

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Lengnau Teilrevision Ortsplanung; Zonenplan Gewässerraum + Naturgefahren Änderung Baureglement mit Umsetzung BMBV und Zonen- planänderungen ZÖN A «Kleinfeld», F «Küpfgasse», T «Grot» sowie ZPP 12 «Rolli»



Erläuterungsbericht

Die OP-Teilrevision besteht aus:

- Zonenplan Naturgefahren + Gewässerraum
- Baureglement
- Zonenplanänderungen:
 - ZÖN A «Kleinfeld»
 - ZÖN F «Küpfgasse»
 - ZÖN T «Grot»
 - ZPP 12 «Rolli»

weitere Unterlagen:

- SEin-Konzept
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsberichte
- Gefahrengutachten Parz. Nrn. 354 und 362

Oktober 2022

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Lengnau
Bau- und Werkabteilung
Pfarrgasse 2
2543 Lengnau BE

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/FSU
David Stettler, dipl. Geograf FSU
Niklaus Fahrländer, Rechtsanwalt
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc
Naina Cavelti, Geografin MSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild Lengnau ©
geoadmin.ch*

Inhalt

1.	Allgemeines	5
1.1	Geänderte Erlasse	5
1.2	Geänderte Bedürfnisse	6
1.3	Zielsetzung	6
1.4	Vorgehen	6
2.	Übersicht zu den Zonenplanänderungen	7
2.1	Umzonung in ZÖN A «Kleinfeld»	7
2.2	ZÖN F «Küpfgasse», Parz. Nrn. 390 + 391	7
2.3	ZÖN T «Grot»	8
2.4	ZPP 12 «Rolli»	8
2.5	ZPP 11 «Rosenweg» (zurückgezogen)	9
2.6	Weitere Zonenplanänderungen	10
3.	Revision Baureglement	11
3.1	Grundlagen	11
3.2	Anpassungen BMBV	11
3.3	Wichtigste Änderungen	11
3.4	Zu den einzelnen Bestimmungen	12
4.	Gewässerraum	17
4.1	Gewässernetz Lengnau	17
4.2	Bedeutung des Gewässerraums	17
4.3	Ermittlung des Gewässerraums	18
4.4	Bereinigung Gewässernetz / Gewässeraufnahmen	19
4.5	Erhöhung der Gewässerraumbreite	20
4.6	Bestimmung «dicht überbauter» Gebiete	21
4.7	Freihaltraum	22
4.8	Festlegung im Zonenplan	24
4.9	Ergänzung Baureglement	25
4.10	Ausnahmebewilligungen von Bewirtschaftungseinschränkungen	26
5.	Aktualisierung Naturgefahren	26
5.1	Ausgangslage	26
5.2	Änderung der Grundordnung	26
5.3	Gefahrenstufen und ihre Bedeutung	27
5.4	Beurteilungsgrundsätze	27
5.5	Interessenabwägung für einzelne Gebiete	28
6.	Bauzonen	30
6.1	Anforderungen an Ein- und Umzonungen	30
6.2	Zonenplanänderungen	31
6.3	Flächenbilanz Arbeitszonen	33
6.4	Haushälterische Bodennutzung und Kulturlandschutz	33
7.	Finanzielle und weitere Folgen	34
7.1	Erschliessung	34

7.2	Mehrwertabgabe	34
8.	Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	36
8.1	Raumplanung, Baulandreserven	36
8.2	Ortsbild- und Landschaftsschutz	36
8.3	Naturschutz	37
8.4	Gewässer	38
8.5	Naturgefahren	38
9.	Verfahren	39
9.1	Vorgehen	39
9.2	Orientierung und Mitwirkung, Teil 1	39
9.3	Vorprüfung	40
9.4	Mitwirkung Teil 2	41
9.5	Orientierung und Mitwirkung zur ZPP 11 «Rosenweg»	41
9.6	Abschliessende Vorprüfung	41
9.7	Öffentliche Auflage und Einsprachen	42
9.8	Beschlussfassung und Genehmigung	42
Anhang		43
Anhang A	Berechnung Gewässerraum	43
Anhang B	Ablaufschema zur Bestimmung «dicht überbauter» Gebiete	44

1. Allgemeines

1.1 Geänderte Erlasse

1.1.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Interkantonale Vereinbarung
Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt.

Zielsetzung und Inhalt
Ziel der IVHB resp. der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Bauproduktmarkt vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Instrumenten zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse.

Frist zur Umsetzung
Den Gemeinden wurde eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020 eingeräumt, die im Mai 2019 auf Ende 2023 verlängert wurde, um ihre Baureglementsbestimmungen zu überprüfen und allenfalls anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV). Eine Missachtung dieser Frist würde aufgrund der fehlenden Regelung der verschiedenen Masse faktisch zu einem Baustopp führen.

1.1.2 Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung

Gewässerräume statt Abstände
Mit der Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und der darauf basierenden Revision der kantonalen Wasserbaugesetzgebung werden die bisherig geschützten Uferbereiche durch die Gewässerräume abgelöst. Anstelle von Gewässerabständen wird der Gewässerraum neu als Korridor oder mittels Gewässerachsen und Farbcodierung festgelegt. Die Gewässerräume sind so zu definieren, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind.

Die Gewässerschutzverordnung (GschV) regelt in den Artikeln 41a bis 41c die Breite des Gewässerraums für Fliess- und Stehgewässer sowie dessen Nutzung. Der Kanton verweist in der Wasserbaugesetzgebung auf diese Regelung.

Berechnung
Grundlage für die Berechnung des Gewässerraums ist die gerechnete natürliche Gerinnesohlebreite (nGSB), welche aus der effektiven Gerinnesohlebreite (eGSB) und der Ökomorphologie ermittelt wird. Aus dieser gerechneten natürlichen Gerinnesohlebreite wird der Gewässerraum für jedes einzelne Gewässer unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzzielel ermittelt.

Frist zur
Umsetzung

Für die Umsetzung der übergeordneten Bestimmungen in die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde gewährte der Kanton eine Frist bis Ende 2018. Andernfalls kommen die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 zur Anwendung, welche deutlich strengere Abstände betreffend Baubeschränkungen, nicht aber Bewirtschaftungsbeschränkungen, vorsehen. Nach Ablauf der Frist müssen jedoch sowohl die Bau- als auch die Bewirtschaftungsbeschränkungen bundeskonform umgesetzt sein.

1.2 Geänderte Bedürfnisse

Die baurechtliche Grundordnung von Lengnau datiert von 2011. Seither wurden verschiedene Areale neu bebaut und andere wurden für eine neue Nutzung frei. Die Schule von Lengnau muss sich an geänderte Bedürfnisse anpassen (Lehrplan 21). Für die Entwicklung des zentralen Schulstandorts Küpfgasse hat die Gemeinde ein Areal erworben, das der Zone für öffentliche Nutzungen zu gewiesen werden soll. Weiter soll für eine Erweiterung des Kindergartens an der Fabrikstrasse ein Grundstück planungsrechtlich gesichert werden. Das ehemalige Schützenhaus im Grot sowie im Rolli die Gewerbeinsel und angrenzende unbebaute Baugrundstück sowie solche mit niedriger Dichte sollen um- und besser genutzt werden können. Im Rolli soll zudem eine Bauernhofzone mitten im Wohngebiet einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Schlussendlich soll eine seit längerem und bereits einmal aufgelegte Änderung der ZPP 11 «Rosenweg» in die Teilrevision eingefügt werden.

1.3 Zielsetzung

Die Einwohnergemeinde Lengnau hat die letzte Revision der baurechtlichen Grundordnung im August 2011 abgeschlossen. Die Teilrevision der Ortsplanung hat zum Ziel, die Planungsinstrumente den im Kapitel 1.1 erwähnten Änderungen in den übergeordneten Bestimmungen entsprechend anzupassen und mit einzelnen Zonenplanänderungen eine Innenentwicklung zu ermöglichen.

1.4 Vorgehen

Die Anpassung des Baureglements an die BMBV soll koordiniert mit der Ausscheidung der Gewässerräume durchgeführt werden. Zudem sollen die bestehenden Regelungen bezüglich Mehrwertabgabe aktualisiert werden.

Anpassung Baureg-
lement

Bei der Anpassung des Baureglements geht es primär um die formelle Umsetzung der BMBV sowie die Änderungen der Bestimmungen zum Gewässerraum. Die Nutzungsdichten und -masse sind im Rahmen der letzten Revision überprüft worden. Die Umsetzung der BMBV soll deshalb möglichst neutral, das heisst ohne wesentliche Vor- und Nachteile gegenüber heute, durchgeführt werden. Zudem sind die von der BMBV zur Verfügung

gestellten Höhenmasse und Nutzungsziffern auszuwählen. Als Grundlage für die Revision der Baureglements wird das Musterbaureglement (MBR) des Kantons verwendet.

Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum

Der Gewässerraum wird im bestehenden Zonenplan Naturgefahren (neu Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum) als flächig überlagernder Korridor ausgeschieden.

Einhergehend werden die Naturgefahren an die revidierte kommunale Naturgefahrenkarte (Stand März 2021) angepasst bzw. aktualisiert. Davon betroffen ist jedoch lediglich das Gebiet Pieterlefeld / Obermoos (im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum rot gestrichelt umrandet). Somit stellt lediglich dieser Bereich eine materielle Änderung betreffend die Naturgefahren dar.

Zonenplanänderungen

Mit der Teilrevision von 2019 werden drei Gebiete behandelt, die möglichst bald für einen öffentlichen Zweck genutzt oder mit einer Zone mit Planungspflicht ein Planungsprozess zur Wahrung öffentlicher Interessen ausgelöst werden soll.

Verfahren: Teilrevision in zwei Teilen

Die Teilrevision wurde in zwei Teilen im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung gestartet. Der Teil 1 umfasste die Umsetzung BMBV, Zonenplan Gewässerraum und einzelne Zonenplanänderungen. Für den Teil 2, der später an die Hand genommen wurde, war eine separate Vorlage mit eigenem Erläuterungsbericht erarbeitet worden. Für die Auflage und Beschlussfassung werden die Teile 1 und 2 in diesem Bericht zusammengefasst.

2. Übersicht zu den Zonenplanänderungen

2.1 Umzonung in ZÖN A «Kleinfeld»

Die nicht bebaute Wohnzone W2 wird durch die Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) A abgelöst. Von der Umzonung ist eine Fläche von 2804 m² betroffen. Mit dieser Umzonung wird kein WMK¹-Baulandbedarf geltend gemacht. Die Wohnbaulandreserven werden entsprechend reduziert.

2.2 ZÖN F «Küpfgasse», Parz. Nrn. 390 + 391

Die Gemeinde konnte die Parzellen Nrn. 390 und 391 zur Arrondierung der Schulanlage Küpfgasse erwerben. Aus diesem Grund sollen die Grundstücke mit einer Umzonung in die ZÖN F «Küpfgasse» einbezogen werden. Eine Anpassung der Vorschriften ist nicht erforderlich.

1 WMK-Zonen = Wohn-, Misch- und Kernzonen

2.3 ZÖN T «Grot»

Das ehemalige Schützenhaus Grot mit seinem Umfeld wird seit Jahren als Freizeitanlage und Spielplatz im Rahmen einer Zone für Sport und Freizeitanlagen genutzt. Die Wiese nördlich vom Schützenhaus ist vertraglich zur Mitbenutzung zu Gunsten der Bebauung ZPP 10 «Grot» als grössere Spielwiese gemäss Art. 46 BauV gesichert.

Mit der Zonenplanänderung soll zum Beispiel das Schützenhaus zukünftig teilweise dem Kindergarten zur Verfügung gestellt und die Nutzung als Freizeithaus ermöglicht werden. Dies erfordert die Umzonung des bebauten Bereichs von der heutigen Zone für Sport und Freizeitanlagen in eine Zone für öffentliche Nutzungen, wobei das Gebäudevolumen nicht wesentlich verändert werden soll. Die Vorschriften sind im Baureglement integriert.

2.4 ZPP 12 «Rolli»

2.4.1 Ausgangslage

Die Gemeinde ist Grundeigentümerin der Gewerbe-Parzellen östlich des Rothornwegs. Die Baurechte werden bis 2030 auslaufen, respektive heimfallen. Anstelle einer gewerblichen Nutzung in Mitte des Wohnquartiers beabsichtigt die Gemeinde diese Grundstücke einer Wohnnutzung zuzuführen.

Zwischen Rothornweg und Jungfraustrasse befinden sich die Wohnbau-land-Grundstücke Nrn. 993, 1000 und 1001 der ehemaligen Spahr-Traktoren-Werkstätte, die einer hohen Nutzungsdichte mit Wohnen zugeführt werden sollen.

Westlich der Jungfraustrasse ist die Parzelle Nr. 992 der Bauernhofzone zugeordnet und nördlich davon befindet sich die unüberbaute Wohnbau-land-Parzelle Nr. 2322, die beide einer zeitgemäss hohen Wohnnutzung zugeführt werden sollen.

2.4.2 Planungsabsicht

Der Gemeinderat erachtet es als einmalige Chance, dieses grössere Gebiet in Etappen einer Zonen mit Planungspflicht nach Art. 92 BauG zuzuweisen. In einem ersten Schritt soll unter Einbezug sämtlicher Arbeitszonen im Gebiet Rolli ein Richtplan erarbeitet werden (vgl. Eintrag im Zonenplanausschnitt). Gestützt auf den Richtplan «Rolli» soll das Gebiet in Etappen mit Teil-Überbauungsordnungen, respektive in einem späteren Zeitpunkt mit einer Erweiterung der ZPP 12 erneuert werden. Dabei soll ein Quartier von überdurchschnittlicher Qualität mit einer angemessenen Nutzungsdichte entstehen.

Die ZPP-Vorschriften sind im Baureglement integriert. Art. 92 Abs. 2 BauG bildet die Grundlage für das qualitätsichernde Verfahren und bietet einen grossen Gestaltungsspielraum, indem mit den Überbauungsordnungen von den baurechtlichen Vorschriften der Grundordnung abgewichen werden kann.

2.5 ZPP 11 «Rosenweg» (zurückgezogen)

2.5.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Vorprüfung der Ortsplanung stellte das Amt für Wald im Bericht vom 22. Juni 2010 fest: 11. UeO Rosenweg-Tulpenweg, Parzelle 2831: der bestockte Streifen ist rechtlich kein Waldareal. Das Naturschutzinspektorat stellte im Bericht vom 18. Februar 2010 fest, dass gewisse Hecken, Feld- und Ufergehölze fehlen und hat diese in einem Orthofoto bezeichnet, jedoch nicht die Baumreihe auf Parzelle 2831. Bezeichnenderweise wurde diese mit dem Schutzzonenplan von 2011 im Gegensatz zu anderen Gehölzen nicht als Hecke ausgewiesen. Im Zonenplan von 2011 ist sie als übriges Gehölz dargestellt. Dieses liegt innerhalb des Baugebiets und gehört deshalb per Definition zum Baugebiet.

Der Schutz der Eichen ist an der Gemeindeversammlung 26. Mai 2011 mit dem Erlass der ZPP Rosenweg eingebracht worden, ohne dass vorher ein Bauminventar erstellt worden ist, um die Schutzwürdigkeit der Eichen zu beurteilen oder, dass eine Interessenabwägung stattgefunden hat. Diesem Schutz kommt die gleiche Bedeutung zu wie dem Heckenschutz gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), welches wie das Baugesetz (BauG) Ausnahmen zulässt.

Zur ZPP 11 Rosenweg wurde 2014 eine Überbauungsordnung mit einer Anpassung des Zonenplans erarbeitet, welche vom 13. November – 14. Dezember 2015 zur Auflage gebracht und nach nachträglichen Änderungen am 18. Mai 2018 zur Genehmigung beim AGR eingereicht wurde. Die ZPP 11 Rosenweg wurde bereits früher in drei Grundstücke unterteilt und die Hecke der Gemeinde abgetreten. Im Rahmen der Erarbeitung der Planung von 2014 hat die Gemeinde die Hecke den ursprünglichen Grundeigentümern abgetreten, damit diese den zukünftigen Unterhalt vornehmen können. Das Verfahren UeO mit Zonenplanänderung wurde sistiert, weil für Eingriffe in die Hecke mit geschützten Eichen Ersatzpflanzungen fehlten. Eine Handänderung führte dazu, dass sämtliche Grundstücke nun einem einzigen Grundeigentümerin gehören, die die Möglichkeit für eine zweckmässigere Planung sah, welche am 13. August 2020 einer Vertretung der Gemeinde Lengnau die Planungsabsicht unterbreitete.

2.5.2 Vorprüfung

Die Anpassung der ZPP 11 «Rosenweg» (Zonenplan und Baureglement) im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung betrifft neben der zwingenden Anpassung an die BMBV die übergeordnete Vorgaben u.a. zur Erreichung

des Zielwerts für grössere unüberbauten Areale (>1500 m²) nach kantonalem Richtplan. Dazu hat das AGR im Rahmen der Vorprüfung festgestellt: *«Die ZPP 11 Rosenweg gilt als grössere unüberbaute Fläche. Mit dieser Änderung werden für die beiden Teilgebiete (Sektoren Nord + West) minimale Nutzungsmasse im Sinne der haushälterischen Bodennutzung festgelegt (vgl. 2019.JGK.6536; Vorprüfungsbericht vom 3. Juni 2021, Vorbehalt in Ziff. 5).*

Wir weisen darauf hin, dass der Erläuterungsbericht nachvollziehbar offenlegen muss, ob die minimalen Geschossflächen im Rahmen des Zielwerts von 0.6 GFZo für Lengnau liegen. Im Falle einer Unterschreitung des Zielwerts sind die Gründe für eine Abweichung offenzulegen und eine raumplanerische Interessensabwägung vorzunehmen.»

2.5.3 Weiteres Vorgehen

Nach der Mitwirkung vom 11.11.–10.12.2021 zur ursprünglich geplanten Anpassung der ZPP 11 hat der Gemeinderat beschlossen, allfällige materielle Anpassungen separat in einem späteren Zeitpunkt zur Auflage und Abstimmung zu bringen. Diese wird eine Anpassung der Geschossigkeit im westlichen Bereich beinhalten.

2.6 Weitere Zonenplanänderungen

Neben den mit dieser Teilrevision der Ortsplanung vorbereiteten Zonenplanänderungen werden der Zonenplan und das Baureglement in absehbarer Zeit im Gebiet der sistierten ZPP 4 «Bahnhof» anzupassen sein. Dieses Planungsgeschäft benötigt weitere und zum Teil umfangreiche Abklärungen. Aufgrund der Dringlichkeit der vorliegend behandelten Geschäfte (Anpassungen, Ergänzungen und Änderungen der baurechtlichen Grundordnung) wird für die ZPP 4 eine zweite Teilrevision nötig sein. Die Intensivlandwirtschaftszone «Eygatter» wird in einem separaten Verfahren behandelt.

3. Revision Baureglement

3.1 Grundlagen

Das Baureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Das Reglement enthält die allgemeinen Bauvorschriften der Gemeinde wie baupolizeiliche Masse, Gestaltungsanforderungen oder Nutzungsbeschränkungen. Weiter führt das Baureglement die Festlegungen im Zonenplan näher aus, umschreibt die in den einzelnen Zonen zulässigen Nutzungen und regelt weitere Inhalte des Zonenplans.

Die Systematik des bestehenden Baureglements vom 26. Mai 2011 entspricht der Rechtssetzungssystematik nach Musterbaureglement des Kantons Bern. Eine Anpassung der Systematik war daher weder erforderlich noch gewünscht.

3.2 Anpassungen BMBV

Die Anpassungen des Baureglements stehen daher ausschliesslich im Zusammenhang mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), welche durch die Gemeinde bis Ende 2020 in die Grundordnung zu überführen ist.

Dort wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, wurde darauf geachtet, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht.

Soweit weitergehende (mitunter materielle) Anpassungen vorgenommen werden, werden diese nachstehend einzeln aufgeführt.

3.3 Wichtigste Änderungen

3.3.1 Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe und Fassadenhöhe giebelseitig anstelle der Firsthöhe

Die BMBV stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig resp. giebelseitig zulässig.

Die Fassadenhöhe traufseitig (F_h tr) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten; der Unterschied in der Messweise ist rein begrifflicher Natur. Zudem wird neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. In ebenen Lagen ist diese

veränderte Messweise jedoch kaum von Bedeutung, in Hanglagen kommt der Hangzuschlag gemäss Art. 212 Abs. 2 Bst. f BR zum Tragen. Die bestehenden Höhenmasse werden unverändert übernommen, jedoch für Gebäude in Hanglagen ab 5% aufgrund der geänderten Messweise um 0.5 m erhöht.

3.3.2 An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten

Der bisher gebräuchliche Begriff *An- und Nebenbauten* ist nicht mehr gültig, gemäss Art. 3 und 4 BMBV gilt neu der Begriff *An- und Kleinbauten*. Neben der begrifflichen Anpassung gilt es zu beachten, dass An- und Kleinbauten immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten.

3.3.3 Kleine Gebäude anstelle bewohnter An- und Nebenbauten

Um auch die bisherigen bewohnten An- und Nebenbauten weiterhin priviligieren zu können, wird neu die Kategorie *kleine Gebäude* geschaffen.

3.3.4 Unterniveaubauten anstelle unterirdische Bauten

Die bisher als unterirdische Bauten bezeichneten Gebäude werden nach der BMBV neu *Unterniveaubauten* genannt (Art. 6 BMBV). Die Definition ist jedoch praktisch identisch: Es handelt sich dabei um Gebäude, welche höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain (bisher: gewachsenes Terrain) hinaus ragen. Das entsprechende Mass von 1.20 m bleibt bestehen.

3.3.5 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Nach BMBV nicht mehr zulässig ist die bisherige Bemessung des Grenzabstandes von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen. Diese Bestimmung wurde ersatzlos gestrichen.

3.4 Zu den einzelnen Bestimmungen

0. Einleitung	Die Einleitung wurde an die neuen Gegebenheiten (Gewässerräume, BMBV, neue Bestimmungen über die Mehrwertabschöpfung) angepasst.
Art. 211 Abs. 5 Eroticgewerbe	Neu soll die erotisch-gewerbliche Nutzung nur noch in der Arbeitszone gestattet sein. Diese Änderung steht in keinem direkten Zusammenhang mit der BMBV, vielmehr geht es hier um eine Anpassung zum Schutze der Zonen, bei denen die Wohnnutzung zulässig ist (darunter fallen auch die Mischzonen).
Art. 211 Abs. 3 Mischzonen	Der ergänzende Text (rot) bringt unmissverständlich zum Ausdruck, dass entlang der Hauptachsen eine qualitativ ansprechende Baugestaltung mit einer entsprechenden möglichst publikumsorientierten Nutzung zur

Aufwertung des Orts- und Strassenbilds angestrebt wird. Im Kommentar zum Abs. 3 wird auch gesagt, welche Nutzungen aus Sicht der Planungsbehörde mit der angestrebten Entwicklung nicht vereinbar sind. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend. Der formative Teil enthält deshalb die Ergänzung, dass im Zweifelsfall ein Vorhaben einem Fachgremium zu unterbreiten ist.

- Gastgewerbe
 - In der Mischzone K sind Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m² zugelassen, in den übrigen Mischzonen ist die zulässige Verkaufsfläche auf 500 m² pro Geschäft beschränkt.
 - *In den Mischzonen entlang der Biel-, Solothurn-, Bad- und Bürenstrasse sind auf eine Bautiefe von mindestens 25 m gemessen ab der äusseren Trottoirkante zur Erhaltung und Aufwertung des Orts- und Strassenbildes im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen und eine hohe Nutzungsdichte mit mehrgeschossigen Gebäuden vorzusehen, welche die Attraktivität des Strassenraums unterstützen und die dahinterliegenden Wohngebiete vor nachteiligen Auswirkungen des Strassenverkehrs schützen. Ist zweifelhaft, ob ein Vorhaben die gewünschte Wirkung erzielt, ist dieses einem in Gestaltungsfragen unabhängigen Fachgremium zu unterbreiten.*
- tungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen oder anderen ideellen Immissionen wesentlich beeinträchtigen. Nicht zulässig sind insbesondere grossflächige oberirdische Fahrzeugabstellplätze- und -einstellräume, Materiallager und Betriebe, welche mit erhöhten Emissionen (Verkehrsaufkommen, Lärm) verbunden sind.*
- ES III

Abb. 1 Auszug aus Baureglement mit Ergänzung Art. 211 Abs. 3 (rot)

Art. 212 Mass der Nutzung

Art. 212 wurde entsprechend den Ausführungen in Ziffer 2.3 an die BMBV angepasst.

Weiter wurde im Sinne der übergeordneten Zielsetzungen, die Entwicklung nach Innen zu fördern, auf die Festlegung einer BMBV-konformen maximalen Nutzungsziffer in Art. 212 Abs. 1 künftig verzichtet. Hierbei handelt es sich nicht um eine BMBV-bedingte, technische Anpassungen, sondern um eine materielle Anpassung, die wegen der Anpassung des Raumplanungsgesetzes (Bundesgesetz) ergeht.

Auf die Festlegung einer minimalen Nutzungsziffern bei unüberbauten Flächen findet der Kulturlandschutz keine Anwendung mehr. Ansonsten die auf die Beanspruchung von Kulturland einleitend hingewiesen (wie im MBR empfohlen).

Sodann wurde auch die Grünflächenziffer angepasst. Die Masse wurden v.a. angepasst, weil aufgrund des Erlasses der BMBV die Anrechenbarkeit gewisser sickerfähiger Flächen geändert hat, weshalb im Übrigen auch A113 entsprechend geändert werden musste. Die Anpassung ergeht aber nicht nur BMBV-bedingt, sondern es wurde allgemein eine Überprüfung der Grünflächenziffer vorgenommen und wo nötig angepasst.

Das Baureglement wird sodann auch um eine sog. erweiterte Besitzstandsgarantie (Fussnote 4) ergänzt. Hierbei soll v.a. der Ausbau bestehender Geschosse zugelassen werden. Die erweiterte Besitzstandsgarantie gilt für das ganze Gemeindegebiet. Sie ist jedoch theamtisch und somit auch in seiner Anwendung eingeschränkt. Grundsätzlich kann hier

mit einfachen planerischen Mittel die Siedlungsentwicklung gefördert werden. Es werden also bundesrechtliche Planungsgrundsätze umgesetzt. Die Änderung ist nicht BMBV-bedingt.

Auch Fussnote 5 ist neu und somit eine materielle Anpassung. Sie steht nur bedingt im Zusammenhang mit der BMBV. Sinn und Zweck der neuen Fussnote ist vielmehr ein zu Abs. 3 bereits so oder so geltenden gestaffelter Hangzuschlag einzuführen. Mit einem gestaffelten Hangzuschlag können Härtefälle (knapp unter 10°) Verhindert werden und somit eine sinnvolle und massvolle Bodennutzung gesichert werden.

Entsprechend der Forderung der BMBV, wird das Mass um welches vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenflucht ragen darf festgelegt (1.5 m). Im Weiteren wird unterschieden zwischen Bauteilen, die erst ab dem zweiten Vollgeschoss (wie bisher) zulässig sind sowie Vordächern und ebenerdig vorspringenden Bauteilen wie Rampen, Zugängen etc. Ebenfalls dürfen vorspringende Gebäudeteile nur noch max. 50 % des dazugehörigen Fassadenabschnitts bedecken. Die altrechtliche 2/3-Regel musste angepasst werden.

Die bisherige Kniewandhöhe wurde gleich gemessen (vgl. bisheriger Art. A134) wie die neue Kniestockhöhe, weshalb das Mass bei 1.50 m belassen werden konnte.

Gebäude mit Flachdach sollen, wie bisher, nicht schlechter gestellt werden als Gebäude mit Schrägdach. Aus diesem Grund sollen bei Gebäuden mit Flachdach die keine Brüstung aufweisen auch Attikas zugelassen werden, die um das Mass ihrer Geschosshöhe, die jedoch max. 3.50 m betragen darf, von der Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden.

Für die Bestimmung, ob eine Baute eine Unterniveaubaute darstellt soll in Zukunft auf das Mittel aller Fassaden abgestellt werden.

Art. 221 ZöN

Art. 221 wurde entsprechend den Ausführungen in Ziffer 2.3 an die BMBV angepasst. Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt.

Weiter wurde Art. 221 aktualisiert ohne eine umfassende Überprüfung vorzunehmen, so dass für die Planbeständigkeit im Zusammenhang mit den ZöN weiterhin auf das Datum der Genehmigung des GBR 2011 abzustellen sein wird.

Hinzugefügt wurde die ZöN T Grot mit der Zweckbestimmung «Kindergarten, Freizeithaus», Umnutzung oder Ersatzbau auf bestehendem Grundriss.

Art. 222 ZSF

Der Begriff «Grundfläche» wird durch den BMBV-konformen Begriff «anrechenbare Gebäudefläche» ersetzt.

Art. 241 LWZ	Es wird verzichtet im Kommentar auf das NBRD zu verweisen. Der Verweis erfolgt allgemein bereits in der Einleitung. Damit wird auch verdeutlicht, dass landwirtschaftliche Vorhaben einzig nach den übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton und damit einhergehend den dort zu berücksichtigenden ortsbild- und landschaftsästhetischen Gesichtspunkten beurteilt werden.
Kapitel 3	Die nicht mehr BMBV-konformen Begriffe wurden ersetzt.
Art. 315 ZPP 11 «Rosenweg»	Anstelle der bisherigen maximalen Bruttogeschossfläche werden pro Sektor die minimale oberirdische Geschossflächen auf der Basis einer GFZo von 0.6 festgelegt. Dadurch wird das Nutzungsmass über die ganze ZPP nicht erhöht (vgl. 6.4.3). Die maximale Nutzung wird durch die übrigen baupolizeilichen Masse ausreichend beschränkt. Weiter muss anstelle der bisherigen Gebäudehöhe (GH) die maximale traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) festgelegt werden. Um aufgrund der geänderten Messweise den Besitzstand wahren zu können, muss sie Fh tr um 0.5 m erhöht werden. Weiter wird die Sektorgrenze in einer Skizze zu den ZPP-Vorschriften aufgenommen. Die Geschossigkeit wird im Rahmen der Teilrevision beibehalten. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Einstellhalle wie bisher nicht als Geschoss gilt.
Art. 316 ZPP 12 «Rolli»	Dieser neue Artikel legt den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert, die Gestaltungsgrundsätze sowie die Grundzüge der Erschliessung und das Verfahren fest.
Art. 411 Gestaltungsgrundsatz	Im Kommentar wird Erdgeschoss (zwar ein Begriff des BewD), aber nach Auffassung des AGR BMBV-widrig, durch den Begriff 1. Vollgeschoss ersetzt.
Art. 414 Dachgestaltung	Absatz 6 wird dahingehend präzisiert, dass der einzuhaltende Abstand von der Ort- und Gratlinie in der Dachschräge gemessen wird.
Art. 418 Antennenanlagen	Da im Perimeter der KUeO Lengnaumoos nicht zu einem grossen Teil Wohnnutzungen vorgesehen sind, wird diese als Standort für Antennenanlagen aufgenommen.
Art. 432 Energie	Der Kommentar wurde aktualisiert und die Vorschriften an das aktualisierte Energierecht des Kantons angepasst.
Art. 433/4 Energie	Für Neubauten, deren gewichteter Energiebedarf um 15% oder mehr unter dem kantonalen Höchstwert liegt, gilt keine Anschlusspflicht betreffend Wärmeverbund und keine Pflicht zur Errichtung eines gemeinsamen

Heizwerkes. Es findet demnach ein Regimewechsel statt, anstelle des Minergie-Labels finden nun die Bestimmungen betreffend gewichteter Energiebedarf Anwendung. Die neue Regelung lehnt an die Formulierung gemäss MBR an.

Art. 437, Autoabstellplätze	Aufgrund der Erfahrung der letzten Jahre, bei dem vermehrt bei grösseren Vorhaben viele Autoabstellplätze im Aussenbereich errichtet worden sind, soll künftig ab einer gewissen Grösse als Gestaltungsvorschrift gelten, dass mindestens 2/3 der Abstellplätze im Gebäudeinneren erstellt werden. Es handelt sich hierbei um eine Änderung, die keinen direkten Bezug zur BMBV aufweist. D.h. es handelt sich hierbei um eine materielle Änderung.
Art. 526 Gewässerraum Fliessgewässer	(vgl. dazu die Ausführungen in Ziffer 3 unten)
Ziffer 63	Wurde an die geänderte Baugesetzgebung angepasst.
Art. 701	Absatz 2 wurde gestrichen. Er ist im Bauwesen an sich bedeutungslos und ist bisher noch zu zur Anwendung gekommen.
Art. 702 und 703	Wurden präzisiert.
Art. 703 und 704	Legen fest, wann das geänderte Baureglement und der mit den Gewässerräumen ergänzte Zonenplan Naturgefahren in Kraft treten und welche Erlasse aufgehoben werden.
Anhang A Definitionen und Messweisen	Der Anhang A ist vollständig an die neuen Bestimmungen angepasst worden.

4. Gewässerraum

4.1 Gewässernetz Lengnau

Innerhalb des Gemeindegebietes von Lengnau befindet sich eine überschaubare Anzahl an Gewässern. Das grösste Fliessgewässer stellt die Leugene dar, welche sich im Süden der Gemeinde befindet. Die weiteren Gewässer kommen grösstenteils ausserhalb des Siedlungsgebietes zu liegen.

Eingedolte Gewässer stellen in Lengnau eher die Ausnahme dar und befinden sich mehrheitlich im Bereich des Siedlungsgebietes. Dies sind namentlich der Grabebach und der Moosbach.

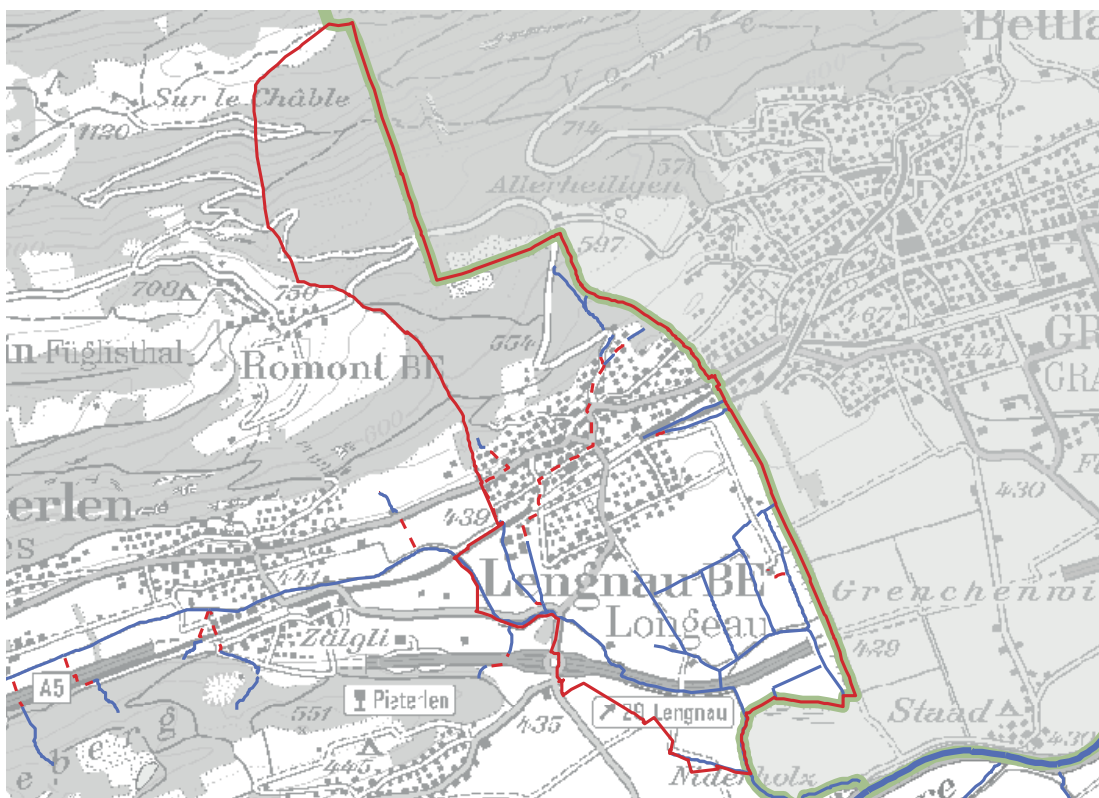


Abb. 2 Planausschnitt «Gewässernetz Lengnau» gemäss Geoportal Kanton Bern.

4.2 Bedeutung des Gewässerraums

Gestützt auf die revidierte Gewässerschutzgesetzgebung und die Arbeitshilfe des Kantons ist für jedes Gewässer der Gewässerraum zu ermitteln und grundeigentümerverbindlich festzulegen. Dies gilt auch für eingedolte Gewässer im Bereich des Siedlungsgebietes. Der Gewässerraum umfasst neben dem eigentlichen Gewässer einen ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten des Gerinnes. Als solcher gewährleistet er insbesondere den Hochwasserschutz und den Gewässerunterhalt. Er dient aber auch

als Erholungsraum für die Bevölkerung und stellt mit dem einzuhaltenen Abstand zwischen Gewässer und Nutzfläche sicher, dass der Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in das Gewässer minimiert werden kann. Der Gewässerraum gewährleistet ausserdem die natürlichen Funktionen der Gewässer, wie den Wasser- und Geschiebetransport, die Ausbildung einer naturnahen Strukturvielfalt der angrenzenden Lebensräume und deren Vernetzung sowie die dynamische Entwicklung des Gewässers.

Die Ausscheidung des Gewässerraums hat Auswirkungen auf die Nutzung der betroffenen Flächen, da der Gewässerraum grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten und nur noch extensiv genutzt werden soll. Die Nutzung und die Ausnahmen sind in Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GschV) geregelt. Bereits heute ist der Raumbedarf der Fliessgewässer innerhalb der Gemeinde Lengnau weitgehend sichergestellt. Sämtliche Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen haben gegenüber Fliessgewässern einen definierten Bauabstand einzuhalten.

4.3 Ermittlung des Gewässerraums

Berechnung

Zur Ausscheidung des Gewässerraums wurden die Datengrundlagen des Kantons bezüglich Gewässernetz und den gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreiten sowie die Arbeitshilfe Gewässerraum des Kantons Bern vom 30. März 2015 (rev. 15. Juli 2017) beigezogen. Die Grundlage für die Berechnung des Gewässerraums ist die gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB), welche aus der effektiven Gerinnesohlenbreite (eGSB) und der Breitenvariabilität (Ökomorphologie) des Fliessgewässers ermittelt wird. Aus dieser gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreite wird der Gewässerraum unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzzieleen ermittelt.

Bei kleinen Gewässern beträgt der Gewässerraum (Gerinne plus Uferbereich beidseitig) je nach natürlicher Gerinnesohlenbreite mindestens 11 Meter. Bei eingedolten Fliessgewässern im Bereich der Bauzone handelt es sich in der Regel um kleine Zuflüsse mit einer nGSB von weniger als 2 Metern. Daher kann von einem minimalen Gewässerraum von 11 Metern ausgegangen werden.

Die ermittelten Gewässerraumbreiten können je Gewässerabschnitt dem Anhang A entnommen werden.

Erhöhung der Gewässerraumbreite

Abhängig von der spezifischen Situation kann die Breite des Gewässerraums in gewissen Fällen erhöht, in anderen Fällen verringert werden. Zu berücksichtigen sind dabei Projekte zur Gewässerentwicklung, Hochwasserschutzprojekte, anstehende Revitalisierungsplanungen, besondere Schutzvorschriften etc. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurden Gewässerraumerhöhungen geprüft und teilweise vorgenommen (vgl. Kap. 4.5).

- Dicht überbaute Gebiete In den als «dicht überbaut» festgelegten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Auf Festlegung des «dicht überbauten» Gebietes wird in Kapitel 4.6 näher eingegangen.
- Verzicht Nach Bundesrecht kann auf die Festlegung von Gewässerräumen verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässernutzung, Sicherung der Gewässerfunktionen etc.) entgegenstehen. Im Fall Lengnau gilt dies für:
- eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone
 - Gewässer im Wald
 - künstlich angelegte Gewässer
 - sehr kleine Fliessgewässer
 - stehende Gewässer mit weniger als 0.5 ha Oberfläche

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurde von diesen Möglichkeiten Gebrauch gemacht und bei Gewässern im Wald sowie bei stehenden Gewässern mit einer Oberfläche von weniger als 0.5 ha in der Regel auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet. Im Weiteren befindet sich gemäss kantonaler Gewässernetzkarte ein eingedoltes Fliessgewässer im Bereich der Parzellen Nrn. 3081 / 3082. Da dessen Lage nicht ermittelt werden konnte und sich das entsprechende Gewässer ausserhalb der Bauzonen befindet, wird ebenfalls auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet.

4.4 Bereinigung Gewässernetz / Gewässeraufnahmen

Da die Ausscheidung des Gewässerraums lagegenau zu erfolgen hat, gilt es diesen grundsätzlich anhand der amtlichen Vermessungsdaten (AV-Daten) festzulegen. Wo sich gezeigt hat, dass diese Lücken aufweisen, wurde der Werkleitungsplan beigezogen und/oder Gewässeraufnahmen durch den örtlichen Geometer durchgeführt. Dabei konnten die folgenden Gewässerabschnitte bestimmt werden, welche teilweise nicht dem Datensatz des kantonalen Gewässernetzes entsprechen:

Nr. Gewässer	Abschnitt	Erläuterung
1 Moosbach	Parz. Nr. 85 - 2710	Gewässerverlauf gemäss Werkleitungsplan
2 Grabebach	Parz. Nr. 85 - 91	Gewässerverlauf gemäss Werkleitungsplan
3 Rohrbach	Parz. Nr. 2363 - 3206	Gewässerverlauf gemäss Werkleitungsplan
4 Rürhaptergrabe	Parz. Nr. 2821 - 3	Gewässerverlauf gemäss Werkleitungsplan
5 BLS-Grabe	Parz. Nr. 10 - 2821	Gewässerverlauf gemäss Werkleitungsplan
6 Chlyne Eygrabe	Parz. Nr. 3025	Gewässeraufnahme durch Geometer
7 Gräbli «Lacheweg»	Parz. Nr. 3107 - 3095	Gewässeraufnahme durch Geometer

Einige Gewässerabschnitte konnten jedoch trotz Bezug des Werkleitungsplans resp. Gewässeraufnahmen nicht ermittelt werden. Im Rahmen einer Begehung wurde jedoch erkannt, dass bei den nachfolgenden «Gewässern» (gemäss Gewässernetz GNBE, vgl. Abb. 2) kein Gerinne vorhanden ist.

Nr. Gewässer	Abschnitt	Erläuterung
1 Gräbli «Altwasser Ost»	Altwasser; Parz. Nr. 2997	Das Gräbli im Bereich «Altwasser» nahe der Kantonsgrenze zu Solothurn ist dem Tunnelbau der Autobahn A5 gewichen.
2 Gräbli «Altwasser»	Altwasser; Parz. Nr. 2996 - 2989	Das Ehemalige Gerinne südlich des Günschenweges besteht nicht mehr. Dieses ist der landwirtschaftlichen Güterzusammenlegung zum Opfer gefallen.

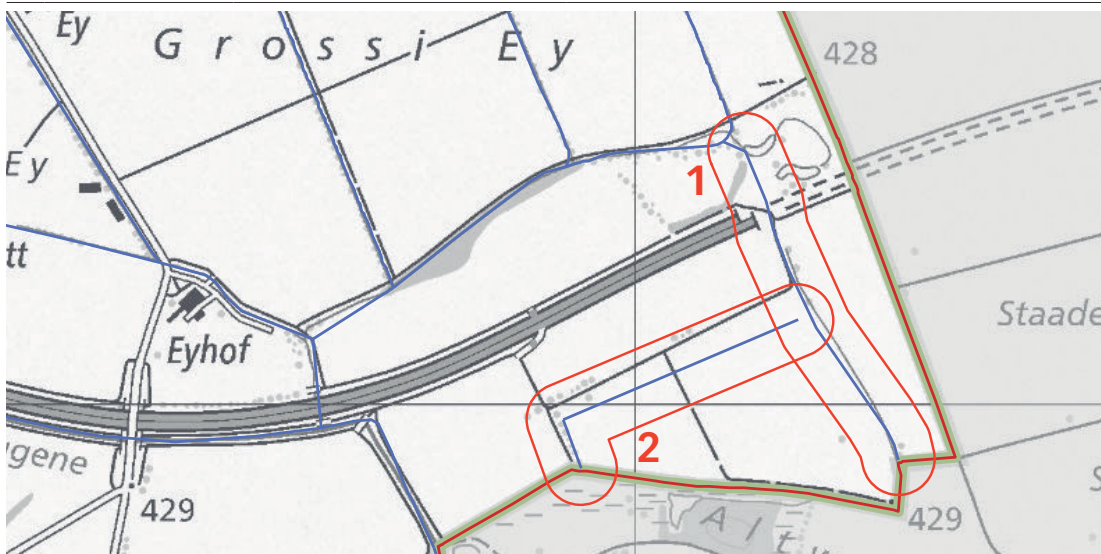


Abb. 3 Plananschnitt «Gewässernetz Lengnau Süd»; rot markiert: nicht mehr vorhandene Fliessgewässer

4.5 Erhöhung der Gewässerraumbreite

Nach Art. 41a Abs. 3 bzw. Art. 41b Abs. 2 GSchV gilt es die Breite des Gewässerraums in gewissen Fällen zu erhöhen. Eine Erhöhung ist notwendig zur Gewährleistung:

- des Schutzes vor Hochwasser;
- des für eine Revitalisierung erforderlichen Raums;
- gewässerbezogener Schutzziele;
- überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes;
- einer Gewässernutzung.

Im Weiteren sind die Uferbereiche nach NHG gemäss Art. 41a Abs. 3 lit. c GSchV in den Gewässerraum zu integrieren.

4.5.1 Erhöhungen aufgrund Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes

Ein Grossteil des Gewässersystems von Lengnau wurde in den vergangenen Jahren revitalisiert oder steht vor einer solchen. Diese ökologischen Aufwertungsmassnahmen dienen sowohl der aquatischen als auch der terrestrischen Fauna und Flora als bedeutender Lebensraum, wonach es diesen mittels eines genügend grossen Gewässerraums zu sichern gilt.

Um diesem Aspekt Rechnung zu tragen wurde entlang der Leugene sowie der Gräben in der «Grossen Ey» eine Gewässerraumerhöhung um die jeweilige Gewässerparzelle vorgenommen. Dadurch kommt auch sämtliche Ufervegetation innerhalb des Gewässerraums zu liegen.

Im Weiteren werden der Moosbach und Lengnau Leugene aktuelle zu Gunsten einer ökologischen Aufwertung revitalisiert. Dabei bilden grosszügige ökologische Uferbereiche einen wichtigen Projektbestandteil. Nach Rückmeldung des kantonalen Tiefbauamtes gilt es daher den in den entsprechenden Wasserbauplänen eingetragenen Gewässerraum in die vorliegende Planung zu überführen. Dies gilt auch für BLS-Graben.

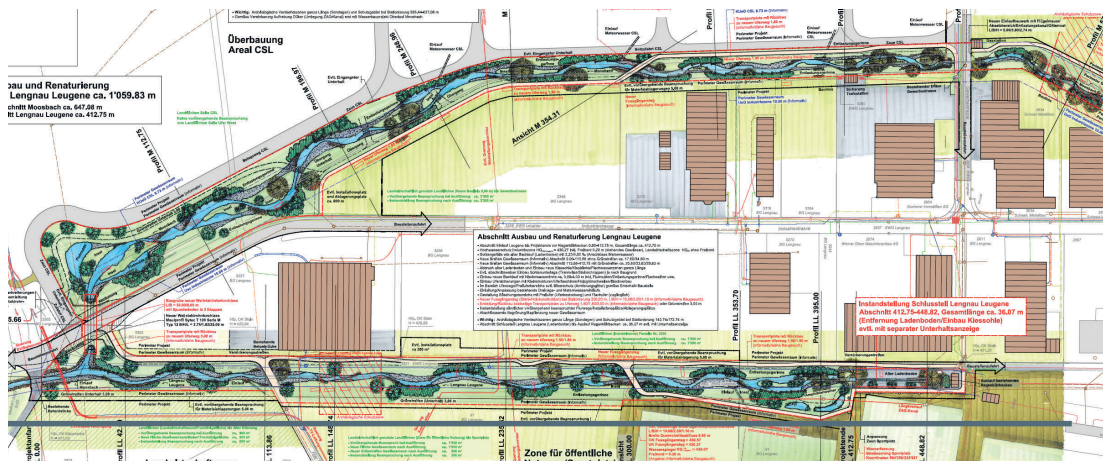


Abb. 4 Plananschnitt Projekt Ausbau und Renaturierung Moosbach und Lengnau Leugene

4.6 Bestimmung «dicht überbauter» Gebiete

Zur Beurteilung, ob ein Gebiet als «dicht überbaut» bezeichnet werden kann, wurde die Arbeitshilfe «dicht überbaut» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 30. Oktober 2017 beigezogen.

Innerhalb des als «dicht überbaut» bezeichneten Gebiets können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden. Liegt ein Bauvorhaben im Gewässerraum, holt die Baubewilligungsbehörde einen Amtsbericht «Wasserbaupolizei» beim Tiefbauamt des Kantons Bern ein. Dieser bestimmt den für den Hochwasserschutz und den Zugang zum Gewässer nötigen Bauabstand.

Ob ein Gebiet als «dicht überbaut» gilt, hängt massgeblich von der konkreten resp. bestehenden Bebauungssituation und der Lage im Verhältnis zum Gesamtsiedlungsgebiet ab (vgl. Anhang B). Unter Berücksichtigung der massgebenden Kriterien, sowie der Rückmeldung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung im Rahmen der Vorprüfung, kann lediglich der eingedolte Abschnitt der Lengnau-Leugene (Grabebach) als «dicht überbaut» festgelegt werden.

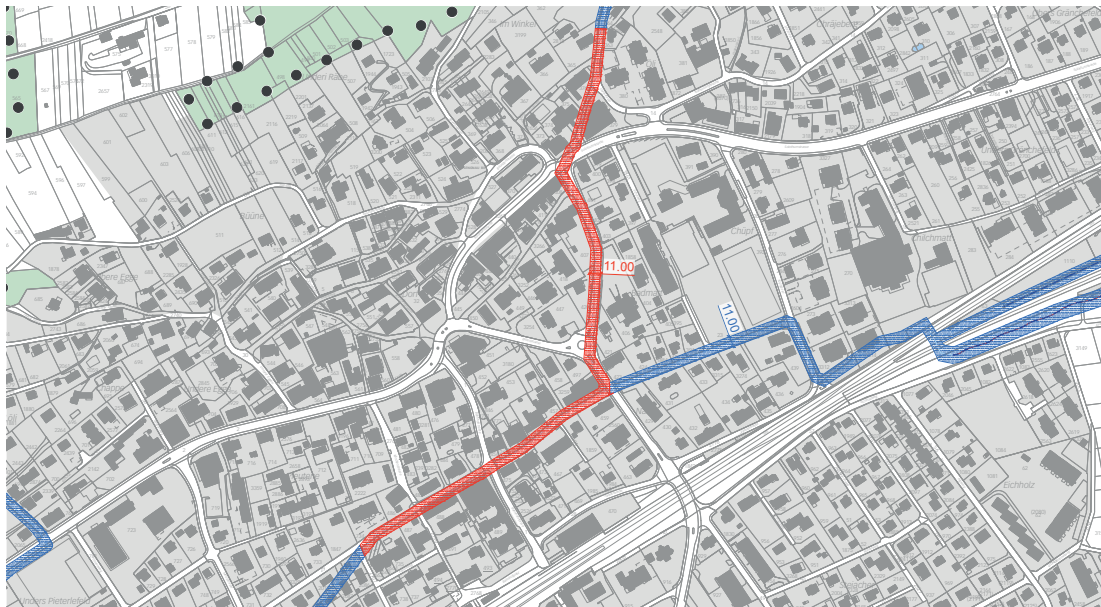


Abb. 5 Planausschnitt Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum (ohne Naturgefahren); blau: der Gewässerraum; rot: der Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet

4.7 Freihalteraum

Der Oberingenieurskreis III machte im Rahmen der kantonalen Vorprüfung darauf aufmerksam, dass es für den eingedolten Grabenbach im Bereich der Parzelle Nr. 91 den erforderlichen Raum für eine potentielle, langfristige Ausdolung grundeigentümerverschuldet zu sichern gelte. Dazu solle ein Freihalteraum (zusätzlich zum bereits ausgeschiedenen Gewässerraum) festgelegt werden, welcher ab Strassenrand eine Breite von 11.0 m aufzuweisen habe.

Aus diesem Grund wird im entsprechenden Bereich ein «Freihalteraum» festgelegt. Dieser stellt ein Bauverbot für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen dar und sichert dadurch den erforderlichen Raum für eine Renaturierung. Für bestehende Bauten, Anlagen und Nutzungen gilt die Besitzstandsgarantie.

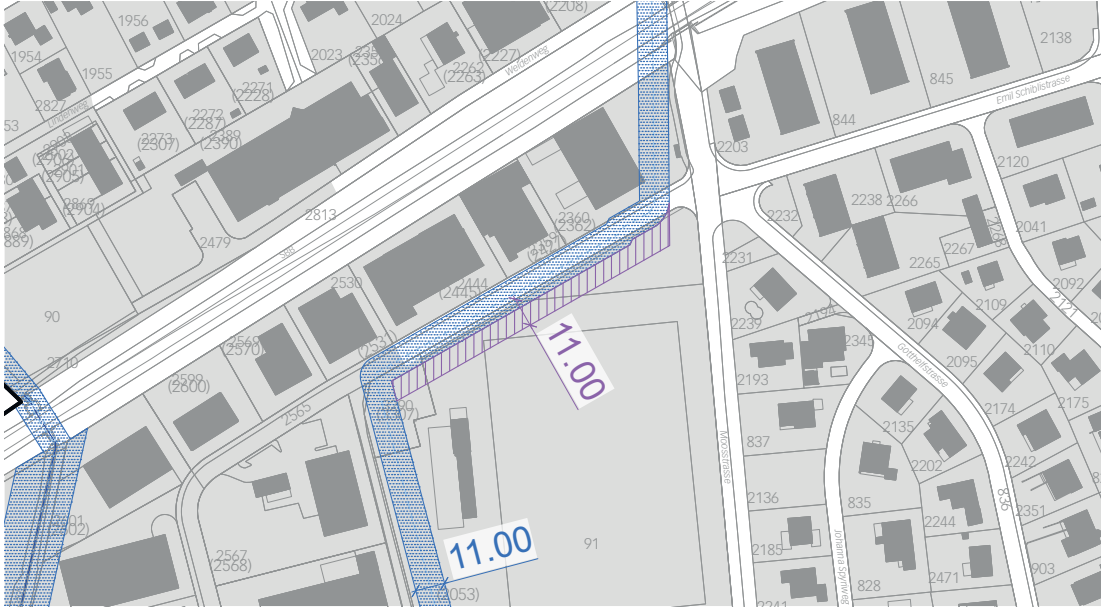


Abb. 6 Planausschnitt Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum (ohne Naturgefahren); blau: der Gewässerraum; violett: der Freihalteraum

Entlang der Bielstrasse wurde am 22. Juni 2016 das Baugesuch «Neubau Regenwasserkanal Gummen» genehmigt. Nach Rückmeldung des OIK III im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung, darf die Leitung jedoch erst in Betrieb genommen und Wasser in Richtung Moosbach abgeleitet werden, wenn am Moosbach im Bereich der ARA-Querung der bestehende Engpass aufgehoben ist. Bis dahin sei das Bachwasser über die ehemalige Leitung in den Grabenbach zu führen. Somit gelte es für die aktuell noch in Gebrauch befindliche Leitung einen Gewässerraum festzulegen und die künftige Leitung in der Bielstrasse einen Freihalteraum auszuscheiden.

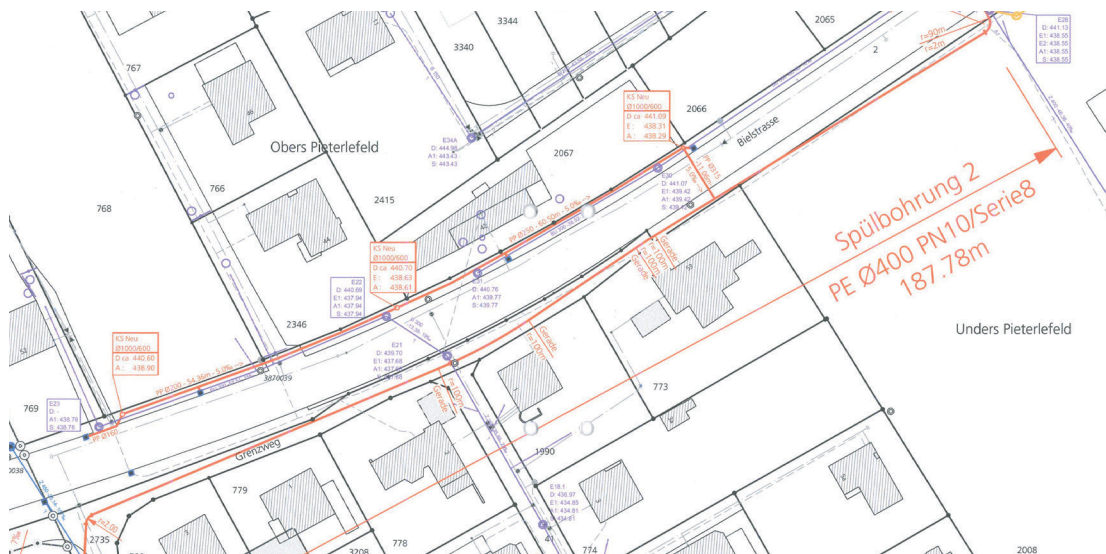


Abb. 7 Planausschnitt Baugesuch «Neubau Regenwasserkanal Gummen»; orange: der proj. Regenabwasserkanal

Diese Darstellung des OIK III widerspricht den seinerzeitigen Abmachungen im Zusammenhang mit der Überbauungsordnung zur ZPP 3 «Rado», wo im Bereich der Sauberwasserleitung ein Bauvorhaben für ein Logistik-

zentrum bewilligt wurde und gestützt darauf die UeO «Rado» zur Auflage und Genehmigung gebracht wurde. Somit kann im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung nicht eine Festlegung getroffen werden, welche der rechtskräftigen Überbauungsordnung entgegen steht. Der Gewässerraum kann demnach nur entlang der Bielstrasse gemäss Baubewilligung «Neubau Regenwasserkanal Gummen» vom 22. Juni 2016 festgelegt werden.

4.8 Festlegung im Zonenplan

Zonenplan Gewässerraum Der ermittelte Gewässerraum wird in den bestehenden «Zonenplan Naturgefahren» integriert und dadurch grundeigentümergebunden festgehalten. Der Zonenplan wird in diesem Zusammenhang umbenannt in «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum». Da die Naturgefahren bereits rechtskräftig umgesetzt sind und an diesen auch keine Änderungen vorgenommen werden, sind lediglich die Gewässerräume Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung.

Neben den bereits grundeigentümergebunden festgelegten Naturgefahren werden folgende Inhalte in den Plan aufgenommen:

- Gewässerraum (blau punktiert)
- Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet (rot punktiert)
- Gewässerentwicklungsraum (violett schraffiert)
- Koordinatenpunkt (blau)

Hinweisend werden die offenen und eingedolten Gewässer gemäss den amtlichen Vermessungsdaten, die offenen und eingedolten Gewässer gemäss Gewässernetz GNBE, die Gewässerachsen, die vereinfachten Gewässerachsen, der projektierte Regenabwasserkanal, die generalisierten Bauzonen, das Naturschutzgebiet die Gemeindegrenze sowie der Wald dargestellt.

Festlegung Gewässerraum Im «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» der Gemeinde Lengnau wird der Gewässerraum mittig auf die dem Gewässerverlauf folgende Gewässerachse gelegt. So entsteht ein symmetrischer Gewässerraum und es gelten für die angrenzenden Grundeigentümer beidseitig dieselben Abstände. Grundsätzlich wäre auch eine asymmetrische Anordnung des Gewässerraums möglich. Da dies jedoch einseitig zu einer Benachteiligung durch grössere Bauabstände und auf der anderen Gewässerseite zu einer Bevorteilung durch geringere Gewässerabstände führt, wird auf diese Möglichkeit verzichtet.

Bemessung Der Gewässerraum wird in der Regel symmetrisch ausgeschieden, und ab der Gewässermittelachse bzw. der Rohrachse (bei eingedolten Gewässern) gemessen. In diesen Fällen wurde der Gewässerraum entsprechend bemessen. Wo der Gewässerraum asymmetrisch festgelegt wurde, vorliegend bei ausgeführten oder projektierten Wasserbauprojekten, und dieser nicht auf der Parzellengrenze verläuft, wurde der Gewässerraum mittels Koordinatenpunkten lagegenau bezeichnet.

4.9 Ergänzung Baureglement

Art. 526 Gewässerraum

Zusätzlich zum neuen «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» ist eine Änderung des Baureglements erforderlich. Die heutigen Bestimmungen in Art. 526 (Fließgewässer) werden vollständig durch die Bestimmungen zum Gewässerraum ersetzt und an die heutigen Vorgaben gemäss revidiertem kantonalem Wasserbaugesetz (2015) angepasst.

Innerhalb des Gewässerraums gelten dieselben Bau- und Nutzungsbeschränkungen wie in den alten Bestimmungen. Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Allerdings können in dicht überbauten Gebieten neu Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden.

Innerhalb des Gewässerraums gilt es die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

Art. 527 Freihalteraum

Der neu eingeführte Freihalteraum ist in Art. 527 geregelt und bezweckt die Freihaltung des für eine Gewässerausdolung erforderlichen Raumes. Innerhalb des Freihalteraums besteht ein Bauverbot für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen, es sei denn, diese sind auf eine Lage am Gewässer angewiesen (Hochwasserschutzmassnahmen, Revitalisierungsprojekte etc.). Auf bestehende Bauten und Anlagen sowie die landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat dieser keinen Einfluss.

Anhang A148 Gewässerabstand

Zur Illustration der Messweise der Gewässerräume, wird die bestehende Skizze zur Messweise in Anhang A148 durch zwei neue ersetzt. Im Gegensatz zur heutigen Regelung werden die einzuhaltenden Bauabstände von Fließgewässern nicht mehr ab der Mittelwasserlinie (uferseitig) gemessen, sondern diese werden durch den grundeigentümergebundenen Gewässerraum definiert.

Die Gewässerachse ist im «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» hinweisend dargestellt und entspricht der Gewässermittlinie.

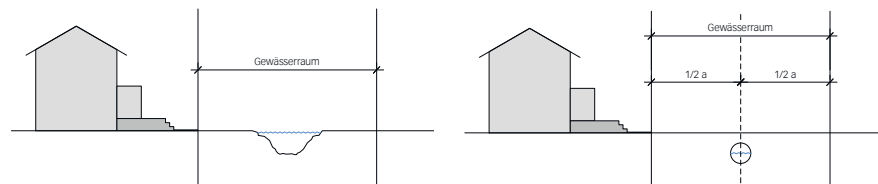


Abb. 8 Skizze zur Messweise des Gewässerraums bei offenen Fließgewässern (links) und bei eingedolten Gewässern (rechts).

4.10 Ausnahmegewilligungen von Bewirtschaftungseinschränkungen

Nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV kann die Behörde Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen im Gewässerraum erteilen, wenn der Gewässerraum bei Strassen und Wegen mit Tragschicht oder bei Eisenbahnlagen entlang von Gewässern landseitig nur wenige Meter über die Verkehrsanlage hinausragt.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurde diese Thematik bzw. potentielle Flächen, welche von einer Ausnahmegewilligung profitieren könnten, geprüft. Da der Gewässerraum im Bereich der Landwirtschaftszone jedoch mehrheitlich innerhalb der Gewässerparzellen zu liegen kommt und nirgends über eine Strasse bzw. einen Weg mit Tragschicht hinausragt, erübrigt sich eine vertiefte Prüfung respektive die Erteilung von Ausnahmegewilligungen.

5. Aktualisierung Naturgefahren

5.1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Lengnau hat die Naturgefahren bereits grundeigentümerverbindlich im Zonenplan Naturgefahren (neu Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum) umgesetzt. Im Juli 2020 beauftragte die Gemeinde die GEOTEST AG mit der Erarbeitung der Gefahrenkarte des Moosbachs. Die revidierte Gefahrenkarte vom März 2021 liegt nun vor.

Ein Vergleich der alten und neuen Gefahrenkarte zeigt, dass die Revision der Gefahrenkarte kaum zu Veränderungen geführt hat. Einzig im Bereich nördlich der Bielstrasse an der westlichen Gemeindegrenze hat eine grössere Neuzuweisung zur blauen und gelben Gefahrenzone stattgefunden.

Im Sinne einer Aktualisierung soll nun die revidierte Gefahrenkarte in den Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum überführt werden. Einhergehend gilt es eine Interessenabwägung der durch Naturgefahren betroffenen Grundstücke vorzunehmen. Weiter wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision keine ausführliche Interessenabwägung betreffend die Gefährdung der Parzellen im Gebiet «Im Winkel» vorgenommen. Dies gilt es nachzuholen.

5.2 Änderung der Grundordnung

Da die Naturgefahren im Grundsatz bereits grundeigentümerverbindlich umgesetzt sind, handelt es sich lediglich im in den nachfolgenden Abbildungen dargestellten Bereich um eine materielle Änderung der baurechtlichen Grundordnung:



Abb. 9 Links: Planausschnitt Zonenplan Naturgefahren im alten Zustand; Rechts: Planausschnitt Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum im neuen Zustand

5.3 Gefahrenstufen und ihre Bedeutung

Gefahrenstufen Der Grad der Gefährdung wird in die drei Gefahrenstufen gering (gelb), mittel (blau) und erheblich (rot) unterteilt. Die Zuordnung erfolgt aufgrund der Kombination von Intensität und Eintretenswahrscheinlichkeit eines Ereignisses.

Konsequenzen für die Nutzungsplanung In Gebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung sind die Baumöglichkeiten so zu reglementieren, dass die Sicherheit von Menschen, Tieren und erheblichen Sachwerten gewährleistet ist.
Für die Ortsplanung bedeutet dies:

- Die Gefahrenggebiete sind bei der Ausscheidung neuer Bauzonen zu beachten. Gebiete mit erheblicher Gefährdung dürfen nicht, Gebiete mit mittlerer Gefährdung nur ausnahmsweise eingezont werden.
- Die bestehenden Bauzonen sind aufgrund der aktuellen Kenntnisse der Gefahrensituation zu überprüfen und, sofern notwendig, anzupassen.

5.4 Beurteilungsgrundsätze

Die Bauzonen sind in Bezug auf die Gefahrensituation zu prüfen. Dabei unterscheiden sich die Beurteilungsgrundsätze je nach Grad der Gefährdung:

gelbes Gefahrengebiet **Geringe Gefährdung (gelbes Gefahrenggebiet)**
In Gefahrenggebieten mit geringer Gefährdung ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Campingplätze oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

In der Regel sind Auszonungen weder für überbaute noch für unüberbaute Gebiete notwendig.

blaues Gefahren-
gebiet

Mittlere Gefährdung (blaues Gefahrengebiet)

In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Bei nicht überbauten Gebieten ist anhand der Unterlagen abzuschätzen, ob mit vertretbaren Objektschutzmassnahmen die Gefahrensituation soweit behoben werden kann, dass keine erheblichen Schäden entstehen können. Ist dies nicht der Fall, sind die entsprechenden Gebiete auszuzonen. Überbaute Gebiete können nach eingehender Prüfung und Interessenabwägung in der Regel in der Bauzone belassen werden.

rotes Gefahren-
gebiet

Erhebliche Gefährdung (rotes Gefahrengebiet)

Im roten Gefahrengebiet dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet oder erweitert werden, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen. Andere Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind und Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird.

Bauzonen, welche nicht überbaut sind und innerhalb einer erheblichen Gefährdung liegen, sind in der Regel auszuzonen. Bei überbauten Gebieten ist eingehend zu prüfen, ob diese in der Bauzone belassen werden können. Im Rahmen einer Interessenabwägung sind verschiedenen Faktoren (Gefährdungs- und Risikopotential, vorhandene Alternativen, Überbauungsgrad, etc.) zu klären und gegeneinander abzuwägen.

braunes Gefahren-
gebiet

Nicht bestimmte Gefahrenstufe (braunes Gefahrengebiet)

In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (braun) ist diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

5.5 Interessenabwägung für einzelne Gebiete

Gebiet «Obermoos»

Im Gebiet der Gefahrenkarten-Aktualisierung kommen keine unerschlossenen und/oder unüberbauten Parzellen im mittleren Gefahrengebiet zu liegen. Eine Aus- oder Umzonung wird daher nicht in Erwägung gezogen.

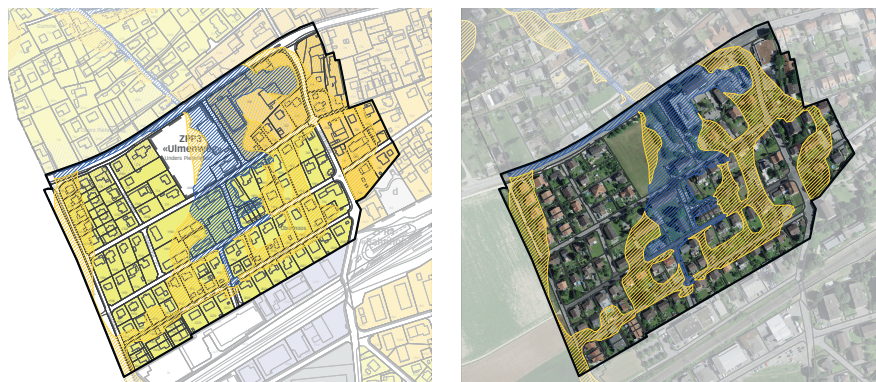


Abb. 10 Links: Zonenplan mit überlagerten Naturgefahren; rechts: Luftbild mit überlagerten Naturgefahren

Gebiet «Im Winkel»

Im Gebiet «Im Winkel» werden die unüberbauten Parzellen Nrn. 3199 und 362 sowie die teilweise bebaute Parzelle Nr. 354 durch das mittlere Gefahrengebiet überlagert. Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 3199 sind die Parzellen über die Oelestrasse erschlossen.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke haben an einer Besprechung mit der Gemeinde im Mai 2022 bestätigt, dass sie die Grundstücke in den nächsten Jahren überbauen möchten. Aufgrund der zentrumsnahen Lage und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen hat die Gemeinde ein Interesse daran, dass das Gebiet «Im Winkel» überbaut wird. An der Besprechung wurde vereinbart, ein gemeinsames Gefahrentgutachten in Auftrag zu geben. Im Rahmen des Gefahrentgutachtens wurde aufgezeigt, dass mit den vorgeschlagenen Schutzmassnahmen am Terrain und Objekt eine Bebauung effektiv und mit verhältnismässigem Aufwand vor Hangruren und Überflutungen geschützt werden kann (vgl. Gefahrentgutachten vom 27. Juli 2022). Somit ist der Nachweis erbracht, mit welchen Massnahmen und Mitteln ein Bauvorhaben vor der Gefährdung geschützt werden kann.

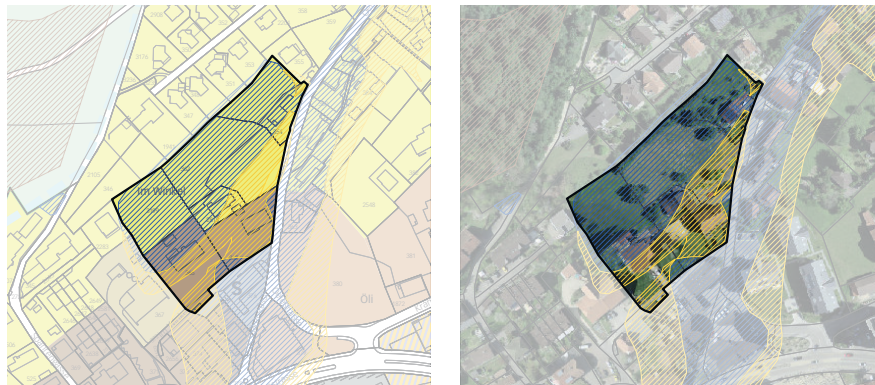


Abb. 11 Links: Zonenplan mit überlagerten Naturgefahren; rechts: Luftbild mit überlagerten Naturgefahren

6. Bauzonen

6.1 Anforderungen an Ein- und Umzonungen

6.1.1 Kulturland

Die Beanspruchung von Kulturland ist seit dem 1. April 2017 wie folgt geregelt:

Art. 8a BauG

Landwirtschaftliche Nutzflächen

1. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu schonen.
2. Sie dürfen nur eingezont oder für andere bodenverändernde Nutzungen beansprucht werden, sofern
 - a) der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und
 - b) durch eine kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets, eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität, eine besonders hohe Nutzungsdichte sowie eine dem Raumtyp entsprechende, gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt ist, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Art. 11b BauV

Beanspruchung von Kulturland 1. Grundsatz

³ Die Beanspruchung von Kulturland setzt in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus.

Art. 11c BauV

Bei Einzonungen von Kulturland für Wohn-, Misch- und Kernzonen ist je nach Raumtyp und Zentralitätsstruktur die folgende minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) einzuhalten: **Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen GFZo mind. 0.6.**

6.1.2 Hohe Nutzungsdichte

Nach Weisung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung gilt es zudem bei WMK-Baulandreserven $\geq 1500 \text{ m}^2$ ein minimales Nutzungsmass gemäss kant. Richtplan Massnahme A_01 festzulegen: **Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen GFZo mind. 0.55.**

6.1.3 Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit

Art. 126a BauG

Grundsatz

¹ Die Gemeinden treffen die notwendigen Massnahmen, damit das Land in Bauzonen überbaut oder zonenkonform genutzt wird.

Dazu stehen den Gemeinden die Möglichkeiten gemäss Art. 126b-d BauG zur Verfügung:

- Vertragliche Bauverpflichtung
- Bedingte Einzonung, d.h. die Überbauung hat innerhalb einer Frist zu beginnen
- Anordnung Bauverpflichtung innerhalb einer Frist von 5 bis 15 Jahren, verbunden mit einer jährlich wiederkehrenden Lenkungsabgabe

Art. 142 BauG

Grundsatz

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe dieses Gesetzes und der von den Gemeinde erlassenen Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.

Nach Art. 142a BauG muss der Mehrwert mindestens CHF 20'000.– betragen.

Der Gemeinderat hat beschlossen, ein Reglement zur Mehrwertabgabe zu erlassen. Damit wird auch für Um- und Aufzonungen eine Abgaben erhoben.

6.2 Zonenplanänderungen

Die im Rahmen der vorliegenden OP-Teilrevision vorgenommenen Um- und Einzonungen werden nachfolgend im Detail dargestellt.

6.2.1 Um-, Auf- und Einzonungen

Umzonung Kleinfeld (2'804 m²):

Die bebaute Parzelle Nr. 908 in der Wohnzone W2 wird in die angrenzende ZÖN A «Kleinfeld» umgezont. Damit wird eine frühere Umzonung von Land der Gemeinde rückgängig gemacht.

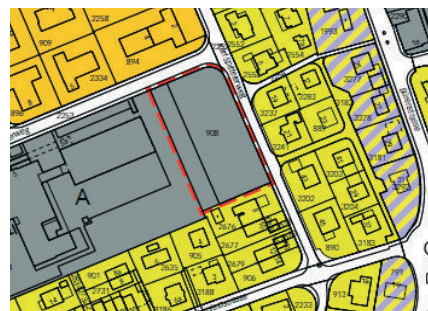


Abb. 12 Erweiterung ZÖN A Kleinfeld

Umzonung Grot (1'092 m²):

Das ehemalige Schützenhaus auf der Parzelle Nr. 13 der Einwohnergemeinde wird von der ZSF in die ZÖN T umgezont.



Abb. 13 ehem. Schützenhaus Grot (ZÖN T)

Umzonung Küpfgasse 390+391

(1'526 m²):

Die bebauten Parzellen Nrn. 390 und 391 der Einwohnergemeinde werden von der Wohn- und Gewerbezone in die ZöN F umgezont.

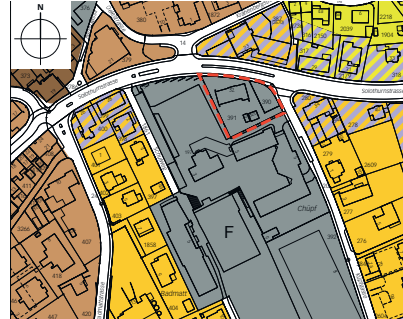


Abb. 14 Schulhaus Küpfgasse (ZöN F)

Umzonung ZPP 12 Rolli (3'132 m²):

Die Umzonung im östlichen Teil umfasst die vollständig baute Parz. Nr. 2336 (2952 m²), einen Wurmfortsatz von Parz. Nr. 1055 (180 m²) sowie die Strassenparz. Nr. 2264, alle im Besitz der Einwohnergemeinde. Dieser Bereich wird von der Gewerbezone in die ZPP 12 «Rolli» umgezont. Die teilweise bebauten Parz. Nrn. 1055, 1056 und 1057 können mangels fehlendem Wohnbaulandkontingent noch nicht umgezont werden. Sie werden in das Richtplangebiet Rolli einbezogen.



Abb. 15 Rolli (ZPP 12 östlicher Teil)

Aufzonung Rolli Mitte (6'144 m²):

Die unbebauten Parzellen Nrn. 1000 und 1001, die «grüne» Strassenparzelle Nr. 2284 sowie die Parzelle Nr. 993 mit der ehemaligen Traktorenhalle werden von der Wohnzone W2 in die ZPP 12 «Rolli» umgezont.



Abb. 16 Rolli (ZPP 12 mittlerer Teil)

Ein- und Umzonung Rolli West

(2'341 m²):

- 0 m² Fruchtfolgefläche
- 0 m² Kulturland

Die bebaute Parzelle Nr. 992 in der Bauernhofzone und die unbebaute Parzelle Nr. 2322 in der Wohnzone W2 werden in die ZPP 12 «Rolli» ein-, respektive umgezont.



Abb. 17 Rolli (ZPP 12 westlicher Teil)

Die gesamte ZPP 12 «Rolli» umfasst inkl. den darin liegenden Strassenparzellen eine Fläche von 20'020 m².

Die einzige Einzonung umfasst die vollständig bebaute Parzelle Nr. 992 (heute Bauernhofzone), die jedoch umgeben von Strassen und Bauzonen per Definition zum Baugebiet gehört. Es wird weder Kulturland eingezont noch ein Wohnbaulandkontingent beansprucht.

6.3 Flächenbilanz Arbeitszonen

Nach den Umzonungen verfügt Lengnau ohne die SAZ Lengnaumoos (CSL Behring) und das Bahnhofareal (0.7 ha vorgesehene Umzonung in WMK) über Arbeitszonen-Reserven von rund 4 ha. Die Baulandreserven Arbeit setzen sich wie folgt zusammen:

Parzelle Nr.	Fläche [m ²]	Bemerkung
90	1'961	nördlich Bahnlinie an der Grenze zu Pieterlen
1055-1057	8'765	Rolli, ohne Anteil 1055 in ZPP 12
1110-1115	8'140	Fürhäuptere
2008	7'462	ZPP 3 Rado
3256	10'987	Industriestrasse
3348	5'186	Industriestrasse
3364	2'002	Industriestrasse
Total	44'503	reine Arbeitszonen

Weitere erhebliche Reserven bestehen in den gemischten Zonen, welche für das lokale Gewerbe von Bedeutung sind.

6.4 Haushälterische Bodennutzung und Kulturlandschutz

6.4.1 Fruchtfolgeflächen und Kulturland

Lengnau weist in der Ebene umfangreiche Fruchtfolgeflächen (FFF) aus. FFF können nur in einem kantonalen Interesse beansprucht werden. Da keine Einzonungen von nicht bebautem Land vorgesehen sind, werden die FFF durch die vorgesehenen Zonenplanänderungen nicht tangiert.

Innerhalb bestehender Bauzonen gibt es per Definition kein Kulturland.

6.4.2 Mindestdichte für Um- und Einzonungen von Nichtkulturland

Mit der Um- und Einzonung ZPP 12 «Rolli» wird eine angemessen hohe Nutzungsdichte von GFZo 0.8 bis 1.1 festgelegt. Damit wird der Vorgabe gemäss kantonalen Richtplan, Massnahme A_01 für Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen mit einer minimalen GFZo von 0.55 ausreichend Rechnung getragen.

Die Umzonungen von der ZSF in die ZÖN «Grot» und von der M3 in die ZÖN F «Küpfgasse» und «Fabrikstrasse» betreffen kein Wohnbaulandkontingent. Die Areale sind überbaut. Dementsprechend ist keine Mindestdichte gestützt auf den kantonalen Richtplan, Massnahme A_01 festzulegen. Insbesondere für eine ZÖN für Kindergarten und Freizeithaus mit grossem Bedarf an Aussenflächen macht die Festlegung einer Mindestnutzung keinen Sinn.

6.4.3 Mindestdichte für grössere unbebaute Areale

Im Rahmen einer Revision der Ortsplanung ist für unbebaute Areale >1500 m² zur Sicherstellung einer haushälterischen Nutzung des Bodens gestützt auf den kantonalen Richtplan, Massnahme A_01, eine Mindestdichte wie für Umzonungen festzulegen. Für Lengnau, das zur Kategorie Zentren 3. und 4. Stufe gehört, ist die Vorgabe eine GFZo von 0.60. Davon betroffen ist die ZPP 11 «Rosenweg». Für den Sektor Nord mit einer Fläche von 3491 m² wird eine minimale GFo von 2095 m² festgelegt (heute max. 2800 m² BGF). Für den Sektor West mit einer Fläche von 2821 m² wird eine minimale GFo von 1687 m² festgelegt (heute max. 1300 m² BGF). Damit liegt die minimale GFo mit total 3782 m² gegenüber den heutigen maximalen 4100 m² BGF um 318 m² darunter. Dabei ist zu beachten, dass die Messweise von GFo und BGF nur annähernd vergleichbar ist.

7. Finanzielle und weitere Folgen

7.1 Erschliessung

Der Rolliweg wird unabhängig der Zonenplanänderung ZPP 12 «Rolli» in den nächsten Jahren als Basiserschliessung weiter ausgebaut.

Die noch zu ergänzenden Detailerschliessungsstrassen werden durch die Grundeigentümer zu finanzieren sein. Bei einem Grundeigentümerbeitragssatz von 100 % fallen der Einwohnergemeinde nur die Erschliessungskosten für die eigene Grundstücke an.

Hauszufahrten und Hausanschlüsse sind vollumfänglich durch die Bauherrschaft zu finanzieren. Werkleitungen sind spezialfinanziert.

7.2 Mehrwertabgabe

7.2.1 Allgemeines

Die Einwohnergemeinde Lengnau hat Ende 2019 ein Gemeindereglement Mehrwertabgabe (MWAR). Der planungsbedingte Mehrwert von Ein- und Umzonungen wird nach einer anerkannten Methode zu ermitteln sein. Dazu wird die Gemeinde einen Schätzer beauftragen.

Das Ergebnis der Schätzung wird den betroffenen Grundeigentümern während der öffentlichen Auflage zur Kenntnis gebracht. 90 % der Mehrwertabgabe fallen der Einwohnergemeinde Lengnau zu und 10 % dem Kanton.

Gestützt auf Art. 142 Abs. 2 BauG sind Bund, Kanton und Gemeinden bei eigenen Grundstücken in Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben von der Mehrwertabgabe entbunden. Dies betrifft die Umzonungen der ZÖN F «Küpfgasse» und die Umzonung von der ZSF in die ZÖN T «Grot» der Gemeinde.

Die Gemeinde wird für die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe eine Spezialfinanzierung schaffen. Approximativ werden folgende Mehrwertabgaben anfallen (massgebend ist allein die Schätzung):

7.2.2 Einzonung

Rolli, Parzelle Nr. 992	
Bauernhofzone, bebaut	CHF 125.–
ZPP 12 «Rolli»	<u>CHF 500.–</u>
Wertedifferenz	CHF 375.–

Der Mehrwert der Parz. Nr. 992 beträgt $1'547 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 375.-/\text{m}^2 = \text{CHF } 580'125.-$, davon 30% = CHF 174'037.50. (Ausgleichszahlung)

7.2.3 Aufzonung

Rolli, Parzellen Nrn. 1000, 1001 und 2322	
W2, unbebaut	CHF 400.–
ZPP 12 «Rolli»	<u>CHF 500.–</u>
Wertedifferenz	CHF 100.–

Berechnungsbeispiel

Der Mehrwert der Parz. Nr. xx beträgt $1'557 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 100.-/\text{m}^2 = \text{CHF } 155'700.-$, davon 30% = CHF 46'710. (Ausgleichszahlung)

Rolli, Parzellen Nr. 993	
W2, bebaut	CHF 450.–
ZPP 12 «Rolli»	<u>CHF 500.–</u>
Wertedifferenz	CHF 50.–

7.2.4 Umzonung

Rolli, Parzellen Nrn. 2336 und 1055 (teilweise)	
Gewerbezone, bebaut	CHF 350.–
ZPP 12 «Rolli»	<u>CHF 500.–</u>
Wertedifferenz	CHF 150.–

Berechnungsbeispiel

Der Mehrwert auf den Parz. Nr. yyy beträgt $2'952 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 150.-/\text{m}^2 = \text{CHF } 442'800.-$, davon 30% = CHF 132'840.00. (Ausgleichszahlung)

Massgebend ist das Ergebnis der Schätzung nach einer anerkannten Methode.

8. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

8.1 Raumplanung, Baulandreserven

Mit der Erweiterung der ZÖN F «Küpfgasse» wird Wohnbauland im Umfang von 1'897 m² aufgegeben, was sich jedoch nicht auf den Wohnbaulandbedarf auswirkt.

Mit der ZPP Nr. 12 «Rolli» wird Gewerbebauland im Umfang von 3'150 m² aufgegeben, das zum Teil schlecht oder anderweitig genutzt ist. Gleichzeitig wird mit der Ablösung der Bauernhofzone neues Wohnbauland im Umfang von 1'547 m² geschaffen.

Da der Gewässerraum im Siedlungsgebiet die Grundzone als Korridor überlagert, kann die Fläche im Gewässerraum weiterhin an die Ausnutzung angerechnet werden. Dadurch wird das Nutzungsmass für Parzellen mit Teilbereichen im Gewässerraum nicht oder nur geringfügig reduziert. Die Baulandreserven der Gemeinde bleiben somit unverändert.

8.2 Ortsbild- und Landschaftsschutz

Die Anpassungen im Baureglement und die Zonenplanänderungen ZÖN A «Grot» und ZÖN F «Küpfgasse» führen zu keinen relevanten Änderungen in Bezug auf die Denkmalpflege oder den Ortsbildschutz. Ebenfalls ist der Landschaftsschutz von den vorliegenden Anpassungen nicht betroffen.

Mit der Anpassung der ZPP 11 «Rosenweg» (Anpassung an die BMBV und Mindestnutzung gemäss kant. Richtplan) entsteht keine Nutzungserhöhung. Diese Nutzungsanpassung ist erforderlich, um im Rahmen der bisherigen baupolizeilichen Festlegungen den vorgeschriebenen Mindestdichte-Zielwert für grössere unüberbaute Grundstücke sicherzustellen. Diese Nutzungsanpassung hat keine Auswirkungen auf das Ortsbild. Namentlich wird dadurch die Silhouette der Gebäude nicht vergrössert.

Mit der ZPP 12 «Rolli» wird eine 4-geschossige Bauweise mit hoher Nutzungsdichte ermöglicht. Dies führt zu einem Dichte- und Höhengsprung gegenüber den benachbarten Wohnbauzonen des Typs W2 und W3 von einem, respektive 2 Vollgeschossen. In der weiteren Umgebung sind grössere Bauten vorhanden.

Das Quartier Rolli erweist sich als äussert heterogen mit Bauten unterschiedlicher Qualität. Es ist zu grossen Teilen unternutzt, das heisst die zugelassene Nutzungsdichte wird nur auf wenigen Grundstücken erreicht.



Abb. 18 2- bis 4-geschossige Gebäude



Abb. 19 Grenze zwischen Gewerbe- und Wohnzone.



Abb. 20 Reitanlage in der Gewerbezone und umgebende heterogene Bebauung.



Abb. 21 Gewerbe neben unternutztem Wohnbauland

Beurteilung

Von der Topografie her mit gegen Norden fallendem Gelände sind 4 Vollgeschosse sinnvoll und im Hinblick auf eine weitergehende Siedlungsentwicklung nach Innen geboten. Die Planungsbehörde geht aufgrund der teilweise schlechten Bausubstanz und der niedrigen Dichte davon aus, dass dieses zukünftige reine Wohngebiet ein hohes Entwicklungspotential hat und mittel- bis längerfristig grossräumig im Sinne der Innenentwicklung erneuert wird.

Die mit der ZPP 12 «Rolli» vorgegebenen Gestaltungsgrundsätze und das qualitätsichernde Verfahren als Voraussetzung für den Erlass einer Überbauungsordnung (Detailplanung) gewährleisten eine ansprechende und siedlungsverträgliche Gestaltung (vgl. Art. 316 Baureglement).

8.3 Naturschutz

Mit der Festlegung der Gewässerräume, welche die Ufervegetation beinhalten, ist deren Schutz (Freihalten von Bauten und Anlagen, Schutz vor Düngereinträgen) gewährleistet. Die zulässige landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Gewässerraums richtet sich nach den übergeordneten Bestimmungen.

Von den Zonenplanänderung sind keine ökologisch bedeutenden Schutzgebiete oder -objekte betroffen.

8.4 Gewässer

Der Gewässerraum ist im «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» ausgeschieden und wird mit dem geänderten Art. 526 im Baureglement geregelt. Von den Zonenplanänderung sind von keine Fliessgewässer betroffen.

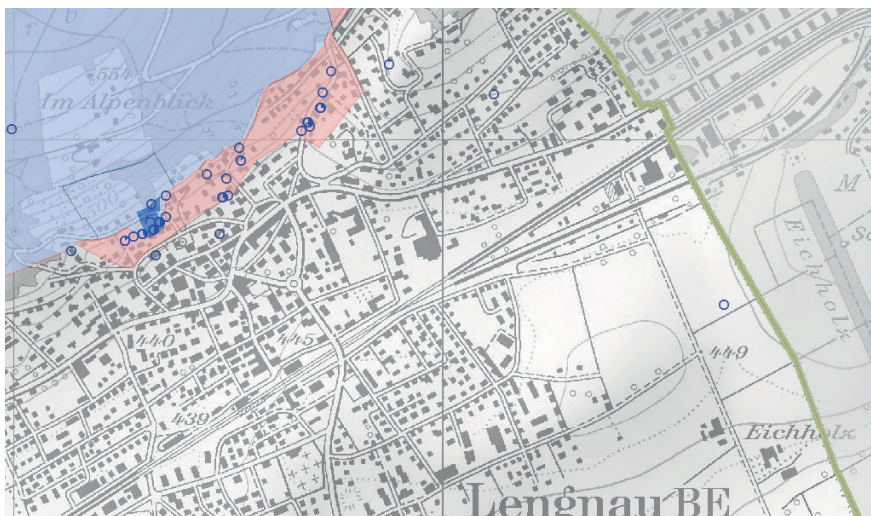


Abb. 22 Gewässerschutzkarte © Geoportal BE

Von den Ein- und Umzonungen sind keine Gewässerschutzgebiete betroffen.

8.5 Naturgefahren

Die Festlegung der Gewässerräume im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung dient u.a. zum Schutz vor Hochwasser (Art. 36a Abs. 1 GSchG; Art. 41a Abs. 3 GSchV). Die blosse Einführung der Gewässerräume in die baurechtliche Grundordnung hat jedoch keine unmittelbare Folgen für den Hochwasserschutz. Für die Gefahrenbeurteilung ist nach wie vor die Gefahrenkarte, resp. der bisherige Zonenplan Naturgefahren massgebend. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird dieser um die Gewässerräume ergänzt und in Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerraum» umbenannt. Zudem wird die revidierte Gefahrenkarte im Gebiet «Unders Pieterfeld / Obermoos» in den Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerraum» übernommen bzw. der Zonenplan wird aktualisiert.

Die Zonenplanänderung sind von keinen Naturgefahren betroffen.

9. Verfahren

9.1 Vorgehen

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Es ergibt sich folgender ungefährer Ablauf:

Dez. 2017	Start Revision Baureglement
Februar - Juni 2018	Entwurf Zonenplan (Integrierung in bestehenden Zonenplan Naturgefahren; neu Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum) mit Ergänzung Baureglement und Erläuterungsbericht, inklusive Gewässeraufnahmen
21. Juni - März 2019	Ergänzung mit den Zonenplanänderungen
April / Mai 2019	Beratung VOLKO / Beschluss Gemeinderat
6. Juni – 8. Juli 2019	Mitwirkung
20. Juni 2019	öffentliche Informationsveranstaltung
August / 10. Sept. 2019	Auswertung Mitwirkung / Beschluss Gemeinderat
Sept. – 8. April 2020	Kantonale Vorprüfung
Juni – Dezember 2020	Bereinigung nach Vorprüfung
Januar / Februar 2021	Behandlung VOLKO / Gemeinderat
Februar / März 2021	Mitwirkung 2 zum Teil 2 der OP-Teilrevision
1. Hälfte April 2021	Auswertung / Freigabe Gemeinderat
Februar–Mai 2021	abschliessende Vorprüfung (Teil 1 und Teil 2)
November/Dez. 2021	Orientierung / Mitwirkung zur Änderung der ZPP 11 «Rosenweg»
Dezember 2021	Auswerten 3. Mitwirkung zur ZPP 11 «Rosenweg»
Januar – Mai 2022	Bereinigung / Abklärungen zu Naturgefahren im Winkel
Juni 2022	Behandlung Kommission / Freigabe Gemeinderat
23. Juni – 25. Juli 2022	Öffentliche Auflage
25. August 2022	Einspracheverhandlungen
1. Dezember 2022	Beschluss Gemeindeversammlung
ab Januar 2023	Genehmigung AGR

9.2 Orientierung und Mitwirkung, Teil 1

Am 20. Juni 2019 wurde die Bevölkerung über die Ziele und die Massnahmen der Teilrevision der Ortsplanung orientiert. Die direkt betroffenen Grundeigentümer im Gebiet der ZPP «Rolli» wurden schriftlich auf die geplante Änderung der Grundordnung hingewiesen.

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 6. Juni bis 8. Juli 2019 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

Aufgrund der Mitwirkung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Zonenplan Gewässerraum

Für die Entwässerungsgräben wird kein Gewässerraum festgelegt.

Baureglement

Für Bauten in Hanglage ab 5 % Neigung erhöht sich die traufseitige Fassadenhöhe um 0.5 m (Ergänzung Art. 212 GBR).

ZPP Rolli

Die Parzellen Nrn. 1002, 1004, 2071 und 2562 werden nicht in die ZPP Rolli einbezogen.

Im weiteren wird auf den Mitwirkungsbericht vom September 2019 verwiesen.

9.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit den übergeordneten Plänen und Konzepten.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 8. April 2020. Darin sind Angaben zur Mindestnutzung enthalten, die nicht korrekt sind. So gilt für Lengnau als Zentrum 4 Stufe (vgl. Massnahme C_01) bei Um- und Einzonungen von Nichtkulturland nicht eine Minstdichte von 0.7, sondern lediglich von 0.6 GFZo.

Im Anschluss an die Vorprüfung wurde ein SEin-Konzept erarbeitet und die Baulandreserven wurden detailliert mit dem Tool des AGR erfasst und dem Amt zur Prüfung zugestellt. Das Ergebnis wurde jedoch bis zur Mitwirkung Teil 2 respektive der Einreichung des Dossiers zur abschliessenden Vorprüfung (siehe unten) noch nicht verifiziert. Für die Erarbeitung des Dossiers zur abschliessenden Vorprüfung ging die Gemeinde davon aus, dass die im Datenblatt vom 1. Mai 2019 ausgewiesene Raumnutzerdichte von 58 RN/ha Anfang 2021 noch höher liegen dürfte und ein tatsächlicher Wohnbaulandbedarf von rund 2 ha ausgewiesen werden kann.

Der Zonenplan Gewässerraum und das Baureglement wurden entsprechend den Angaben im Vorprüfungsbericht bereinigt.

Da wesentliche Anpassungen vorzunehmen waren und weitere Teile mit einer separaten Teilplanung hinzugekommen sind, welche eine Mitwirkung voraussetzen, wird die Teilrevision Ortsplanung zu einer abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

9.4 Mitwirkung Teil 2

Die 2. Mitwirkung zur Ergänzung der Teilrevision wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 26. Februar bis 29. März 2021 gewährt. Im Rahmen der 2. Mitwirkung kann ebenfalls jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Dabei wurden drei Eingaben eingereicht, eine der AEK zur Intensivlandwirtschaftszone (siehe Erläuterungsbericht dazu) und zwei Eingaben zur Umzonung von Mischzone in ZÖN F «Fabrikstrasse», auf welche verzichtet wird.

9.5 Orientierung und Mitwirkung zur ZPP 11 «Rosenweg»

Die 3. Mitwirkung zur Ergänzung der Teilrevision wurde mit einer öffentlichen Auflage der Änderung ZPP 11 vom 18. November bis 13. Dezember 2021 gewährt. Im Rahmen der 3. Mitwirkung konnte ebenfalls jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Aufgrund dieser wurde an den bisherigen Bestimmungen zur ZPP 11 «Rosenweg» festgehalten und auf eine Zonenplanänderung verzichtet. Es wird auf den separaten Mitwirkungsbericht vom März 2022 verwiesen. Eine materielle Änderung wird gegebenenfalls als separate Vorlage zu einem späteren Zeitpunkt zur Auflage und Abstimmung gebracht.

9.6 Abschliessende Vorprüfung

Der abschliessende Vorprüfungsbericht datiert vom 3. Juni 2021 mit Ergänzung vom 23. Juni 2021.

Die genaue Überprüfung der Wohn-, Misch- und Kernzonenreserven durch den Kanton ergab, dass die Gemeinde Lengnau den erforderlichen Raumnutzerdichtewert nicht erreicht und somit keinen Wohnbaulandbedarf gelten machen kann. Der Raumnutzerdichtewert wurde im Vorfeld (siehe Kap. 9.3) wegen eines Erfassungsfehlers einer Zone (Gebiet Rado) zu hoch eingeschätzt und die Planung auf Basis dieses zu hohen Werts erarbeitet. Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Werts sind Umzonungen, die zur Erhöhung der Wohn-, Misch- und Kernzonenfläche führen, nicht mehr genehmigungsfähig.

In der Folge wurde die vorliegende Planung angepasst und die ursprünglich grösser angedachte Umzonung des Rolli-Areals redimensioniert: Die teilweise bebauten Parz. Nrn. 1055, 1056 und 1057 können mangels fehlendem Wohnbaulandkontingent noch nicht umgezont werden, sondern

werden in das Richtplangebiet Rolli einbezogen. Die einzige Einzonung umfasst die vollständig bebaute Parzelle Nr. 992 (heute Bauernhofzone), die jedoch umgeben von Strassen und Bauzonen per Definition zum Baugebiet gehört. Es wird somit weder Kulturland eingezont noch ein Wohnbaulandkontingent beansprucht.

Die Arbeitszonen-Reserven (Stand Dezember 2020) werden in Kapitel 6.3 ausgewiesen. Der Kanton weist im Vorprüfungsbericht darauf hin, dass der lokale Bedarf ins Verhältnis zu den lokalen Reserven zu setzen sei, wobei die Flächenreserven im kantonalen ESP «Lengnaumoos» nicht angerechnet werden dürfen und für den kommunalen Bedarf keine Arbeitszonen mehr geschaffen werden können.

Die Gemeinde wird in Absprache mit dem AGR prüfen, ob sie eine Entlassung der Flächen aus dem ESP beantragen will. Zudem soll im Rahmen der Erarbeitung des RGSK 2025 geprüft werden, ob und welcher Bedarf an regionalen Einrichtungen besteht, für die allenfalls gestützt auf einen RGSK-Eintrag eine Bauzonenerweiterung möglich wäre.

Weitere Vorbehalte und Hinweise aus der abschliessenden Vorprüfung betreffen einzelne Baureglementsartikel sowie Inhalte im Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerraum». Die Hinweise wurden aufgenommen und umgesetzt.

9.7 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage kann von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprache erhoben werden. Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Teilrevision ging eine Einsprache zum Zonenplan Naturgefahren ein.

Mit dem Einsprecher wurde am 25. August 2022 eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Dabei konnte keine Einigung erzielt werden. Die Einsprache gilt somit als unerledigt. Die Einsprache erweist sich als gegenstandslos, weil der betroffene Bereich des Zonenplans Naturgefahren bereits rechtskräftig ist und nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision war.

9.8 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung der Gemeindeversammlung findet am 1. Dezember 2022 statt.

Nach der Beschlussfassung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über die unerledigte Einsprache entscheiden und die revidierte Ortsplanung genehmigen.

Anhang

Anhang

Anhang A Berechnung Gewässerraum



RAUM- VERKEHR- UMWELT- RECHT

Berechnung Gewässerraum

Lengnau/Teilrevision OP 06223/4_Resultate/Berechnung_GWR6223_GWR_Berechnung_201117.xlsx

Stand November 2020

Nr.	Gewässer	Gewässer-Nr. +1	Abschnitt	Schutzziele	Berechnung Gewässerraum			Gewässerraumerhöhungen*4			Bemerkung		Festlegung	
					eGSB*2	BVAR*3	nGSB*4	GWR*5	Hochwasserschutz	Natur- und Landschaft	Aufnahmen*7	Verzicht*8	GWR*5	Erhöhung*6
1	Leigene	1399	Parz.Nr.2911-2979	nein	4.0 m	I	4.0 m	17.0 m	-	Revitalisierung	-	-	17.0 m	G
2	Steinere	78224	Parz.Nr.2918	nein	2.0 m	I	2.0 m	12.0 m	-	Revitalisierung	-	-	12.0 m	G
3	Mosbach	78197	Parz.Nr.85	nein	0.5 m	III	1.0 m	11.0 m	-	-	W	W	11.0 m	-
			Parz.Nr.42-2710	nein	0.5 m	III	1.0 m	11.0 m	-	-	W	-	11.0 m	-
			Parz.Nr.2813-2922	nein	0.5 m	III	1.0 m	11.0 m	-	-	-	-	11.0 m	W
4	Lengnauleigene	78181	Parz.Nr.91-2923	nein	1.5 m	III	3.0 m	14.5 m	-	Wasserbauplan	-	-	14.5 m	W
			Parz.Nr.2922-2918	nein	2.0 m	III	4.0 m	17.0 m	-	Wasserbauplan	-	-	17.0 m	W
			Parz.Nr.85	nein	0.5 m	I	0.5 m	11.0 m	-	-	W	W	11.0 m	-
5	Grabebach	78181	Parz.Nr.85-2792	nein	1.0 m	III	2.0 m	12.0 m	-	-	W	-	12.0 m	-
			Parz.Nr.2792-91	nein	0.5 m	III	1.0 m	11.0 m	-	-	W	-	11.0 m	-
			Parz.Nr.123	nein	0.5 m	III	1.0 m	11.0 m	-	-	-	-	11.0 m	-
6	Rohrbach	78183	Parz.Nr.86-116	nein	0.5 m	I	0.5 m	11.0 m	-	-	-	-	11.0 m	-
			Parz.Nr.2363-3206	nein	0.5 m	III	1.0 m	11.0 m	-	-	W	-	11.0 m	-
			Parz.Nr.2049-329	nein	0.5 m	II	0.75 m	11.0 m	-	-	-	-	11.0 m	-
7	Fühauptergabe	78190	Parz.Nr.2821	nein	0.5 m	II	0.75 m	11.0 m	-	-	-	-	11.0 m	-
			Parz.Nr.2821-3	nein	0.5 m	III	1.0 m	11.0 m	-	-	W	-	11.0 m	-
			Parz.Nr.3146-10	nein	0.5 m	III	0.75 m	11.0 m	-	-	-	-	11.0 m	-
8	BIS-Grabe	78191	Parz.Nr.10-2821	nein	0.5 m	III	1.0 m	11.0 m	-	Wasserbauplan	W	-	16.9 m	W
9	Chyrie Eygrabe	78220	Parz.Nr.3025	nein	0.4 m	II	0.8 m	11.0 m	-	-	A	-	11.0 m	-
10	Eygrabe	78206	Parz.Nr.3022-3034	nein	1.4 m	II	2.1 m	12.0 m	-	-	-	-	12.0 m	-
11	NiederEygrabe	78201	Parz.Nr.3071-3063	nein	0.8 m	II	1.2 m	11.0 m	-	Revitalisierung	-	-	11.0 m	G
12	MittlerEygrabe	78470	Parz.Nr.3095-3067	nein	0.8 m	II	1.2 m	11.0 m	-	Revitalisierung	-	-	11.0 m	G
13	Grabli«Lachweg»	78428	Parz.Nr.3107-3095	nein	0.5 m	II	1.0 m	11.0 m	-	Revitalisierung	-	-	11.0 m	G
14	Wülggrabe	78469	Parz.Nr.3140-3137	nein	0.8 m	II	1.2 m	11.0 m	-	Revitalisierung	A	-	11.0 m	G
15	Grabli«Parz.Nr.3082»	78243	Parz.Nr.3083-3084	ja	2.0 m	II	3.0 m	23.0 m	-	Revitalisierung	-	-	23.0 m	G
16	Hochgrabe	78223	Parz.Nr.3081-3083	nein	0.5 m	II	1.0 m	11.0 m	-	-	-	E	11.0 m	G
			Parz.Nr.2963	nein	0.6 m	II	0.9 m	11.0 m	-	-	-	-	11.0 m	G

* 7 Allfällige Gewässeraufnahmen sowie die damit einhergehenden Anpassungen im Gewässernetz
W = Gewässerverlauf gemäss Werkleistungsplan / A = Gewässeraufnahme durch Geometer
* 8 Verzicht auf eine Gewässerraumerhöhung nach Art. 41a Abs. 5 GSchV
(W = Gewässer befindet sich im Wald / E = Gewässer wird eingascht geführt)
* 9 Gewässerraum wird gemäss Wasserbauplan festgelegt und orientiert sich dabei an der projektierten Gewässerpärzelle

* 1 kantonale Gewässer-Nummer gemäss Datensatz GNEB des Kantons Bern
* 2 effektive Gerinnesohlenbreite (effektive Breite des Fließgewässers)
* 3 Breitenvariabilität (I = grosse BVAR / II = eingeschränkte BVAR / III = fehlende BVAR)
* 4 natürliche Gerinnesohlenbreite (ermittelt aus eGSB und BVAR)
* 5 Gewässerraum nach Art. 41a Abs. 1 bzw. Abs. 2 GSchV
* 6 Gewässerraumerhöhungen nach Art. 41a Abs. 3 GSchV
(G = Erhöhung um Gewässerpärzelle / W = Erhöhung gemäss Wasserbauplan)

Anhang B Ablaufschema zur Bestimmung «dicht überbauter» Gebiete

