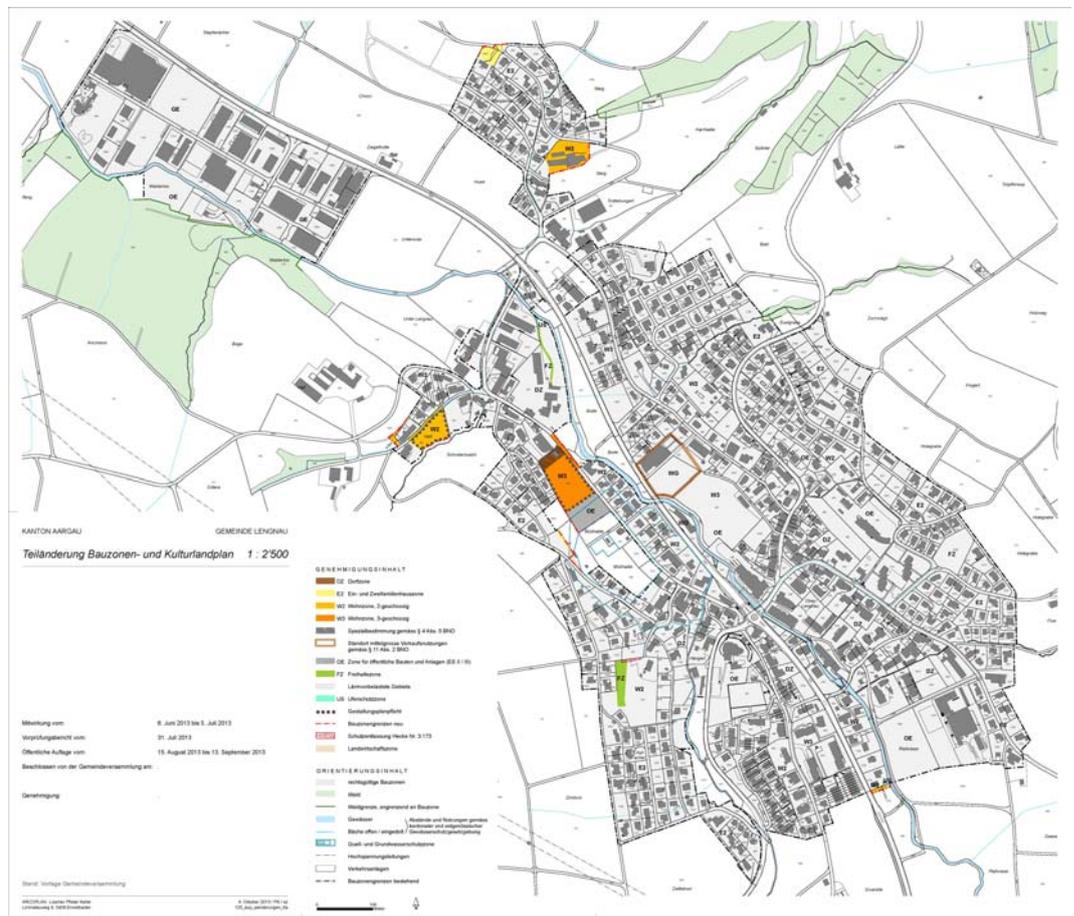


Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Stand 4. Oktober 2013, Vorlage Gemeindeversammlung

1. Ausgangslage

Die letzte Teilrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus dem Bauzonenplan, dem Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung BNO, wurde am 19. Juni 2009 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 7. September 2010 vom Regierungsrat genehmigt.

- Die Nutzungsplanung Siedlung wurde lediglich in Teilbereichen gegenüber der letztmals im Jahre 1996 gesamthaft revidierten Nutzungsplanung revidiert und beinhaltet folgende Änderungen:
 - . Dorfzone mit örtlicher Differenzierung betreffend der Einpassung ins Ortsbild
 - . Umzonungen im Gärtnerei- und Schützenhausareal
 - . Einzonung von 0.8 ha gemeindeeigenem Land im Gebiet Rebe in die Zone E2
 - . Formelle Umzonungen von der 2. in die 1. Etappen in den Gebieten Schniderbüebli, Wiesenweg und Seilerstrasse
 - . Untergeordnete Einzonungen von Strassenflächen am Bauzonenrand.
- Die Bau- und Nutzungsordnung BNO wurde erstmals gemäss dem aktuellen kantonalen Muster aufgebaut und erfuhr einige materielle Anpassungen, die aus den gemachten Erfahrungen in der Anwendung und den damals aktuellen Zielen hervorgingen.
- Die Nutzungsplanung Kulturland wurde gestützt auf die aktualisierten Inventare sowie die veränderten übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen gesamthaft revidiert.

Diese neuerliche Teilrevision der Nutzungsplanung ist nötig, weil in Zusammenhang mit dem vom Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) eingeleiteten Prozess für den neuen Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) die grosse Wahrscheinlichkeit besteht, dass ausgelöst durch die künftigen An- und Abflugrouten des Flughafens Zürich-Kloten in der Gemeinde Lengnau die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II (Nachtbetrieb) der eidgenössischen Lärmschutzverordnung nicht mehr eingehalten werden können. Gemäss aktuell gültigem Lärmschutzrecht hätte dies zur Folge, dass nach Genehmigung des SIL und der anschliessenden Inkraftsetzung des Betriebsreglements keine Einzonungen von Bauland mehr möglich wären und noch nicht erschlossene Bauzonen nicht mehr erschlossen werden dürfen.

Auf Grund dieser für die Gemeinde unbefriedigenden und ausserordentlichen Ausgangslage ergibt sich für diese Teilrevision eine hohe zeitliche Dringlichkeit, um möglichst rasch weitere Einzonungen von Bauland vornehmen zu können. Die angestrebte Entwicklung hat sich dabei am raumplanerisch ausgewiesenen Bedarf gemäss Art. 15 RPG zu orientieren und berücksichtigt auch die Tendenzen der aktuellen Raumentwicklung. Sie entspricht somit den neusten planungsrechtlichen Anforderungen und ist entsprechend rechtmässig. Das bestehende Zonenregime wird beibehalten, wodurch die Rechtsbeständigkeit gewahrt bleiben kann.

Im Weiteren besteht für die Bau- und Nutzungsordnungen der Gemeinden Lengnau, Tegerfelden und Endingen (inklusive der beschlossenen Fusion mit Unterendingen) die Absicht, so weit wie möglich gleich lautende Bestimmungen und dieselben Masse zu verwenden. Gleichzeitig sollen gestützt auf § 16 BauV auch die Baubegriffe und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts (IVHB) eingeführt werden. Ausgelöst durch diesen gemeindeübergreifenden Prozess wird auch die BNO Lengnau in Teilen revidiert.

Schliesslich sollen innerhalb der Weilerzone Degermoos zwei Gebäude mit Volumenschutz ausgeschieden werden, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt sind.

Insgesamt beschränkt sich diese Teilrevision der Nutzungsplanung auf die in den drei vorgängigen Abschnitten beschriebenen Inhalte, die im jetzigen Zeitpunkt nötig und auch sinnvoll sind, bevor eine nächste Gesamtrevision (v.a. der Nutzungsplanung Siedlung) eingeleitet wird. Eine umfassende Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland soll erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Eine solche kann auf den Ergebnissen der früheren Revisionen aufbauen und auch heute noch nicht mögliche Um-

setzungen von übergeordneten Vorgaben berücksichtigen (wie z.B. die Gefahrenkarte Hochwasser, Umsetzung Gewässerraumzonen).

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Planungskommission

Für die Begleitung und Bearbeitung der Nutzungsplanung setzte der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe Teilrevision BNO mit folgenden Mitgliedern ein:

Philipp Laube	Präsident	Vertretung CVP
Hanni Jetzer		Gemeinderätin
Sonja Keller		Präsidentin Umweltkommission, Protokoll
Stefan Binder		Präsident Landwirtschaftskommission
René Sidler		Ehemaliger Präsident Baukommission
Robert Bachmann		Vertretung FDP
Marcel Elsässer		Vertretung SP
Franz Schmid		Vertretung SVP
Lukas Nadig		Bauverwaltung Surbtal

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgten durch das Büro ARCOPLAN in Ennetbaden. Die Projektleitung wurde von P. Keller, Siedlungsplaner HTL / Raumplaner FSU Reg. A wahrgenommen.

2.2 Zusammenarbeit, Koordination innerhalb der Gemeinde(n)

Um die Thematik der Gemeindeentwicklung sowohl politisch als auch fachlich möglichst breit abstützen zu können, wurde vom Gemeinderat je eine Vertretung der Ortsparteien und die Präsidenten der Kommissionen in die Arbeitsgruppe Teilrevision BNO gewählt.

Die Ergebnisse der Beratung in der Arbeitsgruppe Teilrevision BNO wurden dem Gemeinderat periodisch vorgelegt, um wichtige Grundsatzentscheide abzuholen und um einen kontinuierlichen Ablauf im Planungsprozess zu ermöglichen. Die Koordination wurde mit einer Vertretung des Gemeinderates gewährleistet.

Durch die Vertretung der Bauverwaltung Surbtal in der Arbeitsgruppe ist sichergestellt, dass die Anwendung in der Praxis im Sinne der Arbeitsgruppe Teilrevision BNO erfolgen kann.

Die Grundlage für eine gemeinsame BNO Surbtal wurde in einer eigenen Arbeitsgruppe erarbeitet. Darin waren die Planer der Gemeinden und die Bauverwaltung Surbtal vertreten. Die Ergebnisse wurden der Arbeitsgruppe Teilrevision BNO und auch dem Gemeinderat vorgestellt.

2.3 Ablauf der Planung, Terminprogramm

Vorbereitung	
Vorbesprechung mit kantonalen Stellen	25. Oktober 2010
Kreditbeschluss Gemeindeversammlung	16. Juni 2011
Beginn Revisionsarbeiten in Arbeitsgruppe	19. Oktober 2011
Beratung Grundlagen und Entwürfe in Arbeitsgruppe	Okt. 2011 bis Juni 2012
Ausschreibung Teilrevision Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 2.4)	21. Januar 2012
Integration IVHB in BNO Lengnau	Februar 2012
Behandlung der Ein- und Umzonungsbegehren	März / April 2012

Erarbeitung harmonisierte BNO Surbtal	April 2012 bis Juni 2012
Verfeinerung und Bereinigung Entwürfe	Aug. bis Okt. 2012
Vorlage an Gemeinderat (Verabschiedung zur Vorprüfung)	November 2012
Vorprüfung / Mitwirkung	
Provisorische kantonale Vorprüfung	Jan. bis März 2013
Stellungnahme Planungsverband Zurzibiet	22. Mai 2013
Bereinigung kant. Vorprüfung	Mai / Juni 2013
Information der betroffenen Grundeigentümer	Juni 2013
Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG)	6. Juni bis 5. Juli 2013
Behandlung Mitwirkungseingaben / Mitwirkungsbericht	Juli 2013
Abschliessende kantonale Vorprüfung	Juni / Juli 2013
Vorprüfungsbericht	31. Juli 2013
Vorbereitung öffentliche Auflage Nutzungsplanung	anfangs August 2013
Rechtssetzung	
Einwendungsverfahren; öff. Auflage (§ 24 BauG, 30 Tage)	15. Aug. bis 13. Sept. 2013
Einigungsverhandlungen / Einwendungsbereinigung	Oktober 2013
Beschluss Gemeindeversammlung	8. November 2013
Genehmigung Kanton	1. Quartal 2014

2.4 Ausschreibung Teilrevision Nutzungsplanung

Zu Beginn der Planungsarbeiten informierte der Gemeinderat die Bevölkerung im Mitteilungsblatt der Gemeinde wie folgt über die geplante Teilrevision der Nutzungsplanung:

Die Gemeindeversammlung hat am 16. Juni 2011 einen Kredit für eine weitere Teilrevision der Nutzungsplanung (Bauzonenplan / BNO) bewilligt. Die Teilrevision hat unter anderem zum Ziel, bezogen auf einen Planungshorizont von rund 20 Jahren eine massvolle Entwicklung zu sichern. Anlass der anstehenden Teilrevision sind die geplanten An- und Abflugrouten des Flughafens Zürich-Kloten. Diese bewirken, dass nach geltendem Lärmschutzrecht und nach Inkraftsetzung des Sachplanes Infrastruktur der Luftfahrt sowie des Betriebsreglements des Flughafens keine neuen Einzonungen von Bauland mehr möglich sind. Auch dürfen ab diesem Zeitpunkt unerschlossene Bauzonen nicht mehr erschlossen werden. Deshalb sollen nun in begrenztem Masse weitere Einzonungen von Bauland geprüft und bei raumplanerisch ausgewiesenem Bedarf umgesetzt werden.

Der Gemeinderat hat zur Begleitung und Beratung der Planungsarbeiten eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Darin sind die Dorfparteien, die Baukommission und die Umweltkommission vertreten. Die Arbeitsgruppe hat in der Zwischenzeit die Arbeiten aufgenommen.

Die Entwicklung der Gemeinde soll in erster Priorität mittels Neuüberbauungen in noch vorhandenen Bauzonenreserven sowie der Nutzung bestehender Gebäude erreicht werden. Zeigt sich, dass weitere Einzonungen für eine längerfristig kontinuierliche Entwicklung nötig sind, sollen diese in die Teilrevision der Nutzungsplanung einfließen. In Frage für Einzonungen kommen jedoch im wesentlichen nur „Baulücken“ am Siedlungsrand oder bereits erschlossene Parzellen mit einem Siedlungszusammenhang gegenüber den heute rechtskräftigen Bauzonen. Der Gemeinderat wird mit den Eigentümern der neu einzuzonenden Bauparzellen schriftlich die Mehrwertabschöpfung vereinbaren.

Falls Grundeigentümer an der Einzonung solcher Flächen interessiert sind, werden sie gebeten, entsprechende Anträge bis zum 29. Februar 2012 an den Gemeinderat zu richten. Eine grundlegende Voraussetzung ist jedoch, dass allenfalls neu eingezontes Bauland zur Überbauung frei gegeben wird.

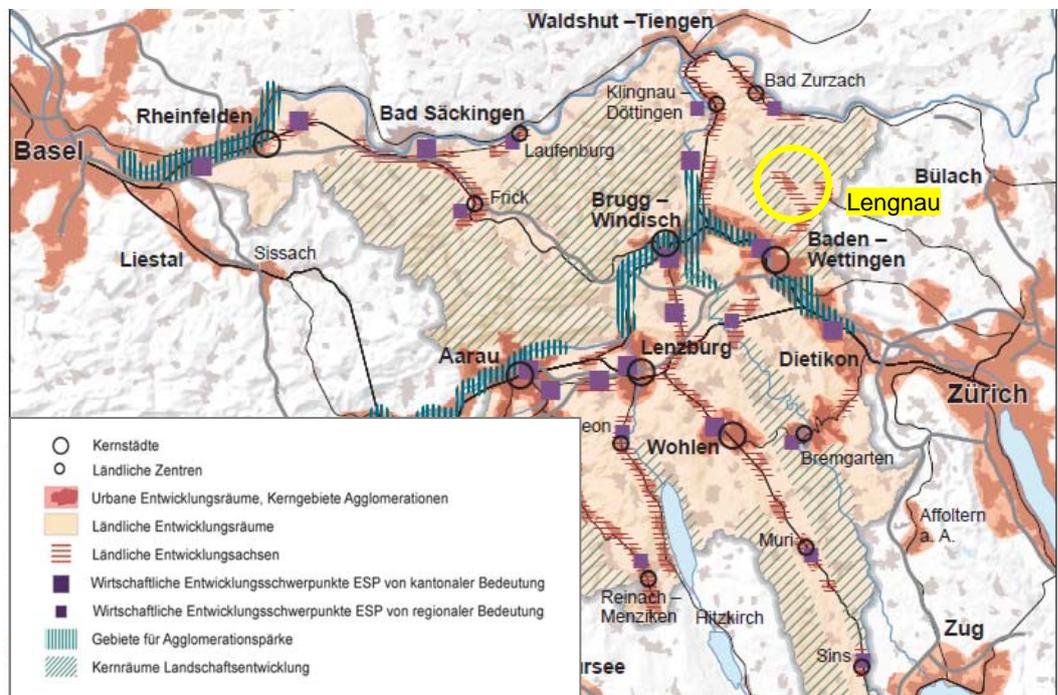
Die Bevölkerung wird über die Ergebnisse der Planung informiert, sobald erste konkrete Ergebnisse vorliegen.

3. Übergeordnete und kommunale raumplanerische Vorgaben

3.1 Raumkonzept Aargau

Im Raumkonzept Aargau, das am 20. September 2011 im Rahmen der Gesamtrevision des kantonalen Richtplanes vom Grossen Rat beschlossen wurde, wird die Gemeinde Lengnau als „ländliche Entwicklungsachse“ bezeichnet. Dies sind gemäss Richtplantext *Talachsen, welche verkehrlich gut erschlossen sind. Die bauliche Entwicklung soll sich entlang dieser Achsen konzentrieren. Dabei sind die Möglichkeiten zur Nutzungsveränderung in den bestehenden Bauzonen in der Nutzungsplanung unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. Diese Achsen sind bevorzugte Standorte für die industrielle und gewerbliche Entwicklung im ländlichen Raum.*

Um das Siedlungsgebiet von Lengnau ist ein „Kernraum Landschaftsentwicklung“ ausgeschieden. Diese Gebiete zeichnen sich durch ihre vielfältigen Landschaftsräume aus. Im Vordergrund stehen eine multifunktionale Land- und Forstwirtschaft für die nachhaltige Produktion von gesunden Nahrungsmitteln und naturnah produzierten Rohstoffen, die Förderung und Erhaltung der biologischen Vielfalt und die Pflege der Landschaft sowie Erholungsfunktionen.



3.2 Vision Zurzibiet

Gemäss Richtplanbeschluss S1.2/1.2 erfordern Siedlungsgebietsanpassungen bis zum Vorliegen der neuen Richtplanbeschlüsse zum Siedlungsgebiet eine regionale Begründung (zum Beispiel Abstützung auf ein regionales Entwicklungskonzept).

In der Vision Zurzibiet sind die Zielsetzungen formuliert, welche die Grundlagen für die künftige Entwicklung in der Region bilden sollen. Darin wird Lengnau als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen bezeichnet. Diese Gemeinden sollen in ihrer Wohnentwicklung gefördert werden.

In der Karte, welche die regionalen Schwerpunkte und Besonderheiten der einzelnen Täler bezeichnet, wird folgendes beschrieben: Das Surbtal verkörpert Wohn- und Lebensqualität im Zurzibiet. Die Region unterstützt das Surbtal bei der Weiterentwicklung seiner Stärken und kommuniziert diese im Sinne der gesamten Entwicklung des Zurzibiets auch nach aussen.

3.3 Spezifische Rahmenbedingungen dieser Teilrevision Nutzungsplanung

- Gestützt auf den laufenden SIL-Prozess und das nachfolgende Betriebsreglement für den Flughafen Zürich-Kloten ist der Planungshorizont für diese Teilrevision Nutzungsplanung 2012 im Sinne der zeitlichen Koordination bis ins Jahr 2030 anzunehmen.
- Auf Grund der ausserordentlichen Situation, wonach in Zukunft unter den heutigen Voraussetzungen keine weiteren Einzonungen mehr möglich sind, müssen rechtzeitig die nötigen Baulandreserven geschaffen werden.
- Beachtet werden müssen die Tendenzen der übergeordneten Raumentwicklung, wo die Prioritäten vermehrt auf eine Siedlungsentwicklung nach Innen (Verdichtung) gelegt werden. Werden trotzdem Einzonungen nötig, so müssen diese eine haushälterische Nutzung (z.B. dichte Wohnbauformen) und eine möglichst optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleisten.
- In Frage für Einzonungen kommen im Wesentlichen nur „Baulücken“ am Siedlungsrand oder bereits erschlossene Parzellen, die an heute rechtskräftige Bauzonen anschliessen.

3.4 Ziele der Gemeinde für diese Teilrevision Nutzungsplanung

- Die Gemeinde strebt weiterhin eine kontinuierliche und massvolle Bevölkerungsentwicklung an. Bis ins Jahr 2030 soll ein Anstieg auf maximal rund 3'300 Einwohner erfolgen.
- Die Siedlungskonzeption soll weiterhin von einem kompakt ausgeschiedenen Baugebiet ausgehen, das heisst keine übermässige „Ausuferung“ in die offene Kulturlandschaft.
- Die Siedlungsentwicklung soll prioritär zu den gut erreichbaren und besser frequentierten Anschlusspunkten des öffentlichen Verkehrs hin gelenkt werden.
- Die geplanten Neueinzonungen sollen auf Grund einer möglichst objektiven Beurteilung und einer Gesamtbetrachtung evaluiert werden.
- Bei allfälligen Einzonungen muss mit geeigneten Massnahmen eine kontinuierliche bzw. etappierte Entwicklung herbeigeführt werden (Erhebung Mehrwertausgleich, vertragliche Vereinbarungen, Verhinderung Baulandhortung usw.).
- Gleichzeitig mit den Neueinzonungen ist aufzuzeigen, wie die betreffenden Flächen als erschlossen betrachtet werden können. Deshalb ist gleichzeitig mit den Neueinzonungen die genügend vorhandene Erschliessung auszuweisen.
- In den Einzonungsflächen sollen zukünftige Überbauungen die vorhandenen Geländeformen und Siedlungsstrukturen respektieren. Gleichzeitig muss aber auch dem raumplanerischen Grundsatz einer haushälterischen Nutzung des Bodens in genügendem Masse Rechnung getragen werden, ohne dass die vorhandene dörfliche Struktur allzu sehr beeinträchtigt wird.
- Soweit planungsrechtlich möglich, sollen geeignete Massnahmen zur Umsetzung der Themen „Wohnen im Alter“ sowie Wohnraum für Junge und für Familien aufgegriffen werden, um eine möglichst ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erreichen.

Überprüfung der Auswirkungen auf die Infrastruktur

- In Abhängigkeit der anvisierten Bevölkerungszahl muss sichergestellt werden, dass keine untragbaren Infrastrukturkosten für die Gemeinde entstehen:
 - . Gemeindeverwaltung; Durch die angestrebte Bevölkerungszahl werden keine ausserordentlichen Kosten ausgelöst. Die Platzverhältnisse sind bereits heute eng. Zu beachten ist hier jedoch die vermehrte gemeindeübergreifende Zusammenarbeit.
 - . Schulraumplanung; vgl. Bericht Schulraumplanung Volksschule vom 1. Juni 2011, angegebene Zielgrösse 3'200 Einwohner im Jahr 2025 (ist in etwa identisch mit der anvisierten Bevölkerungszahl von 3'300 Einwohnern im Jahr 2030).
 - . Wasserversorgung; ohne Weiler und Einzelhöfe besteht eine Kapazität für rund 3'000 Einwohner (gemäss Angaben Waldburger Ingenieure AG).
 - . Abwasserentsorgung; ohne Weiler und Einzelhöfe besteht eine Kapazität für rund 3'000 Einwohner (gemäss Angaben Bärlocher Partner AG).

4. Bevölkerungsentwicklung / -prognose (Basis für Bedarf nach Art. 15 RPG)

A. Bisherige Bevölkerungsentwicklung von Lengnau

in 10-Jahres-Schritten

	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Bevölkerungszahl	1'356	1'592	1'882	2'052	2'287	2'541
Veränderung in 5-Jahresschritten		+236	+290	+170	+235	+254

in den letzten 15 Jahren

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Bev.-zahl	2'132	2'115	2'163	2'236	2'287	2'330	2'343	2'342	2'415	2'434	2'426	2'460	2'472	2'502	2'541	2'556
+/- pro Jahr		-17	+48	+73	+51	+43	+13	-1	+73	+19	-8	+34	+12	+30	+39	+15

Quelle: Statistisches Amt Kanton Aargau Stand jeweils am 31.12

B. Effektive Einwohnerdichte

Einwohner ausserhalb Bauzone 232 Stand 01.03.2012 ¹⁾
 Einwohner innerhalb heutiger Bauzonen 2'324 Stand 31.12.2011
 überbaute Wohn- / Mischzonen 51.8 ha Überbauungsstand 31.12.2011
 effektiv vorhandene Einwohnerdichte 44.8 E/ha in überbauten Wohn- / Mischzonen

¹⁾ Quelle Einwohnerkontrolle Lengnau: Degermoos 59, Husen 35, Himmelrich 17, Vogelsang 76, einzelne Höfe und Siedlungen ausserhalb Dorf 45

C. Verdichtungspotenzial in überbauten Wohn- und Mischzonen

theoretisches Verdichtungspotenzial 71 Wohneinheiten ²⁾
 realistisches Verdichtungspotenzial ca. 35 bis 50 Wohneinheiten

²⁾ Basis: „Übersicht Überbauungsstand“ vom 15.03.2012; berücksichtigt sind bestehende Gebäude oder Anbauten wie Scheunen, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden (Hauptliegenschaft kein Landwirtschaftsbetrieb mehr) oder leer stehende Gebäude, sowie zwei grössere überbaute Areale Rössli und Sonne mit erheblichem Verdichtungspotenzial

D. Bauzonenreserven und Verfügbarkeit

Rechtskräftige Bauzone	Total	überbaut	unüberbaut
Wohn- und Mischzonen (DZ, E2, W2, W3, WG)	59.4 ha	51.8 ha	7.6 ha
Industrie- und Gewerbezone (GE)	9.1 ha	7.2 ha	1.9 ha
Zone öff. Bauten / Anlagen (OE)	7.1 ha	5.2 ha	1.9 ha
Freihaltezone / Uferschutzzone	3.1 ha	3.1 ha	-
Total	78.7 ha	67.3 ha	11.4 ha

Fazit gemäss Übersicht Überbauungsstand vom 15.03.2012

- unüberbaute Wohn- und Mischzonen 7.6 ha
 - im Verkauf (Gebiet Rebe / Sternenstrasse) 0.8 ha
 - mittelfristig verfügbar (ca. innert 5 Jahren) 1.8 ha
 - erst langfristig verfügbar (frühestens in 10 Jahren) 2.8 ha

E. Einwohnerkapazität in vorhandenen Bauzonen

	Minimalwert	Maximalwert „Vollausbau“
Einwohnerzahl 31.12.2011	2'556 E	2'556 E
unüberbaute Bauzonen	4.8 ha ³⁾ x 45 E/ha 216 E	7.6 ha x 55 E/ha 418 E
Verdichtungspotenzial	35 Einh. x 2 E/HH 70 E	70 Einh. x 3 E/HH 210 E
Kapazität bei Vollausbau	2'842 E	3'184 E

³⁾ 7.6 ha total unüberbaute Wohn- und Mischzone minus 2.8 ha erst langfristig verfügbare Bauzone

F. Einwohnerkapazität inklusive der Einzonungsflächen

Entwurf BZP 20.06.2013	1.0 ha x 45 E/ha	45 E	1.4 ha x 55 E/ha	55 E
Kapazität bei Vollausbau		2'887 E		3'239 E

G. Bevölkerungsentwicklung / -prognose in der Gemeinde, Vergleich mit Region / Kanton

In Lengnau stieg die Bevölkerungszahl in den letzten 5 Jahren relativ kontinuierlich um jeweils rund 25 Einwohner pro Jahr an. Über die letzten 15 Jahre betrachtet stieg die Bevölkerung insgesamt um rund 420 Einwohner an, allerdings mit teilweise relativ starken Schwankungen pro Jahr. Der Durchschnitt über die 15 Jahre beträgt 28 zusätzliche Einwohner pro Jahr. Bei in etwa gleichem Bevölkerungsanstieg wäre bis ins Jahr 2030 mit zusätzlichen 500 Einwohnern zu rechnen, woraus rund 3050 Einwohner resultieren würden.

Die kantonale Bevölkerungsprognose 2009 rechnet für das Jahr 2025 mit einem Wachstum von rund 6% für das Zurzibiet und in der angrenzenden Region Baden von rund 17%. Der Wert der Region Baden entspricht in etwa dem kantonalen Durchschnitt.

Ausgehend von den Werten der beiden Regionen würde die Einwohnerzahl auf minimal 2'700 (Basiswert 6% im Zurzibiet) bis maximal 3'050 (Basiswert von 17% der Region Baden) ansteigen. Auf Grund der gut erreichbaren und attraktiven Lage der Gemeinde Lengnau sowie dem vorhandenen Schulraumangebot dürfte das Mass der Bevölkerungsentwicklung primär von der Verfügbarkeit der Bauzonenreserven abhängig sein. Entsprechend kann die Wachstumsprognose der Region Baden ohne weiteres erreicht oder gar übertroffen werden können. Bei der bisher angenommenen Zielgrösse von 3'300 Einwohner würde ein Anstieg von 42 Einwohnern pro Jahr resultieren.

Folgerungen

Auf Grund der vorhandenen Standortattraktivität und der nach wie vor feststellbaren hohen Wohnbautätigkeit ist, ausgehend vom Ausgangswert von 2550 Einwohnern, ein Wachstum bis ins Jahr 2030 auf 3'300 Einwohner realistisch und raumplanerisch vertretbar. Die Berechnung der Einwohnerkapazität zeigt, dass auch die längerfristig verfügbaren Bauzonen benötigt werden, um mit den vorgesehenen Neueinzonungen von **1.0 ha** (ohne Zone OE für das Projekt Wohnen im Alter) die anvisierte Bevölkerungsentwicklung erreichen zu können.

5. Evaluation Ein- und Umzonungsflächen

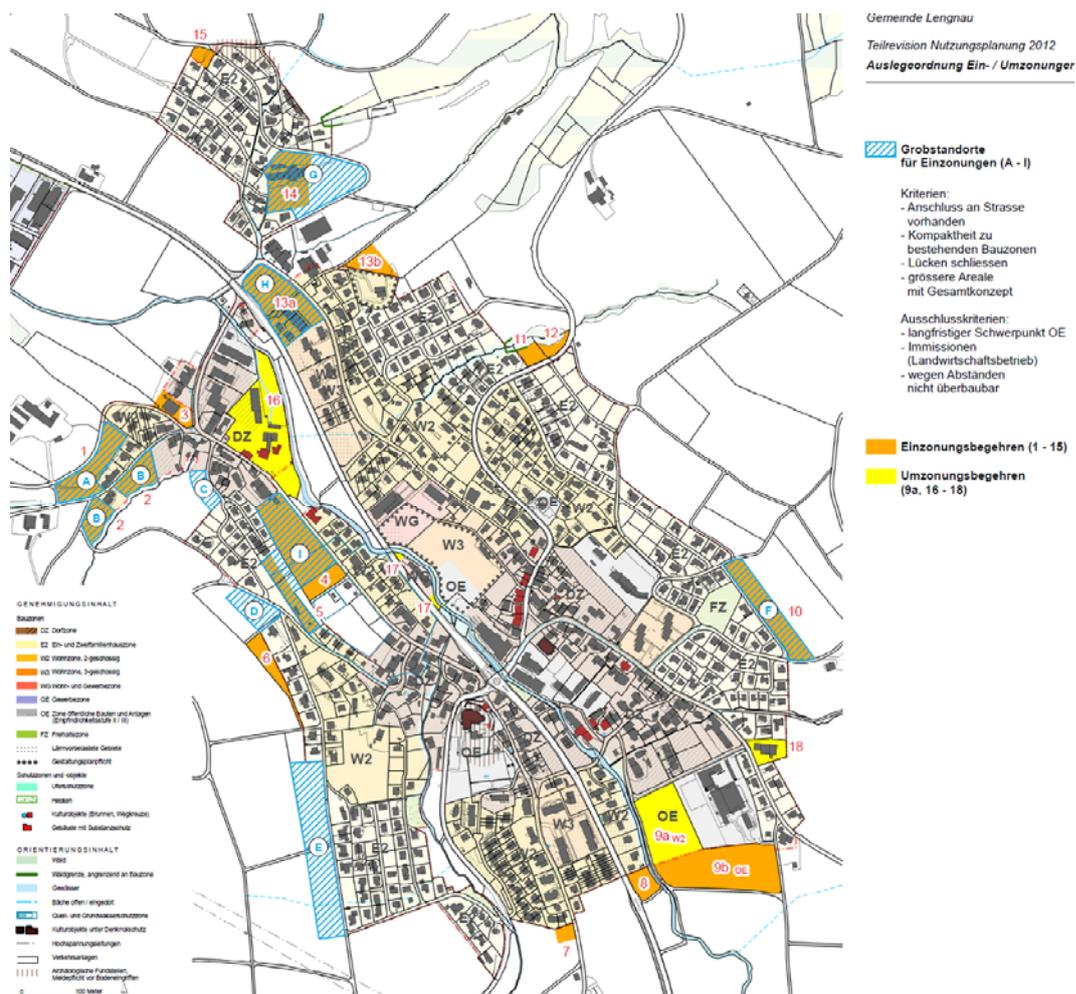
Um eine gesamtheitliche Betrachtung der möglichen Einzonungsflächen vornehmen zu können, wurden als Basis für eine soweit wie möglich objektive Evaluation der Einzonungsflächen neun Grobstandorte A bis I anhand folgender Kriterien ausgewählt (vgl. Plan Seite 8):

- Für die jeweilige Fläche ist eine genügende Kompaktheit zu bestehenden Bauzonen ersichtlich oder es werden Lücken am Bauzonenrand oder innerhalb des Siedlungsgebietes geschlossen.
- Der Standort verfügt über einen Anschluss an bestehende Strassen innerhalb der rechtskräftig ausgeschieden Bauzonen.
- Grössere Areale werden so abgegrenzt, dass ein zweckmässiges Gesamtkonzept bezüglich Überbauung und Erschliessung möglich ist.

Nicht als Grobstandorte berücksichtigt wurden Flächen auf Grund der folgenden Ausschlusskriterien:

- Langfristiger Gebietsschwerpunkt für öffentliche Nutzungen (v.a. Zone OE Rietwiese).
- Einzonungen müssen Immissionsabstände aus Landwirtschaftsbetrieben einhalten.
- Wegen Abständen gegenüber Wald, Gewässern und Strassen nicht überbaubar.

Aus den vorgängig beschriebenen Rahmenbedingungen konnten die Grobstandorte A bis I herausgefiltert werden, die als mögliche Einzonzungsflächen einer vertieften Gegenüberstellung unterzogen wurden.



Der Vergleich der Grobstandorte erfolgte anhand einer Beurteilungsmatrix mit einer umfassenden Palette an Beurteilungskriterien:

Lage im Siedlungsgebiet	Einordnung in Siedlungskontext
	Orientierung / Aussichtslage
	Parzellenform / Überbaubarkeit
	Immissionen
Landschaft / Natur / Landwirtschaft	Fruchtfolgefläche FFF
	Geländeneigung / Topographie
	Naturschutz
	Äussere Einsehbarkeit / Exponiertheit
Erreichbarkeit	Zu- und Wegfahrt (Belastung Anwohner)
	Entfernung öffentlicher Verkehr
	Verbindung zur Schule (Distanz, Sicherheit)
	Erschliessung intern

Gestützt auf die Beurteilung der Grobstandorte (vgl. Tabelle Seite 9) erfolgte anschliessend die Beratung der Einzelanträge 1 bis 18 (vgl. separate Übersicht der Eingaben).

Übersicht und Beurteilungsmatrix der Grobstandorte

Gebiet	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Kriterien Standorteignung	Degermoosstrasse 0.60 ha	Dänkelbachweg 0.30 ha	Schniderbühlweg 0.16 ha	Hengertstrasse 0.29 ha	Hofacherstrasse 1.26 ha	Moritzenstrasse 0.62 ha	Steigstrasse 0.66 ha	Schützenhausweg 0.92 ha	Landstrasse 0.89 ha
Lage im Siedlungsgebiet									
Einordnung in Siedlungskontext	Rundet Bauzone ab	Füllt Lücke zw. Bach / Strasse	Bautiefe entlang best. Strasse	Bautiefe entlang best. Strasse	Bauland in offener Landschaft	Angedacht für weitere Bautiefe	Füllt / ergänzt Bauzone	ev. Abrundung Ortseingang	Bauland schliesst Lücke
Orientierung / Aussichts-lage	Südost, wenig Aussicht	Ost, in Talmulde	Nord, keine Aussicht	Nordost, Blick über Surbtal	Ost, Blick über Surbtal	Südwest, Weitblick	Süd / Südost, Blick in östliche Landschaft	Südwest, keine Aussicht	Nordost, geringe Aussicht
Parzellenform / Überbaubarkeit	Etwas unregelmässig, aber gut überbaubar, EFH / kl. MFH	Etwas unregelmässig, aber gut überbaubar, EFH / kl. MFH	Überbaubar, aber nur für vereinzelt EFH	Leicht abgesehen, gut überbaubar, EFH / kl. MFH	Rechteckig, primär mit EFH gut überbaubar	Rechteckig, primär mit EFH gut überbaubar	unregelmässig, nur für Gesamtkonzept gut geeignet	Annähernd rechteckig, für gemischt genutzte Bauten	Annähernd rechteckig, für MFH prädestiniert
Immissionen	Ruhige Lage, Geruch Landw.	Ruhige Lage	Ruhige Lage	Ruhige Lage	Ruhige Lage, el. Freileitung	Ruhige Lage	Ruhige Lage	An Hauptverkehrsstrasse	hörbarer Verkehrslärm
Landschaft / Natur / Landwirtschaft									
Fruchtfolgefläche FFF	Landwirtschaft	Landwirtschaft	FFF	Landwirtschaft	½ FFF	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Landwirtschaft	FFF
Geländeneigung / Topographie	Mittlere Eign. Landwirtschaft	Mittlere Eign. Landwirtschaft	Mittlere Eign. Landwirtschaft	gute Eignung Landwirtschaft	gute Eignung Landwirtschaft	gute Eignung Landwirtschaft	Mittlere Eign. Landwirtschaft	Nicht geeignet f. Landwirtschaft	Mittlere Eign. Landwirtschaft
Naturschutz	Kein Schutz	Kein Schutz	Kein Schutz	Kein Schutz	Kein Schutz, aber ½ ö. Ausgl.	Kein Schutz, 1/4 ö. Ausgl.	Kein Schutz, 1/8 ö. Ausgleich	Kein Schutz	Kein Schutz, teil GWS III
Äussere Einsehbarkeit / Exponiertheit	Kaum einsehbar	Nicht einsehbar	Kaum einsehbar	Gut einsehbar	Gut einsehbar	Gut einsehbar	Teilweise einsehbar	ev. gute Integration möglich	Gut integrierbar
Erreichbarkeit									
Zu- und Wegfahrt (Belastung Anwohner)	Degermoosstr., wenige betroffen	Dänkelbachweg, wenige betroffen	Schniderbühlweg, wenige betroffen	Hengertstrasse etwas mehr betroffen	Hofacherstr., 2 Anschlüsse möglich	Moritzenstr., etwas mehr betroffen	Steigstrasse, wenige betroffen	Keine betroffen	Wenige betroffen
Entfernung öffentlicher Verkehr	ca. 400m	ca. 400m	ca. 320m	ca. 500m	ca. 700m	ca. 650m	ca. 200m	0 m	ca. 350m
Verbindung zur Schule (Distanz, Sicherheit)	Langer Weg, über Landstr.	Langer Weg, über Landstr.	Langer Weg, über Landstr.	Langer Weg,	Langer Weg, via Hengertstr.	Kurzer Weg, relativ sicher	Langer Weg, über Bodenstr.	Langer Weg, über Bodenstr.	Mittlerer Weg
Erschliessung intern	Tw. Schwierig	Tw. schwierig	einfach	einfach	einfach	einfach	Tw. schwierig	Einfach	Einfach
Gesamtbeurteilung	4 / 7 / 1	5 / 6 / 1	4 / 4 / 4	4 / 4 / 4	3 / 3 / 6	4 / 5 / 3	5 / 5 / 2	5 / 4 / 3	7 / 4 / 1

Beurteilung; + grün / +/- gelb - rot

Folgerungen aus Standortevaluation

Auf Grund der Standortevaluation, welche anhand einer Beurteilung nach 12 Kriterien vorgenommen wurde, zeigte sich, dass die Gebiete I, H, G, B und A am besten für Einzonungen geeignet sind.

Das Gebiet H am Schützenhausweg bietet sich zwar grundsätzlich zur Einzonung in eine Wohn- und Gewerbezone an. Jedoch besteht hier ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb. Obwohl dessen Entwicklungsmöglichkeiten mit dem vorhandenen Tierbestand begrenzt sind, muss gemäss kantonalen Praxis eine genügend gesicherte Ersatzlösung vorhanden sein, bevor eine Einzonung in Betracht gezogen werden kann. Deshalb kann diese Einzonung nicht berücksichtigt werden. Allenfalls ist in einer späteren Revision, bei Erfüllung der landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, eine Einzonung der überbauten Fläche denkbar (was jedoch vom künftigen übergeordneten Recht abhängt). Auch müsste noch im Detail geprüft werden, ob eine Einzonung wegen der einzuhaltenden strengeren Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung möglich ist.

Gestützt auf die ersten Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung mussten zudem die Einzonungsflächen reduziert werden. Dies hat zur Folge, dass im Gebiet G nur eine Teilfläche berücksichtigt werden konnte. Die im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vorgesehene Einzonung der nordöstlichen Teilfläche im Gebiet A wurde auf Grund des Gespräches mit den Antragsstellern bis auf eine kleine Fläche weggelassen.

6. Inhalte Teiländerung Nutzungsplanung

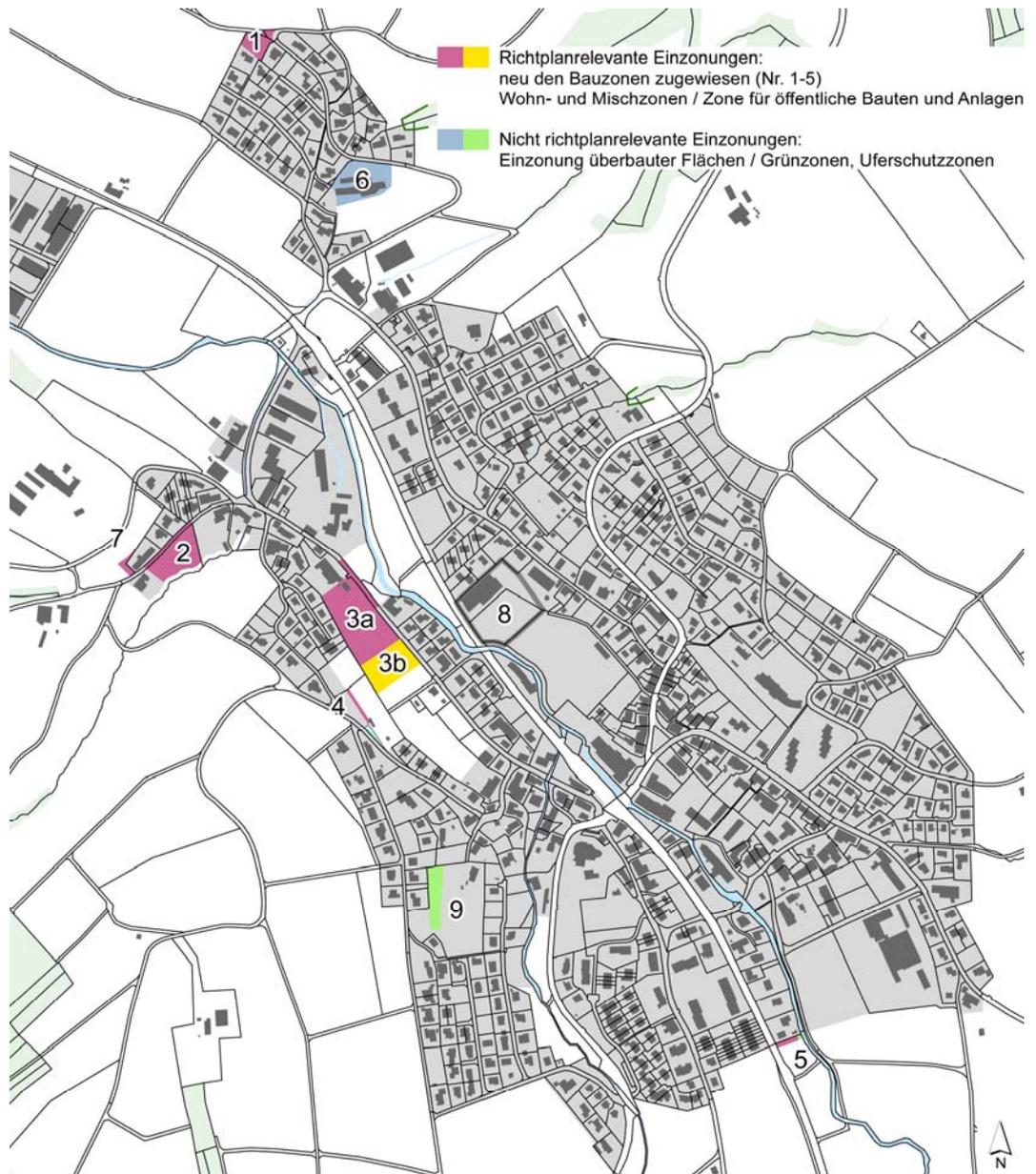
6.1 Vorgaben kantonalen Richtplan

Gemäss Richtplankapitel S1.2 / Beschluss1.4 können ohne das Verfahren der Richtplananpassung pro 10 Jahre insgesamt höchstens 3 ha und pro zusammenhängendes Areal höchstens 1 ha eingezont werden. In der letzten Revision der Nutzungsplanung im Jahr 2009 wurden bereits 0.8 ha eingezont, die an das obige Kontingent von 3 ha angerechnet werden müssen. Werden in diesem Verfahren mehr als 2.2 ha an überbauten Flächen neu eingezont, so wäre vor dem Beschluss der Gemeindeversammlung über die teilrevidierte Nutzungsplanung eine Zustimmung des Grossen Rates zur Vergrösserung des Siedlungsgebietes nötig.

Das rechtskräftige Siedlungsgebiet der Gemeinde Lengnau ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die vorgesehenen Einzonungen umfassen insgesamt 1.4 ha (vgl. unten). Sie erfordern unter den Voraussetzungen des kantonalen Richtplanes keine Anpassung, weil folgende, für Lengnau massgebenden Grenzwerte nicht überschritten werden (Richtplanabschnitt S 1.2, Beschluss 1.4):

1.4a: Neueinzonung von höchstens 1 ha pro Areal, insgesamt pro 10 Jahre weniger als 3.0 ha oder von weniger als 3 % des Baugebietes

Nr.	Gebiet	Zone bisher	Zone neu	Fläche
1	Steig / Huebweg	Landwirtschaftszone	Einfamilienhauszone E2 inkl. Strasse	0.11 ha
2	Dänkelbachweg	Landwirtschaftszone	Wohnzone W2, Gestaltungsplanpflicht	0.30 ha
3a	Landstrasse	Landwirtschaftszone	Wohnzone W3, Gestaltungsplanpflicht	0.64 ha
3b	Landstrasse	Landwirtschaftszone	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	0.28 ha
4	Schniderbuebliweg	Landwirtschaftszone	Wohnzone W2 (inkl. Kompensation)	0.01 ha
5	Rietwiesenstrasse	Landwirtschaftszone	Wohnzone W2	0.02 ha
Total				1.36 ha



6.2 Erläuterungen zu den einzelnen Einzonungen

Die Flächen 1 bis 5 eignen sich aus folgenden Gründen zur Einzonung bzw. die eingegangenen Begehren konnten aus folgenden Überlegungen berücksichtigt werden:

- 1 Diese Einzonung beinhaltet eine kleine Fläche am Rande des Quartiers Steig, die Bestandteil einer Einfamilienhausparzelle ist. Der überbaute Teil der Parzelle Nr. 1355 verfügt über keine eigene Garage, sondern hat nur am Huebweg eine Parkierungsmöglichkeit, die über einen beschwerlichen Fussweg erreichbar ist und im Baurecht erstellt wurde. Das Begehren konnte in der letzten Teilrevision nicht berücksichtigt werden, da neben der gemeindeeigenen Fläche im Gebiet Rebe keine weiteren Einzonungen vorgenommen wurden. Mit der Einzonung der bergseitigen Strassenfläche wird zudem eine eigenständige Erschliessung möglich.
- 2 Der untere Teil der Parzelle Nr. 392 ist auf drei Seiten von überbauten Liegenschaften umgeben und bildet so eine Lücke innerhalb der Bauzone. Er befindet sich an einer sehr ruhigen Lage und verfügt über eine Zufahrt vom Dänkelbachweg. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes soll eine gesamthaft geplante Überbauungskonzeption gesichert werden. Eine situationsgerechte Überbauung ist selbst bei Einhaltung der Gewässerabstände möglich.

3 Die Parzelle Nr. 442 ist rundum von Bauzonen umgeben und liegt zwischen den Ortsteilen Unter- und Oberlengnau. Sie eignet sich wegen der annähernd rechteckigen Form, der Lage abseits der Hauptverkehrsachse und der Nähe zu den Bushaltestellen gut für eine Überbauung. Das relativ flache Gelände und die nicht exponierte Lage bieten beste Voraussetzungen für eine verdichtete Bauweise. Das Dorfzentrum ist zu Fuss bequem erreichbar. Die Erschliessung kann direkt ab der Landstrasse erfolgen, die bereits heute als Sammelstrasse bezeichnet werden kann. Eine Einzonung ist jedoch nur bis zur Aussengrenze der Grundwasserschutzzone II möglich.

Auf einer Teilfläche von 0.28 ha soll das Projekt „Wohnen im Alter“ realisiert werden. Der Gemeinderat hat dazu eine eigene Arbeitsgruppe eingesetzt, welche die konkrete Umsetzungskonzeption erarbeitet. Die betreffende Fläche ging aus einer breit angelegten Evaluation hervor und erwies sich bezüglich Realisierbarkeit, Lage im Siedlungsgebiet und anderer längerfristiger Nutzungsoptionen innerhalb der Zone OE als der geeignetste Standort. Deshalb wird diese Fläche in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont. Auf Grund der bisherigen Abklärungen sollen in einer 1. Etappe 14 bis 20 Wohnungen und in einer 2. Etappe zusätzliche 5 bis 10 Wohnungen möglich sein. Die Verfügbarkeit wird während des laufenden Verfahrens der Nutzungsplanung sichergestellt.

4 Die heutige Breite der Bauzone von maximal ca. 18 m entlang des Schniderbuebliweges ist im steilen Gelände etwas gar schmal für eine gut integrierte Überbauung. Eine Verbreiterung um 4 m ist sinnvoll, um eine genügende Bautiefe zu erreichen. Die Erschliessung muss weiterhin bergseitig erfolgen, da eine Zufahrt über die östlich angrenzende Landwirtschaftszone planungsrechtlich nicht möglich ist und sich auch wegen der topographischen Verhältnisse nicht eignen würde. Südseitig kann für den auf null auslaufenden Spickel eine Kompensation vorgenommen werden.

5 Am südlichen Bauzonenrand wird ein schmaler Streifen von 6 m eingezont, damit um das bestehende Wohngebäude ein angemessener Hausumschwung möglich wird. Dies ist gerechtfertigt, als die betreffende Liegenschaft zwischen der Surb und der Surbtalstrasse eingeklemmt ist und im Jahre 2005 Land für den Radweg abgegeben werden musste, wodurch die Parzelle Nr. 1144 vom offenen Kulturland abgeschnitten ist.

Einzonungen am Siedlungsrand, die bereits überbaut sind, müssen nicht in das Kontingent der richtplanrelevanten Einzonungsflächen eingerechnet werden. Ohne das Verfahren der Richtplananpassung können im Rahmen einer Fortschreibung Flächen festgesetzt werden, die den nachfolgenden Kriterien gemäss Richtplanabschnitt S 1.2, Beschluss 1.4 entsprechen:

1.4c: Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Art. 15 lit. a RPG)

Nr.	Gebiet	Zone bisher	Zone neu	Fläche
6	Steigstrasse	Landwirtschaftszone	Wohnzone W2	0.35 ha
7	Degermoosstrasse	Landwirtschaftszone	Wohnzone W2	0.03 ha
Total				0.38 ha

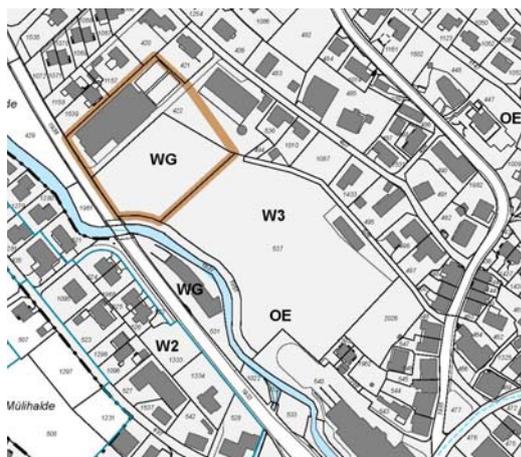
Die obige Tabelle zeigt, dass gemäss neuem Bauzonenplan zusätzlich 0.38 ha eingezont werden sollen, die als weitgehend überbaute Flächen gelten.

- Die Fläche Nr. 6 an der Steigstrasse betrifft einen ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb mit einer Fläche von 0.35 ha. Die Umzonung in die Bauzone ermöglicht eine zweckmässige Nutzung einer bereits überbauten Liegenschaft.
- Die Fläche Nr. 7 wird benötigt, damit die bestehende überbaute Liegenschaft von oben erschlossen werden kann. Zudem soll ein Streifen von 8 m eingezont werden, um einen genügenden Hausumschwung für die Umnutzung bestehender Volumen zu Wohnzwecken zu erhalten.

6.3 Weitere Anpassungen Bauzonenplan / Kulturlandplan

Nr.	Gebiet	Zone bisher	Zone neu	Fläche
8	Garten-Center Lengnau	Wohn- und Gewerbezone WG	Überlagerung als Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen	0.73 ha
9	Hengert-Hofacher	Wohnzone W2	Freihaltezone FZ, Schutzentlassung Hecke	0.14 ha

- 8 Gestützt auf den seit kurzem rechtskräftigen Gestaltungsplan Bleiwiese wird die darin enthaltene Festlegung eines Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen im Bauzonnenplan dargestellt und in § 11 Abs. 2 BNO die zugehörige Bestimmung aufgenommen. Die betrieblichen Bedürfnisse, die Standortbegründung und die voraussichtliche Verkehrserzeugung sind im Planungsbericht des Gestaltungsplanes beschrieben. Mit diesem Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen werden die Voraussetzungen geschaffen, um das gesamte Gartencenter im vorderen Bereich an der Surbtalstrasse zu konzentrieren. Im Bereich an der Bodenstrasse kann so eine reine Wohnnutzung realisiert werden.
- 9 Im Rahmen der laufenden Erschliessungsplanung im Gebiet Hengert-Hofacher zeigte sich, dass der bestehende Untergrund auf einer Fläche von 0.14 ha nicht für eine Überbauung geeignet ist. Deshalb soll anstelle der geschützten Hecke eine Freihaltezone ausgeschieden und so eine landschaftlich und biologisch wertvolle Fläche geschaffen werden.

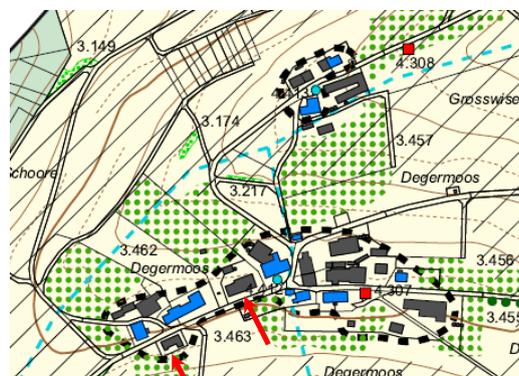


8 Areal Garten-Center Lengnau



9 Hengert-Hofacher

- 9 Im Weiler Degermoos werden im Kulturlandplan neu 2 Objekte (Degermoos 208 und 213) als Gebäude mit Volumenschutz bezeichnet. Diese werden nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Sie können den Bestimmungen von § 24 Abs. 2b / 3 BNO unterstellt werden, um so z.B. Wohnbauten zu ermöglichen. Es handelt sich um nicht mehr landwirtschaftliche Gewerbe, deren zugehöriges Land verkauft wurde.



10 Ausschnitt Kulturlandplan

6.4 Bauzonengrösse, Einzonungen, Verfügbarkeit, Verdichtung (Art. 15 RPG, § 4 Abs. 1 BauV)

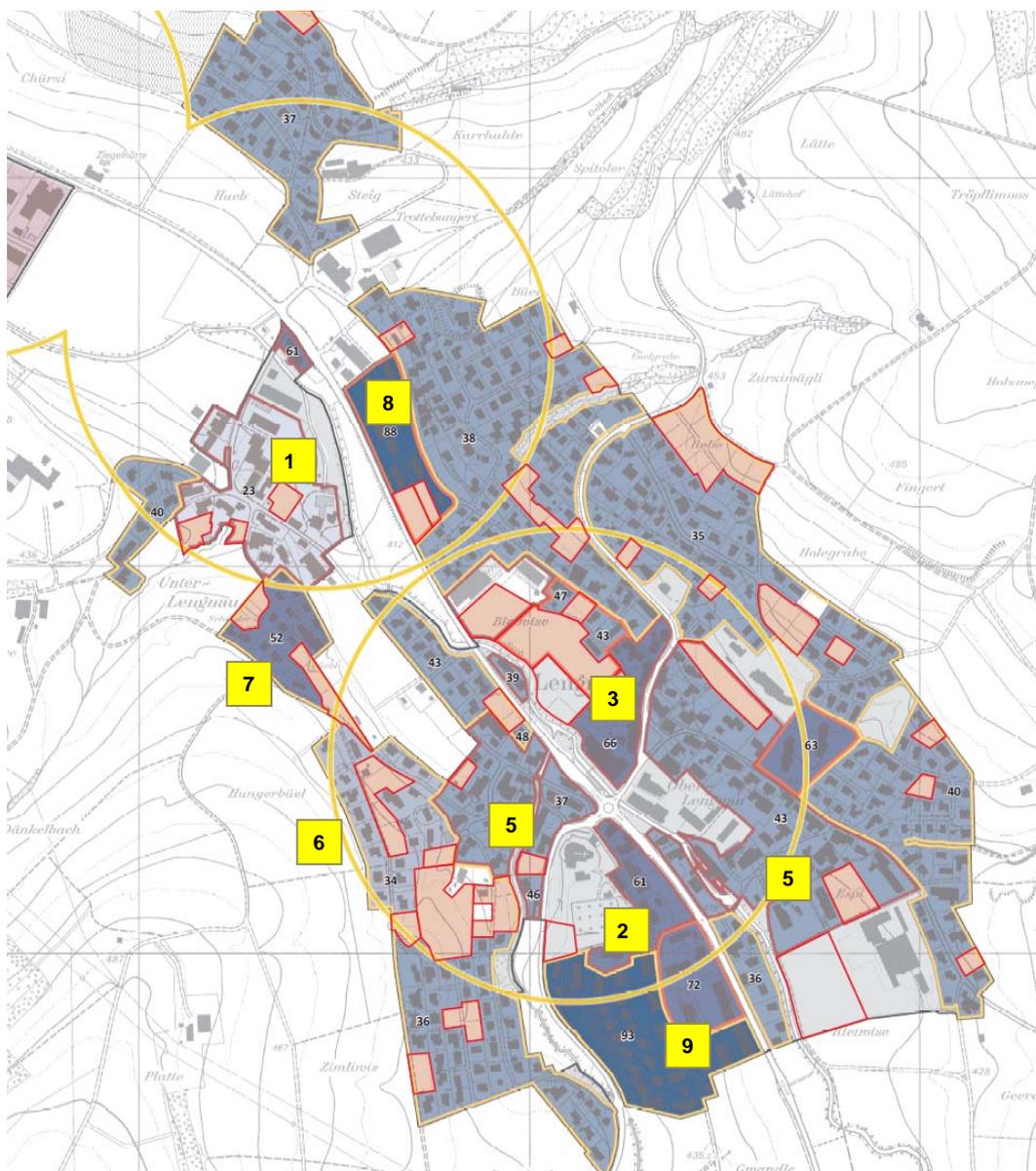
Mit dieser Teilrevision der Nutzungsplanung entsteht in den Wohn- und Mischzonen eine Bauzonenreserve von insgesamt **8.6 ha** (1.0 ha Einzonung, 7.6 ha rechtskräftige Bauzonenreserven). Dafür besteht ein Bedarf, um die nach wie vor grosse Nachfrage nach Wohnraum befriedigen und um die bis ins Jahr 2030 angestrebte Bevölkerungsentwicklung erreichen zu können.

In verschiedenen Bereichen der überbauten Bauzonen, vor allem in unternutzten Arealen oder leerstehenden Gebäuden innerhalb der Dorfzone, aber auch in den grossflächigen Zonen W2 und E2, ist eine bauliche Verdichtung möglich. Eine raumplanerisch erwünschte innere Siedlungsentwicklung dürfte aber nur sehr langsam stattfinden, da diese stark vom Zeitpunkt der Verfügbarkeit abhängig ist und auch wegen der vorhandenen kleinteiligen Parzellenstruktur kein sprunghafter Anstieg der Einwohnerzahl erwarten werden kann. Die aktuelle Siedlungsdichte beträgt in Lengnau in den überbauten Wohn-

und Mischzonen 44 E/ha. Sie liegt knapp unter dem kantonalen Schnitt von 47 E/ha (Stand 2011, Quelle Abt. Raumentwicklung). Innerhalb der Gemeinden in den ländlichen Entwicklungsachsen liegt die Siedlungsdichte eher über dem Durchschnitt.

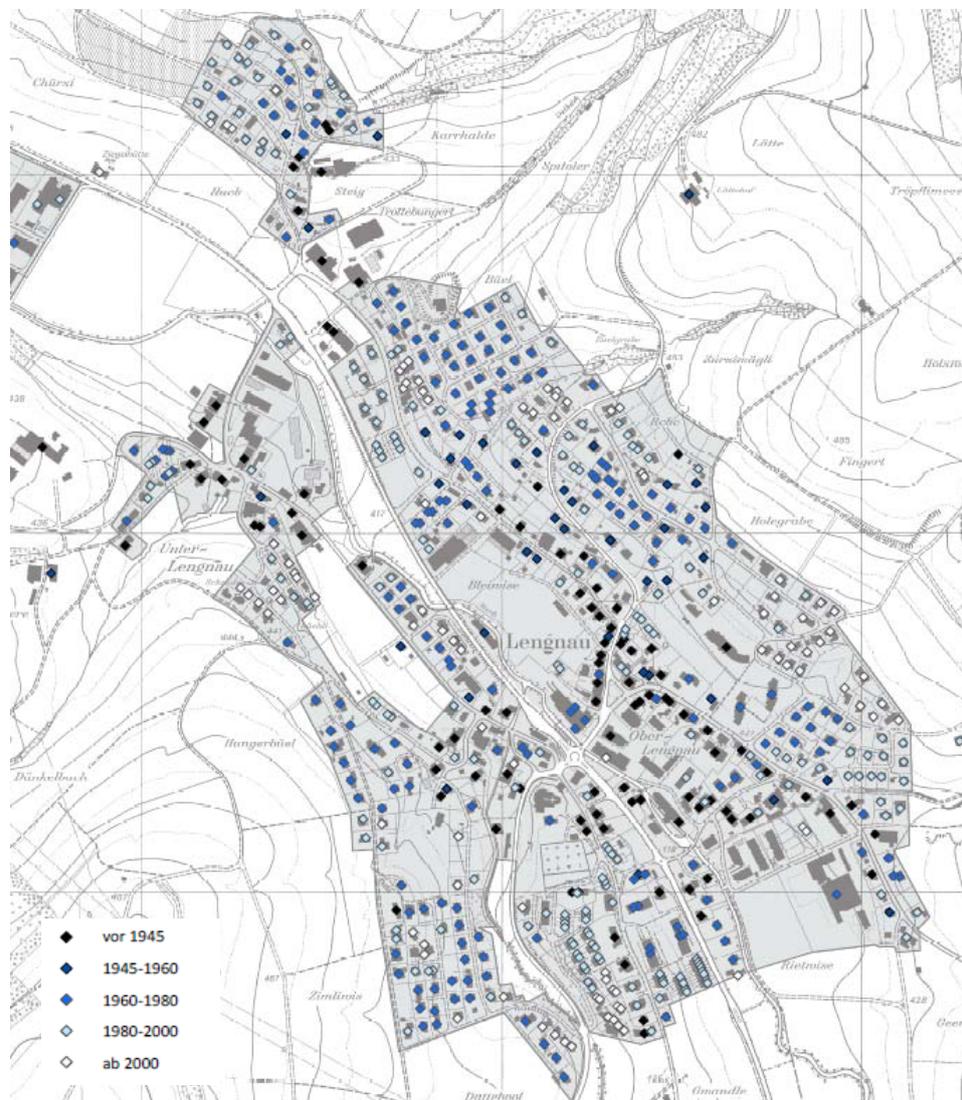
Für die Dorfzonen wurde anhand der konkreten örtlichen Situation ein realistisches Verdichtungspotenzial in der Grössenordnung von minimal 70 bis maximal 210 Einwohner ermittelt (vgl. Abschnitt 4e). Auffallend ist die ausserordentlich tiefe Siedlungsdichte von 23 E/ha in der Dorfzone Unterlengnau (Nr. 1), welche auf die teilweise gewerbliche Nutzung und auf eine grössere wenig intensiv genutzte Fläche zurückzuführen ist. In anderen Teilen der Dorfzonen ist die Siedlungsdichte mit 61 E/ha (Nr. 2; nördlicher Abschnitt Chratzstrasse) bzw. 66 E/ha (Nr. 3; westlich Vogelsangstrasse) beachtlich hoch. In den übrigen Dorfzonen werden z.B. wegen grösserer Hofräume oder vereinzelter unternutzten Parzellen tiefere Werte erreicht (Nr. 5).

In den Wohnzone W2 und E2 lässt sich das Verdichtungspotenzial nur schwer quantifizieren. Die Siedlungsdichten liegen hier im Bereich von minimal 34 E/ha (Nr. 6; nördlicher Abschnitt Hofackerstrasse) bis maximal 52 E/ha (Nr. 7; Schniderbüebliweg). In weiten Teilen der Zonen W2 und E2 sind relativ konstante Siedlungsdichten um die 40 E/ha erkennbar. Die grössten Siedlungsdichten werden in der Wohnzone W3 Bodenstrasse (Nr. 8) sowie in den Zonen W2 / W3 im südlichen Abschnitt Chratzstrasse bzw. Birkenweg (Nr. 9) erreicht. Hier finden sich Mehrfamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser.



Einwohnerdichten 2010 in E/ha, Quelle kantonale Abteilung Raumentwicklung

Ein Vergleich mit der Karte Bauperiode zeigt, dass die grössten Siedlungsdichten dort vorhanden sind, wo die Bauten nach 1980 erstellt wurden. Die unterschiedlichen Siedlungsdichten dürften aber nicht allein auf der baulichen Dichte beruhen, sondern sich zusätzlich aus den Haushaltgrössen ergeben (d.h. z.B. aus Anteil Kinder). Tiefere Siedlungsdichten finden sich in Quartieren mit älterer Bausubstanz und relativ grossen Einzelparzellen von mehr als ca. 600 m² bis 700 m² Landfläche. Der aktuelle Bevölkerungsbestand nach Altersklassen zeigt, dass in Lengnau der Anteil der 40 bis 55-jährigen am grössten ist.



Bauperioden Stand 31.12.2012, Quelle kantonale Abteilung Raumentwicklung

Folgerungen quantitative Siedlungsentwicklung:

- Es sollen vermehrt dichte Wohnbauformen ermöglicht werden, um z.B. der älter werdenden Generation den Auszug aus Einfamilienhäusern zu ermöglichen, diese aber auch im Dorf wohnen bleiben können. Die geplanten Einzonungen Nr. 3a / 3b tragen diesem Aspekt Rechnung. Generell sind auf Grund der aktuell geltenden Bestimmungen auch in der Wohnzone W2 dichte Wohnbauformen möglich. Entsprechend kann der Gemeinderat auch in der Einzonungsfläche Nr. 2 eine angemessene bauliche Dichte verlangen oder Einfluss auf die geplanten Wohnbauformen nehmen.
- Da in der BNO keine Ausnützungsziffer festgelegt ist, besteht grundsätzlich ein hoher Anreiz, um eine Verdichtung herbei führen zu können. In den vielfach grossen Parzellen sind deshalb bauliche Verdichtungen durchaus auch auf Einzelparzellen möglich. Bei einer Zusammenlegung von mindestens zwei oder mehr Parzellen sind die baulichen Verdichtungsmöglichkeiten noch grösser, da z.B. die Erschliessung zusammengefasst werden kann. In der Gemeinde sind an den nach Westen ausgerichteten Hanglagen seit längerem Tendenzen zur Verdichtung erkennbar.

- Verschiedene konkrete Bauabsichten lassen in nächster Zeit eine kontinuierliche Bautätigkeit erwarten. Für eine grössere geplante Wohnüberbauung unterhalb des israelitischen Altersheimes wurde vom Gemeinderat ein Vorentscheid bewilligt. Deren Realisierungszeitpunkt ist aber wegen eines hängigen Rechtsverfahrens noch offen. Weitere dichtere Wohnüberbauungen sind in Planung, wie z.B. an der Weidstrasse oder auf dem Areal des ehemaligen Restaurants Sonne an der Zürichstrasse.

Für die grössten, noch unüberbauten Bauzonenreserven wurden folgende Massnahmen zur Ausschöpfung der Zonenreserven getroffen:

- Über das 1.65 ha grosse, noch unüberbaute Gebiet Bleiwiese hat der Gemeinderat die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes initiiert. Dieser ist vor kurzem rechtskräftig geworden. Zurzeit läuft die Ingenieur-Submission, damit möglichst rasch die Erschliessung ab der Surbtalstrasse und die benötigten Werkleitungen realisiert werden können.
- Das im Jahre 2010 eingezonte, gemeindeeigene Land im Gebiet Rebe mit einer Fläche von 0.8 ha ist zwischenzeitlich erschlossen worden und damit baureif. Die ausgeschiedenen Parzellen sind zum Verkauf ausgeschrieben. Rund die Hälfte davon ist bereits verkauft und steht entsprechend kurz vor der baulichen Realisierung.
- Im Gebiet Hengert-Hofacher wird zurzeit eine private Erschliessungsplanung erarbeitet, wodurch weitere Parzellen für die Überbauung bereitgestellt werden können.

Parallel zu diesem Nutzungsplanungsverfahren soll mit einem Reglement und mittels Verträgen sichergestellt werden, dass die Einzonungsflächen innert angemessener Frist zur Überbauung freigegeben werden. Je nach Ergebnis der Verhandlungen soll eine etappierte Entwicklung vertraglich gesichert werden, damit kein sprunghafter Anstieg der Bevölkerungszahl entsteht. Für den voraussichtlich entstehenden Planungsmehrwert soll ein angemessener Ausgleich erhoben werden. Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat möglichst frühzeitig mit den Grundeigentümern vertraglich vereinbart. Für den Fall, dass in Einzelfällen keine Einigung erzielt wird und entsprechend die Rechtsgleichheit gewahrt bleiben muss, soll der Mehrwertausgleich gestützt auf eine gesetzliche Grundlage in der BNO nachträglich mittels Verfügung erhoben werden können.

Bei Einzonungen von mehr als 5'000 m² ist aufzuzeigen, mit welchen Konzepten und Massnahmen eine hohe Siedlungsqualität erreicht wird. Die Einzonungen Nr. 3a / 3b umfassen insgesamt 0.92 ha. Die Überbauungskonzeption muss sich an der dörflich geprägten Typologie im näheren Umfeld orientieren, eine angemessene Reaktion auf das weitere Zusammenwachsen der Ortsteile Ober- und Unterlengnau aufzeigen und auf einem Gesamtkonzept beruhende dichte Wohnbauformen sichern. Mit dem vorgesehenen Projekt „Wohnen im Alter“ und der festgelegten Gestaltungsplanpflicht, für die in der BNO der Zweck formuliert ist, hat es der Gemeinderat in der Hand, die nötigen Qualitäten zu gewährleisten.

Die gute Anbindung der Gemeinde Lengnau an den öffentlichen Verkehr und die vorhandene Erreichbarkeit mit motorisierten Verkehrsmitteln bieten beste Voraussetzungen, damit sich die Gemeinde im angestrebten Rahmen entwickeln kann. Die angestrebte Grösse ist aber auch so, dass von einem massvollen Wachstum gesprochen werden kann.

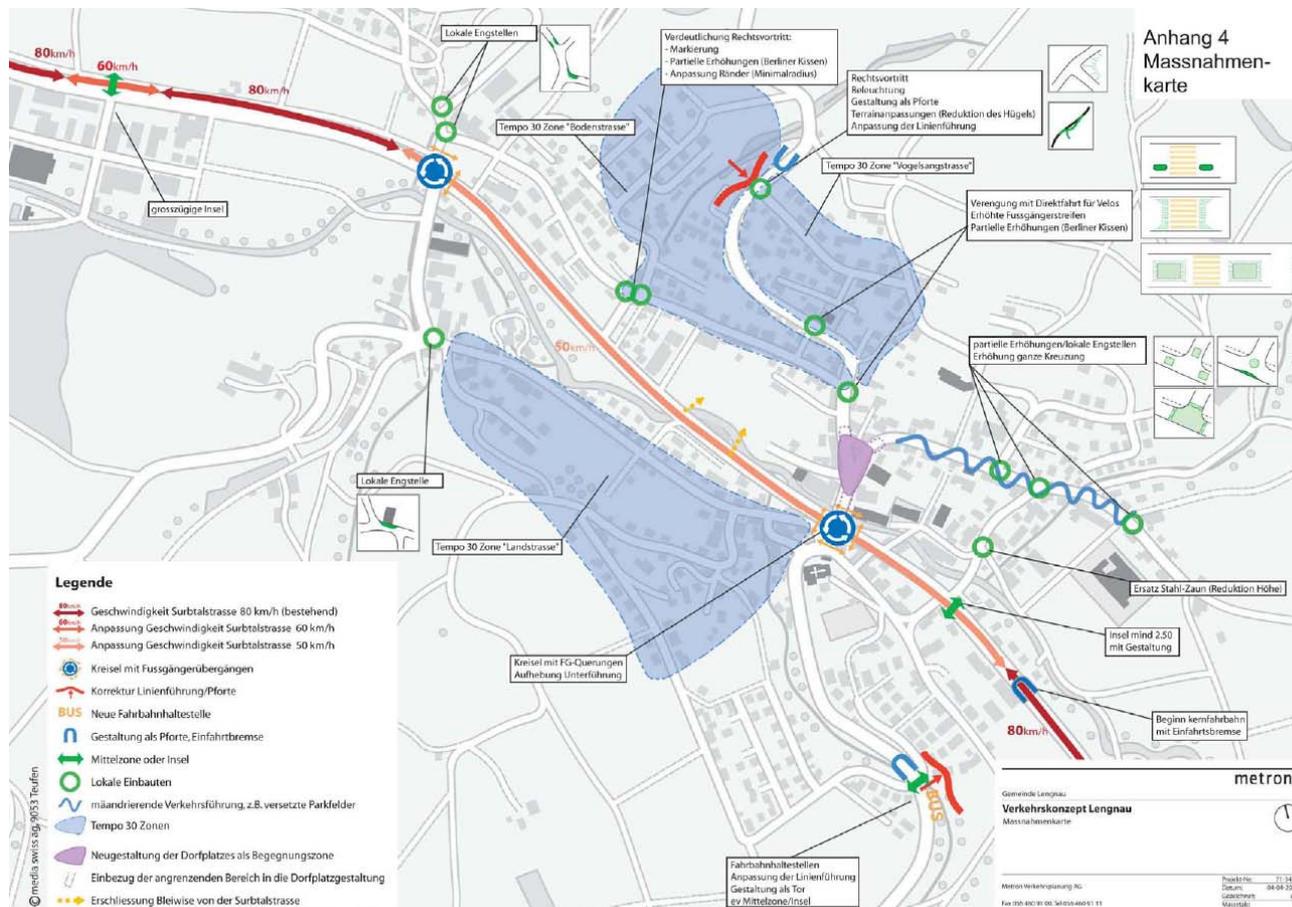
6.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr (§ 13 Abs. 2 bis BauG, § 4 Abs. 2 BauV)

Die Gemeinde liess im Jahre 2006 ein Verkehrskonzept (vgl. Bericht Metron, 04.04.2006) erarbeiten, worin die Problemkreise Ortsbild, motorisierter Verkehr, öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr gesamtheitlich erfasst wurden. Daraus ergaben sich folgende Zielsetzungen:

- Hauptstrassen: Flüssiger motorisierter Verkehr
- Quartierstrassen: Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer
- Sicherer und attraktiver Langsamverkehr
- Attraktiver Dorfplatz
- Attraktive Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Erschliessung Bleiwiese

Aus der Zielsetzung des Verkehrskonzeptes wurden verschiedene Massnahmen formuliert, welche die Surbtalstrasse (Kernfahrbahn, Querungshilfen, Geschwindigkeitsregime),

die Freienwilerstrasse (Bushaltestelle Bereich Eichlistrasse), die Vogelsangstrasse (Tempo 30, Einfahrt Rebenstrasse, sicher Übergänge) und die Quartierstrassen umfassen. Diverse im Verkehrskonzept formulierte Massnahmen wurden in der Zwischenzeit umgesetzt: Tempo 30 Zone Landstrasse, Hengert-Hofacher, Brunnengasse, Schulstrasse. Pforte Vogelsangstrasse. Kreisel Vogelsang- / Freienwilerstrasse. Fussgängerquerungen Surbtalstrasse. Zur Zeit geplant sind zwei Park+Ride-Anlagen bei den Bushaltestellen. Eine durchgeführte Umfrage zur Einrichtung eines Mobility-Standortes ergab keine grosse Nachfrage. Die Thematik soll jedoch laufend im Auge behalten werden.



Massnahmenkarte Verkehrskonzept 2006

Lengnau ist seit 2004 Energiestadt. In diesem Zusammenhang werden laufend Massnahmen zur Förderung der kombinierten Mobilität lanciert wie z.B.:

- Ausstellung von Flexi-Generalabonnements durch die Gemeindekanzlei
- Organisation von Veranstaltungen und Aktionen wie bike-to-work
- Mobilitätsberatung über die Homepage Lengnau
- Übernahme des ÖV-Patronats: "Gratis mit Bus und Postauto ans Halt-Festival Lengnau".

Im Umkreis der beiden Bushaltestellen Unterlengnau und Lengnau Brücke besteht die ÖV-Gütesklasse D. Die Kernstadt Baden ist von der Haltestelle Brücke in rund 20 bis 25 Minuten ohne umzusteigen erreichbar. In den Stosszeiten fährt mindestens alle 15 Minuten sowie in den Randzeiten und tagsüber mindestens alle 30 Minuten ein Bus. Die Buslinien werden von morgens 6 Uhr bis abends 23 Uhr bedient.

Im Weiteren besteht von 6 Uhr bis 24 Uhr über Niederweningen ein Anschluss nach Zürich mit einer Reisedauer von rund 45 bis 55 Minuten, wo einmal umgestiegen werden muss. Nach der Eröffnung der Durchmesserlinie am Hauptbahnhof Zürich verfügt die Gemeinde ab 2015 über einen integralen Halbstundentakt.

Die beiden Bushaltestellen in Unter- und Oberlengnau befinden sich an der Surbtalstrasse. Sie sind von den Einzonungsstandorten in wenigen Gehminuten und sicher zu Fuss

erreichbar. Auch für Fahrradfahrer sind die betreffenden Einzonungsflächen im vorhandenen dörflichen Umfeld sicher und weitgehend bequem erreichbar.

Die vorgesehenen Einzonungsflächen sind so verteilt, dass sie die betroffenen Strassenabschnitte in den verschiedenen Quartieren in gut vertretbarem Rahmen belasten. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen kann von den vorhandenen Erschliessungsstrassen ohne Weiteres aufgenommen werden.

Die Anschlüsse an die übergeordneten Radrouten und an die ausgedehnten Naherholungsgebiete in der Gemeinde gewährleisten ein attraktives Wohnumfeld.

Aus den vorgesehenen Neueinzonungen ergibt sich folgendes zusätzliches Verkehrsaufkommen:

Nr.	Bezeichnung	Fläche	AZ	m ² GF	Whg.	F/Tag	F/h	Belastung
2	Dänkelbachweg	0.30 ha	0.45	1'350	11	30	3	Fahrten sind gegenüber gesamtem Verkehrsaufkommen sehr gering.
3	Landstrasse	0.64 ha	0.60	3'840	32	86	9	

Annahmen

AZ Basis realistische Ausnutzungsziffer im örtlichen Kontext, plus 10% Bonus bei Gestaltungsplänen

m² GF pro Wohnung 120 m² Geschossfläche GF

F/Tag pro Wohnung werden durchschnittlich 2.7 Fahrten / Tag ausgelöst (in der Regel gerechnet von 6.00 bis 23.00 Uhr)

F/h Grobabschätzung Morgen- / Abendspitzenstunde ca. 10% von F/Tag

6.6 Lärmschutz

Gemäss Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Für die vorgesehenen Einzonungen im Umfeld der Surbtalstrasse ergeben sich auf Grund der Lärmgrobabschätzung folgende Lärmbelastungen (ohne Hindernisdämpfung):

Baufeld	Bauzone	Anforderung	Abstand Strassenachse	Lärmwert berechnet	
				Tag	Nacht
1	EF	Planungswert ES II 80 km/h	270 m	55 (55)	46 (45)
3a	W3	Planungswert ES II 50 km/h	90 m	56 (55)	47 (45)
3b	OE	Planungswert ES II 50 km/h	85 m	56 (55)	47 (45)
6	W2	Planungswert ES II 60 km/h	175 m	54 (55)	45 (45)

Annahmen: DTV 9'000 Fahrzeuge / Tag, Anteil lärmiger Fahrzeuge 5.5 % tags, 2% nachts, Geschwindigkeit in km/h.

Fazit: In allen vorgesehenen Einzonungsflächen können bei Wohnnutzungen allein durch das Abwenden der Fenster lärmempfindlicher Räume um 90° von der Lärmquelle die jeweils geltenden Planungswerte eingehalten werden, da so erfahrungsgemäss eine Reduktion von 3 bis max. 3.5 dB entsteht.

6.7 Hochwassersicherheit

Gemäss aktueller Gefahrenkarte Hochwasser sind innerhalb der vorgesehenen Einzonungen Landstrasse und Dänkelbachweg lediglich untergeordnete Teilflächen mit geringer Fliesstiefe betroffen. Bei den jeweiligen Einzonungsflächen kann das Terrain so gestaltet werden, dass das Wasser nicht in die entsprechenden Areale fließen kann und dass sich im Abflusskorridor die Hochwassersituation keine Veränderungen ergeben.

6.8 Förderung innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (§ 13 Abs. 2bis BauG, § 4 Abs. 1 ABauV)

In den Einzonungsflächen sollen zukünftige Überbauungen die vorhandenen Gelände- und Arealformen, aber auch die Siedlungsstrukturen im näheren Umfeld respektieren. Gleichzeitig muss aber auch dem raumplanerischen Grundsatz einer haushälterischen Nutzung des Bodens in genügendem Masse Rechnung getragen werden, ohne dass das vorhandene, primär dörflich geprägte Umfeld allzu sehr beeinträchtigt wird.

Für die grösseren Einzonungen Landstrasse und Dänkelbachweg wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. In der BNO ist für jedes Gebiet der Zweck des Gestaltungsplanes formuliert. Die verschiedenen Einzonungsflächen ermöglichen die Realisierung von unterschiedlichen Gebäudetypologien, was den Bestrebungen der Gemeinde entspricht.

Als vorläufiges Fazit wird folgendes festgehalten:

- verdichtete Wohnbauformen ja, aber Verträglichkeit im örtlichen Kontext wahren
- eher niedrige Bauten, aber kompakte grössere Gebäudegrundflächen
- Ausnützungsziffer in Grössenordnung von min. 0.4 bis 0.5 sowie von max. 0.5 bis 0.6
- unterschiedliche Gebäudetypologien sind gut möglich (Geschosswohnungen, verdichtete EFH- und DEFH-Formen)
- sorgfältige Integration ins Gelände / in die «Landschaft»
- rationelle Erschliessung, möglichst geringe Beeinträchtigung bestehender Quartiere
- Minergie-Standard, energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen zugelassen
- Verfügbarkeit sichern, Mehrwertabgabe zweckgebunden für Kosten der Raumplanung sowie für Bauten und Anlagen der kommunalen Infrastruktur.

In Zusammenhang mit der angestrebten Vereinheitlichung der BNO's in den Gemeinden Tegerfelden, Endingen und Lengnau wird die Gelegenheit wahrgenommen, gezielte Präzisierungen (z.B. Bewilligungspflicht, Umgebungsgestaltung, Formulierungen neuste Muster-BNO) vorzunehmen oder aktuelle übergeordnete Vorgaben (z.B. Verkaufsnutzungen) zu berücksichtigen. Insgesamt enthält die BNO diverse Bestimmungen, welche eine qualitätsvolle innere Siedlungsentwicklung gewährleisten:

- § 4 Abs. 1 / 3 bis 6 BNO, Gestaltungsplanpflicht für speziell im Bauzonenplan bezeichnete Flächen, um die nötigen Qualitäten zu gewährleisten und um die im öffentlichen Interesse liegenden Rahmenbedingungen zu sichern
- § 4 Abs. 2 BNO: Generelle Möglichkeit, im Hinblick auf eine parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung oder zur Aufwertung von Strassenräumen einen Gestaltungsplan zu verlangen, wenn dies zu einer gesamthaft besseren Lösung beiträgt
- § 9 BNO Dorfzonen mit erhöhten Einpassungsbestimmungen und örtlicher Differenzierung entsprechend der jeweiligen Empfindlichkeit, Erweiterung der Bewilligungspflicht
- § 26 BNO; Einpassungsbestimmung als Ausgleich für fehlende Ausnützungsziffer, um die Einordnung ins Quartier zu gewährleisten
- § 45 BNO; präzisierende Vorgaben zur Aussenraum- und Umgebungsgestaltung.

Lengnau verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, das im kantonalen Richtplan festgesetzt und mit der im Bauzonenplan ausgeschiedenen Dorfzone umgesetzt ist. Neben der Sicherung der qualitativen Entwicklungsziele sind der baulichen Verdichtung im näheren Umfeld des bedeutsamen Ortsbildes gewisse Grenzen gesetzt. Zum Beispiel sind entlang der Surbtalstrasse durchaus gewisse Verdichtungen denkbar, um mit einer geschlossenen Bauweise besser auf die Lärmimmissionen reagieren zu können. Im dörflich geprägten Umfeld verträgt es jedoch keine allzu hohe Bauten und auch die Königlichkeit muss die bestehende Siedlungstypologie angemessen respektieren. In der vorhandenen kleinteiligen Parzellenstruktur können nur parzellenübergreifende Planungen zielführend sein. Generelle Aufzonungen gewährleisten keine genügende Qualität. Mit dem neu aufgenommenen § 4 Abs. 2 BNO besteht die Möglichkeit, solche sorgfältigen Planungen zu lancieren. Bei einem Nachweis der nötigen Einpassung kann im Gestaltungsplan gestützt auf § 8 BauV ein zusätzliches Geschoss zugestanden werden.

6.9 Regionale Abstimmung (§§ 11 / 13 BauG)

Das Dossier dieser Teilrevision der Nutzungsplanung wurde im April 2013 dem Planungsverband Zurzibiet zur Stellungnahme unterbreitet, wodurch die regionale Abstimmung sicher gestellt ist. Am 22. Mai 2013 händigte der Planungsverband der Gemeinde

die regionale Stellungnahme aus. Darin wird festgehalten, dass die Region grundsätzlich eine erhöhte Siedlungsentwicklung in Lengnau und die vorliegende Teilrevision unterstützt. Die Region beantragt verschiedene Massnahmen, die wie folgt berücksichtigt sind:

- In den Abschnitten 6.4 und 6.7 dieses Planungsbericht wird aufgezeigt, wie *verstärkt Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung* ermöglicht werden können. Eine umfassendere Behandlung dieser Thematik beabsichtigt der Gemeinderat in einer nächsten Gesamtrevision zu behandeln.
- Die *Abstimmung Siedlung und Verkehr sowie die bessere Nutzung OeV* wird im Abschnitt 6.7 aufgezeigt.
- Bezüglich *attraktiver Siedlungsråder sowie Integration neuer Siedlungsgebiete in die Landschaft* kann festgehalten werden, dass die Bauzonen in Lengnau äusserst kompakt ausgeschieden sind. Die BNO verlangt für Hochbauten gegenüber dem Kulturland einen Abstand von mindestens 4 m sowie generell vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.
- *Konkrete Massnahmen zur Etappierung der Siedlungsentwicklung* sollen bei Bedarf im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern der Einzonungsflächen getroffen werden.

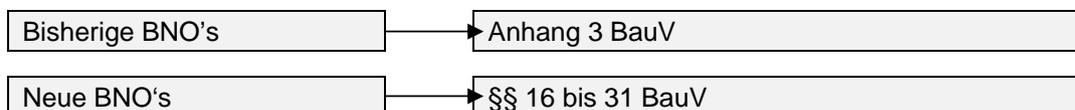
6.10 Anpassungen Bau- und Nutzungsordnung BNO

Integration des harmonisierten kantonalen Baurechts in die BNO

Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB in der BNO führt zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen.

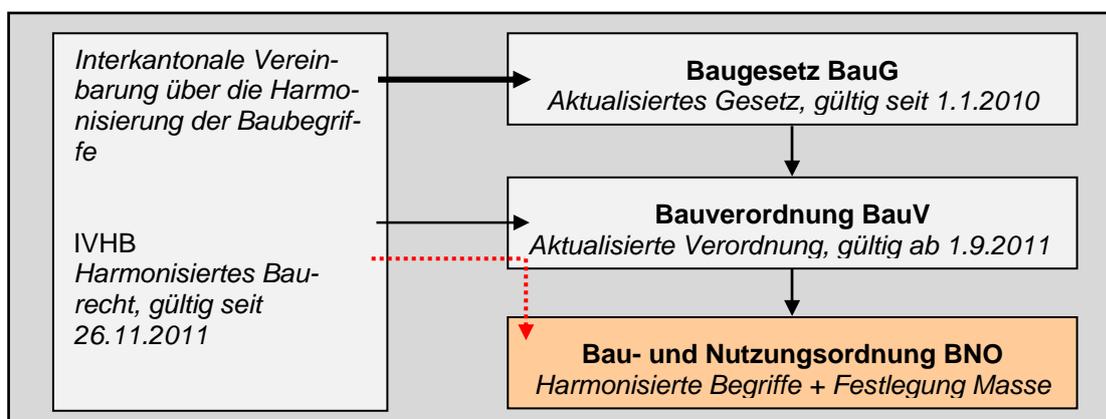
Wie im bisherigen Aargauischen Recht werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen soll verzichtet werden. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung.

Bisherige und neue BNO's, Grundlagen in BauV



Präzisierungen der Definitionen in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung BNO sind nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bildet die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile



- > Gesetzliche Verankerung der IVHB in § 50a BauG
- -> Kantonspezifische Ergänzungen zur IVHB in den §§ 16 ff BauV
- ...-> Übernahme harmonisierte Begriffe der IVHB in die BNO / Anwendungsbereich der Gemeinde

Übersicht der wichtigsten materiellen Änderungen bzw. der präzisierten IVHB-Regelungen

Anstelle der Firsthöhe gilt neu die Gesamthöhe: Im weitgehend flachen Gelände entspricht die bisherige Firsthöhe in etwa der Gesamthöhe. An Hanglagen reduziert sich das Mass gegenüber der Firsthöhe um rund 0.5 m bis maximal 1.0 m an steileren Hanglagen. Bei einer Beibehaltung des bisherigen Masses wird also in Hanglagen, also in den Zone W2 und E2, höchstens ein um rund 1 m höherer First möglich. In der Beratung wurde entschieden, die Masse der Firsthöhe zu übernehmen, da die so ermöglichten Höhen noch vertretbar sind.

Für die Gebäudehöhe würde neu die Fassadenhöhe gelten. Da jedoch die Höhen an den Fassaden bereits über die Vollgeschosse definiert sind, wird auf die Festlegung einer Fassadenhöhe verzichtet.

Die neu gemäss IVHB mögliche Attikafläche wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60% eines Vollgeschosses betragen und muss im übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV enthalten ist, ist eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

Harmonisierung BNO Surbtal

Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung BNO basiert bereits auf der kantonalen Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO). Mit dieser Teilrevision werden die BNO's der Gemeinden Tegerfelden, Endingen (inklusive später Unterendingen) und Lengnau harmonisiert. Für alle Gemeinden werden so weit wie möglich gleich lautende Formulierungen und Masse verwendet. Auf spezielle Areale bezogene Bestimmungen und Zonen bleiben weiterhin möglich. Weiterhin ist keine Ausnützungsziffer vorgesehen, dafür werden flankierende Bestimmungen zur Gewährleistung einer qualitativen Siedlungsentwicklung aufgenommen. Die Höhenmasse werden neu über die Gesamthöhe und die Vollgeschosszahl definiert.

Insgesamt wird die BNO nicht grundsätzlich überarbeitet, sondern ist lediglich in denjenigen Bereichen angepasst, welche einen Zusammenhang mit den vorgesehenen Harmonisierung im Surbtal haben. In Teilbereichen erfolgte eine Anpassung an die aktuelle kantonale Muster-BNO.

Im Rahmen des Einzonungsverfahrens soll sichergestellt werden, dass die betreffenden Flächen innert angemessener Frist und / oder gestaffelt zur Überbauung freigegeben werden. Damit soll eine kontinuierliche Entwicklung gewährleistet werden. Zudem soll für den voraussichtlich entstehenden Planungsmehrwert ein angemessener Ausgleich erhoben werden. Dies soll mit einer schlanken gesetzlichen Grundlage in der BNO und mit einem Reglement, in welchem die Details geregelt sind, erreicht werden. Eine gesetzliche Grundlage ist in der kantonalen Muster-BNO enthalten und wurde in einzelnen BNO's anderer Gemeinden rechtskräftig. Damit besteht die Möglichkeit, den Mehrwertausgleich wenn nötig gegen den Willen eines Grundeigentümers durchzusetzen. Die Genehmigung eines Reglements erfolgt durch die Gemeindeversammlung. Parallel zur gesetzlichen Grundlage in der BNO und zum Reglement werden vertragliche Vereinbarungen angestrebt, die noch vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen werden sollen.

Zusammenfassend beinhalten die wichtigsten materiellen Änderungen der BNO Lengnau folgende Bestimmungen.

BNO'10	BNOneu	Bemerkungen
	§ 4 Abs. 2	Generelle Möglichkeit, einen Gestaltungsplan zur verbesserten Inneren Siedlungsentwicklung verlangen zu können
	§ 4 Abs. 5 / 6	Ziel und Zweck für die zwei Einzonungsflächen Landstrasse und Dänkelbachweg formuliert

BNO'10	BNOneu	Bemerkungen
	§ 5	Gesetzliche Grundlage für Erhebung Mehrwertausgleich, in Ergänzung dazu werden die Einzelheiten in einem Reglement geregelt und der Gemeinderat trifft Vereinbarungen
§ 7 Abs. 1	§ 8 Abs. 1	Verzicht auf Gebäudehöhe (Höhen sind über Vollgeschosse und Gesamthöhen ausreichend definiert)
	§ 9 Abs. 2	Verkaufsflächen bis max. 500 m ² Nettoladenfläche pro Gebäude (Umsetzung Vorgabe kantonalen Richtplan)
	§ 9 Abs. 3	Präzisierung der Lage und der verkehrlichen Anforderungen von bestehenden Bauten (an gleicher Stelle, Verkehrssicherheit) Traufhöhe: Aus Architektur stammender Begriff „Traufe“ umfasst den unteren Abschluss der Dachschräge. Verhältnis der Traufhöhe zur Gesamthöhe bezeichnet das ortstypische Erscheinungsbild der baulichen Volumen.
§ 8 Abs. 8		Verzicht auf Zurücksetzung der Dachaufbauten um 50 cm
	§ 9 Abs. 12	Erweiterte Bewilligungspflicht aus Ortsbildschutzgründen
	§ 10 Abs. 1	„Untergeordnetes“ Mass für nicht störendes Gewerbe wird nach folgender Praxis beurteilt: Wohnen hat Priorität. Gewerbe / Dienstleistungen sind in der Regel höchstens in der Grössenordnung von ca. ¼ (z.B. bei MFH) bis maximal ca. ½ (z.B. bei EFH) zugelassen Verkaufsfläche bis max. 100 m ² Nettoladenfläche, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen; ist nötig geworden wegen leicht angepasster Definition „nicht störendes Gewerbe“
	§ 10 Abs. 2	Als „Einliegerwohnung“ wird eine ergänzende Wohneinheit eines Ein- oder Zweifamilienhauses bezeichnet
	§ 11 Abs. 2	Verkaufsflächen bis max. 500 m ² Nettoladenfläche pro Gebäude (Umsetzung Vorgabe kantonalen Richtplan) Garten-Center bis max. 2'800 m ² Nettoladenfläche (Umsetzung Vorgabe kantonalen Richtplan / analog zum Gestaltungsplan Bleiwiese)
§ 11 Abs. 1	§ 12 Abs. 1	Gewerbebezonen: In BNO Surbtal einheitliche Nutzungsvorgaben inkl. Verkaufsflächen bis max. 500 m ² Nettoladenfläche pro Gebäude (Umsetzung Vorgabe Richtplan). Da die Gewerbezone als ein Standort gilt, muss die gesamte Verkaufsfläche auf 3'000 m ² Nettoladenfläche begrenzt werden
§ 11 Abs. 2	§ 12 Abs. 2	In BNO Surbtal einheitliche Regelung zum Wohnanteil von maximal 25%, zusätzliche Begrenzung auf 2 Wohnungen pro Hauptgebäude (d.h. mit mindestens 600 m ² Gebäudegrundfläche)
§ 12 Abs. 3	§ 13 Abs. 3	Als Alternative zum Minergie-Standard sind energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen zugelassen
§§ 14 / 18	§§ 15 / 20	Minimale materielle Anpassungen gemäss neuester M-BNO
§ 23	§ 17	Anstelle der Firsthöhe von 10 m wegen der neuen Messweise und der vorhandenen Geländeneigung eine Gesamthöhe von 9 m festgelegt
§ 20 Abs. 2	§ 22 Abs. 1	Präzisierung Substanzschutz ähnlich wie neueste M-BNO
	§ 22 Abs. 3	Erweiterte Bewilligungspflicht aus Ortsbildschutzgründen
§ 21 Abs. 5	§ 24 Abs. 2	Weilerzone bleibt im Grundsatz gleich, primär Anpassung M-BNO
§ 21 Abs. 5	§ 24 Abs. 3	Pro Hauptgebäude sind neu 4 Wohneinheiten möglich (bisher 3)
	§ 24 Abs. 4	Einpassungsbestimmung gemäss neuester M-BNO
§ 22 Abs. 3	§ 25 Abs. 3	Harmonisierte Höhenmasse integriert, Fassadehöhe an Traufseite gemessen, so dass materiell nur geringe Änderung entsteht
§ 24	§ 26	Begriff „genügende“ Grünfläche hat sich am ortsüblichen Rahmen zu orientieren und soll auch bei Nachverdichtung eine angemessene Fläche enthalten
§ 25	§ 27	Anpassung Definition „nicht störendes“ und „mässig störendes“ Gewerbe gemäss neuester M-BNO
	§ 28	Definition Verkaufsflächen, auf Präzisierung Ausstellungsflächen (es handelt sich um Flächen mit geringem Verkehrsaufkommen) musste wegen kantonalem Vorbehalte verzichtet werden

BNO'10	BNOneu	Bemerkungen
§ 26	§ 29	Zeitpunkt Einreichung Dienstbarkeitsverträge analog zu § 47 BauG, wird genehmigt bei Einhaltung einer genügenden Einpassung und einer im Quartier verträglichen baulichen Dichte
	§ 30	Grenzabstand gegenüber bestehenden Bauten (nicht aber Gebäudeabstand), um eine Nachverdichtung eher zu ermöglichen
§ 28		Streichung „Verminderung Abstände bei Nachisolationen“ (neu in § 36 BauV festgelegt)
	§ 31	Reduzierter Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder gemäss neuen Möglichkeiten in § 111 BauG
§ 29		Streichung Bestimmung zur Arealüberbauung, materiell einzige Änderung betrifft die Zulassung von Arealüberbauungen in der Zone E2
§ 31 Abs. 2		Streichung öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen (ist in § 110 Abs. 1 d BauG enthalten)
§ 33		Streichung der Bestimmungen zur Energie
	§ 36	Neue Bestimmung zu Brandruinen, um in vorkommenden Fällen eingreifen zu können
	§ 38 Abs. 1	Präzisierung Raummasse, Fenstergrössen
	§ 42	Erforderliche Spielflächen auf allgemeine Aufenthaltsflächen erweitert wegen der demografischen Entwicklung
	§ 44 Abs. 2	Zusätzliche Unterlagen zur Beurteilung der Einpassung
§ 42 Abs. 2	§ 45 Abs. 2	Präzisierung maximale Aufschüttungen in der Ebene, um mit klaren Massvorgaben eine rechtlich bessere Durchsetzbarkeit zu erhalten
	§ 45 Abs. 3	Neue Bestimmungen zu Stützmauern
	§ 46	Nach Rücksprache mit der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer wird weiterhin das Delegationsmodell verwendet, da noch Unsicherheiten darüber bestehen, wie genau einzelne Massnahmen an der Surb auszusehen haben, was möglicherweise zu einer Überarbeitung der Gefahrenkarte nach Massnahmen vom März 2012 führt.
	§ 51	Festlegung, nach welchem Recht Baugesuche beurteilt werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängig sind

7. Ergebnisse der Planung

7.1 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, hat am 31. Juli 2013 den abschliessenden Vorprüfungsbericht (BVURO.13.1-1) ausgehändigt und erwähnt, dass die Vorlage nach entsprechender Bereinigung öffentlich aufgelegt werden kann. Die wichtigsten Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- In der Gewerbezone wurde die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 3'000 m² Nettoladenfläche begrenzt (Abschnitt 3.1.3 / 3.3).
- Im Anhang der BNO werden die kantonalen Denkmalschutzobjekte einheitlich auf einer Liste geführt (Abschnitt 3.2.7).
- Nach Rücksprache mit der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer wird bezüglich Hochwasserschutz weiterhin das Delegationsmodell verwendet (3.2.8, vgl. Erläuterung zu § 46 BNO).
- Bezüglich der Sicherung der Gewässerräume wird in der Legende des Bauzonenplanes folgender Vermerk angebracht: „Abstände und Nutzungen gemäss kantonalen und eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung“.
- In der BNO und im Planungsbericht wurden einzelne Präzisierungen entsprechend den kantonalen Hinweisen vorgenommen (Abschnitt 3.3); Definition „Traufhöhe“ § 9 BNO, Definition „in untergeordnetem Masse“ und „Einliegerwohnung“ § 10 BNO, Plafonierung der Verkaufsfläche in der Gewerbezone § 12 BNO, Präzisierung der Fassadenhöhe in § 24 BNO, Verzicht auf Definition von Ausstellungsflächen in § 28 BNO, Festhalten am Delegationsmodell bezüglich Hochwasserereignissen in § 46 BNO, Neuaufnahme von Übergangsbestimmungen in § 51 BNO.

7.2 Mitwirkungsverfahren

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 6. Juni 2013 bis am 5. Juli 2013 statt. Die eingereichten Begehren mit den zugehörigen Begründungen sowie die raumplanerischen Erwägungen und die Ergebnisse der Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung sind im „Bericht des Gemeinderates zum Mitwirkungsverfahren“ vom 8. August 2013 zusammengestellt. Auf Grund der Mitwirkung erfolgten folgende Anpassungen in der Nutzungsplanung:

- Auf der Parzelle Nr. 442 an der Landstrasse wird ein 20 m breiter Streifen mit einer Schraffur überlagert. Für diesen Bereich legt der ergänzte § 4 Abs. 5 BNO fest, dass im Rahmen des Gestaltungsplanes Landstrasse eine angemessene ortsbauliche Reaktion vom alten Dorfteil in die geplante Wohnüberbauung aufzuzeigen ist.
- Auf der Parzelle Nr. 1144 an der Rietwiesenstrasse wird ein 6 m breiter Streifen in die Wohnzone W2 eingezont und wie die bestehenden Bauzonen als lärmvorbelastetes Gebiet bezeichnet.
- Auf der Parzelle Nr. 433 an der Landstrasse wird das eingezeichnete Hühnerhaus aus dem Bauzonenplan herausgenommen (ist allerdings kein verbindlicher Inhalt der Nutzungsplanung).
- Auf der Parzelle Nr. 1261 an der Degermoosstrasse wird ein 8 m breiter Streifen in die Wohnzone W2 eingezont.

7.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage hat vom 15. August bis am 13. September 2013 stattgefunden. Insgesamt sind 5 Einwendungen eingegangen. Anschliessend wurden die Einwendungsverhandlungen durchgeführt. Aufgrund der Einwendungen haben sich gegenüber der öffentlichen Auflage folgende Änderungen ergeben:

- Auf der Parzelle Nr. 442 an der Landstrasse wurde die Wohnzone W3 zu Lasten der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um 0.05 ha vergrössert
- Auf der Parzelle Nr. 433 an der Landstrasse wurde der Bachkanal, der kein öffentliches Gewässer ist, farblich entsprechend den anstossenden Zonen eingefärbt.