



# Gemeinde Hofstetten-Flüh

## PROTOKOLL

Gemeinderat (Amtsperiode 2018-2021)

**79. Sitzung vom Donnerstag, 23. September 2021**

19:30 Uhr - in der Aula, Primarschulhaus Hofstetten

---

Sitzungsleitung:	Schenker Felix
Teilnehmende:	Benito Gaberthüel Samantha Gubser Peter Meppiel Andrea Schuppli Domenik Stöckli Oser Brigitte Zeis Thomas Benz Bruno Gamba Patrick Häner Sonja Studer Heiner
Gäste:	Ballmer Andreas, Ingenieurbüro Jermann Ingenieure + Geometer AG (Trakt. 1) Haberthür Benjamin, Präsident BPK (Trakt. 1)  Aebi Saskia, künftige Gemeinderätin Schwyzer Kurt, künftiger Gemeinderat
Entschuldigt:	Berdat Patrick
Protokollführung:	Rüger-Schöpfli Verena

### Verhandlungen

- |   |                |   |
|---|----------------|---|
| 1 | 7.9.2.0<br>717 | Ortsplanung<br>Revision Ortsplanung<br>Besprechung Mitwirkungsbericht |
|---|----------------|---|

7.9.2.0	Ortsplanung
<b>717</b>	<b>Revision Ortsplanung Besprechung Mitwirkungsbericht</b>

An der Gemeinderatssitzung vom 31. August 2021 sollten diejenigen Themen aus dem Mitwirkungsverfahren besprochen werden, bei welchen Entscheide des Rates notwendig sind. Aufgrund der Komplexität und der Menge der zu beratenden Themen hat der Gemeinderat beschlossen, diese Themen an einer ausserordentlichen Gemeinderatssitzung zu besprechen.

Im Gegensatz zur Sitzung vom 31. August 2021 liegen dem Rat zu den wichtigsten Themen nun klare Empfehlungen der BPK vor. Es ist nicht vorgesehen, an der heutigen Sitzung den Mitwirkungsbericht im Detail zu besprechen. Dies wird gemacht, wenn die Vorprüfungsergebnisse des Kantons vorliegen.

### **Fussweg Mühle**

- Der Fussweg soll lediglich öffentlich begehbar, jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde sein.
- Der Fussweg soll aus dem Strassenkategorienplan gestrichen werden.
- Es ist ein Fusswegrecht einzutragen, in welchem unter anderem Betrieb, Unterhalt, Instandhaltung etc. geregelt werden.
- Dieses Vorgehen entspricht dem Anliegen der Mitwirkenden.

Gemäss Gestaltungsplan «Mühle Flüh» ist der Fussweg öffentlich-rechtlich festgelegt. Daher muss dieser nicht zwingend im Strassenkategorienplan festgelegt werden.

Es wird der Vorschlag unterbreitet, den Fussweg aus dem Strassenkategorienplan zu löschen und ein Fusswegrecht einzutragen.

Auf die Frage, wie es sich verhält, wenn der Weg ins kantonale Wanderwegnetz aufgenommen wird, antwortet Andreas Ballmer, dann müsse der Fussweg ohnehin öffentlich-rechtlich bzw. mit einer Dienstbarkeit geregelt sein. In der Dienstbarkeit könne geregelt werden, wer für Unterhalt, Beleuchtung etc. zuständig ist. Auch die Haftungsfrage ist mittels Dienstbarkeit zu regeln.

Der Ausbaustandard des Fussweges kann davon abhängen, für welche Lösung sich der Gemeinderat entscheidet – öffentlich-rechtlicher Weg oder Einräumung eines Fusswegrechts.

Entscheidet sich die Gemeinde für die Dienstbarkeit «Fusswegrecht», kommt sie den Mitwirkenden entgegen. Für die Gemeinde ist es nicht zwingend notwendig, dass der Fussweg als öffentlich-rechtlicher Weg eingetragen ist.

Bei Einräumung eines Fusswegrechts bleibt der Weg in den Händen der Eigentümer. Wird ein Fusswegrecht vereinbart, muss im Dienstbarkeitsvertrag klar geregelt werden:

- dass es sich um einen Fussweg handelt;
- wie der Fussweg verläuft (Situationsplan);
- allfällige Beschränkungen;
- wer für den Unterhalt des Fusswegs verantwortlich ist und die Kosten dafür zu tragen hat.

Die Dienstbarkeit wird im Grundbuch eingetragen und kann nur in gegenseitigem Einvernehmen aufgehoben werden.

Aus Sicht der Gemeinde wäre die sauberste Lösung, den Fussweg im Strassenkategorienplan zu belassen.

Der Abschluss einer Dienstbarkeit hingegen wäre der pragmatischste Ansatz, um die Anliegen der Eigentümer zu berücksichtigen. Die Dienstbarkeit müsste vor Abschluss der Ortsplanungsrevision abgeschlossen und eingetragen werden.

Dass der Durchgang gewährleistet ist, ist im Interesse Aller.

Nach dem Abwiegen von Vor- und Nachteilen wird folgendes entschieden.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig folgende Vorgehensweise:

1. Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages vor der Planaufgabe der Ortsplanungsrevision.
2. Kommt keine Einigung zustande, wird der Fussweg im Strassenkategorienplan belassen.

#### **Fussweg Hofstetterstrasse / Höhenweg**

- Es wurde mehrfach angeregt, diese Verbindung aufzunehmen.
- Dadurch wird eine Lücke im Fusswegnetz geschlossen.
- Die neue Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.
- Die BPK empfiehlt, die Verbindung in den Strassenkategorienplan aufzunehmen.

Die Gemeinde steht in Verkaufsverhandlungen für die beiden Parzellen GB-Nr. 3281 und GB-Nr. 3631. Es wird davon ausgegangen, dass beide Parzellen an denselben Käufer veräussert werden können.

Patrick Gamba, zöge es vor, wenn die Verbindung in den Strassenkategorienplan aufgenommen wird.

Die BPK ist der Meinung, die Verbindung ist in jedem Fall zu erstellen. Domenik Schuppli stützt diese Meinung nicht und will von der Aufnahme im Strassenkategorienplan absehen. Die Gemeinde wäre ansonsten verpflichtet, den Weg zu realisieren. Auch Felix Schenker spricht sich ebenfalls dagegen aus. Seiner Meinung nach sollte dies mit einem Gestaltungsplan geregelt werden.

Bei einem Gestaltungsplan könnten Auflagen gemacht werden und die Gemeinde als Planungsbehörde kann Einfluss nehmen.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig, die Fusswegverbindung Hofstetterstrasse – Höhenweg nicht in den Strassenkategorienplan aufzunehmen.

#### **Talstrasse**

- Die Instandsetzung der Talstrasse wird durch den Kanton durchgeführt.
- Es wurde mehrfach angeregt, dass sich der Gemeinderat bei der Gestaltung der Talstrasse gebührend einbringen muss.
- Mitteilung an Mitwirkende: Dies ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.

An der Gemeinderatssitzung vom 14. September 2021 hat das Amt für Verkehr und Tiefbau das Projekt vorgestellt. Der Gesamtabschnitt des Strassensanierungsprojektes betrifft den Bereich Ortseingang Flüh, von Mariastein herkommend, bis zum Knoten Zollhaus.

Vorgesehen ist eine neue Strassenraumgestaltung «Kernfahrbahn». Durchwegs wird ein Radweg markiert und die restliche Fahrbahn steht dem Mischverkehr im Gegenverkehr zur Verfügung. Den Hinweisen im Bericht zur Schulwegsicherheit zu den Einlenkradien wird Rechnung getragen.

### **Gehölz G3**

- Schutzbestimmung entspricht einer massiven Eigentumsbeschränkung.
- Die BPK empfiehlt, mit den Eigentümern einen Augenschein durchzuführen.
- Im Anschluss dazu kann eine Heckenfeststellung vorgenommen werden.
- Vorteil einer Heckenfeststellung: Hecken sind per Bundesgesetz automatisch geschützt (ähnlich wie beim Wald). Die Gemeinde muss entsprechend keine kommunale Schutzfestlegung vornehmen (abgesehen von einer Heckenbaulinie).

Grundsätzlich möchte der Gemeinderat nicht, dass die Grundeigentümer so stark eingeschränkt werden. Aus seiner Sicht muss hier etwas unternommen werden, damit auf dem Grundstück noch anständige Bauten realisiert werden können.

Andreas Ballmer weist darauf hin, dass eine Bestandsaufnahme gemacht werden muss.

Heiner Studer ergänzt, dass es bei Einreichung eines Baugesuches sicherlich zu Einsprachen wegen der Hecke kommt.

### Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig, das Ganze wie im rechtskräftigen Bauzonenplan zu belassen resp. das Gehölz G3 nicht festzulegen.

### **Naturschutzzone N3**

- Schutzbestimmung entspricht einer massiven Eigentumsbeschränkung.
- Die BPK empfiehlt, die Naturschutzzone abgesehen von der Parzelle GB-Nr. 3128 (Reservezone) zu streichen.

Betroffen sind die Parzellen GB-Nr. 3128 (Reservezone) und GB-Nr. 3988. Bei der Reservezone handelt es sich um einen Landwirtschaftsbetrieb innerhalb des Siedlungsgebietes. Diese Reservezone kann kompensationslos in eine Wohnzone eingezont werden, sobald die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird.

### Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig, die Naturschutzzone N3 bei der Bauzone zu streichen und in der Reservezone zu belassen.

### **Aktualisierung Räumliches Leitbild**

- Von der IG Flüh besteht das Anliegen, das räumliche Leitbild zu aktualisieren, insbesondere aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen (revidierter kantonalen Richtplan).
- Folgende Punkte sprechen gegen eine Aktualisierung:
  - Das Leitbild wird für einen Zeitraum von 20 – 25 Jahren erstellt. Eine Anpassung widerspricht dem Grundsatz der Planbeständigkeit.
  - Das Leitbild ist als Gesamtwerk für die Behörden verbindlich, jedoch nicht die einzelnen Leitsätze.
  - Abweichungen sind auch ohne Anpassung des Leitbildes möglich, falls diese auf Gesetzesänderungen oder neuen Erkenntnissen beruhen.
- Die BPK empfiehlt, das räumliche Leitbild nicht zu aktualisieren.

### Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig, das räumliche Leitbild nicht zu aktualisieren.

### **Zentrumsentwicklung**

- Es wurde mehrfach angeregt, dass die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden soll.
- Zumindest muss die Sicht auf die Kapelle freigehalten werden.
- Die BPK empfiehlt, die Gestaltungsplanpflicht mit folgenden Ergänzungen zu belassen:
  - Die Zielsetzungen sollen im Sinne der Mitwirkungseingaben präzisiert werden.
  - Die Sicht auf die Kapelle muss berücksichtigt werden.
  - Die Bedeutung der Kapelle generell muss berücksichtigt werden.
  - Kein zusätzlicher Planeintrag – lediglich schriftliche Umschreibung im Reglement.

Domenik Schuppli ergänzt, dass keine Verdichtung notwendig ist. Es werde befürchtet, dass die Fusswegverbindung Mariasteinstrasse – Römerstrasse nicht mehr so offen ist.

### Beschluss:

Der Gemeinderat folgt einstimmig der Empfehlung der BPK.

### **Einzonung Parzellen Nr. 5185 und 5186**

- Einzonung kann nicht vorgenommen werden, da dies zu einer Vergrößerung der Bauzonenfläche führt.
- Falls trotzdem eine Einzonung vorgenommen werden soll, dann lediglich für die Parzelle GB-Nr. 5186.
- Die BPK empfiehlt, die Einzonung nicht vorzunehmen

Unschön ist, dass ein Teil der auf der Parzelle GB-Nr. 3462 stehenden Liegenschaft auf der Parzelle GB-Nr. 5186 liegt. Beim Eigentümer der beiden Parzellen soll nach-

gefragt werden, ob die Situation bereinigt werden soll. Gleichzeitig muss auf die Mehrwertabschöpfung hingewiesen werden. Andererseits gilt für die Parzelle Besitzstandswahrung.

Beschluss:

Mit dem Eigentümer der Parzelle GB-Nr. 5186 soll geklärt werden, ob dieser eine Bereinigung der Situation wünscht.

**Gestaltungsplan Talstrasse**

- Perimeter Gestaltungsplan Talstrasse stimmt nicht mit der Parzellierung und der effektiven Nutzung überein.
- Die BPK empfiehlt, den Perimeter auf die Parzellengrenze resp. auf die effektive Nutzung zu legen.
- Es handelt sich um eine Angleichung an die heutigen Verhältnisse.

Heiner Studer erklärt, dass Ortsplanungsrevisionen auch dazu dienen, solche «Mängel» zu bereinigen. Ursprünglich wurde angenommen, dass die Baukörper der Zone G näher an die Grenze gebaut werden.

Es handelt sich hier nicht um eine Erweiterung des Siedlungsgebiets, auch wenn die Wohnzone rein flächenmässig grösser wird.

Domenik Schuppli vertritt die Meinung, dass im Falle einer Bereinigung eine Mehrwertabschöpfung entrichtet werden müsste.

Patrick Gamba empfiehlt, die Situation zu bereinigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Angleichung einhellig zu, solange nicht an einem anderem Ort Bauland ausgezont werden muss.

**Nutzungsart in der Kernzone**

- Die BPK empfiehlt, den Begriff «Werkhöfe» als Nutzungsart in der Kernzone wieder zu streichen.
- Allfällige, bereits bestehende Werkhöfe in der Kernzone haben Besitzstandsgarantie.

Im Entwurf zum Bau- und Zonenreglement ist unter Ziffer 38 Nutzungsart Folgendes festgehalten:

<sup>1</sup> Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten, Werkhöfe und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

<sup>2</sup> In der Kernzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV).

Obwohl sich der Gemeinderat im Klaren darüber war, dass Betriebe mit einem intensiven Publikumsverkehr und produzierendes Gewerbe problematisch sein könnten, hat er entschieden, Werkhöfe explizit zuzulassen und dieser Formulierung zugestimmt. Damit sollte dies auch zur Diskussion angeregt werden.

Grundsätzlich war die Absicht, Gewerbetreibende nicht aus dem Dorf zu vertreiben. Zu überlegen wäre, was als mässig störend ausgelegt wird.

Weitere Anregungen sind:

- Die Anzahl Arbeitsplätze zu beschränken.
- Auflage, dass ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen.

Andreas Ballmer merkt an, dass dies eine Auslegungssache ist. Natürlich könnten Einschränkungen gemacht werden. Damit würde man Betrieben Steine in den Weg legen. Er persönlich würde davon absehen. Dies ist auch seine fachliche Haltung.

Felix Schenker vertritt die Meinung, es sollte nicht überreguliert werden. Auch in Zukunft sollte es möglich sein, Betriebe zu entwickeln.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst einstimmig, beim Absatz 1 das Wort Werkhof wieder zu streichen.

#### **Bebauungsstruktur in den Wohnzonen**

- Mehrfamilienhäuser sollen in der Wohnzone W2a nicht zulässig sein, sondern lediglich in der Wohnzone W2b.
- Die bestehende Einzelbauweise in der Wohnzone W2a soll wieder ins Bau- und Zonenreglement aufgenommen werden. Anfänglich war eine Liberalisierung vorgesehen.

Auf die Frage, was bei einer Liberalisierung störend wäre, antwortet Andreas Ballmer, dass die heutige Siedlungsstruktur nicht verändert werden soll.

Heiner Studer ergänzt, dass in der Wohnzone W2a die maximale Gebäudelänge 25m und die Fassadenhöhe 6m beträgt.

Im der Zone W2a sind Ein- und Doppelfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser zulässig. Ebenso können Einliegerwohnungen realisiert werden. Jedoch sollten nicht mehr als 4 Wohneinheiten in einem Baukörper zulässig sein. Die W2b-Zone ist hingegen offen.

Domenik Schuppli möchte, dass sich der Gemeinderat überlegt, den Höhenweg in Flüh in die Zone W2b umzuzonen.

Gemäss Andreas Ballmer ist in Flüh die Zone W2b dichter besiedelt als die Zone W2a. Der Gemeinderat könnte die BPK beauftragen, diesen Sachverhalt nochmals genauer anzusehen.

Positiverweise könnten Investoren angezogen werden. Es stellt sich aber auch die Frage, ob die Gemeinde die Klientel will.

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt die BPK, Argumente vorzubringen, was für eine Zuweisung des Gebietes Höhenweg in die Zone W2b spricht.

Die Voten zu den besprochenen Punkten werden an der nächsten Sitzung der BPK eingebunden und die Bereinigungen finden Eingang in den Mitwirkungsbericht. Dieser wird dem Gemeinderat erneut vorlegt, sobald die Resultate der Vorprüfung vorliegen.

Schluss der Sitzung: 22:15 Uhr

Hofstetten, 05. Oktober 2021

Felix Schenker  
Gemeindepräsident

Verena Rüger  
Gemeindeschreiberin