

Gemeindeabstimmung vom XX. XXXX 2027

BOTSCHAFT

des Stadtrats an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
betreffend

**TEILREVISION DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG (BAU-
REGLEMENT UND ZONENPLAN): GENEHMIGUNG**

Inhaltsübersicht

Das Wichtigste in Kürze.....	4
1. Die Ausgangslage	8
2. Handlungsbedarf und Methodik	9
3. Ziele der vorliegenden Teilrevision	10
3.1 Baureglement	10
3.2 Zonenplan	11
4. Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision	11
5. Inhalte der vorliegenden Teilrevision in der Übersicht	11
5.1 Baureglement	11
5.1.1 Ziel 1: Zusammenführung der Baureglemente	11
5.1.2 Ziel 2: Anpassungen an dem zusammengeführten neuen Baureglement als Folge der Umsetzung der Vorgaben der BMBV	14
5.1.3 Ziel 3: Inhaltliche Anpassungen des neu zusammengeführten Baureglements als Folge von Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen	18
5.1.4 Ziel 4: Einführung der örtlichen Fachstelle (Art. 46, 49 BR)	20
5.1.5 Ziel 5: Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung der Baubewilligung (Art. 61, 62 und 63 Baureglement)	20
5.1.6 Ziel 6: Waldfeststellungen, Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Areal der Schulanlage Kreuzfeld, technische Anpassungen.....	21
5.2 Zonenplan Siedlung und Landschaft.....	22
5.2.1 Zusammenführung der Zonenpläne der Ortsteile Langenthal, Unter- und Obersteckholz	22
5.2.2 Inhaltliche Anpassungen am Zonenplan im Kontext dieser Teilrevision	23
5.2.3 Anpassungen zur Verbesserung der Plangenaugigkeit und Planleserlichkeit	24
6. Verfahren zur Erarbeitung dieser Teilrevision	27
6.1 Öffentliche Mitwirkung.....	27
6.2 Kantonale Vorprüfung	27
6.3 Öffentliche Auflagen	28
6.3.1 Erste öffentliche Auflage	28
6.3.2 Zweite öffentliche Auflage.....	28

7.	Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage.....	28
7.1	Einsprachepunkte.....	28
7.1.1	Schaffung einer Grünanlagenzone beim Hirschpark/Musterplatz und beim Schorenweiher	28
7.1.2	Freilegung des Rickenbächli im Ortsteil Obersteckholz.....	29
7.1.3	Richtplan Siedlungsentwicklung Obersteckholz	29
7.2	Ergebnis	29
8.	Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung	29
9.	Konsequenzen bei einer Ablehnung der Vorlage	30
10.	Finanzielle Auswirkungen	30
11.	Inkraftsetzung	30
12.	Zuständigkeiten zum Beschluss.....	30
13.	Gemeindebeschluss	31

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen
Sehr geehrte Stimmbürger

Sie finden nachfolgend im grau hinterlegten Text das Wichtigste zur Vorlage. Ab Seite 8 finden Sie detaillierte Aussagen zu den Anpassungen an der baurechtlichen Grundordnung (= Baureglement und Zonenplan).

Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

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

- **Langenthal fusionierte im Jahr 2009 mit Untersteckholz und im Jahr 2020 mit Obersteckholz.** Die baurechtlichen Grundordnungen dieser ehemaligen Gemeinden sind aktuell immer noch in Kraft. Sie werden erst ausser Kraft gesetzt, sobald sie rechtsverbindlich in die baurechtliche Grundordnung der Stadt integriert worden sind.
- **Die übergeordneten Bundes- und Kantonsgesetzgebungen des Bau-, Planungs- und Umweltrechts veränderten sich erheblich,** unter anderem und vor allem auch im Bereich der Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen. Die kantonale Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen (BMBV; BSG 721.1) verpflichtet die Gemeinden, ihre Vorgaben bis Ende des Jahres 2028 in ihre baurechtliche Grundordnung einzupflegen.
- In den letzten Jahren kristallisierten sich **in der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen einige Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung(en) als nicht praxistauglich** heraus.
- **Die bisherigen Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission sollen** im Zuge der Überarbeitung der Kommissionsreglemente und aufgrund neuer übergeordneter gesetzlicher Bestimmungen gemäss Art. 99b der kantonalen Bauverordnung (BauV; 721.1) **in eine örtliche Fachstelle überführt** werden. Die geltenden und auf mehrere Instanzen verteilten **Zuständigkeiten zur Erteilung von Baubewilligungen** erschweren eine zielorientierte Durchführung von Baubewilligungsverfahren (Zeit- und Ressourcenaufwand, Kosten etc.) und sollen vereinfacht werden.

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

Handlungsbedarf und Fazit

Die beschriebene Ausgangslage macht im Grunde genommen eine **umfassende Gesamtrevision der baurechtlichen Grundordnung nötig**, in welcher alle Aspekte dieses Regelwerks umfassend überprüft und aktualisiert werden. Dabei handelt es sich um ein grosses und mehrjähriges Projekt.

Methodik und Vorgehen zur Erarbeitung dieser Teilrevision

Die Stadt begegnet diesem umfassenden Gesamtrevisionsbedarf wie folgt:

- Den prioritär zu revidierenden Themen wird mit zwei Teilrevisionen der bestehenden baurechtlichen Grundordnung Rechnung getragen:
 - a) In der hier vorliegenden Teilrevision sollen die dringendsten Anpassungen vorgenommen werden (siehe unten Ziele und Inhalte der Teilrevision).
 - b) Eine parallel in Bearbeitung stehende weitere Teilrevision befasst sich mit der *Festlegung der Naturgefahren und Gewässerräume*. Diese Festlegungen sind nicht Gegenstand dieser Revisionsvorlage, sondern werden zu einer späteren Volksabstimmung führen.
- Voraussichtlich ab dem Jahr 2027 wird alsdann das **Projekt einer umfassenden inhaltlichen, "materiellen" Revision der gesamten Ortsplanung** (Richtpläne, Baureglement, Zonenplan etc.) gestartet.

Ziele dieser Teilrevision

Baureglement

- Zusammenführung der Baureglemente der Stadt Langenthal sowie der ehemaligen Gemeinden Untersteckholz und Obersteckholz in ein Baureglement,
- Anpassung des neu zusammengeführten Baureglements an die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV),
- Anpassungen des neu zusammengeführten Baureglements als Folge von Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen,
- Einführung der örtlichen Fachstelle gemäss Art. 99b BauV,
- Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen; dazu ist ebenfalls eine Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung nötig,

- *Vornahme von Waldfeststellungen, einer Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Bereich der Schulanlage Kreuzfeld um eine (stadteigene) Parzelle und von technischen Anpassungen.*

Zonenplan

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

Inhalte dieser Teilrevision

Die einzelnen Zielsetzungen führen je zu unterschiedlichen formellen und/oder inhaltlichen ("materiellen") neuen Inhalten im Baureglement und im Zonenplan. Die neuen Bestimmungen des zusammengeführten Baureglements und die neuen Festlegungen im neuen Zonenplan Siedlung und Landschaft können auf Grund ihrer grossen Anzahl und ihrer Detaildichte nicht sachdienlich zusammengefasst werden.

Sie finden die Erläuterungen zu den einzelnen Anpassungen nachfolgend in Ziff. 3 (Übersicht) und Ziff. 5 (Detaillausführungen) sowie in den Beilagen 1 (revidiertes Baureglement im Entwurf vom 20. April 2026) und 2 (überarbeiteter Zonenplan Siedlung und Landschaft im Entwurf vom 20. April 2026). Zudem wird auf die Grundlageakten verwiesen (siehe Hinweis am Ende dieser Abstimmungsbotschaft).

Auswirkungen dieser Teilrevision

Bei der hier vorliegenden Teilrevision handelt es sich wie erwähnt **nicht um eine umfassende inhaltliche, bzw. "materielle" Ortsplanungsrevision**. So werden beispielsweise weder Aus- noch Einzonungen oder sonstige Änderungen am Umfang und der Grösse der Bauzone vorgenommen, die bestehenden Zonenbeschreibungen bleiben unverändert etc.

Vielmehr beschränkt sich diese Teilrevision auf eher "formelle" Aspekte (Zusammenführung von baurechtlichen Grundordnungen, Umsetzung der BMBV, etc.), welche jedoch **teilweise**, beispielsweise mit der Übernahme von Begrifflichkeiten aus der BMBV ("Fassadenhöhe" anstelle von "Gebäudehöhe", "Geschossfläche oberirdisch" anstelle von "Ausnutzungsziffer", etc.) **auch inhaltliche ("materielle") Folgen haben**.

Demgegenüber wirken sich die **neuen organisatorischen Bestimmungen** (Einführung einer örtlichen Fachstelle und neue Zuständigkeitsregelung für die Erteilung der Baubewilligungen) nicht auf den Inhalt der baurechtlichen Grundordnung aus. Sie sind rein formeller Natur.

Verfahren zur Erarbeitung dieser Teilrevision

Das durchgeführte Verfahren zur Erarbeitung des neuen Baureglements (Beilage 1) und des neuen Zonenplans Siedlung und Landschaft (Beilage 2) richtet/e sich nach den gesetzlichen Vorschriften von Art. 58 ff. des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0 [öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeiten, Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten, Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung [AGR], Inkraftsetzung]).

Einsprachen gegen diese Teilrevision und Rechtsverwahrungen

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

Die Kosten und die Kostenfolgen

Diese Teilrevision führt nicht zu Kosten oder zu Kostenfolgen.

Konsequenzen bei einer Ablehnung dieser Teilrevision

Bei einer Ablehnung dieser Vorlage werden die beschriebenen Zielsetzungen dieser Teilrevision nicht erreicht. Namentlich verfügen die Gemeindeteile Langenthal, Unter- und Obersteckholz weiterhin über drei unterschiedliche rechtsgültige baurechtliche Grundordnungen. Auch werden die Anpassungen an die BMBV nicht mehr innert der gesetzlichen Frist erfolgen, mit der Konsequenz, dass für die Stadt ab dem 1. Dezember 2029 automatisch die Bestimmungen der BMBV gelten. Weiterhin können die organisatorischen Bestimmungen nicht umgesetzt werden, welche zu einer Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen führen würden.

Beratung dieser Teilrevision im Stadtrat

Der Stadtrat befasste sich an seiner Sitzung vom XX.XXXX.2026 mit der Teilrevision. In der Schlussabstimmung stimmte der Stadtrat der Vorlage mit XX Ja-Stimmen gegen XX Nein-Stimmen, bei XX Enthaltung, zu und beantragt Ihnen Zustimmung. **Ev.: Erwähnung der Mehrheits- und Minderheitsvoten.**

1. Die Ausgangslage

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

Die geltende baurechtliche Grundordnung der Stadt Langenthal, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, beides datiert vom 30. November 2003, ist bereits seit dem 31. März 2004 in Kraft. Seither fanden auf der Ebene der Stimmberechtigten keine (Teil-)Revisionen statt.

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

In den letzten Jahren kam es zu den beiden Gemeindefusionen von Langenthal mit den Gemeinden Untersteckholz (2009) und Obersteckholz (2020). Im Rahmen dieser Fusionen wurden jeweils Fusionsverträge abgeschlossen, und bei der Fusion mit Obersteckholz wurde zusätzlich ein Reglement erlassen. In diesen Dokumenten wurde bestimmt, dass die baurechtlichen Grundordnungen der ehemaligen Gemeinden Untersteckholz und Obersteckholz erst ausser Kraft gesetzt werden, sobald sie rechtsverbindlich in die baurechtliche Grundordnung der Stadt integriert worden sind. Dieser Integrationsschritt wird mit dieser Vorlage weitestgehend gemacht. Nur die Festlegung der Gefahrengebiete im Zonenplan des Ortsteils Obersteckholz bleibt bis zur Genehmigung der Teilrevision "Festlegung Naturgefahren und Gewässerräume" weiterhin bestehen.

Ausgangslage III: Übergeordnete Gesetzgebungen und Rahmenbedingungen

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

- Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen,
- Erlass des kantonalen Richtplans 2030,
- Inkraftsetzung des revidierten Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) und der revidierten Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1),
- Inkraftsetzung des revidierten Gewässerschutzgesetzes des Bundes.

Die schweizweit seit Jahren angestrebte Vereinheitlichung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen führte im Kanton Bern zum Erlass der Verordnung über die Begriffe und Messweisen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.3). Gemäss dieser Verordnung sind die bernischen Gemeinden bis spätestens am 31. Dezember 2028 zur Übernahme der Vorgaben dieser BMBV verpflichtet. Nach Ablauf dieser Frist gelten die Bestimmungen der BMBV ohne Weiteres.

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

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

Ausgangslage V: Örtliche Fachstelle (in Verbindung mit Anpassungen der Aufgaben der Bau- und Planungskommission)

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

Ausgangslage VI: Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen

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

Ausgangslage VII: Waldfeststellungen, Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Areal der Schulanlage Kreuzfeld, technische Anpassungen

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

2. Handlungsbedarf und Methodik

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

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

3. Ziele der vorliegenden Teilrevision

Die hier vorliegende Teilrevision verfolgt folgende **Ziele**:

3.1 Baureglement

- Zusammenführung der Baureglements der Stadt Langenthal und sowie der ehemaligen Gemeinden Untersteckholz und Obersteckholz in ein Baureglement,
- Anpassung des neu zusammengeführten Baureglements an die Bestimmungen der BMBV,
- Anpassungen des neu zusammengeführten Baureglements als Folge von Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen,
- *Überführung der Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission in die neue örtliche Fachstelle,*
- Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen (dazu ist ebenfalls eine Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung nötig),
- Vornahme von Waldfeststellungen, einer Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Areal der Schulanlage Kreuzfeld und von technischen Anpassungen.

3.2 Zonenplan

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

4. Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision

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

Die **bestehenden Überbauungsordnungen** werden in dieser Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung nicht verändert.

5. Inhalte der vorliegenden Teilrevision in der Übersicht

Die in Ziff. 3 beschriebenen Zielsetzungen wurden in der Reihenfolge der dortigen Aufzählung bearbeitet. Jeder Arbeitsschritt führte je zu Anpassungen am Baureglement und am Zonenplan. Die Bestimmungen des zusammengeführten Baureglements und des überarbeiteten Zonenplans werden nachfolgend wegen ihrer Vielzahl und wegen ihrer Detaildichte nur stichwortartig zusammengefasst.

5.1 Baureglement

5.1.1 Ziel 1: Zusammenführung der Baureglemente

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

Zusammenführung der Baureglemente von Langenthal und Untersteckholz

a) Zonenzuordnungen

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

b) Strukturgebiete in Untersteckholz

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

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

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

d) Unterschreitungen des Gebäudeabstandes

Die bisherige Bestimmung im Baureglement Untersteckholz wird auf das gesamte Gemeindegebiet ausgeweitet. Bisher konnte mit der nachbarlichen Zustimmung zum Näherbau zwar der Grenzabstand unterschritten oder aufgehoben werden, allerdings nur, sofern der Gebäudeabstand gewährleistet blieb. Neu kann, in nachbarlicher Vereinbarung, auch der Gebäudeabstand bis zu maximal 25 % reduziert werden (vgl. Art. 20 und 21 BR).

e) Verzicht auf Gebäudeabstände für An- und Kleinbauten

Die bisherige Regelung im Baureglement Untersteckholz, welches keine derartigen Abstände bei solchen Bauten vorsah, wird für das gesamte Stadtgebiet übernommen (Art. 21 Abs. 2 BR).

Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Obersteckholz

a) Zonenzuordnungen

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

b) Dachflächenfenster

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

c) Strassenabstände/Strassenkategorien

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

d) Abstellplätze für Motorfahrzeuge

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

e) Baudenkmäler

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

f) Landschaftsschutz

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

g) Anhänge

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

5.1.2 Ziel 2: Anpassungen an dem zusammengeführten neuen Baureglement als Folge der Umsetzung der Vorgaben der BMBV

Die beschriebenen Integrationen der Baureglemente von Unter- und Obersteckholz in das Baureglement der Stadt Langenthal führen zu einem neuen, zusammengeführten Baureglement (BR), in welchem nun – in einem zweiten Schritt - nachfolgend die Anpassungen an die BMBV vorgestellt werden. Mit den nachfolgend dargestellten Anpassungen erfüllt die Stadt ihre nach Art. 34 Abs. 1 BMBV bestehende Anpassungspflicht innerhalb der gesetzlichen Frist.

a) Höhenmasse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (Art. 18 BR)

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

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

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

d) Vorspringende offene Gebäudeteile (Art 19 BR)

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

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

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

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

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

f) Abgrabungen (Art. 22 Abs. 3 BR)

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

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

Der Begriff "Verkaufsfläche" wird in der neuen Baugesetzgebung nicht mehr verwendet. Neu werden nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsnutzungen über die maximal zulässigen Geschossflächen oberirdisch berechnet (Art. 34 BR). Zudem wird der Begriff "Verkaufsfläche" im Baureglement durch den Begriff "dem Verkauf dienende Geschossfläche" ersetzt. Eine materielle Änderung wird damit nicht beabsichtigt. Eine Ausnahme davon findet sich in Art. 40 BR (Arbeitszone Ac), wo der Begriff "Verkaufsfläche" zur Vermeidung materieller Änderungen belassen wird:

In der Arbeitszone Ac sind wie bisher maximal 11'000 m² Verkaufsfläche zulässig, und auch die heute bestehende Angebotsbeschränkungsregelung für Güter, die dem täglichen Bedarf dienen, bleibt unverändert bestehen.

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

h) Grafische Darstellungen

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

5.1.3 Ziel 3: Inhaltliche Anpassungen des neu zusammengeführten Baureglements als Folge von Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen

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

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

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

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

- b) Messweise und Anordnung des grossen und des kleinen Grenzabstands bei Gebäuden (Art. 16 BR)

Die BMBV lässt die bisherige "mittlere Abstandslinie" sowie den "nördlich kleinen Grenzabstand" nicht mehr zu. Diese Vorgabe, kombiniert mit den in Langenthal ohnehin recht grossen Grenzabständen, erschwert die Überbaubarkeit von Grundstücken, insbesondere bei gestaffelten Grundrissen. Deshalb wird Art. 16 BR flexibilisiert: Der grosse Grenzabstand muss nicht mehr zwingend auf der besonnten Längsseite des Gebäudes liegen. Er darf neu auf allen Gebäude-seiten gemessen werden, ausser bei Nordfassaden oder bei Fassaden ohne Wohn- oder Arbeitsräume. Die Bauherrschaft bestimmt, auf welcher Gebäu-deseite der grosse Grenzabstand gemessen wird. Dies erhöht die Flexibilität bei der Projektierung und verhindert, dass bestehende Bauten durch einen Anbau (der nach heutiger Regelung den grossen Grenzabstand verschiebt) nachträg-lich baurechtswidrig werden. Das bisherige Mass der Grenzabstände bleibt da-gegen gleich. Die Überprüfung des Masses des grossen Grenzabstandes wird als Pende-nz für die umfassende Gesamtrevision vorgemerkt.

- c) Aufhebung der Beschränkung der Anzahl Wohnungen (Art. 34 BR)

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

- d) Masse für zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone (Art. 53 BR)

Bisher fehlten in Langenthal und Obersteckholz praxistaugliche Masse für zo-nenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone, und die Regelung in Unter-steckholz (Verweis auf "Dorfzone") ist nicht mehr sinnvoll. Moderne landwirt-schaftliche Bauten benötigten daher oft Ausnahmebewilligungen, die nur unter strengen Voraussetzungen erteilt werden konnten (vgl. Art. 26 BauG). Neu wird auf die Festlegung spezifischer baupolizeilicher Masse (Gebäudehöhen, Ab-stände) für zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone gänzlich verzich-tet. Die zulässigen Bauvolumen bestimmen sich neu allein nach den Regeln des Bundesrechts (Art. 24 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raum-planung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]) und den einschlägigen Fachnor-men (sog. FAT-Normen).

5.1.4 Ziel 4: Einführung der örtlichen Fachstelle (Art. 46, 49 BR)

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

5.1.5 Ziel 5: Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung der Baubewilligung (Art. 61, 62 und 63 Baureglement)

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

5.1.6 Ziel 6: Waldfeststellungen, Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Areal der Schulanlage Kreuzfeld, technische Anpassungen

Der sechste und letzte Anpassungsschritt umfasst:

- a) Vornahme von drei Waldfeststellungen, Korrektur von zwei bestehenden Waldfeststellungen, Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Areal der Schulanlage Kreuzfeld: Siehe Ziff. 5.2.2.
- b) Anpassung der Verweise in den Anhängen III und IV

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

- c) Ersatz des Strassenverzeichnisses (Anhang V)

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

- d) Streichung der "Beilage Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches " (EG ZGB; BSG 211.1)

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

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

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

5.2 Zonenplan Siedlung und Landschaft

In Ziff. 5.1 wurden der Weg und die inhaltlichen Anpassungen zum neu zusammengeführten BR beschrieben. Nun folgen die Erläuterungen zum zusammengeführten Zonenplan Siedlung und Landschaft. Die Inhalte und Hinweise aus den rechtskräftigen Zonenplänen Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz werden neu in *einem* Zonenplan Siedlung und Landschaft zusammengeführt und in einem neuen Erscheinungsbild dargestellt. Lediglich die Festlegungen der Naturgefahren im Zonenplan des Ortsteils Obersteckholz bleiben bis zur Teilrevision der "Festlegung der Naturgefahren und Gewässerräume" noch bestehen. Dabei wird - wie schon beim Baureglement - auf inhaltliche ("materielle") Anpassungen so weit als möglich verzichtet.

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

a) Bauzonen (Art. 37a BR)

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

b) Landschaftsschutzgebiete (Art. 60 BR)

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

c) Inventar der historischen Verkehrswege

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

d) Ortsbildschutzperimeter

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

e) Weitere Hinweise zu Unter- und Obersteckholz

Aus den bisherigen Zonenplänen von Unter- und Obersteckholz werden mehrere Elemente in ihrer Abgrenzung unverändert, jedoch teilweise mit Anpassungen in der Bezeichnung und in der Verbindlichkeit, in den neuen Zonenplan Siedlung und Landschaft Langenthal überführt. Folgende Anpassungen wurden jedoch vorgenommen:

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

5.2.2 Inhaltliche Anpassungen am Zonenplan im Kontext dieser Teilrevision

Diese Teilrevision wird dazu genutzt, um drei versäumte Waldfeststellungen nachzuholen und zwei bestehende Waldfeststellungen zu korrigieren. Zudem wird eine Umzonung für die Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung vorgenommen. Es handelt sich dabei um inhaltliche ("materielle") Anpassungen.

a) Neue Waldfeststellungen und Korrektur bestehender Waldfeststellungen

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

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

b) Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung ZöN B3 (Schulanlage Kreuzfeld)

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

5.2.3 Anpassungen zur Verbesserung der Plangenaugigkeit und Planleserlichkeit

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

a) Darstellungsgrundsätze

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

b) Gemeindegrenze

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

c) Feldabgrenzungen

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

d) Korrektur von abweichenden Wirkungssperimetern von bestehenden Überbauungsordnungen im Zonenplan und Nachführung der Überbauungsordnungen, die seit 2004 erlassen wurden

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

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

e) Darstellung von Strassen-Überbauungsordnungen und Baulinienplänen sowie weitere Bereinigungen von Sondernutzungsplanungen

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

Die Kontrolle und Bereinigung der Darstellung der Sondernutzungsplanungen ergab weiteren Bereinigungsbedarf, allesamt ebenfalls ohne inhaltliche Auswirkungen. Es betrifft dies die Überbauungsordnung Nr. 24 "Entwidmung Wiesenstrasse" (kann aufgehoben werden, da die Entwidmung umgesetzt ist), die Überbauungsordnung Nr. 7 "Dreifachhalle Kreuzfeld", die Überbauungsordnung Nr. 32 "Kirchenfeld", die Überbauungsordnung Nr. 105 "Steiachermatte".

f) Darstellung der Lärmempfindlichkeitsstufen

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

g) Verkehrsflächen

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

h) Grundwasserschutzzonen

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

i) Bauinventar

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

6. Verfahren zur Erarbeitung dieser Teilrevision

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

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

6.1 Öffentliche Mitwirkung

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

6.2 Kantonale Vorprüfung

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

6.3 Öffentliche Auflagen

6.3.1 Erste öffentliche Auflage

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

6.3.2 Zweite öffentliche Auflage

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

7. Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage

Während der ersten öffentlichen Auflagefrist gingen wie erwähnt zwölf Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen ein. Zwei Einsprachen wurden zurückgezogen.

7.1 Einsprachepunkte

7.1.1 Schaffung einer Grünanlagenzone beim Hirschpark/Musterplatz und beim Schorenweiher

Es war vorgesehen, beim Hirschpark/Musterplatz und beim Schorenweiher neu sogenannte Grünanlagezonen einzuführen. Dagegen wurden neun weitgehend gleichlautende Einsprachen, welche sich vor allem vor allem gegen die neu angedachte Grünanlagezone beim Hirschpark/Musterplatz richteten, eingereicht.

Der Gemeinderat kam zum Schluss, im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage auf die Einführung der genannten Grünanlagezonen zu verzichten. Im Anschluss an diesen Beschluss wurden zwei Einsprache zurückgezogen und fünf Einsprachen unter dem Vorbehalt zurückgezogen, dass auf die Neuschaffung der Grünanlagezonen im Rahmen dieser Teilrevision verzichtet wird. Weil ein Rückzug von Einsprachen - rechtlich betrachtet - nur vorbehaltlos gültig ist, gelten aktuell weiterhin sämtliche zehn Einsprachen als nicht erledigt, obwohl die zweite öffentliche Auflage und damit die aktuellen Dokumente wie gesagt die Schaffung dieser Grünanlagezonen schon nicht mehr beinhaltete (der neu vorgesehene Art. 51a wurde vor der zweiten öffentlichen Auflage aus dem Baureglement und dem Zonenplan entfernt). Die sieben Einsprachen werden spätestens mit dem Beschluss der Stimmberechtigten über die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung gegenstandslos.

7.1.2 Freilegung des Rickenbächli im Ortsteil Obersteckholz

Drei Einsprachen richten sich gegen die Freilegung des Rickenbächli. Der neue Art. 60 Abs. 3 des Baureglements wurde unverändert aus dem Baureglement Obersteckholz (dort: bisher Art. 38) übernommen. Die Bestimmungen galten also bereits bis anhin und wurden nicht verändert.

7.1.3 Richtplan Siedlungsentwicklung Obersteckholz

Eine Einsprache richtet sich nicht nur gegen die Freilegung des Rickenbächli (siehe Ziff. 6.1.2), sondern auch gegen den Richtplan Siedlungsentwicklung Obersteckholz. Der Richtplan Siedlungsentwicklung der ehemaligen Gemeinde Obersteckholz wurde unverändert beibehalten.

7.2 Ergebnis

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

8. Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung

Durch die Einführung der neu geschaffenen örtliche Fachstelle gemäss Art. 99b BauV (vgl. Ziff. 4.2.4.1 oben) muss auch das Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung (OrgR) angepasst werden. Die Zuständigkeit zur Beschlussfassung über diese Reglementsänderung liegt nicht bei den Stimmberechtigten, sondern beim Stadtrat und wurde an der **Stadtratssitzung vom2026** unter dem Vorbehalt beschlossen, dass die Stimmberechtigten der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung zustimmen. Zudem unterliegt der Beschluss des Stadtrates in diesem Punkt dem fakultativen Referendum.

9. Konsequenzen bei einer Ablehnung der Vorlage

Bei einer Ablehnung dieser Vorlage werden namentlich

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

10. Finanzielle Auswirkungen

Diese Teilrevision hat keine finanziellen Auswirkungen.

11. Inkraftsetzung

Gemäss Art. 69 Abs. 1 BR tritt die vorliegende Teilrevision am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

12. Zuständigkeiten zum Beschluss

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

13. Gemeindebeschluss

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Gemeindebeschluss

Die Einwohnergemeinde Langenthal, gestützt auf Art. Art. 34 Abs. 1 Ziff. 4 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 und nach Kenntnisnahme der Botschaft des Stadtrates vom **XX.XXX.2026**,

beschliesst:

1. Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, umfassend das Baureglement in der Fassung vom 20. April 2026 (Beilage 1) und den Zonenplan Siedlung und Landschaft in der Fassung vom 20. April 2026 (Beilage 2), wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.

Langenthal, **31. Juli 2026**

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Präsident:

Diego Clavadetscher

Die Sekretärin:

Barbara Labbé

Beilagen:

Beilage 1: Entwurf des Baureglements (Fassung vom 20. April 2026)

Beilage 2: Entwurf des Zonenplans Siedlung und Landschaft (Fassung vom 20. April 2026)

Hinweis: Die Grundlageakten zu dieser Vorlage können Sie während den Bürozeiten (Montag 08.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr, Dienstag 08.00 – 12.00 Uhr, Mittwoch und Donnerstag 08.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 17.00 Uhr, sowie Freitag 07.00 – 14.00 Uhr) im Verwaltungszentrum an der Jurastrasse 22, beim Schalter der Einwohnerdienste einsehen.

Zudem können Sie diese Botschaft als PDF-Datei unter www.langenthal.ch herunterladen.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch für Fragen zur Verfügung (Tel. 062 916 22 24).

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungsstatthalteramt Oberaargau, Schloss, Städtli 26, 3380 Wangen a. A.