



# Einwohnergemeinde Leuzigen

## Ergänzung Landschaftsschutz, Gefahrengebiete und verschiedene Anpassungen

BE  
Oktober 2011  
Mitwirkung  
Stand 21.10.2011

### Raumplanungsbericht

Die Ergänzung umfasst:

- Ergänzungen Zonen- und Schutzzonenplan
- Baureglementsänderung und -ergänzung
- Änderung der Überbauungsvorschriften Steinacker

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

# INHALT

1. Einleitung
2. Unterlagen
3. Konzept
  - 3.1 Grundsatz
  - 3.2 Landschaftsschutz
  - 3.3 Gefahrengebiete
  - 3.4 Verschiedene Anpassungen
  - 3.5 Überbauungsordnung Steinacker
4. *Verfahrensschritte*
  - 4.1 *Mitwirkung*
  - 4.2 *Vorprüfung*
  - 4.3 *Genehmigung*
5. Anhang
  - 5.1 Kapazitätsberechnung der Wohnbauzone

## 1. EINLEITUNG

Trotz allen Bemühungen der Behörde und nachträglichen Plananpassungen blieb im Genehmigungsverfahren zur Ortsplanungsrevision 1999 eine grundsätzliche Opposition gegen die vorgesehenen Landschaftsschutzmassnahmen bestehen. Ein Antrag der Gegner, auf die Festlegung eines Landschaftsschutzgebietes sei zu verzichten, hat an der Gemeindeversammlung eine Mehrheit gefunden. In der Folge genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung den Zonenplan ohne Landschaftsschutzzone, unter der Bedingung, dass die Gemeinde eine Ergänzung des Zonenplanes mit einer entsprechenden Schutzzone vorbereitet und in Kraft setzt. Zusammen mit der zwingenden Integration der Gefahrengebiete in die baurechtliche Grundordnung sollen die Pendenzen nun aufgerollt und neu bearbeitet werden. Gleichzeitig sollen verschiedenen Anliegen zum Einbezug von überbauten aber nicht landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften in die Bauzone geprüft werden.

## 2. UNTERLAGEN

Arbeitsunterlagen:                    Zonenplan und Baureglement 1999  
  Landschaftsrichtplan 1999  
  Gefahrenkarte der Gemeinde Leuzigen  
  Regionaler Richtplan  
  Kantonale Baugesetzgebung

Aufnahmen:                            Kontrolle der Aspekte der Landschaft

## 3. KONZEPT

### 3.1 Grundsatz

Bedingt durch die nach wie vor zu grosse Bauzonenkapazität sind zurzeit keine wesentlichen Einzonungen möglich, so dass sich eine Diskussion um die Vergrösserung des Baugebietes erübrigt. Damit ist die Durchführung einer ordentlichen Ortsplanungsrevision wenig sinnvoll. Die Behörde beschränkt somit den Arbeitsumfang bewusst auf die drei folgenden Bereiche:

- Ergänzung Landschaftsschutz gemäss der Auflage aus dem Genehmigungsbeschluss der Planung 1999.
- Integration der Gefahrengebiete in den Zonenplan.
- Prüfen von Einzonungen von überbauten, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften.
- Digitale Erfassung und Darstellung des Zonenplans gemäss dem Datenmodell des Kantons Bern durch die Firma RSW AG in Lyss.

### 3.2 Landschaftsschutz

Grundsatz:                            Im rechtsgültigen Zonen- und Schutzzonenplan sind markante Einzelbäume, Kleingehölze, Naturwiesen und Böder, Mager-, Sonderstandorte und Grubenränder sowie Kleingewässer mit Uferzonen erfasst und geschützt.  
  Im Landschaftskonzept (Landschaftsrichtplan) sind zu erhaltende Gebiete und Objekte, zu erhaltende und qualitativ aufzuwertende Gebiete und Objekte sowie Neugestaltungs- und Wiederherstellungsbereiche dargestellt und mit einem detaillierten Bericht umschrieben. Diese Unterlagen bilden nach wie vor eine gute Grundlage für die Beurteilung von Anfragen und Problemen wo landschaftsplanerische Interessen betroffen sind. In der Gemeinde fehlt eine eher ästhetische Landschaftsbetrachtung, mit dem Erhalt von landschaftlich wertvollen Bereichen wie Hanglagen und Geländekammern sowie die Bezeichnung von Gebieten mit traditionellen landschaftlichen Strukturen.  
  Aus dieser Sicht wurden zwei Schutzstufen festgelegt und als Landschaftsschongebiet und als Landschaftsschutzgebiet bezeichnet. Die Festlegungen basieren auf den Vorgaben des regionalen Richtplans, der die Freihaltung (Vorranggebiet Natur- und Landschaft A) der Ebene von der Autobahn gegen die Aare und die Gebiete Stöckeren, Oberberg und Cholrütli gegen den Leuzigenwald vorsieht. Das östliche Gemeindegebiet vom Längenberg nordwärts zur Autobahn ist im regiona-

len Richtplan als Vorranggebiet Natur- und Landschaft B bezeichnet. Hier sind zonenkonforme Bauten, Anlagen und Vorkehrungen gewährleistet.

- Landschaftsschutzgebiete: Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die nachhaltige Freihaltung (Bauverbot) von Gebieten besonderer Eigenart und Schönheit sowie mit, bedingt durch die Hanglagen, eher traditionellen Bewirtschaftungsformen. Dies umfasst den unbebauten Nordhang am westlichen Dorfeingang ab der Hinteren Gasse hangaufwärts bis zur Hangkante und das Gebiet Diepermoos längs der Oberbergstrasse.
- Landschaftsschongebiete: In den Landschaftsschongebieten sind kleinere Bauten, die der Bewirtschaftung der umliegenden Flächen dienen, zugelassen. Nicht zugelassen sind landwirtschaftliche Siedlungen, Mastställe, Gewächshäuser, Baumschulen und Aufforstungen. Das vorgesehene Landschaftsschongebiet zeigt drei Schwerpunkte:
- Gemäss der regionalen Vorgabe wird die Ebene von der Autobahn gegen den Aarelauf in das Landschaftsschongebiet einbezogen. Das Gebiet ist bis heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und frei von baulichen Eingriffen geblieben. Verschiedene bestehende landwirtschaftliche Bauten befinden sich in Autobahnnähe. Diese Anlagen werden in der Planung respektiert indem ein Streifen von ca. 150 m entlang der Autobahn mit der von Norden her deutlich wahrnehmbaren Schallschutzgalerie nicht in das Schongebiet einbezogen wird.
  - Geschont werden soll auch das Gebiet Längenberg. Die nördlichen Hänge und die Kuppe des östlich des Dorfes gelegen länglichen Hügels mit einem markanten Baum- und Heckenbestand sind gut einsehbar und sollen von massiv in Erscheinung tretenden Bauten und Anlagen freigehalten werden.
  - Im weiteren wird die grosse Geländekammer Bietwil, Stöckeren, Oberberg bis Cholrütli im südlichen Gemeindeteil gegen den Leuzigenwald als wertvoller landschaftlich intakter Gemeindeteil betrachtet. Konsequenterweise werden hier vor allem die von Bauten und Anlagen freigebliebenen Randbereiche und die leichten Hanglagen Chrützhubel und Gishole mit grosszügig bemessenen Ausdehnungen dem Landschaftsschongebiet zugeteilt. Im zentralen Bereich mit den aktiven, grossen Betrieben soll eine Entwicklung und Erweiterung der Landwirtschaft unverändert möglich bleiben.
- Regionale Richtplanung ADT: Im Rahmen der Teilrichtplanung ADT (Abbau, Deponie und Transport) der Region seeland.biel/bienne wird im Gebiet „Stöckere“ in den Gemeinden Arch und Leuzigen ein Kiesvorkommen im Sinn einer unverbindlichen Vororientierung ausgewiesen, das dem Weiterbetrieb des Kieswerks Schwobsberg (Gemeinde Arch) dienen könnte. Bisherige geoelektrische Sondierungen gaben aber keine Hinweise auf ein bedeutendes Vorkommen. Daher ist das Gebiet im Richtplan lediglich als Vororientierung und nicht als Festlegung bezeichnet. Die Teilrichtplanung durchläuft, koordiniert durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Zeit das Vorprüfungsverfahren. Der in der Planung dargestellte Perimeter Stöckere liegt zu grossen Teilen im Wald, zu andern Teilen in der Landwirtschaftszone und hier wiederum zu Teilen überlagert mit dem vorgesehenen Landschaftsschongebiet.
- Der Perimeter wird zur Kenntnis genommen, kann aber in der aktuellen Festsetzung des Schongebietes nicht berücksichtigt werden, da für eine rechtliche Verankerung noch zu viele Fragen offen sind. Sofern weitere Untersuchungen darauf schliessen lassen, dass im Gebiet Stöckere ein wirtschaftlich abbaubares Kiesvorkommen vorhanden ist, werden in einem weiteren Verfahren die Schutzanliegen, die Interessen an Abbau- und Deponiemöglichkeiten und die wirtschaftlichen Aspekte gegeneinander abzuwägen sein. Zwischenzeitlich wird das Schongebiet die Freihaltung für einen späteren Abbau unterstützen. Nach dem erfolgten Abbau und der Wiederherstellung der Landschaft wird das Schongebiet wieder rechtsgültig, sofern bis zu diesem Zeitpunkt nicht ganz andere Ideen vorherrschen.
- Baureglements Anpassung: Art. 53 Anpassung Landschaftsschutz  
In diesem Artikel werden neue Vorschriften für die oben beschriebenen, neuen Landschaftsschon-, resp. -schutzgebiete formuliert.

Art. 15 Anpassung Fließgewässer  
Dieser Artikel wird den neuen Anforderungen „Raumbedarf für Fließgewässer“ angepasst.

Art. 54  
In diesem Artikel werden die Absätze 3, 4 und 5 (Mindererträge, Mehraufwand und Pflege und Unterhalt) weggelassen. Die möglichen Beiträge an ökologische Massnahmen werden heute über andere Gesetze, Vorschriften und Richtlinien geregelt.

### 3.3 Gefahrenggebiete

Die Lawinen im Winter 1998/99 und die Hochwasser, Rutsch- und Sturzereignisse der letzten Jahre haben eindrücklich gezeigt, dass eine weitsichtige Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung notwendig und volkswirtschaftlich sinnvoll ist.

Die Berücksichtigung der Naturgefahren bei der Wahl von Siedlungsstandorten hat eine lange Tradition. Mit Gespür und Erfahrung wurden alte Siedlungen an sicheren Standorten gebaut. In jüngerer Zeit ist jedoch der Respekt von den Kräften der Natur vielerorts einer Technikgläubigkeit gewichen. Mit der Überzeugung, dass allfällige Naturgefahren mit Verbauungen unter Kontrolle gebracht werden können, wurden auch gefährdetere Standorte besiedelt. Heute zeigt sich aber immer deutlicher, dass die dadurch verursachten Folgekosten für Schutzmassnahmen die öffentliche Hand zunehmend belasten.

Aus diesem Grund legen Bund und Kantone ein grosses Gewicht auf die Gefahrenprävention und haben in Zusammenarbeit mit den Gemeinden flächendeckende Gefahrenkarten erarbeitet. Die Gefahrenkarte mit dem zugehörigen Bericht für die Gemeinde Leuzigen liegt vor und muss im Folgenden in die Ortsplanung, resp. die baurechtliche Grundordnung integriert werden.

Gefahrenstufen: In den Gefahrenkarten wird eine abgestufte Ausscheidung der Gefahrenbereiche aufgrund einheitlicher Bewertungsschemen vorgenommen. Dabei werden folgende Gefahrenstufen bezeichnet:

Rot = erhebliche Gefährdung  
Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen, oder Ereignisse treten zwar in einem schwächeren Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Personen sind in diesem Fall vor allem ausserhalb von Gebäuden gefährdet.  
Das rote Gebiet ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Für bereits bestehende Gebäude sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Es dürfen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, errichtet oder erweitert werden.

Blau = mittlere Gefährdung  
Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind keine plötzlichen Gebäudezerstörungen in diesem Gebiet zu erwarten, falls entsprechende Auflagen bezüglich Bauweise beachtet werden.  
Das blaue Gebiet ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich. Errichten von Neubauten innerhalb bereits bestehender Bauzonen ist nur mit Auflagen (z.B. Objektschutzmassnahmen) erlaubt. Es sollen nach Möglichkeit keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden.

Gelb = geringe Gefährdung  
Personen sind kaum gefährdet.  
Mit geringen Schäden an Gebäuden bzw. mit Behinderungen ist zu rechnen.  
Das gelbe Gebiet ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich.

Gefährdung in der Gemeinde Das Gemeindegebiet ist vor allem stark durch Hochwasser der Bachläufe durch das Dorf und untergeordnet durch Hangmuren betroffen.

#### Rote Gebiete

Ein kleiner Überschwemmungsbereich auf der mit einem Mehrfamilienhaus überbauten Parzelle 3094 entlang der hinteren Gasse. Hier kann über offene Rampen das Untergeschoss überflutet werden. Es ist vorgesehen das Gebäude am Zonenrand in die Bauzone einzubeziehen. Da es sich um ein bestehendes Gebäude handelt müssen Schutzmassnahmen so oder so ins Auge gefasst werden.

#### Blaue Gebiete

Beschränkte Bereiche (Überschwemmungen) entlang den Bachläufen durch das Dorf, zum Teil Bauzone, zum Teil Landwirtschaftszone. Es sind ausschliesslich überbaute Gebiete betroffen.

Bereich in der Hanglage (Hangmuren) südlich der hinteren Gasse in der Landwirtschaftszone.

#### Gelbe Gebiete

Grössere Bereiche (Überschwemmungen) im Baugebiet und in der Landwirtschaftszone. Es sind vorwiegend überbaute Gebiete betroffen.

Ein begrenzter Bereich (Hangmuren) in der Hanglage südlich der hinteren Gasse in der Landwirtschaftszone.

#### Schluss:

Gemäss der Arbeitshilfe für die Ortsplanung (AGR) „Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung“ besteht bei Bauzonen in der gelben Zone kein unmittelbarer Handlungsbedarf durch Aus- oder Umzonungen. Dies gilt ebenfalls für die blaue Zone, sofern nur überbaute Gebiete betroffen sind. Das einzige kleine rote Gebiet liegt heute in der Landwirtschaftszone, betrifft aber ein bestehendes, bewohntes Gebäude wo Schutzmassnahmen ohnehin getroffen werden. Diese soll neu in die Bauzone einbezogen werden.

Bezüglich Rückzonungen aus roten Gefahrengebieten besteht für die Gemeinde im Übrigen kein Handlungsbedarf.

#### Ergänzung Zonenplan:

Der rechtsgültige Zonenplan wird nur durch gelbe und überbaute blaue Gebiete betroffen, so dass, wie erwähnt, auf Um- und Auszonungen verzichtet werden kann. Im Zonenplan werden somit lediglich die Gefahrengebiete rot, blau und gelb, entsprechend der exakten Abgrenzung in der Gefahrenkarte, eingetragten.

#### Ergänzung Baureglement:

Das rechtsgültige Baureglement wird durch einen Artikel „Gefahrengebiet“ ergänzt. Inhaltlich wird der Text aus den Empfehlungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung übernommen.

### 3.4 Verschiedene Anpassungen

Die Zusammenstellung der unüberbauten Flächen in der Bauzone zeigt eine Reserve von ca. 50'000 m<sup>2</sup>. Die der Gemeinde zugestandene Bauzonenkapazität aus dem kantonalen Richtplan beträgt demgegenüber ca. 29'000 m<sup>2</sup>. Damit überschreitet die überbaubare Bauzonenfläche die kantonale Richtfläche um ca. 21'000 m<sup>2</sup>. Wie eingangs erwähnt, ist somit keine Vergrösserung des Baulandangebotes zulässig.

Unabhängig von der Kapazitätsberechnung ist der Einbezug von überbauten Grundstücken in die Bauzone möglich, sofern sie an die Bauzone grenzen, nicht fingerartig in unbebaute Bereiche ragen und keine Bauzoneninseln bilden. Seit der Genehmigung der baurechtlichen Grundordnung 1999 haben sich verschiedentlich die Voraussetzungen dahingehend geändert, dass Ausbauideen das Mass der in der Landwirtschaftszone zulässigen Ausbauten überschreiten. Ausgehend von einigen Eingaben prüfte die Behörde parzellenweise den möglichen Einbezug von Grundstücken anhand der Kriterien, Lage zur rechtsgültigen Zonenabgrenzung, bilden neuer Zonenzusammenhänge oder Baugruppen und Nutzungsmöglichkeiten in den bestehenden Volumen. Gleichzeitig wird festgestellt, dass die Einzonungen grossmehrheitlich innerhalb der Güteklasse D der öV-Erschliessung liegen und dass, mit einer Ausnahme, keine Gefahrengebiete betroffen sind. Aufgrund dieser Überprüfung werden folgende Parzellen zum Einbezug in die Bauzone vorgeschlagen:

Vorgesehene Einzonungen:	Parzellen	Adresse	Zone
	3114	Beundengasse	Einbezug in Kernzone
	3109	Bürenstrasse 4	Einbezug in Kernzone
	3131	Längersmattstrasse	Einbezug in Kernzone*
	3177	Längenbergstrasse 1	Einbezug in Kernzone
	3112	Solothurnstrasse 1	Einbezug in Kernzone
	3117	Beundengasse 5	Einbezug in Kernzone
	3243	Brunnaderstrasse	Einbezug in die Wohn- Abrebitszone
	3233	Brunnadernstrasse 32	Einbezug in die Wohn- Abrebitszone
	3234	Brunnadernstrasse 34	Einbezug in die Wohn- Abrebitszone
	3235	Brunnadernstrasse 38	Einbezug in die Wohn- Abrebitszone
	3238	Brunnadernstrasse 57	Einbezug in Wohnzone W2
	1106	Hohlegasse 11	Einbezug in Wohnzone W2
	1464/326	Hohlegasse	Einbezug in Wohnzone W2
	237	Hohlegasse	Einbezug in Kernzone
	691	Eymattstrasse	Einbezug in Wohnzone W2
	3191	Kreuzhubelstrasse 3	Einbezug in Kernzone
	3182	Kreuzhubelstrasse 13	Einbezug in Kernzone
	3185	Kreuzhubelstrasse 8	Einbezug in Kernzone
	3092	Sattlergasse 4	Einbezug in Kernzone
	3094	Hintere Gasse 17/19	Einbezug in Kernzone**,
	3090	Hintere Gasse 25	Einbezug in Kernzone
	3092	Hintere Gasse 23	Einbezug in Kernzone
	3093	Hintere Gasse 21	Einbezug in Kernzone
	1710	Bürenstrasse 26	Einbezug in Kernzone
	1711	Bürenstrasse 28	Einbezug in Kernzone
	3428	Hohlegasse 6	Einbezug in Kernzone
	3104	Bürenstrasse	Einbezug in Kernzone
	1810	Rosenmattstrasse 15	Einbezug in Wohnzone W1

\* Auf der Parzelle Nr. 3131 sollen Fahrzeuge zu der gegenüberliegenden Werkstatt abgestellt werden können. Die Fläche wird für die Sport- und Freizeitnutzung nicht gebraucht und dient mit der neuen Nutzung dem ansässigen Betrieb zur Verbesserung der prekären Platzverhältnisse.

\*\* Hochwasserschutzmassnahmen sind zu prüfen sind.

Mit der neuen amtlichen Vermessung und der neuen digitalen Darstellung des Zonen- und Schutzzonenplans zeigen sich, bezogen auf die neue Vermessungsgrundlage einige Ungenauigkeiten gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan. Um künftige Missverständnisse zu vermeiden wird der neue Zonen- und Schutzzonenplan konsequent der neuen Vermessungsgrundlage angepasst:

**Wald/Waldfeststellung:** Die Waldgrenze wird von der neuen Vermessungsgrundlage übernommen. Mit der Anpassung der Bauzone an die neuen Gegebenheiten grenzt diese an das Waldstück entlang der Hohlegasse (Parzelle Nr. 103). Es wird vorgeschlagen die Waldgrenze auf die Parzellengrenze zu legen und ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen. Die geringen Anpassungen im Bereich des kommunalen Naturschutzgebietes werden bereinigt.

**Hecken:** Die Hecken wurden im rechtsgültigen Zonen- und Schutzzonenplan anhand von Luftaufnahmen und örtlichen Begehungen dargestellt. In der neuen Vermessungsgrundlage sind die Hecken präzise erfasst. Die Abgrenzungen der neuen Grundlage werden im neuen Zonen- und Schutzzonenplan übernommen. Im Baugebiet ist eine Hecke entfernt worden. Diese wird im neuen Plan nicht eingetragen.

Auf den Parzellen Nr. 3281 und 3232 stimmt die Parzellen-, resp. die Strassenabgrenzungen nicht ganz überein. Im neuen Plan werden die Zonengrenzen und die Parzellengrenzen in Übereinstimmung gebracht.

### **3.5 Überbauungsordnung Steinacker**

Ausgangslage:	Ausgelöst durch den Wunsch eines Betriebsinhabers im Zusammenhang mit der Erweiterung seines Betriebes eine neue grössere Wohnung zu erstellen, zeigten sich verschiedenen Ungenauigkeiten bezüglich der Wohnnutzung in den rechtsgültigen Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan „Gewerbezone Steinacker“. Gemäss Art. 3 dieser Vorschriften ist das Gebiet der gewerblichen Nutzung vorbehalten, wobei auf die Nutzungsvorschriften des Baureglements, Artikel 40 Arbeitszonen verwiesen wird. Im besagten Baureglementsartikel sind Gewerbe- und Bürobauten sowie Wohnungen für das an den Standort gebundene Personal. Über die Anzahl und die Grösse der Wohnungen gibt es keine Aussagen.
Konzept:	<p>Die Behörde ist der Ansicht, dass in diesem Gebiet, getreu dem ländlichen Prinzip des Gewerbebetriebs mit der Wohnung des Betriebsinhabers, eine zweckmässige, der Betriebsgrösse angepasste Wohnung pro Betrieb zulässig sein sollte. Am Beispiel des bestehenden Betriebes zeigte sich, dass im Gewerbegebiet einige Einbrüche und Sachbeschädigungen vorkamen, der „bewohnte“ Betrieb jedoch nie davon betroffen wurde.</p> <p>Der Artikel 3 der Sonderbauvorschriften wird präzisiert. Pro Betrieb ist eine prozentual auf die Betriebsgrösse abgestimmte Wohnung zulässig, wobei eine Wohnung mit einer Grösse bis zu 120 m<sup>2</sup> BGF immer zulässig ist.</p> <p>Die baupolizeilichen Masse und die Gestaltungsvorschriften entsprechen nach wie vor den zeitgemässen Anforderungen und bleiben unverändert, wobei die Hinweise auf die verschiedenen Artikel der übergeordneten Baugesetzgebung angepasst werden.</p> <p>Da die Änderung von Vorschriften in der kantonalen Gesetzgebung abschliessend geregelt ist, wird der Art. 19 ersatzlos gestrichen.</p>

## **4. VERFAHREN**

### **4.1 Mitwirkung**

### **4.2 Vorprüfung**

### **4.3 Genehmigung**

## 5. ANHANG

### 5.1 Kapazitätsberechnung der Wohnbauzone

Bauzone	Faktor*	Total freie Zonenfläche	Total anzurechnende Fläche
Wohnzone W1		18'944.00 m <sup>2</sup>	
Wohnzone W2		21'146.00 m <sup>2</sup>	
Überbauungsordnung		1'994.00 m <sup>2</sup>	
Zwischentotal Wohnzone	f 1.0	42'084.00 m <sup>2</sup>	42'084.00 m <sup>2</sup>
Wohn- Arbeitszone		7'645.00 m <sup>2</sup>	
Kernzone		2'141.00 m <sup>2</sup>	
Zwischentotal Mischzone	f 0.8	9'786.00 m <sup>2</sup>	7'828.80 m <sup>2</sup>
Total Kapazität rechtsgültiger Zonenplan			49'912.80 m <sup>2</sup>
Mögliche Kapazität gemäss kantonalem Richtplan			29'000.00 m <sup>2</sup>
Differenz			+ 20'912.80 m <sup>2</sup>
Einzonung für Gewerbeerweiterung, Kernzone	F 0.8	950.00 m <sup>2</sup>	760.00 m <sup>2</sup>
<b>Total Wohnbaulandkapazität September 2011</b>			<b>50'672.80 m<sup>2</sup></b>
*Reduktionsfaktor für Gewerbeanteil gemäss kantonalem Richtplan			
Kapazität 1999 gemäss Raumplanungsbericht			76'560.00 m <sup>2</sup>
In den letzten 11 Jahren überbaut			26'647.20 m <sup>2</sup>
<i>E 1999 = 1156</i>			
<i>E 2009 = 1199</i>			+ 43 E