
**Strassennetzplan Siedlung und Landschaft
Bau- und Strassenlinienplan**

Erschliessungsplanung Niederfeld

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

Stand vom 21. Oktober 2021
Einwohnergemeindeversammlung

Impressum

Verfasst Namens des Gemeinderates Kilchberg.

Bearbeitung



www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Markus Ruggli / Denise Binggeli

Version 21. Oktober 2021

Datei-Name 33029_Ber01_Mut_BSP_SNP_20211021_EGV_Vorlage.docx

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE UND ÜBERGEORDNETE RANDBEDINGUNGEN	1
1.1	Planungsanstoss / Planungsziele.....	1
2	GEGENSTAND DER BEURTEILUNG.....	1
3	ORGANISATION, ABLAUF DER PLANUNG	2
3.1	Organisation	2
3.2	Ablauf der Planung.....	2
4	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	3
4.1	Kommunale Richtplanung	3
4.2	Strassennetzplan Siedlung und Landschaft.....	3
4.3	Strassenreglement	3
5	PLANUNGSRISIKO	6
5.1	Mutation zum Strassennetzplan	7
5.2	Bau- und Strassenlinienplan Niederfeld	8
5.3	Erschliessungskosten für die Gemeinde	10
5.4	Weitere Folgekosten und Planungspendenzen	10
6	VERFAHRENSSCHRIITTE	11
6.1	Kantonale Vorprüfung	11
6.2	Mitwirkungsverfahren	11
6.3	Beschlussfassung und Auflageverfahren	11
6.4	Genehmigungsantrag.....	11
7	WEITERES VORGEHEN	12
Anhang 1:	Vorprüfungstabelle zur Mutation zum Strassennetzplan, zum Bau- und Strassenlinienplan und zur Mutation "Bauzonendimensionierung"	13

1 Ausgangslage und übergeordnete Randbedingungen

1.1 Planungsanstoss / Planungsziele

Der kommunale Richtplan der Gemeinde Kilchberg (RRB Nr. 1764 vom 16. Dezember 2008) zeigt, in welcher zeitlichen Abfolge die Gemeinde die Erschliessung von neuem Baugebiet vorgesehen hat. Die Überbauung der beiden Gebiete mit Festlegung E1 (Föhrlen) und E2 (Hagenmatt / Mäteliacher) wurden in der Zwischenzeit realisiert. Entsprechend der Richtplan-Aussage wollte die Gemeinde nun die Erschliessung des Gebietes E3 im Niederfeld angehen.

Daraufhin erwarb die Gemeinde Kilchberg im Jahr 2018 die Baulandparzelle Nr. 269 mit 5'960 m² im Gebiet Niederfeld. Zur Festlegung des weiteren Umgangs mit dem erschlossenen Bauland hat die Gemeinde das "Konzept Baulandverkauf im Baugebiet Niederfeld" per 8.6.2018 erlassen. Somit gewährleistet die Gemeinde eine kontrollierte Siedlungsentwicklung, abgestimmt auf die gesamte Infrastruktur. Mit Änderung der übergeordneten Rahmenbedingungen betreffend Bauzonendimensionierung (LRB vom 8. November 2018 über Objektblatt S 1.2 "Bauzonen", KRIP BL) änderte sich auch die Ausgangssituation bezüglich Erschliessung des Gebietes im Niederfeld. Gemeinden mit einer Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) unter 90 % sind aufgefordert, die überdimensionierten Bauzonen zu reduzieren. Mit dieser neuen Ausgangslage konnte der Kanton eine Genehmigung des vorgesehenen Erschliessungsprojekts, des noch unbebauten Gebiets im Niederfeld, nicht ohne weitere Nachweise in Aussicht stellen.

Nach der Überprüfung der Bauzonendimensionierung und der Erarbeitung einer Mutation zur Redimensionierung des Baugebietes, wird mit vorliegender Anpassung auch die Erschliessungsplanung im Gebiet Niederfeld auf die vorgesehene Siedlungsentwicklung abgestimmt.

2 Gegenstand der Beurteilung

Nachfolgend aufgeführte Planungsinstrumente und orientierende Planungsdokumente wurden im Rahmen der Mutation Zonenplan Siedlung / Landschaft überarbeitet bzw. erarbeitet.

Verbindliche Planungsinstrumente

- Strassennetzplan Siedlung und Landschaft, Mutation "Gebiet Niederfeld", Massstab 1:1'000
- Bau- und Strassenlinienplan Niederfeld, Massstab 1:500

Orientierende Planungsinstrumente

- Planungsbericht

3 Organisation, Ablauf der Planung

3.1 Organisation

Gemeindebehörde

Die Bearbeitung der Mutation wurde durch den Gemeinderat begleitet, der als vollziehende Planungsbehörde die Planungsergebnisse verabschiedet und beschliesst.

Mitglieder bzw. Mitarbeiter des Gemeinderates bzw. der Gemeindeverwaltung zum Zeitpunkt der Planungsarbeiten bzw. Beschlussfassung sind:

• Marcel Aeschbacher	Gemeindepräsident
• Viviane Liebherr	Gemeinderätin
• Peter Zehntner	Gemeinderat
• Colette Scheidegger	Gemeindeschreiberin

Planungsbüro

Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, 4415 Lausen.

Vom Planungsbüro zeichnen sich Markus Ruggli und Denise Binggeli für die Bearbeitung und fachliche Beratung der Gemeinde verantwortlich.

3.2 Ablauf der Planung

Nachfolgend werden die wichtigsten Entscheidstationen und Verfahrensschritte aufgeführt. Der Planungsablauf wird laufend phasengerecht nachgeführt.

Planungsinstrument	Strassennetzplan (SNP)	Bau- und Strassenlinienplan (BSP)
– Erarbeitung Entwurf	<i>April / Mai 2021</i>	<i>April / Mai 2021</i>
– Information und Start öffentliches Mitwirkungsverfahren an EGV	<i>17. Juni 2021</i>	<i>17. Juni 2021</i>
– Kantonale Vorprüfung	<i>ausstehend</i>	<i>ausstehend</i>
– Dauer Mitwirkungsverfahren	<i>17 Juni bis 13. August 2021</i>	<i>17 Juni bis 13. August 2021</i>
– Erhalt Vorprüfungsbericht / Stellungnahmen kant. Fachstellen	<i>21. Juli 2021</i>	<i>21. Juli 2021</i>
– Bereinigung Planungsinstrumente	<i>August bis Oktober 2021</i>	<i>August bis Oktober 2021</i>
– Beschlussfassung im Gemeinderat	<i>ausstehend</i>	<i>ausstehend</i>
– Beschlussfassung Einwohnerversammlung	<i>ausstehend</i>	<i>ausstehend</i>
– Auflageverfahren	-	<i>ausstehend</i>
– Genehmigungseingabe	<i>ausstehend</i>	<i>ausstehend</i>

4 Planungsgrundlagen

Mit positiver Rückmeldung des Kantons vom 13. April 2021 zum Vorschlag der Redimensionierung des Baugebietes gemäss Analysebericht vom 6. April 2021, konnte die Gemeinde entsprechend mit der Ausarbeitung des Bau- und Strassenlinienplans (BSP) Niederfeld und der Mutation zum Strassennetzplan im Gebiet Niederfeld starten. Die zugrunde liegende Mutation zum Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft wird in einem separaten Planungsbericht zur Mutation "Bauzonen- und Dimensionierung" erläutert.

4.1 Kommunale Richtplanung

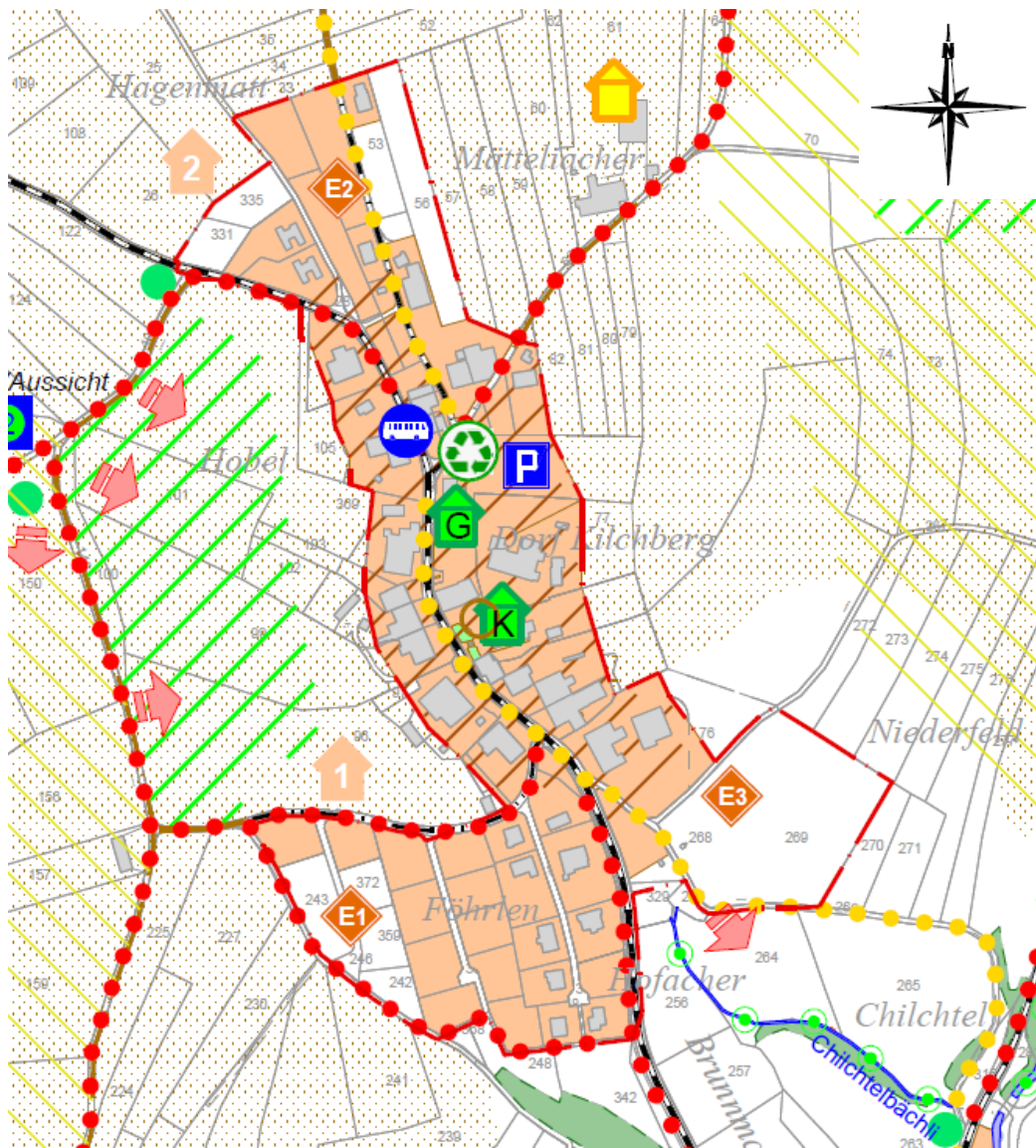
Der kommunale Richtplan der Gemeinde Kilchberg (RRB Nr. 1764 vom 16. Dezember 2008) bildet die Grundlage des Erschliessungsvorhabens der Gemeinde im Gebiet Niederfeld. Gemäss Festlegung im kommunalen Richtplan ist diese Fläche (E3) als Erschliessungsgebiet mit 3. Priorität vorgesehen. Die Erschliessung und Mobilisierung von Bauland der beiden Gebiete (E1 und E2) wurde zwischenzeitlich bereits realisiert (Abbildung 1).

4.2 Strassennetzplan Siedlung und Landschaft

Der rechtskräftige Strassennetzplan der Gemeinde Kilchberg umfasst das gesamte Gemeindegebiet und wurde mit Beschluss Nr. 329 vom 6. März 2012 vom Regierungsrat genehmigt. Die Erschliessung der Parz. Nr. 269 im Gebiet Niederfeld soll über den Chilchtelweg erfolgen. Am Ende der geplanten Strasse war eine Wendemöglichkeit auf Parz. Nr. 269 vorgesehen (Abbildung 2).

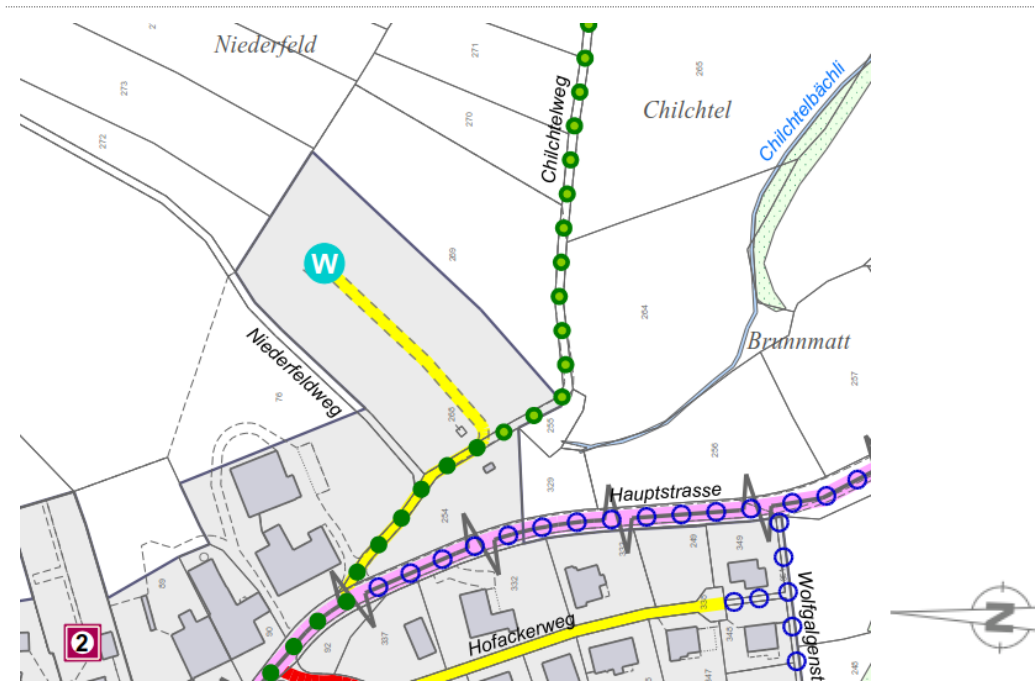
4.3 Strassenreglement

Das Strassenreglement der Gemeinde Kilchberg gilt für das gesamte Gemeindegebiet und wurde mit RRB Nr. 546 vom 9. April 2002 genehmigt. Das Reglement enthält unter anderem Angaben zum Ausbaustandard der Strassen und Wege, als auch zur Verteilung der Landerwerbs- und der Baukosten für öffentliche Verkehrsanlagen.



Ausgangs- lage	Festlegung	Objekt- blatt	
			Siedlung
— — — — —			Gemeindegrenze
— · — · — ·			heutiger Perimeter Zonenplan Siedlung
			bebaute Siedlung, erschlossenes Baugebiet
	///	S 2	Ortskern mit Verdichtungspotenzial
	↑ 1	S 1	Bauentwicklungsgebiet mit Priorität
	◇ E1	S 1	Erschliessungsgebiet mit Priorität

Abbildung 1: Ausschnitt Siedlungsgebiet des rechtskräftiger kommunalen Richtplans der Gemeinde Kilchberg, RRB Nr. 1764 vom 16. Dezember 2008



Strassenklassierung / Typen

- Erschliessungsstrasse ES (Parzelle bzw. Regelbreite: mind. 4.0 m)
- Erschliessungsweg EW (Parzelle bzw. Regelbreite: mind. 3.0 m)
- Land- und Forstwirtschaftsweg
- ○ ○ ○ ○ ○ Fussweg / Fussgängerverbindung FW
(innerhalb Siedlungsgebiet: Regelbreite: mind. 1.5 m)
- ● ● ● ● ● Kantonaler Wanderweg / Wanderwegverbindung WW (Hartbelag)
- ● ● ● ● ● Kantonaler Wanderweg / Wanderwegverbindung WW (Naturbelag)
- ⊙ W Wendeplatz

Abbildung 2: Ausschnitt Gebiet Niederfeld des rechtskräftiger Strassennetzplans Siedlung und Landschaft, RRB Nr. 329 vom 6. März 2012

5 Planungsergebnisse

Die nachfolgend beschriebene Anpassung am Strassennetzplan und die Neuerarbeitung des Bau- und Strassenlinienplans (BSP) im Gebiet Niederfeld, sind auf die Mutation "Bauzonendimensionierung" zum Zonenplan Siedlung / Zonenplan Landschaft abgestimmt (Abbildung 3).



Orientierender Planinhalt





-  neuer Perimeter Zonenplan Siedlung
-  aufzuhebender Perimeter Zonenplan Siedlung
-  rechtsgültig bleibender Perimeter Zonenplan Siedlung
-  geplante Strasse Niederfeld

Abbildung 3: Ausschnitt der Mutation "Bauzonendimensionierung" zum Zonenplan Siedlung / Zonenplan Landschaft, Gebiet Niederfeld

5.1 Mutation zum Strassennetzplan

Die Erschliessung des Baugebiets im Niederfeld wurde bereits mit früheren Planungen angedacht. Entsprechend gibt es am aktuellen Strassennetzplan keine grösseren Anpassungen. Die geplante Strasse zur Erschliessung der Parzelle Nr. 269 entspricht im Grundsatz nach wie vor dem bereits bestehenden Strassenverlauf des Chilchtelwegs. Weiterhin bestehend bleibt auch der kantonale Wanderweg über den Chilchtelweg. Im Wesentlichen wird lediglich die Erschliessungsplanung auf die Mutation "Bauzonendimensionierung" zum Zonenplan Siedlung / Landschaft angepasst.

Dies bedeutet, dass der Wendeplatz am Ende des bisher angedachten Erschliessungsweges auf Parz. Nr. 269, inklusiv des Abschnitts des Erschliessungswegs, welcher mit der Mutation zur Bauzonendimensionierung neu im Landwirtschaftsgebiet zu liegen kommt, aufgehoben wird. Durch die Einkürzung des Baugebiets ist der bisher geplante Platz an dieser Lage nicht mehr sinn- und zweckmässig. Eine Wendemöglichkeit besteht neu im Bereich der Einmündung des Niederfeldweges in den Chilchtelweg.

Die Anschlüsse des neu geplanten Erschliessungsweges an die bestehenden Strassenabschnitte (Niederfeldweg und Chilchtelweg) werden mit vorliegender Mutation im Rahmen des Bau- und Strassenlinienplans mitgeplant (siehe Kapitel 5.2).



Abbildung 4: Ausschnitt der Mutation Gebiet Niederfeld zum Strassennetzplan Siedlung und Landschaft

5.2 Bau- und Strassenlinienplan Niederfeld

Mit dem vorliegenden Bau- und Strassenlinienplan sollen auf Stufe der kommunalen Erschliessungsplanung die planungsrechtlichen Erschliessungsvoraussetzungen für das Baugebiet im Niederfeld geschaffen werden. Die neue Strasse zur Erschliessung der Parzelle Nr. 269 führt über den nördlichsten Abschnitt der Parzelle Nr. 254 und ist mittig der Parzelle Nr. 269 geplant.

Die Anschlüsse an die bestehenden Forst- und Landwirtschaftswege (Niederfeldweg und Chilchtelweg) sind Bestandteil dieses Bauprojekts. Die privaten Zufahrten südseitig zu den Wohngebäuden an der Hauptstrasse 21 und 21a bleiben nach wie vor bestehen. Auch der Fuss- und Wanderweg führt wie bisher über den Chilchtelweg. Im Bereich dieses Fussweges verlaufen bestehende Werkleitungen, die zur Trafostation führen.

Gegenüber dem Analysebericht vom 6. April 2021 wurde der neue Strassenverlauf im Bereich der Parzelle Nr. 254 im Einmündungsbereich in die Kantonsstrasse angepasst (vgl. Abbildung 5 und Abbildung 6). Der Bau- und Strassenlinienplan entspricht wieder dem rechtsgültigen Strassennetzplan. Die Gemeinde begründet die Änderung folgendermassen: Die Bodenuntersuchungen des Ablagerungsstandortes im Bereich der Parz. Nr. 254 haben ergeben, dass im südlichen Teil des Grundstücks, in der Nähe der Trafostation, die Auffüllung mit verschmutztem Material weiter in die Tiefen reichen als im nördlichen Teil der Parzelle (vgl. auch Kap. 5.4). Entsprechend würde ein Bau der Strasse über die Parzelle Nr. 254 und insbesondere die fachgerechte Entsorgung des Aushubmaterials - im Vergleich zur jetzt vorgeschlagenen Linienführung - untragbare Kosten generieren. Mit der nun geplanten Linienführung wird weniger belastetes Material tangiert. Zudem befinden sich im bestehenden Chilchtelweg bereits Werkleitungen, die erhalten werden müssen.

Die vorgegebene Mindestbreite von Erschliessungswegen gemäss Anhang 1 zum rechtskräftigen Strassenreglement beträgt 4 m. Diese Vorgabe wird mit einem Ausbau von 4.5 m resp. 4.2 m im Bereich des Chilchtelweges resp. im Bereich der Parz. Nr. 269 eingehalten. Lediglich die Anschlüsse werden auf die Breiten der bestehenden Forst- und Landwirtschaftswege abgestimmt. Die neu festgelegten Baulinien entlang des neuen Erschliessungsweges haben grundsätzlich einen Abstand von 3 m gegenüber der neuen Strassenlinie. Dies wird in deren Fortsetzung auch entlang des Niederfeldweges und entlang des Chilchtelweges definiert. Einzig gegenüber Parz. Nr. 254 wird der Baulinienabstand reduziert. Hier sollen Baulinien mit einem Abstand von 2.0 m zur Strasse festgelegt werden. Dieser reduzierte Abstand wird damit begründet, dass dadurch eine sinnvolle Nutzung der Parzelle Nr. 254 möglich sein soll.

Eine bereits bestehende kantonale Baulinie entlang der Hauptstrasse wird teilweise am nördlichen Ende von der geplanten neuen Strassenlinie überlagert (grüne Baulinie). Dieser Abschnitt ist durch den Kanton auf den vorliegenden Bau- und Strassenlinienplan abzustimmen.

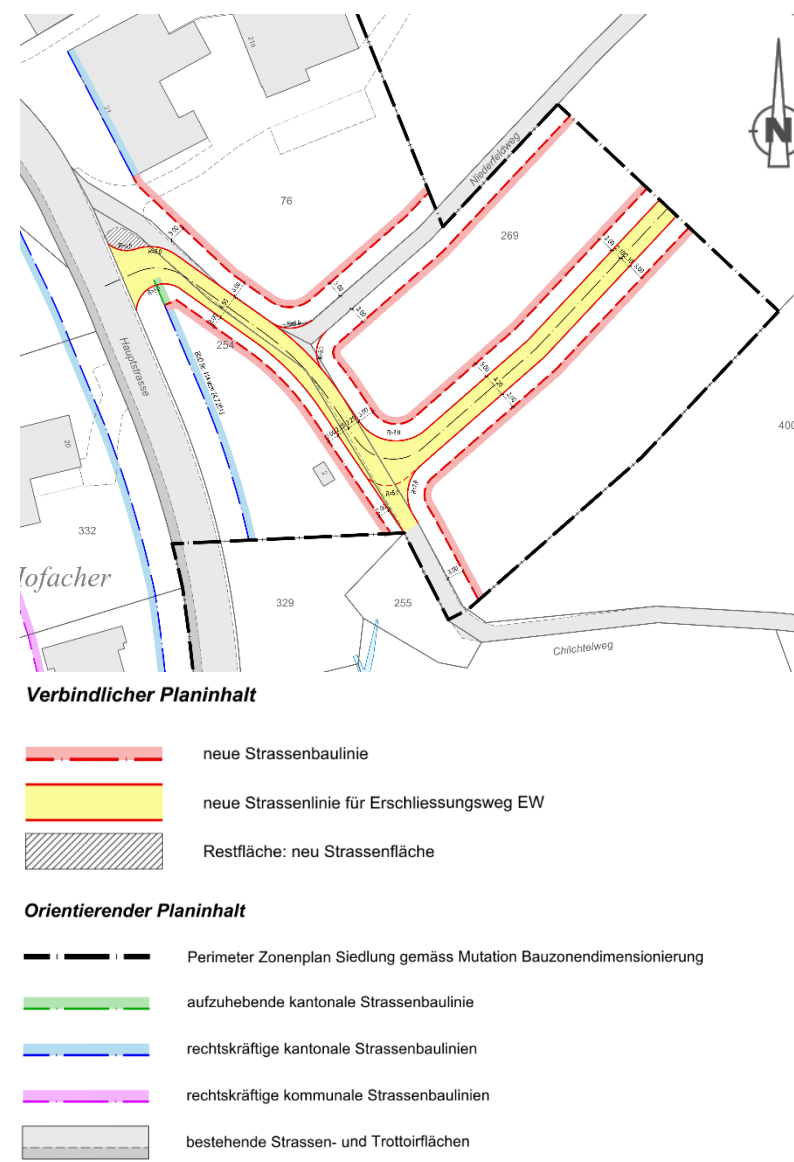


Abbildung 5: Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan Niederfeld



Abbildung 6:
Entwurf zur Mutation Zonenplan
Siedlung / Landschaft aus dem
Analysebericht vom 6. April
2021.

5.3 Erschliessungskosten für die Gemeinde

Da die Einwohnergemeinde von Kilchberg die Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 269 und Nr. 254 ist, liegen die Baukosten für einen neuen Erschliessungsweg gemäss Strassenreglement zu einem grossen Teil bei der Gemeinde. Der Umfang der beitragspflichtigen Grundstücke wird im Bauprojekt mit dem Perimeterplan geregelt.

5.4 Weitere Folgekosten und Planungspendenzen

Mit der Erweiterung des Baugebiets im Niederfeld rechnet die Gemeinde schon länger (gemäss Aussage in der kommunalen Richtplanung). Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund dieser Erweiterung keine zusätzlichen Infrastrukturanlagen (z.B. Schule, Wasserversorgung, Kanalisation) notwendig werden.

Wie im Planungsbericht der Mutation "Bauzonendimensionierung" zum Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft beschrieben, ist die Parzelle Nr. 254 im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Gemäss Eintrag sind für diese Fläche keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Ein fachgerechter Umgang mit dem verschmutzten Material ist jedoch bei der Realisierung eines Bauprojekts (auch beim Bau der vorgesehenen Erschliessungsstrasse) zu berücksichtigen.

6 Verfahrensschritte

6.1 Kantonale Vorprüfung

Die Planungsinstrumente wurden dem Kanton am 23. Juni 2021 zur Vorprüfung eingereicht. Die verschiedenen kantonalen Fachstellen haben zur vorliegenden Erschliessungsplanung "Niederfeld" (Mutation SNP und neuer BSP) als auch zur Mutation "Bauzonendimensionierung" Stellung genommen. Mit Schreiben vom 21. Juli 2020 hat der Gemeinderat das Resultat zusammengefasst in einem Vorprüfungsbericht erhalten. Darin sind einige zwingende Vorgabe aufgeführt, die wenige geringfügige Anpassungen des entsprechenden Planungsfeldes auslösten. Daneben haben kantonale Fachstellen Empfehlungen abgegeben, deren Umsetzung vom Gemeinderat überprüft wurden und die teilweise in die Planung eingeflossen sind (siehe Anhang 1).

6.2 Mitwirkungsverfahren

Der Gemeinderat hat die Mutation "Bauzonendimensionierung" zum Zonenplan Siedlung, Zonenreglement Siedlung und Zonenplan Landschaft zusammen mit der Erschliessungsplanung "Niederfeld" (Mutation SNP, neuer BSP) im Entwurf erarbeitet und die Bevölkerung gemäss § 7 RBG über die Arbeiten und den Stand der Planung orientiert. An der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2021 wurden die vorgesehenen Planungsmassnahmen der Bevölkerung vorgestellt. Vom 17. Juni 2021 bis 13. August 2021 dauerte anschliessend das öffentliche Mitwirkungsverfahren. In dieser Zeit konnten Planungsbetroffene und Planungsinteressierte (Einwohner, Verbände, etc.) aktiv an der Planung mitwirken. Die Planungsinstrumente waren zur Einsicht auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet und lagen bei der Gemeindeverwaltung auf. Das Verfahren wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 23 vom 10. Juni 2021, in den "Gmeini-Notizen" der Ausgabe 06-07/2021 (Gemeindeverbund Rütenberg, Kilchberg, Zeglingen) und auf der Webseite der Gemeinde publiziert.

Während dem Mitwirkungsverfahren sind bei der Gemeinde fünf Eingaben eingegangen. Im Mitwirkungsbericht werden sämtliche Eingaben behandelt. Die Mitwirkenden werden über die Behandlung ihrer Eingaben durch Zustellung des Berichts persönlich informiert. Der Bericht wird nach Abschluss des Verfahrens zudem öffentlich aufgelegt. Dadurch ist die Bevölkerung über sämtliche Änderungen und Anpassungen sowie Entscheide des Gemeinderates, die aufgrund des Mitwirkungsverfahrens in die Planungsinstrumente eingeflossen sind, im Detail informiert.

6.3 Beschlussfassung und Auflageverfahren

ausstehend

6.4 Genehmigungsantrag

ausstehend

7 Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat wird in einem nächsten Schritt die vorliegende Mutation zum Strassennetzplan und den Bau- und Strassenlinienplan "Niederfeld", zusammen mit der Mutation "Bauzonendimensionierung" zu den Zonenplänen Siedlung und Landschaft und zum Zonenreglement Siedlung, zur Beschlussfassung der Einwohnergemeindeversammlung vorlegen. Die nächste Gemeindeversammlung findet voraussichtlich im November / Dezember 2021 statt. Bei Annahme der Planungsinstrumente folgt direkt im Anschluss die 30-tägige Referendumsfrist.

Kilchberg,

Gemeinderat Kilchberg

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegeschreiberin

Sig. Marcel Aeschbacher

Sig. Colette Scheidegger

Anhang 1: Vorprüfungstabelle zur Mutation zum Strassennetzplan, zum Bau- und Strassenlinienplan und zur Mutation "Bauzonendimensionierung"

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur


Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / **Kenntnisn.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Inhalte gemäss VP (wichtigste Punkte zusammengefasst)	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Umsetzung Gemeinde
1.	Zonenpläne Siedlung und Landschaft				
	<i>Legende; Perimeter Zonenplan Siedlung</i>	– Wir bitten Sie, die drei Einträge zum Perimeter in den orientierenden Inhalt zu verschieben, Da es sich dabei um eine rein planzeichnerische Abgrenzung zwischen Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft handelt, der keine Verbindlichkeit zukommt. Massgebend für die Zuweisung sind die verbindlich festgelegten Nutzungszonen (Bauzonen/Nichtbauzonen).	Z	– Für den Gemeinderat ist diese zwingende Vorgabe nachvollziehbar und er bedankt sich für den Hinweis. Die Planungsdokumente wurden entsprechend angepasst.	✓
2.	Strassennetzplan Siedlung und Landschaft				
-	-	– Dazu haben wir keine Bemerkungen			
3.	Bau- und Strassenlinienplan				
	<i>Strassenlinie:</i>	– Die neue Strassenlinie der kommunalen Strasse darf nicht in das Areal der Kantonsstrasse ragen, sondern nur bis zur Parzellengrenze. Wir bitten Sie, die Strassenlinie entsprechend einzukürzen.	Z	– Der Bau- und Strassenlinienplan wurde entsprechend angepasst (Einkürzung der Strassenlinie).	✓
	<i>Niederfeldweg</i>	– Um eine Häufung von parallelen, nahe beieinanderliegenden Strassen-/Baulinien zu vermeiden, empfehlen wir zu prüfen, ob der bestehende Niederfeldweg entlang der Parzelle Nr. 269 aufgehoben und stattdessen in den neuen Erschliessungsweg eingebunden werden kann (siehe Abbildung).	E	– Die Erschliessung des Landwirtschaftsgebietes wurde vom Gemeinderat eingehend geprüft, da er an dem Vorschlag gefallen gefunden hat. Gespräche mit dem Bewirtschafter haben jedoch auch die Mängel an der Variante aufgezeigt. Gegenüber der im Vorprüfungsbericht vorgeschlagenen Linienführung gibt es auch folgende Punkte zu bedenken: a) Befahren der neuen Wohnstrasse mit schweren Landwirtschaftsmaschinen b) Mehrverkehr mitten durch das neue Wohnquartier c) Umwegfahrten für Bewirtschafter – Dementsprechend hat der Gemeinderat die Erschliessung des Landwirtschaftsgebietes über den Buechweg und die Wegparzelle Nr. 70 geprüft. Da bei dieser Variante erheblich mehr Landwirtschaftsweg gebaut werden müsste, musste er auch diese Variante verwerfen.	Kenntnisn.

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur

Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / X = Forderung wird nicht berücksichtigt / **Kenntnisn.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Inhalte gemäss VP (wichtigste Punkte zusammengefasst)	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Umsetzung Gemeinde
				<ul style="list-style-type: none"> - Dementsprechend hat sich der Gemeinderat entschieden die bestehenden landwirtschaftliche Erschliessung - über den Niederfeldweg - zu belassen. 	
4. Planungsbericht «Mutation Bauzonendimensionierung»					
4.1	Kapitel 1 Ausgangslage und übergeordnete Randbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> - Ausgangslage: Im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanungsrevision wurde die damals vorgenommene Reduktion der Bauzonen ausdrücklich begrüsst, gleichzeitig wurde im Regierungsratsbeschluss Nr. 329 vom 6. März 2012 aber festgehalten, dass die vorhandenen Kapazitätsreserven in den Bauzonen nach wie vor äusserst grosszügig bemessen sind. Es wurde angeregt, im Rahmen eines nächsten Planungsschritts und unter Berücksichtigung der inneren Nutzungsreserven weitere Flächen auszonieren. Wir empfehlen, dies der Vollständigkeit halber zu ergänzen. 	E	<ul style="list-style-type: none"> - Der Planungsbericht wurde mit einem entsprechenden Unterkapitel ergänzt (siehe Planungsbericht zur Mutation "Bauzonendimensionierung" Kap. 1.2 "Kantonale Vorgaben (RRB Nr. 329 vom 6. März 2012)"). 	✓
4.2	Kapitel 4 Planungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Planungspendenzen: In Erwägung 1.7 und Beschlussdispositiv Nr. 2 des bereits genannten Regierungsratsbeschlusses Nr. 329 vom 6. März 2012 wurde der Gemeinderat aufgefordert, innert drei Jahren für die neu im Zonenplan Landschaft enthaltenen Gebiete Zonen festzulegen. Die Erfüllung dieser Auflage steht – wie in Kapitel 4 erwähnt – nach wie vor aus. Wenn nun (aus nachvollziehbaren Gründen) diese Festlegungen nicht im Rahmen der vorliegenden Mutation vorgenommen werden (sollen), dann ist zumindest konkreter anzugeben, wann dies bzw. wann die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Landschaft vorgesehen ist (Zeitrahmen). 	Z	<ul style="list-style-type: none"> - Der Planungsbericht wurde mit einem entsprechenden Unterkapitel ergänzt (siehe Planungsbericht zur "Bauzonendimensionierung" Kap. 4.2 "Planungspendenzen"). 	✓