

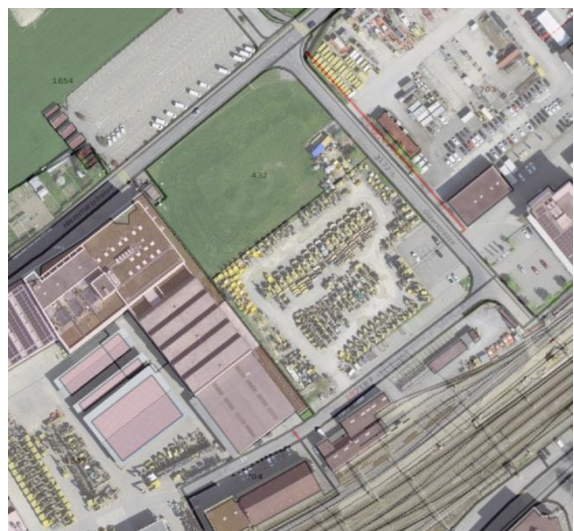


Änderung Zonenplan

Im gemischt-geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage



Die Änderung beinhaltet

- Änderung Zonenplan
- **Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)**

Bern, 27. November 2025

Impressum

Auftraggeberin

Stadt Langenthal
Jurastrasse 22
4901 Langenthal

Auftragnehmende

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Xavier Maurhofer
Rahel Kobel

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Ausgangslage.....	5
1.2 Planungsziel.....	6
1.3 Verfahren	6
1.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
1.5 Baurechtliche Grundordnung	7
1.6 Planungsorganisation	7
2. Planungsmassnahmen.....	8
2.1 Änderung Zonenplan	8
3. Planerische Beurteilung	10
3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.....	10
3.2 Auswirkungen der Planung	10
4. Planerlassverfahren	10
4.1 Öffentliche Auflage	10
4.2 Beschlussfassung und Bekanntmachung	10

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Güterstrasse

Entwicklungsbegehren
Avesco AG

Die Avesco AG plant einen grösseren Entwicklungsschritt auf ihrem Areal, der nebst der Erneuerung einzelner Gebäude auch zeitgerechte Arbeitsstätten, verbesserte Materialflüsse sowie ein sicheres Handling der von ihr bearbeiteten grossen Baumaschinen umfasst. Die geplante Entwicklung der Avesco AG kann nur umgesetzt werden, wenn die Grundeigentümerin der Parzellen – die Ammobilien AG – ein Teilstück der Güterstrasse auf Höhe der Parzelle Nr. 704 erwerben kann. Dieses Strassenstück wird derzeit ausschliesslich von der Avesco AG sowie den Mietenden der Liegenschaft Güterstrasse 6 genutzt.

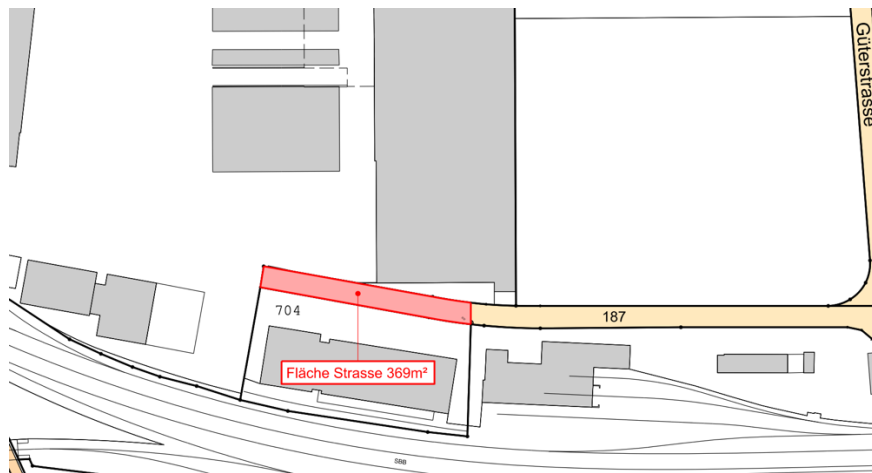


Abbildung 1 Teilstück Güterstrasse (rot)

Entwicklungsbegehren
Stadt Langenthal

Mittelfristig beabsichtigt die Stadt Langenthal, die Güterstrasse zwischen dem Bahnhofzugang West und der Hasenmattstrasse für den Fuss- und Veloverkehr attraktiver zu gestalten. Im Zuge dieser Aufwertung soll das bestehende Trottoir verbreitert und durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn abgetrennt werden. Um die geplante Umgestaltung umsetzen zu können, benötigt die Stadt Langenthal zusätzliche Flächen entlang der Güterstrasse. Diese befinden sich im Eigentum der Ammobilien AG.

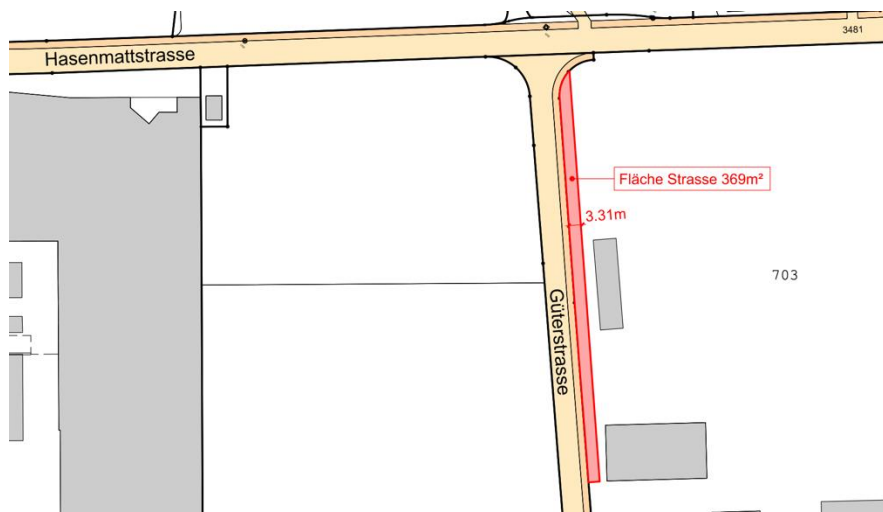


Abbildung 2 Teilstück Parzelle Nr. 703 (rot)

Landabtausch

Aufgrund der Entwicklungspläne der Avesco AG sowie der mittelfristigen Absichten der Stadt Langenthal wurde ein Landabtausch vereinbart: Das Teilstück der Güterstrasse entlang der Liegenschaft Güterstrasse 6 auf der Parzelle Nr. 187 geht neu ins Eigentum der Ammobilien AG über (vgl. rote Fläche in Abbildung 2; neu Parzelle Nr. 1649), während die Fläche entlang der Güterstrasse auf der Parzelle Nr. 703 ins Eigentum der Stadt Langenthal übergeht (vgl. rote Fläche in Abbildung 3; neu Parzelle Nr. 5364).

Anpassung Zonenplan

Entsprechend dem Landabtausch sollen die Flächen auch im Zonenplan ihrer neuen Funktion zugewiesen werden. In einem ersten Verfahren soll das Teilstück der Güterstrasse (neu Teil der Parzelle Nr. 1649) neu der Arbeitszone Aa zugewiesen werden. Sobald die Fläche entlang der Güterstrasse (neu Parzelle Nr. 5364) als Fussweg genutzt wird, soll diese Fläche in einem zweiten Verfahren (*ist nicht Teil dieser Zonenplanänderung*) neu der Verkehrsfläche zugewiesen werden.

1.2 Planungsziel**1.2.1 Güterstrasse**

Der Zonenplan soll an die geänderte Ausgangslage angepasst und die betroffene Fläche in die Arbeitszone Aa überführt werden.

1.3 Verfahren

Die Änderung des Zonenplans soll im gemischt-geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen werden.

Die Verfahrensschritte gliedern sich wie folgt:

1. Öffentliche Auflage,
2. Beschluss durch den Gemeinderat,
3. Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 7 BauV
4. Genehmigung durch den Kanton (AGR)

Begründung der Geringfügigkeit

Die Geringfügigkeit des Verfahrens leitet sich daraus ab, dass die Zweckmässigkeit der Änderung unbestritten ist und Der Gesamtcharakter der Planordnung und die zugrundeliegenden Ziele beibehalten bleiben. Somit wäre diese Änderung auch im Rahmen der Ortsplanungsrevision beschlossen worden und hätte den Entscheid des zuständigen Planungsorgans nicht beeinflusst.

Gemäss Merkblatt des Amts für Gemeinden und Raumordnung stellt auch die betroffene Fläche ein wichtiges Kriterium dar. Gemeinden mit einer Einwohnerzahl zwischen 10'000 bis 50'000 Personen können Umzonungen im Umfang von bis zu 2'000 m² Fläche im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV vornehmen. Die Wohnbevölkerung von Langenthal betrug gemäss der Einwohnerstatistik im Jahr 2024 16'341 Personen. Die fragliche Teilfläche ist innerhalb des Zonenplans bereits der Bauzone zugewiesen und umfasst rund 365 m² Fläche. Die Kriterien für die Umzonung sind von dieser Seite her auch erfüllt.

1.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Das Vorhaben tangiert keine übergeordneten Rahmenbedingungen.

1.5 Baurechtliche Grundordnung

*Grundordnung
Langenthal*

Die baurechtliche Grundordnung der Stadt Langenthal besteht aus dem Baureglement (BR) und dem Zonenplan. Die rechtskräftige Grundordnung wurde vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 31. März 2004 genehmigt. Momentan erfolgt eine technische Teilrevision infolge der Gemeindefusion von Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz sowie zur Anpassung der Grundordnung an die BMBV. Diese wurde im August 2025 öffentlich aufgelegt; die Genehmigung ist noch ausstehend.

Zonenplan

Die von der Zonenplanänderung betroffene (Teil-)Parzelle Nr. 1649 ist gemäss Zustand öffentliche Auflage 2025 der Verkehrsfläche und der Arbeitszone Aa zugewiesen.

1.6 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Stadt Langenthal, vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Bau- und Planungskommission. Die Bau- und Planungskommission ist beratendes und antragstellendes Organ des Gemeinderats. Zwischen- und Schlussergebnisse werden der Bau- Planungskommission sowie dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbreitet.

2. Planungsmassnahmen

2.1 Änderung Zonenplan

Im Zonenplan wird die Nutzungszone für die Teilparzelle Nr. 1649 angepasst.

Güterstrasse, Parzelle Nr. 1649



Abbildung 3 Zustand rechtskräftiger Zonenplan (März 2004)

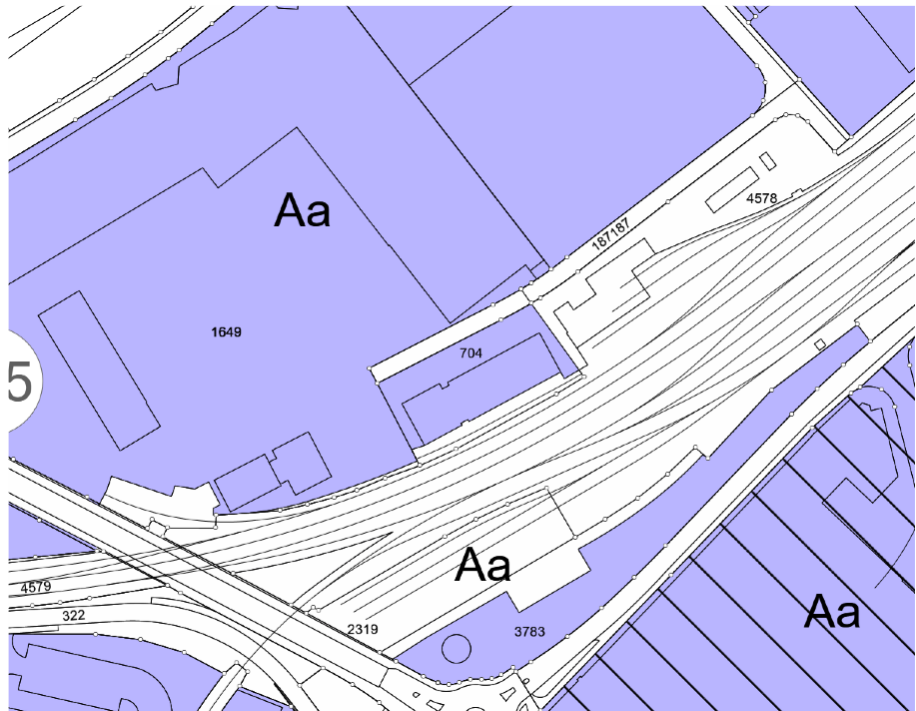


Abbildung 4 Zustand öffentliche Auflage (August 2025)

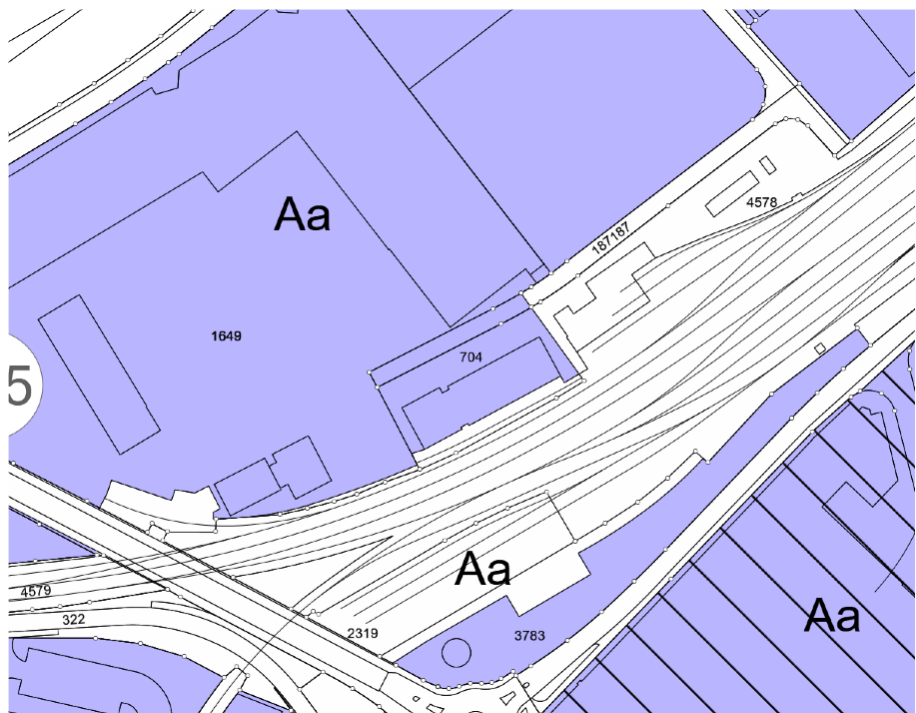


Abbildung 5 Zustand neu

3. Planerische Beurteilung

3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Richtplan / RGSK

Das Planungsvorhaben stimmt mit den übergeordneten Planungsinstrumenten überein. Weder im kantonalen Richtplan 2030 (Genehmigung 4. Mai 2016) noch im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Oberaargau 2021 (Genehmigung Ende 2021) befinden sich raumrelevante Aussagen, welche den Umzonungen entgegenstehen.

3.2 Auswirkungen der Planung

Die Zonenplanänderung dient der Nachführung der neuen Verhältnisse namentlich des realisierten Strassenbauprojekts und stellt eine technische Anpassung dar.

Mehrwertabgabe

Der Ausgleich von Planungsvorteilen erfolgt gemäss kommunalem Mehrwertabgabereglement vom 1. November 2021, sofern die Freigrenze von CHF 30'000.- überschritten wird.

4. Planerlassverfahren

*Gemischt-geringfügige
Änderung von Nut-
zungsplänen nach Art.
122 Abs. 7 BauV*

Die Zonenplanänderung wird im Verfahren der gemischt-geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt. Das gemischt-geringfügige Planerlassverfahren beinhaltet somit die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, der öffentlichen Bekanntmachung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

4.1 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

4.2 Beschlussfassung und Bekanntmachung

Ausstehend.