

Einwohnergemeinde Zuzwil

Revision Ortsplanung

BE
November 2011
Vorprüfung
Stand 10.11.2011

Raumplanungsbericht

Die Ortsplanungsrevision umfasst:

- Zonen- und Schutzzonenplanänderung
- Baureglementsergänzungen

Weitere Unterlagen:

- Richtplan Landschaft
- Richtplan Verkehr mit Massnahmenblättern
- Raumplanungsbericht

Inhalt

1. Einleitung	Seite 3
2. Arbeitsteam	Seite 3
3. Arbeitsablauf	Seite 3
4. Unterlagen	Seite 3
5. Statistische Grundlagen	Seite 4
6. Bestandesaufnahme und Situationsbeurteilung	Seite 9
7. Konzept Siedlung	Seite 10
6.1 Grundsatz	Seite 10
6.2 Zonenplanänderung	Seite 11
6.3 Baureglement	Seite 12
8. Richtpläne	Seite 13
7.2 Richtplan Landschaft	Seite 13
7.1 Richtplan Verkehr	Seite 14
9. Verfahren	Seite 15
8.1 <i>Mitwirkung</i>	
8.2 <i>Vorprüfung</i>	
8.3 <i>Genehmigung</i>	

Anhang

Kapazitätsberechnung der Wohnbauzone
 Übersichtsplan Ortsplanungskonzept
 Massnahmenblätter zum Verkehrsrichtplan
 Bericht Landschaft Planung 2002
 Mitwirkungsbericht
Vorprüfungsbericht

Quellenangaben

Statistik: Zusammenstellung von Beat Muster Gemeindepräsident

Bilder: Homepage der Gemeinde Zuzwil

Plangrundlagen: bichsel bigler partner ag Gümligen

1. Einleitung

Die letzte Revision der Ortsplanung wurde am 27.11.2002 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und anschliessend durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Zwischenzeitlich wurden keine Änderungen vorgenommen.

Heute ist die freie Bauzone praktisch überbaut, so dass für eine weitere Entwicklung zusätzliche Baulandreserven nötig werden. Gleichzeitig sind die Gefahrengebiete gemäss den neuen Gefahrenkarten des Tiefbauamtes in die baurechtliche Grundordnung zu integrieren. In einem ersten Gespräch mit dem Vertreter des Amtes für Gemeinden und Raumordnung zeigten sich weitere offene Fragen, die diskutiert werden müssen.

Der Gemeinderat beabsichtigt deshalb die Planungsunterlagen mit Schwerpunkt Zonenplan zu überarbeiten und den neuen Verhältnissen anzupassen.

2. Arbeitsteam

Gemeinderat:	Beat Muster Gemeindepräsident Yvonne Kösters Francisca Aeschbacher Rolf Gnehm Hanspeter Schneeberger
Sekretariat:	Elisabeth Seewer Gemeindeverwalterin
Ortsplanung:	wahlirüefli Architekten und Raumplaner AG Biel Christian Wahli Raumplaner FSU

3. Arbeitsablauf

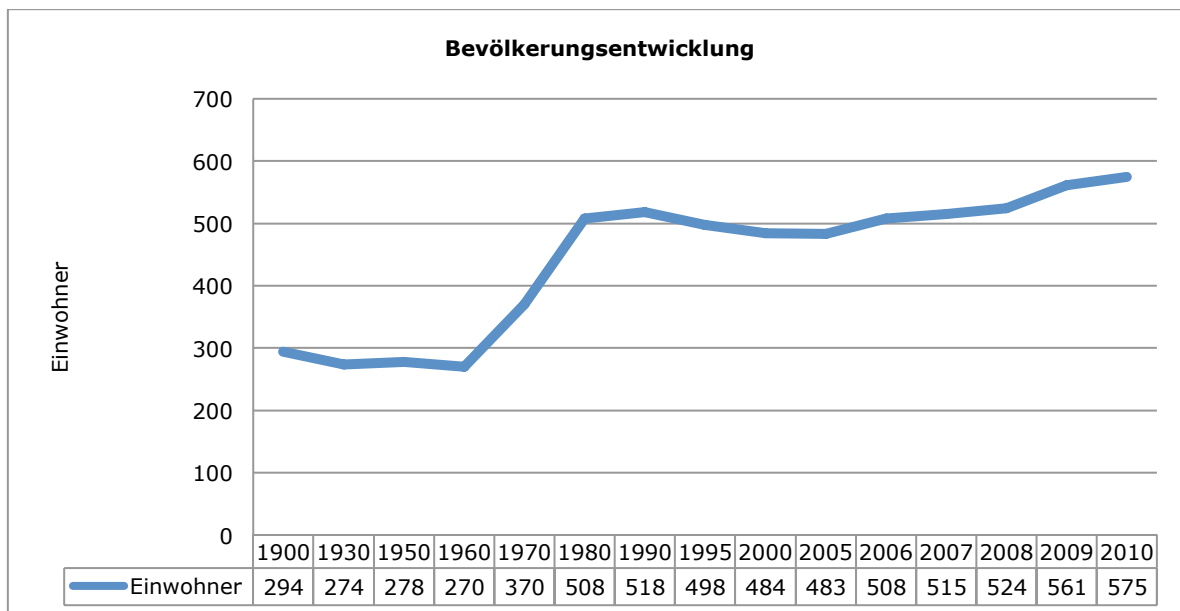
März bis Mai 2010	Grundlagen und Problemkatalog
Juni bis Dezember 2010	Konzept Zonenplan
Januar bis Juli 2011	Bereinigung Konzept und Richtpläne
August / September 2011	Mitwirkung

4. Unterlagen

Kommunale Unterlagen:	Baureglement	13.02.2003
	Zonen- und Schutzzonenplan	13.02.2003
	Überbauungsordnung Hofstatt	22.06.1998
	Landschaftsrichtplan	02.04.2003
	Verkehrsrichtplan	13.02.2003
	Aktuelle Berechnung der Bauzonenkapazität Grundlagenplan	
Statistische Grundlagen:	Verschiedene kommunale, demografische Statistiken zusammengestellt und kommentiert von Beat Muster Gemeindepräsident	
Übergeordnete Unterlagen	Regionalkonferenz Bern - Mittelland	
	Bauinventar der Gemeinde Zuzwil	
	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz	
	Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, Ökomorphologie der Fliessgewässer	
	Archäologisches Inventar	

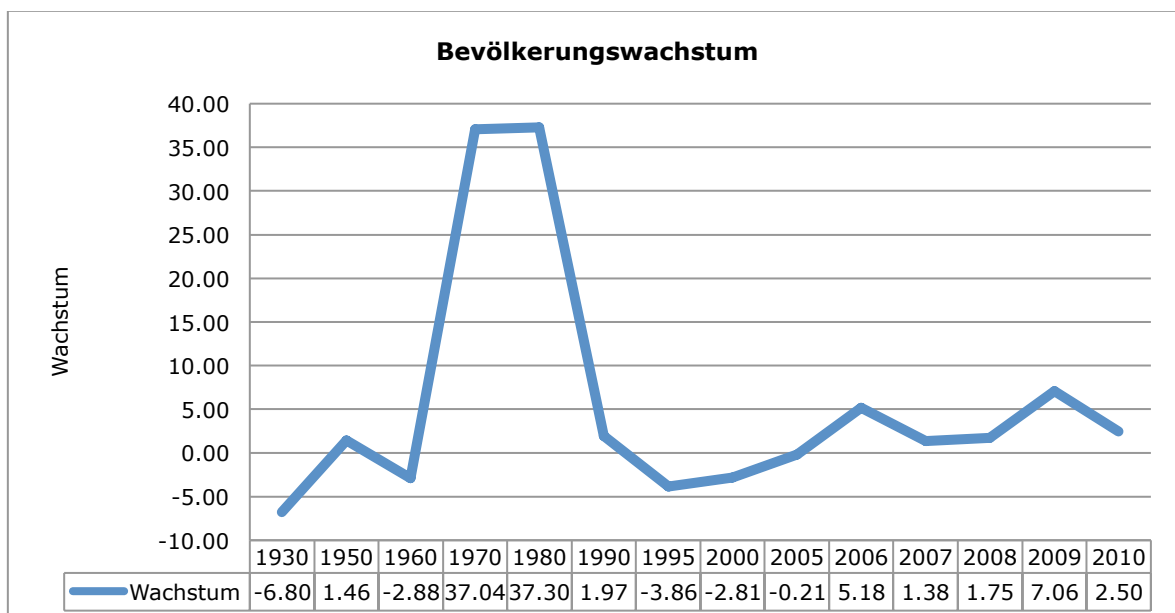
5. Statistische Grundlagen

Bevölkerungsentwicklung: Zuzwil hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich entwickelt. Moderate Anpassungen im Bevölkerungswachstum haben die letzte Ortsplanungsrevision (2003) oder die rege Bautätigkeit in den letzten beiden Jahren bewirkt. Die Zeit der massiven Umbrüche der 60er und 70er Jahren ist vorüber. Wie die nachfolgenden Diagramme zeigen ist die Bevölkerung zu Beginn der 2000er Jahre sogar zurückgegangen.



Quelle: Einwohnerkontrolle Zuzwil

Deutlicher werden die grossen Wachstumsschübe von 1960 bis 1980 und die langsame Erholung ab Mitte der 90er Jahre, wenn das prozentuale Wachstum für die Visualisierung herangezogen wird:

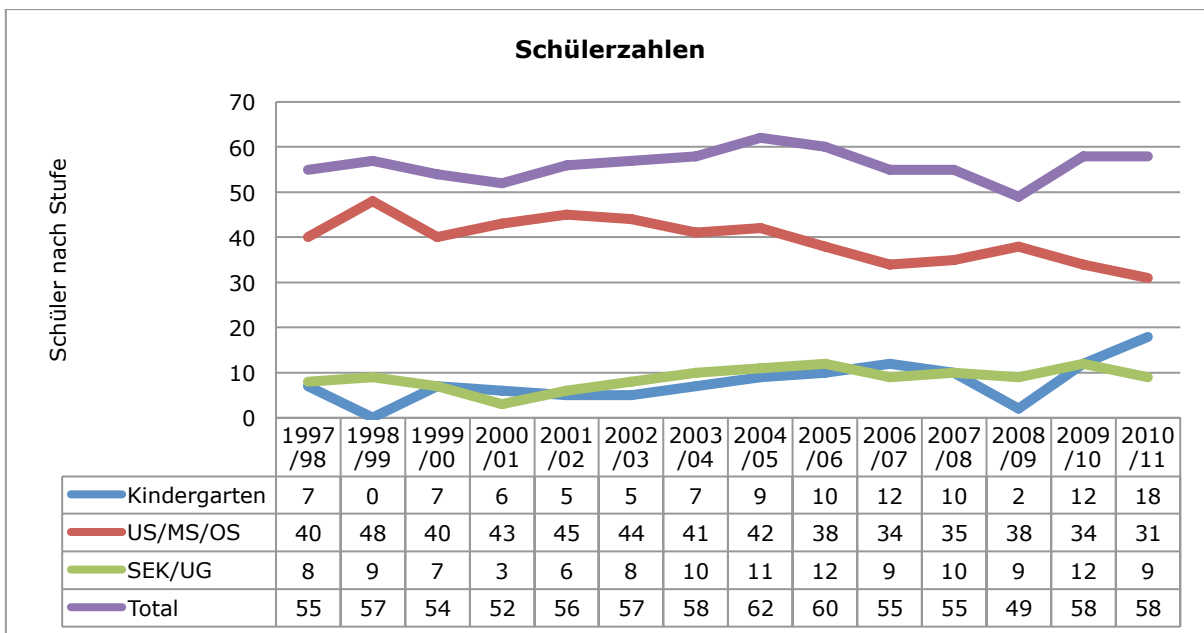


Quelle: Einwohnerkontrolle Zuzwil

Das durchschnittliche Wachstum liegt im Betrachtungszeitraum von 1930 bis 2010 bei 5.65%. In den Jahren von 2000 bis 2010 liegt das durchschnittliche Wachstum bei lediglich 2.12%.

Schülerzahlen:

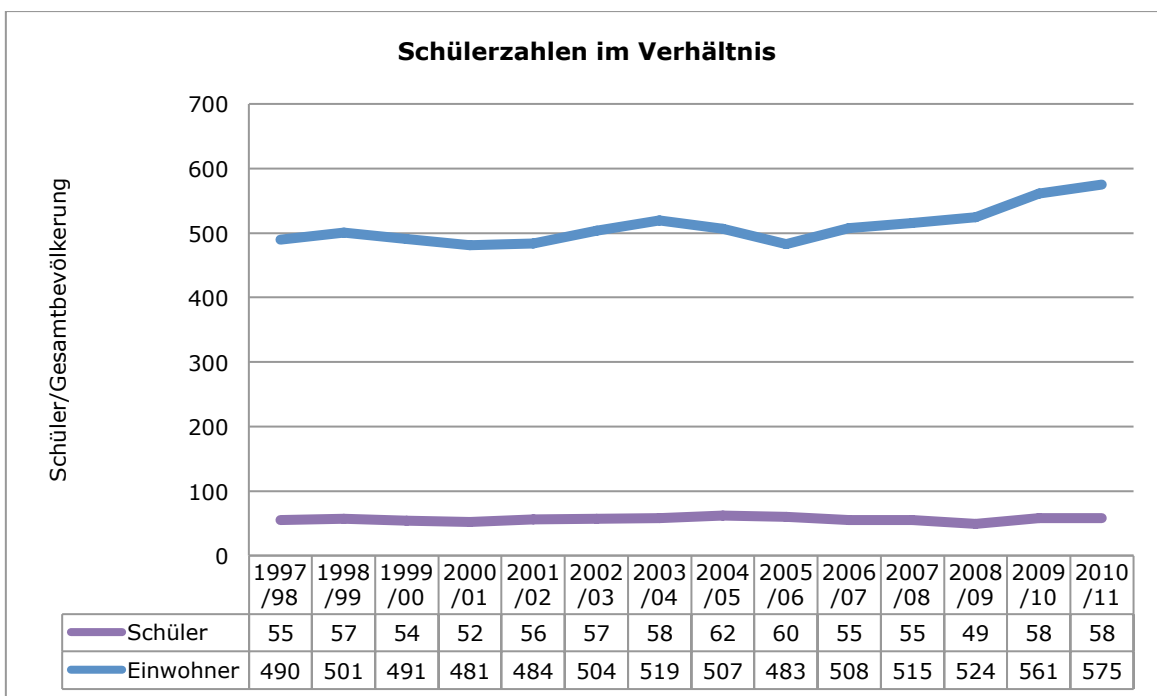
Die Schülerzahlen stellen für unsere Gemeinde eine wichtige Kennzahl dar. Sie bestimmen darüber, ob wir unsere Schulräume auch in Zukunft auslasten können. Die Schülerzahlen der letzten Jahre sind trotz der Zunahme der Bevölkerung erstaunlich konstant:



Quelle: Einwohnerkontrolle Zuzwil, Schule Zuzwil

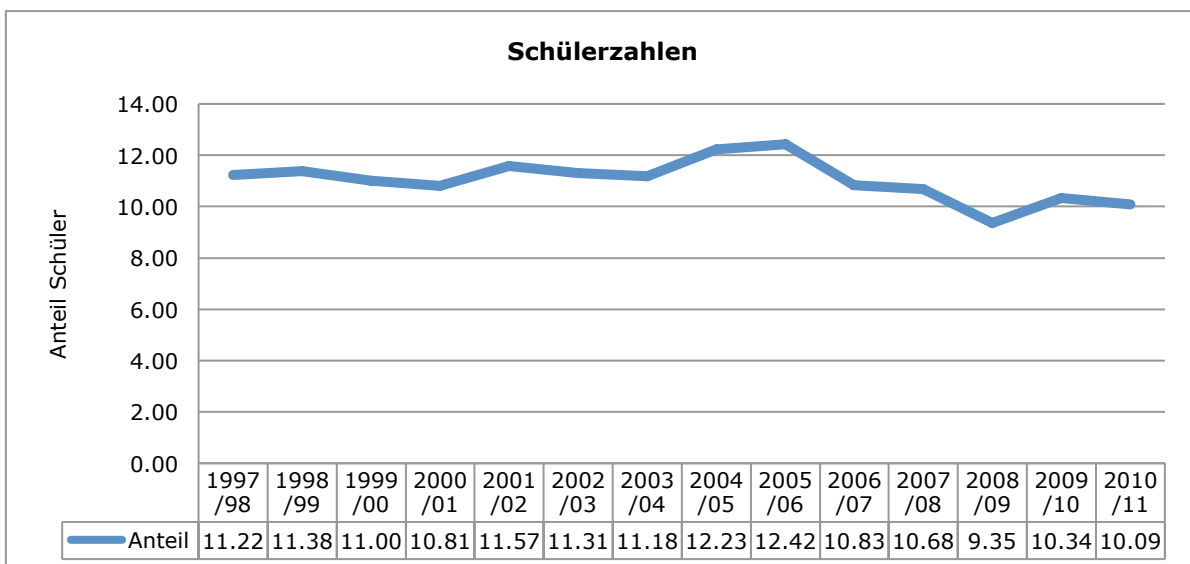
Die markante Zunahme der Kinder im Kindergarten ist darauf zurückzuführen, dass Zuzwil seit dem Schuljahr 2008/09 den zweijährigen Kindergarten anbietet. Die Prognosen für die nächsten Jahre gehen davon aus, dass sich die Zahl der Kinder im Kindergartenalter um 19 einpendelt.

Auf den ersten Blick erstaunt es, dass sich die Schülerzahlen nicht in gleichem Masse entwickeln wie die Gesamtbevölkerung:



Quelle: Einwohnerkontrolle Zuzwil, Schule Zuzwil

Besser sichtbar wird dieser Umstand, wenn das Verhältnis der Schüler zur Gesamtbevölkerung von Zuzwil sichtbar gemacht wird:

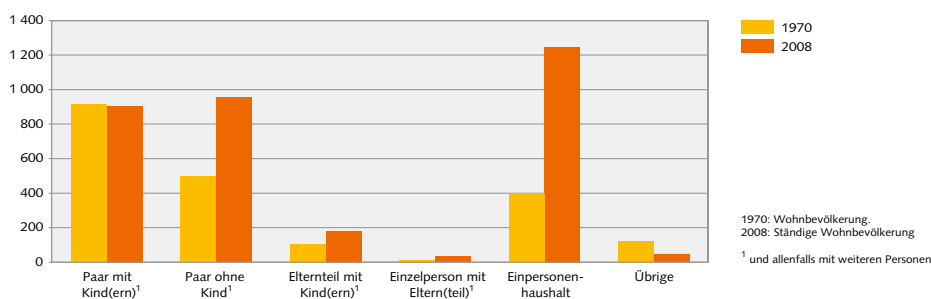


Quelle: Einwohnerkontrolle Zuzwil, Schule Zuzwil

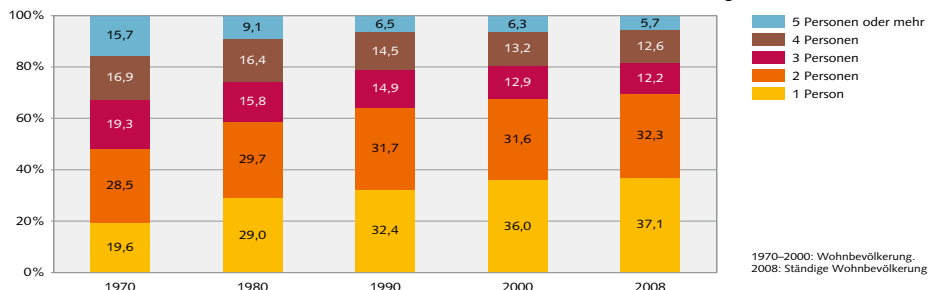
Der Rückgang lässt sich durch die demografische Entwicklung wie sie sich überall in der Schweiz manifestiert erklären. Die Zahl der Familienhaushalte hat seit den 70er Jahren stark abgenommen: „Was die verschiedenen Typen von Familienhaushalten anbelangt, geht der Anteil der (verheirateten oder nicht verheirateten) Paare mit Kind(ern) zurück. In absoluten Zahlen blieb dieser Typ zwar recht konstant (905'000 im Jahr 2008; 914'000 im Jahr 1970), doch während sich der Anteil der Familienhaushalte im Jahr 1970 auf 60% belief, betrug er im Jahr 2008 nur noch 43,7%.“ Quelle: Bundesamt für Statistik, Demografisches Verhalten der Familien in der Schweiz.

Grösse der Privathaushalte:

Eine wichtige Kennzahl für die Entwicklung der Gemeinde Zuzwil ist auch die Grösse der Privathaushalte, resp. die Anzahl Personen pro Haushalt:

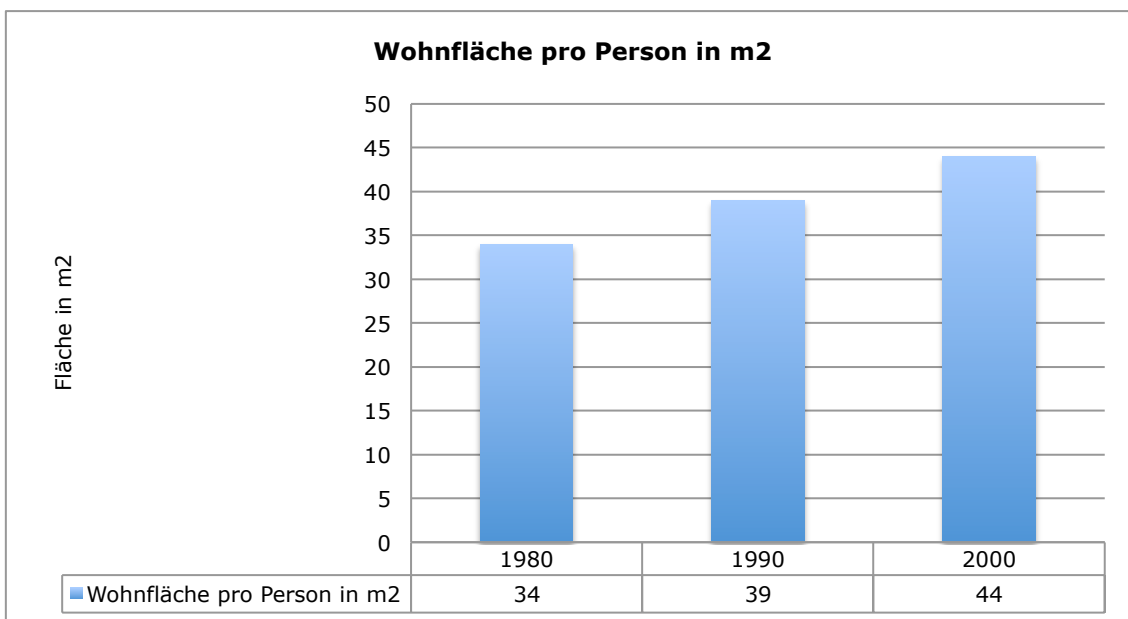


Quelle: Bundesamt für Statistik, Demografisches Verhalten der Familien in der Schweiz



Quelle: Bundesamt für Statistik, Demografisches Verhalten der Familien in der Schweiz

Auffällig ist die markante Abnahme der Haushalte mit 3, 4 und 5 Personen. Demgegenüber ist die Zunahme der 1- und 2-Personenhaushalte ausgeprägt. Daraus lässt sich ableiten, dass der Bedarf an Wohnfläche in den letzten 30 Jahren stetig angestiegen ist.



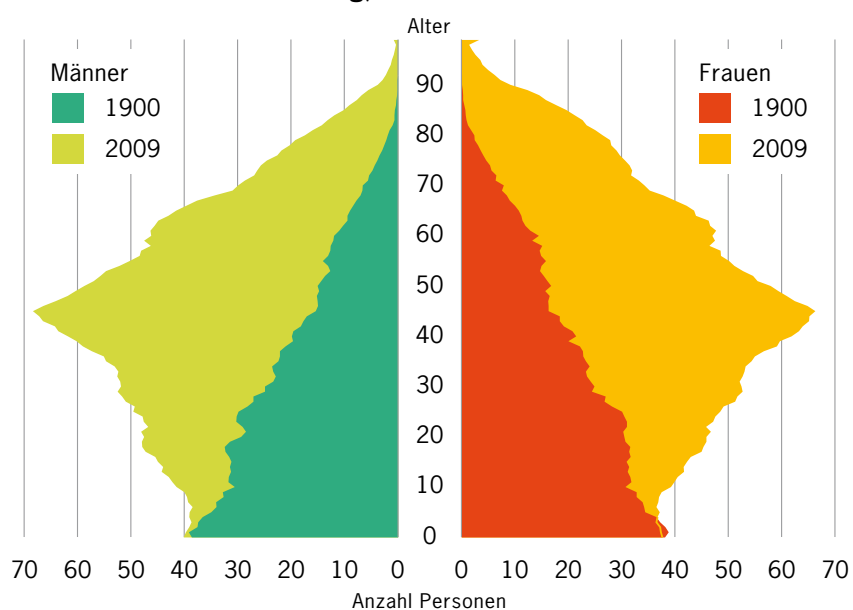
Quelle: Bundesamt für Statistik

Altersstruktur:

Diese Entwicklung ist nicht aufzuhalten und wird durch die Altersstruktur der Bevölkerung noch verstärkt. Zitat der Publikation „Panorama – Bevölkerung“ des Bundesamtes für Statistik vom Februar 2011: „Der Altersaufbau der Bevölkerung hat sich im Laufe des 20. Jahrhunderts massiv verändert. Der Anteil der Jugendlichen (unter 20 Jahren) sank von 40,7% (1900) auf 21,0% (2009); bei den älteren Personen (über 64 Jahre) stieg er von 5,8% auf 16,8%, bei den Betagten (80-jährig und mehr) ist der Anstieg besonders ausgeprägt (von 0,5% auf 4,8%). Dieser demografische Alterungsprozess ist eine Folge der steigenden Lebenserwartung und vor allem der abnehmenden Geburtenhäufigkeit. Er wird sich auch im 21. Jahrhundert fortsetzen. Bis 2060 dürfte der Anteil der 65-jährigen und älteren Personen von 16,8% (2009) auf rund 28,3% ansteigen.“

Altersaufbau der Bevölkerung, in 1000

G 1.3



Quelle: Bundesamt für Statistik, Panorama - Bevölkerung

Schlussfolgerungen:

Aus den obigen Kennzahlen wird deutlich, dass die Ortsplanungsrevision die mittel- und langfristige Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Zuzwil positiv beeinflussen wird.

Bei der maximalen Ausnutzung der im kantonalen Richtplan für Zuzwil vorgesehene Fläche von 14'000 m², einer durchschnittlichen Parzellengrösse von 600 m² bei einer durchschnittlichen Belegung dieser Fläche mit je 3 Personen würde die Bevölkerung in den nächsten Jahren um 70 Personen zunehmen.

In der aktuellen Ortsplanungsrevision nutzen wir rund 7'000 m² des möglichen Kontingentes und können von einer Bevölkerungszunahme um rund 35 Personen ausgehen.

Durch dieses qualitative Wachstum festigen wir die heutigen Strukturen und werden weniger stark von demografisch bedingten Wandlungen in den ältesten Quartieren (Gäuer, Bergacker) beeinflusst. Familien, welche sich den Traum vom Eigenheim in Zuzwil erfüllen möchten, können dies wahrnehmen und sorgen so dafür, dass wir unsere Infrastruktur wie Kindergarten und Schule auch in Zukunft gut auslasten können.

Auf die geplanten Einzonungen zu verzichten hätte unter Berücksichtigung der hier aufgeführten Fakten zur Folge, dass Zuzwil in den nächsten Jahren möglicherweise ein negatives Wachstum aufweisen würde. Die Auswirkungen davon sind weniger Steuereinnahmen und mit grösster Wahrscheinlichkeit die Infragestellung von Teilen der Schule – einerseits aufgrund von ungenügenden Schülerzahlen und andererseits bedingt durch die konstant hoch bleibenden Fixkosten.

Ein moderates, qualitatives Wachstum wie es mit der aktuellen Ortsplanungsrevision angestrebt wird kommt auch den bereits in Zuzwil lebenden Menschen zugute. Moderate Steuerbelastung, ein immer noch intaktes Dorfbild, Stärkung der Kernzone durch die geplanten Umzonungen von Bauernhäusern sowie eine funktionierende, gut gefüllte Schule sind erwünschte Auswirkungen.

Beat Muster Gemeindepräsident

6. Bestandesaufnahme und Situationsbeurteilung

Zonenplankapazität:	Der rechtsgültige Zonenplan der Gemeinde weist heute lediglich eine Flächenreserve von ca. 2'051 m ² (vgl. Flächenberechnung im Anhang) auf. Demgegenüber teilt der kantonale Richtplan der Gemeinde Zuzwil ein Kontingent von 14'000 m ² zu. Die Gemeinde kann somit in der laufenden Revision knapp 12'000 m ² neues Bauland einzonieren.
Auszonungen:	Die rechtsgültige Bauzone ist weitgehend überbaut. Eine Auszonung von nicht überbauten Flächen steht nicht zur Diskussion.
Einzonungen:	Gemäss der Berechnung der Zonenplankapazität, kann eine Fläche von ca. 12'000 m ² neu in den Zonenplan einbezogen werden. Dabei ist eine konzentrierte auf einem klaren Konzept beruhende Anordnung der neuen Zone anzustreben.
Zonenfremde Nutzungen:	Innerhalb der Bauzone entspricht die jeweilige Nutzung der zulässigen Nutzung gemäss dem Zonenplan, resp. den Zonenvorschriften. Nach wie vor befinden sich einige nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude in der Landwirtschaftszone. Für die am Rand der Zone gelegenen Bauten ist der Einbezug in die Bauzone zu prüfen. Für die abseits des Baugebietes gelegenen Bauten besteht gemäss der übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung keine Einzonungsmöglichkeit.
Bautätigkeit:	In den letzten Jahren wurden neben zwei Mehrfamilienhäusern vor allem Einfamilienhäuser erstellt.
Gewerbliche Entwicklung:	Durch die abseitige Lage der Gemeinde ist eine gewerbliche Entwicklung kaum als wesentliches Ziel einer Planung anzustreben. Bereits vor längerer Zeit hat das im Ort ansässige Baugeschäft seinen Betrieb eingestellt. Heute stehen auf dem Werkgelände verschiedene Wohnbauten. Die ebenfalls im Ort ansässige Schreineri hat den Betrieb nach Jegenstorf verlegt.
Einzonungsprioritäten:	Bereits in der Planung 2002 wurde von der Gemeindebehörde die Einzonung von zwei Parzellen im Gebiet Wolfgalge vorgeschlagen. Dieses Gebiet liegt an der Staatsstrasse, grenzt mit drei Seiten an die rechtsgültige Bauzone und umfasst eine, für eine angemessenen verdichtete Überbauung geeignete Fläche. Leider zeigt sich bis heute keine Möglichkeit, die beiden fraglichen Parzellen einer Überbauung zu zuführen. Das Gebiet wird durch einen aktiven Landwirt genutzt und kann weder erworben noch zweckmässig abgetauscht werden. Dieselbe Aussage gilt für das in zweiter Priorität vorgesehene Gebiet im Bergacker.
Einzonungswünsche:	In der Folge erliess die Gemeindebehörde einen Aufruf an die Grundeigentümer im Gemeindegebiet um mögliche Einzonungswünsche kennen zu lernen. Die Umfrage zeigte ein sehr uneinheitliches Bild, musste aber trotzdem als Grundlage für nötige Neueinzonungen dienen.
Gefahrengebiete:	Auf der Basis der gültigen Gefahrenkarten sind neu die Gefahrengebiete in den Zonenplan zu übernehmen. Das Bauzonengebiet ist von Gefahrengebieten geringer (gelb) bis mittlerer (blau) Gefährdung durch Überschwemmungen entlang dem Bachlauf betroffen. Da keine unbebauten Grundstücke im blauen Gefahrengebiet liegen, ist eine Auszonung nicht zielführend. Neue Baugebiete sind in den Gefahrengebieten nicht vorgesehen.
Öffentliche Einrichtungen:	Die ausgeschiedene Zone für öffentliche Nutzungen umfasst die Gemeindeverwaltung, die Schulanlage und den Kindergarten. Die Fläche genügt den künftigen Ansprüchen.

- Ortsbildschutz: Das Bauinventar wurde parallel zur letzten Ortsplanungsrevision erarbeitet und ist zweckmässig in der baurechtlichen Grundordnung berücksichtigt. Es drängen sich keine Anpassungen auf.
- Richtpläne: Die Richtpläne Verkehr und Landschaft werden als nach wie vor gültige Grundlage bezeichnet. Sie sollen aktualisiert und formell den neuen Grundlagen angepasst werden.



7. Konzept

7.1 Grundsatz

- Zonenplankapazität: Da die von der Gemeindebehörde bevorzugten Gebiete nicht für eine Erweiterung des Baugebietes zur Verfügung stehen, soll die mögliche Kapazität von ca. 12'000 m² nicht voll ausgeschöpft werden. Es wird vorgesehen in drei Gebieten kleinere Ergänzungen der Bauzone vorzunehmen. Damit kann die angestrebte kontinuierliche Entwicklung weitergeführt werden, ohne dass zu grosse Erweiterungen der Bauzone an weniger zu fördernden Standorten vorgenommen werden müssen. Die Behörde beabsichtigt nach wie vor eine Entwicklung nach innen und zieht es vor, Baulücken zu schliessen und nicht weitere Einzonungen am Ortsrand vorzunehmen. Der Zonenplanentwurf sieht eine Erweiterung der Wohnbauzone um 7'015 m² vor. Damit verbleibt eine Reserve von ca. 4'830 m² zur späteren Einzonung. Die vorgeschlagenen Einzonungen basieren auf den Wünschen aus der Grundeigentümerumfrage, wurden aber, soweit möglich, hinsichtlich der übergeordneten Interessen und raumplanerischen Grundsätzen angepasst.
- Erhältlichkeit von Bauland: Die zur Einzonung vorgesehenen Flächen sollen zu einem kleinen Teil eigenen Bedürfnissen dienen, zu grösseren Teilen verkauft werden.
- Infrastrukturverträge: Analog den Verträgen aus der Revision 2002 sollen die Erschliessung, die Erhältlichkeit und ein angemessener Ausgleich des Planungsmehrwerts sichergestellt werden.

7.2 Zonenplanänderung

- Einzonungen: Überbaubare Flächen
Parzelle Nr. 1046 Hofstatt
Die Parzelle bildet eine Baulücke zwischen der Überbauung Hofstatt und der etwas abgesetzten Siedlung Schwallmatt.

Die Einzonung dieses Grundstücks wurde bereits in der letzten Revision diskutiert, wurde aber zu Gunsten der grösseren, arrondierten Fläche in der Schwallmatt und als damals willkommene Zäsur entlang der Oberdorfstrasse zurückgestellt. Die Parzelle ist erschlossen. Die im alten Landschaftsrichtplan dargestellte Bestockung beschränkt sich heute auf einige wenige Bäume.

Parzelle Nr. 1283 Unterdorf / Dorfeingang

Mit dem landwirtschaftlichen Neubau auf der gegenüberliegenden Parzelle Nr. 1325 hat sich der vormalige Ortsabschluss verunklärt. Die etwas abseitige Lage begründet sich jedoch mit den notwendigen Minimalabständen des Maststalls gegenüber Wohnbauten. Allerdings kann damit auch die von den Grundeigentümern gewünschte Einzonung entlang der Staatsstrasse nicht unterstützt werden. Demgegenüber wird nun vorgeschlagen den östlichen Teil der Parzelle 1283 als Ergänzung der Wohnzone vorzusehen. Das Gebiet ist weitgehend erschlossen.

Parzellen Nr. 1267, 1351 und 1246 Jegenstorfstrasse / Ortseingang

Auch in diesem Gebiet wurden bereits im Rahmen der letzten Revision Einzonungswünsche diskutiert und zu Gunsten der zusammenhängenden Fläche in der Schwallmatt zurückgestellt. Neu bestehen auf einer weiteren Parzelle überbauungs- und Verkaufsabsichten. Die Flächen, resp. die Böschungen entlang der Strasse und Wege eignen sich für die landwirtschaftliche Nutzung wenig. Durch die exponierte Lage am Dorfrand wird im Bereich der Neueinzonung der Perimeter des Ortsbildschutzgebietes erweitert. Mit der Überbauung ist ebenfalls eine gute Strassen- und Eingangstorgestaltung anzustreben. Das Gebiet ist weitgehend erschlossen. Die im alten Landschaftsrichtplan dargestellte Bestockung auf der Parzelle 1351 wurde zwischenzeitlich dezimiert.

Überbaute Flächen

Parzellen Nr. 1111, 1112, 1191, 1192, 1195 und 1215 Oberdorf

Auch der Einbezug der Baugruppe Oberdorf wurde im Rahmen der letzten Revision diskutiert. Die Behörde weigerte sich jedoch damals einzelne Gebäude in die Kernzone einzubeziehen und strebte eine Gesamtlösung an. Heute werden die Bauten kaum mehr landwirtschaftlich genutzt und ein Gebäude steht leer. Damit steht einem Einbezug der gesamten Baugruppe inkl. der Parzelle Nr. 1192, die als Garten zum Gebäude auf der Parzelle Nr. 1191 genutzt wird, nichts mehr im Weg. Das Gebiet ist erschlossen. Die Parzelle Nr. 1192 wird in der Wohnbauzonenkapazität eingerechnet.

Parzelle Nr. 1350

Neben der Baugruppe Oberdorf wird auch ein grosses landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude an der Jegenstorfstrasse / Talackerstrasse in die Kernzone einbezogen.

Parzelle Nr. 1324 Im Gäuer

Das ehemals zum Landwirtschaftsbetrieb gehörende bestehende Haus soll unabhängig vom Betrieb genutzt werden. Das am Zonenrand und in der Hofgruppe gelegene Haus kann in die Bauzone einbezogen werden.

Fruchtfolgeflächen:

Alle Grundstücke oder Grundstücksteile liegen in der Fruchtfolgefläche. Diese darf nur beansprucht werden, wenn gestützt auf die sachbezogene Abwägung keine besseren Alternativen vorliegen. Die Änderung umfasst somit 7'014 m² und liegt damit über der Richtplangrenze von 2'000 m². Die nachfolgende Abwägung ergibt keine bessere Alternative.

Ohne detaillierte Überprüfung darf davon ausgegangen werden, dass die im Richtplan bezeichnete FFF die geforderte Qualität aufweist. Einzig die Böschungen am Strassen- und Wegrand müssten bei einer detaillierteren Betrachtung als FFF in Frage gestellt werden. Zum Teil sind die Parzellen nicht im Besitz von Landwirten.

Mit der zur Diskussion stehenden Zonenplanänderung soll eine Erweiterung der bestehenden Siedlung ermöglicht werden.

Es handelt sich um eine dauernde bodenverändernde Nutzung.
Mit Ausnahme des überbauten Gebiets und einigen Gräben und Böschungen umfasst die FFF in der Gemeinde das ganze Gemeindegebiet. Die Ausscheidung einer Ersatzfläche ist nicht möglich.

- Umzonung: Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde eine grosse Parzelle in der Schwallmatt in die Bauzone einbezogen. Der Parzellenbereich längs der Strasse wurde einer zweigeschossigen, derjenige gegen die Hangkante einer eingeschossigen Wohnzone zugeteilt. Das ganze Gebiet ist heute parzelliert und überbaut. Die Zonengrenze zwischen der ein- und zweigeschossigen Zone wird neu den Parzellengrenzen angepasst.
- Überbauungsordnung Hofstatt: Das Grundstück innerhalb des Perimeters ist parzelliert und überbaut. Die Überbauung weicht nicht von den Vorschriften der Regelüberbauung der Kernzone ab und es bestehen keine nachbarlichen Verpflichtungen, die einer speziellen öffentlich rechtlichen Regelung bedürfen. Die Überbauungsordnung wird aufgehoben und der Kernzone zugeteilt.
- Gefahrengebiete: Die Begrenzungen der Gefahrengebiete werden unverändert übernommen:
- Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung: Bereich beim Teich Obermatt
Landwirtschaftszone/Gewässer
- Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung: Entlang dem Bachlauf durch das Dorf
Kernzone/Landwirtschaftszone
- Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung: Entlang dem Bachlauf durch das Dorf
Kernzone/Landwirtschaftszone
- Die Bauzone ist entlang des Baches durch den Ort zu Teilen im blauen zu Teilen im gelben Gefahrengebiet. Die Bereiche sind überbaut. Auszonungen drängen sich damit nicht auf. Neueinzonungen betreffen keine Gefahrengebiete.
- Ortsbildschutz: Der Perimeter wird, begründet mit dem konsequenten Einbezug der Kernzone in den Ortsbildschutzperimeter und mit der exponierten Lage der Zonenerweiterung, der erweiterten Kernzone angepasst.
- Archäologische Verdachtsfläche: Die bezeichnete archäologische Verdachtsfläche wird als Hinweis in den Zonenplan aufgenommen.
- Eingedolte Gewässer: Die eingedolten Gewässer werden im Zonenplan nachgetragen.



7.3 Baureglement

Das rechtsgültige Baureglement hat sich in der Praxis bewährt. Einzig der Artikel 9 (vorspringende Bauteile) wird präzisiert. Gleichzeitig werden zwei neue Artikel, Gefahrengebiete und Fließgewässer, eingefügt.

8. Richtpläne

8.1 Richtplan Landschaft

- Erfolgskontrolle:** Der Landschaftsrichtplan 2002 zeigt im Vergleich zum Landschaftsrichtplan 1976 den Wandel von der ästhetischen Landschaftsbetrachtung hin zum Erhalt von natürlichen Ressourcen oder Lebensräumen für Flora und Fauna, Erholungsaspekten und, neben den Schutzanliegen für bestehende Elemente, auch Komponenten der aktiven, lenkenden Landschaftsraumentwicklung. Während die Erhaltungsziele weitgehend erreicht werden konnten, bestehen vor allem hinsichtlich der Landschaftsentwicklung noch Defizite.
- Grundsatz:** Die gültigen Grundlagen für den Schutz und die Entwicklung der Landschaft werden nach wie vor als taugliche, für die Gemeinde zweckmässige Grundlage betrachtet. Der Richtplan Landschaft wird formell den neusten Gegebenheiten angepasst, der Bericht zur Landschaftsplanung 2002 wird im Anhang unverändert dargestellt.
- Anpassungen:** Kontrolliert und den Abgängen und Neupflanzungen entsprechend korrigiert, wurden die Baum- und Heckenbestände.
- Regionales Vernetzungskonzept:** Zusammen mit den Nachbargemeinden, angeführt von Rapperswil, wird zurzeit die Bearbeitung eines regionalen Landschaftsentwicklungskonzepts vorbereitet. Die Gemeinde Zuzwil beabsichtigt sich an diesem Projekt zu beteiligen. Damit wird die bestehende kommunale Landschaftsrichtplanung im Rahmen der regionalen Konzeptentwicklung überarbeitet.



8.2 Richtplan Verkehr

- Erfolgskontrolle:** Mit dem Verkehrsrichtplan 2002 sollten vor allem die umweltfreundlichen Verkehrsträger, d.h. Fussgänger, Radfahrer und der öffentliche Verkehr, stärker gefördert und die Verkehrssicherheit verbessert werden. In dieser Hinsicht konnten in den letzten Jahren verschiedene Massnahmen, insbesondere im Bereich der Schulanlage realisiert werden. Die Diskussionen zum Verkehr im Rahmen der laufenden Revision zeigte, dass der Plan nach wie vor als taugliche Grundlage erachtet wird und die richtigen Ziele anstrebt.
- Grundsatz:** Der Richtplan Verkehr wird vor allem formell den erfolgten Entwicklungen angepasst.
- Strassennetz (MIV):** Die Hauptstrasse Münchenbuchsee - Etzelkofen und die Verbindungen nach Jegenstorf und Bangerten bilden das übergeordnete Strassennetz von Zuzwil. Die übrigen Strassen, Erschliessungs- und Quartiersammelstrassen, sollen den Verkehr möglichst direkt auf das übergeordnete Netz leiten. Diese Quartierstrassen sind primär als attraktive Aussenräume entsprechend den Bedürfnissen der Anwohner als Teil der Siedlung zu erhalten (Dorf) resp. zu gestalten (Neubaugebiete). Die Verkehrssicherheit wird durch punktuelle, flankierende Massnahmen zum Fussgängerschutz gewährleistet.
- Fuss- und Wanderwegnetz:** Die bestehenden Fuss- und Wanderwegverbindungen bilden die Grundlage für sichere Verbindungen von den Quartieren ins Dorfzentrum und zur zentralen öffentlichen Anlage. Durch vorgesehene Ergänzungen des Gehweges entlang der Staatsstrasse wird die Grundstruktur zweckmässig ergänzt. Gefährliche Stellen und Querungen von Hauptstrassen werden gestalterisch hervorgehoben und bezüglich Fussgängersicherheit prioritär verbessert. Grundsätzlich gilt auf den Quartierstrassen das Prinzip des Mischverkehrs
- Veloverbindungen:** Das übergeordnete Strassennetz stellt auch für den Velobenutzer die komfortabelste Verbindung dar. Die bezeichneten Velorouten aus der Velokarte des VCS werden als zweckmässig erachtet.
- Öffentlicher Verkehr:** Das Rückgrat des öffentlichen Verkehrs in Zuzwil ist und bleibt die Buslinie nach Jegenstorf mit den jeweiligen Bahnanschlüssen nach Bern. Im Rahmen der Ortsplanung wird der öffentliche Verkehr nicht bearbeitet.
- Massnahmenblätter:** Der Richtplan Verkehr umfasst, neben dem eigentlichen Plan mit der Strassenhierarchie und der Übersicht über die vorgesehenen Eingriffe, drei Massnahmenblätter (vgl. Anhang).



9. Verfahren

9.1 Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren wurde im Anzeiger publiziert und in Form einer öffentlichen Auflage vom 15. August bis 15. September 2011 durchgeführt. Zusätzlich wurden die direktbetroffenen Grundeigentümer vorgängig auf das Verfahren aufmerksam gemacht. Die Auflage wurde rege besucht und im Dorf kontrovers diskutiert. Während des Mitwirkungsverfahrens sind 9 Eingaben und eine Sammeleingabe mit 21 Unterschriften eingegangen.

Mit Ausnahme von zwei Eingaben die einen generellen Verzicht auf Einzonungen fordern, sprechen sich die übrigen Eingaben mit jeweils unterschiedlichen Begründungen gegen die einzelnen Einzonungen aus. Der Gemeinderat ist sich der Situation bewusst, dass mit der Opposition gegen Teileinzonungen das Gesamtwerk gefährdet werden kann. Er ist jedoch überzeugt, dass eine massvolle Entwicklung des Dorfes nötig ist. Damit wird die Revision weitergeführt und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung eingereicht.

Die Eingaben und die Stellungnahme der Behörde zu den einzelnen Eingaben finden sich im Mitwirkungsbericht im Anhang.

9.2 Vorprüfung

9.3 Genehmigung

ANHANG

Kapazitätsberechnung der Wohnbauzone
Massnahmenblätter zum Verkehrsrichtplan
Bericht Landschaft Planung 2002
Mitwirkungsbericht
Vorprüfungsbericht

Revision Ortsplanung Zuzwil

Kapazität bestehender Zonenplan und vorgesehene Einzonungen

Bauzone	Parzelle Nr.	Freie Fläche	Faktor	Total	
1. Freie Zonenflächen					
Wohnzone W1 / W2	484	790	m2 1	790	m2
Wohngewerbezone WG2		-	m2 1	-	m2
Kernzone K	1161	985	m2		
	1308	720	m2		
Total K		1'705	m2 0.8	1'364	m2
Total Kapazität rechtsgültiger Zonenplan				2'154	m2
Mögliche Kapazität gemäss kantonalem Richtplan				14'000	m2
Mögliche Neueinzonungen				11'846	m2
2. Änderungen					
Wohnzone W1	1283	2'590	m2 1	2'590	m2
Kernzone	1046	1'410	m2		
	1351	1'110	m2		
	1246	765	m2		
	1192	600	m2		
	1267	1'645	m2		
Total K		5'530	m2 0.8	4'424	m2
Total Neueinzonungen 2011				7'014	m2
Verbleibende Zonenplankapazität gemäss kantonalem Richtplan				4'832	m2

Fussgängerverbindungen**Massnahmenblatt Nr. 01**

Grundlagen / Probleme / Zielsetzung

Attraktive Fussgängerverbindungen bilden einen wesentlichen Beitrag zur Wohnqualität. Als umweltfreundliche Verkehrsart ist das zu Fuss gehen besonders zu fördern. Die wichtigsten Fusswegverbindungen sind im Verkehrsrichtplan dargestellt. In Nutzungsorientierten Strassen (Mischverkehr) bieten Verkehrsberuhigungsmassnahmen und damit tiefere Geschwindigkeiten den Fussgängern Schutz.

Massnahmen:

1. Realisierung des Gehwegs Schwallmatt – Schulanlage (Ausführungskredit bewilligt).
2. Realisierung der geplanten Gehwege und Strassenübergänge.
3. Fussgängerschutzmassnahmen bei aktuellen Projekten berücksichtigen.
4. Sicherstellen der bestehenden Fusswegverbindung Gäuer - Schulhaus.
5. Ausbauen der neuen Verbindung Bergackerstrasse – Grabacherweg.

Prioritäten:	A 5 Jahre	B 10 Jahre	C 15 Jahre	laufend
	1	4 und 2	5	3

Bemerkungen:

Im Zusammenhang mit Baugebieterschliessungen auf möglichst kurze Fussgängerverbindungen (Durchgänge, Schleichwege, Trampelpfade uam.) achten.

Weiteres Vorgehen:

Realisierungsprogramm erstellen.

Oberdorfstrasse**Massnahmenblatt Nr. 02**

Grundlagen / Probleme / Zielsetzung

Die Oberdorfstrasse bildet die Verkehrsverbindung zum Oberdorf, zur Siedlung Schwallmatt und zu Bangerten und ist gleichzeitig die Fussgänger Verbindung zum Schulhaus.

Zum Teil ist die Strasse unübersichtlich und hat enge Stellen. Oft wird zu schnell gefahren.

In den letzten Jahren wurden verschiedene, punktuelle Massnahmen getroffen,

Da die Strasse weiterhin allen Verkehrsteilnehmern dienen soll (Mischverkehr), ist sie vor allem als Schulweg entsprechend sicherer zu gestalten.

Massnahmen:

1. Temporeduktion signalisieren und mit gestalterischen Massnahmen unterstützen.
2. Schraffur von Fussgängerbereichen an engen Stellen.
3. Strassenzug von der Abzweigung Dorfstrasse bis zur Überbauung Hofstatt als einheitlichen Bereich gestalten.

Prioritäten:	A 5 Jahre	B 10 Jahre	C 15 Jahre	laufend
	1 und 2		3	

Bemerkungen:

Massnahmen mit Unterhaltsarbeiten und Gehwegausbau koordinieren.

Weiteres Vorgehen:

Gesamtkonzept als Basis für die kontinuierliche Realisierung erarbeiten.

Verkehrssicherheit und Strassenraumgestaltung verbessern**Massnahmenblatt Nr. 03**

Grundlagen / Probleme / Zielsetzung

Ausreichende Sichtverhältnisse für die gefahrenen Geschwindigkeiten.
 Möglichst kurze Fussgängerübergänge.
 Eingangssituationen am Dorfeingang ausgestalten.
 Mündungsbereich Thalacker verbessern.
 Zwischen der Mündung Oberdorfstrasse und Jegenstorfstrasse ablesbares Zentrum gestalten

Massnahmen:**Ortsdurchfahrt**

1. Einfache Eingangstore ausbilden (Baum, Belagswechsel, Verengung).
2. Unübersichtliche Mündung Thalacker sicherer gestalten. Sichtverhältnisse verbessern.
3. Fussgängerübergang und Gehweg.
4. Temporeduktion (Belagswechsel) und Strassenraumgestaltung im Zentrum.

Prioritäten:	A 5 Jahre	B 10 Jahre	C 15 Jahre	laufend
	1 und 2	3	4	

Bemerkungen:

Weiteres Vorgehen:

Gesamtkonzept als Basis für die kontinuierliche Realisierung erarbeiten.
 Kontakt mit TBA.

Bericht Richtplan Landschaft 2002

Thomas Imhof Landschaftsplanung Angewandte Ökologie Biel

1. LANDSCHAFTSPLANUNG

Die derzeit gültige Ortsplanung (OP) von Zuzwil ist seit 1976 rechtskräftig (Grundordnung mit Zonenplan und Bau-Reglement). Damals wurde der erste Landschaftsrichtplan erarbeitet. Rechtliche Grundlage und Wegweiser für die Bearbeitung landschaftlicher Fragen bildete das BauG 70. Natur und Landschaft wurden vorrangig aus ästhetischer Sicht beurteilt. Im Landwirtschaftsgebiet wurden Landschaftsschutzgebiete für empfindliche Bereiche sowie einzelne Naturobjekte ausgeschieden und mit Baubeschränkungen belegt. Erste funktionell landschafts-ökologische Aspekte und Ansätze zum Ressourcenschutz finden sich in Hinweisen zu Grundwasserschutzzonen und Wasserläufen. Planerisch erfolgte ein „defensiver“ Ansatz - Erhalt und Schutz bezeichneter Landschaftswerte, vorwiegend ausserhalb der Bauzone.

Die rechtliche Grundlage für die jetzt revidierte OP/Landschaftsplanung - das BauG 90/95 - differenziert weiter. Nebst den bleibenden Aspekten der Wahrung bestehender, ästhetisch ausgerichteter Landschaftswerte, werden ergänzend auch Fragen des Erhalts von natürlichen Ressourcen oder Lebensräumen für Flora und Fauna bearbeitet. Erholungsaspekte in der stark beanspruchten Kulturlandschaft gilt es ebenso zu berücksichtigen. Das Lösen der gestellten landschaftsplanerischen Aufgabe z.B. nach Art. 10, 54 und 86 BauG erfordert somit einen deutlich breiteren Ansatz. Es enthält nebst eigentlicher Schutzanliegen für bestehende Valenzen - auch Komponenten der aktiven, lenkenden Raumentwicklung.

Wesentliche Forderungen des BauG sind:

- Art. 10 Rücksichtnahme in besonderem Masse auf natürliche Bachläufe und ihre Ufer, besonders schöne und kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften,, und bedeutende Aussichtspunkte, für die Landschaft oder Siedlung charakteristische Baumbestände und Gehölze, Naturschutzobjekte und für die Tier- und Pflanzenwelt wichtige Lebensräume
- Art. 5 .. haushälterische Nutzung des Bodens, Achten natürlicher Gegebenheiten,
 .. natürliche Lebensgrundlagen (Boden, Luft, Wasser, Wald, Klima) und die Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt schützen
 .. naturnahe Landschaften schützen und Erholungsräume freihalten
 .. wohnliche Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen schaffen und erhalten
 .. die besonderen Werte von Landschaft, Siedlung und anderen schützenswerten Objekten bewahren, pflegen, nötigenfalls wiederherstellen
- Art. 86 Schutzgebiete bezeichnen und die dem Schutzzweck dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen festlegen

Für die einzelnen Formulierungen und Anwendung sei auf das BauG und die sachspezifische Arbeitshilfe „Schutz, Pflege und Wiederherstellung von Natur und Landschaft“, AGR des Kantons Bern 1990, verwiesen. Ergebnis der Landschaftsplanung ist somit nicht nur das Festlegen von einzelnen erhaltenswürdigen oder geschützten Objekten in der revidierten Grundordnung, sondern auch ein Konzept mit Absichten betreffend angestrebter landschaftlicher Gestaltung in Abstimmungen mit den Hauptnutzungen des ländlichen Raumes, speziell mit dem sich neu ausrichtenden Landbau.

2. AUSGANGSLAGE

Die Ausgangslage für die Landschaftsplanung des Gemeinderandes wurde mittels flächendeckender Beurteilung von Objekten und Gebieten hinsichtlich Valenzen und Defiziten im Herbst 2000 erhoben. Der Einschätzung dienten ferner wesentliche Dokumente z.B. der erfolgten Gesamtmelioration Ballmoos - Iffwil - Scheunen - Zuzwil (Bodenkarte, Heckenplan, Eigentumssituation), der Erholung (Netzstrecken im kantonalen Wanderwegnetz, Aussichtslagen) oder weitere Inventare (z.B. Teil der Fauna).

2.1 Siedlung

Das Siedlungsgebiet ist nach wie vor überwiegend dörflich - ländlich geprägt. Dies auch wenn sich die vormals vielgliedrige, multikulturell bäuerlich genutzte Struktur teils erheblich verändert hat (Aufgabe z.B. vormals flächiger

Obstbaubestände, Befestigungen zahlreicher Plätze, erhöhte Erschliessungen, stärkere Entflechtung von Dorf und eigentlicher Flur durch die Gesamtmelioration). Zur Änderung des altgewachsenen Dorfcharakters tragen auch die neuen Wohnquartiere am nord - östlichen (Bergacker, Thalacker) bez. südwestlichen Rand (Schwallmatt, Gäuer) bei. Die deutlich dichtere Bauweise, andere Baustile, Baumaterialien und Aussenraumgestaltungen mit vielfach ortsfremden Begrünungen weisen zunehmend in Richtung vorstädtischen Siedlungstypus.

Besondere landschaftliche und natürliche Werte des traditionell dörflichen Raumes von Zuzwil sind:

- die verbliebenen Obstbaumbestände und -zeilen, die nebst der Obstproduktion die betreffenden Ortsrandabschnitte auch einbinden und ästhetischen wie ökologischen Wert besitzen. Zu Teilen sind sie überaltert, abgehend und kaum mehr gepflegt. Örtlich sind aber auch wieder Remontierungen erfolgt (z.B. im Unterdorf - entlang Jegenstorfstrasse);
- einzelne markante Einzelbäume in Strassenräumen und an Wegen, speziell aber auch noch im Umfeld etlicher Landwirtschaftsbetriebe („Hofbäume“). Manche dieser hochstämmigen Laubbäume sind in älteren Entwicklungsstadien, Jungbäume speziell im öffentlichen Raum sind wenig vertreten (Problem der langzeitlichen Auflösung und des zeitgerechten Ersatzes);
- der Grünraum westlich der alten Käserei - Obermatt. Das vom offenen Dorfbach durchflossene breite, „grüne“ Tal mit Viehweiden, verbliebenen Bäumen, Einzelbüschen, Geländestufen, Feuerweiher und den westlich anschliessenden Obstbaumzeilen und Hofräumen ist eine Besonderheit und bietet - auch weil praktisch bautenfrei und ohne schneidende Wege - eine Abwechslung zum ganz anders gestalteten Neubauquartier Bergacker. Der Raum, vielleicht künftig punktuell noch ergänzend etwas bepflanzt, ist auch für die Naherholung und den abendlichen Rundgang im Dorf sowie für die Kleinfafa am Dorfrand von Wert;
- der das Dorf praktisch axial durchfliessende Bach. Auch wenn die standortgemässe Pflanzendecke deutlich zurückgedrängt und der Lauf streckenweise erheblich verbaut ist, trägt er zu Gliederung und Erlebnis des Dorfes bei. Als Fliesswasserlebensraum besitzt er infolge menschlicher Beeinflussung derzeit ein mässiges Leistungsvermögen;
- die vorhandenen Aussenhöfe und Gebäudegruppen Buechli, Bifang, Ruefsloo, Rüeggisbüel und im Feld mit ihrer mehrheitlich reichen Struktur, vielseitigen Nutzung, teilweise schönen Bestockung und örtlich noch zusätzlichen Naturobjekten (Kleingewässer, Hecken, artenreiches Naturgrünland). Sie gliedern die ansonst sehr offene Flur (s. unten).

Zu ihnen gilt es Sorge zu tragen und sie soweit möglich in ihren landschaftlichen Leistungen und Funktionen zu unterstützen (z.B. durch ergänzende Bestockungen, örtliche Absatzförderung von Obst, Aufwertung des Bachraumes, Freihalten von Überbauung, Förderung des ökologischen Ausgleichs am Dorfrand, Beratung von Eigentümern; vgl. Konzept unten).

Defizite in landschaftsplanerischer Sicht gibt es für den Dorfraum auch. Sie betreffen

- etliche Abschnitte des öffentlichen Strassenraumes (abgehende oder bereits abgegangene, nicht ersetzte Randbäume, sowie
- das Fehlen prägnanter, bepflanzter Dorfeingänge („Grüne Pforten“) mit gleichzeitiger Funktion effektiver Geschwindigkeitsanpassung in den Haupteinfahrten;
- die andersartige, dem herkömmlichen dörflich-ländlichen Charakter weitgehend fehlende Struktur und Begrünung der Neubaugebiete. Der starke Befestigungsgrad von Zufahrten und Plätzen vermindert zusammen mit der Gebäudedichte das natürliche Sicker- und Filtrationsvermögen der Böden drastisch, erhöht die Vorflut in nachgeschalteten öffentlichen Gewässern (Hochwasserspitzen, reduzierte Reinigungsfähigkeit, etc.). Die Begrünung und Bepflanzung mit vielfach ortsfremden Pflanzendecken und exotischen Gehölzen schafft mehr und mehr Dissonanzen zum gewachsenen Dorfbild und steuert (zu) wenig zum Erhalt der arg bedrängten, wildlebenden Flora und Kleinfafa des dörflichen Raumes bei (warum soll der ökologische Ausgleich nur im Landwirtschaftsgebiet und nicht auch in der Siedlung mit zahlreich vorhandenen Restflächen und Böschungen umgesetzt werden?).

Bei diesen festgestellten Hauptdefiziten besteht Handlungsbedarf (und auch Einflussmöglichkeiten) seitens des Gemeinwesens.

2.2 Landwirtschaftsgebiet

Das agrarisch genutzte Gebiet der Gemeinde wird geprägt durch die Gesamtmelioration. Eine optimale Erschliessung, günstig geformte Granne und Schläge sowie bereichsweise Entwässerungen erlauben auf den vorwiegend lehmigen, fruchtbaren Grundmoränenböden flächig und andauern eine starke Nutzung, meist im Rahmen einer getreidebetonten Fruchtfolge.

Hievon wird nur an wenigen Stellen abgewichen, wo die Geländeneigung keine Ackernutzung zulässt (z.B. Bachtahlung im westlichen Änetsholz, ehemaliges Grubengelände im Buechli), der Waldrandtrauf mit erhöhter Beschattung keinen günstigen Ackerbau zulässt (z.B. Waldeinbuchtung östlich Rotmatt), oder betriebsnah am Dorfrand mit Dauerweidflächen (z.B. Unterdorf, Grabacher - Obermatt).

Naturnahe Bereiche oder gar belassene, schwach genutzte Objekte sind nur noch wenige vorhanden:

- die noch offen geführten, baulich und hydro-chemisch teils erheblich beeinflussten Bachlaufabschnitte und temporär wasserführenden Gräben mit örtlich kaum mehr vorhandenen Auen und Ufervorland.
- der feucht - nasse Bachthalhang mit noch etwas artenreichem Naturgrünland im westlichen Änetsholz,
- das ungezielt gepflegte, mit Abraum belastete und von Hochwald gesäumte kleine Hangried im NSG „Paradiesli“,
- heckenartige Gebüsche und Raine im Umfeld der Gebäude von Buechli (altes Grubenareal) und im Gagler (hier zusätzlich mit Kleingewässern),
- die trocken-warme, leicht bestockte Damm des Scheibenstandes (mit einzigem, punktuellm Vorkommen von Magergrünland bzw. Reptilien).

Ergänzend findet sich ein Waldvorlandstreifen im westlichen Brättenmoos. Ausgeschieden im Rahmen der Melioration und mit kleinen Tümpeln ausgestattet, dient er z.B. als Laichplatz für Amphibien. Die Nutzung als Zwischenlager für Feldfrüchte und Abstellfläche sowie der Steilrand des angrenzenden Waldes mindern den möglichen Wert des Gebietes.

Die ansonst auf weiten Strecken offene, kaum gegliederte Flur weist nutzungsbedingt ein geringes Selbstregulationsvermögen und wenig Existenzmöglichkeiten für wildlebende Tier- und Pflanzenarten des strukturierten Kulturlandes auf. Ausgleich wäre hier speziell gefragt.

Die bereits im alten Landschaftsrichtplan als „hässliche Freileitung“ bezeichnete, quer durch die offene Landschaft verlaufende Hochspannungsleitung ist ohne Eingrünung mindestens ihrer offen sichtbaren Sockelbauten geblieben (eigentliches Störobjekt).

2.3 Grenzbereiche zum Wald

In mehrerer Hinsicht sind die Übergänge von der Flur zu den geschlossenen Hochwaldflächen von Bedeutung. Zum einen können sie bei geeigneter Struktur das Waldinnere wirksam vor Strahlung, Hitze, Ausblasung und Verhagerung schützen (Voraussetzung z.B. für Qualitätsholzproduktion). Zum anderen sind gegliederte Waldränder Standorte artenreichen Lebens und von Regulatoren für die Flur. Erschlossene, schöne Waldsäume tragen wesentlich zum Bild und zur Erholungseignung der Kulturlandschaft bei.

Die Waldränder in der Gemeinde weichen auf weiten Strecken von der für obige Leistungen günstigen Form ab: sie sind vielfach steilrandig bis überhängend, ohne effektive Randstrukturierung. Streckenweise erfolgen Astungen zur Erhaltung der Lichtraumprofile der angrenzenden Flurwege, mit Verkahlungen im bodennahen Bereich. Die Gehölzartenwahl ist begrenzt (speziell Lichtbäume, Halbbäume und Strauchmantel), örtlich sind nicht standortbürtige Nutzhölzer wie die Fichte hart an der Grenze gepflanzt.

Das Potential der Waldränder hinsichtlich obenerwähnten Funktionen ist deshalb bei weitem noch nicht ausgeschöpft.

2.4 Erholungsbereiche

Innerhalb des Gemeindegebiets stehen für die Erholung in der freien Landschaft zahlreiche Wege und einzelne Aussichtsplätze zur Verfügung.

Die derzeitige Eignung nach wesentlichen sachlichen Kriterien wie „Abwechslung, strukturierte Landschaft, Weit-sicht, Überraschungsmomente, meist belagsfreie Naturwege oder wenig Störungen“ ist sehr unterschiedlich. Dem schön-situierten, dorfnahen Panoramaweg mit Aussichtsbereich entlang der Bangertenstrasse - Waldrandzone Lerchenberg (letztere mit Schattenplätzen und Sitzmöglichkeiten am Westrand), den Wegen im abwechslungsreichen Raum Rüeggisbühl - Gagler - Grabacher, Oberdorf und den zahlreichen Wegen entlang der (noch zu wenig strukturierten)

rierten) Waldränder praktisch im ganzen Gemeindegebiet, stehen die beiden Abschnitte des Kant. Wanderwegnetzes quer durch die sehr wenig gegliederte offene Flur aus Richtung Ballmoos - Feldmatt und Ruefsloo - Bifang gegenüber. In geeigneter Form kann die Randsubstanz dieser Wege aufgewertet und damit deren Erholungseignung gefördert werden.

3. KONZEPT

3.1 Verbindlichkeit

Die im Landschaftsrichtplan festgelegten Absichten der Erhaltung und Entwicklung besonderer Werte und landschaftlichen Funktionen beziehen sich auf die Aufgabe der Gemeinde (planerische Umsetzung Art. 10, 54a,d,e,f BauG) im Rahmen der OP. Die angestrebten, in Plan und Bericht generalisierend beschriebenen Massnahmen gelten als behördenanweisend mit Richtplancharakter, im Sinne von Art. 68 BauG bzw. 111 BauV. Das Grundeigentum ist somit nicht gebunden, für die Umsetzung der angestrebten Massnahmen indessen unverzichtbar.

3.2 Konzeptinhalte

Das Landschaftskonzept beschreibt die Grundzüge des planerisch relevanten Umgangs mit der Landschaft inner- und ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Es unterscheidet zwischen den Bereichen des Erhalts und Aufwertung wichtiger bestehender Gebiete und Objekte sowie solchen eigentlicher Neugestaltungen (entsprechend „Wiederherstellungen“, Art. 54 BauG).

Im folgenden werden Absichten und hauptsächliche Massnahmen zur Umsetzung skizziert.

3.2.1 Siedlung, dörflicher Raum

Es geht hier im Wesentlichen darum,

- den dörflich-ländlichen Charakter nicht nur baulich, sondern auch hinsichtlich typischer Gestaltung, Durchgrünung, Nutzung bzw. Eignung als Lebensraum in Umgebungen, Aussenräumen und Dorfrändern zu wahren und zu fördern,
- bedeutende, dorfgliedernde Grünräume vor Bebauung freizuhalten (keine generelle bauliche Verdichtung um jeden Preis; Wahrung von Wohnqualitäten, Erlebnisräumen und Potenzial der Nächsterholung),
- den öffentlichen Raum, speziell die bedeutenden Strassenzüge, Wege, Plätze sowie die Zone öffentlicher Nutzung in ihrer gemeinnützigen Wirkung auch hinsichtlich Randsubstanz und Bepflanzung zu unterstützen (z.B. ästhetische, lufthygienische Komponenten, Orte des Wohlbefindens und Kontakts),
- die Dorfeingänge als bepflanzte Pforten zu gestalten (prägnante Marken des bebauten Raumes, Drosselung von Fahrgeschwindigkeiten, „Visitenkarte“),
- die vorhandenen natürlichen wie nutzungshistorischen Objekte zu erhalten und, wo geeignet, aufzuwerten (der offene Dorfbach, Feuerweiher, wichtige Dorfbäume, Börden, etc.),
- die Sicker- und Filterfähigkeit von Böden auch im überbauten Gebiet möglichst hoch zu halten (indirekt Entlastung nachgelagerter Vorfluter und natürlicher Wasserläufe).

Als bedeutende Massnahmen zur Realisierung dieser Postulate gelten:

- Beratung und Kooperation der Gemeinde für Eigentümer, Bauherrschaften, z.B. bei Bauvorhaben, Sanierungen von Werkleitungen, Erschliessungsprojekten, erweitertem Strassenunterhalt, Umgestaltungen, etc. Dies unter evtl. Beizug von Grünplanern.
- Anzustreben sind: dorftypische Aussenraumgestaltungen und Bepflanzungen, Bodensickerfähigkeiten/Retentionen, ortstypische Baumbestockungen und naturnahe Restfläche, Förderung heimischer Kleinfafauna, etc. Rechtliche Voraussetzungen der Gemeinde sollen in der baulichen Grundordnung (BR) und/oder in einzelnen Überbauungsordnungen geschaffen werden;
- Erarbeiten und folgend sukzessives Umsetzen eines Bepflanzungsplanes im öffentlichen Raum für die Dorfeingangspforten, wesentlichen Strassenzüge, Plätze und - ergänzend die Zone für öffentliche Nutzungen. In Zusammenarbeit mit den meist privaten Grundeigentümern soll versucht werden, die Baumbepflanzung an geeigneter Lage im Dorf gezielt zu fördern; Zuschüsse oder das Zur-Verfügung-stellen von geeigneten dorftypischen Laubbäumen können das Vorhaben erleichtern;

- Freihalten siedlungsprägender, teilweise gut bestockter oder mit Naturobjekten versehener Grünräume vor baulicher Nutzung. Dies gilt in erster Linie für den Raum Oberdorf Ostrand - Grabacher - Obermatt - Iffwilstrasse (weite Bachtalung), das am Rand exponierte und mit guter Bestockung/Obstbäumen versehene Gebiet des westlichen Gäuer, und die mit "Hoschteten" und verbliebenen Obstzeilen gut eingegrünten Ortsränder im Thalacker, Unterdorf und östlichen Rotacher;
- Dorfbach (Gagler - Unterdorf): Erhalt des durchgehenden Aueraumes des Bachlaufes, Erweitern des Weihers (Retention/Kapazität als Feuerweiher), Förderung von Bestockung, der hydro-ökologischen Qualitäten von Ufer und Sohle sowie der Selbstreinigungsfähigkeit des natürlichen Gerinnes (Umsetzung Art. 2 und 15 Wasserbaugesetz; Gemeinde als Pflichtiger für Wasserbau und Unterhalt); Festlegen hinreichender Bauabstände in der Grundordnung für die angrenzende Bau- und Landwirtschaftszone;
- Erhalt/Fördern prägender hochstämmiger Obstbaumbestände; Mittel sind: gezielte Lenkung der räumlichen Bauentwicklung (Schonung wichtiger Restbestände), kleine Anreize beim Remontieren abgehender Bäume und evtl. Unterstützung bei lokalem Absatz von Obst (kleiner Obscht - Märit, Thema in der Schule, Blueschtrundgang im Mai uam.). Ausschöpfen von möglichen externen Beitragsmöglichkeiten (landw. Direktzahlungsverordnung/Ausgleichsflächen bzw. Oeko-Qualitätsverordnung ÖQV 01, Projekte zum Erhalt seltener Obstsorten von Pro Specie rara/FRUCTUS).

3.2.2 Landwirtschaftsgebiet

Mit der erfolgten Gesamtmelioration sind im gesamten agrarisch genutzten Gebiet deutlich günstigere Bedingungen für die rationelle und maschinelle Produktion, vornehmlich für den Ackerbau, geschaffen worden.

Die anderen, überlagernden Landschaftsfunktionen - Ressourcen- und Naturschutz in der Kulturlandschaft, Erholung - sind hiedurch derzeit nur örtlich, isoliert und kleinräumig wahrnehmbar (z.B. an den noch offenen Wasserläufen, im ehemaligen Grubenareal Buechli, am trockenen Damm des Scheibenstandes, auf privatem Grund im Gagler). Nutzungsbedingt ist das natürliche Selbstregulationsvermögen der Flur gering.

Es soll in der Landwirtschaftszone darum gehen, diese die Produktion überlagernden Funktionen des Landwirtschaftsgebiets örtlich gezielt und in Zusammenarbeit von Gemeinde und Landbaubetrieben zu fördern. Mittel und Massnahmen hiezu sind:

- das Aufwerten bestehender naturnaher Restflächen und Naturobjekte (angepasste, extensive Bewirtschaftung und Pflege, Verhindern von Vergandung bzw. Nutzung Deponie-, Abfall- und Verbrennungsplätze; Fördern von standortbürtiger Bestockung, Ufersäumen und hinreichendem Wiesenvorland, Gestalten vereinzelter Tümpel in den Bachräumen (z.B. am Oberlauf des Wooli - Baches an der Gemeindegrenze zu Bangerten, an den Quellgräben der Waldeinbuchtung des südlichen Silberenachers);
- das Erhalten und Fördern von einzelnen Feldbäumen, die die offene Flur zeichnen und gliedern sowie deren Erholungswert erhöhen;
- das gezielte Anlegen von qualitativ guten, ökologisch leistungsfähigen Ausgleichsstreifen im räumigen Ackerland, entlang unbefestigter Feldwege, in Spickeln oder entlang der so sichtbar gemachten Gemeindegrenzen (räumlich günstige Lagen und mögliche Schwerpunkte zeigt der Richtplan).
- Im Gegensatz zu den jährlich wechselnden, mechanisch wie agro - chemisch regelmässig behandelten Feldkulturen sind dauerhafte Ausgleichsstrukturen anzustreben. Die nur schwach bewirtschafteten, artenreichen „Lebenslinien“ sollen typisch sein für Ackerland, Bachräume oder Waldvorländer, den bisher überwiegend offenen Landschaftscharakter nicht massiv verändern und zur allmählichen Reifung befähigt werden. Im Sonderfall (z.B. Streichung von Beiträgen für Ausgleichsflächen nach LwG, Produktionssteigerung in Krisen) sollen sie auch für rein agronomische Zwecke wieder zur Verfügung stehen.

Geeignete, dem Natur- und Landschaftshaushalt förderliche Ausgleichsflächen sind stets Mischtypen aus Naturgrünland, krautigen Säumen, Buntbracheflecken, Kleingehölzen und Einzelbestockungen wie Feld- oder robuste Obstbäume, oder vereinzelt Büsche. Die Bodenoberfläche ist im Idealfall auch leicht bewegt (mit Pflug erstellte Randfurchen bzw. leichte Wellen), und ergibt feine Feuchtedifferenzen und für Feldtiere erhöhte Lebensmöglichkeiten. Derartige, in der Breitenausdehnung begrenzte Feld- und Wegraine, bifangähnliche, wenig genutzte Schmalstreifen innerhalb des stark genutzten Ackerlandes gliederten zusammen mit weiteren agromorphologischen Formen bereits die ehemalige Gwannflur. Sie leisten im günstigen Fall als verbundene Einzelflächen oder gar Netz in der stark beanspruchten Feldflur einen wichtigen Beitrag zur natürlichen Regulation, unterstützen bedrohte Lebensgemeinschaften, und vermindern die effektive ackerbauliche Nutzfläche (à eines der hauptsächlichen agrarpolitischen, produktionslenkenden Ziele für Ausgleichsflächen).

Die landschaftsplanerischen Ziele und Massnahmen der Gemeinde für das Landwirtschaftsgebiet nach BauG und Naturschutzgesetz berühren bzw. überdecken sich hier z.T. mit den Pflichten der privaten Landbaubetriebe nach LwG. Gemeinsames Vorgehen unter Beizug erfahrener Berater für die Umsetzung ist deshalb unerlässlich. Über die

erstellte Landschaftsrichtplanung, bzw. gemeinsam getragene Aktivitäten für qualitativ gute, vernetzte Ausgleichsflächen können ferner auch erhöhte Beiträge für die Betriebe erreicht werden (vgl. ÖQV .01).

3.2.3 Waldrandzonen

Die Nahtstellen mit ihren landschaftlichen Funktionen (vgl. Abschnitt 2.3) zwischen Feld und eigentlichem Waldareal besitzen in der Gemeinde eine lange Abwicklung. Das mögliche Leistungsvermögen ist deshalb hoch. Es wird noch zusätzlich differenziert, als alle Expositionen vertreten sind (Ausbildung etlicher Eigenarten), und streckenweise auch Gräben oder wasserführende Quellgerinne den Rand säumen.

In Gebieten mit flächig starker Nutzung des fruchtbaren Kulturlandes besitzen günstig gestaltete Waldränder eine wichtige, auch ausgleichende Wirkung.

Diese landschaftlichen Funktionen der Waldränder sollen gestärkt werden. Generelles Entwicklungsziel sind gegliederte, im Idealfall gestufte Übergänge. Gefördert werden sollen strukturierte Mäntel mit zahlreichen, standortbürtigen Licht- und Halbbäumen, und einem unten deckenden Strauchgürtel. Pflanzenkundlich bieten die hier von Natur aus herrschenden eichenreichen Buchenwälder und - auf vernässten Standorten - Erlen - Eschenwälder ein breites Artenspektrum an Laubhölzern einschliesslich Spezialitäten.

Die an den Waldtraufen anzustrebenden Massnahmen der Randstrukturierungen sind einzubinden in die waldbauliche Praxis, mit entsprechenden Umtriebszeiten, Durchforstungszyklen bzw. Neupflanzungen. Im Rahmen der ohnehin getätigten Eingriffe und Holzerarbeiten soll vorab im öffentlichen und halböffentlichen Wald auf erwähntes Ziel hingewirkt werden (vgl. auch die nach Waldgesetz über Waldpläne/WP abzudeckenden Wald- bzw. Wohlfahrtsfunktionen. Gemäss Kreisschreiben der Waldabteilungen stehen für entsprechende Mantelpflegearbeiten auch öffentliche Mittel zur Verfügung).

3.2.4 Erholungsbereiche

Erholung, auch in der freien Landschaft, erhält gesellschaftlich eine wachsende Bedeutung. Die hierfür erforderlichen Bedürfnisse sollen auch abgedeckt werden können, ohne dabei erhebliche Investitionen tätigen zu müssen.

In der Gemeinde sind von spezieller Bedeutung die schönen Aussichtslagen mit Promenier- und Rastmöglichkeiten im Bereich Rüeggisbüel - Gagler, Grabacherweg - Lerchenberg, westlicher Dorfrand, die zahlreichen Waldrandwege und die beiden wichtigen Wanderwegabschnitte aus Richtung Ballmoos und Ruefsloo, bzw. ab Dorf in Richtung Thalacker Nord - Gumpisbergwald.

4. BEMERKUNGEN ZUR UMSETZUNG DES LANDSCHAFTSRICHTPLANS

Die in der vorliegenden Richtplanung skizzierten Absichten und Massnahmen des Schutzes und der aktiven Raumentwicklung und -gestaltung beziehen sich auf den Zeitraum einer Planungsperiode von ca. 10 - 15 Jahren. Die angestrebten Aktivitäten sind somit nicht einmaliger, „grossprojekthafter“, sondern andauernder prozesshafter Natur. Nur auf diese Weise besteht die Möglichkeit der nötigen politisch - gesellschaftlichen Sensibilisierung und Diskussion im Dorf. Nur durch das Gespräch über die Aufgaben und Themen ist das allmähliche Umsetzen mit den Landbaubetrieben möglich, oder können gar längerfristige Anliegen wie an den Waldrandzonen überhaupt erst beispielhaft an die Hand genommen werden. Und erst bei einer ernsthaften Umsetzungsdauer von vielen Jahren sind die angestrebten gestalterischen Massnahmen an Strassen, Bächen oder im Kulturland seitens der Gemeinde, selbst bei Ausschöpfung aller externen Beitragsmöglichkeiten, überhaupt (mit-)finanzierbar.

Es wird bei der Umsetzung zuerst darum gehen, die erforderlichen Massnahmen der Organisation und der sukzessiven Finanzierung zu treffen. Im Rahmen der revidierten Grundordnung könnten hierfür die minimalen rechtlichen Grundlagen geschaffen werden (Festlegung der Grundsätze im Baureglement: z.B. künftig zuständiges Organ wie Kommission, Gruppe/Ausschuss mit Pflichtenheft; Finanzierungsmodus; Beizug externer Berater, etc.).

Die in Plan und Erläuterungsbericht generalisierend beschriebenen Absichten und Massnahmen des Schutzes und der Gestaltung des ländlichen Raumes von Zuzwil befinden sich auf der Planungsebene. Sie haben somit keinen effektiven Projektstandard für die diversen Einzelvorhaben. Im Rahmen der Vorbereitung der eigentlichen Konzeptrealisierung wird es nach der Festlegung der personellen Zuständigkeiten, den Finanzierungsmöglichkeiten und der Priorisierung erster Aktivitäten vorerst um die detailplanerische oder projektmässig Bearbeitung der Anliegen gehen. Hierzu wird empfohlen, fallweise ausgewiesene, erfahrene Fachleute beizuziehen. Sie können das politisch und interessensgestützte Organ der Gemeinde für die Konzeptumsetzung kompetent beraten und wirksam unterstützen, speziell auch in der Beschaffung externer Beiträge von Bund, Kanton und Privaten.

Mitwirkungsbericht

Ausgangslage

Das Mitwirkungsverfahren wurde im Anzeiger publiziert und in Form einer öffentlichen Auflage vom 15. August bis 15. September 2011 durchgeführt. Zusätzlich wurden die direktbetroffenen Grundeigentümer vorgängig auf das Verfahren aufmerksam gemacht. Die Auflage wurde rege besucht und im Dorf kontrovers diskutiert.

Während des Mitwirkungsverfahrens sind 9 Eingaben und eine Sammeleingabe mit 21 Unterschriften eingegangen. Die Eingaben zeigen, dass die Vorlage aus unterschiedlichen Interessen umstritten ist und die Neueinzonungen aus unterschiedlichen Interessen auf Ablehnung stossen.

Zu den Mitwirkungseingaben

Der Gemeinderat hat sich mit den einzelnen Eingaben befasst und nimmt dazu wie folgt Stellung:

Inhalt

Nr. 1: K. Magnaguagno, B. Geuggis; finden die Einzonungen am Dorfrand für das Ortsbild störend und möchten die Revision unter das Motto „klein und fein - landwirtschaftsfreundlich in die Zukunft“ stellen.

Nr. 2: Pro Natura Berner Mittelland; empfehlen ein landschaftliches Umsetzungskonzept zu erarbeiten und anhand von Massnahmenblättern eine konsequentere Umsetzung der Massnahmen in die Wege zu leiten.

Nr. 3: M. Amman; vermisst eine Prognose die belegt, dass die Schülerzahlen nicht derart wachsen, dass eine Erweiterung der Schule nötig wird. Möchte die Belange des öffentlichen Verkehrs besser integriert sehen. Beurteilt die Einzonung Jegenstorfstrasse / Unterdorfstrasse, begründet mit Verkehrsproblemen und Verkehrssicherheit, als nicht zweckmässig.

Bemerkungen und Beschluss des Gemeinderates

Angesichts der Tatsache, dass sich im Dorf nur noch drei unüberbaute Parzellen in der Bauzone befinden, entschloss sich der Gemeinderat eine Revision der Ortsplanung durchzuführen und Möglichkeiten zu einer massvollen Neueinzonung abzuklären.

Nach der deutlichen Zunahme der Bevölkerung in den Jahren 1960 bis 1980 und dem Rückgang zu Beginn der 2000er Jahre konnte die Einwohnerzahl in den letzten Jahren sogar mit einer leicht Zunahme stabilisiert werden. Dies ist die Folge einer unterschiedlich intensiven aber kontinuierlichen Bautätigkeit in der Gemeinde. Da der Wohnflächenbedarf pro Person in der Schweiz immer noch zunimmt, braucht es eine regelmässige Bautätigkeit um nur die Bevölkerungszahl zu halten. Die Infrastrukturanlagen sind gebaut und bedürfen eines stetigen gleichbleibenden, wenn nicht sogar steigenden Unterhalts. Diese Kosten auf weniger Steuerzahler zu verteilen, weist tendenziell auf künftige Steuererhöhungen hin.

Es darf erwartet werden, dass in den nächsten Jahren in verschiedenen Gebieten ein Generationenwechsel stattfinden wird. Die aus heutiger Sicht oft zu kleinen Häuser werden jedoch eher von Kleinfamilien (3-Personenhaushalte) bezogen werden. An- und Ausbaumöglichkeiten bestehen in vielen Situationen kaum. Um den Generationenwechsel zu nivellieren und um eine massvolle Bautätigkeit in der Gemeinde zu erhalten, versucht der Gemeinderat mit verschiedenen Erweiterungen der Bauzone eine angemessene Entwicklung zu erhalten.

Wie im Raumplanungsbericht dargestellt, versuchte der Gemeinderat in ersten Schritten im Gebiet Wolfgalge oder Bergacker die Siedlung nach innen zu entwickeln. Diese Flächen sollen jedoch weiterhin landwirtschaftlich genutzt und nicht einer Überbauung zugeführt werden. Damit wird vorgeschlagen, zugegebenermassen als zweitbeste Lösung, eine Baulücke zu füllen und zwei randlich gelegene Gebiete in die Bauzone einzubeziehen. Der kantonale Richtplan teilt der Gemeinde Zuzwil eine freie Wohnbauzonenfläche 14'000 m² zu. Davon sind 2'150 m² bereits eingezont. Die vorgesehenen Neueinzonungen betragen 7'000 m². Das kantonale Kontingent wird damit nicht voll ausgeschöpft. Die neue Zonenkapazität beträgt damit ca. 9'150 m², was ca. 15 neuen Einfamilienhäusern entspricht. Die Planungsrevisionen werden üblicherweise auf 10 bis 15 Jahr ausgerichtet. Die Zunahme beträgt damit ca. 1 bis 1 1/2 Häuser pro Jahr. Dazu kommen innere Ausbaumöglichkeiten in der um die Baugruppe Oberdorf erweiterten Kernzone.

Zusammen mit den Nachbargemeinden, angeführt von Rapperswil, wird zurzeit die Bearbeitung eines regionalen Landschaftsentwicklungskonzepts vorbereitet. Die Gemeinde Zuzwil beabsichtigt sich an diesem Projekt zu beteiligen. Damit wird die bestehende kommunale Landschaftsrichtplanung im Rahmen der regionalen Konzeptentwicklung überarbeitet.

Die Ortsplanung beschränkt sich in der Regel auf die Koordination der Landflächenbedürfnisse der öffentlichen Bauten und Anlagen in Bezug auf die Grösse und die Kapazität der Bauzone. In dieser Beziehung besteht kein Handlungsbedarf. Die detaillierte Schulraumplanung ist damit nicht Sache der Ortsplanung sondern wird durch die Schulbehörde, sicher in gegenseitiger Absprache, wahrgenommen. Die heutige Tendenz zeigt eher eine Überbelegung des Schulhauses. Nach den Bevölkerungsprognosen wird sich diese in den kommenden Jahren aber wieder abschwächen. Die Verkehrssicherheitsprobleme im besagten Bereich sind bekannt.

- Nr. 4: S. Rufer; beurteilt die Einzonung Jegenstorfstrasse / Unterdorfstrasse, begründet mit Kulturlandverlust, als nicht zweckmässig. Vergleichs Antwort 1
- Nr. 5: M. Egloff; beurteilt die Einzonung Unterdorf, begründet mit Immissionsproblemen, als unzweckmässig und wehrt sich aus persönlichen Gründen gegen eine Fussgänger-Verbindung zur Hauptstrasse. Vergleichs Antwort 1
Da weite Umwege zur Verwendung von Motorfahrzeugen verleiten, ist es ein Bestreben der Verkehrsplanung möglichst viele direkte Wege ins Dorfzentrum und zu den öffentlichen Anlagen vorzusehen. Die im Verkehrsrichtplan dargestellten bestehenden und zu ergänzenden Fussgänger-Verbindungen zeigen mit welchen Massnahmen diese erhalten und verbessert werden können. Die über die Parzellen Nrn. 1435, 1434 und 1130 führende geplante Verbindung zeigt eine der verschiedenen Möglichkeiten wie die Bewohner der neuen Siedlung das Zentrum und die öffentlichen Anlagen im Oberdorf direkt zu Fuss erreichen können. Der Verkehrsrichtplan zeigt Ziele und Absichten der Behörden; die Eintragungen sind nicht grundeigentümergebunden. Jede Massnahme wird vor der Realisierungsphase im Detail untersucht und muss in einem rechtlichen Verfahren mit entsprechenden Einsprachemöglichkeiten erlassen werden. Selbstverständlich werden mit den direkt Betroffenen vorgängig Gespräche geführt.
- Nr. 6 N. + N. Beusch und P. Brüllhardt; finden eine Revision unnötig und wehren sich, begründet mit Wohnqualitätsverlust, gegen die Einzonung Hofmatt. Vergleichs Antwort 1
Die Hofmatt bildet immer noch eine Baulücke in der Bebauung entlang der Oberdorfstrasse von der Mündung in die Hauptstrasse bis zur Schwallmatt. Diese Lücke wurde in früheren Planungen als Zäsur freigehalten. In der Beurteilung der heutigen Situation zeigt sich die Einzonung aber als zweckmässige Alternative zu andern Einzonungen am Dorfrand.
- Nr. 7: C. Stucki; findet es ungerecht, dass der Abstand von Bauzonen zu Tiermasthallen nicht im ganzen Gemeindegebiet gleich beurteilt wird. In Bauzonennähe finden sich 3 Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung, allerdings in unterschiedlichen Distanzen zu Wohn- und gemischten Zonen. Während bei zwei Hallen die erforderlichen Abstände eingehalten werden, steht die andere Halle bereits heute zu nahe an der rechtsgültigen Wohnzone, so dass die vorgesehene Einzonung die Situation kaum verändert.
- Nr. 8: R. + M. Wingeyer und 21 Mitunterzeichner; finden die Einzonung der Hofmatt, begründet mit Natur- und Ortsbildschutz, unzweckmässig. Vergleichs Antworten 1 und 6
Die bestehenden Hochstammbäume sind nicht geschützt, sind aber landschaftlich und ökologisch durchaus wertvoll. In der Beurteilung der heutigen Situation zeigt sich die Einzonung aber als zweckmässige Alternative zu andern Einzonungen. Zudem können einzelne Bäume im Rahmen einer künftigen Überbauung durchaus erhalten werden.
- Nr. 9: Ch. Stacher; beurteilt die Einzonung der Parzelle Nr. 1283 an der Unterdorfstrasse, begründet mit landwirtschaftlichen Immissionsproblemen als unzweckmässig. Vergleichs Antwort 1
Der Landwirtschaftsbetrieb grenzt bereits heute an ein Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Die neue Bauzone entwickelt sich vom Betrieb weg und wird anschliessend an die bestehende Wohnsiedlung angeordnet. Die Einzonung verändert die heutige Situation diesbezüglich wenig.
- Nr. 10: M. Bürki + M. Betschart; beurteilen die Einzonung Unterdorf, begründet mit der Beeinträchtigung des Dorfrandes, als unzweckmässig und wehren sich aus persönlichen Gründen gegen eine Fussgänger-Verbindung zur Hauptstrasse. Vergleichs Antworten 1 und 5

Erwägungen des Gemeinderats

Mit Ausnahme von zwei Eingaben die einen generellen Verzicht auf Einzonungen fordern, sprechen sich die übrigen Eingaben mit jeweils unterschiedlichen Begründungen gegen die einzelnen Einzonungen aus. Der Gemeinderat ist sich der Situation bewusst, dass mit der Opposition gegen Teileinzonungen das Gesamtwerk gefährdet werden kann. Er ist jedoch überzeugt, dass eine massvolle Entwicklung des Dorfes nötig ist. Damit wird die Revision weitergeführt und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung eingereicht.