepassten Umgang mit Bäumen. Dieser Spielraum wird mit dem Bereich der grösseren Spielfläche gewährt.

<i>Erschliessung</i>	Die Erschliessungsgrundsätze richten sich nach der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. XIV Verladeplatz. Für die neue gemeinsame Arealerschliessung wird die entsprechende Fläche im Überbauungsplan gesichert und mit Dienstbarkeiten bis spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung geregelt.
<i>- Motorfahrzeuge</i>	Die neuen Parkfelder der Bewohner und Beschäftigten werden unterirdisch angeordnet, damit der Aussenraum möglichst von parkierten Autos freigehalten werden kann. Die Anzahl Untergeschosse zur Realisierung der Einstellhalle(n) ist frei. Unterniveaubauten, Untergeschosse und unterirdische Bauten müssen jedoch die kantonalen Anforderungen für Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen sowie den Hochwasserschutz zwingend einhalten. Die Dimensionierung der Untergeschosse muss zudem auf die Siedlungsentwässerung und die Massnahmen zur Klimaanpassung abgestimmt werden. Oberirdisch sind innerhalb des Strassenvorlands und dem Verladeplatz lediglich Parkfelder für Kunden und Besucher sowie Mobilitätseingeschränkte (sogenannte Kurzzeitparkplätze) möglich.
<i>- Veloparkierung</i>	Oberirdische, ungedeckte Veloabstellanlagen sind möglichst eingangsnah anzuordnen. Gemäss Art. 54c Abs. 2 BauV ist wenigstens die Hälfte der Abstellplätze zu überdachen. Auf kurzem Weg erreichbare und optimal angeordnete Veloabstellanlagen bzw. -räume tragen wesentlich zur Verkehrsverlagerung bei und sind an dieser zentralen Lage sinnvoll.
<i>Energie</i>	In Bezug auf die anzuwendenden Energiestandards gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts sowie der ZPP Nr. XIV Verladeplatz. Damit die Bebauung einen Beitrag zu einer nachhaltigen Energienutzung leisten kann, ist sie an einen Wärmeverbund anzuschliessen oder eine Grundwasserwärmenutzung vorzusehen.
<i>Lärmvorsorge</i>	Zum Schutz vor Strassenlärm ausgehend von der Güterstrasse sind an den lärmexponierten Fassaden der Baubereiche C und D Massnahmen zu treffen. Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) betrifft einzig die Werte für Wohnnutzungen. Misch- und Gewerbenutzungen können

uneingeschränkt vorgesehen werden. Im Baubereich C können entweder Gewerbenutzungen, andere Wohnungsgrundrisse ohne empfindliche Nutzungen oder in bewilligungspflichtigen Ausnahmefällen Fixverglasungen mit Möglichkeit eines Lüftungsfensters vorgesehen werden. Im Baubereich D sieht das Richtprojekt einen geschlossenen Laubengang mit schallabsorbierenden Decken als Massnahme zum Lärmschutz vor. Die Laubengänge dienen der Erschliessung der Wohnnutzung. Diese oder eine gleichwertige Massnahme sind in Bezug auf Wohnnutzungen zwingend zu realisieren, damit die IGW eingehalten werden können.

Hochwasserschutz

Die Massnahmen zum Schutz vor Wassergefahren werden in den Überbauungsvorschriften und deren Anhang 1 festgelegt. Insbesondere müssen Terraingestaltungsmassnahmen, spezifische Objektschutzmassnahmen und/oder gleichwertige Massnahmen vorgesehen werden, um Elementarschäden zu minimieren und Menschen und Tiere zu schützen. Im Baubewilligungsverfahren ist abschliessend der Nachweis beizubringen, dass die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit der Umgebungsplanung sowie den Abflusskorridoren eingehalten werden. Im Anhang 1 der Überbauungsvorschriften ist das Schutzkonzept mit den Geländeadaptierungen, den freizuhaltenen Abflusskorridoren und den massgebenden Schutzkoten pro Gebäude abgebildet. Weitere mögliche Objektschutzmassnahmen sind ebenfalls beschrieben.

5.2 Änderung Baureglement Art. 28

Geänderte Situation

Bereits beim Start des Workshopverfahrens war aufgrund der Stellungnahme des Oberingenieurkreises IV vom 30. Mai 2023 klar, dass die Erschliessungssituation der künftigen Überbauung eine andere sein wird als heutzutage mit Ausfahrt über die Strasse Verladeplatz in den Gerbekreisel.

Beim Erlass der ZPP-Bestimmungen konnte dies noch nicht vorneweg genommen werden und es musste davon ausgegangen werden, dass einzelne oberirdische Abstellplätze entlang der dannzumaligen Erschliessungssituation (Strasse Verladeplatz in den Gerbekreisel) erforderlich sein werden.

Das Workshopverfahren mit Richtprojekt hat aufgezeigt, dass aufgrund der Bebauung und Nutzung die Erschliessung und Parkierung neu organisiert werden können. Der östliche Strassenabschnitt «Verladeplatz» mit Anschluss in den Gerbekreisel wird es nicht mehr geben, hierfür wird eine neue gemeinsame Arealerschliessung zwischen Emmi und der künftigen Arealüberbauung erstellt. Einzelne oberirdische Parkplätze stehen dabei in direkte Abhängigkeit von den schliesslich resultierenden Erdgeschossnutzungen.

Änderung

Aus diesem Grund werden die ZPP-Bestimmungen bzw. die Erschliessungsgrundsätze im Rahmen des Planerlassverfahrens zur UeO «Verladeplatz» wie folgt geringfügig angepasst:

BR Artikel Nr. 28 – Neu

ZPP Nr. XIV Verladeplatz	1	unverändert
Planungszweck	2	unverändert
Art der Nutzung	3	unverändert
Mass der Nutzung	4	unverändert
Gestaltungs- grundsätze	5	unverändert
Erschliessungs- grundsätze	6	<ul style="list-style-type: none"> – 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	7	unverändert
Hochwasser- schutz	8	unverändert
Energie	9	unverändert

Abb. 25 Änderung der ZPP-Erschliessungsgrundsätze

Begründung

Die Erschliessungs- und Parkierungssituation ist mit dem Erlass der Überbauungsordnung abschliessend definiert und der Zusatz in den ZPP-Bestimmungen bzgl. Situierung der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge entlang der künftig nicht mehr existierenden Strasse «Verladeplatz» ist nicht mehr erforderlich.

6. Planerische Beurteilung

6.1 Übereinstimmung mit planerischen Rahmenbedingungen

Kantonaler und regionaler Richtplan

Die übergeordneten Planungsinstrumente stehen dem Erlass der Überbauungsordnung «Verladeplatz» nicht entgegen. Weder im kantonalen Richtplan 2030 (genehmigt am 4. Mai 2016) noch im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Emmental 2021 (genehmigt am 1. November 2021) befinden sich raumrelevante Aussagen, welche den Änderungen entgegenstehen.

6.2 Auswirkungen der Planung

Orts- und Dorfbild

Mit der Festlegung der wesentlichen Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren und dem Richtprojekt in der Überbauungsordnung hinsichtlich Ortsbild, Architektur und Aussenraum können die Bedürfnisse des ISOS-Gebiets Nr. 6 mit Erhaltungsziel «C» sowie der ISOS-Baugruppe 6.1 mit Erhaltungsziel «A» berücksichtigt werden.

Erschliessung / Fahrtenaufkommen

Das Areal soll künftig von Westen erschlossen werden, nördlich ab der Gerbestrasse und/oder südlich ab der Strasse namens «Verladeplatz». Der nutzerbedingte Verkehr wird am «Gerbekreisel» in die Sammelstrasse (Gerbestrasse) eingespiesen. Ein Anschluss auf den Kreisel der Kantonsstrasse ist nicht bewilligungsfähig, da gemäss Tiefbauamt Oberingenieurkreis IV dieser nicht mehr den heutigen Normen entspricht und daher nicht mit zusätzlichen direkten Anschlüssen belastet werden darf. Bezüglich dem Bereich «Fuss- und Radweg» resp. dessen Anschlusses im Bereich des Kreisels erfolgt eine Beurteilung und Genehmigung im Rahmen des künftigen Baugesuchsverfahrens. Der OIK IV ist bei der Detailplanung im Bereich des Kreisels und der Kantonsstrasse einzubeziehen.

Das Richtprojekt rechnet mit 58 Parkplätzen (gedeckt und aussen). Unter Annahme eines spezifischen Verkehrspotenzials von 3 Fahrten täglich pro Parkplatz führt dies zu einer Verkehrsmehrbelastung des Strassennetzes aufgrund der neuen Nutzungen von rund 174 Fahrten, wobei davon die Anzahl bestehender Fahrten abzuziehen ist. Insgesamt können die zusätzlichen Fahrten problemlos durch das bestehende Verkehrsnetz aufgenommen werden.

Lärmschutz

Die massgebenden Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung richten sich nach der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 LSV. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wurde mit einem Lärmgutachten nachgewiesen (vgl. Kapitel 3.3). Im Baubewilligungsverfahren muss der Lärmschutz weiter eng mit der Planung und der kantonalen Fachstelle abgestimmt werden.

Gefährdung durch Hochwasser

Aufgrund der Gefährdung durch Hochwasser sind ober- und unterirdische Gebäude und Anlagen vor Überflutungsgefahren zu schützen. Die erforderlichen Schutzmassnahmen wurden mit im Hochwasserschutzgutachten nachgewiesen und in der Überbauungsordnung festgelegt (vgl. Kap. 3.4). Der

Hochwasserschutz muss im Baubewilligungsverfahren weiter eng mit der Planung und der kantonalen Fachstelle abgestimmt werden.

Grundwasservorkommen im Lockergestein

Gemäss Grundwasserkarte liegt das Planungsgebiet Verladeplatz in einem Grundwasservorkommen in Lockergesteinen mit grösstenteils sehr grosser Mächtigkeit. Die Grundwasserspiegel-Isohypse verläuft von 672 m ü. M. im Westen bis zu 673 m ü. M. im Osten. Das Terrain befindet sich nordseitig auf 676.5 m ü. M. (rund +4.0 m ggü. Grundwasserspiegel-Isohypse), ostseitig auf 675 m ü. M. (rund +2.0 m ggü. Grundwasserspiegel-Isohypse), südseitig auf 673.5 m ü. M. (rund +1.5 m ggü. Grundwasserspiegel-Isohypse) und westseitig auf 675 m ü. M. (rund +3.0 m ggü. Grundwasserspiegel-Isohypse). Der Grundwasserstauer liegt zwischen 625 und 630 m ü. M.

Grundwasserschutz

Der Planungssperimeter Verladeplatz befindet sich im Gewässerschutzbereich A_U. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich A_U keine Anlagen erstellt werden, die unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen. Aufgrund des niedrigen Flurabstands im Planungsgebiet ist zu erwarten, dass Untergeschosse / unterirdische Einstellhallen den mittleren Grundwasserspiegel tangieren. Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) kann Ausnahmen bewilligen, sofern die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Das Gesuch für eine Ausnahmegewilligung ist mit dem Baugesuch einzureichen und muss ein hydrogeologisches Gutachten mit dem Nachweis über das Einhalten dieser sogenannten 10 %-Regel enthalten.

Siedlungsentwicklung nach innen / Wohnbaulandbedarf

Durch das Planungsvorhaben werden Nutzungsreserven mobilisiert und das Nutzungspotenzial ausgeschöpft, was einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen bzw. haushälterischen Nutzung des Bodens leistet.

Bauen im Bereich von Eisenbahnanlagen

Da der Planungssperimeter sich im Einflussbereich der Eisenbahnanlagen befindet, wies die SBB in ihrem Fachbericht im Rahmen des Erlasses der ZPP die Bauherrschaft darauf hin, dass im Rahmen der Projektierung und im Baubewilligungsverfahren verschiedene Aspekte zu prüfen und allenfalls zu berücksichtigen sind. Es geht dabei um den Bahnlärm, Erschütterungen und Körperschall durch Bahnverkehr sowie nichtionisierende Strahlung. Die Störfallvorsorge ist irrelevant, da kein Konsultationsbereich Eisenbahnanlagen gemäss Störfallverordnung vorliegt.

6.3 Würdigung

Zielerreichung

Die im Kapitel 2 genannten Planungsziele können mit dem Planungsvorhaben erfüllt werden. Der vorliegende Erlass der Überbauungsordnung bietet die Chance, das Areal unter Berücksichtigung des historischen Umfelds qualitativ weiterzuentwickeln und die beabsichtigten Nutzungen sicherzustellen. Die unterschiedlichen Interessen konnten im Laufe des bisherigen Planungsprozesses ermittelt und optimal aufeinander abgestimmt werden.

Mobilisierung der Nutzungsreserven

Durch das Planungsvorhaben werden die Nutzungsreserven mobilisiert und die Nutzungspotenziale ausgeschöpft, womit ein wichtiger Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen bzw. haushälterischen Nutzung des Bodens

geleistet werden kann. Die umfassende Interessenabwägung und die spezifischen planungsrechtlichen Bestimmungen zum Areal Verladeplatz bieten einerseits gute Voraussetzungen zur Realisierung einer hohen Siedlungsqualität und andererseits einer hohen Wohn- und Arbeitsqualität.

*Grundlage für die
Baubewilligung*

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG voraus. Mit dem vorliegenden Überbauungsordnung «Verladeplatz», bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV), wird neben den ZPP-Bestimmungen eine weitere wichtige Grundlage für das Baubewilligungsverfahren geschaffen.

7. Planerlassverfahren

*Ordentliches Verfahren
nach Art. 58 ff. BauG*

Für den Erlass der Überbauungsordnung «Verladeplatz» wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

*Geringfügige Änderung
von Nutzungsvorschriften*

Die Änderung des Baureglements wird im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen/-vorschriften gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt. Das geringfügige Planerlassverfahren beinhaltet somit die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, der öffentlichen Bekanntmachung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

7.1 Entwurfsprozess

Entwurf UeO

Nach Abschluss des Workshopverfahrens nach Art. 99a BauV wurde im Frühjahr 2024 der Entwurfsprozess für die Überbauungsordnung eingeleitet. Die Erkenntnisse aus dem qualitätssichernden Verfahren sowie der Ortsplanungsrevision bildeten dabei die Grundlage.

*Verabschiedung z.Hd.
Vorprüfung*

Die Projektgruppe (vgl. Kap. 1.6) hat den Entwurfsprozess der vorliegenden Überbauungsordnung inkl. Änderung Baureglement begleitet. Die Planungskommission hat den Entwurf des Planungsdossiers anlässlich seiner Sitzung vom 21. November 2024 beraten und zuhanden der Beratung im Gemeinderat verabschiedet. Der Gemeinderat hat das Dossier am 2. Dezember 2024 beraten und zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 15. August 2025 nennt einzelne Genehmigungsvorbehalte sowie Empfehlungen und Hinweise. Unter Vorbehalt der Bereinigung und Ergänzung der im Vorprüfungsbericht aufgeführten Punkte stellt das AGR eine Genehmigung der Planung in Aussicht.

Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das Planungsdossier zusammen mit der Gemeinde Langnau i.E. und der Projektträgerschaft bereinigt (vgl. Bereinigunstabelle Vorprüfung im Anhang 1.)

Die Planungskommission hat das bereinigte Planungsdossiers anlässlich seiner Sitzung vom 7. Mai 2026 beraten und zuhanden der Beratung im Gemeinderat verabschiedet. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26. Mai 2026 die Planungsakten beraten. Dabei hat er die kantonale Vorprüfung inkl. Bereinigung zur Kenntnis genommen und die Akten zuhanden der öffentlichen Auflage gemäss Art. 60 BauG verabschiedet.

7.3 Öffentliche Auflage

Die Publikationen erfolgen im Amtsblatt vom DATUM und im amtlichen Anzeiger vom DATUM. Die Akten liegen während mindestens 30 Tagen vom DATUM bis am DATUM in der Gemeindeverwaltung Langnau i.E. öffentlich auf. Sie können zudem auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

Ergebnisse ausstehend.

7.4 Beschlussfassung

Text folgt nach Vorliegen.

Anhang

Anhang 1 **Bereinigungstabelle gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht vom 15. August 2025**

Einwohnergemeinde Langnau i.E. Arealentwicklung "Verladeplatz"

Vorprüfung: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 15. August 2025

Stand: 04.12.2025

Thema	Nr.	Kap.	Thema	GV		H/E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen						
				mat.	form.				UeP	UeV	EB	Lärmgutachten			
		3.1	Übereinstimmung ZPP												
	1			x			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.	Der Genehmigungsvorbehalt wird zur Kenntnis genommen und ist der Planungsbehörde bewusst. Dies hat nur indirekte Auswirkungen auf die UeO. Die Abhängigkeit zur Rechtskraft der OPR wurde im Erläuterungsbericht mit einem Satz ergänzt.				x			
	2					(H)	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.	Die Anpassung des ZPP-Perimeters im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde eingeleitet. Die entsprechende Anpassung des UeO-Perimeters wurde vorgenommen und die Parzelle der SBB Nr. 3695 aus dem UeO-Perimeter entlassen.		x					
	3			x			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.	Der Baubereich A impliziert nicht den Ersatz der historischen Bestandesbaute Gerbestrasse 12. Gemäss Richtprojekt aus dem Workshopverfahren kann die Bestandesbaute ertüchtigt und ergänzt oder durch einen Neubau ersetzt werden. Entsprechende Ausführungen wurden in den Erläuterungsbericht aufgenommen. Zudem wurde in den UeV eine zusätzliche Bestimmung zum Baubereich A aufgenommen.			x	x			
		3.2	Lärm												
	4			x			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.	Das Lärmgutachten wurde entsprechend angepasst und liegt mit Datum vom 31.10.2025 vor. Die Vorschriften und der Erläuterungsbericht wurden auf das bereingte Lärmgutachten angepasst			x	x		x	
	5			x			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 Laubgänge 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.	Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend dem überarbeiteten Lärmgutachten angepasst. Es wird erläutert, dass für die Einhaltung der IGW die Nutzungsart und die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse angepasst werden können.					x		
	6			x			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 Laubgänge 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.	Die Bestimmungen wurden gestützt auf das überarbeitete Lärmgutachten angepasst. Es sind keine Fixverglasungen mehr vorgesehen und es wurde nachgewiesen, dass die Laubgänge der Erschliessung dienen.			x				
						(H)	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.							
	7					(H)	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.							

Thema		GV		H/E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen			
Nr.	Kap.	mat.	form.				UeP	UeV	EB	Lärmgutachten
8	3.3	Naturgefahren			(H) Der OIK IV hat mit Fachbericht vom 12. Februar 2025 zum Vorhaben hinsichtlich der Naturgefahrensituation Stellung genommen. Gemäss dem Fachbericht berücksichtigt das erstellte Gefahrengutachten die bisherigen Vorbehalte und die Empfehlungen aus dem Gefahrengutachten 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.				
9	3.4	Erschliessung und Kantonsstrasse	x		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 Kreisell der Kantonsstrasse nicht bewilligbar ist, da der bestehende Anschluss an den Kreisell 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 Kreisell / 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 Kreisell 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.	Um den unzureichend geregelten Verhältnisse im Bereich Kreisell / Güterstrasse angrenzend an den Bereich Bushaltestelle gerecht zu werden, wurden folgen Anpassungen an Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften vorgenommen: - Der Fussgängerstreifen wurde informativ in den Plan eingezeichnet. - Der Bereich östlich der Bushaltestelle wurde umgewidmet von Strassenvorland zu Aussenraum inkl. Überlagerung mit Bereich für Fuss- und Radweg. Damit ist sichergestellt, dass Zu- und Wegfahrten für den Güterumschlag, wenn nötig, nur noch von Süden her über den Verladeplatz erfolgen können. Die Bereiche für den Fussgängerübergang sowie die Bushaltestelle können aus Sicht Verkehrssicherheit besser gesichert werden. - Die Überbauungsvorschriften wurden in den Artikeln 16 (Strassenvorland), 18 (Aussenraum) und 25 (Bereich Fuss- und Radweg) entsprechend angepasst. - Das Erstellen von Veloabstellplätzen ist unabhängig von der Festlegung als Vorland oder Aussenraum in diesem Bereich weiterhin möglich, sofern die Sichtweiten nicht eingeschränkt werden. - Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend der vorgenommenen Änderungen aktualisiert.	x	x	x	
10					(H) 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.	Der Hinweis betreffend Güterstrasse wird zur Kenntnis genommen.				
11					(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 Kreisells und der Kantonsstrasse mit einzubeziehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Erläuterungsbericht wurde zudem ergänzt, dass ein Anschluss für Radfahrende und Fussgänger detailliert geplant werden muss, unter Einbezug der OIK IV, und dass eine Beurteilung und Genehmigung erst nach Vorliegen entsprechender Pläne beurteilt werden kann.			x	

Thema		GV		H/E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen			
Nr.	Kap.	mat.	form.				UeP	UeV	EB	Lärmgutachten
12		x			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).	Spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung muss die Dienstbarkeit geregelt sein und nachgewiesen werden. Art. 30 UeV wurde entsprechend ergänzt.		x	x	
3.5 Energie										
13				(H)	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde keine Anpassung an den ZPP-Bestimmungen vorgenommen.				
5 Überbauungsplan										
14		x			Da die Planung das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) betrifft, ist dies auch im Amtsblatt zu publizieren.	Der Genehmigungsvermerk wurde entsprechend angepasst, ebenso in den Überbauungsvorschriften.	x	x		
15		x			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.	Eine Begründung für die Festlegung des massgebenden Terrains nach Art. 1 Abs. 2 BMBV wurde in den Erläuterungsbericht integriert. Das massgebende Terrain wird mit der UeO abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festgelegt aufgrund der vorhandenen geeigneten Topografie. Die massgebenden Koten sind auf die Gebäudeeingänge abgestimmt, welche sich entweder zur Gerbestrasse bzw. zum Hof oder zum Verladeplatz orientieren.			x	