



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

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

Anita Schnyder  
+41 31 633 73 29  
anita.schnyder@be.ch

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

Stadtbauamt Langenthal  
Jurastrasse 22  
4901 Langenthal

G.-Nr.: 2021.DIJ.5488

3. März 2022

**Langenthal;**  
**Zweite Teilrevision Ortsplanung, Umsetzung BMBV und Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen von Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz, Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. August 2021 ist bei uns die zweite Teilrevision der Ortsplanung mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Baureglement (Version Juli 2021)
- Zonenplan Siedlung und Landschaft (August 2021)
- Zonenplan mit Gefahrengebieten Obersteckholz (23. April 2013)
- Erläuterungsbericht (Juli 2021)
- Mitwirkungsbericht (April 2021)

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt und deren Fachberichte liegen vor:

- Amt für Wald und Naturgefahren, Waldabteilung Mittelland, Mitbericht der Waldabteilung vom 10. September 2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung, Fachbericht Naturschutz vom 13. September 2021
- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht Wasser und Abfall vom 16. September 2021
- Kant. Tiefbauamt, Obergeringenieurkreis IV, Fachbericht vom 17. September 2021
- Amt für Kultur, Kantonale Denkmalpflege, Fachbericht Denkmalpflege vom 21. September 2021

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

## **1. Allgemeines zur Vorprüfung**

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Wi-

dersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

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

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

## 2. Ausgangslage

Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung der Stadt Langenthal wurde im 2010 genehmigt, diejenige von Untersteckholz 1993 und diejenige von Obersteckholz 2005. Beide Ortsteile gehören seit deren Fusion im 2010 resp. 2020 zur Einwohnergemeinde der Stadt Langenthal.

Mit der vorliegenden zweiten Teilrevision der Ortsplanung soll die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umgesetzt werden. Im Rahmen einer ersten Teilrevision, welche unabhängig von diesem Verfahren das Planerlassverfahren durchläuft, werden die Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetzgebung umgesetzt. Diese Television wurde uns mit Datum vom 26. Januar 2022 zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Sie beinhaltet neben separaten Plänen auch den revidierten Artikel 1 (Geltungsbereich), Artikel 15 (Gewässerraum) und Artikel 59a (Gefahrengebiete). Diese Artikel sind nicht Inhalt der vorliegenden Vorprüfung.

Die hier zu prüfende Teilrevision beinhaltet zwei Hauptthemen: Einerseits werden die Baureglemente von Untersteckholz und Obersteckholz in dasjenige von Langenthal überführt und gleichzeitig werden die Messweisen im «neuen» Reglement der BMBV angepasst und die dringendsten Anpassungen, die sich aus der (Baubewilligungs-)Praxis in den letzten Jahren ergeben haben, vorgenommen. Dabei handelt es sich teilweise auch um materielle Änderungen.

Andererseits werden die drei Zonenpläne der ehemaligen Gemeinden in einen zusammengeführt. Und auch hier werden neben formellen Anpassungen aufgrund von Unstimmigkeiten, die mit der Digitalisierung der Zonenpläne aufgedeckt worden sind, materielle Änderungen vorgenommen.

Im Erläuterungsbericht werden sämtlichen Änderungen sorgfältig dokumentiert. Dabei wird unterschieden, ob es sich um formelle oder um inhaltliche Änderungen handelt. Für letztere gilt im Sinne von materiellen Änderungen die Planbeständigkeit, d.h. eine erneute Anpassung innert kurzer Zeit, sprich mit der geplanten Gesamtrevision der Ortsplanung im 2025, wäre nicht zulässig.

Die Bevölkerung konnte vom 3. Dezember 2020 bis am 3. Februar 2021 zu den ausführlichen und sehr übersichtlichen Unterlagen im Rahmen der Mitwirkung nach Art. 58 BauG Stellung nehmen. Der Mitwirkungsbericht liegt vor.

Es handelt sich vorliegend um eine pragmatische und sorgfältige Planung. Unser Bericht umfasst viele Hinweise, Empfehlungen oder Vorbehalte formeller Natur, welche jedoch die Planung nicht in Frage stellen. Von materieller Bedeutung mit Handlungsbedarf orten wir insbesondere folgenden Aspekte:

- Der Zonenplan Siedlung und Landschaft ist in Bezug auf die rechtsgültigen Überbauungsordnungen zu überarbeiten (vgl. Kap. 5.3).

Unter Vorbehalt der in den folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der zweiten Teilrevision der Ortsplanung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

### 3. Baureglement

Die Gemeinde setzt mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision die BMBV um. Dies wird noch nicht vollständig erreicht (vgl. nachfolgend).

Aufgrund von Art. 69 Baureglement werden mit dem Neuerlass des Baureglements nur die Bestimmungen zur BMBV resp. die farblich hervorgehobenen Änderungen genehmigt werden. Eine integrale Prüfung des Reglements ist nicht erfolgt.

Neue Artikel werden mit einem Buchstaben eingefügt. Die bestehende Nummerierung bleibt somit bestehen. Dies mit einer Ausnahme: so wird Art. 60 zur Landwirtschaftszone nach vorne verschoben und die Artikel zu den Schutz- und Gefahrengebieten werden neu nummeriert.

- Art. 13 Siehe Kap. 4.3 hiervor
- Art. 14 Abs. 3 Der Obergeringenieurkreis IV stimmt der Regelung zu, verweist jedoch darauf, dass klar zur Geltung kommen muss, dass Art. 14 Abs. 3 auf Kantonsstrassen nicht zur Anwendung kommt. Dort gilt eine Bauverbotslinie von 5.0 m ab Fahrbahnrand. (E)
- Art. 15 Der vorliegende Artikel ist nicht Inhalt der Änderung der BMBV. Wir werden den Artikel im Rahmen der 2. Vorprüfung zur ersten Teilrevision der Ortsplanung zu den Naturgefahren und Gewässerräumen prüfen. Korrekterweise müssen hier aArt. 15 sowie aArt. 13 Obersteckholz und aArt. 11 Untersteckholz wiedergegeben werden, ausser die 1. Teilrevision der Ortsplanung wird vorgängig beschlossen und genehmigt. (GV)
- Art. 16 Abs. 1 Mit der vorgesehenen Formulierung kann der grosse Grenzabstand auf einer untergeordneten Seite des Gebäudes - wo beispielsweise keine Befensterung / Belichtung vorhanden ist - bestimmt werden. Dies ist nicht Sinn und Zweck des grossen Grenzabstandes. Für die Definition des grossen Grenzabstandes sind insbesondere die Ausrichtung der Wohnräume, die Aussenbereiche (Hauptwohnseite) und die Belichtung (besonnte Längsseite) massgebend. Nebst der Formulierung ist auch die Skizze im Anhang anzupassen. (GV)
- Art 16 Abs. 4 Der korrekte Anhang ist zu nennen. (H)
- Art. 17 Abs. 1 Vier Meter Fassadenhöhe traufseitig für An- und Kleinbauten erscheinen als sehr grosszügig und eher überdimensioniert, insbesondere da sich in An- und Kleinbauten nur Nebennutzflächen befinden. (H)
- Art. 17a Abs. 1 Die vorgesehene Formulierung ist nicht möglich. Vorspringende eingeschossige Gebäudeteile sind nicht BMBV-konform. Das Wort «vorspringend» ist wegzulassen. (GV)  
Vorliegend geht es um die Regelung der ehemaligen «bewohnten» An- und Nebenbauten. Diese können über eingeschossige Gebäudeteile geregelt werden. Im Weiteren können auch die kleineren Gebäude (früher bewohnte Nebenbauten) separat regelt werden.
- Art. 18 Abs. 1 Unterniveaubauten dürfen gemäss der vorliegenden Regelung *maximal* 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen. Diese Regelung steht in einem gewissen Widerspruch zur Festlegung von Art. 26. Dort wird geregelt, wie die Ge-

- schoßflächenziffer oberirdisch definiert wird und dass Unterniveaubauten *im Mittel aller Fassaden* berechnet werden. Diese Regelung entspricht auch Art. 11c Abs. 3 BauV. Wir empfehlen in Art. 18 ebenfalls Unterniveaubauten *im Mittel aller Fassaden* zuzulassen. (E)
- Art. 19 lit. a Die Kantonale Denkmalpflege führt aus, dass vorspringende offene Gebäudeteile neu bis 4 Meter ab Fassadenflucht erlaubt sein sollen. Diese Regelung ist in historischen Ortsbildern nicht verträglich und beeinträchtigt diese in hohem Masse. Es ist eine Beschränkung zu definieren, welche dieses Mass in strukturell wertvollen Gebieten untersagt (mindestens Bau- und Strukturgruppen). (GV)
- «Kamine» sind keine vorspringende offene Gebäudeteile und können ersatzlos gestrichen werden. (GV)
- Vorliegend könnten auch geschlossene, vorspringende Gebäudeteile geregelt werden. Dazu sind ebenfalls die maximale Breite sowie der zulässige Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts zu regeln (max. 50%). (H)
- Art. 21 Abs. 2 Beim letzten Satz wird erwähnt, dass für Gebäude sowie Bauten und Anlagen nach den Artikeln 17, 18 und 18a kein Gebäudeabstand gilt. Für gedeckte Sitzplätze nach Art. 17 Abs. 3 ist ein Gebäudeabstand zwingend. Der Verweis auf Art. 17 ist zu präzisieren, indem nur Abs. 1 und 2 erwähnt werden. (GV)
- Art. 22 Abs. 2 Sollen Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten nicht an die Höhenmessung angerechnet werden, ist deren Breite zu regeln und sie sind nur auf einer Fassadenseite zuzulassen. Vorliegend sind die entsprechenden Masse festzulegen. (GV)
- Art. 22a Der Verweis auf die Skizzen im Anhang ist analog Art. 23, letzter Satz zu machen. (GV)
- Es handelt sich zudem um Anhang V und nicht VI. Dies gilt auch für Art. 23, Art. 25 Abs. 2, Art. 33. (H)
- Art. 24 Abs. 3 «Geschoss» ist durch «Vollgeschoss» zu ersetzen. (GV)
- Art. 31 Abs. 1 Es ist zu präzisieren, ob es sich bei der GFZo um ein Mindest- oder Maximalmass handelt. (E)
- Art. 31 Abs. 1 In der Dorfzone D galt in Obersteckholz der kleine Grenzabstand mit 5 m. Neu wird dieser mit der LK2 um einen Meter reduziert. Dies ist im Sinne einer materiellen Änderung im Erläuterungsbericht darzulegen. (GV)
- Art. 31 Abs. 2 Die Berechnungsweise der Geschossflächenziffer oberirdisch wird bereits in Art. 26 festgelegt. Der Absatz ist zu streichen oder es ist auf Art. 26 zu verweisen. (GV)
- Art. 31 Abs. 3 Im Ortsteil Obersteckholz, insbesondere für die traditionellen Bauernhäuser innerhalb der Bauzone, soll die erweiterte Besitzstandgarantie zum Zuge kommen. «Traditionelle Bauernhäuser» ist jedoch ein unbestimmter Begriff. Die damit gemeinten Grundstücke sind mit Angabe der Grundstücksnummer zu nennen. (GV)
- Art. 34 Abs. 3 Die Verkaufsfläche wird in der Baugesetzgebung nicht mehr verwendet; neu werden Detailhandelseinrichtungen (DHE) und deren planungsrechtlichen Voraussetzungen über die max. Geschossfläche (Art. 28 Abs. 2 BMBV) berechnet. Planungspflichtig werden DHE ab einer Geschossfläche von 1'000 m<sup>2</sup>. Verkaufsfläche ist mit «Geschossfläche» zu ersetzen. (GV)
- Art. 34 Abs. 4 Der Satz ist irgendwie unvollständig. Ist inhaltlich dasselbe wie in Art. 37a Abs. 5 gemeint? Die Formulierung ist zu klären. (GV)

- Art. 36 Abs. 2 Verkaufsfläche ist mit «Geschossfläche» zu ersetzen. (GV)
- Art. 37a Abs. 4 Soll der Absatz beabsichtigen, dass Verkaufsgeschäfte in Untersteckholz nicht zulässig sein sollen, so ist dies explizit aufzuführen, ansonsten der Umkehrschluss auch lauten könnte, dass in Untersteckholz grössere Verkaufsgeschäfte resp. Detailhandelseinrichtungen möglich sein sollen. (E)
- Art. 38 Abs. 2 Verkaufsfläche ist mit «Geschossfläche» zu ersetzen. (GV)
- Art. 38 Abs. 5 Das Amt für Wasser und Abfall stellt fest, dass die Grundwasserschutzzonen im Zonenplan korrekt dargestellt sind. Im vorliegenden Artikel wird ein entsprechender Hinweis angebracht. Dies ist grundsätzlich korrekt. Jedoch gilt dieser sinngemäss für alle weiteren Zonen.  
So wünscht das AWA einen allgemeinen Artikel betreffend Bauvorhaben in Grundwasserschutzzonen (u.a. Zuständigkeit für Gewässerschutzbewilligungen gemäss Art. 11 des kantonalen Gewässerschutzgesetzes vom 11. November 1996 und Bewilligungstatbestand gemäss Art. 26 der kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999). (H)
- Art. 39 Abs. 2 Für die Arbeitszonen wird der Absatz zu den Lärmempfindlichkeitsstufen gestrichen. Diese werden zwar in Art. 31 Abs. 1 geregelt (Tabelle zu den baupolizeilichen Massen). Bei den übrigen Zonenvorschriften wird jedoch der jeweilige Absatz nicht gestrichen (z.B. Art. 35 Abs. 2, Art. 37 etc.). Wir empfehlen den Absatz wiederaufzunehmen, damit sämtliche Zonenvorschriften in der gleichen Tiefe erfolgen. (E).
- Art. 40 Abs. 1 Verkaufsflächen resp. Detailhandelseinrichtungen (DHE) und deren planungsrechtlichen Voraussetzungen werden im Baugesetz festgelegt. Werden DHE mit über 1'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (Art. 28 Abs. 2 BMBV) realisiert, sind sie planungspflichtig (Überbauungsordnung). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch Güter, die nicht dem täglichen Lebensbedarf dienen, als Konsumgüter und Detailhandelswaren bezeichnet werden. Der Verkauf richtet sich vor allem an private Haushalte. Beim Grosshandel hingegen handelt es sich um den Wiederverkauf (Verkauf ohne Weiterverarbeitung) von Neu- und Gebrauchsgütern an Einzelhändler, Unternehmen, Gewerbliche/beruflich Nutzer, Körperschaften oder den Wiederverkauf an andere Grosshändler (weitere Ausführungen siehe AHOP Detailhandelseinrichtungen von 2018).  
Für den Grosshandel wäre eine Regelung der Flächenbegrenzung zulässig, welche über 1'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für den Verkauf hinaus geht. Soll jedoch Detailhandel zugelassen werden, ist dieser Artikel aufgrund von Art. 19 und 20 BauG nicht mehr genehmigungsfähig und der Absatz entsprechend anzupassen. (GV)  
Weiter ist Verkaufsfläche mit «Geschossfläche» zu ersetzen. (GV)
- Art. 43 Abs. 2 Der korrekte Anhang ist zu nennen. (H)
- Art. 49a Die Formulierung des aArt. 46a vom 9. August 1989 wird nur teilweise «wortwörtlich» übernommen. So wird z.B. die Gebäudehöhe von 10 m neu mit einer Fassadenhöhe giebelseitig von 15 m ersetzt. Die GFZo resp. die Umrechnung der AZ erfolgt mit mehr als 10 %. Die maximal zulässige Geschosszahl wird gestrichen.  
Diese materiellen Abweichungen zu der bestehenden ZPP-Vorschrift sind im Erläuterungsbericht aufzuführen. (GV)
- Art. 51a Den vorliegenden Vorschriften zur Grünanlagezone, wie auch der Ausscheidung der beiden Gebiete im Zonenplan, können wir grundsätzlich zustimmen.

- Bei der Ausscheidung beim Schorenweiher empfehlen wir zu prüfen, ob der Spielplatz auf der gegenüberliegenden Strassenseite nicht auch der Grünanlagenzzone zugewiesen werden kann? (E)
- In Art. 51a Abs. 3 sind die Masse für oberirdische und unterirdische Bauten und Anlagen festzulegen. (GV)
- Art. 54 Wir empfehlen auf den Anhang mit den Strukturgebieten zu verweisen. (E)
- Art. 60 Abs. 3 Für die drei Landschaftsschutzgebiete «Dottenbachtäli», «Rickenbachtäli» und «Chleebe» werden gebietsspezifische Schutzziele erlassen. Die Waldabteilung Mittelland verlangt bei diesen drei Teilgebieten, dass das Verbot von Aufforstungen gestrichen wird.  
Landschaftsschutzgebiete dienen unter anderem dem Erhalt von grösseren zusammenhängenden Freiflächen. Aufforstungen in diesen Gebieten, würde den Schutzziele widersprechen. Das Aufforstungsverbot ist somit zu belassen. (H)
- Art. 60 Abs. 5,  
1. Lemma Hecken, Feld- und Ufergehölze sind übergeordnet geschützt. Korrekterweise muss es «Ufervegetation» heissen anstelle von Ufergehölz, da auch krautige Vegetation entlang von Gewässern bundesrechtlichen Schutz genießt. (E)
- Art. 69, alle Absätze Wir schlagen vor, anstelle des Datum der Teilrevision die « 2. Teilrevision der Ortsplanung» zu nennen. (E)
- Art. 69 Abs. 2 Mit dem vorliegenden Absatz wird Art. 43 des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung indirekt angepasst. Wir können dieser Anpassung grundsätzlich zustimmen. Einzig ist im zweiten Lemma folgende Ergänzung zu machen. «...Art. 46, Art. 49a, 49b, und Art. 56 GBR...». Ansonsten ist nicht klar, auf welches Reglement verwiesen wird. (GV)
- Genehmigungsvermerk Nicht der Stadtrat beschliesst gemäss Art. 34 Abs. 1 Ziff. 4 der Stadtverfassung über Änderungen der baurechtlichen Grundordnung, sondern die Stimmberechtigten. Der Genehmigungsvermerk ist entsprechend anzupassen. (GV)
- Anhang I: V 6 Die Zonenplan- und Baureglementsänderung vom 11. Oktober 2011 ist hier nachzutragen. Wie im Zonenplan richtig bezeichnet, wird das Areal nicht mehr als Zeughaus bezeichnet, sondern für die öffentlichen Werke genutzt. Vorliegend sind die damaligen genehmigten Zweckbestimmungen sowie die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung zu übertragen und der BMBV anzupassen. (GV)
- Anhang I: B 11 In der Gemeinde Untersteckholz wurde mit einer redaktionellen Anpassung vom 22. Oktober 1993 Art. 32 zur Zone für öffentliche Nutzung ergänzt mit «sowie für das Wehrdienstmagazin». Im damaligen Zonenplan wurden die beiden ZöN nicht explizit bezeichnet. Im vorliegenden Zonenplan wird nur die ZöN B11 (Schule Untersteckholz) ausgewiesen. Auf dem Zonenplan hat es jedoch noch eine weitere ZöN (Parz. 26) im Ortsteil Untersteckholz. Handelt es sich da um das Wehrdienstmagazin?  
Die ZöN sind im Zonenplan korrekt zu bezeichnen und es sind entsprechende Vorschriften im Baureglement aufzunehmen. (GV)
- Anhang I: B 12 Für die Schulanlagen in Obersteckholz wird entgegen den generellen Ausführungen resp. Begründungen im Erläuterungsbericht dennoch eine Gebäudebreite festgelegt. Soll an diesem Mass festgehalten werden, ist irgendwo im GBR festzulegen was «GB» heisst. (GV)

Anhang I: Z 5	Siehe Ausführungen zu B 12 bezüglich der Gebäudebreite
Anhang V: Seite 106 und 111	Skizze Grenzabstände ist aufgrund GV zu Art. 16 anzupassen. Dasselbe gilt für die Skizze zu den Abgrabungen. (GV)
Anhang V: VI Skizzen zu BMBV (Seite 117 ff)	<p>Die Skizzen «Fassadenfluchten bei verschiedenen Fassadenschnitten» stimmen grundlegend nicht. Wie nach bisherigem Recht (Art. 98 Abs. 1 aBauV) werden die Abstände bei Gebäuden bis zur Aussenfläche des Rohmauerwerks, bei Aussendämmungen bis zur Aussenfläche des Isoliermaterials gemessen. Die Fassadenfluchten sind in den Darstellungen zu korrigieren. (GV)</p> <p>Bezüglich nachträglichen Aussendämmung gilt Art. 26 BMBV, sinngemäss der Regelung von Artikel 98 Absatz 2 aBauV.</p> <p>Folge dessen sind auch die Skizzen mit den Messpunkten der Fassadenhöhen resp. die obersten Punkte der Dachkonstruktionen in den verschiedenen Dachkonstruktionen auf die jeweilige Fassadenflucht anzupassen. (GV)</p>
Stichwortliste	Die Verweise sind zu überprüfen. So fehlt zum Beispiel der Artikel bei den Landschaftsschutzgebieten oder der Landwirtschaftszone. (H)
Neuer Artikel (ANF)	Die Fachstelle empfiehlt einen Artikel zu standortfremden Lebewesen zum Schutz der einheimischen Flora und Fauna und der Gesundheit der Menschen zu ergänzen und verweist auf Artikel 535 des Musterbaureglementes (H).

#### 4. Zonenplan Siedlung und Landschaft

In den vorliegenden Zonenplan Siedlung und Landschaft werden die beiden Zonenpläne von Unter- und Obersteckholz integriert und insbesondere der Zonenplan von Langenthal aus dem Jahre 2004 mit all seinen Änderungen abgebildet und abgelöst. Dies ist noch nicht in allen Teilen gelungen und der Plan ist massgebend zu überarbeiten.

##### 4.1 Waldfeststellung

Die Waldabteilung Mittelland stellt in ihrem Fachbericht vom 10. September 2021 fest, dass drei versäumte Waldfeststellungen vorliegend nachgeholt werden. Diese sind als «Neue verbindliche Waldgrenze gem. Waldfeststellung nach Art. 10 Abs. 2 VVaG» in den Inhalten des Zonenplanes aufgeführt und bestätigt die Waldgrenzen:

- Im Bereich Waldhof (Langenthal) grenzt die bestehende ZöN an Waldareal. Die Waldgrenze entspricht der Parzellengrenze und ist damit richtig (Stellungnahme der Waldabteilung aus dem Jahre 2016).
- Im Bereich Hornusserplatz Z4 (Untersteckholz) ist die verbindliche Waldgrenze korrekt eingetragen (Gemäss Stellungnahme der Waldabteilung vom 16.11.2018). Die Waldzunge im Norden (ohne verbindliche Waldgrenze) ist jedoch kein Waldareal mehr, sondern ein Feldgehölz.
- Beim Fussballfeld «Hübeli» Z5 (Obersteckholz) grenzt die bestehende Zone für Sport- und Freizeitanlagen an Waldareal. Die Waldgrenze entspricht der Parzellengrenze.

Hingegen stellt die Fachstelle fest, dass der Zonenplan im vorliegenden Massstab sehr klein ist, und verbindliche Inhalte nicht klar lesbar sind und dadurch Rechtsunsicherheit entsteht.

Dies zeigt sich insbesondere bei der Signatur der verbindlichen Waldgrenzen. Diese ist praktisch nicht von anderen Signaturen unterscheidbar. Besonders im Bereich Waldhof B10 (Langenthal) und Fussballfeld «Hübeli» Z5 (Obersteckholz) unterscheidet sich die rote Linie der «Neuen verbindlichen Waldgrenze [...]» kaum von der magentafarbenen Linie der Feldabgrenzung für die Naturobjekte.

So ist die Signatur der verbindlichen Waldgrenze so anzupassen, dass sie klar von anderen Signaturen unterscheidbar ist. Alternativ gäbe es auch die Möglichkeit, für die öffentliche Auflage alle Waldgrenzen auf einem separaten Waldfeststellungsplan darzustellen. (GV)

Weitere Bemerkungen zum Zonenplan aus waldrechtlicher Sicht:

- Im Zonenplan werden neu auch für das Gebiet Untersteckholz sogenannte «Strukturgebiete» aufgeführt. Es sind gemäss Legende Festlegungen. Sie überschneiden sich an diversen Orten mit Waldareal. Die Zuweisung von Waldareal zu einer überlagernden Zone oder Nutzungsbestimmung kommt einer Rodung gleich (Art. 12 WaG). Es liegt kein Rodungsgesuch vor. Unabhängig davon kann der Bedarf abgesprochen werden. Die Strukturgebiete dürfen sich nicht mit Waldareal überschneiden. Sie sind entsprechend anzupassen. (GV)
- Der Zonenplan stellt sämtliche Erschliessungen, Holzlagerplätze und unbestockte Flächen innerhalb Waldareal als Landwirtschaftszone dar. Die vorgenannten Flächen gelten als Waldareal (Art. 2 Abs. 2 WaG) im rechtlichen Sinne. Die Zuweisung von Waldareal zu einer Nutzungszone (weil unter Festlegungen aufgeführt) bedarf einer Rodungsbewilligung (Art. 12 WaG). Diese liegt nicht vor, ist auch nicht bewilligungsfähig und auch nicht zweckmässig.  
Auf sämtlichen Erschliessungen, Holzlagerplätzen und Brachflächen innerhalb von Waldareal werden die Landwirtschaftszonen entfernt. Dazu gehören auch sämtliche Grundwasserfassungs- und Reservoirstandorte sowie Waldhütten. (GV)
- Im Bereich Kasthoferplatz wird ausserhalb einer verbindlichen Waldgrenze in der AV Wald dargestellt. In den Bereichen des Hornusserplatz Z4 (nördlicher Teil) und Hinterberg ist ausserdem Wald dargestellt, wo gar keiner ist. Auch hier ist ein Fehler in der AV vorhanden.  
Aufgrund dieses Fehlers in der amtlichen Vermessung und Übernahme in den Zonenplan ist mit Rechtsunsicherheiten zu rechnen. Die amtliche Vermessung ist anzupassen und als Grundlage für den Zonenplan zu verwenden. (GV)

#### 4.2 Weitere Bemerkungen zum Zonenplan

- Im Gemeindeteil von Obersteckholz werden der eingedolte Bereich des Rickebachs samt Zufluss (Felliwaldbächli) nicht dargestellt. Dies im Unterschied zu den restlichen Eindolungen auf Gemeindegebiet von Langenthal. Auch diese eingedolten Abschnitte sind darzustellen. (E)
- Das Amt für Wasser und Abfall stellt fest, dass die vorhandenen Grundwasserschutzzonen im Zonenplan korrekt dargestellt sind. (H)
- Beim dargestellten «Wald» auf den Parzellen 4225, 4224, 165, 1349, 610, 2042 und 433 handelt es sich nicht um Wald, sondern um ein Feldgehölz. Die Darstellungsweise ist anzupassen. (GV)
- Die Abgrenzung zwischen der ZöN F4, F5, F2, B7, B8 etc. ist nicht klar und zu ergänzen. (GV)
- Die Abgrenzung zwischen Aa und Ac bei Parz. 92 und 3076 fehlt. (GV)
- Die Abgrenzung der ZöN Schulanlage B10 (Waldhof) entspricht nicht dem genehmigten Zonenplan: Abgrenzung gegen Nordwesten und im Südwesten. (GV)
- Im Wolfhusenfeld steht noch die «8». Die UeO wurde mit Datum vom 12.4.2020 aufgehoben. (GV)
- Zonenplanänderung Parz. 2626 vom 14.1.2021 ist nicht nachgetragen. (GV)

#### 4.3 Darstellung Überbauungsordnungen auf dem ehemaligen Gemeindegebiet der Stadt Langenthal

Im Anhang II des heutigen Baureglementes werden in einem Verzeichnis die rechtskräftigen öffentlich-rechtlichen Planungsunterlagen aufgezählt. Im Rahmen der Vorarbeiten zur Einführung des ÖREB-Katasters (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen) im 2016 haben wir zusammen mit dem Stadtbauamt dieses Verzeichnis mit unserem Planverzeichnis abgeglichen und letzteres aktualisiert. Sämtliche im beiliegenden Planverzeichnis aufgeführten Überbauungsordnungen sind heute im ÖREB-Kataster dargestellt, auch die seit 2016 neu erlassenen. Alle diese Überbauungsordnungen sind nun auch im neuen Zonenplan Siedlung und Landschaft darzustellen. (GV)

Unsere stichprobenmässige Prüfung hat ergeben, dass viele Überbauungsordnungen im vorliegenden Papierplan fehlen und/oder in ihrer Abgrenzung nicht korrekt dargestellt sind, wie z.B.:



- UeO Nr. 105 Steiachermatte: im Süden wird der Perimeter des Überbauungsplanes mit Sondernutzungsvorschriften nicht korrekt übertragen. Die Auflistung im aGBR wies darauf hin, dass Zonen im Zonenplan eingetragen worden sind. Dies ist nicht korrekt. Innerhalb einer Überbauungsordnung können keine Bauzonen ausgewiesen werden. Im Hinblick, dass die Ausführung im GBR gestrichen wird, ist der Perimeter gemäss dem Überbauungsplan unter Berücksichtigung der Änderung vom 29. Juni 2010 darzustellen.
- Überbauungsordnung Nr. 4 Lotzwilstrasse: Mit der UeO vom 17.1.1996 wurde der Baulinienplan Nr. 002 vom 12. März 1963 nur teilweise aufgehoben. Der entsprechende Perimeter gemäss Zonenplan 2004 ist beizubehalten.
- Überbauungsordnung Nr. 5 Zentrumspark vom 13.10.2005: Mit der UeO von 2005 wurde die UeO Nr. 5 «Zentrumsüberbauung Marktgasse» nur teilweise aufgehoben. Für den Sektor B resp. für Parzelle Nr. 4417 gilt nach wie vor die UeO von 1998 resp. 1990.
- Überbauungsordnung Nr. 23 Kunsteisbahn und Curlinganlage: Der Perimeter ist nicht korrekt resp. der Teil auf Parz. 59 (Baufeld Parkierung) fehlt.
- Die seit 2019 erlassenen Überbauungsordnungen fehlen: UeO Nr. 11 Parkhotel, UeO Nr. 44 Haslibrunnen, UeO Nr. 46 Pappelhöfe.
- Im Perimeter der UeO Nr. 40 Spital steht die Bezeichnung der ZöN «Spital S1». Einzig im Süden besteht noch eine kleine Fläche ZöN. Die Bezeichnung ist zu verschieben und die UeO zu bezeichnen.
- Die kommunalen Baulinien- und Strassenpläne fehlen vollständig im Plan.
- Alle übrigen Perimeter der Überbauungsordnungen haben wir aus verwaltungsökonomischen Gründen nicht geprüft.

Der vorliegende Zonenplan für den Perimeter der ehemaligen Gemeinde Langenthal kann in dieser Form nicht genehmigt werden. (GV)

Der Zonenplan ist aufgrund der obigen Ausführungen nachzuführen oder er sind nur die Änderungen darzustellen und der Zonenplan von 2004 ist zu belassen, zusammen mit einem aktualisierten Verzeichnis über die rechtskräftigen öffentlich-rechtlichen Planunterlagen. Nur für die beiden Ortsteile Unter- und Obersteckholz wäre ein neuer Zonenplan zu erlassen.

Gerne verweisen wir auch auf die Einführung des elektronischen Planerlassverfahrens (E-Plan) gemäss unserem Schreiben vom August 2021. Mit der Einführung von E-Plan resp. der digitalen Nutzungsplanung wird der gedruckte Plan als rechtgültiges Dokument abgelöst werden. Die Einführung kann im Rahmen einer Ortsplanungsrevision erfolgen oder unabhängig davon im Rahmen des Zusammenführens von Rechtsvorschriften. Mit letzterem könnten die digitalen Daten in Vorbereitung zur geplanten Gesamtrevision der Ortsplanung aufbereitet werden.

## **5. Zonenplan mit Gefahrengebieten Obersteckholz (23. April 2013)**

Sämtliche grundeigentümerverbindlichen Inhalte des Zonenplanes Obersteckholz werden vorliegend aufgehoben. Einzig die Richtplaninhalte, welche der Gemeinderat von Obersteckholz am 12. Januar 2010 beschlossen hat, bleibt in Kraft. Dies entspricht dem 2. Gegenstand gemäss der Verfügung des AGR vom 16. August 2010.

Für die Änderung resp. das Aufheben der grundeigentümerverbindlichen Inhalte ist ein Genehmigungsvermerk am Pan anzubringen. (GV)

## 6. Erläuterungsbericht

- Die Waldabteilung Mittelland stellt fest, dass in Kapitel 3.4.1 «Waldfeststellungen» die drei Waldfeststellungen korrekt aufgeführt werden. Im letzten Abschnitt wird jedoch erwähnt, dass die erfolgten Waldfeststellungen keine Auswirkungen auf die Abgrenzung oder Fläche der angrenzenden Bauzonen haben.  
Der Satz ist mit einem Verweis auf den vorher bereits einzuhaltenden Waldabstand zu ergänzen. (E)
- Bewohnte An- und Kleinbauten in der ländlichen Dorfzone werden entgegen den Aussagen in Kap. 2.4.2 nicht in Art. 37 Abs. 4 GBR, sondern in art. 17a GBR geregelt. (H)

## 7. Empfehlungen und Hinweise

### 7.1 Landschaftsthemen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden einzig die bestehenden Objekte der Pläne von Ober- und Untersteckholz in den neuen Zonenplan integriert und die dafür notwendigen resp. bestehenden Vorschriften im Baureglement ergänzt. Ein eigentlicher Inventarplan besteht für keine der Gemeinden.

Im Fachbericht Naturschutz vom 13. September 2021 wird bemängelt, dass Ausführungen zu Naturwerten wie beispielsweise BLN und Smaragd-Objekte fehlen. Auch die erfassten bundesrechtlich geschützten Hecken und Ufervegetationen würden nicht geklärt und die Quellen als schutzwürdige Objekte fehlen. So verlangt die Fachstelle, dass der Zonenplan mit den Naturwerten ergänzt wird oder auf einen Inventarplan verwiesen wird.

Weiter führt die Fachstelle aus, dass es sinnvoll wäre, würden für das BLN-Gebiet sowie das Smaragdgebiet 40 entsprechenden Hinweise im Baureglement aufgenommen.

Eine eigentliche Landschaftsplanung ist nicht Teil der vorliegenden zweiten Teilrevision. Hingegen sind die obigen Themen im Rahmen der geplanten Gesamtrevision resp. im Rahmen der Landschaftsplanung gemäss Kant. Richtplan (Massnahme E\_08) zu bearbeiten.

Weiter bringt auch die Waldabteilung Mittelland in seinem Mitbericht vom 10. September 2021 an, dass den sogenannten Feldabgrenzungen im Sinne von Festsetzung nicht zugestimmt werden könne und diese unter die Hinweise zu verschieben seien.

Die Feldabgrenzungen wurden mit der Ortsplanungsrevision 2004 festgesetzt und dienen der Orientierung resp. zum Auffinden der gemäss Art. 60 Abs. 4 im Anhang VI aufgeführten Naturobjekte. Sie haben keine weitere Bedeutung. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind diese Feldabgrenzungen zu überprüfen.

### 7.2 Umgang mit Bauinventar

Im Fachbericht Denkmalpflege vom 21. September 2021 wird festgestellt, dass denkmalpflegerische Themen wie zum Beispiel die Ausscheidung von Ortsbildschutzperimetern / Strukturerhaltungsgebiete oder der Umgang / Abgleich der Vorgaben aus dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS in dieser Teilrevision nicht behandelt werden. Die Fachstelle bedauert dieses Vorgehen, da die Grundlagen der Baugruppen und Strukturgruppen vorliegen und als langfristige Grundlage verwendet werden könnten. Auch die Bauinventarobjekte sind definiert und als Grundlage verfügbar.

### 7.3 Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

Der Oberingenieurkreis IV hält in seinem Fachbericht vom 17. September 2021 fest, dass die Festlegung der historischen Routen gemäss dem Inventar historischer Verkehrswege (IVS) fehlt. Diese müssen spätestens mit der Gesamtrevision der Ortsplanung eingetragen werden (vgl. dazu Erläuterungsbericht Kapitel 3.2.3).

## 8. Weiteres Vorgehen

Das Baureglement und der Zonenplan sind aufgrund der obigen Ausführungen zu überarbeiten. Wir empfehlen Ihnen dringend uns diese nach der Überarbeitung zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

Erst anschliessend ist die bereinigte Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Waldfeststellung aufliegt. Die Publikation muss zwingend auch im Amtsblatt des Kantons Bern erfolgen.

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

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

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

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

Die Pläne und Vorschriften sind in **8-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

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

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

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [www.geo.apps.be.ch](http://www.geo.apps.be.ch) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Anita Schnyder  
Raumplanerin

- Verzeichnis der Pläne und Reglemente Langenthal vom
- Überzählige Plansätze retour

Fachberichte

- Amt für Wald und Naturgefahren, Waldabteilung Mittelland, Mitbericht der Waldabteilung vom 10. September 2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung, Fachbericht Naturschutz vom 13. September 2021
- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht Wasser und Abfall vom 16. September 2021
- Kant. Tiefbauamt, Oberingenieurkreis IV, Fachbericht vom 17. September 2021
- Amt für Kultur, Kantonale Denkmalpflege, Fachbericht Denkmalpflege vom 21. September 2021

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Stadtbauamt Langenthal
- Ecoptima AG, Spitalgasse 34, 3001 Bern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Oberaargau
- AWN, Waldabteilung Mittelland
- LANAT, Abteilung Naturförderung
- AWA
- OIK IV
- KDP