



# Bericht zu den Einwendungen

Öffentliche Mitwirkung vom 19.10. – 24.11.23  
Beilage Ortsplanung Gesamtrevision

## Beilage D

**R+K**

Die Raumplaner.

**R+K  
Raumplanung AG**

Poststrasse 4  
8808 Pfäffikon SZ  
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3  
7304 Maienfeld GR  
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81  
6490 Andermatt UR  
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch

354-33  
24. April 2025



## Impressum

<b>Auftrag</b>	Ortplanungsrevision		
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinde Feusisberg Dorfstrasse 38 8835 Feusisberg		
<b>Auftragnehmer</b>	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
<b>Bearbeitung</b>	Marcel Rust, Jasmin Sartorius, Sebastian Fuchslin		
<b>Titelbild</b>	Gemeinde Feusisberg		
<b>Qualitätsmanagement</b>	SQS ISO 9001		

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Übersicht</b>	<b>4</b>
<b>2. Generelle Einwendungen</b>	<b>5</b>
<b>3. Einwendungen zum Baureglement</b>	<b>8</b>
<b>4. Einwendungen zum Zonenplan</b>	<b>16</b>
<b>5. Einwendungen zur Erschliessung, zum Erschliessungsplan und zum Erschliessungsreglement</b>	<b>32</b>
<b>6. Weitere Einwendungen zur Erschliessung, zum Erschliessungsplan und zum Erschliessungsreglement, welche nach der Mitwirkungsfrist eingetroffen sind</b>	<b>35</b>

# 1. Übersicht

Ausgangslage	<p>Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung im Jahr 2014 waren die Kantone in der Pflicht ihre Richtpläne sowie die Planungs- und Baugesetze anzupassen. Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans des Kantons Schwyz durch den Bundesrat am 24. Mai 2017 ist es nun an den Gemeinden, ihre Planungen auf das neue Raumplanungsgesetz des Bundes sowie auf den kantonalen Richtplan und das kantonale Planungs- und Baugesetz anzupassen. Auf dieser Basis wurde der kommunale Richtplan der Gemeinde Feusisberg im Jahr 2018 vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt. Darin wird die längerfristige Entwicklung von Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen auf Gemeindeebene aufgezeigt. Die aktuell rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Feusisberg von 2006 wird nun basierend auf den Festlegungen des kommunalen Richtplans auf die revidierten nationalen und kantonalen Grundlagen angepasst.</p>
Verfahren öffentliche Mitwirkung	<p>Mit Gemeinderatsbeschluss (2023-1204) hat der Gemeinderat Feusisberg die Unterlagen zuhanden des Informations- und Mitwirkungsverfahrens gemäss § 25 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) verabschiedet.</p> <p>Am 18. Oktober 2023 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Auflage der Unterlagen sowie die Frist zur Einreichung von Einwendungen dauerten vom 19. Oktober bis 24. November 2023. Während der Mitwirkungsaufgabe haben 35 Personen und Interessensgruppen Einwendungen zur Ortsplanungsrevision eingereicht. Die eingereichten Anträge wurden durch die Arbeitsgruppe sowie den Gemeinderat geprüft und es wurden Änderungen an der Planungsvorlage vorgenommen. Im vorliegenden Bericht wird in anonymisierter Form Auskunft über die getroffenen Entscheide gegeben. Die Mitwirkungsanträge werden gekürzt und thematisch sortiert wiedergegeben. Bei der Nummer in der letzten Spalte handelt es sich um die Einwendernummer.</p>
Rechtsmittelbelehrung	<p>Gegen die durch den Gemeinderat gefällten Entscheide zu den Eingaben im Mitwirkungsverfahren kann kein Rechtsmittel ergriffen werden. Rechtsmittel stehen im Rahmen der öffentlichen Auflage gemäss § 25 Abs. 3 PBG zur Verfügung.</p>

## 2. Generelle Einwendungen

Alterswohnungen Antrag: 009

In Schindellegi sollte in der Ortsplanungsrevision Platz für ausreichend Alterswohnungen vorgesehen werden. Zum Thema Alterswohnungen in Schindellegi schweigt die Ortsplanungsrevision.

**Entscheid der Gemeinde:**

Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die sich der Thematik der Alterswohnungen / Pflegewohnungen in Schindellegi annimmt. Um mehr Raum für diese Zwecke zu schaffen, ist ausserdem in einem separaten Teilzonenplanverfahren eine Einzonung bei der Solarstrasse Nord vorgesehen, welches ebenfalls der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Genossenschaftliches / preisgünstiges Wohnen **Antrag:** 009, 028, 032

Es ist zu prüfen, wie das Käslin-Areal (Parz. 739) beispielsweise für genossenschaftliches Wohnen genutzt werden kann oder dass bei Um-, Auf- und Einzonungen mit Wohnnutzung eine Pflicht zur Erstellung eines Anteils preisgünstiger Wohnungen besteht oder ein Ausnützungsbonus gewährt werden kann. Damit könnte die Wohnsituation für verschiedene Bevölkerungsgruppen verbessert werden.

**Entscheid der Gemeinde:**

Im Jahr 2017 lehnte die Stimmbevölkerung eine Vorlage zum erschwinglichen Wohnraum ab. Die Lage des Wohnungsmarktes hat sich seither verschärft, weshalb der Gemeinderat entschieden hat, dass preisgünstiger Wohnraum gezielt gefördert werden soll. Um sowohl die Gesamtrevision der Ortsplanung zeitnah abschliessen, als auch dem Bedarf nach preisgünstigem Wohnen bald nachkommen zu können, sollen die Grundlagen für den preisgünstigen Wohnraum in einer separaten Planungsvorlage behandelt werden.

Tempo-30-Zone **Antrag:** 013

Wie für andere Groberschliessungsstrassen in Schindellegi ist auf der Wiesenstrasse eine Tempo-30-Zone einzuführen. Die Einführung einer Tempo-30-Zone soll nicht erst im Zeitpunkt der Bebauung der obererwähnten Parzelle Nr. 322, sondern baldmöglichst erfolgen. Zudem ist die Wiesenstrasse als Stichstrasse (Sackgasse) zu signalisieren (analog wie z.B. die Paulistrasse). Durch die zukünftige Bebauung der Parzelle Nr. 322 im Gebiet Neuhof (Einwohnerpotenzial von ca. 60-70 Einwohnenden gemäss dem Erläuterungsbericht) wird sich die heutige Anzahl Personen, welche in Häusern mit Erschliessung durch die Wiesenstrasse wohnen, wohl mehr als verdoppeln. Deshalb wird auch das Verkehrsaufkommen auf der Wiesenstrasse stark zunehmen.

**Entscheid der Gemeinde:**

Temporeduktionen können in der Ortsplanung nicht geregelt werden und sind daher nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Das Anliegen kann separat an den Gemeinderat vorgebracht werden. Eine allfällige Umsetzung erfolgt in separaten Verfahren gemäss Strassenverkehrsgesetzgebung (SVG). Auch die Signalisation der Strassen ist nicht Bestandteil von Ortsplanungsrevisionen, und erfolgt gemäss der Signalisationsverordnung des Bundes (SR 741.21).

**Ausbau H8 Antrag:**

028

Wir ersuchen den Gemeinderat zu prüfen, inwieweit die Ortsplanrevision von einem H8 Ausbau tangiert werden könnte. Die Auswirkungen eines Vollanschlusses Halten auf einen allfälligen Ausbau der H8 und damit auch auf das Gemeindegebiet finden in dieser Ortsplanrevision keine Erwähnung. Dies, obwohl ein Spurausbau der H8 durchaus Auswirkungen auf den Kern von Schindellegi und die angrenzenden Wohnquartiere haben könnte.

**Entscheid der Gemeinde:**

Die Auswirkungen der H8 auf die Gemeinde Feusisberg sind im kommunalen Richtplan thematisiert (im Erläuterungsbericht zum kommunalen Richtplan in den Kapiteln 4.4, 7.1 und 7.4). Auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung hat der Gemeinderat keinen Handlungsspielraum, da die Planungszuständigkeit für die H8 beim Kanton liegt. Die Bedürfnisse der Gemeinde werden jedoch auf politischer Ebene angegangen.

**Wachstum Antrag:**

032

Wir regen an, dass Gemeinderat und AGOP zuhanden der definitiven Auflageversion der OP-Gesamtrevision sich die Sinnfragen stellen (und sie beantworten), was denn das Ziel und daraus die Konsequenzen eines solch ewigen, ja zwanghaften Wachstums sein sollen. Wir beantragen, das Wachstum klar zu dämpfen.

**Entscheid der Gemeinde:**

Gemäss dem Raumplanungsgesetz des Bundes ist der Bedarf an Bauzonen zu berechnen. Die Bauzonen sind gemäss Bundesgesetz so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Im Richtplan des Kantons Schwyz nimmt der Kanton diese Bedarfsberechnung anhand des kantonalen Bevölkerungswachstumsszenarios des Bundesamtes für Statistik vor. Diese Vorgaben werden mit dieser Ortsplanungsrevision erfüllt: Die Bauzonen dimensionierung entspricht dem Beschluss B-3.1 des kantonalen Richtplans und das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum wird nach innen gelenkt. Im Kapitel 2.2.1 des Erläuterungsberichts der Ortsplanungsrevision werden die Vorgaben des kantonalen Richtplans erläutert. Im Anhang A wird die erwartete Bauzonenauslastung mit der «Auslastungsberechnung Gemeinde Feusisberg» ausgewiesen.

**Bauperiode Antrag:**

032

Änderung im Erläuterungsbericht Kapitel 3.3.1: Bauperiode Gebäude  
Bei Abb. 20 S.33 wird ein Gebäude fälschlicherweise in die Bauperiode 1920-1945 eingereiht statt «Baujahr vor 1920»

**Entscheid der Gemeinde:**

Wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen basieren auf den Daten des Bundes (Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister, Bundesamt für Statistik). Es wird von einer Korrektur von einzelnen Einträgen abgesehen. Dies hat keine Auswirkungen auf die Inhalte der Ortsplanungsrevision.

Einordnung **Antrag:**

032

Änderung in 5.1.2 ISOS und 5.1.3 Kunstdenkmäler SZ

Die richtige Betrachtungsweise und Schlussfolgerung «In den Gebieten, in denen der ursprüngliche Charakter noch heute vorhanden ist, empfiehlt sich daher ein Erhalt der Substanz oder der Struktur. Damit können identitätsstiftende Quartiere langfristig erhalten werden.» kommen nur zum Tragen, wenn künftig bei der Erteilung von Baubewilligungen strikt Einordnung (Dachlandschaft), Gliederung und Proportionalität durchgesetzt werden.

**Entscheid der Gemeinde:**

Wird zur Kenntnis genommen. Die Einordnung in der Kernzone wird im Baureglement mit dem Art. 8 (Dachgestaltung) eBauR bereits verlangt.

### 3. Einwendungen zum Baureglement

Abstand gegenüber  
Grünzonen

**Antrag:**

Die Abstandsvorschriften von den Bauzonen zu den Grünzonen sind zu spezifizieren (insb. für jene Fälle, in denen die Zonengrenze nicht der Grundstücksgrenze entspricht; z.B. analog der Rechtsprechung zur Landwirtschaftszone).

009

**Entscheid der Gemeinde:**

Am 1. Juli 2024 ist der neue § 67a im Planungs- und Baugesetz des Kantons (PBG) in Kraft getreten, der die minimalen Abstände von Bauten zu den Zonengrenzen regelt. Damit wird der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entsprochen. Diese Regelung gilt auch in der Gemeinde Feusisberg.

Klimaangepasstes Bauen

**Antrag:**

Auf die Streichung von Art. 13 (Umgebungsgestaltung) und Art. 20 Abs. 5 (Gittersteine bei Parkplätzen) rechtskräftiges BauR ist zu verzichten. Zudem sollten mindestens folgende Massnahmen zum klimaangepassten Bauen geprüft werden: Massnahmen zur Verminderung der Bodenversiegelung, Massnahmen gegen die Verbreitung von Neophyten, Förderung von einheimischer Bepflanzung, Steingärten dürfen nur erstellt werden, wenn sie nachhaltig ausgestaltet werden und Pflanzungspflicht von Bäumen bei Gestaltungsplänen. Der Klimawandel läuft. Es fehlen Massnahmen und Regeln zum klimaangepassten Bauen. Auf zukünftige Themen wie die Hitzewellen, Starkregen und Rutschungen wird im Baureglement nichteingegangen.

009

**Entscheid der Gemeinde:**

Gemäss den Erfahrungen aus dem Vollzug sind die Artikel oder Absätze nicht durchsetzbar. Ausserdem sind geringfügige Anpassungen der Umgebungsgestaltung nicht genehmigungspflichtig. Damit erfolgen laufende Änderungen, ohne dass die Gemeinde davon Kenntnis hat. Bei genehmigungspflichtigen Entwicklungen ist die Gemeinde jedoch informiert. Um eine rechtsgleiche Behandlung sicherzustellen, sollen bei zweiteren Fällen keine zusätzlichen Vorgaben gelten. An der Streichung der nicht durchsetzbaren Bestimmungen wird festgehalten.

Das Siedlungsgebiet von Schindellegi und Feusisberg ist allseitig von Landschaftsräumen umgeben. Ausserdem sorgt der Talwind nach heissen Sommertagen für Abkühlung. Mit der Überführung der kantonalen Naturgefahrenkarte in die Gefahrenzonen im Zonenplan wird dem Schutz vor Naturgefahren gemäss den kantonalen Vorgaben Rechnung getragen. Aus diesen Gründen wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf zusätzliche Nutzungsbeschränkungen verzichtet.

Solarenergie und  
Dachbegrünung

**Antrag:**

Das Vorgehen und die Parameter für Interessenabwägung bei einem Interessenkonflikt zwischen der Begrünung der Flachdächer und deren Nutzung für Solarenergie ist im Baureglement zu definieren. Die verlangte Begrünung der Flachdächer (Art. 8 Abs. 1 eBauR Stand öffentliche Auflage) steht im Konflikt mit der Nutzung der Flachdächer für Solarenergie.

009

**Entscheid der Gemeinde:**

Der Stand der Technik ermöglicht bereits heute sowohl eine Begründung als auch eine Nutzung der Solarenergie auf Flachdächern. Auf eine Interessenabwägung im Baureglement wird deshalb verzichtet.

Dachformen Kernzonen

**Antrag:**

Es ist eine Beschränkung der Dachformen für die Kernzonen ins Baureglement aufzunehmen. Gemäss «Beilage C Richtlinie für Kernzone», S. 6, sieht das BauR keine Beschränkung der Dachformen vor. Im Ortsteil Schindellegi solle angestrebt werden, die traditionellen Dachformen (Satteldach oder Walmdach) beizubehalten. Damit besteht keine ausreichende formell-gesetzliche Grundlage für eine Beschränkung der Dachformen.

009

**Entscheid der Gemeinde:**

Gemäss Art. 30 Abs. 2 eBauR (Stand öffentliche Auflage) haben sich Bauten und Anlagen in der Kernzone A unter anderem bezüglich Dachform gut in das gewachsene Ortsbild einzuordnen. Eine detailliertere Ausformulierung ist nicht vorgesehen.

Sorgfältige Entwicklung  
Kernzonen

**Antrag:**

Änderung in Kapitel 5 des Erläuterungsberichts (Kernzonenanalyse) In der Vergangenheit wurde eine sorgfältige Entwicklung des Kernzonenbereichs teilweise verpasst. Um die formulierten Ziele in diesem Kapitel wenigstens einigermaßen zu erreichen sind vermehrt qualitätssichernde Verfahren wie Architekturwettbewerbe etc. anzuwenden.

031

**Entscheid der Gemeinde:**

In der Kernzone A gilt das Einordnungsgebot. Bei den Umzonungsgebieten in Kernzonennähe oder in der Kernzone (Bahnhof und Parzelle Nr. 189 Schindellegi) werden zudem die Gestaltungsplanpflicht festgelegt und qualitätssichernde Verfahren gefordert. Aus Verhältnismässigkeitsgründen wird auf eine generelle Pflicht zur Durchführung von Architekturwettbewerben verzichtet.

Mehrwertabschöpfung  
erhöhen

**Antrag:**

Die (obligatorische) Mehrwertabschöpfung sei auf 30% zu erhöhen (unabhängig von der Gestaltungsplanpflicht) und die Erträge aus der Mehrwertabschöpfung seien zur Realisierung von erschwinglichem Wohnen zu verwenden. Die Mehrwertabschöpfung kann geleistet werden, indem mindestens 30% erschwinglicher Wohnraum im neu eingezonten Gebiet geschaffen wird. Die «kann»-Vorschrift bei der Mehrwertabschöpfung entspricht nicht mehr der aktuellen bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Das Bundesgericht verlangt, mindestens 20% des Mehrwerts bei Ein- und Umzonungen abzuschöpfen (Urteil BGer1C233/2021 vom 05.04.2022, E. 3). Weil es sich bei der Ein- und Aufzoning um einen planerisch geschaffenen Mehrwert der betroffenen Liegenschaften handelt, ohne Gegenleistung des Grundeigentümers, sollten nicht nur das Minimum von 20% Mehrwert abgeschöpft werden, sondern 30%. Zudem könnten die Erträge aus der Mehrwertabschöpfung beispielsweise für erschwingliches Wohnen (auch in bestehenden Wohnzonen) eingesetzt werden.

009

**Entscheid der Gemeinde:**

Die Höhe der Mehrwertabgabe ist in § 36f des Planungs- und Baugesetzes (PBG) abschliessend festgelegt (20 % bei Einzonungen, maximal 20 % bei Um- und Aufzonungen). Die Gemeinde erfüllt diese Vorgaben mit den Festlegungen in Art. 57 eBauG (Stand öffentliche Auflage). Eine Erhöhung auf 30% ist nach kantonalem Recht nicht zulässig. Zudem hat das Parlament auf den erwähnten Bundesgerichtsentscheid reagiert und sich für eine Präzisierung der Bestimmungen im Raumplanungsgesetz ausgesprochen, wonach bei Um- und Aufzonungen keine Pflicht zur Erhebung einer Mehrwertabgabe besteht.

---

**Keine Mehrwertabgabe  
Auf- und Umzonungen Antrag:**

035

Die Regelung für eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 53 Abs. 2 BauR (Stand Mitwirkung<sup>1</sup>) sei ersatzlos zu streichen. Der Kanton Schwyz schreibt nicht vor, dass bei Um- und Aufzonungen innerhalb der Bauzone eine Mehrwertabgabe entrichtet werden muss. Dieser Entscheid liegt bei den Gemeinden.

Damit dem Verdichtungsgedanken zum Durchbruch verholfen werden kann, müssen Um- und Aufzonungen ohne Mehrwertabgabe erfolgen können. Das Planungs- und Baugesetz (§ 24 und § 30 PBG) unterscheidet zwischen einem freiwilligen Gestaltungsplan und einem staatlich aufgezwungenem Gestaltungsplan (Gestaltungsplanpflicht). Die Mehrwertabgabe soll lediglich bei einer Gestaltungsplanpflicht erhoben werden. Unter diesen Umständen wird das Gleichbehandlungsprinzip verletzt, wenn im neuen Art. 53 Abs. 2 eBauR (Stand Mitwirkung) vorgesehen wird, dass bei Aufzonungen und Umzonungen mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe erhoben wird. Darauf ist daher zu verzichten.

Die Erhebung einer Mehrwertabgabe würde letztlich zu höheren Preisen bei Immobilienverkäufen führen und einen Nachteil im Wettbewerb um Investoren mit sich bringen, weil dies beim Verkaufspreis berücksichtigt wird. Zudem führt die Einführung der Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen mit Gestaltungsplanpflicht für die Gemeinde Feusisberg zu einem unverhältnismässigen bürokratischen Mehraufwand, der nicht zu rechtfertigen ist.

**Entscheid der Gemeinde:**

Wird eine bestehende Bauzone in eine höhere Zone aufgezont oder in eine andere Zone umgezont (Auf- und Umzonung), die eine stärkere Nutzung der Fläche zulässt, wird der Wert der Fläche gesteigert. In dieser Hinsicht unterscheidet sich eine Auf- oder Umzonung nicht von einer Einzonung. Aus diesem Grund ist auch eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen zu leisten.

Gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz können Gemeinden für Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe einführen (§ 36d Abs. 2 PBG).

Diese Abgaben stehen gemäss § 36f Abs. 4 PBG den Gemeinden zu und können zweckgebunden eingesetzt werden. Entsprechend kommen die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe der Allgemeinheit von Feusisberg zugute. Aus diesen Gründen wird an der Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen mit Gestaltungsplanpflicht festgehalten. Der administrative Aufwand für die Festlegung und Einforderung des Mehrwerts ist bezogen auf die Höhe der Mehrwertabgabe

---

<sup>1</sup> Stand öffentliche Auflage: Art. 57 Abs. 2 eBauR

verhältnismässig. Dies, weil einerseits die Höhe des Mehrwerts durch den Kanton ermittelt wird und andererseits die Umsetzung im Planungs- und Baugesetz (§ 36d ff. PBG) sowie in der Planungs- und Bauverordnung (§ 26a ff. PVB) detailliert geregelt ist.

---

Anrechenbare Bruttogeschossfläche	<p><b>Antrag:</b> Die folgende Änderung wird beantragt (Art. 19 eBauR Stand Mitwirkung<sup>2</sup>, anrechenbare Bruttogeschossfläche): «Die Flächen im neuen Baureglement sind gemäss der Flächendefinition der SIA 416 anzuwenden». Die Bruttogeschossfläche ist keine normierte Grösse. Zusätzlich stellt sich zu Abs. 1 die Frage, ob Innenwände und Funktionsflächen ebenfalls nicht angerechnet werden.</p>	028
-----------------------------------	---	-----

**Entscheid der Gemeinde:**

Die Geschossflächendefinition der SIA-Norm Nr. 416 ist sehr umfassend und unterscheidet zwischen Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Funktionsflächen und Konstruktionsflächen. Es ist unklar, welche Flächendefinition als Alternative für die anrechenbare Bruttogeschossfläche geeignet sein soll.

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche wurde in der langjährigen Praxis und in vielen Rechtsentscheiden verwendet. Aus der Änderung ist kein Vorteil ersichtlich. Der Wechsel wäre mit grossen Aufwänden verbunden, die sowohl für Bauherren, Planer, Anstösser aber auch für die Baubehörde grosse Unsicherheiten mit sich bringt. Aus diesen Gründen wird vom Wechsel abgesehen.

Funktionsflächen werden nicht angerechnet.

---

Anrechenbarkeit Reduit	<p><b>Antrag:</b> Es sei Art. 19 Abs. 2 lit. d)<sup>3</sup> des revidierten Baureglements der Gemeinde Feusisberg (Stand Mitwirkung) wie folgt zu ändern: d) eine dem Abstellen und/oder Waschen dienende Fläche von gesamthaft maximal 5 % der Bruttogeschossfläche, mindestens aber gesamthaft 10 m<sup>2</sup>, innerhalb eines Wohnungsgrundrisses (Reduit-/Wirtschaftsfläche).</p> <p>Im modernen Wohnungsbau mit diversen haustechnischen Installationen werden in solchen «Reduits- oder Abstellräumen» innerhalb einer Wohnung (oder auch Haus) nebst Regalen für die Lagerung von Vorräten, Putzutensilien etc. häufig auch Waschtürme, Waschbecken sowie auch andere technische Geräte (z.B. Geräte der kontrollierten Wohnraumlüftung) untergebracht. Dies hat sich in der Praxis sowohl von der planerischen wie auch ausführungstechnischen Seite und ebenso dann auch in der Wohnnutzung über die letzten Jahre als sinnvoll erwiesen und wird daher vielerorts seit Jahren so realisiert. Die im obgenannten Artikel hierfür maximal vorgesehene Fläche ist sehr begrüssenswert, jedoch mit 5 m<sup>2</sup> ziemlich knapp bemessen. In vielen Gemeinden ist es gebräuchlich, dass mindestens 10 m<sup>2</sup> hierfür zur Verfügung stehen oder auch ein prozentualer Wert, welcher bei grösseren Wohneinheiten die Verhältnismässigkeit wahrt, zur Anwendung kommen kann. Mit dem obenstehenden angepassten Formulierungsvorschlag wäre m. E. einem überbordenden Flächenverbrauch Einhalt geboten und würde gleichzeitig aber auch eine gute zweckbezogene Nutzbarkeit gewährleistet.</p>	029, 030
------------------------	---	-------------

<sup>2</sup> Stand öffentliche Auflage: Art. 21 eBauR

<sup>3</sup> Stand öffentliche Auflage: Art. 21 eBauR

**Entscheid der Gemeinde:**

Eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> ist für ein Reduit ausreichend. Gemäss Art. 9 eBauR Abs. 1 (Wohnhygiene) müssen Wohn- und Arbeitsräume in Neubauten eine Mindestbodenfläche von 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Ein ausnützungsbefreites Reduit sollte kleiner sein, als die Mindestfläche von Wohn- und Arbeitsräumen. Entsprechend wird an den 5 m<sup>2</sup> für Reduits festgehalten.

Erhöhung AZ auf kleinen Parzellen

**Antrag:**

Der Einwender wünscht sich, dass die Benachteiligung von Eigentümer mit einer kleinen Grundstückfläche und bereits vorhandenen Gebäuden, in Bezug auf den Ausbau des bestehenden Gebäudes, geprüft wird. Denn für diese Gruppe wird der Ausbau stärker eingeschränkt oder sogar verunmöglicht, während im Gegenzug die meisten anderen Grundstücksbesitzer profitieren. Der Einwender bezieht sich hierbei auf ein konkretes Rechenbeispiel, in dem die Reserve der anrechenbare Bruttogeschossfläche von 28.96 m<sup>2</sup> auf 19.40 m<sup>2</sup> reduziert wird, weil gemäss Revision des Baureglements das Dachgeschoss neu angerechnet werden muss.

014

**Entscheid der Gemeinde:**

Die Anpassungen der Berechnungsmethode der anrechenbaren Bruttogeschossfläche bezweckt eine Vereinfachung des Vollzugs, was sowohl für Bauherrschaft als auch für die Baubehörde Vorteile mit sich bringt. Sofern bei sehr kleinen, bereits bebauten Parzellen die bestehende Nutzfläche aufgrund der neuen Berechnungsmethode nicht mehr erreicht wird, kann auf die Bestandesgarantie gemäss § 72 Planungs- und Baugesetz (PBG) verwiesen werden. Danach sind auch Ersatzneubauten im bisherigen Umfang zulässig. Im Übrigen kann bei besonderen Verhältnissen im Baubewilligungsverfahren auch eine Ausnahmegewilligung im Sinne von § 73 PBG beantragt werden, wenn sonst eine unzumutbare Härte eintreten würde. An der Zweckmässigkeit der neuen Berechnungsmethode vermag der konkrete Einzelfall nichts zu ändern.

Mehrausnutzung Gestaltungspläne

**Antrag:**

Wir beantragen bei Wohnzonen einen Zuschlag von offener Bauweise zum Gestaltungsplan. Bei der W2b 0.65 statt 0.6 und bei W2a 0.55 statt 0.5. Somit wäre der GS Zuschlag bei W3, W2b, 2a bei allen 0.1 und nicht unterschiedlich, wie in ihrem BR Vorschlag. Durch den Wegfall der Freifläche im Attikageschoss soll die AZ erhöht werden. Diese wird in ihrem Vorschlag in den Wohn- und Gewerbezone zu den reinen Wohnzonen unterschiedlich gehalten. In Anbetracht dessen, dass höhere Verdichtung national und kantonale gefördert ist, sollte diese einheitlich angehoben werden.

018,  
028

**Entscheid der Gemeinde:**

Die maximal mögliche Erhöhung der Ausnutzungsziffer ist in Art. 51 lit. a (eBauR, Stand öffentliche Auflage) auf 0.15 festgelegt. Die maximale Ausnutzungsziffer im Gestaltungsplan in Art. 29 (eBauR, Stand öffentliche Auflage) weicht von dieser Festlegung ab. Der Art. 29 wird antragsgemäss angepasst.

Attikageschosse

**Antrag:**

Bezüglich der Regelung Attikageschoss ist nicht definiert, wie die Fläche vom Attikageschoss auf der darunterliegenden Wohnung positioniert wird. Gilt hierzu das Planungs- und Baugesetz?

018,  
028

Wir beantragen, die Attikageschossfläche auf zwei Seiten an den Aussenseiten des Gebäudes zu positionieren und dadurch die Freifläche/ Terrasse auf den anderen zwei Seiten zu belassen. Der Vorteil daraus ist insbesondere die architektonische Gestaltung. In Art. 22 eBauR (Stand Mitwirkung)<sup>4</sup> wird die Geschoszahl neu definiert, insbesondere die Nutzung des Attikageschosses. Nicht definiert ist die Positionierung der Attikafläche.

**Entscheid der Gemeinde:**

Bezüglich der Positionierung der Attikageschosse werden im Baureglement keine Einschränkungen festgelegt. Je nach Anordnung der Attikageschosse kann sich dies jedoch auf die Gebäudehöhe auswirken. Die Messweise der Gebäudehöhe ist kantonale in § 60 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes geregelt und kann durch das Baureglement nicht geändert werden.

Grenzabstands-  
verlagerung

**Antrag:**

Der Begriff «Grenzabstandsverlagerung (Immer mit Dienstbarkeit notariell verschrieben)» ist im Baureglement der Gemeinde nicht zu finden, ist aber relevant in Bezug auf die Ausnützung der anrechenbaren Flächen. Es stellt sich auch die Frage, ob sich die Grundstückfläche zugunsten oder zulasten des jeweiligen Eigentümers verändert, wenn sich der Grenzabstand verlagert. Nach meiner Auffassung sollte die im Grundbuch festgelegte, übertragene Fläche zur bestehenden Grundstückfläche addiert werden. Dadurch erhöht sich die Landfläche in Bezug auf die Ausnützung.

014

**Entscheid der Gemeinde:**

Die ungleiche Verteilung des Grenzabstandes ist in § 62 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons geregelt. Weitere Vorschriften im BauR sind nicht nötig.

Gestaltungsplan-  
richtlinien Neuhof

**Antrag:**

Wir beantragen, die Gestaltungsplanrichtlinien des GS Neuhof wie folgt anzupassen:  
 - Die Parkierung hat unter Terrain zu erfolgen. Einverstanden!  
 Ein befahrbarer Weg ist dennoch erforderlich, insbesondere als Zufahrt für die Feuerwehr und auch Zügel firmen.  
 - Der Schutzstatus der Hecke ist unbestritten. Hingegen sollte eine passende Verlegung dieser Hecke möglich sein.  
 - Der genaue Verlauf der Grünzone kann dem dannzumaligen Projekt angepasst werden, wobei die Fläche in etwa einzuhalten ist. Der Grenzverlauf Bauzone / Grünzone soll dem Planungsvorschlag angepasst werden und nicht stur als Linie betrachtet werden.

018

**Entscheid der Gemeinde:**

Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis der Feuerwehrezufahrten zu erbringen. Diese kann auch für die Anlieferung dienen. Die Gestaltungsplanrichtlinien verhindern dies nicht. Eine spezielle Erwähnung ist deshalb nicht notwendig.

Hecken sind gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz des Bundes geschützt. Ihr Standort wird im laufenden Nutzungsplanverfahren nicht angepasst. Sollte sich eine Verlegung der Hecke aus sachlichen

<sup>4</sup> Stand öffentliche Auflage: Art. 24 eBauR

Gründen aufdrängen, ist dies dannzumal zu prüfen und planungsrechtlich zu sichern.

Die Zonengrenzen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überarbeitet. Sobald diese rechtskräftig festgelegt sind, können sie gestützt auf ein konkretes Projekts nicht mehr angepasst werden. Eine allfällige Anpassung wäre in einem nachgeordneten Verfahren zu prüfen.

---

**Abstellplätze Antrag:**

028

Es wird beantragt im Baureglement Art. 15 Abstellplätze Motorfahrzeuge Abs. 2a zu streichen. Die Regelung erfolgt durch die VSS-Norm 40 281.

**Entscheid der Gemeinde:**

Die Anzahl Parkplätze gemäss Art. 15 Abs. 2a (eBauR) richtet sich im Grundsatz nach der VSS-Norm 40 281. Die Norm hat jedoch keinen verbindlichen Charakter. Entsprechend kann auf den Artikel nicht verzichtet werden.

---

**Redundanzen Antrag:**

031

Änderungen Kapitel 7 Erläuterungsbericht (Revision Baureglement)  
Es werden diverse Passagen gestrichen mit der Begründung, Redundanzen mit dem übergeordneten Recht wie zum Beispiel dem neuen Denkmalschutzgesetz 720.100 vom 06.02.19 (DSG) zu eliminieren, da die übergeordnete Gesetzgebung ohnehin in jedem Fall einzuhalten sei. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass Architekten und insbesondere Bauherrschaften und Eigentümer in der Praxis nur bzw. v.a. das BauR konsultieren und nicht div. separate Gesetze beiziehen. Beispiele hierfür sind die Streichung von bisherigem Art. 6 mit Verweis auf § 22 Planungs- und Baugesetz; bish. Art. 9 lit. c); bish. Art. 12 Abs. 3; bish. Art. 16 und Art. 17; ehem. Art. 47 Abs. 2, letzter Abschnitt; ehem. Art. 59 lit. Abs. 2 und 3.

Zu Art. 13 Umgebungsgestaltung (bisheriges BauR): Auf die Streichung dieses Artikels ist zu verzichten. Die Begründung «Im Vollzug schwierig» ist nicht akzeptabel. Die Gemeinde hat dafür zu sorgen, dass diese Vorgabe auch umgesetzt wird und diese nicht wegen Vollzugsschwierigkeiten einfach zu streichen.

Zu Art. 12 Wohnhygiene (bisheriges BauR = Art. 9 eBauR Stand öffentliche Auflage): Ist eine Streichung der bisherigen Minimalwerte bzw. eine Erhöhung der Mindestbodenfläche sinnvoll? Die grundsätzlich anzustrebende bauliche Verdichtung hat zum Ziel, den Bodenverbrauch zu reduzieren. Eine gleichzeitige massiven Erhöhung der Wohnfläche macht dieses Ziel zunichte und ist deshalb nicht zukunftsfähig.

Im ganzen BauR ist das Stichwort «Klima» nur im ehem. Art. 28 Abs. 2 lit. d erwähnt und dort nur in Bezug auf Klimaanlagen. Dies ist nicht mehr zeitgemäss.

Auch die Themen ökologische Infrastruktur, grüne Vernetzungssachsen innerhalb des Siedlungsbereichs oder die Sicherung von Dunkelkorridoren sind nicht behandelt.

**Entscheid der Gemeinde:**

Die Änderungen werden gemäss den Erfahrungen aus dem Vollzug beibehalten:

- Redundanzen mit der übergeordneten Gesetzgebung stellen Fehlerquellen dar und verlangen Anpassungen des Baureglements, sobald die übergeordneten Gesetze geändert werden. Entsprechend sollen Redundanzen reduziert werden. Im Anhang des Baureglements (Sachregister) wird nach wie vor auf die übergeordnete Gesetzgebung verwiesen, was die Anwendung für Architekten und Bauherren vereinfacht.
- Art. 13 Umgebungsgestaltung (bisheriges BauG): Gemäss den Erfahrungen aus dem Vollzug sind die Artikel oder Absätze nicht durchsetzbar. Ausserdem sind geringfügige Anpassungen der Umgebungsgestaltung nicht genehmigungspflichtig. Damit erfolgen laufende Änderungen, ohne dass die Gemeinde davon Kenntnis hat. Bei genehmigungspflichtigen Entwicklungen ist die Gemeinde jedoch informiert. Um eine rechtsgleiche Behandlung sicherzustellen, sollen bei weiteren Fällen keine zusätzlichen Vorgaben gelten. An der Streichung der nicht durchsetzbaren Bestimmungen wird festgehalten.
- Die bisher in Art. 12 «Wohnhygiene» festgelegten Grössenbestimmungen für Wohn- und Schlafräumen entsprechen nicht mehr der heutigen Norm und den aktuellen Anforderungen an Wohnraum. Auch mit den neuen Minimalwerten kann eine bauliche Verdichtung erfolgen. Diese soll zudem nicht auf Kosten der Wohnhygiene erfolgen. Entsprechend wird an den neuen Werten festgehalten.
- Die Förderung von ökologischen Infrastrukturen und Vernetzungsachsen erfolgt im Rahmen des Vernetzungsprojekts und des Landschaftsentwicklungskonzepts des Bezirks Höfe.

---

<p>Nachweis Erholungsflächen in der Baueingabe</p>	<p><b>Antrag:</b> Zu ehem. Art. 14 Abs. 2: Auf die Streichung, ist zu verzichten. Die Begründung, «Der Nachweis mit der Baueingabe ist Usanz.» spricht nicht gegen die Beibehaltung der Bestimmung, sondern eher für die Beibehaltung. Der Begriff «Usanz» ist auch nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>031</p>
--	--	------------

**Entscheid der Gemeinde:**  
Das Baubewilligungsverfahren dient zur Kontrolle der Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften gemäss Baureglement und der übergeordneten Vorgaben. Es bedarf deshalb keiner Erwähnung in den einzelnen Bestimmungen, dass diese mit dem Baugesuch zu belegen sind.

---

<p>Baureglements-skizzen</p>	<p><b>Antrag:</b> Wir empfehlen die Planskizzen im Anhang des Baureglements dem aktuellen Planungsstand anzupassen. Die Planskizzen im Anhang wurden weitgehendst vom alten Baureglement übernommen. Diese sind mit dem Text teilweise nicht mehr übereinstimmend.</p>	<p>028</p>
------------------------------	--	------------

**Entscheid der Gemeinde:**  
Die Skizzen im Anhang des Baureglements wurden überarbeitet.

## 4. Einwendungen zum Zonenplan

Wohnqualität	<p><b>Antrag:</b>                  Änderung in 4. Quartieranalyse                  1) Es kann nicht im Detail auf alle Stossrichtungen für die Quartiere eingegangen werden. Insgesamt wird eine Erhöhung der Dichte an geeigneten Lagen, die mit dem ÖV gut erschlossen sind, begrüsst.                  2) Dabei ist jedoch auf die Sicherung und, wo notwendig, auf eine Verbesserung Wohnqualität zu achten – siehe hierzu auch Antrag bezüglich siedlungsinterner Gewässer.</p> <p><b>Entscheid der Gemeinde:</b>                  Wird zur Kenntnis genommen.</p>	031
--------------	---	-----

---

Auf-, Um- und Einzonun- gen	<p><b>Antrag:</b>                  Änderung in 6. Revision Zonenplan (Kapitel im Erläuterungsbericht)                  Auf-, Um- und Einzonungen dürfen - gerade angesichts des schon jetzt belasteten Strassensystems und wegen der Umweltverträglichkeit im Gebiet der Gemeinde Feusisberg - nur bei attraktivem ÖV-Anschluss vorgenommen werden. Ebenso nur wenn die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs möglichst in Gehdistanz gewährleistet ist, was bei den Zonen-Vorhaben Oberfeld, Rahmensbüel und Pauli Nord nicht der Fall ist. Im Gebiet First herrscht gar bezüglich fehlender ÖV-Erschliessung seit Jahren ein ungesetzlicher Zustand. Entweder wird auf die erwähnten Zonenaufwertungen verzichtet, oder es sind zeitgleich mit deren öffentlicher Auflage entsprechende ÖV Verbesserungsprojekte umzusetzen.</p>	031, 032
--------------------------------	--	-------------

**Entscheid der Gemeinde:**  
 Im Kantonalen Richtplan wird für Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) im periurbanen Raum mindestens die ÖV-Erschliessungsgüteklasse D verlangt. Sämtliche WMZ Einzonungen in der Gemeinde Feusisberg erfüllen diese Vorgabe. Das Prädikat «gute Erschliessung - Güteklasse B» hat in der Gemeinde ausschliesslich das Gebiet in einem Umkreis von 300m um den Bahnhof Schindellegi. Hier sind kaum unbebaute Flächen vorhanden. Eine Begrenzung der Einzonungen auf ausschliesslich dieses Gebiet ist deshalb nicht zielführend.  
 Mit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2023 wird das Gewerbegebiet First von der Buslinie 188 erschlossen. Damit befindet sich das Gebiet in der ÖV-Güteklasse D, was den Vorgaben für neue Arbeitsplatzgebieten aus dem Kantonalen Richtplan entspricht.

---

Pauli Nord belassen	<p><b>Antrag:</b>                  Auf die Aufzonung und Aufhebung des Gestaltungsplans im Pauli Nord ist zu verzichten. Das gut funktionierende Quartier soll nicht zerstört werden. Die geplante Aufzonung würde im Wohnquartier Pauli Nord zu teuren Wohnungen führen wie an der oberen Paulistrasse, die kaum mehr bezahlbar sind. Eine Veräusserung der Liegenschaften ist nicht erwünscht. Es macht keinen Sinn, verdichtetes Bauen weit weg vom Dorfkern, ohne Einkaufsmöglichkeiten und schlechter ÖV-Anbindung zu fördern.                  Die Umzonung von einer Zone E2 in eine Zone W2A hätte für die fokussierte Wohnzone wie für die angrenzenden Grundstücke weitreichende Folgen: Aus einem Einfamilienhausquartier würde ein Mehrfamilienhausquartier entstehen. Die dahinterliegenden</p>	003, 006, 007, 008, 009, 011, 017, 026, 028, 032
---------------------	--	---

Liegenschaften würden an Wert verlieren (Verlust der Aussicht und mögliche Risse aufgrund der Bauarbeiten). Insbesondere die Bau-phase ist aufgrund der begrenzten Zufahrt nicht zumutbar (Schmutz, Lärm und Sicherheit).

**Entscheid der Gemeinde:**

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes und der entsprechenden Anpassung der Planungsgrundlagen des Kantons sind die Gemeinden in der Pflicht, die Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgebiets («Innenentwicklung») zu fördern. Aufgrund des Gebäudealters sowie stattfindenden Generationen-wechseln werden die Liegenschaften im Quartier bereits heute weiterentwickelt. Damit auch eine Erweiterung der Wohnfläche erfolgen kann, soll das Gebiet aufgezont werden. Damit wird es der Eigentü-merschaft ermöglicht, ihre Parzellen besser auszunutzen. Dies ent-spricht der Strategie aus dem kommunalen Richtplan sowie den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Bei der Wahl der neuen Zone für das Quartier Pauli Nord wurde auf die bestehende Bebauungs-struktur geachtet. Mit der Aufzoning in die Wohnzone 2b ist eine angemessene Verdichtung möglich, wobei die zulässige Anzahl Vollgeschosse gleichbleibt. Damit wird sichergestellt, dass die Aus-sicht dahinterliegender Bauten nicht generell verbaut wird. Der Gestaltungsplan Ramensbüel stammt aus dem Jahr 1977. Der Gestaltungsplan entspricht nicht den heute üblichen formellen In-halten und erschwert Entwicklungsabsichten der Eigentümerschaft. Aus diesen Gründen soll er aufgehoben werden. Aufgrund der Mitwirkungsanträge wurde die Eigentümerschaft des Gebites Pauli Nord zu ihrer Haltung gegenüber einer Aufzoning be-fragt. Eine klare Mehrheit der Teilnehmenden hat sich für die Aufzo-nung ausgesprochen. Entsprechend wird die Aufzoning als Be-standteil der Ortsplanungsrevision beibehalten. Die Eigentums-rechte werden durch die Aufzoning in keiner Weise beeinträchtigt. Die Eigentümerschaft bestimmt selbst, ob und wann auf ihren Grundstücken gebaut wird. Eine Mehrwertabgabe wird gestützt auf das kantonale Recht durch die Aufzoning nicht fällig, da keine Ge-staltungsplanpflicht festgelegt wird (§ 36d Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG, SRSZ 400.100).

---

3D-Visualisierungen **Antrag:**

003

Ich verlange, dass Bilder von meinem Grundstück wahrheitsentspre-chend dokumentiert werden. Fiktive oder gar spekulative Bilder wie das CAD-Bild [3D-Modell Pauli Nord] sind zu löschen. Es ist sehr ge-schmacklos, wenn an einer Gemeindeversammlung oder in der Öff-fentlichkeit plötzlich Bilder zu sehen sind, in dem sein persönliches Eigenheim wegradiert ist und auf seinem Grundstück ein anonymer Wohnblock steht.

**Entscheid der Gemeinde:**

Anhand der abstrakten Volumenstudie wurde untersucht, wie sich unterschiedliche Aufzonungen auf das Ortsbild auswirken könnten. Dabei handelt es sich nicht um Zielbilder der Gemeinde. Die für das Nutzungsplanverfahren erstellten Abbildungen erleichtern die Ent-scheidungsfindung, ohne dass es sich dabei um Realisierungsstu-dien handelt. Aus diesen Gründen werden die Abbildungen im Erläu-terungsberich beibehalten.

Pauli Nord W3 **Antrag:**

004

Grundsätzlich begrüßen wir die Aufhebung des Gestaltungsplans Rahmensbüel. Dieser ist nicht nur unvollständig, sondern auch nicht mehr zeitgemäss. Auch der Aufzoning des Gebiets Pauli Nord stehen wir grundsätzlich positiv gegenüber. Wir beantragen die Aufzoning des Pauli Nord Quartiers in eine W3 Zone. Die Mehrzahl der betroffenen Liegenschaften mit Anstoss an die Paulistrasse («obere Reihe») haben in der jüngeren Vergangenheit die Eigentümer gewechselt. Somit hat ein Grossteil der Anwohner gegenwärtige «Marktpreise» für ihre Liegenschaften bezahlt. Viele haben zudem mitunter aufwändig saniert. Um eine wirtschaftlich sinnvolle Umnutzung dieser Liegenschaften tatsächlich für die Eigentümer interessant zu machen, sollte man die Umzoning in eine W3 Zone möglicherweise nochmals erwägen.

**Entscheid der Gemeinde:**

Die Volumenstudie, in der eine allfällige Entwicklung in unterschiedlichen Zonen exemplarisch aufgezeichnet wurde, hat gezeigt, dass sich der Charakter des Quartiers mit einer Umzoning in die W3 zu stark verändern würde. Aus diesen Gründen wird an der W2b festgehalten.

## Aufzoning Schweigwiesstrasse Feusisberg

**Antrag:**

024

Die Aufzoning zweier Grundstücke in die Zone W3 wird beantragt. Durch diese Aufzoning würde auch die erste Bautiefe auf der Ostseite der Schweigwiesstrasse in die Zone W3 kommen, so wie dies bereits auf der Westseite der Schweigwiesstrasse der Fall ist. Da alle angrenzenden Parzellen bereits mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind oder in Planung sind, würde dies auch ein einheitliches Ortsbild ergeben. Wie uns erklärt wurde, soll vor allem der Ortseil Schindellegi wachsen, aber aufgrund der Grösse der Parzellen sind wir überzeugt, dass unser Antrag dieser Strategie nicht im Wege steht. Eine Aufzoning in W3 würde es uns ermöglichen, Parzellen zusammenzulegen und gegen innen zu verdichten. Diesbezüglich besteht zwischen den Parzellen die Absicht ein Mehrfamilienhaus mit ca. 6 Einheiten zu bauen. Bei einer Umzoning in W3 planen wir ein gemeinsames Objekt, welches unseren Kindern und uns ermöglicht weiterhin in der Gemeinde Feusisberg zu wohnen. Die Grundstücke wären besser genutzt und mehr Wohnraum würde auf gleichbleibender Fläche geschaffen, was ganz im Sinne des von Bund und Kanton geforderten verdichteten Bauens wäre.

**Entscheid der Gemeinde:**

Die Aufzoning wurde geprüft. Hierfür wurde ein aktuelles Bebauungs- und Erschliessungskonzept sowie die Zustimmung sämtlicher Eigentümerschaften der Häuserreihe verlangt. Da nicht sämtliche Eigentümerschaften der Häuserreihe dem Antrag zugestimmt haben, sieht der Gemeinderat von einer Aufzoning ab.

## Umzonungen Bahnhof und Parzelle Nr. 189 Schindellegi

**Antrag:**

032

Kapitel 6.2.1 Bahnhofareal und 6.2.2 Gewerbegebiet des Erläuterungsberichts (*neue Bezeichnung: Parzelle Nr. 189 Schindellegi*) Wie die Abbildungen 59-64 und 69/70 (Stand Mitwirkung) erschreckend anschaulich aufzeigen, würde besonders die vorgeschlagene Umzoning des an erhöhter Lage dominierenden Bahnhofareals, aber auch des Gewerbegebiets Schindellegi, zu einer völligen Veränderung

des Orts-Charakters von Schindellegi führen. Die neu möglichen Dimensionen würden die bestehende Massstäblichkeit und Dorf-Proportionalität total erschlagen. Insbesondere auch dann, falls uniforme, gesichtslose Flachdächer zugelassen würden. Die zwar auch massive, aber doch einigermaßen gegliederte Neusituation Freihof würden entwertet. Der Blick in die reizvolle Moränenhügel-Kammer im Umfeld des Gehrenböcklis würde komplett verstellt. Das älteste Gebäude an der Dorfstrasse (Seite 49; Stand Mitwirkung) erdrückt. Nur weil die SOB ihr Grundstück vergolden will, müssen AGOP und Gemeinderat nicht strammstehen. Auf diese massiven Umzonung sollte verzichtet werden.

#### Kapitel 6.2.3 Sihlwäldliweg des Erläuterungsberichts

Nachdem die sprichwörtlich brutale Un-Architektur der bisherigen Gewerbebaute die Sicht-Wirkung des Kirchen-Ensembles zerstört hat, ist eine hoffentlich auch gestalterische «Aufwertung» durchaus erwünscht. Allerdings bedingt eine optische Aufwertung und Verträglichkeit mit der Kirche entsprechende Vorschriften im Gestaltungsplan.

#### **Entscheid der Gemeinde:**

Mit der Auf- oder Umzonung der Gebiete «Bahnhof» und «Parzelle Nr. 189 Schindellegi» wird die Innenentwicklung in der Gemeinde aktiv gefördert. Dies entspricht den Vorgaben des Bundes und des Kantons. Dank dem Entwicklungspotenzial und der guten ÖV-Erschliessung soll daran festgehalten werden. Ausserdem wird für diese Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Demnach ist für die Arealentwicklung ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen. Damit soll eine qualitativ gute Bebauung sichergestellt werden. In den Gestaltungsplanrichtlinien im Anhang des Baureglements wird auf die exponierte Lage des Bahnhofsareals sowie auf die Einordnung in die bestehende Bebauung im Dorfkern hingewiesen. Im qualifizierten Verfahren, in der Gestaltungsplanung sowie im anschliessenden Baubewilligungsverfahren sind diese Vorgaben umzusetzen.

Die Ausführungen zum Sihlwäldliweg werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb der Gewerbezonon, so auch am Sihlwäldliweg, gelangen zonenbedingt nicht dieselben gestalterischen Anforderungen zu Anwendung, wie in einer Wohn- oder Kernzone. Durch die Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone kann den gestalterischen Anliegen jedoch besser entsprochen werden.

---

#### Ausgestaltung **Antrag:**

##### Bahnhofareal

Bei einer Umzonung des Bahnhofareals ist darauf zu achten, dass die heutige Anzahl der P+R-Parkplätze langfristig erhalten bleibt. Bei einer Umzonung des Bahnhofareals ist darauf zu achten, dass genügend Platz für einen späteren Ausbau des Bahnhofs bleibt (beispielsweise für ein Überholgleis mit Perron nach dem Doppelspurausbau). Die Umzonung ist auf die langfristig nicht für die Bahnhofentwicklung benötigte Fläche zu beschränken.

#### **Entscheid der Gemeinde:**

Eigentümerin des Grundstücks ist die Schweizerische Südostbahn AG (SOB). Als Eigentümerin und Betreiberin des Bahnbetriebs kennt die SOB die Nachfrage und den Bedarf an P+R-Parkplätzen, wie auch an Perron- und Gleisbauten am besten. Im Übrigen können die

009

genannten Anliegen im Gestaltungsplanverfahren bzw. im vorgelagerten qualifizierten Verfahren in geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Einwirkung auf Immobilienentwicklung	<p><b>Antrag:</b> Die Umzonungen werden begrüsst. Insbesondere die Umzonung des Bahnhofareals bietet im Zentrum von Schindellegi die Chance einer attraktiv gelegenen Liegenschaft, welche das Dorfleben bereichern kann. Der Gemeinderat wird aufgefordert entsprechend auf die Immobilienentwicklung einzuwirken, zumal sich die Gemeinde auch an den Kosten der P+R-Anlage beteiligt hat.</p> <p><b>Entscheid der Gemeinde:</b> Mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht und der Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Verfahrens wird den Anliegen der Einwender entsprochen.</p>	028
Umzonung Chaltenboden	<p><b>Antrag:</b> Im Gebiet Chaltenboden sei eine Spezialzone Chaltenboden (SZC) für eine gemischte Nutzung mit Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, Hotels, Gaststätten, Verkauf, Freizeit u. dgl. sowie Wohnnutzung zu schaffen, wobei für die Wohnnutzung ein Anteil von maximal 20 % vorzusehen sei und nur spezielle Wohnformen wie Wohn- und Arbeitslofts u. dgl. als zulässig zu bezeichnen seien. Das bisherige Verdict der Planungsbehörde oder der vorbereitenden Stellen zum Quartier Chaltenboden, nämlich «Entwicklung bereits erfolgt; abwarten» wird nicht das Endergebnis der Gesamtrevision abgeben können. Zutreffend ist, dass seit der letzten Gesamtrevision tiefgreifende Entwicklungen und Veränderungen stattgefunden haben, mithin also eine markante Entwicklung tatsächlich bereits erfolgt ist. Es geht vorab darum, dass sich das Gebiet ganz speziell entwickeln konnte und diverse Dienstleistungsbetriebe inklusive Hotel angesiedelt worden sind. Dem muss die Ortsplanungsrevision in geeigneter Form jetzt Rechnung tragen. So hat etwa schon das Amt für Raumentwicklung im Rahmen der Bewilligung zum Bauvorhaben Dienstleistungszentrum «Sihlpark» im Jahre 2012 die Umzonung klar empfohlen. Die Planungsbehörde wird deshalb eingeladen, die Aufgabe nun in Angriff zu nehmen und die fundierte Auseinandersetzung mit der Arealentwicklungsstrategie zu führen.</p> <p><b>Entscheid der Gemeinde:</b> Das Gebiet Chaltenboden ist und soll ein attraktives Arbeitsplatzgebiet bleiben. Die mit der Industriezone einhergehende Empfindlichkeitsstufe ES IV ermöglicht den ansässigen wie auch künftigen Betrieben grösstmögliche unternehmerische Freiheiten. Eine Abstufung der Empfindlichkeitsstufe von der ES IV in die ES III, was die beantragte Umzonung mit sich bringen würde, wie auch jegliche zusätzliche Wohnnutzungen können diese Freiheiten einschränken und stehen damit diametral im Widerspruch zum Ziel, attraktive Arbeitsplatzareale im Gebiet Chaltenboden zu sichern. Wohnnutzungen sollen in den Dörfern Schindellegi und Feusisberg angesiedelt werden, nicht in den peripheren Arbeitsplatzgebieten. Auch wenn gegenwärtig viele Lager- und Dienstleistungsbetriebe ansässigen sind, ändert dies an der raumplanerischen Zielsetzung des Gebiets Chaltenboden nichts (unter Hinweis auf den kommunalen Richtplan Feusisberg).</p>	033

Intensiverholungszone  
Rahmensbüel

**Antrag:**

Aufgrund der erwarteten hohen Lärm-, Verkehr- und Abfallbelastung möchten sich die Einwender im Rahmen der Mitwirkung gegen die Einzonung des Gebietes Rahmensbüel (323) in Schindellegi als Wohn- Intensiverholungszone aussprechen. Die Intensiverholungszone wird Lärm und Verkehrsprobleme mit sich bringen. Die umliegenden Wohnlagen werden dadurch an Wert verlieren. Schliesslich wird die Verschmutzung durch Müll auf dem Spielplatz und am Badeweiher, aber auch in direkter Umgebung unseres Grundstücks, stark zunehmen. Die Reservezone war uns bekannt, jedoch weder der Spielplatz noch der Badeweiher waren als Vorhaben bekannt oder thematisiert. Aufgrund der erwähnten Punkte stösst die Umzonung und die damit verbundene Minderung unserer Grundstücksattraktivität und letztlich des Grundstückswerts auf grosses Unverständnis, und führt als Resultat zu diesem Einspruch. Der geplante Spielplatz und der Badeweiher resultieren in unverhältnismässigen Einschränkungen der Anwohner im Vergleich zur marginalen Aufwertung der Freizeitqualität.

015

**Entscheid der Gemeinde:**

Die Ausgestaltung des Grünraums inmitten von Schindellegi zu einer Parkanlage mit einem Spielplatz und einem Naturbad ist Bestandteil des kommunalen Richtplans (6.03). Aufgrund des Verzichts der Eigentümerschaft auf die Ein- und Umzonungen auf der Parzelle Nr. 323 wird aktuell von der Ausgestaltung des Naherholungsgebiets im Rahmensbüel abgesehen.

Einzonung Oberfeld  
Feusisberg

**Antrag:**

Verzicht Einzonung Oberfeld Parzelle 1573 als Wohnzone W2b. Ein häuslicher Umgang mit dem Boden ist von essenzieller Bedeutung auch weil die Zersiedelung sowie der Kulturlandverlust für lange Zeit nicht ausreichend eingeschränkt wurde. Mittels nachhaltiger Raumnutzung sollten in erster Linie die vorhandenen Reserven (Baulücken, Innenentwicklungspotenziale und Aussenreserven) ausgeschöpft sowie die Innenverdichtung – wie z.B. die aufgezeigten Aufzonungen unter Wahrung des Ortsbildes – vorangetrieben werden, bevor neue Flächen eingezont werden und das Siedlungsgebiet erweitert wird. Gemäss dem Erläuterungsbericht liegt mehr als die Hälfte der Reserveflächen in Wohnzonen, wobei sich die jährlichen Wachstumsprognosen von 0.77 % sowohl auf die Einwohnenden als auch auf die Beschäftigten beziehen. Zwischen diesen beiden Gruppen gilt es somit klar zu differenzieren. Zudem ist die Parzelle 1573 im kantonalen Richtplan nicht als Siedlungserweiterungsgebiet (SEG) aufgeführt – was im Erläuterungsbericht ebenfalls festgehalten wird. Beim Oberfeld handelt es sich ausserdem um eine bestehende FFF, eine der wertvollsten Landwirtschaftsflächen der Schweiz. Auch der daran angrenzende Giessenbach wurde in den letzten Jahren aufwändig renaturiert und mit dem Bau der landwirtschaftlichen Überfahrt wurden Anstrengungen unternommen, damit weiterhin die Bewirtschaftung der Flächen gewährleistet werden kann. Auch aus ökologischer Sicht macht eine solche Einzonung wenig Sinn, denn die Revitalisierung des Giessenbaches hatte unter anderem zum Ziel, das Landschaftsbild aufzuwerten und Biodiversitätsförderflächen zu schaffen, welche die Vernetzung sowie den Lebensraum der Tier- und Pflanzenwelt sicherstellt. Und diese Ziele

020

können erreicht werden, indem die benachbarte Parzelle als Wohnzone eingezont wird?

**Entscheid der Gemeinde:**

Die Innenentwicklung in der Gemeinde Feusisberg ist im kommunalen Richtplan verankert und wird mit der Ortsplanungsrevision umgesetzt.

Die Einzonung des Gebiets Oberfeld ist ebenfalls Bestandteil des kommunalen Richtplans (1. Priorität) und ist damit auf die Entwicklungsstrategie der Gemeinde abgestimmt. Aufgrund der grossen Nachfrage nach Wohnraum in Feusisberg wird auch weiterhin an dieser Strategie festgehalten. Mit der Richtplananpassung 2022 wurde das Gebiet im Oberfeld als Siedlungserweiterungsgebiet im Kantonalen Richtplan aufgenommen. Dies wird im Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt.

Der Umgang mit den beanspruchten Fruchtfolgeflächen bzw. die Kompensationspflicht wird im Erläuterungsbericht aufgezeigt. Das Revitalisierungsprojekt (inkl. Gewässerräume) werden bei der Einzonung Oberfeld berücksichtigt. Die Einzonung lässt sich mit den übergeordneten Vorgaben vereinbaren. An der Einzonung wird festgehalten.

---

Einzonung Oberfeld

**Antrag:**

021

Einzonung «Oberfeld»: Angesichts der heute bereits kritischen Verkehrssituation auf dem geplanten Zubringer «Schweigwiesstrasse» kann die Revisionsvorlage 1573 Wohnzone 2b (W2b) nicht unterstützt werden. Die Erschliessung durch die Tiefgarage, eine alternative Erschliessung über den Miltenweg sowie die genügende Leistungsfähigkeit der Schweigwiesstrasse werden durch die Antragsstellenden in Frage gestellt. Mit dem Projekt «Oberfeld» werde entgegen der kantonalen Siedlungspolitik nun ein weiteres Projekt vorgelegt, welches die grundlegenden Vorgaben der Siedlungspolitik, nämlich dass Bewohner/innen alltägliche Bedürfnisse zu Fuss erledigen können, in keiner Weise Rechnung getragen. Infolgedessen werden alle zukünftigen Bewohner/innen der Liegenschaft Oberfeld massiv mehr Verkehrsaufkommen generieren. Und dieses Verkehrsaufkommen wird nicht mit einer eingeschränkten Verkehrsführung durch eine bestehende Tiefgarage zur Schweigwiesstrasse 3a gelöst werden können.

**Entscheid der Gemeinde:**

Die Einzonung des Gebiets Oberfeld ist Bestandteil des kommunalen Richtplans (1. Priorität) und ist damit auf die Entwicklungsstrategie der Gemeinde abgestimmt. Mit der Richtplananpassung 2022 wurde das Gebiet im Oberfeld als Siedlungserweiterungsgebiet im Kantonalen Richtplan aufgenommen. Dies wird im Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt. Die Einzonung stützt auf das Erschliessungskonzept ab, das eine Erschliessung durch die Tiefgarage auf der Parzelle Nr. 1495 vorsieht. Die Rechte sind grundeigentümerverbindlich gesichert. Eine Erschliessung über den Miltenweg ist mit dem bestehenden Zonenplan und demjenigen aus der Revisionsvorlage nicht möglich, da dieser der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. Die ausgebaute Schweigwiesstrasse (Groberschliessungsstrasse im Eigentum der Gemeinde) vermag das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem neuen Baugebiet aufzunehmen.

Bebauung Einzonungsgebiet Solarstrasse Schindellegi	<p><b>Antrag:</b> Einwand gegen tiefergehende Bauprojekte: Die Parzellen befinden sich im potenziellen Zuflussbereich einer Quelle. Ein im grossem Masse in die Tiefe gehendes Bauprojekt kann den Zufluss meiner Quelle beeinträchtigen. Ausserdem ist es auf dieser Parzelle empfehlenswert, dass die Gebäude nicht zu tief gehen, da beim Starkniederschlag vom 26.7.2016 sich auf dieser Parzelle ein grösserer See gebildet hat.</p> <p><b>Entscheid der Gemeinde:</b> Die ursprünglich vorgesehene ÖBA-Einzonung nördlich der Solarstrasse wird von der Ortsplanungsrevision abgekoppelt und in einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung vorgesehen. Diese wird dann in einem separaten Verfahren der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt. Auch hierzu wird die Möglichkeit zur Mitwirkung bestehen.</p>	034
Unterhalt Nähe Solarstrasse	<p><b>Antrag:</b> Weitere Anregungen im Fall einer käuflichen Übernahme der Grundstücke durch die Gemeinde: Es ist sicherzustellen, dass die Befahrbarkeit zwecks Unterhalt der Gehölze/ Fliessgewässer mit Traktoren auf dem «Grünstreifen» gewährleistet bleibt. Die Position der Grenzsteine ist zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren. Der Unterhalt des Fliessgewässers an der Grenze zum Grundstück ist zu klären. Es wäre von Vorteil, wenn auf das Grundstück ein Fahrwegrecht entlang der Grenze erhält zwecks Bewirtschaftung Wald. Der Stacheldrahtzaun entlang der Grenze ist zu entfernen.</p> <p><b>Entscheid der Gemeinde:</b> Die ursprünglich vorgesehene ÖBA-Einzonung nördlich der Solarstrasse wird von der Ortsplanungsrevision abgekoppelt und in einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung vorgesehen. Diese wird dann in einem separaten Verfahren der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt. Auch hierzu wird die Möglichkeit zur Mitwirkung bestehen.</p>	034
Grünzone Neuhof	<p><b>Antrag:</b> Wir beantragen, die Grünzone ebenfalls in den Perimeter des Gestaltungsplans Neuhof aufzunehmen. Das Gestaltungsplangebiet ist im Erläuterungsbericht gelb ausgeschieden. Nicht enthalten im Gestaltungsplan Neuhof ist die Grünfläche. Gestaltungsplan heisst grundsätzlich, dass Freifläche und Erholungsgebiet enthalten sein müssen. Unsere Absicht war die Grünfläche für das gesamte Neuhofquartier als Erholungsfläche und Kinderspielplatz zur Verfügung zu stellen.</p> <p><b>Entscheid der Gemeinde:</b> Gestaltungspläne sind auf Baulandflächen bzw. Bauzonenflächen beschränkt (§ 24 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz). Die Grünzone ist eine Nichtbauzone und kann deshalb nicht Bestandteil eines Gestaltungsplans sein (Art. 18 e BauR Stand öffentliche Auflage (Art. 40 bisheriges BauR). Die Abgrenzung zwischen Grünzone und Wohnzone wurde nach der öffentlichen Mitwirkung noch überarbeitet.</p>	018

<p>Einzonung Obere Paulistrasse</p>	<p><b>Antrag:</b>                  Es sei ein Streifen Land von 10 m Tiefe entlang der südlichen Grundstücksgrenze von der heutigen Landwirtschaftszone (Lw) in die Wohnzone 2 Geschosse a (W2a) einzuzonen. Ausgangslage:                  - Unbebaute Bauparzelle im 2003 erworben. Erschliessung der heute grösstenteils bebauten Parzellen in der E2-Zone von Gemeinde in Planung (Bau Obere Paulistrasse). → In Baueingabe berücksichtigt und Grenzbaurecht zur Nachbarparzelle sowie alleiniges Nutzungsrecht 10 breiter Streifen auf Nachbarparzelle erhalten (Grundbucheintrag). Kauf des 10 m Streifens nicht möglich, da keine Bauzone.                  - Baubewilligung für Bau auf der Parzellengrenze (Überschreitung der Grenze beim Lichtschacht). In Baubewilligungsgesuch ist angeordnete Grenzverlagerung sichtbar.                  - Landabtretung der an die Gemeinde für Bau der oberen Paulistrasse..                  - Kauf des 10 m (ca. 300 m<sup>2</sup>) Streifens im Süden der Parzelle nach wie vor nicht möglich. Eigentümer der Parzellen sind im Austausch.                  - Bundesgerichtsentscheid (BGer 1C_668/2017): Eine nichtlandwirtschaftliche Wohnbaute muss so weit von der Grenze zurückversetzt werden, dass ihre Erstellung auf die Landwirtschaftszone keine nennenswerten Auswirkungen mehr haben.</p> <p><b>Entscheid der Gemeinde:</b>                  Im Gemeindegebiet befinden sich weitere Bauten, die sehr nahe an Zonengrenzen erstellt wurden. Eine Einzonung von Landwirtschaftsgebiet in Wohnzonen bei sämtlichen dieser Bauten wäre unverhältnismässig. Zudem werden Einzonung nur dann vorgenommen, wenn damit Wohnraum für zusätzliche Einwohner oder Beschäftigte geschaffen werden kann. Von einer Einzonung wird deshalb abgesehen.                  Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen unterstehen gemäss § 72 PBG der Bestandesgarantie.</p>	<p>027</p>
<p>Einzonung Feld Feusisberg</p>	<p><b>Antrag:</b>                  Die zwei Parzellen sollen in die Kernzone A eingezont werden. Die beiden Anteile der Parzellen befinden sich heute im Reservegebiet der Gemeinde Feusisberg, die für kommende Einzonungen vorgesehen sind. Ebenfalls könnte eine Baulücke im Dorfbild geschlossen werden, was sicherlich auch eine Aufwertung darstellt.</p> <p><b>Entscheid der Gemeinde:</b>                  Aufgrund eines aktuellen Erschliessungs-, Nutzungs- und Bebauungskonzept kann dem Antrag zugestimmt werden. Die Einzonung unterliegt der Mehrwertabgabe.</p>	<p>019</p>
<p>Einzonung Pfäffikerstrasse First</p>	<p><b>Antrag:</b>                  Die erwähnte Parzelle wurde früher landwirtschaftlich genutzt. Zurzeit wird sie als Lager / Werkstatt gebraucht. Der Einwender möchte sie gerne in die Wohn- und Gewerbezone einzonen.                  → Der Antrag wurde zwischenzeitlich zurückgezogen.</p>	<p>022</p>
<p>Einzonung Pfäffikerstrasse First</p>	<p><b>Antrag:</b>                  Die Lagerhalle im First wird zurzeit als Lager genutzt. Da die beiden angrenzenden Parzellen schon in der Wohn- und Gewerbezone sind,</p>	<p>022</p>

soll ein Teil der Parzelle abparzelliert und der Wohn- und Gewerbezone zugeführt werden.

→ Der Antrag wurde zwischenzeitlich zurückgezogen.

---

**Einzonung Geerenböckli Antrag:**

023

Einzonung Geerenböckli (erneute Überprüfung des Einzonungsgesuchs). An dieser Stelle erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass mit einer Einzonung die bestehenden Bauten und Anlagen raumplanerisch korrekt erfasst werden könnten. Abgestützt auf diese Tatsache ersuchen wir um eine erneute Prüfung. Wir sind der Ansicht, dass es legitim ist, im Rahmen des aktuellen Mitwirkungsverfahrens die Anfrage zur Einzonung der bestehenden Bauten erneut zu stellen und eine Überprüfung zu beantragen.

**Entscheid der Gemeinde:**

Im Kommunalen Richtplan ist eine Siedlungsbegrenzung südlich der Bahngleise in Schindellegi festgelegt. Eine Ausweitung der Bauzonen südlich der Gleise würde der Entwicklungsstrategie der Gemeinde widersprechen und ist daher nicht vorgesehen.

---

**Anpassung Landschaftsschutzzone Geerenböckli Antrag:**

023

Es wird beantragt, die Landschaftsschutzzone zu überdenken und entsprechend anzupassen. Damit die Grundeigentümer und Liegenschaftsbesitzer aufgrund der Ortsplanungsrevision gegenüber von heute nicht zusätzlich beeinträchtigt werden, wird beantragt, eine Anpassung der Landschaftsschutzzone gemäss Skizze in der Mitwirkungseingabe zu prüfen und zu veranlassen. Es ist nicht ersichtlich, aus welchen Überlegungen heraus, bestehende Bauten und Anlagen mit einer Landschaftsschutzzone zu überlagern sind. Sollte eine Anpassung der Überlagerung gemäss Vorschlag nicht möglich sein, schlagen wir vor, dass die Landschaftsschutzzone auf die aktuelle Grenze vom BLN abzustimmen ist. Abgestützt auf diese Tatsache sind wir der Ansicht, dass eine Anpassung der Landschaftsschutzzone rechtlich möglich ist und auch vorgenommen werden muss.

**Entscheid der Gemeinde:**

Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone entspricht derjenigen des rechtskräftigen Landwirtschafts- und Schutzzoneplans. Die Inhalte dieses Plans werden neu im Zonenplan dargestellt. Landschaftsschutzzone können auch Bauten enthalten. Entsprechend besteht keine Notwendigkeit, die Ausdehnung der rechtskräftigen Landschaftsschutzzone zu reduzieren.

---

**Einzonung Stutzhal-  
denstrasse Schindellegi Antrag:**

025

Wir beantragen Ihnen, die Grundstücke einer Wohnzone zuzuteilen. Die Grundstücke grenzen unmittelbar an die Bauzone und die Erschliessung ist rechtlich gesichert. Es handelt sich um eine äusserst attraktive und ruhige Wohnlage, welche die schützenswerte Krete nicht tangiert und auch nicht zum Verlust von wertvollem Kulturland führt. Das Dorfzentrum sowie die Schule inklusive Kindergarten liegen in Fussdistanz und sind durch gesicherte Fusswege gefahrenlos erreichbar. Der kommunale Richtplan steht einer Einzonung nicht entgegen, da ihm im Zonenplanverfahren gegenüber den Grundeigentümern keine Verbindlichkeit zukommen kann.

**Entscheid der Gemeinde:**

Gemäss kommunalem Richtplan liegen die Grundstücke ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie und im Vernetzungskorridor. Zudem sind sie ungenügend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Eine Einzonung ohne ÖV-Güteklasse steht im Widerspruch mit dem Kantonalen Richtplan. Aus diesen Gründen wird dem Einzonungsantrag nicht gefolgt.

Gefahrenzone Stutzhal-  
denstrasse Schindellegi

**Antrag:**

Wir beantragen, die Gefahrenzonen auf der Liegenschaft neu zu beurteilen und aufzuheben. Die Gefahrenzone hat erhebliche Einschränkungen für die Grundeigentümerin zur Folge. Deshalb muss es ihr möglich sein, im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanrevision zu klären, ob die Naturgefahren im Bereich ihrer Grundstücke wirklich bestehen bzw. inwiefern die Gefahrenzone berechtigt ist. Die Tatsache, dass die Gefahrenzonen auf der Naturgefahrenkarte des Kantons beruhen, steht einer Überprüfung nicht entgegen, zumal die kantonale Fachstelle AWN in der laufenden Ortsplanungsrevision von Gesetzes wegen ebenfalls einbezogen ist. Für die Überprüfung der Gefahrenzonen besteht umso mehr Anlass durch das Bauvorhaben auf der angrenzenden Parzelle. Diese Hangsicherung umfasst auch Hangentwässerungsmassnahmen, welche eine Neuurteilung der Gefährdung durch Naturereignisse in diesem Gebiet rechtfertigen.

025

**Entscheid der Gemeinde:**

Für eine Anpassung der Gefahrenkarte ist eine öffentliche Mitwirkung gemäss § 7a Abs. 2 KWaG durchzuführen. Vorgängig müssen gemäss Stellungnahme des AWN die Untersuchungen auf den gesamten Gefahrenbereich im Gebiet Stutzhöchi ausgeweitet werden. Die Arbeiten zur Ortsplanungsrevision sind bereits weit vorangeschritten. Eine allfällige Anpassung der Gefahrenzonen an die neue Gefahrengebiete, erfolgen deshalb zu einem späteren Zeitpunkt.

Einzonung und Gefahren-  
zone Stutzhalddenstrasse  
Schindellegi

**Antrag nach der öffentlichen Mitwirkung:**

Im Rahmen der formellen Mitwirkungsaufgabe, die vom 19. Oktober bis am 24. November 2023 stattfand, wurde ein Antrag auf Einzonung und Anpassung der Gefahrenzone gestellt (siehe Anträge zur Nr. 025). Als Gegenargument wurde insbesondere die Naturgefahrenkarte angeführt. Mittlerweile erfolgte auf Basis einer Abklärung der Gefahrenkarte und in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wald und Natur (AWN) eine Überprüfung der Gefahrensituation. Basierend auf den Erkenntnissen entschied das AWN, die Gefährdungsklasse herabzustufen und den Gefahrenbereich im Gebiet Stutzhöhe zu verkleinern. Das AWN bestätigt, dass aus Sicht der Naturgefahren einer Einzonung der Liegenschaften in der Stutzhöhe nichts mehr im Wege steht. Die Grundeigentümer beantragen erneut, dass die Liegenschaften im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision einer Wohnzone zugewiesen werden.

025

**Entscheid der Gemeinde:**

Gemäss kommunalem Richtplan liegen die Grundstücke ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie und befinden sich im Vernetzungskorridor. Diese Inhalte aus dem Richtplan sind das Ergebnis einer vertieften Auseinandersetzung mit dem Raum, gestützt auf Ortsbegehungen mit der damaligen Ortsplanungskommission und der

Methodik gemäss Berner Nachhaltigkeitskompass und dient primär dem Landschaftsschutz. Zudem sind sie ungenügend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Eine Einzonung ohne ÖV-Güteklasse steht im Widerspruch mit dem Kantonalen Richtplan. Die geänderte Einschätzung der Naturgefahrensituation ändert deshalb an den Zielen des Landschaftsschutzes, die insbesondere mit der Siedlungsbegrenzungslinie gesichert wurde, nichts. Aus diesen Gründen wird dem Einzonungsantrag nicht gefolgt.

Für eine Anpassung der Gefahrenkarte ist eine öffentliche Mitwirkung gemäss § 7a Abs. 2 KWaG durchzuführen. Vorgängig müssen gemäss Stellungnahme des AWN die Untersuchungen auf den gesamten Gefahrenbereich im Gebiet Stutzhöchi ausgeweitet werden. Die Arbeiten zur Ortsplanungsrevision sind bereits weit vorangeschritten. Eine allfällige Anpassung der Gefahrenzonen an die neue Gefahrengebiete, erfolgen deshalb zu einem späteren Zeitpunkt.

---

**Einzonung Etzelstrasse Antrag:**

016

Schindellegi Einzonung eines Bauplatzes. Wir tragen viel zur Ernährung und Erholung in dieser schönen Landschaft bei, was mit viel Arbeit verbunden ist. Deshalb glauben wir berechtigt zu sein, dass wenigstens eine Parzelle an der Etzelstrasse als Bauland für die Familie eingezont wird, die bei den Arbeiten auf dem Bauernhof unterstützen könnte.

**Entscheid der Gemeinde:**

Damit Land in eine Bauzone eingezont werden kann, müssen die Anforderungen aus dem Kantonalen Richtplan erfüllt werden. Demnach muss das Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein. Da sich das Gebiet ausserhalb der ÖV-Erschliessung befindet, ist eine Einzonung der beantragten Fläche nicht möglich.

---

**Gewässerräume und Schutzthemen als Bestandteil der Ortsplanung**

**Antrag:**

031

Änderung in 1.2 Bestandteile der Gesamtrevision (Kapitel im Erläuterungsbericht)

Bei einer Gesamtrevision der Ortsplanung sind gleichzeitig auch die Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen und die Schutzthemen zu behandeln.

Einer Verschiebung der Revision der Schutzthemen auf eine der Ortsplanungsrevision nachgelagerte Teilrevision können wir nicht zustimmen: Die rechtskräftige Schutzverordnung datiert von 2006, ist mittlerweile also mehr als 15 Jahre alt. Es besteht gemäss Entscheid VGE 635/90 vom 15. Oktober 1991 zwar keine Pflicht, Bauzonen und Schutzzonen simultan zu erlassen. Ein weiteres Hinausschieben der Überarbeitung der Schutzverordnung etc. würde jedoch zu einem neuen Ungleichgewicht und zu einer Bevorzugung von (Bau-)Nutzungsinteressen gegenüber den Schutzinteressen führen.

Es wird erwartet, dass die Arbeiten zur Revision der Schutzverordnung und der Schutzobjekte bis zur öffentlichen Auflage intensiviert und vorangetrieben werden und eine gleichzeitige Behandlung der Schutzthemen mit der übrigen Ortsplanung ermöglicht wird. Andernfalls sind rechtliche Schritte vorbehalten.

**Entscheid der Gemeinde:**

Die Arbeiten zur Umsetzung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen sind im Gange und wurden bereits öffentlich aufgelegt. Aufgrund der Anpassungen ist voraussichtlich eine zweite kantonale

Vorprüfung notwendig. Danach erfolgt die zweite öffentliche Auflage (Stand Frühjahr 2025).

Die Revision der Schutzzonen und Einzelobjekte wurden mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision gestartet. Aufgrund neuer Vorgaben des Kantons zu den Inventaren mussten diese Arbeiten jedoch gestoppt und ein neues Inventar in Auftrag gegeben werden, das demnächst abgeschlossen wird (Stand Frühjahr 2025). Die Schutzhemen können bald in einer separaten Teilrevision weitergeführt werden. Die Ortsplanungsrevision soll jedoch aufgrund der unterschiedlichen Planungsstände nicht zurückgestellt werden. Eine Abstimmung der verschiedenen Planungen ist zu jedem Zeitpunkt sichergestellt.

---

Naturschutzobjekt

**Antrag:**

010

Gemäss aktueller Schutzverordnung der Gemeinde Feusisberg vom 2006 befindet sich im Verzeichnis der geschützten Natur- und Landschaftsschutzobjekte ein Feldgehölz, das seit sicherlich 30 Jahren nicht mehr vorhanden ist (Ausnahme: Einzelbaum auf der Krete). Die restliche Fläche wird ebenfalls seit sicherlich 30 Jahren als reine landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet und der Einzelbaum gepflegt. Der Eigentümerschaft der Liegenschaft ist es in den vergangenen Jahren entgangen, diesen Sachverhalt des nicht mehr existierenden Schutzobjektes bei den vorgängigen Revisionen der Schutzzonenverordnung entsprechend anzuzeigen. Es drängt sich damit auf, den beschriebenen Sachverhalt zu würdigen und das bezeichnete nicht mehr existierende Schutzobjekt aus der Schutzzone zu entlassen.

**Entscheid der Gemeinde:**

Schutzzonen und Einzelobjekte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Zur Überarbeitung der Schutzverordnung der Gemeinde wird gegenwärtig das Inventar aus den Jahren 2013 bis 2015 gemäss den aktuellen Vorgaben des Kantons überarbeitet. Daher erfolgt die Revision der Schutzhemen in einer der Ortsplanungsrevision nachgelagerten Teilrevision. Hierzu wird ebenfalls eine separate Mitwirkung durchgeführt. Der Antrag ist dazumal zu stellen.

---

Geschützte Hecke

**Antrag:**

034

Die schwarz umrandete Hecke ist am falschen Ort eingezeichnet, sie befindet sich auf der Grenze.

**Entscheid der Gemeinde:**

Die Revision der geschützten Einzelobjekte (Hecken etc.) bildet nicht Gegenstand dieser Ortsplanungsrevision. Die Überprüfung der Schutzzonen erfolgt in einem separaten Verfahren. Hierzu wird ebenfalls ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt.

---

Landschaftsschutzzone  
und Geotope

**Antrag:**

034

Was hat die Zone LsG Landschaftsschutzzone und Geotope für Auswirkungen/ Einschränkungen?

**Entscheid der Gemeinde:**

Die Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone und den Geotopen ist in Art. 44 eBauR (Stand öffentliche Auflage) geregelt.

---

**Zusätzliche Geotope Antrag:**

031

Änderung in 2 Planungsgrundlagen (Kapitel im Erläuterungsbericht)  
Neben den Objekten des Inventars Geotope der Schweiz sind auch Objekte des kantonalen Geotop-Inventars zu berücksichtigen (soweit sie nicht im nationalen Inventar aufgeführt sind): Es sind dies in der Gemeinde Feusisberg vier Objekte gemäss 24. Heft «Geologie und Geotope im Kanton Schwyz» der Schwyzerischen Naturforschenden Gesellschaft.

**Entscheid der Gemeinde:**

Zwei der vier erwähnten Geotope sind bereits als Geotop / Landschaftsschutzzone in der Ortsplanungsrevision aufgenommen. Die zwei Geotope bei der Enzenau werden antragsgemäss zusätzlich in die Ortsplanung aufgenommen.

**Geotop Antrag:**

010

Auf die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone zwischen der Birren und Hinterer Brand ist vollumfänglich zu verzichten. Mit der aktuell vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung soll nunmehr das gar nicht mehr vorhandene Schutzobjekt als sog. Geotop zusätzlich einem Landschaftsschutzgebiet zugewiesen werden und insbesondere flächenmässig massiv ausgedehnt werden. Zusätzlich soll das vermeintliche Schutzgebiet auch noch auf die Nachbarparzelle, ausgedehnt werden, was jeglicher Grundlage entbehrt. Insbesondere diese Parzelle weist in diesem beabsichtigten Landschaftsschutzgebiet ausser reines Wiesland - konkret eine landwirtschaftlich wichtige Nutzfläche - in keiner Weise auch nur ansatzweise ein Geotop auf, was eines zusätzlichen Schutzes - bedürfte. Der Schutzcharakter ist weder hinreichend ausgewiesen noch angezeigt.

**Entscheid der Gemeinde:**

Geotope sind schutzwürdige Landschaftselemente (§ 2a Landschafts- und Naturschutzgesetz, LSG). Der Schutz von Geotopen ist deshalb im kommunalen Richtplan festgesetzt und wird mit der Ortsplanungsrevision umgesetzt. Die weiteren Grundlagen zur Festsetzung der Geotope sind im Erläuterungsbericht, Kap. 6.5.1, aufgeführt. Die Grundlage für die Festlegung der Geotope bildet die Übersichtskarte «Konzept Raumentwicklung» zum Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Höfe. Im Gebiet zwischen der Birren und Hinterer Brand befindet sich ein Geotop, das Teil einer Kette an Geotopen ist. Mit der Aufnahme der Geotope in die Nutzungsplanung wird einem Gesetzesauftrag entsprochen. Die Bewirtschaftung der von Geotopen betroffenen Grundstücken wird nicht eingeschränkt.

**Wildtierkorridor, Antrag:**

031

Gewässerräume Änderung in 6. Revision Zonenplan (Kapitel im Erläuterungsbericht)

**6.5.2 Wildtierkorridor (Kapitel im Erläuterungsbericht)**

Mit der überlagernden Festlegung der Wildtierkorridore ist im Zonenplan die bauliche Nicht-Entwicklung abgedeckt. Es ist jedoch auch darauf zu achten, dass – insbesondere beim nationalen Wildtierkorridor – auch betr. (nicht-baulicher) Nutzung und Störungsvermeidung die notwendigen Vorkehrungen getroffen werden. Die Bestimmung im neuen Art. 50 Abs. 1 eBauR (Stand öffentliche Auflage), wonach

Licht-, Lärm- und andere störende Immissionen zu vermeiden sind, wird begrüsst und ist der Praxis dann auch konsequent anzuwenden.

### 6.5.3 Gewässerraum Oberfeld etc. (Kapitel im Erläuterungsbericht) und Beilage B Gewässerräume

Es ist anzunehmen, dass die Gemeinde sich auf die kantonale Definition von «sehr kleinen» Gewässern gemäss Merkblatt vom 31.03.2023 stützt. Jedoch verstösst das Nichtfestlegen des Gewässerraums bei Gewässern von weniger als 1.5 m (natürlicher) Sohlenbreite gegen Art. 41a Abs. 2 und Abs. 5 GSchV und damit gegen zwingendes Bundesrecht, denn Gewässer mit weniger als 1.5 m Sohlenbreite sind keine «sehr kleinen Gewässer» im Sinne von Art. 41a Abs. 5 bst. d GSchV. Es seien im Rahmen der Gesamtrevision bis zur öffentlichen Auflage auch die Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen korrekt auszuscheiden. Anders als in Beilage B auf Seite 4 behauptet, ist das diesbezügliche Einspracheverfahren mitnichten mehr hängig. Das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz hat mit Entscheid VGE III 2021 99 vom 23. Mai 2022 über die Beschwerde der Umweltverbände befunden: (Einsprache)

Damit ist aufgezeigt, was die Gemeinde zu tun hat. Es versteht sich von selbst, dass die entsprechenden Abklärungen und Entscheidungen des Gemeinderats nicht einfach auf eine unbestimmte Frist hinaus verschoben werden können.

#### **Entscheid der Gemeinde:**

Rückmeldung zu 6.5.2 Wildtierkorridor (Kapitel Erläuterungsbericht): Wird zur Kenntnis genommen.

Rückmeldung zu 6.5.3. Gewässerraum Oberfeld etc. (Kapitel Erläuterungsbericht) und Gewässerräume

Die Gewässerräume werden gemäss den Vorgaben des Kantons sowie der Stellungnahme in der Vorprüfung umgesetzt. Der Stand der Arbeiten zur Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen wurde in der Berichtbeilage angepasst.

---

Statische Waldgrenze **Antrag:**

034

Was bedeutet die rote Linie entlang des Waldes?

#### **Entscheid der Gemeinde:**

Bei der roten Linie entlang des Waldes handelt es sich um eine statische Waldgrenze (Waldgrenze nach § 35 Planungs- und Bauverordnung Kanton Schwyz). Diese statischen Waldgrenzen werden in Gebieten, in denen eine Zunahme der Waldfläche verhindert werden soll (z.B. entlang von Bauzonen oder Schutzzonen), vom Kanton festgelegt (Art. 10 Bundesgesetz über den Wald) und in der Ortsplanung dargestellt.

---

Gefahrenzone **Antrag:**

010

Der Gewässerlauf südlich der Birrenstrasse soll der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung zugeführt werden. Im Zonenplan befindet sich hier eine Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung (rot schraffiert). Auf einem grossen Teil entlang der roten Gefahrenzone befindet sich eine befestigte Strasse mit öffentlichem Fussgängerweg und insbesondere eine bestehende Parkierungsfläche mit Wendemöglichkeit. Diese rote Gefahrenzone bildet de facto ein Bauverbot in diesem Bereich, was schlicht nicht verhältnismässig ist. Das geringe Wasserrinnsal führt selbst bei grossen Unwettern nur wenig

Wasser und hat noch nie zu gefährlichen Situationen wie Überschwemmungen, Murgängen etc. geführt. Der Gewässerverlauf führt auch kein Geschiebe oder dergleichen. Es entbehrt damit jeglicher Grundlage, von einem erheblichen Gefährdungspotential auszugehen. Aus unserer Sicht ist es angezeigt, diesen Gewässerlauf einer Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung (blau diagonal planarisch dargestellt) analog dem gesamten übrigen Gewässerverlaufs zuzuführen.

**Entscheid der Gemeinde:**

Sämtliche Gefahrenzonen im Gemeindegebiet wurden überprüft, um Differenzen zwischen der kantonalen Naturgefahrenkarte und den rechtskräftigen Gefahrenzonen festzustellen und zu bereinigen. Bei der im Mitwirkungsantrag thematisierten Fläche handelt es sich um eine solche Differenz, die entsprechend bereinigt wird. Dem Antrag wird stattgegeben.

## 5. Einwendungen zur Erschliessung, zum Erschliessungsplan und zum Erschliessungsreglement

Wege Erschliessungsplan **Antrag:** 009  
 Der Erschliessungsplan sieht ein ausgebautes Fuss- und Fahrwegnetz vor, was sehr zu begrüssen ist. Soweit die Radrouten noch nicht rechtlich gesichert sind, sollte deren rechtliche Sicherung baldmöglichst erfolgen.

**Entscheid der Gemeinde:**

Wird zur Kenntnis genommen. Auf Festlegungen zum Fuss- und Veloverkehr im Erschliessungsplan wurde nach der Mitwirkung verzichtet.

Wege Erschliessungsplan **Antrag:** 031  
 Änderungen 9.1.1 Änderung Erschliessungsplan (Kapitel aus dem Erläuterungsbericht)  
 Es ist darauf hinzuweisen, dass der Anspruch nach Fuss- und Radwegen für den Alltags- und Freizeitverkehr abseits der Hauptstrassen nicht in jedem Fall erfüllt werden kann, wenn dadurch andere übergeordnete Schutzinteressen beeinträchtigt würden.  
 Zu 03 Erschliessungsplan Feusisberg: Im Gebiet Turbenmoos ist eine neue Bikestrecke eingezeichnet. Es ist dabei nicht klar, ob dies an der Gemeindegrenze nur symbolisch als Anschluss ans bestehende Wegnetz gedacht ist oder ob querfeldein eine neue Route vorgesehen ist.

Es bestehen in diesem Gebiet bereits genügend Wege und der bestehende Wanderweg kann bei rücksichtsvoller Nutzung auch von Bikern benutzt werden. Jegliche Intensivierung der Erholungsnutzung im Bereich des Hochmoors und -Umfelds oder in Wildeinstandsgebieten des Wildtierkorridors ist zu vermeiden.

**Entscheid der Gemeinde:**

Wird zur Kenntnis genommen. Auf Festlegungen zum Fuss- und Veloverkehr im Erschliessungsplan wurde nach der Mitwirkung verzichtet.

Fussgänger Verbindung **Antrag:** 001, 002  
 Die Fussgänger Verbindung ins Gemeindegebiet nach Freienbach sollen aus dem Erschliessungsplan Feusisberg gestrichen werden. Die Fussgänger Verbindung würde mitten durch das Wiesland führen, da die eingezeichnete Strasse verlegt wurde und so nicht mehr besteht. Ausserdem werden hier Mutterkühe gehalten.

**Entscheid der Gemeinde:**

Wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Fussgänger Verbindung ist im Wegrodel der Gemeinde aufgeführt. Das öffentliche Fusswegrecht mit privater Unterhaltungspflicht ist unverändert zu gewährleisten. Der Antrag wird insoweit berücksichtigt, da über den Erschliessungsplan generell keine Fuss- und Velowege mehr gesichert werden. Die Fusswege des Wegrodels sind und bleiben rechtskräftig.

Erschliessung First **Antrag:**

005

Wir ersuchen Sie aus Gründen der bereits heute zeitweise überlasteten Firsterschliessungsstrasse Ost, die Erschliessung der erweiterten Bauzone direkt über die H8 bei der Fussgängerbrücke zu planen.

**Entscheid der Gemeinde:**

Das Gebiet First schliesst an die Pfäffikerstrasse an. Dabei handelt es sich um eine Hauptstrasse. Entsprechend ist hier der Kanton der Träger und die Pfäffikerstrasse untersteht der Planungshoheit des Kantons (Strassengesetz des Kantons Schwyz). Wie das Baudepartement im Vorprüfungsbericht festhält, wird ein zusätzlicher Einmünder aus dem Gebiet First auf die Pfäffikerstrasse nicht bewilligt. Entsprechend hat die Erschliessung des Einzugsgebietes über die bestehenden Erschliessungsstrassen zu erfolgen.

Die Firststrasse kann gemäss VSS-Norm 40 045 aufgrund der Funktion im Strassennetz dem Typ Erschliessungsstrasse, Untertyp Zufahrtsstrasse zugeordnet werden. Eine Erschliessungsstrasse in Industrie- und Gewerbegebieten muss den geometrischen Anforderungen der schweren Lastfahrzeuge Rechnung zu tragen. Die heutige Firststrasse ist mit einer Breite von mindestens 6.0 m (in Kurven deutlich breiter) genügend ausgebaut.

Groberschliessungs-  
strassen **Antrag:**

012

Wir beantragen, die Amselstrasse im neuen Erschliessungsplan wie bisher als Groberschliessungsstrasse zu belassen. Die Schulhausstrasse in Feusisberg wird im Erschliessungsplan nach wie vor als Groberschliessungsstrasse mit künftigem Ausbau belassen. Aufgrund beidseits bestehender Bebauungen (Garagen mit Vorplätzen) sehen wir eine normgerechte Verbreiterung der Strasse als problematisch. Eine mögliche Lösung könnte sein, dass die Strasse nur in eine Richtung befahren werden darf und dadurch weniger Raum für den Ausbau benötigt würde. Der Verkehr könnte dann von der Schulhausstrasse über den Buchenweg über eine neu zu erstellende Verbindung zum Amselweg wieder in die Dorfstrasse geleitet werden (oder umgekehrt). Diese Lösung könnte auch für einen sichereren Schulweg beitragen. Dies auch im Hinblick auf eine spätere Bebauung der Parzelle Nr. 739 (Käslinwiese) und dem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen.

**Entscheid der Gemeinde:**

Wie Machbarkeitsstudien im Zusammenhang mit der Abstimmungs-vorlage für den erschwinglichen Wohnraum auf der Käslinwiese (2017) zeigen, kann der Amselweg wegen der Geometrie und Steilheit nicht als Groberschliessung für das Käslinareal dienen. Zudem entspricht der Amselweg aufgrund seiner Funktion nicht einer Groberschliessungsstrasse. Die Schulhausstrasse hingegen erschliesst mehr Wohnhäuser, das Schulhaus sowie die unbebaute Parzelle Nr. 739 (Käslinwiese), was der Funktion einer Groberschliessungsstrasse entspricht. Aus diesen Gründen wird der Amselweg als Groberschliessung aus dem Erschliessungsplan gestrichen.

Erschliessung  
Rahmensbüel **Antrag:**

028

Wir bitten den Gemeinderat zu prüfen, ob eine zusätzliche Erschliessung für das Gebiet Rahmensbüel ab der Pfäffikerstrasse sinnvoll wäre, unter anderem auch, um die Paulistrasse vom Verkehr der neuen Überbauungen zu entlasten.

**Entscheid der Gemeinde:**

Eine zusätzliche Erschliessung von der Pfäffikerstrasse zum Rahmensbüel würde das Quartier Pauli nicht massgeblich entlasten, da es vom Schleich- und Durchgangsverkehr betroffen wäre. Aus diesem Grund sieht der Gemeinderat aktuell von einer zusätzlichen Erschliessung ab.

## 6. Weitere Einwendungen zur Erschliessung, zum Erschliessungsplan und zum Erschliessungsreglement, welche nach der Mitwirkungsfrist eingetroffen sind

Erschliessungsplan **Antrag:** A  
Allgemein Die betroffenen Grundeigentümer sind vorgängig zu informieren und Ihnen sind die Folgen der Radrouten aufzuzeigen.

Radrouten ohne Fahrwegrecht und solche, welche sogar durch bestehende allgemeine Fahrverbote führen, sollen nicht in den Erschliessungsplan aufgenommen werden.

«Solche» Änderungen müssen dem Gesetz über öffentliche Wege mit privater Unterhaltspflicht 443.110 Art. 12 einer separaten öffentlichen Auflage unterliegen und nicht zusammen mit der Ortsplanungsrevision abgehandelt werden.

### **Entscheid der Gemeinde:**

Gemäss § 25 Abs. 1 PBG werden Zonen- und Erschliessungspläne durch die Veröffentlichung (Publikation im Amtsblatt) bekannt gemacht. Eine persönliche Information der betroffenen Grundeigentümer ist im Kanton Schwyz nicht Usanz. Für inhaltliche Fragen der Planung stehen das Bauamt und der Gemeinderat zur Verfügung.

Es ist korrekt, dass für allfällige Änderungen des Wegrodels das Verfahren gemäss dem Gesetz über öffentliche Wege mit privater Unterhaltspflicht durchgeführt werden muss. Der Wegrodel wird mit dem Erschliessungsplan nicht geändert. Die Fuss- und Fahrwege des Wegrodels sind und bleiben rechtskräftig.

Im Übrigen wird der Antrag berücksichtigt und Radrouten ohne Fahrwegrecht und solche, welche durch bestehende allgemeine Fahrverbote führen, werden nicht in den Erschliessungsplan aufgenommen.

---

Erschliessungsplan **Antrag:** B  
Südetzel/Enzenau Wie kommt es zur neuen Fussgängerverbindung und Bikeroute über das Wieseland der KTN 946 / 957 (Gemeinde Feusisberg)? Wieso wurde ich nie angeschrieben bzw. auf diese Ortsplanungsrevision aufmerksam gemacht?

### **Entscheid der Gemeinde:**

Die Fussgängerverbindung und Bikeroute über das Wieseland der KTN 946 / 957 wird im Erschliessungsplan gelöscht.

Die Gemeinde informiert nicht persönlich über die öffentliche Auflage. Informiert wird, wie gesetzlich vorgeschrieben, über das Amtsblatt. Zusätzlich wird über die Website der Gemeinde sowie die lokalen Zeitungen informiert.

---

Erschliessungsplan **Antrag:** C  
Feusisberg KTN 1039 Die KTN 1039 ist mit einem "Allgemeinen Fahrverbot" belegt. Der Allgemeine Fahrverbot über die KTN 1039 verlaufende Veloweg soll gelöscht werden.

**Entscheid der Gemeinde:**

Wird berücksichtigt.

---

Erschliessungsplan Feusisberg KTN 1214	<b>Antrag:</b> Die Bikeroute, welche über die KTN 1214 verläuft, soll gelöscht werden.	D
---	---	---

**Entscheid der Gemeinde:**

Wird berücksichtigt.

---

Erschliessungsplan Feusisberg KTN 321	<b>Antrag:</b> Im Erschliessungsplan wird der Weg vor der Liegenschaft Hühnerhofstrasse 30 vom "Wanderweg" zu einem Fussweg und Radroute geändert, obwohl kein Fahrwegrecht besteht.	E
--	---	---

Ich möchte gerne informiert werden, was meine Rechte und Pflichten diesbezüglich sind, allenfalls möchte ich intervenieren (Haftung, Unterhalt, Winterdienst usw.).

**Entscheid der Gemeinde:**

Die Gemeinde informiert nicht persönlich über die öffentliche Auflage. Informiert wird, wie gesetzlich vorgeschrieben, über das Amtsblatt. Zusätzlich wird über die Website der Gemeinde sowie die lokalen Zeitungen informiert.

Der angesprochene Weg vor der Liegenschaft Hühnerhofstrasse 30 wird aus dem Erschliessungsplan gelöscht.

---

Erschliessungsplan Feusisberg Stampf	<b>Antrag:</b> Die Wegführung des Stampfs, welche als bestehend bezeichnet ist, ist verbuscht und in dieser Form nicht begehbar. Die Linienführung soll an den Wegrodel angepasst werden.	F
---	--	---

**Entscheid der Gemeinde:**

Wird berücksichtigt. Der angesprochene Weg wird aus dem Erschliessungsplan gelöscht. Der Wegrodel gilt weiterhin.

---

Erschliessungsplan Feusisberg KTN 590	<b>Antrag:</b> Auf der KTN 590 Chiliholtz ist eine Bikeroute eingetragen. Gerne würden wir von Ihnen erfahren, was sich bezüglich Haftung und Instandhaltung bei einer Bikeroute für uns ändern würde.	G
--	---	---

Ebenfalls möchten wir gerne aktiv informiert werden, sobald die öffentliche Auflage im Q1 2025 startet.

**Entscheid der Gemeinde:**

Der angesprochene Weg wird aus dem Erschliessungsplan gelöscht.

Die Gemeinde informiert nicht persönlich über die öffentliche Auflage. Informiert wird, wie gesetzlich vorgeschrieben, über das Amtsblatt. Zusätzlich wird über die Website der Gemeinde sowie die lokalen Zeitungen informiert.