

Gemeinde Buttisholz

**Weilerkonzept
"Allmend" und "St. Ottilien"**

**Erläuterungen zur Umgestaltung in den
Weilerzonen "Allmend" und "St. Ottilien"**

Sursee, Dezember 1996

(15'016.9 BG/hu/ylf)

**Galliker, Geissbühler + Partner, Luzern
Kost + Partner AG, Sursee**

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage / Auftrag
 2. Geltungsbereich, Hauptanliegen und Hauptaussagen des Konzeptes
 3. Weilercharakteristik, Grobinventar und Empfehlungen
 4. Erläuterungen zur Zweckbestimmung und zu den Nutzungen in den Weilerzonen
 - a) Nutzungen mit 1. Priorität
 - b) Massvolle Vergrösserung von bestehenden Nutzungen und Umnutzung von Ökonomiegebäuden
 - c) Ersatzbauten
 - d) Neubauten ohne Ersatzcharakter
 5. Erläuterungen zur Umgebungsgestaltung (Landschafts- und Begrünungskonzept)
 6. Erläuterungen zur Erschliessung, Ver- und Entsorgung
 7. Zusammenfassung für die Umsetzung, die Beratungstätigkeit und Baugesuchsbeurteilung
- Anhang / Beilagen
 - Gebäudeinventar
 - Planverzeichnis 1:1000

Unter Allmend	– Morphologie / Parzellierung
	– Idealplan zukünftiger Ausbau
	– Dachaufsicht
	– Räumliche Situation
	– Nutzungen
Allmend / Oberallmend	– Morphologie / Parzellierung
	– Idealplan zukünftiger Ausbau
	– Dachaufsicht
	– Räumliche Situation
	– Nutzungen
St. Ottilien	– Morphologie / Parzellierung
	– Idealplan zukünftiger Ausbau
	– Dachaufsicht
	– Räumliche Situation
	– Nutzungen

1. Ausgangslage / Auftrag

Die Ortsplanungsgesamtrevision von Buttisholz wurde am 12. Dezember 1994 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und am 6. Februar 1996 durch den Regierungsrat genehmigt.

Die Weiler in den Gebieten "Allmend" und "St. Ottilien" wurden mit Weilerzonen gemäss PBG § 50 und angrenzenden Freihaltezonen neu geregelt. In den differenzierten Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes wurden entsprechend den unterschiedlichen Anliegen der Hauptzweck, die Nutzung und Gestaltung von Bauten generell umschrieben.

Konkrete Bauvorschriften wie zum Beispiel Dichteziffern, Anzahl Neubaustandorte wurden bewusst im Reglement und Zonenplan nicht festgelegt. Um dem Gemeinderat und der Bauberatung (gestützt auf BZR Art. 26 und 55) die Beurteilung von Bauvorhaben in den Weilerzonen zu erleichtern, wurde im Regierungsratsentscheid vom 6. Februar 1996 empfohlen, ein Weiler-Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Der Gemeinderat hat am 22. Juli 1996 dem Architekturbüro Galliker, Geissbühler + Partner und dem Planungsbüro Kost + Partner AG den Auftrag erteilt, gemäss der gemeinsamen Offerte vom 10. Juli 1996, ein Gesamtkonzept für die Weilerzonen zu erstellen.

2. Geltungsbereich, Hauptanliegen und Hauptaussagen des Konzeptes

Die Hauptbearbeitung bezieht sich auf die rechtskräftigen Weilerzonen. Im Zusammenhang mit Fragen der landschaftlichen Eingliederung, der Erschliessung etc. muss das Betrachtungsgebiet entsprechend erweitert werden, um eine Gesamtbeurteilung zu gewährleisten.

Hauptanliegen Gebiet "Allmend"

Die mögliche Neubauentwicklung (Umnutzung, Ersatz- und Neubauten) in eine gewünschte Richtung zu lenken, dass nicht eine beliebige Wohnzone entsteht und der ländliche Weilercharakter ganz verloren geht. Die Probleme von Wohnnutzungen mit Landwirtschaft und örtlichem Kleingewerbe sollen beurteilt werden.

Hauptanliegen Gebiet "St. Ottilien"

Die enger gefasste Formulierung für den Weiler St. Ottilien bezüglich Neubaustandorte (im Zusammenhang mit Wallfahrtsnutzung) verhindert zwar eine ungewollte Entwicklung, aber eine schleichende Umnutzung und Umgestaltung ist nicht ausgeschlossen. Der Schutz des Weilers mit dem bedeutenden Kulturobjekt soll besser dargelegt werden (Was ist verträglich und was nicht? Wie kann der Weiler aufgewertet werden?).

Das Hauptgewicht der Bearbeitung liegt aus Sicht der Bedeutung der beiden Weiler beim Gebiet St. Ottilien. Im Gebiet "Allmend" hingegen ist ein grösserer Baudruck vorhanden und damit eine grössere Veränderung zu erwarten.

2.1 Hauptfragestellungen und Hauptaussagen des Konzeptes

Vereinfacht lassen sich die Fragestellungen der Bauentwicklung und Umgestaltung für die Weilergebiete in drei Hauptaspekte gliedern:

1. Wo ist die Veränderung vorgesehen?

Standortfrage, Weilerbild und Weilerstruktur

⇒ Hauptaussage des Weilerkonzeptes
(Kapitel 3)

2. Wozu dient die Veränderung?

Nutzungskonflikte, Wohnen ohne Bezug zur Umgebung, Infrastrukturprobleme etc.

⇒ rechtliche Auslegung der Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeindeebene
(Kapitel 4 + 6)

3. Wie ist die Veränderung gestaltet?

Architektur, Proportion, Materialien und vor allem auch Umgebungsgestaltung etc.

⇒ Diese Fragen werden vor allem durch die Bauberatung im Einzelfall beurteilt. Nur generelle Aussagen sind im Weilerkonzept enthalten.
(Kapitel 3 + 5)

Ziel des Konzeptes:

Es soll nicht eine beliebige Entwicklung um jeden Preis ermöglicht werden, sondern eine gelenkte Entwicklung mit einem zeitgemässen Bauen in einer ländlichen Umgebung und ländlicher Struktur soll angestrebt werden.

Die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturen haben sich stark verändert, so dass die alte Einheit von Gebautem und der Landschaft verloren ging. Unsere Lebensform mit der heutigen Mobilität hat nur noch geringe Bindungen an den Ort.

Die herkömmliche Bauweise und ursprüngliche Funktion prägte den Baustil und die Hausformen. Diese Hausformen eignen sich oft nicht für die neuen Nutzungen und Zwecke. In diesem Sinne soll entgegen dem eigentlichen Ortsbildschutzgedanken auch eine neue Gestaltung mit neuen Qualitäten für das Siedlungsbild ermöglicht werden.

Rechtscharakter:

Das Konzept im Sinne eines Leitbildes hat keinen rechtlich verbindlichen Charakter. Es dient dem Gemeinderat als Wegleitung und Beurteilungshilfe bei der Beurteilung von Bauvorhaben in den Weilerzonen.

Als erweiterte Auslegung der Zonenbestimmung (Art. 19, 20 BZR) können jedoch verbindliche Aussagen enthalten sein.

3. Weilercharakteristik, Grobinventar und Empfehlungen

Durch die Analyse der Weilerstrukturen soll erzielt werden, dass mit ähnlichem Verhalten beim Setzen von Neubauvolumen die ursprünglichen Charakteren erhalten bleiben.

Weiler Allmend

Der Weiler Allmend liegt an der früheren Hauptachse Buttisholz-Grosswangen (Historische Wallfahrtsachse Ober-Allmendstrasse-Zinzerswil. Heute stellt die Unter-Allmendstrasse die Verbindung zur Kantonsstrasse her. Heute wird der Hauptverkehr direkt durch das Moos (Gewerbezone) geführt.

Die drei Baugruppen Unter-Allmend, Allmend und Ober-Allmend wiesen heute einen hohen Anteil an nicht landwirtschaftlichen Nutzungen auf. Weitere Umnutzungen und Umstrukturierungen der Landwirtschaftsbetriebe sind zu erwarten. Damit der ländliche Charakter trotz massvoller Erweiterungen und vereinzelter Neubauten erhalten bleibt, wurden entsprechende Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement festgelegt. Die gute und attraktive Erreichbarkeit des Dorfkerns, der Gewerbezone und die Bushaltestelle Unter-Allmend rechtfertigen eine kontrollierte Entwicklung.

Der Weiler Allmend liegt westlich vom Dorf Buttisholz, am Südhang des Gustibergwaldes. Die Allmend setzt sich aus drei Baugruppen zusammen: Unter-Allmend, Allmend und Ober-Allmend. Erschlossen wird der Weiler über die Unter-Allmendstrasse, der Hauptverkehrsachse zwischen Buttisholz und Grosswangen, und der Verkehrsachse Buttisholz-Zinzerswil, der Ober-Allmendstrasse.

Untere Allmend

Lage:

Die Unter-Allmend ist die südlichste Weilergruppe und direkt an der Unter-Allmendstrasse angeschlossen. Der Ausläufer des Gustiberghanges weist an dieser Stelle ein relativ grosses Gefälle auf.

Siedlungsstruktur:

Die Unter-Allmend zeigt entlang der Unter-Allmendstrasse eine lineare Struktur auf. Die Gebäude einer Strassenseite sind versetzt zu den Gebäuden der anderen Strassenseite situiert. Direkt zur Strasse orientiert nehmen sie zu dieser einen starken Bezug auf.

Die typologischen Merkmale der Bauten auf der Südseite der Strasse unterscheiden sich in ihrer Ausrichtung von denen der Nordseite. Südseitig sind die ursprünglich verschiedenen Nutzungen innerhalb eines Gebäudes nebeneinander entlang der Strasse angeordnet. Ein Satteldach, traufseitig zur Strasse, bedeckt beide Nutzungsbereiche. An der Nordseite sind die Nutzungen hintereinander, den Hang hinauf, angeordnet. Die Giebelseiten der Satteldächer sind zur Strasse gerichtet.

Umstrukturierungen führten dazu, dass die Unter-Allmend heute einen hohen Anteil an nicht landwirtschaftlicher Nutzungen aufweist. Nebst Umstrukturierungen bei bestehenden Gebäuden haben sich neue Gebäude, primär Wohnnutzungen, angesiedelt.

Südseitig weist das in den 70er Jahren erstellte Wohnhaus (Gebäude Nr. 64) den räumlich wichtigen Bezug zur Strasse nicht auf. Nordseitig haben sich die neuen Wohnhäuser der 60er Jahre in ähnlicher Weilercharakteristik entlang der Strasse weiter entwickelt. Die räumliche Anbindung an den Weiler geht immer mehr verloren.

Die Wohnhäuser (Gebäude Nr. 59 und 60) wurden rückwärtig der Unter-Allmend erstellt und liegen damit ausserhalb der Struktur des Weilers.

Empfehlungen:

Die neuen Bauten sollten in bezug zur Unter-Allmendstrasse stehen und sich in der Ausrichtung der Struktur der jeweiligen Strassenseite anpassen. Südseitig parallel zur Strasse, nordseitig senkrecht zur Strasse. Die Gebäude haben sich in ihrer Volumetrie den umgebenden Wohnbauten anzupassen.

Grössere Gewerbenutzungen sind nur in (allfällig anstelle) bestehenden, landwirtschaftlich genutzten Scheunen möglich. Auf Bauten in einer zweiten nordseitig zurückversetzter Linie ist zu verzichten.

Die Gestaltung der Bauten hat sich einfacher und klarer Grundformen zu bedienen und sollte ortstypische Typologien, Bauteile und Materialien aufweisen.

Bezüglich der Umgebungsgestaltung der einzelnen Gebäude ist die typische durchlaufende Topographie zu erhalten. Auf grossflächige Aufschüttungen und Terrassierungen ist zu verzichten. Ebenso ist von Einfriedungen nicht transparenter Art abzusehen.

Mögliche Standorte für Bauten, wie auch die strukturelle Ausrichtung, sind der Planskizze zu entnehmen (Idealplan zukünftiger Ausbau).

Allmend und Ober-Allmend

Lage:

Die Obere Allmend liegt nördlich der Unteren Allmend, wird von dieser primär erschlossen. Der Gustibergwald weist an dieser Stelle ein kleines Plateau auf.

Siedlungsstruktur:

Allmend und Ober-Allmend sind zwei unabhängige Weilergruppen, die räumlich voneinander getrennt sind, aber ähnliche Charakteristiken aufweisen. Als Einzelgebäude tritt wie in St. Ottilien die Käserei auf.

Markant ist für beide Weilerzonen die Gruppenbildung einzelner Gebäude zueinander. Die Siedlung ist ein Konglomerat verschiedener Typologien von Gebäuden, Nutzungen und Orientierungen. Die einzelnen Gruppen bilden oft einen Hof und deshalb ein in sich geschlossenes System. Die Höfe sind entlang der Erschliessungsstrasse angeordnet, nehmen zu dieser aber keinen geometrisch bestimmten Bezug auf. Die einzelnen Gebäude stehen weder zueinander noch zu benachbarten Höfen in einer bestimmten Beziehung, Parallelitäten existieren nicht.

Die Höfe weisen ähnliche Typologien auf. Dem Wohnhaus angebaut befindet sich, an der sonnenabgewandten Seite, eine Scheune.

Empfehlungen:

Die Trennung der beiden Weilergruppen muss unbedingt erhalten bleiben. Die lockere, geometrisch "ungeordnete" Gruppenbildung soll weitergeführt werden, im Rahmen einer massvollen Verdichtung. Neue Gebäude sind in direkter Zuordnung zum bestehenden Wegnetz zu erstellen und haben sich in Stellung auf die umgebenden Volumen der einzelnen Gruppen zu beziehen. Auf parallele Ausrichtungen zu daneben liegenden Gebäuden ist zu verzichten. Die Gebäude haben sich in ihrer Volumetrie zu umgebenden Wohnbauten anzupassen.

Die Gestaltung der Bauten hat sich einfacher und klarer Grundformen zu bedienen und sollte ortstypische Typologien, Bauteile und Materialien aufweisen.

Grössere Gewerbenutzungen sind nur in (allfällig anstelle) bestehenden, landwirtschaftlich genutzten Scheunen möglich.

Bezüglich der Umgebungsgestaltung der einzelnen Gebäude ist die typische durchlaufende Topographie zu erhalten. Auf grossflächige Aufschüttungen und Terrassierungen ist zu verzichten. Ebenso ist von Einfriedungen nicht transparenter Art abzusehen.

Mögliche Standorte für Bauten, wie auch die strukturelle Ausrichtung, sind der Planskizze zu entnehmen.

Weiler St. Ottilien

Der Weiler St. Ottilien fällt vor allem wegen der einmaligen, als barocker Zentralbau gebauten Wallfahrtskirche auf.

Eingebettet in eine weitgehend intakte Landschaft steht das Ottilienheiligtum auf einem sanften Hügel. Im Volk ist St. Ottilien seit Jahrhunderten ein beliebter und oft aufgesuchter Wallfahrtsort, der seit der Renovation 1985/86 noch stärker besucht wird.

Von 1908 bis 1962 wurde im nahen Wohnhaus St. Ottilien eine Wallfahrtswirtschaft geführt. Die Bevölkerung und Besucher bedauern das Fehlen dieser Wallfahrtswirtschaft.

Die Bedeutung dieses Orts zeigt auch die Tatsache, dass die alljährliche Chilbi im Oktober weit über die Gemeinde im Rottal sehr beliebt und nicht wegzudenken ist.

Siedlungsstruktur:

Der Weiler St. Ottilien wird durch eine Weggabelung geteilt. An dieser Weggabelung gliedern sich die einzelnen Gebäude in radialer Form. Die Gebäude stehen weder parallel zueinander noch zur Strasse; sie sind lose, ohne geometrisches Gefüge, leicht abgewinkelt, zueinandergestellt.

Der Kern des Weilers wird durch die Gebäude Nr. 106, 508 und 204 gebildet. Diese Gebäude beinhalten die ursprünglichen Weilernutzungen, das Wohnen und die Landwirtschaft. Fremdnutzungen wie Käserei, Schiessstand und Kapelle sind vom Kern entfernt.

Die in den 70er Jahren erstellten Wohnhäuser (Gebäude Nr. 204, 150) verlieren den räumlichen Bezug zum Weiler und weisen keine architektonischen und räumlichen Qualitäten zum Weilerbild auf.

Die Siedlung ist geprägt von einzelnen Gebäuden, die weder einen räumlichen noch nutzungsmässigen Bezug zueinander haben. Eine Ausnahme bildet der Hof an der Nordseite des Weilers. Getrennt durch die Erschliessungsstrasse verbinden die einzelnen Gebäude eine Gesamtnutzung.

Die Kapelle weist heute leider einen stark bedrängten Freiraum auf. Der Aussenraum ist ohne gestalterisches Konzept überstellt. Die Kapelle wird bedrängt. Anstelle einer räumlichen Eingliederung der Kapelle in das Weilerbild wird sie von dieser ausgeschlossen.

Empfehlungen:

Im Weiler sind auf weitere bauliche Eingriffe zu verzichten (Ausgenommen sind Massnahmen zur Aufwertung des Wallfahrtsortes). Einzig in bezug zu den Scheunen auf den Parzellen 681 und 677 sind landwirtschaftliche Bauten als Ergänzung der betrieblichen Notwendigkeiten zulässig.

Die Gestaltung der Bauten hat sich einfacher und klarer Grundformen zu bedienen und sollte ortstypische Typologien, Bauteile und Materialien aufweisen.

Der Volumenersatz bestehender auffälliger Gebäude ist möglich. Er muss jedoch in Stellung und Volumetrie dem heutigen entsprechen. Kleinere Abweichungen, gerade in bezug zur Gebäudehöhe, sind möglich.

Bezüglich der Umgebungsgestaltung der einzelnen Gebäude ist die typische durchlaufende Typographie zu erstellen. Auf grossflächige Aufschüttungen und Terrassierungen ist zu verzichten. Ebenso ist von Einfriedungen nicht transparenter Art abzusehen. Die heute sehr unbefriedigende Umgebungsgestaltung in der Freihaltezone um die Kapelle sollte möglichst offen und feingliedrig gestaltet werden.

4. Erläuterungen zur Zweckbestimmung und zu den Nutzungen in den Weilerzonen

Um eine Handhabung und Auslegung im Gesamtzusammenhang vornehmen zu können, ist es sinnvoll die übergeordneten Vorgaben zur Weilerzonenthematik von Bund und Kanton zusammenzustellen.

Bundesebene (RPG / RPV):

Das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung sollen auf Grund der Motion Zimmerli verändert werden, um gewisse Bauvorhaben im engeren Zusammenhang mit der Landwirtschaft zu ermöglichen. Nach einer Vernehmlassung in den Jahren 1994 und 1995 ist nun eine Botschaft mit den entsprechenden Änderungsvorschlägen an die eidgenössischen Räte zur Diskussion eingereicht worden (Botschaft des Bundesrates vom 22. Mai 1996). Die Vorschläge sind zwar nicht unumstritten und beziehen sich vor allem auf die Ausnahme in der Landwirtschaftszone.

Der Artikel 23 der Raumplanungsverordnung (RPV) bezüglich Kleinsiedlungen und Erhaltungszonen bleibt unverändert.

(Siehe Anhang Auszüge aus RPG und RPV)

Kantonale Ebene (PBG)

Die Weilerzone gemäss dem Luzerner Planungs- und Baugesetz (PBG) § 50 ist zwar unter dem Abschnitt der Bauzonenarten eingegliedert, aber die Umschreibung und Einschränkung der zulässigen Nutzung macht deutlich, dass es sich dabei nicht um eine gewöhnliche "dynamische" Bauzone handelt. Die Weilerzone dient der Erhaltung und wo sinnvoll oder unproblematisch einer massvollen Entwicklung.

Die Gemeinde muss im Bau- und Zonenreglement festlegen, in welchem Rahmen Bauten und Anlagen für nicht land- und forstwirtschaftliche Zwecke zulässig sind.

Baugesuche, die über diese beschränkten Möglichkeiten der Weilerzone hinausgehen, sind demzufolge nach dem Ausnahmeregime des Artikels 24 RPG durch das Raumplanungsamt mitzubeurteilen. Dabei können wie zum Beispiel im Fall des Weilers St. Ottilien durch die Gemeinde strengere respektive zusätzliche Schutzvorschriften festgelegt sein, die ebenfalls einzuhalten sind.

(siehe Anhang Auszug aus PBG / Weilerzone)

Gemeindeebene / BZR

Die konkrete Nutzung und bauliche Entwicklung richtet sich nach den beiden Artikeln des Bau- und Zonenreglementes Artikel 19 / Weilerzone Allmend und Artikel 20 / Weilerzone St. Ottilien.

(siehe Anhang BZR Art. 19 + 20)

Die beiden Weilerzonen unterscheiden sich hauptsächlich darin, dass im Weiler St. Ottilien zusätzlich eine überlagerte Schutzzone (analog Kontrollbereich Ortsbild) zu beachten ist und in St. Ottilien Neubauten ohne Ersatzcharakter nur für landwirtschaftliche Zwecke oder den Wallfahrtsbetrieb dienend bewilligt werden dürfen.

In beiden Weilern steht die landwirtschaftliche Nutzung und die massvolle Vergrösserung von bestehenden Wohn- und Ökonomiegebäuden im Vordergrund.

Bei Umnutzungen von Ökonomiegebäuden, die für die Landwirtschaft nicht mehr gebraucht werden, sind allfällige Konflikte (Erschliessung, Immissionen etc.) und Aussenraumgestaltung (Lager- und Abstellflächen etc.) besonders zu beachten.

Problematik Neubauten

Die offene und flexible Formulierung im Bau- und Zonenreglement bezüglich Neubaustandorte (ohne Vorgabe im Zonenplan) kann Eigentümer teilweise zu falschen Hoffnungen verleiten.

Eine strenge Handhabung der Verfahren gemäss Artikel 26 (überlagerte Schutzzone / Kontrollbereich Ortsbild) ist vor allem für die Festlegung von Neubaustandorten auch in der Weilerzone Allmend vorgesehen und durchzusetzen. Die im Weilerkonzept enthaltenen Unterlagen dienen vor allem dazu, rascher Entscheiden zu können und die Entscheide fachlich abzustützen.

Verschiedene Detailfragen sind auch mit dem Weilerkonzept von Fall zu Fall aufgrund einer konkreten Bauabsicht zu beurteilen und zu vertiefen.

5.1 Übersicht zu einzelnen Nutzungen

a) Nutzungen mit 1. Priorität:

1. Landwirtschaftliche Nutzungen

- Die landwirtschaftlichen Nutzungen haben in beiden Weilerzonen Vorrang. Als kritische Nutzungen sind Tiermastbetriebe (Geruchsimmissionen) und grossflächige Gewächshäuser (landschaftliche Einpassung) genauer zu prüfen und in der Freihaltezone angrenzend an gewisse Weilerzonengrenzen ebenfalls nicht zulässig.
- Nebenerwerbsnutzungen zu Landwirtschaftsbetrieben (im Sinne von "Aufstockungen") sind in der Weilerzone zwar eher zulässig und einfacher zu bewilligen als in der Landwirtschaftszone. Hingegen muss in beiden Weilern sichergestellt sein, dass keine erheblichen Mehrimmissionen, Erschliessungsaufwendungen und grössere Lager- und Abstellflächen zu erwarten sind. Im Weiler St. Ottilien, mit der überlagerten Schutzzone, ist die Gestaltung und der Bezug zu Kulturobjekt besonders zu beachten.

2. Nutzungen für den Wallfahrtsort St. Ottilien

Das bedeutende Kulturobjekt, die St. Ottilien-Wallfahrtskapelle, steht an einem markanten leicht erhöhten Ort. Eine Stiftung setzt sich für den Erhalt und die Aufwertung des Wallfahrtsortes ein. Innerhalb der Freihaltezone um die Kapelle sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

Als Aufwertung des Ortes sind zum Beispiel weiträumige Baumpflanzungen und Begrünungen mit Pflanzen, die den "Kraftort" positiv beeinflussen, oder künstlerische Ergänzungen zum Pilgerweg als Zugang zum Kulturobjekt denkbar (siehe Kapitel 6, Umgebungsgestaltung).

(Kraftort: Sakraler Bereich mit einer höheren, positiven Schwingung)

Neue Nutzungen für den Wallfahrtsbetrieb

Leider ist der frühere Gastwirtschaftsbetrieb im angrenzenden Gebäude nicht mehr vorhanden. Momentan laufen Abklärungen, um in einem Ersatzbau für das Gebäude-Nr. 204c Wohnraum im Zusammenhang mit dem Wallfahrtsort zu erstellen. Bei diesem Gebäude handelt es sich um eine bestehende bereits nicht landwirtschaftliche Wohnnutzung, die im Sinne der Bestandesgarantie in beiden Weilerzonen möglich ist. Beim Ersatzbau ist der Gebäudestellung und den Gebäudeproportionen eine besondere Beachtung zu schenken. Die heute markante Verengung und Platzbildung mit dem Gebäude vis-à-vis der Strasse ist besonders zu beachten und beizubehalten (Standort und Grundfläche beibehalten).

Weitere Aufwertungen für den Wallfahrtsbetrieb sind als Spezialfall genauer zu untersuchen (im Idealplan nicht enthalten).

b) Massvolle Vergrösserung von bestehenden Nutzungen und die Umnutzung von Ökonomiegebäuden

- **Massvolle Vergrösserung**

Vor allem im Weiler Allmend ist eine massvolle Vergrösserung von bestehenden Nutzungen gestattet. Die Erweiterung darf nicht im Widerspruch stehen, zum Beispiel mit Denkmalschutzanliegen (Erhalt von wertvollen Gebäuden/Baugruppen), dem Ortsbildschutz (wichtige Freiräume nicht entwerten, zum Beispiel durch zusätzliche Parkplätze, Lagerflächen etc.) oder zu erheblichen Lärmimmissionen führen.

Im Weiler St. Ottilien sind Vergrösserungen der Bauten und Anlagen in der Nähe der Kapelle unerwünscht und nicht zu gestatten. Im Rahmen des Wallfahrtsbetriebes sind begründete und gut gestaltete Ausnahmen möglich.

- **Umnutzungen**

Umnutzungen ohne Bezug zu einem Landwirtschaftsbetrieb sind in beiden Weilerzonen unter gewissen Bedingungen gestattet. Vor allem im Weiler St. Ottilien sind die allfälligen Auswirkungen von neuen Gewerbenutzungen etc. sorgfältig abzuschätzen. Ein Problem solcher anfänglich kleiner Umnutzungen sind spätere Erweiterungsgesuche bei einem Ausbau / Expansion des Gewerbebetriebes.

Umnutzungen von Ökonomiegebäuden in Wohn- oder Büronutzungen sind nicht sinnvoll und nur ausnahmsweise aus zwingenden Gründen zu gestatten (Umbauten mit heutigem Wohnstandard sind sehr teuer und gestalterisch meist unbefriedigend).

c) Ersatzbauten

Ersatzbauten mit der bestehenden Nutzung und massvollen Vergrösserung sind in beiden Weilerzonen zulässig. Zu beachten sind erhaltenswerte Gebäude (evtl. Abbruchverbot) oder gute Einpassung der Ersatzbauten in den ländlichen Weilercharakter. Die Gebäude und Anlagen um die Kapelle St. Ottilien sind besonders sorgfältig zu beurteilen.

Ersatzbauten mit einer neuen Nutzung sind gemäss den obigen Argumenten (zum Beispiel Umnutzungen) sorgfältig zu beurteilen.

Neue Gewerbebetriebe, die in Wohn- und Mischzonen nicht zonenkonform sind, also in Gewerbebezonen zu erstellen sind, sind auch in den Weilerzonen nicht zu gestatten. Sie sprengen den ländlichen Weilercharakter und führen zu zusätzlichen Infrastrukturausbauten.

d) Neubauten ohne Ersatzcharakter

Da die Weilerzone keine eigentliche Bauzone mit einer dynamischen Entwicklung darstellt, sind Neubauten nur sehr beschränkt zulässig.

Im Weiler St. Ottilien sind nur im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung oder für den Wallfahrtsbetrieb Neubauten ohne Ersatzcharakter zulässig.

Im Weiler Allmend sind Neubauten nur an wenigen Standorten sinnvoll und die Standorte sind durch den Gemeinderat aufgrund eines qualifizierten Verfahrens festzulegen. Im Weilerkonzept werden maximal 5 bis 6 Standorte bezeichnet, die jedoch nicht für alle Nutzungen gleich ideal sind (siehe Kapitel 3 und Planbeilagen).

Neue Wohnnutzungen

Das Problem der reinen Wohnbauten liegt einerseits in der Volumenänderung und Gebäudeproportion (früher Bauernhaus mit Stall, heute Einfamilienhaus) und den unterschiedlichen Wohnumfeldansprüchen. Die Wunschvorstellungen einer Idylle vom "ruhigen Landleben" kann in einem traditionellen Weiler mit den unterschiedlichen Nutzungen zu Nutzungskonflikten führen. Aufgrund der verbindlichen Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe III muss in der Weilerzone mehr Lärm und andere Immissionen (Geruch etc.) "erduldet" werden als in einer reinen Wohnzone.

Im Idealfall handelt es sich bei den Bewohnern von reinen Wohnbauten um Leute, die nicht nur "im Grünen" billigen Wohnraum suchen, sondern mit ihrer Lebensform das ländliche Umfeld mitgestalten (zum Beispiel Produktion von biologischen Spezialprodukten, Weiterverarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten oder Mitnutzung von Räumen für Kleingewerbe oder als Atelier z.B. für Kunsthandwerk).

In diesem Sinne ermöglicht die Weilerzone ein interessantes Zusatzangebot von Lebensformen und Nutzungen und soll mit einer gewissen Lenkung als Chance genutzt werden, anstatt zu einer undefinierten "Einfamilienhaus-, Landwirtschafts-, Gewerbezone" zu werden.

5. Erläuterungen zur Umgebungsgestaltung (Landschafts- und Begrünungskonzept)

5.1 Beschreibung der beiden Weilergebiete

Charakteristik Allmend:

Am Südhang des Gustibergwaldes dehnt sich die vielfältigste, abwechslungsreichste Kulturlandschaft der Gemeinde aus. Oft noch geschlossene und vielfältige Obstgärten und lange Hecken bilden einen Dichtverbund mit den Gärten und Einzelbäumen bei den Gehöften und dem locker aufgebauten Weiler Allmend.

Bemerkungen / Allgemeine Massnahmen Allmend

Die vorhandenen Naturelemente sind zu erhalten und durch richtige Pflege und Unterhalt wo möglich aufzuwerten.

In der Siegfriedkarte um 1880 ist ein offener Bach aus dem Raum Gustibergwald durch die Weilergruppe Ober-Allmend eingezeichnet. Abklärungen im Rahmen des GEP sollen zeigen, ob Meliorations- und Bachleitungen abschnittsweise, zum Beispiel im Rahmen von Unterhaltsarbeiten, wieder geöffnet werden können.

Als Hauptelement sind im Weiler Allmend die Hochstamm-Obstgärten zu unterhalten und aufzuwerten. Im Rahmen der Naturschutz-Leitplanung sollen konkretere Massnahmen erarbeitet und Unterstützungsbeiträge vorgesehen werden.

Charakteristik St. Ottilien

Die Rot wird fast auf ihrer ganzen Länge von einem Teil mächtigem Ufergehölz begleitet (Regionales Naturobjekt).

Der Verbund des Roter- und Grabenwaldes im Weiler St. Ottilien ist mit vielfältigen Obstgärten gewährleistet. Zwischen St. Ottilien und dem Gebiet Stalte ist hingegen ein kleinflächiger, eher ausgeräumter Landschaftsteil.

Bemerkungen / Allgemeine Massnahmen St. Ottilien

In der Kapelle St. Ottilien ist ein Wochenstubenquartier des Grossen Mausohrs angesiedelt (Fledermausquartier von nationaler Bedeutung).

Das Grosse Mausohr erreicht seine Jagdgebiete, indem es entlang von Hecken und anderen markanten Landschaftsmerkpunkten fliegt. Dabei wird meist die gleiche Flugrute gewählt. Das Grosse Mausohr reagiert deshalb sehr empfindlich auf Veränderungen im Jagdgebiet und im Gebiet, das täglich durchflogen wird. Dem Erhalt der bestehenden Lebensräume kommt daher eine grosse Bedeutung zu.

Die Erhaltung (rechtzeitige Ersatzpflanzung von Obstbäumen) und die Aufwertung der weiteren Umgebung ist zu fördern und zu unterstützen.

5.2 Umgebungsgestaltung / Umgebungsplan

Siedlungsdurchgrünung

Die Weiler weisen noch genügend Freiräume für eine Siedlungsdurchgrünung zum Zweck der ökologischen Vernetzung auf.

Bei Neugestaltung von Gartenanlagen und bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist darauf zu achten, dass möglichst einheimische Arten verwendet werden. Ausnahmen können gemacht werden, wenn eine gartenarchitektonische Begründung vorliegt.

Massnahmen:

- Animation und Information der Bewohner und Eigentümer durch die Gemeinde (Siedlungsrundgang, Lebensräume und Standortvoraussetzungen verschiedener Tiere).
- Abgabe geeigneter Broschüren auf der Gemeindekanzlei.

Terraingestaltung / Umgebung

Die ländliche Umgebungsgestaltung ist geprägt durch minime Terrainveränderungen und minime Privatabgrenzungen. Eingezäunt sind höchstens Gärten, vor allem um Hoftiere fernzuhalten.

Die Häuser sind präzise auf den Höhenlinienverlauf ausgerichtet. Nur im Bereich von Zufahrten sind Terrainveränderungen üblich. Diese "durchlässige" Umgebungsgestaltung muss beibehalten werden und im Falle von neuen Wohnnutzungen besonders beachtet werden.

Untersagt sind Terrainaufschüttungen mit unnatürlichen Böschungen, um so einen abgegrenzten Privatbereich zu schaffen. Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil der Baubewilligung.

Die traditionelle Erschliessungsstruktur, einfache Umgebungsgestaltung (mit minimalen Veränderungen) und weitgehend unbefestigte Oberflächengestaltung tragen viel zum typischen Weilercharakter bei.

5.3 Massnahmen für eine ökologische Aufwertung

Im folgenden werden zu verschiedenen räumlichen Elementen Massnahmen vorgeschlagen, um im weiteren Weilergebiet eine ökologische Aufwertung zu ermöglichen (im Sinne der Naturschutz-Leitplanung).

Hecken und Feldgehölze / Einzelbäume

Hecken eignen sich aufgrund der linearen Ausdehnung ausgezeichnet zur Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen.

An geeigneten Standorten wie Grundstücksgrenzen, Weggabelungen, markante Geländepunkte können Einzelbäume das Landschaftsbild aufwerten und strukturieren.

Es sind frühzeitig junge Bäume zu pflanzen, die beim unvermeidlichen Abgang der alten Bäume, deren Funktion mindestens teilweise übernehmen können.

Massnahmen:

- Die fachgerechte Pflege und regelmässige, über mehrere Jahre verteilte abschnittsweise Verjüngung ist, weil für die naturräumlichen Qualitäten der Hecken von grosser Bedeutung, durch die Grundeigentümer und Bewirtschafter durchzuführen.
- Entlang der Hecken ist ein zwei bis drei Meter breiter, extensiv genutzter Krautsaum zu unterhalten.
- Bei neu anzulegenden Hecken ist auf einen hohen Anteil an Dornensträuchern zu achten.
- Ergänzen und erweitern der bestehenden Heckensysteme durch neue Hecken.

Uferbestockungen

Die Uferbestockungen haben wasserbaulich den Zweck, die Uferunterspülung und Terrainabschwemmung zu verhindern.

Massnahmen:

- Uferbestockungen weisen bezüglich dem ökologischen Ausgleich ähnliche Qualitäten wie Hecken und Feldgehölze auf. Bezüglich Pflege und Zusammensetzung gelten auch die selben Anforderungen. Zusätzlich sind bei der Uferbestockung, bei der Pflege noch die wasserbaulichen Kriterien für einen ungehinderten Hochwasserabfluss zu berücksichtigen.
- Die Bachläufe weisen einen hohen Bestockungsgrad auf. Die Neuanlage von Uferbestockungen ist daher nur an erosionsgefährdeten Stellen zu empfehlen. Hingegen sind Lücken in den bestehenden Gehölzen mit einheimischen Dornensträuchern zu schliessen.
- Als typisches Landschaftselement sind Abschnitte mit Kopfweiden zu bepflanzen und zu unterhalten.

Hochstammobstgärten

Buttisholz verfügt noch über eine stattliche Anzahl Hochstamm-Obstgärten.

Der Rückgang der Hochstamm-Obstgärten ist vorwiegend auf die sehr schlechte Ertragslage des Obstes zurückzuführen. In der Gemeinde kann leider kein Einfluss auf die Höhe des Obstpreises genommen werden.

Erhöhung der Beiträge gemäss Landwirtschaftsgesetz Art. 31b (Bundessache).

Förderung des Obstabsatzes in der Gemeinde und des Direktverkaufes von Obst.

Hochstamm-Obstgärten mit extensiver Unternutzung sind besonders wertvoll. Sie sollten deshalb besonders gefördert werden.

Regelmässig junge Bäume pflanzen (ca. 1/3 des Bestandes sollen Jungbäume sein). Die Gemeinde soll dies unterstützen, indem sie Anreize zur Neupflanzung (z.B. Gratisabgabe von Jungbäumen) schafft.

Massnahmen:

- Vorhandene Lücken durch Neupflanzungen wieder schliessen.
- Die Wiesen unter den Obstbäumen extensiv nutzen.
- Den Einsatz von Pestiziden auf ein Minimum reduzieren.

Gewässer und Feuchtgebiete

Dass keine Fliessgewässer mehr eingedolt werden, müsste heute eine Selbstverständlichkeit sein. Ihr Schutz ist gewährleistet, da eine Veränderung des Gewässers eine kantonale Bewilligung bedingt und diese Bewilligungen nur mit Auflagen gegeben werden.

Pflege der Gräben und Bäche nach dem Rotationsprinzip: falls nötig pro Jahr nur einen Abschnitt ausräumen.

Massnahmen:

- Eingedolte Gewässer auf geeigneten Abschnitten offenlegen, wobei ein mäandrierender Wasserlauf anzustreben ist.
- Naturfern verbaute Abschnitte bei passender Gelegenheit revitalisieren.
- Anstelle von Bachausdolungen vereinzelte Weiher mit mind. 10 m breiten Pufferstreifen anlegen.
- In Geländemulden Überflutungsmöglichkeiten schaffen.
- Um bestehende Feuchtgebiete einen extensiv genutzten Bewirtschaftungsgürtel anlegen.
- Um das Netz von Amphibienlaichgebieten zu vervollständigen, zusätzliche Laichgewässer schaffen.

6. Erläuterungen zur Erschliessung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschliessung / Verkehr- und Fusswege

Allmend

Der Weiler Allmend ist gut an das Strassennetz angeschlossen. Mit der Bushaltestelle an der Unter-Allmendstrasse ist der Weiler sogar mit dem öffentlichen Verkehrsnetz verbunden.

Ein Ausbau der Strassen muss vermieden werden und auch im Falle von Sanierungen soll die heutige Verkehrsmischung beibehalten werden (keine Funktionstrennung in Fahrbahn und Trottoir).

Die direkten Fusswegverbindungen Unter-Allmend Richtung Dorf und der regionale Wanderweg Ober-Allmend bis Sandhubel sind planerisch festgelegt und entsprechend zu unterhalten (Fusswegrichtplan).

St. Ottilien

Die Erschliessung für den Wallfahrtsbetrieb erfolgt über das Gebiet Stalte ab der Kantonsstrasse bei der Staltemühle. Die Zufahrt mit den neu gepflanzten Bergahornbäumen soll bewusst beibehalten und nicht ausgebaut werden. Allenfalls sind Sanierungen und Anordnung von Ausweichstellen notwendig.

Regionale und kommunale Wanderwege führen von allen Seiten zum Kulturobjekt St. Ottilien, insbesondere der Zugang und die Verbindung zum Weiler muss offen gehalten werden. Ein fehlendes Stück zwischen Obersagi, Schürmatt und Sebaldematt ist im Fusswegrichtplan als geplante Spazierverbindung festgelegt.

6.2 Entwässerung / Versickerung

In beiden Weilerzonen sind gemäss der neuen Gewässerschutzphilosophie konsequent im Trennsystem zu entwässern.

Aus dem Merkblatt des Amtes für Umweltschutz "Versickerung und Retention im Liegenschaftsbereich" sind folgende allgemeine Grundsätze entnommen:

Abwasserentsorgung

Reinabwasser (Fremdwasser wie zum Beispiel Sickerwasser) darf weder direkt noch indirekt einer ARA zugeleitet werden. Es ist versickern zu lassen oder in ein Gewässer einzuleiten.

Dachwasser sowie Platzwasser von nicht oder wenig befahrenen Flächen ist versickern zu lassen oder unter Rückhaltmassnahmen in ein Gewässer einzuleiten.

Platzwasser von stark befahrenen Flächen sowie von Umschlagplätzen ist je nach den Anforderungen des Grundwasserschutzes und je nach zulässigem Versickerungs-Typ der Versickerung oder dem Schmutzabwasserkanal zuzuführen.

Prioritäten bei der Abwasserentsorgung

1.	Versickerungen des Typs F (Versickerung entspricht dem natürlichen Infiltrationsvorgang von Regenwasser z.B. Rasengittersteine)
2.	Versickerungsanlagen des Typs H (guter Reinigungseffekt, einfache optische Kontrolle des eingeleiteten Wassers und der Funktionstüchtigkeit der Anlage z.B. begrünte Versickerungsmulde)
3.	Versickerungsanlagen des Typs K (z.B. Versickerungsschacht)
4.	Kollektive Versickerungsanlagen (Typ F, Typ H, Typ K) statt Einzelanlagen
5.	Rückhaltmassnahmen auf Einzelparzellen (Flächeneinstau, Dachretention usw.)
6.	Rückhaltmassnahmen in kollektiven Anlagen (Flächeneinstau, Fangkanäle, Becken usw.)

Für beide Weiler sind unter anderem wegen der Käsereibetriebe Sanierungsleitungen für das Schmutzwasser erstellt worden.

Konkrete Hinweise zur Entwässerung werden für die Weiler gesondert zusammengestellt.

Hinweis:

Weilerzonen im GEP und Kanalisationsreglement speziell behandeln.

Entwässerung Weiler Allmend

Entwässerungssystem:

Trennsystem

Gewässerschutzbereiche:
(gemäss Karte des AfU 1:25'000 / 1991)

- Unter-Allmend: Gewässerschutzbereich B
- Allmend: Gewässerschutzbereich A und zum Teil provisorische Schutzzone und private Wasserfassungen
- Ober-Allmend: Hauptsächlich Bereich B, zum Teil Gewässerschutzbereich A

Entwässerungssituation:

Ein Entwässerungsprojekt aus dem Jahre 1991 wurde als Sanierungsleitung für das häusliche Abwasser und insbesondere für das Käsereiabwasser geplant und im Winter 1992/93 ausgeführt.

Die nachträgliche Weilerzonenausscheidung und massvolle Entwicklung ist im ausgeführten Projekt nicht speziell berücksichtigt. Mit Ausnahme von 2 Liegenschaften sind alle damals anschlusspflichtigen Liegenschaften angeschlossen worden (Stand 1991). Alles Meteorwasser wird örtlich entsorgt. Die Hauptleitung bis zum Schacht 1 (bei Parzelle 306 / Birrer) ist im Eigentum der Gemeinde.

Bemerkungen zur zukünftigen Entwässerungssituation

Als Hauptziel müssen alle Massnahmen ergriffen werden, damit kein Leitungsausbau notwendig wird und das Schmutzwasser über die bestehende neue Kanalisationsleitung entsorgt werden kann. Im Bereich der Liegenschaftsentwässerung sind Versickerungs- und Retentionsmassnahmen unbedingt zu realisieren (wasserdurchlässige Umgebungsgestaltung und Parkplätze, Dachretention, Biotop etc.).

Eine Grobüberprüfung hat ergeben, dass bei einer Annahme von max. sechs Neubauten ca. sechs Ersatzbauten/Umnutzungen und einige Vergrösserungen der Abwasseranfall noch bewältigt werden kann.

Gewerbebetriebe mit grösserem Abwasseranfall führen jedoch rasch zu Kapazitätsproblemen und sollten vermieden werden.

Grössere Lagerflächen (z.B. wassergefährdete Stoffe), die dem Schmutzwasser zugeordnet und zur ARA abgeleitet werden müssen, sind bezüglich Abwassermenge ebenfalls sehr problematisch und gemäss dem Bau- und Zonenreglement in den Weilerzonen gar nicht zulässig.

Die allfällige Aufhebung der Käserei Allmend würde bezüglich Abwassermenge eine merkbare Kapazitätsreserve ergeben.

Im Rahmen der generellen Entwässerungsplanung (GEP) sind im Gebiet Allmend die alten Meliorations- und allenfalls Bachleitungen genauer zu untersuchen. Im Sinne einer Renaturierung und ökologischen Aufwertung könnten mit Bachöffnungen wichtige natürliche Lebensräume geschaffen werden (s. Kapitel 6 Landschafts- und Begrünungskonzept).

Entwässerung Weiler St. Ottilien

Entwässerungssystem:	Trennsystem
Gewässerschutzbereiche:	Gewässerschutzbereich B

Entwässerungssituation:

Die Sanierungsleitung wurde im Winter 1994/95 als Pumpleitung von der Käserei Richtung Dorf/Sebaldematt erstellt.

Mit Ausnahme des Schützenhauses sind alle damals anschlusspflichtigen Häuser (insgesamt fünf Gebäude) angeschlossen worden (Projekt Weilenmann + Blättler).

Bemerkungen zur zukünftigen Entwässerungssituation

Infolge der Aufhebung des Käsereibetriebes sind genügend Kapazitätsreserven für die Entsorgung des Schmutzwassers vorhanden. Da im Weiler St. Ottilien ohnehin keine eigentliche Entwicklung vorgesehen ist, sind keine Probleme zu erwarten.

Alles Meteorwasser und Reinabwasser ist, sofern möglich, zu versickern. Da die Sickerhältnisse eher nicht ideal sind, müssen alle Rückhaltmassnahmen (wasserdurchlässige Oberflächengestaltung etc.) getroffen werden und die Einleitung in ein Gewässer mit allfälligen Rückhaltmassnahmen genauer geprüft werden (Rot- und Mausibach).

6.3 Wasserversorgung

Die Korporation Buttisholz hat im Jahre 1993 ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) erstellen lassen.

Inzwischen sind die Beteiligungen und der Verbund mit der Gemeinde Grosswangen geregelt worden. Das Wasserdargebot / Menge ist für die öffentliche Wasserversorgung damit gewährleistet.

Weiler Allmend

Durch den Weiler Allmend führen die Hauptleitungen Grosswangen-Dorf und Grosswangen-Gewerbezone. Damit ist der Löschwasserschutz und der Anschluss von weiteren Bezüglern ohne Probleme gewährleistet. Die bestehenden Gebäude werden weitgehend durch die öffentliche Wasserversorgung abgedeckt. Einzelne Höfe benutzen noch private Quellenversorgungen.

Weiler St. Ottilien

In St. Ottilien sind vorwiegend private Quellenversorgungen in Betrieb. Das Käsegebäude ist mit dem Betrieb Stalpe verbunden, welcher das Wasser von guten Quellen beim Grabenwald bezieht.

Mit dem Bau der Abwasserpumpleitung wurde nach Abklärungen infolge zu geringer Abnehmer keine öffentliche, grössere Wasserleitung erstellt. Nur eine kleine private Wasserleitung (für ca. zwei bis drei Gebäude) wurde gleichzeitig mit der Pumpleitung eingezogen.

Das generelle Wasserversorgungsprojekt zeigt zwei Möglichkeiten einen wünschbaren regionalen Verbund nach Ruswil zu erstellen. Die Linienführung von Sebaldenmatt über St. Ottilien hat jedoch eindeutig zweite Priorität gegenüber der Verbindung Gewerbezone-Stalpe Richtung Ruswil.

Infolge dieser Sachlage ist die Wasserversorgung für neue Bezüglern in St. Ottilien nicht ohne weiteres gewährleistet und insbesondere der Löschwasserschutz ohne Anschluss nicht optimal vorhanden.

7. Zusammenfassung für die Umsetzung, die Beratungstätigkeit und Baugesuchsbeurteilung

Als Übersicht sind im folgenden die wesentlichen Punkte für beide Weilerzonen zusammengefasst:

Weiler St. Ottilien:

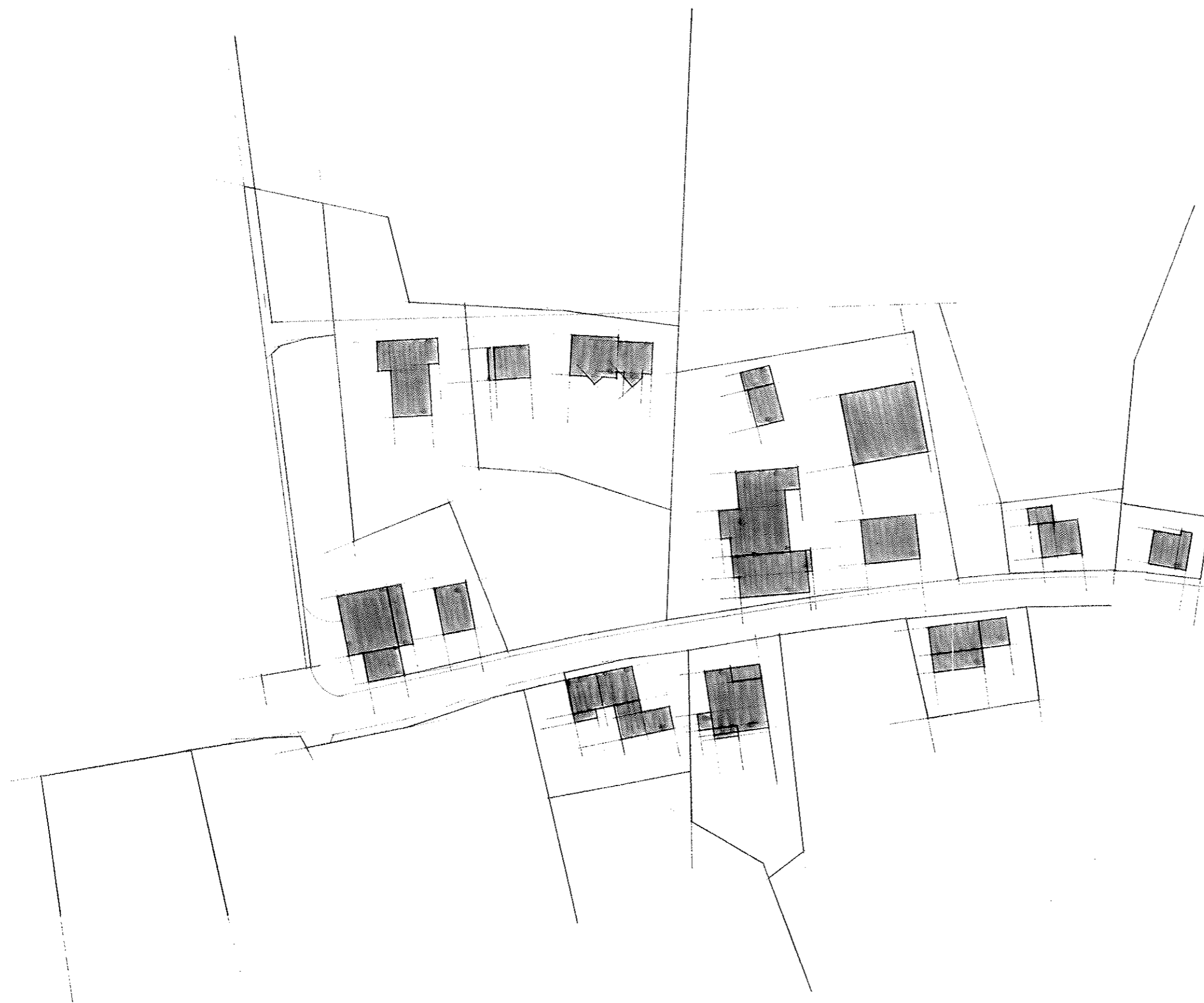
- Erhöhte Schutzanliegen für alle Bauten und Anlagen müssen erfüllt sein (Überlagerte Schutzzone).
- Neue Nutzungen sind nur für den Wallfahrtsbetrieb und verträgliche landwirtschaftliche Nutzungen zulässig.
- Aussenraum, Freiraum um Kapelle besser sicherstellen.

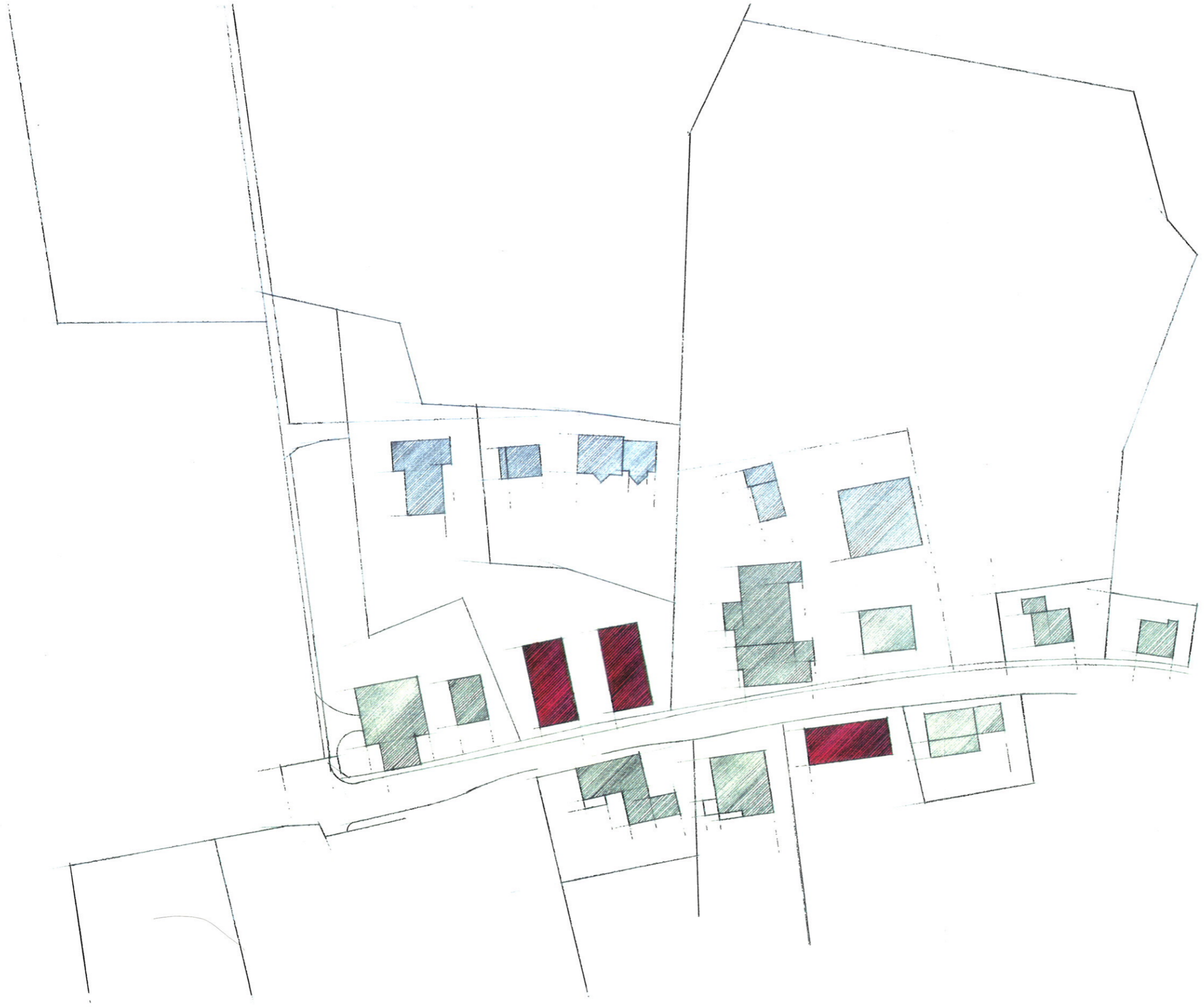
Weiler Allmend:

- Eine beschränkte Anzahl Neubaustandorte sind möglich (Die Beurteilung und Beratung analog dem Vorgehen im Kontrollbereich Ortsbild und eine definitive Bezeichnung der Neubaustandorte durch den Gemeinderat ist notwendig).
- Umnutzungen (z.B. Gewerbe) vorsichtig beurteilen.
- Ländliche Umgebungsgestaltung beachten:
 - keine Terrainauffschüttungen mit unnatürlichen Böschungen
 - keine untypischen Einfriedungen (Privatabgrenzungen)

Generell:

Alle Bauprojekte sollen den ländlichen Charakter respektieren und sollen keine grossen Umgestaltungen und Infrastrukturausbauten bedingen.



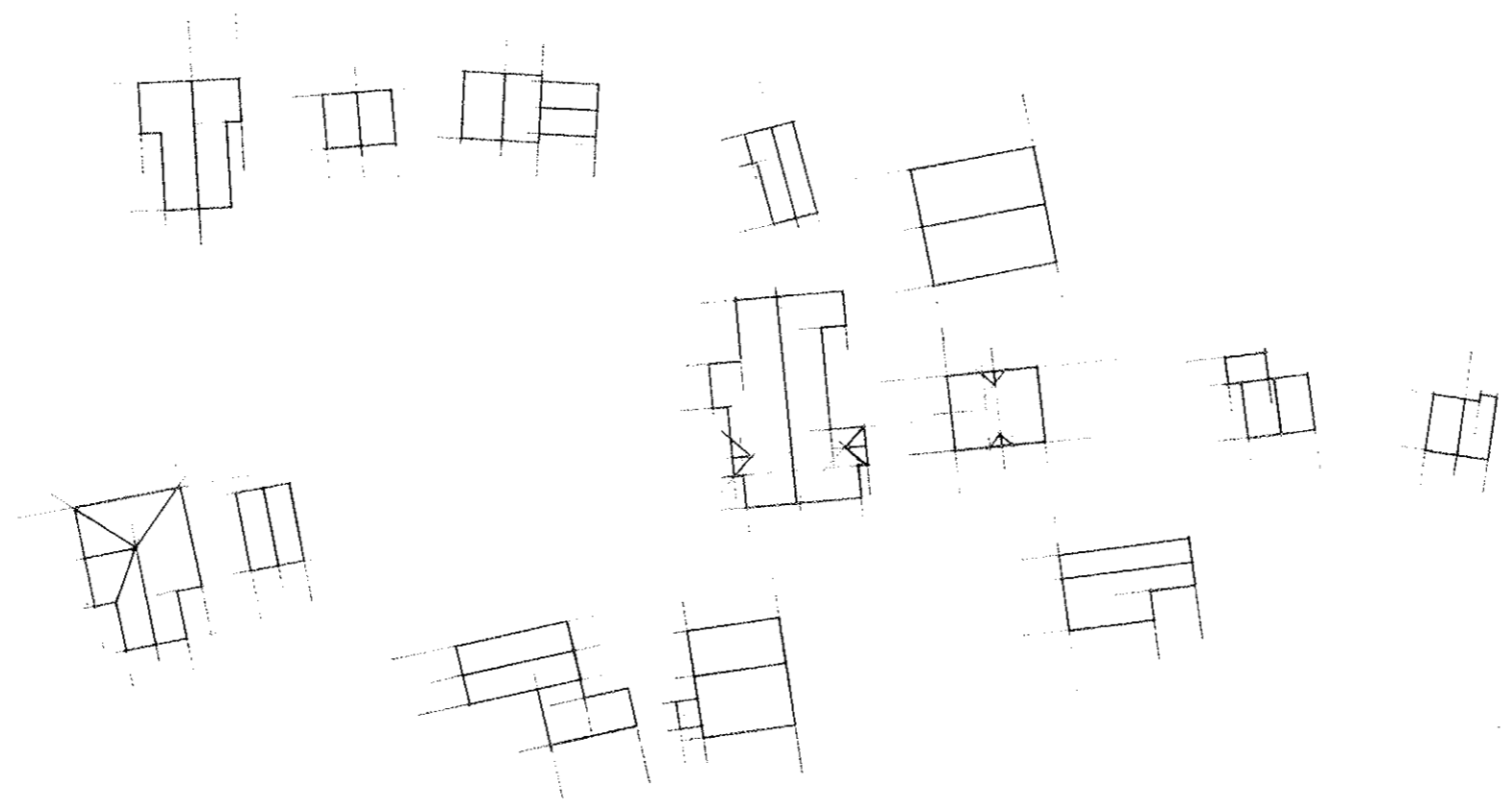


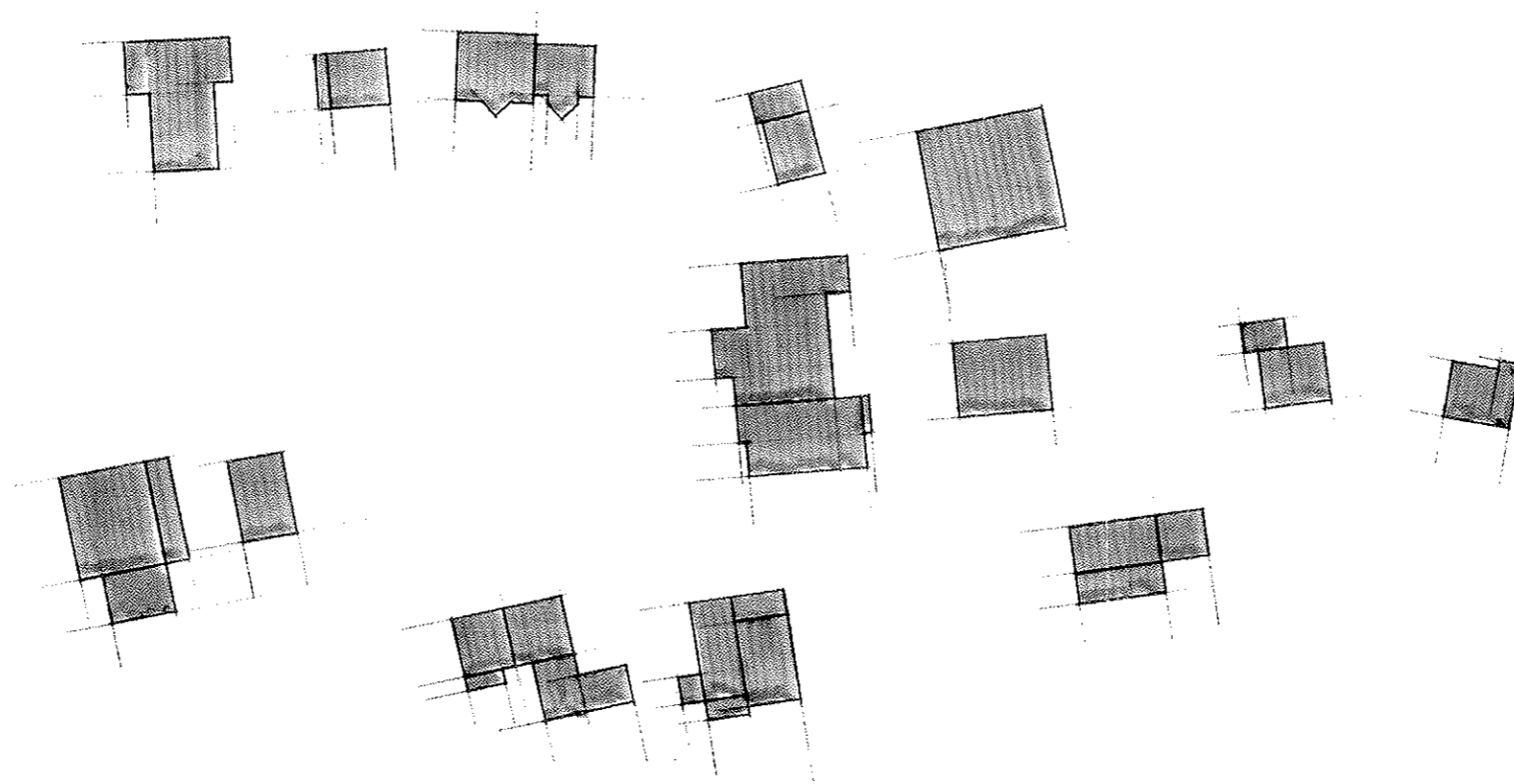
Neue Bebauung

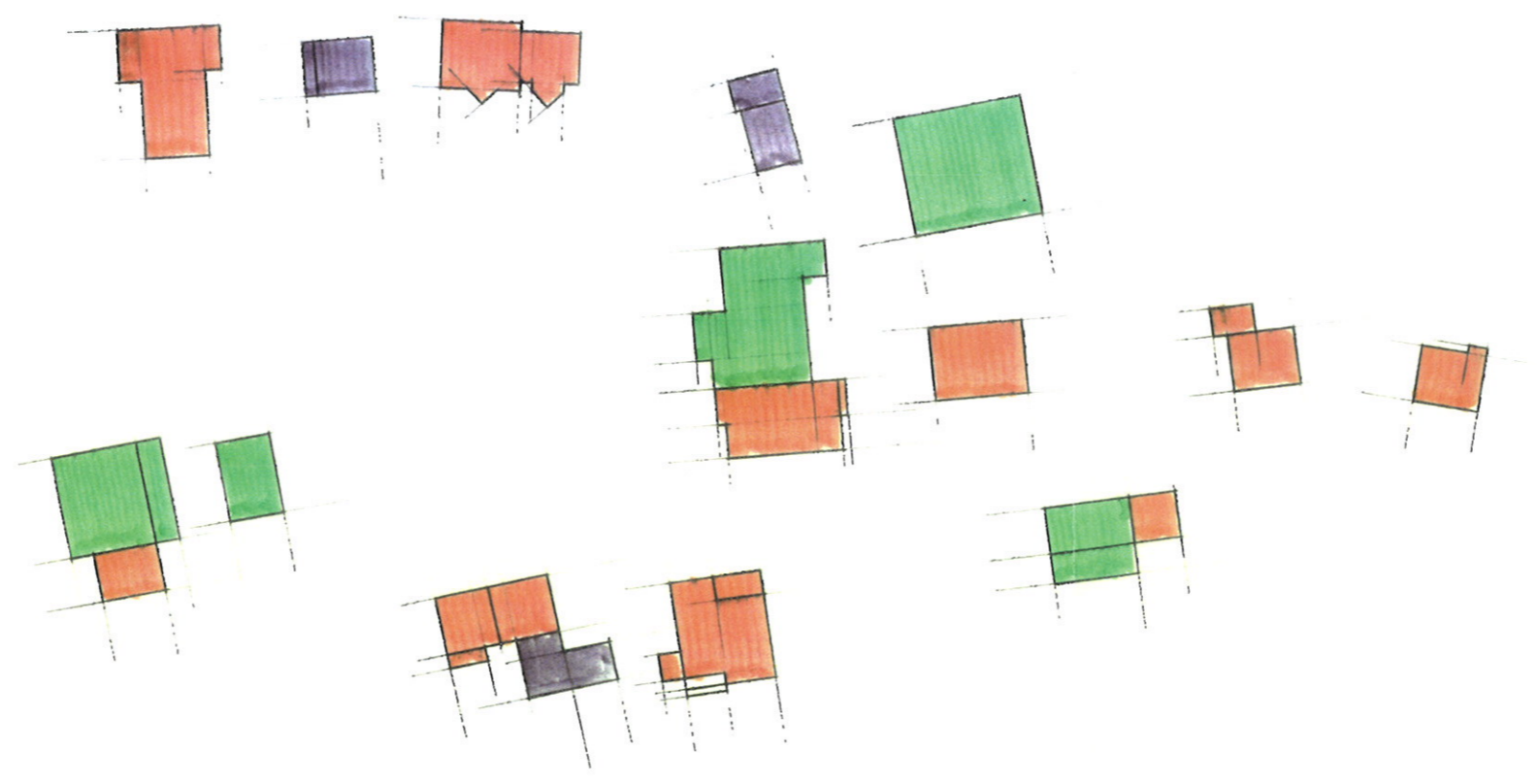


Unterallmend

Idealplan zukünftiger Ausbau 1:1000



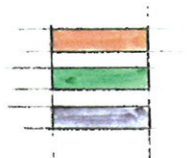




Wohnen
Landwirtschaft
Andere

Unterallmend

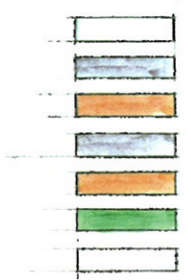
Nutzungen



1:1000



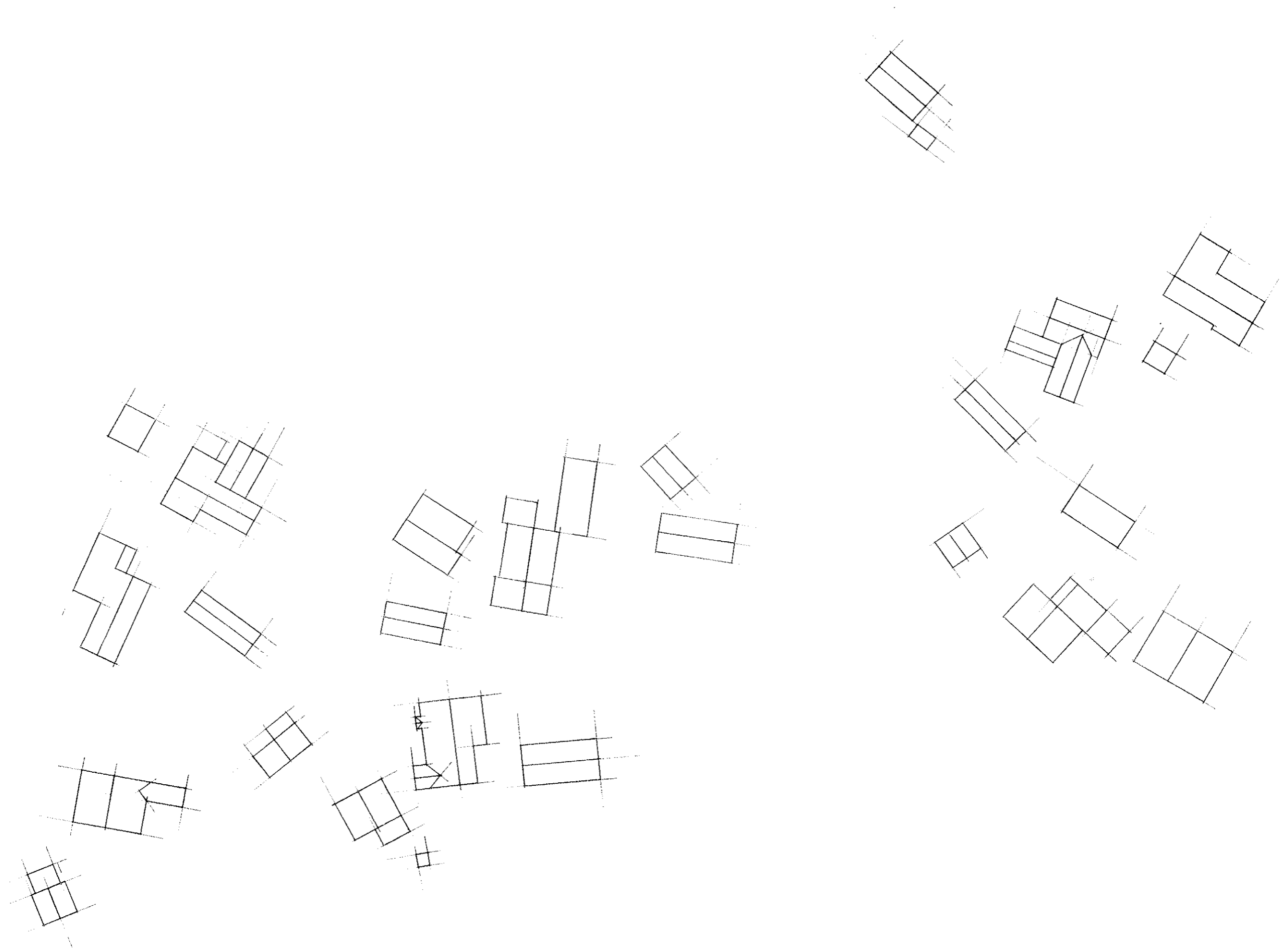
Schwache Gruppenbildung
Gruppenbildung 1
Gruppenbildung 2
Gruppenbildung 3
Gruppenbildung 4
Gruppenbildung 5
Einzelgebäude

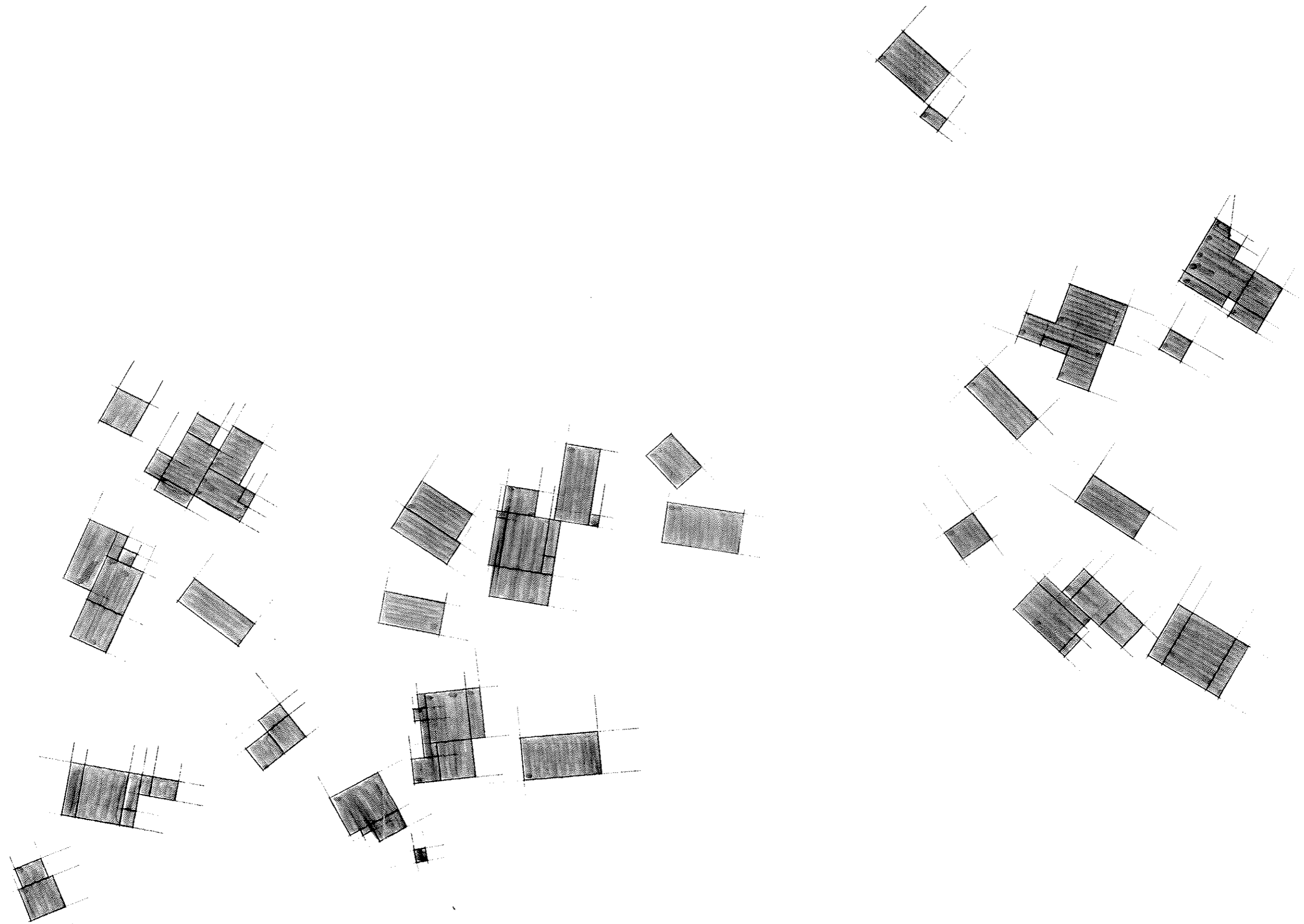


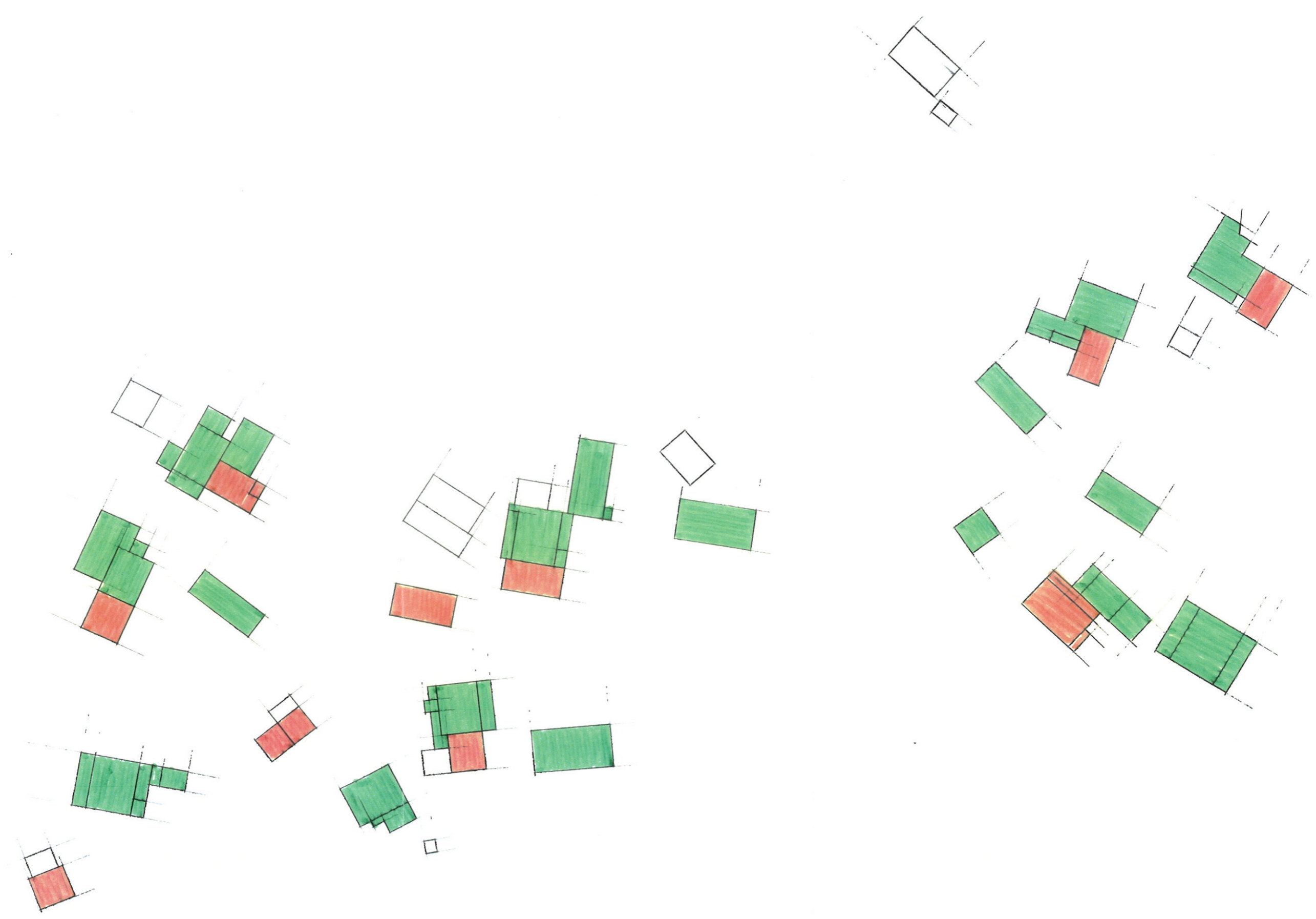


Neue Bebauung

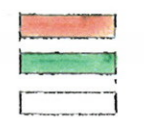
Allmend - Oberallmend Idealplan zukünftiger Ausbau 1:1000







Wohnen
Landwirtschaft
Andere

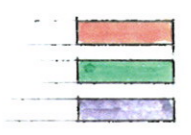


Allmend - Oberallmend Nutzungen

1:1000

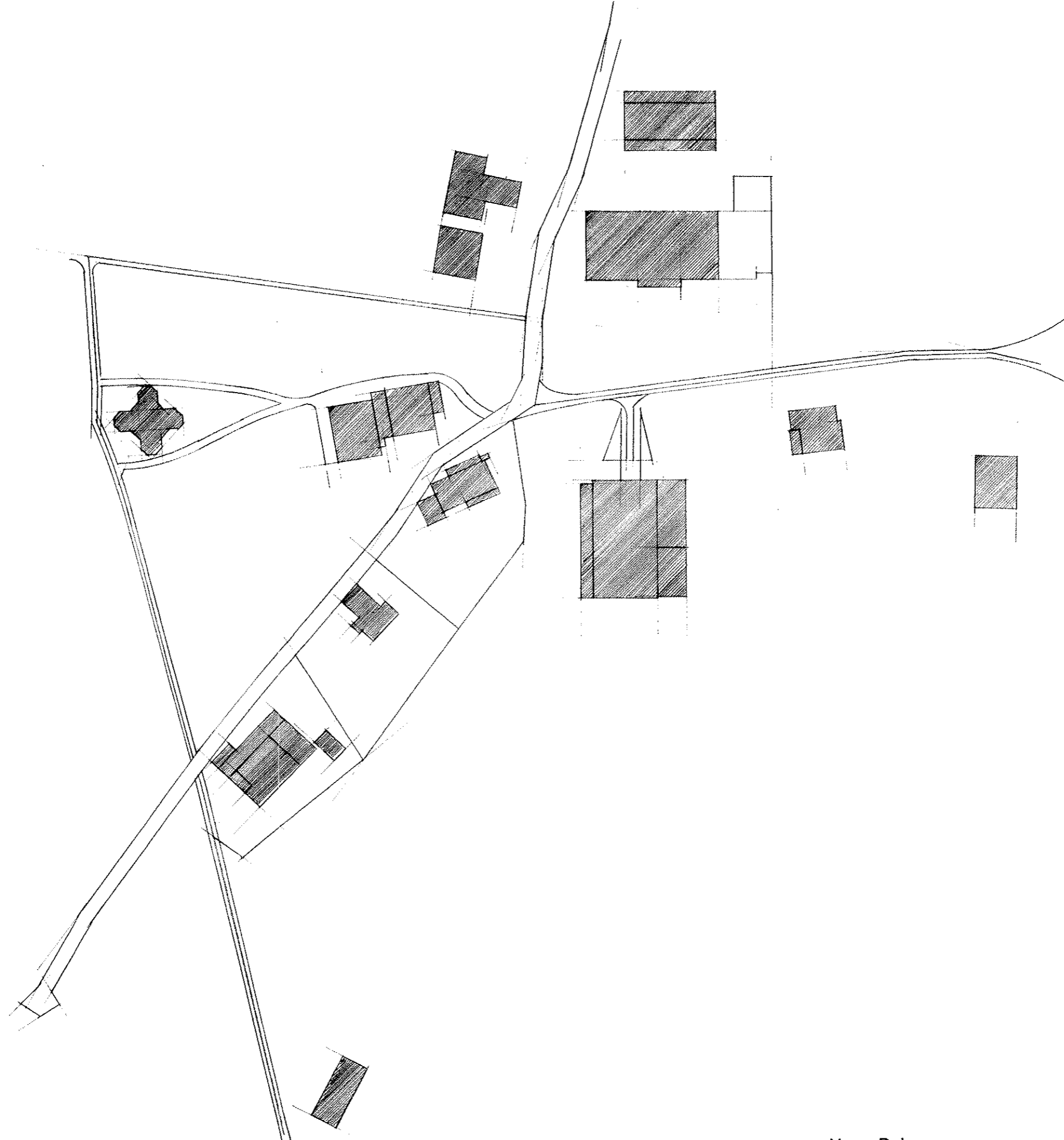


Gruppenbildung 1
Gruppenbildung 2
Einzelgebäude



St. Ottilien

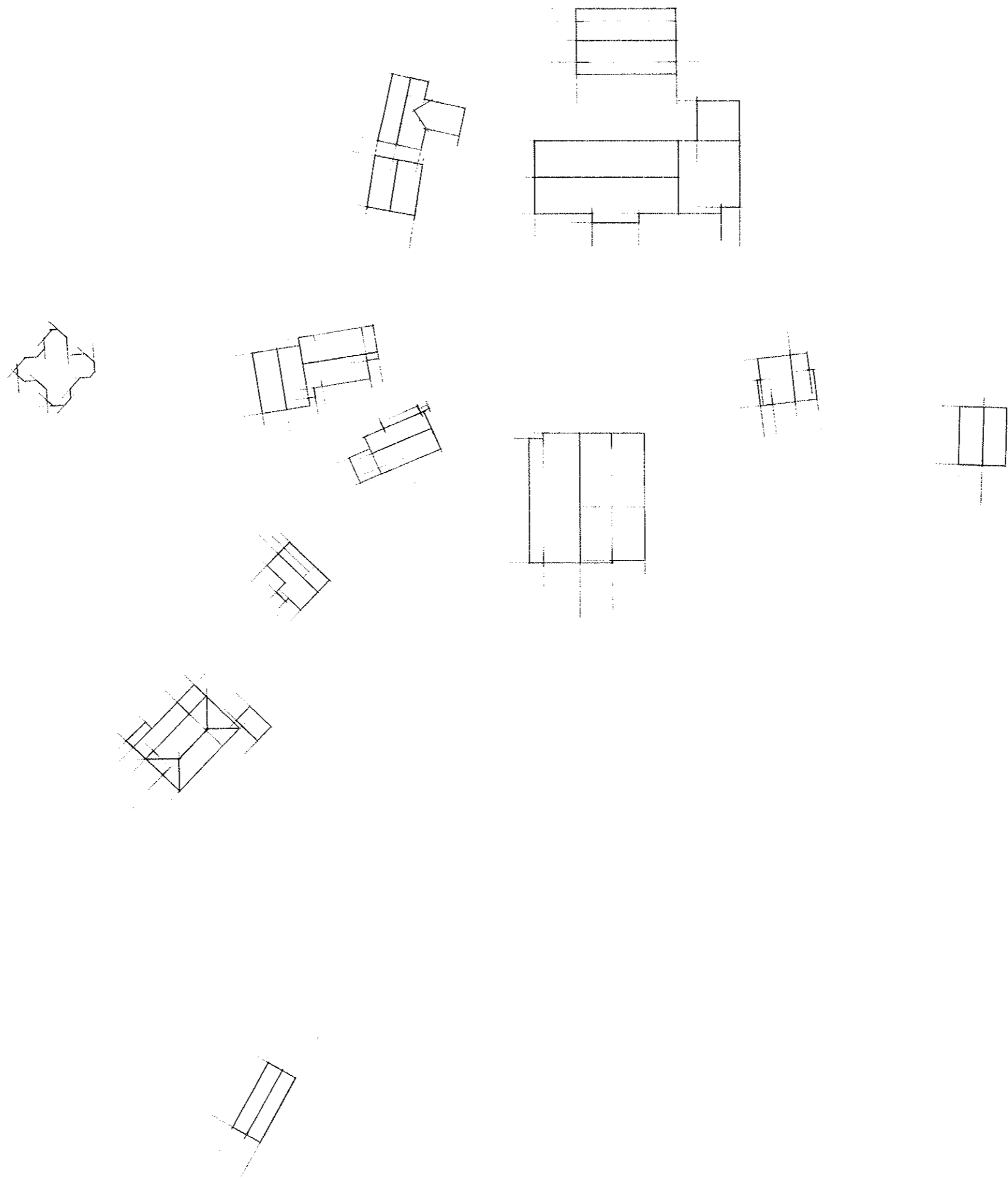
Morphologie / Parzellierung 1:1000

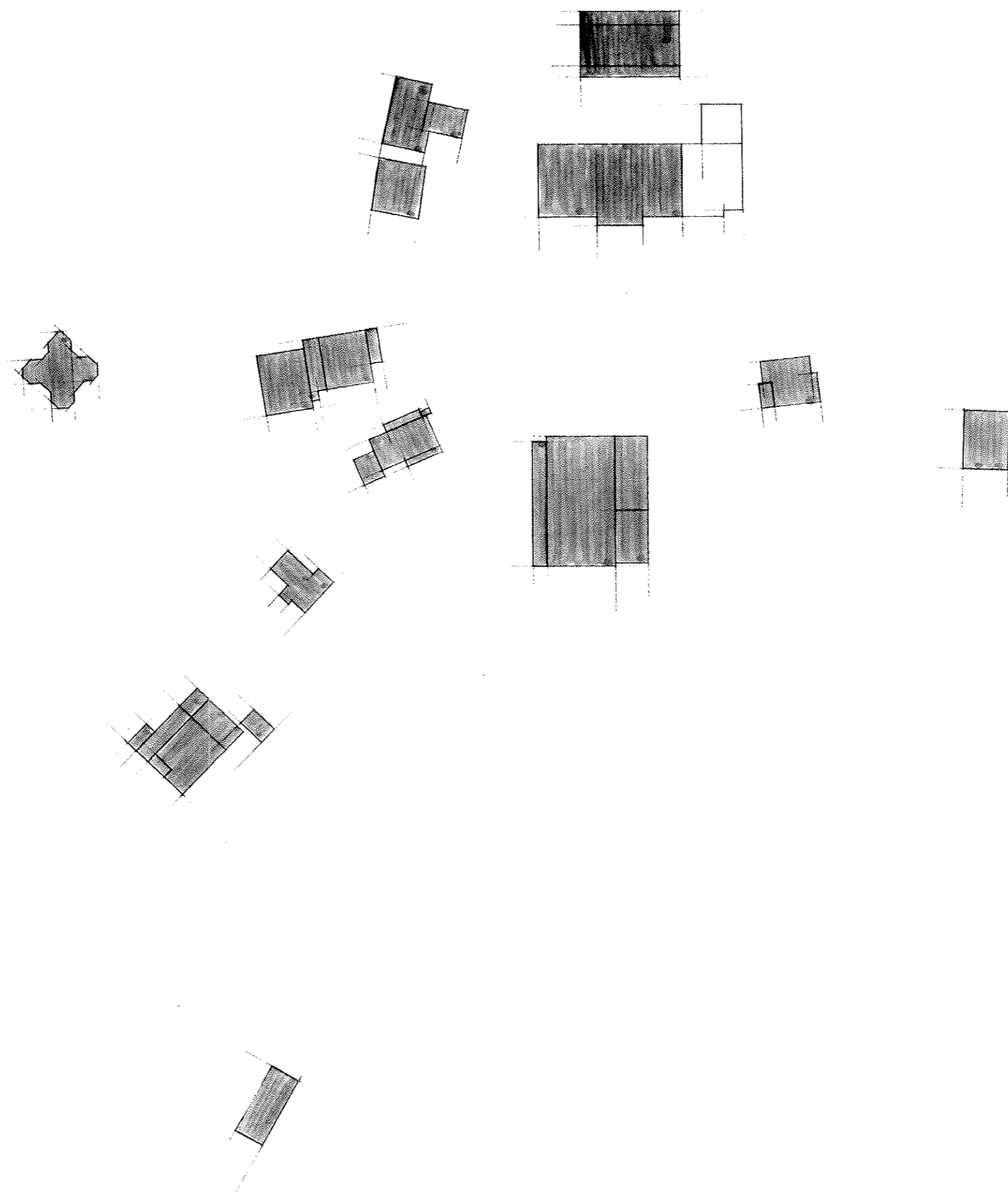


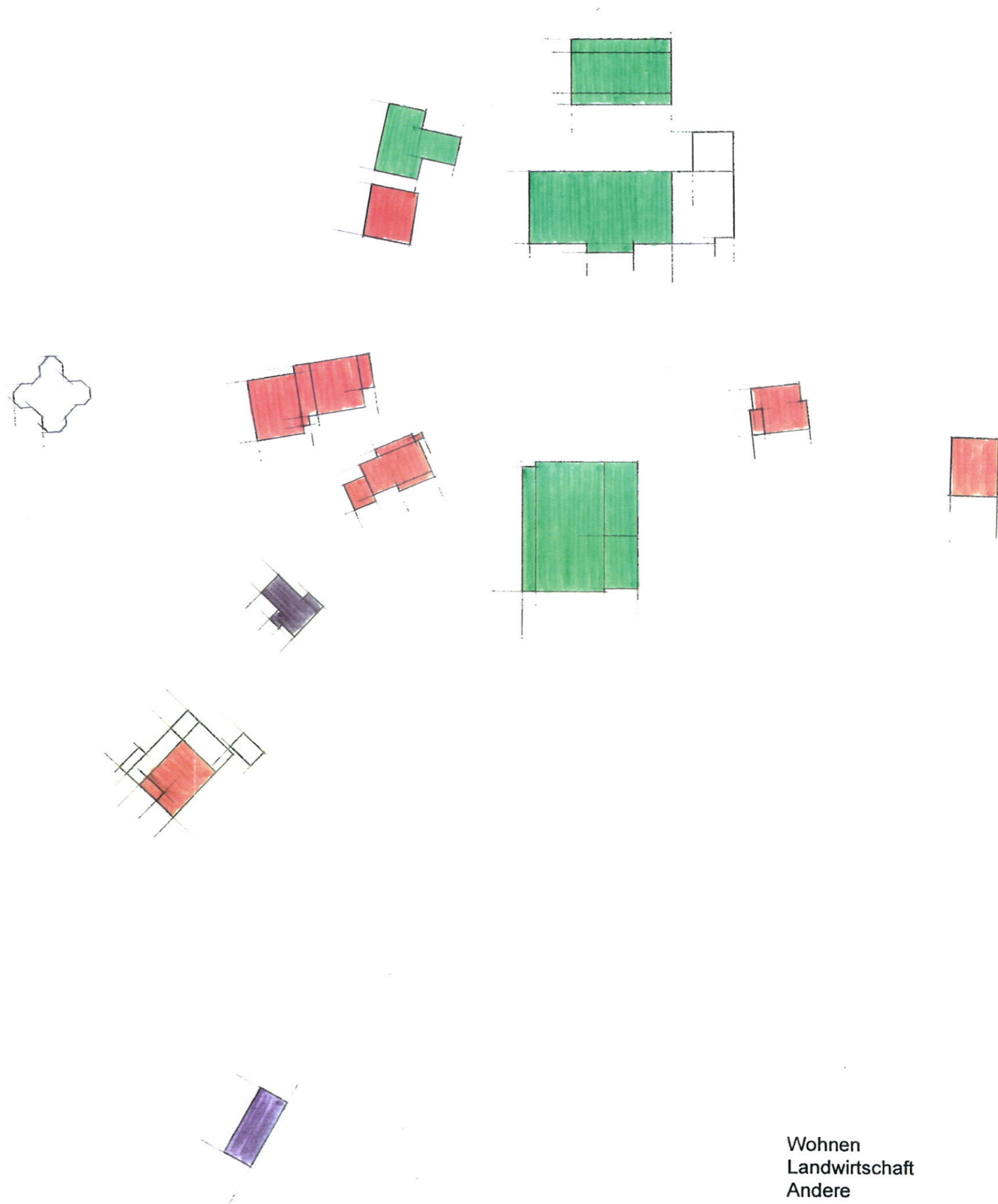
Neue Bebauung

St. Ottilien

Idealplan zukünftiger Ausbau 1:1000



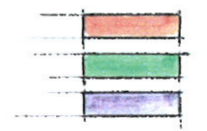




Wohnen
Landwirtschaft
Andere

St. Ottilien

Nutzungen



1:1000



Hinweis:

Die Beschriebe und Beurteilungen einzelner Objekte innerhalb der Weilerzonen Buttisholz können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Gemeindeverwaltung Buttisholz
Oberdorf 4
6018 Buttisholz

Tel. 041 929 60 70

Buttisholz, 27. November 2012