



Baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan); Teilrevision (Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen von Langenthal sowie von Unter- und Obersteckholz; Anpassung an die Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen [BMBV; BSG 721.3]; Einführung einer örtlichen Fachstelle gemäss Art. 99b BauV; Neuregelung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen; verschiedene weitere Anpassungen); Verabschiedung zu Händen der Gemeindeabstimmung; Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung; Teilrevision; Genehmigung; Auftragserteilung

Datum: 5. August 2026
Zuständig: Andrea Schöni, Volker Wenning-Künne, Daniel Steiner
Verteiler: Bau- und Planungskommission, Umweltschutz- und Energiekommission, Gemeinderat, Stadtrat

Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	6
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Handlungsbedarf/Fazit	6
1.3	Methodik/Vorgehen	6
1.4	Inhalte, Ziele und Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision	7
1.4.1	<i>Inhalte und Ziele</i>	7
1.4.2	<i>Auswirkungen dieser Teilrevision</i>	7
1.5	Verfahren zur Erarbeitung dieser Teilrevision	8
1.6	Einsprachen und Rechtsverwahrungen	8
1.7	Antrag	8
2	Grundlagen	8
3	Ausgangslage, Handlungsbedarf und Methodik	9
3.1	Ausgangslage	9
3.2	Handlungsbedarf und Methodik	11
4	Erläuterungen der Inhalte der vorliegenden Teilrevision	12
4.1	Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Teilrevision	12
4.1.1	<i>Inhalt und Ziele der vorliegenden Teilrevision</i>	12
4.1.2	<i>Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision</i>	12
4.2	Baureglement	13
4.2.1	<i>Zusammenführung der Baureglemente</i>	13
4.2.1.1	<i>Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Untersteckholz (Erläuterungsbericht Ziff. 2.2, Seiten 9 – 13)</i>	14
4.2.1.2	<i>Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Obersteckholz (Erläuterungsbericht Ziff. 2.3, Seiten 13 - 17)</i>	15
4.2.2	<i>Anpassungen an dem zusammengeführten neuen Baureglement als Folge der Umsetzung der Vorgaben der BMBV</i>	16
4.2.2.1	<i>Höhenmasse</i>	16
4.2.2.2	<i>An- und Kleinbauten (Art. 17 BR / 17b BR)</i>	17
4.2.2.3	<i>Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (Art. 18 BR)</i>	17
4.2.2.4	<i>Vorspringende offene Gebäudeteile (Art 19 BR)</i>	17

4.2.2.5	Nutzungsziffer (Art. 26, 27, 28, 34 BR)	17
4.2.2.6	Abgrabungen (Art. 22 Abs. 3 BR)	18
4.2.2.7	Verkaufsfläche (Art. 34, 36, 38 und 40 BR)	18
4.2.2.8	Grafische Darstellungen	18
4.2.3	Inhaltliche Anpassungen des neu zusammengeführten Baureglements als Folge von Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen	18
4.2.3.1	Reduktion der Strassenabstände bei bestimmten Arten von Bauten und Anlagen (Art. 14 BR)	18
4.2.3.2	Messweise und Anordnung des grossen und des kleinen Grenzabstandes bei Gebäuden (Art. 16 BR)	19
4.2.3.3	Aufhebung der Beschränkung der Anzahl Wohnungen (Art. 34 BR)	19
4.2.4	Einführung der örtlichen Fachstelle (Art. 46, 49 BR)	19
4.2.5	Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung der Baubewilligung (Art. 61, 62 und 63 Baureglement)	19
4.2.6	Technische Anpassungen	20
4.2.6.1	Anpassung der Verweise in den Anhängen III und IV	20
4.2.6.2	Ersatz des Strassenverzeichnisses (Anhang V)	20
4.2.6.3	Streichung der "Beilage Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911" (EG ZGB)	20
4.2.6.4	Zone mit Planungspflicht (ZPP) Rankmatte (Art. 49a BR)	20
4.2.6.5	Vornahme von drei Waldfeststellungen, Korrektur von zwei bestehende Waldfeststellungen, Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Areal der Schulanlage Kreuzfeld durch eine (stadteigene) Parzelle	20
4.3.1	Zusammenführung der Zonenpläne der Ortsteile Langenthal, Unter- und Obersteckholz	21
4.3.1.1	Bauzonen (Art. 37a BR)	21
4.3.1.2	Landschaftsschutzgebiete (Art. 60 BR)	21

4.3.1.3	Inventar der historischen Verkehrswege	21
4.3.1.4	Ortsbildschutzperimeter	21
4.3.1.5	Weitere Hinweise zu Unter- und Obersteckholz	22
4.3.2	Inhaltliche Anpassungen am Zonenplan im Kontext dieser Teilrevision	22
4.3.2.1	Neue Waldfeststellungen und Korrektur bestehender Waldfeststellungen	22
4.3.2.2	Erweiterung Zone für öffentliche Nutzung ZöN B3 (Schulanlage Kreuzfeld)	22
4.3.3	Anpassungen zur Verbesserung der Plangenaugigkeit und Planleserlichkeit	22
4.3.3.1	Darstellungsgrundsätze	23
4.3.3.2	Gemeindegrenze	23
4.3.3.3	Feldabgrenzungen	23
4.3.3.4	Korrektur von abweichenden Wirkungssperimetern von bestehenden Überbauungsordnungen im Zonenplan und Nachführung der Überbauungsordnungen, die seit 2004 erlassen wurden	23
4.3.3.5	Darstellung von Strassen-Überbauungsordnungen und Baulinienplänen sowie weitere Bereinigungen von Sondernutzungsplanungen	23
4.3.3.6	Darstellung der Lärmempfindlichkeitsstufen	24
4.3.3.7	Verkehrsflächen	24
4.3.3.8	Grundwasserschutzzonen	24
4.3.3.9	Bauinventar	24
5	Verfahren zur Erarbeitung dieser Teilrevision	24
5.1	Öffentliche Mitwirkung	25
5.2	Kantonale Vorprüfung	25
5.3	Öffentliche Auflagen	25
5.3.1	Erste öffentliche Auflage	25
5.3.2	Zweite öffentliche Auflage	26

6	Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage	26
6.1	Einsprachepunkte	26
6.1.1	<i>Schaffung einer Grünanlagenzone beim Hirschpark/Musterplatz und beim Schorenweiher</i>	26
6.1.2	<i>Freilegung des Rickenbächli im Ortsteil Obersteckholz</i>	26
6.1.3	<i>Richtplan Siedlungsentwicklung Obersteckholz</i>	27
6.2	Ergebnis	27
7	Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung	27
8	Projektorganisation	28
9	Methodik/Vorgehen	28
10	Vor- und Nachteile verschiedener Varianten	28
11	Ergebnis	29
12	Konsequenzen bei einer Ablehnung der Vorlage	29
13	Auswirkungen auf die Verwaltung (Personalbestand, Infrastruktur, Organisation)	29
14	Finanzielle Auswirkungen	29
15	Stellungnahme Dritter	29
16	Mitberichte aus der Verwaltung	29
17	Terminprogramm zur Realisierung und Inkraftsetzung	30
18	Kommunikation	30
19	Zuständigkeiten zum Beschluss	30
19.1	Beschlussfassung über die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung	30
19.2	Vorbereitung der Vorlage für die Stimmberechtigten und Erlass der Abstimmungsbotschaft	30
19.3	Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung	30
19.4	Stellungnahme zu Händen des AGR zu den unerledigten Einsprachen	30
20	Beschlussentwurf	31

1 Das Wichtigste in Kürze

1.1 Ausgangslage

Ausgangslage I: Die geltende baurechtliche Grundordnung der Stadt (= Baureglement mit den Anhängen I bis VII und Zonenplan) datiert vom 30. November 2003 ist seit dem 31. März 2004 in Kraft. Seither fanden auf der Ebene der Stimmberechtigten keine (Teil-)Revisionen statt.

Ausgangslage II: Die Stadt Langenthal fusionierte im Jahr 2009 mit der Gemeinde Untersteckholz und im Jahr 2020 mit der Gemeinde Obersteckholz. Die baurechtlichen Grundordnungen dieser ehemaligen Gemeinden sind aktuell immer noch in Kraft. Sie werden gemäss den Fusionsunterlagen nämlich erst ausser Kraft gesetzt, sobald sie rechtsverbindlich in die baurechtliche Grundordnung der Stadt integriert worden sind.

Ausgangslage III: Die übergeordneten Bundes- und Kantonsgesetzgebungen des Bau-, Planungs- und Umweltrechts veränderten sich in den letzten zwei Jahrzehnten erheblich, unter anderem und vor allem auch im Bereich der Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen. Die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.1) verpflichtet die Gemeinden, ihre Vorgaben bis Ende des Jahres 2028 in ihre baurechtliche Grundordnung einzupflegen.

Ausgangslage IV: In den letzten Jahren kristallisierten sich einige Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung(en) als nicht praxistauglich heraus.

Ausgangslage V: Die bisherigen Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission sollen im Zuge der Überarbeitung der Kommissionsreglemente und aufgrund neuer übergeordneter gesetzlicher Bestimmungen in eine "örtliche Fachstelle" gemäss Art. 99b BauV überführt werden.

Ausgangslage VI: Die geltenden, auf mehrere Instanzen verteilten Zuständigkeiten zur Erteilung von Baubewilligungen erweisen sich in verschiedener Hinsicht (Zeit- und Ressourcenaufwand, Kosten etc.) als nicht optimal.

Ausgangslage VII: In der aktuellen Fassung der baurechtlichen Grundordnung(en) fehlen drei Waldfeststellungen, und zwei bestehende Waldfeststellungen müssen korrigiert werden. Zudem wird bei der Schulanlage Kreuzfeld die Zone für öffentliche Nutzung um eine (stadteigene) Parzelle erweitert. Und es müssen einige technische Anpassungen vorgenommen werden (Korrektur von Verweisen innerhalb der Dokumente, neue Darstellung des Zonenplans etc.).

1.2 Handlungsbedarf/Fazit

Die beschriebenen Ausgangslagen machen eine **umfassende (Gesamtrevision) oder jedenfalls eine umfassendere Revision der baurechtlichen Grundordnung nötig**, in welcher alle Aspekte dieses Regelwerks umfassend überprüft und aktualisiert werden.

1.3 Methodik/Vorgehen

Die Stadt begegnet diesem umfassenden Revisionsbedarf der baurechtlichen Grundordnung methodisch auf folgende Weise:

- Den prioritär zu revidierenden Themen wird mit **zwei Teilrevisionen** der bestehenden baurechtlichen Grundordnung der Stadt Rechnung getragen:
 - a) In der **hier vorliegenden Teilrevision** sollen die dringendsten Anpassungen vorgenommen werden: Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen von Langenthal, Unter- und Obersteckholz, Einpflege der kantonalen Vorschriften über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen etc. (siehe unten Ziff. 1.4.1).

b) Eine parallel in Bearbeitung stehende **weitere Teilrevision** befasst sich mit der *Festlegung der Naturgefahren und Gewässerräume*. Diese Anpassungen sind nicht Gegenstand dieser Revisionsvorlage.

- Voraussichtlich ab dem Jahr 2027 wird alsdann das **Projekt einer umfassenden oder zumindest umfassenderen inhaltlichen, einer sogenannt "materiellen" Revision der gesamten Ortsplanung (Richtpläne, Baureglement, Zonenplan etc.)** angegangen, allenfalls unterteilt in verschiedene Etappen.

1.4 Inhalte, Ziele und Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision

1.4.1 Inhalte und Ziele

Baureglement (die Aufzählung wiedergibt die nacheinander durchgeführten Arbeitsschritte):

- Zusammenführung der Baureglemente der Stadt und sowie der ehemaligen Gemeinden Untersteckholz und Obersteckholz in ein Baureglement (siehe Ziff. 4.2.1),
- Anpassung des neu zusammengeführten Baureglements an die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV (siehe Ziff. 4.2.2),
- Anpassungen des neu zusammengeführten Baureglements als Folge von Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen (siehe Ziff. 4.2.3),
- Überführung der Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission in die neue örtliche Fachstelle gemäss Art. 99b BauV (siehe Ziff. 4.2.4),
- Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen (siehe Ziff. 4.2.5; dazu ist ebenfalls eine Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung nötig, siehe Ziff. 7),
- Vornahme von Waldfeststellungen, Erweiterung Zone für öffentliche Nutzung bei der Schulanlage Kreuzfeld um eine (stadteigene) Parzelle, weitere technische Anpassungen (siehe Ziff. 4.2.6).

Zonenplan

- Zusammenfassung, formelle Bereinigung und Aktualisierung der Zonenpläne der drei Ortsteile in *einen* Zonenplan Siedlung und Landschaft (siehe Ziff. 4.3).

1.4.2 Auswirkungen dieser Teilrevision

Die umfassende (oder umfassendere) Gesamtrevision der Ortsplanung findet wie erwähnt in einem Projekt statt, das erst ab dem Jahr 2027 gestartet wird. Bei der hier vorliegenden Teilrevision handelt es sich folgerichtig *nicht* um eine umfassende inhaltliche "materielle" Ortsplanungsrevision. Es werden deshalb im Rahmen dieser Teilrevision beispielsweise weder Aus- noch Einzonungen oder sonstige Änderungen am Umfang und der Grösse der Bauzonen vorgenommen. Auch die Baulandreserven bleiben unverändert bestehen.

Auch wenn sich diese Teilrevision gemäss ihren Zielen insgesamt auf eher "formelle" Aspekte (Zusammenführung von baurechtlichen Grundordnungen, Umsetzung der BMBV etc.) beschränkt, lässt es sich nicht in jedem Fall vermeiden, dass teilweise auch inhaltliche, also sogenannt "materielle" Änderungen vorgenommen werden. Gleiches gilt für die Anpassungen, welche ihren Ursprung in Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen haben. Und mit der Einführung der örtlichen Fachstelle und der Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen werden neue organisatorische Rahmenbedingungen bestimmt, die jedoch am Inhalt der baurechtlichen Grundordnung nichts ändern.

1.5 Verfahren zur Erarbeitung dieser Teilrevision

Das durchgeführte Verfahren zur Erarbeitung des Baureglements (Beilage 1) und des Zonenplans (Beilage 2) richtet sich nach Art. 58 ff. des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0), mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage mit Einsprachemöglichkeiten, Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten sowie der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und anschliessender Inkraftsetzung.

1.6 Einsprachen und Rechtsverwahrungen

Aktuell sind zehn Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen hängig. Über die nicht erledigten Einsprachen befindet das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, welches sich an die Beschlussfassung der Stimmberechtigten über diese Teilrevision anschliesst. Alle hängigen Einsprachen werden dem AGR zur Abweisung beantragt, soweit darauf einzutreten ist und/oder die Einsprachen durch die Volksabstimmung nicht gegenstandslos werden. Die beiden Rechtsverwahrungen werden vorgemerkt.

1.7 Antrag

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Gemeinderat beantragt,

- die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem Entwurf des neuen Baureglements vom 20. April 2026 (Beilage 1) und des neuen Zonenplans Siedlung und Landschaft vom 20. April 2026 (Beilage 2), zu Händen des Stadtrates und der anschliessenden Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten zu verabschieden, unter Beilage des Erläuterungsberichts vom 20. April 2026 (Beilage 3) und des Mitwirkungsberichts vom April 2021 (Beilage 4). Die Beilagen 8 (Einsprachen), 9 (Protokolle der Einigungsverhandlungen) und 10 (Rückzugsschreiben der Einsprechenden) verbleiben in den Akten des Gemeinderates. Sie stehen der Geschäftsprüfungskommission auf Verlangen zur Verfügung.
- die Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung gemäss der Synopse vom 6. März 2025 (Beilage 6) zu Händen des Stadtrates zu verabschieden.
- den Entwurf der Abstimmungsbotschaft vom 31. Juli 2026 für die Gemeindeabstimmung vom 28. Februar 2027 (Beilage 7) zu Händen des Stadtrates zu verabschieden, sowie
- den Entwurf der Stellungnahme vom 21. April 2026 zu den unerledigten Einsprachen (Beilage 8) zu Händen des AGR zu genehmigen.

2 Grundlagen

- Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)
- Fusionsvertrag zwischen der Stadt Langenthal und der Gemeinde Untersteckholz vom 20./21. und 22. Juni 2009
- Fusionsvertrag zwischen der Stadt Langenthal und der Gemeinde Obersteckholz vom 9. Februar 2020
- Reglement über die Fusion der Einwohnergemeinden Langenthal und Obersteckholz vom 9. Februar 2020
- Baureglement und Zonenplan vom 30. November 2003, in Kraft seit 31. März 2004 der Stadt Langenthal
- Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Untersteckholz vom 30. März 1993

- Baureglement vom 12. Juni 2005 und Zonenplan mit Gefahrengebieten vom 4. September 2013 der Gemeinde Obersteckholz
- Stadtratsbeschluss vom 27. August 2018, Traktandum 3
- Gemeinderatsbeschluss vom 10. Oktober 2018, Traktandum 25
- Gemeinderatsbeschluss vom 27. März 2019, Traktandum 16
- Gemeinderatsbeschluss vom 11. September 2019, Traktandum 3
- Gemeinderatsbeschluss vom 18. März 2020, Traktandum 10
- Gemeinderatsbeschluss vom 11. November 2020, Traktandum 2
- Gemeinderatsbeschluss vom 7. Juli 2021, Traktandum 2
- Gemeinderatsbeschluss vom 24. August 2022, Traktandum 8
- Gemeinderatsbeschluss vom 14. Juni 2023, Traktandum 7
- Gemeinderatsbeschluss vom 9. Oktober 2024, Traktandum 4
- Vorakten

3 **Ausgangslage, Handlungsbedarf und Methodik**

3.1 **Ausgangslage**

a) **Ausgangslage I: baurechtliche Grundordnung (= Baureglement mit den Anhängen I bis VII und Zonenplan) der Stadt**

Die geltende baurechtliche Grundordnung der Stadt, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, beides datiert vom 30. November 2003, ist bereits seit dem 31. März 2004 in Kraft. Seit her fanden auf der Ebene der Stimmberechtigten keine (Teil-)Revisionen statt. Auf der Ebene des Stadtrates hingegen gab es einige Beschlüsse, welche die baurechtliche Grundordnung abänderten (Erlass, Änderung und Aufhebung der Überbauungsordnungen, welche mit einer Änderung des Baureglements und des Zonenplans verbunden sind, vgl. Art. 60 Abs. 1 Ziff. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009). Die Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung waren jedoch immer auf den räumlich beschränkten Wirkungsbereich der jeweiligen Überbauungsordnung beschränkt. Die baurechtliche Grundordnung ist also seit mehr als 20 Jahren weitgehend unverändert in Kraft.

b) **Ausgangslage II: Fusionen der Stadt mit den Gemeinden Untersteckholz und Obersteckholz**

In den letzten Jahren kam es zu den beiden Gemeindefusionen von Langenthal mit den Gemeinden Untersteckholz (2009) und Obersteckholz (2020). Im Rahmen dieser Fusionen wurden jeweils Fusionsverträge abgeschlossen. Bei der Fusion mit Obersteckholz wurde zusätzlich ein Reglement erlassen (Fusionsvertrag vom 20./21. und 22. Juni 2009 der Stadt mit Untersteckholz, Fusionsvertrag vom 9. Februar 2020 der Stadt mit Obersteckholz, Reglement über die Fusion der Einwohnergemeinden Langenthal und Obersteckholz vom 9. Februar 2020).

Diese Fusionsverträge und das Fusionsreglement befassen sich unter anderem mit den baurechtlichen Grundordnungen der fusionierten drei Gemeinden Langenthal, Ober- und Untersteckholz:

- Art. 31 des Fusionsvertrages mit Untersteckholz besagt, dass die baurechtlichen Grundordnungen der vertragschliessenden Gemeinden innerhalb der alten territorialen Grenzen ihre Gültigkeit behalten, bis zum Inkrafttreten einer überarbeiteten baurechtlichen Grundordnung für die neue Einwohnergemeinde Langenthal.

- Art. 26 des Fusionsvertrages mit Obersteckholz bestimmt, dass sich die Weitergeltung der baurechtlichen Grundordnung von Obersteckholz nach dem Fusionsreglement richtet. Dieses Fusionsreglement vom 9. Februar 2020 wiederum bestimmt in Art. 3, dass die Bestimmungen über die baurechtliche Grundordnung der bisherigen Einwohnergemeinde Obersteckholz (Baureglement und Zonenplan) bis zur nächsten Ortsplanung der Einwohnergemeinde Langenthal in Kraft bleiben, und dass das zuständige Organ der Einwohnergemeinde Langenthal Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung Obersteckholz, beispielsweise mit Blick auf die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, bereits vorgängig anpassen kann.

Auf Grund dieser Fusionsverträge und des bestehenden Fusionsreglements sind die baurechtlichen Grundordnungen der ehemaligen Gemeinden Untersteckholz und Obersteckholz aktuell immer noch in Kraft. Sie werden erst ausser Kraft gesetzt, sobald sie rechtsverbindlich in die baurechtliche Grundordnung der Stadt integriert worden sind. Dieser Integrationsschritt wird mit dieser Vorlage weitestgehend gemacht. Nur die Festlegung der Gefahrenggebiete im Zonenplan des Ortsteils Obersteckholz bleibt bis zur Genehmigung der Teilrevision "Festlegung Naturgefahren und Gewässerräume" weiterhin bestehen.

c) Ausgangslage III: überordnete Gesetzgebungen und Rahmenbedingungen

In den letzten 20 Jahren veränderten sich die übergeordneten Bundes- und Kantonsgesetzgebungen und die Rahmenbedingungen in verschiedenen Bereichen des Bau-, Planungs- und Umweltrechts erheblich. Namentlich die folgenden Änderungen geben Anlass zu einer Anpassung der baurechtlichen Grundordnung:

- Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen,
- Erlass des kantonalen Richtplans 2030,
- Inkraftsetzung des revidierten kantonalen Baugesetzes und der revidierten Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1),
- Inkraftsetzung des revidierten Gewässerschutzgesetzes des Bundes.

Dazu insbesondere folgender **Hinweis**: Auf übergeordneter Ebene wird seit längerem angestrebt, die Baubegriffe und die Messweisen im Bauwesen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen, mit dem Ziel der Vereinfachung des Planungs- und Bauwesens und der Reduktion der Planungsaufwände. In diesem Kontext beschloss der Regierungsrat des Kantons Bern im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe vom (IVHB; bernische systematische Gesetzessammlung BSG 721.2-1). Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen (BMBV; BSG 721.3) wurden diese Konkordatsbestimmungen in das kantonale Recht überführt. Die Gemeinden wurden damit verpflichtet, die Vorgaben dieser BMBV in ihre baurechtliche Grundordnung zu übernehmen. Die ursprünglich bei Erlass der BMBV festgelegte Umsetzungsfrist bis zum 31. Dezember 2020 wurde durch den Regierungsrat des Kantons Bern am 8. Mai 2019 erstmals bis Ende 2023 verlängert. Da zahlreiche Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis dahin nicht angepasst hatten, verlängerte der Regierungsrat die Frist am 16. August 2023 bis zum 31. Dezember 2028 (Änderung von Art. 34 Abs. 1 BMBV). Nach Ablauf dieser Frist gelten die Bestimmungen der BMBV ohne Weiteres.

d) Ausgangslage IV: Erkenntnisse aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen und der Durchführung von Baubewilligungsverfahren

In der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen und der Durchführung von Baubewilligungsverfahren kristallisierten sich in den letzten Jahren einige Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung(en) als nicht praxistauglich heraus und sollen deshalb nun revidiert werden.

e) **Ausgangslage V: Einführung der örtlichen Fachstelle** gemäss Art. 99b BauV (in Verbindung mit Anpassungen der Aufgaben der Bau- und Planungskommission) und Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen

Die bisherigen Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission sollen aufgrund der bisher gelebten Praxis und neuer übergeordneter gesetzlicher Bestimmungen in eine sogenannte örtliche Fachstelle gemäss Art. 99b BauV überführt werden. Hierdurch kann die Fachstelle losgelöst von der bestehenden Bau- und Planungskommission die Aufgaben bei der Begutachtung von Baugesuchen und Planungsgeschäften übernehmen.

f) **Ausgangslage VI: Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen**

Die heutigen, auf mehrere Instanzen verteilten Zuständigkeiten zur Erteilung von Baubewilligungen erscheinen für die Durchführung von Baubewilligungsverfahren nicht in allen Teilen optimal (Zeit- und Ressourcenaufwand, Kosten etc.) und sollen vereinfacht werden.

g) **Ausgangslage VII: Waldfeststellungen, Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Schulareal Kreuzfeld um eine (stadteigene) Parzelle, technische Anpassungen**

In der aktuellen Fassung der baurechtlichen Grundordnung(en) fehlen drei Waldfeststellungen, und zwei bestehende Waldfeststellungen müssen korrigiert werden. Zudem wird bei der Schulanlage Kreuzfeld die Zone für öffentliche Nutzung um eine (stadteigene) Parzelle erweitert. Und schliesslich werden einige weitere technische Anpassungen vorgenommen (Korrektur von Verweisen innerhalb der Dokumente, neue Darstellung des Zonenplans etc.).

3.2 Handlungsbedarf und Methodik

Die beschriebenen Ausgangslagen machen insgesamt eine **umfassende (Gesamtrevision) oder jedenfalls eine umfassendere Revision der baurechtlichen Grundordnung** nötig, in welcher **alle Aspekte dieses Regelwerks umfassend überprüft** werden. Dabei handelt es sich um ein sehr grosses, langfristiges und aufwändiges Projekt. Die Stadt begegnet diesem umfassenden Revisionsbedarf methodisch auf folgende Weise:

- Den prioritär zu revidierenden Themen wird mit **zwei Teilrevisionen der bestehenden baurechtlichen Grundordnung der Stadt** Rechnung getragen:
 - a) In der **hier vorliegenden Teilrevision** sollen die dringendsten Anpassungen vorgenommen werden: *Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen von Langenthal, Unter- und Obersteckholz, Einpflege der BMBV, etc.* (siehe Ziff. 3 [Übersicht]) und Ziff. 5 [Detailausführungen]).
 - b) Eine parallel in Bearbeitung stehende **weitere Teilrevision** befasst sich mit der *Festlegung der Naturgefahren und Gewässerräume*. Diese Anpassungen sind nicht Gegenstand dieser Revisionsvorlage.
- Voraussichtlich im Jahr 2027 wird alsdann das Projekt einer **umfassenden oder zumindest umfassenderen Revision der gesamten Ortsplanung** (Überarbeitung von Richtplänen, des Baureglements, des Zonenplans, umfassend neben vielem die Prüfung von Ein-, Um- und Aufzonungen und Auszonungen, der Einführung neuer Zonen, des Umfangs und der Anzahl von Quartiererhaltungsgebieten, der Einführung neuer Gestaltungsvorschriften etc.) gestartet. Das Projekt wird mit der Aktualisierung des seit 2014 bestehenden Siedlungsrichtplans beginnen und nachfolgend alle weiteren Komponenten der Ortsplanung bearbeiten und wird so zu einer vollständig aktualisierten Ortsplanung führen. Dieses Projekt wird sich über einen längeren Zeitraum erstrecken, allenfalls auch auf Stufe der baurechtlichen Grundordnung mehrere Etappen aufweisen und mit einer (oder mehreren) späteren Volksabstimmung(en) ihren Abschluss finden.

4 Erläuterungen der Inhalte der vorliegenden Teilrevision

4.1 Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Teilrevision

4.1.1 *Inhalt und Ziele der vorliegenden Teilrevision*

Die hier vorliegende Teilrevision umfasst folgende **Inhalte** und verfolgt folgende **Ziele**:

Baureglement (Ziff. 4.2; die Aufzählung gibt die nacheinander durchgeführten Arbeitsschritte wieder):

- Zusammenführung der Baureglemente der Stadt und sowie der ehemaligen Gemeinden Untersteckholz und Obersteckholz in ein Baureglement (siehe Ziff. 4.2.1),
- Anpassung des neu zusammengeführten Baureglements an die Bestimmungen der BMBV siehe Ziff. 4.2.2),
- Anpassungen des neu zusammengeführten Baureglements als Folge von Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen (siehe Ziff. 4.2.3),
- Überführung der Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission in die neue örtliche Fachstelle (siehe Ziff. 4.2.4),
- Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen (siehe Ziff. 4.2.5; dazu ist ebenfalls eine Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung nötig, siehe unten Ziff. 7),
- Vornahme von Waldfeststellungen, einer Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung beim Schularéal Kreuzfeld um eine (stadteigene) Parzelle, und technische Anpassungen (siehe Ziff. 4.3.2).

Zonenplan (Ziff. 4.3)

- Zusammenfassung, formelle Bereinigung und Aktualisierung der Zonenpläne der drei Ortsteile in *einen* Zonenplan Siedlung und Landschaft

Die oben beschriebenen Ziele wurden in der Reihenfolge der dortigen Aufzählung durchgeführt. **Jeder Arbeitsschritt führt je zu Anpassungen am Baureglement und am Zonenplan.** Die Bestimmungen des zusammengeführten Baureglements und des überarbeiteten Zonenplans werden nachfolgend wegen ihrer Detailliertheit nur stichwortartig zusammengefasst.

4.1.2 *Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision*

Wie gesagt findet die umfassende Revision der gesamten Ortsplanung in einem Projekt statt, das ab dem Jahr 2027 gestartet wird. **Bei der hier vorliegenden Teilrevision handelt es sich folgerichtig *nicht* um eine umfassende inhaltliche, nicht um eine sogenannt "materielle" Ortsplanungsrevision.** Es werden also beispielsweise weder Aus- noch Einzonungen oder sonstige Änderungen am Umfang und der Grösse der Bauzonen vorgenommen. Auch die Baulandreserven bleiben unverändert bestehen.

Auch wenn sich diese Teilrevision gemäss ihren Zielen insgesamt auf eher "formelle" Aspekte (Zusammenführung von baurechtlichen Grundordnungen, Umsetzung der BMBV etc.) beschränkt, lässt es sich **nicht in jedem Fall vermeiden, dass** - vor allem mit der Umsetzung der Begrifflichkeiten und Vorgaben der BMBV und im Zusammenhang mit der Integration der baurechtlichen Grundordnung von Unter- und Obersteckholz - **teilweise auch inhaltliche "materielle" Änderungen** verbunden sind, auf welche in den nachfolgenden Erläuterungen jeweils hingewiesen wird. Gleiches gilt für die Anpassungen, welche ihren Ursprung in Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen haben. Und mit der Einführung der örtlichen Fachstelle und der Vereinfachung der Zuständigkeit im Baubewilligungsverfahren werden zwar neue organisatorische Rahmenbedingungen bestimmt, die jedoch am Inhalt der baurechtlichen Grundordnung nichts ändern.



Aus Gründen der Praktikabilität, der Verhältnismässigkeit der vorhandenen Ressourcen, und weil es gesetzlich auch nicht vorgeschrieben ist, werden **alle bestehenden Überbauungsordnungen** nicht an die BMBV angepasst und auch sonst nicht verändert.

TEILREVISION BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG

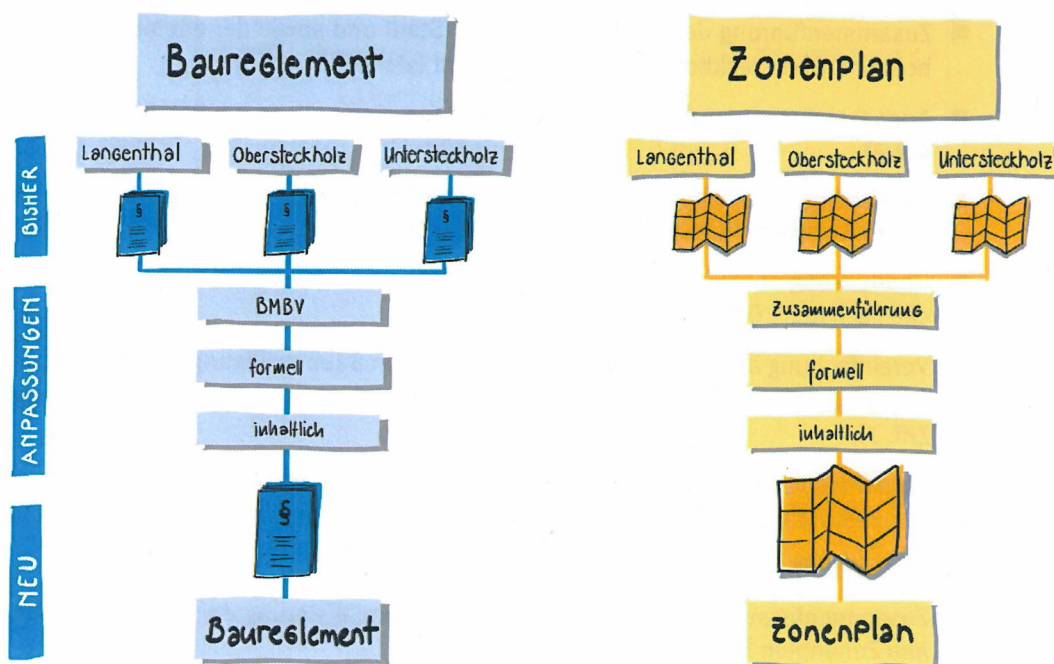


Abbildung 1: Übersicht über die Anpassungen und Zusammenführungen der baurechtlichen Grundordnung

4.2 Baureglement

4.2.1 Zusammenführung der Baureglemente

Die Zusammenführung der drei Baureglemente von Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz erfolgt methodisch so, dass die Systematik und die Inhalte des Baureglements von Langenthal beibehalten werden. Die Inhalte der Baureglemente von Unter- und Obersteckholz werden, soweit sie noch notwendig sind und nicht durch Bestimmungen des Baureglements von Langenthal "abgedeckt" sind, in jenes von Langenthal überführt. Das zusammengeführte Baureglement wird nachfolgend mit BR bezeichnet.

Es wird für die Einzelheiten auf die detaillierten Beschreibungen im Erläuterungsbericht vom 20. April 2026 (Beilage 3) verwiesen. Es ist im Rahmen dieses Berichtes und Antrages nicht sachdienlich, jeden Regelungsbereich einzeln ausführlich darzustellen und den Erläuterungsbericht zu wiederholen. Der Bericht und Antrag beschränkt sich folglich auf Hinweise zu den einzelnen Themen.

4.2.1.1 Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Untersteckholz (Erläuterungsbericht Ziff. 2.2, Seiten 9 – 13)

a) Zonenzuordnungen

- Die Grundstücke der bisherigen "Dorfzone" in Untersteckholz werden als "Ländliche Kernzone" in den neuen Zonenplan und in das zusammengeführte neue Baureglement überführt. Die Nutzungsart sowie die baupolizeilichen Masse der bisherigen "Dorfzone" werden mit Ausnahme der Fassadenhöhen (Erhöhung um 0.50 m) unverändert übernommen (vgl. Art. 31 und 37a BR).
- Das Schulhaus Untersteckholz mit seinen Aussenanlagen sowie das dortige Wehrdienstmagazin waren bisher einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) zugeordnet. Sie werden auch zukünftig in zwei Zonen für öffentliche Nutzung dargestellt: Inhaltlich bleibt alles beim Alten.
- Für die Landwirtschaftsgebiete im Ortsteil Untersteckholz gilt neu die bisherige Langenthaler Regelung, welche auf das übergeordnete Recht verweist, soweit sie nicht vom Strukturgebiet überlagert wird. Auch das hat keine inhaltlichen Auswirkungen.

b) Strukturgebiete in Untersteckholz

Die bisher im Baureglement Untersteckholz geregelten Gestaltungsgrundsätze galten sowohl für die "Dorfzone" als auch für die Hofgruppen in der Landwirtschaftszone. Diese Gestaltungsgrundsätze werden neu mittels Festlegung von zwei Strukturgebieten geregelt (siehe "Merkmale der Strukturgebiete", Art. 54 BR und Anhang IV, neue Gebiete Nr. 16 a und 16 b). Für beide Strukturgebiete werden Quartiermerkmale definiert, die sich an den bisher geltenden Gestaltungsgrundsätzen und an der typischen vorhandenen Struktur orientieren.

c) Grenzabstände für das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen

Die bisherige Bestimmung im Baureglement Untersteckholz wird auf das gesamte Gemeindegebiet (Ortsteile Langenthal, Unter- und Obersteckholz) ausgeweitet, weil im Langenthaler Baureglement bisher eine entsprechende Regelung fehlte, vgl. neuer Art. 18a BR (siehe Erläuterungsbericht Ziff. 2.2.3, Seite 12).

d) Unterschreitungen des Gebäudeabstandes

Die bisherige Bestimmung in Art. 16 Abs. 3 im Baureglement Untersteckholz wird auf das gesamte Gemeindegebiet ausgeweitet, weil die bisherige Lösung im Langenthaler Baureglement nicht praxistauglich war. Bisher konnte mit der nachbarlichen Zustimmung zum Näherbau zwar der Grenzabstand unterschritten oder aufgehoben werden, allerdings nur, sofern der Gebäudeabstand gewährleistet blieb. Neu kann, mit nachbarlicher Vereinbarung, auch der Gebäudeabstand bis zu maximal 25% reduziert werden. (vgl. Art. 20 und 21 BR). Die Details ergeben sich aus dem Erläuterungsbericht in Ziff. 2.2.4, Seite 12.

e) Verzicht auf Gebäudeabstände für An- und Kleinbauten

Die bisherige Regelung im Baureglement Untersteckholz, welches keine derartigen Abstände bei solchen Bauten vorsah, wird für das gesamte Stadtgebiet übernommen (Art. 21 Abs. 2 BR, siehe für die Details Erläuterungsbericht Ziff. 2.2.5, Seiten 12 und 13).

4.2.1.2 Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Obersteckholz (Erläuterungsbericht Ziff. 2.3, Seiten 13 - 17)

a) Zonenzuordnungen

- Die "Wohnzone W2" und die "Dorfzone D" in Obersteckholz regelten die baupolizeilichen Masse sowie die Gestaltungsvorschriften. Für die bisher der 2-geschossigen "Wohnzone W2" zugewiesenen Grundstücke existiert in der bestehenden baurechtlichen Grundordnung der Stadt keine passende Wohnzone. Im zusammengeführten Baureglement wird deshalb die neue Wohnzone W2/O geschaffen. Damit können die der bisherigen W2 zugeordneten Gebiete unverändert in die baurechtliche Grundordnung der Stadt überführt werden. Und die bisher der "Dorfzone D" zugewiesenen Grundstücke werden neu als "ländliche Kernzone" in die baurechtliche Grundordnung überführt, was inhaltlich ebenfalls kaum zu Veränderungen führt. Damit sind die ehemaligen Dorfzonen von Unter- und Obersteckholz neu in einer einzigen Zone "ländlichen Kernzone" zusammengefasst. Für die Einzelheiten wird auf den Erläuterungsbericht Ziff. 2.3.2, Seite 13 und 14 verwiesen.
- Für die überbaute Parzellen Nrn. 228 und 498 (Seniorenwohnungen) und für bestehende traditionelle Bauernhäuser wird in Art. 31 Abs. 2 BR eine erweiterte Besitzstandsgarantie eingeführt.
- Für die Landwirtschaftszone gilt weiterhin die Regelung, wonach auf das übergeordnete Recht verwiesen wird.

b) Dachflächenfenster

Die bisherige Bezeichnung "Lichtfläche" wird in Art. 24 Abs. 4 BR durch den Begriff "Fläche" ersetzt. Das bisherige Mass wird geringfügig auf 0.60 m² (auf-)gerundet.

c) Strassenabstände/Strassenkategorien

Die bisherige Regelung (Aufzählung der wichtigen Gemeindestrassen) wird durch zwei Übersichtspläne im Anhang V des zusammengeführten Baureglements ersetzt. Der eine Übersichtplan "Strassen und Strassenabschnitte mit besonderen Abständen" betrifft den Ortsteil Langenthal, der andere Übersichtsplan den Ortsteil Obersteckholz. Für Untersteckholz besteht im Anhang V kein Übersichtsplan, weil im bisherigen Baureglement von Untersteckholz kein Strassenabstand für wichtige Gemeindestrassen festgelegt wurde. Es gelten demnach die ordentlichen Strassenabstände von 5.00 m zu Kantonsstrassen und 3.60 m zu Gemeindestrassen.

d) Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Bestimmungen zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge werden unverändert übernommen. Neu gilt im gesamten Stadtgebiet das Parkplatzreglement (Entrichtung einer Parkplatzersatzabgabe bei fehlendem Nachweis von Parkplätzen bei Bauvorhaben).

e) Baudenkmäler

Im Obersteckholzer Baureglement waren die schützens- und erhaltenswerten Objekte bisher grundeigentümerverbindlich im Anhang geregelt. In Langenthal und in Untersteckholz galt dagegen kein grundeigentümerverbindlicher Schutz. Das Bauinventar wurde durch die kantonale Denkmalpflege revidiert. Deshalb macht eine grundeigentümerverbindliche Festlegung über das gesamte Stadtgebiet jetzt nicht Sinn: die bestehende Grundeigentümerverbindlichkeit in Obersteckholz wird aufgehoben. Zudem widerspricht es der Rechtsgleichheit, im gleichen Stadtgebiet für dieselbe Fragestellung unterschiedliche Regelungen zu haben. Es wird im Rahmen der erwähnten Gesamtrevision zu prüfen sein, ob die Einzelobjekte grundeigentümerverbindlich festgelegt werden sollen. Das Bauinventar ist jedoch weiterhin behördenverbindlich.

f) Landschaftsschutz

Die Bestimmungen zu den Landschaftsschutzgebieten sind in den Baureglementen von Obersteckholz und Langenthal deckungsgleich. In Obersteckholz gelten für die dortigen drei Schutzgebiete zusätzliche Bestimmungen, die in Art. 60 Abs. 3 BR unverändert in das neue Baureglement übernommen werden.

g) Anhänge

Die Anhänge VI (Merkblatt des Bundesamtes für Energie zu Rohrleitungsanlagen; veraltet) und VII (Inventar der historischen Verkehrswege; das Inventar ist übergeordnet geregelt) werden ersatzlos aufgehoben.

4.2.2 Anpassungen an dem zusammengeführten neuen Baureglement als Folge der Umsetzung der Vorgaben der BMBV

Die beschriebenen Integrationen der Baureglemente von Unter- und Obersteckholz in das Baureglement der Stadt führen zu einem neuen, zusammengeführten Baureglement (BR), in welchem nun – in einem zweiten Schritt - nachfolgend die Anpassungen an die BMBV vorgestellt werden. Auch hierzu finden sich die Detailausführungen im Erläuterungsbericht, in Ziff. 2.4, Seiten 17 bis 27. Der Bericht und Antrag beschränkt sich deshalb auch hier auf einzelne Hinweise zu den betroffenen Themen. Mit den nachfolgend dargestellten Anpassungen erfüllt die Stadt ihre nach Art. 34 Abs. 1 BMBV bestehende Anpassungspflicht innerhalb der gesetzlichen Frist.

4.2.2.1 Höhenmasse

Der bisherige Begriff der "Gebäudehöhe" ist nach der BMBV nicht mehr zulässig. Die BMBV stellt zur Festlegung des Höhenmasses die Begriffe "Fassadenhöhe" sowie "Gesamthöhe" zur Verfügung. Die Teilrevision wählt aus diesen beiden Möglichkeiten die "Fassadenhöhe" aus, weil sie der bisherigen "Gebäudehöhe" inhaltlich am nächsten kommt. Bei der Fassadenhöhe wird unterschieden zwischen der Fassadenhöhe traufseitig und der Fassadenhöhe giebelseitig.

Fassadenhöhe traufseitig (Art. 22 BR, Art. 22a BR, Art. 32 BR)

Die Fassadenhöhe traufseitig kommt wie erwähnt der "Gebäudehöhe" nach geltendem Baureglement am nächsten. Sie wird jedoch neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der dazugehörigen Fassadenlinie und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Fassadenhöhe giebelseitig als Ersatz für die bisherige Firsthöhe (Art. 23 BR)

Die bisherige "Firsthöhe", die primär aus gestalterischen Gründen festgelegt wurde, ist gemäss der BMBV ebenfalls nicht mehr zulässig. Diese Funktion wird neu von der "Fassadenhöhe giebelseitig" übernommen. Die Tabelle der baupolizeilichen Masse in Art. 31 BR wurde entsprechend angepasst.

Durch die neue Messweise besteht die Möglichkeit, dass auch in ebenem Gelände Gebäude nicht mehr gleich hoch gebaut werden können, wie das bisher der Fall war, weil die Einhaltung der Höhe gemäss den Bestimmungen der BMBV auf jeder Gebäudeseite nachzuweisen ist. Das heisst, massgebend wird immer der grösste Höhenunterschied auf jeder Gebäudeseite sein. Bei kleineren Unebenheiten des Geländes hat das zur Folge, dass Gebäude weniger hoch gebaut werden können als bisher. Hinzu kommt, dass weitere Rahmenbedingungen wie Energiebestimmungen (erforderliche Wärmeisolationen, wirkungsvollere Heizsysteme, Belüftung mit Wärmerückgewinnung etc.) oder der Erdbebenschutz höhere Geschoss- bzw. Fassadenhöhen erfordern. Würden die geltenden Höhenmasse unverändert beibehalten, würde dies zu einer Einschränkung gegenüber der bisherigen Regelung führen. Aus diesem Grund werden alle Höhenmasse um 0.50 m erhöht.

Fassadenhöhe Brüstung: Bisher wurden zurückversetzte Brüstungen in Langenthal bei der Fassadenhöhe nicht angerechnet, was die BMBV nun jedoch verlangt. Um diese für Langenthal wichtige gestalterische Möglichkeit beizubehalten, wird das Baureglement in Art. 32 BR ergänzt: Es wird eine spezifische "Fassadenhöhe 'Brüstung'" eingeführt, die für diese Fälle die geltende traufseitige und giebelseitige Fassade (Art. 31 BR) um einen Meter erhöht.

4.2.2.2 An- und Kleinbauten (Art. 17 BR / 17b BR)

Die Baureglemente Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz verwendeten bisher die Begriffe der (un)-bewohnten An- und Nebenbauten. Die BMBV verlangt jedoch neu die Begrifflichkeit "An- und Kleinbauten", welche gemäss der Definition der BMBV als unbewohnt gelten. Dies erfordert eine Anpassung für die bisherigen Regelungen zu bewohnten An- und Nebenbauten in Untersteckholz und Obersteckholz.

- Lösung Untersteckholz: Um die bisherigen baupolizeilichen Masse für diese Bauten beizubehalten, wird der neue Art. 17b BR eingeführt. Die Bezeichnung ändert sich begrifflich zu "eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude". Diese Regelung gilt lediglich für die "ländliche Kernzone".
- Lösung Obersteckholz: Obersteckholz definierte bisher, dass für solche Bauten der grosse und kleine Grenzabstand gilt. Diese explizite Nennung wird gestrichen, da sie durch die Neudefinition überflüssig wird: Der grosse und kleine Grenzabstand gilt neu automatisch für alle bewohnten Gebäude und Gebäudeteile.

4.2.2.3 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (Art. 18 BR)

Gemäss BMBV heissen Bauten, die maximal 1.20 m über das Terrain hinausragen, neu "Unterniveaubauten"; sie ersetzen den bisherigen Begriff "unterirdische Bauten". Die geltenden Masse (1.20 m Höhe über Terrain, 1.00 m Grenzabstand) wurden beibehalten.

Der Begriff "unterirdische Bauten" gemäss BMBV wird neu für Bauten verwendet, die (mit Ausnahme der Erschliessung) vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Die Möglichkeiten zur Unterschreitung bzw. Aufhebung des Grenzabstandes mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn gemäss Art. 20 BR ist anwendbar.

4.2.2.4 Vorspringende offene Gebäudeteile (Art 19 BR)

Der Begriff "vorspringende Bauteile" muss gemäss der BMBV durch "Gebäudeteile" ersetzt und in Art. 19 BR mit der Ergänzung "offen" präzisiert werden. Statt der bisherigen relativen Regelung (*maximal 1.50 m in den Grenzabstand* hineinragen) verlangt die BMBV eine absolute Begrenzung des Vorsprungs: Neu dürfen diese Gebäudeteile deshalb maximal 4.00 m über die Fassadenflucht hinausragen und höchstens 50% des Fassadenabschnitts einnehmen. Dieses Mass von 4.00 m gilt als quartierverträglich und lässt moderne Balkone, die in der Regel bis zu 3.50 m tief sind, zu. Die bisherige Regelung wird damit inhaltlich angepasst.

4.2.2.5 Nutzungsziffer (Art. 26, 27, 28, 34 BR)

Die BMBV lässt die bisher im Baureglement Langenthal verwendete "Ausnutzungsziffer" (AZ) nicht mehr zu. Gemäss der BMBV sind nur noch folgende Nutzungsziffern zulässig: Geschossflächenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer, Baumassenziffer.

Das neue Baureglement ersetzt die bisherige AZ (das Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Grundstückfläche) durch die "Geschossflächenziffer oberirdisch" (GFZo), weil dieses Nutzungsmass der bisherigen AZ inhaltlich am nächsten kommt. Die GFZo ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. An die Geschossflächenziffer oberirdisch werden alle Geschossflächen angerechnet, die nicht in Untergeschossen, unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten liegen. Auf eine Begrenzung der unterirdischen Geschossfläche wird im Gegensatz zur bisherigen AZ verzichtet.

Da die Definitionen und Messweisen zwischen der AZ und der GFZo (z.B. bei der Anrechnung von Geschossen) leicht abweichen, werden die bisherigen Nutzungsziffern in der Tabelle der baupolizeilichen Masse (Art. 31 BR) mit dem Faktor 1.1 multipliziert und aufgerundet. Diese Umrechnung ist rein formaler Natur und hat keine materielle Veränderung der zulässigen Dichtewerte in Langenthal zur Folge.

4.2.2.6 *Abgrabungen (Art. 22 Abs. 3 BR)*

Die bisherige Regelung für Abgrabungen in Langenthal ist gemäss der BMBV nicht mehr zulässig. Neu sind Abgrabungen auf eine Gebäudeseite und auf ein Maximum von 6.00 m zu beschränken, damit das Untergeschoss nicht zu stark in Erscheinung tritt. Das führt zu einer materiellen Änderung gegenüber der heutigen Regelung in Langenthal. Bisher waren Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garagen-einführten auf sämtlichen Gebäudeseiten zugelassen und in ihrem Mass nicht beschränkt.

4.2.2.7 *Verkaufsfläche (Art. 34, 36, 38 und 40 BR)*

Der Begriff "Verkaufsfläche" wird in der neuen Baugesetzgebung nicht mehr verwendet. Neu werden nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsnutzungen über die maximal zulässigen Geschossflächen oberirdisch berechnet (Art. 34 BR). Zudem wird der Begriff "Verkaufsfläche" im Baureglement durch den Begriff "dem Verkauf dienende Geschossfläche" ersetzt. Eine materielle Änderung wird damit nicht beabsichtigt. Eine Ausnahme davon findet sich in Art. 40 BR (Arbeitszone Ac), wo der Begriff "Verkaufsfläche" zur Vermeidung materieller Änderungen belassen wird: In der Arbeitszone Ac sind wie bisher maximal 11'000 m² Verkaufsfläche zulässig, und auch die heute bestehende Angebotsbeschränkungsregelung für Güter, die dem täglichen Bedarf dienen, bleibt unverändert bestehen.

Die generelle Überprüfung aller Regelungen von Verkaufsgeschäften ausserhalb des Stadtzentrums wird als Pendenz für die kommende Gesamtortsplanungsrevision vorgemerkt.

4.2.2.8 *Grafische Darstellungen*

Diverse Abbildungen und ergänzende Erläuterungen in Anhang VI BR werden an die BMBV angepasst oder gestrichen, da sie gemäss der BMBV nicht mehr zulässig sind.

4.2.3 *Inhaltliche Anpassungen des neu zusammengeführten Baureglements als Folge von Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen*

Im **dritten Schritt** nun erfolgen Anpassungen im neu zusammengeführten Baureglement, welche sich aus Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen ergeben.

4.2.3.1 *Reduktion der Strassenabstände bei bestimmten Arten von Bauten und Anlagen (Art. 14 BR)*

Die bisherige Regelung für ungedeckte Parkplätze im Strassenabstand ist nicht praxistauglich. Nach dem Inkrafttreten des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11) mussten in der Baubewilligungspraxis regelmässig Ausnahmen gewährt werden. Art. 14 BR wird daher ergänzt (Abs. 3 und 4): Zukünftig sind ungedeckte Parkplätze, Veloabstellplätze, Schächte, Sickermulden und dergleichen an Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch innerhalb des Strassenabstandes zulässig. Dies gilt für Bauten, die das Niveau der angrenzenden Strasse um weniger als 1.20 m überragen, die Verkehrssicherheit nicht gefährden und ausserhalb des Lichtraumprofils liegen. Diese Liberalisierung vereinfacht die Baubewilligungspraxis erheblich, da künftig im Rahmen der Erteilung von Baubewilligungen dafür keine Ausnahmen mehr erforderlich sind.

Zudem wird die kantonale Bestimmung von Art. 80 SG übernommen, wonach der Strassenabstand neu vom Fahrbahnrand aus gemessen werden soll, gemäss Anhang V BR.



4.2.3.2 *Messweise und Anordnung des grossen und des kleinen Grenzabstandes bei Gebäuden (Art. 16 BR)*

Die BMBV lässt die bisherige "mittlere Abstandslinie" sowie den "nördlich kleinen Grenzabstand" nicht mehr zu. Diese Vorgabe, kombiniert mit den in Langenthal ohnehin recht grossen Grenzabständen, erschwert die Überbaubarkeit von Grundstücken, insbesondere bei gestaffelten Grundrissen.

Deshalb wird Art. 16 BR flexibilisiert: Der grosse Grenzabstand muss nicht mehr zwingend auf der besonnten Längsseite des Gebäudes liegen. Er darf neu auf allen Gebäudeseiten gemessen werden, ausser bei Nordfassaden oder bei Fassaden ohne Wohn- oder Arbeitsräume. Die Bauherrschaft bestimmt, auf welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand gemessen wird. Dies erhöht die Flexibilität bei der Projektierung und verhindert, dass bestehende Bauten durch einen Anbau (der nach heutiger Regelung den grossen Grenzabstand verschiebt) nachträglich baurechtswidrig werden. Das bisherige Mass der Grenzabstände bleibt dagegen gleich. Die Überprüfung des Masses des grossen Grenzabstandes wird als Pendenz für die Gesamtrevision vorgemerkt.

4.2.3.3 *Aufhebung der Beschränkung der Anzahl Wohnungen (Art. 34 BR)*

Gemäss dem bisherigen Baureglement der Stadt war in den Wohnzonen W2/A und W2/B die Anzahl Wohnungen pro Gebäude auf zwei Wohnungen beschränkt. Diese Beschränkung wird ersatzlos aufgehoben (Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen).

4.2.4 *Einführung der örtlichen Fachstelle (Art. 46, 49 BR)*

Der vierte Schritt der Anpassungen im Baureglement basiert auf Art. 99b der kantonalen Bauverordnung (BauV). Dieser Artikel regelt die örtliche Fachstelle gemäss Art. 99b BauV zur Begutachtung von Bauvorhaben und Planungsgeschäften aus der Sicht des Orts- und Landschaftsschutzes gemäss Art. 10 Abs. 5 Bst. a BauG. Gemäss Art. 99b BauV soll die örtliche Fachstelle ein mehrheitlich aus unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten zusammengesetztes Gremium aus mindestens drei Personen sein. Anerkannt sind insbesondere Fachleute aus den Disziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung. In der Stadt Langenthal waren der Bau- und Planungskommission bisher zwei "Fachexpertinnen und Fachexperten" zur Seite gestellt. Bereits zum Jahr 2026 ergänzte eine weitere Fachexpertin das Gremium, um die Vorgaben der BauV zu erfüllen. Nun soll durch die Einführung der örtlichen Fachstelle das bereits Gelebte im Reglement abgebildet werden. Baugesuche werden also neu fachlich von der örtlichen Fachstelle beurteilt. Die Beurteilung beinhaltet jedoch kein Entscheidungsrecht, sondern es handelt sich um einen Beratungsauftrag. Die Entscheidung über Baugesuche liegt (wie bisher) bei der dafür zuständigen Baubewilligungsbehörde. Das ist in Art. 46 BR ausdrücklich festgehalten. Die Einführung der örtlichen Fachstelle hat auch eine Anpassung des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung zur Folge (siehe unten Ziff. 7).

4.2.5 *Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung der Baubewilligung (Art. 61, 62 und 63 Baureglement)*

Im fünften Anpassungsschritt geht es um die Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen: Die aktuelle Zuständigkeitsregelung zur Erteilung von Baubewilligungen erscheint nicht unter allen Titeln optimal und birgt das Risiko eines zusätzlichen Zeit- und Ressourcenaufwands und von Mehrkosten für Bauherrschaften. Die heutige Zuständigkeitsregelung wird deshalb verflacht und vereinfacht. Neu wird die Stadtbaumeisterin oder der Stadtbaumeister zur alleinigen Baubewilligungsbehörde. Unverändert bleibt, dass der Gemeinderat Planungsbehörde ist (hat mit dem Baubewilligungsverfahren keinen Zusammenhang), und dass die Stadtpräsidentin bzw. der Stadtpräsident die Oberaufsicht über das Baubewilligungsverfahren ausübt.

Die Oberaufsicht der Stadtpräsidentin bzw. des Stadtpräsidenten beinhaltet namentlich die üblichen Weisungsbefugnisse im Rahmen einer Dienstaufsicht. Im Rahmen dieser Oberaufsicht kann die Stadtpräsidentin bzw. der Stadtpräsident deshalb einerseits die strategische und politische Ausrichtung über das Baubewilligungsverfahren aktiv mitgestalten. Andererseits obliegt der Stadtpräsidentin bzw. dem Stadtpräsidenten auch ein Weisungsrecht gegenüber der Stadtbaumeisterin oder dem Stadtbaumeister, womit konkrete Vorgaben zur Vorbereitung, Bearbeitung und Entscheidung einzelner Geschäfte erteilt werden können (Art. 15 Abs. 1 und Art. 27 Abs. 1 des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung).

4.2.6 Technische Anpassungen

Der sechste und letzte Anpassungsschritt umfasst:

4.2.6.1 Anpassung der Verweise in den Anhängen III und IV

In den Anhängen III (Strukturmerkmale der Kernzone) und IV (Merkmale der Strukturgebiete) wurden die spezifischen Verweise auf die Bezeichnungen von Baugruppen und die präzise Anzahl der schützens- und erhaltenswerten Objekte gestrichen. Da für die Praxis ohnehin die Kartengrundlagen (Geoportal) konsultiert werden müssen, wird künftig nur noch allgemein auf das "Bauinventar der Stadt Langenthal" verwiesen.

4.2.6.2 Ersatz des Strassenverzeichnisses (Anhang V)

Die bisherige textliche Auflistung der Strassen, für die ein Strassenabstand von 5.00 m gilt (Kantonsstrassen und "wichtige" Gemeindestrassen), wird durch einen Übersichtsplan ersetzt. Dieser Plan stellt die Kantons- und Gemeindestrassen im Gemeindegebiet von Langenthal und Obersteckholz grafisch dar und bestimmt damit auch die Strassenabstände.

4.2.6.3 Streichung der "Beilage Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911" (EG ZGB)

Die Beilage im neu zusammengeführten Baureglement, welche relevante zivilrechtliche Bestimmungen auflistete, wird ersatzlos gestrichen, da es sich dabei um eine Wiederholung von übergeordnetem Zivilrecht handelt.

Die Praxis im Baubewilligungsverfahren zur Beachtung des EG ZGB bleibt jedoch unverändert.

4.2.6.4 Zone mit Planungspflicht (ZPP) Rankmatte (Art. 49a BR)

Die rechtliche Grundlage für die bestehende Überbauungsordnung Nr. 10 "Rankmatte" fehlte im aktuellen Langenthaler Baureglement. Diese Lücke wird bereinigt, indem eine neue "ZPP 2 Rankmatte" geschaffen wird, welche die Rahmenbedingungen der Überbauungsordnung festlegt und an die BMBV anpasst. Diese Lückenfüllung ist rein formeller Natur und hat auf die bestehende Überbauung in der Rankmatte keinen Einfluss.

4.2.6.5 Vornahme von drei Waldfeststellungen, Korrektur von zwei bestehende Waldfeststellungen, Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Areal der Schulanlage Kreuzfeld durch eine (stadteigene) Parzelle

Siehe dazu unten Ziff. 4.3.2.1 (Waldfeststellungen) und Ziff. 4.3.2.2 (Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung)

4.3 Zonenplan Siedlung und Landschaft

In Ziff. 4.1 wurden der Weg und die inhaltlichen Anpassungen zum neu zusammengeführten Baureglement (BR) beschrieben.

Nachfolgend folgen die Erläuterungen zum zusammengeführten Zonenplan. Die Inhalte und Hinweise aus den rechtskräftigen Zonenplänen Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz werden neu in einem einzigen Zonenplan Siedlung und Landschaft zusammengeführt und in einem neuem Erscheinungsbild dargestellt. Lediglich die Festlegungen der Naturgefahren im Zonenplan des Ortsteils Obersteckholz bleiben bis zur Teilrevision der "Festlegung der Naturgefahren und Gewässerräume" noch bestehen. Dabei wird – wie schon beim Baureglement - auf inhaltliche/materielle Anpassungen so weit als möglich verzichtet.

Für die detaillierten Ausführungen wird auf den Erläuterungsbericht, Ziff. 3, Seiten 32 – 48, verwiesen. Nachfolgend finden sich nur einige wichtige Hinweise.

4.3.1 Zusammenführung der Zonenpläne der Ortsteile Langenthal, Unter- und Obersteckholz

4.3.1.1 Bauzonen (Art. 37a BR)

Da Langenthal über keine vergleichbaren Zonen verfügt, werden die bisherigen "Dorfzonen" aus Untersteckholz und Obersteckholz neu in eine "Ländliche Kernzone" überführt. Darüber hinaus werden für Untersteckholz neu zwei Strukturgebiete mit Quartiermerkmalen definiert, die sich an den bisher geltenden Gestaltungsgrundsätzen und an der typischen vorhandenen Struktur orientieren. Ebenso wird für die "Wohnzone W2" aus Obersteckholz eine neue "Wohnzone W2/O" geschaffen. Die Gebietsabgrenzungen werden dabei unverändert übernommen.

4.3.1.2 Landschaftsschutzgebiete (Art. 60 BR)

Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete aus Untersteckholz und Obersteckholz werden mit unveränderten Abgrenzungen in den neuen Zonenplan überführt. Eine Anpassung der Schutzbestimmungen ist nicht notwendig, da diese mit dem Langenthaler Recht vergleichbar oder durch übergeordnetes Recht erfasst sind. Spezielle Schutzbestimmungen für einzelne Gebiete aus Obersteckholz werden unverändert in das neu zusammengeführte Baureglement integriert.

4.3.1.3 Inventar der historischen Verkehrswege

Das Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) wurde bisher in den drei Gemeinden unterschiedlich gehandhabt. Auf die Festlegung von Verkehrswegen in der Ortsplanung wird jetzt noch verzichtet. Die Umsetzung des IVS soll im Rahmen der erwähnten Gesamtrevision mit Start ab 2027 erfolgen und behördenverbindlich in der Richtplanung verankert werden.

4.3.1.4 Ortsbildschutzperimeter

Der Ortsbildschutzperimeter "Chlyrot, Untersteckholz" lag bisher innerhalb eines im Zonenplan Untersteckholz festgelegten Ortsbildschutzperimeters. Es handelt sich dabei um eine von mehreren Baugruppen aus dem Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. Der Kanton verlangt die Festlegung solcher Baugruppen als grundeigentümerverbindliche Ortsbildschutzperimeter. Dieser Forderung wird die Stadt nicht in dieser Vorlage, sondern erst im Rahmen der kommenden Gesamtrevision vornehmen, da die vorliegende Teilrevision möglichst keine materiellen Änderungen beinhalten soll.

4.3.1.5 Weitere Hinweise zu Unter- und Obersteckholz

Aus den bisherigen Zonenplänen von Unter- und Obersteckholz werden mehrere Elemente in ihrer Abgrenzung unverändert, jedoch teilweise mit Anpassungen in der Bezeichnung und in der Verbindlichkeit, in den neuen Zonenplan Siedlung und Landschaft Langenthal überführt (siehe Listen im Erläuterungsbericht in den Ziff. 3.2.5 und 3.2.6). Folgende Anpassungen wurden jedoch vorgenommen:

- Hoch- oder Baumhecke Kuhnhubel (Obersteckholz): Eine im Baureglement Obersteckholz (Wohngebiet Kuhnhubel) bisher aufgeführte Hoch- oder Baumhecke wird nicht in den neuen Zonenplan übernommen, da sie mittlerweile nicht mehr besteht.
- Hoch- oder Baumhecke Trinihubel: Eine bisher nicht erfasste, real existierende Hoch- oder Baumhecke (südöstlich der Liegenschaft Braunloch 61) wird neu als "Hoch- oder Baumhecke Trinihubel" in den Zonenplan (und in das Baureglement) aufgenommen. Das Objekt, das bisher fälschlicherweise als "Hoch- oder Baumhecke Trinihubel" bezeichnet wurde, wird als "Einzelbäume" (Eichen und Buchen) neu klassifiziert.

4.3.2 Inhaltliche Anpassungen am Zonenplan im Kontext dieser Teilrevision

Diese Teilrevision wird dazu genutzt, um drei versäumte Waldfeststellungen nachzuholen und zwei bestehende Waldfeststellungen zu korrigieren. Zudem wird eine Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Areal der Schulanlage Kreuzfeld durch eine (stadteigene) Parzelle vorgenommen. Es handelt sich dabei um inhaltliche Anpassungen.

4.3.2.1 Neue Waldfeststellungen und Korrektur bestehender Waldfeststellungen

Es werden *drei neue Waldgrenzen* als Inhalte im Zonenplan (beim Waldhof, beim Hornusserplatz Untersteckholz und beim Fussballfeld "Hübli" in Obersteckholz) festgelegt. Diese Waldfeststellungen haben keine Auswirkung auf die Abgrenzung der Flächen der angrenzenden Bauzonen. Es musste bereits vorher ein Waldabstand eingehalten werden.

Zudem werden zwei Waldfeststellungen korrigiert: Bei den verbindlichen Waldgrenzen im Bereich Kasthofer Platz (Parz. Nrn. 147, 4736, 4735, 203) und auf Parzelle Nr. 2702 wurden nach einer Begehung mit der kantonalen Waldabteilung die tatsächlichen Waldgrenzen neu erhoben. Die korrekten Grenzen werden neu als verbindliche Waldgrenze im Zonenplan festgelegt. Im Bereich des Hirschkamps wurde die verbindliche Waldgrenze bei der Digitalisierung falsch erfasst. Sie wurde fälschlicherweise an die Grenze der Parzellen Nrn. 74/90 gelegt, obwohl sie korrekterweise am westlichen Wegrand verläuft. Diese fehlerhafte Darstellung der Waldgrenze wird korrigiert.

4.3.2.2 Erweiterung Zone für öffentliche Nutzung ZöN B3 (Schulanlage Kreuzfeld)

Die ZöN B3 (Schulanlage Kreuzfeld) wird für die mögliche Erstellung eines neuen Kindergartens um die Parzelle Nr. 3288 (782 m², Grundstück im Eigentum der Stadt Langenthal) erweitert. Die Parzelle befand sich bisher in der Zone W2/C.

4.3.3 Anpassungen zur Verbesserung der Plangenaugigkeit und Planleserlichkeit

Die Stadt verfügt über einen genehmigten Zonenplan aus dem Jahre 2004 und einen "aktuellen" Zonenplan aus dem Jahre 2008, der jedoch nie ein Plangenehmigungsverfahren durchlaufen hat und deshalb nicht rechtsverbindlich ist. Mit der Digitalisierung der Zonenpläne im Zusammenhang mit der Einführung des ÖREB-Katasters (= Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die ein Grundstück betreffen können) sowie in der (Baubewilligungs-)Praxis der letzten Jahre wurden diverse Unstimmigkeiten im geltenden Zonenplan aufgedeckt, die im Zuge der vorliegenden Teilrevision bereinigt werden. Es handelt sich dabei weitestgehend um formelle Anpassungen, die nachfolgend erläutert werden.

4.3.3.1 *Darstellungsgrundsätze*

Die Darstellungsgrundsätze des Zonenplans, wie Farbgebung und Symbole, werden im Grundsatz beibehalten. Neu wird in der Legende konsequent zwischen verbindlichen Inhalten und informativen Hinweisen unterschieden. Ebenfalls angepasst wird das visuelle Erscheinungsbild der im Zonenplan eingezeichneten Überbauungsordnungen. Damit sind keine inhaltlichen Änderungen verbunden.

4.3.3.2 *Gemeindegrenze*

Der Zonenplan wird an die aktuellen Gemeindegrenzen angepasst, die sich aus zwei Gründen geändert haben: Erstens gab es im Zuge der Realisierung der "Bahn 2000" einen Flächenabtausch mit den Gemeinden Aarwangen und Thunstetten/Bützberg. Die neu hinzugekommene Fläche von Thunstetten/Bützberg gilt als Wald. Zweitens erfolgt eine Bereinigung der Gemeindegrenzen im Zusammenhang mit den erfolgten Fusionen mit den Gemeinden Unter- und Obersteckholz.

4.3.3.3 *Feldabgrenzungen*

Die "Feldabgrenzungen" im Zonenplan sind keine rechtsverbindlichen raumplanerischen Festlegungen, sondern dienen lediglich als hinweisende Hilfestellung zur Lokalisierung von geschützten Naturobjekten ausserhalb der Bauzonen. Da sie keinen rechtsverbindlichen Charakter haben, handelt es sich bei den nun notwendigen Anpassungen nur um eine formelle Bereinigung des Zonenplans. Neu werden die Feldabgrenzungen in blauer Farbe dargestellt, um sie klar von den verbindlichen Waldgrenzen (rot) zu unterscheiden. Das System wurde zudem neu auf den Ortsteil Obersteckholz angewendet (neues Feld "O"). Für Untersteckholz wurde auf die Erstellung einer detaillierten Objektliste verzichtet. Die Natur- und Landschaftsplanung soll für alle Ortsteile im Rahmen der erwähnten Gesamtrevision grundlegend und einheitlich überarbeitet werden.

4.3.3.4 *Korrektur von abweichenden Wirkungspereimetern von bestehenden Überbauungsordnungen im Zonenplan und Nachführung der Überbauungsordnungen, die seit 2004 erlassen wurden*

Bestehende räumliche Unstimmigkeiten zwischen dem Zonenplan und den geltenden Wirkungspereimetern der gültigen Überbauungsordnungen werden bereinigt und sind nun im neuen Zonenplan so dargestellt, dass sie den im jeweiligen Überbauungsplan der Überbauungsordnung festgelegten und durch den Kanton genehmigten Wirkungsbereichen entsprechen und überdies korrekt bezeichnet sind.

Die seit 2004 erlassenen neuen Überbauungsordnungen wurden im neuen Zonenplan nachgeführt.

4.3.3.5 *Darstellung von Strassen-Überbauungsordnungen und Baulinienplänen sowie weitere Bereinigungen von Sondernutzungsplanungen*

Strassen-Überbauungsordnungen sowie Strassen- und Baulinienpläne sind neu hinweisend im Zonenplan eingetragen mit dem Ziel, eine vollständige Übersicht über alle vorhandenen Sondernutzungsplanungen zu schaffen, gestützt auf das mit dem Kanton (AGR) 2016 überarbeitete Planverzeichnis. Es handelt sich um sieben Strassen-Überbauungsordnungen und um 4 Baulinienpläne.

Die Kontrolle und Bereinigung der Darstellung der Sondernutzungsplanungen ergab weiteren Bereinigungsbedarf, allesamt ebenfalls ohne inhaltliche Auswirkungen. Es betrifft dies die Überbauungsordnung Nr. 24 "Entwidmung Wiesenstrasse" (kann aufgehoben werden, da die Entwidmung umgesetzt ist), die Überbauungsordnung Nr. 7 "Dreifachhalle Kreuzfeld", die Überbauungsordnung Nr. 32 "Kirchenfeld", die Überbauungsordnung Nr. 105 "Steiachermatte". Die Einzelheiten dazu finden sich im Erläuterungsbericht auf den Seiten 41 und 42.



4.3.3.6 Darstellung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) sind bereits abschliessend im Baureglement geregelt. Die bisherige zusätzliche Ausführung der ES in der Legende des Zonenplans werden gestrichen. Es handelt sich dabei um eine rein formelle Korrektur. Es werden keine inhaltlichen Änderungen an der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen vorgenommen.

4.3.3.7 Verkehrsflächen

Der ÖREB-Kataster verlangt, dass Verkehrsflächen (Strassen) neu flächendeckend den anstossenden Bauzonen bis zur Strassenmitte zugerechnet werden. Da diese rechtlich korrekte Darstellung (Strassen sind rechtlich je hälftig den jeweils anstossenden Bauzonen zuzurechnen) die Lesbarkeit des Zonenplans verschlechtert, wird eine neue, hinweisende Ebene "Verkehrsfläche" darübergelegt. Diese Ebene hat keine Rechtswirkung und dient einzig dazu, die bisherige, gewohnte Optik der Strassen- und Bahnanlagen im Plan beizubehalten.

4.3.3.8 Grundwasserschutzzonen

Das Gebiet Händli war im bisherigen Zonenplan als Gewässerschutzzone ausgeschieden. 2015 wurde diese Gewässerschutzzone auf kantonaler Ebene aufgehoben. Das wird im neuen Zonenplan nachgeführt.

4.3.3.9 Bauinventar

Das Bauinventar bleibt hinweisend im Kernzonenplan dargestellt und wird gemäss der laufenden Überarbeitung aktualisiert. Es bleibt behördenverbindlich, wobei die definitive Einstufung eines Objekts erst im Baubewilligungsverfahren erfolgt. Eine verbindliche Umsetzung des gesamten Bauinventars im Zonenplan wird erst im Rahmen der bereits mehrfach erwähnten nächsten Gesamtrevision der baurechtlichen Grundordnung geprüft. Die Überarbeitung der Baugruppen durch den Kanton ist abgeschlossen. Deren neue überarbeitete Perimeter sind im neuen Zonenplan eingetragen.

5 Verfahren zur Erarbeitung dieser Teilrevision

Mit Beschluss des Stadtrats vom 27. August 2018 wurde das Verfahren zur vorliegenden Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung mit folgendem Beschluss eingeleitet: "Das Projekt zur technischen Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung: Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen (BMBV) / Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen von Langenthal und dem Ortsteil Untersteckholz wurde genehmigt und der erforderliche Kredit zu Lasten der Investitionsrechnung von Fr. 176'000.00 (inkl. MwSt.) wurde bewilligt."

Das Verfahren der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung umfasste die öffentliche Mitwirkung, die (obligatorische) kantonale Vorprüfung und zwei öffentliche Auflagen. Als nächste Schritte folgen nun die Genehmigung der Teilrevision durch die Stimmberechtigten und im Anschluss daran die kantonale Genehmigung (s. Abbildung 2). Anschliessend erfolgt die Inkraftsetzung.

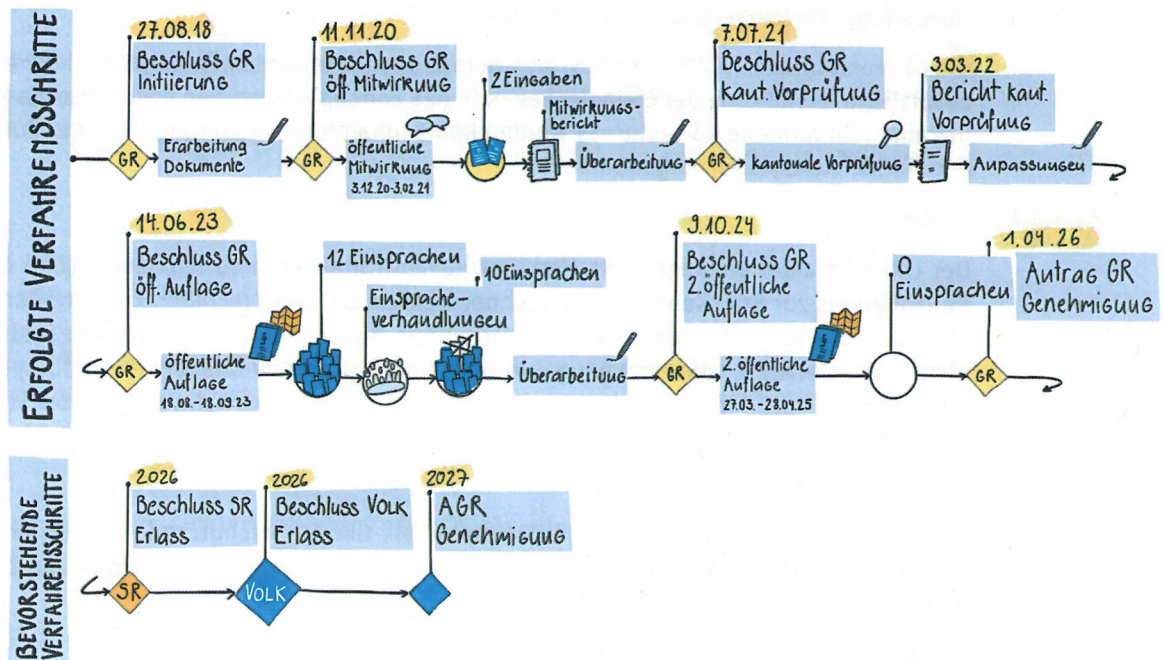


Abbildung 2: Erfolgte und bevorstehende Verfahrensschritte der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung

5.1 Öffentliche Mitwirkung

Der Gemeinderat gab den Entwurf der vorliegenden Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung mit Beschluss vom 11. November 2020 zur öffentlichen Mitwirkung und anschliessend zur kantonalen Vorprüfung frei. Vom 3. Dezember 2020 bis zum 3. Februar 2021 fand das Mitwirkungsverfahren dazu statt. Es gingen zwei Eingaben von regionalen Interessengruppen ein, die das Baureglement betrafen. Privatpersonen reichten keine Eingaben ein. Die zwei eingegangenen Stellungnahmen wurden im Mitwirkungsbericht (Beilage 4) ausgewertet, woraufhin mehrere technische Anpassungen an der Revisionsvorlage vorgenommen wurden (Art. 18 a, Art. 19, Art. 24 Abs. 2, Art. 31 Baureglement, Überarbeitung der Skizzen im Anhang des Baureglements).

5.2 Kantonale Vorprüfung

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens gab der Gemeinderat am 7. Juli 2021 die revidierten Unterlagen zuhanden der obligatorischen kantonalen Vorprüfung beim AGR frei. Das AGR prüfte die Teilrevision unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit. Mit Bericht vom 3. März 2022 teilte das AGR der Stadt die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung mit, welche zu neuerlichen Anpassungen führten (siehe dazu im Detail Erläuterungsbericht Ziff. 5.3, Seiten 53 und 54). **Mit der Vornahme dieser Anpassungen ist die nunmehr zur Beschlussfassung vorgelegte teilrevidierte baurechtliche Grundordnung genehmigungsfähig. Es bestehen keine Genehmigungsvorbehalte.**

5.3 Öffentliche Auflagen

5.3.1 Erste öffentliche Auflage

An der Sitzung vom 14. Juni 2023 billigte der Gemeinderat die aufgrund der kantonalen Vorprüfung vorgenommenen Änderungen und beschloss die Durchführung der öffentlichen Auflage. Diese fand vom 18. August bis zum 18. September 2023 statt. Es gingen zwölf Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen ein.



5.3.2 Zweite öffentliche Auflage

Auf der Grundlage der Einsprachen, den durchgeführten Einspracheverhandlungen sowie zwischenzeitlich neuerlich geänderter Rahmenbedingungen wurden die Dokumente nochmals überarbeitet und mit Beschluss vom 9. Oktober 2024 vom Gemeinderat für eine zweite öffentliche Auflage freigegeben. Diese fand vom 27. März bis zum 28. April 2025 statt. Während dieser zweiten öffentlichen Auflage wurden keine neuen Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingereicht.

6 Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage

Während der ersten öffentlichen Auflagefrist gingen wie erwähnt zwölf Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen ein (Beilagen 5 und 6). Zwei der Einsprachen wurden nach der Einigungsverhandlung zurückgezogen.

6.1 Einsprachepunkte

6.1.1 Schaffung einer Grünanlagenzone beim Hirschpark/Musterplatz und beim Schorenweiher

Es war vorgesehen, beim Hirschpark/Musterplatz und beim Schorenweiher neu sogenannte Grünanlagenzonen einzuführen. Dagegen wurden neun weitgehend gleichlautende Einsprachen, welche sich vor allem vor allem gegen die neu angedachte Grünanlagenzone beim Hirschpark/Musterplatz richteten, eingereicht. Die Begründungen der Einsprachen sind aus den Beilagen 8 (Einsprachen) und 9 (Protokolle der Einigungsverhandlungen; zur Einsprache Nr. 1 wurde keine Einspracheverhandlung durchgeführt, weshalb dazu kein Protokoll besteht) ersichtlich.

Stellungnahme

Nach Kenntnisnahme der Lage der Einsprachen kam der Gemeinderat zum Schluss, im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage auf die Einführung der genannten Grünanlagenzonen zu verzichten. Im Anschluss an diesen Beschluss wurden fünf der neun Einsprachen unter dem Vorbehalt zurückgezogen, dass auf die Neuschaffung der Grünanlagenzonen im Rahmen dieser Teilrevision verzichtet wird. Weil ein Rückzug von Einsprachen - rechtlich betrachtet - nur vorbehaltlos gültig ist, gelten aktuell weiterhin sämtliche neun Einsprachen als nicht erledigt, obwohl die zweite öffentliche Auflage und damit die aktuellen Dokumente wie gesagt die Schaffung dieser Grünanlagenzonen schon nicht mehr beinhaltet (der neu vorgesehene Art. 51a BR wurde vor der zweiten öffentlichen Auflage aus dem Baureglement und dem Zonenplan entfernt).

6.1.2 Freilegung des Rickenbächli im Ortsteil Obersteckholz

Drei Einsprachen richten sich gegen die Freilegung des Rickenbächli. Die Einsprechenden begründeten ihre Einsprachen wie folgt:

- Zerstörung Kulturland
- Schwächung von Landwirtschaftsbetrieben
- Gefährdung der Ernährungssicherheit

Stellungnahme

Der neue Art. 60 Abs. 3 BR wurde unverändert aus dem Baureglement Obersteckholz (dort: bisher Art. 38) übernommen. Die Bestimmungen galten also bereits bis anhin und wurden nicht verändert. Eine gesamthafte Überprüfung der Schutzgebiete und -bestimmungen ist ebenfalls im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung vorgesehen. Aktuell sind keine Renaturierungs- oder Offenlegungsprojekte geplant, entsprechend ist auch nicht vorgesehen, die Kulturlandflächen zu beeinträchtigen oder zu verkleinern.



6.1.3 Richtplan Siedlungsentwicklung Obersteckholz

Eine Einsprache richtet sich nicht nur gegen die Freilegung des Rickenbächli (siehe Ziff. 6.1.2), sondern auch gegen den Richtplan Siedlungsentwicklung Obersteckholz. Die Einsprache enthält folgende Begründung:

- Lückenschliessung (Siedlungserweiterung) zwischen Parzelle Nr. 437 und 139: Land ist nicht mehr befahrbar und bewirtschaftbar.
- Erweiterung Bauzone Kuhnhubel: Bauzone ist zu weit weg vom Dorf und passt nicht ins Landschaftsbild; für die Entwicklung von Obersteckholz würden andere Parzellen zur Verfügung gestellt, welche aus Sicht der Einsprache besser geeignet sei.

Stellungnahme

Der Richtplan Siedlungsentwicklung der ehemaligen Gemeinde Obersteckholz wurde unverändert beibehalten. Die künftige Entwicklung von Langenthal, Ober- und Untersteckholz soll im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision gesamthaft betrachtet und angegangen werden.

6.2 Ergebnis

Aktuell sind zehn Einsprachen hängig. Es wird dem dafür zuständigen AGR beantragt, im Rahmen der Genehmigung der teilrevidierten baurechtlichen Grundordnung alle Einsprachen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist und/oder soweit die Einsprachen mit dem Beschluss der Stimmberechtigten über diese Teilrevision nicht gegenstandslos werden. Bei beiden eingereichten Rechtsverwahrungen werden vorgemerkt.

7 Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung

Durch die Einführung der neu geschaffenen örtlichen Fachstelle gemäss Art. 99b BauV (vgl. Ziff. 4.2.4.1 oben) muss auch das Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung (OrgR) angepasst werden. Die Zuständigkeit zur Beschlussfassung über diese Reglementsänderung liegt beim Stadtrat und wird unter dem Vorbehalt beschlossen, dass die Stimmberechtigten der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung zustimmen. Zudem unterliegt der Beschluss des Stadtrates in diesem Punkt dem fakultativen Referendum.

Nachfolgend sind die angepassten Artikel 18, 43 und 46a OrgR aufgeführt. Rot und durchgestrichen entspricht dem bisherigen Inhalt, der nicht übernommen wurde. Grün entspricht neuem Text (siehe dazu auch Beilage 9).

Art. 18 Kommissionen des Stadtrates

¹ Die Kommissionen des Stadtrates haben, unter Einschluss der jeweiligen Präsidentin oder des jeweiligen Präsidenten, folgende Mitgliederzahlen:

■ Bau- und Planungskommission (plus 2 Expertinnen und Experten)	7 Mitglieder
■ Finanzkommission	7 Mitglieder
■ Sozialkommission (plus maximal zwei Sitze für Anschlussgemeinden)	7 Mitglieder
■ Kommission für öffentliche Sicherheit	9 Mitglieder
■ Volksschulkommission	9 Mitglieder

~~5—Die beiden Expertinnen oder Experten der Bau- und Planungskommission sind nicht Mitglieder der Kommission und verfügen deshalb weder über ein Stimmrecht, noch wird ihnen ein Sitzungsgeld ausgerichtet. Sie werden vom Gemeinderat für eine Amtsdauer von 4 Jahren bestimmt und haben Anspruch auf eine angemessene Entschädigung, welche der Gemeinderat festlegt.~~

Art. 43 Bau- und Planungskommission

Die Bau- und Planungskommission stellt in folgenden Fällen Antrag zu Händen der zuständigen Organe:

- Budget der Erfolgsrechnung des Aufgabenbereichs des Stadtbauamtes;
- Bauprojekte der Stadt;
- ~~Bewilligungen im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens, soweit damit die Erteilung von Ausnahmbewilligungen verbunden ist;~~
- ~~Baugesuche, welche der Kommission gestützt auf Art. 46 und Art. 55 Gemeindebaureglement zugewiesen werden;~~
- Neu- und Umbenennung der Strassen;
- Erlass von Vorschriften und Plänen auf dem Gebiet der Raumplanung (Zonenplan, Baureglement, Überbauungsordnungen, Richtpläne, Konzepte, Leitbilder, Inventare etc.);
- Erlass von Planungszonen;
- Gesuche betreffend Beiträge an erhaltenswerte Objekte
- Erlass, Änderung und Aufhebung von Vorschriften aus dem Aufgabengebiet des Stadtbauamtes;
- ausdrückliche Zuweisung eines Geschäftes durch den Gemeinderat.

Art. 46a Fachstelle Ortsbild- und Landschaftsschutz

- ¹ Die Stadt Langenthal verfügt über eine örtliche Fachstelle im Sinn der kantonalen Baugesetzgebung, welche die Baubewilligungsbehörden und die zuständigen Stellen der Stadtverwaltung bei Bauvorhaben und Planungsgeschäften in Fragen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes berät.
- ² Die Fachstelle besteht aus mindestens drei und maximal fünf unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten, insbesondere aus den Fachrichtungen Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung. Bei der Zusammensetzung der Fachstelle ist darauf zu achten, dass die verschiedenen Fachrichtungen angemessen vertreten sind.
- ³ Die Fachleute werden vom Gemeinderat für jeweils vier Jahre bestimmt und mittels Vertrag beauftragt.

8 Projektorganisation

Die Projektleitung lag bei Stadtbauamt, hauptsächlich beim Fachbereich Bauinspektorat, unter Mitarbeit der Fachstelle GIS (Zonenplan). Mit der externen Bearbeitung und Verfahrensbegleitung war die Firma ecoptima AG, Bern, beauftragt.

9 Methodik/Vorgehen

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG. Abgesehen davon wurde die Methodik in Ziff. 3.2 im Detail erläutert.

10 Vor- und Nachteile verschiedener Varianten

Keine Bemerkungen.



11 Ergebnis

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Gemeinderat beantragt,

- die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem neuen Baureglement (Beilage 1) und dem neuen Zonenplan Siedlung und Landschaft (Beilage 2), zu Händen des Stadtrates und der anschliessenden Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten zu verabschieden, unter Beilage des Erläuterungsberichts (Beilage 3) und des Mitwirkungsberichts (Beilage 4). Die Beilagen 8 (Einsprachen), 9 (Protokolle der Einigungsverhandlungen) und 10 (Rückzugsschreiben der Einsprechenden) verbleiben in den Akten des Gemeinderates (Datenschutz),
- die Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung gemäss der Synopse vom 6. März 2025 (Beilage 6) zu Händen des Stadtrates zu verabschieden,
- den Entwurf der Abstimmungsbotschaft vom 31. Juli 2026 für die Gemeindeabstimmung vom 27. September 2026 (Beilage 7) zu Händen des Stadtrates zu verabschieden, sowie
- den Entwurf der Stellungnahme vom 21. April 2026 zu den unerledigten Einsprachen (Beilage 5) zu Händen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR zu genehmigen.

12 Konsequenzen bei einer Ablehnung der Vorlage

Bei einer Ablehnung dieser Vorlage werden namentlich

- die beschriebenen Zielsetzungen dieser Teilrevision (siehe oben Ziff. 4) nicht erreicht: Die Gemeindeteile Langenthal, Unter- und Obersteckholz verfügen weiterhin über drei unterschiedliche baurechtliche Grundordnungen.
- die Anpassungen an die BMBV mit grösster Wahrscheinlichkeit nicht mehr innert der gesetzlichen Frist (31. Dezember 2028; vgl. Art. 34 Abs. 1 BMBV) erfolgen, mit der Konsequenz, dass für die Stadt Langenthal ab dem 1. Dezember 2029 automatisch die Bestimmungen der BMBV gelten (vgl. Art. 34 Abs. 3 BMBV). Somit müsste die Gemeinde neurechtliche Begriffe anwenden, ohne dass entsprechende Masse im Baureglement definiert wären. Hierdurch entstünde eine grosse Rechtsunsicherheit.
- die weiteren vorgeschlagenen Anpassungen wie die Einsetzung der örtlichen Fachstelle gemäss Art. 99b BauV und die Verflachungen und Vereinfachungen im Rahmen der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen nicht umgesetzt,
- massgebliche und kostenintensive Vorarbeiten gegenstandslos.

13 Auswirkungen auf die Verwaltung (Personalbestand, Infrastruktur, Organisation)

Keine.

14 Finanzielle Auswirkungen

Keine.

15 Stellungnahme Dritter

Es wurde bereits auf die kantonale Vorprüfung durch das AGR sowie den von dieser Amtsstelle beigezogenen Fachstellen hingewiesen.

16 Mitberichte aus der Verwaltung

Keine.

17 Terminprogramm zur Realisierung und Inkraftsetzung

Bei den Angaben handelt es sich um voraussichtliche Prognosen, die je nach Fortgang des politischen Prozesses anzupassen wären.

■ Behandlung in der Bau- und Planungskommission	August 2026
■ Beschlussfassung durch den Gemeinderat	September 2026
■ Beschlussfassung durch den Stadt	November 2026
■ Volksabstimmung	28. Februar 2027
■ Genehmigung durch das AGR	anschliessend
■ Inkraftsetzung	anschliessend

18 Kommunikation

Keine.

19 Zuständigkeiten zum Beschluss

19.1 **Beschlussfassung über die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung**

Die Gesamtheit der in Gemeindeangelegenheiten Stimmberechtigten beschliesst nach Art. 34 Abs. 1 Ziff. 4 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 über den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan). Es handelt sich um eine obligatorische Volksabstimmung.

19.2 **Vorbereitung der Vorlage für die Stimmberechtigten und Erlass der Abstimmungsbotschaft**

Der Stadtrat bereitet gestützt auf Art. 58 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 alle Sachgeschäfte vor, die dem Entscheid der Gesamtheit der in Gemeindeangelegenheiten Stimmberechtigten unterliegen. Er erlässt die Botschaften an die Stimmberechtigten und bestimmt den Wortlaut der Anträge. Mehrheits- und Minderheitsstandpunkte im Stadtrat sind gesondert darzustellen.

19.3 **Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung**

Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums beschliesst der Stadtrat gemäss Art. 60 Abs. 1 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 über den Erlass, Änderungen und die Aufhebung von Reglementen. Die Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung obliegt somit – unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums und unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zur Teilrevision über die baurechtliche Grundordnung - dem Stadtrat.

19.4 **Stellungnahme zu Händen des AGR zu den unerledigten Einsprachen**

Der Gemeinderat ist das oberste Vollzugs-, Planungs-, Verwaltungs- und Polizeiorgan der Stadt (Art. 66 Abs. 1 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009). Dementsprechend fällt es in die Zuständigkeit des Gemeinderates, den Entwurf der Stellungnahme über die unerledigten Einsprachen vom 21. April 2026 (Beilage 5) zu genehmigen.



20 Beschlussentwurf

Gestützt auf diese Ausführung beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussentwurf:

1. Der Gemeinderat, gestützt auf Art. 67 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des Berichts und Antrags des Stadtbaumes vom 5. August 2026 beantragt dem Stadtrat Zustimmung zu folgendem Beschluss:

- I. Der Stadtrat, gestützt auf Art. 58 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009, sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichtes vom **XX.XXXX.2026**, beantragt der Einwohnergemeinde Langenthal Zustimmung zu folgendem

Gemeindebeschluss

Die Einwohnergemeinde Langenthal, gestützt auf Art. 34 Abs. 1 Ziff. 4 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme der Abstimmungsbotschaft des Stadtrates vom **XX.XX.XXXX**

beschliesst:

1. Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, umfassend das Baureglement in der Fassung vom 20. April 2026 (Beilage 1) und den Zonenplan Siedlung und Landschaft in der Fassung vom 20. April 2026 (Beilage 2) wird genehmigt.
 2. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.
- II. Der Stadtrat, gestützt auf Art. 58 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009, beschliesst:
1. Der Entwurf der Abstimmungsbotschaft vom 31. Juli 2026 betreffend die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement in der Fassung vom 20. April 2026 und dem Zonenplan Siedlung und Landschaft in der Fassung vom 20. April 2026 für die Gemeindeabstimmung vom 28. Februar 2027 (Beilage 7) wird genehmigt.
 2. Das Sekretariat des Stadtrates wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.
- III. Der Stadtrat, gestützt auf Art. 60 Abs. 1 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 – unter Vorbehalt des fakultativen Referendums und unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zum Gemeindebeschluss oben Ziff. I (grau hinterlegt) – beschliesst:
1. Die Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung im Entwurf vom 6. März 2025 wird genehmigt.
 2. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt, insbesondere mit der Inkraftsetzung der revidierten Bestimmungen in Übereinstimmung mit Art. 69 Abs. 1 des neu zusammengeführten Baureglements.

2. Der Entwurf der Stellungnahme vom 21. April 2026 gemäss Beilage 5 zu den unerledigten Einsprachen wird genehmigt.

3. Die Stadtkanzlei wird in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt mit dem weiteren Vollzug beauftragt.


Volker Wenning-Künne
Stadtbaumeister

Visum Ressortvorsteher a.i.:


Patrick Freudiger

Hinweis: Anwesenheit Amtsvorsteher/in bei Beratung gewünscht ☒ ja ☐ nein

Beilagen:

1. Entwurf des Baureglements (Fassung vom 20. April 2026)
2. Entwurf des Zonenplans Siedlung und Landschaft (Fassung vom 20. April 2026, für die Volksabstimmung wird eine verkleinerte Druckversion zur Verfügung gestellt.)
3. Erläuterungsbericht vom 20. April 2026
4. Mitwirkungsbericht vom April 2021
5. Entwurf der Stellungnahme des Gemeinderates zu den Einsprachen inklusive Beilagen zu Händen des AGR vom 21. April 2026
6. Synopse des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung vom 6. März 2025
7. Entwurf der Abstimmungsbotschaft vom 31. Juli 2026

Beilagen nur für den Gemeinderat (aus Datenschutzgründen):

8. Zwölf Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen
9. Protokolle der Einigungsverhandlungen
10. Rückzugsschreiben der Einsprachen