

# PROTOKOLL

## a.o. GEMEINDEVERSAMMLUNG

MONTAG, 28. August 2023, 20:00 Uhr

GEMEINDEHAUS DETLIGEN

### TEILNEHMER/INNEN

#### ANWESEND

Vorsitz:	Christine Gerber, Gemeindepräsidentin
Gemeinderat:	Sonja Zimmermann, Roland Sieber, Stephan Hurni, Martin Schori, Andreas Messerli, Thomas Kessi
Protokoll:	Jonas Balli, Gemeindeverwalter-Stv. Gemeindeschreiberei
Stimmberechtigte:	42 Personen (4.32% der Stimmberechtigten)
Presse-Vertretende:	Renato Anneler, Loly

Zuhörer (**ohne Stimmrecht**): Jonas Balli, Gemeindeverwalter-Stv. Gemeindeschreiberei  
Danielle Sutter, Gemeindeverwalter-Stv. Finanzen  
Nicola Meier, Raumplaner, Panorama AG  
Renato Anneler, Loly

Entschuldigt: Martin Riesen, Gemeindeverwalter

Dauer: 20:00 – 20:45 Uhr

#### Eröffnung

Um 20:00 Uhr eröffnet Gemeindepräsidentin Christine Gerber die Gemeindeversammlung und begrüsst die Versammlungsteilnehmerinnen und -teilnehmer.

#### Einberufung

Die Gemeindeversammlung wurde in den Amtsanzeigern Nrn. 30 / 33 vom 28.07. / 18.08.2023 sowie auf der Homepage ([www.radelfingen.ch](http://www.radelfingen.ch)) publiziert.

Alle Haushalte wurden mit dem Radelfinger Nr. 105 Mitte Juli 2023 bedient, worin die Geschäfte beschrieben sind. Die heutige Versammlung kam somit rechtmässig zustande und ist beschlussfähig.

#### Stimmrecht

Gemäss Stimmverbal sind **972** Personen (495 Frauen, 477 Männer) in Gemeindeangelegenheiten stimmberechtigt. Die nicht stimmberechtigten Zuhörer wurden eingangs erwähnt.

### Stimmzähler

Für die heutige Versammlung sind zwei Stimmzähler zu wählen. Die Vorsitzende schlägt folgende Personen vor:

- Andreas Schrag (Seite Strasse)
- Hans Krähenbühl (Seite Terrasse inkl. Ratstisch)

Der Vorschlag wird nicht erweitert, die Stimmzähler sind damit stillschweigend gewählt. Sie werden durch die Vorsitzende aufgefordert, die anwesenden Stimmberechtigten zu zählen und das Ergebnis dem Gemeindeverwalter-Stv. zu melden.

### Traktanden

1. Ortsplanungsrevision Referent: Martin Schori
  - Genehmigung Teilrevision OgR (Anhang III)
    - Kompetenzen Bau- und Planungskommission (Bauko)
    - Aufnahme Kommission Natur und Umwelt
  - Genehmigung Baurechtliche Grundordnung
    - Information/Kennntnisnahme Einsprachen/Resultate Einspracheverhandlungen
    - Zonenplan Siedlung und Landschaft
    - Baureglement
  - Genehmigung Ortsplanungsrevision
2. Mitteilungen und Verschiedenes Leitung: Christine Gerber

Die Unterlagen des Traktandums lagen 30 Tage vor der Gemeindeversammlung bei der Gemeindeverwaltung Radelfingen in Detligen öffentlich zur Einsichtnahme auf. Das Traktandum wurde im Radelfinger Nr. 105 Mitte Juli 2023 vorgestellt und beschrieben.

### Feststellung und Anmerkung der Vorsitzenden

Das Traktandum ist unbestritten.

**Rügeflicht:** Die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften an der Gemeindeversammlung ist sofort zu beanstanden (Art. 49a Gemeindegesetz).

Wer rechtzeitig Rügen pflichtwidrig unterlässt, kann gegen Wahlen und Beschlüsse nachträglich nicht mehr Beschwerde führen.

Betreffend Fernsehaufnahmen des Loly informiert Christine Gerber die Gemeindeversammlung, dass jede/r Einwohner/in verlangen darf, dass von ihrem/seinem Votum keine Aufnahme gemacht werden soll.

Von diesem Recht wurde während der gesamten Versammlung nicht Gebrauch gemacht.

---

# Verhandlungen

## Traktandum Nr. 1 / Ortsplanungsrevision

Ablage: 720.031

Referent: Gemeinderat Martin Schori

### Um was geht es?

Die baurechtliche Grundordnung regelt, wo und wie in der Gemeinde Radelfingen gebaut werden darf. Sie ist für alle GrundeigentümerInnen verbindlich. Die baurechtliche Grundordnung umfasst den Zonenplan «Siedlung und Landschaft» sowie das Baureglement. Die Inhalte der heute rechtskräftigen, bestehenden Zonenpläne Radelfingen und Detligen sowie der Schutzzonenplan sind zusammengeführt worden und neu in einem Plan - dem erwähnten Zonenplan «Siedlung und Landschaft» - zu finden. Der Gemeinderat Radelfingen brachte gestützt auf Art. 60 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 die Ortsplanungsrevision vom 3. Januar 2023 bis am 3. Februar 2023 zur öffentlichen Auflage. Die Akten mit ausführlichen Erläuterungen lagen auf der Gemeinde Radelfingen auf und waren ebenfalls online aufgeschaltet. Während der 30-tägigen öffentlichen Auflage gingen sechs Einsprachen ein. Die Einspracheverhandlungen fanden im Zeitraum zwischen dem 16. Juni und 20. Juni 2023 statt.

### Orientierung über die öffentliche Auflage und das Resultat der Einspracheverhandlungen

Eine Einsprache betraf die Heckenfestlegung auf der privaten Parzelle. Hecken sind im Zonenplan «Siedlung und Landschaft» als Hinweis aufgeführt. Dem Einsprechenden wurde erläutert, dass Hecken bundesrechtlichen Schutz (u.a. eidgenössisches Natur- und Heimatschutzgesetz) geniessen. Daher ist die Gemeinde Radelfingen verpflichtet, Hecken als Hinweis im kommunalen Zonenplan darzustellen. Dem Einsprechenden wurden die erlaubten Pflege- und Unterhaltseingriffe erläutert.

Weitere Informationen zum Thema «Bauprojekte in der Nähe von Naturwerten» finden interessierte Personen auf der Website der kantonalen Wirtschafts-, Energie und Umweltdirektion (<https://www.weu.be.ch/de/start/themen/umwelt/naturschutz/planen-und-bauen.html>).

Eine Einsprache betraf die Aufhebung der Überbauungsordnung Bodenacher. Es gab die Befürchtung, dass mit der Aufhebung der Überbauungsordnung Bodenacher versucht wird, eine schleichende Erweiterung der Bauzone vorzunehmen, was aus Sicht des Einsprechenden ökologisch wertvolle Landschaftsobjekte und -gebiete gefährden würde. Diese Bedenken konnten in der Einspracheverhandlung ausgeräumt werden. Die Einsprache wurde zurückgezogen. Die Gemeinde hegt auch längerfristig keine Absicht, Landwirtschaftszone im Bereich des Bodenachers in die Bauzone zu überführen. Der neue kommunale, behördenverbindliche Richtplan sieht an dieser Stelle keine Erweiterung der Bauzone vor. Auch der aktuelle Zonenplan «Siedlung und Landschaft» sieht keine Einzonungen vor. Die Gemeinde Radelfingen erachtet die Aufhebung der Sonderbauvorschriften «Bodenacher» (Überbauungsordnung) als sinnvoll, da die über 40 Jahre alten Vorschriften nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und übergeordneten raumplanerischen Zielen entsprechen. Mit der angestrebten Aufhebung und Überführung des praktisch komplett bebauten Bodenachers, werden den betroffenen Grundeigentümerschaften zusätzliche, dem Ort angepasste und massvolle Entwicklungen ermöglicht.

Vier Einsprachen betrafen den Verzicht auf die Einführung der Weilerzone Obermatt. Die Gemeinde Radelfingen hat im Zuge der Ortsplanungsrevision eine Zuweisung des Ortsteils Obermatt in die Weilerzone angestrebt. Deshalb wurde der Ortsteil Obermatt in den Mitwirkungs- und Vorprüfungsakten einer Weilerzone zugewiesen. Im Rahmen der Vorprüfung hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) aus kantonalen Sicht festgestellt, dass die Planung in Bezug auf die Zuweisung des Weilers Obermatt in die Weilerzone der übergeordneten Gesetzgebung widerspricht. Begründet wurde dies damit, dass der Weiler zu nahe an der Bauzone Jucher und zu weit weg vom Weiler Ostermanigen sei. Diesen Genehmigungsvorbehalt des AGR gemäss dem Vorprüfungsbericht hat die Gemeinde nicht akzeptiert, woraufhin die Gemeinde zusammen mit der für die Gemeinde verantwortlichen Planerin des AGR eine Begehung der umstrittenen Weilerzonen durchgeführt hat. An dieser Begehung wurden zahlreiche Themen – darunter unter anderem auch die von den Einsprechenden angesprochenen Punkte bezüglich des räumlichen Gefüges und der historischen Bedeutung – besprochen. Nachträglich der Begehung hat das AGR die im Rahmen des Vorprüfungsberichts vorgenommene Beurteilung bestätigt. Somit wurde durch die Gemeinde eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen, welche die örtlichen Gegebenheiten ebenso wie die geltende Rechtsprechung berücksichtigt hat.

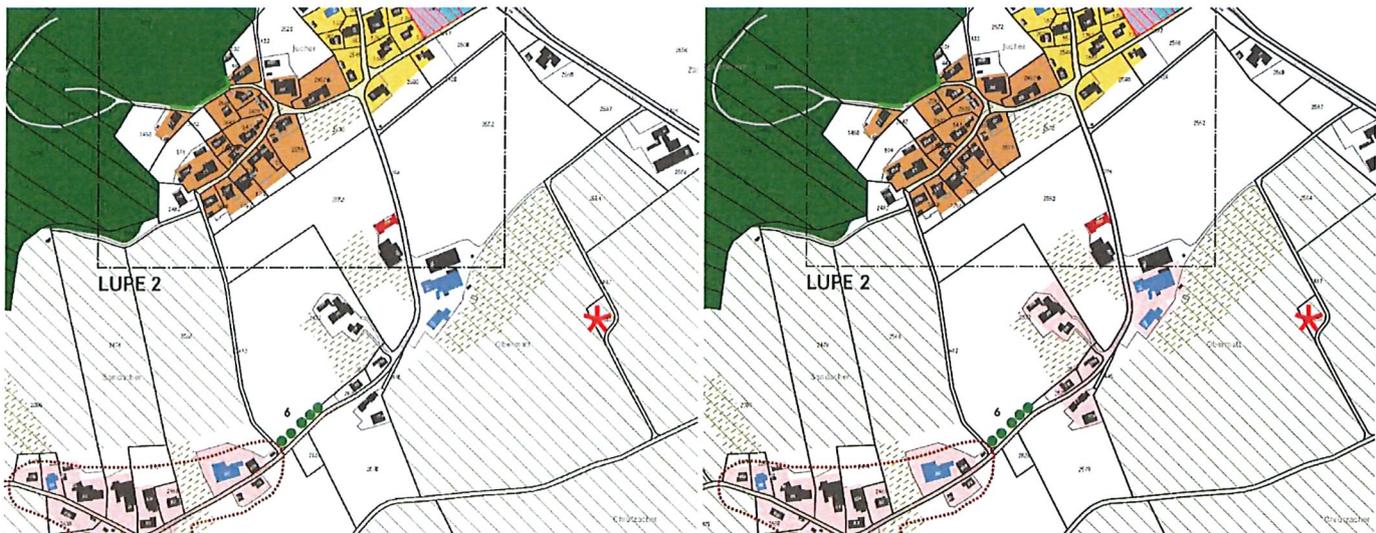
Die Gemeinde ging daher bei der Verabschiedung der Ortsplanungsrevision davon aus, dass eine Zuweisung des Ortsteils Obermatt in eine Weilerzone tatsächlich der bundesrechtlichen Rechtsprechung (siehe z.B. Urteil des Bundesgerichts 1C\_35/2022 vom 23. November 2022) widersprechen würde, da der Ortsteil Obermatt die

Mindestvoraussetzung zur Zuweisung in die Weilerzone aus Sicht des AGR nicht erfüllt. Die Mindestvoraussetzung ist nach ständiger Rechtsprechung eine als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe von mindestens fünf bis zehn ursprünglich bewohnten Gebäuden, die eine gewisse Stützpunktfunktion für das Umland erfüllen und von der Hauptsiedlung räumlich klar getrennt sind (vgl. Bundesgerichtsentscheid BGE 119 Ia 300 E. 3a S. 302; Urteil 1C\_13/2012 vom 24. Mai 2012 E. 3.7). Dabei handelt es sich nicht um Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG, in denen auch Neubauten zulässig sind, sondern um beschränkte, das Nichtbaugesamt überlagernde Zonen, die dem Erhalt der bestehenden Bausubstanz dienen und insofern mit Schutzzonen vergleichbar sind (vgl. BGE 145 II 83 E. 4.2 mit zahlreichen Hinweisen).

Die zahlreichen Einsprachen, welche von Anwohnenden in der Obermatt eingegangen sind, haben dem Gemeinderat aufgezeigt, dass die Auslegung der Mindestvoraussetzungen in Bezug auf die Weilerzone Obermatt stark umstritten sind. Die Einwohnergemeinde Radelfingen charakterisiert sich sehr stark durch die Tatsache, dass zahlreiche Ortschaften und Weiler vorhanden sind. Es ist deshalb im Sinne des kommunalen öffentlichen Interesses, an der Einführung der Weilerzone Obermatt festzuhalten, da es den betroffenen Grundeigentümern eine massvolle Entwicklung ermöglicht, welche auch im Sinne der kommunalen räumlichen Entwicklung ist.

Deshalb tritt der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Radelfingen auf die vier Einsprachen ein. Die Weilerzone Obermatt wird in den Genehmigungsunterlagen erneut aufgenommen und so der Gemeindeversammlung am 28. August 2023 zum Beschluss vorgelegt. In den Einspracheverhandlungen konnte damit eine Einsprache bereinigt werden. Drei Einsprachen wurden trotz der Tatsache, dass der Gemeinderat vollumfänglich darauf eintritt, aufrechterhalten.

Der Gemeinderat vermutet, dass die Einsprechenden die Einsprachen aus rechtlichen Beweggründen und Prozessgründen aufrechterhalten.



Zonenplan Siedlung und Landschaft: Wiederaufnahme der Weilerzone Obermatt in den Genehmigungsakten (lachsfarbige Zone).

Links: Stand Auflageexemplar vom 20. März 2023

Rechts: Stand Genehmigungsexemplar vom 28. August 2023

### Nächste Schritte der Ortsplanungsrevision?

Die im Jahr 2018 gestartete Gesamtrevision der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement, Zonenplan) wird nun an der Gemeindeversammlung vom 28. August 2023 traktandiert. Bei einem positiven Gemeindeversammlungsbeschluss findet eine zweite öffentliche Auflage statt.

Diese ist aufgrund der Planänderungen im Bereich der Weilerzone Obermatt notwendig und beinhaltet nur noch die Weilerzone Obermatt. Alle weiteren Inhalte der Ortsplanungsrevision werden nicht erneut öffentlich aufgelegt.

**Stellungnahme des Gemeinderats**

Unter Einbezug der Bevölkerung und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen wurden die revidierte baurechtliche Grundordnung und damit die Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung von Radelfingen erarbeitet. Umsetzungsmassnahmen, wie die Einzonung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden im Siedlungskern, die Einführung von Weilerzonen oder die Aufhebung von Überbauungsordnungen lassen das angestrebte massvolle Wachstum respektive mindestens das Halten der heutigen Bevölkerungszahl zu. Mit dem Baureglement werden für die Bauzonen neue und flexiblere baupolizeiliche Masse und Gestaltungsgrundsätze definiert. Das fünfjährige Verfahren zeigt, dass trotz zum Teil grosser Herausforderungen aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung viele Massnahmen planungsrechtlich umgesetzt werden können. Grössere Neueinzonungen sind aufgrund der bestehenden Baulandreserven nicht möglich. Unter der Prämisse „Qualität vor Quantität“ ist der Gemeinderat überzeugt, mit der revidierten Ortsplanung für die Gemeinde einen langfristigen Mehrwert zu generieren. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision verfügt die Gemeinde Radelfingen eine baurechtliche Grundordnung, die den heutigen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird und welche die übergeordneten Vorgaben erfüllt.

Martin Schori, Gemeinderat und Präsident Ortsplanungskommission

---

**Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission beantragen der Gemeindeversammlung die gesamte Ortsplanungsrevision wie folgt zu genehmigen:**

- **Genehmigung Teilrevision OgR (Anhang III)**
  - **Kompetenzen Bau- und Planungskommission**
  - **Aufnahme Kommission Natur und Umwelt**
- **Genehmigung baurechtliche Grundordnung**
  - **Information/Kenntnisnahme Einsprachen/Resultate Einspracheverhandlungen**
  - **Zonenplan Siedlung und Landschaft**
  - **Baureglement**
- **Genehmigung Ortsplanungsrevision**

---

**Diskussion**

keine

**Abstimmung Genehmigung Teilrevision OgR (Anhang III)**

**Dem Antrag des Gemeinderates wird mit grossem Mehr, ohne Gegenstimmen, zugestimmt.**

**Abstimmung Genehmigung baurechtliche Grundordnung**

**Dem Antrag des Gemeinderates wird mit grossem Mehr, ohne Gegenstimmen, zugestimmt.**

**Abstimmung Ortsplanungsrevision (Schlussabstimmung über beide vorhergehenden Abstimmungen)**

**Dem Antrag des Gemeinderates wird mit grossem Mehr, ohne Gegenstimmen, zugestimmt.**

---

<b>2. Mitteilungen des Gemeinderates / Verschiedenes aus der Versammlung</b>
--

Leitung: Gemeindepräsidentin Christine Gerber

**Mitteilungen des Gemeinderates**

**Verkauf Areal Jucher (ehem. Schulhaus)**

Es sind Interessenten vorhanden und es laufen Gespräche. Wenn der Verkauf bis im Oktober 2023 nicht über die Bühne ging oder eine Preisreduktion nötig wird, wird an der Gemeindeversammlung im Dezember 2023 wieder darüber informiert.

**Arbeitszone und Mischzone Jucher**

Das Land in der Arbeitszone im Jucher wurde mit einem Vorkaufsrecht verkauft. Der Käufer konnte das Projekt aus Kostengründen schlussendlich nicht umsetzen und das Land wurde zurückgekauft. Bis Ende August werden nun Projekte von Kaufinteressierten eingereicht, danach ist das Ziel, dass der Gemeinderat das Land bis Ende Jahr wieder verkauft. Im Anschluss wird dann auch der Verkauf der Mischzone gleich daneben ins Auge gefasst.

---

**Verschiedenes aus der Gemeindeversammlung**

Zwei kurze Wortmeldungen mit Fragen, welche beantwortet werden konnten resp. im Nachgang zur Versammlung bilateral beantwortet wurden.

**Gemeindepräsidentin Christine Gerber**

stellt fest, dass

- keine weiteren Wortmeldungen verlangt werden
- keine Beschwerde-Ankündigungen erfolgen

***Die nächste, ordentliche Gemeindeversammlung findet am Montag, 11. Dezember 2023, um 20:00 Uhr statt.***

Die Versammlung wird geschlossen.

**Namens der Gemeindeversammlung**

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeverwalter-Stv.

Christine Gerber

Jonas Balli

Das vorliegende Protokoll wurde an der Gemeinderatssitzung vom 11. September 2023 genehmigt und lag danach 20 Tage auf der Gemeindeverwaltung öffentlich auf.

**Namens des Gemeinderates**

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeverwalter

Christine Gerber

Martin Riesen