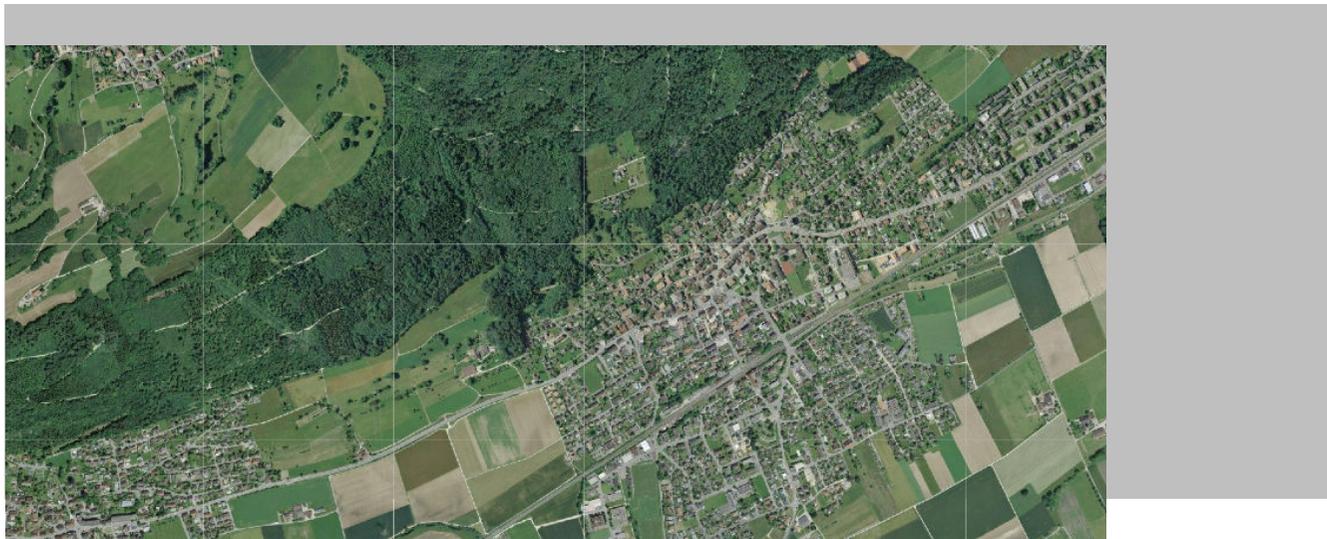


## Einwohnergemeinde Lengnau

### Teilrevision Ortsplanung



MITWIRKUNGSBERICHT

September 2019 / Oktober 2022



## **1. Zusammenfassung**

### **1.1. Gegenstand**

Die Einwohnergemeinde Lengnau hat die letzte Revision der baurechtlichen Grundordnung im Jahr 2011 abgeschlossen. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung umfasst eine Anpassung der Planungsinstrumente entsprechend der geänderten übergeordneten Gesetzgebung und soll mit einzelnen Zonenplanänderungen eine Innenentwicklung ermöglichen.

### **1.2. Baureglement, insbesondere Umsetzung BMBV**

Der Kanton Bern hat 2005 die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) unterzeichnet. Ziel der IVHB resp. der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Baumarkt vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Begriffen und Messweisen zur Verfügung, welche die Gemeinde in ihren Baureglementen anwenden dürfen. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse. Das Baureglement der Gemeinde Lengnau wird nun innerhalb einer Teilrevision der Ortsplanung an die BMBV angepasst. Der Kanton Bern hat den bernischen Gemeinden für die Umsetzung der BMBV in den Baureglementen die Frist bis Ende 2020 verlängert. Die Anpassungen des Baureglements stehen vorwiegend im Zusammenhang der BMBV. Vorgesehen sind zudem Präzisierungen einzelner Artikel.

### **1.3. Ausscheidung Gewässerräume**

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 einseitig gemessenen Gewässerabständen wird der Gewässerraum neu als Korridor festgelegt und in einem Nutzungsplan grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die Gewässerräume sind so zu definieren, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind.

### **1.4. Zonenplanänderungen**

Die zwei Gebiete «Grot» und «Küpfgasse» werden in Zonen öffentliche Nutzungen (ZÖN) umgezont. Im Quartier «Rolli» werden mehrere Parzellen zu einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) umgezont, um diese möglichst haushälterisch und dicht mit Wohnungsbau nutzen zu können.

## 1.5. Verfahren und Eingaben

Der Gemeinderat von Lengnau hat vom 6. Juni bis 8. Juli 2019 die öffentliche Mitwirkung zur Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt. Am 20. Juni fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Während der Auflagefrist konnten Interessierte schriftlich Anregungen und Einwendungen zur Planung einreichen. Im Rahmen dieser Mitwirkung gingen 11 schriftliche Eingaben beim Gemeinderat ein.

Die eingegangenen Mitwirkungseingaben, die Stellungnahmen sowie die gestützt auf die Eingaben umgesetzten Massnahmen werden im vorliegenden Mitwirkungsbericht zusammengefasst und durch den Gemeinderat beantwortet.

## 1.6. Zusammenfassung der Mitwirkungseingaben

Folgende wesentliche Anliegen wurden im Rahmen der Mitwirkung eingebracht:

### Zonenplan Gewässerraum

- Mehrere Mitwirkende weisen darauf hin, für Entwässerungsgräben mit dem Zonenplan Naturgefahren+Gewässerraum keinen Gewässerraum auszuscheiden.

### Baureglement

- Die Ergänzung von Artikel 211 betreffend Sex-Gewerbe wird begrüsst.
- Die Streichung von Artikel A147 wird beantragt, da bei Kosten für Strassenverlaufsänderung/-ausbau nicht die Grundeigentümer belastet werden dürfen.
- Die neuen Messwerte für die Fassadenhöhe werden hinterfragt.
- Art. 433 des aufliegenden GBR sei schwammig formuliert und rechtlich nicht durchsetzbar.

### ZPP Rolli

- Die ZPP Rolli wird in ihrer Grösse als überdimensioniert gesehen.
- Eine Reduktion der Gebäudehöhe auf W2 wird beantragt.
- Es wird angemerkt, dass die Grenzabstände nicht mehr eingehalten sind, sofern die W2-Zonen in W4-Zonen umgezont werden.

### Diverses

- Ein Reglement zur Mehrwertabgabe, sowie die öffentliche Aufsicht in jenes wird beantragt.
- Eine Senkung der Mehrwertabgabe, sowie eine Erhöhung der Freigrenze auf minimal 80'000.- wird beantragt.
- Es wird verlangt, dass das Grundstück Grünweg GB Nr. 676 aus dem Plan 'Synoptische Gefahren mittlerer Gefährdung' gestrichen wird, weil diese Einschätzung auf falschen Daten beruhe.
- Die Umzonung der Parzellen Nr. 2304 und 2538 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 wird beantragt.
- Es sei der Leerwohnungsbestand bekannt zu geben.

## 1.7. Massnahmen aufgrund der Mitwirkung

### Zonenplan Gewässerraum

- Für die Entwässerungsgräben wird kein Gewässerraum festgelegt.

### Baureglement

- Für Bauten in Hanglage ab 5 % Neigung soll die traufseitige Fassadenhöhe um 0.5 m erhöht werden.

### ZPP Rolli

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

## 2. Mitwirkungseingaben

### 2.1. Verzeichnis der Mitwirkenden

Nr.	VerfasserInnen	Gegenstand
1	GAST Kant. Erhebungsstelle, p. Adr. Refner Ernst, Ackerbaustelle Lengnau, Eichholz 79, 2543 Lengnau	Gewässerraum
2	Ammann Melanie + Scacciante Michele, Mönchweg 6, 2543 Lengnau	Baureglement, ZPP Rolli
3	Jakob Walter, Bielstrasse 38, 2543 Lengnau	Gewässerraum
4	Rüfli Ruedi, Bürenstrasse 57, 2543 Lengnau	Gewässerraum
5	Bodenverbesserungsgenossenschaft Lengnau-Pieterlen-Meinisberg	Gewässerraum
6	Renfer Fritz und Margrit, Jungfraustrasse 17A, 2543 Lengnau	ZPP Rolli
7	Keusch Markus und Priska, Rigacherweg 19, 5612 Villmergen	ZPP Rolli
8	Rüfli Roland und Elisabeth, Jungfraustrasse 15, 2543 Lengngau	ZPP Rolli
9	Rentalbau AG, Bielstrasse 28, 2543 Lengnau	Gefahrenkarte
10	Schaller Rita und Kurt, Chrüzliacherstrasse 40, 2544 Bettlach	ZPP Rolli
11	Wälti Walter, Denkmalweg 41, 2543 Lengnau	Einzonungsbegehren

## 2.2. Mitwirkungseingaben und Stellungnahme des Gemeinderats

### Gewässerraum

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
1	1, 3, 4 und 5	Die Mitwirkenden weisen darauf hin, für Entwässerungsgräben keinen Gewässerraum auszuscheiden.	Dem Anliegen soll Rechnung getragen werden, soweit es sich um Entwässerungsgräben handelt, die mit der Güterzusammenlegung im Zusammenhang mit dem Bau der N5 erstellt wurden.

### Baureglement

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
2	2	<p>Die Mitwirkenden begrüssen die Ergänzung von Artikel 211 betreffend Sex-Gewerbe.</p> <p>Die Mitwirkenden beantragen die Streichung der Ergänzung von Artikel A147 Abs. 3, da bei Kosten für Strassenverlaufsänderung/-ausbau nicht die Grundeigentümer belastet werden dürfen.</p> <p>Die Mitwirkenden beantragen, dass im Baureglement Angaben zur Gesamthöhe gemacht werden, da diese besser nachvollziehbar und verständlich ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei dieser Bestimmung handelt es sich um einen Revers wie es in solchen Fällen üblich ist, wenn ein Grundeigentümer mit einem Neubau den gesetzlichen Strassenabstand unterschreiten darf.</p> <p>Die Festlegung einer Gesamthöhe ist nicht erforderlich. Mit Art. 212 Abs. 5 wird die Höhe des Gibels bereits heute auf max. 4 m festgelegt.</p>
3	9	<p>Die Mitwirkenden weisen darauf hin, dass Art. 433 zur Anschlusspflicht an einen Wärmeverbund zu schwammig formuliert und rechtlich nicht durchsetzbar sei.</p> <p>Die Mitwirkenden merken an, dass bei Gebäuden an einer Südfassade und nicht waagrechtem Terrain, mit der neuen Definition der Fassadenhöhe, Höhe verloren geht.</p>	<p>Voraussetzung für die Anschlusspflicht ist, dass in einem Nutzungsplan oder zumindest in einem Richtplan der «Perimeter» des Wärmeverbunds festgelegt wird. Gestützt darauf sind die Bestimmungen zur Anschlusspflicht nicht schwammig.</p> <p>Aufgrund der neuen Messweise trifft das zu. Aus diesem Grund soll die traufseitige Fassadenhöhe für Bauten auf Terrain ab einer Neigung von 5 % generell um 0.5 m erhöht werden.</p> <p><b>Massnahme</b></p>

ZPP Rolli

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
4	2	<p>Die Mitwirkenden weisen darauf hin, dass die ZPP Rolli in ihrer Grösse überdimensioniert sei und beantragen, sie in die Wohnzone W2 umzuzonen. Wohnblöcke seien in ländlichen Gemeinden meistens nicht nachhaltig.</p> <p>Die Mitwirkenden beantragen, dass über die Umzonung der ZPP Rolli an der Gemeindeversammlung separat abgestimmt wird.</p> <p>Die Mitwirkenden beantragen, dass die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen von der Gemeinde in einem Reglement festzulegen ist, welches zur öffentlichen Einsicht aufzulegen ist. Sie bemerken ausserdem, dass die Mehrwertabgabe zu senken ist, und die Freigrenze anzuheben ist (auf minimal 80'000).</p>	<p>Die Gemeinde Lengnau wird in den nächsten Jahrzehnten wohl keine Einzonungen mehr vornehmen können, weil Lengnau von Fruchtfolgeflächen und Wald umgeben ist, die für den lokalen Baulandbedarf nicht beansprucht werden können. Aus diesem Grund ist die Gemeinde auf eine Innenentwicklung besonders angewiesen. Die Wohnzone W2 bietet für dieses ausgesprochene Entwicklungsgebiet zu wenig Spielraum, um eine für Lengnau angemessene Dichte von GFZo 0.6 zu erreichen, wie sie für Ein- und Umzonungen verlangt wird. Um nachhaltige Bauungen zu erreichen sind qualifizierte Verfahren unerlässlich. Dies setzt jedoch voraus, dass eine vernünftige hohe Nutzungsdichte erreicht werden kann.</p> <p>Ein Antrag für eine separate Abstimmung an der Gemeindeversammlung muss dort beantragt werden.</p> <p>Kenntnisnahme; ein entsprechendes Reglement wird nach Gemeindegesetz vor der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung aufgelegt. Derzeit ist eine Anpassung der gesetzlichen Bestimmungen zur Mehrwertabgabe Gegenstand der grossrätlichen Beratung.</p>
5	6, 7, 8, 10	<p>Die Mitwirkenden beantragen, dass alle bestehenden W2-Parzellen in der ZPP Rolli weiterhin W2 bleiben und die Parzellen 992, 2336, 1055, 1056 und 1057 in W2 umgezont werden.</p> <p>Ausserdem merken die Mitwirkenden an, dass die Grenzabstände nicht mehr eingehalten sind, sofern die W2-Zone in eine W4-Zone umgezont wird.</p>	<p>Die Parzellen Nrn. 1002, 1004, 2071 und 2562 werden nicht in ZPP Rolli einbezogen, namentlich weil ein Einbezug der Parzelle Nr. 1002 ohne Baulandumlegung keine erheblich bessere Nutzung zulässt. Betreffend die übrigen Grundstücke wird auf die Stellungnahme zu Lauf-Nr. 4 verwiesen.</p>

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
			Bestehende Bauten kommen bei einer Umzonung in den Genuss der Besitzstandsgarantie. Andernfalls könnte keine Umzonungen vorgenommen werden, sofern die alte und die neue Zone nicht dieselben Grenzabstände vorschreibt.
6	2	Waren die W2-Parzellen im Bereich der ZPP Rolli bereits vor 2011 ausgeschieden?	Im Bauzonenplan vom 16. September 1993 waren sämtlich Bauzonen und die Bauernhofzone im Bereich der ZPP Rolli bereits so bestehend.

#### Diverses

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
7	2	Wie gross ist der Leerwohnungsbestand in Lengnau und wie in den bestehenden Wohnblöcken?  Weshalb ist eine Mehrwertabgabe von 30% vorgesehen. Bund und Kanton schreiben lediglich 20% vor.	Die Nutzungsplanung wird nicht für die momentanen Bedürfnisse ausgerichtet. Der Planungshorizont beträgt 15 Jahre. Bis dann werden sich die Rahmenbedingungen und die Bedürfnisse der Gemeinde wesentlich verändert haben. Insbesondere wird in den nächsten Jahren mit CSL ein Betrieb mit sehr vielen neuen Arbeitsplätzen eröffnet.  Das Baugesetz legt den Spielraum fest. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Allgemeinheit von den grossen planungsbedingten Mehrwert mehr als nur das Minimum profitieren soll.
8	9	Die Mitwirkenden beantragen, dass das Grundstück Grünweg GB Nr. 676 aus dem Plan 'Synoptische Gefahren mittlerer Gefährdung' gestrichen wird, weil diese Einschätzung auf falschen Daten beruhe.	Die <del>Naturgefahren</del> <u>Gefahrenzonen</u> im Zonenplan Naturgefahren+Gewässerraum <del>sind nicht Gegenstand der</del> <u>wurden im Rahmen der laufenden OP-Teilrevision lediglich im bezeichneten Perimeter um den Moosbach angepasst. Die Anpassung erfolgte gestützt auf die</u> <del>Die</del> <u>in diesem Teilgebiet revidierte und durch den Kanton genehmigte</u> Gefahrenkarte, <del>die als Grundlage für die Ausscheidung der synoptischen Naturgefahren diente, wird durch den Kanton genehmigt.</del> Einzelanpassungen

Lauf-Nr.	VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
			<p>werden in aller Regel nicht vorgenommen. Das Anliegen <u>zur Anpassung im Bereich der Parzelle Nr. 676</u> soll bei der nächsten Revision der Gefahrenkarte aufgenommen und gestützt auf diese in den Zonenplan Naturgefahren+Gewässerraum einfließen. Mit der Überbauung der Hangparzelle ist das Problem des falschen Eintrags hinfällig, respektive nicht mehr relevant.</p>
9	11	<p>Der Mitwirkende beantragt die Umzonung der Parzellen Nr. 2304 und 2538 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2.</p>	<p>Das Grundstück Nr. 2304, Denkmalweg 41, ist zwar überbaut, liegt aber wie das unüberbaute Nachbargrundstück Nr. 2538 ausserhalb der heutigen Bauzone und kann deshalb nicht eingezont werden. Es würde eine unzulässige Bauzoneninsel entstehen (vgl. Abbildung).</p> 