

ENTWURF AUFLAGE

## **Einwohnergemeinde Lengnau**

### **Revision Ortsplanung**

---

---

#### Erläuterungsbericht

Die Revision Ortsplanung besteht aus:

- Zonenplan
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Naturgefahren
- Baureglement

weitere Unterlagen:

- Verkehrsrichtplan mit Massnahmen
- Bauminventar
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

24. Januar 2011

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Einwohnergemeinde Lengnau

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Beat Kälin, Raumplaner HTL/FSU, Projektleitung  
Peter Perren, Fürsprecher, Baureglement  
Beatrice Lerch, Umwelt-Ing. FH, Landschaft  
Ralf Petter, Raumplaner FH, Verkehr

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Allgemeines	5
1.2 Zielsetzung und Problemstellung	5
<b>2. Grundlagen</b>	<b>6</b>
<b>3. Entwicklungsabsichten</b>	<b>7</b>
3.1 Übersicht	7
3.2 Bevölkerung, Betriebe, Schule	9
3.3 Baulandbedarf	10
<b>4. Zonenkapazität</b>	<b>10</b>
<b>5. Planungsinstrumente</b>	<b>10</b>
5.1 Zonenplan	10
5.2 Schutzzonenplan	11
5.3 Zoneplan Naturgefahren	11
5.4 Baureglement	12
5.5 Verkehrsrichtplan	12
5.6 Erschliessungsprogramm	13
5.7 Verträge	13
<b>6. Bauzonen</b>	<b>13</b>
6.1 Zonenplanänderungen	13
6.2 Bauzonenkapazität	16
6.3 Nicht berücksichtigte Umzonungswünsche	17
<b>7. Erschliessung</b>	<b>17</b>
7.1 Strassen	17
7.2 Langsamverkehr	17
7.3 Öffentlicher Verkehr (öV)	17
<b>8. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht Art. 47 RPV)</b>	<b>18</b>
8.1 Ausgangslage	18
8.2 Haushälterische Bodennutzung	19
8.3 Ortsbild- und Landschaftsschutz	19
8.4 Verkehr, Luft- und Lärmbelastung	19
8.5 Nachhaltiges Bauen / Energie	20
8.6 Fruchtfolgeflächen	21
8.7 Ökologie / Naturschutz / Gewässer	21
8.8 Altlasten und Naturgefahren	21
8.9 Fazit	22
<b>9. Verfahren</b>	<b>23</b>
9.2 Termine	24
9.3 Auflage	24
9.4 Beschlussfassung	24

## Anhang

Übersicht zu den Baulandreserven, Stand Januar 2010



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Allgemeines

bisherige Entwicklung	Lengnau hat in den letzten Jahren und vor allem nach der Eröffnung der A5 sowohl als Wohn- und Arbeitsstandort an Profil gewonnen. Die guten Verkehrsverbindungen nach Biel, Solothurn und Bern, die ausgebaute Infrastruktur und öffentlichen Einrichtungen sowie das weitgehend intakte Umfeld lassen auch in Zukunft eine Nachfrage nach Bauland für Wohnen und Arbeiten erwarten.
gesetzlicher Auftrag	Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). In der Praxis heisst das, dass Nutzungspläne alle 10 bis 15 Jahre zu überarbeiten und an die geänderten Verhältnisse sowie die aktuellen Rechtsgrundlagen von Bund und Kanton anzupassen sind.
Vorgehen	<p>Der Gemeinderat hat den Revisionsbedarf bereits 2007 festgestellt und im März 2008 eine Spezialkommission mit der Vorbereitung und Begleitung der OP-Revision beauftragt.</p> <p>In einer ersten Phase wurden gestützt auf den Kantonalen Richtplan die Baulandreserven erhoben. Dabei musste festgestellt werden, dass praktisch kein Spielraum für die Ausscheidung neuer Wohnbauzonen besteht.</p> <p>Parallel zu den Entwurfsarbeiten wurde mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung sowie Vertretern der Region die Erweiterung und Aufwertung der Industriezone Lengnaumoos zum wirtschaftlichen Entwicklungsstandort (ESP) vereinbart.</p> <p>Die Entwürfe der revidierten Planungsinstrumente wurden in je einer Arbeitsgruppe bearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauminventar / Ökologie im Siedlungsgebiet</li><li>• Verkehr</li><li>• Baureglement</li></ul>

### 1.2 Zielsetzung und Problemstellung

Die Einwohnergemeinde Lengnau strebt abgestimmt auf das Leitbild des Gemeinderates vom 5. Februar 2008 ein qualitatives und nachhaltiges Wachstum mit einem Gleichgewicht zwischen wirtschaftlicher Entwicklung und Bevölkerungszuwachs an. Dazu will der Gemeinderat die Planungsinstrumente auf die Bildung von Schwerpunkten in den Bereichen «Wohnen und Arbeiten in Lengnau» mit hoher Wohnqualität ausrichten. Er ist sich bewusst, dass bei letzterem in gewissen Quartieren Nachholbedarf besteht und Änderungen nicht so rasch herbeigeführt werden können. Die Wohnqualität soll auch durch Verkehrs-Massnahmen verbessert werden.

Im Richtplan Agglomeration Biel liegt der Schwerpunkt für die Gemeinde Lengnau in der Industrie nicht aber beim Wohnen. Hier soll ein gewisser Ausgleich geschaffen werden.

Mit der Ablösung von Zonen mit Planungspflicht, zu denen noch keine Überbauungsordnung besteht, soll durch einfachere und für die Realisierung förderliche Planungsmittel das grundsätzlich in ausreichendem Masse vorhandene Wohnbauland marktfähig gemacht werden.

Im Bereich Arbeiten will der Gemeinderat die guten Standortvoraussetzungen nutzen und mit grösseren Gewerbebaulandreserven im Lengnau-moos für die Neuansiedlung von Betrieben bereit sein.

Die Planungsinstrumente sollen zeitgemäss aufgearbeitet und übersichtlich gestaltet werden.

Bestehende Planungsinstrumente

Die Ortsplanung von Lengnau wurde Ende der 80er Jahre erarbeitet, im Juni 1992 beschlossen und am 16. September 1993 genehmigt. Sie besteht aus dem Zonenplan und dem Baureglement sowie dem «Verkehrsrichtplan». Der Zonenplan Landschaft wurde am 22. März 2005 genehmigt. Seit der letzten OP-Revision wurden diverse Zonenplanänderungen vorgenommen sowie Überbauungsordnungen erlassen und weitgehend umgesetzt. Diverse ältere Überbauungsordnungen sind zu überprüfen.

Baulandreserven

Legnau weist noch Wohnbaulandreserven im Umfang von ca. 13.4 ha aus sowie Reserven für das Gewerbe im Umfang von 10.2 ha. Die vorhandenen Wohnbaulandreserven werden aus unterschiedlichen Gründen jedoch nur zögerlich überbaut.

Verkehr und Landschaft

In den Bereichen **Verkehr** und **Ökologie im Siedlungsgebiet** geht es darum, die vorhandenen Pläne und Inventare zu überprüfen, zu aktualisieren und auf die heutigen Bedürfnisse abzustimmen.

Der **Zonenplan Landschaft** stellt ein zeitgemässes Planungsinstrument dar, das auf die Güterumlegung und die ökologischen Massnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der A5 abgestimmt ist. Er soll an den geänderten Zonenplan angepasst werden und das gesamte Gemeindegebiet umfassen.

## 2. Grundlagen

Die wichtigsten Grundlagen sind:

- Bauminventar vom März 1990
- Grünflächeninventar vom März 1990
- Zonenplan vom 16. September 1993
- Baureglement vom 16. September 1993
- Richtplan Verkehr vom 16. September 1993
- Nutzungskonzept Schule, Kultur Sport, Freizeit vom März 1998
- Strassen- und Wegreglement vom 6. Januar 1999

- Bauinventar der Gemeinde Lengnau vom 16. September 2003
- Zonenplan Landschaft vom 22. März 2005
- Konzept Zonen Tempo 30 vom 17. September 2007
- Leitbild des Gemeinderates vom 5. Februar 2008
- div. Überbauungsordnungen
- Überflutungshöhen Lengnaumoos, Hunziker, Zarn & Partner vom 31. Juli 2009
- Gefahrenkarte vom August 2009

### 3. Entwicklungsabsichten

#### 3.1 Übersicht

Allgemein	<p>Die Gemeinde strebt ein qualitatives und gezieltes Wachstum an. Bei Ein- und Umzonungen, die eine wesentliche Wertvermehrung zur Folge haben, soll der planerische Mehrwert abgeschöpft werden.</p>
Siedlungsentwicklung und -gestaltung	<p>Die bauliche Entwicklung im Bereich Wohnen soll dazu führen, dass qualitativ hochwertiger Wohnraum erstellt wird. Mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten im bebauten Gebiet soll eine Modernisierung des grossen und qualitativ oft unterdurchschnittlichen Wohnungsbestandes unterstützt werden.</p> <p>Der Wohnungsbau soll mit der wirtschaftlichen Entwicklung im Lengnaumoos (ESP Arbeiten) Schritt halten können. Dazu müssen entsprechende Wohnbauzonen zur Verfügung gestellt werden können. Die Gemeinde erwartet dazu einen entsprechenden Bonus in der Grössenordnung von 10–20% und prüft die Lancierung eines ESP Wohnen.</p> <p>Der Ortskern soll seinen dörflichen Charakter erhalten, wobei das Zentrum mit Läden und Dienstleistungsbetrieben attraktiv bleiben und wo möglich aufgewertet werden soll.</p> <p>Das Bauinventar ist durch die Kantonale Denkmalpflege erarbeitet und in Kraft gesetzt worden. Es soll in behördenverbindlicher Weise in die Ortsplanung einfliessen.</p>
Verkehr / Umwelt	<p>Der Verkehrsrichtplan ist auf das Konzept Zonen Tempo 30 auszurichten. Diese Zonen sind mehr oder weniger flächendeckend vorgesehen.</p> <p>Die Siedlungsentwicklung und der Verkehr sollen aufeinander abgestimmt werden. Besondere Beachtung ist dem Langsamverkehr (Langsamverkehrszonen, Fuss- und Radwegnetz ergänzen, Schulwegsicherung) zu schenken.</p> <p>Verbesserungen des öffentlichen Verkehrs geht die Gemeinde zusammen mit der Regionalplanung aktiv an. Ziel ist ein durchgehender Halbstunden-Takt auf der Bahnlinie Biel-Solothurn mit kürzerer Fahrzeit und schlankerem Anbindung an die Schellzugsverbindungen.</p>

Die Gefahrenkarte wurde parallel zum Entwurf der OP-Revision erarbeitet und hat zur Folge, dass im Lengnaumoos Massnahmen getroffen werden müssen, damit dieser ESP-Standort weiter entwickelt werden kann.

Landschaft / Erholung  
/ Landwirtschaft

Die wertvollen Landschaftselemente sind durch den Zonenplan Landschaft von 2005 erfasst und ausreichend geschützt. Naherholungsräume sind im und ums Siedlungsgebiet ausreichend vorhanden.  
Ein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) liegt von der Regionalplanung REPLA Büren vor. Eine ÖQV-Planung zur Abgeltung ökologischer Massnahmen der Landwirtschaft besteht bereits.

Baureglement

Das Baureglement hat sich im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich bewährt und bietet keine speziellen Probleme.  
Aufgrund übergeordneter Erlasse, den Erfahrungen im Baubewilligungsverfahren und anderweitig beobachteter Tendenzen sind folgende Bereiche zu prüfen und teilweise neu zu regeln:

- Bauabstand von Gewässern
- Reduzierte Bauabstände bei nachbarlicher Zustimmung
- Zonen mit Planungspflicht
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Baugestaltung und Ortsbildpflege
- Übereinstimmung mit dem Organisationsreglement

Es soll geprüft werden, ob das Baureglement nach dem neuen Muster des Kantons strukturiert werden soll.

Infrastrukturen

Die Bauzonen sind grundsätzlich erschlossen. Das GEP und der GWP liegen vor. Die wichtigsten Werkleitungen sind auf eine Bewohnerzahl ausgelegt, die über den Zielen der OP-Revision steht.  
Die Strassen sind weitgehend gut ausgebaut. Die Massnahmen zur Verkehrsberuhigung sind weiterzuführen.  
Wo im Rahmen von Ein- und Umzonungen weitere Erschliessungsanlagen nötig sind, ist deren Erstellung und Finanzierung vertraglich sicherzustellen.

Öffentlicher Verkehr

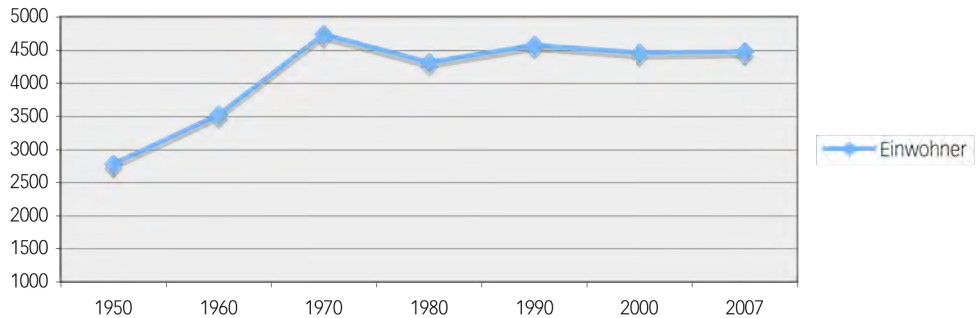
Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr besteht durch die Regionalzüge Biel–Solothurn–Olten und eine Buslinie nach Grenchen.

Öffentliche Nutzungen

Flächen für öffentliche Nutzungen sind ausreichend sichergestellt.

### 3.2 Bevölkerung, Betriebe, Schule

Bevölkerungswachstum



Jahr	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Einwohner	2782	3524	4736	4317	4579	4459	4599
Zunahme %		26.7	34.4	- 8.2	6.1	-2.6	3.1 <sup>1</sup>

Auffällig sind nach einem sehr starken Wachstum von 1950 bis 1970 der starke Bevölkerungsrückgang zwischen 1970 und 1980 (Uhrenkrise), resp. die Stagnation seit 1990, die verschiedene Ursachen hat.

Kantonale Prognose  
 Bevölkerungsentwicklung

Gemäss dem Massnahmenblatt A\_01 des Kantonalen Richtplans 2007 (Datensatz 2009) rechnet der Kanton mit einer durchschnittlichen Bevölkerungszunahme in den nächsten 15 Jahren von insgesamt 4%. Der Kanton geht davon aus, dass die Bevölkerungszahl innert 15 Jahren (bis 2024) um 180 Personen auf rund 4681 Personen ansteigt (31.12.2010 4599 Personen). Die Altersstruktur liegt leicht neben dem kantonalen Durchschnitt mit leichter Tendenz zu einer Überalterung, was auf die schwache Bautätigkeit der letzten Jahre mit unterdurchschnittlichem Anteil junger Familien zurückzuführen ist.

Schule

Die Schülerzahlen sind entsprechend der Bevölkerungsentwicklung ebenfalls tendenziell rückläufig, dafür ist mehr Schulraum für neue Unterrichtsformen erforderlich.

Betriebe

Die Anzahl der Betriebe blieb zwischen 1990 und 1995 praktisch unverändert bei 244 Arbeitsstätten und sank bis 2005 auf 190 Betriebe. Die Zahl der Beschäftigten entwickelte sich im gleichen Rahmen und wies 2005 noch 995 [1990: 1242] Vollzeitbeschäftigte und 454 [1990: 430] Teilzeitbeschäftigte aus.

### 3.3 Baulandbedarf

Baulandbedarf Wohnen gemäss kantonalem Richtplan	Die Erhebung des 15-jährigen Baulandbedarfs für das Wohnen stützt sich auf das Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans. Bei der Ermittlung wurden die erwartete Bevölkerungsentwicklung und der zusätzliche Raumbedarf der bereits ansässigen Bevölkerung berücksichtigt. Die durchschnittliche Ausnützungsziffer AZ wird mit 0.3 vorgegeben. Zudem wurde für Lengnau ein Gewichtungsfaktor von 1.0 (übrige Gemeinden) eingesetzt. Gestützt auf diese Berechnungsgrundlagen beträgt der kommunale Baulandbedarf Wohnen ca. 11.3 ha.
Baulandbedarf für das Gewerbe	Die kantonale Arbeitsgruppe Entwicklungsschwerpunkte hat der Aufnahme der Arbeitszone Lengnaumoos ins ESP-Programm am 24. April 2007 zugestimmt. Als kantonaler ESP ist das Gebiet im Richtplan Siedlung und Verkehr der Region Biel eingeflossen. Dabei handelt es sich um einen ESP-A Standort, bei denen der Kanton Flächen für Industrie/Gewerbe und allenfalls Logistik reservieren und die Nutzungen von Verkauf und Freizeit vermeiden möchte. Mit dem ESP ist eine Ausdehnung dieser Arbeitszone bis an die Gemeindegrenze von Pieterlen verbunden. Beim Bedarf des Gewerbes (Arbeiten) verlangt der Kanton für Flächen ab 0.5 ha die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

## 4. Zonenkapazität

Bei Planungsbeginn Anfang 2008 verfügte die Gemeinde Lengnau in den Wohnzonen, den Wohn- und Gewerbebezonen, den Zonen mit Planungspflicht und den Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen über theoretische Wohnbaulandreserven im Umfang von 13.4 ha. Die Gewerbebaulandreserven betragen 10.2 ha.

Fazit	Aufgrund dieser Ausgangslage sind für eine normale Entwicklung in den Bereichen Wohnen und Arbeiten keine zusätzlichen Flächen erforderlich. Ausserhalb der Vorgaben des kantonalen Richtplans können für das Gewerbe Baulandreserven geschaffen werden, wenn sie in einem regionalen oder kantonalen Konzept vorgesehen sind, was für die Erweiterung der Industriezone Lengnaumoos zutrifft (vgl. 3.3).
-------	---

## 5. Planungsinstrumente

### 5.1 Zonenplan

Allgemein	Der Zonenplan legt die Bau- und Spezialzonen sowie die Gebiete mit Lärmaufstufung längs der Bahnlinie fest. Er ist im Sinne einer Nachführung auf die heutigen Gegebenheiten (Umzonungen überbauter Gebiete und Grenzvereinigungen) angepasst worden.
-----------	---

Die bedeutenden Änderungen, mit denen die bauliche Entwicklung der nächsten Jahre erheblich mitgeprägt wird, betreffen:

- die Ablösung der ZPP 1 im Dorf durch die Mischzone Dorf mit der Ausdehnung der Kernzone in das Gebiet Krähenbergstrasse/Ölestrasse
- die Ablösung ZPP 9 Solothurnstrasse durch die Mischzone M2
- die Erweiterung der ZPP «Lengnaumoos» zum wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt

Anpassungen an die vorhandene Struktur sowie eine kleine Ausdehnung der Wohnzone W2 im Gebiet Höhweg/Rohr sind von geringer Bedeutung für die Entwicklung Lengnaus (vgl. 6.1). Auf die explizite Darstellung von Landwirtschaftsland wird verzichtet.

Waldfeststellung	Wo Bauzonen an Wald angrenzen, wird durch die zuständige kantonale Waldabteilung der Waldrand bestimmt und mit dem Zonenplan festgelegt. In Lengnau haben bereits mehrere Waldfeststellungsverfahren stattgefunden, die mit dem Zonenplan übernommen werden. <b>Neue Verfahren mussten nur im Rahmen von Neueinzonungen vorgenommen werden.</b>
Naturgefahren	Die Naturgefahren sind anhand der Gefahrenkarte im <b>Zonenplan und im Zonenplan Naturgefahren</b> dargestellt (vgl. Kap. 8.8 und Art. 54 Baureglement).

## 5.2 Schutzzonenplan

Ausgangslage	<b>Der neue Schutzzonenplan übernimmt die Inhalte des Zonenplans Landschaft von 2005 und legt gestützt auf das überprüfte und ergänzte Bauminventar vom Oktober 2008 innerhalb der Bauzonen die geschützten Einzelbäume, Baumreihen und die Gebiete mit im Charakter zu erhaltenden Einzelbäumen sowie die historischen Verkehrswege mit Substanz fest. Als Hinweis enthält er die nach übergeordnetem Recht festgelegten Gewässerschutzzonen, die Bauten und Baugruppen gemäss Bauinventar, die archäologischen Schutzgebiete, die Fliessgewässer mit ihrer Ökomorphologie sowie summarisch die Bau- und Grünzonen.</b>
--------------	--

## 5.3 Zoneplan Naturgefahren

Der Zonenplan Naturgefahren legt die Gefahrenstufen im Perimeter der synoptischen Gefahrenkarte vom **August 2009** grundeigentümergebunden fest. Ausserhalb dieses Perimeters wird auf die Gefahren gemäss den Gefahreninventaren des Kantons verwiesen.

## 5.4 Baureglement

Allgemeines	Das Baureglement ist nach dem kantonalen Musterbaureglement von 2006 vollständig überarbeitet und neu strukturiert worden. Die Vorschriften zum Zonenplan Landschaft von 2005 wurden integriert.
Wesentliche Änderungen	Die wesentlichen Änderungen betreffen die folgenden Bereiche: <ul style="list-style-type: none"><li>- Zulassung von Flachdächern mit Regelung der Attikageschosse</li><li>- Reduzierter Gebäudeabstand mit Zustimmung des Nachbarn</li><li>- Verzicht auf Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag</li><li>- Überarbeitung und Ergänzung der Spezialzonen-Vorschriften (ZPP, ZÖN, ZSF)</li><li>- Überarbeitung und Ergänzung der Schutzgebiets-Vorschriften</li><li>- Diverse Vorschriften zum nachhaltigen Bauen: Nutzungsbonus für Bauten nach Minergie-P Standard; Grundstücksentwässerung mit Retention; Anschlusspflicht an Energieversorgungsnetze; gemeinsame Heizwerke ab 6 Wohneinheiten; Einschränkung von Lichtemissionen</li><li>- Vorschriften zum Gewässerraum und zu den Naturgefahren</li><li>- Verankerung der Mehrwertabschöpfung</li><li>- Neuregelung der Zuständigkeit: weitgehende Delegation an die Baukommission und die Verwaltung</li></ul>

## 5.5 Verkehrsrichtplan

### 5.5.1 Funktion

Der Verkehrsrichtplan besteht aus den Plänen «Strassenkategorien» und «Massnahmen».

Mit den Massnahmenblättern werden die Zuständigkeit, die Koordination mit dem Kanton und weiteren Stellen dargelegt und Prioritäten gesetzt. Der Verkehrsrichtplan ist behördenverbindlich und wird durch den Gemeinderat beschlossen.

### 5.5.2 Inhalte des Richtplans Verkehr

Der Plan **Strassenkategorien** legt neben den Strassen die Fuss-, Wander- und Radwege fest und hat zur Folge, dass das Strassen- und Wegereglement im Sinne einer Aktualisierung angepasst werden muss. Die Massnahmen sind in 9 **Massnahmenblättern** beschrieben und mit dem **Massnahmenplan** lokalisiert.

- Nr. 1: Gebiete mit Tempo 30-Zonen
- Nr. 2: Erweiterung der Begegnungszone
- Nr. 3: Verbesserung der Verkehrsknoten «Kreisel Kleinfeld» und «Zubringer Industrie»
- Nr. 4: Verkehrssicherheit Tempo 40 Oeleweg
- Nr. 5: Parkplatzangebot im Zentrum
- Nr. 6: Aufwertung Gemeindestrassen: Kleinfeld- und Kändlenstrasse
- Nr. 7: Ergänzung Fuss- und Radwegnetz (8 Massnahmen)
- Nr. 8: Park+Ride/ Bike+Ride beim Bahnhof
- Nr. 9: Einheitliche Signaletik

Als Hinweis enthält der Massnahmenplan die Buslinie und die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie die regionalen und nationalen Radwege.

### 5.5.3 Umsetzung

Die Umsetzung erfolgt nach Dringlichkeit und im Rahmen der Finanzplanung. Vorbehalten bleibt die Realisierung auf vertraglicher Basis im Rahmen von Bauvorhaben Dritter.

## 5.6 Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm wird auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung der OP-Revision erarbeitet. Aus heutiger Sicht sind neue oder der Ausbau von Erschliessungsanlagen in den Gebieten Solothurnstrasse, Kirchmatt, Rohr und Lengnaumoos, ev. Eichholz sowie zur Aufwertung der Kleinfeld- und Kändlenstrasse erforderlich.

## 5.7 Verträge

Der Gemeinderat schliesst zu allen wesentlichen Nutzungsplanänderungen mit den Grundeigentümern Verträge über die Abschöpfung des planungsbedingten Mehrwerts ab. Zur geplanten Erweiterung der Industriezone Lengnaumoos wird der Infrastruktur- und Mehrwertabschöpfungsvertrag zu ergänzen sein. Grundlage dazu bildet die Richtlinie des Gemeinderats über die Abschöpfung des planungsbedingten Mehrwerts vom Mai 2010, die eine Gleichbehandlung aller betroffenen Grundeigentümer garantiert.

## 6. Bauzonen

### 6.1 Zonenplanänderungen

Vorbemerkung Nachfolgend nicht beschrieben, jedoch im Zonenplan 1 ausgewiesen sind diverse Anpassungen an die heutigen Verhältnisse.

ESP Lengnaumoos  
(1c)

Die wichtigste Änderung betrifft die Erweiterung der Industriezone Lengnaumoos zum Wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP). Diese Erweiterung umfasst eine Fläche von 8.9 ha. Dabei wird auf die Schrebergärten verzichtet. Mit den geänderten ZPP-Vorschriften werden das Nutzungsprofil präzisiert und die Anforderungen für das Bauen in Gefahrengebieten definiert.



Oelestrasse  
(91)

Die ZPP Nr. 1 Dorf wird durch die Mischzone Dorf und zu einem kleinen Teil durch die Mischzone Kern abgelöst. Im Gebiet Oelestrasse/Krähenbergstrasse soll im Sinne einer Zentrumserweiterung eine dichte Nutzung ermöglicht werden.



Solothurnstrasse  
(82)

Die ZPP Nr. 9 Solothurnstrasse wird durch die Mischzone M2 abgelöst. Zudem soll die Teilnahme am kantonalen Programm ESP Wohnen geprüft werden. Dadurch erhoffen sich die Planungsbehörden eine baldige und qualitativ überdurchschnittliche Überbauung. Das Bahnareal wird aus der Bauzone entlassen.



Bürenstrasse  
(41–46)

Mit der Umzonung von Wohnzone W2 in Mischzone M2 wird auf die bestehende Nutzung und die Lärmvorbelaugung der Bürenstrasse reagiert. Dies hat für die Grundeigentümer keine erheblichen Auswirkungen. **Andere Liegenschaften an der Bürenstrasse werden der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet (Aufstufung).**



Rolli  
Parz. 993, 1000,  
1001

Mit der Umzonung von Gewerbezone in Wohnzone W2 soll einerseits das Wohnquartier aufgewertet und andererseits der Umzug der Firma Spahr Traktoren in die Industriezone Lengnaumoos unterstützt werden.

Höheweg–Rohr  
(92)

Die Parz. 331 und ein Teil der Parz. Nrn. 149/150 werden von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 (5306 m<sup>2</sup>), resp. mit einem 15 m breiten Streifen gegen den Wald der Grünzone zugewiesen. Für eine rationelle landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist diese Fläche nicht geeignet.



Chappe  
(94/95)

Die Bauernhofzone von Kurt Burkhalter wird in Folge absehbarer Betriebsaufgabe im östlichen Teil durch die Mischzone Dorf, im westlichen Teil durch die Wohnzone W2 abgelöst.

UeO / ZPP 11 «Rosenweg»

Die Überbauungsordnung «Rosenweg» vom 10. November 1992 konnte einzig im südlichen Teil zu ca. 75 % umgesetzt werden. Für den westlichen Teil wurde 1997 eine Änderung vorgenommen, die jedoch auch nicht zur gewünschten Überbauung führte. Am 26. November 2010 ersuchten die Grundeigentümer der Parzelle 175 um eine Änderung der Überbauungsordnung für den nördlichen Teil, weil sich mit den Vorgaben der UeO keine wirtschaftlich tragbare Überbauung realisieren lässt.

Die Überprüfung der UeO durch den Ortsplaner und die heutigen Grundeigentumsverhältnisse zeigten, dass die UeO mit Vorteil durch eine ZPP, resp. durch eine normale Bauzone abgelöst wird.

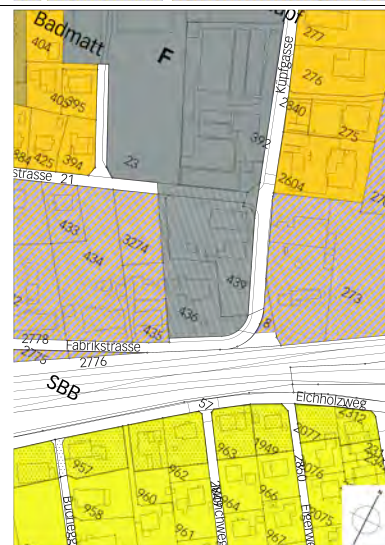
Die Parzelle 174 ist erschlossen und das Grundstück 2468 verfügt über ein

Wegrecht, womit diese Grundstücke aus der Planungspflicht entlassen und der W2 zugeordnet werden können. Für den Rest wird die neue Zone mit Planungspflicht ZPP 11 erlassen, die reduzierten Abstände bei praktisch gleichbleibender Nutzung ermöglicht. Die UeO soll gestützt auf ein konkretes Vorhaben erlassen werden. Dabei wird die Gemeinde mit der Parzelle 2831 bezüglich Erschliessung involviert sein.



ZöN F Schulhaus  
Küpfgasse

Mit dem Erwerb der Parzelle Nr. 439 durch die Gemeinde kann das Schulareal Küpfgasse arrondiert werden, d. h. die ehemalige ZöN E Kindergarten Fabrikstrasse und die Parzelle 439 werden zur ZöN F geschlagen und über die Nerbenstrasse miteinander verbunden. Längerfristig ermöglicht dies die Schaffung eines zusammenhängenden Schulareals ohne Durchgangsverkehr.



UeO Obermoos

Der nördliche Teil der Überbauungsordnung Obermoos vom 3.12.1991 ist mit einer Wohnüberbauung realisiert. Dagegen ist der südliche Teil erst zu ca. 50 % genutzt. Der überbaute Teil kann somit aus der UeO entlassen und der Wohnzone W2 zugeordnet werden, womit für zukünftige Umnutzungen etwas mehr Spielraum geschaffen werden kann.



ZPP 4 Bahnhof  
(Sistierung)

Die ZPP 4 Bahnhof umfasst das Landi-Areal. Mit der Betriebsaufgabe der Landi auf Ende 2010 hat sich eine neue Situation und die Chance ergeben zusammen mit der SBB als Grundeigentümerin eine Standortbestimmung und Neuorientierung vorzunehmen. Mit der Sistierung der ZPP 4, d.h. sie wird durch diese Revision nicht bestätigt, kann unabhängig der Planbeständigkeit zu gegebener Zeit eine neue Planungsvorlage ausgearbeitet und zum Beschluss unterbreitet werden (vgl. obige Abbildung zur Lage).

## 6.2 Bauzonenkapazität

Der Zonenplan zeigt, dass die Umzonungen abgesehen von der Erweiterung der ZPP Lengnaumoos und der Wohnzone Rohr zu keiner Ausdehnung des Baugebiets führen. Das Gebiet Rohr konnte bei der letzten OP-Revision wegen der Lärmvorbelastung durch den inzwischen aufgehobenen Schiessstand Grot nicht eingezont werden.

Eine Bilanz zur Kapazität der Bauzonen ist im Anhang aufgeführt. Diese belegt, dass im Bereich Wohnen mit den Wohn- und Mischzonen die Vorgaben des kantonalen Richtplans um 1 ha überschritten bleiben (Richtplan 2009: 11,4 ha). Auszonungen von Bauzonen sind aufgrund der Erschliessung und der Lage der Baulandreserven weder möglich noch sinnvoll.

### 6.3 Nicht berücksichtigte Umzonungswünsche

Gestützt auf den Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 24. Februar 2010 konnte die folgenden Umzonungen nicht weiterverfolgt werden.

Alpenblick	Die vorgeschlagene Erhaltungszone Alpenblick wurde durch die kantonalen Stellen auf Grund ihrer Lage als nicht genehmigungsfähige isolierte Kleinbauzone beurteilt.
Rebweg	Den Liegenschaften innerhalb der Grundwasserschutzzone konnte aufgrund neuerer gesetzlicher Bestimmungen keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.



## 7. Erschliessung

### 7.1 Strassen

Die Strassenkategorien sind gestützt auf das Strassen- und Wegreglement überprüft worden und mit dem Verkehrsrichtplan zum Teil neu festgelegt worden (vgl. 5.6). Eine Anpassung des Reglements wird dadurch unerlässlich. Die Basiserschliessung von Lengnau ist bestehend, soll aber zum Teil ausgebaut, resp. der Strassenraum aufgewertet werden (vgl. Massnahmenblatt 6). Die Zonenplanänderung Lengnaumoos erfordert den Ausbau der Sekundärserschliessung. Im Übrigen sind keine wesentlichen Strassenaus- oder Neubauten erforderlich.

### 7.2 Langsamverkehr

Für den Langsamverkehr soll das dichte Strassen- und Wegnetz zum Teil umgestaltet (Zonen Tempo 30) und ergänzt werden. Namentlich achtet die Gemeinde darauf, dass die Durchlässigkeit des Langsamverkehrsnetzes erhalten und wo möglich verbessert werden kann. Dazu sind 8 Massnahmen vorgesehen (vgl. Massnahmenblatt 7).

### 7.3 Öffentlicher Verkehr (öV)

Das Zentrum von Lengnau und grosse Teile der Bauzonen sind durch die SBB-Bahn- und die BGV-Buslinie erschlossen. Mittelfristig sind eine Verbesserung bei der Bahn mit der Einführung eines durchgehenden ½-

Stundenaktes mit schlankeren Anschlüssen an alle Schnellzüge in Biel und eine optimierte Bus-Erschliessung der Industriezone Lengnaumoos anzustreben.

## **8. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht Art. 47 RPV)**

### **8.1 Ausgangslage**

Legnau ist durch seine Lage zu den Hauptverkehrsträgern (A5 und Bahn-Hauptlinien nach Biel–Zürich und Biel–Basel) bezüglich Lärm- und Luftqualität vorbelastet.

Legnau ist durch den öffentlichen Verkehr durch die Regionalbahnlinie und eine Buslinie nach Grenchen bis auf die Erweiterung der Industriezone Lengnaumoos ausreichend erschlossen. Diese Buslinie ermöglicht in Grenchen den Umstieg auf die Schnellzüge Richtung Zürich und Basel.

Legnau verfügt grundsätzlich über eine gut ausgebaute Infrastruktur (Schulen, Sportanlagen, Verwaltung, Abwasseranlagen, Wasserversorgung, Gasversorgungsnetz), die auf eine Bevölkerung von mehr als 5000 Personen ausgelegt ist oder mit vertretbarem Aufwand ausgebaut werden kann.

Legnau weist ein kompaktes Siedlungsgebiet mit Potenzial für eine innere Verdichtung auf.

Legnau ist Bestandteil der Agglomeration Biel, mit der Stadt Grenchen zusammengebaut und umgeben von Naherholungsgebieten.

Legnau weist grössere Arbeitszonen auf. Das Lengnaumoos ist für auf die Autobahn ausgerichtete Nutzungen geeignet.

Legnau verfügt über keine Einkaufszentren oder grosse Verkaufsgeschäfte (Ausnahme COOP und Denner). Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die vorhandenen Geschäfte sichergestellt und soll den heutigen Bedürfnissen angepasst werden können.

Legnau weist bezüglich Bodenqualität abgesehen von den mehrheitlich bewaldeten Jurahängen fast nur ertragreiche Böden auf. Bei der Ausscheidung neuer Bauzonen kann die Bodenqualität keine differenzierende Wertung haben.

Der Kanton hat sich im Richtplan gegen eine gleichmässige bauliche Entwicklung und für eine Stärkung der Zentren und der übergeordneten Entwicklungsachsen eingesetzt. Lengnau gehört zwar nicht zum Agglomerationskern von Biel jenenoch zu einer Entwicklungsachse. Lengnau könnte als Wohnstandort mit guter Lagequalität ein höheres Wachstum aufweisen als dies während der letzten Planungsperiode der Fall war.

## 8.2 Haushälterische Bodennutzung

Mit einer Liberalisierung der Gestaltungsvorschriften sollen zeitgemässe Bauten und passiv Energie nutzende Gebäude ermöglicht werden. Im Dorfkern sollen die charakteristischen Strukturen und Bauten erhalten werden. Neubauten sollen jedoch in einer zeitgemässen Architektur, die die Qualität des Ortsbilds hervorhebt, gestaltet werden können. Mit dem Verzicht auf die ZPP Nr. 9 und auf neue Zonen mit Planungspflicht sollen rasche Bewilligungsverfahren ermöglicht werden.

## 8.3 Ortsbild- und Landschaftsschutz

Denkmalpflege	Das Bauinventar der Gemeinde Lengnau wird mit der Ortsplanung «behördenverbindlich» umgesetzt. Das heisst, die erhaltens- und schützenswerten Bauten und die Baugruppen sind im <b>Schutzzonenplan</b> als Hinweis aufgeführt. Mit dem Baureglement werden die Schutz- und Verfahrensbestimmungen festgelegt. Die Einstufung gemäss Bauinventar kann im Baubewilligungsverfahren im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben (Um- oder Erweiterungsbau, Anbau oder Abbruch) überprüft werden.
Landschaftsschutz	<b>Der Landschaftsschutz wird mit dem neuen Schutzzonenplan über dem bisherigen Umfang gewährleistet (vgl. auch 8.7 Ökologie / Naturschutz / Gewässer).</b>

## 8.4 Verkehr, Luft- und Lärmbelastung

Verkehrsaufkommen	Das durch die in den nächsten 15 Jahren zu überbauenden Wohngebiete verursachte Verkehrsaufkommen ist aufgrund deren Grösse generell unproblematisch. Die Lage der Wohnbaugebiete zum Bahnhof ist weitgehend gut. Von der zum ESP erweiterten Industriezone Lengnaumoos, die über einen direkten Anschluss an die A5 verfügt, ist in den Wohngebieten kein übermässiger Mehrverkehr zu erwarten.
Verkehrssicherheit	Die Planung der Erschliessung der Neubaugebiete erfolgt grundsätzlich nach den neuesten Erkenntnissen in Bezug auf Verkehrssicherheit. Die Basis-Erschliessungsanlagen sind mit Ausnahme der Kleinfeld- und Kändlenstrasse für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs genügend ausgebaut. Mit den Tempo 30-Zonen wird eine Verkehrsberuhigung angestrebt, die sich positiv auf die Verkehrssicherheit auswirken wird. Dazu beitragen werden auch die 8 Netzergänzungen des Langsamverkehrsnetzes.
Luftbelastung	Durch die Massnahmen in den Bereichen Wärmedämmung, Heizung und Warmwasseraufbereitung wie sie mit der Energieverordnung 2009 verlangt werden (annähernd Minergie-Standard, jedoch ohne Komfortlüftung), kann bei Neubauten und wesentlichen Umbauten die Schadstoffbe-

lastung der Luft minimal gehalten werden. Hinzu kommen weitergehende Vorschriften im Baureglement (vgl. 8.5). Die zusätzlichen Auswirkungen durch die in den nächsten 15 Jahren zu überbauenden Wohn- und Arbeitsgebiete sind unbedeutend. Infolge von Sanierungen bestehender Liegenschaften und den weiteren Massnahmen in den Bereichen Verkehr und Gewerbe kann davon ausgegangen werden, dass die Belastung der Luft mit Schadstoffen weiter zurückgehen wird.

Lärm

Die neue, nicht bereits überbaute Wohnzone W2 „Rohr“ (ES II) liegt abseits zur Basiserschliessung, resp. zur Kantonsstrasse und ist von keinerlei Lärm-Immissionen belastet.

Die Erweiterung der ZPP Lengnaumoos (ES IV) grenzt an die Bahnlinie und die Bürenstrasse. Die Bürenstrasse ist lärmtechnisch unproblematisch. Dagegen ist ein ausreichender Schutz gegenüber der Bahnlinie (nordseitig der Zone) entweder mit weitgehend geschlossenen Fassaden oder durch eine Lärmschutzmauer zu gewährleisten. Da offen bleiben soll, ob der nördliche Teil der Industriezone mit einem Anschlussgleis ab dem Bahnhof Lengnau erschlossen werden soll, sind die konkreten Massnahmen mit der Überbauungsordnung oder im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

## 8.5 Nachhaltiges Bauen / Energie

Energie

Die Gemeinde Lengnau trägt im Rahmen ihrer Möglichkeiten mit dem Baureglement (Artikel 431 – 436) und der Unterzeichnung des Berner Energieabkommens Stufe 3 zu einem sparsamen Umgang mit Energie und zu einer nachhaltigen Nutzung bei. Namentlich kann die Gemeinde gestützt auf das Baureglement den Anschluss an ein Fernwärmenetz verlangen. Bei mehr als 6 Wohnungen wird eine gemeinsame Energiezentrale vorgeschrieben. Für Bauten nach Minergie-P Standard werden ein Bonus bei der Ausnutzungsziffer, eine leicht grössere Gebäudehöhe und reduzierte Grenzabstände gewährt.

Zur Konkretisierung dieser Zielsetzung beabsichtigt der Gemeinderat im Nachgang zur Ortsplanungsrevision und gestützt auf das neue Energiegesetz sowie die entsprechenden kantonalen Vorgaben (beides zurzeit noch nicht vorhanden) einen Energierichtplan zu erarbeiten. Dieser Richtplan wird voraussichtlich Anpassungen am Baureglement zur Folge haben und ev. sind in einem Nutzungsplan Energiebezugsperimeter festzulegen.

Zone für ökologisches Bauen

Aufgrund einer Mitwirkungseingabe wurde unter Einbezug des Amtes für Gemeinden und Raumordnung die Schaffung einer speziellen Zone für ökologisches Bauen, insbesondere für das Gebiet Rohr geprüft. Aufgrund rechtlicher Überlegungen (griffige Massnahmen nur möglich im Rahmen einer ZPP, wozu eine Bauzone mit 0,5 ha Fläche zu klein, resp. das Verfahren zu aufwändig ist) und zur Durchsetzbarkeit, wird auf dieses an sich zukunftsweisende planerische Vorhaben verzichtet. Anstelle einer einzelnen Zone soll die Beratung durch die Bauverwaltung und der Einbezug der re-

gionalen Energiefachstelle intensiviert und die Teilnahme am Label „Energie-Stadt“ geprüft werden.

Vorsorglicher Hochwasserschutz	Um der zunehmenden Hochwasserproblematik, verursacht durch das wachsende Siedlungsgebiet und die Klimaerwärmung gerecht zu werden, ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis einer retensiven, d. h. gedrosselten Grundstücksentwässerung zu erbringen.
Lichtemissionen	Die nächtliche Dauerbeleuchtung von ganzen Fassaden, von Schaufenstern, von Hauszugängen und selbst von Gärten sowie sog. Skybeamer stellen eine zunehmende Irritation der Tiere dar. Um dem entgegenzuwirken werden Vorschriften erlassen, die es der Baupolizeibehörde ermöglicht Auflagen zu erlassen und bei bestehenden Anlagen einzuschreiten.

## 8.6 Fruchtfolgeflächen

Dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen wird im Rahmen der OP-Revision insofern Rechnung getragen, als die Siedlungsentwicklung mit Ausnahme des ESP Lengnaumoos keine Fruchtfolgeflächen, resp. landwirtschaftlich besonders geeignetes Land beansprucht.

## 8.7 Ökologie / Naturschutz / Gewässer

Ökologische Vernetzung	Für das Landwirtschaftsgebiet konnte der regionale Teilrichtplan «ökologische Vernetzung» in Kraft gesetzt und gestützt darauf die ÖQV-Planung erarbeitet werden.
Naturschutz	Im Siedlungsgebiet von Lengnau befinden sich keine national oder regional bedeutenden Schutzobjekte oder –gebiete. <b>Parkähnliche Baumbestände sowie Einzelbäume und Baumreihen im Siedlungsgebiet sind im Schutzzonenplan bezeichnet.</b>
Gewässer /Gewässerraumsicherung	Die Gewässer (offene und eingedolte) sind mit deren Ökomorphologie im Schutzzonenplan eingetragen. Die Abgrenzung zu den Gewässern wird mit den Vorschriften zum Gewässerraum vorgenommen.

## 8.8 Altlasten und Naturgefahren

Altlasten	Im Bereich der vorgesehenen Um- und Einzonungen sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.
Naturgefahren	Die Gefahrenkarte Lengnau wird mit der Ortsplanung grundeigentümerverbindlich umgesetzt (vgl. 5.3). Von Hangrutschungen (blauer und gelber Gefahrenbereich) sind diverse bestehende Bauten am Rebweg und in den Gebieten Winkel und Gumme betroffen. Aufgrund der Erfahrungen von jüngeren Vorhaben kann davon

ausgegangen werden, dass diese rutschgefährdeten Hänge mit baulichen Massnahmen (entsprechende Foundation bis auf den gewachsenen Untergrund) ausreichend stabilisiert werden können.

Von den Fliessgewässern geht eine erhebliche Gefährdung durch Überflutung aus. Betroffen sind diverse Bauten im Bereich der Oelestrasse, namentlich das Feuerwehrmagazin sowie die Industriezone Lengnaumoos. Der Gefährdung an der Oelestrasse ist in erster Linie mit Objektschutzmassnahmen zu begegnen. Weiter soll geprüft werden, ob mit einer Kapazitätserhöhung der Meteorwasserleitung die Situation entschärft werden kann.

Die Erweiterung der Industriezone Lengnaumoos erfordert, dass Gebäudeöffnungen eine Mindesthöhe aufweisen und sensible Nutzungen über der kritischen 300-jährlichen Hochwassermarke angesetzt werden. Dies bedingt eine Aufschüttung der Baugrundstücke wie es bei den projektierten Gebäuden an der Industriestrasse gemacht wurde. Gestützt auf das Spezialgutachten von Hunziker, Zarn & Partner sind die ZPP-Vorschriften mit den vorgeschlagenen Minimalkoten ergänzt worden. Eine grossflächige Unterkellerungen ist nicht möglich. Wasserbauliche Massnahmen an der Leugene kommen nicht in Betracht, weil ein Rückfluss durch die übrigen Gewässer im Gebiet nicht unterbunden werden kann.

Nicht zu unterschätzen ist nach Ansicht der Gemeindeverantwortlichen eine Überflutung an der Grenze zu Pieterlen, wenn Starkniederschläge vom gefrorenen Boden nicht aufgenommen werden können und sich das Oberflächenwasser ins Siedlungsgebiet ergiesst.

## 8.9 Fazit

Die mit der Revision der Ortsplanung angestrebte Entwicklung (Schwerpunkte **«Wohnen und Arbeiten in Lengnau»** bilden mit hoher Wohnqualität und Ausgleich schaffen zwischen Arbeitsplatzentwicklung und Wohnbautätigkeit) entspricht den Zielen des kantonalen Richtplans.

Aufgrund der revidierten Ortsplanung ist in Lengnau mit keiner erheblichen zusätzlichen Belastung der Umwelt zu rechnen. Wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere, zusammenhängende Landwirtschaftsflächen (Ausnahme ESP Lengnaumoos) und wertvolle Naherholungsgebiete bleiben erhalten.

Die Gefahrensituation durch Naturereignisse ist bekannt und kann mit Objektschutzmassnahmen soweit verringert werden, dass die bauliche Entwicklung nicht bedeutend eingeschränkt wird.

## 9. Verfahren

Vorbereitung und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	<p>Die Planungsinstrumente wurden in drei Arbeitsgruppen «Bauminventar», «Verkehr» und «Baureglement» zu Handen der Ortplanungskommission erarbeitet.</p> <p>Der Siedlungsübergang zur Nachbargemeinde Grenchen wird durch die vorgesehenen Planänderungen nicht tangiert. Der ESP Lengnaumoos hält durch die Leugene mit einem 20 m breiten Gewässerraum, der einen natürlich wirkenden Siedlungsrand bildet, einen ausreichenden Abstand zur Gemeindegrenze von Pieterlen ein.</p>
Mitwirkung zur OP-Revision	<p>Eine Gesamtrevision der Ortsplanung erfordert eine umfassende Orientierung und die Mitwirkung durch die Bevölkerung. Die Mitwirkung wurde im Rahmen einer Auflage gewährt, wobei am 28. Januar 2009 über die Ziele, die Massnahmen und das Verfahren orientiert wurde. Die Auflageakten bestanden aus den Zonenplänen 1 + 2, dem Baureglement und dem Verkehrsrichtplan sowie einer Anpassung des Zonenplans Landschaft.</p> <p>Gestützt auf die Eingaben aus der Bevölkerung wurden die Pläne und Vorschriften überprüft, mit den Gefahrenstufen gemäss Entwurf zur Gefahrenkarte ergänzt und soweit nötig angepasst, bevor sie durch den Gemeinderat zu Handen der kantonalen Vorprüfung verabschiedet werden konnten. Die Eingaben und das Ergebnis sind im Mitwirkungsbericht vom April 2009 zusammengefasst.</p>
Vorprüfung	<p>Im Rahmen der Vorprüfung wurden die Pläne und Vorschriften auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 24. Februar 2010. Darin werden die Entwicklungsabsichten unterstützt sowie die Grundlagen und Erläuterungen zur Planung als vollständig und fachkundig beurteilt. Die wenigen aufgeführten Genehmigungsvorbehalte zu den Plänen und den Vorschriften konnten bereinigt werden. Die wesentlichen Anpassungen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verzicht auf die Erhaltungszonen Rebweg / Alpenblick</li><li>- Zusammenführen des Zonenplans Landschaft mit dem Zoneplan 2 zum Schutzzonenplan</li><li>- Lärmaufstufung entlang der Bürenstrasse auf der Ostseite</li></ul>
Anpassungen nach der Vorprüfung	<p>Nach der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ablösung der UeO Rosenweg durch die ZPP 11 Rosenweg, resp. durch die W2</li><li>- Teilweise Ablösung der UeO Obermoos durch die W2</li><li>- Erweiterung der ZÖN F Schulhaus Küpfgasse</li><li>- Sistierung der ZPP 4 Bahnhof</li></ul>
Auflage	<p>Die öffentliche Auflage der Zonenpläne, des Schutzzonenplans und des Baureglements erfolgt nach der Vorprüfung und Bereinigung. Im Rahmen der öffentlichen Auflage kann in begründeten Fällen Einsprache erhoben werden, wobei sich die Einsprachebefugnis nach Art. 60 BauG richtet.</p>

Erstinstanzlich entscheidet über unerledigte Einsprachen das Amt für Gemeinden und Raumordnung im Genehmigungsverfahren nach der Beschlussfassung der Einwohnergemeindeversammlung von Lengnau.

## 9.2 Termine

Start OP-Revision	Mai 2008
Entwurf	Sommer/Herbst 2008
Mitwirkung	22. Jan. – 23. Febr. 2009
Auswertung Mitwirkung, Integration Gefahrenkarte Bereinigung und Beschlussfassung	März–Juli 2009
Vorprüfung	Sept. 09–Febr. 2010
Bereinigung, Zusammenführen ZP 2 und ZP Landschaft Vertragsabschlüsse	März-Jan. 2011
Beschlussfassung durch Gemeinderat	1. Februar 2011
öffentliche Auflage	18. Feb. – 21. März 2011
ev. Einspracheverhandlungen	31. März 2011
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	26. Mai 2011

## 9.3 Auflage

...

## 9.4 Beschlussfassung

...

## Erhebung Baulandreserve blau umrandet

Stand: Januar 2011

bestehende Zone	Nummer	Parzellen Nr.	neue Zone	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor Wohn- anteil	Reserve Wohn- bauland*	Bemerkungen / Zusatzab- klärungen
ZPP 5 Industrie	1a	3257	ZPP 5	59'300	0%	0	
ZPP 5 Industrie	1b	3256/3258	ZPP 5	31'453	0%	0	
ZÖN / LWZ	1c	2912	ZPP5	89'004	0%	0	
Wohnzone	2	2422	W2	811	100%	811	
Wohnzone	3	2411	W2	1'300	100%	1'300	
Wohnzone	4	818/3269	W2	1'096	0%	0	überbaut
Wohnzone	5	819	W2	2'128	100%	2'128	
Wohnzone	6	2136	W2	601	100%	601	
Mischzone	7	90	UeO/G	1'962	0%	0	
Industriezone	8	2231	W2	229	0%	0	Kreiselreserve
Industriezone	9	2232	W3	208	0%	0	Kreiselreserve
Wohnzone	10	768/2419/2211	W2	2'724	100%	2'724	
Mischzone	11	2066	M2	548	80%	438	
Mischzone	12	2008	ZPP 3	7'465	70%	5'225	
Wohnzone	13	1898	W2	729	100%	729	
Wohnzone	14	2439	W2	725	100%	725	
Wohnzone	15	2442	W2	948	100%	948	
Wohnzone	16	572/575	UeO	3'393	90%	3'054	
Wohnzone	17	681	W2	507	0%	0	
Wohnzone	18	684	W2	1'604	0%	0	bewilligtes Projekt
Wohnzone	19	687/688	W2/MD	2'133	100%	2'133	
Mischzone	20	768	M2	1'051	80%	841	
Wohnzone	21	2845	W2	857	100%	857	
Wohnzone	22	2201/507/508	W2	3'175	90%	2'858	Waldabstand
Wohnzone	23	1723	W2	573	0%	0	Waldabstand
Wohnzone	24	2105/346/3199	W2	2'967	70%	2'077	Waldabstand
Wohnzone	26	359	W2	767	100%	767	
Wohnzone	27	380	W2	1'837	70%	1'286	Form
Wohnzone	28	383	W2	664	100%	664	
Mischzone	29	527	UeO/K	620	0%	0	bewilligtes Projekt
Mischzone	31	3254/446/3252/3265/3266/418	MK	3'957	0%	0	überbaut
Wohnzone	32	401	W3	565	100%	565	
Mischzone	33	467/469	M3	849	80%	679	

Wohnzone	36	872/2101	W2	406	100%	0	
Wohnzone	37	857	W3	1'566	100%	1'566	
Wohnzone	38	908	W2	2'843	100%	2'843	
Wohnzone	39	2635	W2	507	100%	0	überbaut
Wohnzone	40	900	W2	4'221	100%	4'221	
Wohnzone	41	895	W2	1'149	100%	1'149	
Wohnzone	43	791	W2	615	100%	615	
Wohnzone	44	3204	W2	1'371	100%	1'371	
Wohnzone	45	3181	W2	1'268	100%	634	zur Hälfte überbaut
Wohnzone	46	1993/885	W2	1'742	100%	0	bewilligtes Projekt
Wohnzone	47	983	W2	909	100%	909	
Wohnzone	48	3205/2630	W2	1'137	100%	1'137	
Wohnzone	49	2709/986/881	W2	2'801	100%	2'801	
Wohnzone	50	2610	W2	1'012	100%	1'012	
Wohnzone	51	1010	W2	798	100%	798	
Wohnzone	52	924	W2	3'151	100%	0	bewilligte Projekte
Wohnzone	53	3277	W2	674	0%	0	überbaut
Wohnzone	54	1002/2562	W2	1'326	80%	1'061	
Wohnzone	55	2322	W2	794	100%	794	
Wohnzone	56	2865/2866	W2	4'885	100%	4'885	
Wohnzone	57	1027	W2	1'566	100%	1'566	
Wohnzone	58	2863	W2	1'371	100%	1'371	
Wohnzone	59	2145	W2	280	0%	0	Parkplatz
Wohnzone	60	2329/2149	W2	1'509	0%	0	im Bau
Wohnzone	61	2074	W2	596	100%	596	
Wohnzone	62	2077	W2	405	100%	0	
Wohnzone	63	1084	W3	4'321	100%	4'321	
Gewerbezone	64	1000/1001	W2	2'745	100%	2'745	
Mischzone	65	3274	M3	900	80%	720	
Mischzone	66	324	M2	997	0%	0	Parkplatz Gemeinde
Wohnzone	67	2609	W3	1'043	80%	834	
Wohnzone	68	341	W2	849	100%	849	
Wohnzone	69	1924	W2	603	100%	603	
Wohnzone	70	152/290/291/292	ZPP 10	16'597	90%	14'937	
Wohnzone	71	311/2842	W2	1'874	100%	1'874	
Wohnzone	72	160/3225	W2	509	0%	0	überbaut
Wohnzone	73	3229	W2	479	0%	0	überbaut

Wohnzone	74	3231	W2	509	0%	0	überbaut
Wohnzone	75	175/2661/174/2468	UeO	7'684	90%	6'916	
Wohnzone	76	2470	W2	1'186	100%	1'186	
Wohnzone	77	260/261	W2	2'527	90%	2'274	
Mischzone	78	283/284/285/286/287/288/185	M3	8'854	80%	7'083	
Gewerbezone	79	1110/62	A	2'221	0%	0	
Wohnzone	80	248/249/2700	W2	1'352	100%	1'352	
Mischzone	81	237/248/249/2700	M2	1'008	50%	504	
Wohnzone/Mischzone	82	3240/217	M2	10'750	60%	6'450	
Gewerbezone	83	1112/1113	A	1'346	0%	0	
Gewerbezone	84	1115/1116/1117	A	2'390	0%	0	
Gewerbezone	85	1119	A	1'930	0%	0	Gewächshaus
Gewerbezone	86	1122	A	554	0%	0	nicht überbaubar
Mischzone	87	10	ZSF a	8'380	0%	0	
Mischzone	88	1132	ZSF a	584	0%	0	
Mischzone	89	9	ZSF a	1'757	0%	0	
Mischzone	90	194	M2	1'093	80%	874	
Mischzone	91	380/363/364	MK	4'359	80%	3'487	
LWZ	92	331/330	W2	5'306	100%	5'306	
LWZ	93	149/331	GRZ	1'645	0%	0	
BHZ	94	694	W2	761	100%	761	
BHZ	95	694	MD	1'450	0%	0	überbaut
						<b>123'812</b>	<b>m²</b>
						12.38	ha

\* Flächen unter 500 m² wurden nur an die Wohnbaulandreserven angerechnet, wenn eine Bebauung im Zusammenhang mit einer angrenzenden Parzelle möglich ist.