



GEMEINDE  
BOWIL

georegio  
atelier für raumentwicklung

# Siedlungsleitbild Bowil

Ziele, Strategien und Massnahmen

Öffentliche Mitwirkung

April 2024

### **Impressum**

Auftraggeber: Gemeinde Bowil, Alte Hauptstrasse 7, 3533 Bowil, info@bowil.ch

Autor: georegio ag, Benedikt Roessler und Tobias Francke, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

### Arbeitsgruppe

Siedlungsleitbild: Claudia Jaussi Inäbnit, Gemeindepräsidentin  
André Hofer, Gemeinderat  
Schmutz André, Mitglied BVEK  
Wegmüller Martin, Stuckersgraben 126  
Anton Fankhauser, Hinterschwändi 71d  
Daniela Leuenberger, Längenei 183a  
Martin Lüthi, Bernstrasse 4  
Christian Zbären, Dorf 138g  
Rüegger Urs, Gemeindeschreiber

Version	Datum	Inhalt
1.0	18.01.2024	Entwurf 1. AG-Sitzung
1.1	27.03.2024	Entwurf 2. AG-Sitzung
1.2	02.04.2024	Öffentliche Mitwirkung

# Siedlungsleitbild Bowil

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Das Siedlungsleitbild ..... 4
- 2 Ziele ..... 5
  - 2.1 Siedlung ..... 5
  - 2.2 Landschaft ..... 6
  - 2.3 Verkehr ..... 6
- 3 Strategien ..... 7
- 4 Massnahmen (Schlüsselgebiete) ..... 10

# 1 Das Siedlungsleitbild

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Bowil stammt aus dem Jahr 2006, seither wurden nur gewisse Pflichtaufgaben wie die Aktualisierung des Baureglements oder die Festlegung der Gewässerräume in Teilrevisionen angegangen. Um die weitere Siedlungsentwicklung zu planen, hat der Gemeinderat beschlossen ein Siedlungsleitbild zu erstellen.

Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Bowil bildet den strategischen Rahmen für alle Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung der nächsten Planungsperiode (15 Jahre). Die Gemeinde will in diesem Zeitraum im Sinne einer «rollenden Planung» gezielte Anpassungen am Zonenplan und am Baureglement vornehmen, wenn sich in einem Gebiet ein konkreter Handlungsbedarf ergibt. Damit die Gemeinde jederzeit flexibel auf geänderte Rahmenbedingungen und die Bedürfnisse der Bevölkerung sowie der Eigentümer:innen reagieren kann, soll aber auf eine Gesamtrevision der Ortsplanung verzichtet werden. Um bei den erwarteten punktuellen Anpassungen trotzdem eine strategische Gesamtsicht zu gewährleisten, wurde das vorliegende Siedlungsleitbild erstellt. Es hilft dabei, Standortpotenziale zu erkennen, zeigt auf, wie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden können und wie die Entwicklung am richtigen Ort vorangetrieben wird. Indem die wichtigen Anspruchsgruppen frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen werden, können der Handlungsbedarf für die Siedlungsentwicklung verortet und Lösungsansätze bezeichnet werden.

Das Siedlungsleitbild stellt eine wichtige Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat im weiteren Planungsprozess dar und dient auch der Kommunikation der Ziele gegenüber der Bevölkerung.

Das Siedlungsleitbild ist nicht grundeigentümergebunden und nimmt auch keine Entscheide der Stimmberechtigten vorweg. Vielmehr dient es als verbindliche Grundlage für die mit der Raumplanung beauftragten Behörden, welche ihre nachfolgenden Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Leitbildes ausrichten. Bei veränderten Verhältnissen kann es in Zukunft aber auch punktuell angepasst werden, um den jeweiligen Zielen zu entsprechen.

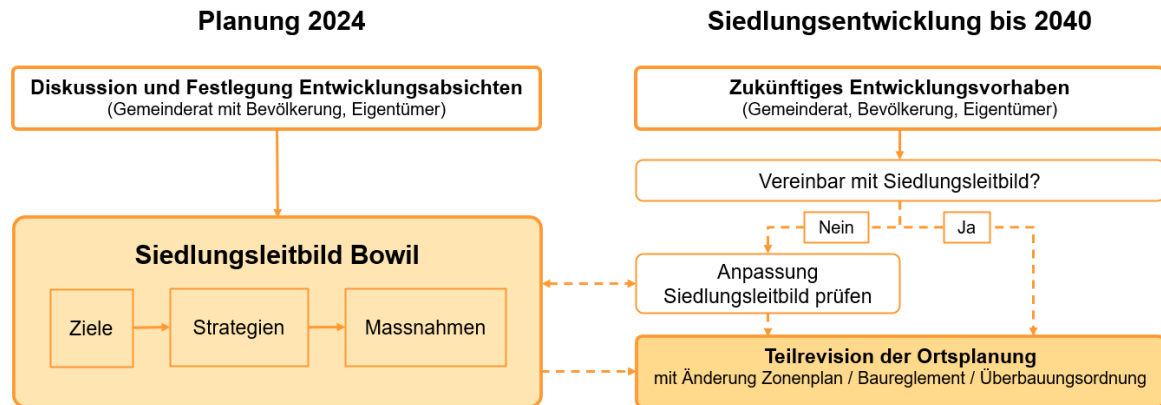


Abb. 1 Funktion Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild ist in drei Teilen aufgebaut. Eingangs werden **Ziele** formuliert, die mit der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung erreicht werden sollen. Auf einer nächsten Ebene werden **Strategien** zu den Zielen formuliert und den einzelnen Siedlungsteilen räumlich zugewiesen. Auf der tiefsten Stufe werden einzelnen Schlüsselgebieten konkrete **Massnahmen** zugewiesen, die aufzeigen in welchen Schritten, mit welchen Beteiligten und in welchem Zeitraum eine Änderung möglich ist.

## 2 Ziele

Mit dem Siedlungsleitbild schafft der Gemeinderat die Voraussetzungen für die Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode in Abstimmung mit der Bevölkerung und wo bereits möglich auch mit den Eigentümer:innen. Der Gemeinderat zeigt seine räumlichen Entwicklungsvorstellungen für Bowil auf. Dabei orientiert er sich an den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach Innen. Das heisst, dass die Siedlungsentwicklung sich primär auf das bestehende Siedlungsgebiet richten soll und die Zersiedelung der Landschaft vermieden wird. Vor diesem Hintergrund werden in den folgenden Unterkapiteln für die beiden Bereiche Siedlung und Landschaft konkrete Ziele festgelegt.

Die Ziele des Siedlungsleitbilds stellen die Ergebnisse langjähriger Überlegungen des Gemeinderats über die Weiterentwicklung Bowils dar. Bereits 2015 hat die Arbeitsgruppe «Vision Bowil 2030» unter anderem die Siedlungsentwicklung thematisiert. Die Überlegungen sind dann von der Legislaturplanung 2021–2024 wiederaufgenommen worden. Anhand von zwei Klausursitzungen des Gemeinderats wurden konkrete Ziele definiert. Diese wurden nun überprüft und finden über das Siedlungsleitbild Eingang in die Ortsplanung. Die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes erfolgte innerhalb einer neuen Arbeitsgruppe «Siedlungsleitbild Bowil». Diese bestand aus Mitgliedern des Gemeinderats und der Bevölkerung (siehe Impressum). Um auch die Information und Mitwirkung der Gesamtbevölkerung sicherzustellen, wird das Siedlungsleitbild an einer öffentlichen Veranstaltung präsentiert und diskutiert.

### 2.1 Siedlung

Der Gemeinderat legt die Ziele der Siedlungsentwicklung für den Zeithorizont bis 2040 wie folgt fest:

- Es wird ein **moderates Bevölkerungswachstum** angestrebt (+4% in 15 Jahren – ca. 50 Personen). Damit trägt die Gemeinde einen Anteil des gesamtschweizerischen Wachstums mit.
- Das Wachstum soll zu einer **durchmischten Bevölkerungsstruktur** beitragen, insbesondere in Bezug auf die Altersstruktur, aber auch betreffend Haushaltsgrösse und Einkommen.
- Es wird ein vielfältiges Angebot von **attraktivem und zeitgemäsem Wohnraum** für die wachsende Bevölkerung gewährleistet. Dabei werden auch die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung berücksichtigt.
- Dem lokalen **Gewerbe** bietet sich ein attraktives Umfeld mit Entwicklungsmöglichkeiten. Die Anzahl der Beschäftigten entwickelt sich im Einklang mit der Zunahme der Wohnbevölkerung moderat weiter.
- Die grundsätzliche **Trennung von Wohnen und Arbeiten** wird beibehalten, um die Wohnbevölkerung so wenig wie möglich mit Emissionen des Gewerbes zu belasten (z.B. Lärm).
- Die Versorgungssituation wird verbessert. Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass ein **angemessenes Versorgungsangebot** für die Bevölkerung besteht. Dazu zählen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung, Gastronomie, etc.
- Bestehende Bauzonen werden erneuert, besser ausgenutzt, aufgewertet und allenfalls umgenutzt. Die Erneuerung und Erweiterung in den bestehenden Bauzonen sollen sowohl zu zusätzlichem Wohnraum als auch zu einer (energetischen) Erneuerung beitragen.
- Neueinzonungen kommen an strategisch besonders gut geeigneten Lagen in Frage, dazu werden Entwicklungsgebiete definiert.
- Die Eigentümer:innen von Schlüsselparzellen werden aktiv in die Entwicklungsabsichten einbezogen.

## 2.2 Landschaft

Der Gemeinderat legt die Ziele der Landschaftsentwicklung für den Zeithorizont bis 2040 wie folgt fest:

- Der dörfliche Charakter der einzelnen Ortsteile wird bewahrt. Das Siedlungsgebiet ist klar abgegrenzt, Freihaltegebiete gelten langfristig und sind raumplanerisch gesichert.
- Die Landwirtschaft erhält die nötigen Spielräume für betriebliche Entwicklungen.
- Die grossen zusammenhängenden unverbauten Flächen im Talgrund werden von neuen Bauten und Infrastrukturen freigehalten.
- Die ökologisch und landschaftlich prägenden Südhänge über dem Siedlungsgebiet werden von neuen Bauten und Infrastrukturen freigehalten.
- Die ökologische und landschaftliche Aufwertung wird insbesondere entlang der Gewässer gefördert. Renaturierungsprojekte sollen neben den ökologischen Aspekten auch dem Hochwasserschutz für das Siedlungsgebiet und Kulturland dienen.

## 2.3 Verkehr

Das attraktive ÖV-Angebot ist ein wesentlicher Standortvorteil von Bowil. In den Instrumenten der Ortsplanung kann nur begrenzt Einfluss auf die übergeordneten Verkehrsströme genommen werden. Soweit das lokale Verkehrsnetz betroffen ist, wird das Thema Verkehr in den Massnahmen mitberücksichtigt.

Der Gemeinderat legt die übergeordneten Ziele für den Verkehr wie folgt fest:

- Der Gemeinderat setzt sich im Rahmen seiner Möglichkeiten für die Erhaltung des guten ÖV-Angebots ein (Halbstundentakt, Anschluss an die Zentren Bern und Thun).
- Der Gemeinderat pflegt eine enge Zusammenarbeit mit dem Kanton bei Massnahmen auf der Kantonsstrasse.
- Der Gemeinderat gewährleistet die Sicherheit auf dem lokalen Verkehrsnetz. Einen grossen Stellenwert hat dabei eine geringe Verkehrsbelastung von Wohnquartieren und sichere Fuss- und Veloverbindungen für die Schulwege und zum Bahnhof.
- Die Gemeinde setzt sich bei der Regionalkonferenz Bern-Mittelland dafür ein, dass die wichtige Verkehrsachse Langnau-Zäziwil auch in den übergeordneten Planungen (überregionales Verkehrsnetz) entsprechend ihrer Bedeutung berücksichtigt wird.

*Folgende Massnahmen werden weiterverfolgt, sind aber nicht Bestandteil des Siedlungsleitbilds:*

- *Überprüfung der öffentlichen Fahr- und Fusswegrechte auf Privatwegen.*
- *Überarbeitung Wegreglement abschliessen*
- *Umsetzung Verkehrskonzept Gemeindestrassen:*
- *Es wird eine durchgängige «wetterfeste» Veloverbindung abseits der Bernstrasse zwischen dem Ortsteil Oberhofen und dem Groggenmoos angestrebt.*

### 3 Strategien


Ausgehend von den Zielsetzungen für Siedlung und Landschaft werden die Strategien definiert, welche aufzeigen, wie und wo die Ziele erreicht werden sollen. Die Strategien werden in der Plan- darstellung räumlich konkretisiert. Die Strategien lauten folgendermassen:

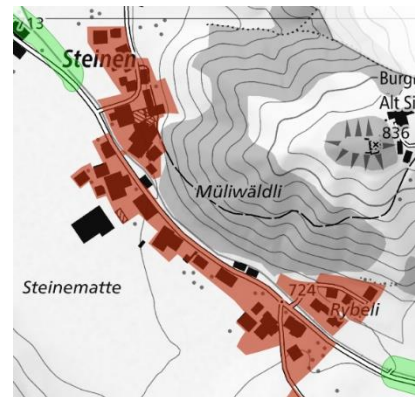
#### S1 Bestehende Qualitäten erhalten

In Gebieten, die durch ihre Lage oder durch übergeordnete Vorschriften (z.B. Weilerzonen, Ortsbildschutz, Naturgefahren) stark in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt sind, wird der Schwerpunkt auf den Erhalt der Bausubstanz gelegt. Anpassungen in der baulichen Grundordnung können geprüft werden, um Sanierungen zu vereinfachen und die Flexibilität in der Nutzung zu erhöhen. Dies gilt insbesondere für das Streusiedlungsgebiet und Gebäude am Bauzonen- rand, die sich heute noch in der Landwirtschaftszone befinden.

Mögliche Massnahmen:

- Prüfung von neuen Weilerzonen/ Erhaltungszonen (oder Erweiterung von bestehenden Zonen),
- Einzonung weitgehend überbauter Gebiete am Bauzo- nenrand,
- Beratungsangebot für Gebäude im Streusiedlungsgebiet.

 **S1 Bestehende Qualitäten erhalten**



#### S2 Erneuern und weiterentwickeln

Für bestehende Wohn- und Mischzonen werden bessere Nutzungsmöglichkeiten und mehr Flexibilität in der baulichen Gestaltung geschaffen. Dies ist in Gebieten möglich, für die keine übergeordneten Nutzungsbeschränkungen (z.B. Orts- bildschutzgebiete) gelten. Durch entsprechende Massnahmen können die Nutzungsmöglichkeiten für Wohn- und Ge- werbenutzungen im Gemeindegebiet an dafür geeigneten Orten gesteigert werden. Die Gemeinde setzt sich aktiv dafür ein, dass bestehendes Bauland zonenkonform genutzt und überbaut wird. Die Eigentümer:innen von ungenutzten Bau- landreserven werden motiviert und gegebenenfalls verpflich- tet, diese zu überbauen. Für die Bebauung ungeeignete Baulandreserven oder bei fehlenden Bauabsichten werden Auszonungen geprüft.

Mögliche Massnahmen:

- Aufzonungen,
- Mobilisierung von bestehenden Wohnbaulandreserven,
- Aufhebung von Überbauungsordnungen und Sonderbau- vorschriften,
- Überprüfung (und Anpassung) der Bauvorschriften,
- neue Überbauungsordnungen für Vorhaben mit beson- ders hoher Ausnutzung.

 **S2 Erneuern und Weiterentwickeln**



### S3 Arbeitsstandorte stärken

Die Gemeinde strebt eine Entwicklung der Arbeitsplätze im Einklang mit dem Bevölkerungswachstum an. Für die Arbeitsnutzungen bieten sich insbesondere die gut erschlossenen und aufgrund der Lärmbelastung für das Wohnen weniger attraktiven Gebiete entlang der Kantonsstrasse an. Von der Arbeitsnutzung profitiert die Bevölkerung durch lokale Arbeitsplätze und den Erhalt einer angemessenen Versorgung mit Dienstleistungen (z.B. Gastgewerbe).

Mögliche Massnahmen:

- Umzonungen in reine Arbeitszonen prüfen,
- Anpassung der zulässigen Gebäudemasse im Hinblick auf eine überwiegende Arbeitsnutzung mit untergeordneter Wohnnutzung,
- Erschliessung verbessern zusammen mit Eigentümer:innen.

 S3 Arbeitsstandorte stärken




### S4 Ergänzungen Siedlungsgebiet

An besonders geeigneten Lagen kann das Siedlungsgebiet ergänzt werden, wenn dies aus einer ganzheitlichen Perspektive heraus sinnvoll erscheint. Diese Erweiterungen können teilweise an weniger geeigneten Lagen durch Auszonungen kompensiert werden. Dabei sind die Vorgaben des Kantons zum Wohnlandbedarf und der Schutz von Kulturland/Fruchtfolgefleichen zu beachten. Die Einzonungen werden mit dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGSK) koordiniert.

Mögliche Massnahmen:

- Neueinzonungen,
- Weiterentwicklung der Gebiete im RGSK Bern-Mittelland.

 S4 Ergänzungen Siedlungsgebiet






## L1 Landschaft freihalten

Landschaften mit einem besonderen Schutzwert sind von Bebauungen freizuhalten. Teilweise wird der Rahmen für Schutz- und Schongebiete von übergeordneten Planungsinstrumenten vorgegeben (Schutzgebiete im RGSK). Die Gemeinde hat aber auch die Möglichkeit, eigene Akzente im Landschaftsschutz zu setzen.

Mögliche Massnahmen:

- Landschaftsschutzgebiete festlegen
- Einflussnahme auf die regionalen Festlegungen im RGSK

 L1 Landschaft freihalten




## L2 Landschaft aufwerten

Der ökologische Wert von Landschaften kann beispielsweise durch Renaturierungsmassnahmen verbessert werden. Entsprechende Aufwertungsmassnahmen können auch dem Schutz des Siedlungsgebiets dienen (reduzierte Überschwemmungsgefahr).

Massnahmen:

- Renaturierung von Flüssen und Bächen
- Hochwasserschutz

 L2 Landschaft aufwerten



## 4 Massnahmen (Schlüsselgebiete)

Basierend auf den Strategien des Siedlungsleitbildes werden konkrete Massnahmen aufgeführt. Jeder Massnahme wird ein Umsetzungshorizont zugewiesen: kurzfristig (in den nächsten 5 Jahren), mittelfristig (5–15 Jahre) oder langfristig (über 15 Jahre). Anhand möglichst konkreter Umsetzungsschritte wird aufgezeigt, wie die Massnahme umgesetzt werden soll. Die Federführung für die Umsetzung liegt beim Gemeinderat. Weitere Beteiligte werden in den Massnahmenblättern genannt. Die folgende Tabelle bietet eine Übersicht über die aufgeführten Massnahmen:

Nummer	Bezeichnung	Umsetzungshorizont <sup>1</sup>
1	Erweiterung Wohnen Oberhofen	Mittelfristig
2	Erweiterung Arbeiten Moos	Mittelfristig
3	Auszonung Parzelle Nr. 627	Mittelfristig
4	Arbeitsstandort Wyden stärken	Langfristig
5	Erhaltungszone Oberhofen prüfen	Kurzfristig
6	Zukunft Gasthof Schlossberg	Kurzfristig
7	Aufhebung ZPPs/ UeOs	Mittelfristig
8	Einzonung weitgehend überbaute Gebiete	Kurzfristig
9	Mobilisierung Wohnbaulandreserven	Kurzfristig
10	Aufzonung von W1 zu W2	Kurzfristig

Tab. 1 Übersicht Massnahmen Siedlungsleitbild


Die Massnahmen mit einem kurzfristigen Umsetzungshorizont sind voraussichtlich Gegenstand einer nächsten Teilrevision der Ortsplanung.

---

<sup>1</sup> Kurzfristig: innert 5 Jahren; Mittelfristig: 5 – 10 Jahre; Langfristig: über 10 Jahre

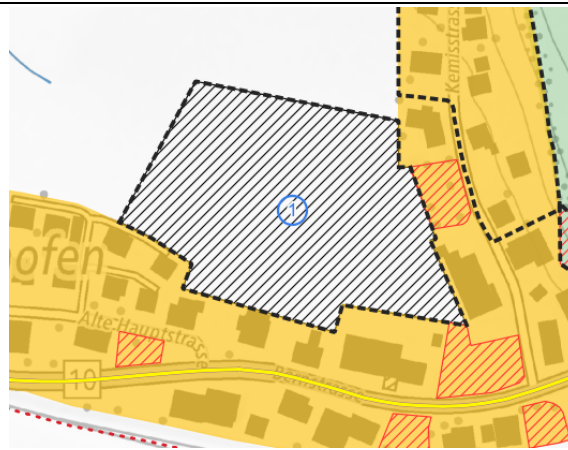
## Erweiterung Wohnen Oberhofen

Massnahme Nr.: 1

Zugehörige Strategie S4 Ergänzungen Siedlungsgebiet Umsetzungshorizont  Kurzfristig  Mittelfristig  Langfristig  DaueraufgabeRGSK-Massnahme  Ja (Koordinationsstand Zwischenergebnis, Festsetzung beantragt)  
 Nein

Bezeichnung Südöstlicher Teil der Parzelle Nr. 264 (Landwirtschaftszone)

Karte

Zielsetzung und  
Beschrieb

In diesem Gebiet soll eine Überbauung mit attraktivem Wohnraum, Dienstleistungsbetrieben und Platz für Begegnungen der ganzen Bevölkerung ermöglicht werden. Insbesondere das Wohnen im Alter soll berücksichtigt werden, damit auch ältere Personen in Bowil ein Wohnraumangebot finden.

Massnahmen

- Abstimmung mit Grundeigentümerschaft
- Erreichung einer Festsetzung im RGSK 2025 als Voraussetzung für die Einzonung.
- Kompensationsmöglichkeiten durch Auszonungen/ Mobilisierung Baulandreserven
- Kompensation von beanspruchten Fruchtfolgeflächen durch Erhebung von noch nicht inventarisierten Flächen im Gemeindegebiet.
- Anpassung der Planungsinstrumente
  - Planungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer/Investor
  - Erarbeitung Richtprojekt mit Eigentümer/ Investor als Basis für eine Überbauungsordnung
  - Planungsverfahren mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage, Vorprüfung, Beschluss Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR.

*Für die Umsetzung gilt es folgende Punkte zu beachten:*

- Erschliessung/ Zufahrt: Erschliessungsmöglichkeiten in Varianten prüfen, Erschliessung von zukünftigen Erweiterungen sicherstellen.


---

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Etappierung bei Teil-Einzonung: Ausgehend von Erschliessung Etappierungsschritte festlegen.</li><li>▪ Gesamtplanung mit bestehenden Gebäuden und Baulandreserven prüfen (z.B. auf Parzelle Nr. 905)</li><li>▪ Sicherstellung Verkehrssicherheit und Absprache Kanton betr. Ausfahrt Kemistrasse in Bernstrasse</li></ul>
<b>Beteiligte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Eigentümer:innen</li><li>▪ Projektentwickler/Investor</li><li>▪ Angrenzende Grundeigentümer:innen</li></ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ RGSK Bern-Mittelland 2025</li><li>▪ Massnahme Nr. 9 Baulandreserven mobilisieren</li></ul>

---

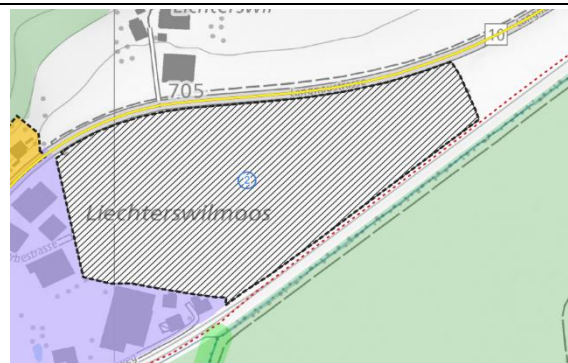
## Erweiterung Arbeiten Moos

## Massnahme Nr.: 2

<b>Zugehörige Strategie</b>	S4 – Ergänzungen Siedlungsgebiet 
<b>Umsetzungshorizont</b>	<input type="checkbox"/> Kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> Mittelfristig <input type="checkbox"/> Langfristig <input type="checkbox"/> Daueraufgabe
<b>RGSK–Massnahme</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja (Koordinationsstand Zwischenergebnis, Festsetzung beantragt) <input type="checkbox"/> Nein

**Lage** Liechterswilmoos, PN 281, 275 (Landwirtschaftszone)

**Karte**



**Zielsetzung und Beschrieb** Das Gebiet soll dem lokalen Gewerbe aber auch neuen Gewerbebetrie-  
ben Entwicklungsmöglichkeiten bieten.  
Im RGSK 2021 ist das Gebiet als Vorranggebiet Arbeiten mit dem Koor-  
dinationsstand Zwischenergebnis aufgeführt.

**Massnahmen**

- Abstimmung mit Grundeigentümerschaft
- Erreichung einer Festsetzung im RGSK 2025 als Voraussetzung für die Einzonung.
- Kompensation von beanspruchten Fruchtfolgeflächen durch Erhebung von noch nicht inventarisierten Flächen im Gemeindegebiet.
- Anpassung der Planungsinstrumente
  - Planungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer/Inves-  
tor
  - Einzonung Arbeitszone
  - Planungsverfahren mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage, Vorprü-  
fung, Beschluss Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR.

*Bei der Umsetzung gibt es folgende Punkte zu beachten:*

- Erschliessungsstudie (Anpassungen ausserhalb Einzonungsgebiet)
- Aktualisierung Gefahrenkarte / Erstellung Gefahrentgutachten
- Bautechnischen Herausforderungen aufgrund des Untergrunds
- Koordination mit SBB betr. Doppelspurausbau
- Anschluss ARA: Aufgrund der Terrainverhältnisse ist voraussichtlich eine Lösung mit Pumpanlage notwendig.

**Beteiligte**

- Eigentümer:innen
- Projektentwickler / Interessierte Gewerbebetriebe

**Abhängigkeiten**

- RGSK Bern–Mittelland 2025

## Auszonung Parzelle Nr. 627

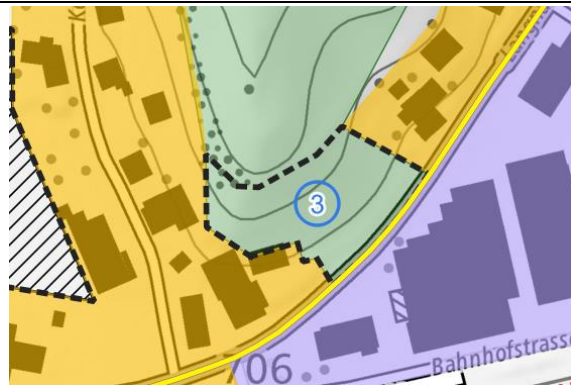
Massnahme Nr.: 3

Zugehörige Strategie L1 Landschaft: Freihalten

Umsetzungshorizont  Kurzfristig  Mittelfristig  Langfristig  DaueraufgabeRGSK-Massnahme  Ja  
 Nein

Bezeichnung Auszonung des unbebauten Teils der Parzelle Nr. 627 von der Wohn- und Gewerbezone 2 in die Landwirtschaftszone

Karte

Zielsetzung und  
Beschrieb

Der unüberbaute Teil der Parzelle Nr. 627 in der WG2 wird vom Eigentümer nicht für eine Bebauung vorgesehen und soll mittelfristig ausgezont werden. Eine Bebauung der Fläche wird aus topografischen und erschliessungstechnischen Gründen als sehr schwierig beurteilt. Mit der Auszonung sollen Einzonungen an besser geeigneten Lagen flächenmässig kompensiert werden (siehe auch Massnahme Nr. 9 «Mobilisierung Wohnbaureserven»).

Massnahmen

- Abstimmung Eigentümer / Planungsvereinbarung
- Anpassung des Zonenplans
  - Planungsverfahren mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage, Vorprüfung, Beschluss Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR.

*Bei der Umsetzung gibt es folgende Punkte zu beachten:*

- Abstimmung mit Einzonung Oberhofen

Beteiligte

- Eigentümer:innen

Abhängigkeiten

- Massnahme Nr. 1 Einzonung Oberhofen

## Arbeitsstandort Wyden stärken

Massnahme Nr.: 4

Zugehörige Strategie S3 – Arbeitsstandorte stärken

Umsetzungshorizont  Kurzfristig  Mittelfristig  Langfristig  DaueraufgabeRGSK-Massnahme  Ja  
 Nein

Bezeichnung Wohn- und Gewerbezone 2 zwischen Kantonsstrasse und Bahnlinie

Karte

Zielsetzung und  
Beschrieb

Das Gebiet befindet sich heute in der WG2. Die sukzessive entstandenen Gebäude werden zurzeit mehrheitlich gewerblich genutzt. Es bestehen aber auch diverse Wohnliegenschaften in unterschiedlichem Zustand.

Eine Umzonung in eine reine Arbeitszone kommt angesichts der teilweise vorhandenen Wohnnutzungen nicht in Frage. Sollte ein Neubau insb. im westlichen Bereich realisiert werden, wäre eine Überbauungsordnung mit Neuorganisation der Erschliessung und der Festlegung der zulässigen Bauten denkbar. Eine Einzonung eines Teils von Parzelle Nr. 952 (bebaute Bereiche, westlich Nr. 349) ist in Abstimmung mit der landwirtschaftlichen Nutzung zu prüfen.

Massnahmen

- Information Eigentümer über Möglichkeiten der zukünftigen Bebauung
- Anpassung Planungsinstrumente
  - Erarbeitung Richtprojekt mit Eigentümer / Investor als Basis für UeO bei grundlegenden Veränderungen
  - Planungsverfahren mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage, Vorprüfung, Beschluss Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR.

*Bei der Umsetzung gibt es folgende Punkte zu beachten:*

- Aus Sicht der Gemeinde eignet sich das Gebiet hauptsächlich für Arbeitsnutzungen, Wohnnutzungen werden aber nicht ausgeschlossen.

Beteiligte


- Eigentümer:innen

Abhängigkeiten

- Massnahme Nr. 8 Einzonung weitgehend überbaut

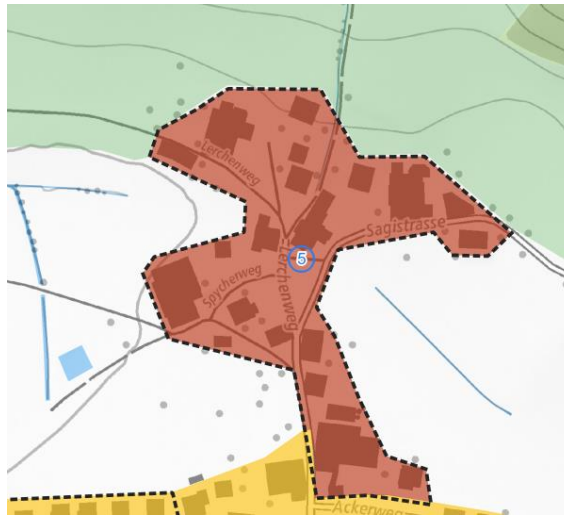
## Erhaltungszone Oberhofen prüfen

Massnahme Nr.: 5

Zugehörige Strategie S1 Bestehende Qualitäten erhalten Umsetzungshorizont  Kurzfristig  Mittelfristig  Langfristig  DaueraufgabeRGSK-Massnahme  Ja  
 Nein

Bezeichnung Grundstücke am Lerchenweg

Karte

Zielsetzung und  
Beschrieb

Die Grundstücke befinden sich heute in der Landwirtschaftszone. Mit der Zuweisung zu einer Erhaltungszone können die Nutzungsmöglichkeiten geringfügig verbessert werden. Am Übergang zur bestehenden Bauzone ist auch eine Zuweisung zu einer ordentlichen Bauzone mit erheblich verbesserten Nutzungsmöglichkeiten denkbar.

Massnahmen

- Überprüfung Reglement Mehrwertabgabe
- Informationsschreiben an EigentümerInnen
- Infoveranstaltung
- Anpassung Zonenplan
  - Planungsverfahren mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage, Vorprüfung, Beschluss Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR.

*Bei der Umsetzung gibt es folgende Punkte zu beachten:*

- Die mögliche Abgrenzung Erhaltungszone / Regelbauzone muss noch geklärt werden.

Beteiligte

- Eigentümer:innen


Abhängigkeiten

- Massnahme Nr. 8 Einzoning weitgehend überbaut



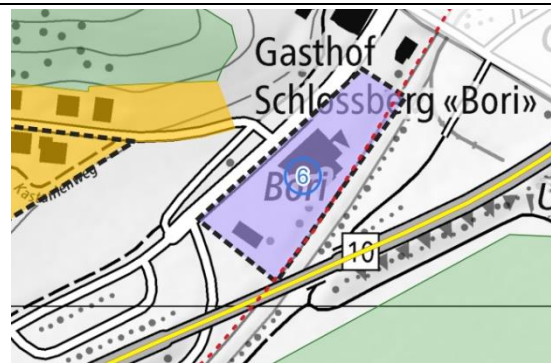
## Zukunft Gasthof Schlossberg

Massnahme Nr.: 6

Zugehörige Strategie S3 – Arbeitsstandorte stärken Umsetzungshorizont  Kurzfristig  Mittelfristig  Langfristig  DaueraufgabeRGSK-Massnahme  Ja  
 Nein

Bezeichnung Gasthof Schlossberg, Parzelle Nr. 940 (Landwirtschaftszone)

Karte

Zielsetzung und  
Beschrieb

Die Situation in der Landwirtschaftszone ist für die zukünftige Entwicklung des Gasthofs und allfällige weitere Nutzungen nicht ideal. Die Gemeinde möchte zusammen mit den Eigentümer:innen den Bedarf und die Möglichkeiten für eine Einzonung in eine Arbeitszone oder gemischte Zone prüfen. Ob die Einzonungsvoraussetzungen aus planungsrechtlicher Sicht gegeben sind, muss noch mit dem AGR geklärt werden.

Massnahmen

- Gespräch Eigentümer:innen (Bedarf klären)
- Voranfrage AGR
- Anpassung der Planungsinstrumente
  - Planungsverfahren mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage, Vorprüfung, Beschluss Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR.

*Bei der Umsetzung gibt es folgende Punkte zu beachten:*

- ...

Beteiligte

- Eigentümer:innen

Abhängigkeiten

- Massnahme Nr. 8 Einzonung weitgehend überbaut
- Voranfrage AGR

## Aufhebung von ZPPs/ UeOs

Massnahme Nr.: 7

7a: Aufhebung ZPP/UeO Oberhofen

7b: Aufhebung ZPP/UeO Dorf

7c: Aufhebung SBV Schlossberg

Zugehörige Strategie S2 Erneuern und Weiterentwickeln



S3 Arbeitsstandorte stärken

Umsetzungshorizont  Kurzfristig  Mittelfristig  Langfristig  DaueraufgabeRGSK-Massnahme  Ja Nein

Bezeichnung Aufhebung verschiedener UeOs

Karte

Zielsetzung und  
Beschrieb

Mit der Aufhebung verschiedener UeOs und deren Zuweisung zu einer Regelbauzone kann der Handlungsspielraum in den Gebieten für eine sanfte Weiterentwicklung geschaffen werden. Da die Gebiete mehrheitlich bebaut sind, führt die Änderung erst über einen längeren Zeitraum zu etwas mehr Wohn- und Arbeitsflächen.

Massnahmen

- Grundeigentümer informieren / Bedürfnisse abklären
- Anpassung von Baureglement und Zonenplan
  - Planungsverfahren mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage, Vorprüfung, Beschluss Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR.

*Bei der Umsetzung gibt es folgende Punkte zu beachten:*

- Prüfung der Wohnbaulandreserven bei unüberbauten Teilflächen

Beteiligte

- Eigentümer:innen

Abhängigkeiten

- Massnahme Nr. 9 Mobilisierung Wohnbaulandreserven
- Massnahme Nr. 10 Aufzonen von W1 zu W2

## Einzonung weitgehend überbaute Gebiete      Massnahme Nr.: 8

**Zugehörige Strategie** S1 Bestehende Qualitäten erhalten

**Umsetzungshorizont**  Kurzfristig  Mittelfristig  Langfristig  Daueraufgabe

**RGSK-Massnahme**  Ja  
 Nein

**Bezeichnung** Überbaute Flächen in der Landwirtschaftszone, deren Gebäude langfristig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

**Karte** Die entsprechenden Flächen sind in der Planbeilage dargestellt. Exemplarisch: gelb schraffierte Liegenschaften (die bestehende Wohn- und Gewerbezone ist orange eingefärbt)



**Zielsetzung und Beschrieb** Aus raumplanerischen Überlegungen ist es zweckmässig, überbaute Areale und Parzellen im geschlossenen Siedlungsgebiet, welche langfristig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, in die Bauzone aufzunehmen. Für eine genehmigungsfähige Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Grundstück muss bereits weitgehend überbaut sein,
- die einzuzonende Fläche muss in unmittelbarer Nähe zu einer bestehenden Nutzungszone liegen,
- für sämtliche Gebiete gilt, dass die Erschliessung (Strasse inkl. Wasser/Abwasser) sichergestellt sein muss oder nach der Einzonung erfolgt.

Neben der Zuweisung zu einer Regelbauzone kann die Einzonung auch zu einer neuen Weilerzone oder Bestandeszone führen. In der Regel orientiert sich die Zuweisung zu einer bestimmten Zone an dem angrenzenden Zonentyp.

**Massnahmen**

- Überprüfung Reglement Mehrwertabgabe
- Informationsschreiben an Eigentümer:innen
- Infoveranstaltung
- Anpassung Zonenplan

- 
- Planungsverfahren mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage, Vorprüfung, Beschluss Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR.

*Bei der Umsetzung gibt es folgende Punkte zu beachten:*

- Die Einzonungen führen zu einer Mehrwertabgabe. Aufgrund der bestehenden Bebauung sind die Mehrwertschätzungen etwas aufwändiger als bei unüberbauten Grundstücken (Kostenfolge für Gemeinde oder Grundeigentümerschaft).

---

**Beteiligte**                   ▪ Eigentümer:innen

---

**Abhängigkeiten**       ▪ Keine

---

## Mobilisierung Wohnbaulandreserven

Massnahme Nr.: 9

**Zugehörige Strategie** S2 Erneuern und Weiterentwickeln

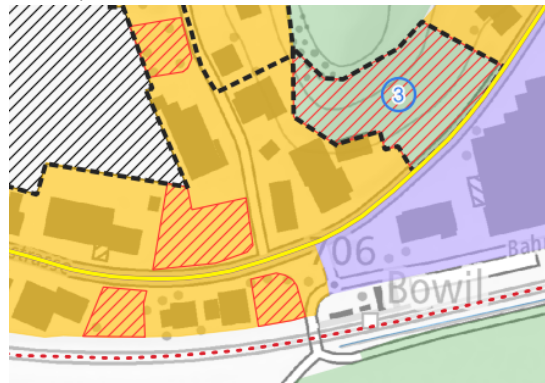
**Umsetzungshorizont**  Kurzfristig  Mittelfristig  Langfristig  Daueraufgabe

**RGSK-Massnahme**  Ja  
 Nein

**Bezeichnung** Unüberbaute Flächen in der Bauzone.

**Karte**

Die entsprechenden Flächen sind in der Planbeilage dargestellt.  
Exemplarisch: rot schraffierte Flächen.

**Zielsetzung und  
Beschrieb**

Massgebend für die Schaffung neuer Bauzonen, wie sie für die Erweiterung Wohnen Oberhofen (Massnahme Nr. 1) benötigt werden, ist der Wohnbaulandbedarf einer Gemeinde gemäss der Berechnungsgrundlage des Kantons. Gemäss den kantonalen Berechnungen hat Bowil einen Wohnbaulandbedarf von rund 1.5 ha (theoretischer Wohnbaulandbedarf). In den bestehenden Bauzonen gibt es aber noch ungenutzte Reserven im Umfang von 1.77 ha (Erhebung Gemeinde, bestätigt vom AGR, Stand März 2023). Somit kann die Gemeinde derzeit Einzonungen nur mit gleichzeitiger Kompensation (Auszonung) vornehmen. Die Mobilisierung der ungenutzten Wohnbaulandreserven ist daher von grosser Bedeutung für die Gemeinde, um die angestrebte Entwicklung und die Erweiterung Wohnen Oberhofen (Massnahme Nr.1) etappenweise zu realisieren. Der Gemeinderat nutzt dabei die verschiedenen Instrumente zur Baulandmobilisierung.

**Massnahmen**

- Gespräche mit Eigentümer:innen
  - Aufzeigen der Herausforderungen und Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde
  - Aufzeigen der Nutzungsmöglichkeiten
  - Gemeinsame Festlegung eines Fahrplans für die Überbauung oder weitere Massnahmen

- Festlegung der Massnahmen:
  - Verzicht auf Massnahmen, bei denen eine Bauverpflichtung oder Auszonung unverhältnismässig wäre und eine Bebauung nicht anderweitig erreicht werden kann.
  - Angeordnete Bauverpflichtungen für Parzellen, bei denen ohne entsprechende Druckmittel keine Überbauung absehbar ist.
  - Auszonung von Parzellen am Bauzonenrand, die sich für eine Bebauung nicht eignen.
- Anpassung Zonenplan und Baureglement
  - Festlegung von Bauverpflichtungen, Auszonungen
  - Planungsverfahren mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage, Vorprüfung, Beschluss Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR.

*Bei der Umsetzung gibt es folgende Punkte zu beachten:*

- Abstimmung mit Einzonung Oberhofen

---

**Beteiligte**                   ▪ Eigentümer:innen

---

**Abhängigkeiten**       ▪ Massnahme Nr. 1 Einzonung Oberhofen  
                                  ▪ Massnahme Nr. 7 Aufhebung von ZPPs/ UeOs

---

## Aufzoning von W1 zu W2

Massnahme Nr.: 10

Zugehörige Strategie S2 Erneuern und Weiterentwickeln

Umsetzungshorizont  Kurzfristig  Mittelfristig  Langfristig  DaueraufgabeRGSK-Massnahme  Ja  
 Nein

Bezeichnung Alle Flächen, die heute in der Wohnzone 1-geschossig (W1) liegen oder innerhalb einer ZPP/UeO die nur 1-geschossiges Bauen zulässt.

Karte

Zielsetzung und  
Beschrieb

Grundsätzlich werden alle eingeschossigen Wohnzonen in die zweigeschossige Wohnzone aufgezont, auch wenn diese heute Bestandteil einer ZPP bzw. UeO sind (siehe Massnahme Nr. 7 Aufhebung ZPPs/UeOs). Ein zusätzliches Geschoss erlaubt es in den aktuell eingeschossigen Einfamilienhausquartieren langfristig attraktiven und zeitgemässen Wohnraum zu schaffen. Weiter kann die Überbauung der verbleibenden Reserven wie auch Ersatzneubauten mit den angepassten Massen realisiert werden. Der Gemeinderat möchte auf diese Weise im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen eine dichtere Bauweise mit mehr Wohnraum in der Gemeinde fördern.

Massnahmen

- Informationsschreiben an EigentümerInnen
- Infoveranstaltung
- Anpassung Zonenplan und Baureglement
  - Planungsverfahren mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage, Vorprüfung, Beschluss Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR.

*Bei der Umsetzung gibt es folgende Punkte zu beachten:*

- ...

Beteiligte

- Eigentümer:innen

Abhängigkeiten

- Massnahme Nr. 7 Aufhebung ZPPs/UeOs