

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Lengnau

Zonenplanänderung Intensivlandwirtschaftszone «Eygatter»



Erläuterungsbericht

Die Zonenplanänderung besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan 1:2000
- Ergänzung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Betriebskonzept

Oktober 2022

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Lengnau
2543 Lengnau

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Beat Kälin, Raumplaner HTL/FSU

Abbildung Titelseite: Eygatter am Dorfeingang
© *ecoptima*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Standort Zonenplanänderung «Eygatter»	6
1.3 Planungsziel	6
1.4 Planungsrechtliche Aufgabenstellung	7
1.5 Betriebliche Anforderungen	7
1.6 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	8
1.7 Kommunales Konzept	9
1.8 Betriebsentwicklungskonzept	9
2. Interessenabwägung	10
2.1 Interessen der Gemeinde	10
2.2 Bedarfsnachweis	10
2.3 Kriterien für die Gebietsausscheidung (Art. 80b BauG)	10
3. Planungsrechtliche Umsetzung	12
3.1 Zonenplanänderung «Eygatter»	12
3.2 Baureglementsänderung	12
3.3 Ausgleich Planungsmehrwert	15
3.4 Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland	16
4. Auswirkungen auf die Umwelt	16
4.1 Orts- und Landschaftsbild, Natur	16
4.2 Wald und Gewässer	16
4.3 Altlasten und Boden	17
4.4 Kulturlandschutz	17
4.5 Erschliessung und Verkehr	18
4.6 Lärm und Luftreinhaltung	18
4.7 Energie	19
4.8 Naturgefahren	19
4.9 NIS / Störfallvorsorge	20
5. Verfahren und Termine	20
5.1 Verfahren	20
5.2 Termine	20
5.3 Mitwirkung	20
5.4 Vorprüfung	21
5.5 Öffentliche Auflage und Einsprachen	22
5.6 Beschlussfassung und Genehmigung	23

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Auf dem Areal «Eygatter» mit den Parzellen Nrn. 3017 und 3222 befinden sich heute zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Treibhäusern für den biologischen Kräuteraanbau und für die Blumenaufzucht. Die Betriebe sind weitgehend automatisiert. Sie verfügen über einen 4'000 m³ fassenden offenen Wasserspeicher, indem das anfallende Dachwasser gesammelt und für die Bewässerung eingesetzt wird.



Abb. 1 Blumenaufzucht-Betrieb © ecoptima



Abb. 2 Bio-Kräuter-Betrieb © ecoptima



Abb. 3 Regenwasser-Speicherbecken zur Bewässerung der Treibhäuser © ecoptima

Das Areal umfasst weiter ein Wohnhaus und einen ehemaligen Stall, der als Büro- und Lagerraum genutzt wird.



Abb. 4 Kompakte Treibhausanlage auf ebenem, gegen Süden leicht angeschüttetem Terrain, im Norden leicht eingegraben; rechts davon der Eyweg, ein Rad- und Güterweg, der auf den Kreisel der Kantonsstrassen führt und das Areal erschliesst. © ecoptima

1.2 Standort Zonenplanänderung «Eygatter»

Der vorgesehene Standort für die Intensivlandwirtschaftszone befindet sich am südlichen Dorfrand der Gemeinde Lengnau.



Abb. 5 Standort «Eygatter» in Bildmitte © geo-map.admin.ch

1.3 Planungsziel

Für die Gemeinde ist es wichtig, dass sich diese innovativen Pflanzenbau-Betriebe weiterentwickeln können und dass am Ortseingang ein landschaftsverträglicher Siedlungsrand entsteht, was durch eine angemessene Baum- und Strauchbepflanzung gewährleistet werden soll.

Der Bereich am Kreisel, im Übergang vom Baugebiet zur offenen Landschaft, soll im bisherigen Umfang als offener Grünraum erhalten werden. Die Wohn- und Gewerbeliegenschaften an der Kantonsstrasse und gegenüber den bestehenden Bauzonen sollen mit der Zuweisung zu einer Bauzone optimal genutzt werden können.

1.4 Planungsrechtliche Aufgabenstellung

Intensivlandwirtschaftszone

Gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG können Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

Die grundeigentümerverbindliche Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen setzt voraus, dass auf regionaler Ebene die erforderlichen Pläne vorhanden sind oder die Planung der Gemeinde die Kriterien nach Art. 80b BauG erfüllt.

WMK-Kontingent
nach kant. Richtplan
Massnahme
A_01

Die Einzonung soll so erfolgen, dass das beschränkte WMK-Kontingent, welches der Gemeinde Lengnau für Ein- und Umzonungen zur Verfügung steht, nicht beansprucht wird. Das heisst, die Mischzone M2 kann nur die bestehenden Gebäude mit den üblichen Grenzabständen umfassen.

1.5 Betriebliche Anforderungen

Um in Zukunft in den Treibhäusern auf zwei Ebenen eine Produktion zu ermöglichen, soll eine entsprechende Gebäudehöhe vorgesehen werden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Treibhäuser durch keinen Schattenwurf belegt werden, weil dies die automatisierte Produktion beeinträchtigen würde. Ebenso sind Bäume in der Nähe des Speichersees nicht erwünscht, weil Laubfall den Betrieb der Bewässerungsanlage stört.

Die Treibhäuser müssen aus energetischen und betriebstechnischen Gründen zusammengebaut auf dem gleichen Niveau erstellt werden können. Dazu musste das von Nord nach Süd leicht abfallende Terrain ausgeglichen werden. Die Fortsetzung im Süden muss deshalb auf einer leichten Aufschüttung erfolgen.

Die Treibhäuser für den Kräuteranbau verfügen über einen Kiesuntergrund. Sie können jederzeit so umgerüstet werden, das auch ein bodenabhängiger Gemüseanbau möglich ist.

Energetisch ist der Betrieb zertifiziert. Dies ist durch eine doppelwandige Konstruktion der Treibhaushüllen möglich, die gegen Verbiss durch Vögel akustisch geschützt werden muss.

Weiter sind die Produzenten von Gemüse und Kräutern von den Abnehmern gefordert CO2 neutral zu produzieren, was z.B. den Bau einer Holzheizzentrale oder den Anschluss an einen CO2 neutralen Wärmeverbund voraussetzt.

1.6 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

1.6.1 Bund

Von der Zonenplanänderung sind weder bundesrechtliche Schutzgebiete noch Inhalte von Sachplänen des Bundes betroffen.

1.6.2 Kanton

Die Anforderungen gemäss Baugesetz werden mit der vorliegenden Zonenplanänderung erfüllt (vgl. 2. Interessenabwägung).

Intensivlandwirtschaftszonen gelten nicht als Bauzone sondern als spezielle Landwirtschaftszone. Bezüglich Fruchtfolgeflächen (vgl. 4.4) ist Art. 8b Abs. 4 Bst. b massgebend: «... *Von der Kompensation wird abgesehen, sofern*

b eine in der landwirtschaftszone zonenkonforme Baute oder Anlage realisiert wird oder ...»

1.6.3 Region

Richtplan / RGSK Biel-Seeland

Der Richtplan / RGSK Biel-Seeland legt keine Intensivlandwirtschaftsgebiete fest, jedoch schliesst die Regionalplanung solche mit den Vorranggebieten Natur und Landschaft A aus. Der Standort «Eygatter» ist als Vorranggebiet Natur und Landschaft B ausgeschieden. Diese umfassen das übrige Landwirtschaftsgebiet ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinien. Darin sind Intensivlandwirtschaftszonen möglich. Da keine regionale Planung zu Intensivlandwirtschaftszonen vorliegt, muss ein kommunales Konzept nach Art. 57 BauG erstellt werden.

1.6.4 Gemeinde

Die vorgesehene Zonenplanänderung «Eygatter» befindet sich in der Landwirtschaftszone. Das Areal ist von keinem Landschaftsschutzgebiet betroffen.

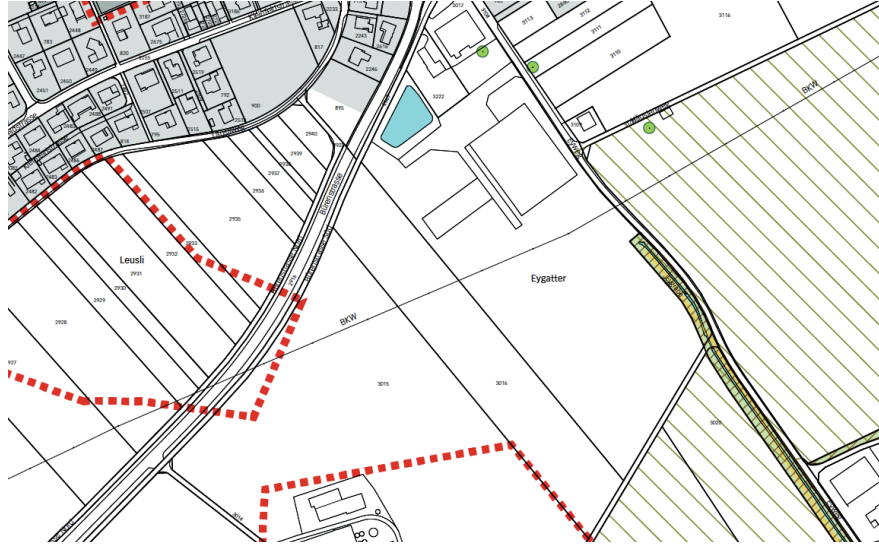


Abb. 6 Ausschnitt Schutzzonenplan 2011 mit Landschaftsschutzgebiet (hellgrün schraffiert), archäologische Schutzgebiete (rot gepunktet), Einzelbaum (grüner Punkt) sowie Hecken und Grabensystem gemäss Landumlegung N5

Es werden keine Schutzobjekte oder Schutzperimeter tangiert. Der Einzelbaum ist als geschützt zu beachten. Die Zonenplanänderung «Eygatter» widerspricht der Ortsplanung von 2011 und den Zielen der OP-Teil-Revision von 2018 nicht.

1.7 Kommunales Konzept

Die Gemeinde Lengnau lud auf den 17. Mai 2019 sämtliche landwirtschaftlichen Bewirtschafter zu einer Orientierung betreffend der Ausarbeitung eines Konzepts «Intensivlandwirtschaftszonen» gemäss Art. 57 BauG ein und wies darauf hin, dass einerseits das Konzentrationsgebot zu befolgen sei und, dass höchstens zwei Intensivlandwirtschaftszonen ausgeschieden werden können. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die entsprechende Arbeitshilfe des Amtes für Gemeinden und Raumordnung zur Zeit überarbeitet werde.

Die Rückmeldungen der Bewirtschafter zeigten, dass nur von den Betrieben Riedwyl im Eygatter ein aktuelles Bedürfnis für die Erweiterung der Treibhauseinrichtungen besteht. Dabei handelt es sich um einen bestehenden Standort für Pflanzenbau am Siedlungsrand. Somit erübrigt sich die Ausarbeitung eines Konzepts.

1.8 Betriebsentwicklungskonzept

Die Riedwyl Biokulturen GmbH hat im Rahmen eines Betriebserweiterungskonzepts einen Flächennachweis für die nächsten 8 - 10 Jahre erbracht.

2. Interessenabwägung

2.1 Interessen der Gemeinde

Landwirtschaft

Die Gemeinde Lengnau hat grosses Interesse, langfristig gute Voraussetzungen für landwirtschaftliche Betriebe in der Gemeinde zu schaffen. Dazu wird die Gemeinde neben genügend guter Landwirtschaftsflächen auch Flächen zur intensiven Landwirtschaftsnutzung wie beispielsweise für Mastbetriebe oder Gewächshäuser bereitstellen.

Die Verfügbarkeit der auszuscheidenden Gebiete muss gewährleistet sein. Ausserdem müssen Standorte mit ausreichender Grösse ausgeschieden werden, so dass längerfristig eine Erweiterung der Intensivlandwirtschaftsbetriebe und die Konzentration mehrerer gleichgelagerter Betriebe am gleichen Standort ermöglicht wird.

Aufwertung Ortsbild

Die Gestaltung rund um die Treibhäuser im Eygatter mit dem Wasserspeicher, wie auch die nördliche Ansicht der Liegenschaft ist heute unbefriedigend. In einem verbindlichen Gestaltungsplan soll aufgezeigt werden, wie eine Verbesserung durch eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen erreicht werden kann.

2.2 Bedarfsnachweis

Die Intensivlandwirtschaftszone soll so gross ausgelegt werden, damit die absehbaren Bedürfnisse der nächsten 8–10 Jahre gedeckt werden können. Vordringlich ist eine neue Verpackungsanlage mit den Abmessungen von ca. 24 m x 9 m erforderlich. Dazu soll zwischen dem westlichen Treibhaus und dem Wasserspeicher (Lager und Grünbereich) ein Zweckbau errichtet werden können.

Kurz- bis mittelfristig sollen die Treibhäuser in südlicher Richtung flächenmässig mindestens verdoppelt werden können. Wichtig ist, dass die Fläche nicht zu knapp bemessen wird, um rasch auf neue Bedürfnisse reagieren zu können.

2.3 Kriterien für die Gebietsausscheidung (Art. 80b BauG)

¹ Bei der Ausscheidung von Gebieten für Bauten und Anlagen gemäss Artikel 80a sind der Immissionsbegrenzung sowie dem Ortsbild- und Landschaftsschutz Beachtung zu schenken.

² Die Bauten und Anlagen sind möglichst an bestehende Siedlungsteile oder Hofgruppen anzuschliessen.

³ Eine Gebietsausscheidung ist insbesondere ausgeschlossen

a) in kantonalen und kommunalen Schutzgebieten, sofern sie deren Zielsetzungen widerspricht,

- b) in Gefahrengebieten,
- c) wenn das Grundwasser gefährdet wird,
- d) wenn Inventare des Bundes und des Kantons verletzt werden.

zu a) Ortsbild / Landschaftsschutz

Von der Intensivlandwirtschaftszone sind weder kantonale noch kommunale Schutzgebiete, noch geschützte Elemente des Natur- und Denkmalschutzes betroffen (vgl. 4.1).

zu b) Naturgefahren

Der Standort «Eygatter» befindet sich in einem Gefahrengebiet Überflutung mit geringer Gefährdung. Für die bezüglich äusserer Einwirkungen empfindlichen Treibhäuser sind Objektschutzmassnahmen erforderlich, damit die Treibhäuser nicht geflutet und die Produktion zerstört werden (vgl. 4.8).

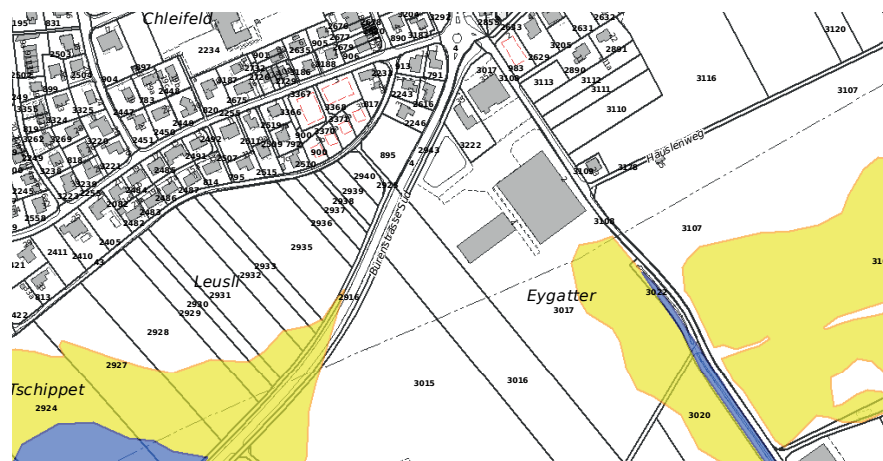


Abb. 7 Naturgefahren Überflutung @ Geoportal BE

zu c) Gewässerschutz

Von der Intensivlandwirtschaftszone Eygatter sind weder Grundwasserschutzgebiete noch Grundwasserschutzzonen oder Gewässer tangiert.

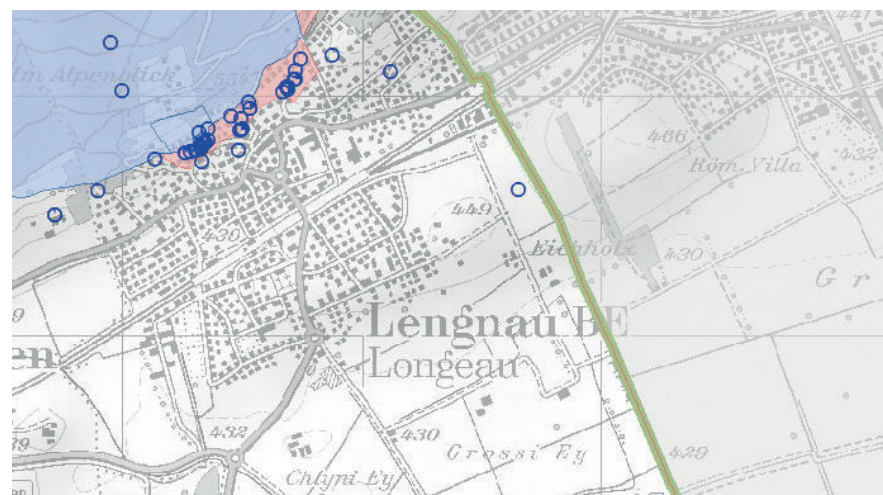


Abb. 8 Grundwasserschutzkarte @ Geoportal BE

3. Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Zonenplanänderung «Eygatter»

Mit der Zonenplanänderung werden 25'070 m², davon gut die Hälfte der Parzelle Nr. 3017 mit den bestehenden Treibhäusern und dem Wasserspeicher und ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 3222 (heute Landwirtschaftszone) der neuen Intensivlandwirtschaftszone gemäss Art. 242 GBR zugewiesen. Bei der Intensivlandwirtschaftszone handelt es sich um eine weitere Nutzungszone nach Art. 18 RPG.

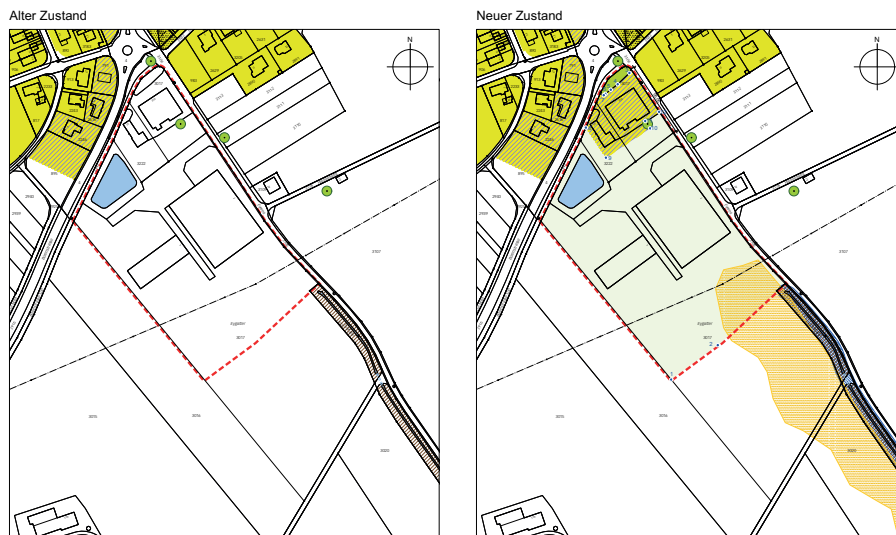


Abb. 9 Ausschnitt Zonenplan, alter und neuer Zustand; rot umrandet Bereich der Zonenplanänderung: mint = Intensivlandwirtschaftszone, schraffiert Mischzone M2, grün = Grünzone

Weiter werden 2'570 m² bereits baulich genutzte Flächen (heute Landwirtschaftszone) der Mischzone M2 gemäss Art. 211 Abs. 3 GBR und die begrünte Verkehrstrennwand mit 236 m² der Grünzone gemäss Art. 231 GBR zugewiesen.

Die Mischzone M2 ermöglicht eine bessere Nutzung des ehemaligen Stallgebäudes und eine Erweiterung der Wohnnutzung. Mit der Grünzone soll der bestehende Grünraum am Kreisel langfristig von Bauten und oberirdischen Anlagen freigehalten und die optische Trennung vom stark befahrenen Verkehrsraum zur Aufwertung des Dorfeingangs gesichert werden.

3.2 Baureglementsänderung

3.2.1 Allgemeines

Neu wird ins Baureglement Art. 242 zur Intensivlandwirtschaftszone aufgenommen.

3.2.2 Art der Nutzung

Die Intensivlandwirtschaftszone dient der überwiegenden oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich Pflanzenbau.

3.2.3 Mass der Nutzung

Anordnung der Bauten

Grundsätzlich gilt: Bauten und Anlagen sind in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen, wobei Schattenwurf durch Bäume möglichst zu vermeiden ist. Zur Sicherstellung der Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild wurde ein Bepflanzungskonzept erarbeitet, welches als Bestandteil der Vorschriften verbindlich wird.

Weiter sind eine strikte Trennung von Bio- und Nicht-Bio-Betrieb sowie eine uneingeschränkte Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke zu gewährleisten.

Die Ausrichtung / Orientierung der neuen Bauten und Anlagen und die Gestaltung der Dächer sind nach vorherrschender Art und Weise der bestehenden Glashäuser zu orientieren.

Gebäudemasse

Es gelten folgende maximale Gebäudemasse:

- Traufseitige Fassadenhöhe: 8 m
(gemessen ab besteh. Treibhausboden)
- Gebäudelänge: frei
- Gebäudebreite: 55 m

Abstände

Es gelten folgende minimale Abstände:

- Grenzabstand: 3 m
- Gebäudeabstand: 4 m
- Abstand Hecken (Grabensystem) 6 m

3.2.4 Lärm

Es gelten die Bestimmungen der ES III (Art. 43 LSV) / wie Landwirtschaftszone.

3.2.5 Erschliessung

Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümer oder Bauberechtigten dieser Zone.

3.2.6 Umgebungsgestaltungsplan

Mit jedem bezüglich Umgebung relevanten Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er ist integrierender Bestandteil und regelt die Einordnung der Bauten sowie die Bepflanzung und Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild. Massgebend ist das Bepflanzungskonzept in den Vorschriften zur Intensivlandwirtschaftzone.

3.2.7 Haushälterische Bodennutzung

Um Art. 8a BauG und 11c Abs. 6 BauV Rechnung zu tragen, wird vorgeschrieben, Bauten und Anlagen so anzuordnen, dass die Bodenbeanspruchung minimiert wird und die unüberbauten Teile der ILWZ als zusammenhängend bewirtschaftbares Kulturland erhalten bleiben.

3.2.8 Bepflanzungskonzept

Das Bepflanzungskonzept zur gestalterischen Aufwertung des Ortseingangs Bürenstrasse und entlang des Eywegs wird als Gestaltungsabsicht in die Bauregelmentsvorschriften integriert und damit grundeigentümerverbindlich. Es besteht aus drei Elementen:

1. **Nordostseite: Wegbegleitende Strauchbepflanzung;** Es sollen nur einheimische Sträucher verwendet werden. Vorgesehen sind die Dornensträucher Weiss- und Schwarzdorn sowie Liguster, Pfaffenhütchen, gewöhnliches Geissblatt, gemeiner Schneeball, Hartriegel, wolliger Schneeball und wilde Rose. Da die Dornensträucher für die Kleinvögel sehr wertvoll sind, ist ein Anteil von mindestens 30% anzustreben. Aus Konkurrenzgründen sollen gleichartige Sträucher gruppenweise gepflanzt werden. Eine Gruppe umfasst 3 bis maximal 6 Sträucher der gleichen Sorte. Die Pflanzabstände innerhalb der Gruppe betragen rund 1 Meter.
2. **Südwestseite: Strauchbepflanzung vom Wasserspeicher bis Gewächshaus Nr. 4;** Hier soll zur besseren Abschirmung vor allem der dichtwüchsige Liguster gepflanzt werden. Er gilt praktisch als immergrüne Heckenpflanze, da er die Blätter erst am Ende des Winters verliert und gleich wieder neue Blätter austreibt. Neben dem Liguster mit einem Anteil von rund 70% sollen Weiss- und Schwarzdorne gepflanzt werden.
3. **Südwestseite: Lockere Pflanzung im Bereich der Glashäuser;** Hier sind mehrere kleine Heckengruppen mit gehölzfreien, krautigen Zwischenräumen von 8 bis 10 m geplant. Es sollen wiederum einheimische Sträucher wie an der Nordostseite verwendet werden. Dabei ist darauf zu achten, dass der Anteil der Dornensträucher genügend gross ist (mindestens 30%).

Es sind standortheimische Straucharten zu pflanzen.

3.2.9 Ersatz geschützte Eichen

Einzelbäume: 5 Stieleichen und ein Nussbaum; Freiwillig ist der Bauherr / Gesuchsteller bereit als Ersatz für wegfallende geschützte Eichen im Bereich der ZPP 11 Rosenweg auf der Nordseite im Bereich des Kreisels auf der Grünfläche ein Nussbaum und eine Stieleiche (*Quercus robur*) im Abstand von 20 m zu pflanzen. Eine weitere Stieleiche soll auf der Nordostseite in der Nähe des Eygrabens und drei zusätzliche Stieleichen sollen ausserhalb der geplanten Intensivlandwirtschaftszone gepflanzt werden. Dieser Standort befindet sich am südöstlichen Rand der Parzelle Nr. 3017. Die Stieleichen sollen in einer Reihe im Abstand von 20 m entlang des bestehenden Güterweges gepflanzt werden. Der Abstand der Bäume zum Weg soll mindestens 2 m betragen. Diese Ersatzpflanzung wird vertraglich sichergestellt.

3.3 Ausgleich Planungsmehrwert

3.3.1 Grundlage

Art. 142 Abs. 1 BauG:

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

Art. 142 Abs. 4 BauG:

Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement.

Die Gemeinde Lengnau hat im Dezember 2019 ein Reglement Mehrwertausgleich erlassen.

3.3.2 Von der Planung betroffene Grundstücke und -teile

Parz. Nr.	Fläche [m ²]	bisherige Zone	neue Zone	Bemerkung
3222	735	LWZ	M2	überbaut mit Wohngebäude
3222	809	LWZ	ILZ	Hausumschwung
3017	1'834	LWZ	M2	überbaut mit Ökonomiegebäude
3017	236	LWZ	GrZ	Freihaltebereich um den geschützten Einzelbaum
3017	24'983	LWZ	ILZ	zu ca. 40% bebaut

Der planungsbedingte Mehrwert ist pro Grundstück gemäss Art. 142b BauG nach einer anerkannten Methode durch einen Schätzer zu ermitteln. Das Ergebnis ist den betroffenen Grundeigentümern durch die Gemeinde während der öffentlichen Auflage bekannt zu machen.

Die Fälligkeit richtet sich nach Art. 142c BauG und tritt bei Veräusserung oder Überbauung ein. Die Abgabe ist durch die Gemeinde zu verfügen (Art. 142d BauG). Von der Mehrwertabgabe fallen 90 % der Gemeinde und 10 % dem Kanton zu (Art. 142f BauG).

3.4 Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

Grundlage

Art. 126a BauG:

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

Da die einzuzonenden Grundstücke bereits bebaut respektive zonenkonform genutzt werden und im Eigentum der Bewirtschafter sind, erübrigen sich Massnahmen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Orts- und Landschaftsbild, Natur

Die Zonenplanänderung liegt am Rand des Baugebiets. Ortsbildschutzgebiete und Baudenkmäler sind von der Zonenplanänderung nicht betroffen. Mit 8 m traufseitiger Fassadenhöhe können zweigeschossige, leicht höhere als die bestehenden Treibhäuser errichtet werden. Diese Gebäudehöhe ist am Siedlungsrand vertretbar.

Durch die Lage der Intensivlandwirtschaftszone angrenzend an die Uferbestockung des Eygrabens (Parzelle Nr. 3022) und aufgrund der Gestaltungsvorschriften im Baureglement (Pflicht zur Strauch- und/oder Baumpflanzung gemäss Bepflanzungskonzept in den Vorschriften) wird das Betriebsareal am Ortseingang von Lengnau aufgewertet und ortsbildverträglicher gestaltet. Gegen Südwesten wird auf eine dichte Strauchbepflanzung verzichtet, weil eine starke Beschattung der Treibhäuser auf der südwestlichen Längsseite zu vermeiden ist.

4.2 Wald und Gewässer

Wald und Gewässer sind von der Zonenplanänderung nicht betroffen. Für den Eygraben, der mit dem Bau der N5 erstellt und mit dem Schutzzonenplan von 2011 unter kommunalen Schutz gestellt wurde, hat die Gemeinde mit dem Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum einen Gewässerraum von 12 m vorgesehen (im Zonenplan als Hinweis eingetragen).

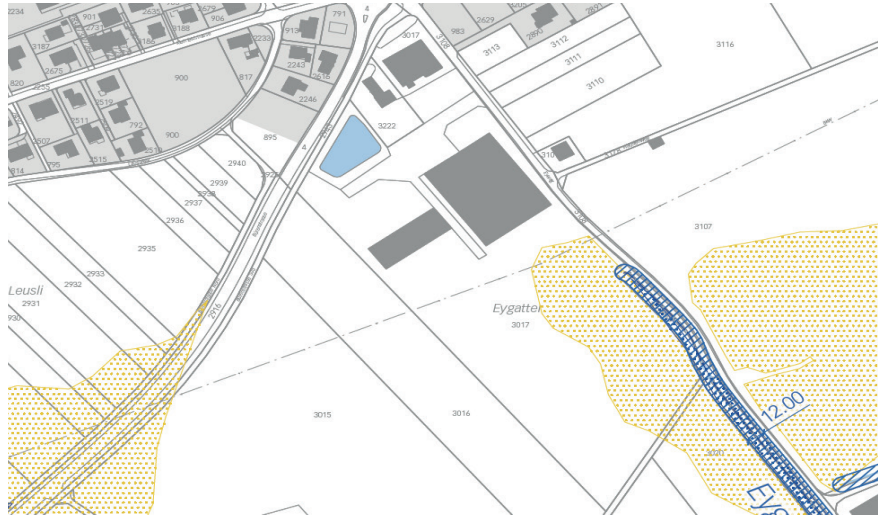


Abb. 10 Ausschnitt Zonenplan naturgefahren und Gewässerraum, Stand Bereinigung nach Vorprüfung September 2020

4.3 Altlasten und Boden

Von der Zonenplanänderung werden keine belasteten Standorte tangiert. Gemäss Verwertungspflicht ist der fruchtbare Boden abzutragen und – soweit er nicht mit dem Vorhaben weiterverwendet wird – für bodenverbessernde Massnahmen zur Verfügung zu stellen. Dazu wird im Baugesuchsverfahren ein Bodenverwertungskonzept zu erarbeiten sein.

4.4 Kulturlandschutz

Nach Art. 8b BauG dürfen Fruchtfolgeflächen nur unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen eingezont werden.

Die Intensivlandwirtschaftszone stellt keine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG dar. Sie ist eine Zone nach Art. 18 RPG und ermöglicht eine weit höhere Produktivität als die traditionelle boden- und klimaabhängige Landwirtschaft. Die Intensivlandwirtschaftszone erlaubt die Realisierung zonenkonformer landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen gemäss Art. 8b Abs. 4 Bst. b BauG, welche von der Kompensationspflicht gemäss Art. 8b Abs. 5 BauG ausgenommen sind.

4.7 Energie

Die Treibhäuser werden heute mit Gas-Heizgebläsen beheizt. Die Betriebe sind Energie zertifiziert, was durch die verwendeten doppelwandigen Treibhausumhüllung und die kompakte Anordnung dieser mit verhältnismässig geringer Aussenfläche möglich ist.



Abb. 12 Zertifikat Freiwilliger Klimaschutz der Energie-Agentur der Wirtschaft © ecoptima

Zukünftig werden die Treibhäuser als Auflage der Abnehmer (Grossverteiler) CO₂ neutral beheizt werden müssen.

4.8 Naturgefahren

Die Zonenplanänderung befindet sich im Gefahrenbereich Überflutung mit geringer Gefährdung (gelb). Die Erweiterung der Treibhäuser muss aus betrieblichen Gründen auf dem bisherigen Niveau erfolgen, was eine Geländeaufschüttung von bis ca. 1 m erfordert. Damit sind die Treibhäuser vor Naturgefahren geschützt. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung sind durch den Abstand von mindestens 6 m zum Eyraben nicht zu erwarten.

4.9 NIS / Störfallvorsorge

Der Standort «Eygatter» wird durch eine 50 KV-Reserve-Starkstromleitung der BKW überspannt. Diese muss für die Erweiterung der Treibhäuser verlegt werden. Bezüglich Störfallvorsorge sind keine Grundlagen / Kataster-Einträge bekannt.

5. Verfahren und Termine

5.1 Verfahren

Die Zonenplanänderung mit Ergänzung des Baureglements ist im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 58 ff BauG durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen.

5.2 Termine

Entwurf und Bereinigung	September 2019 – Dezember 2020
Beratung Kommission, Beschluss GR	Januar 2021
Mitwirkungsaufgabe	25. Febr. – 29. März 2021
Auswertung und Beschluss Gemeinderat	2. Hälfte März 2021
Vorprüfung	27. Mai 2021
Bereinigung, Beschluss Gemeinderat	Juli 2021 – Juni 2022
Öffentliche Auflage	23. Juni – 25. Juli 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	1. Dezember 2022
Genehmigung	anschliessend

5.3 Mitwirkung

5.3.1 Allgemeines

Die öffentliche Mitwirkung zur Zonenplanänderung «Eygatter» findet vom 25. Februar bis 29. März 2021 statt. Während der Mitwirkungsaufgabe besteht für Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Die Mitwirkungseingaben werden anschliessend vom Gemeinderat ausgewertet.

5.3.2 Ergebnis der Mitwirkung

Die AEK Energie AG, Netze mit Sitz in Ostermundigen hat mit der Stellungnahme vom 29. März 2021 darauf hingewiesen, dass eine 50-kV-Freileitung über die Parzelle Nr. 3017 führt. Dazu äussert sich die AEK wie folgt:

Wir überprüfen die Bauvorhaben hinsichtlich der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften. Im Bereich von elektrischen Anlagen sind insbesondere die Leitungsverordnung (LeV) und die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) zu beachten.

Gegen die Teilrevision der Ortsplanung haben wir keine grundsätzlichen Einwände. Allerdings muss die Leitungsführung über die Parzelle Nr. 3017 frühzeitig resp. im Rahmen der Mitwirkung geprüft werden. Seitens der AEK Energie AG besteht aktuell kein Bedarf und kein Interesse, die Freileitung zu verlegen oder zu verkabeln. Wir bitten daher um eine Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Netzanlagenmanager, Herr Hubert Schärer.

Sobald die öffentliche Auflage publiziert wird, werden wir im Sinne einer Rechtsverwahrung oder Einsprache geltend machen, dass der Bestand und störungsfreie Betrieb als auch die Zugänglichkeit unserer Leitung/Anlage jederzeit zu gewährleisten ist und behalten uns im Widerhandlungsfalle die Geltendmachung von Schadenersatz vor.

Stellungnahme

Die Freileitung ist im Zonenplanausschnitt eingetragen. Sie führt über die geplante Intensivlandwirtschaftszone. Diese Leitung ist dem Grundeigentümer und Gesuchsteller der Intensivlandwirtschaftszone bekannt. Über eine allfällige Verlegung der Freileitung, respektive über eine Verkabelung wird nicht in diesem Verfahren bestimmt. Ebenfalls kann die Leitung nicht im Nutzungsplanverfahren gesichert werden. Bei einem Bauvorhaben in der Nähe der Freileitung wird frühzeitig mit der Leitungseigentümerin, vertreten durch die BKW Kontakt aufgenommen.

5.4 Vorprüfung

5.4.1 Allgemeines

Anschliessend an die Mitwirkung wird die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft die Zonenplanänderung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Recht- und Zweckmässigkeit sowie Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben.

5.4.2 Ergebnis der Vorprüfung

Die Genehmigungsvorbehalte gemäss Vorprüfungsbericht vom 27. Mai 2021 lauten wie folgt:

- Der Nachweis für den konkreten Bedarf der ILWZ mit möglichen Etappierungen ist im Erläuterungsbericht zu erarbeiten. Desweiteren wird ein Betriebserweiterungskonzept gefordert.

Stellungnahme: Die Etappierung ist mit dem Konzept aufgezeigt und der Flächenbedarf für den Planungshorizont für die nächsten 10 Jahre ist ausgewiesen. Die ILWZ wurde entsprechend reduziert.

- Die Ausscheidung der ILWZ über der Freileitung bedingt die Zustimmung der Leitungseigentümerin. Diese muss spätestens mit den Genehmigungsakten eingereicht werden.

Stellungnahme: Kenntnisnahme

- Sofern keine Verlegung der Leitung möglich ist, hat die südliche Abgrenzung der ILWZ unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Bereich von elektrischen Anlagen, insbesondere der Leitungsverordnung (LeV) und der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) und in Abstimmung mit dem konkreten Bedarf zu erfolgen. Die entsprechenden Nachweise sind im Erläuterungsbericht offen zu legen.

Stellungnahme: Aufgrund früherer Zusicherungen der BKW ist diese Reserveleitung zu verlegen, respektive zu verkabeln.

- Es sind gestalterische Bestimmungen aufzunehmen, demnach die Ausrichtung / Orientierung der neuen Bauten und Anlagen und die Gestaltung der neuen Dächer sich nach der vorherrschenden Art und Weise der bestehenden Glashäuser orientiert.

Stellungnahme: Ist mit einer Ergänzung von Art. 242 Abs. 3 Baureglement aufgenommen.

- Das verbindliche Bepflanzungskonzept ist entsprechend den hiervor genannten Anträgen mit Präzisierungen zu überarbeiten oder es ist einer aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes besserer Vorschlag auszuarbeiten.

Stellungnahme: Unter Beizung von Forstingenieur René Wyler wurde am 14. Juli 2021 das Bepflanzungskonzept überarbeitet und auf freiwilliger Basis mit Ersatzpflanzungen für wegfallende kommunal geschützte Eichen im Gebiet Rosenweg ergänzt. Die Pflanzung und der dauernde Erhalt dieser Bäume werden vertraglich zwischen den Grundeigentümern geregelt.

5.5 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Anschluss an die Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen fand vom 23. Juni bis 25. Juli die öffentliche Auflage der Zonenplanänderung «Eygatter» statt. Während der Auflagefrist konnte schriftlich und begründet Einsprache zur Zonenplanänderung erhoben werden.

Während der Dauer der öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen zur Zonenplanänderung ein.

5.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung der Zonenplanänderung «Eygatter» erfolgt durch die Gemeindeversammlung am 1. Dezember 2022.

Die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung findet im Anschluss an die Beschlussfassung statt.