

Gemeinderat Mosnang  
«Mitwirkung Rahmennutzungsplanung»  
Hinterdorfstrasse 6  
9607 Mosnang

19. Mai 2025

### Mitwirkung zur Rahmennutzungsplanung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Dame und Herren Gemeinderäte

Die Mitte Mosnang bedankt sich für die Möglichkeit, im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Rahmennutzungsplanung eine Stellungnahme einreichen zu können. Die Stellungnahme wird Ihnen nicht über das Portal E-Mitwirkung, sondern digital übermittelt.

## 1. Baureglement mit Beilage

Im Grundsatz begrüßen wir den Vorschlag von Planungsbüro und Gemeinderat, das Baureglement schlank zu halten und im dazugehörigen Anhang mit Erläuterungen und Planskizzen verschiedene Details und vor allem den technischen Teil verständlich und detailliert dazustellen.

Zum Baureglement „Version vom 16. August 2024“ möchten wir die nachfolgenden Anmerkungen einbringen:

Vorschlag im Baureglement Planungsbüro ERR/Gemeinderat	Vorschlag zur Anpassung Die Mitte Mosnang
<p><b>ART. 7            INTENSIVERHOLUNGSZONEN (IE)</b></p> <p><sup>1</sup> Die Intensiverholungszone Reitsport (IE R) ist für Bauten und Anlagen des Reitsports oder damit verbundene Nebennutzungen bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> Die Intensiverholungszone Gastronomie (IE G) ist für Bauten und Anlagen im Gastronomie-, Beherbergungs- und Naherholungsbereich sowie damit verbundene Nebennutzungen bestimmt. <del>In der IE G Chrüzegg ist auch der Alpbetrieb zonenkonform.</del></p>	<p><i>Bestimmungen zu einem Einzelobjekt gehören nicht in das Baureglement; Zudem ist auf Grund der Bestandesgarantie ohnehin gesichert, dass der Alpbetrieb Chrüzegg zonenkonform ist.</i></p>
<p><b>ART. 10           AUSFAHRTEN UND VORPLÄTZE</b></p> <p><sup>1</sup> Grundstückzufahrten einschliesslich Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Für die Auslegung dieser Bestimmung werden wegleitend die VSS-Normen verwendet.</p>	

<p><sup>2</sup> Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen ungedeckt höchstens 15 %, gedeckt höchstens 18 % Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2.0 m von der Fahrbahn- oder Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle höchstens 3 %.</p> <p><sup>3</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.0 m Länge anzulegen, ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. <del>Für Garagen von längeren Fahrzeugen ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Abweichungen zulassen.</del></p>	<p><b><u>Vorschlag für mehr Verbindlichkeit:</u></b></p> <p><i>Für Garagen von längeren Fahrzeugen kann die Baubehörde eine Vorplatztiefe von maximal 7.5 m verlangen.</i></p> <p><i>Die Kann-Formulierung für begründete Fälle ist zu streichen.</i></p>
<p><b>ART. 11            ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN</b></p> <p><sup>1</sup> Die Baubehörde kann bei Wohnbauten sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Bereitstellung von notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf <del>privatem Grund verlangen</del>. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.</p> <p><sup>2</sup> Die Behältnisse sind in der Regel als Unterflurcontainer auszugestalten.</p>	<p><b><u>Richtigstellung/Frage:</u></b></p> <p><i>Ist in Abs.1 davon auszugehen, dass die Entsorgungseinrichtungen nur für die betreffenden Grundstücke bzw. deren Bewohner/Nutzer sind und nicht öffentlich zugänglich sind?</i></p> <p><i>Sollte die Baubehörde jedoch notwendige Flächen auf privatem Grund für öffentliche Einrichtungen verlangen, gilt dies als Enteignung von Grundeigentum. Die Entschädigungsfrage für solche Fälle müsste in einem zusätzlichen Abs.3 aufgeführt werden.</i></p>
<p><b>ART. 14            SPIEL- UND BEGEGNUNGSBEREICHE</b></p> <p><sup>1</sup> Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen von Kindern verschiedener Altersstufen sowie der weiteren Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen.</p> <p><sup>2</sup> Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt <del>20 m<sup>2</sup> pro Wohnung</del>.</p> <p><sup>3</sup> Die Ersatzabgabe nach Art. 72 PBG beträgt CHF 300.- je fehlenden m<sup>2</sup>.</p>	<p><b><u>Vorschlag für Präzisierung Abs. 2</u></b></p> <p><i><sup>2</sup>Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 15m2 pro Wohnung.</i></p>
<p><b>ART. 15 MASSANGABEN UND ABSTÄNDE FÜR HAUPTBAUTEN</b></p> <p>Intensiverholungszone Reiten: <del>Gebäudelänge max. 20 m</del></p> <p>Landwirtschaftszone Wohnbauten: <del>Gebäudelänge max. 30 m</del></p> <p><del>Masse für die Freihaltezonen FiB und Fab:</del></p> <p><del>Grenzabstand 4.0m</del></p> <p><del>Gebäudehöhe 8.0m</del></p>	<p><b><u>Vorschlag zur Anpassung</u></b></p> <p><i>Die Gebäudelänge für Bauten in der Intensiverholungszone Reiten soll max. 30 m betragen. Stallbauten in einer Intensivzone bedürfen meistens einer grösseren Gebäudelänge.</i></p> <p><i>Für reine Wohnbauten in der Landwirtschaftszone soll eine maximale Gebäudelänge von 20 m gelten. Aus Gründen des Wohnstandards wie auch aus Überlegungen zur Einpassung in die Landschaft genügen Gebäudelängen bis maximal 20 m für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone.</i></p> <p><i>Wenn Freihaltezonen ausgeschieden werden, dann sollen diese auch nicht überbaut werden dürfen. Entsprechende sind die Hinweise auf</i></p>

	<b>Grenzabstand und Gebäudehöhe in Art. 15 nicht notwendig.</b>
<p><b>ART. 19 KLEIN- UND ANBAUTEN</b></p> <p><sup>1</sup> Für Klein- und Anbauten gelten folgende Masse:</p> <p>a) maximale Grundfläche: 50 m<sup>2</sup></p> <p>b) maximale Gebäudehöhe: 3.5 m</p> <p>c) maximale Gesamthöhe: 4.5 m</p> <p>d) minimaler Grenzabstand: 3.0 m</p> <p>e) minimaler Gebäudeabstand: 1.5 m</p> <p><sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.</p> <p><sup>3</sup> Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.</p>	<p><u>Vorschlag zur Präzisierung:</u></p> <p><i>Abs.1 Bst. e): minimaler Gebäudeabstand gilt nur für Kleinbauten. Anbauten sind einseitig angebaut und benötigen somit keinen Gebäudeabstand.</i></p>

### Anregung zur Aufnahme von zwei neuen Artikeln im Baureglement

1)

*Das Baureglement nimmt in Art.7 und Art. 15 Bezug auf eine mögliche **Intensiverholungszone Reitsport (IE R)**. Laut Planungsbericht ist per Stand heute keine Umzonung in eine mögliche Intensiverholungszone Reitsport geplant. Auch im mittlerweile verabschiedeten kommunalen Richtplan sind keine speziellen Intensivzonen für den Reitsport vorgesehen.*

*Die Mitte Mosnang ist nicht gegen die Schaffung von Intensiverholungszone Reitsport - im Gegenteil. Es könnte für die Haltung von Pferden inkl. der gewerblichen Tätigkeiten raumplanungsrechtliche Klarheit schaffen. Andererseits müsste aber auch in unserer Gemeinde die Möglichkeiten für eine **Intensivzone Landwirtschaft** vorgesehen werden. Mittel und Längerfristig wird es schwierig, die bestehenden bodenunabhängigen Tierhaltungsbetriebe in Siedlungsnähe sanieren oder gar erweitern zu können. Entsprechend müssten ein oder zwei Standorte in der Gemeinde für eine Intensivlandwirtschaftszone vorgesehen werden. Parallel dazu sollten die notwendigen Bestimmungen bereits jetzt ins Baureglement aufgenommen werden.*

2)

*Im vorliegenden Entwurf zum Baureglement fehlen die Bestimmungen zur Mehrwertabgabe bei Neu-, Auf- und Umzonungen. Gemäss BGer muss bei der Gesamtrevision der Nutzungspläne im Baureglement eine Regelung aufgenommen werden. Auch wenn die Praxis bei Auf- und Umzonungen auf Bundesebene evtl. politisch neu geregelt wird, ist die Aufnahme eines Artikels aus Vorsichtsgründen zu empfehlen.*

## 2. Zonenplan

Der revidierte Zonenplan soll für 15 Jahre Gültigkeit haben. Die kantonalen Vorgaben zur Zonenplanrevision insbesondere zu den Auszonungen sollen kritisch hinterfragt werden. Wo nötig sind in Verhandlungen mit dem Kanton unter Berücksichtigung des PBG die Rahmenbedingungen für die Gemeinde zu überarbeiten.

Die nachfolgenden Anregungen der Mitte Mosnang beziehen sich auf verschiedene Bereiche im Planungsbericht (Version 16.Aug 2024)



## Pt. 4.6 Zonenplanänderungen - Umzonungen

### Weilerzone

Der Ausscheidung der 5 Weilerzonen Wiesen, Ehratsrick, untere Hulftegg, Bennenmoos und Fridlingen wird unterstützt. Konsequenterweise sollten aber die landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäude (Ställe, Scheunen) nicht innerhalb der Weilerperimeter liegen. Die Weilerzonen sollen auf diesen Punkt nochmals überprüft werden.

## Pt. 4.7 Zonenplanänderungen / -Auszonungen

Die Gemeinde Mosnang muss gemäss Planungsbericht 1.1 ha Bauland auszonen. Diese Flächen werden vom Baugebiet in die Landwirtschaftszone oder in die Freihaltezone umgeteilt. Die Grundlagen für die Berechnung der Auszonungsflächen stammen aus dem Jahre 2017.

Im Planungsbericht wird darauf verwiesen, dass insgesamt 12'187 m<sup>2</sup> ausgezont werden. Damit übertrifft der Gemeinderat das Auszonungssoll um 1'187 m<sup>2</sup>. Zusätzlich werden Wohn- und Mischzonen ausgezont, welche sich im Gewässer - und Waldabstand befinden. Da diese nicht überbaut werden können, werden sie nicht den kapazitätsrelevanten Auszonungen angerechnet bzw. sind nicht in der erwähnten Auszonungsfläche im Ausmass von 12'187 m<sup>2</sup> enthalten.

Bei den Flächen, welche als «nicht kapazitätsrelevante» Auszonungen bezeichnet werden, gehen wir davon aus, dass diese bereits vorgängig nicht dem bestehenden Baugebiet zugerechnet wurden. Wenn doch, dann sind die Berechnungen falsch und die Auszonungsbilanz müsste korrigiert werden.

Die Mitte Mosnang hat bereits bei der Mitwirkung zur Richtplanung festgehalten, dass das Basisszenario für das künftige Bevölkerungswachstum von 0.5% zu tief sei. Die vergangenen 7 Jahre haben gezeigt, dass die Bevölkerung stärker zunimmt als vom Kanton geplant war und parallel dazu auch die Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum stark gestiegen ist. Das vorliegende Auszonungskonzept nimmt leider keine Rücksicht auf die Realität. Mit der Revision der Ortsplanung wird der Rahmen für 15 Jahre abgesteckt. Sollte die Zonenplanrevision gemäss dem vorliegenden Entwurf umgesetzt werden, ist eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde nicht möglich.

Der Innenverdichtung der bereits bestehenden Siedlungsflächen soll auch in der Gemeinde Mosnang Beachtung geschenkt werden. Selbst der Gemeinderat hält in seinen Zielen fest, dass das Mehrnutzungspotential von Grundstücken im Siedlungsgebiet nicht durch (Teil-) Auszonungen gefährdet werden soll.

### a) Forderung zur Anpassung des Auszonungskonzepts

Die geplanten Auszonungen sind zu überprüfen. In Zusammenarbeit mit dem Kanton sollen die Auszonungen unter Beachtung der folgenden Grundsätze angepasst werden:

- Die Auszonungen gehen in der Summe über die vom Kanton geforderte Fläche hinaus. Es besteht somit auch statistisch noch ein gewisser Spielraum. Zwischen der Erstellung des „Gemeindeportraits“ sind wiederum 8 Jahre vergangen. Zwischenzeitlich wurden etliche Baulandflächen überbaut und haben die Bilanz beeinflusst.
- Die geplanten Auszonungen sollen effektiv den Zielen der Raumplanung entsprechen. Rein kosmetische oder der Statistik dienende Pseudo-Auszonungen können nicht Ziel der Ortsplanungsrevision sein.
- Teilflächen im Baugebiet (Kernzone, Wohngebiet, Arbeitszonen) ab bestehenden Grundstücken sollen nur dann um- oder zurückgezont werden, wenn keine Mehrnutzung auf dem betreffenden Grundstück möglich ist. Wesentlichen Korrekturbedarf sehen wir bei den vorgesehenen Auszonungen von Kerngebiet im Dorf Mosnang, im Dorf Libingen, im Dorf Mühlrüti und im Weiler Dottingen. Die vorgeschlagene Auszonung der Mischzonen Wohnen/Arbeitszonen im Weiler Dreien sollen ebenfalls überprüft werden.



## b) Regelung der Entschädigung für Auszonungsflächen

Für die Eigentümer von Auszonungsflächen ist die Frage der Entschädigung von grosser Bedeutung. Wenn die Gemeinde zeitnah eine Entschädigungspraxis in Aussicht stellen kann, werden die betroffenen Grundeigentümer eher mit einer Auszonung leben können. Auch wenn die Entschädigungsfrage auf verschiedenen Staatsebenen politisch wie auf der Rechtsebene noch kontrovers diskutiert wird, sollte die Gemeinde Mosnang Klarheit schaffen.

Die Mitte Mosnang fordert den Gemeinderat auf, die Entschädigungen für die auszuzonenden Flächen parallel zum Auszonungskonzept zu definieren. Die Entschädigungen sollen nach folgenden Grundsätzen erfolgen:

<u>Auszonungen</u>	<u>Entschädigungsform</u>
Übriges Gemeindegebiet zur Landwirtschaftszone	keine Entschädigung
Kerngebiet zur Landwirtschaftszone	Entschädigung des Bodenwertes nach marktüblichen Ansätzen
Wohnzonen zu Landwirtschaftszone/Freihaltezonen Gewerbezone zu Landwirtschaftszone	Rückerstattung von getätigten Erschliessungskosten auf 20 Jahre zurück  Rückerstattung von bezahlten Grundsteuern und Vermögenssteuern auf den Zeitpunkt der Einzonung (längstens letzte Revision Zonenplan)

Mit der Rechtskraft der Auszonungen sollen zusätzlich die Grundstückschätzungen der betroffenen Grundstücke revidiert und unter Berücksichtigung der neuen Zonenzugehörigkeit die Grundlagen für die Besteuerung mit der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision angepasst werden.

## Pt. 4.8 Zonenplanänderungen - Einzonungen

Mit der Schaffung der beiden Intensiverholungszone Chrüzegg und Hulftegg werden die raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung der beiden Ausflugsziele und Gastronomiebetriebe geschaffen. Die Mitte Mosnang begrüsst die Schaffung der Intensiverholungszone Gastronomie (IE G).

## Pt. 4.11 Gewässer- und Grundwasserschutz

Die Gewässerraumausscheidung ist an die Gemeinden delegiert und verlangt, dass diese im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen hat. In der Nutzungsplanung der Gemeinde Mosnang „Stand Mitwirkung“ ist die Ausscheidung der Gewässerräume noch nicht Bestandteil. Dies erachten wir als problematisch, da mit der Schaffung der Gewässerräume Einschränkungen auf die Nutzung von bestehenden Siedlungsflächen entstehen könnten. Spätestens bis zum Abschluss der Ortsplanungsrevision mit der öffentlichen Auflage müssten solche Einschränkungen bekannt sein. Wir fordern den Gemeinderat und das Planungsbüro auf, die Gewässerraumausscheidung umgehend an die Hand zu nehmen.

## 3. Allgemeine Anmerkung

Nach der Zonenplanänderung hat die Gemeinde beschränkt Baulandreserven in den verschiedenen Zonen zur Verfügung. Nur - diese müssen für die künftige bauliche Tätigkeit auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

Der vorwiegende Anteil dieser unüberbauten Flächen ist seit mehr als 35 Jahren der Bauzone zugeordnet. Es muss das Ziel der Ortsplanungsrevision sein, diese un bebauten Siedlungsflächen verfügbar zu machen. Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sieht in Art. 8 und Art. 9 vor, dass die Gemeinde den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Frist zur Überbauung verordnen kann. Wird diese Frist nicht eingehalten, steht der Gemeinde ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zu. Das PBG sieht dabei eine Frist von 5 Jahren vor für Bauland, welches länger als 10

Freiheit. Solidarität. Verantwortung.

Jahren einer Bauzone zugewiesen ist. Für neu eingezontes Bauland gilt die Frist von 8 Jahren nach erstellter Groberschliessung.

Der Planungsbericht enthält keine Hinweise, wie die Gemeinde Mosnang diese Regelungen umsetzen will. Die Mitte Mosnang fordert deshalb die Gemeinde auf, im Rahmen der Ortsplanungsrevision dieses Thema aufzunehmen und Flächen zu bezeichnen, welche innert vorgegebener Frist überbaut werden müssen. Es darf nicht sein, dass unüberbaute Flächen die Bauzonenstatistik der Gemeinde Mosnang über Jahrzehnte beeinflussen und gleichzeitig durch die fehlende Verfügbarkeit eine massvolle bauliche Entwicklung verhindert wird.

Wir danken dem Gemeinderat für die bisherige Arbeit und freuen uns, wenn die Anregungen und Forderungen in die weiteren Arbeiten für die Ortsplanungsrevision einfließen.

Freundliche Grüsse

**Die Mitte Mosnang**

Chlätus Länzlinger  
Präsident