

Langnau, 28. August 2019

Bauverwaltung Langnau  
Allestrasse 8  
Postfach 566  
3550 Langnau i.E.

#### **Revision der Ortsplanung 2018 - Mitwirkung**

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verein Dorfbild Langnau VeDL nimmt zur Revision der Ortsplanung 2018 (Publikation 27.6.2019) wie folgt Stellung:

##### **Generell**

Eine detaillierte Ortsplanung, wie sie im vorliegenden Entwurf dargelegt wird, ist für den VeDL von entscheidender Bedeutung für die weitere Entwicklung der Gemeinde. Entsprechend anerkennen wir diese gross angelegte Grundlagenarbeit und möchten die Gemeinde darin unterstützen, diese Planungsvorgaben umzusetzen. In einigen Punkten möchten wir ergänzen und präzisieren:

##### **Fachberatung · Art. 39**

Mit der Einsetzung einer Fachberatung, wie in Art. 39 vorgeschlagen, wird das wichtigste Anliegen des Vereins Dorfbild Langnau in die Ortsplanung aufgenommen – für den VeDL ein Meilenstein. Wenn dieses Fachorgan wirksam die bauliche Entwicklung des Dorfes begleiten und in qualitativer Hinsicht beeinflussen kann, wird der VeDL seine Aufgabenstellung grundsätzlich überdenken können, denn damit erhält die Gemeinde jenes Organ, dessen Fehlen den Verein erst auf den Plan gerufen hat.

##### ***Dafür muss aber diese Fachberatung verbindlich in die Planungsprozesse eingebunden werden.***

Insbesondere müssen dem Organ nicht nur die (öffentlichen) Baugesuche, sondern auch sämtliche Voranfragen und alle weiteren relevanten Unterlagen vorgelegt werden, damit bereits in diesem Planungsstadium qualitative Kriterien einfließen können.

Art. 4 „Einberufung“ ist deshalb wie folgt zu ändern:

*Der Fachberatung sind sämtliche Voranfragen und Baugesuche und alle weiteren Ortsbild-relevanten Unterlagen vorzulegen. Sie entscheidet aufgrund ihrer fachlichen Kriterien selber, in welchen Geschäften sie beratend mitwirken will.*

Mit einer institutionalisierten Fachberatung wird die Baukommission – in bestimmten Fällen auch die Planungskommission – den Nachteil wettmachen, dass diese Gremien lediglich nach Parteiproporz und nicht nach fachlicher Kompetenz zusammengesetzt sind. Durch den Einbezug von Fachkräften werden die Kommissionen entlastet, ihre Entscheide werden fundierter und dadurch in ihrer Akzeptanz gestärkt.

**Siedlungsökologie · Art. 44**

In Zeiten des Klimawandels sind Bäume und wasserdurchlässige Bodenflächen im Siedlungsraum von besonderer Bedeutung. Die Gemeinde soll durch Baumpflanzungen zur Beschattung des öffentlichen Raumes beitragen, wo immer dies möglich ist. Die Bedingungen für bestehende Bäume sollen verbessert werden (genügende Dimensionierung der Baumscheiben, Schutz vor Salzwasser, Baumpflege usw.).

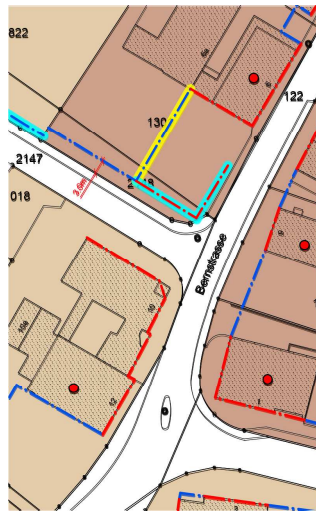
**Kernzone – Gewerbenutzung im EG · Art. 4, Abs.3**

Für das Dorf als öffentlicher Raum ist die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses ein dringendes Erfordernis. Deshalb begrüßen wir die Formulierung in Absatz 3 ausdrücklich.

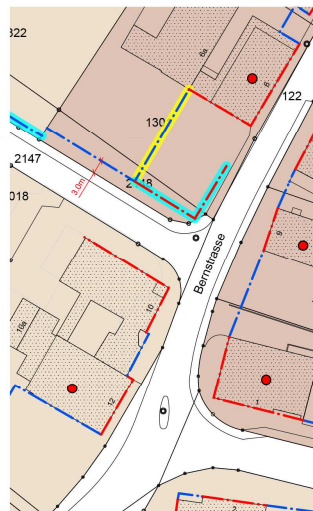
**Baulinienplan · Art. 96b\***

Die raumbildende Ecksituation Bernstrasse/Mooseggstrasse soll ohne Abschrägung möglich sein. Das entspricht auch dem Richtplan Dorfkern (Abb. 3.).

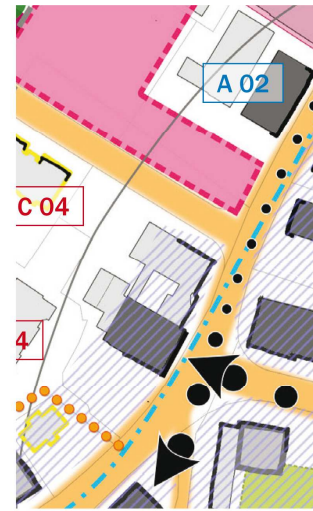
Die Gestaltungsbaulinie soll beim Zwischenbau (Verkaufslokal Bäckerei) durch eine Hilfsbaulinie ersetzt werden. Die rote Linie ist für zukünftige Projekte verbindlich, während die blaue eine bessere (zurückversetzte) Lösung erlauben würde (Abb. 2.).



1.) Baulinienplan 3.6.19



2.) Vorschlag VeDL



3.) Richtplan Dorfkern

**Überbauungsordnung c von 1995**

Hinsichtlich einer gesamtheitlichen und strategischen Planung ist es nicht nachvollziehbar, weshalb rund um den Viehmarktplatz Planungsinstrumente erneuert und eingesetzt werden, aber die Überbauungsordnung c von 1995 nicht aktualisiert wird. Für die städtebauliche und raumplanerische Entwicklung sollte die ÜO c auch Bestandteil dieser Ortplanungsrevision sein.

Zudem sind keine Daten digital zugänglich, was die Beurteilung der Aktualität und der Nachhaltigkeit der betreffenden ÜO von 1995 schwer ermöglicht. Wir bitten daher um Ergänzung im Sinne einer gesamten Dorfkernplanung und Aufnahme einer neuen ZPP im Dialog mit der neu ausgewiesenen ZPP auf dem Pferdemarkt und der ZPP an der Dorfstrasse.

**Alleestrasse · Parzellen 2028 und 2029**

In einem Schreiben an die Baukommission vom 29.8.2016 hat der VeDL die Erweiterung der Kernschutzzone an der Alleestrasse gegenüber der Häuserzeile 9 bis 17 vorgeschlagen.

Diese einheitlich ausgerichtete Häusergruppe markiert den Dorfeingang. Die Dorfkernschutzzone umfasst an der Alleestrasse nur die nördliche Seite. Die gegenüber liegenden teilweise bebauten Parzellen 2028 (Töpferei) und die angrenzende freie Parzelle 2029 liegen in der Zone (M3). Werden diese Parzellen überbaut, kann kein adäquates Gegenüber zur kompakten bestehenden Häuserzeile entstehen.

Am relativ neuen Gebäude Alleestrasse 18 wird ersichtlich, wie sich eine zonenkonforme Bauweise M3 auswirkt: Zu grosser Strassen- und Grenzabstand, falsche Ausrichtung des Dachfirsts, angehobenes Erdgeschoss. Wir bitten deshalb die Planungskommission, die nötigen planerischen Massnahmen zu ergreifen, damit eine allfällige Bebauung an der Alleestrasse der räumlichen Qualität der nordseitigen Häuserzeile gerecht wird.

Wir bitten Sie diese Vorschläge zu prüfen und in die Endfassung zu integrieren.

Mit freundlichen Grüssen

Christian Oswald, Präsident VeDL

Reto Mettler, Vorstand VeDL