



# Siedlungsentwicklungskonzept – Stellungnahme zu den Rückmeldungen

## Ortsplanungsrevision

**Planungsstand**

Kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

**Auftrag**

51.4.0058.117

**Datum**

1. April 2021

# Inhalt

## Siedlungsentwicklungskonzept – Stellungnahme zu den Rückmeldungen

<b>1</b>	<b>Vernehmlassung Siedlungsentwicklungskonzept</b> .....	<b>4</b>
1.1	Ablauf.....	4
1.2	Stellungnahmen.....	4
1.3	Inhalte der Stellungnahmen.....	4
<b>2</b>	<b>Die Rückmeldungen und Stellungnahme im Detail</b> .....	<b>6</b>
2.1	Gewerbegebiet höhere Nutzung (70 Nennungen).....	6
2.2	W2 lockere Bebauung (3 Nennungen).....	13
2.3	Steinrain (30 Nennungen).....	13
2.4	Gewerbegebiet (79 Nennungen).....	15
2.5	Mühleareal (3 Nennungen).....	18
2.6	Dorfkernzone (27 Nennungen).....	18
2.7	Verdichtung / Nutzungsboni (7 Nennungen).....	19
2.8	dichteres Wohnen (53 Nennungen).....	21
2.9	Förderung Verdichtung nach Innen (3 Nennungen).....	22
2.10	Grundsätzliches zum Siedlungsentwicklungskonzept.....	23
2.10.1	Zielformulierungen (54 Nennungen).....	23
2.10.2	Synopse (25 Nennungen).....	24
2.10.3	Begründungen / Nutzen für Änderungen (26 Nennungen).....	25
2.10.4	Lastenverteilung (25 Nennungen).....	25
2.10.5	Raumbedarf Flüh (25 Nennungen).....	25
2.10.6	Bevölkerungsprognose und Baulandmobilisierung (24 Nennungen).....	26
2.11	Bauzonendimensionierung (25 Nennungen).....	27
2.12	Zone für öffentliche Bauten (20 Nennungen).....	27
2.13	Dorfteil mit Zentrumsfunktion (30 Nennungen).....	28
2.14	Siedlungsbegrenzung (25 Nennungen).....	29
2.15	Aufwertung Ortseingang (26 Nennungen).....	29
2.16	öffentlicher Verkehr / bestehende und neue Haltestellen (28 Nennungen).....	30
2.17	Parkplätze (28 Nennungen).....	30
2.18	Sicherung Schulweg (29 Nennungen).....	31
2.19	Alterswohnung / Generationenhaus (26 Nennungen).....	32

2.20	Sternenbergstrasse (2 Nennungen).....	33
2.21	Werkhof (1 Nennung).....	34
2.22	Talstrasse (3 Nennungen).....	34
2.23	Areal «alte Säge» (1 Nennung).....	35
2.24	spezifische Frage zur Kernzone (1 Nennung).....	35
2.25	allgemeine Rückmeldung zu Planungen in Flüh (2 Nennungen).....	36
2.26	Hochwasserschutz (2 Nennungen).....	36
2.27	Geschwindigkeiten (2 Nennungen).....	37
2.28	Partizipation (1 Nennung).....	37
2.29	Plangenaugigkeit (1 Nennung).....	38
2.30	ökologische Aufwertung (1 Nennung).....	38
2.31	Wohn- und Lebensqualität (1 Nennung).....	38
2.32	Reservezone (1 Nennung).....	39
2.33	Beziehung der beiden Dorfteile untereinander (1 Nennung).....	39
2.34	Hundesportanlage (1 Nennung).....	40
2.35	Gewässerraum (1 Nennung).....	40

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	baa	18.06.2020	Entwurf
1.1	baa	26.06.2020	Anpassungen aufgrund BPK-Sitzung vom 23. Juni 2020
1.2	baa	24.07.2020	Anpassungen aufgrund Sitzung AVT / Kontakt Bättwil
1.3	baa	30.07.2020	Anpassungen aufgrund Rückmeldung Hr. Schuppli
1.4	baa	07.04.2021	Kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

# Siedlungsentwicklungskonzept – Stellungnahme zu den Rückmeldungen

## 1 Vernehmlassung Siedlungsentwicklungskonzept

### 1.1 Ablauf

Der Gemeinderat sowie die Bau- und Planungskommission sahen vor, an zwei Veranstaltung im März 2020 über das Siedlungsentwicklungskonzept zu informieren, welches als Grundlage für die Ortsplanungsrevision dient. Diese mussten aufgrund der ausserordentlichen Situation abgesagt werden. Aus diesem Grund hat die Bevölkerung im Mai 2020 die Erläuterungen zum Siedlungsentwicklungskonzept erhalten. In diesem wurde der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, Fragen und Anmerkungen zum Siedlungsentwicklungskonzept bis am Montag, 01. Juni 2020 schriftlich an die Bauverwaltung zu senden. Es handelte sich hierbei jedoch nicht um das offizielle öffentliche Mitwirkungsverfahren. Dieses findet zu einem späteren Zeitpunkt statt.

### 1.2 Stellungnahmen

Insgesamt gingen Stellungnahmen von 45 verschiedenen Mitwirkenden ein, auf welche nachfolgend im Detail eingegangen wird.

### 1.3 Inhalte der Stellungnahmen

Um eine Übersicht über die Inhalte der Stellungnahmen zu erhalten, wurden diese thematisch in die nachfolgenden Themen unterteilt. Es ist nicht auszuschliessen, dass teilweise gewisse thematische Überschneidungen bestehen oder die Themen noch kombiniert werden können. Die Themen sind nach der Anzahl Nennungen in den Stellungnahmen geordnet.

- Gewerbegebiet (79 Nennungen)
- Gewerbegebiet höhere Nutzung (70 Nennungen)
- Zielformulierungen (54 Nennungen)
- dichteres Wohnen (53 Nennungen)
- Steinrain (30 Nennungen)
- Dorfteil mit Zentrumsfunktion (30 Nennungen)
- Sicherung Schulweg (29 Nennungen)
- öffentlicher Verkehr / bestehende und neue Haltestellen (28 Nennungen)
- Parkplätze (28 Nennungen)
- Dorfkernzone (27 Nennungen)
- Begründungen / Nutzen für Änderungen (26 Nennungen)
- Aufwertung Ortseingang (26 Nennungen)
- Alterswohnung / Generationenhaus (26 Nennungen)
- Synopse (25 Nennungen)
- Lastenverteilung (25 Nennungen)
- Raumbedarf Flüh (25 Nennungen)
- Bauzonendimensionierung (25 Nennungen)
- Siedlungsbegrenzung (25 Nennungen)
- Bevölkerungsprognose und Baulandmobilisierung (24 Nennungen)

- Zone für öffentliche Bauten (20 Nennungen)
- Verdichtung / Nutzungsboni (7 Nennungen)
- W2 lockere Bebauung (3 Nennungen)
- Mühleareal (3 Nennungen)
- Förderung Verdichtung nach Innen (3 Nennungen)
- Talstrasse (3 Nennungen)
- Sternenbergrasse (2 Nennungen)
- allgemeine Rückmeldung zu Planungen in Flüh (2 Nennungen)
- Hochwasserschutz (2 Nennungen)
- Geschwindigkeiten (2 Nennungen)
- Werkhof (1 Nennung)
- Areal «alte Säge» (1 Nennung)
- spezifische Frage zur Kernzone (1 Nennung)
- Partizipation (1 Nennung)
- Plangenaugigkeit (1 Nennung)
- ökologische Aufwertung (1 Nennung)
- Wohn- und Lebensqualität (1 Nennung)
- Reservezone (1 Nennung)
- Beziehung der beiden Dorfteile untereinander (1 Nennung)
- Hundesportanlage (1 Nennung)
- Gewässerraum (1 Nennung)

## 2 Die Rückmeldungen und Stellungnahme im Detail

Nachfolgend sind die Rückmeldungen sowie die entsprechenden Stellungnahmen im Detail ersichtlich. Diese wurden thematisch unterteilt. Um die Tragweite der Rückmeldungen ersichtlich zu machen, wurde die Anzahl der Nennungen ergänzt.

### 2.1 Gewerbegebiet höhere Nutzung (70 Nennungen)

#### Anliegen (1)

Warum wurden die Mitwirkenden nicht bereits im Rahmen der Konzeptphase über die bevorstehende Änderung informiert?

#### Stellungnahme

Der nun durchgeführte partizipative Prozess erfolgt im Rahmen der Konzeptphase. Der Gemeinde war es wichtig, die Bevölkerung in dieser Konzeptphase zu informieren und die Rückmeldungen einzuholen. Wie bereits in den Erläuterungen zum Siedlungsentwicklungskonzept erwähnt, handelt es sich beim nun durchgeführten partizipativen Prozess noch nicht um das offizielle öffentliche Mitwirkungsverfahren. Die Gemeinde wird die Rückmeldungen aus der Vernehmlassung aufnehmen und in der weiteren Planung berücksichtigen, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Die Bevölkerung hat im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung dann die Möglichkeit, sich zu den Entwürfen der Ortsplanungsrevision zu äussern.

#### Anliegen (1)

Wo befinden sich die rechtlichen Grundlagen für das «Gewerbegebiet höhere Nutzung»?

#### Stellungnahme

Das publizierte Siedlungsentwicklungskonzept enthält noch keine Aussagen zum konkreten Nutzungsmass der entsprechenden Zone. Dieses wird im Bau- und Zonenreglement festgelegt, zu welchem die Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung Stellung nehmen kann.

#### Anliegen (1)

Die «Gewerbezone höhere Nutzung» liegt auf einer bisher un bebauten, ungenutzten und naturnahen Fläche am Ortseingang von Flüh. Ortseingänge sind so zu gestalten, dass der Übergang zwischen offener Landschaft und Siedlung betont wird. Was bedeutet dies konkret im Fall des Ortseingangs von Flüh? Ist es die Absicht, diesen Ortseingang mit einer «Gewerbezone höhere Nutzung» aufzuwerten? Warum braucht Hofstetten-Flüh eine «Gewerbezone höhere Nutzung»?

#### Stellungnahme

Das Gebiet liegt bereits heute in einer Gewerbezone, jedoch mit einer, aus Sicht der Gemeinde, nicht mehr zeitgemässen Beschränkung der Nutzungsart und des Nutzungsmasses. Die Gemeinde möchte auch für das Gewerbe möglichst attraktive Voraussetzungen schaffen. Dass dabei Konflikte mit der Ortseingangssituation entstehen können, ist der Gemeinde klar. Im Rahmen der Zonenvorschriften sind Lösungen zu finden, dass eine Gewerbenutzung mit der Ortseingangssituation verträglich ist. Das Anliegen wird im Gemeinderat diskutiert.

#### Anliegen (1)

Es ist offensichtlich, dass die geplante Umzonung auf die Bedürfnisse der Firma Rupp massgeschneidert wurde. Entspricht das Vorhaben der Firma Rupp den ökologischen Anforderungen des Planungs- und Baugesetz (PBG)? Wie wird die im PBG erwähnte Siedlungsqualität für die benachbarten Wohnzonen in punkto Sicherheit, Gesundheit, Lärmimmission, Luftqualität und den ökologischen Anforderungen gewährleistet? Entspricht das Bauvorhaben den Nutzungsmassen des neuen Bau- und Zonenreglements? Nimmt die Gemeinde die Abwertung der benachbarten Grundstücke in Kauf und wie rechtfertigt sie dies gegenüber den Eigentümern? Werden die Eigentümer entschädigt?

#### Stellungnahme

Wie bereits erwähnt, sollen nicht mehr zeitgemässe Einschränkungen beim Nutzungsmass wie bei der Nutzungsart bei der bestehenden Gewerbezone abgebaut werden. Ungeachtet vom konkreten Nutzungsmass und der Nutzungsart haben Bauvorhaben auf dem betreffenden Areal ohnehin die einschlägigen gesetzlichen Anforderungen zu Ökologie, Sicherheit, Gesundheit, Lärmimmission und Luftqualität einzuhalten. Dies ist jedoch im Rahmen eines allfälligen Baugesuchs nachzuweisen. Die genannten Nachweise wären auch bei der Beibehaltung der heutigen Gewerbezone ohnehin erforderlich. Über eine allfällige Entschädigung kann im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht entschieden werden.

#### Anliegen (1)

Die einzige Aufwertung, welche von den Mitwirkenden als nachhaltig und sinnvoll empfunden wird, ist eine Umzonung in erschwingliche Wohnzonen für Familien. Alternativ soll das Areal in der bestehenden Gewerbezone G1 verbleiben.

#### Stellungnahme

Eine Umzonung in eine Wohnzone ist aufgrund der genügend grossen Reserven an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nicht denkbar. Dies würde eine Auszonung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen an einem anderen Ort erfordern. Eine Beibehaltung in der bestehenden Gewerbezone G1 wird im Gemeinderat diskutiert.

#### Anliegen (1)

Wird eine solche Umzonung nicht der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt?

#### Stellungnahme

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) liegt die Zuständigkeit für den Beschluss der Ortsplanung beim Gemeinderat und nicht bei der Gemeindeversammlung. Während der Auflagefrist kann jedoch jedermann, der durch den Nutzungsplan besonders berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat, beim Gemeinderat Einsprache erheben.

#### Anliegen (1)

Als Anstösser zu den Parzellen Nr. 865, 866, 867 und 869 sind die Mitwirkenden direkt von einem erheblichen Wertverlust ihres Eigentums betroffen, sollte das betroffene Areal einem Gewerbegebiet mit höherer Nutzung zugewiesen werden. Werden solche Wertminderungen von der Gemeinde beachtet? Werden die Mitwirkenden dafür entschädigt?

#### Stellungnahme

Über eine allfällige Entschädigung kann im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht entschieden werden.

#### Anliegen (1)

Die Umzonung führt zu einer Einbusse an Lebensqualität und der Gesundheit der Mitwirkenden, aufgrund von Verkehrslärm und anderen Immissionen. Geht es hier lediglich darum, die Umzonung dem Projekt der Firma Rupp anzupassen? Dies wäre nicht sehr professionell und gemeindefreundlich.

#### Stellungnahme

Grund für die Umzonung ist, dass nicht mehr zeitgemässe Einschränkungen beim Nutzungsmass wie bei der Nutzungsart bei der bestehenden Gewerbezone abgebaut werden sollen. Ungeachtet vom konkreten Nutzungsmass und der Nutzungsart haben Bauvorhaben auf dem betreffenden Areal ohnehin die einschlägigen gesetzlichen Anforderungen zu Ökologie, Sicherheit, Gesundheit, Lärmimmission und Luftqualität einzuhalten. Dies ist jedoch im Rahmen eines allfälligen Baugesuchs nachzuweisen. Die genannten Nachweise wären auch bei der Beibehaltung der heutigen Gewerbezone ohnehin erforderlich.

#### Anliegen (1)

Was sind die Überlegungen, in einem reinen Wohngebiet mit Naturnähe und Uferschutzzone sowie in der Nähe von ökologischen Aufwertungsflächen und Biodiversitätshotspots ein Gewerbegebiet mit höherer Nutzung anzugliedern? Führt dies zu einer Aufwertung des Ortseingangs?

#### Stellungnahme

Die Gewerbezone besteht bereits heute. Es wird somit keine neue Gewerbezone geschaffen, sondern lediglich die bestehenden Einschränkungen beim Nutzungsmass und der Nutzungsart abgebaut. Im Rahmen der Zonenvorschriften sind Lösungen zu finden, dass eine Gewerbenutzung mit der Ortseingangssituation verträglich ist und die Anliegen der Ökologie gebührend berücksichtigt werden. Dies wird im Gemeinderat diskutiert.

#### Anliegen (1)

Was sind die Gründe für diese Umzonung und was ist der Nutzen für die Bevölkerung?

#### Stellungnahme

Wie bereits erwähnt, sollen mit der Umzonung bestehende Einschränkungen beim Nutzungsmass und der Nutzungsart abgebaut werden. Das bestehende Gewerbe, wie aber auch das Ansiedeln von neuen Betrieben, ist für die Gemeinde von grosser Bedeutung. Ein gesundes Gewerbe kommt schlussendlich auch den Bewohnern zugute.

#### Anliegen (1)

Für eine Aufwertung des betreffenden Areals wäre eine Umzonung in eine Wohnzone mit bezahlbarem Wohnraum für Familien oder idealerweise in eine Grünanlage sinnvoller.

#### Stellungnahme

Eine Umzonung in eine Wohnzone ist aufgrund der genügend grossen Reserven an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nicht denkbar. Dies würde eine Auszonung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen an einem anderen Ort erfordern. Eine Umzonung in einer Grünanlage ist ebenfalls nicht denkbar, da dies einer Auszonung und somit einer materiellen Enteignung gleichkommt.

#### Anliegen (1)

Ein neues Gewerbegebiet mit einem hohen Nutzungsmass ist an diesem Ort nicht sinnvoll. Es liegt zwischen zwei Wohngebieten, neben einem Biodiversitätshotspot sowie im Talkessel, welches zu erhöhten Lärmimmissionen führt. Zudem stellt sich die Frage, wie mit diesem Gewerbegebiet der Ortseingang aufgewertet werden kann. Weshalb wird ein isoliertes Gewerbegebiet geschaffen? Was sind die Nutzen für die Einwohner? Welche Alternativen gibt es für dieses Gewerbegebiet (z.B. Wohnnutzung mit viel Grün)?

#### Stellungnahme

Die Gewerbezone besteht bereits heute. Es wird somit keine neue Gewerbezone geschaffen, sondern lediglich die bestehenden Einschränkungen beim Nutzungsmass und der Nutzungsart abgebaut. Das Ansiedeln von neuen Betrieben ist für die Gemeinde von grosser Bedeutung. Ein gesundes Gewerbe kommt schlussendlich auch den Bewohnern zugute. Eine Umzonung in eine Wohnzone ist aufgrund der genügend grossen Reserven an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nicht denkbar. Dies würde eine Auszonung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen an einem anderen Ort erfordern. Im Rahmen der Zonenvorschriften sind Lösungen zu finden, dass eine Gewerbenutzung mit der Ortseingangssituation verträglich ist. Dies wird im Gemeinderat diskutiert.

#### Anliegen (26)

In der Siedlungsstrategie des Kantons Solothurn ist folgendes festgehalten: «Die Gemeinde Hofstetten-Flüh hat grosse unbebaute Arbeitszonen (> 20 %) und hat zu überprüfen, ob die Arbeitszonen dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen und ob die Arbeitszonen eine zweckmässige Grösse aufweisen». Im räumlichen Leitbild wird die Gewerbezone am Südrand von Flüh mit «Umzonung Gewerbezone» bezeichnet. Wie und wo ist dies in die Ortsplanungsrevision eingeflossen?

#### Stellungnahme

Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzepts und der Ortsplanungsrevision wurden auch die Gewerbezone überprüft. Dabei ist man zur Erkenntnis gelangt, dass ein Bedarf an den Gewerbezone besteht. Aus diesem Grund wurde auch die Gewerbezone eingangs Flüh belassen.

#### Anliegen (25)

Ist ein Gewerbegebiet mit erhöhter Nutzung an der Hofstetter- / Sternenbergstrasse in Flüh, direkt am Flüebach und der Landwirtschaftszone, sinnvoll? Was ist der Grund und der Nutzen für Flüh für die Erhöhung der Nutzung? Ist der Grund der Verkauf des Areals an die Firma Rupp? Das Gebiet ist auf drei Seiten von Wohngebieten umgeben und hat keinen Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet. Die Parzellen wurden für ein Therapiezentrum für Behinderte und Reittherapie umgezont, was sehr gut gepasst hätte.

#### Stellungnahme

Mit der Umzonung sollen bestehende Einschränkungen beim Nutzungsmass und der Nutzungsart abgebaut werden. Das bestehende Gewerbe, wie aber auch das Ansiedeln von neuen Betrieben, ist für die Gemeinde von grosser Bedeutung. Ein gesundes Gewerbe kommt schlussendlich auch den Bewohnern zugute. Der Gemeinde ist bewusst, dass sich das Areal in unmittelbarer Nähe zu Wohnzonen befindet. Das Areal ist jedoch bereits heute einer Gewerbezone zugewiesen. Lediglich die Nutzungsmasse sollen erhöht und die Nutzungsart angepasst werden.

#### Anliegen (1)

Es erscheint unverständlich, eine Wellblechhalle mit LKW's in die Ecke Hofstetter- / Sternenbergstrasse zu planen.

#### Stellungnahme

Von einer Wellblechhalle ist im Siedlungsentwicklungskonzept nicht die Rede. Lediglich von der Anpassung der Nutzungsart und des Nutzungsmasses in der bereits bestehenden Gewerbezone.

#### Anliegen (1)

Das Areal wurde bereits an die Firma Rupp verkauft. Handelt es sich um eine nachträgliche Umzonung, damit die Firma Rupp ihr Vorhaben realisieren kann? Wurde ihm die Nutzung bereits zugesichert? Gab es im Vorfeld bereits Absprachen? Im Siedlungsentwicklungskonzept ist nichts vom Bauvorhaben Rupp erwähnt.

#### Stellungnahme

Bei der Umzonung geht es in erster Linie darum, um bestehende Einschränkungen in der Nutzungsart, sowie beim Nutzungsmass abzubauen. Absprachen mit der Firma Rupp bestehen keine.

#### Anliegen (1)

Das betreffende Gebiet wurde seinerzeit umgezont, um dort ein Zentrum für Hippotherapie zu realisieren. Weshalb dort eine Gewerbezone mit erhöhter Nutzung festgelegt wurde, ist für die Mitwirkenden nicht nachvollziehbar. Was bedeutet «erhöhte Nutzung»? Wie lautete die Begründung für die vorgenommene Zonenplanänderung? Ausserdem grenzt das Areal an die Juraschutzzone. Ein störendes Gewerbe ist hier fehl am Platz. Zudem ist davon auszugehen, dass durch mögliche publikumsintensive Nutzungen mehr Verkehr und Lärm entsteht. Das ist an dieser Lage unterhalb des Wohngebiets am Höhenweg äusserst störend. Allgemein entsteht der Eindruck, dass in Flüh die Tendenz besteht, das Gewicht der Gewerbezonen zu verstärken. In Hofstetten gibt es keine davon.

#### Stellungnahme

Die Gewerbezone in Flüh besteht bereits heute. Mit der Umzonung sollen lediglich die bestehenden Einschränkungen bei der Nutzungsart (Ermöglichung von publikumsintensivem Gewerbe) und dem Nutzungsmass (Erhöhung der Gebäudehöhe und -länge) abgebaut werden. Bezüglich Lärm sind nach wie vor die einschlägigen Gesetze einzuhalten. Dies wäre auch bei der Beibehaltung der heutigen Zone der Fall.

#### Anliegen (1)

Die Mitwirkende begrüsst prinzipiell die Aktivierung der vorhandenen Zone. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, wieso die betreffende Zone, welche inmitten von Wohnzonen liegt, dahingehend geändert wird, dass publikumsintensive Nutzungen und höhere Nutzungsmasse zulässig sind. Es scheint ein einseitiges Entgegenkommen der Gemeinde an die Bedürfnisse des momentanen Eigentümers, der Rupp Getränke AG, zu sein. Änderungen, welche explizit auf die Bedürfnisse der betreffenden Eigentümer eingehen, sind sehr kritisch. Zumindest sollte die Gemeinde im Gegenzug für ihr Entgegenkommen dieses mit sinnvollen Auflagen und Bedingungen verknüpfen. Auch aus Gründen der Lärmimmissionen und des erhöhten Verkehrsaufkommens erscheint die Ermöglichung einer solchen Nutzung nicht ideal.

#### Stellungnahme

Bei der Umzonung geht es in erster Linie darum, um bestehende Einschränkungen in der Nutzungsart, sowie beim Nutzungsmass abzubauen. Bezüglich Lärm sind nach wie vor die einschlägigen Gesetze einzuhalten. Dies wäre auch bei der Beibehaltung der heutigen Zone der Fall. Ob weitergehende Bestimmungen resp. Auflagen und Bedingungen notwendig oder sinnvoll sind, wird im Gemeinderat diskutiert. Dass die Mutation den entsprechenden Eigentümern entgegenkommt, liegt auf der Hand.

#### Anliegen (1)

Eine Umzonung nur für eine einzelne Firma, damit es für das entsprechende Bauvorhaben passt, wird als schwierig erachtet. Besser wäre es mit Forderungen wie beispielsweise Lärmschutzwände etc. zu arbeiten.

#### Stellungnahme

Bei der Umzonung geht es in erster Linie darum, um bestehende Einschränkungen in der Nutzungsart, sowie beim Nutzungsmass abzubauen. Ob weitergehende Bestimmungen, um die Nachbarschaft zu schützen (z.B. Lärmschutzwände, Schutzbepflanzungen), notwendig sind, wird im Gemeinderat diskutiert. Dass die Mutation den entsprechenden Eigentümern entgegenkommt, liegt auf der Hand.

#### Anliegen (1)

Die Nutzungserhöhung beim Gewerbegebiet eingangs Flüh von Hofstetten her ist unverständlich. Dass an dieser Stelle überhaupt ein zusätzliches Gewerbegebiet geplant ist, obwohl Flüh, im Gegensatz zu Hofstetten, bereits Gewerbegebiet hat, wirkt ungeplant und unfreundlich gegenüber Ortsbild und Anwohner. Weshalb zusätzlich auch noch die Nutzung erhöht werden soll, ist gänzlich unverständlich. Schliesslich liegt das Gebiet am einzigen Ortseingang von Flüh, welcher nicht bereits intensiv überbaut ist und grenzt direkt an den Flüebach und die offene Landschaft, was beides gemäss Siedlungsentwicklungskonzept aufgewertet werden soll. Wäre nicht eine Umzonung für attraktives Wohnen im Alter (nahe der neuen Bushaltestelle, nicht am Hang, inmitten der Natur) sinnvoller? Vielleicht wäre im bestehenden Gewerbegebiet ebenfalls eine Verdichtung möglich, anstatt weitere Flächen für Gewerbe zur Verfügung zu stellen und sogar die Nutzungsintensität zu erhöhen.

#### Stellungnahme

Die Gewerbezone in Flüh bestehen bereits heute. Mit der Umzonung sollen lediglich die bestehenden Einschränkungen bei der Nutzungsart und dem Nutzungsmass abgebaut werden. Eine Umzonung in eine Wohnzone ist aufgrund der genügend grossen Reserven an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nicht denkbar. Dies würde eine Auszonung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen an einem anderen Ort erfordern.

#### Anliegen (1)

Es wäre sinnvoller, das betreffende Gebiet zu einer Wohnzone umzuzonen. Als Nutzung wäre ein Generationenhaus denkbar. Es liegt naturnah und ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Dieser Standort für ein Generationenhaus wäre sinnvoller als der Standort oberhalb des Schulhauses Flüh.

#### Stellungnahme

Eine Umzonung in eine Wohnzone ist aufgrund der genügend grossen Reserven an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nicht denkbar. Dies würde eine Auszonung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen an einem anderen Ort erfordern.

## 2.2 W2 lockere Bebauung (3 Nennungen)

### Anliegen (3)

Die Wohnzone W2a im Gebiet «Rotläng», welche gemäss Siedlungsentwicklungskonzept einer «W2 lockere Bebauung» zugewiesen wird, weist als reines Wohnquartier eine besonders gute Wohnqualität auf, insbesondere, da es ausgesprochen ruhig ist. Die Bewohner sind auf ein gut abgestütztes sowie das öffentliche Interesse abdeckendes Bau- und Zonenreglement angewiesen, welches die Wohngebiete vor ortsunüblichen, potenziell störenden Nutzungen schützt. Es sollen nur Nutzungen zulässig sein, die der spezifischen Lage entsprechen. Zonenfremde Nutzungen sind zu untersagen. Es sollte nicht möglich sein, dass private Interessen, beispielsweise hobbymässige Pferdehaltung, über das Interesse der Nachbarn an ungestörter Nachtruhe gestellt werden. Die Lärmschutz-Verordnung (LSV) bezweckt den Schutz vor schädlichem und lästigem Lärm, insbesondere dort, wo Menschen wohnen oder arbeiten. Übermässiger Lärm wirkt sich negativ auf das Wohlbefinden aus und ist gesundheitsschädlich. Dem neuen Bau- und Zonenreglement kommt in diesem Punkt grosse Bedeutung zu, da es zur Klärung der Rechtslage in zahlreichen potenziellen Nachbarschaftskonflikten beitragen kann.

### Stellungnahme

Die Nutzungsart in der Wohnzone W2a ändert sich mit dem neuen Bau- und Zonenreglement nicht. Demnach sind in dieser Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Bauweise der jeweiligen Zone angepasst sind. Zudem wird die entsprechende Zone auch nach wie vor der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugewiesen, in welcher gemäss Art. 43 LSV keine störenden Betriebe zulässig sind. Die Beurteilung, welche Bauten und Anlagen unter diese Bestimmungen fallen, ist Sache der Baubehörde.

## 2.3 Steinrain (30 Nennungen)

### Anliegen (1)

Der Steinrain wird zunehmend von Reitern benutzt. Dies trägt manchmal zu chaotischen Zuständen bei. Eine weitere potenzielle Gefahr besteht darin, dass Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr oder der Sanität durch die intensive Nutzung behindert werden können.

### Stellungnahme

Gemäss geltendem Strassen- und Baulinienplan, Klassifizierungsplan ist der Steinrain als Sammelstrasse festgelegt. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wird auch der Strassen- und Baulinienplan, Klassifizierungsplan überprüft und revidiert. Dabei wird auch der Steinrain erschliessungstechnisch überprüft. Konkrete Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit können jedoch nicht direkt über die Ortsplanungsrevision gelöst werden. Das Anliegen wäre in einer anderen Form auf einen separaten Antrag hin durch die Behörden zu berücksichtigen.

## Anliegen (2)

Eventuell kann ein Shuttle-Bus eingeführt werden, welche in einer Schlaufe durch das Rotläng-Quartier führt. Dies führt zu einer Verbesserung der öV-Erschliessung sowie zu einer Verminderung der Verkehrsdichte auf den betreffenden Strassen. Zudem kann damit eine Verbesserung der Schulwegsicherheit sowie eine Erleichterung für ältere Anwohner, beispielsweise beim Einkauf, erreicht werden. Flankierend dazu wären Fahrverbote für den Steinrain sowie für die anderen betroffenen Erschliessungsstrassen zu erlassen.

## Stellungnahme

Die Einführung einer neuen öV-Linie sowie das Erlassen von Fahrverboten kann nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision gelöst werden, da dies andere Verfahren betrifft. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen. Ob die vorgeschlagenen Massnahmen zu einer effektiven Verbesserung der Situation auf dem Steinrain führen, ist zudem fraglich.

## Anliegen (26)

Der Steinrain ist ein von Schulkindern stark frequentierter Schulweg. Gleichzeitig ist er eng, sehr steil und unübersichtlich. Trotz Tempo 30 kann die Situation für Fussgänger immer wieder gefährlich werden. Dies ist aber nicht überall der Fall. Es sind namentlich zwei Stellen (unübersichtliche Kurven) gefährlich. Da die Möglichkeiten aufgrund der engen Platzverhältnisse begrenzt sind, wäre zu prüfen, ob mit Spiegeln in den Kurven die Sicherheit verbessert werden kann. Alternativ kann geprüft werden, ob Gummipfosten in den Kurven die Sicherheit der Fussgänger erhöhen und die Geschwindigkeit der Fahrzeuge senken kann. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist für beide Vorschläge (Spiegel, Gummipfosten) auszuweisen.

## Stellungnahme

Im Rahmen der Revision des Strassenkategorienplans wird der Steinrain erschliessungstechnisch überprüft. Allfällige Massnahmen können jedoch nicht direkt im Rahmen der Ortsplanungsrevision ergriffen werden. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen.

## Anliegen (1)

Die Fussgängersituation beim Steinrain ist generell ungenügend. Die Markierungen (Trottoirersatz) werden nicht verstanden. Tempo 30 wird nicht eingehalten. Kreuzen an Stellen ohne Parkverbot ist kritisch. Eine Verbesserung zugunsten der Fussgänger wäre wünschenswert.

## Stellungnahme

Im Rahmen der Revision des Strassenkategorienplans wird der Steinrain erschliessungstechnisch überprüft. Allfällige Massnahmen können jedoch nicht direkt im Rahmen der Ortsplanungsrevision ergriffen werden. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen.

## 2.4 Gewerbegebiet (79 Nennungen)

### Anliegen (1)

Für die Nutzung des Gewerbegebiets bestehen folgende Ideen:

- Keine Nutzung durch Grossverteiler
- Nutzung für lokale Produzenten und Dienstleister

### Stellungnahme

Die Nutzung in den Gewerbebezonen richtet sich nach § 32 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Demnach sind in diesen mässig störende Betriebe zulässig. Eine weitere Differenzierung der zulässigen Nutzung wird nicht vorgenommen.

### Anliegen (1)

Im Siedlungsentwicklungskonzept wurden gewisse Aspekte aus dem räumlichen Leitbild abgeändert. Das räumliche Leitbild sah mehr Wohnen und weniger Gewerbe vor.

### Stellungnahme

Ein Ziel des räumlichen Leitbildes war es, dass das Gewerbegebiet stärker als bis anhin für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen soll. Dies wurde mit einer fehlenden Nachfrage an Gewerbeland in den vergangenen Jahren, mit bestehenden Konflikten von Bewohnern direkt angrenzender Quartiere, sowie mit einer ungünstigen Erschliessung begründet. Aus diesem Grund sollten Gewerbebezonen auch Wohnnutzungen zulassen. Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzeptes gelang man jedoch zur Erkenntnis, dass die Schaffung von Mischzonen nicht zielführend ist. Wohn- und Gewerbebezonen sollten nach wie vor getrennt voneinander festgelegt werden, da dies ansonsten voraussichtlich zu noch mehr Konfliktpotential führen wird. Ausserdem würde die Schaffung von Mischzonen einer Erweiterung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gleichkommen, was aufgrund der genügend grossen Reserven dieser nicht denkbar ist.

### Anliegen (1)

Neben dem Gewerbegebiet zwischen der Hofstetter- und der Flühstrasse gilt gemäss Siedlungsentwicklungskonzept ein Gebiet «Förderung Verdichtung nach Innen». Zudem ist in diesem Gewerbegebiet künftig auch publikumsintensives Gewerbe zulässig und befindet sich ausserdem neben einem Biodiversitätshotspot. Wäre es nicht sinnvoller, diese Gewerbezone aufzuheben und dafür eine Wohnzone zu schaffen? Dies würde die Gewerbetreibenden eventuell dazu motivieren, ihren Gewerbebetrieb an einem Ort anzusiedeln, welcher besser erschlossen und erreichbar ist als Flüh. Eine Wohnzone im Umfeld der Biodiversitätshotspots wäre sinnvoller.

### Stellungnahme

Eine Umzonung in eine Wohnzone ist aufgrund der genügend grossen Reserven an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nicht denkbar. Dies würde eine Auszonung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen an einem anderen Ort erfordern.

### Anliegen (26)

Gemäss räumlichem Leitbild sollen Gewerbebezonen eher in Wohnnutzungen umgewandelt werden, als neue Gewerbebezonen zu schaffen. In Flüh bestehen noch unternutzte Gewerbebezonen, für welche gemäss räumlichem Leitbild eine geringe Nachfrage besteht. Zudem wäre es ein raumplanerisches Interesse, Gewerbebezonen zusammenhängend festzulegen und nicht Insellösungen zu schaffen und damit eine Zerstückelung der Gewerbebezonen zu begünstigen. Konflikte mit der Lärmschutz-Verordnung (LSV) und den angrenzenden Quartieren sind sonst vorprogrammiert.

### Stellungnahme

Ein Ziel des räumlichen Leitbildes war es, dass das Gewerbegebiet stärker als bis anhin für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen soll. Dies wurde mit einer fehlenden Nachfrage an Gewerbeland in den vergangenen Jahren, mit bestehenden Konflikten von Bewohnern direkt angrenzender Quartiere, sowie mit einer ungünstigen Erschliessung begründet. Aus diesem Grund sollten Gewerbebezonen auch Wohnnutzungen zulassen. Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzeptes gelang man jedoch zur Erkenntnis, dass die Schaffung von Mischzonen nicht zielführend ist. Wohn- und Gewerbebezonen sollten nach wie vor getrennt voneinander festgelegt werden, da dies ansonsten voraussichtlich zu noch mehr Konfliktpotential führen wird. Ausserdem würde die Schaffung von Mischzonen einer Erweiterung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gleichkommen, was aufgrund der genügend grossen Reserven dieser nicht denkbar ist. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Gewerbebezonen nicht zusammenhängend sind. Es werden jedoch keine neuen Insellösungen geschaffen, sondern die bestehenden Gewerbebezonen werden lediglich bestätigt. Die einschlägigen Gesetze bezüglich Lärmschutz und anderen Immissionen sind dabei ohnehin einzuhalten und im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

### Anliegen (23)

Was soll der Nutzen einer Zulassung von publikumsintensivem Gewerbe für die Bevölkerung von Flüh sein? Ist dies im Hinblick auf die Lage zwischen der Talstrasse und dem Flüebach überhaupt realistisch (Gewässerraum, Strassenbaulinie => wenig Platz für wirtschaftlich nutzbare Gebäude)? Müsste das Land nicht sinnvoller genutzt werden? Schon heute kann in Frage gestellt werden, ob die Fläche zonenkonform genutzt wird.

### Stellungnahme

Das Ansiedeln von neuen Betrieben (auch publikumsintensives Gewerbe) ist für die Gemeinde von grosser Bedeutung. Ein gesundes Gewerbe kommt schlussendlich auch den Bewohnern zugute. Auch durch die Einhaltung des Gewässerraums sowie der Strassenbaulinie verbleibt eine Bautiefe von ca. 20 m, welche eine sinnvolle Überbauung des Areals ermöglicht. Ob die heutige Nutzung zonenkonform ist, ist eine Frage des Vollzugs und nicht eine Frage der Ortsplanungsrevision.

## Anliegen (26)

Welches Ziel wird mit der Zulassung von «publikumsintensiven Nutzungen» in den Gewerbegebieten in Flüh verfolgt? Wie verträgt sich das mit den angrenzenden Wohngebieten? Steht dies nicht im Widerspruch zum räumlichen Leitbild, in welchem folgendes festgehalten ist: «Die Bestimmungen der Gewerbebezonen werden dahingehend geändert, dass teilweise auch Wohnnutzungen zugelassen werden» und «Konflikte mit Wohnnutzungen sind möglichst zu vermeiden».

## Stellungnahme

Die Gemeinde möchte bestehende Einschränkungen in der Nutzungsart abbauen, um dem Gewerbe mehr Möglichkeiten zu eröffnen. Bezüglich Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohngebieten ist zu erwähnen, dass die entsprechenden Areale bereits heute der Gewerbezone zugewiesen sind. Zudem sind die einschlägigen Gesetze bezüglich Lärm und anderen Immissionen ohnehin einzuhalten und im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. Dies ist auch ohne Anpassung der Nutzungsart der Fall. Im Hinblick auf das räumliche Leitbild ist folgendes zu erwähnen: Ein Ziel des räumlichen Leitbildes war es, dass das Gewerbegebiet stärker als bis anhin für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen soll. Dies wurde mit einer fehlenden Nachfrage an Gewerbeland in den vergangenen Jahren, mit bestehenden Konflikten von Bewohnern direkt angrenzender Quartiere, sowie mit einer ungünstigen Erschliessung begründet. Aus diesem Grund sollten Gewerbebezonen auch Wohnnutzungen zulassen. Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzeptes gelang man jedoch zur Erkenntnis, dass die Schaffung von Mischzonen nicht zielführend ist. Wohn- und Gewerbebezonen sollten nach wie vor getrennt voneinander festgelegt werden, da dies ansonsten voraussichtlich zu noch mehr Konfliktpotential führen wird. Ausserdem würde die Schaffung von Mischzonen einer Erweiterung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gleichkommen, was aufgrund der genügend grossen Reserven dieser nicht denkbar ist. Konflikte mit den angrenzenden Wohnzonen sollen auch künftig möglichst vermieden werden. Dies gilt mit oder auch ohne Anpassung der Nutzungsart.

## Anliegen (1)

Gemäss Objektblatt S-3.3 des kantonalen Richtplans sind publikumsintensive Anlagen grosse Einkaufszentren, Fachmärkte, Dienstleistungszentren, Freizeitanlagen etc., welche grosse Kundenströme verursachen. Die Öffnung der Gewerbegebiete in Flüh für publikumsintensive Nutzungen widerspricht somit insbesondere deshalb dem kantonalen Richtplan, da sich die Gewerbebezonen in Flüh nicht in der Nähe von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzschwerpunkten handelt. Die Errichtung von nur einer publikumsintensiven Anlage könnte das Verkehrsaufkommen auf der Talstrasse um 50 % erhöhen und nach der Verzweigung, auf der Hofstetter- und der Talstrasse sogar verdoppeln. Des Weiteren macht es keinen Sinn, Lebensmittelverteiler o.ä. an Orten zu ermöglichen, welche verkehrstechnisch nicht gut erschlossen sind und entsprechende Emissionen verursachen. In Flüh sind die Gewerbe- und Wohnzonen eng miteinander verzahnt. Um die Wohnqualität in Flüh zu erhalten, sind deshalb publikumsintensive Einrichtung zu untersagen.

## Stellungnahme

Bei den im erwähnten Objektblatt angesprochenen publikumsintensiven Anlagen handelt es sich um Nutzungen, welche die Festlegung einer Spezialzone erfordern (mehr als 1'500 Personenwagenfahrten pro Öffnungstag). Das ist bei den Gewerbebezonen in Flüh nicht der Fall. Falls eine publikumsintensive Anlage gemäss kantonalem Richtplan in Flüh errichtet werden sollte, müsste diese im kantonalen Richtplan aufgenommen sowie im Bauzonenplan einer Spezialzone zugewiesen werden.

## 2.5 Mühleareal (3 Nennungen)

### Anliegen (1)

Wird das Mühleareal neu einer Dorfkernzone zugewiesen? Dies würde dazu führen, dass Flüh in diesem Fall zwei Dorfkernzonen aufweisen wird.

### Stellungnahme

Im Mühleareal gilt der Gestaltungsplan Mühle, welcher im Jahr 2008 vom Regierungsrat genehmigt wurde. Die Dorfkernzone im Siedlungsentwicklungskonzept sagt lediglich aus, dass es sich um ein Gebiet handelt, in welchem die historischen Bauten und das Erscheinungsbild erhalten werden soll. Beim Mühleareal handelt es sich jedoch nicht um eine Kernzone, vergleichbar mit dem Dorfkern von Flüh.

### Anliegen (1)

Was bedeutet konkret «eine Aufwertung der Vorplätze und der hinter der Hauptbebauung liegenden Hofstattbereiche»? Welcher Wert ist gemeint? Wie soll beispielsweise der Mühleplatz aufgewertet werden? Die Eigentümer wären dankbar, wenn für das Mühleareal entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden.

### Stellungnahme

Wie vorgenannt bereits erwähnt, ist das Mühleareal Bestandteil des Gestaltungsplans Mühle. Die geltenden Gestaltungspläne sind nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision, wonach für diese Areale auch keine neuen Voraussetzungen gelten. Für die Nutzung des Mühleareals ist der angesprochene Gestaltungsplan massgebend.

### Anliegen (1)

Es ist sehr traurig, dass die Mühle zum Verkauf steht. Der Mitwirkende hat mit Freude den Umbau mitverfolgt und gesehen, wie viel Herzblut und Arbeit dahintersteckt. Der Mühle sollte man viel mehr Beachtung schenken. Es ist schade, dass die Mühle rundum verbaut wird. Hinzu kommt der Werkhof, der Gewerbebau der Firma Rupp sowie das Sterbehospiz. Da geht die Mühle einfach unter.

### Stellungnahme

Die Überbauung der Mühle basiert auf dem Gestaltungsplan Mühle Ost, welcher im Jahr 2017 vom Regierungsrat genehmigt wurde. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 2.6 Dorfkernzone (27 Nennungen)

### Anliegen (1)

Die Hofstattflächen sollen mit ökologischen Massnahmen aufgewertet werden. Zudem wäre eine finanzielle Förderung denkbar.

### Stellungnahme

Gemäss neuem Bau- und Zonenreglement sind die Hofstattflächen möglichst naturnah zu gestalten. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Eine finanzielle Förderung ist nicht direkter Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Ob eine solche denkbar ist, wäre jedoch künftig noch im Gemeinderat zu diskutieren.

### Anliegen (25)

Was sehen die Aufwertungen im einzelnen Fall vor (Talstrasse / Steinrain / Mühle)? Wie soll die Aufwertung der Vorplätze erreicht werden? Die Zielsetzung wird unterstützt, ist jedoch schwierig umsetzbar.

### Stellungnahme

Die Bestimmungen der Vorplatzbereiche sowie der Hofstattflächen werden insofern präzisiert, dass eine bessere Gestaltung erreicht wird. Beispielsweise sollen in Zukunft lediglich einheimische und standortgerechte Pflanzen möglich sein. Zudem sollen, insbesondere bei den Vorplätzen, keine durchgehenden, geschlossenen Elemente verwendet werden. Aufwertungen im einzelnen Fall, wie oben beschrieben, sind im Detail nicht vorgesehen.

### Anliegen (1)

In letzter Zeit werden in den Dorfkernen einige Gebäude abgebrochen. Eine Sanierung kann im Vergleich zu einem Abbruch und Ersatzneubau eine grosse Menge grauer Energie für die Baustoffe sparen. Auch die Emissionen der Baustoffherstellung sind schwerer zu vermeiden als beispielsweise die einer Ölheizung, welche man relativ einfach mit einer Wärmepumpe ersetzen kann. Gibt es Massnahmen bzw. Anreize, um Gebäude zu sanieren, statt abzubauen und zu ersetzen? Die externen Kosten der Baustoffherstellung werden aktuell noch nicht ausreichend bei der Preisbildung berücksichtigt.

### Stellungnahme

Im Entwurf der neuen Zonenvorschriften sind die Gebäude in den Dorfkernen vier verschiedenen Kategorien zugewiesen. Die kantonal und die kommunal geschützten Bauten sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Auch bei den bedeutungsvollen Bauten und den Erneuerungs- und Ergänzungsbauten sind Neubauten nur zulässig, wenn ein Abbruch unumgänglich ist. Es bestehen demnach Massnahmen, um Gebäude zu sanieren, statt abzubauen und zu ersetzen. Diese basieren jedoch auf den Interessen des Ortsbildschutzes und nicht auf den Interessen der Energie. Weitere ins Eigentum eingreifende Massnahmen (Auflagen) sind nicht ersichtlich / bezahlbar.

## 2.7 Verdichtung / Nutzungsboni (7 Nennungen)

### Anliegen (1)

In den Kernzonen wie auch in den Wohnzonen wird eine Verdichtung angestrebt. In den Wohnzonen wird dies unter anderem mit Nutzungsboni gefördert. Wie sehen diese Nutzungsboni aus? Gelten diese auch für die Kernzonen?

### Stellungnahme

Die Nutzungsboni sollen in folgenden Fällen zum Tragen kommen:

- Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten
- Bei zügiger Überbauung von unüberbauten Parzellen
- Bei der Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau

Die Nutzungsboni gelten lediglich in den Wohnzonen. In den Kernzonen ist dies unrealistisch, da sich die mögliche Nutzung nicht auf ein konkretes Nutzungsmass abstützt. In den Kernzonen soll die Verdichtung vielmehr über die Um- oder Neunutzung von ungenutzten Bauteilen stattfinden.

#### Anliegen (1)

Wenn in der Kernzone der Wert einer Liegenschaft aufgrund einer Um- oder Neunutzung steigt, werden üblicherweise Steuern fällig. Gelten diese in der Wohnzone identisch zur Kernzone.

#### Stellungnahme

Die Fälligkeit von Steuern ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Dies sollte jedoch nicht von der jeweiligen Zone, sondern vom effektiven Wert der Liegenschaft abhängig sein.

#### Anliegen (1)

Welche Massnahmen sind konkret geplant? Mit welchen Anreizen soll die Nachverdichtung gefördert werden resp. was ist mit dem Nutzungsbonus gemeint? Pro Zone sollten konkrete Werte festgelegt werden. Bei einer Landveräusserung muss ein klarer Nutzen erkennbar sein. Auch fehlen hier die Fristen für das Bonussystem.

#### Stellungnahme

Gemäss Entwurf des neuen Bau- und Zonenreglements kommen Nutzungsboni in folgenden Fällen zum Tragen:

- Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten
- Bei zügiger Überbauung von unüberbauten Parzellen
- Bei der Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau

Die konkreten Bestimmungen zu den Nutzungsboni pro Zone sind im Bau- und Zonenreglement im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung ersichtlich.

#### Anliegen (2)

Der Nutzungsbonus kann zwar die Baulandmobilisierung beschleunigen, jedoch führt sie zu einer Verdichtung an mit dem öV nicht gut erschlossenen Lagen. Die damit einhergehende effektive Verdichtung führt auch zu mehr Betroffenen. Daher ist der Schutz vor ortsunüblichen, potenziell störenden Nutzungen sicherzustellen.

#### Stellungnahme

Die Nutzungsboni sind ein wichtiges Instrument, um den in der Raumplanungsgesetzgebung enthaltenen Anliegen einer Siedlungsverdichtung nach Innen sowie der Baulandverflüssigung gerecht zu werden. Die Nutzungsboni in den Wohnzonen führen jedoch nicht zu einer unverhältnismässigen Verdichtung, welche durch die öV-Erschliessung nicht mehr zu tragen wäre. Zudem wird die Nutzungsart in den Wohnzonen nicht geändert, wonach auch zukünftig ortsunübliche, potenziell störende Nutzungen vermieden werden.

#### Anliegen (1)

Verdichtungen sind potenziell ein nachbarlicher Konfliktstoff. Aufgrund der kleinen Abstände werden vermehrt Baubewilligungen angefochten, da bei zu geringen Abständen auch potenziell der Wert der Nachbarimmobilie betroffen sein wird.

#### Stellungnahme

Auch bei einer allfälligen verdichteten Bauweise unter Anwendung der Nutzungsboni sind die einschlägigen Bestimmungen zu den gesetzlichen Abständen einzuhalten.

#### Anliegen (1)

Es ist nicht klar, weshalb der Druck zu einer zügigen Überbauung und Verdichtung vorhanden ist. Dass die Möglichkeiten einer Verdichtung geprüft und geplant werden ist einleuchtend, damit auf einen erhöhten Wohnraumbedarf reagiert werden kann. Weshalb sollte aber eine zügige Überbauung mit einem Nutzungsbonus gefördert werden, wenn keine Nachfrage besteht?

#### Stellungnahme

Gemäss Planungsauftrag S-1.1.15 des kantonalen Richtplans sind die Gemeinden unter anderem damit beauftragt, Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen. Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzepts wurden etliche Möglichkeiten zu Baulandverflüssigung diskutiert. Eine Massnahme, welche sich aus Sicht der Gemeinde als zweckdienlich herausgestellt hat, ist der angesprochene Nutzungsbonus bei einer zügigen Überbauung. Mit dieser Massnahme können zudem die übergeordneten Anliegen der Baulandverflüssigung sowie der Siedlungsverdichtung nach Innen miteinander kombiniert werden. Falls keine Nachfrage besteht, besteht auch kein Zwang zur Überbauung. Diese Massnahme soll lediglich als Anreiz dienen, um die Verfügbarkeit von Bauland zu erhöhen. Zu diskutieren wäre allenfalls die Dauer der Boni-Erhältlichkeit.

### 2.8 dichter Wohnen (53 Nennungen)

#### Anliegen (1)

Die Möglichkeit von Gestaltungsplänen zwecks Verdichtung nach Innen ist für Investoren interessant. Wird im Bau- und Zonenreglement festgehalten, welche Dichten maximal möglich sind? Dürften beispielsweise auch Hochbauten erstellt und der Abstand zu Strassen und Nachbarparzellen reduziert werden?

#### Stellungnahme

Gestaltungspläne haben sich grundsätzlich an der Grundnutzung zu orientieren. Es kann jedoch ein Nutzungsbonus gewährt werden, sofern durch den Gestaltungsplan eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird. Die Abstände zu Strassen und Nachbarparzellen werden durch den Gestaltungsplan nicht reduziert. Auch beim Erlass eines Gestaltungsplans gelten die Grenz- und Strassenabstände gemäss kantonalen Gesetzgebung.

#### Anliegen (25)

Soll an der Talstrasse in Flüh dichter Wohnen gefördert werden, dann widerspricht sich das mit der Erhöhung der Nutzung in der Gewerbezone. Wenn die Wohnlage attraktiv für Familien sein soll, kann aufgrund von Lärm-, Luft- und Verkehrsbelastungen kein Gewerbe direkt angrenzend forciert werden.

#### Stellungnahme

Wohn- und Gewerbenutzung direkt angrenzend muss sich nicht widersprechen. Wichtig dabei erscheint, dass die Abgrenzungen verträglich gestaltet werden, beispielsweise mit der Realisierung von Schutzbepflanzungen. Ob Schutzbepflanzungen festgelegt werden sollen, wird im Gemeinderat diskutiert. Des Weiteren liegt auf der Hand, dass immer ein Übergang von Wohnen und Gewerbe stattfinden muss. Zudem sind ohnehin die einschlägigen gesetzlichen Anforderungen zu Ökologie, Sicherheit, Gesundheit, Lärmimmission und Luftqualität einzuhalten und in einem entsprechenden Baugesuch nachzuweisen.

### Anliegen (27)

Mit Gestaltungsplänen wird viel ermöglicht. Es muss gewährleistet sein, Anwohner so früh wie möglich in die Planung miteinzubeziehen. Wie wird das gewährleistet?

### Stellungnahme

Der Erlass eines Gestaltungsplans untersteht demselben Verfahren, wie der Erlass des Bauzonenplans. In diesem Verfahren hat die Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äussern. Zudem haben alle, welche durch den Gestaltungsplan besonders berührt sind und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse haben, die Möglichkeit, im Rahmen der öffentlichen Auflage Einsprache gegen den Gestaltungsplan zu erheben.

## 2.9 Förderung Verdichtung nach Innen (3 Nennungen)

### Anliegen (1)

Gemäss Siedlungsentwicklungskonzept sind gewisse Gebiete mit der Bezeichnung «Förderung Verdichtung nach Innen» festgelegt. Wird eine Verdichtung in anderen Bereichen dadurch ausgeschlossen?

### Stellungnahme

Eine Verdichtung in den übrigen Gebieten wird dadurch nicht ausgeschlossen. Dies zeigen beispielsweise die Nutzungsboni in den «W2 lockere Bebauung», welche grösstenteils ausserhalb dieser Gebiete liegen. In den bezeichneten Arealen soll die Verdichtung nach Innen jedoch noch stärker gefördert werden.

### Anliegen (2)

Die Schliessung von Baulücken ist im Hinblick auf das revidierte Raumplanungsgesetz sehr sinnvoll. Allerdings sollen Siedlungsverdichtungen an nicht zentral gelegenen und durch den öV nicht optimal erschlossenen Lagen nicht forciert werden. Dies gilt insbesondere für das Wohngebiet, welches durch den Steinrain erschlossen wird. Dieser ist bereits jetzt überlastet. Eine Verdichtung würde diesen Umstand verschärfen.

### Stellungnahme

Eine Verdichtung wird insbesondere in den im Siedlungsentwicklungskonzept ersichtlichen Gebieten forciert. In den übrigen Gebieten wird dadurch aber eine massvolle Verdichtung nicht verhindert resp. es werden Anreize mittels Nutzungsboni geschaffen. Ohne Anwendung der Nutzungsboni werden die Nutzungsmasse in den lockeren Wohnzonen jedoch nicht erhöht. Nichtsdestotrotz ist dem Steinrain gebührend Beachtung zu schenken. Gemäss geltendem Strassen- und Baulinienplan, Klassifizierungsplan ist der Steinrain als Sammelstrasse festgelegt. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wird auch der Strassen- und Baulinienplan, Klassifizierungsplan überprüft und revidiert. Dabei wird auch der Steinrain erschliessungstechnisch überprüft. Konkrete Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit können jedoch nicht direkt über die Ortsplanungsrevision gelöst werden. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen.

## 2.10 Grundsätzliches zum Siedlungsentwicklungskonzept

### 2.10.1 Zielformulierungen (54 Nennungen)

#### Anliegen (26)

Es fehlen klare Zielformulierungen des Siedlungsentwicklungskonzepts (qualitativ, quantitativ) resp. einzelne überprüfbare Ziele. Das Siedlungsentwicklungskonzept erscheint daher sehr intransparent. Für viele Einwohnerinnen und Einwohner ist es schwierig, die Ortsplanungsrevision und deren Auswirkungen zu verstehen. Wohin will sich die Gemeinde entwickeln? Was sind die groben strategischen Stossrichtungen? Können wir mit Nachverdichtungen und Gestaltungsplänen dieses Wachstum aufnehmen? Sind das nur die Ziele aus dem räumlichen Leitbild oder noch andere?

#### Stellungnahme

Die Zielformulierungen ergeben sich nach wie vor aus dem räumlichen Leitbild, welches im Jahr 2016 von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde. Dieses ist auch nach wie vor für die Behörden verbindlich und gilt als Richtschnur für die Ortsplanungsrevision. Das Siedlungsentwicklungskonzept basiert auf den Zielsetzungen des räumlichen Leitbildes und ergänzt dieses mit Inhalten, welche im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzepts neu definiert wurden (z.B. Zentrumsentwicklung). Der Gemeinde ist bewusst, dass das Siedlungsentwicklungskonzept für viele Einwohnerinnen und Einwohner noch intransparent oder vage erscheinen kann. Es handelt sich jedoch erst um das Konzept, auf dessen Basis die eigentliche Ortsplanungsrevision erarbeitet wird. Die Überprüfung der Ziele kann im Endeffekt an der Ortsplanungsrevision qualitativ wie auch quantitativ vorgenommen werden. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung hat die Bevölkerung die Möglichkeit, sich zur Ortsplanungsrevision und deren Ziele zu äussern.

#### Anliegen (27)

Nebst den Zielen müsste aufgezeigt werden, mit welchen konkreten Massnahmen diese Ziele erreicht werden sollen. Erst dann kann beurteilt werden, ob die angedachten Massnahmen zielführend sind oder nicht.

#### Stellungnahme

Der Grossteil der im Siedlungsentwicklungskonzept enthaltenen Punkten werden direkt in der Ortsplanungsrevision umgesetzt. Einzelne Inhalte (z.B. Radweg Hofstetten-Ettingen) werden ausserhalb der Ortsplanungsrevision umgesetzt.

#### Anliegen (1)

Die Mitwirkende vermisst im Siedlungsentwicklungskonzept eine klare Linie. Das Konzept wirkt vage und wenig visionär. Es fehlen die Ausarbeitung und die Formulierung von Zielen sowie eine Strategie und konkrete Massnahmen, um diese Ziele zu erreichen. Bei vielen Punkten ist unklar, wofür die vorgeschlagenen Anpassungen und Massnahmen sind und was sie genau bewirken sollen. Auch stellt sich die Frage, welche Änderungen genau zur bisherigen Situation geplant sind und weswegen.

#### Stellungnahme

Die Zielformulierungen ergeben sich aus dem räumlichen Leitbild, welches im Jahr 2016 von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde. Dieses ist auch nach wie vor für die Behörden verbindlich und gilt als Richtschnur für die Ortsplanungsrevision. Das Siedlungsentwicklungskonzept basiert auf den Zielsetzungen des räumlichen Leitbildes und ergänzt dieses mit Inhalten, welche im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzepts neu definiert wurden (z.B. Zentrumsentwicklung). Der Gemeinde ist bewusst, dass das Siedlungsentwicklungskonzept noch etwas vage erscheint. Es handelt sich jedoch erst um das Konzept, auf dessen Basis die eigentliche Ortsplanungsrevision erarbeitet wird. In dieser ist dann auch ersichtlich, mit welchen Massnahmen die Zielsetzungen umgesetzt werden. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung hat die Bevölkerung die Möglichkeit, sich zur Ortsplanungsrevision und deren Ziele zu äussern.

### 2.10.2 Synopse (25 Nennungen)

#### Anliegen (24)

Die Veränderungen zum heutigen Bauzonenplan sind nicht auf einen Blick ersichtlich. Dies müsste für alle geplanten Änderungen aufgezeigt werden, beispielsweise mittels einer Synopse (Vergleich).

#### Stellungnahme

Das Siedlungsentwicklungskonzept zeigt noch nicht die Zonenplanänderungen, sondern erst die Stossrichtungen auf. Ob im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Synopse erstellt wird, ist im Rahmen der Vorbereitungen zur ordentlichen öffentlichen Mitwirkung zu bestimmen. Im Hinblick darauf, dass eine Synopse mit grosser Wahrscheinlichkeit vermehrt zu Missverständnissen als zu Klarheit führen kann – vielmals ändert sich eine Zonenbezeichnung nicht, jedoch die Bestimmungen dazu – ist von einer Synopse jedoch eher abzusehen.

#### Anliegen (1)

Änderungen zum geltenden Bauzonenplan sind nicht ersichtlich. Es bräuchte eine Gegenüberstellung des alten Plans mit dem neuen, in welcher die Änderungen ersichtlich sind.

#### Stellungnahme

Das Siedlungsentwicklungskonzept zeigt noch nicht die Zonenplanänderungen, sondern erst die Stossrichtungen auf. Ob im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Synopse erstellt wird, ist im Rahmen der Vorbereitungen zur ordentlichen öffentlichen Mitwirkung zu bestimmen. Im Hinblick darauf, dass eine Synopse mit grosser Wahrscheinlichkeit vermehrt zu Missverständnissen als zu Klarheit führen kann – vielmals ändert sich eine Zonenbezeichnung nicht, jedoch die Bestimmungen dazu – ist von einer Synopse jedoch eher abzusehen.

### 2.10.3 Begründungen / Nutzen für Änderungen (26 Nennungen)

#### Anliegen (26)

Es bräuchte zur Beurteilung bei jeder Änderung eine Begründung für die Änderung und was der Nutzen für die Bevölkerung ist.

#### Stellungnahme

Die Begründungen der Änderungen sowie auch die Interessenabwägung erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision im entsprechenden Planungsbericht. Sämtliche Unterlagen der Ortsplanungsrevision sind im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung ersichtlich.

### 2.10.4 Lastenverteilung (25 Nennungen)

#### Anliegen (25)

Ist eine Lastenverteilung zwischen Hofstetten und Flüh vorgesehen?

#### Stellungnahme

Es ist keine Lastenverteilung vorgesehen. Es ist auch zu bemerken, dass die momentan bestehende Verteilung der Nutzungen zwischen Hofstetten und Flüh historisch bedingt ist. Die nun vorliegende Verteilung der Nutzungen basiert auf dieser bereits bestehenden Verteilung.

### 2.10.5 Raumbedarf Flüh (25 Nennungen)

#### Anliegen (24)

Flüh hat Raumbedarf, beispielsweise für ein Generationenhaus, einen Mehrzweckraum für die Einwohner von Flüh etc. Bestehen dahingehend Ziele?

#### Stellungnahme

Es besteht ein möglicher Standort für Alterswohnungen / Generationenhaus. Weitergehende Ziele bestehen keine. Zudem kann das Anliegen nicht direkt über die Ortsplanungsrevision gelöst werden. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen.

#### Anliegen (1)

Wenn sich die Einwohner mit einem Dorfteil identifizieren und sich wohlfühlen sollen, braucht es ein Zentrum sowie einen Versammlungsraum für Vereine, Parteien etc. Beides fehlt momentan in Flüh.

#### Stellungnahme

Das Anliegen bezüglich Versammlungsräume kann nicht direkt über die Ortsplanungsrevision gelöst werden. Das Anliegen wäre in einer anderen Form auf einen separaten Antrag hin durch die Behörden zu berücksichtigen. Ein Zentrum im Sinne eines Dorfplatzes ist im Rahmen des Gestaltungsplans «Talstrasse / Steinrain» vorgesehen, in welchem eine öffentlich zugängliche Begegnungszone festgelegt ist.

## 2.10.6 Bevölkerungsprognose und Baulandmobilisierung (24 Nennungen)

### Anliegen (24)

Bei einem prognostizierten Bevölkerungswachstum gemäss räumlichem Leitbild von rund 1 % pro Jahr wird im Jahr 2030 mit rund 3'700 Einwohnern zu rechnen sein. Zurzeit leben ca. 3'400 Einwohner in der Gemeinde. Demnach wird mit einem Zuwachs von rund 300 Einwohnern bis ins Jahr 2030 gerechnet. In den nächsten 10 Jahren werden davon ca. 200 Einwohner in Hofstetten und 100 in Flüh anzusiedeln sein. Bei einer angenommenen angestrebten Einwohnerdichte von 50 Einwohnern / Hektare bedeutet dies eine benötigte Fläche von ca. vier Hektaren in Hofstetten und ca. zwei Hektaren in Flüh bis ins Jahr 2030. Eine grobe Abschätzung, bezogen auf Flüh aufgrund des räumlichen Leitbildes, lässt den Schluss zu, dass noch ca. drei Hektaren an Bauzonen unbebaut sind. Damit liessen sich mit demselben Ansatz (50 Einwohner / Hektare) rund 150 Personen in Flüh ansiedeln, was gemäss vorgenannten Ausführungen zumindest bis ins Jahr 2030 ausreichend wäre. Eine Darstellung eines Zukunftsbildes und eine entsprechende Differenzbetrachtung zur Situation heute sind in den Unterlagen nicht ersichtlich. Als Fazit wäre demnach der Schluss zulässig, dass momentan kein neues Bauland für Wohnnutzungen notwendig ist. Es stellt sich zudem die Frage, ob zurzeit überhaupt der Bedarf besteht, Gebiete bis zur nächsten Ortsplanungsrevision für eine Nachverdichtung festzulegen oder es wäre zumindest der Nachweis zu erbringen, in welchem Umfang eine begrenzte und gezielte Nachverdichtung zu welchem Anstieg der gewünschten Verdichtung führen würde. Erste Priorität sollte die Schliessung von Baulücken haben. Wichtig ist, die Siedlungsentwicklung nach Innen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität, zu lenken. Darüber befindet sich im vorliegenden Siedlungsentwicklungskonzept zu wenig.

### Stellungnahme

Im Rahmen der Vorarbeiten zur Ortsplanungsrevision wurde das Fassungsvermögen der Bauzonen abgeschätzt. Diese Abschätzung basiert auf der vom Kanton vorgegebenen Tabelle zur Abschätzung des Fassungsvermögens. Des Weiteren basiert die Abschätzung auf Ist- und Soll-Dichten pro Handlungsraum für die einzelnen Zonen, welche ebenfalls vom Kanton vorgegeben sind. Dies bedeutet, dass in der Abschätzung das Nachverdichtungspotential in den bebauten Bauzonen sowie das Potential bei der Überbauung von unüberbauten Parzellen bereits eingerechnet sind. Die Dichtewerte der Nachverdichtung sowie der unbebauten Bauzonen liegen entsprechend höher, als die effektiven Dichten der überbauten Bauzonen. Gemäss dieser Berechnung bietet Hofstetten-Flüh ein totales Fassungsvermögen in den bestehenden Bauzonen von 3'900 Einwohnern. Ohne Nachverdichtung in den bebauten Bauzonen beträgt dieser Wert 3'517 Einwohner. Demgegenüber steht eine Bevölkerungsprognose für das Jahr 2030 gemäss räumlichem Leitbild von 3'700 Einwohnern. Für die Ortsplanungsrevision ist jedoch das mittlere Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose massgebend. Diese geht von 3'571 Einwohnern im Jahr 2030 aus. Eine Differenzierung der beiden Ortsteile wurde dabei nicht vorgenommen. Auch wenn das prognostizierte Bevölkerungswachstum (knapp) auch ohne Nachverdichtungen aufzunehmen wäre, so sind jedoch trotzdem Zielsetzungen aufzuzeigen und Massnahmen umzusetzen, welche Nachverdichtungen ermöglichen. Diese Zielsetzung wird vom Kanton klar vorgegeben.

## 2.11 Bauzonendimensionierung (25 Nennungen)

### Anliegen (25)

In der kantonalen Siedlungsstrategie ist ersichtlich, dass bei den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ein mittlerer Anteil an unbebauten Bauzonen besteht. Die Bauzonen sind ausreichend.

### Stellungnahme

Wie unter Ziffer 2.10.6 dieses Berichts ersichtlich, sind die Bauzonen ausreichend.

## 2.12 Zone für öffentliche Bauten (20 Nennungen)

### Anliegen (19)

Wieso soll die Zone beim Friedhof in Hofstetten in eine Wohnzone umgezont werden? Ist es strategisch richtig, Reserven der Gemeinde für öffentliche Bauten aufzugeben?

### Stellungnahme

Es handelt sich dabei um die Parzellen Nr. 3006 und 3271. Die Gebäude auf diesen Parzellen dienen primär privaten Wohnzwecken und sind demnach zonenfremd. Aus Sicht der Gemeinde besteht auch kein Bedarf an einer öffentlichen Nutzung auf diesem Areal. Die Parzelle, welche vollständig privat genutzt wird, wird definitiv umgezont. Die andere Parzelle wohl auch. Dies wäre jedoch im Gemeinderat nochmals zu diskutieren. Öffentliche Nutzungen, wie beispielsweise ein Jugendraum, werden dabei nicht gänzlich ausgeschlossen.

### Anliegen (1)

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb Zonen für öffentliche Bauten der Wohnzone zugewiesen werden sollen.

### Stellungnahme

Es handelt sich dabei um die Parzellen Nr. 3006 und 3271. Die Gebäude auf diesen Parzellen dienen primär privaten Wohnzwecken und sind demnach zonenfremd. Aus Sicht der Gemeinde besteht auch kein Bedarf an einer öffentlichen Nutzung auf diesem Areal. Die Parzelle, welche vollständig privat genutzt wird, wird definitiv umgezont. Die andere Parzelle wohl auch. Dies wäre jedoch im Gemeinderat nochmals zu diskutieren. Öffentliche Nutzungen, wie beispielsweise ein Jugendraum, werden dabei nicht gänzlich ausgeschlossen.

## 2.13 Dorfteil mit Zentrumsfunktion (30 Nennungen)

### Anliegen (27)

Eine aktuelle raumplanerische Herausforderung ist die Schaffung von Identitäten. Ortsplanungsrevisionen sind die richtigen Gelegenheiten, fehlende Identitäten zu schaffen und bestehende Defizite für die Zukunft zu korrigieren. Im Ortsteil Hofstetten wird diskutiert, einen Dorfplatz vor dem alten Schulhaus zu schaffen. Dies ist zu begrüssen. Die Situation in Flüh ist jedoch mindestens so beachtenswert wie in Hofstetten. Der Dorfeingang Flüh weist gestalterische Defizite auf und ist aufgrund der durchgängigen Bebauung zu Bättwil nicht erkennbar. Es muss in der Ortsplanungsrevision ein deklariertes Ziel sein, diesen Missstand für die Zukunft zu beheben. Die Ortsplanungsrevision bietet nun die Gelegenheit dazu. Es ist wichtig, analog zu Hofstetten, dass auch für Flüh ein identitätsstiftender Dorfplatz geschaffen wird. Wenn schon gemäss kantonalem Richtplan der Ortskern Flüh bezüglich Ortsbildschutz eine nachrangige Bedeutung hat, so muss die Gemeinde um die Gelegenheit zur Erneuerung und Aufwertung des Ortskerns und damit der Siedlungs- und Wohnqualität besorgt zu sein.

### Stellungnahme

Im Gestaltungsplan «Talstrasse / Steinrain», welcher im Jahr 2015 genehmigt wurde und momentan realisiert wird, ist zwischen dem Zollhaus, dem Restaurant Säge und der neuen Bebauung entlang der Talstrasse eine öffentlich zugängliche Begegnungszone vorgesehen. Diese übernimmt zu einem gewissen Grad die Funktion eines Dorfplatzes. Zudem ist die Schaffung eines Gemeindehauses mit Dorfplatz in Hofstetten völlig losgelöst von der Ortsplanungsrevision möglich. Dorfplätze können nur dort entstehen, wo die Gemeinde Land besitzt, oder wo Private ihr Land dafür zur Verfügung stellen. Die Ortsplanungsrevision kann keinen besonderen Beitrag dazu leisten.

### Anliegen (1)

Wann erhält Flüh einen Dorfplatz?

### Stellungnahme

Im Gestaltungsplan «Talstrasse / Steinrain», welcher im Jahr 2015 genehmigt wurde und momentan realisiert wird, ist zwischen dem Zollhaus, dem Restaurant Säge und der neuen Bebauung entlang der Talstrasse eine öffentlich zugängliche Begegnungszone vorgesehen. Diese übernimmt zu einem gewissen Grad die Funktion eines Dorfplatzes.

### Anliegen (1)

Leider wurde im Nordteil des Nussbaumer-Areals der frühere Plan, für die Gemeinde ein Zentrum zu erstellen, vom späteren Gemeinderat verworfen. Dieses Zentrum wäre nicht nur für Hofstetten-Flüh ein Gewinn gewesen, sondern für die ganze Region, insbesondere in Anbetracht der zukünftigen Zentralisierung von allgemeinen Leistungen. Die Mitwirkenden bezweifeln, dass mit der heutigen Planung in diesem Gebiet ein Dorfzentrum entstehen wird. Gemäss Siedlungsentwicklungskonzept liegt beim Bahnhof Flüh ein grosser Teil des Gebiets mit Zentrumsfunktion auf Bättwiler Boden. Das macht das Ganze nicht einfacher. Ein Dorfzentrum dort ist mit dem dichten Durchgangsverkehr auch nicht denkbar.

### Stellungnahme

Im Gestaltungsplan «Talstrasse / Steinrain», welcher im Jahr 2015 genehmigt wurde und momentan realisiert wird, ist zwischen dem Zollhaus, dem Restaurant Säge und der neuen Bebauung entlang der Talstrasse eine öffentlich zugängliche Begegnungszone vorgesehen. Diese übernimmt zu einem gewissen Grad die Funktion eines Dorfplatzes.

## 2.14 Siedlungsbegrenzung (25 Nennungen)

### Anliegen (25)

Bei der Gewerbezone in Flüh Richtung Hofstetten ist keine Gestaltung der Siedlungsgrenze vorgesehen. Gerade dort wäre dies jedoch wichtig, um den Übergang zur Natur zu gewährleisten.

### Stellungnahme

Die Siedlungsbegrenzung kann dort ergänzt werden. Auch der Gemeinde ist es wichtig, dass dort ein natürlicher Übergang zur Landschaft stattfinden kann. In welcher Form dies konkret umgesetzt wird, ist durch den Gemeinderat zu diskutieren.

## 2.15 Aufwertung Ortseingang (26 Nennungen)

### Anliegen (25)

Wie soll der auf dem Bild in den Erläuterungen zum Siedlungsentwicklungskonzept ersichtliche Ortseingang in Flüh von Hofstetten her aufgewertet werden, wenn gleichzeitig die gewerbliche Nutzung der angrenzenden Zone erhöht wird.

### Stellungnahme

Auch bei einer Gewerbezone ist die Betonung des Übergangs zwischen offener Landschaft und geschlossener Siedlung möglich resp. umso wichtiger. Es wird im Gemeinderat geprüft, ob diesbezüglich weitergehende Festlegungen in der Ortsplanungsrevision notwendig sind (z.B. Festlegung einer Schutzpflanzung).

### Anliegen (1)

Die Aufwertungen machen Sinn und sind zu begrüßen. Am Dorfeingang in Hofstetten von Ettingen her ist diese jedoch falsch platziert. Diese sollte vor dem eigentlichen Siedlungsgebiet platziert sein. Die Baugebiet beginnt bereits ein bisschen weiter vorne.

### Stellungnahme

Das Symbol wird ein Stück nach Osten verschoben.

## 2.16 öffentlicher Verkehr / bestehende und neue Haltestellen (28 Nennungen)

### Anliegen (27)

Die Tramhaltestelle Flüh / Bättwil befindet sich auf Bättwiler Boden. Die Ortsplanungsrevision von Hofstetten-Flüh ist aufgrund der raumplanerischen Koordinationspflicht mit der Nachbargemeinde abzusprechen und sinnvolle Bedürfnisse sind einzubringen. Beispielsweise bestehen momentan für Velos und Roller keine offiziellen Abstellmöglichkeiten. Es sind der Bedarf und die Möglichkeiten zu prüfen, ob dafür in der Nähe ein entsprechender Abstellplatz geschaffen werden kann. Damit wird dem raumplanerischen Ziel zugetragen, die Zahl der MIV-Pendler möglichst gering zu halten und möglichst die Benutzung des öffentlichen Verkehrs zu unterstützen.

### Stellungnahme

Für die Behandlung des Anliegens wird eine Koordination mit der Gemeinde Bättwil durchgeführt. Diese findet voraussichtlich im Herbst dieses Jahres statt. Konkrete Massnahmen zur Verbesserung der Situation können jedoch nicht direkt über die Ortsplanungsrevision gelöst werden. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen.

### Anliegen (1)

Eine Verdichtung des Haltestellennetzes entlang der bestehenden öV-Linien widerspricht den Nutzungs-Frequenz-Messungen des Kantons und des aktuellen Mitwirkungsverfahrens. Es sind aktuell auch keine neuen Haltestellen geplant. Längerfristig werden wohl eher Haltestellen gestrichen.

### Stellungnahme

Die im Siedlungsentwicklungskonzept eingezeichneten neuen Haltestellen sind bereits bestehend. Das Siedlungsentwicklungskonzept wird entsprechend angepasst.

## 2.17 Parkplätze (28 Nennungen)

### Anliegen (25)

Wie sieht die Zukunft des Parkplatzes an der Talstrasse in Flüh aus? Wenn er als wichtig erachtet wird, müsste er auch entsprechend gepflegt und unterhalten werden. Ist die Grösse richtig dimensioniert? Wer soll ihn nutzen? Welche andere Nutzung wäre sinnvoll?

### Stellungnahme

Es handelt sich um einen öffentlichen Parkplatz. Dieser bleibt solange bestehen, solange der Eigentümer keine neue Nutzung anstrebt. Die Nutzung des Parkplatzes kann jedoch nicht direkt über die Ortsplanungsrevision gelöst werden. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen.

#### Anliegen (1)

Massnahmen zur optimalen Nutzung vorhandener Parkplätze zu ergreifen ist sinnvoll. Es stellt sich zudem die Frage nach der Schaffung von Abstellmöglichkeiten für den Langsamverkehr im Bereich der Tramhaltestelle Flüh und anderen Bereichen im Dorf. Zusätzlich stellt sich die Frage, ob und wie im Bereich der Tramhaltestelle Flüh mit der Gemeinde Bättwil zusammengearbeitet werden kann.

#### Stellungnahme

Für die Behandlung des Anliegens wird eine Koordination mit der Gemeinde Bättwil durchgeführt. Diese findet voraussichtlich im Herbst dieses Jahres statt. Konkrete Massnahmen zur Verbesserung der Situation können jedoch nicht direkt über die Ortsplanungsrevision gelöst werden. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen.

#### Anliegen (1)

Die Parkplatz-Situation beim Bahnhof auf Flühner-Boden ist unbefriedigend. Hier braucht es innovative Ideen, um genügend Abstellplätze zu schaffen.

#### Stellungnahme

Für die Behandlung des Anliegens wird eine Koordination mit der Gemeinde Bättwil durchgeführt. Diese findet voraussichtlich im Herbst dieses Jahres statt. Konkrete Massnahmen zur Verbesserung der Situation können jedoch nicht direkt über die Ortsplanungsrevision gelöst werden. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen.

#### Anliegen (1)

Im Siedlungsentwicklungskonzept wird der Mangel an Parkplätzen bei der Tramhaltestelle Flüh erwähnt. Es fehlt jedoch eine Erwähnung der Abstellplätze für den Langsamverkehr.

#### Stellungnahme

Für die Behandlung des Anliegens wird eine Koordination mit der Gemeinde Bättwil durchgeführt. Diese findet voraussichtlich im Herbst dieses Jahres statt. Konkrete Massnahmen zur Verbesserung der Situation können jedoch nicht direkt über die Ortsplanungsrevision gelöst werden. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen.

### **2.18 Sicherung Schulweg (29 Nennungen)**

#### Anliegen (27)

Es sollten nicht nur Massnahmen für die Strassenquerung Schulweg Flüh, sondern auch beim Salzsilo geprüft werden. Vor allem auch im Hinblick auf die Bushaltestelle und dem fehlenden Trottoir in diesem Bereich.

#### Stellungnahme

Das Anliegen kann nicht direkt über die Ortsplanungsrevision gelöst werden. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen.

#### Anliegen (1)

Das entsprechende Gutachten von Pestalozzi & Stäheli zeigt Schwachstellen insbesondere in Hofstetten auf, die im Siedlungskonzept leider nicht beachtet wurden. Im Gegensatz dazu sind im Siedlungsentwicklungskonzept Schwachstellen ersichtlich, welche im Gutachten von Pestalozzi & Stäheli nicht erwähnt sind. In diesem Gutachten fehlt jedoch der Ortsteil Flüh. In Flüh gibt es sicherlich im Bereich des Steinrains, des Salzsilos sowie evtl. im Bereich des Schulhauses Handlungsbedarf zur Sicherung der Schulwege.

#### Stellungnahme

Das Gutachten von Pestalozzi & Stäheli wird geprüft und entsprechend im weiteren Vorgehen berücksichtigt. Konkrete Massnahmen können jedoch nicht direkt über die Ortsplanungsrevision gelöst werden. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen. Zudem lag das Verkehrsgutachten bei Redaktionsschluss des Siedlungsentwicklungskonzepts noch nicht in der finalen Fassung vor.

#### Anliegen (1)

Die Schulwegsicherheit gehört eigentlich nicht ins Siedlungsentwicklungskonzept. Die Mitwirkende begrüsst zwar die Bemühungen, die Schulwege sicherer zu machen und unterstützt Massnahmen diesbezüglich. Dazu wurde auch ein Gutachten erstellt. Sind die Resultate dieses Gutachtens in das Siedlungsentwicklungskonzept eingeflossen?

#### Stellungnahme

Das Gutachten von Pestalozzi & Stäheli wird geprüft und entsprechend im weiteren Vorgehen berücksichtigt. Konkrete Massnahmen können jedoch nicht direkt über die Ortsplanungsrevision gelöst werden. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen. Zudem lag das Verkehrsgutachten bei Redaktionsschluss des Siedlungsentwicklungskonzepts noch nicht in der finalen Fassung vor.

### 2.19 Alterswohnung / Generationenhaus (26 Nennungen)

#### Anliegen (24)

Die Lage von Mehrgenerationenhäusern ist entscheidend für deren Eignung. Sie müssen nahe an einer öV-Haltestelle liegen und zu Fuss oder per Gehhilfen bestens und ohne Hindernisse zugänglich sein. Die vorgeschlagenen Lagen wären auf diese Eignungskriterien hin zu überprüfen. Die grossen Parzellen an der Sternenbergrasse / Hofstetterstrasse wären dafür besser geeignet, als eine gewerbliche Nutzung. Die Parzelle liegt direkt an der Bushaltestelle und ist nahe an der Natur.

#### Stellungnahme

Entgegen des vorgeschlagenen Standorts bestehen zwischen der Hofstetter- und der Talstrasse konkrete Absichten eines Projektes, um attraktives Wohnen im Alter zu realisieren. Dieses liegt ebenfalls direkt an einer Bushaltestelle und ist zudem um einiges zentraler gelegen als der vorgeschlagene Standort. Zudem ist eine Umzonung in eine Wohnzone aufgrund der genügend grossen Reserven an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nicht denkbar. Dies würde eine Auszonung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen an einem anderen Ort erfordern.

#### Anliegen (1)

Im Siedlungsentwicklungskonzept ist oberhalb des Schulhauses Flüh ein möglicher Standort für Alterswohnungen / Generationenhaus enthalten. Dieser Standort ist aus folgendem Grund ungünstig. Ein Generationenhaus soll auch der älteren Generation dienen. Deshalb muss es nahe am öffentlichen Verkehr und möglichst in der Ebene liegen, damit es für ältere Personen selbstständig zu erreichen ist. Zudem dient die Wiese als Schlittelhang und darf deshalb nicht überbaut werden. Der Gemeinderat hatte bereits vor über 30 Jahren die Idee, diesen Hang als Bauland zu nutzen, verwarf diese jedoch aus obigen Gründen. Ein sinnvoller Standort ist eher die zum Verkauf stehende Parzelle gegenüber dem Pflegeheim. In diesem Zusammenhang könnten auch die für das Pflegeheim fehlenden Parkplätze realisiert werden.

#### Stellungnahme

Der angesprochene Standort für Alterswohnungen / Generationenhaus beim Schulhaus wird verworfen. Die mögliche Nutzung dieser Fläche ist noch nicht im Detail bekannt.

#### Anliegen (1)

In welche Zone soll die Fläche für attraktives Wohnen im Alter fallen? Handelt es sich um eine öffentliche Baute oder um dichtere Bebauung? Das Areal beim Schulhaus erscheint nicht optimal, da dieses am Hang liegt und die Grünräume um die Schulanlagen ein wertvoller Raum für die Bevölkerung und die Natur darstellen, den es zu erhalten gilt.

#### Stellungnahme

Der angesprochene Standort für Alterswohnungen / Generationenhaus beim Schulhaus wird verworfen. Die mögliche Nutzung dieser Fläche ist noch nicht im Detail bekannt.

### 2.20 Sternenbergrasse (2 Nennungen)

#### Anliegen (1)

Die Sternenbergrasse sollte bereits seit einiger Zeit saniert werden. Der gegenüberliegende Hügel entwässert weiterhin über die Strasse und zieht die auf der anderen Seite liegenden Gebäude in Mitleidenschaft. Ausserdem wurde am Ende der Sternenbergrasse eine Baumhecke gerodet.

#### Stellungnahme

Die Sternenbergrasse ist gemäss Strassenkategorienplan als Sammelstrasse festgelegt und ist als eine von wenigen Strassen in der Gemeinde noch nicht auf den entsprechenden Standard ausgebaut. Im Rahmen der Erarbeitung des Strassenkategorienplans, welches ebenfalls im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommen wird, ist zu bestimmen, inwiefern die Sternenbergrasse ausgebaut wird. Dies hängt auch von den umliegenden Nutzungen ab. Bei einem Ausbau sind auch die Probleme mit der Hangentwässerung zu lösen. Bei der angesprochenen Baumhecke wurde eine Ersatzpflanzung vorgenommen.

#### Anliegen (1)

Auf der Sternenbergrasse soll ein Fahrverbot (nur für Anwohner zulässig) gelten.

#### Stellungnahme

Das Anliegen kann nicht direkt über die Ortsplanungsrevision gelöst werden. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen.

## 2.21 Werkhof (1 Nennung)

### Anliegen (1)

Für den Werkhof zwischen der Tal- und der Sternenbergrasse soll ein Holzbau realisiert werden. Dies reduziert ein wenig den Charakter eines Industriegebiets, welches an diesem Ort ansonsten herrscht.

### Stellungnahme

Das Anliegen ist nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision umsetzbar. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird bereits ein Holzbau geprüft.

## 2.22 Talstrasse (3 Nennungen)

### Anliegen (1)

Die Talstrasse Richtung Bahnhof Flüh ist nichts weiter als eine Durchgangsstrasse Richtung Dorfzentrum, welches nicht wirklich existiert.

### Stellungnahme

Gemäss Strassenkategorienplan ist die Talstrasse als Kantonsstrasse festgelegt, welche in erster Linie die Funktion einer Durchgangsstrasse übernimmt. Das Anliegen wurde mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau diskutiert, kann jedoch nicht direkt über die Ortsplanungsrevision gelöst werden. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen. Da es sich um eine Kantonsstrasse handelt, sind konkrete Massnahmen durch den Kanton auszuführen. Gemäss Aussage des Amtes für Verkehr und Tiefbau wird das Projekt zur Instandstellung der Talstrasse im Herbst dieses Jahres öffentlich aufgelegt. Vorbehältlich allfälliger Einsprachen wäre ein Baubeginn Ende 2021 (Werkleitungen) resp. Frühling 2022 (Strasse) realistisch. Zudem ist im Gestaltungsplan «Talstrasse / Steinrain», welcher im Jahr 2015 genehmigt wurde und momentan realisiert wird, zwischen dem Zollhaus, dem Restaurant Säge und der neuen Bebauung entlang der Talstrasse eine öffentlich zugängliche Begegnungszone vorgesehen. Diese übernimmt zu einem gewissen Grad die Funktion eines Dorfplatzes.

### Anliegen (1)

Nicht nur im Hinblick auf den Schulweg, sondern ganz generell müsste das Thema Trottoir entlang der Talstrasse überprüft werden. Die jetzige Situation ist für Fussgänger eine Zumutung.

### Stellungnahme

Die Fussgängersituation entlang der Talstrasse wird im Rahmen der Erarbeitung des Strassenkategorienplans, welcher ebenfalls Bestandteil der Ortsplanungsrevision ist, diskutiert. Eine Besprechung mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau fand bereits statt. Da es sich um eine Kantonsstrasse handelt, sind konkrete Massnahmen durch den Kanton auszuführen. Gemäss Aussage des Amtes für Verkehr und Tiefbau wird das Projekt zur Instandstellung der Talstrasse im Herbst dieses Jahres öffentlich aufgelegt. Vorbehältlich allfälliger Einsprachen wäre ein Baubeginn Ende 2021 (Werkleitungen) resp. Frühling 2022 (Strasse) realistisch.

#### Anliegen (1)

Das überfällige Trottoir entlang der Talstrasse wird im Siedlungsentwicklungskonzept nicht erwähnt.

#### Stellungnahme

Die Fussgängersituation entlang der Talstrasse wird im Rahmen der Erarbeitung des Strassenkategorienplans, welcher ebenfalls Bestandteil der Ortsplanungsrevision ist, diskutiert. Eine Besprechung mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau fand bereits statt. Da es sich um eine Kantonsstrasse handelt, sind konkrete Massnahmen durch den Kanton auszuführen. Gemäss Aussage des Amtes für Verkehr und Tiefbau wird das Projekt zur Instandstellung der Talstrasse im Herbst dieses Jahres öffentlich aufgelegt. Vorbehältlich allfälliger Einsprachen wäre ein Baubeginn Ende 2021 (Werkleitungen) resp. Frühling 2022 (Strasse) realistisch.

### 2.23 Areal «alte Säge» (1 Nennung)

#### Anliegen (1)

Der Abbruch der alten Säge zeigte das Potential dieses Areals als Dorfzentrum, welches jedoch nun mit Wohnbauten genutzt wird.

#### Stellungnahme

Im Gestaltungsplan «Talstrasse / Steinrain», welcher im Jahr 2015 genehmigt wurde und momentan realisiert wird, ist zwischen dem Zollhaus, dem Restaurant Säge und der neuen Bebauung entlang der Talstrasse eine öffentlich zugängliche Begegnungszone vorgesehen. Diese übernimmt zu einem gewissen Grad die Funktion eines Dorfplatzes.

### 2.24 spezifische Frage zur Kernzone (1 Nennung)

#### Anliegen (1)

Welche Bebauung ist auf den Liegenschaften Ettingerstrasse 9 und 11, insbesondere zum Bünweg hin, möglich?

#### Stellungnahme

Die Gebäude befinden sich in der Kernzone und sind beide als kommunal geschützte Bauten festgelegt. Bei der Hauptbebauung besteht kein konkretes Nutzungsmass. Falls geschützte Bauten ersetzt werden müssen, so hat sich die Rekonstruktion am ursprünglichen Original zu orientieren. Der hinter der Hauptbebauung liegende Bereich ist als Hofstattfläche festgelegt. Gemäss Entwurf des neuen Bau- und Zonenreglements gilt in dieser eine Überbauungsziffer von 20 %. Zudem sind ein Vollgeschoss und ein ausgebauter Dachgeschoss zulässig. Die Fassadenhöhe beträgt 4.50 m, die Gesamthöhe 8.50 m. Auf dem Vorplatzbereich vor der Hauptbebauung sind keine Hochbauten zulässig.

## 2.25 allgemeine Rückmeldung zu Planungen in Flüh (2 Nennungen)

### Anliegen (1)

In Flüh sieht man bald keine Wiesen mehr und die Bäume an der Sternenbergrasse wurden einfach gefällt. In Flüh besteht bereits ein relativ lautes Gewerbegebiet. Dazu kommen weitere Neubauten, wie beispielsweise die Überbauung im Dorfkern, die Neubauten am Höhenweg, die Überbauung beim Mühleareal sowie die Überbauung bei der ehemaligen Matraverwaltung. Hinzu kommt ein Sterbehospiz, der neue Werkhof inkl. Grünabfuhr sowie der geplante Gewerbebau der Firma Rupp. Es scheint, als würde alles, was in Hofstetten nicht erwünscht ist, in Flüh realisiert.

### Stellungnahme

Bei der angesprochenen Baumhecke wurde eine Ersatzpflanzung vorgenommen. Es ist nicht die Absicht, Flüh in irgendeiner Weise zu benachteiligen. Die Gewerbebezonen bestanden bereits vor der Ortsplanungsrevision. Zudem richten sich die genannten Überbauungen alle an der Regelbauweise oder an einem genehmigten Gestaltungsplan. Dies betrifft auch den Werkhof, welcher nach der Regelbauweise realisiert wird.

### Anliegen (1)

Der Mitwirkende bittet um sensiblere Bauplanung, insbesondere in der Nähe von Einfamilienhäusern. Konkretes Beispiel ist das Neubaufvorhaben beim ehemaligen Matra-Bürogebäude.

### Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das betreffende Bauvorhaben richtet sich nach der Regelbauweise und hat keinen Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision.

## 2.26 Hochwasserschutz (2 Nennungen)

### Anliegen (1)

Wie wird der Hochwasserschutz im Bereich Mühle umgesetzt?

### Stellungnahme

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden der Gewässerraum sowie die Naturgefahrenkarte rechtsverbindlich umgesetzt. Bauliche Massnahmen sind momentan keine geplant, sind jedoch auch nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen und hängt auch mit einer Instandsetzung der Sternenbergrasse inkl. einer sinnvollen Hangentwässerung zusammen.

#### Anliegen (1)

Die Planung eines sicheren Fließbaches sollte im Sinne des Hochwasserschutzes ernst genommen werden. Dies betrifft das gesamte Mühleareal und die benachbarten Liegenschaften, welche regelmässig überschwemmt werden. Eine zusätzliche Ansiedlung von Gewerbe könnte die Situation verschärfen, da natürliche Ausweichmöglichkeiten des Wasserablaufes nicht mehr gewährleistet sind. Dieser Punkt ist im Sinne der Anwohner ernst zu nehmen.

#### Stellungnahme

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden der Gewässerraum sowie die Naturgefahrenkarte rechtsverbindlich umgesetzt. Bauliche Massnahmen sind momentan keine geplant, sind jedoch auch nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen und hängt auch mit einer Instandsetzung der Sternenbergrasse inkl. einer sinnvollen Hangentwässerung zusammen. Auch eine allfällige Überbauung des benachbarten Gewerbegebiets hat die Bestimmungen zum Gewässerraum sowie zur Naturgefahrenkarte zu berücksichtigen. Eine Überbauung des Areals darf nicht zur Verschärfung der Hochwassersituation auf den benachbarten Arealen führen.

### 2.27 Geschwindigkeiten (2 Nennungen)

#### Anliegen (1)

Die Mitwirkenden wünschen sich zwei Signaltafeln «für Motorräder 50 km/h» ausgangs Flüh Richtung Mariastein und Hofstetten. Dies würde den Verkehrslärm am Wochenende etwas beruhigen.

#### Stellungnahme

Eine Geschwindigkeitsbegrenzung nur für Motorräder ist nicht denkbar und betrifft zudem auch nicht die Ortsplanungsrevision. Des Weiteren handelt es sich um eine Kantonsstrasse, welche nicht in der Hoheit der Gemeinde liegt.

#### Anliegen (1)

Tempo 30 auf dem Landskronweg wird zur Hälfte nicht eingehalten.

#### Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Allfällige Massnahmen können jedoch nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden.

### 2.28 Partizipation (1 Nennung)

#### Anliegen (1)

Dies direkt betroffenen Eigentümer sind so früh wie möglich in den Planungsprozess zu involvieren.

#### Stellungnahme

Die ist auch die Absicht der Gemeinde. Aus diesem Grund wurde, zusätzlich zum ordentlichen öffentlichen Mitwirkungsverfahren, auch die vorliegende Vernehmlassung des Siedlungsentwicklungskonzepts durchgeführt.

## 2.29 Plangenaugigkeit (1 Nennung)

### Anliegen (1)

Perimeterabgrenzungen fehlen gänzlich. Der Plan ist viel zu undeutlich. Strassen sind schlecht erkennbar. Zonenabgrenzungen sind nicht klar erkennbar. Zudem sind auch die Erläuterungen sehr knapp gefasst und lassen durchaus auch Interpretationsspielraum offen.

### Stellungnahme

Beim Siedlungsentwicklungskonzept handelt es sich noch nicht um den grundeigentumsverbindlichen Bauzonenplan. Abgrenzungen sind absichtlich nicht zu klar gezogen, da es sich um einen konzeptionellen Plan handelt. Auch die Erläuterungen bewegen sich absichtlich auf einer konzeptionellen Ebene. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wird der neue Bauzonenplan publiziert, in welchem die Abgrenzungen parzellenscharf ersichtlich sind.

## 2.30 ökologische Aufwertung (1 Nennung)

### Anliegen (1)

Welche Massnahmen sollen für die ökologischen Vernetzungsachsen getroffen werden? Ist die ökologische Vernetzungsachse unterhalb des Bünewegs realistisch und sinnvoll? Welche Parzellen sind von den ökologischen Vernetzungsachsen betroffen und mit welchen Massnahmen sollen dort konkret die ökologischen Ziele erreicht werden und bis wann?

### Stellungnahme

Eine ökologische Aufwertung soll grundsätzlich im ganzen Siedlungsgebiet stattfinden. Betroffen sind demnach sämtliche Parzellen. Im neuen Bau- und Zonenreglement ist festgehalten, dass sämtliche Ausserräume möglichst naturnah im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu gestalten sind. Dabei sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Zudem gilt für jede Zone eine Grünflächenziffer.

## 2.31 Wohn- und Lebensqualität (1 Nennung)

### Anliegen (1)

Gemäss räumlichem Leitbild sind die Aufrechterhaltung und die Entwicklung einer hohen Wohn- und Lebensqualität die wichtigsten Ziele. Es ist nicht ersichtlich, wie das Siedlungsentwicklungskonzept diesem Ziel Rechnung trägt.

### Stellungnahme

Das angesprochene Ziel stammt aus dem Leitbild aus dem Jahr 1996. Für die Ortsplanungsrevision ist das räumliche Leitbild massgebend, welches im Jahr 2016 von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde. Abgesehen davon ist die Gemeinde der Ansicht, dass bei der Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzepts der Wohn- und Lebensqualität, unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen (z.B. Verdichtung nach Innen), gebührend Rechnung getragen worden ist.

### 2.32 Reservezone (1 Nennung)

#### Anliegen (1)

Gemäss Siedlungsentwicklungskonzept soll am Dorfausgang Richtung Ettingen das in der Reservezone liegende Areal südlich der Ettingerstrasse zugunsten einer begrünten Siedlungsbegrenzung aus dem Siedlungsgebiet ausgeschlossen werden. Dies dürfte bei den betroffenen Eigentümern auf Widerstand stossen. Es ist schwer nachvollziehbar, dass dieses Areal aus dem Siedlungsgebiet ausgeschlossen wird. Das Areal ist mit der notwendigen Infrastruktur erschlossen und das Gebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Strasse bereits bebaut. Da keine Reservezonen mehr bestehen dürfen, sollten die betroffenen Parzellen in die Bauzone überführt werden.

#### Stellungnahme

Gemäss dem Planungsauftrag S-1.1.15 des kantonalen Richtplans sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen. Diese Voraussetzungen treffen auf das vorliegende Areal nicht zu. Zudem ergab die Abschätzung des Fassungsvermögens der Bauzonen, welche im Rahmen der Grundlagearbeiten vorgenommen wurde, dass die bestehende Bauzone ausreichend ist, um die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der nächsten Planungsperiode aufzunehmen. Eine Einzoning der betroffenen Fläche ist demnach nicht denkbar.

### 2.33 Beziehung der beiden Dorfteile untereinander (1 Nennung)

#### Anliegen (1)

Das Siedlungsentwicklungskonzept geht leider nicht auf die spezielle Situation der Gemeinde ein, welche aus zwei voneinander getrennten Ortsteilen besteht. Beispielsweise ist für beide Ortsteile eine gewisse Grund-Infrastruktur notwendig. Es erscheint wichtig, sich dazu Gedanken zu machen. Welche Massnahmen können getroffen werden, um die beiden Ortsteile einander näherzubringen? Was ist zu tun, um die Bedürfnisse beider Ortsteile optimal zu erfüllen?

#### Stellungnahme

Die Vernehmlassung des Siedlungsentwicklungskonzepts zeigte, dass diesbezüglich, insbesondere aus Sicht von Einwohnern von Flüh, ein gewisses Ungleichgewicht besteht. Das Ungleichgewicht bezüglich der Nutzungen ist jedoch historisch gewachsen. Zudem kann das Anliegen nicht direkt über die Ortsplanungsrevision gelöst werden. Das Anliegen ist in einer anderen Form durch die Behörden zu berücksichtigen.

### 2.34 Hundesportanlage (1 Nennung)

#### Anliegen (1)

Bestünde die Möglichkeit, hinter dem Fussballplatz auf der östlichen Strassenseite eine ca. 100 Meter lange Hundesportanlage einzuplanen? Ausser einer einigermaßen geraden Fläche braucht ein kynologischer Verein nicht viel.

#### Stellungnahme

Die angesprochene Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Gestaltungsplans Sportanlage «Chöpfli», welcher im Jahr 2010 vom Regierungsrat genehmigt wurde. Die Realisierung einer Hundesportanlage müsste demnach im Rahmen dieses Gestaltungsplans und nicht über die Ortsplanungsrevision erfolgen. Falls das Anliegen nach wie vor besteht, ist eine offizielle Anfrage über die Gemeinde und anschliessend beim Kanton notwendig.

### 2.35 Gewässerraum (1 Nennung)

#### Anliegen (1)

Im räumlichen Leitbild sind grosszügige Gewässerräume ersichtlich. Diese sind im Siedlungsentwicklungskonzept nicht ersichtlich. Es ist wünschenswert, dass möglichst viel von diesen Gewässerräumen umgesetzt wird und diese nicht durch Gewerbebauten vernichtet werden.

#### Stellungnahme

Die Gewässerräume werden in der Ortsplanungsrevision gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung umgesetzt. Auch allfällige Gewerbebauten haben sich an diesen zu halten. Im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens wird auch der Bauzonenplan publiziert, in welchem die Festlegung des Gewässerraums ersichtlich ist.

Diese Stellungnahme wurde von der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Zusammenarbeit mit der Bau- und Planungskommission sowie dem Ortsplanungskoordinator, Herr Heiner Studer, verfasst und vom Gemeinderat freigegeben.