



# Gemeinderat

## Gemeinde Buchegg

**Protokoll** der 6. ausserordentlichen Sitzung vom Freitag, 4. April 2025, 15.00 bis 18.00 Uhr  
im Gemeinderatszimmer Mühledorf

---

**Vorsitz:** Meyer Verena (VM)

**Anwesend:** Bartlome Bruno (BB)  
Bigolin Ziörjen Christine (CB)  
Mann Alexander (AM)  
Mathys Roger (RM)  
Schiess Cimeli Kaspar (KSC)  
Stutz Thomas (TS)  
Wyss Bernhard (BW)

**Gäste:** Lia Häfeli, BSB +Partner Ingenieure und Planer AG

**Entschuldigt:** Geigele Daniela (DG)

**Protokoll:** Andrea Lendenmann

### Inhalt

|    |                                                  |   |
|----|--------------------------------------------------|---|
| 1. | Begrüssung .....                                 | 1 |
| 2. | Gesamtzonenplanrevision (VM/Lia Häfeli/GR) ..... | 1 |
| a) | Beratung Mitwirkungsbericht .....                | 1 |
| b) | Genehmigung Mitwirkungsbericht .....             | 4 |
| 3. | Mitteilungen .....                               | 5 |
| 4. | Verschiedenes .....                              | 5 |

#### 1. Begrüssung

**VM** begrüsst alle Anwesenden insbesondere Frau Lia Häfeli (BSB + Partner Ingenieure und Planer AG) zur heutigen ausserordentlichen Sitzung in den Räumlichkeiten im Gemeinderatszimmer in Mühledorf.

#### 2. Gesamtzonenplanrevision (VM/Lia Häfeli/GR)

##### a) Beratung Mitwirkungsbericht

**LH** gibt eine Einführung zum verfassten Mitwirkungsbericht. Der Mitwirkungsbericht zeigt eine Zusammenstellung der Begehren, Erwägungen der Planungsbehörde und der vorgeschlagenen Beschlüsse für die 190 Mitwirkungs-eingaben der Bevölkerung (Bürger-/ Kirchgemeinden, Interessengemeinschaften, Vereine und Verbände, Firmen und Einzelpersonen).

#### Meistgenannte Themen

- Bauzonenplan
  - Einzonung Gewerbe Küttigkofen, Aetingen
  - Einzonung Küttigkofen
  - Umzonung W3 Lüterswil
  - Gebiete mit Baubeschränkung
  - Kernzone ES III

- Kulturobjekte
- Gestaltungsplanpflichten
- Gesamtplan
  - Geschützte Einzelbäume
  - Naturschutzzone Möösli
  - Umgebungsschutzzone
  - Gewässerraum
- Zonenreglement
  - § Mobilfunkanlagen
  - Qualitätssicherung durch externe Fachpersonen
  - § Umgebungsschutzzone, Photovoltaikanlage
- Erschliessungsplan (selten genannt)
  - Klassierung von privat klassierten Erschliessungen zu öffentlich

### **Grundsatzentscheide**

Die Mitwirkungsbegehren wurden gemäss nachfolgender Grundsatzentscheide geprüft:

Einzonungsbegehren wurden gutgeheissen, sofern die Auflage zur Möglichkeit des Landabtauschs eingehalten werden kann. Einzonungsbegehren, die im Zusammenhang mit dem Gewerbe stehen und der Bedarf nachgewiesen ist wurden berücksichtigt.

Bei der Gestaltungsplanpflicht wurden Aufhebungen gutgeheissen, wenn dafür Gebiete mit besonderen Bestimmungen und der Beizug von externen Fachpersonen festgelegt wurden.

Bei Gebieten mit Baubeschränkung wurde die Aufhebung gutgeheissen im Bereich bereits bestehender Hauptbauten und schlecht einsehbaren rückwärtigen Bereichen. Dagegen wurden Begehren für Gebiete in direkter Umgebung von Kulturobjekten und charaktertragend für den Strassenraum abgewiesen.

Bei Begehren zur Aufhebung des Schutzstatus von Kulturobjekten wurde bei Kulturobjekten mit rechtsgültigem Schutz der Schutzstatus belassen.

Bei Einzelbäumen steht das Ortsbild bzw. der Charakter des Strassenbildes im Vordergrund. Das Begehren betreffend Überprüfung des Baumbestandes und Wiedererwägung des Schutzstatus wird gutgeheissen. Die Überprüfung erfolgt durch die Baukommission.

Beim Wechsel der Landschaftsschutzzone in die Umgebungsschutzzone wurde die Aufhebung einzelner Parzellen in der Regel gutgeheissen mit Ausnahme in der unmittelbaren Umgebung der Dörfer. Die gesamthafte Aufhebung wurde jedoch abgewiesen.

Beim Gewässerraum wurden Begehren aufgrund des kleinen Handlungsspielraums (Gesetzgebung Naturschutz u.v.a.) abgewiesen. Es muss ein Gewässerraum von mindestens 11 Metern ausgeschieden werden. Dieser orientiert sich ausserdem am Raumbedarf der Gewässer. Bei eingedolten Bächen ausserhalb Bauzone wurde auf die Bachraumausscheidung verzichtet.

Bei Begehren zur weitgehenderen Berücksichtigung des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) / Verschärfung Zonenvorschriften wurden alle Begehren abgewiesen.

Bei jeder neuen Einzonung in dieser Gesamtortspanrevision kommt eine Bauverpflichtung hinzu. Mit jetzigen Eigentümern soll eine schriftliche Vereinbarung getroffen werden, dass innert Frist von 5-10 Jahren eine Überbauung realisiert werden soll. Sollte die Verpflichtung nicht erfüllt werden, kann der Gemeinderat festlegen, dass das Grundstück nach Ablauf der Frist automatisch ausgezont wird.

**BW** fragt nach, ob folgerichtig nicht bei allen Bauzonenparzellen eine solche Verpflichtung aufgrund der Gleichbehandlung nötig wäre.

**LH** gibt zu bedenken, dass nach Ablauf der Frist die entsprechende Parzelle automatisch ausgezont wird. Innerhalb der bestehenden Bauzone im Dorfkern ist dies nicht erstrebenswert.

**AM** ergänzt, dass noch die Erschliessung des Grundstücks zu berücksichtigen wäre. Die Auszonung eines erschlossenen Grundstücks ergebe keinen Sinn.

**TS** sieht die Bauverpflichtung als nützliches Instrument, auf die Bebauung Einfluss zu nehmen in zeitlicher Hinsicht.

**BW** weist darauf hin, dass die FAT-Abstände in Aetingen noch geklärt werden.

### **Wesentlichen Begehren**

#### **Aetigkofen**

- Einzonung Bauzone Aetigkofen GB-Nr. 245
- Auszonung Freihaltezone in Bauzone, Zuweisung Landwirtschaftszone Aetigkofen GB-Nr. 249
- Landumlegung Aetigkofen GB-Nr. 256 zu 44
- Einzonung Aetigkofen GB-Nr. 74
- Aufhebung Gestaltungsplan Aetigkofen GB-Nr. 84 und 89

#### **Aetingen**

- Einzonung in Kernzone im Sinne der Arrondierung Aetingen GB-Nr. 101
- Einzonung in Gewerbezone Aetingen GB-Nr. 110 und 111
- Gewerbezone mit Wohnnutzung und Einzonung Aetingen GB-Nr. 122. 309
- Auszonungsbegehren Aetingen GB-Nr. 232
- Einzonung Aetingen GB-Nr. 70
- Umzonung Aetingen GB-Nr. 21

#### **Brittern**

- Einzonung Kernzone mit Baubeschränkung Brittern GB-Nr. 166
- Einzonung Brittern GB-Nr. 154 und 155

#### **Bibern**

- Auszonung Bibern GB-Nr. 17
- Landschaftsschutzzone Freihaltung Bibern GB-Nr. 173
- teilweise Auszonung Landwirtschaftszone Bibern GB-Nr. 55
- Naturschutzzone Weiher Niederholzweiher erhalten Bibern GB-Nr. 76

#### **Brügglen**

- Einzonung Brügglen GB-Nr. 16
- Umgebungsschutzzone Brügglen GB-Nr. 195
- Einzonung Brügglen GB-Nr. 43

#### **Gächliwil**

- Umzonung in Erhaltungszone mit Landabtausch Gächliwil GB-Nr. 57
- Naturschutzzone Gächliwil Möösli
- Erweiterung Erhaltungszone (ehem. Weilerzone) Gächliwil
- Einzonung Gewerbezone Gächliwil GB-Nr. 84

#### **Gosslwil**

- Einzonung Gosslwil GB-Nr. 104
- Auszonung Gosslwil GB-Nr. 146. 170
- Einzonung Kernzone Gosslwil GB-Nr. 33
- Einzonung Gosslwi GB-Nr. 58

#### **Hessigkofen**

- Austausch Hessigkofen GB-Nr. 204 und 16
- Einzonung Hessigkofen (Abtausch) GB-Nr. 50

#### **Küttigkofen**

- Einzonung Wohnzone Küttigkofen GB-Nr. 107
- Einzonung Gewerbezone Küttigkofen GB-Nr. 52 und 72

#### Kyburg

- Einzonung Kyburg GB-Nr. 178
- Einzonung Kyburg GB-Nr. 247 und 248
- Einzonung Kyburg GB-Nr. 88

#### Lütterswil

- Einzonung Lütterswil GB-Nr. 104 und 105
- Umzonung Lütterswil GB-Nr. 33, 34, 35, 176, 316, 222
- Mobilfunkanlagen (Kaskade-Regelung 1. Gewerbe, 2. öBA, 3. Landwirtschaftszone)
- Orte mit empfindlicher Nutzung in Bauzonenplan (OMEN)
- Ausweitung Ortsbildschutzzone

#### Mühledorf

- Landabtausch Mühledorf GB-Nr. 10
- Einzonung Mühledorf GB-Nr. 257

#### Tscheppach

- Erschliessungsplan Tscheppach GB-Nr. 90009

#### Zonenreglement

- Formulierung des § Landschaftsschutzzone Freihaltung bleibt so bestehen.
- Bei Begehren betreffend §Umgebungsschutzzone gilt, dass Bauten und Anlagen grundsätzlich bewilligungsfähig sind.
- Erneute Prüfung Verzicht auf die Festlegung einer Nutzungsziffer. Grünflächenziffer bleibt bestehen.

#### Weiteres Vorgehen

- Mitwirkungsbericht genehmigen
- Einarbeiten der Änderungen gemäss Mitwirkungsbericht ins OPR-Dossier (in Erarbeitung)
- Beratung Zonenreglement und Nutzungspläne im Ausschuss OPR
- 14.04.2025 Versand Dossier 2. Vorprüfung an GR
- 23.04.2025 Gemeinderatsitzung, Verabschiedung Dossier z.H. 2. Vorprüfung
- Ende April / Anfang Mai Einreichung zur zweiten kantonalen Vorprüfung beim ARP
- Voraussichtlich 6 Monate in 2. Vorprüfung
- Spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage wird Mitwirkungsbericht öffentlich
- Bis zur öffentlichen Auflage Information an Grundeigentümer bezüglich der Kostenfolge von Einzonungen (Mehrwert-Abschöpfung)

#### b) Genehmigung Mitwirkungsbericht

#### Antrag

- a) **Zustimmung zum Mitwirkungsbericht der Gesamtzonenplanrevision zu Handen der 2. kantonalen Vorprüfung.**

#### ⇒ **BESCHLUSS**

**Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.**

### 3. Mitteilungen

*nicht öffentlich*

### 4. Verschiedenes

Die nächste Sitzung findet am 23. April 2025 um 16.00 Uhr im Gemeinderatszimmer in Mühledorf statt.

Für das Protokoll

**Die Gemeindepräsidentin:**

V. Meyer-Burkhard

Mühledorf, 04.04.2025

**Die Gemeindeschreiberin:**

Andrea Lendenmann