

Natur- und Freiraumkonzept Gemeinde Bättwil inkl. Freiraumkonzept Dorfkern



Bericht

8. März 2021

Impressum

Auftrag	Naturkonzept und Freiraumkonzept Dorfkern
Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Bättwil Rebenstrasse 31, 4112 Bättwil
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
Projektbearbeitung	Kristina Noger, Dipl.-Ing. Freiraum- und Landschaftsplanung Tobias Sonderegger, BSc FHO in Raumplanung, MSc Raumplanung TU Dortmund Barbara Wittmer, Dipl. Geografin, MAS ETH in Raumplanung
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	bät_FreiraumKern_Naturkonzept_210308.docx

Inhaltsverzeichnis

	1.	Natur- und Freiraumkonzept allgemein	4
	1.1	Natur- und Freiraumkonzept	4
	1.2	Verbindlichkeit des Natur- und Freiraumkonzepts	4
Teil 1 Naturkonzept	2.	Massnahmen Naturkonzept	5
	2.1	Massnahme Aufwertung der Hauptstrasse	5
	2.2	Massnahme naturnahe Freiräume und nachhaltige Siedlungsstrukturen	7
	2.3	Massnahme Bäume	9
	2.4	Massnahme Haugraben und Zuläufe	11
	2.5	Massnahmen Langmatten / Bäumlmatten	13
	2.6	Massnahme Landwirtschaftsgebiet Ackermatten, Eggfeld	17
	2.7	Massnahme Obstgärten Zihlacker – Strangen	19
	2.8	Massnahme Bäransle-Weiher	20
	2.9	Massnahme Felsen und Trockenwald Klus	21
	3.	Artikel Zonenreglement	22
Teil 2 Freiraumkonzept Dorfkern	4.	Massnahme Freiraumkonzept Dorfkern	23
	4.1	Das Freiraumkonzept Dorfkern	23
	4.2	Gang durch den Dorfkern	24
	4.3	Ortstypische und untypische Elemente	24
	4.4	Konzeptplan	26
	4.5	Reglement / Ergänzung Artikel ZR	29
	4.6	Weitere Beispiele Regelung Vorplatz/Vorgartenbereich:	30

1. Natur- und Freiraumkonzept allgemein

1.1 Natur- und Freiraumkonzept

Massnahmen Natur und Landschaft

Das aktualisierte Naturinventar (2019), das räumliche Leitbild (2018) und die kommunalen und kantonalen Schutzbestimmungen dienen als Grundlage für das vorliegende Natur- und Freiraumkonzept.

Im ersten Teil des Natur- und Freiraumkonzepts werden Massnahmen formuliert für den Erhalt und die Aufwertung von Natur und Landschaft und der ökologischen Qualitäten im Gemeindegebiet.

Zudem werden Anregungen für die Ortsplanungsrevision formuliert.

Freiraumkonzept Dorfkern

Im zweiten Teil des Natur- und Freiraumkonzepts werden die Massnahmen für den Dorfkern erläutert. Hier werden die wesentlichen Qualitäten des Aussenraums des Dorfkerns beschrieben, sowie Massnahmen formuliert für den Schutz und Erhalt des Dorfkerns und Möglichkeiten zur Aufwertung.

1.2 Verbindlichkeit des Natur- und Freiraumkonzepts

Das Natur- und Freiraumkonzept ist weder behörden- noch grundeigentümerverbindlich. Es soll als Leitfaden für den Umgang mit Natur und Landschaft dienen und helfen, die verschiedenen Landschaftsmassnahmen zu koordinieren und zu priorisieren.

Die Gemeinde schreibt den Grundeigentümern in diesem Natur- und Freiraumkonzept keine Massnahmen vor. Es ist eine Grundlage für den Gemeinderat für den Umgang mit den Naturwerten. Die Gemeinde unterstützt die Grundeigentümer bei Vorhaben, die einen Beitrag gemäss Natur- und Freiraumkonzept zur Aufwertung der Natur- und Landschaftswerte leisten möchten.

2. Massnahmen Naturkonzept

2.1 Massnahme Aufwertung der Hauptstrasse

Zentrale Achse	<p>An der Hauptstrasse liegen die wichtigen Infrastrukturen von Bättwil. Von Westen nach Osten sind es das alte Gasthaus, die BLT-Haltestelle «Flüh, Bahnhof» und der Buswendeplatz, die Post, die Coop-Filiale und die Schule. Bevor die Strasse den historischen Dorfkern erreicht, durchquert sie eine Zone mit Gewerbenutzungen auf der einen Seite und dicht eingegrünten Mehrfamilienhäusern auf der anderen Seite.</p>
Wenig gestalterischer Zusammenhalt	<p>Der Charakter von Bättwil wird von der Hauptstrasse aus wahrgenommen. Reizvoll ist die unmittelbare Nähe des bewaldeten Höhenzuges am Anfang der Strasse. Eine bauliche Fassung der Hauptstrasse ist wegen der angrenzenden Gleise und der direkten Nachbarschaft zum Wald nur einseitig möglich. Durch die heterogenen Nutzungen und da es keine übergeordnete Strassenraumgestaltung wie beispielsweise Bäume und Grünborde gibt, ist der Strassenraum nur bedingt attraktiv. Der Hauptstrasse fehlt der gestalterische Zusammenhalt.</p>
Bäume für einen attraktiven Strassenraum	<p>Eine Aufwertung der Hauptstrasse mit Baumpflanzungen und bepflanzten Grünflächen (Wiesenstreifen, pflegeleichte Staudenpflanzung) soll die Strasse als wichtigen Begegnungsraum in Bättwil aufwerten. Zugleich leistet die Durchgrünung einen wertvollen Beitrag für ein angenehmes Siedlungsklima.</p> <p>Zukünftige Bauvorhaben an der Hauptstrasse sind auf dieses Ziel abzustimmen. Sie haben eine qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung aufzuweisen. Auch die räumliche Fassung des Strassenraums, der Fassadenbezug zum Strassenraum und die Belebung mit Hilfe der Erdgeschossnutzungen sind bei zukünftigen Bauvorhaben, z.B. im Bereich Sagi, wichtige Themen.</p>
Mobile Pflanzelemente	<p>Mobile Pflanzelemente bieten zwar keinen adäquaten Ersatz für Baumpflanzungen. Sie können in ihrem Ökosystemleistungen nicht mit der Leistung von Grossbäumen (Sauerstoff, Kühlung, Schatten, ökologischer Wert etc.) verglichen werden.</p> <p>Insbesondere in Gebieten, in denen die Flächennutzungen nicht langfristig definiert ist (Gewerbegebiet), können sie aber einen wichtigen Beitrag zur Strassenraumaufwertung und Förderung der Biodiversität leisten, sofern sie mit einheimischen Pflanzen bepflanz sind.</p>



Abbildung 1.: Schrägansicht Hauptstrasse mit Baumpflanzungen



Abbildung 2.: Durchgrünung der Hauptstrasse

1. Massnahme Hauptstrasse

- a) Massnahme: Pflanzung einheimischer Strassenbäume (Ahorn, Hainbuche Linde, Baumhasel, Esche¹) und ggfs. Bereitstellung von mobilen Pflanzelementen (Pflanzkübel) zur Strassenraumaufwertung und Biodiversitätsförderung.

Die Umsetzung erfolgt etappenweise, parallel zur städtebaulichen Entwicklung / Bauvorhaben.

Akteure: Einwohnergemeinde (Umsetzung auf öffentlichen Flächen), betroffene Grundeigentümerschaften, Umsetzung ZR

1. Siehe Strassenbaumliste, empfohlene Baumarten, Grün Stadt Zürich (2005)

2.2 Massnahme naturnahe Freiräume und nachhaltige Siedlungsstrukturen

Naturnahe Lebensräume zur Biodiversitätsförderung, für ein attraktives Ortsbild und ein angenehmes Siedlungsklima

Kleinflächige, naturnahe Lebensräume in der Siedlung sind wertvolle Trittsteine im Lebensraumverbund. Artenreiche Wiesen, strukturreiche Gärten, extensiv genutzte Strassenböschungen, unversiegelte Flächen, Trockenmauern, einheimische Hecken und alte Bäume leisten einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität im Siedlungsgebiet.

Auch ein lebendiges, attraktives Ortsbild – mit seinen vielfältigen traditionellen Strukturelementen, wie Gärten, Mauern und Grossbäumen – wird so gefördert. Zugleich wirken grüne Quartiere ausgleichend bei Starkregenfällen oder Hitzeperioden und schaffen ein angenehmes Siedlungsklima.

Gemeinde als Vorbild

Die Gemeinde kann selbst mit gutem Beispiel voran gehen und die öffentlichen Freiräume naturnah pflegen und gestalten, sowie naturnahe Flächen bei öffentlichen Einrichtungen z.B. auf dem Schulgelände oder bei der Wiese an der Gemeindeverwaltung schaffen.



Abbildung 3.: Vielfältige Pflanzfläche

2. Massnahme naturnahe Flächen und nachhaltige Siedlungsstrukturen

- a) Die Freiflächen in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Strassenborde und Verkehrsinseln werden naturnah gestaltet und gepflegt (extensive Bewirtschaftung, reduzierter und zeitlich abgestimmter Wiesenschnitt zweimal jährlich, etc.

Akteure: Werkhof

- b) Die Mitarbeitenden des Werkhofs werden zum Thema «naturnahe Grünflächen, Unterhalt und Pflege» sensibilisiert und geschult.

Akteure: Einwohnergemeinde, Werkhof

- c) Die Gemeinde verwendet vorwiegend standortgerechte und einheimische Pflanzen.

Akteure: Werkhof, Einwohnergemeinde

- d) Das ZR wird ergänzt um Artikel zur Sicherung der vorhandenen Naturobjekte und nachhaltigen Siedlungsentwicklung, z.B. Baumschutz, Dachbegrünung, PP und Siedlungsentwässerung, Begrenzung Versiegelung.

- e) Die Gemeinde gestaltet ihre Grundstücke vielseitig und wertet sie wo möglich ökologisch auf.

Akteure: Werkhof, Einwohnergemeinde

- f) Der Werkhof der Gemeinde verzichtet auf den Einsatz von synthetischen Pestiziden und Düngemitteln.

Akteure: Werkhof, Einwohnergemeinde

- g) Bei der Verpachtung von Gemeindegrundstücken werden die Einhaltung dieser Vorgaben auch von den Pächtern verlangt.

Akteure: Einwohnergemeinde, Pächter der Landwirtschaftsbetriebe

2.3 Massnahme Bäume

Ortsbildprägende Bäume

Grosse Bäume prägen das Ortsbild, stiften Identität, bieten Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen, spenden in Hitzesommern Schatten und wirken als Klimaregulatoren und Luftverbesserer. Der biologische Wert eines Baumes steigt in der Regel mit seinem Alter und mit seiner Grösse - zugleich wachsen Bäume langsam. Ein alter Baumbestand ist daher wertvoll und wenn immer möglich zu erhalten.

Ortsbildprägende Bäume gibt es z.B. im Dorfkern, an der Schule oder am alten Gasthaus Landskron, an Wegkreuzungen und Wege in der Landschaft und um die Hofbereiche.

Schutz des Baumbestands und Neupflanzung

Der Schutz der Einzelbäume erfolgt im Nutzungsplan bzw. dem Zonenreglement. Bauliche Massnahmen sollen den bestehenden Baumbestand wo möglich integrieren. Wichtige übergeordnete Entwicklungen für die Zukunft, wie die Baumassnahmen für eine neue klimaneutrale Heizung im Schulhaus sollen durch den Baumschutz nicht verhindert werden (z.B. wegen einer Schnitzelheizung). In solchen Fällen ist Ersatz an geeigneter Stelle zu leisten.

Zudem ist darauf zu achten, dass auch neue Grossbäume gepflanzt werden und Baumgruben bei Neupflanzungen ausreichend dimensioniert werden und Standorte so gewählt werden, dass ein langfristiges Baumwachstum möglich ist.



Abbildung 4.: Eiche im Dorfkern



Abbildung 5.: Einzelbäume und Obstgarten in Hofnähe

3. Massnahme Bäume

Ergänzung Zonenreglement, z.B.

§ Schutz von Einzelbäumen

Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Die Beseitigung der Einzelbäume, Baumgruppen oder Baumreihen aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung, übergeordnetes Bauvorhaben) bedarf einer Entscheidung der Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung mit gleichartigen bzw. standortheimischen Bäumen.

§ Grenzabstand

Hochstämmige Bäume auf öffentlichem Grund dürfen die üblichen Grenzabstände unterschreiten, wenn die Nachbarliegenschaft nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Das gleiche gilt für hochstämmige Bäume auf privatem Grund gegenüber öffentlichem Grund.

Ergänzung Substrat

(ev. in § betreffend Einstellhallen einfügen)

Unterirdische Bauten sind so zu realisieren, dass genug Überdeckung (Substrat) einen dauerhaften langfristigen Pflanzenbestand ermöglicht.

Hinweis: Für Baumpflanzungen gilt ein Richtwert von 1.0 m Substratschicht und für Strauchpflanzungen (bis ca. 3 m Wuchshöhe) ein Richtwert von 0.6 m.

Akteure: Einwohnergemeinde (Umsetzung ZR)

2.4 Massnahme Haugraben und Zuläufe

Blaue Freiraumachse im Dorf	Der Haugraben fliesst in seiner gesamten Länge in Ost-West-Richtung durch Bättwil und stellt eine wichtige Freiraumachse im Dorf dar. Er ist die Grenze zwischen dem Siedlungsgebiet im Süden und der freien Landschaft und den Landwirtschaftsflächen nördlich des Bachs.
Renaturierung ehemaliger Entwässerungsgräben	Früher hatten die Zuläufe des Haugrabens und die offenen Entwässerungsgräben einem hohen ökologischen Wert. Heute sind diese Zuläufe mehrheitlich eingedolt. Der Unterhalt der Drainageleitungen ist teuer. Bei Unterhalts- und Reparaturmassnahmen der eingedolten Leitungen soll daher geprüft werden, ob eine Offenlegung und Renaturierung erfolgen kann (z.B. bei der Zone für Pferdesport, Eggweg).
Erfolgreiche ökologische Aufwertung	<p>Infolge der Renaturierungsmassnahmen der letzten Jahre und der Schaffung von angrenzenden Feuchtbiotopen (G1, G5, G6) hat der Haubachgraben eine starke ökologische Aufwertung erfahren. Er ist als Naturschutzzone in Bättwil ausgewiesen.</p> <p>Die Zugänglichkeit dieses Naturraums ist jedoch beschränkt. Der Bach wird an verschiedenen Stellen von Wegbrücken gequert. Eine ausgewiesene Stelle zum Spiel und Naturerleben ist jedoch nicht vorhanden.</p>
Naturerleben ermöglichen	<p>Eine gelenkte Nutzung zum Spiel und Naturerleben insbesondere für Kinder könnte Nutzungskonflikte zwischen Naturschutz und Naherholung entschärfen und einen attraktiven Freiraum im Dorf schaffen.</p> <p>Das Potenzial des Baches für die Naherholung, Aufenthalt und Spiel soll stärker genutzt werden. Da der Bach unmittelbar am Schulgelände entlang führt, ist ein gestalteter Zugang zum Bach mit naturpädagogischer Ausrichtung (Grünes Klassenzimmer, Lehrpfad) bzw. einer Integration des Schulbiotops sehr wünschenswert.</p>
Freiraumqualitäten für Umstrukturierungszone nutzen	Auch beim östlich anschliessenden Bereich des Gewerbegebietes (Mühlematt), in dem mittelfristig eine Weiterentwicklung und Umstrukturierung geplant ist, ist der Haugrabenbach im Aussenraumkonzept der Neugestaltung einzubinden.



Abbildung 6.: Der Haugraben, bessere Verbindung des weiterentwickelten Gewerbegebiets in Richtung Haugraben und Landschaft

4. Massnahme Haugraben

- a) Schaffung eines Bereichs zum Naturerleben auf dem Schulgelände (für Schulunterricht und für Pausen)

Akteure: Einwohnergemeinde, Schule

- b) Offenlegung und Renaturierung von Drainageleitungen anstelle kostspielige Sanierungen vorzunehmen

Akteure: Einwohnergemeinde, Landwirte, Kanton wegen der Förderung von Biodiversitätsprojekten

- c) ZR-Regelung: Bei einer allfälligen Umstrukturierung des Gewerbegebietes Mühlematt ist eine Einbindung des Haugrabens ins Umgebungskonzept zu gewährleisten, (dies umfasst eine ökologisch wertvolle naturnahe Umgebung und Schaffung einer Zugangsmöglichkeit zum Bach unter Berücksichtigung der Naturschutzinteressen)

Akteure: Einwohnergemeinde (Umsetzung ZR)

2.5 Massnahmen Langmatten / Bäumlmatten

Kronenhof

Das Gebiet Langmatten liegt am östlichen Ortseingang von Bättwil. Die bestehende Anlage Restaurant Kronenhof und die Tennishalle befinden sich direkt an der Benkenstrasse. Eine grosse, asphaltierte Parkflächen, nur wenige Pflanzen, die grossen Gebäude sowie eine blickdichte Hecke um die Tennisspielfelder prägen den ersten Eindruck von Bättwil.



Abbildung 7.: Benkenstrasse - Kronenhof

Bei einer Weiterentwicklung vom Kronenhof ist eine bessere landschaftliche Einbindung in diesem gut einsehbaren Gebiet zu gewährleisten. Dies betrifft die gesamte Aussenraumgestaltung (Baumpflanzungen, keine grossflächige Versiegelung der Parkflächen, bei baulichen Massnahmen allenfalls Freihaltung von Blickachsen zum Dorf).

Reitsportzentrum

Im anschliessenden Bereich zwischen Haugraben und Benkenstrasse (Bäumlmatten) befindet sich das Reitsportzentrum mit seinen vorgelagerten Pferdeweiden. Über das ebene Gelände reicht der Blick bis zum Haugraben. Die Zäune der Pferdeweiden sind das einzige strukturierende Element auf diesen Flächen.

Die grossflächigen Parzellen sind zur ökologischen Aufwertung, wo möglich durch vegetative Elemente zu strukturieren.

Hierfür wird das ZR (Sportzone für Reiten und Tennis) angepasst. Zudem ist mit den Betreibern des Reitsportzentrum abzuklären, ob auf den gepachteten Landwirtschaftsflächen einzelne Bäume oder Heckenpflanzungen als ökologische Trittsteine und Beschattung für die Pferdeweiden umgesetzt werden können.



Abbildung 8.: Benkenstrasse - Reitsport

Ortseingang Ost

Am Ortseingang von Bättwil von Nordosten kommend fährt man durch die landwirtschaftliche Flächen, Pferdeweiden und einzelne Obstgärten. Der Ortseintritt ist klar erkennbar, das Siedlungsgebiet kompakt. Dieser Ortszugang hat grosse Qualitäten. Die Wiese mit dem Obstgarten südlich der Benkenstrasse zwischen Wohnquartier und Strasse ist jedoch als Reservezone ausgewiesen.

Verträgliche Einbindung
ins Landschaftsbild

Allfällige bauliche Tätigkeiten am Ortseingang sind sensibel zu handhaben. Bei einer Einzonung des Gebietes zwischen Benkenstrasse und Apfelweg ist eine landschaftlich verträgliche Überbauung sicherzustellen. Dies umfasst auch eine ortsangepasste Gestaltung des Lärmschutzes bzw. eine Flächenparzellierung, die den landschaftlichen Charakter des Ortseingangs mit den Obstgärten weiterträgt. Vorstellbar ist z.B. ein Grünstreifen mit Obstbaumreihe zwischen Benkenstrasse und Lärmschutzwall, eine Bebauung am Apfelweg lediglich mit einer Bautiefe oder der Ersatz des bestehenden Obstgartens mit einer Neupflanzung am östlichen Rand einer allfälligen Wohnzone.

Die Einzelbäume am Ortsschild (B18, 19) und der Obstgärten (OG 5, OG 6) sind erhaltenswert. V.a. der grosse Obstbaum (Birne, B19) markiert sehr schön den Ortseingang. Ziel ist der Erhalt der Grünstrukturen bzw. bei Verlust ein vergleichbarer Ersatz.



Abbildung 9.: Benkenstrasse - Ortseingang

5. Massnahmen Ortseintritt Ost

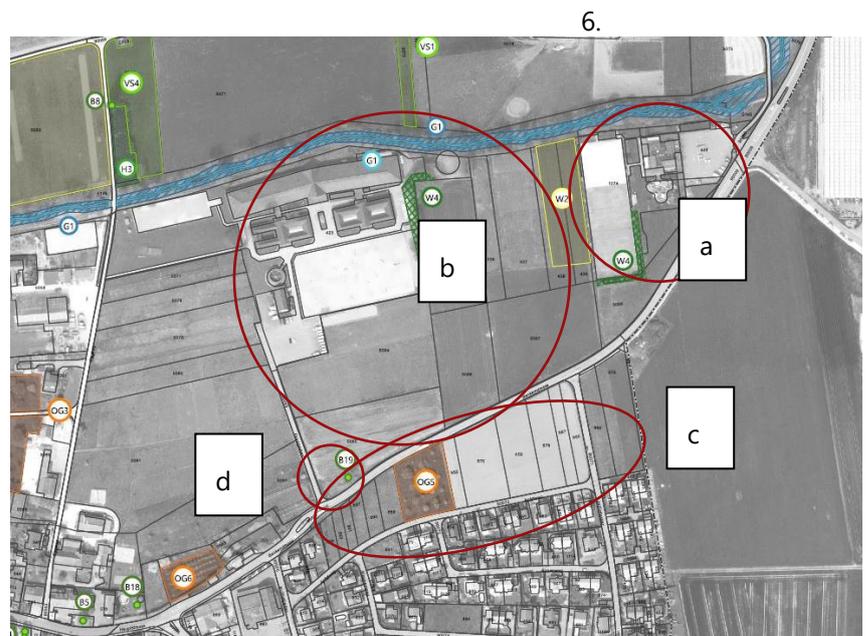


Abbildung 10.: Ausschnitt Naturinventarplan 2019

a) Gebiet Kronenhof, Parz. Nr. 444 und 1074

Regelung im ZR (rechtsgültiger Zonenplan: Sportzone für Reiten und Tennis, W2a - Wohnzone mit Zulassung von nichtstörenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben), Qualitätsanforderung bezüglich landschaftlicher Einbindung, Gestaltung Aussenraum (Grünflächen, Bäume), Ökologie (Versickerung) und Sichtbezüge bei Neuentwicklung.

Akteure: Einwohnergemeinde (Umsetzung ZR)

b) Gebiet Reitzentrum Langmatten

Regelung im ZR, Gliederung von grossflächigen Sportzone für Reiten und Tennis mit vegetativen Elementen (Hecken, Bäume)

Die Gemeinde nimmt Kontakt auf zu Grundeigentümerschaft / Pächter zwecks bereichernder Gliederung der Fläche.

Die Gemeinde bietet beim Reitsportzentrum und bei der Tennishalle Hand, um entsprechende Massnahmen (z.B. Baumpflanzungen, Hecken) umzusetzen.

Akteure: Einwohnergemeinde (Umsetzung ZR), Gespräch Gemeinde, Grundeigentümerschaften

c) Reservezone W - Apfelweg

Regelung im ZR, dass bei einer allfälligen Einzonung des Gebietes zwischen Benkenstrasse und Apfelweg eine gute landschaftliche Einbindung gewährleistet werden muss. Dieses umfasst eine ortsangepasste Gestaltung des Lärmschutzes bzw. eine Flächenparzellierung, die den landschaftlichen Charakter des Ortseingang mit den Obstgärten weiterträgt, sowie den grösstmöglichen Erhalt des Obstgartens (OG5).

Akteure: Einwohnergemeinde (Umsetzung ZR) / Baueingabe Bauherrschaft (Umsetzung)

d) Birnbaum (B19) am Ortseingang

Der Birnbaum am Ortseingang ist im Zonenplan als schützenswert auszuweisen und bei Abgang zu ersetzen.

Akteure: Einwohnergemeinde (Umsetzung ZR)

2.6 Massnahme Landwirtschaftsgebiet Ackermatten, Eggfeld

Vernetzungsprojekt Leimental

Durch die Teilnahme landwirtschaftlicher Betriebe am regionalen Vernetzungsprojekt Leimental² hat die Landschaft um Bättwil in den letzten Jahren eine ökologische Aufwertung erfahren. Das aktualisierte Naturinventar kann einige neue Flächen im Gebiet Ackermatten, Eggfeld erfassen (VS1-VS4, W3).

Es handelt sich bei diesen Flächen um Ökowieden mit Feldbäumen oder Feldgehölzen und extensive Weiden. Streifenförmige, schmale Flächen in Nord-Süd-Richtung dienen hierbei der Biotopvernetzung in den weiträumigen, strukturarmen Landwirtschaftsflächen.

Der extensive Charakter dieser Flächen ist für die aktuelle Vertragsperiode des Vernetzungsprojekts bis 2024 festgelegt. Die Landwirte leisten mit diesen Flächen einen wichtigen Beitrag zur Biodiversitätsförderung. Eine Weiterführung der extensiven Nutzungen über 2024 hinaus ist für eine langfristige und dauerhafte Aufwertung der Landschaft sehr sinnvoll.

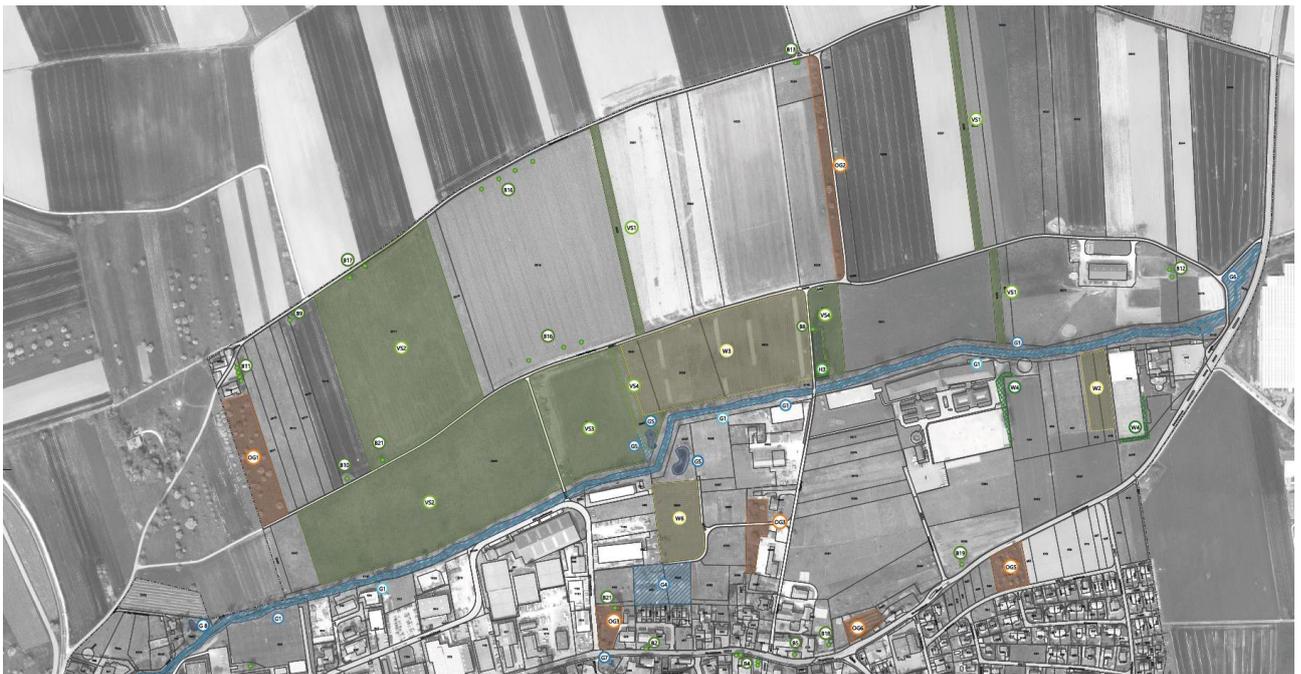


Abbildung 11.: Ausschnitt Naturinventarplan 2019

Baumpflanzungen

Im Gebiet Ackermatten, Eggfeld wurden neue Bäume entlang der Wege gepflanzt, welche die weiträumige Landschaft strukturieren (B16, B17). Dies erfolgte mehrheitlich auf Privatinitiative.

2. Vernetzungsprojekt Leimental, 2. Projektperiode (2017-2024), Bättwil, Metzleren-Mariastein, Hofstetten-Flüh, Witterswil, BSB + Partner, Ingenieure und Planer

2.7 Massnahme Obstgärten Zihlacker – Strangen

Obstgärten Zihlacker – Strangen

Das Gebiet Zihlacker – Strangen liegt zwischen dem Höhenzug (Chöpfi) und dem Siedlungsgebiet von Bättwil. Es ist traditionell von Obstgärten geprägt und als Landschaftsschutzzone ausgewiesen. Die Obstwiesen bieten wertvolle Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt (OG4).

Das typische Element der Obstgärten verschwindet jedoch aufgrund veränderter Bewirtschaftung und Nutzungsbedürfnissen immer mehr. Der Erhalt der Obstgärten ist zeit- und kostenintensiv und so sind viele Obstgärten überaltert oder nur noch als Relikte vorhanden.

Ziel ist die Pflege und Neuanpflanzung von Obstbäumen und die Erhaltung dieses prägenden Elements der lokalen Kulturlandschaft.

Gemeinsames Engagement für den Erhalt der Obstgärten

Dieses Ziel lässt sich nur gemeinsam zu erreichen. Die Bedeutung der Obstgärten muss im Bewusstsein der lokalen Bevölkerung verankert sein. Die Grundeigentümerschaften, die Einwohnergemeinde und vielfältige Privatinitiativen sind gemeinsam gefordert, wenn die Obstgärten auch in Zukunft das Ortsbild von Bättwil prägen sollen.



Abbildung 13.: Obstwiese Zihlacker-Strangen

8. Massnahmen Obstgärten Zihlacker – Strangen

- a) Unterstützung der Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten

Akteure: Einwohnergemeinde (Finanzierungshilfe, ZR)

- b) Die Gründung einer Interessensgruppe «Obstgarten» wird geprüft. Die Interessensgruppe klärt Unterstützungsmöglichkeiten, wie Pflegeschnittunterstützung durch Vereine, Obstbaumschneidekurse vor Ort, Vermarktungshilfen, Tag der Obstbaumwiesen mit der Schule etc.

Akteure: Einwohnergemeinde, Private, Vereine

2.8 Massnahme Bärmsle-Weiher

Bärmsle-Weiher

Der «Bärmsle-Weiher» (G3) ist als kommunales Naturschutzgebiet und kantonales Naturreservat ausgewiesen. Er ist wichtiger Sommerlebensraum der Geburtshelferkröte. Das Biotop umfasst neben dem Gewässer, einen wertvoller Waldrand, trockene Magerwiesen und artenreiche Fromentalwiesen.



Abbildung 14.: Der Bärmsle-Weiher (Foto: <https://www.baettwil.ch/portrait/baeramsleweiher-2015>)

9. Massnahmen Bärmsle-Weiher

- a) Weiterführung der Pflegeverträge

Akteure: Kanton

- b) Nutzungskonflikte zwischen Naturschutz und Freizeitnutzung werden frühzeitig erkannt und Lösungsvorschläge bei Bedarf erarbeitet.

Akteure: Einwohnergemeinde, Kanton

2.9 Massnahme Felsen und Trockenwald Klus

Hofstetterchöpfli

Das Naturobjekt «Felsen und Trockenwald Klus» (F1) ist Teil des kantonalen Naturreservats «Hofstetterchöpfli». Das Naturreservat befindet sich auf dem Gemeindegebieten von Bättwil und Hofstetten-Flüh.

Auf diesen trocken-warmen Standorten der Felsrippen gedeihen seltene Waldgesellschaften. Der waldfreie Teil ist von Felsrasen bewachsen und reich an typischen Pflanzenarten der Felsstandorte.

Der Wald ist im Waldwirtschaftsplan der Bürgergemeinde als Nichtwirtschaftswald ausgeschieden.



Abbildung 15.: Referenzbild Fels und Wald

10. Massnahmen Felsen und Trockenwald Klus

- a) Weiterführung der Pflegeverträge

Akteure: Kanton

- b) Nutzungskonflikte zwischen Naturschutz und Freizeitnutzung (Felsenklettere) werden frühzeitig erkannt und Lösungsvorschläge bei Bedarf erarbeitet.

Akteure: Kanton, Einwohnergemeinde

3. Artikel Zonenreglement

Die Formulierungen für das Zonenreglement sind den Bedürfnissen der Gemeinde anzupassen und im Laufe der Bearbeitung der Ortsplanung noch zu erarbeiten.

Geschützte Naturobjekte

Geschützte Naturobjekte sind besonders wertvolle Objekte, die gemäss dem Objektblatt ungeschmälert zu erhalten und zu pflegen sind. Sie sind im Zonen- und Gesamtplan als «Geschützte Naturobjekte» und im Anhang zum Zonenreglement bezeichnet.

Hecken

Die Hecken sind gemäss § 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt.

Obstgarten

Zweck und Nutzung: Die Zone dient der Erhaltung und Aufwertung des Baumbestandes an Hochstammobstbäumen als prägendes Element des Dorfbildes und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Sie darf ausschliesslich als Weide für Tiere, als Mähwiese oder Nutzgarten genutzt werden. Dabei sind die Hochstammobstbäume zu erhalten.

Bei Beweidung sind die Bäume vor Beschädigung zu schützen. Ausserdem zulässig sind Nutzungen für die Erholung.

Baumschutz

Die Bäume gelten als schützenswerte Naturobjekte.

Ergänzend zu den formulierten Schutzziele kann die Baubehörde mit der Grundeigentümerschaft / Bewirtschaftern weitere Fördermassnahmen, wie Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege vereinbaren.

4. Massnahme Freiraumkonzept Dorfkern

4.1 Das Freiraumkonzept Dorfkern

Der historische Ortskern von Bättwil prägt die Identität und das Ortsbild der Gemeinde; er zeichnet sich neben den stattlichen Bauten auch durch seine schön strukturierten Vorgärten und Einzelbäume aus. Der Charakter des Dorfkerns soll erhalten bleiben. Hierbei liegt – neben einer qualitätsvollen baulichen Weiterentwicklung – ein grosser Stellenwert auf der Gestaltung der Grün- und Freiräume.



Abbildung 16.: Dorfkern von Bättwil

«Der historische Dorfkern weist noch die alten Strukturen des Strassenzeilendorfes auf: Hinter Bauernhöfen, bestehend aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, befanden sich Obstgärten. Zur Strasse hin bestanden grosse, strukturierte Freiflächen mit Nutz- und Bauerngärten, Zufahrten und solitär stehenden Hausbäumen.» (aus dem Räumlichen Leitbild 2018)

Das Freiraumkonzept für den Dorfkern

- gibt **Beispiele für eine gelungene, ortstypische Gestaltung** des Aussenraums bzw. Beispiele für ortsuntypische Elemente (Fotodokumentation)
- zeigt in einem **Übersichtsplan** Massnahmen auf
- formuliert **Spielregeln für die Kernzone (Ergänzung Reglement)**.

4.2 Gang durch den Dorfkern

Im Räumlichen Leitbild 2018 wird der aktuelle Dorfkern folgendermassen beschrieben:

«Der Strassenraum wurde kürzlich saniert und weist eine gute Proportionierung auf. Die weit zurückliegende Baulinie prägt das Strassenbild, die Flächen zwischen Bauten und Strasse sind heute in weiten Teilen sehr ausgeräumt und zum Teil verwildert.»

Wenn man durch den Ortskern von Bättwil geht, findet man also viele gelungene für die Gestaltung des Vorgarten- bzw. Vorplatzbereichs, aber auch Bereiche, die Aufwertungspotenzial haben.

Mit den nachfolgenden Bildern werden die charakteristischen Elemente im Freiraum für eine ortsbildverträgliche Gestaltung des Dorfkerns aufgezeigt.

4.3 Ortstypische und untypische Elemente

Ortstypische Elemente

Die gelungene Gestaltung der Vorgartenzone im Dorfkern umfasst folgende Aspekte und Elemente

- offener Charakter des Strassenraums
- Gärten und Grünelemente (Bauergärten, Nutzgärten, geschnittene Hecken³, Obstgärten)
- einzelne grosse Bäume (v.a. heimische Laubbäume wie Linde, Kastanie, Eiche)
- ortsspezifische, d.h. durchlässige, niedrige (0.90 m) Einfriedungen, (Eisenstäbe, kleine Sockelmauer, niedrige, geschnittene Buchshecken)
- Belagswechsel vor Häusern resp. in den Vorzonen schafft Kleinräumigkeit (vorzugsweise unversiegelte Flächen wie Mergel oder Kies, Schotterrasen, Kleinpflaster, Kies, Asphalt)
- fließende Übergänge zwischen öffentlichen, halböffentlichen, privaten Raum
- angemessene Parkierungsflächen (privat)
- sorgfältige Materialwahl und ortsüblich Gestaltungselemente (Stein, Metall, Holz etc.)

3. Der Begriff «Hecke» wird im Freiraumkonzept im planerisch-gestalterischen Sinn benutzt und entspricht nicht dem Begriff «Hecke» gemäss Heckenschutzverordnung und NHG.

Ortsuntypische Elemente

Folgende Aspekte schwächen den Dorfkerncharakter:

- verbauter, unattraktiver Strassenraum, fehlender Strassenbezug
- ungepflegte Gärten und Grünflächen, Brachflächen
- keine Bäume und Büsche
- ortsuntypische Einfriedungen, d.h. durchgehend, zu hoch, blickdicht, hohe Pflanzungen / Lebhage (Kirschlorbeer, Thuja), Abgrenzungen/Verbauungen/blickdichte Holzzäune, Gitterdrahtzäune
- übermässige Asphaltierung (Parkplätze ohne Rasengittersteine etc.)
- grossflächige Vorzonen ohne Strukturierung, nur eine Nutzung
- durchgehende und blickdichte Einfriedung der Parzelle
- ortsuntypische Ausstattung und Nutzung (Plastik, wilde Lagerung etc.)

4.4 Konzeptplan



Abbildung 17.: Konzeptplan

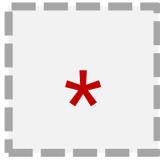
Der Gang durch das Dorf zeigt auf, welches die prägenden, charakteristischen Aussenraumelemente im Dorfkern sind, die erhalten bleiben müssen. Und er zeigt uns Bereiche, die noch Aufwertungspotenzial haben. Der Gang zeigt uns ebenfalls ein lebendiges Dorf, das sich auch dank vieler privaten Initiativen im Verlaufe der Zeit weiterentwickelte. Dies soll weiterhin so bleiben. Daraus abgeleitet werden folgende Massnahmen im Konzeptplan definiert:

Es sind zu erhalten:

- **Erhalt der Strukturvielfalt und Nutzungsdurchmischung** im Dorfkern. Das Zentrum ist kein Museum. Nutzung ist möglich. Eine lebendige Vielfalt ist erwünscht. Möglich sind Grünflächen, Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen (in angemessenen Rahmen).
- **Erhalt der ortsbildprägenden Grossbäume.** Bei Baumverlust neue Bäume pflanzen. Zukunftsfähige Baumstandorte bereitstellen.
- **Erhalt des ehemaligen Hofstattbereichs als Grünfläche.** Der rückwärtige Hofstattbereich ist für die Identität des Dorfkerns wichtig.

Es gibt Massnahmen, die positive Wirkung für die gesamte Dorfzone haben:

Erhalt



- **Ein neuer Baum markiert den Dorfkern**, in der Grünfläche an der Kreuzung Benkenstrasse / Im Obstgarten. Die Gemeinde sucht diesbezüglich das Gespräch mit der Grundeigentümerschaft.
- Die Gemeinde geht mit gutem Beispiel voran. Auf dem Friedhofsareal pflanzt sie einen **identitätsstiftenden Grossbaum**.
- **Neue Obstbäume ergänzen den Baumbestand** auf der prägenden Wiese gegenüber der Kirche. Die Neupflanzung ergänzen den Obstbaumbestand. Die Gemeinde sucht das Gespräch mit dem Grundeigentümer.
- **Eine neue Baumreihe** an der Mühlemattstrasse vermittelt an der bislang sehr harten **Zonengrenze von der Kernzone zum Gewerbegebiet**. (Umsetzung OPR)
- Die **Grenzen der Kernzone** werden in der OPR überprüft und ggfs. angepasst. (Umsetzung OPR)

Zudem gibt es Bereiche, bei denen die Umgebungsflächen der einzelnen Parzellen Aufwertungspotenzial aufweisen:



- Hier ist das Gespräch mit den Grundeigentümerschaften zu suchen und bei Baugesuchen/Umnutzungen auf eine Verbesserung der Situation hinzuwirken. Durch die Pflanzung von grossen Einzelbäumen, die Aufwertung der Grünflächen und durch eine bessere Strukturierung der Vorbereiche kann das erhaltenswerte Erscheinungsbild der Kernzone gestärkt und verbessert werden.



Abbildung 18.: Baum Auftakt Dorfkern Ost



Abbildung 19.: Langfristige Baumergänzung Friedhof



Abbildung 20.: Ergänzung Obstbaumwiese

4.5 Reglement / Ergänzung Artikel ZR

Im ZR werden bislang v.a. bauliche Elemente für die Kernzone geregelt.

Blau = Ergänzungen gegenüber den rechtsgültigen Bestimmungen

§ 5 Kernzone mit Ortsbildschutz

§ 5 Kernzone mit Ortsbildschutz, ZR Bättwil (aktuelles ZR)

Abs. 2 Nutzung

(...) Gewerblich genutzte Autoabstellplätze für mehr als x Fahrzeuge sind nicht gestattet.

Abs. 4 Baumasse

mind. 40% Grünfläche: prüfen im Rahmen der OP, ob dieser Wert stimmig ist.

Ergänzung Aussenraum Dorfkern

Vorschlag Ergänzung ZR Bättwil (aktuelles ZR)

1 Der Vorgartenbereich bildet den charakteristischen Freiraum zwischen der Strasse und den Hauptbauten. Als optischer Bestandteil des gesamten Strassenraumes ist er von Bauten aller Art freizuhalten. (Baulinie.) Zum Schutz des Ortsbildes sind die Vorgärten, Grünanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen so weit wie möglich zu erhalten und zu pflegen.

2 Im Vorgartenbereich zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen.

3 Bei Umbau, Neubauten oder Renovation der Liegenschaften ist der Vorgartenbereich mit seinem offenen Charakter zu belassen (oder wenn möglich wiederherzustellen) und ein angemessener Teil als begrünzte Fläche anzulegen. Dabei sind möglichst einheimische standortgerechte Sträucher und Gehölze zu verwenden.

4 Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Natursteinpflaster, Mergel, Kies, Schotterrasen, Verbundsteine, Pflasterungen ohne Mörtelfugen und dergleichen.

5 Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 0.90 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern, Grünhecken, Trockenmauern etc.).

6 Offene Besucherparkplätze sind im Vorgartenbereich gestalterisch einzubeziehen und so zu beschränken, dass die typische Elemente dieser Bereiche, insbesondere Einfriedungen und Grünbereiche im Wesentlichen bestehen bleiben.

7 Eine dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern oder nicht immatrikulierten Motorfahrzeugen ist nicht gestattet.

Massnahmen Freiraumkonzept Dorfkern

- Prüfen der Baulinien / Kleinbauten im Vorplatzbereich

Akteur: Einwohnergemeinde, Umsetzung ZR

4.6 Weitere Beispiele Regelung Vorplatz/Vorgartenbereich:

Beispiel ZR Hochwald, § Absatz Vorplatzbereich

Der Vorplatzbereich bildet den charakteristischen Freiraum zwischen der Strasse und den Hauptbauten. Als optischer Bestandteil des gesamten Strassenraumes ist er von Bauten aller Art freizuhalten.

(Baulinie) Die Vorgärten, Grünanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen sind so weit wie möglich zu erhalten und zu pflegen.

Bei Umbau, Neubauten oder Renovation der Liegenschaften ist der Vorplatz mit seinem offenen Charakter zu belassen und ein angemessener Teil als begrünte Fläche anzulegen. Dabei sind möglichst einheimische Sträucher und Gehölze zu verwenden.

Offene Besucherparkplätze sind im Vorgartenbereich gestalterisch einzubeziehen und so zu beschränken, dass die typische Elemente dieser Bereiche, insbesondere Einfriedungen und Grünbereiche im Wesentlichen bestehen bleiben.

10 (...)

Tabelle 1: Entwurf ZR Hochwald

Gemeinde Bubendorf, Zonenreglement Siedlung, Entwurf 07. April 2020, Ergänzungsbestimmungen Kernzone

1 Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

2 In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen (Umbauten, Neubauten, Renovationen, Strassenbauten und Umgebungsgestaltungen) müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, sodass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Gebäudestellung, das Gebäudevolumen, die Dach- und Fassadengestaltung, die Material- und Farbwahl sowie für eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischer, ortstypischer Bepflanzung. Es besteht kein Anspruch auf die Ausschöpfung der maximalen Überbauungsziffer.

3 Zum Schutz des Ortsbildes ist anzustreben, die in der Kernzone vorhandenen typischen Hofstattbereiche, Baumgärten und Vorplatzbereiche als Freiraum zu erhalten. Im Freiraum zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen. Die Parkierung darf dabei nicht die gesamte Fläche des Freiraums umfassen.

10 (...)

Tabelle 2: Entwurf Bubendorf ZR Planteam