stadtlangenthal

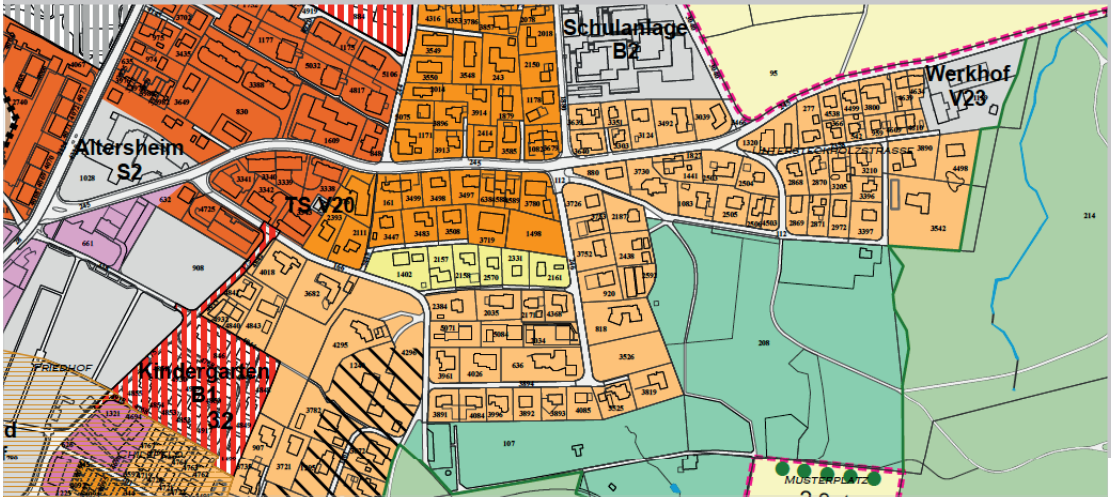
Beilage 4
Traktandum Nr. 10
Stadtratssitzung vom 26. Oktober 2026
(Fortsetzung der STR-Sitzung vom 19. Oktober 2026)

BESCHLUSSFASSUNG

Stadt Langenthal

2. Teilrevision der Ortsplanung

Anpassung an die BMBV / Integration Ortsplanungen Unter- und Obersteckholz



Erläuterungsbericht

Die Teilrevision der Ortsplanung besteht aus:

- Änderungserlass zum Baureglement
- Zonenplan Siedlung und Landschaft

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Änderung Zonenplan Obersteckholz mit Richtplan Siedlungsentwicklung
- Änderung UeO Nr. 105 "Steiachermatte"

20. April 2026

Impressum

Planungsbehörde:
Stadt Langenthal
Jurastrasse 22
4901 Langenthal

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Carmen Minder, Geografin MSc.
Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
Hansjakob Wettstein, Raumplaner, FH, MAS ETH, SIA

Aufträge aktuell\Langenthal\2. Teilrevision\4\06280_EB_260810_BF\cm

Inhalt

1. Ausgangslage 5
1.1 Rahmenbedingungen 5
1.2 Rechtsgrundlagen 6
1.3 Vorgehen, Inhalte und Ziele 6

2. Baureglement 8
2.1 Grundsätze 8
2.2 Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Untersteckholz 9
2.3 Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Obersteckholz 13
2.4 Anpassungen an die BMBV 17
2.5 Inhaltliche Änderungen 27
2.6 Formelle Änderungen 29

3. Zonenplan 33
3.1 Grundsätze 33
3.2 Zusammenführung der Zonenpläne 33
3.3 Formelle Anpassungen 38
3.4 Inhaltliche Änderungen 46

4. Auswirkungen auf die Umwelt 50
4.1 Allgemeines 50
4.2 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht 50
4.3 Raumplanung, Baulandreserven, Ausnützung 50
4.4 Ortsbild- und Landschaftsschutz 51

5. Verfahren 52
5.1 Vorgehen 52
5.2 Mitwirkung 53
5.3 Vorprüfung 54
5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen 55
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung 56

Anhang 57
Siedlungsentwicklungskonzept Obersteckholz (Richtplan) 57

1. Ausgangslage

1.1 Rahmenbedingungen

Die baurechtliche Grundordnung der Stadt Langenthal ist seit 2004 rechtskräftig und wurde somit vor rund 18 Jahren das letzte Mal gesamthaft revidiert. Seither haben sich zwei Gemeindefusionen ergeben: Die Gemeinde Untersteckholz gehört seit 2010 zur Stadt Langenthal. Zudem haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Obersteckholz und Langenthal anfangs 2020 mit einem deutlichen Ja der Fusion der beiden Gemeinden zugestimmt. Mit der Gemeindefusion wurde jetzt die Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen der drei Ortsteile an die Hand genommen. Die Grundordnung des Ortsteils Untersteckholz (der seit der Fusion im Jahr 2010 zur Gemeinde gehört), bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, ist gar seit 1993 in Kraft. Das Baureglement der Gemeinde Obersteckholz ist seit dem 12. Juli 2005, der Zonenplan mit Naturgefahren seit dem 13. August 2013 in Kraft.

Nebst der Zusammenführung der drei Gemeinden, resp. Ortsteile haben sich die übergeordneten Gesetzgebungen und Rahmenbedingungen seither in verschiedenen Bereichen massgeblich verändert. Die folgenden Änderungen geben Anlass zu einer Anpassung der baurechtlichen Grundordnung:

- Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- Kantonaler Richtplan 2030
- Revidiertes Baugesetz (BauG) und revidierte Bauverordnung (BauV), Inkrafttreten 1. April 2017
- Geändertes Gewässerschutzgesetz des Bundes

Die genannten geänderten Rahmenbedingungen sowie weitere Pendenzen der Stadt Langenthal (u.a. Waldfeststellungen, Umsetzung der Gefahrenkarte etc.) erfordern eine Revision der Ortsplanung. Die Stadt Langenthal hat entschieden, die dringenden Pendenzen in Form von zwei Teilrevisionen der bestehenden Grundordnung zu erledigen und im Anschluss eine Gesamtrevision oder eine gebietsweise Weiterentwicklung der Stadt auf der Grundlage des neuen Siedlungsrichtplans in Angriff zu nehmen.

In der 1. Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung "Naturgefahren und Gewässerraum", die aktuell läuft (Stand 2. Vorprüfung), werden die dringlichsten Pendenzen, die Umsetzung der Naturgefahrenkarte (Frist bereits abgelaufen) und der Gewässerräume (Frist Ende 2018 abgelaufen) erledigt.

In der hier vorliegenden 2. Teilrevision "BMBV / Integration Ortsplanungen Unter- und Obersteckolz" werden die Baureglemente der Stadt Langenthal und der Ortsteile Untersteckholz und Obersteckholz zusammengeführt und an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV angepasst. Zudem werden die Zonenpläne der drei Ortsteile zu einem Zonenplan zusammengefasst, formell bereinigt und aktualisiert.

1.2 Rechtsgrundlagen

IVHB und BMBV

Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; BSG 721.2-1) beschlossen. Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) sind die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt worden.

Ziele

Ziel der IVHB und der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen das Planungs- und Bauwesen vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Die BMBV stellt eine abschliessende Palette von Definitionen für Messweisen und Baubegriffe zur Verfügung, die in den baurechtlichen Grundordnungen der Gemeinden verwendet werden dürfen. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret vom zuständigen Gemeinwesen festzulegenden Masse.

Konsequenzen für Gemeinden

Den Gemeinden wurde eine Frist bis zum 31. Dezember 2023 eingeräumt, um die Bestimmungen ihrer Grundordnung zu überprüfen und allenfalls anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV).

1.3 Vorgehen, Inhalte und Ziele

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung beinhaltet die Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen (Zonenplan und Baureglement) von Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz sowie deren Anpassung an die BMBV. Die Teilrevision umfasst folgende zwei Themenblöcke:

Baureglement

Themenblock 1: Baureglement
Die Bestimmungen der Baureglemente Untersteckholz und Obersteckholz werden in das Baureglement von Langenthal überführt und an die Bestimmungen der BMBV angepasst. Zudem wird die Teilrevision zum Anlass genommen, die dringendsten (formellen) Anpassungen, die sich aus Pendenzen und Anpassungsbedürfnissen aus der (Baubewilligungs-)Praxis in den drei Ortsteilen der letzten Jahre ergeben haben, vorzunehmen.

Zonenplan

Themenblock 2: Zonenplan Siedlung und Landschaft
Weiter werden die Zonenpläne Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz in einen einzigen Zonenplan zusammengeführt. Es werden zudem diverse formelle Anpassungen aufgrund von Pendenzen und Bedürfnissen aus der (Baubewilligungs-)Praxis der letzten Jahre und aufgrund von Unstimmigkeiten, die mit der Digitalisierung der Zonenpläne aufgedeckt wurden, sowie einzelne materielle Anpassungen vorgenommen.

Ziel

Ziel der Teilrevision ist es, eine (formell) bereinigte und an die BMBV angepasste baurechtliche Grundordnung vorliegen zu haben, auf der die im Anschluss geplante Gesamtrevision der Ortsplanung, resp. gebietsweise Entwicklung der Stadt Langenthal und ihrer beiden Ortsteile Unter- und Obersteckholz aufbauen kann.

Abgrenzung

Im Hinblick auf die geplante Gesamtrevision der Ortsplanung oder gebietsweise Weiterentwicklung der Stadt Langenthal beschränkt sich die vorliegende Teilrevision weitestgehend auf formelle Anpassungen. Auf materielle, resp. inhaltliche Änderungen wird weitestgehend verzichtet, um keine Konflikte mit der Planbeständigkeit zu provozieren.

Zudem wird aufgrund des erheblichen Aufwandes und weil gesetzlich nicht zwingend vorgeschrieben auf die Anpassung der bestehenden Überbauungsordnungen an die BMBV verzichtet.

Verfahren

Die Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung und öffentlicher Auflage. Die Beschlussfassung erfolgt durch eine Volksabstimmung.

Bis zur rechtskräftigen Fusion der Gemeinden Obersteckholz und Langenthal (Januar 2021) erfolgte die Behördenberatung zur vorliegenden Teilrevision (Behandlung und Verabschiedung in der Bau- und Planungskommission und im Gemeinderat Langenthal sowie in der Bau- und Planungskommission und im Gemeinderat Obersteckholz) separat. Die Teilrevision wurde ursprünglich jedoch als eine einzige Planungsvorlage aufbereitet, da das Führen von zwei separaten Planungsdossiers aufgrund diverser Schnittstellen nicht zielführend, resp. die Inhalte nicht sauber abgrenzbar gewesen wären. Im Baureglement ist farblich markiert, welche Textstellen die Überführung des ehemaligen Baureglements Obersteckholz und welche die Überführung des ehemaligen Baureglements Untersteckholz betreffen. Im Zonenplan war die räumliche Abgrenzung des Planungsgebiets mit einem Perimeter gekennzeichnet. Zur kantonalen Vorprüfung wurde ein einziges Planungsdossier eingereicht.

2. Baureglement

2.1 Grundsätze

Zusammenführung Baureglemente

Die Zusammenführung der Baureglemente Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz erfolgt so, dass die Systematik und Inhalte des Baureglements Langenthal beibehalten werden und die Inhalte der Baureglemente Untersteckholz und Obersteckholz, soweit sie noch notwendig sind und nicht durch Bestimmungen des Baureglements Langenthal abgedeckt werden können, in jenes von Langenthal überführt werden. Die aus der Zusammenführung entstandenen Änderungen wurden im Baureglement für Untersteckholz gelb hinterlegt, für Obersteckholz grün hinterlegt hervorgehoben.

Einzelne Bestimmungen aus dem Baureglement Untersteckholz (Grenzabstände für bodenebene Anlagen Kap. 2.2.3, Unterschreiten des Gebäudeabstands Kap. 2.2.4 und Verzicht auf Gebäudeabstände Kap. 2.2.5) werden neu auf das gesamte Gemeindegebiet ausgeweitet. Gleiches gilt für eine Bestimmung aus dem Baureglement Obersteckholz (vgl. Ziff. 2.3.3). Die aufgeführten Themen wurden aus Gründen der Vereinfachung und Liberalisierung für ganz Langenthal und Obersteckholz übernommen.

Formelle Anpassungen

Entsprechend den Zielsetzungen unter Ziff. 1.3 soll das Baureglement möglichst wenig, resp. nur formell geändert werden. Entsprechend werden die bisherigen Begriffe und Messweisen des zusammengeführten Baureglements beibehalten, soweit sie nicht zwingend an die BMBV angepasst werden müssen. Die aus der Umsetzung der BMBV entstandenen Änderungen wurden im Baureglement rot oder ~~rot durchgestrichen~~ hervorgehoben.

Anpassung an die BMBV

Baupolizeiliche Begriffe und Messweisen, die an die BMBV angepasst werden mussten, wurden so gewählt, dass sie in ihrer Auswirkung möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen oder gegenüber heute keine oder höchstens untergeordnete materielle Änderungen zur Folge haben.

Inhaltliche Änderungen

In einem minimalen Umfang wurden auch inhaltliche Änderungen vorgenommen. Diese werden in einem separaten Kapitel explizit erwähnt und begründet. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um untergeordnete Gegenstände, deren Änderung keine Konsequenzen hinsichtlich der Planbeständigkeit zur Folge haben.

Die Stadt Langenthal führt eine Pendenzenliste, auf denen Anpassungsbedürfnisse an der baurechtlichen Grundordnung festgehalten sind. Die erwähnte Liste sowie auch die Pendenzenliste der ehemaligen Gemeinde Obersteckholz wurden bei der Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision beigezogen und die Pendenzen in formelle und materielle Anpassungen unterteilt. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden nur formelle Anpassungen umgesetzt. Materielle Änderungen, die Auswirkungen auf

die Planbeständigkeit hätten, werden erst im Rahmen der nächsten Gesamtrevision vertieft geprüft und allenfalls umgesetzt. Die im Rahmen der Mitwirkung hervorgebrachten Vorschläge und Bedürfnisse an materiellen Änderungen wurden ebenfalls in die Pendenzenliste aufgenommen (vgl. Mitwirkungsbericht).

Abgrenzung zur Teilrevision Naturgefahren und Gewässerraum

Im Rahmen einer weiteren, parallel laufenden 1. Teilrevision "Naturgefahren und Gewässerräume" werden für alle drei Ortsteile (Langenthal, Obersteckholz, Untersteckholz) die Gefahrenkarte umgesetzt und die Gewässerräume festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision zur BMBV und zum Zonenplan Siedlung und Landschaft, werden die die Naturgefahren und den Gewässerraum, resp. den bisherigen wasserbaupolizeilichen Abstand betreffenden Inhalte des Baureglements nicht geändert, um die parallele Teilrevision nicht mit der Planbeständigkeit zu blockieren. Die bisher in den Baureglementen Ober- und Untersteckholz festgelegten Bestimmungen zum Abstand von Gewässern werden unverändert beibehalten.

Die 1. Teilrevision "Naturgefahren und Gewässerraum" wird voraussichtlich nach der vorliegenden 2. Teilrevision öffentlich aufgelegt und zur Beschlussfassung gebracht.

2.2 Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Untersteckholz

2.2.1 Zonenzuordnungen (Baupolizeiliche Masse)

Die bisherige "Dorfzone" in Untersteckholz regelte die baupolizeilichen Masse sowie die Gestaltungsvorschriften der Dorfzone wie auch der Landwirtschaftszone im Ortsteil Untersteckholz.

Dorfzone / Ländliche Kernzone

Die bisher der Dorfzone zugewiesenen Grundstücke werden neu als "Ländliche Kernzone" in den Zonenplan und ins Baureglement Langenthal überführt. Die Nutzungsart sowie die baupolizeilichen Masse werden mit Ausnahme der Fassadenhöhen (Erhöhung um 0.5 m, vgl. Ziff. 2.4.1) unverändert übernommen und in einem neuen Art. 37a (Nutzungsart) festgelegt, resp. in Art. 31 (baupolizeiliche Masse) integriert. Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen. Nutzungen, die zu einem überdurchschnittlichen Mass an quartierfremdem Verkehr führen, sind nicht zulässig. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- max. Fassadenhöhe traufseitig: 7.50 m
- max. Fassadenhöhe giebelseitig: 11.50 m
- max. Gebäudelänge: 30.00 m
- grosser Grenzabstand: 8.00 m
- kleiner Grenzabstand: 4.00 m

Untersteckholz legte für Gebäude in der Dorfzone, resp. ländlichen Kernzone bisher auch eine maximale Gebäudebreite fest. Langenthal sieht für keine der Zonen eine solche vor. Künftig wird auch in Untersteckholz (und in Obersteckholz, vgl Ziff. 2.3.2) auf die Festlegung einer Gebäudebreite verzichtet. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass der Fussabdruck von Neu- oder Ersatzbauten durch die Gebäudelänge, die Grenzabstände sowie durch die Parzellenform bereits stark begrenzt wird und die zusätzliche Einschränkung durch eine Gebäudebreite nicht notwendig ist. Darüber hinaus wird für Untersteckholz neu ein Strukturgebiet definiert (vgl. auch Ziff. 2.2.2), für das die Gestaltungsgrundsätze nach Art. 54 ff BR gelten (bestmögliche Einbettung in die bestehende Bau- und Quartierstruktur; Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind den Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission vorzulegen).

Zone für öffentliche Nutzung

Das Schulhaus Untersteckholz mit seinen Aussenanlagen sowie das Wehrdienstmagazin waren bisher einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) zugeordnet und werden auch künftig in zwei ZöNs überführt: ZöN V25 "Wehrdienstgebäude" und ZöN B11 "Schule Untersteckholz". Die baupolizeilichen Masse werden unverändert überführt und betragen:

- Kleiner Grenzabstand: 5.00 m
- Grosser Grenzabstand: 10.00 m
- Fassadenhöhe traufseitig: 10.00 m
- Gebäudelänge: 30.00 m
- Gebäudebreite: 12.00 m

Ausnahme bildet die bisher festgelegte maximale Anzahl Vollgeschosse (3), die analog zum übrigen Gemeindegebiet künftig nicht mehr festgelegt wird. Der Umgang mit den Zonen für öffentliche Nutzung ist Gegenstand der anstehenden Gesamtrevision. Da die beiden vorliegenden ZöN ohne materielle Änderungen überführt werden, ist deren Überarbeitung im Rahmen der Gesamtrevision ohne Abwarten der Planbeständigkeit möglich.

Landwirtschaftszone

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.

2.2.2 Strukturgebiet Untersteckholz

Zwei neue Strukturgebiete

Die bisher im Baureglement Untersteckholz geregelten Gestaltungsgrundsätze galten sowohl für die Dorfzone als auch für die Hofgruppen in der Landwirtschaftszone. Sie werden neu mittels Festlegung von zwei Strukturgebieten Nr. 16a "Ländliche Kernzone" und 16b "Landwirtschaftlich genutzte Hofgruppen" (Art. 54 und Anhang IV BR) geregelt. Für beide Strukturgebiete werden Quartiermerkmale definiert, die sich an den bisher

geltenden Gestaltungsgrundsätzen und an der typischen vorhandenen Struktur orientieren. Die Merkmale sind in Anhang IV des Baureglements festgehalten.

Das Strukturgebiet 16a umfasst die Teile der ländlichen Kernzone in Untersteckholz, das Strukturgebiet 16b umfasst die Hof- und Gebäudegruppen in der Landwirtschaftszone im Ortsteil Untersteckholz.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Zonenplan: Strukturgebiete im Ortsteil Untersteckholz (schraffierte Kreise)

Für die Gebiete der ehemaligen Dorfzone Untersteckholz sowie für die Hofgruppen im Landwirtschaftsgebiet bedeutet dieser Lösungsansatz eine gewisse Liberalisierung, indem die Gestaltungsgrundsätze nicht mehr als detaillierte und zwingend einzuhaltende Vorschriften im Baureglement definiert sind, sondern Art. 54 BR zur Anwendung kommt. Dieser schreibt vor, dass sich bauliche Massnahmen bestmöglich in die bestehende Bau- und Quartierstruktur einzuordnen haben, wobei die massgeblichen, im Anhang IV beschriebenen Strukturmerkmale zu beachten sind. Für die Beurteilung von Baugesuchen innerhalb von Siedlungsbereichen mit Quartiererhaltung werden gestützt auf Art. 53 ff. BR die Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission beigezogen.

Änderung der Bezeichnung

Bisher bezeichnete Langenthal "Strukturgebiete" als "Siedlungsbereiche mit Quartiererhaltung" oder "Zone für Quartiererhaltung". Mit der Ergänzung der beiden Strukturgebiete in Untersteckholz kommen zwei neue Siedlungsbereiche hinzu, die in ihrem Charakter weniger einem Quartier,

sondern vielmehr einem Weiler oder einer Hofgruppe entsprechen. Aus diesem Grund wird neu die allgemeine Bezeichnung "Strukturgebiete" verwendet und die Aufzählung in Art. 54 BR angepasst.

2.2.3 Grenzabstände für bodenebene Anlagen

Den Boden nicht überragende Anlagen wie ungedeckte Parkplätze, ungedeckte Veloabstellplätze, Versickerungsanlagen, Schächte und ähnliches hatten gemäss Baureglement Untersteckholz einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten. Mit schriftlichem Einverständnis des Nachbarn konnten sie direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden; Gebäudeabstände gelten nicht.

Die Bestimmung ist sinnvoll und fehlte bisher im Baureglement Langenthal. Mit Ausnahme von Schwimmbecken, für die weiterhin der kleine Grenzabstand gelten soll (Art. 17a Abs. 2 BR), wird die Bestimmung mit einem neuen Art. 18a BR auf das gesamte Gemeindegebiet ausgedehnt und der Grenzabstand auf 1.00 m festgelegt.

2.2.4 Unterschreiten des Gebäudeabstands

Gemäss Art. 16 Abs. 3 des bisherigen Baureglements Untersteckholz konnte der Abstand zwischen zwei Gebäuden beim Einräumen eines Näherbaurechts reduziert werden (auf minimal 6.00 m; resp. auf minimal 12.00 m, wenn zwischen zwei Gebäuden ein grosser Grenzabstand liegt).

Die Bestimmung, wonach sich der Gebäudeabstand bei Erteilen eines Näherbaurechts reduziert, ist sinnvoll und fehlte bisher in Langenthal. Gemäss bisherigem Baureglement Langenthal darf bei Erteilung eines Näherbaurechts der Grenzabstand nur unterschritten oder aufgehoben werden, *sofern der Gebäudeabstand gewährleistet ist*. Regelmässig muss deshalb eine Ausnahme für das Unterschreiten des Gebäudeabstands erteilt werden, obschon das Näherbaurecht erteilt wurde.

Neu werden die Bestimmungen des BR Untersteckholz in Art. 21 BR Langenthal integriert und die Bestimmung "sofern der Gebäudeabstand gewährleistet ist" in Art. 20 BR Langenthal gestrichen. Damit wird neu auch in Langenthal die Möglichkeit vorgesehen, dass Grundeigentümerschaften mit der Einräumung von Näherbaurechten den Gebäudeabstand um ein relatives Mass reduzieren können (25 %).

2.2.5 Verzicht auf Gebäudeabstände

Das BR Untersteckholz schreibt für An- und Kleinbauten (bisher: An- und Nebenbauten) keinen Gebäudeabstand vor. Diese Bestimmung wäre auch für den Ortsteil Langenthal sinnvoll. Gemäss Art. 21 Abs. 2 BR Langenthal kann die Baubewilligungsbehörde für unbewohnte An- und Nebenbauten den Gebäudeabstand auf demselben Grundstück und mit Zustimmung der Nachbarin, resp. des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten herabsetzen oder aufheben, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. Die

Herabsetzung und Aufhebung wird in der Praxis immer wieder vorgenommen, weshalb für diese Gebäude der Gebäudeabstand keinen Sinn mehr macht.

Neu werden die bisherigen Bestimmungen in Art. 21 Abs. 2 BR Langenthal durch die Bestimmungen in Art. 18 Abs. 2 BR Untersteckholz ersetzt und auf An- und Kleinbauten, auf unterirdische und Unterniveaubauten sowie auf das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen ausgedehnt. Ausnahmen bilden die bewohnten eingeschossigen Gebäudeteile und kleineren Gebäude und gedeckte Sitzplätze (sofern sie allseitig umschlossen sind), für die weiterhin ein Gebäudeabstand gilt.

2.3 Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Obersteckholz

2.3.1 Grundsätze

Die Struktur der Baureglemente Obersteckholz und Langenthal ist sehr ähnlich aufgebaut, die Inhalte teilweise sogar deckungsgleich. Entsprechend können viele Regelungen des Baureglements Obersteckholz inhaltlich unverändert in das Baureglement Langenthal integriert und die Struktur im Grundsatz beibehalten werden. Im Folgenden wird der Umgang mit den spezifischen Bestimmungen von Obersteckholz sowie daraus resultierende wesentliche Anpassungen erläutert.

2.3.2 Zonenzuordnungen

Die bisherige "Wohnzone W2", sowie die "Dorfzone D" in Obersteckholz regelten die baupolizeilichen Masse sowie die Gestaltungsvorschriften des Siedlungsgebiets im Ortsteil Obersteckholz.

Wohnzone W2 / Wohnzone W2/O

Für die bisher der 2-geschossigen Wohnzone W2 zugewiesenen Grundstücke existiert in der Grundordnung Langenthal keine passende Wohnzone. Es wird im Zonenplan Langenthal deshalb eine neue Wohnzone W2/O geschaffen, womit die der bisherigen W2 zugeordneten Gebiete unverändert in die Grundordnung der Stadt Langenthal überführt werden können.

Dorfzone D / Ländliche Kernzone LK2

Die bisher der Dorfzone zugewiesenen Grundstücke werden neu als "Ländliche Kernzone" in den Zonenplan und ins Baureglement Langenthal überführt. Die Nutzungsart sowie die baupolizeilichen Masse werden (fast) unverändert übernommen und in einem neuen Art. 37a (Nutzungsart) festgelegt, resp. in Art. 31 (baupolizeiliche Masse) integriert. Damit sind die ehemaligen Dorfzonen Unter- und Obersteckholz neu in einer einzigen Zone LK2 zusammengefasst. Zulässig sind Wohnnutzungen sowie Gewerbe und Dienstleistungsnutzung gemäss den Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Nutzungen, die zu einem überdurchschnittlichen Mass an quartierfremdem Verkehr führen, sind nicht zulässig. Neu verringert sich der kleine Grenzabstand für Gebäude in der Ländlichen Kernzone in Obersteckholz um einen Meter von 5.00 m auf 4.00 m (materielle Ände-

rung). Es wird somit der bisherigen Bestimmung von Untersteckholz angeglichen. Für Obersteckholz bedeutet dies eine moderate Liberalisierung, die zur Zielerreichung einer Siedlungsentwicklung nach innen beiträgt. Zusammenfassend gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- max. Fassadenhöhe traufseitig: 7.50 m
- max. Fassadenhöhe giebelseitig: 11.50 m
- max. Gebäudelänge: 30.00 m
- grosser Grenzabstand: 8.00 m
- kleiner Grenzabstand: 4.00 m

Obersteckholz legte für Gebäude in der Wohnzone sowie in der Dorfzone, resp. ländlichen Kernzone bisher auch eine maximale Gebäudebreite fest. Langenthal sieht für keine der Zonen eine solche vor. Künftig wird auch in Obersteckholz (und in Untersteckholz, vgl Ziff. 2.2.1) auf die Festlegung einer Gebäudebreite verzichtet. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass der Fussabdruck von Neu- oder Ersatzbauten durch die Gebäudelänge, die Grenzabstände sowie durch die Parzellenform bereits stark begrenzt wird und die zusätzliche Einschränkung durch eine Gebäudebreite nicht notwendig ist. Darüber hinaus ist mit Art. 46 BR sichergestellt, dass für die Beurteilung von Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und Bauvorhaben, die spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen, die Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission der Stadt Langenthal beigezogen werden können. Damit könnten allfällig überdimensionierte, nicht in das bestehende Orts -und Landschaftsbild passende Neubauplanungen über die Gestaltungsgrundsätze reguliert werden.

Erweiterte Besitzstandsgarantie

Für die Parzelle Nr. 228 legte Obersteckholz bisher für eine spezielle Planung von Seniorenwohnungen spezifische Vorschriften fest, die von den baupolizeilichen Massen der Dorfzone abwichen. Das Gebäude mit Seniorenwohnungen wurde mittlerweile realisiert. Entsprechend ist es nicht notwendig, die speziellen Vorschriften in das Baureglement Langenthal zu überführen. Mit einer gegenüber Art. 3 des kantonalen Baugesetzes (BauG) erweiterten Besitzstandsgarantie in Art. 31 Abs. 3 BR wird sichergestellt, dass die rechtmässig erstellten Gebäude auf den Parzellen Nrn. 228 und 498, auch wenn sie die baupolizeilichen Masse der Ländlichen Kernzone LK2 überschreiten, innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens vollumfänglich zonenkonform genutzt werden können. D.h. sie dürfen innerhalb ihres bestehenden Gebäudevolumens unterhalten, zeitgemäss erneuert oder umgebaut werden, ohne dass dafür Ausnahmebewilligungen notwendig sind. Die erweiterte Besitzstandsgarantie gilt nicht für den Abbruch und Wiederaufbau. Bei einem Abbruch und Wiederaufbau müssten die baupolizeilichen Masse der LK2 eingehalten werden oder es wäre eine massgeschneiderte Nutzungsplanung zu erarbeiten.

Gleiches gilt für bestehende traditionelle Bauernhäuser in Obersteckholz (Grundstücke Gbbl. Nrn. 132, 216, 280, 283, 312, 314, 386, 394 und 424), die in der Wohnzone W2/O oder in der Ländlichen Kernzone LK 2 liegen. Die bestehenden Gebäudevolumen überschreiten teilweise die

baupolizeilichen Masse der jeweils geltenden Zone (Höhenmass, Grenz- oder Gebäudeabstände). Mit der neuen Bestimmung zur erweiterten Besitzstandsgarantie wird sichergestellt, dass diese Gebäude über die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG hinaus ohne Ausnahmebewilligung innerhalb ihres Volumens vollständig umgenutzt werden können, sofern die neue Nutzung zonenkonform ist und keine denkmalpflegerischen Interessen entgegen stehen. Ein Abbruch und Wiederaufbau im bestehenden Gebäudevolumen ist nicht zulässig: Die grossen Gebäudevolumen haben einen historischen Ursprung und wären bei Neubauten nicht begründbar.

Zone für öffentliche Nutzung

Die Schulanlage Obersteckholz war bisher einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) und wird auch künftig einer ZöN B12 "Schulanlage Obersteckholz" zugeordnet. Die baupolizeilichen Masse werden unverändert überführt und betragen:

- Kleiner/Grosser Grenzabstand: 2.00 m bzw. 1/2 Fh tr
- Fassadenhöhe traufseitig: 10.00 m
- Fassadenhöhe giebelseitig: 14.00 m
- Gebäudelänge: 40.00 m
- Gebäudebreite: 20.00 m

Der Umgang mit den Zonen für öffentliche Nutzung ist Gegenstand der anstehenden Gesamtrevision. Da die beiden vorliegenden ZöN ohne materielle Änderungen überführt werden, ist deren Überarbeitung im Rahmen der Gesamtrevision ohne Abwarten der Planbeständigkeit möglich.

Landwirtschaftszone

Für die Landwirtschaftsgebiete im Ortsteil Obersteckholz gilt weiterhin die Regelung, wonach auf das übergeordnete Recht verwiesen wird. Für Bauten, welche eine Ausnahme nach Art. 24 RPG benötigten, definierte das Baureglement Obersteckholz bisher baupolizeiliche Masse. Auf diese Definition wird künftig verzichtet und damit das gleiche System wie im Baureglement Langenthal übernommen.

2.3.3 Dachflächenfenster

Der bisher im Baureglement Obersteckholz verwendete Begriff der "Lichtfläche" für Dachflächenfenster wird neu ins Baureglement Langenthal übernommen und der Langenthaler Begriff "Fläche" ersetzt. Das bisherige Obersteckholzner Mass von 0.56 m^2 und das Langenthaler Mass von 0.54 m^2 werden vereinfacht und auf 0.60 m^2 gerundet.

2.3.4 Strassenabstände / Strassenkategorien

Das Baureglement Obersteckholz definierte bisher in Art. 7 Abs. 3, welche Strassen als Basiserschliessung und welche als Detailerschliessung gelten. Aufgrund des kantonalen Strassengesetzes ist nicht mehr in erster Linie zwischen Basis- und Detailerschliessung zu unterscheiden, sondern nach den geltenden Strassenabständen (5.00 m oder 3.60 m). Die geltenden Strassenabstände wurden bisher im Anhang I zu Art. 7 des Baureglements Obersteckholz aufgelistet. Art. 7 sowie die genannte Auflistung werden neu durch einen Übersichtsplan im Anhang V des Baureglements Langenthal ersetzt.

2.3.5 Abstellplätze Motorfahrzeuge

Die Bestimmungen zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge werden unverändert übernommen, wobei auch für den Ortsteil Obersteckholz neu zusätzlich das Parkplatzreglement der Stadt Langenthal gilt. Das heisst, wenn für ein Bauvorhaben die notwendige Anzahl Parkplätze nach kantonaler Bauverordnung nicht erreicht werden kann, ist eine Parkplatzersatzabgabe von CHF 7'173.60, resp. im Ortskern CHF 11'461.20 pro fehlendem Abstellplatz geschuldet.

2.3.6 Baudenkmäler

Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a ff BauG sind bisher grundeigentümerverbindlich im Anhang des Baureglements Obersteckholz aufgenommen (Anhang IV des bisherigen Baureglements). In Langenthal und Untersteckholz gilt kein grundeigentümerverbindlicher Schutz. Das Bauinventar wird derzeit durch die kantonale Denkmalpflege revidiert. Aufgrund der laufenden Überarbeitung des Bauinventars ist eine grundeigentümerverbindliche Festlegung derzeit nicht sinnvoll. Zudem wäre eine Ungleichbehandlung der Objekte innerhalb der fusionierten Gemeinde problematisch. Es wird im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision der Grundordnung Langenthal zu prüfen sein, ob die Einzelobjekte grundeigentümerverbindlich festgelegt werden sollen. Das Bauinventar ist aber weiterhin behördenverbindlich. Das heisst, die Überprüfung der jeweiligen Schutzvermutung, resp. der Einstufung als schützens- oder erhaltenswertes Objekt, erfolgt im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens, d.h. wenn am historischen Bau bedeutende Änderungen vorgenommen werden sollen.

2.3.7 Landschaftsschutz

Die Bestimmungen zu den Landschaftsschutzgebieten ist in den Baureglementen Obersteckholz und Langenthal deckungsgleich. In Obersteckholz gelten für die drei Schutzgebiete zusätzliche, spezielle Bestimmungen, welche unverändert in das Baureglement Langenthal überführt werden.

2.3.8 Anhänge

Auf Anhang VI des Baureglements Obersteckholz (Merkblatt des Bundesamts für Energie zu Rohrleitungsanlagen) wird künftig verzichtet. Das Merkblatt verweist ohnehin vorwiegend auf geltendes übergeordnetes Recht.

Auch wird Anhang VII (Darstellung des Inventars der historischen Verkehrswege) gestrichen (vgl. Ziff. 3.2.3). Das Inventar ist übergeordnet geregelt. Eine Darstellung in den Instrumenten der Richt- oder Nutzungsplanung soll im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision für alle drei Ortsteile geprüft werden.

2.4 Anpassungen an die BMBV

Hinweis: Die Anpassung an die BMBV erfolgt am mit den spezifischen Bestimmungen von Unter- und Obersteckholz ergänzten Baureglement der Stadt Langenthal. Entsprechend sind die Anpassungen an die BMBV und die nachfolgenden Erläuterungen für alle drei Ortsteile relevant.

2.4.1 Höhenmasse

Die bisher in den Baureglementen Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz angewendete Gebäudehöhe ist nach BMBV nicht mehr zulässig. Die BMBV stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe wird unterschieden zwischen Fassadenhöhe traufseitig resp. Fassadenhöhe giebelseitig.

Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) anstelle der Gebäudehöhe

Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten. Der Unterschied in der Messweise ist vorab begrifflicher Natur, wobei die Höhe neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

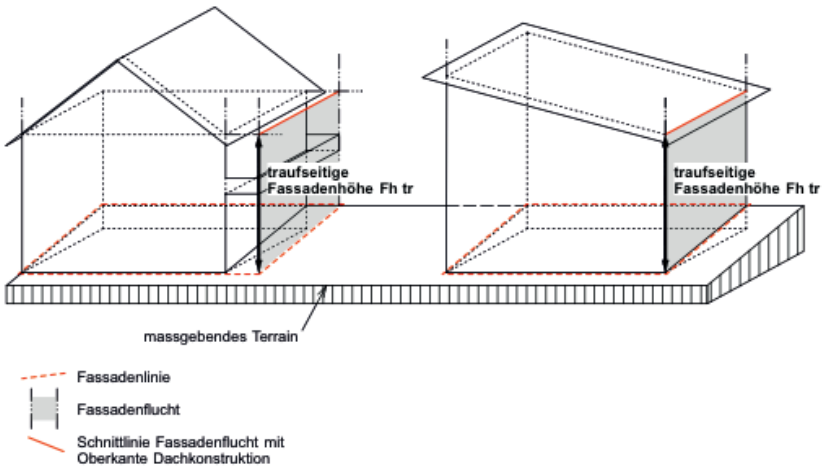


Abb. 2 Fassadenhöhe traufseitig bei Gebäuden mit Schräg- oder Pultdach

In ebenen Lagen hat diese neue Messweise lediglich leichte Anpassungen zur Folge (vgl. Ende des Kap. 2.4.1). In Hanglagen kommt der Hangzuschlag gemäss Art. 22 Abs. 3 BR zum Tragen. Bisher galten sie nur für die Talseiten. Neu muss, weil die Fassadenhöhe an jedem Punkt der Fassade einzuhalten ist, der Hangzuschlag auf allen, ausser auf den Hangseiten, eingeräumt werden.

Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) anstelle der Firsthöhe

Die bisher aus gestalterischen Gründen festgelegte Firsthöhe ist nach BMBV nicht mehr gestattet. Sie wird neu mit der Fassadenhöhe giebelseitig geregelt. Die Tabelle der baupolizeilichen Masse wird um eine entsprechende Festlegung ergänzt.

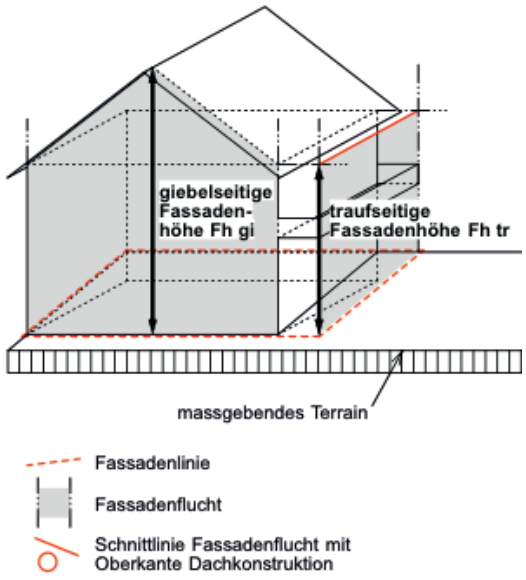


Abb. 3 Fassadenhöhe giebelseitig bei Schrägdächern

Mit der bisherigen Firsthöhe wurde der höchste Punkt eines Gebäudes in Relation zur Gebäudehöhe festgelegt. Als Firsthöhe galt bisher der Abstand zwischen der Gebäudehöhe und der Oberkante das Dachsparrens. Die Fassadenhöhe giebelseitig wird nun aber auf der gesamten Fassadenlänge gemessen (grösster Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie; Fassadenlinie = Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain). Die Masse für die giebelseitige Fassadenhöhe berechnen sich deshalb aus der Summe der Fassadenhöhe traufseitig (bisherige Gebäudehöhe) plus dem Mass der bisherigen Firsthöhe. Im ebenen Gelände ergeben sich daraus leichte materielle Änderungen (vgl. Abschnitt "Anpassung Höhenmasse").

Hangzuschlag

In Hanglagen würde ein Gebäude, wenn der Hangzuschlag nicht gewährt wird, weniger hoch gebaut werden als bisher. Mit Hangzuschlag kann je nach Hangneigung und Gebäudebreite ein Gebäude unter Umständen geringfügig höher gebaut werden als bisher (bei Gebäude mit einer Breite bis zu 8.00 m ergibt sich kein Unterschied, bei einem Gebäude mit einer Breite von 12.00 m könnte das Dach des Gebäudes etwas höher zu liegen kommen als bisher).

Anpassung Höhenmasse

Durch die neue Messweise besteht die Gefahr, dass auch in ebenem Gelände Gebäude nicht mehr gleich hoch gebaut werden können wie bisher. Die Höhe wird nach BMBV an jedem Punkt gemessen. Das heisst, massgebend wird immer der höchstmögliche aller Punkte sein. Bei kleineren Unebenheiten des Geländes bewirkt das, dass einige Gebäude gegenüber heute weniger hoch gebaut werden könnten als bisher. Hinzu kommt, dass weitere Rahmenbedingungen wie Energiebestimmungen (erforderliche Wärmeisolationen, wirkungsvoller Heizsysteme, Belüftung mit Wärmerückgewinnung etc.) oder der Erdbebenschutz höhere Geschoss-, resp. Fassadenhöhen erfordern. Würden die geltenden vorgesehenen Höhenmasse unverändert beibehalten, würde dies faktisch zu einer Einbusse gegenüber bisher führen. Aus diesem Grund werden alle Höhenmasse um 0.50 m erhöht.

Dies gilt auch in der Wohnzone W2/O in Obersteckholz: Aufgrund der Hanglage von über 10 % wurden viele Gebäude auf der ganzen Länge oder Breite abgegraben. Durch die neue Messweise muss die Fassadenhöhe nun vom tiefsten Terrainpunkt aus gemessen werden, mit der Konsequenz, dass die Gebäude in Hanglage höher sind, als es das bisherige Höhenmass von 5.00 m zulassen würde. Neu wird die Fassadenhöhe traufseitig deshalb auf 6.00 m festgelegt, d.h. das Höhenmass wird um 1.00 m erhöht. Dies entspricht im Übrigen auch dem Höhenmass, das in einem ursprünglichen, mittlerweile aufgehobenen Bebauungsplan für dieses Gebiet festgelegt worden ist.

Bei der Erhöhung der Höhenmasse um 0.50 m, resp. um 1.00 m in der Wohnzone W2/O in Obersteckholz handelt sich nicht um eine materielle Änderung, sondern um die neutrale Überführung der bisher geltenden Masse an die aufgrund der BMBV veränderten Rahmenbedingungen.

Obere Messpunkte der Höhenmasse

Bei Schrägdächern werden beide Fassadenhöhen, trauf- und giebelseitig an der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat in Verbindung mit den IVHB-Erläuterungen bestätigt, dass es sich beim oberen Referenzpunkt nach BMBV um das Traggerüst im bautechnischen Sinn handelt. Über diesem Punkt liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut.

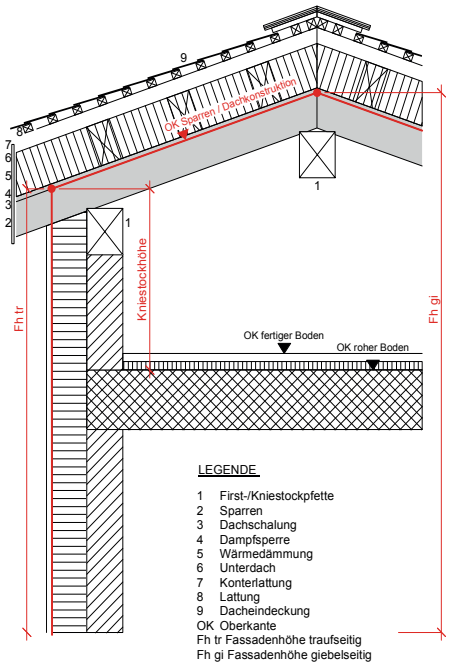


Abb. 4 Mögliche Messpunkte der Fassadenhöhe bei Schrägdächern

Bei Flachdächern bestimmt sich der obere Messpunkt der Fassadenhöhen wie folgt:

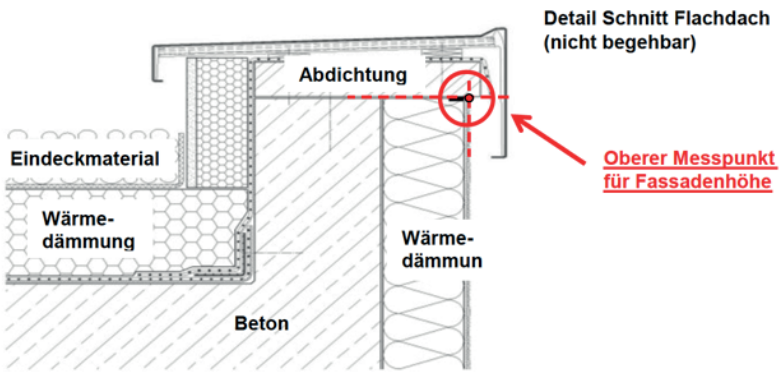


Abb. 5 Mögliche Messpunkte der Fassadenhöhe bei Flachdächern

Bei begehbaren Flachdächern wird die Fassadenhöhe immer bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung (z.B. Geländer) gemessen. Bei nicht begehbaren Flachdächern ohne Brüstung befindet sich der obere Messpunkt auf der Oberkante Konstruktion des Dachflächenbereichs. Neu wird die Lage des oberen Messpunkts für die verschiedenen Dachformen und Konstruktionsarten mit entsprechenden Skizzen in Anhang VI des Baureglements präzisiert.

Praxis zurückversetzte Brüstung

Die Stadt Langenthal hatte bisher die Praxis, dass von der Fassadenlinie/ Fassadenflucht) zurückversetzte Brüstungen und Geländer, die in ihrer Höhe das zulässige Gebäudeprofil[1] nicht überschreiten, nicht an die Fassadenhöhe angerechnet werden müssen. Gebäude mit zurückversetzter Brüstungen (da nicht oder weniger sichtbar) sind demnach in der Höhe privilegiert gegenüber Gebäuden, die eine Brüstung als Dachrand vorgesehen haben. Die BMBV resp. Praxis des Kantons Bern regelt abschliessend, dass der obere Messpunkt bei den Höhenmassen oberhalb der Brüstung gemessen wird, egal ob die Brüstung zurückversetzt ist oder nicht. Damit die für Langenthal wichtige Praxis beibehalten werden kann, wird Art. 32 BR mit einem 3. Absatz ergänzt, wonach eine traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe "Brüstung" gilt, wenn eine zurückversetzte, innerhalb eines zulässigen Gebäudeprofils liegende Brüstung vorgesehen ist. Die trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe "Brüstung" bemisst sich aus der für jeweilige Zone geltende traufseitige und giebelseitige Fassade (Art. 31 BR) plus 1.00 m.

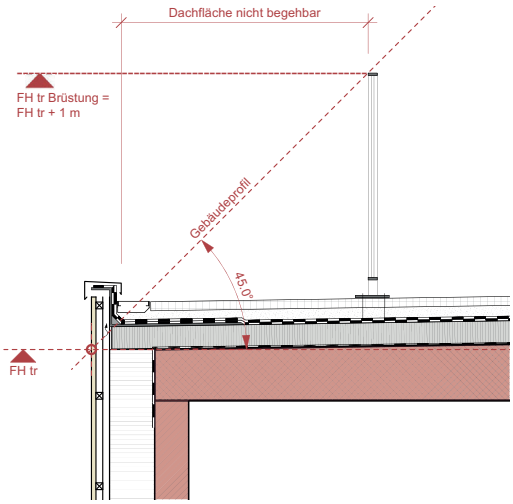


Abb. 6 Bei einer innerhalb eines zulässigen Gebäudeprofils liegenden, zurückversetzten Brüstung gilt eine traufseitige Fassadenhöhe "Brüstung", die einen Meter höher ist als die sonst in der jeweiligen Zone zulässige Fh tr.

Dachgestaltung

Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz kennen traditionell eine liberale Regelung der Dachgestaltung: Innerhalb des Profils eines reglementskonformen, gleichgeneigten Satteldachs, d.h. mit einer Dachneigung von maximal 45° sind grundsätzlich alle Dachformen sowie Attikageschosse zulässig. Durch die Vorgabe des Dachneigungswinkels wird zudem gewährleistet, dass Attikageschosse auf mindestens zwei Seiten von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt sein müssen. An dieser Regelung soll grundsätzlich festgehalten werden. Sie

1 Gebäudeprofil gebildet aus einer maximalen Dachneigung von 45° über der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig.

wird dahingehend ergänzt, dass das Gebäudeprofil in Verbindung mit der zulässigen Fassadenhöhe giebel- und traufseitig als massgebend für die Zulässigkeit anderer Dachformen gilt.

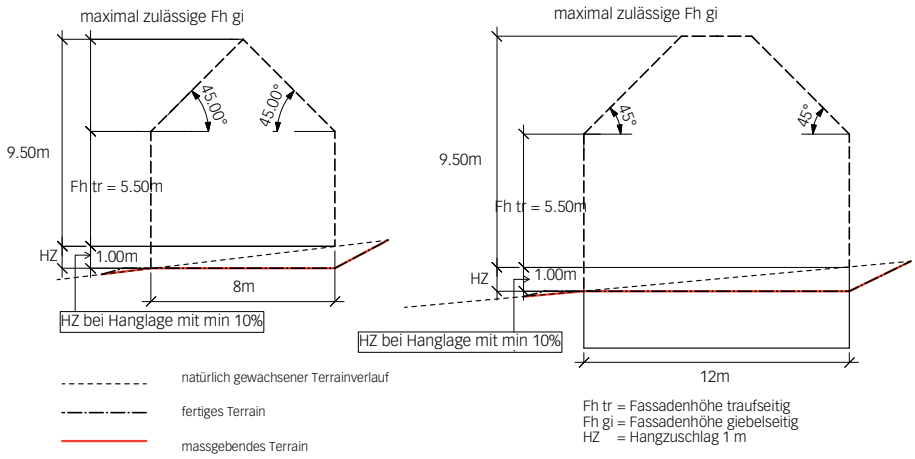


Abb. 7 Zulässige Dachgestaltung innerhalb der zulässigen Fh tr und Fh gi

Technisch bedingte Dachaufbauten, z.B. ein Kamin, dürfen über das Dachprofil ragen, müssen aber auf das technisch notwendige Mass beschränkt werden.

2.4.2 An- und Kleinbauten

Die Baureglemente Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz verwendeten bisher die Begriffe der (un)bewohnten An- und Nebenbauten. Die BMBV sieht den Begriff der Nebenbauten nicht mehr vor.

Neu gelten für das gesamte Gemeindegebiet folgende baupolizeilichen Masse für An- und Kleinbauten, welche per Definition unbewohnt sind:

- Fassadenhöhe traufseitig: max. 4.00 m
- Fassadenhöhe giebelseitig max. 5.50 m
- anrechenbare Gebäudefläche: max. 60.00 m^2

Für den Ortsteil Untersteckholz bedeutet dies eine Liberalisierung.

Nebst den unbewohnten legte Untersteckholz bisher auch für bewohnte An- und Nebenbauten baupolizeiliche Masse fest. Damit dies weiterhin möglich ist, werden die baupolizeilichen Masse in einen neuen Artikel überführt (vgl. Art. 17b BR). Die Masse, eine mittlere Gebäudehöhe von 3.00 m, eine max. Grundfläche von 30.00 m^2 sowie ein allseitiger Grenzabstand von 3.00 m, werden unverändert übernommen. Da "An- und Kleinbauten" per Definition der BMBV unbewohnt sind, kann diese Bezeichnung für die bewohnten nicht verwendet werden. Es wird deshalb neu von "eingeschossigen Gebäudeteilen und kleineren Gebäuden" gesprochen.

Obersteckholz definierte für die bewohnten An- und Nebenbauten keine separaten baupolizeilichen Masse, legte aber fest, dass für solche ein grosser und kleiner Grenzabstand einzuhalten sei. Dies wird neu nicht mehr explizit erwähnt, da es per Definition keine bewohnten An- und Nebenbauten mehr gibt. Der grosse und der kleine Grenzabstand gelten aber automatisch für alle bewohnten Gebäude und Gebäudeteile.

2.4.3 Unterirdische und Unterniveaubauten

Die bisher im BR Langenthal und im BR Obersteckholz als unterirdische Bauten und Bauteile bezeichneten Gebäude werden nach BMBV neu *Unterniveaubauten* genannt. Als Unterniveaubauten gelten Gebäude und Gebäudeteile, welche maximal 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen. Das Mass von 1.20 m und der Grenzabstand von 1.00 m werden unverändert beibehalten.

Der Begriff unterirdische Bauten verschwindet jedoch nicht aus dem Reglement. Gemäss Art. 5 BMBV sind damit Gebäude gemeint, welche mit Ausnahme der Erschliessung und der Absturzsicherungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Im neuen Baureglement werden diese unterirdischen Bauten erstmals geregelt. Als Mass für den Grenzabstand wurde auch hier 1.00 m festgelegt.

2.4.4 Vorspringende offene Gebäudeteile

Die Baureglemente Langenthal und Obersteckholz sprachen bisher von vorspringenden offenen Bauteilen, die höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen durften. Gemäss BMBV muss der Begriff Bauteile durch *Gebäudeteile* ersetzt werden. Da die BMBV nicht zwischen offenen und geschlossenen Gebäudeteilen unterscheidet, wird in der Marginalie von Art. 19 BR ergänzt, dass es sich um offene handelt. Die BMBV verlangt zudem, dass das Mass, um das vorspringende offene Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen dürfen, als absolutes Mass begrenzt wird. Bisher wurde dieses nur als relatives Mass, resp. in Abhängigkeit des Grenzabstands (1.50 m in den Grenzabstand) festgelegt. Neu ist vorgeschrieben, dass vorspringende offene Gebäudeteile nicht mehr als 4.00 m über die Fassadenflucht hinausragen und maximal 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts betragen dürfen. Die 50 % beziehen sich auf die Fassadenfläche und auf die bisherige Praxis. Bei den 4.00 m handelt es sich um ein quartierverträgliches Mass des Vorsprungs, das moderne Balkone, die in der Regel bis zu 3.50 m tief sind, zulässt und das in sehr vielen Gemeinden angewendet wird.

2.4.5 Nutzungsziffer

Geschossflächenziffer unterirdisch

Das BR Langenthal legt für die Wohn- und Mischzonen eine maximale Nutzungsziffer fest. Die BMBV stellt eine abschliessende Palette von zulässigen Nutzungsziffern zur Verfügung (Geschlossflächenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer oder Baumassenziffer). Die bisher verwendete Ausnützungsziffer (AZ) ist nicht mehr vorgesehen und wird deshalb durch die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ersetzt, die der Ausnützungs-

ziffer am nächsten kommt. Die GFZo ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Da die Ausnützungs- und die Geschossflächenziffer leicht unterschiedlich definiert sind und unterschiedlich gemessen werden, müssen die bisher in Art. 31 festgelegten Masse mit einem Umrechnungsfaktor von 1.1 multipliziert und aufgerundet werden. Die Aufrundung ist insbesondere deshalb erforderlich, weil Detailerschliessungsflächen nicht mehr zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden können. Nach bisherigem Recht (Art. 93 Abs. 3 BauV) konnten Detailerschliessungsflächen noch während zehn Jahren seit der Abparzellierung angerechnet werden. Dies führte aber zum Problem, dass nach Ablauf dieser Frist Grundstücke unter Umständen übernutzt waren und für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer keine Ausbaumöglichkeiten mehr bestanden haben.

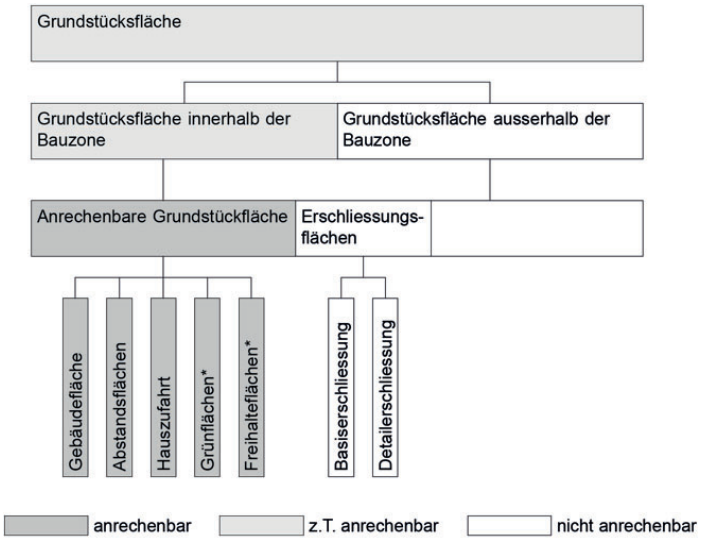


Abb. 8 Anrechenbare Grundstücksflächen

Die Umrechnung mit dem Faktor 1.1 mit Aufrundung ist rein formaler Natur und hat bei Überbauungen in Langenthal keine Veränderung des Dichtewerts zur Folge.

An die Geschossfläche oberirdisch werden alle Geschossflächen angerechnet, die nicht in Untergeschossen[1], unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten liegen. Damit unterscheidet sie sich geringfügig von der für die Beanspruchung von Kulturland massgebenden minimalen GZFo nach Art. 11 c BauV.

1 Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, das im Mittel aller Fassaden weniger als 1.20 m über das massgebende Terrain, resp. über die Fassadenlinie hinausragt (Art. 26 Abs. 1 BR).

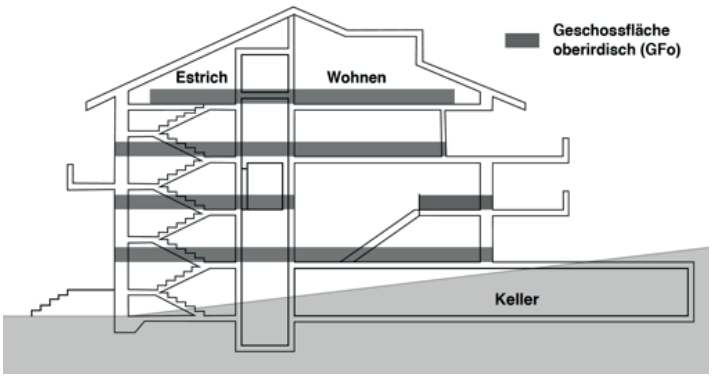


Abb. 9 Geschossflächen oberirdisch (GFo)

Geschossflächenziffer unterirdisch

Auf die Begrenzung der unterirdischen Geschossfläche wird verzichtet. Die Stadt Langenthal legte bisher keine Beschränkung fest und hatte auch keine Probleme damit. Die Begrenzung von Bauten im Untergrund ergibt sich automatisch über Rahmenbedingungen betreffend Grundwasser, Wirtschaftlichkeit etc.

2.4.6 Abgrabungen

Nach konstanter Praxis des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) sind Abgrabungen auf eine Gebäudeseite und auf ein maximales Mass von 6.00 m zu beschränken, da sonst das Untergeschoss zu stark in Erscheinung tritt und nach BMBV grössere Abgrabungen nicht zulässig sind. Diese vom AGR zwingend geforderte Anpassung an die BMBV führt zu einer materiellen Änderung gegenüber der heutigen Regelung in Langenthal, die Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten auf allen Gebäudeseiten zugelassen und in ihrem Mass nicht begrenzt hat. Die Stadt Langenthal hat keine Möglichkeit, die bisherige Regelung beizubehalten. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass nach Praxis des AGR bei der Anwendung der Regelung ein Spielraum bleibt: Wird beispielsweise auf der Vorderseite eines Gebäudes eine Abgrabung für eine Garageneinfahrt vorgenommen, kann auf der Rückseite des Gebäudes trotzdem auch ein Kellereingang mit Treppe realisiert werden. Dies ist möglich, solange es sich bei diesem Kellerabgang "nur" um einen im Normbereich liegenden Abgang handelt und nicht das Terrain als Ganzes abgegraben wird, so dass die Fassade des Gebäudes in Erscheinung tritt. Bei solchen Zugängen handelt es sich demzufolge nicht um Abgrabungen, welche für die Höhenmessweise relevant sind.

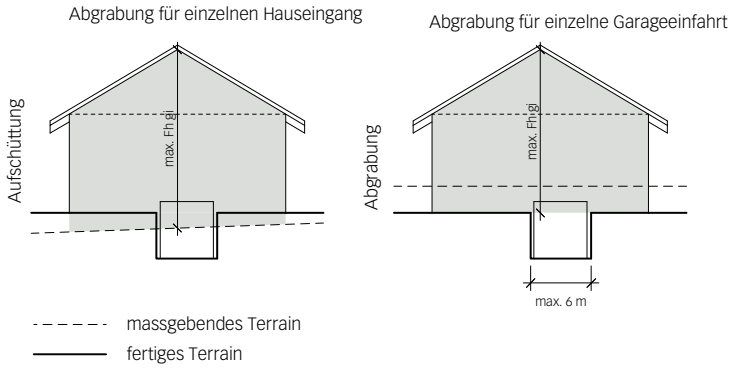


Abb. 10 Abgrabungen

2.4.7 Verkaufsfläche

Der Begriff "Verkaufsfläche" wird in der Baugesetzgebung nicht mehr verwendet. Neu werden Detailhandelseinrichtungen und deren planungsrechtlichen Voraussetzungen über die maximale Geschossfläche berechnet. Mit Ausnahme von Art. 40 BR wird der Begriff "Verkaufsfläche" deshalb mit dem Begriff "dem Verkauf dienende Geschossfläche" ersetzt. Im Moment ist unklar, ob mit dem Begriffswechsel ungewollt eine materielle Änderung einhergeht. Dies könnte in Art. 40 (Besondere Bestimmungen für die Arbeitszone Ac) zu einem Problem führen, da insgesamt max. 11'000 m^2 Verkaufsfläche zulässig sind und diese Gesamtfläche bereits konsumiert wurde. D.h. unter Umständen würden den bestehenden Flächen die rechtliche Grundlage entzogen. In Art. 40 BR wird der Begriff "Verkaufsfläche" deshalb belassen und der generelle Umgang mit Verkaufsgeschäften ausserhalb des Zentrums als Pendenz für die Ortsplanungsrevision mitgenommen.

2.4.8 Grafische Darstellungen (Anhang VI, BR Langenthal)

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

Folgende Abbildungen und Erläuterungen werden ersatzlos gestrichen:
– II. Grenz- und Gebäudeabstände, 2. Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen;
– IV. Gebäudehöhe, 3. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden.

An die BMBV angepasst wurden folgende Abbildungen:
– IV. Gebäudehöhe, 1. Gebäudehöhe bei Bauten am Hang;
– IV. Gebäudehöhe, 2. Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen;
– IV. Gebäudehöhe, 4. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach;
– V. Firsthöhe, Gebäudeprofil: alle Abbildungen.

Zusätzlich wurden folgende Abbildungen präzisiert oder zusätzlich ergänzt:

- II. Grenz- und Gebäudeabstände, 1. Gebäude mit Strassen- und Grenzabständen (Art. 14 und Art. 16)
- VI. Skizzen zur BMBV
  - 1. Fassadenfluchten bei verschiedenen Fassadenabschnitten
  - 2. Oberster Punkt der Dachkonstruktion bei verschiedenen Flachdächern
  - 3. Geschossflächenziffer oberirdisch

2.5 Inhaltliche Änderungen

Hinweis: Die inhaltlichen Änderungen wurden am mit den spezifischen Bestimmungen von Unter- und Obersteckholz ergänzten Baureglement der Stadt Langenthal vorgenommen. Sie sind, soweit die genannten Fälle dort vorhanden sind, für alle drei Ortsteile relevant. Für die inhaltlichen Änderungen gilt im Hinblick auf die Planbeständigkeit in der Folge das Genehmigungsdatum der vorliegenden Teilrevision.

2.5.1 Reduktion Strassenabstände für Tiefbauten

Bei der Bewilligung von ungedeckten Parkplätzen im Strassenabstand hat sich die bisherige Regelung nicht bewährt. Es sind Ausnahmen notwendig, weil in der aktuellen Baubewilligungspraxis der Strassenabstand gemäss kantonalem Strassengesetz (SG) angewendet wird, welches das alte Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen abgelöst hatte. Die Gemeinde hatte noch keine Gelegenheit, auf die Änderung der übergeordneten Gesetzgebung zu reagieren und möchte dies hiermit, resp. mit der Schaffung einer neuen Bestimmung in Art. 14 Abs. 3 und Abs. 4 BR tun. Mit der Einführung verminderter Strassenabstände bei Gemeindestrassen und bei Privatstrassen im Gemeingebrauch für Tiefbauten, welche das Niveau der angrenzenden Strasse um weniger als 1.20 m überragen, insbesondere ungedeckte Parkplätze, ungedeckte Veloabstellplätze, Schächte und Sickermulden etc. sind künftig keine Ausnahmen mehr erforderlich, was die Baubewilligungspraxis wesentlich erleichtert. Vorbehalten bleibt, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet und das Lichtraumprofil berücksichtigt werden. Die neue Regelung entspricht einer Liberalisierung gegenüber der bisherigen Praxis.

2.5.2 Messweise grosser Grenzabstand

Die BMBV lässt die Anwendung der mittleren Abstandslinie beim grossen Grenzabstand sowie des nördlich kleinen Grenzabstands nicht mehr zu. Überdies weist die Einwohnergemeinde Langenthal relativ grosse "Grosse Grenzabstände" auf. Beide Tatsachen erschweren die Überbaubarkeit von Grundstücken, sowie die Erstellung von Gebäuden mit gestaffelten Grundrissen oder mit Winkelbauten. In einem ersten Schritt soll mit einer Änderung des Art. 16 BR eine flexiblere Anwendung des grossen Grenzabstands ermöglicht werden: Neu muss dieser nicht zwingend auf der besonnten

Längsseite des Gebäudes liegen, sondern er darf auf allen Gebäudeseiten ausser der Nordfassade oder Fassaden ohne Wohn- oder Arbeitsräume gemessen werden. Die flexiblere Anwendung der Messweise des grossen Grenzabstands hat zudem zum Vorteil, dass Gebäude, bei denen nachträglich ein Anbau realisiert wird und sich dadurch der grosse Grenzabstand von der besonnten Längsseite auf eine andere Gebäudeseite verschiebt, nicht illegal werden. Langenthal sieht im Rahmen der nächsten Gesamtrevision als zweiten Schritt vor, die relativ grosszügigen Masse des grossen Grenzabstands zu prüfen und zu reduzieren. Auf eine Reduktion im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird verzichtet, da sie eine Prüfung der städtebauliche Auswirkungen voraussetzt, welche den Umfang der vorwiegend formellen Teilrevision sprengen würde. Zudem würde es sich um eine materielle Änderung handeln, für die die Planbeständigkeit gilt, d.h. eine erneute Anpassung der Masse im Rahmen der nächsten Gesamtrevision wäre nicht zulässig.

2.5.3 Aufhebung der Beschränkung der Anzahl Wohnungen in den Wohnzonen

In den Wohnzonen W2/A und W2/B war die Anzahl Wohnungen pro Gebäude bisher auf 2 Stück beschränkt. Diese Beschränkung widerspricht dem übergeordneten Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Sie verhindert zum Beispiel auch die Aufteilung eines bestehenden Zweifamilienhauses mit grosszügigen Wohnungen zu einem Dreifamilienhaus mit kleineren (allenfalls) Alterswohnungen. Die Beschränkung der Anzahl Wohnungen wird deshalb aufgehoben und stellt einen ersten Schritt in Richtung Innenentwicklung dar.

2.5.4 Masse für zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone

Die Baureglemente Langenthal und Obersteckholz legten bisher keine Masse für zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone fest. Das Baureglement Untersteckholz verweist auf die Masse der Dorfzone, was nicht mehr sinnvoll ist. Die heutigen landwirtschaftlichen Bauten können diese Masse oft nicht einhalten und benötigen mehrere Ausnahmen.

Mit dem Verzicht auf die Festlegung von baupolizeilichen Massen müssen künftig keine Ausnahmen nach Art. 26 BauG mehr bewilligt werden, was die Baubewilligungspraxis wesentlich erleichtert. Neu bestimmen sich die zulässigen Bauvolumen allein nach den Regeln von Art. 24 ff RPG sowie den einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen).

2.6 Formelle Änderungen

Hinweis: Die formellen Änderungen wurden am mit den spezifischen Bestimmungen von Unter- und Obersteckholz ergänzten Baureglement der Stadt Langenthal vorgenommen. Sie sind, soweit die genannten Fälle dort vorhanden sind, für alle drei Ortsteile relevant.

2.6.1 Örtliche Fachstelle

Die Stadt Langenthal ist zeitgleich zur Teilrevison der Ortsplanung dabei, die Kommissionsreglemente zu überarbeiten und eine örtliche Fachstelle nach Art. 99b BauV zu schaffen. Im Baureglement werden die Zuständigkeiten entsprechend geändert. Der Begriff «Fachexpertinnen und Fachexperten der Bau- und Planungskommission» wird durch die neue «örtliche Fachstelle» ersetzt. Mit der vorgesehenen Änderung soll im Grundsatz im Baureglement das bisher Gelebte korrekt wiedergegeben werden, nämlich dass die Baugesuche gestützt auf die Bestimmungen des Baureglements nicht der Bau- und Planungskommission unterbreitet werden müssen, sondern von der (neu) örtlichen Fachstelle beurteilt werden.

2.6.2 ZPP 2 Rankmatte

Die bestehende UeO Nr. 10 "Rankmatte" im Ortsteil Langenthal basiert auf einer Zone mit Planungspflicht ZPP. Mit dem Beschluss des aktuell rechtsgültigen Baureglements wurde das damalige alte Baureglement (aBR) mit Ausnahme von Art. 46a aufgehoben. Dieser Art. 46a aBR bildete damals die Grundlage, für die Ausarbeitung der UeO Nr. 10 "Rankmatte" und legte die dafür geltenden Rahmenbedingungen fest. Man verzichtete damals auf die Aufnahme von Art. 46a aBR in das neue Baureglement, weil man davon ausging, dass die ZPP und die UeO mittelfristig aufgehoben und einer Regelbauzone zugeführt werden, was nie abschliessend erfolgt ist. Im vorliegenden Baureglement soll die Situation bereinigt werden. Eine Umzonung zu einer Regelbauzone ist nicht möglich und steht nicht zur Diskussion. Deshalb wird neu eine ZPP 2 Rankmatte geschaffen, welche die Rahmenbedingungen festlegt, die der gleichnamigen UeO zu Grunde liegen und im Falle von Anpassungen der UeO zu beachten sind. Die ZPP 2 Rankmatte stellt im Wesentlichen die früheren Regelungen aus dem Art. 46 aBR und weiteren relevanten Artikeln in Verbindung mit der bestehenden UeO Nr. 10 "Rankmatte" wieder her. Gegenüber dem bisherigen Art. 46a aBR ergeben sich folgende leichte Abweichungen:

– Die Höhe wird anstelle der bisherigen Gebäudehöhe, die das Gebäude ohne Attika und Brüstung definiert, mit einer Fassadenhöhe giebelseitig (Messung bis Oberkante Attika) festgelegt. Damit ist die Höhe der Gebäude mit einem einzigen Mass, das sowohl die Vollgeschosse als auch das Attika beinhaltet, abschliessend definiert.

- Das neue Höhenmass von 15.00 m anstelle der bisherigen 10.00 m ergibt sich aus der bisherigen Gebäudehöhe von 10.00 m gemäss ZPP, plus einer Brüstungshöhe[1] von bis zu 1.40 m gemäss UeO plus dem Attikageschoss von 3.50 m.
- Auf die Festlegung einer Anzahl Vollgeschosse wird wie im übrigen Gemeindegebiet verzichtet, resp. die max. Anzahl Vollgeschosse (3) nicht überführt.
- Die maximale Dichte war bisher auf eine Ausnützungsziffer AZ von 0.5 begrenzt. Neu wird eine maximale Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von 0.7 festgelegt, wobei nicht bloss der übliche Umrechnungsfaktor von AZ auf GFZo von 1.1 angewendet (vgl. Ziff. 2.4.5), sondern das Mass erhöht wird. Grund dafür sind die in den Gebäuden des Sektors 3 (UeO) realisierten Untergeschosse, die unter Anwendung der neuen Messweisen aus der BMBV zur Geschossfläche oberirdisch, resp. zur GFZo gezählt werden müssen, da sie im Mittel mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen (Art. 26 BR). In der bisherigen Berechnung mittels Bruttogeschossfläche BGF und Ausnützungsziffer AZ war dies nicht der Fall. Mit der Erhöhung der GFZo auf 0.7 wird die rechtliche Grundlage für die bestehenden gebauten Gebäude in den Sektoren 3 und 4 sichergestellt.

Weiter wurden alle ZPPs mit einer Bestimmung ergänzt, wonach UeOs und Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und mit speziellen baugestalterischen Fragen der örtlichen Fachstelle unterbreitet werden. Dies entspricht der neuen Praxis in Langenthal.

2.6.3 Beizug kantonale Denkmalpflege

Die Zuständigkeit der kantonalen Denkmalpflege ist übergeordnet geregelt. Art. 58 des Baureglements Langenthal wird an die übergeordnete Regelung angepasst, wonach die Kantonale Denkmalpflege bei schützenswerten sowie bei erhaltenswerten Objekten innerhalb von Baugruppen beizuziehen ist. Erhaltenswerte Objekte ausserhalb von Baugruppen liegen im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.

2.6.4 Regelung der Zuständigkeiten

Mit dem Ziel, das Baubewilligungsverfahren bezüglich der stadtinternen Zuständigkeiten zu vereinfachen, wurden Art. 61 bis 63 BR angepasst. Bisher war der Gemeinderat Baubewilligungsbehörde und damit zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen, die Ausnahmebewilligungen erforderten. Er entschied auch über Einsprachen im Baubewilligungsverfahren. Die Erteilung von Baubewilligungen, bei denen keine Ausnahmebewilligungen erforderlich waren, oblag der Stadtpräsidentin oder dem Stadtpräsidenten.

1 Wird nach Anwendung der BMBV zur Fassadenhöhe dazugerechnet.

Neu ist die Stadtbaumeisterin oder der Stadtbaumeister Baubewilligungsbehörde. Ihr oder ihm obliegt die Erteilung ordentlicher und genereller Baubewilligungen inklusive allfällig damit verbundene Ausnahmebewilligungen, die im Kompetenzbereich der Stadt liegen.

Nicht geändert wird die Tatsache, dass der Gemeinderat Planungsbehörde ist, und dass die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident weiterhin im Auftrag des Gemeinderates 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 Stadtbaumeisterin, 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).

2.6.5 Anpassung Verweise Anhang III und IV

In den Anhängen III (Strukturmerkmale der Kernzone) und IV (Merkmale der Strukturgebiete) wurde bei den Beschrieben der einzelnen Gebiete u.a. auf das Bauinventar der Stadt Langenthal als relevante Grundlage verwiesen. Dabei wurde explizit aufgeführt, ob und welche Baugruppe (mit Bezeichnung) und wie viele schützens- und erhaltenswerte Objekte im jeweiligen Gebiet vorhanden sind. Die Baugruppen wurden vom Kanton bereits überarbeitet, weshalb die Verweise nicht mehr korrekt sind. Die Einzelobjekte befinden sich derzeit in Überarbeitung, wodurch diese Verweise auch bald überholt sein werden. In der Praxis bringen die explizite Auflistung der Baugruppen und Anzahl Einzelobjekte keinen grossen Mehrwert, da ohnehin eine Kartengrundlage sowie die Beschriebe der Einzelobjekte (im kantonalen Geoportal) aufgerufen werden müssen. Die Stadt Langenthal verzichtet deshalb künftig auf die Auflistung und verweist nur noch auf das "Bauinventar der Stadt Langenthal".

2.6.6 Ersatz Strassenverzeichnis (Anhang V)

Strassen, für die ein Strassenabstand von 5.00 m gilt, wurden bisher in einem Strassenverzeichnis in Anhang V des Baureglements Langenthal sowie im Anhang I des Baureglements Obersteckholz textlich aufgelistet. Neu wird die Auflistung durch einen Übersichtsplan ersetzt, auf dem sowohl die Kantonsstrassen (Strassenabstand von 5.00 m gemäss kantonalem Strassengesetz SG) sowie die Gemeindestrassen, für die ein Strassenabstand von 5.00 m gilt, dargestellt sind. Es wird lediglich derjenige Teil des Gemeindegebiets abgebildet, in dem Strassen mit einem Abstand von 5.00 m vorhanden sind (Langenthal und Obersteckholz).

Im Zuge der Erstellung des Übersichtsplans wurde das Strassenverzeichnis inhaltlich überprüft. Es wurden keine Änderungen vorgenommen.

2.6.7 Streichung Beilage EG ZGB

Die bisherige Beilage zu den Baureglementen Langenthal und Obersteckholz enthielt eine Auflistung der für das Planen und Bauen relevanten zivilrechtlichen Bestimmungen des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB). Es handelt sich dabei um eine Wiederholung von übergeordnetem Recht, auf die künftig verzichtet und das Baureglement damit verschlankt werden soll.

3. Zonenplan

3.1 Grundsätze

Zusammenführung Zonenpläne

Die Inhalte und Hinweise aus den rechtskräftigen Zonenplänen Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz werden neu in einem einzigen "Zonenplan Siedlung und Landschaft Stadt Langenthal" zusammengeführt (vgl. Kap. 3.2) und in neuem Layout dargestellt.

Formelle Anpassungen

Die Stadt Langenthal 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 sowie in der (Baubewilligungs-)Praxis der letzten Jahre wurden diverse Unstimmigkeiten in den Plänen aufgedeckt, die im Zuge der vorliegenden Teilrevision bereinigt werden. Es handelt sich dabei weitestgehend um formelle Anpassungen, die in Kap. 3.3 erläutert werden.

Inhaltliche Änderungen

Die Teilrevision wird zudem genutzt, drei versäumte Waldfeststellungen nachzuholen und zwei bestehende Waldfeststellungen zu korrigieren. Die Waldfeststellungen werden in Kap. 3.4.1 erläutert. Zudem wird eine Umzonung für die Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung (Kindergarten) vorgenommen (vgl. Ziff. 3.4.3). Die materiellen Anpassungen unterliegen der Planbeständigkeit, wobei das Datum des Inkrafttretens der vorliegenden Teilrevision massgebend ist.

3.2 Zusammenführung der Zonenpläne

3.2.1 Bauzonen

Der Ortskern von Untersteckholz, sowie Teile des Siedlungsgebiets von Obersteckholz waren in den bisherigen Zonenplänen einer Dorfzone zugewiesen. Langenthal verfügt über keine vergleichbare Zone. Die bisherige "Dorfzone" wird deshalb neu als "Ländliche Kernzone LK2" in den Zonenplan Langenthal überführt (vgl. auch 2.2.1 und 2.2.2). Der Name wird dabei den Vorschlägen aus dem Datenmodell des Kantons angepasst.

Gleiches gilt für die bisherige Wohnzone W2 in Obersteckholz: Eine passende Zone ist in der Grundordnung Langenthal nicht vorhanden. Für die Wohnzone W2 wird deshalb eine neue Wohnzone W2/O geschaffen und die zur Zone gehörigen Gebiete werden unverändert übernommen.

3.2.2 Landschaftsschutzgebiete

Die bisher in den Zonenplänen Untersteckholz und Obersteckholz festgelegten Landschaftsschutzgebiete werden in ihrer Abgrenzung unverändert in den Zonenplan Langenthal überführt. Die dazugehörigen Schutzbestimmungen in den bisherigen Baureglementen Untersteckholz und Obersteck-

holz sind mit jenen im Baureglement Langenthal vergleichbar oder bereits durch übergeordnetes Recht geregelt. Es ist deshalb keine Anpassung der Bestimmungen zu den Landschaftsschutzgebieten notwendig. Obersteckholz definierte bis anhin spezielle Schutzbestimmungen für die einzelnen Landschaftsschutzgebiete. Diese werden unverändert in das Baureglement Langenthal integriert (vgl. auch Ziff. 2.3.7).

3.2.3 Inventar der historischen Verkehrswege

Historische Verkehrswege sind Wegverbindungen früherer Zeitepochen, die durch historische Dokumente nachweisbar und teilweise auch aufgrund ihres traditionellen Erscheinungsbildes im Gelände auffindbar sind. Im Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind sie flächendeckend erfasst und detailliert beschrieben worden. Je nach Kategorie unterliegen die historischen Verkehrswege differenzierten Schutzbestimmungen, die Gemeinden bei Ortsplanungen und Bauvorhaben berücksichtigen müssen, z.B. durch die Eintragung als Schutzobjekt in der Richt- oder Nutzungsplanung.

In der Ortsplanung Langenthal wurde das IVS bisher nicht berücksichtigt. In der Ortsplanung Untersteckholz wurde die Hauptverbindungsstrasse (Nord-Süd) im Zonenplan als historischer Verkehrsweg inhaltlich festgelegt. Das IVS weist aber auch in Untersteckholz weitere Elemente auf, die im Zonenplan bisher nicht berücksichtigt worden sind. Obersteckholz integrierte das IVS bisher zwar nicht im Zonenplan, führte jedoch im Anhang zum Baureglement ein grundeigentümerverbindliches Verzeichnis mit allen IVS-Strecken auf.

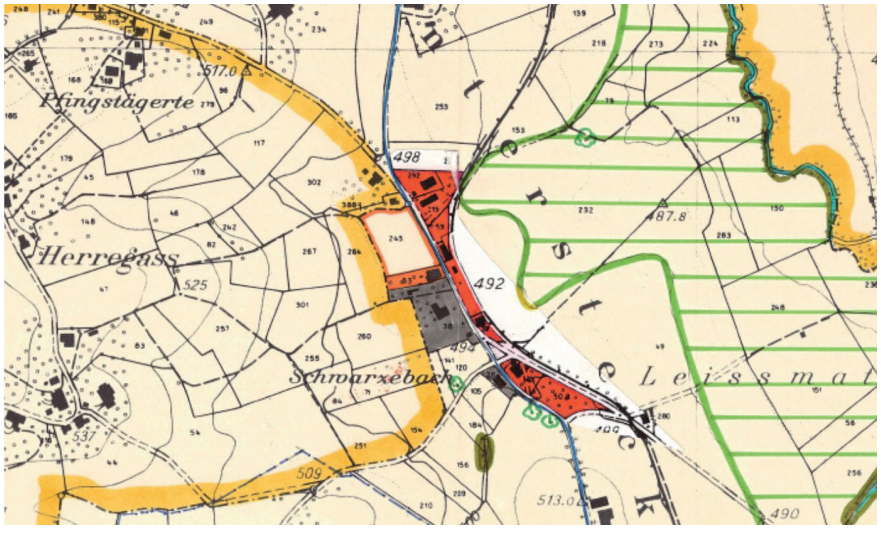


Abb. 11 Der historische Verkehrsweg ist im bisherigen Zonenplan Untersteckholz als blaue Linie festgelegt.

Entsprechend dem Grundsatz, möglichst keine materiellen Änderungen vorzunehmen, verzichtet die Stadt Langenthal in der vorliegenden Teilrevision auf die Festlegung der historischen Verkehrswege in der Ortsplanung. Das IVS soll im Rahmen der ab 2025 vorgesehenen Gesamtrevision, resp.

gebietsweisen Entwicklung der Stadt berücksichtigt werden. Es ist vorgesehen, das Inventar in der Richtplanung der Stadt behördenverbindlich umzusetzen.

3.2.4 Ortsbildschutzperimeter

Der Ortsteil Untersteckholz, Chlyrot lag bisher innerhalb eines im Zonenplan Untersteckholz festgelegten Ortsbildschutzperimeters. Es handelt sich dabei um eine von mehreren Baugruppen aus dem Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. Gemäss Vorgaben des Kantons müssen Gemeinden die Baugruppen als grundeigentümerverbindliche Ortsbildschutzperimeter im Zonenplan festlegen. Da mit der vorliegenden Teilrevision keine materiellen Änderungen erfolgen sollen, wird die Gemeinde die Festlegung der Ortsbildschutzperimeter erst im Rahmen der nächsten Gesamtrevision vornehmen. Das Ortsbildschutzgebiet Chlyrot, Untersteckholz wird deshalb nicht in den Zonenplan Langenthal überführt.

3.2.5 Weitere Elemente Untersteckholz

Aus dem bisherigen Zonenplan Untersteckholz wurden folgende 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. Als Inhalte (I) festgelegte Elemente sind rechtsverbindlich, als Hinweise (H) dargestellte Elemente besitzen lediglich informativen Charakter:

Bisherige Festlegung im Zonenplan Untersteckholz		Neue Festlegung im Zonenplan Langenthal	
Gewerbezone G	I	keine Die Gewerbezone wurde gemäss Verfügung vom 16.07.1996 und 09.01.1998 aufgehoben.	I
Zone für Sport S	I	Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF Art. 77 BauG	I
Zone für öffentliche Nutzung ZöN	I	Zone für öffentliche Nutzung ZöN Art. 77 BauG V25 (Wehrdienstgebäude) und B11 (Schule Untersteckholz)	I
Zonen mit Planungspflicht ZPP1	I	Zone mit Planungspflicht Art. 92 BauG mit vorwiegend Mischnutzung	I
Landwirtschaftszone L	I	Landwirtschaftszone	I
Landschaftsschutzgebiete	I	Landschaftsschutzgebiet	I
Perimeter Ortsbildschutz	I	keine (vgl. Ziff. 3.2.4)	–
Archäologische Fundstelle	I	Archäologisches Schutzgebiet	I
Waldareal	I	Wald	H
Geschützter Einzelbaum	I	Einzelbaum	I
Historische Verkehrswege	I	keine (vgl. Ziff. 3.2.3)	–

Gewässer	I	Gewässer	H

Tab. 1 Übersicht Überführung Zonenplan Untersteckholz in Zonenplan Langenthal

3.2.6 Weitere Elemente Obersteckholz

Aus dem bisherigen Zonenplan Obersteckholz wurden folgende 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. Als Inhalte (I) festgelegte Elemente sind rechtsverbindlich, als Hinweise (H) dargestellte Elemente besitzen lediglich informativen Charakter:

Bisherige Festlegung im Zonenplan Obersteckholz		Neue Festlegung im Zonenplan Langenthal	
Wohnzone W2	I	Wohnzone W2/O	I
Dorfzone D	I	Ländliche Kernzone LK2	I
Zone für öffentliche Nutzung ZöN	I	Zone für öffentliche Nutzung ZöN Art. 77 BauG B12 (Schulanlage Obersteckholz)	I
Zone für Sport und Freizeit ZSF	I	Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF Art. 77 BauG	I
Landschaftsschutzgebiet LSG	I	Landschaftsschutzgebiet	I
Landwirtschaftszone	I	Landwirtschaftszone	I
Gefahrengebiete	I	keine; die Gefahrengebiete werden im Rahmen der Teilrevision "Naturgefahren und Gewässerraum" in einen separaten Zonenplan Naturgefahren überführt.	–
keine; Festlegung im Baureglement, Art. 30 "Immissionen": "Die erste Bautiefe entlang der Kantonsstrasse 239.1 gilt als Gebiet, in welchem aufgrund der Lärmvorbelastung die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe (ES) III anzuwenden sind	–	Aufgestuftes Gebiet gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung	
Hecke geschützt	H	Hecken / Gehölzgruppen	I
Wald	H	Wald	H
Gemeindegrenze	H	Geltungsbereich Gemeinde Obersteckholz	H
Erhebungsperimeter Naturgefahren	H	keine; die Gefahrengebiete werden im Rahmen der Teilrevision "Naturgefahren und Gewässerraum" in einen separaten Zonenplan Naturgefahren überführt; die Darstellung des Erhebungsperimeters ist nicht notwendig.	–
Gewässerschutzzone (die rechtlichen Pläne können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden)	H	keine; keine Gewässerschutzzonen vorhanden im Ortsteil Obersteckholz	–

Eingedolte Gewässer	H	Gewässer offen/eingedolt gemäss AV-Daten oder gemäss Gewässernetz Kanton Bern)	H
Fliessende Gewässer	H	Gewässer offen/eingedolt gemäss AV-Daten oder gemäss Gewässernetz Kanton Bern)	H

Tab. 2 Übersicht Überführung Zonenplan Obersteckholz in Zonenplan Langenthal

Hoch- oder Baumhecke Kuhnhubel

Im Anhang VII (Liste der Naturobjekte) des Baureglements Obersteckholz wurde im Wohngebiet Kuhnhubel eine Hoch- oder Baumhecke aufgeführt (Standort: nördlicher Rand der Parzellen Nrn. 449, 450, 442). Das Schutzobjekt hatte seinen Ursprung in einer inzwischen ausser Kraft gesetzten Überbauungsordnung "Kuhnhubel", wo ein Baumbestand, in den Sonderbauvorschriften als "Wäldli" beschrieben, geschützt wurde. Die Hoch- oder Baumhecke existiert mittlerweile nicht mehr. Entsprechend wird auch auf die Festlegung der Hecke im Zonenplan verzichtet.

Hoch- oder Baumhecke und Trinihubel

Hingegen existiert südöstlich der Liegenschaft Braunloch 61 eine Hoch- oder Baumhecke aus Eichen und Sträuchern, die bisher nicht in der Liste der Naturobjekte erschienen ist. Sie wird im Zonenplan und im Baureglement neu als Objekt aufgenommen (Nr. 2.1.2-2) und als "Hoch- oder Baumhecke Trinihubel" bezeichnet.



Abb. 12 Hoch- oder Baumhecke Trinihubel...

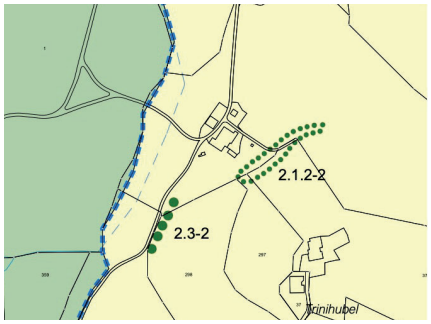


Abb. 13 ...neu als Objekt-Nr. 2.1.2-2 im Zonenplan festgelegt.

Bereits bisher wurde in der Liste der Naturobjekte eine "Hoch- oder Baumhecke Trinihubel" aufgeführt, bei welcher es sich aber nicht um eine Hecke, sondern vielmehr um mehrere Einzelbäume (Eichen und Buchen) handelt. Sie werden neu mit der Objekt-Nr. 2.3-2 als Einzelbäume in der Objektliste und im Zonenplan aufgeführt.



Abb. 14 Einzelbäume (Eichen und Buchen) beim Trinihubel



Abb. 15 ...neu als Objekt-Nr. 2.3-2 im Zonenplan festgelegt.

3.3 Formelle Anpassungen

Hinweis: Die formellen Änderungen wurden am mit den spezifischen Bestimmungen von Unter- und Obersteckholz ergänzten Zonenplan der Stadt Langenthal vorgenommen. Sie sind, soweit die genannten Fälle dort vorhanden sind, für alle drei Ortsteile relevant.

3.3.1 Darstellungsgrundsätze

Das bisherige Layout des Zonenplans wird im Grundsatz beibehalten (Farbgebung, Symbole, Linien etc.). In der Legende wird neu unterschieden zwischen Inhalten (verbindlich) und Hinweisen, was der üblichen Systematik in Zonenplänen entspricht. Überbauungsordnungen waren im Zonenplan bisher mit einem Perimeter und einer Schraffur, welche die Hauptnutzungsart (Wohnen, Kernnutzung, Arbeitsnutzung oder öffentliche Nutzung) anzeigt, dargestellt. Für die Lesbarkeit des Zonenplans soll die Hauptnutzungsart nach wie vor erkennbar sein und auch auf Zonen mit Planungspflicht ZPP angewendet werden. Die im Zonenplan mit einer Schraffur dargestellte Hauptnutzungsart ist jedoch nur hinweisend, da die effektiv zulässigen Nutzungen in den jeweiligen ZPPs und UeOs abschliessend definiert sind. Mit der Überführung der ZPP 3 «Untersteckholz» wird eine neue Schraffur für «ZPPs/UeOs mit vorwiegend Mischnutzung» eingeführt (Abb. 16 und Abb. 17).

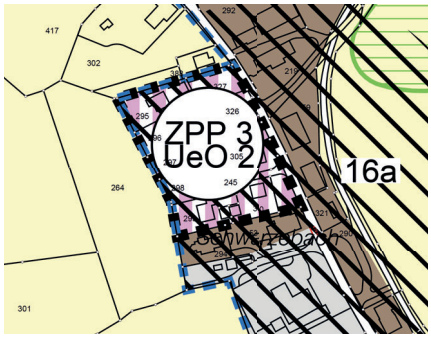


Abb. 16 ZPP 3 «Untersteckholz» mit dazugehöriger UeO 2

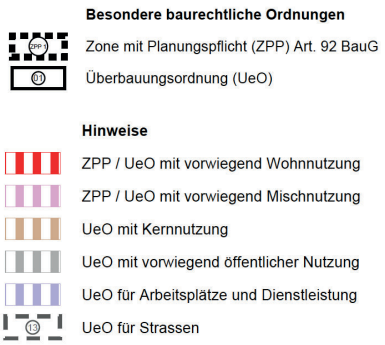


Abb. 17 Auszüge aus der Legende des Zonenplans

3.3.2 Gemeindegrenze

Im Zuge der Realisierung der Bahn 2000 gab es zwischen der Stadt Langenthal und der Gemeinde Aarwangen sowie zwischen der Stadt Langenthal und der Gemeinde Thunstetten/Bützberg einen Abtausch von Flächen. Die neuen Grenzverläufe sind im überarbeiteten Zonenplan berücksichtigt. Die neu hinzugekommene Fläche der Gemeinde Thunstetten/Bützberg gilt als Wald.

Bis die Fusion der Stadt Langenthal und der Gemeinde Obersteckholz rechtskräftig war (ab 2021), wurden für die beiden Gemeinden je separate Plandokumente geführt, in dem die jeweilige Gemeindegrenze und gleichzeitiger Perimeter der Planung hinweisend dargestellt wurde. Seit rechtskräftiger Fusion entspricht der Perimeter des Zonenplans der Gemeindegrenze Langenthal inkl. der Ortsteile Untersteckholz und Obersteckholz.

3.3.3 Feldabgrenzungen

Die Stadt Langenthal führt im Zonenplan sogenannte "Feldabgrenzungen" auf. Die Feldabgrenzungen bezeichnen Gebiete ausserhalb der Bauzonen, in denen sich geschützte Naturobjekte befinden. Sie sind als Hilfestellung zur Lokalisierung der jeweiligen Objekte gedacht und stellen gemäss Auskunft des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) keine raumplanerische Festlegung dar. Sie besitzen daher keine Rechtsverbindlichkeit.

Aufgrund geänderter Zonenabgrenzungen oder Grenzverläufe des Gemeindegebiets müssen die Perimeter der Feldabgrenzungen an diversen Standorten angepasst werden. Da die Feldabgrenzungen lediglich hinweisenden und keinen rechtsverbindlichen Charakter haben, handelt es sich dabei um eine rein formelle Bereinigung des Zonenplans. Die Feldabgrenzungen werden neu blau dargestellt, damit sie sich besser von den neuen verbindlichen Waldgrenzen (rot dargestellt) unterscheiden lassen.

Geändert werden folgende Feldabgrenzungen:

– Feldabgrenzung A: Der Perimeter wird reduziert und auf den neuen Grenzverlauf zwischen Langenthal und Aarwangen angepasst.

– Feldabgrenzung A: Die Feldabgrenzung wird im Bereich der Parzelle Nr. 5051 aufgehoben. Die Parzelle wurde 2006 eingezont und der Arbeitszone zugewiesen (gemäss Verfügung des AGR vom 5. Januar 2006).

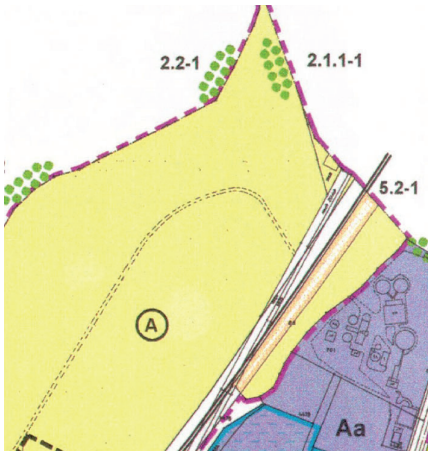


Abb. 18 Alter Zustand

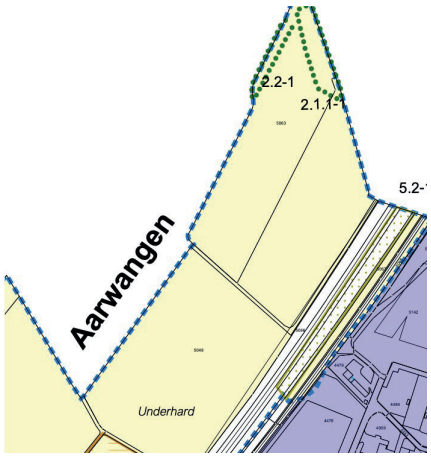


Abb. 19 Neuer Zustand

– Feldabgrenzung K: Die Feldabgrenzung wird im Bereich der Parzelle Nr. 2799 reduziert, so dass die der Wohnzone zugewiesene Parzelle ausserhalb der Feldabgrenzung liegt.



Abb. 20 Alter Zustand

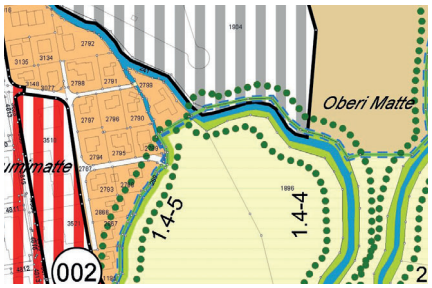


Abb. 21 Neuer Zustand

– Feldabgrenzung M: Die Feldabgrenzung wird dem neuen Grenzverlauf zwischen Langenthal und Thunstetten/Bützberg angepasst, resp. reduziert.



Abb. 22 Alter Zustand

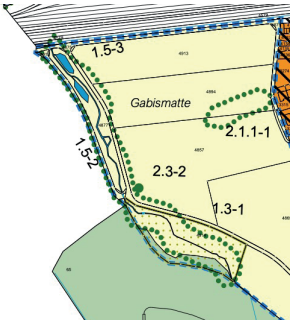


Abb. 23 Neuer Zustand

Die Systematik der Feldabgrenzungen wird neu auch in Obersteckholz angewendet. Das neu geschaffene Feld "O" umfasst den gesamten Ortsteil Obersteckholz. In Untersteckholz wurden die Naturobjekte im Zonenplan bisher nicht nummeriert und im Baureglement nicht weiter spezifiziert. Auf das Erstellen einer gleichartigen Naturobjektliste, wie sie für Obersteckholz und Langenthal bereits vorliegt, wird bis zur anstehenden

Gesamtrevision verzichtet. Die Natur- und Landschaftsplanung soll im Rahmen der Gesamtrevision grundlegend überdenkt und für alle Ortsteile einheitlich gehandhabt werden.

3.3.4 Bereinigung Wirkungsperimeter von Überbauungsordnungen

Im Zuge der Digitalisierung des Zonenplans und der Einführung des Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) wurden diverse Unstimmigkeiten in der Darstellung der Wirkungsperimeter von Überbauungsordnungen im Ortsteil Langenthal festgestellt. Konkret stimmten die in der UeO festgelegten Wirkungsbereiche nicht mit der im Zonenplan oder teilweise auch im ÖREB-Kataster dargestellten Abgrenzung der UeO überein. Im vorliegenden Zonenplan werden die UeOs nun so dargestellt, dass sie den im jeweiligen Überbauungsplan der UeO festgelegten und durch den Kanton genehmigten Wirkungsbereichen entsprechen und korrekt bezeichnet sind.

Bei folgenden Überbauungsordnungen wurde die Abgrenzung im Zonenplan bereinigt:
- Überbauungsordnung Nr. 2 "Brauihof"
- Überbauungsordnung Nr. 4 "Lotzwilstrasse"
- Baulinienplan Nr. 002 "Gebiet Langeten - Brunnbach - Grenze Lotzwil, Lotzwilstrasse"
- Überbauungsordnung Nr. 5 "Zentrumsüberbauung Marktgasse"
- Überbauungsordnung Nr. 9 "Schwimmbad"
- Überbauungsordnung Nr. 14 "Wuhr"
- Überbauungsordnung Nr. 15 "Untere Marktgasse"
- Überbauungsordnung Nr. 17 "Oberi Matte"
- Überbauungsordnung Nr. 23 "Kunsteisbahn und Curlinganlage"
- Überbauungsordnung Nr. 31 "Bäregg"
- Überbauungsordnung Nr. 32 "Kirchenfeld"
- Überbauungsordnung Nr. 40 "Spital Langenthal"

3.3.5 Nachführung rechtskräftiger Überbauungsordnungen

Seit der letzten Revision des Zonenplans Langenthal 2004 wurden diverse Überbauungsordnungen erlassen, die im neuen Zonenplan nun nachgeführt werden. Es handelt sich namentlich um folgende UeOs:

- Überbauungsordnung Nr. 25 "Fussgängerzone Marktgasse/Parkierung Sagibach"
- Überbauungsordnung Nr. 32 "Kirchenfeld"
- Überbauungsordnung Nr. 33 "Migros Wiesenstrasse"
- Überbauungsordnung Nr. 37 "Oberhard"
- Überbauungsordnung Nr. 38 "FEG Weissensteinstrasse"
- Überbauungsordnung Nr. 41 "Areal Anliker"
- Überbauungsordnung Nr. 42 "Klinik SGM Langenthal"
- Überbauungsordnung Nr. 44 "Haslibrunnen"
- Überbauungsordnung Nr. 46 "Pappelhöfe"

3.3.6 Darstellung von Strassen-Überbauungsordnungen und Baulinienplänen

Die Stadt Langenthal verzichtete bisher auf die Darstellung von Strassen-UeOs, Strassen- und Baulinienplänen im Zonenplan Siedlung und Landschaft. Im Hinblick auf die Einführung von E-Plan und auf die Gesamtrevision hat sich die Stadt entschieden, Strassen-UeOs und Baulinienpläne im Zonenplan hinweisend darzustellen, so dass im Zonenplan eine komplette Übersicht über die vorhandenen Sondernutzungsplanungen vorhanden ist. Sie stützt sich dabei auf das 2016 durch die Stadt und das Amt für Gemeinden und Raumordnung überarbeitete Planverzeichnis. Neu im Zonenplan dargestellt werden folgende Strassen-UeOs und Baulinienpläne:

- Überbauungsordnung Nr. 3 "Allmend Süd, Detailerschliessung"
- Überbauungsordnung Nr. 12 "Talstrasse"
- Überbauungsordnung Nr. 13 "Bützbergstrasse-Bahnhofstrasse"
- Überbauungsordnung Nr. 27 "Bützbergstrasse"
- Überbauungsordnung Nr. 29 "Ringstrasse"
- Überbauungsordnung Nr. 30 "Ringstrasse"
- Überbauungsordnung Nr. 107 "Dorfgasse-Brunnenrain"
- Baulinienplan Nr. 003 "Waldhofstrasse"
- Baulinienplan Nr. 005 mit Sonderbauvorschriften "Unterführung Bützbergstrasse"
- Baulinienplan Nr. 010 "Kühlhausstrasse"
- Baulinienplan Nr. 012 "Herzogstrasse"

Eine inhaltliche Überprüfung der Planungen wird gegebenenfalls im Rahmen der Einführung von E-Plan oder im Rahmen der Gesamtrevision vorgenommen.

3.3.7 Weitere Pendenzen im Zusammenhang mit Sondernutzungsplanungen

Im Zuge der Kontrolle und Bereinigung der Darstellung von Sondernutzungsplanungen im Zonenplan wurden folgende Unstimmigkeiten bemerkt und Anpassungen vorgenommen:

- Überbauungsordnung Nr. 24 "Entwidmung Wiesenstrasse": Die Entwidmung der Wiesenstrasse hat stattgefunden. Die Strasse ist in Privateigentum übergegangen und die Strassenfläche wurde im Zonenplan 2004 der Arbeitszone zugeordnet. Der Entwidmungsplan wird entsprechend aufgehoben.
- UeO Nr. 7 "Dreifachhalle Kreuzfeld": Mit Inkrafttreten der UeO Nr. 7 im Jahr 1992 wurden die vorher innerhalb der ZöN B3 liegenden Gebäude nie aus den Bestimmungen zur ZöN B3 entfernt. Dies wird vorliegend nun nachgeholt (Änderung Anhang I).
- UeO Nr. 32 "Kirchenfeld": Mit Inkrafttreten der UeO Nr. 32 im Jahr 2004 wurden die Bestimmungen zur vorher innerhalb des UeO-Perimeters bestehenden ZöN B1 "Kindergarten" nie aufgehoben. Dies wird vorliegend nun nachgeholt (Änderung Anhang I).

– Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision 2004 wurden drei Bereiche der UeO Nr. 105 "Steiachermatte" als Regelbauzonen in den Zonenplan überführt und der UeO-Perimeter entsprechend reduziert. Die Reduktion hat jedoch nur im Zonenplan stattgefunden, nicht jedoch in der UeO selber. Die Reduktion des Wirkungsbereichs der UeO sowie die Aufhebung der zu den überführten Flächen gehörenden Bestimmungen aus den Sonderbauvorschriften wird nun im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nachgeholt. Es handelt sich dabei um eine rein formelle Anpassung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV.

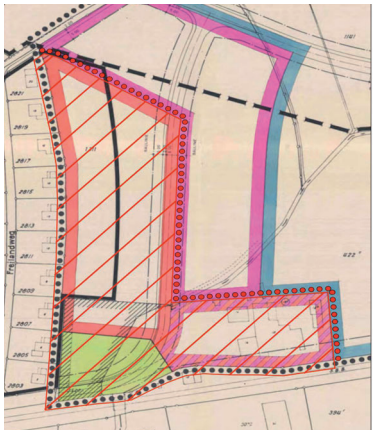


Abb. 24 Auszug Überbauungsplan mit Änderungen in rot

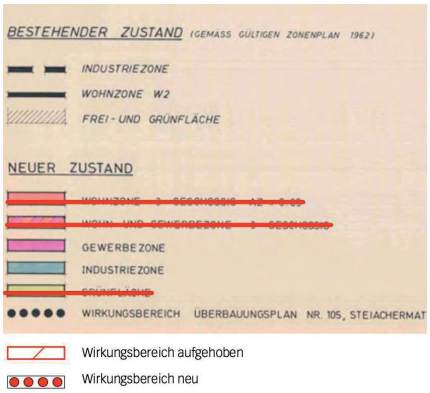


Abb. 25 Legende zum Überbauungsplan mit Änderungen in rot

3.3.8 Bereinigung Zonenabgrenzungen im Ortsteil Langenthal

Im Gebiet des Werkhofs der Burgergemeinde gab es seit 2004 (Erlass des geltenden Zonenplans) eine Mutation der Parzellierung. Als Folge davon stimmt die Zonenabgrenzung nicht mehr mit der Parzellierung überein und wird nun korrigiert: Die ZöN wird bis westlich an die Parzellengrenze gezogen, womit das gesamte Areal des Werkhofs innerhalb der ZöN zu liegen kommt.

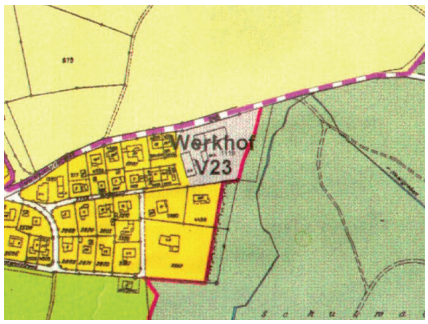


Abb. 26 Alter Zustand

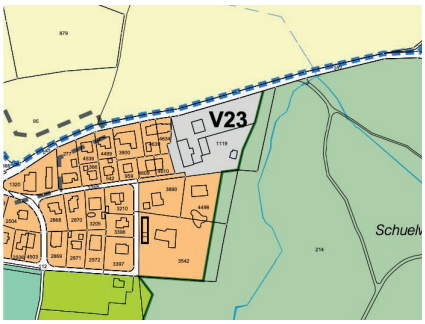


Abb. 27 Neuer Zustand

Die Parzellen Nrn. 4899, 4872 und 4873 wurden gemäss Verfügung vom 12. April 2010 in eine Landwirtschaftszone umgezont. Diese Bereinigung wird im neuen Zonenplan übernommen.

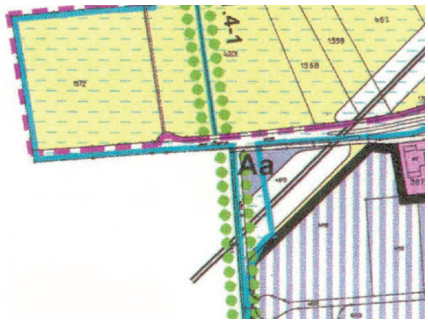


Abb. 28 Bisheriger Zonenplan: Das Dreieck ist der Arbeitszone zugewiesen

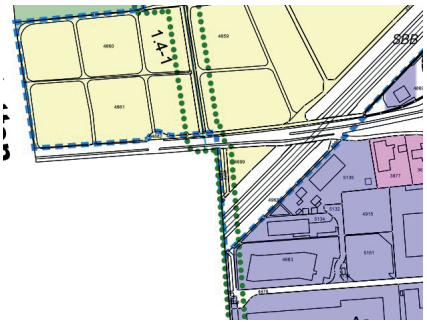


Abb. 29 Neuer Zonenplan: Das Gebiet wird der Landwirtschaftszone zugeführt

Entlang der Parzellen Nrn. 2389 und 1330 wird die Darstellung der Verkehrsfläche angepasst, so dass sie den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht (Fahrbahnrand anstatt Parzellengrenze).

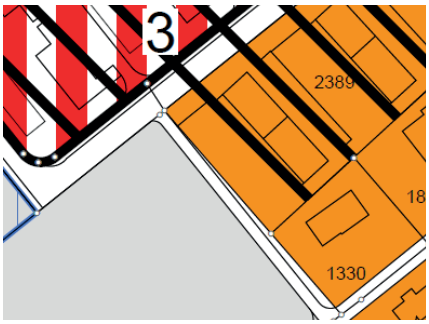


Abb. 30 Bisheriger Zonenplan: Verkehrsfläche folgt der Parzellengrenze



Abb. 31 Neuer Zonenplan: Verkehrsfläche folgt dem Fahrbahnrand und entspricht den baulichen Gegebenheiten

3.3.9 Darstellung Lärmempfindlichkeitsstufen

Das Baureglement Langenthal regelt abschliessend, welche Lärmempfindlichkeitsstufen für die verschiedenen Zonen gelten und zur Anwendung kommen. Gebiete mit einer Aufstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV sind im Zonenplan bezeichnet (für Obersteckholz vgl. auch Tab. 2 unter Ziff. 3.2.6).

Über diese, eigentlich abschliessende Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen hinaus führte die Stadt Langenthal die Lärmempfindlichkeitsstufen bisher zusätzlich noch in der Legende des Zonenplans auf. Auf die Bezeichnung in der Legende wird künftig verzichtet, da sie überflüssig und lückenhaft ist (so gelten in den verschiedenen ZöNs unterschiedliche Lärmempfindlichkeitsstufen, was in der Legende des Zonenplans jedoch nicht ersichtlich wird). Es handelt sich dabei um eine rein formelle Korrektur, es werden keine inhaltlichen Änderungen an der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen vorgenommen.

3.3.10 Verkehrsfläche

Im Zusammenhang mit der Einführung des Katasters der öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) ergibt sich eine Änderung der Darstellung der Verkehrsflächen: Neu müssen die so genannten Grundnutzungen flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet

erfasst werden, während insbesondere die Verkehrsflächen bisher bei der digitalen Erfassung des Zonenplans keiner Nutzung zugeordnet und somit als "Restflächen" behandelt wurden.

Rechtlich gesehen galt bereits bisher, dass die Strassen je hälftig den jeweils anstossenden Bauzonen zuzurechnen sind. Die nun durch den Kanton empfohlene Darstellung mit einer Erweiterung der Bauzonen bis in die Strassenmitte wird durch die Stadt Langenthal und die Gemeinde Obersteckholz rechtlich so umgesetzt. Sie ist nach Ansicht der Stadt und der Gemeinde aber v.a. in Bezug auf die Lesbarkeit unzweckmässig. Deshalb wird mit der "Verkehrsfläche" eine neue überlagernde Fläche geschaffen, womit die bisherige Darstellung der Strassen und Eisenbahnanlagen beibehalten werden kann. Die Fläche hat keine Rechtswirkung, sie ist rein darstellerischer Natur und im Zonenplan mit hinweisendem Charakter dargestellt.

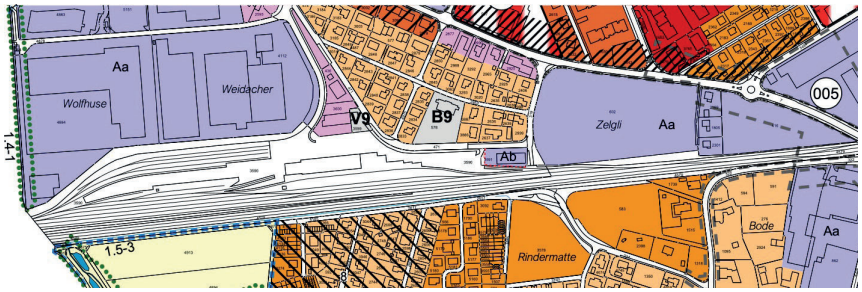


Abb. 32 Ausschnitt Zonenplan: überlagernde Verkehrsfläche (weiss) bei Strassen und Eisenbahn

3.3.11 Grundwasserschutzzonen

Das Gebiet Härdli war im bisherigen Zonenplan als Gewässerschutzzone ausgeschieden. 2015 wurde diese Gewässerschutzzone auf kantonaler Ebene aufgehoben. Die Aufhebung wird im neuen Zonenplan nachgeführt, resp. die Gewässerschutzzone nicht mehr dargestellt.

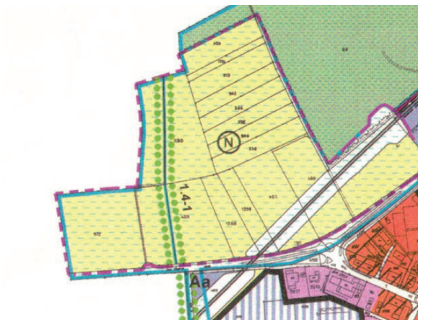


Abb. 33 Bisheriger Zonenplan: Das Gebiet Härdli galt als Gewässerschutzzone

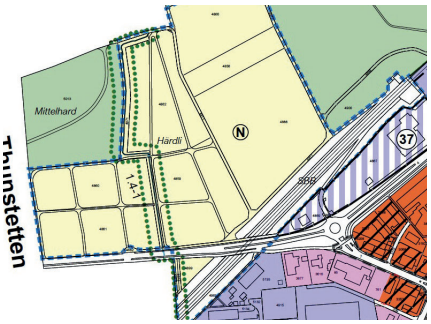


Abb. 34 Neuer Zonenplan: Die ehemalige Gewässerschutzzone wurde aufgehoben

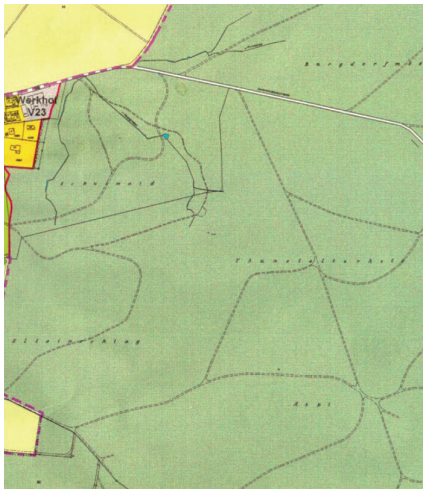


Abb. 35 Bisheriger Zonenplan: Keine Gewässerschutzzone

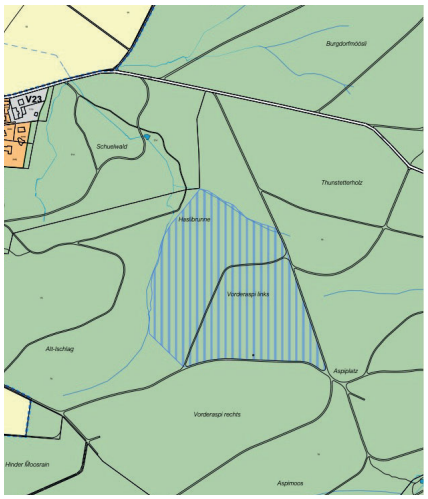


Abb. 36 Neuer Zonenplan: Neue Gewässerschutzzone Vorderaspi links

Die restlichen Gewässerschutzzonen bleiben unverändert bestehen.

3.3.12 Bauinventar

Bisher stellte die Stadt Langenthal das Bauinventar (schützens- und erhaltenswerte Gebäude sowie Baugruppen) im Kernzonenplan als Hinweis dar. Dies wird beibehalten, wobei die gemäss derzeitiger Überarbeitung des Bauinventars aktualisierten Inventarobjekte dargestellt werden. Eine Umsetzung des Bauinventars im Zonenplan wird erst nach Vorliegen des überarbeiteten Bauinventars im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft (vgl. auch Ziff. 3.2.4). Das im Kernzonenplan hinweisend dargestellte Bauinventar ist weiterhin behördenverbindlich. Die Überprüfung der jeweiligen Schutzvermutung, resp. der Einstufung als schützens- oder erhaltenswertes Objekt, erfolgt damit erst im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens, d.h. wenn am historischen Bau bedeutende Änderungen vorgenommen werden sollen (für Obersteckholz vgl. Ziff. 2.3.6).

Die Überarbeitung der Baugruppen durch die kantonale Denkmalpflege ist mittlerweile abgeschlossen. Im Kernzonenplan sind neu die überarbeiteten Perimeter dargestellt.

3.4 Inhaltliche Änderungen

Hinweis: Die inhaltlichen Änderungen wurden am mit den spezifischen Bestimmungen von Unter- und Obersteckholz ergänzten Zonenplan der Stadt Langenthal vorgenommen. Sie sind, soweit die genannten Fälle dort vorhanden sind, für alle drei Ortsteile relevant.

3.4.1 Neue Waldfeststellungen

Im Rahmen der Teilrevision werden keine Einzonungen oder sonstige Zonenplanänderungen im Umfeld von Waldarealen vorgenommen. Hingegen gilt es, drei versäumte Waldfeststellungen nachzuholen. Die neu festgestellten Waldgrenzen werden als Inhalte im Zonenplan festgelegt. Es handelt sich um folgende drei Gebiete:

- Im Gebiet Waldhof (Langenthal) grenzt die bestehende ZöN direkt an den Wald, wonach gemäss Waldgesetz eine verbindliche Waldgrenze festgestellt werden muss. Nach Rücksprache mit der zuständigen Waldabteilung des Kantons verläuft die Waldgrenze entlang der Parzellengrenze.
- Der bestehende Hornusserplatz (Untersteckholz) grenzt im Westen an die Tongrube Ziegelei Roggwil und stellenweise an Wald, resp. bestockte Fläche. Gemäss Rücksprache mit der zuständigen Waldabteilung ist die Festlegung einer verbindlichen Waldgrenze nur im südlichen Teil notwendig. Im nördlichen Teil gelten die bestockten Flächen nicht als Waldareal, da die quantitativen Kriterien (Breite und Fläche) nicht erreicht werden, wonach die Festlegung einer verbindlichen Waldgrenze entfällt. Die in der amtlichen Vermessung bezeichneten Waldflächen sind nach Genehmigung der vorliegenden Teilrevision zu korrigieren.
- Das Fussballfeld "Hübeli" (Obersteckholz) ist als Zone für Sport und Freizeitanlagen ausgeschieden und grenzt im Norden an bestehendes Waldareal. Die neue verbindliche Waldgrenze wird nach Rücksprache mit der zuständigen Waldabteilung des Kantons entlang der Parzellen- und bisherigen Zonengrenze festgelegt.

Die erfolgten Waldfeststellungen haben keine Auswirkungen auf die Abgrenzung oder Flächen der angrenzenden Bauzonen, resp. musste bereits vor der Waldfeststellung ein Waldabstand eingehalten werden.

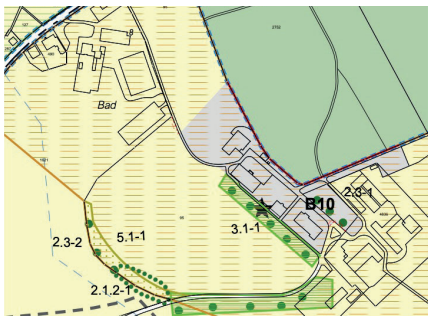


Abb. 37 Ausschnitt Zonenplan: neue verbindliche Waldgrenze (rote Linie) im Gebiet Waldhof in Langenthal

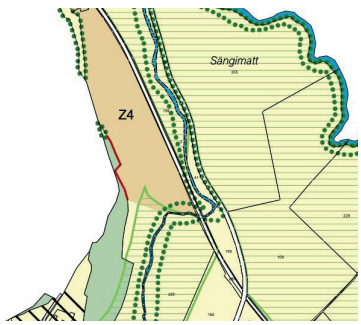


Abb. 38 Ausschnitt Zonenplan: neue verbindliche Waldgrenze (rote Linie) entlang des Hornusserplatzes (ZSF) in Untersteckholz



Abb. 39 Ausschnitt Zonenplan: neue verbindliche Waldgrenze (rote Linie) entlang des Fussballfelds (ZSF) in Obersteckholz

3.4.2 Korrektur bestehender Waldfeststellungen

Im Bereich des Kasthoferplatzes (Parz. Nrn. 147, 4736, 4735 und 203) sowie auf Parzelle Nr. 2702 wurden Unstimmigkeiten bei den bestehenden verbindlichen Waldgrenzen festgestellt. Die tatsächlich vorhandenen Waldgrenzen wurden an einer Begehung mit der zuständigen Waldabteilung des Kantons festgestellt und erhoben. Die falschen Waldgrenzen werden aufgehoben, resp. die korrekten Waldgrenzen als neue verbindliche Waldgrenze im Zonenplan festgelegt.



Abb. 40 Änderungsplan Waldgrenzen im Bereich des Wasserreservoirs (Kastenhofner Platz) sowie der Parz. Nr. 2702

Im Bereich des Hirschenparks wurde im Rahmen der Digitalisierung die verbindliche Waldgrenze nicht korrekt erfasst. Korrekterweise muss die Waldgrenze am westlichen Wegrand und nicht an der Grenze der Parzellen Nrn. 74/90 liegen. Die Lage der verbindlichen Waldgrenze wird mit der vorgenommenen Änderung korrigiert.



Abb. 41 Alter Zustand: verbindliche Waldgrenze entlang Grenze Parzellen Nrn. 74/90

Abb. 42 Neuer Zustand: verbindliche Waldgrenze entlang des westlichen Wegrands

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

Die vorliegende Teilrevision wird zum Anlass genommen, die ZöN B3 (Schulanlage Kreuzfeld) für die Erstellung eines neuen Kindergartens um die Parz. Nr. 3288 (782 m^2, Grundstück der Stadt Langenthal) zu erweitern. Die Parzelle befand sich bisher in einer W2/C.

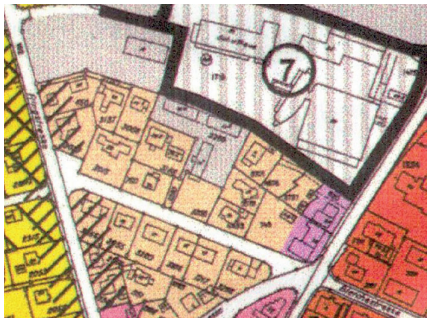


Abb. 43 Alter Zustand: Parz. Nr. 3288 ist der W2/C zugewiesen



Abb. 44 Neuer Zustand: Neu ist sie Teil der ZöN B3

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Allgemeines

Da mit der vorliegenden Teilrevision möglichst wenig materielle Änderungen vorgenommen werden, sind auch die Auswirkungen auf die Umwelt nur geringfügig.

4.2 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Mit der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die Bestimmungen der BMBV erfüllt die Gemeinde die ihr nach Art. 34 Abs. 1 BMBV obliegende Anpassungspflicht.

4.3 Raumplanung, Baulandreserven, Ausnützung

Baulandreserven

Im Rahmen der Teilrevision wurden weder Aus- noch Einzonungen oder sonstige Änderungen am Umfang und der Grösse der Bauzonen vorgenommen. Die Baulandreserven der Stadt Langenthal und der Gemeinde Obersteckholz bleiben somit unverändert.

Nutzungsdichte bei Kulturland

Bei der Überbauung von Baulandreserven, die als Kulturland gelten, kommt Art. 11c Abs. 6 BauV zur Anwendung, wonach bei der Beanspruchung von Kulturland eine besonders hohe Nutzungsdichte im Einzelfall qualitativ nachzuweisen ist.

Postulat Stäger

Eine generelle Aufhebung der maximalen Ausnützung, wie vom Postulat Stäger gefordert, wurde diskutiert. Die Stadt Langenthal ist jedoch zum Schluss gekommen, die Aufhebung erst im Rahmen der geplanten Gesamtrevision anzugehen: Die Aufhebung bedarf einer zeitintensiven und gebietsweisen Analyse der Konsequenzen und möglicher Lösungsansätze und soll im Gesamtkontext der Stadt und der künftigen Entwicklungsabsichten behandelt werden. Zudem handelt es sich um eine materielle Änderung, die im Hinblick auf die anstehende Gesamtrevision oder gebietsweise Weiterentwicklung der Stadt Konflikte mit der Planbeständigkeit provozieren würde.

In der vorliegenden Teilrevision beschränkt sich die Anpassung auf eine formelle Umrechnung der Ausnützungsziffer auf eine Geschossflächenziffer oberirdisch (vgl. Kap. 2.4.5).

Motion Ischi

Die Motion Ischi, in der das Eindämmen von Lichtsmog durch reglementarische Massnahmen gefordert wird, wurde ebenfalls diskutiert. Es wurde festgehalten, dass die Motion im Rahmen einer Änderung des Baureglements umgesetzt werden soll und nicht in einem separaten Reglement. Da in der vorliegenden Teilrevision weitgehend auf materielle Anpassungen verzichtet wird, wird die Motion nicht im Rahmen dieser Teilrevision behandelt, sondern soll diese in einer (materiellen) Gesamtrevision umgesetzt werden.

Planbeständigkeit

Für all jene Festlegungen der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Langenthal, die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision keine materielle Änderung erfahren haben, gilt die Planbeständigkeit des Baureglements 2003, resp. des Zonenplans 2004.

Siedlungsentwicklungskonzept Obersteckholz (Richtplan)

Das am 1. Juni 2010 als behördenverbindlicher Richtplan beschlossene Siedlungsentwicklungskonzept des Ortsteils Obersteckholz bleibt auch nach der Zusammenführung der Grundordnungen Obersteckholz und Langenthal gültig. Das Siedlungsentwicklungskonzept besteht aus drei Planausschnitten, die die gewünschte Entwicklung des Siedlungssgebiets Obersteckholz in Etappen aufzeigen, sowie aus der Beschrieben der Landschaftsschutzgebiete. Die Planausschnitte und die dazugehörigen Merkmale sind auf dem Plandokument des Zonenplans Obersteckholz abgebildet (vgl. Dokumente im „Anhang"). Mit Art. 69 Abs. 5 BR werden bei Inkrafttreten der vorliegenden Teilrevision das bisherige Baureglement und der Zonenplan Obersteckholz aufgehoben, es wird jedoch explizit erwähnt, dass das Siedlungsentwicklungskonzept weiterhin in Kraft bleiben wird. Die mit der vorliegenden Teilrevision ausser Kraft gesetzten Inhalte des Plandokuments (Zonenplan mit Inhalten) werden zum Zeitpunkt der Vorprüfung auf dem entsprechenden Plandokument mittels Handänderung eingetragen werden.

4.4 Ortsbild- und Landschaftsschutz

Die Anpassungen im Baureglement und am Zonenplan führen zu keinen relevanten Änderungen im Bezug auf die Denkmalpflege oder den Ortsbildschutz.

Der wegfallende Ortsbildschutzperimeter Chlyrot in Untersteckholz und die dazugehörigen Bestimmungen im BR Untersteckholz (Art. 38), sowie der Verzicht auf die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Baudenkmäler in Obersteckholz haben nur formelle aber keine faktischen Auswirkungen. Bauvorhaben an Objekten, welche im Bauinventar als schützenswert oder erhaltenswert eingestuft sind, werden nach wie vor der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet.

5. Verfahren

5.1 Vorgehen

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung mittels Volksabstimmung. Bis zur rechtskräftigen Fusion der Stadt Langenthal und der Gemeinde Obersteckholz (seit 2021), wurde die Behördenberatung zur vorliegenden Planung in beiden Gemeinden parallel und separat durchgeführt (Verabschiedung zur Mitwirkung).

Es ergibt sich folgender ungefährer Ablauf:

Gemeindefusion Langenthal – Obersteckholz in Vorbereitung (Zwei separate Planungsbehörden: Stadt Langenthal und Gemeinde Obersteckholz)	
September – November 2020	Prüfung durch Stadt Langenthal (u.a. Baukommission) / Bereinigung / Beschluss Mitwirkung durch Gemeinderat Langenthal und Obersteckholz
3. Dezember 2020 – 3. Februar 2021	Mitwirkung
Gemeindefusion Langenthal – Obersteckholz in Kraft (Planungsbehörde ab jetzt nur noch Stadt Langenthal)	
Februar – Mai 2021	Auswertungen / Mitwirkungsbericht / Beschluss zur Vorprüfung durch Gemeinderat Langenthal
Juli 2021 – März 2022	Vorprüfung
März 2022 – Winter 2023	Bereinigung nach Vorprüfung und Beschluss Gemeinderat zur öffentlichen Auflage
Winter/Frühjahr 2023	1. Öffentliche Auflage
Frühjahr 2023	Einspracheverhandlungen
März – April 2025	2. Öffentliche Auflage
Herbst 2026	Beschluss Baukommission und Gemeinderat
Herbst 2026	Beschluss Stadtrat
Winter 2026	Volksabstimmung
anschliessend	Genehmigung AGR

5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde vom 3. Dezember 2020 bis am 3. Februar 2021 mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnte jedermann Eingaben und Anregungen zu Händen der jeweiligen Planungsbehörde, der Stadt Langenthal oder der Gemeinde Obersteckholz, einreichen.

Aufgrund der Massnahmen im Zusammenhang mit dem Corona-Virus konnte keine öffentliche Orientierungsveranstaltung durchgeführt werden. Stattdessen wurden Sprechstunden auf Voranmeldung angeboten, von denen in einem Fall Gebrauch gemacht wurde.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind insgesamt zwei Mitwirkungseingaben von regionalen Interessengruppen eingegangen. Die beiden das Baureglement betreffenden Eingaben wurden ausgewertet. Die Auswertung, resp. Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal zu den einzelnen Eingabepunkten sind im Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Aufgrund der Eingaben wurden folgende Änderungen am Baureglement vorgenommen:

- Art. 18 a BauR:
  Der Grenzabstand für das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen wird von 2.00 m (bisherige Regelung in Untersteckholz) auf 1.00 m reduziert.

- Art. 19 BauR:
  Das Mass für die Tiefe von vorspringenden offenen Gebäudeteilen wird von 3.00 m auf 4.00 m erhöht.

- Art. 24 Abs. 2 BauR:
  Das Mass von 0.56 m2 Lichtfläche (bisherige Regelung in Obersteckholz) wird auf 0.60 m2 aufgerundet.

- Art. 31 BauR:
  Bei der W2/B und W2/C wurde es versehentlich unterlassen, die Fh gi um 0.50 m zu erhöhen, wie das für alle anderen Zonen gemacht wurde. Dieser Fehler wurde nun korrigiert und das Mass der Fh gi von 11.00 m auf 11.50 m erhöht.

- Anhang VI; II BauR:
  Die Skizze zu den Grenzabständen wird mit einem Strassenabstand ergänzt.

- Anhang VI; V:
  Die Skizzen zu den Fassadenhöhen und dem Gebäudeprofil werden mit den aktuellen Höhenmassen angepasst sowie mit dem "gewachsenen", dem "natürlichen" und dem "massgebenden Terrain" präzisiert.

– Anhang VI
  Es wird ein neues Kapitel "Skizzen zur BMBV" integriert, das Abbildungen zu Fassadenfluchten bei verschiedenen Fassadenschnitten, zum oberen Messpunkt bei verschiedenen Flachdachkonstruktionen sowie zur Berechnung der Geschossflächenziffer oberirdisch enthält.

5.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüfte die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 3. März 2022. Unklarheiten und offene Punkte wurden am 20. Juni 2022 mit den zuständigen Personen des Amts für Gemeinden und Raumordnung besprochen. Es konnte auf alle Genehmigungsvorbehalte mit Anpassungen an den Planungsinstrumenten reagiert oder mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung eine genehmigungsfähige Lösung gefunden werden. Die wichtigsten inhaltlichen Änderungen an der Planung werden nachfolgend kurz erläutert:

– Die bisherige Vorschrift zu den Abgrabungen ist nicht genehmigungsfähig: Abgrabungen müssen auf eine Gebäudeseite und in ihrer Breite beschränkt werden (vgl. Ziff. 2.4.6).
– Die bisherige ZöN Untersteckholz umfasste sowohl das Schulhaus mit Aussenanlagen als auch das Wehrdienstgebäude. Letzteres wurde im bisherigen Entwurf des Zonenplans nicht explizit ausgewiesen und wird neu als ZöN V25 "Wehrdienstgebäude" in den Zonenplan und ins Baureglement übernommen (vgl. Ziff. 2.2.1 und Ziff. 3.2.5).
– Die neu eingeführten Skizzen zur Präzisierung der Messweise der Fassadenflucht und des obersten Punktes der Dachkonstruktion bei verschiedenen Dachformen und Konstruktionsarten wurden BMBV-konform angepasst (vgl. Ziff. 2.4.8).
– Im Bereich des Kastenhofner Platzes und der Parz. Nr. 2702 wurden bestehende Waldfeststellungen korrigiert (vgl. Ziff. 3.4.2).
– Im Rahmen der Vorprüfung wurden diverse Unstimmigkeiten zwischen den Wirkungsbereichen von Sondernutzungsplanungen und deren Darstellung im Zonenplan und ÖREB-Kataster festgestellt. Die Fehler wurden im Zonenplan korrigiert. Der ÖREB-Kataster wird nach Inkrafttreten der Teilrevision 2023 ebenfalls entsprechend angepasst werden (vgl. Ziff. 3.3.4 und Ziff. 3.3.5).
– Bisher stellte Langenthal Strassen-UeOs und Baulinienpläne im Zonenplan nicht dar. Im Hinblick auf die Einführung von E-Plan und auf die Gesamtrevision werden die Strassen-UeOs und Baulinienpläne im Zonenplan hinweisend dargestellt (vgl. Ziff. 3.3.6).
– Die neu eingeführte Grünanlagenzone wird gegenüber zur Mitwirkung und Vorprüfung gebrachten Version im Bereich des Tierparks auf die effektive Fläche des Tierparks beschränkt, d.h. der östliche Bereich des Musterplatzes verbleibt wie bisher in einer Grünzone.
– Die ZöN B3 (Kreufeld) wird für den Bau eines neuen Kindergartens um die Parz. Nr. 3288 erweitert (vgl. Ziff. 3.4.3).

Das AGR konnte nach der Besprechung vom 20. Juni 2022 den Rückzug folgender Genehmigungsvorbehalte in Aussicht stellen:

- Das AGR kann der liberaleren Bestimmung zum grossen Grenzabstand, wie sie Langenthal umsetzen möchte, zustimmen unter der Voraussetzung, dass der grosse Grenzabstand nicht auf der Nordseite und bei Fassaden ohne Wohn- oder Arbeitsräume zu liegen kommt (vgl. Ziff. 2.5.2).
- Die Begrenzung der offenen vorspringenden Gebäudeteile wie z.B. Balkone auf 4.00 m ist auch im Kontext eines historischen Ortsbildes zulässig. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass deren Tiefe bisher nicht begrenzt war und dass bei Bauvorhaben in Ortsbildschutz- und ISOS-Gebieten ohnehin die kantonale Denkmalpflege beigezogen wird.
- Der Begriff Verkaufsfläche wird in der Baugesetzgebung nicht mehr verwendet, neu werden Detailhandelseinrichtungen und deren Voraussetzungen über die Geschossfläche definiert. Der Begriff "Verkaufsfläche" wird im Baureglement (vgl. Ziff. 2.4.7) in "dem Verkauf dienende Geschossflächen" geändert, mit Ausnahme von Art. 40, wo der Begriff belassen und damit eine ungewollte materielle Änderung ausgeschlossen werden kann.
- Der Vorbehalt zur UeO Nr. 105 "Steiachermatte", wonach der UeO-Perimeter im Zonenplan nicht korrekt dargestellt sei (vgl. Ziff. 3.3.7). Er wurde im Zonenplan im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision bereits geändert. Die Reduktion des Wirkungsbereichs in der UeO selber wird nun mit einer separaten UeO-Änderung nachgeführt.

5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Grundeigentümern, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden.

1. öffentliche Auflage

Die 1. öffentliche Auflage dauerte vom 18. August bis 18. September 2023. Insgesamt gingen 12 Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen ein. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen suchte die Stadt mit den Einsprechenden nach Lösungen.

Nach der 1. öffentlichen Auflage, resp. aufgrund der Einspracheverhandlungen und zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen wurden folgende Änderungen an der Planung vorgenommen:

- Auf die Einführung der Grünanlagenzone wird verzichtet, womit die Umzonungen des Tierparks und des Schorenweihers von der Grünzone in die Grünzonenanlage entfallen. Die geplanten Umzonungen wurden mit der vorgenommenen Änderung wieder rückgängig gemacht.

- Aufgrund der zeitgleich stattfindenden Überarbeitung der Kommissionsreglemente und der Schaffung einer örtlichen Fachstelle nach Art. 99b BauV, erfolgte eine Entflechtung der Begriffe. Im Baureglement wurde der Begriff «Fachexpertinnen und Fachexperten der Bau- und Planungskommission» durch den Begriff «örtliche Fachstelle» ersetzt.
- Im Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung (separates Verfahren) erfolgten in diesem Zusammenhang ebenfalls Änderungen. In Art. 18 (Kommissionen des Stadtrats) wurde in Absatz 1 die Klammerbemerkung («plus zwei Expertinnen oder Experten») gestrichen und der Absatz 5 komplett aufgehoben. In Art. 43 (Bau- und Planungskommission) wurden die Lemma drei bis sechs gestrichen, da diese Aufgaben künftig in der Zuständigkeit des Stadtbaumeisters bzw. der örtlichen Fachstelle liegen. Der Art. 46a (Fachstelle Ortsbild- und Landschaftsschutz) wurde neu eingeführt und dient der Verankerung der Schaffung der neuen örtlichen Fachstelle Ortsbild- und Landschaftsschutz im Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung.
- Die verbindliche Waldgrenze beim Hirschpark wurde korrigiert.
- Der Perimeter der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) V1 (Markthallenareal / Feuerwehr) wurde entsprechend dem Zonenplan aus dem Jahr 2004 dargestellt.

2. öffentliche Auflage

Die 2. öffentliche Auflage dauerte vom 27. März bis 28. April 2025. Es gingen keine Einsprachen und Rechtsverwahrungen ein. Aufgrund der 2. öffentlichen Auflage wurden keine Änderungen an der Planung vorgenommen.

5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Volksabstimmung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

Anhang

Siedlungsentwicklungskonzept Obersteckholz (Richtplan)

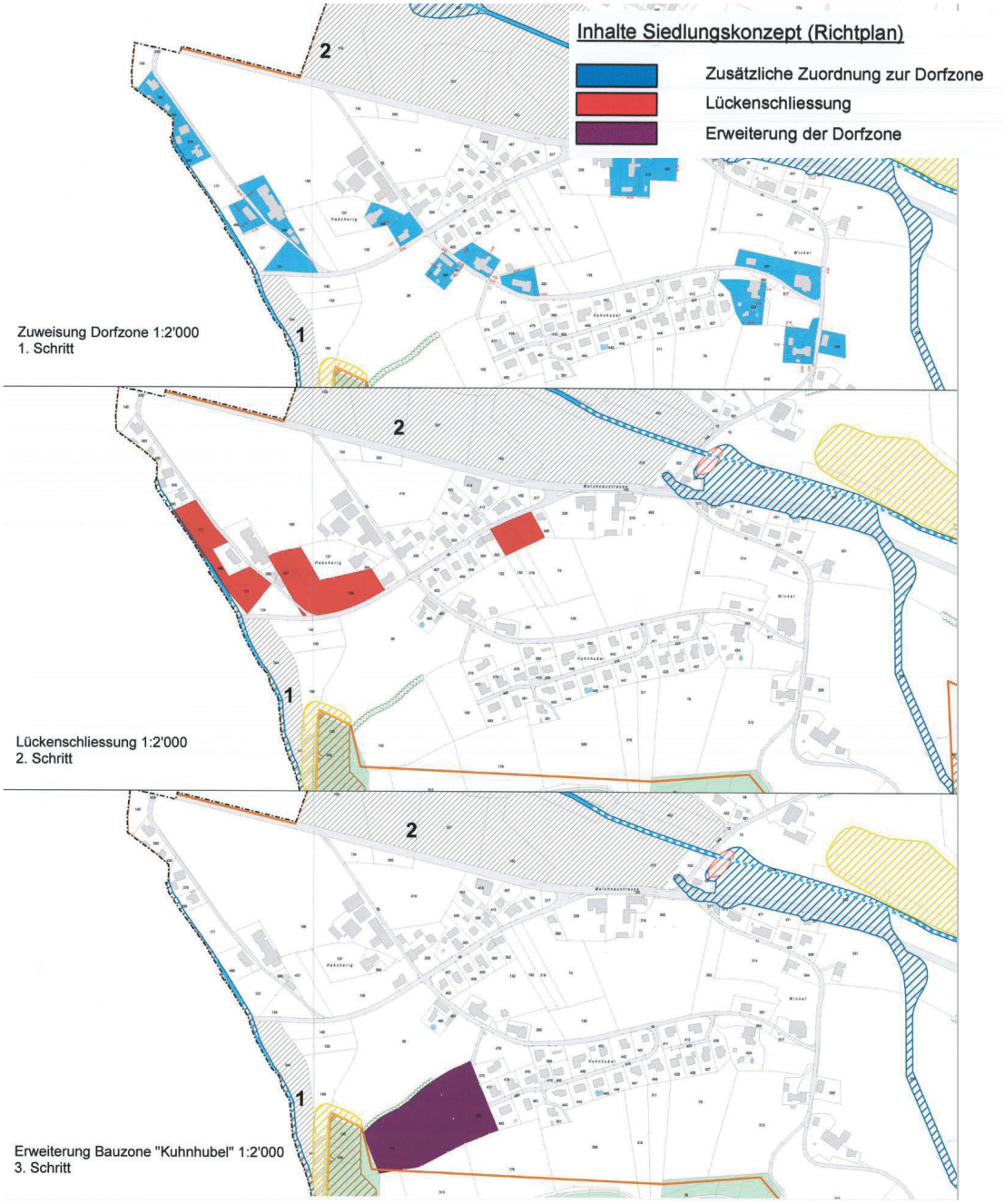


Abb. 45 Die drei bisher auf dem Zonenplan abgebildeten Planausschnitte des Siedlungsentwicklungskonzepts Obersteckholz, die bis auf Weiteres in Kraft bleiben.

Schutzgebiet 1 "Dotenbachtäli":
Der Lauf des Dottenbachs dürfte auf die Wässerwirtschaft der Zisterziensermönche von St. Urban im 13. Jahrhundert zurückgehen und ist möglicherweise künstlich angelegt worden. Auf alten Karten sind die verzweigten verschiedenen Wasserläufe zu erkennen.
Als Schutzziele und -massnahmen, sich ergänzend:
Extensivierung der Landwirtschaft zu Dauergrünlandnutzung, Pflege des heutigen Bachlaufs, gewässerfolgende Bestockungen erhalten und ergänzen, keine Aufforstungen zulassen.

Schutzgebiet 2 "Rickenbachtäli":
Der Mittellauf des Rickenbachs fliesst durch intensiv genutztes Kulturland, ist aber ein wichtiges Landschaftselement.
Als Schutzziele und massnahmen, sich ergänzend:
Extensivierung der Landwirtschaft, zumindest in Bachnähe; ergänzen erhalten, und pflegen der Uferbestockungen, Baumgruppen, Hecken und Einzelbäumen; freilegen des Bachlaufes im oberen Teil; keine Aufforstungen zulassen.

Schutzgebiet 3 "Chleebe":
Der markante, sanfte Hügel ist unter anderem 1. Augustplatz und beliebter Aussichtspunkt.
Als Schutzziele und -massnahmen, sich ergänzend:
Erhalten, pflegen und ergänzen der vorhandenen Bestockung; keine Aufforstungen zulassen; Gestaltungs- und Benutzungskonzept für den Aussichtspunkt erarbeiten.

Abb. 46 Der Beschrieb und die Schutzziele zu den drei Landschaftsschutzgebieten in Obersteckholz ist Teil des Siedlungsentwicklungskonzepts (Richtplan) Obersteckholz, das bis auf Weiteres in Kraft bleibt.