



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Bericht

Exemplar für Genehmigung

29. Oktober 2009



Impressum

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Wachseidorn

Auftragnehmende

impulsa ag
regioconsult changemanagement
Industriestrasse 2
3600 Thun
033 221 64 04

Beratung und Pläne

Panorama
AG für Raumplanung Architektur Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern
031 326 44 44

Bearbeitung

Melchior Buchs, Dr. rer. pol.
Suzanne Albrecht, Landschaftsarchitektin FH/BSLA



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Inhalt

1.	Einführung zur Gemeinde Wachseldorn.....	3
2.	Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft.....	6
3.	Organisation und Ablauf.....	6
4.	Grundlagen	7
5.	Zielsetzungen	7
6.	Konzept	7
7.	Teil Siedlung.....	8
8.	Teil Landschaft.....	12
9.	Verfahren	14

Anhang I	Wohnbaulandbedarf Wachseldorn
Anhang IIa	Inventarkarte ökol. Ausgleichsflächen inkl. Hochstammfeldobstbäume (rot), Stand 2008
Anhang IIb	Legende Inventarkarte ökol. Ausgleichsflächen
Anhang III	Inventar der Naturobjekte
Anhang IV	Information der Bevölkerung durch Wachsudornposcht vom Juni 2008

Abbildungen

Abb. 1	Foto Sicht vom Wachseldornhubel auf die Gemeinde
Abb. 2	Foto Sicht zum Schulhaus
Abb. 3	Konzeptskizze Gemeinde Wachseldorn
Abb. 4	Plan ÜO "Süderen Nord"
Abb. 5	Foto Süderen
Abb. 6	Plan ÜO-Nr. 2 "Schulhaus"
Abb. 7	Foto des Standorts Schulhaus
Abb. 8	Plan bestehende ÜO-Nr. 1 "Wachseldornhubel"
Abb. 9	Teil der Parzelle Nr. 197 Siedlungserweiterungsgebiet

Tabellen

Tab. 1	Massnahmen Reg. Richtplan Siedlung + Verkehr TIP, Stand Mitwirkung Dez. 2008
Tab. 2	Zusammenstellung Wohnzonenbedarf
Tab. 3	Massnahmen Reg. Landschaftsrichtplan TIP
Tab. 4	Schützenswerte Naturobjekte Wachseldorn

Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

1. Einführung zur Gemeinde Wachsedorn

1.1 Bevölkerungsstruktur und Gemeindefinanzen

Wachsedorn gehört zu den Gemeinden im Thuner Ostamt, die zwischen 1980 und 2005 erhebliche Bevölkerungsverluste haben hinnehmen müssen. Zwischen 1980 und 2005 ergab sich ein Minus von 17,5% und zwischen 1990 und 2005 sogar ein Minus von 19,4%. Zwischen 2000 und 2007 nahm die Bevölkerung noch einmal um 40 Personen ab. Heute zählt die Gemeinde Wachsedorn 241 Einwohnerinnen und Einwohner (Angaben: Gemeindedaten vom AGR 20.03.2008).

Der Altersindex misst die Überalterung der Gemeinden und ist somit ein Indikator für die weitere Entwicklung der Gemeinde. Je mehr Ältere und je weniger Jüngere an einem Ort leben, desto höher fällt der Indexwert aus. Dieser ist für die gesamte Schweiz für das Jahr 2000 auf den Wert 50 standardisiert. Der Altersindex kann auch als Mass für die Abwanderung von Jungen interpretiert werden. Im Vergleich zu den Werten des gesamten Kantons Bern und der Schweiz, aber auch zu den umliegenden Gemeinden, weist die Gemeinde Wachsedorn einen recht günstigen Altersindex auf. Er hat sich zwar zwischen 1990 und 2000 auch von 47,0 auf 49,6 erhöht. Der Kanton Bern liegt 2000 mit 53,4 jedoch klar höher. Der Anteil der 0-14-Jährigen an der Gesamtbevölkerung beträgt in Wachsedorn 19,6% (Thun: 15%; Steffisburg: 15,9%), derjenige der über 60-Jährigen 19,2% (Thun: 24%; Steffisburg: 22,8%). Das Potential junger Leute, die in Wachsedorn bleiben möchten, wenn sie Wohnraum finden würden, wäre also vorhanden.

Bei den Finanzkennzahlen schneidet die Gemeinde Wachsedorn im Vergleich zum gesamten Kanton Bern und den anderen Gemeinden im Thuner Ostamt sehr gut ab. Einzig die Steueranlage ist hoch, aber im Rahmen der übrigen Ostamt-Gemeinden. Wachsedorn verfügt über sehr gesunde Finanzen.

1.2 Räumliche Charakterisierung



Abb. 1 Sicht vom Wachsedornhubel auf die Gemeinde



Abb. 2 Sicht zum Schulhaus

Die Gemeinde Wachsedorn liegt im Ostamt, östlich von der Gemeinde Buchholterberg und nördlich von Oberlangenegg, seit 1823 als selbständige Gemeinde. Wachsedorn ist ein Streusiedlungsgebiet mit etlichen Häusergruppen und Einzelhöfen, die von Hochstammobstgärten umgeben sind, und je einem Siedlungsansatz in Wachsedorn-Dorf (956 m.ü.M.) und in Süderen (905 m.ü.M.). Süderen liegt auf drei Gemeindegebieten verteilt, nämlich Oberlangenegg (vorwiegend Gewerbezone), Röthenbach und Wachsedorn. In Süderen ist mittels einer Überbauungsordnung eine Erweiterung auf dem Gemeindegebiet Wachsedorn für Wohn- und Gewerbenutzung in Planung.



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Die bedeutenden Bäche sind die Rohr und das Weidbächli, die beide in die Rotache münden und im Süden die Gemeindegrenzen bilden sowie der Bärbach/Schlötterengraben, der im Osten die Gemeindegrenze darstellt. Im Nordwesten findet man das Wachseldornmoos, ein Moor von nationaler Bedeutung. Es liegt allerdings - trotz seines Namens - fast ganz auf dem Gemeindegebiet von Buchholterberg. Im Moos, vorwiegend im Wald, liegt ein zweites, kleineres Hochmoor.

Gleich nördlich von Wachseldorn-Dorf erhebt sich der Wachseldornhubel, der mit 1'034 m.ü.M. der höchste Punkt der Gemeinde ist. In der Mitte der Gemeinde liegen von Nord bis Süd grössere Waldgebiete. Vom gesamten Gemeindeareal von 353 ha werden ca. 71% landwirtschaftlich genutzt. Weitere 24% des Gemeindegebietes sind von Wald und Gehölz bedeckt und nur 5% ist Siedlungsfläche.

1.3 Wirtschaftliche Struktur

Die Zahl der Landwirtschaftsbetriebe verzeichnet von 2000 bis 2006 einen Rückgang von 34 auf 26 (Sektor 1). Es sind 82 Beschäftigte im Sektor 1 im Jahr 2005 verzeichnet worden.

Der Sektor 2, Gewerbe und Industrie, hat sich mit zwei Arbeitsstätten und sechs Beschäftigten von 1995 bis 2005 nicht verändert.

Im Dienstleistungssektor (Sektor 3) sank zwischen 1995 und 2005 die Zahl der Arbeitsstätten von 8 auf 5. Die Beschäftigten haben im gleichen Zeitraum von 30 auf 27 abgenommen. (Quelle: BFS, Eidg. Betriebszählung, Stand 30.11.2006)

1.4 "Zukunft Zulgtal"

Die 10 Gemeinden des Zulgtals suchen nach einer gemeinsamen Strategie, um ihre ländliche Region zu stärken. Mit der Studie "Zukunft Zulgtal" wurde eine erste Bestandsaufnahme in wichtigen Politikbereichen in Auftrag gegeben, Vorschläge zu Reformmodellen und Grobschätzungen der Auswirkungen auf die Organisation, die Struktur und die Finanzen der betroffenen Gemeinden wurden gemacht.

In einem zweiten Schritt wird jetzt konkret eine engere Zusammenarbeit resp. eine Fusion der Zulgtal-Gemeinden geprüft.

1.5 Infrastruktur / Grundversorgung der Gemeinde Wachseldorn

- Infrastruktur

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Süderen und ist zwei Tage in der Woche geöffnet. Die Restaurants Bären und Löwen, die Bäckerei, die Käserei und weitere Dienstleistungen liegen ebenfalls in Süderen. Die Post wurde leider geschlossen.

Das Schulhaus beherbergt seit dem August 2007 die 1.- 6. Klasse von Wachseldorn und den Kindergarten von Wachseldorn und Oberlangenegg. Die Oberstufen von Wachseldorn (7.-9. Klasse) gehen nach Oberlangenegg ins Schulhaus Kreuzweg. Bereits konkreter ist das Vorhaben zur Schaffung eines regionalen Oberstufenzentrums für die Volksschule. Vorgesehen ist die Zusammenlegung der Klassen vom 7.- 9. Schuljahr aller sechs beteiligter Gemeinden (Unterlangenegg, Buchholterberg, Fahrni, Oberlangenegg, Eriz und Wachseldorn) mit Standort Unterlangenegg. Die Unter- und Mittelstufe (1.- 6. Schuljahr) soll auch in Zukunft in Wachseldorn angeboten werden. Das Oberstufenzentrum Unterlangenegg ist für die Schüler über die Bus-Verbindung erreichbar.

Die öffentliche Zivilschutzanlage der Gemeinde liegt östlich neben dem Schulhaus.

Im Gebiet Buchholterberg / Schwarzenegg / Eriz (rechtes Zulgtal) wird im Augenblick über eine intensivere Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden diskutiert.



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

- ÖV-Erschliessung

Die Versorgung mit dem öffentlichen Verkehr ist für eine Gemeinde dieser Grösse überdurchschnittlich gut. Die Buslinie 42 Thun Bahnhof-Fahrni-Schwarzenegg-Heimenschwand/Innereriz hat Haltestellen in Süderen, direkt beim Schulhaus und im Dorf. Die Haltestellen werden 10 Mal im Tag bedient, wobei das 10 Kurspaaren entspricht. Der Bus erreicht Wachsdorn von Thun her über Schwarzenegg / Süderen und fährt weiter nach Heimenschwand - Thun. Dies entspricht einer ÖV - Güteklasse E.

- Wasserversorgung / Abwasser

Im Hinblick auf die Gründung eines Wasserverbands Region Zulgtal wurde in den letzten zwei Jahren ein grosser Teil des Gemeindegebietes Wachsdorn mit Trink- und Löschwasser erschlossen. Die Schmutzwasserleitungen konnten ebenfalls flächendeckend im Gemeindegebiet bei den Grabarbeiten für die Trinkwasserleitungen verlegt werden. Alles Schmutzwasser kann nun der ARA Oberes Emmental bzw. der ARA Thunersee zugeführt werden.

1.6 Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde

Folgende Entwicklungsziele hat der Gemeinderat verabschiedet:

- Angemessene Siedlungsentwicklung, um der Abwanderung entgegen zu wirken (Strukturerhaltung)
- Mitwirken bei den Gesprächen zur möglichen Fusion der Gemeinden im rechten Zulgtal (Abklärungsvertrag 2008)
- Alle Entwicklungsgebiete sind mit dem ÖV (Bus) erschlossen (direkt an einer Haltestelle)
- Mögliche Entwicklungen sind in Süderen, beim Schulhaus und im Dorf erwünscht
- Keines der Gebiete liegt im kommunalen Landschaftsschutzgebiet
- Für die Verkehrserschliessung der Parz.-Nr. 197 (Siedlungserweiterungsgebiet) anschliessend an ÜO Nr. 1 "Wachsdornhubel" ist eine Lösung zu finden.
- Alle Werte aus dem Schutzzonenplan werden übernommen und ergänzt:
Hinweisend: Hecken und Naturschutzgebiete (Hochmoore)
Behördenverbindlich: Bäume und kommunales Landschaftsschutzgebiet

1.7 Nachfrage nach Bauland

Die Gemeinde verfügt über kein erschlossenes, nicht überbautes Bauland mehr. Sie erhält vermehrt Anfragen für Bauland vorwiegend von Personen, die in Wachsdorn aufgewachsen sind. Das Ziel der Gemeinde, 2005 eine Bevölkerungszahl von 305 ausweisen zu können, wurde klar verfehlt (heute 241 Einwohner).

Weil pro Landwirtschaftsbetrieb und Generation in der Regel nur ein Familienmitglied bleiben kann, müssen die anderen Familienmitglieder, die ebenfalls in Wachsdorn aufgewachsen sind, die Gemeinde verlassen, wenn kein Bauland verfügbar ist. Wachsdorn liegt in idealer Pendlerdistanz zur Agglomeration Thun und zu Langnau. Der Bahnhof Thun ist mit dem Auto in weniger als 25 Minuten erreichbar und mit dem öffentlichen Verkehr (Bus) in 40 Minuten, zu 10 verschiedenen Zeiten pro Tag. Langnau ist in ca. 40 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Das Gemeindegebiet liegt zudem an einem Südosthang mit einer einzigartigen Aussicht auf das Berner Oberländer Alpenpanorama und kann daher als geeignete Wohnlage bezeichnet werden.



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Die Gemeinde Wachseldorn hat sich im August 2006 für die Schaffung einer Wohnzone beim Schulhaus entschieden, nachdem geeignete Standorte für die Schaffung von neuem Wohnraum geprüft wurden. Am Standort „Süderen“ ist, in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Oberlangenegg und Röthenbach, zusätzlicher Raum für Gewerbebetriebe sowie für gemischte Nutzung zu schaffen. Da die Gemeinde über kein Baureglement und keinen Zonenplan verfügt, sollte die Einzonung mit einer Überbauungsordnung geregelt werden. Als Grundlage diente der kommunale Richtplan Wachseldorn zu Nutzung, Erschliessung und Schutzzonen vom 9. Juni 1987. Die Überbauungsordnung "Schulhaus" wurde in der Vorprüfung vom AGR im Juli 2007 als Kleinbauzone als nicht genehmigungsfähig beurteilt.

In mehreren Besprechungen mit dem AGR wurden die Möglichkeiten der Gemeinde Wachseldorn diskutiert, doch zu Wohnbauland zu gelangen. Daraus ergab sich die Forderung, zuerst die kommunalen Richtpläne Nutzung, Schutzzonen und Erschliessung abzulösen und einen neuen kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft zu erarbeiten, bevor Standorte von Wohnbauland mittels einer Überbauungsordnung beurteilt werden können.

2. Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Wachseldorn ist von der Ortsplanungspflicht dispensiert, gemäss Art. 67 BauG. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wohnen 96% der Einwohner, also in keinem Gebiet mit Überbauungsordnung (Angaben AGR vom 20.03.2008, siehe Anhang I). Neben den kommunalen Richtplänen Nutzung, Schutzzonen und Erschliessung vom 9. Juni 1987, die für das Gemeindegebiet gelten, ist die Überbauungsordnung Nr. 1 "Wachseldornhubel" von 1975/1985 bestehend. Die vorgesehene Fläche wurde überbaut. Hier ist eine angrenzende Erweiterung wegen der fehlenden Verkehrserschliessung unmöglich. Damit beim Schulhaus eine Erweiterung möglich wird, ist der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft zu erarbeiten und die Richtpläne Nutzung, Schutzzonen und Erschliessung von 1987 abzulösen. Im Richtplan sollen die Voraussetzungen für die Überbauungsordnung Nr. 2 "Schulhaus" geschaffen und die Erweiterung in Süderen, die zur Vorprüfung beim Kanton eingereicht wurde, aufgenommen werden.

3. Organisation und Ablauf

Für die Erarbeitung der Überbauungsordnung wurde gemeindeintern eine Arbeitsgruppe mit Hans Rüegsegger, Gemeindepräsident, Fritz Zwahlen, Gemeinderat, und Charlotte Küenzi, Gemeindeschreiberin, bestimmt. Fachlich begleitet wird die Gemeinde durch impulsa ag in Thun in Zusammenarbeit mit Panorama, AG für Raumplanung in Bern.

Die ÜO "Schulhaus" wurde am 7. Juni 2007 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Juli 2007 bekam die Gemeinde den Bericht, dass die beantragte Einzonung einer Kleinbauzone entspricht, welche nicht genehmigt werden kann. Die gemeindeinterne Arbeitsgruppe in gleicher Zusammensetzung und mit derselben fachlichen Begleitung bearbeitet die Überarbeitung des kommunalen Richtplans seit dem März 2008.

Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

4. Grundlagen

- Abzulösender kommunaler Richtplan Erschliessung vom 9. Juni 1987
- Abzulösender kommunaler Richtplan Schutzzonen vom 9. Juni 1987
- Abzulösender kommunaler Richtplan Nutzung vom 9. Juni 1987
- Regionaler Landschaftsrichtplan Region Thun, 1984/1985
- Regionaler Landschaftsrichtplan Region Thun-InnertPort, Oktober 2008
- Regionaler Teilrichtplan „Ökologische Vernetzung“ der Region Thun-InnertPort, 2004
- Regionaler Teilrichtplan Arbeitsschwerpunkte, Vorprüfung Juli 2008
- Regionaler Richtplan Siedlung und Verkehr, (Stand Mitwirkung Dez. 2008)
- Datensatz des Amtes für Gemeinden und Raumordnung zu Wachseldorn, 2006
- Beurteilung des kommunalen Wohn-Baulandbedarfs (März 2008)
- Qualität von Natur und Landschaft: Instrument zur Bewertung Reg. Naturpärke, BAFU
- Aufnahmen für Regionaler Naturpark Thunersee-Hohgant vom Aug.-Nov.2007
- Informationssystem des Amtes für Gemeinden und Raumordnung zu Wachseldorn, 2007 (Orthofoto, ökol. Ausgleichsflächen 2008)
- Gefahrenhinweiskarte (Kant. Tiefbauamt)
- Überarbeitete Fassung der Sonderbauvorschriften zum abgeänderten Überbauungs- und Gestaltungsplan Nr. 1 „Wachseldornhubel“ vom 18. März 1975 (1985)
- Plan Überbauungsordnung Süderen vom 27. Dezember 2007 (über 3 Gemeinden)

5. Zielsetzungen

Diese grundsätzlichen Überlegungen werden für Wachseldorn auch bei einer möglichen Fusion mit den Gemeinden des rechten Zulgtals Gültigkeit haben.

6. Konzept

Der Richtplan Nutzung wird angepasst und als Richtplan Siedlung mit den Angaben aus dem Richtplan Schutzzonen ergänzt. Ein bestehender und zwei neue Wohnbauland-Standorte werden mittels Überbauungsordnungen eingezont. Dies sind Wachseldornhubel (ÜO-Nr. 1 bestehend), ÜO-Nr.2 Schulhaus und Süderen (zusammen mit den Gemeinden Röthenbach und Oberlangenegg).

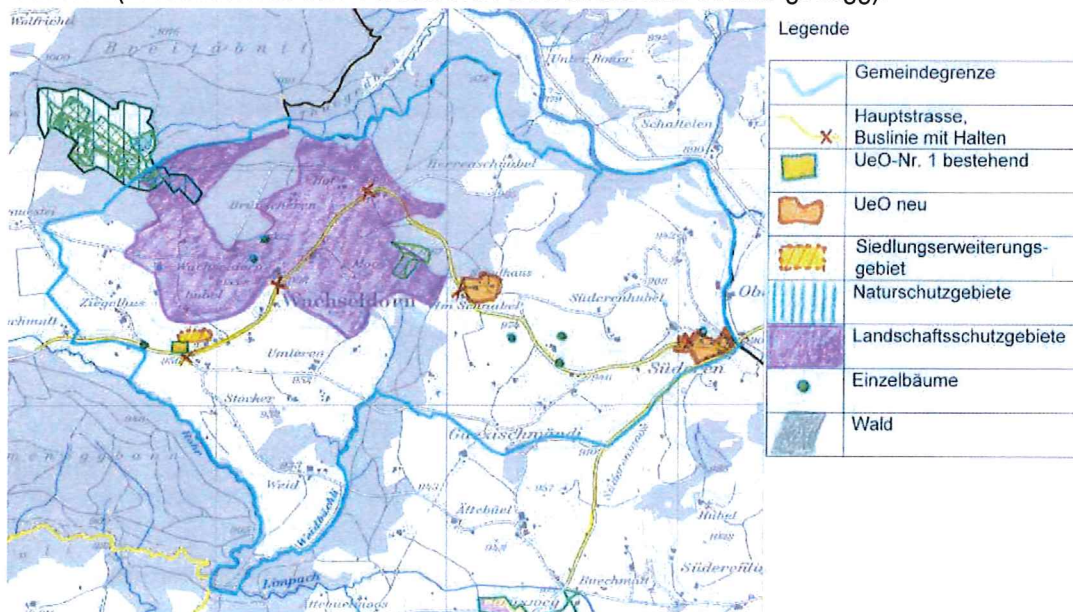


Abb. 3 Konzeptskizze Gemeinde Wachseldorn



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

7. Teil Siedlung

Bezug zu bestehenden Planungen:

Der Regionale Richtplan Siedlung und Verkehr, der vom Dez. 08 bis Feb. 09 in der Mitwirkung ist, sieht folgende Massnahmen vor, die die Gemeinde Wachseldorn betreffen:

	Massnahme	Bemerkung
S8	Festlegen von Regionalen Schwerpunkten (Subzentren)	Wachseldorn würde zum Subzentrum Schwarzenegg gehören
S9	Identität der Orte und Qualität der Bauten fördern	Regionale Fachkommission als Beratung für kommunale Baubehörden

Tab. 1 Massnahmen Reg. Richtplan Siedlung + Verkehr TIP, Stand Mitwirkung Dez. 2008

Sehr umstrittene Massnahmen in der Mitwirkung können in der weiteren Bearbeitung Änderungen erfahren.

a) Kommunaler Wohn-Baulandbedarf Wachseldorn

Am 20. März 2008 wurde der Gemeinde Wachseldorn vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ein Wohnzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre nach dem Massnahmenblatt A_01 des im November 2007 genehmigten kantonalen Richtplanes von 0.3 ha zugeteilt (Anhang I). Jede Gemeinde kann einen minimalen Wohnzonenbedarf von 0.5 ha geltend machen. Es sind keine erschlossenen, unüberbauten Baulandreserven vorhanden. Bei der Vorprüfung der ÜO "Schulhaus" im Juni 2007 galt noch ein Wohnbaulandbedarf von 0.6 ha.

Als Grundsatz gilt, dass neue Wohnzonen in direktem Anschluss zu bereits eingezontem Gebiet entstehen sollten. Eine Wohnzone existiert in der Gemeinde Wachseldorn nur am Standort „Dorf“ (ÜO-Nr.1 „Wachseldornhubel“). Eine Erweiterung am Standort „Dorf“ wurde geprüft, musste aber verworfen werden, weil der Eigentümer das Grundstück, das für die Verkehrserschliessung der Erweiterung der bestehenden ÜO benötigt wird, nicht zur Verfügung stellt. Daher wird dieser Standort als Siedlungserweiterungsgebiet für eine spätere Nutzung als Wohnbauland in den Richtplan aufgenommen.

Parzellen-Nr.	Eigentümer	Flurname	Verfügbarkeit	Bemerkung	Fläche Wohnzonen
132/101	Fankhauser Daniel	Süderen	vorhanden	ÜO in Vorprüfung	1'600 m ²
153	Gemeinde	Schulhaus	verfügbar	Zu erschliessen	1'500 m ²
TOTAL	Fläche neu				3'100 m²
197	Reber Ueli	Dorf	Siedlungserweiterungsgebiet momentan nicht verfügbar	Anschliessend an ÜO "Wachseldornhubel"	0 m ²
217	Gerber-Gugger Elisabeth	Dorf	Ehemalige Reserve Richtplan 87, nicht verfügbar, Laufhof	Anschliessend an ÜO "Wachseldornhubel"	0 m ²
Wohnzonenbedarf 08					5'000 m²

Tab. 2 Zusammenstellung Wohnzonenbedarf

Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

b) Standort Süderen

Zusammen mit Röthenbach und Oberlangenegg ist eine Überbauungsordnung "Süderen Nord" ausgearbeitet worden, die im Sommer 2008 zur Vorprüfung beim Kanton (AGR) eingereicht wird. Die Fläche in der Wohn- und Gewerbezone beträgt 1600m² (GB-Nr. 101, 132). Dies ergibt 3 Bauplätze mit je rund 530m², wie sie in der ÜO "Süderen Nord" vorgesehen sind.

Im Regionale Teilrichtplan Arbeitsschwerpunkte (Stand Vorprüfung Juli 2008) ist Süderen als Standort ausgeschieden worden. Dieser Richtplan befindet sich momentan in der Vorprüfung beim Kanton. Eine zusätzliche Einzonung von Wohnbauland am Standort Süderen ist aus topographischen Gründen nicht vorgesehen.

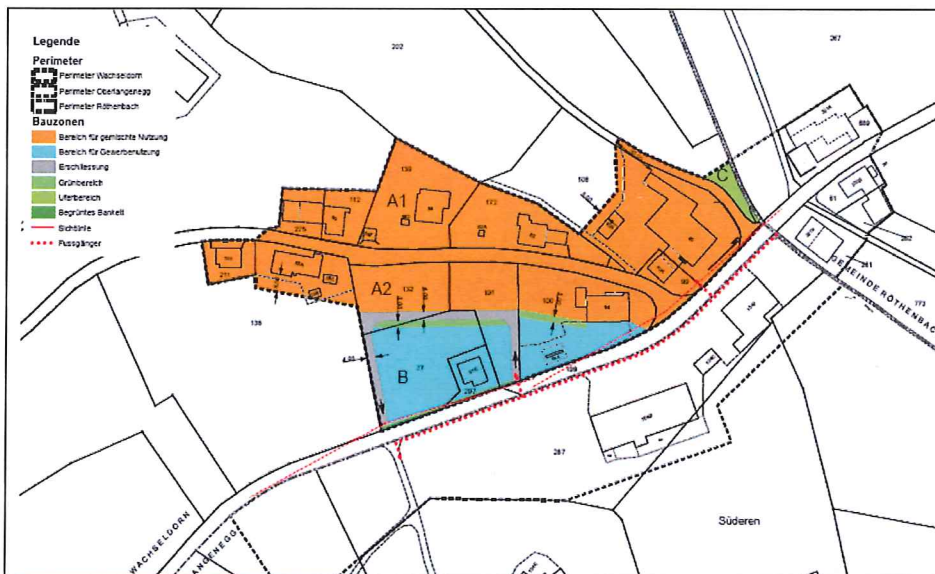


Abb. 4
Plan ÜO "Süderen
Nord"
vom 27.12.07



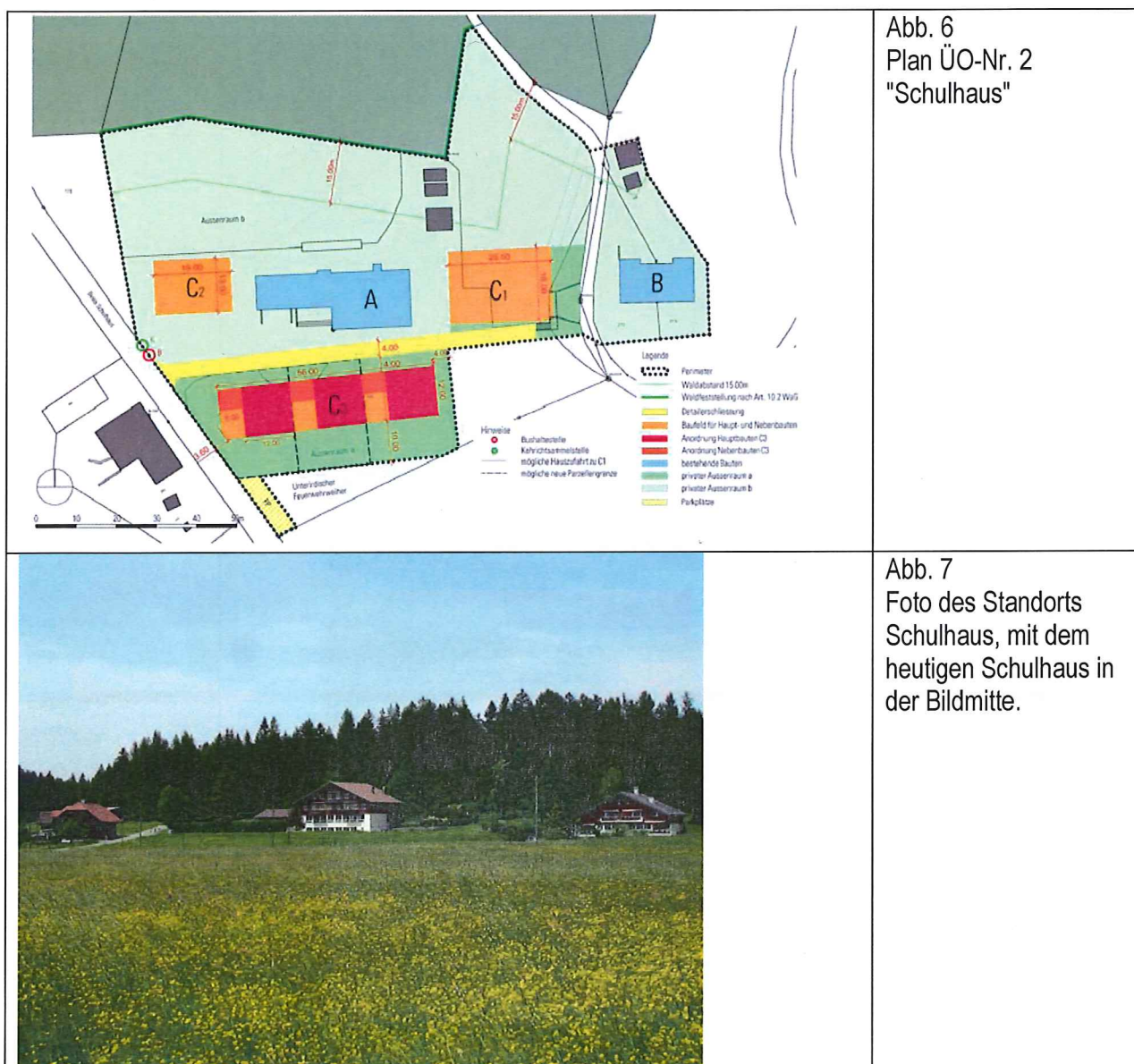
Abb. 5
Foto Süderen

Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

c) Standort Schulhaus

Am Standort „Schulhaus“ sollen die bestehende Liegenschaft Nr. 25/25a (Favri), das Schulhaus und drei neue Baufelder C (Fläche Baufelder C von 1'500 m²) mit einem Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften eingezont werden. Der bestehende Schutzraum (unter Baufeld C₁) soll erhalten bleiben. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind seit 2007 geplant und werden bei der Zusicherung des Standortes gebaut. Die bestehenden Liegenschaften sind über die Hauptstrasse (Schulhaus) und über eine Gemeindestrasse erschlossen und die Detailschliessung für die neuen Baufelder ist in untenstehender Abbildung definiert. Die Bushaltestelle beim Schulhaus ist bestehend.

Die massvolle Erweiterung der bestehenden Häusergruppe mit den vorgesehenen drei bis fünf Bauten ist verträglich für das Landschaftsbild. Der vorherrschende Streusiedlungscharakter in Wachseldorn wird nicht beeinträchtigt.



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

d) Standort Dorf (Siedlungserweiterungsgebiet)

Die Grundstücke 215 (mit 2 Einfamilienhäusern) und 216 (Nissan Garage und EFH) sind überbaut. Die Parzelle Nr. 217 kann nicht überbaut werden, da diese vom Eigentümer für den Landwirtschaftsbetrieb benötigt wird (Laufhof). Das Erweiterungspotenzial liegt anschliessend an die bestehende ÜO "Wachseldornhubel" und oberhalb der Parzelle 217 und wird als Siedlungserweiterungsgebiet im Richtplan vermerkt. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind vorhanden. Gegenüber der Strasse befindet sich die Bushaltestelle.

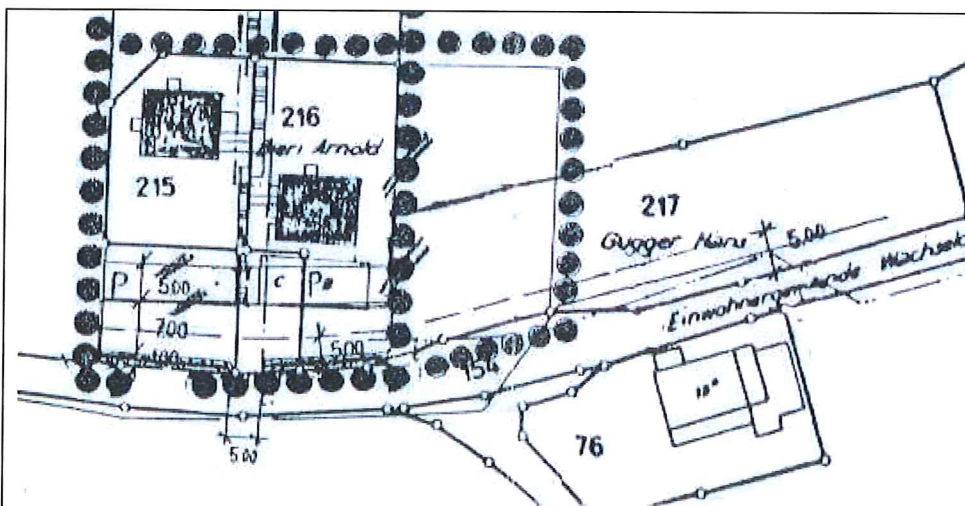


Abb. 8
Plan bestehende ÜO-Nr. 1 "Wachseldornhubel". Heute alles bebaut mit Nissan Garage und 3 EFH.



Abb. 9
Anschliessend an die ÜO-Nr. 1 (Parz. 215 und 216) ist ein Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet. An der Strasse befindet sich die Nissan Garage der Parzelle NR. 216.



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

8. Teil Landschaft

Die kleinräumige Kulturlandschaft mit Wäldern und Moos (Feuchtgebiete) sowie mit Hochstammobstbäumen um die verstreuten Bauernhöfe und den markanten freistehenden Einzelbäumen soll erhalten bleiben. Die vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung soll weitergeführt werden. Die wunderbare Sicht auf die Berner Alpen ist weiterhin möglich.

Bezug zu bestehenden Planungen:

Im regionalen Landschaftsrichtplan TIP (Genehmigung Okt. 2008) ist Wachseldorn am südlichen Rand der Gemeinde im Wald von der Gewässerlandschaft Rotache (Massnahme R10) betroffen. Dieses wurde nicht übernommen, da die Gewässerlandschaft Rotache grösstenteils in den angrenzenden Gemeinden liegt, die Gemeinde am Rand streift und im Wald liegt.

Die Massnahme R2 (Regionaler Naturpark Thunersee-Hohgant) beinhaltet die Gemeinde Wachseldorn. Der definitive Entscheid der Gemeinde ist noch ausstehend. Von der Landschaftsbewertung zum Regionalen Naturpark (Fragebogen BAFU) lagen die Unterlagen der Landschaftsbeurteilung vor, aufgenommen im Jahr 2007. Für die schützenswerten Naturobjekten im vorliegenden kommunalen Richtplan wurde jedoch eine Auswahl getroffen. (siehe nächste Seite)

Weitere Massnahmen im Reg. Landschaftsrichtplan TIP betreffen die Gemeinde Wachseldorn, wie auch alle anderen Gemeinden in der Region und werden hier der Vollständigkeit halber aufgeführt:

	Massnahme	Ziel	Bemerkung
A1	Landschaftsfonds	Finanzielle Unterstützung der Massnahmen	Betrifft alle Gemeinden in der Region
A3	Aufhebung Landschaftsschongebiete und Richtpläne 1984-1985	Festsetzung: Zwischergebnis	Wachseldorn ist mit L43.2 betroffen, das als kommunales Landschaftsschutzgebiet im Richtplan ausgewiesen wird
L2	Ökologische Vernetzung	Weiterführung aller Gemeinden ab 2010 erreichen	Bei Wachseldorn sollen Neuanmeldungen Vernetzung forciert werden.

Tab. 3 Massnahmen Reg. Landschaftsrichtplan TIP

Bei allen weiteren Massnahmen zu Wald, Gewässer oder Erholung ist Wachseldorn wenig betroffen und diese sind deshalb nicht weiter ausgeführt.

Regionaler Teilrichtplan "Ökologische Vernetzung"

Betroffen ist im Regionalen Teilrichtplan "Ökologische Vernetzung" der Standort Schulhaus. Da muss das Massnahmengebiet bei der nächsten Revision des Regionalen Teilrichtplanes "Ökologische Vernetzung" an die neuen Siedlungsgrenzen angepasst werden.

Im Anhang II sind die ökologischen Ausgleichsflächen (öAF) Stand 2008 (LANAT, Abteilung Direktzahlungen) als Inventarkarte abgebildet. Die bestehenden Obstgärten in der Gemeinde sind ausnahmslos alle beim Vernetzungsprojekt angemeldet. Sie wurden deshalb nicht im kommunalen Richtplan bezeichnet.

Die Inhalte aus dem Kommunalen Richtplan Schutzzonen 1987 wurden anhand des Informationssystems des Amtes für Gemeinden und Raumordnung 2007, des Inventarplans ökol. Ausgleichsflächen Stand 2007 überprüft und bei einer Begehung am 30. April 2008 verifiziert. Der Perimeter des Naturschutzgebietes Wachseldorn-Moos wurde an gültigen Perimeter angepasst und das Hochmoor Moos neu als Naturschutzgebiet ergänzt. Sie sind nach übergeordnetem Recht geschützt und im Richtplan als Hinweise vermerkt. Weitere kommunale Naturschutzgebiete wurden nicht gefunden.



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Das kommunale Landschaftsschutzgebiet, das die beiden Naturschutzgebiete als Pufferzone umgibt, wird übernommen und im Norden bis zum Wald ausgedehnt.

Das **Landschaftsschutzgebiet** bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung der Landschaft nach Art. 86 BauG.

Die im Richtplan bezeichneten und in der untenstehenden Tabelle aufgeführten Naturobjekte (Einzelbäume) sind schützenswert. Abgegangene Einzelbäume sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige Arten zu ersetzen. Inventar mit Foto siehe Anhang III.

Schützenswerte Naturobjekte

Objekt	GB-Nr.	Ortsbezeichnung	schützenswert 1997	schützenswert 2008	Bemerkung
Einzelbaum	202	1 Süderen	Linde	Linde	Mit Sitzbank
Einzelbaum	142	2 Süderenhübel	Linde	Linde	freistehend
Einzelbaum	142	3 Güezischwändi	Roteiche	Roteiche	freistehend
Einzelbaum	15	4 Güezischwändi	Ahorn	Ahorn	freistehend
Einzelbaum	86	5 Wachseldornhübel	-	Linde	freistehend
Einzelbaum	243	6 Ziegelhus	-	Nussbaum	An Kreuzung

Tab. 4 Schützenswerte Naturobjekte Wachseldorn

Die **Hecken und Feldgehölze** sind in ihrem Bestand geschützt nach übergeordnetem Recht. (Vergl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG, Art. 18 Abs. 1g JSG, Art. 27 NSchG)

Die Hecken wurden aus dem bestehenden kommunalen Richtplan als Hinweise übernommen. Bei der Überprüfung mit der Orthofoto des Informationssystems des AGR und einer Begehung sind keine neuen Hecken gefunden worden. Die geschnittenen Hainbuchen-Hecken auf dem Schulhausareal, die im Westen und Süden als Ballfang des Spielfeldes dienen, wurden als Gestaltungselemente und nicht als Hecken nach NHG beurteilt.

Die Gewässerschutzzonen wurden dem neusten Stand angepasst.

Die Gefahrenkarte ist in Bearbeitung. Die Gefahrenzonen werden aus der Gefahrenhinweiskarte vom kantonalen Tiefbauamt und die Hangmuren nach SilvaProjekt übernommen.

Die Angaben der Quellen, die Langlaufloipen sowie die Wanderwege wurden nicht mehr in den Richtplan übertragen. Die Freifläche aus dem Richtplan Erschliessung liegt neben dem Schulhaus und wird in der ÜO Schulhaus neu als privater Aussenraum bezeichnet. Solange die Schule jedoch bestehen bleibt, wird die Freifläche weiterhin als Spielfeld und Pausenplatz genutzt.

Alle behördenverbindlichen Texte und bestehenden übergeordneten Gesetzesbestimmungen sind als Richttexte Landschaft als Teil des Kommunalen Richtplans zu genehmigen und im Massnahmenblatt Landschaft enthalten.



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

9. Verfahren

A ÜO-Nr. 2 "Schulhaus"

A1 Mitwirkung

Die Überbauungsordnung Nr. 2 "Schulhaus" ist vom 2. April bis 2. Mai 2007 auf der Gemeindeverwaltung Wachseldorn zur Mitwirkung aufgelegt. Es sind keine Mitwirkungsbeiträge zur Überbauungsordnung eingegangen. Es gab eine Eingabe zu einer weiteren Einzonung im Dorf der Familie Bieri, die für die Überbauungsordnung Nr. 2 Schulhaus Wachseldorn nicht relevant war.

A2 Vorprüfung

Die Überbauungsordnung Nr. 2 "Schulhaus" wurde am 7. Juni 2007 zur Vorprüfung beim AGR eingereicht und im Juli 2007 als nicht genehmigungsfähig bezeichnet. Es fand jedoch keine materielle Vorprüfung statt. Nach Gesprächen mit dem AGR im Januar 2008 wird eine Anpassung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft (neu kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft) verlangt, um dann die Vorprüfung der ÜO Nr. 2 "Schulhaus" definitiv abschliessen zu können.

B Richtplan Siedlung und Landschaft

B1 Mitwirkung

Der Kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft lag zur öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 58 Baugesetz vom 12. Juni bis zum 12. Juli 2008 auf der Gemeinde Wachseldorn auf. Die Publikation im Thuner Amtsanzeiger ist am 12. Juni und am 19. Juni 2008 erschienen. In der "Wachseldornposcht", dem Mitteilungsblatt der Gemeinde Wachseldorn, das an alle Haushalte verteilt wird, wurde auf die Mitwirkung im Juni 2008 hingewiesen (siehe im Anhang IV). Es wurden keine Beiträge zur Mitwirkung gemacht.

B2 Vorprüfung

Am 3. Dezember 2008 wurde der Vorprüfungsbericht zum Richtplan und der ÜO-Schulhaus der Gemeinde zugestellt. Am 29. Januar 2009 fand ein Gespräch statt mit der Arbeitsgruppe und den Experten zur Bereinigung der Genehmigungsvorbehalte. Am 26. Februar wurden die bereinigten Unterlagen des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft zur definitiven Vorprüfung eingereicht. Am 22. April 2009 lag dann der Vorprüfungsbericht vom Amt für Gemeinden und Raumordnung vor.

Da Abhängigkeiten vom kommunalen Richtplan mit der Überbauungsordnung Schulhaus bestehen, wird vom Amt für Gemeinden und Raumordnung eine koordinierte Eingabe zur Genehmigung verlangt. Die Überbauungsordnung Nr. 2 "Schulhaus" wird im Sommer 2009 30 Tage öffentlich aufgelegt und danach werden beide Gegenstände zur Genehmigung eingereicht.

B3 Genehmigung

Am 16. Juni 2009 hat der Gemeinderat von Wachseldorn die Genehmigung beschlossen.



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Anhang I Wohnbaulandbedarf Wachseldorn

Amt für Gemeinden und Raumordnung

Bitte hier die Gemeinde wählen:

Der Druckbereich (ab Zeile 5) ist vorgewählt:

Wachseldorn

Beurteilung des kommunalen Wohn-Baulandbedarfs

Wachseldorn

nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 14. November 2007)

946

Ausgangsdaten und Berechnungsweise

Stand
14.11.2007

Allgemeines	Mit öV-Güteklasse Mit Anteil Streusiedlungsgebiet (vom Bund genehmigt) Einwohner ausserhalb der Bauzone im Jahr 2000 (ca.) Dispens von der Ortsplanungspflicht	nein ja 96% nein								
Bevölkerungs- zunahme	In 15 Jahren +4%, ohne öV-Güteklasse 0%. Wenn ein genehmigtes Entwicklungskonzept ein stärkeres Wachstum vorsieht, muss der heute akzeptierbare Wert ausdiskutiert werden.									
Bestand	<table border="1"> <tr> <th>1990</th> <th>2000</th> <th>1.1.2007</th> </tr> <tr> <td>285</td> <td>281</td> <td>241 (1)</td> </tr> </table>	1990	2000	1.1.2007	285	281	241 (1)	Zunahme in %: <table border="1"><tr><td>0%</td></tr></table> (2)	0%	
1990	2000	1.1.2007								
285	281	241 (1)								
0%										
Zu-/Abnahme	<table border="1"> <tr> <th>1990</th> <th>2000</th> <th>1.1.2007</th> </tr> <tr> <td>-</td> <td>-4</td> <td>-40</td> </tr> </table>	1990	2000	1.1.2007	-	-4	-40	Bestand in 15 Jahren: <table border="1"><tr><td>241</td></tr></table> absolute Zunahme: <table border="1"><tr><td>0</td></tr></table> (3)	241	0
1990	2000	1.1.2007								
-	-4	-40								
241										
0										
Halten der Bevölkerung	Einwohner pro Wohnung: Der Wert von 2000 wird um 8% reduziert. Grenzen: Zentrumsgemeinden (1.7), übrige Gemeinden (2.1):									
	<table border="1"> <tr> <th>1980</th> <th>1990</th> <th>2000</th> </tr> <tr> <td>3.70</td> <td>3.20</td> <td>3.28 (4)</td> </tr> </table>	1980	1990	2000	3.70	3.20	3.28 (4)	Einwohner pro Wohnung in 15 Jahren: <table border="1"><tr><td>3.02</td></tr></table> (5)	3.02	
1980	1990	2000								
3.70	3.20	3.28 (4)								
3.02										
	Wohnungsbedarf für die Bevölkerungszunahme (3) : (5) =	0								
	Wohnungsbedarf zum Halten der Bevölkerung (1):(5) - (1):(4) =	6								
	Wohnungsbedarf in 15 Jahren:	6 (6)								
Strategischer Entwicklungsfaktor	Zentren 1. Stufe: max. 1.5 Zentren 2. Stufe: max. 1.4 Zentren 3. und 4. Stufe max. 1.3 übrige Gemeinden: 1.0	Faktor: <table border="1"><tr><td>1.00</td></tr></table> (7)	1.00							
1.00										
	Wohnungsbedarf (6) multipliziert mit dem strategischen Entwicklungsfaktor (7)									
	Strategisch gewichteter Wohnungsbedarf:	6 (8)								
BGF pro Wohnung	Bruttogeschossfläche pro neue Wohnung im Durchschnitt: 140 m², oder statistisch ausgewiesener höherer Wert									
	<table border="1"> <tr> <th>1980</th> <th>1990</th> <th>2000</th> </tr> <tr> <td>101</td> <td>94</td> <td>121</td> </tr> </table>	1980	1990	2000	101	94	121	BGF in m²: <table border="1"><tr><td>140</td></tr></table> (9)	140	
1980	1990	2000								
101	94	121								
140										
	Strategisch gewichteter Wohnungsbedarf (8) multipliziert mit BGF pro Wohnung (9)									
	BGF-Bedarf Wohnen in m²:	800 (10)								
Ausnützungsziffer für neue Wohnzonen	Ein reduzierter Ausbaugrad ist mit der az berücksichtigt. Bei ländlichen Gemeinden wird az = 0.3 eingesetzt. In Zentrums- und Agglomerationsgemeinden (nach kant. Richtplan Massnahmenblatt A_01) wird eine höhere az (bis 0.7) eingesetzt.	<table border="1"><tr><td>0.30</td></tr></table> (11)	0.30							
0.30										
	BGF-Bedarf (10) dividiert durch Ausnützungsziffer (11)									
	Wohnzonenbedarf in 15 Jahren in ha:	0.3 ha								
Reduktion des Bedarfs	Der im Baureglement festgelegte Wohnanteil in gemischten Zonen ist zu berücksichtigen. Falls kein Mindestanteil bezeichnet wird, ist mit 80% Wohnen zu rechnen. Wenn in Gemeinden mit Streusiedlungsgebiet (vom Bund genehmigt) der Anteil der									

Die Resultate sind gerundet

Gemeindedaten

Berechnung: 20.03.2008

Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Anhang IIa Legende Inventarkarte ökol. Ausgleichsflächen

Ökolog. Ausgleichsflächen

-  Buntbrache (556)
-  Rotationsbrache (557)
-  Saum auf Ackerland (559)
-  Extensiv genutzte Wiesen (ohne Weiden) (611)
-  Wenig intensiv genutzte Wiesen (ohne Weiden) (612)
-  Extensiv genutzte Weiden (617)
-  Waldweiden (618)
-  Extensives Wiesland auf Sömmerungsgebiet (622)
-  Wenig int. genutzte Wiesen im Sömmerungsgebiet (623)
-  Übrige Grünfläche (695)
-  Streueflächen (851)
-  Hecken, Feld- und Ufergehölze (mit Krauts.) (852)
-  Hecken, Feld- und Ufergehölze (o. Krauts.) (853)
-  Übrige Flächen innerhalb LN (895)
-  Wassergräben, Tümpel, Teiche (904)
-  Ruderalflächen, Steinmaufen und -wälle (905)
-  Trockenmauern (906)
-  Unbefestigte, natürliche Wege (907)
-  Weitere ökologische Ausgleichsflächen (908)
-  Hochstammfeldobstbäume (99500)
-  Einheimische standortger. Einzelbäume und Alleen (99600)

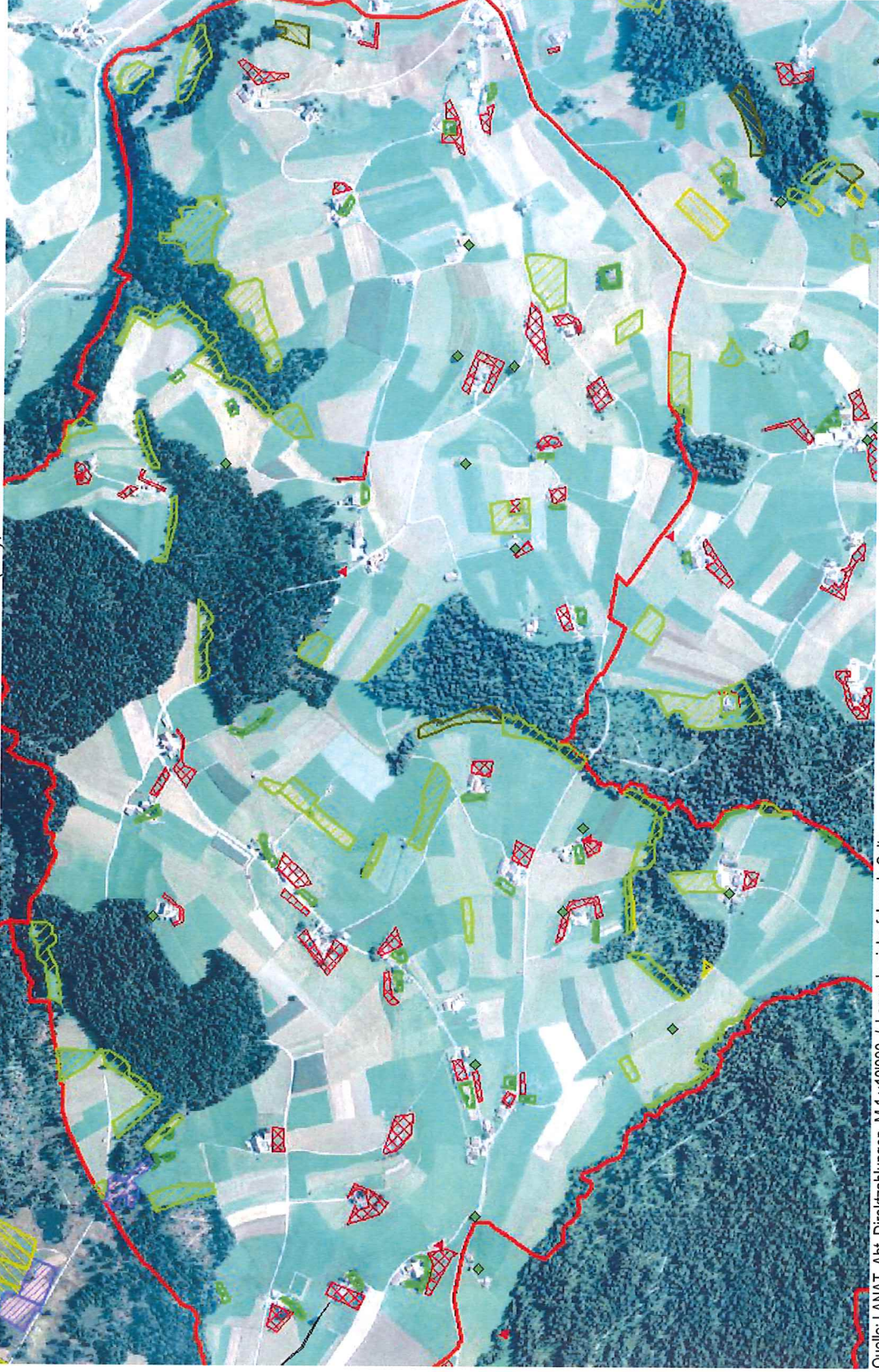
Einzelbäume

-  Hochstammfeldobstbäume (99500)
-  Einheimische standortger. Einzelbäume und Alleen (99600)



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Anhang IIb Inventarkarte ökol. Ausgleichsflächen inkl. Hochstammfeldobstbäume (rot), Stand 2008



Quelle: LANAT, Abt. Direktzahlungen, M 1:10'000 / Legende siehe folgende Seite



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Anhang III Inventar der Naturobjekte

Nr. Plan	1	2	3	4	5	6
Objekt	Einzelbaum	Einzelbaum	Einzelbaum	Einzelbaum	Einzelbaum	Einzelbaum
Parzellen-Nr.	202	142	142	15	86	243
Ortsbezeichnung	Süderen	Süderenhübel	Güezischwändi	Güezischwändi	Wachseldornhübel	Ziegelhus
schützenswert 1997	Linde	Linde	Roteiche	Ahorn	-	-
schützenswert 2008	Linde	Linde	Roteiche	Ahorn	Linde (neu)	Nussbaum (neu)
Bemerkung	Mit Sitzbank	freistehend	freistehend	freistehend	freistehend	An Strassenkreuzung
Foto						

Ziel war es, die landschaftsprägenden freistehenden Einzelbäume unter Schutz zu stellen.

Weitere Bäume, die als nicht schützenswert beurteilt wurden zur Ergänzung:

Linde	Bemerkung	Ziel
	Diese Linde auf dem Hof unterhalb dem Wachseldornhübel, nahe am Gebäude wurde auf Grund der Nähe zum Gebäude nicht als schützenswert bezeichnet. Es gibt ähnliche weitere Beispiele.	Es wäre ein Ziel, weiteren Einzelbäumen an landschaftsprägenden Stellen zu pflanzen und zu pflegen.



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Anhang IV Information der Bevölkerung durch Wachsudornposcht vom Juni 2008



„WACHSUDORNPOSCHT“

Herausgeber:
Gemeindeschreiberei Wachseldorn Juni 2008

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Mit diesem Mitteilungsblatt lassen wir Ihnen folgende Information zukommen:

Mitwirkung Kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft

Die bestehenden Richtpläne Nutzung und Schutzzonen aus dem Jahre 1987 müssen überarbeitet werden. Dies ist eine Auflage des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, damit ev. die Überbauungsordnung beim Schulhaus bewilligt werden wird.



Bauzonen

Jede Gemeinde kann einen minimalen Wohnzonenbedarf von 0.5 ha geltend machen. Diese Fläche wird im Richtplan Siedlung und Landschaft an folgenden Standorten eingetragen:

1'500 m² Süderen, 1'500 m² Schulhaus sowie 2'000 m² als Reserve im Dorf

Landschaft

Es ist vorgesehen, dass die kleinräumige Kulturlandschaft mit Wäldern und Moos (Feuchtgebiete) sowie mit Hochstammobstbäumen um die Bauernhöfe erhalten bleibt. Die Inhalte aus dem Kommunalen Richtplan Schutzzonen 1987 wurden überprüft. Der Perimeter des Naturschutzgebietes Wachseldorn-Moos wurde angepasst und das Hochmoor Moos neu aufgenommen. Sie sind nach übergeordnetem Recht geschützt und im Richtplan als Hinweise vermerkt.

Das kommunale Landschaftsschutzgebiet, das die beiden Naturschutzgebiete als Pufferzone umgibt, wird übernommen und im Norden bis zum Wald ausgedehnt. Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung der Landschaft.

Gleichzeitig werden auch 6 Einzelbäume aufgenommen. Diese werden als schützenswert erachtet. Dies bedeutet, dass ab einem Abgang eines Baumes, dieser



Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

wieder an gleicher Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch eine gleichwertige Art zu ersetzen ist.

Die Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt. Die bestehenden Hecken wurden aus dem bestehenden kommunalen Richtplan als Hinweise übernommen.

Öffentliche Mitwirkung zum Kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft

Gemäss Art. 58 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 bringt der Gemeinderat den überarbeiteten Kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe. Der Richtplan liegt seit dem 12. Juni bis am 12. Juli 2008 auf der Gemeindeverwaltung Wachseldorn öffentlich auf. Die erste Publikation erfolgte am 12.6.2008 im Thuner Amtsanzeiger.

Im Rahmen der Mitwirkung können Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden.

Über die Mitwirkung wird ein Mitwirkungsbericht geführt.

Nach dem Mitwirkungsverfahren wird der Richtplan zur Vorprüfung an das Amt für Gemeinden und Raumordnung weitergeleitet. Sollten keine Einwendungen mehr durch den Kanton erfolgen, wird der Gemeinderat den Richtplan Siedlung und Landschaft Wachseldorn genehmigen.

Besten Dank für Ihre Mitwirkung.

Gemeindefest 31.7.2008

Wie bereits in den letzten Jahren wird wiederum am 31. Juli 2008 auf dem Wachseldornhubel ein Gemeindefest durchgeführt. Weitere Informationen erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt.

Gemeindeverwaltung Wachseldorn

Das Büro der Gemeindeschreiberei bleibt an folgenden Tagen geschlossen:

Montag, 30. Juni ab 16.00 Uhr

Dienstag, 1. Juli ganzer Tag

Die Öffnungszeiten sehen wie folgt aus:

Montagnachmittag, 14.00 – 18.00 Uhr, Dienstag- und Donnerstagvormittag von 08.00 – 11.30 Uhr. Wenn es nicht möglich ist, die Gemeindeverwaltung zu den Öffnungszeiten zu besuchen, kann selbstverständlich mit einem Telefonanruf (033 453 10 54) ein Termin nach ihren Wünschen ausgemacht werden.

Gemeinderat und Gemeindeverwaltung Wachseldorn