



Sonderausgabe **M**itteilungsblatt

**EINLADUNG
ZUR EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG**

**Mittwoch, 16. September 2015, 20.00 Uhr
Kleine Turnhalle**

Traktanden

1. **Genehmigungsantrag Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Juni 2015**
2. **Aufhebung des Beschlusses vom 23. März 2015 zum Verkauf der Parzelle 2196 der Einwohnergemeinde Ziefen an die Familie Capobianco**
3. **Antrag auf Genehmigung des Verkaufs der Parzelle Nr. 2196 der Einwohnergemeinde Ziefen zum Preis von CHF 235'560.00 an die Familie Arlotta**
4. **Antrag auf Genehmigung der Revision des Zonenplans und des Zonenreglements Landschaft**
5. **Antrag auf Erhöhung des Darlehens an die Dorfladengenossenschaft Chesi von CHF 200'000.00 auf CHF 215'000.00**
6. **Antrag auf Senkung des Zinses für die Darlehen der Dorfladengenossenschaft Chesi ab 01. Januar 2016**

Im Anschluss an die Einwohnergemeindeversammlung sind Sie herzlich zu einem Apéro eingeladen.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

Gemeinderat Ziefen

Meinrad Reichlin
Gemeindepräsident

Lars Silfverberg
Gemeindeverwalter



Erläuterungen zu den Traktanden der Einwohnergemeindeversammlung

Traktandum 1 Genehmigungsantrag Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Juni 2015

Das ausführliche Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Juni 2015, welches jeweils am 20. Tag nach der Versammlung zur Einsicht offen liegt, kann während der Schalterstunden auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. An der Einwohnergemeindeversammlung werden nur die Beschlüsse verlesen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

- **Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des Protokolls der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Juni 2015**

Traktandum 2 Aufhebung des Beschlusses vom 23. März 2015 zum Verkauf der Parzelle 2196 der Einwohnergemeinde Ziefen an die Familie Capobianco

Ausgangslage

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 23. März 2015 wurde der Gemeinderat beauftragt, die Parzelle 2196 an die Familie Capobianco aus Böckten zu verkaufen. Diese hat sich jedoch aus persönlichen Gründen dazu entschlossen, auf einen Kauf zu verzichten. Damit das Grundstück verkauft werden kann, muss der Beschluss vom 23. März aufgehoben werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

- **Der Gemeinderat beantragt den Beschluss der Einwohnergemeinde vom 23. März 2015, wonach die Parzelle 2196 der Einwohnergemeinde Ziefen an die Familie Capobianco verkauft werden soll, aufzuheben.**

Traktandum 3 Antrag auf Genehmigung des Verkaufs der Parzelle Nr. 2196 der Einwohnergemeinde Ziefen zum Preis von CHF 235'560.00 an die Familie Arlotta

Ausgangslage

Das Traktandum „Verkauf der Parzelle Nr. 2196“ wurde bereits zweimal an der Einwohnergemeindeversammlung behandelt. An der Versammlung vom 17. Februar 2014 wurde der Grundsatzentscheid getroffen, die Parzelle 2196 zu verkaufen.

Am 23. März 2015 wurde der Gemeinderat zudem beauftragt, das Land der Familie Capobianco aus Böckten zum Kauf anzubieten.

Die Familie Capobianco hat sich jedoch aus persönlichen Gründen dazu entschlossen, auf einen Kauf zu verzichten. In der Zwischenzeit hat sich erneut eine neue Familie gemeldet, welche sehr interessiert ist, die Parzelle zu erwerben.



Bild: Kartenausschnitt nach GeoView BL

Der Gemeinderat hat die Familie Arlotta zu einem Gespräch eingeladen und einen sehr guten Eindruck gewonnen. Er hat deshalb beschlossen, der Einwohnergemeinde vorzuschlagen, die Parzelle 2196 der Familie Arlotta zum Verkauf anzubieten.

Die Parzelle 2196 liegt am nordöstlichen Ende der neu erstellten Grubenackerstrasse, unterhalb des Mehrfamilienhauses Burenmatt. Sie weist eine Fläche von rund 453m² auf. Die Parzelle gehört der Gemeinde und ist erschlossen.

Kaufpreis

Der Landpreis beträgt CHF 520.00/m² erschlossen. Dieser Preis orientiert sich an Landverkäufen, welche bereits innerhalb der Gemeinde bezahlt wurden. Der Gemeinderat erachtet diesen Preis als marktgerecht und für die Parzellengrösse als angemessen. Der errechnete Verkaufspreis beträgt CHF 235'560.00.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

- **Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, dem Landverkauf (Parzelle Nr. 2196) der Einwohnergemeinde Ziefen zum Preis von CHF 235'560.00 an die Familie Arlotta zuzustimmen.**

Ausgangslage

Die Überarbeitung der Zonenvorschriften Landschaft stützen sich auf geänderte gesetzliche Bestimmungen auf Kantons- und Bundesebene. Insbesondere kommen hier das neue kantonale Raumplanungs- und Baugesetz sowie Änderungen im eidgenössischen Raumplanungsgesetz zum Tragen.

Ziele der Revisionsarbeiten zur Landschaftsplanung

Hauptziele der Landschaftsplanung

- Abstimmung verschiedener Nutzungsbedürfnisse, Anpassung an die übergeordneten Schutzbestrebungen
- Erhalt und Bestandessicherung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen
- Schutz von wertvollen Naturobjekten,
- Erhaltung des typischen Landschaftsbildes im übergeografischen Kontext,

Potentiale / Strategie

- Landwirtschaftlich nutzbare Flächen erhalten, durch Vernetzungselemente aufwerten.
- Bedeutende Naturobjekte inventarisieren und Bewusstsein dafür fördern
- Unterschutzstellung der Naturwerte im Einvernehmen mit den GrundeigentümerInnen / BewirtschafterInnen (Bundessubventionen können beansprucht werden)
- Erhalten und Fördern des Hochstammbestandes (landschaftsprägend)
- Fliessgewässer als Vernetzungachsen aufwerten
- Naherholung im Einklang mit der Natur ermöglichen
- Gebiet Rebholden: Erhalt der verschiedenen kleinräumigen Nutzungsvielfalt und der dadurch entstandenen Naturwerte..
- Gebiet Bloond als Landschaftskammer erhalten und weitere Naturwerte darin fördern
- Landschaftskammer Gebiet Fraumatt als möglicher Retentionsraum bei Hochwasser der Hinteren Frenke erhalten.

Die Ziele führten zur detaillierten Ausarbeitung der neuen Planungsinstrumente, die nun zur Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung aufliegen.

Planungsergebnisse Zonenvorschriften Landschaft

Aufgrund der Zielsetzungen sind die Planungsinstrumente der Landschaftsplanung ausgearbeitet worden. Anlässlich der Orientierungsversammlung vom 5. Februar 2015 im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens ist die Bevölkerung über die Neuerungen im Detail informiert worden.

Fazit Revision Landschaftsplanung: Es erfolgten keine grösseren Veränderungen gegenüber der 'alten' Planung, d.h. Anpassung der Landschaftsschutzzone (Reduktion und differenzierte Zuweisungen), klare Regelung der zulässigen Nutzungen in den verschiedenen Zonen, Umsetzung und Vollzug der Bestimmungen sind nachvollziehbar. Aufnahme von neuen Naturschutzonen und Schutzobjekte in die Zonenvorschriften Landschaft im Einvernehmen mit den GrundeigentümerInnen.

Revisionschwerpunkte

Der Hauptzweck des Landschaftsgebietes ausserhalb des Siedlungsraumes bleibt die Erhaltung der offenen Landschaft als Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft und Sicherung von geeignetem Kulturland für die verschiedenen landwirtschaftlichen Nutzungen.

Weitere Ziele sind der Schutz und die Erhaltung von wertvollen Naturobjekten. Eine Unterschutzstellung von neuen Naturobjekten (Naturschutzzonen, Naturschutz Einzelobjekte) ist im Einvernehmen mit den GrundeigentümerInnen vollzogen worden.

Landschaftsschonzone Rebholden

Mit der vorliegenden Planung wird für das Gebiet Rebholden eine überlagernde Landschaftsschonzone "Rebholden" definiert. Darin sind verschiedene landwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Neben dem formulierten Ziel "Rebnutzung" sind Mähwiesen, Weiden, Obstbau etc. möglich. Es soll jedoch in Rücksicht auf die hohen Naturwerte eine möglichst extensive Bewirtschaftungsform angewendet werden. Mit angepassten Schutzvorschriften möchte die Gemeinde die Qualität dieses Gebietes erhalten, ohne dabei eine Nutzung oder eine Bewirtschaftungsform auf den einzelnen Grundstücken vorzuschreiben. Die Zonenvorschriften orientieren sich stark an den bestehenden Bestimmungen der Planung 1992. Neu werden Entwicklungsziele definiert, die das bestehende Mosaik von Nutzungen und Naturwerten weiterführen.

Landschaftsschutzzonen

Aufgrund der Verschiedenartigkeit der Ausstattung, Schutzziele und Funktion der Landschaftskammern werden drei Landschaftsschutzzonen A - C ausgeschieden. Mit der Planung 1992 ist praktisch das ganze Offenland einer Landschaftsschutzzone zugewiesen worden.

Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist in allen Landschaftsschutzzonen gewährleistet.

Landschaftsschutzzone A (Offenhaltung der Landschaft): Diese Gebiete sollen durch ökologische Massnahmen, wie Anlegen von Hecken, extensiv genutzten Flächen, Obstgärten etc. aufgewertet werden. Landwirtschaftliche, betriebsnotwendige Erweiterungsbauten in Hofnähe sind immer noch möglich.

Landschaftsschutzzone B "Gebiet Bloond": Diese kleinräumige Landschaftskammer, welche im Besitz der Bürgergemeinde ist, hat landschaftlich grosse Potentiale. Die Bürgergemeinde kann hier wesentlich dazu beitragen, dass neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch Naturwerte erhalten bleiben und gefördert werden. Bereits mit dem "Blomdreglement 1967" sind verschiedene Schutzvorschriften durch die Bürgergemeinde bei der Vergabe von Pachtgrundstücken den Bewirtschaftern auferlegt worden.

Mit den Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone werden heute Leit- und Entwicklungsziele definiert, die sich am bestehenden "Blomdreglement 1967" orientieren.

Landschaftsschutzzone C "Gebiet Fraumatt": Die Gefahrenhinweiskarte weist im Gebiet Oberthal auf einen Prozessbereich Überschwemmung Talflüsse (Überflutung) hin, der sich talwärts weiter durch das Siedlungsgebiet zieht. Mit der Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone mit entsprechenden Zieldefinitionen werden Grundlagen geschaffen, die Massnahmen zum Hochwasserschutz für das talwärts folgende Siedlungsgebiet von Ziefen zu ermöglichen.

Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung soll jedoch nicht verhindert werden, sie sollte jedoch möglichst den Schutzziele angepasst erfolgen. Es sind Kulturen zu bevorzugen, die eine Überflutung zulassen bzw. möglichst wenig Ertragseinbussen generieren.

Uferschutzzonen

In den Uferbereichen werden Uferschutzzonen mit minimalen Bestimmungen definiert. Die Uferschutzzonen bezwecken der Erhaltung und Förderung der Ufervegetation und sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Aufgrund von Änderungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung im Juni 2011 wird der Kanton mit einer kantonalen Nutzungsplan demnächst Gewässerräume ausscheiden, wo bezüglich Bewirtschaftung die eidgenössische Gesetzgebung gilt (extensive Bewirtschaftung und Nutzung gem. GschV Art. 41c möglich).

Die von der Gemeinde ausgedehnten Uferschutzzonen bleiben bestehen, sofern sie nicht gegen die übergeordneten Bestimmungen verstossen.

Waldareal

Die kantonale und eidgenössische Waldgesetzgebung regelt die Belange des Waldes. Einzelne Gebiete sind aufgrund ihrer Artenzusammensetzung, ihrer Besonderheit oder als Altholzinseln durch eine kommunale Naturschutzzone überlagert. Die forstliche Planung hat diesbezüglich die Schutzziele, Schutz- und Pflegemassnahmen zu berücksichtigen. Die Waldentwicklungsplanung ist das entsprechende übergeordnete Organ. Potentielle kantonale Schutzobjekte im Wald werden orientierend dargestellt.

Landwirtschaftszone

Die Nutzung innerhalb der Landwirtschaftszone wird in der übergeordneten Gesetzgebung auf eidgenössischer und kantonaler Ebene definiert.

Zulässige Nutzungen und zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone werden ebenfalls übergeordnet geregelt

Orientierende Inhalte

Im orientierenden Planinhalt sind verschiedene Grundlagen aufgeführt, die sich auf übergeordnete Gesetze abstützen oder für die Gemeinde von Bedeutung sind. Dazu gehören Grundwasserschutzzonen, kant. Schutzobjekte, Waldareal, Hecken etc. sowie Naturwerte ohne Schutzstatus (z.B. wertvolle Naturflächen, bei welchen eine Unterschutzstellung nicht erwünscht wurde oder sogenannte Öko-Hecken).

Zonenreglement Landschaft

Das Zonenreglement Landschaft ist gegliedert in einen Teil mit Reglementsbestimmungen und zwei Anhängen.

Im Reglementsteil werden die allgemeinen Bestimmungen zu den Grundzonen und Schutzzonen verbindlich definiert. Für die Landwirtschaftszone und das Waldareal gelten übergeordnete eidgenössische und kantonale Gesetze.

In den Schlussbestimmungen wird auf den Vollzug der Zonenvorschriften verwiesen. Insbesondere kann hier das Bewilligungswesen, die Bestandegarantie und weitere Vollzugsbestimmungen genannt werden.

Im Anhang 1 werden für alle Naturschutzonen und Schutzobjekte grundeigentumsverbindliche Festlegungen betreffend Schutz- und Pflegemassnahmen definiert. Diese sind mit den kantonalen Fachstellen koordiniert worden und entsprechen den vorhandenen Öko-Verträgen.

Im Anhang 2 werden orientierende Planinhalte festgehalten, die für das Verständnis der Landschaftsplanung hilfreich sind. Ebenso führt der Anhang 2 die wertvollen Naturflächen ohne Schutzstatus auf (Unterschutzstellung der Eigentümerschaft nicht erwünscht) sowie die im Zonenplan eingetragenen Hecken.

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Der Gemeinderat hat die Entwürfe der Planungsinstrumente der Bevölkerung am 5. Februar 2015 anlässlich einer Orientierungsversammlung vorgestellt und sie gleichzeitig aufgefordert, im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens aktiv an der Erarbeitung der Planungsinstrumente mitzuwirken. Am 3. März und 12. März 2015 konnten sich Planungsinteressierte anlässlich einer Aus-

kunftserteilung direkt und situationsspezifisch über die Zonenvorschriften Landschaft informieren.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens, das vom 1. Februar - 22. März 2015 dauerte, haben Planungsinteressierte diese Möglichkeit genutzt und ihre Anliegen und Einwände angemeldet.

Die Mitwirkungseingaben wurden im Gemeinderat behandelt. Die Entscheide sind in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Die Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren sind in die Planungsinstrumente eingeflossen.

Der Mitwirkungsbericht liegt für die Bevölkerung zusammen mit den Beschlussfassungsdokumenten bei der Gemeinde zur Einsichtnahme auf.

Einwohnergemeindeversammlung vom 16. September 2015

Die nun vorliegenden Planungsinstrumente sind aufgrund der Ergebnisse eines kantonalen Vorprüfungsverfahrens und gestützt auf den Mitwirkungsbericht entsprechend überarbeitet, angepasst und vom Gemeinderat verabschiedet worden. Sie liegen ab 1. September zusammen mit den weiteren orientierenden Planungsakten bei der Gemeindeverwaltung Ziefen während den Schalterstunden sowie auf der Homepage der Gemeinde zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Zur Beschlussfassung stehen folgende revidierte Planungsinstrumente bereit:

- Zonenplan Landschaft, Massstab 1:5000
- Zonenreglement Landschaft

Der Gemeinderat und die Landschaftspflegekommission haben sich intensiv mit dem Landschaftsgebiet von Ziefen auseinandergesetzt. Es sind verschiedene Gespräche mit Betroffenen geführt worden, in zahlreichen Detailberatungen sind die Zonenvorschriften erarbeitet worden. Es wurden Abklärungen zu verschiedenen Bereichen des Landschaftsgebietes vorgenommen.

Mit vorliegender Planung erhält die Gemeinde Ziefen für die nächsten 15 - 20 Jahre ein kompaktes Instrumentarium, bestehend aus dem Zonenplan und dem Zonenreglement Landschaft (Planung 1992 führte neben dem Zonenplan/Zonenreglement weitere 4 Planungsdokumente auf).

Die Planungsinstrumente bilden das Landschaftsbild von heute ab und stellen aus Sicht des Gemeinderats eine geeignete Ausgangslage für die weitere Zukunft dar, welche ein bewusstes Miteinander von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung und Erhaltung/Aufwertung von Naturwerten ermöglicht.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

- **Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung die Zustimmung zu den revidierten Planungsinstrumenten Zonenplan- und Zonenreglement Landschaft.**

Traktandum 5 Antrag auf Erhöhung des Darlehens an die Dorfladengenossenschaft Cheesi von CHF 200'000.00 auf CHF 215'000.

Ausgangslage:

Im Jahr 2013 wurde der Dorfladengenossenschaft Ziefen die Gewährung eines Baukredites von CHF 200 000.00 durch die Einwohnergemeindeversammlung einstimmig gut geheissen. Das Baubudget für den Bau des „Cheesi-Kaffi“ und für Renovationsarbeiten an der Liegenschaft wurde um CHF 30 000.00 überschritten. Auch fallen der Ersatz und die Anschaffungen von Geräten von CHF 20 000.00 an. Dies verursacht einen Liquiditätsengpass.

Die Dorfladengenossenschaft ersucht den Gemeinderat den Baukredit um CHF 30'000.00 zu erhöhen. Nach Analyse der Liquiditätsplanung kommt der Gemeinderat zur Überzeugung, dass eine Erhöhung des Baukredites um CHF 15 000.00 ausreichend ist.

Antrag des Gemeinderates an die Generalversammlung

Der Gemeinderat beantragt unter Vorbehalt, dass der Regierungsrat das Gesuch des Gemeinderats vom 2. Juli 2015 „Antrag auf Ausnahmegewilligung für ein Darlehen für gemeinnützigen Zweck“ gewährt, die Zustimmung zu folgenden Punkten:

- **Erhöhung des bestehenden Baukredites der Dorfladengenossenschaft Cheesi um CHF 15'000.00 auf CHF 215'000.00.**
- **Rückzahlung: je CHF 5'000.00 in drei nachfolgenden Jahren; erste Tranche fällig am 31. Dezember 2017.**
- **Zinssatz: Es kommt der Zinssatz des bestehenden Baukredites zur Anwendung.**
- **Es werden seitens Einwohnergemeinde zukünftig keine weiteren Kredite an die Dorfladengenossenschaft gewährt.**

Traktandum 6 Antrag auf Senkung des Zinses für die Darlehen der Dorfladengenossenschaft Cheesi ab 01. Januar 2016

Ausgangslage:

Im Jahr 2013 wurde der Dorfladengenossenschaft Ziefen die Gewährung von zwei Krediten (CHF 200 000.00 und CHF 194 484.00) durch die Einwohner-gemeindeversammlung einstimmig gut geheissen. Es wurde für beide Darlehen einen Zinssatz von 2.65 % für die ersten 10 Jahre der Laufzeit vereinbart. Wegen mangelnder Liquidität ersucht die Dorfladengenossenschaft den Zinssatz zu reduzieren. Die Dorfladengenossenschaft erklärt sich bereit, zukünftig keine weiteren Zinsreduktionen zu verlangen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

- **Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, unter Vorbehalt, dass der Regierungsrat unser Gesuch vom 2. Juli 2015 betr. „Antrag auf Ausnahmegewilligung für ein Darlehen für gemeinnützigen Zweck“ gewährt, Zustimmung zu einer Reduktion des Zinssatzes von 2.65 % auf 1.8 % ab 01.01.2016 für die laufende Periode endend am 25. Oktober 2021. Es werden zukünftig keine weiteren Zinsreduktionen an die Dorfladengenossenschaft gewährt.**