

Gemeinde Lengnau

Teilrevision Ortsplanung – ZPP 11 Rosenweg

Mitwirkungsbericht

März 2022

Inhalt

1. Gegenstand der Information und Mitwirkung	5
1.1 Übersicht	5
1.2 Ausgangslage	5
1.3 Baureglementsänderung	6
1.4 Zonenplanänderung	6
2. Ergebnis der Mitwirkung	7
3. Eingebende	8
4. Eingaben und Stellungnahmen	10

1. Gegenstand der Information und Mitwirkung

1.1 Übersicht

Auf den 3. November 2021 haben die Gemeinde und die Grundeigentümergevertreter die Bevölkerung der Nachbarschaft zu einer Orientierungsversammlung in der Aula eingeladen. Dabei wurden die beabsichtigten Anpassungen der ZPP 11 «Rosenweg» und das überarbeitete Vorprojekt vorgestellt, welches als Grundlage für die ZPP-Änderung diente. Diese Veranstaltung wurde von ca. 30 Personen besucht.

Die öffentliche Mitwirkung wurde im amtlichen Anzeiger mit Mitwirkungsfrist vom 11. November – 10. Dezember 2021 publiziert.

1.2 Ausgangslage

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. Diese Überbauungsordnung ist nicht genehmigt worden.

Das Gebiet der ZPP 11 Rosenweg wurde früher in drei Grundstücke unterteilt und die Hecke an die Gemeinde abgetreten. Im Rahmen der Erarbeitung der Planung von 2014 hat die Gemeinde die Hecke den ursprünglichen Grundeigentümern abgetreten, damit diese den zukünftigen Unterhalt selber vornehmen können. Das Genehmigungsverfahren betreffend die UeO von 2014 mit Anpassung des Zonenplans wurde sistiert, weil für Eingriffe in die Hecke mit geschützten Eichen Ersatzpflanzungen fehlten.

Eine Handänderung führte dazu, dass sämtliche Grundstücke im Perimeter der ZPP 11 Rosenweg nun einem einzigen Grundeigentümer gehören. Die neuen Grundeigentumsverhältnisse ermöglichen eine zweckmässige Planung. Die Vertreter der neuen Grundeigentümerin unterbreiteten am 13. August 2020 der Gemeinde Lengnau die überarbeitete Planungsabsicht.

Beabsichtigt war, verschiedene Anpassungen der ZPP (Zonenplan und Baureglement) im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung vorzunehmen. Zwingend ist, dass die ZPP 11 an die BMBV angepasst wird und den übergeordneten Vorgaben zur Erreichung des Zielwerts für grössere unüberbauten Areale nach kantonalem Richtplan Rechnung getragen wird. Zu letzterem hat das AGR im Rahmen der Vorprüfung der Teilrevision der Ortsplanung 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).

1.3 Baureglementsänderung

Die nach kantonalem Richtplan erforderliche Mindestdichte soll mit einer teilweisen Zulassung von zusätzlichen Vollgeschossen, resp. Attikageschossen erreicht werden. Dazu sollen im westlichen Bereich anstelle von 2 Geschossen plus Attika neu Gebäude mit 3 Vollgeschossen, jedoch ohne Attika erstellt werden können. Im Gegenzug sollen Steil- oder Pultdächer ausgeschlossen werden. Damit kann die Höhenbegrenzung wie bisher eingehalten werden. Ebenso werden die bisherigen Abstandsvorschriften beibehalten, so dass für die Nachbarschaft durch die Anpassung keine erheblichen Nachteile entstehen werden.

Für die Einstellhalle, welche hinter der Hecke, also nicht einsehbar teilweise fast in Geschosshöhe zum bestehenden Terrain herausragt, soll festgelegt werden, dass dieser Unterniveaubauteil im Mittel aller Fassaden bis 1.40 m über das massgebende Terrain ragen darf.

Die zulässige Fassadenhöhe im Sektor Nord musste aufgrund der neuen Messweise nach BMBV (ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains anstelle im Mittel der Fassade) leicht erhöht werden, was in der Praxis keine Änderung bedeutet. Im Sektor West gilt für die drei-geschossige Bauweise die gleiche Fassadenhöhe wie in der Wohnzone W3 mit der Einschränkung. Darüber darf weder ein Attika- noch ein Steildach erstellt werden.

1.4 Zonenplanänderung

Für die Mitwirkung wurde der Perimeter der ZPP auf die Hecke ausgedehnt. Die ehemalige Heckenparzelle soll in den Perimeter der ZPP einbezogen werden, weil die Bestimmung von Art. 315 Abs. 5 Baureglement zum Schutz der Eichen mit Ausnahme einer Eiche sonst einen Gegenstand ausserhalb der ZPP 11 betreffen, was der gesetzgeberischen Logik widerspricht.

2. Ergebnis der Mitwirkung

Generell kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen des geplanten Einbezugs der Heckenzone in die ZPP 11 von der Nachbarschaft und von Schutzorganisationen als erhebliche Erweiterung der Bauzone aufgefasst und nicht akzeptiert werden. Weiter wird eine Verkehrszunahme befürchtet, welche vom bestehenden Strassenetz nicht aufgenommen werden könne. Viele der Mitwirkungen äussern sich zudem zum Vorprojekt, welches nicht Gegenstand der Mitwirkung ist.

Aufgrund der Mitwirkung hat der Gemeinderat am 1. März 2022 folgende Anpassungen beschlossen:

Allgemein

Im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung sollen nur die zwingenden Anpassungen an die BMBV und die Mindestnutzung nach kantonalem Richtplan für grössere unüberbaute Areale vorgenommen werden. Weitergehende materielle Änderungen sind allenfalls in einer separaten Vorlage zu einem späteren Zeitpunkt zur Auflage und Beschlussfassung zu bringen.

Baureglement

Die Bestimmungen zur ZPP 11 sollen so angepasst werden, dass der Schutz der Eichen nach wie vor die gleiche Bedeutung wie bisher hat. Dies schliesst nicht aus, dass einzelne Eichen aus Gründen der Sicherheit oder weil sie zu nahe am Baugebiet stehen und so eine zweckmässige Nutzung des Grundstücks verunmöglichen, gefällt und andernorts ersetzt werden können sollen.

Zonenplan und Heckenschutz

Der Zonenplan wird nicht angepasst. Mit dem Ausnahmegesuch nach NGH in Verbindung mit Art. 524 und 315 Abs. 5 Baureglement soll im Rahmen der folgenden Überbauungsordnung aufgezeigt werden, wie weit die Eingriffe in die Hecke oder Baumreihe gehen und welche Ersatzmassnahmen vorgesehen, respektive geleistet werden.

Verfahren

Das Ausnahmegesuch nach NHG und Art. 524 Baureglement zu den Eingriffen in die Hecke sowie das Ausnahmegesuch nach Art. 315 Abs. 5 Baureglement zum Eichenschutz sollen mit dem Erlass der Überbauungsordnung zur ZPP 11 «Rosenweg» zur Vorprüfung und Auflage gebracht sowie mit der Genehmigung der Überbauungsordnung durch die zuständigen Stellen bewilligt werden.

3. Eingebende

Insgesamt wurden während der Mitwirkungsfrist vom 11. November – 10. Dezember 2021 16 Eingaben eingereicht. Darunter wurden 13 Eingaben von Anwohnern der ZPP verfasst; eine Eingabe kam aus Biel; und zwei Eingaben wurden von Umwelt- und Landschaftschutzorganisationen eingereicht:

Privatpersonen

Nr.	Name	Adresse	
1	Anita Steiner & Ernst Ramseier	Rosenweg 14	2543 Lengnau
2	Theres & Peter Käser	Rosenweg 13	2543 Lengnau
3	Barbara & Marcel Jacomet	Rosenweg 17	2543 Lengnau
4	Catherine Binz	Heidensteinweg 12	2504 Biel
5	Heidi & Kurt Baumann Barbara & Bruno Molari Domy & Peter Rüfli Bettina Widmer-Renfer & Markus Widmer Barbara Maienfisch	Tulpenweg 16 Tulpenweg 14 Tulpenweg 11 Tulpenweg 9 Mattenweg 6	2543 Lengnau 4532 Feldbrunnen
6	Bernhard Kranz	Rosenweg 19	2543 Lengnau
7	Gaby & Simon Blaser	Rosenweg 15	2543 Lengnau
8	EG J.H. Kremer Hovinga, vertreten durch Hidda Kremer Hegovina Pascal Renfer	Krähenbergstrasse 54 Rosenweg 24	2543 Lengnau 2543 Lengnau
9	Marlise & Franz Renfer Annette & Daniel Bernasconi-Faivre	Rosenweg 30 Krähenbergstrasse 30	2543 Lengnau 2543 Lengnau
10	Urs Imobersteg	Rosenweg 11	2543 Lengnau
11	Manfred Spahr	Rosenweg 5	2543 Lengnau
12	Mélanie & Sacha Baldari Lara & Victor Losada	Narzissenweg 5, 7, 9	2543 Lengnau

13	Sara Gribi & Christof Höltschi	Rosenweg 6	2543 Lengnau
16	Silvia & Christoph Nützi	Rosenweg 23	2543 Lengnau

Organisationen

Nr.	Name	Vertretung	Adresse
14	Pro Natura Seeland	Ueli Hermann	Postfach 947 2501 Biel
15	Stiftung Landschaftsschutz Schweiz	Raimund Rodelwald & Franziska Grossenbacher	Schwarzenburgstrasse 11 3007 Bern

4. Eingaben und Stellungnahmen

Laufnummer	Verfasser	Eingabe	Stellungnahme
Mitwirkungsverfahren allgemein			
1	6	An der Mitwirkungsveranstaltung wurde u.A. auch das in der ZPP vorgesehene Bauprojekt vorgestellt - die offizielle Mitwirkung zur ZPP beinhaltet jedoch nur die Zonenplan- und Baureglementsänderungen. Was ist nun gültig und weshalb wurde das Bauprojekt an der Mitwirkungsveranstaltung präsentiert?	Gegenstand der Mitwirkung ist die Änderung der ZPP 11. Das Projekt wurde durch die Verfasser vorgeschlagen um der Nachbarschaft zu zeigen, was beabsichtigt ist und weshalb Anpassungen an den Vorschriften und am Zonenplan vorgesehen sind.
Dichte & Qualität der Bebauung			
2	1, 2, 3, 6, 8, 10, 15, 16	Die vorgesehene und mit der ZPP ermöglichte Bebauung ist für das Quartier zu dicht. 3-geschossige Bauten lassen sich nicht ins Orts- und Quartierbild einfügen, die Ausnützung steht klar vor dem Ortsbild. Die Dichte und das Ausmass der geplanten Bebauung sind zu überdenken. Ein Einbezug der Denkmalpflege und der OLK ist erwünscht.	Die Dichte ist aufgrund der Anforderungen des kantonalen Richtplans vorgegeben. Eine 3-geschossige Bauweise ist nur im westlichen Bereich vorgesehen. Die Nutzungserhöhung betrifft lediglich das Attikageschoss, welches als Vollgeschoss zugelassen werden soll. Im nordöstlichen Bereich bleibt die Dichte und die Geschossigkeit unverändert. An der vorgesehenen 3-Geschossigkeit im westlichen Sektor soll aus gestalterischen Gründen festgehalten werden.
3	2	Mit den vorgesehenen Bauten wird die Fernsicht verloren, was zu Wertverlusten der betroffenen Liegenschaften führt. Wer kommt für diese Wertverluste auf?	Die Aussicht ist kein rechtlich geschütztes Gut. Sie wird zudem durch die Zulassung eines dritten Vollgeschosses anstelle des bisher zulässigen Attikageschosses nicht in einem unverhältnismässigen Ausmass beeinträchtigt. Sollten die betroffenen Grundeigentümer anderer Ansicht sein, könnten sie allfällige erhebliche Wertverluste als materielle Enteignungsansprüche vor der Enteignungsschätzungskommission geltend machen.
4	1	Die vorgesehene Überbauung entspricht nicht einer zukunftsgerichteten Vision. Eine autoarme Überbauung würde die Kosten zur Erstellung der Einstellhalle senken und die zur Finanzierung benötigte Dichte senken - eine solche Auflage ist in der ZPP zu verankern.	Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist nur mässig gut. Diese lässt keine motorfahrzeugarme Wohnüberbauung nach Art. 54 a BauV zu. Die «benötigte» Dichte ergibt sich aus den Anforderungen des kantonalen Richtplans.

Laufnummer	Verfasser	Eingabe	Stellungnahme
5	2	Behindertengerechte Wohnungen anbieten zu wollen, ist lobenswert. Auf einem Hügel oben wie im Fall des Rosenwegs sind behindertengerechte Wohnungen jedoch (aus eigener Erfahrung) fehl am Platz.	Kenntnisnahme. Es geht nicht um behindertengerechtes Wohnen, sondern um barrierefreie Zugänge zu möglichst viel Wohnungen ab dem Rosenweg und ab der Einstellhalle, damit Personen mit eingeschränkter Mobilität die Wohnung möglichst ohne fremde Hilfe erreichen können, was mit Kleinkindern, im Alter oder bei temporären Gehbehinderungen wichtig ist. Dies entspricht einem wesentlichen öffentlichen Interesse und ist auch gesetzlich gefordert (vgl. Art. 22 BauG, wonach Gebäude mit mehr als vier Wohnungen für Menschen mit Behinderung zugänglich und benutzbar sein müssen.)
6	5, 8	Auf den 6'300 m ² , die der Bauherrschaft ohne Einzonung und Einbezug der Heckenparzelle (Landwirtschaftszone) zur Verfügung stehen, lässt sich eine Überbauung mit der Mindestdichte von 0.6 auch mit 2-geschossigen Bauten realisieren. Die Änderung des Baureglements zur 3-Geschossigkeit der ZPP wird abgelehnt.	Kenntnisnahme; vgl. Stellungnahme 2
7	5	<p>Diverse Punkte der geplanten Baureglementsänderung und an der Informationsveranstaltung vorgestellten Bebauung sind im Hinblick auf die Definition des Zwecks der ZPP gemäss der Gemeinde stossend:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die verkehrsfreie Gestaltung der Überbauung funktioniert nicht 2. Es werden massive Eingriffe in den Boden vorgesehen, um private Aussenbereiche zu ermöglichen 3. Die Einstellhalle ist auch mit Hecke sichtbar und störend 4. Die Einstellhalle ragt zu stark über das massgebende Terrain und soll eine Anpassung des Baureglements bewirken, anstatt die Einstellhalle niedriger zu gestalten. 5. Lüftungsschlitze an der Südfassade der ESH erzeugen störende Lärm-, Geruchs- und Schmutzmissionen 6. Es ist eine umfassende Versiegelung und Unterkellerung des Bodens vorgesehen <p>Das Bauprojekt müsste unter Beachtung dieser Punkte und der sensiblen Lage durch die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder begutachtet werden.</p>	<p>Zu 1: Es ist keine verkehrsfreie Überbauung vorgesehen. Der Eingabe kann nicht entnommen werden, wieso sie nicht funktionieren soll.</p> <p>Zu 2: Es ist legitim, das schwierige Baugelände für eine zweckmässige Aussenraumnutzung zu gestalten. Mit der vorgesehenen Lage der Einstellhalle wird der Eingriff ins Glände verhältnismässig klein gehalten. Dies hat zur Folge, dass die Einstellhalle trotz Anpassung an den Geländeverlauf am oberen Rand der Baumhecke teilweise mehr als üblich über das Terrain ragt.</p> <p>Zu 3 und 4: Es ist nicht ersichtlich, von wo aus gesehen die Einstellhalle (ESH) störend in Erscheinung treten soll. Hinter der Hecke wird sie kaum sichtbar sein. Die ESH ist dem Terrainverlauf angepasst und soweit nach vorne gelegt, damit der Eingriff ins Terrain möglichst klein gehalten werden kann.</p> <p>Zu 5: Bei der vorgesehenen Anzahl Lüftungsschlitzen wird es keine unzulässige Konzentration von</p>

Laufnummer	Verfasser	Eingabe	Stellungnahme
			<p>Schadstoffen geben. Zudem müssen solche ESH auch am Boden entlüftet werden, wobei eine aktive Entlüftung in der Regel über Dach geführt werden muss.</p> <p>Zu 6: Kenntnisnahme Die OLK kann durch die Baubewilligungsbehörde beigezogen werden.</p>
8	15	<p>Im Hinblick auf die Dichte und Ausprägung der vorgesehenen Bebauung und die sensible Lage bezüglich des Ortsbildschutzes ist für die ZPP zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen. Die Dichte der Bebauung hat sich dabei nach dem Ortsbild und dem Naturschutz zu richten und nicht umgekehrt.</p>	<p>Die Dichte hat sich auch an den Anforderungen des kantonalen Richtplans zu richten. Da es sich nicht um ein qualifiziertes Orts- oder Landschaftsbild handelt, kann kein qualifizierets Verfahren verlangt werden. Die Anliegen des Naturschutzes müssen ohnehin mit der Bebauung in Einklang gebracht werden, wobei für Eingriffe in Naturräume oder geschützte Objekte Ersatzmassnahmen erforderlich sind. Vorerst geht es nicht um ein konkretes Projekt, sondern um die Rahmenbedingungen der baurechtlichen Grundordnung nach Art. 92 BauG. Wichtig ist, dass für den darauf folgenden Planungsschritt mit dem Erlass einer Überbauungsordnung zur ZPP 11 klare Rahmenbedingungen geschaffen werden.</p>
Verkehr, Erschliessung			
9	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 16	<p>Die Verkehrsführung Rosenweg-Grotweg-Krähenberg ist bereits heute problematisch. Diese muss insbesondere aufgrund des neu generierten Verkehrs des Bauprojekts zur ZPP 11 zwingend vor dem Bau bzw. im Rahmen der Planungsarbeiten neu beplant werden, nicht zuletzt, da es sich hier um einen Schulweg handelt.</p> <p>Eine funktionierende Erschliessung ist Bedingung für eine Überbauung und nicht wie vom Bauverwalter geäussert umgekehrt.</p> <p>Weiter wird die Frage nach der Kostendeckung dieser Neuplanung gestellt; inwiefern kommen die Grundeigentümer der ZPP-Parzelle für die Verkehrserschliessung auf?</p>	<p>Die Verkehrsführung kann unabhängig von der Bebauung angegangen werden. Dazu müssen Problembereiche aufgezeigt und unter Einbezug aller noch nicht überbauten Baugrundstücke und der inneren Reserven einer Lösung zugeführt werden. Grundsätzlich sind die Quartierstrassen genügend breit um den Mehrverkehr aufnehmen zu können.</p> <p>Das Fuktionieren der Erschliessung ist immer so gut, wie sich die einzelnen Verkehrsteilnehmer verhalten. Behinderungen während der Bauphase, wie sie zur Zeit mit den Überbauungen Grot entstehen können, müssen akzeptiert werden.</p> <p>Die Kosten von verkehrstechnischen Massnahmen trägt die Gemeinde. Solche Kosten können nicht nach</p>

Laufnummer	Verfasser	Eingabe	Stellungnahme
			dem Prinzip «den Letzten beissen die Hunde» überwältigt werden.
10	2	Das bestehende Wegrecht im Bereich der ZPP 11 wurde in der Planung einfach verschoben. Einerseits wäre dies vorerst im Grundbuch anzupassen, andererseits soll aufgezeigt werden, wie der neue Weg auch in Bezug auf die Doppelnutzung Fuss/Velo funktioniert.	Im Bereich der ZPP 11 gibt es keine bestehenden Wegrechte. Eine Wegverbindung ist lediglich im Verkehrsrichtplan enthalten und soll mit der UeO umgesetzt werden. Eine Doppelnutzung Fuss/Velo ist nicht vorgesehen und wäre für Velos vom Hanggefälle her auch nicht alltagstauglich.
11	2	Der zusätzliche Verkehr bringt u.A. zusätzliche Umweltbelastungen mit sich. Wie wird mit diesen umgegangen, und wie soll diese Umweltbelastung kompensiert werden?	Eine Kompensation von Umweltbelastungen ist nur erforderlich, wenn die entsprechenden Grenzwerte der Lärmschutz- oder der Luftreinhalteverordnung überschritten würden, was beim voraussichtlichen Verkehrsaufkommen der beabsichtigten Nutzung bei Weitem nicht der Fall sein wird.
12	5	Der Tulpenweg wird scheinbar im Bauprojekt zur Erschliessung der Bebauung vorgesehen. Beim Tulpenweg handelt es sich um einen Privatweg; dieser ist nicht zur Erschliessung der ZPP 11 vorzusehen.	Ob der Tulpenweg für Bauarbeiten benutzt werden kann oder nicht, ist nicht Gegenstand der Änderung der ZPP 11. Solche Fragen sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.
13	9	Das Quartier ist mit dem ÖV nur schlecht erschlossen; die Anbindung zu den verschiedenen Zügen ist nicht zufriedenstellend; es fehlen am Abend und am Sonntag jegliche Verbindungen. Im Rahmen einer Verdichtung wie hier vorgesehen muss auch die ÖV-anbindung zwingend verbessert werden.	Kenntnisnahme; dies betrifft die gesamte Gemeinde und hat keinen direkten Zusammenhang mit der ZPP 11. Eine bessere Anbindung an den ÖV ist mit der geplanten Fusswegverbindung vorgesehen. Eine Verdichtung des Bus- oder Bahnfahrplans liegt nicht in der Hand Gemeinde und hängt vom tatsächlichen Bedarf ab. Je dichter ein Gebiet bebaut ist, desto grösser ist die Chance für einen Ausbau des ÖV.
14	10, 13	Die Krähenbergstrasse in Richtung Grenchen wurde vor längerer Zeit gesperrt, weil zu dieser Zeit viel Schleichverkehr durchging. Sie diente auch als Schulweg. Möglicherweise liesse sich diese wieder nutzen, da heute mit der Autobahn wenig Verkehr durch das Dorf führt. Damit liesse sich der erzeugte Mehrverkehr abfangen. Ein Fahrverbot mit Zugang für Zubringer und Anstösser wäre dabei denkbar.	Eine solche Verbindung würde mit grosser Wahrscheinlichkeit im angrenzenden Quartier in Grenchen auf keine Zustimmung stossen und somit durch die Planungsbehörden von Grenchen nicht unterstützt.

Laufnummer	Verfasser	Eingabe	Stellungnahme
15	10	Der Rosenweg sollte durchgehend als Einbahnstrasse gestaltet werden. So wäre der Verkehr deutlich übersichtlicher und sicherer, auch für Schulkinder etc. Für Fahrräder könnte die Durchfahrt beidseits weiterhin ermöglicht werden.	Kenntnisnahme. Solche Überlegungen sind unabhängig der Anpassung der ZPP 11 vorzunehmen, weil das Strassennetz und die Verkehrsführung unabhängig eines Einzelvorhabens zweckmässig auf die nach Zonenplan zulässige Nutzung abgestimmt und gestaltet werden müssen.
16	10	Die Eingangspforte der Tempo-30-Zone steht zu nahe an der Kreuzung zur Grienbergstrasse und erzeugt eine unübersichtliche und gefährliche Situation. Dieses sollte neu auf Höhe des Dahlienwegs montiert werden.	Kenntnisnahme, vgl. vorangehende Stellungnahme (zu Laufnummer 15).
17	10	Während der Bauphase ist der Schulweg mit Lastwagen und Baustellenverkehr besonders gefährlich. Es müssen zwingend Lösungen gefunden werden, damit Schulkinder sich auf dem Schulweg auch während der Bauphase nicht gefährdet sehen.	Kenntnisnahme. Baustellenverkehr kann schwierige Verkehrsverhältnisse verursachen. Massnahmen sind in jedem Einzelfall mit dem Baugesuch, respektive vor der Bauausführung zu prüfen.
18	11, 13	Zwecks einer besseren Erschliessung sowie zur Sicherheit der Schulkinder am Rosenweg werden verschiedene mögliche Lösungen zur Erschliessung vorgeschlagen: <ul style="list-style-type: none">– Zufahrt über den bestehenden Narzissenweg anstatt dem Rosenweg– Gestaltung des Rosenwegs als Sackgasse (Poller) vor der Überbauung (siehe Planskizze)	Kenntnisnahme, vgl. vorangehende Stellungnahme (zu Laufnummer 17), Der Narzissenweg ist zwar eine Gemeindestrasse mit Wendemöglichkeit, dieser ist jedoch nicht für die Erschliessung der ZPP Rosenweg geeignet. Ob eine Sackgasse für eine Mehrheit des Quartiers die richtige Lösung darstellt, ist nicht gewiss. Solche Anliegen müssten im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der Quartiererschliessung, jedoch unabhängig der vorliegenden Anpassung der ZPP 11 «Rosenweg» gemacht werden, welche weder eine Neueinzonung darstellt noch eine erhebliche Mehrnutzung zulässt.

Laufnummer	Verfasser	Eingabe	Stellungnahme
Parkierung			
19	3, 16	Der Rosenweg wird bereits heute zum Parkieren genutzt, womit die Durchfahrt erschwert wird. Für die ZPP soll die Parkierung ausschliesslich innerhalb der Überbauung möglich sein und nicht auf öffentliche Parkplätze auf dem Rosenweg ausgewichen werden. Die ZPP-Bestimmungen sind entsprechend zu ergänzen.	Für die Benutzung des öffentlichen Strassenraums gelten für alle die gleichen Bestimmungen. Es ist wichtig, dass eine grössere Überbauung Besucherparkplätze aufweist. Diese sind im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen, wobei den Gemeinden für diesbezügliche Vorschriften wenig Spielraum gegeben ist (vgl. Art. 50 BauV).
Einbezug des Heckengrundstücks in die ZPP 11			
20	3, 5, 8,	Die heutige Heckenparzelle ist nicht eingezont und gehört zur Landwirtschaftszone. Eine Aufnahme in die ZPP 11 stellt hiermit eine Einzonung von rund 1'880 m ² dar. Dieser Umstand wird weder im Erläuterungsbericht noch sonst wo erwähnt. Mit welchen Argumenten will die Gemeinde diese Landwirtschaftszone in eine Bauzone umwandeln?	<p>Die «Heckenparzelle» ist kein Landwirtschaftsland, weil dieser Bereich landwirtschaftlich nicht nutzbar ist und auch zu keinem Landwirtschaftsbetrieb gehört. Im Rahmen der Vorprüfung der Ortsplanung stellte das Amt für Wald im Bericht vom 22. Juni 2010 fest:</p> <p><i>«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 Bauland.»</i></p> <p>Die Nutzung der ZPP wird durch den Einbezug der ehemaligen Heckenparzelle in diese nicht wesentlich erhöht. Durch die randliche Bereinigung wird lediglich eine zweckmässige Nutzung des Baulands sichergestellt.</p> <p>Für die Zonenzugehörigkeit massgebend ist nicht der ÖREB-Kataster, sondern die genehmigte Grundordnung in Papierform. Die Heckenparzelle ist gemäss Zonenplan einer «Heckenzone» zugewiesen. Um dem Hecken- und Baumschutz mehr Beachtung zu schenken, sollen die Zonenvorschriften bezüglich Schutz der Eichen unverändert bleiben.</p>

Laufnummer	Verfasser	Eingabe	Stellungnahme
Naturschutz			<p>Das Gesuch für Eingriffe in die Hecke nach NHG sowie das Gesuch für die Beseitigung von Eichen sollen mit der Überbauungsordnung zur Vorprüfung und zur Auflage gebracht und im Rahmen der Genehmigung der Überbauungsordnung durch die zuständige Stelle bewilligt werden.</p>
21	1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 13, 14, 15, 16	<p>Die geschützte Hecke mit den Eichenbäumen wird mehrfach und detailliert erwähnt. In Frage steht, weshalb Eingriffe und Rodungen vorgenommen werden sollen und teilweise bereits geschehen sind, obschon die Gemeinde Hecke und Bäume erst vor einigen Jahren explizit im Baureglement als zu erhaltende Objekte deklariert hat. Zusätzlich schütze das Bundes- und kantonale Recht die Objekte.</p> <p>Als besonders problematisch werden erwähnt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Rodung von mehr als 50% der Eichen im Bereich Nord gemäss Plan Aussenraum des Bauprojekts – Der «Gummibegriff» der «Wohnhygiene» als Pauschalargument für drastische Rodungsmassnahmen – Das Fehlen von zugänglichen Informationen zur Beurteilung der Ersatzpflanzungen (wo, mit wie grossen Bäumen, welchen Bäume, etc. werden die Ersatzpflanzungen vorgesehen) und geplanten Eingriffe – Die Idee von Rodung und Ersatzpflanzungen selbst, handelt es sich hier doch um alte und für das Quartier wichtige Bäume – Die Nichtbeachtung der Tierwelt, welche durch jeden Eingriff (auch Neupflanzungen) in den Heckenbereich gestört und verletzt wird – Die fehlende Transparenz der Gemeinde gegenüber des Umgangs mit der Heckenparzelle selbst (Schenkungen, Quid pro Quo?,...) – Der fehlende Nachweis einer unabhängigen Fachstelle zur Beurteilung der Eingriffe und Ersatzmassnahmen – Der schlechte Einbezug der Natur und Landschaft, wenn doch gemäss RPG für die verdichtete Bauweise eine hochwertige Bebauung und Aussenraumgestaltung gefordert ist; die Hecke und Eichen sollten in diesem Kontext das Highlight der Überbauung darstellen und nicht als störende Elemente dargestellt werden 	<p>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, welches wie das Baugesetz Ausnahmen zulässt.</p> <p>Die Bestimmungen nach Art. 315 Abs. 5 Baureglement zum Eichenschutz auf der ehemaligen Parzelle 2831 sind ohne den Einbezug dieses Grundstücks in die ZPP 11 teilweise gegenstandslos, weil die Eichen heute mehrheitlich ausserhalb der ZPP liegen. Die Vorschriften können jedoch sinngemäss angewandt werden.</p> <p>Der Gemeinderat unterstützt deshalb einen teilweisen Ersatz der Eichen in Lengnau, wie er seinerzeit mit der Einsprache von pro natura im Rahmen der 2015 aufgelegten Überbauungsordnung gefordert wurde. Vorliegend geht es um eine klassische Situation, die eine Interessenabwägung erfordert zwischen dem Recht Bauland vernünftig bebauen zu können und dem Baum- und Heckenschutz. Für den Gemeinderat ist klar, dass die Hecke mit Bäumen bestehen bleiben muss. Es geht um die Frage der Beseitigung einzelner Bäume und um eine randliche Bereinigung, damit eine zweckmässige Bebauung ermöglicht werden kann.</p> <p>Von den ursprünglich 11 Eichen sollen 5 andernorts in Lengnau ersetzt werden, welche entweder aufgrund ihres Zustands oder des fehlenden Abstands zur</p>

Laufnummer	Verfasser	Eingabe	Stellungnahme
		<p>Es wird gefordert:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Von jeglichen Eingriffen und Rodungen im Bereich der Eichenhecke abzusehen, da zu diesem Thema ein Volksentscheid stattgefunden hat und der Eichenhain der Lengnauer Bevölkerung im heutigen Zustand wichtig ist – Bei geplanten Eingriffen die Tierwelt zu beachten und im Voraus das Ersatzmassnahmenkonzept konkret aufzuzeigen; zudem soll dieses durch eine unabhängige Fachstelle erarbeitet werden <p>Es wird zudem vorgeschlagen, dass sich die Gemeinderäte mit dem Thema vertieft auseinandersetzen und sich dazu mit Hrn. Ernst Zürcher (Fachexperte) in Verbindung setzen.</p>	<p>Bauzone, respektive zu Bauten oder Anlagen als problematisch oder gefährdet gelten.</p> <p>Das Inventar wurde durch Fachleute erarbeitet und wird Gegenstand der Beurteilung durch die zuständige kantonale Fachstelle, welche die Ausnahmebewilligung nach NHG und die Beseitigung der kommunal geschützten Eichen fachlich zu beurteilen hat. Dabei wird auch die Tierwelt zu beachten sein.</p> <p>Diese Forderung missachtet, dass bei entgegenstehenden Interessen nach Natur- und Heimatschutzgesetz eine Interessenabwägung vorgenommen werden können muss. Für Eingriffe, welche nicht wieder hergestellt werden können, sind Ersatzmassnahmen vorzusehen und zu erbringen.</p> <p>Das Ersatzmassnahmenkonzept wird erarbeitet und zur mit der Überbauungsordnung zur Auflage gebracht.</p> <p>Die Wahl der Fachexperten ist nicht Sache der Gemeinde, sondern der Gesuchsteller.</p>
Weitere Eingaben - Dichte & Bevölkerungswachstum			
22	2, 5,	<p>In Lengnau wird momentan rege gebaut - die Kosten pro Neuzuzüger können laut Gemeinde nicht mit den zusätzlich generierten Steuereinnahmen gedeckt werden. Der Sinn von neuen Überbauungen, wie sie hier vorgesehen ist, wird deshalb hinterfragt.</p>	<p>Kenntnisnahme; Tatsache und gesetzlich vorgegeben ist, dass Bauland innert 15 Jahren bebaut werden können muss. Das vorliegende Baugrundstück gehört seit Jahrzenten zur Bauzone. Mit der Einzonung haben die Stimmberechtigten zum Ausdruck gebracht, dass dieses Grundstück überbaut werden darf. Aufgrund der neuen Ausrichtung des Raumplanungsgesetzes soll bestehendes Bauland auch gut genutzt werden. Eine tiefere Nutzung ist aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans, Massnahmenblatt A_07 nicht möglich.</p>

Laufnummer	Verfasser	Eingabe	Stellungnahme
Weitere Eingaben - Innere Entwicklung vor Einzonung			
23	13	<p>Bevor neues Bauland aus Landwirtschaftsland eingezont wird, ohne, dass eine funktionierende Erschliessung gewährleistet ist, sollte die nachhaltige Sanierung von Immobilien und Infrastrukturen in der Gemeinde thematisiert werden.</p>	<p>Vgl. Stellungnahme Nr. 20 und 22</p>
Weitere Eingaben - Versiegelung und Oberflächenwasser			
24	12	<p>Die Bebauung am Narzissenweg wird stark von Oberflächenwasser belastet. Die höher gelegenen Parzellen nehmen bereits heute wenig Wasser auf. Bei einer Überbauung der ZPP wird viel Fläche versiegelt, was zu einer noch schlechteren Versickerung und zu einer Zunahme vom auf andere Parzellen abgeleiteten Wasservolumen führt.</p> <p>Es wird eine Aussage zur Zuständigkeit der Deckung von Schadenskosten und des Wertverlust bei Überschwemmungen erwartet.</p>	<p>Die Entwässerung von Grundstücken hat nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erfolgen. Im vorliegenden Gebiet ist eine Versickerung praktisch nicht möglich. Es braucht Retentionsmassnahmen, welche im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und wenn nötig zu erstellen sind. Der Abflusskoeffizient wird durch die GEP festgelegt. Dabei ist die Gemeinde verpflichtet, die erforderliche Infrastruktur zur Ableitung der zulässigen Abflussmenge an Oberflächenwasser bereit zu stellen.</p> <p>Schadenskosten von Überschwemmung, welche durch Nachbargrundstücke verursacht wurden – soweit es sich nicht um ausserordentliche Naturereignisse handelt – sind durch die Haftpflichtversicherung des Nachbarn gedeckt.</p>
Weitere Eingaben - Planungszone			
25	8	<p>Es wird vorgeschlagen, mittels Erlass von Planungszone die Bautätigkeit zu bremsen und in dieser Zeit die Beplanung der Gemeinde strategisch mittels Ortsplanungsrevision durchzudenken.</p>	<p>Grundsätzlich müssen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen darauf vertrauen können, dass rechtmässig eingezonte Grundstücke auch tatsächlich überbaut werden dürfen. Planungszone nach Art. 62 BauG sind nur dann zulässig, wenn die Nutzungspläne anzupassen sind. Von dieser Möglichkeit hat der Gemeinderat Gebrauch gemacht um Fehlentwicklungen zu verhindern. Vorliegend befindet sich die Gemeinde bereits in einem Planungsprozess.</p>

Laufnummer	Verfasser	Eingabe	Stellungnahme
Weitere Eingaben - Information der Bevölkerung			
26	8	Die Information der Bevölkerung zur ZPP könnte mit Inseraten in den Lengnauer Notizen durch die Gemeinde vorgenommen werden.	Für die Information und Mitwirkung im Planerlassverfahren ist eine Publikation in den amtlichen Publikationsorganen vorgeschrieben, weil nicht nur die Bevölkerung von Lengnau darüber orientiert werden und mitwirken können soll.

Weitere Eingaben - Kritische Hinterfragung der Planung

27	6, 8	<p>Es besteht der Eindruck, dass die Planung nicht von der Gemeinde, sondern von Dritten getrieben wird.</p> <p>Zu welchen Bedingungen die Gemeinde ihre Parzellen abgegeben hat, ist nicht bekannt.</p> <p>Insgesamt wird mehr Klarheit und Offenheit in der Planung und zu den finanziellen Auswirkungen der Planung von seiten der Gemeinde gefordert.</p>	<p>Vgl. auch Stellungnahme 28.</p> <p>Die Gemeinde hat die Heckenparzelle zu den gleichen Bedingungen abgegeben wie sie diese vor Jahren übernommen hat. Die damit einhergehende Verpflichtung zur Pflege der Hecke hat die Gemeinde nicht wahrgenommen. Aus diesem Grund mussten in den letzten Jahren Pflegemassnahmen vorgenommen werden, welche teilweise auch auf Begehren von Anstössern erfolgten, die um die Sicherheit ihrer Liegenschaften besorgt waren.</p>
----	------	---	---

Weitere Eingaben - Hinterfragung des Ortsplaners

28	6	<p>Die Eingebenden vertreten die Meinung, die Ortsplaner agieren in diesem Geschäft im Interesse der Grundeigentümer und nicht der Planungsbehörde.</p> <p>Es ist aufzuzeigen, von welcher Seite die Ortsplaner für die Planung entschädigt werden.</p>	<p>Die Anpassung der Grundordnung, sprich der ZPP erfolgt im Auftrag der Gemeinde.</p> <p>Das Bebauungskonzept ist nicht durch den Ortsplaner erarbeitet worden, sondern durch das Architekturbüro, welches im Auftrag der Grundeigentümer plant. Die Planung erfolgte von Anfang an in Abstimmung mit den Planungsbehörden der Gemeinde.</p>
----	---	---	---
