

Gemeinde Hofstetten-Flüh

Gesamtrevision der Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

14. Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

A EINLEITUNG.....	6
Allgemeine Würdigung	6
Eidgenössisches Raumplanungsgesetz RPG	6
Kantonaler Richtplan	7
Planungsausgleichsgesetz PAG	7
Räumliches Leitbild und Siedlungsentwicklungskonzept	8
Information und Mitwirkung	8
Digitalisierung der Ortsplanung	8
B BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION	10
1. Ausgangslage	10
1.1 Letzte Ortsplanungsrevision	10
1.2 Raumkonzept und Agglomerationsprogramm	10
1.3 Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven	11
1.4 Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel	11
2. Siedlung	12
2.1 Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen	12
2.2 Unbebaute Bauzonen und Reservezonen	16
2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen	20
2.4 Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung	21
3. Verkehr	21
3.1 Erschliessungsplan und Baulinien	21
3.2 Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung	22
3.3 Öffentlicher Verkehr	23
3.4 Fuss- und Veloverkehr	23
4. Umwelt	24
4.1 Natur und Landschaft	24
4.2 Gewässer	32
4.3 Naturgefahren	34
4.4 Schadstoffbelastete Böden und belastete Standorte	36
4.5 Archäologische Fundstellen	37
4.6 Lärm	38
4.7 Geruch	38
4.8 Störfallvorsorge	39
4.9 Energie und Klimaanpassung	39
4.10 Landwirtschaft	40
5. Planungsinstrumente	42
5.1 Bauzonenpläne	42
5.2 Gesamtplan	43
5.3 Strassen- und Baulinienpläne/Klassifizierungspläne	43
5.4 Bau- und Zonenreglement	43
5.5 Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente	50
C FAZIT UND WEITERES VORGEHEN	51

Eingereichte Unterlagen

Die Gemeinde Hofstetten-Flüh hat uns am 7. April 2021 gemeinsam mit dem beauftragten Planungsbüro Jermann Ingenieure + Geometer AG das Dossier zur Gesamtrevision der Ortsplanung zur kantonalen Vorprüfung übergeben. Dabei wurden uns die wichtigsten Inhalte der Planung erläutert. Nachdem die Gemeinde im April und Mai 2021 ein ausführliches öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt hatte, wurde der Gesamtplan grundlegend überarbeitet. Zudem wurden auch Änderungen am Bauzonenplan vorgenommen. Am 27. Juli 2021 wurde uns ein überarbeitetes Dossier nachgereicht. Dieses Dossier ist Gegenstand der vorliegenden Vorprüfung.

Das Planungsdossier umfasst zahlreiche Unterlagen. Der Genehmigungsinhalt ist in den folgenden Dokumenten abgebildet:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Bauzonenplan Teil Ortskerne 1:1'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Strassen- und Baulinienplan/Klassifizierungsplan 1:1'000 (Teilpläne Hofstetten Nord, Hofstetten Süd und Flüh)
- Bau- und Zonenreglement

Die Berichterstattung zur vorliegenden Planung erfolgt gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung RPV im Raumplanungsbericht. Neben dem Raumplanungsbericht liegt folgender orientierender Inhalt vor:

- Siedlungsentwicklungskonzept (Plan 1:8'000, Stellungnahme zu den Rückmeldungen)
- Naturinventar (Teile Siedlungsgebiet, Offenland und Wald)
- Übersichtsplan Landschaft 1:5'000

Vorbemerkungen

Im nachfolgenden Vorprüfungsbericht werden nur Themen und Aspekte abgebildet, welche für die weitere Bearbeitung oder Überarbeitung der Planung relevant sind. Abgegebene Dokumente, welche im Vorprüfungsbericht keine Erwähnung finden, sind dennoch beurteilt worden und fliessen in die Gesamtwürdigung ein.

Als Bestandteil des Vorprüfungsberichts haben wir auf der nächsten Seite einen Planungswegweiser erstellt. Dieser fasst die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung der Ortsplanungsrevision auf einer A4-Seite zusammen.

Allgemein	Richtplan, Aggloprogramm, räumliches Leitbild berücksichtigt, Einbettung der Ortsplanung in den Kontext gewährleistet.	Gesamtbetrachtung gewährleistet, da Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets abschliessend behandelt.	Genehmigungsunterlagen vollständig, Erläuterung mit Raumplanungsbericht und weiteren orientierenden Unterlagen, Überarbeitung notwendig.
	Qualität der Planungsunterlagen gut.	Digitalisierung der Nutzungsplandaten abgeschlossen, Nachführung mit der aktualisierten Ortsplanung.	Beabsichtigtes Planungsverfahren anzupassen, erneute öffentliche Mitwirkung und zweite kantonale Vorprüfung vor öffentlicher Auflage wird empfohlen.
Siedlung	Räumliches Leitbild und davon abgeleitetes Siedlungsentwicklungskonzept bilden wertvolle Grundlagen.	Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen gut umgesetzt.	Umgang mit rechtsgültigen Gestaltungsplanungen (inkl. Gestaltungsplanung Ortskern) unzweckmässig, grundlegende Überarbeitung notwendig.
	Umzonung «Tal» (G und UB in W2b) grundsätzlich genehmigungsfähig, geringe Nutzungsdichte nochmals kritisch zu überprüfen.	Umzonung «Mülital» (G1 in OeBA) grundsätzlich genehmigungsfähig, qualitätssicherndes Verfahren für Bau des Werkhofs durchzuführen.	Umzonung «Auf den Felsen» und Aufhebung Reservezone «Unterm Homel» werden sehr begrüsst.
Landschaft	Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes mehrheitlich vorbildlich berücksichtigt.	Bestehendes Naturinventar vollständig aktualisiert, deckt Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet ab.	Feststellungen von Hecken im Siedlungsgebiet vorzunehmen, Heckengrenzen und entsprechende Heckenbaulinien in Nutzungsplänen darzustellen.
	Gewässerräumausseidung vorgenommen, jedoch zu überarbeiten.	Landwirtschaftliche Interessen (Entwicklungsabsichten von Landwirtschaftsbetrieben) besser zu berücksichtigen.	Feststellungen des Walds geringfügig zu überarbeiten, Waldgrenzen und entsprechende Waldbaulinien in Nutzungsplänen darzustellen.
Verkehr	Hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs keine Ergänzungen erforderlich.	Hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs geringfügige Anpassungen vorzunehmen.	Hinsichtlich des Fuss- und Veloverkehrs geringfügige Anpassungen vorzunehmen.
	Vorgaben und Hinweise zu neuen Erschliessungen von Grundstücken zu berücksichtigen.	Verkehrssicherheit entlang der Kantonstrassen (Sichtweiten) zu berücksichtigen.	Kantonale Baulinien vollständig zu bereinigen und orientierend in die Erschliessungspläne zu übernehmen.
Umwelt	Planungsinstrumente hinsichtlich Naturgefahren zu überarbeiten, Aktualisierung Gefahrenkarte Sturz und Wasser vorzunehmen.	Thematik belastete Standorte/schadstoffbelastete Böden zu überarbeiten.	Keine Massnahmen hinsichtlich Störfallvorsorge umzusetzen.
	Zuteilung und Darstellung Lärmempfindlichkeitsstufen zu überarbeiten.	Thematik Energie zu vertiefen, siehe Empfehlungen der Energiefachstelle.	Thematik Klimaanpassung stärker zu berücksichtigen.
Instrumente	Raumplanungsbericht weitgehend vollständig, Überarbeitung gemäss Vorprüfungsbericht notwendig.	Bauzonenpläne bis auf Genehmigungsvorbehalt (Umgang mit Gestaltungsplanungen) weitgehend recht- und zweckmässig.	Gesamtplan weitgehend recht- und zweckmässig.
	Erschliessungspläne anzupassen, Abstimmungsbedarf zwischen kommunalen und kantonalen Plänen zu berücksichtigen.	Bau- und Zonenreglement unzweckmässig, grundlegende Überarbeitung notwendig.	Planungsausgleichsreglement noch ausstehend, wird parallel zur Ortsplanungsrevision ausgearbeitet.



recht- und zweckmässig

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen



Optimierungsbedarf/Empfehlungen

Genehmigungsvorbehalt

A EINLEITUNG

Allgemeine Würdigung

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung bringt die Gemeinde Hofstetten-Flüh ihre planerischen Grundlagen gestützt auf die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben sowie das räumliche Leitbild auf den neusten Stand. Aus den umfangreichen Unterlagen wird deutlich, dass die Gemeinde mit dem begleitenden Planungsbüro Jermann Ingenieure + Geometer AG einen sehr intensiven Planungsprozess durchlaufen hat. Die eingereichten Planungsunterlagen sind vollständig. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung haben wir diese Planungsunterlagen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit geprüft.

Aus Sicht des Kantons weist die Planung mit dem räumlichen Leitbild, dem davon abgeleiteten Siedlungsentwicklungskonzept und dem aktualisierten Naturinventar sowie weiteren Dokumenten gute und umfassende Grundlagen auf. Diese Unterlagen eignen sich ausgezeichnet, die für eine Siedlungsentwicklung nach innen erforderlichen Weichenstellungen zu begründen und insbesondere in der Nutzungsplanung vorzunehmen. Es ist ersichtlich, dass sich die Planungsbehörde und das Planungsbüro eingehend mit den neuen übergeordneten Anforderungen von Bund und Kanton an die Ortsplanungen auseinandergesetzt haben. Zahlreiche Festlegungen in den Planungsinstrumenten sind schlüssig hergeleitet und unterstützen eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.

Die kantonale Vorprüfung zeigt, dass die vorliegende Planung der Gemeinde Hofstetten-Flüh die Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans erfüllt. Die vorgesehenen Änderungen, so z. B. die Umzonungen «Tal» und «Mülital», werden aus kantonaler Sicht als recht- und zweckmässig beurteilt. Es bestehen somit keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Inhalt der Planung. In gewissen Bereichen sind jedoch noch Anpassungen notwendig: So sind die rechtsgültigen Gestaltungsplanungen zu prüfen und in die vorliegende Planung zu integrieren. Das Bau- und Zonenreglement ist grundlegend zu überarbeiten. Die Erarbeitung eines Planungsausgleichsreglements sowie eine Prüfung der vorliegenden Planung auf allfällige Tatbestände für eine Mehrwertabgabe ist noch ausstehend. Wird die Planung im Sinn der Vorprüfung überarbeitet, dürften die nötigen Voraussetzungen hinsichtlich der Recht- und Zweckmässigkeit für eine regierungsrätliche Genehmigung erfüllt sein.

Eidgenössisches Raumplanungsgesetz RPG

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit die Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen. Dieses ist seit dem 1. Mai 2014 in Kraft. Der Kanton Solothurn hat seinen Richtplan an die neuen gesetzlichen Anforderungen angepasst.

Seit Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgefleichen zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

Bezüglich der Beurteilung der Bauzonengrösse steht insbesondere Art. 15 Abs. 4 RPG im Vordergrund. Demnach kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn

- es sich für die Überbauung eignet (lit. a);

- es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (lit. b);
- Kulturland damit nicht zerstückelt wird (lit. c);
- seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d); und
- damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e).

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Abs. 1). Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen (Abs. 2).

Kantonaler Richtplan

Die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Behördenanhörung des Richtplanelntwurfs 11/2012 haben dazu geführt, dass das Bau- und Justizdepartement eine Siedlungsstrategie als Grundlage für die Überarbeitung des Richtplans erarbeitet hat. Mit der Siedlungsstrategie wird die Bauzonengrösse der Gemeinden eingeschätzt und der Handlungsbedarf der Gemeinden für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen.

Im Richtplan wird das bestehende Siedlungsgebiet in seiner Grösse festgesetzt. Es dient der mittelfristigen baulichen Entwicklung von 20 bis 25 Jahren. Aufgrund unserer Grundlagen und Berechnungen reicht die vorhandene Bauzone im Kanton Solothurn für die nächsten 15 Jahre aus. Daher ist grundsätzlich keine weitere Ausdehnung der Bauzone mehr zulässig. Bestehende Reservezonen sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplanbeschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1 und S-1.2 zum Siedlungsgebiet und zur Siedlungsqualität zu berücksichtigen und umzusetzen. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanungsrevision allen Anforderungen gerecht wird.

Der Regierungsrat hat den kantonalen Richtplan am 12. September 2017 beschlossen (RRB Nr. 2017/1557), der Bundesrat hat ihn am 24. Oktober 2018 genehmigt. Damit ist der Richtplan für alle Behörden verbindlich.

Planungsausgleichsgesetz PAG

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichsgesetz PAG (BGS 711.18) beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Für die anstehende Ortsplanungsrevision ist das PAG anzuwenden. Deshalb ist die Gemeinde aufgefordert, ein kommunales Planungsausgleichsreglement PAR zu erarbeiten. Damit die durch die Gemeinde zu klärenden Fragen bezüglich Zuständigkeit und zusätzlichen Abgaben für die vorliegende Planung Anwendung finden können, muss ein rechtskräftiges Reglement vor der öffentlichen Auflage der Planung vorliegen.

In der vorliegenden Planung wird nicht auf das Planungsausgleichsgesetz eingegangen. Entsprechend liegen zurzeit auch noch keine Berechnungen für die Mehrwertabgabe vor. Auch wenn die Bemessung der Mehrwerte formal gesehen erst nach der Genehmigung der Ortsplanung in einem eigenständigen Verfahren durch die Gemeinde geschehen wird, so ist es im Sinn der Transparenz trotzdem

angezeigt, die zu erwartenden Mehrwerte bereits frühzeitig abzuschätzen. Diese haben somit spätestens vor der öffentlichen Auflage, resp. bei einem kantonalen Tatbestand bei der abschliessenden Vorprüfung, vorzuliegen. Es ist zentral, dass betroffene Grundeigentümer frühzeitig abschätzen können, was auf sie diesbezüglich zukommt. In jedem Fall ist jeweils der entsprechende relevante Planungsgrundsatz nach Richtplan zu erwähnen (S-1.1.10, S-1.1.11, S-1.1.12). Zusätzlich ist beim Spezialfall der genaue Fall zu bezeichnen.

Räumliches Leitbild und Siedlungsentwicklungskonzept

Zum räumlichen Leitbild der Gemeinde Hofstetten-Flüh hat das Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 19. Mai 2015 und 28. Januar 2016 Stellung genommen. Das räumliche Leitbild sah vor, das Siedlungsgebiet mittels Einzonungen am Siedlungsrand moderat zu erweitern. Insbesondere beabsichtigte das Leitbild, die Reservezone «Untere Homel» im Ortsteil Hofstetten einzuzonen. Das Amt für Raumplanung hatte in beiden Stellungnahmen festgehalten, dass die Ortsplanung auf eine Bereinigung und Begrenzung des bestehenden Siedlungsgebiets auszurichten sei. Einzonungen neuer Siedlungsflächen entsprächen nicht der eingeschlagenen Siedlungsstrategie des Bundes und des Kantons Solothurn. Das räumliche Leitbild wurde an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2016 verabschiedet.

Abgeleitet vom räumlichen Leitbild erstellte die Gemeinde ein Siedlungsentwicklungskonzept. Hierbei wurden die neuen Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans in Bezug auf die Entwicklung des Siedlungsgebiets vorbildlich berücksichtigt. Von einer Erweiterung des Siedlungsgebiets wird nun abgesehen. Von kantonalen Seite wird dies ausdrücklich begrüsst.

Die vorliegende Ortsplanungsrevision wurde basierend auf dem räumlichen Leitbild und dem Siedlungsentwicklungskonzept erarbeitet.

Information und Mitwirkung

Für das Siedlungsentwicklungskonzept wurde eine separate öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Die Bevölkerung von Hofstetten-Flüh wurde im Mai 2020 über das Siedlungsentwicklungskonzept informiert und konnte sich anschliessend schriftlich dazu äussern. Die Planungsbehörde hat zu den einzelnen Anliegen ausführlich Stellung genommen und diese in der weiteren Planung berücksichtigt.

Eine umfassende öffentliche Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision wurde im April und Mai 2021 durchgeführt. Aufgrund von kritischen Rückmeldungen wurde der Gesamtplan grundlegend überarbeitet. Zudem wurden zwei bedeutende Umzonungen im Ortsteil Flüh in die Planung aufgenommen, was zu einer Anpassung des Bauzonenplans führte.

Wir empfehlen, nach einer Überarbeitung der Planung unter Berücksichtigung der Resultate aus der kantonalen Vorprüfung, eine erneute öffentliche Mitwirkung durchzuführen. Minimal sind der Bevölkerung die Anpassungen am Gesamtplan sowie die beiden Umzonungen «Tal» und «Mülital» im Ortsteil Flüh zur Kenntnis zu bringen.

Digitalisierung der Ortsplanung

Das kantonale Geoinformationsgesetz GeolG (BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147, siehe auch unter www.arp.so.ch). Die rechtskräftigen Nutzungszo-

nendaten der Gemeinde Hofstetten-Flüh sind bereits digital erfasst und liegen im kantonalen Datenmodell vor.

Die modellkonformen Daten der aktualisierten Ortsplanung sind dem Kanton gemeinsam mit dem Genehmigungsantrag zur Prüfung zu übermitteln.

B BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

1. Ausgangslage

1.1 Letzte Ortsplanungsrevision

Nach § 10 Planungs- und Baugesetz PBG sind Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu prüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hofstetten-Flüh wurde mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 1941 am 25. September 2000 genehmigt. Seither wurden mehrere Teilzonen-, Teilerschliessungs- sowie Gestaltungsplanungen erarbeitet. Aufgrund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanung ist eine gesamthafte Überarbeitung der Planungsinstrumente angezeigt.

1.2 Raumkonzept und Agglomerationsprogramm

Im Raumkonzept des Kantons Solothurn, welches die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton Solothurn bildet, ist Hofstetten-Flüh dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugewiesen. Der agglomerationsgeprägte Raum grenzt an den urbanen Raum an. Er hat im Kanton Solothurn teilweise bereits ländlichen Charakter. Die Nutzungen sind grundsätzlich durchmischt, der Fokus liegt aber stärker beim Wohnen als beim Arbeiten. Die Verkehrserschliessung ist gut. Angesichts der guten Erreichbarkeit und der Zentrumsnähe sind Siedlungsverdichtungen oder -erweiterungen nach innen anzustreben und auf Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu lenken. Der Erhöhung und Förderung der Siedlungsqualität kommt im agglomerationsgeprägten Raum besondere Bedeutung zu. Klare Siedlungsgrenzen sollen die Identität und räumliche Qualität erhöhen. Bestehende Freiräume sind vor Überbauung zu schützen und aufzuwerten.

Hofstetten-Flüh liegt im Bearbeitungsperimeter des Agglomerationsprogramms Basel. Im Agglomerationsprogramm Basel 4. Generation wurde das Zukunftsbild aktualisiert. Das Zukunftsbild beschreibt den für 2040 angestrebten Zustand. Es zeigt eine polyzentrisch organisierte Agglomeration, die durch ein nachhaltiges Verkehrssystem erschlossen wird (umwelt- und siedlungsverträglich, wirtschaftlich tragbar und den gesellschaftlichen Bedürfnissen entsprechend). Die zukünftige Entwicklung findet im Agglomerationszentrum und entlang den Hauptverkehrsachsen, den sogenannten Korridoren, statt. Fingerartige Landschaftszungen trennen die einzelnen Korridore und reichen bis ins Agglomerationszentrum hinein. Hofstetten-Flüh befindet sich im Korridor Leimental.

Der Ortsteil Flüh ist dem äusseren Korridor, in welchem eine konzentrierte Entwicklung angestrebt wird, zugeteilt. Die Siedlungsgebiete der äusseren Korridore konzentrieren sich entlang der S-Bahn- bzw. Tramlinien und werden durch klare Grünzäsuren gegliedert. Hochstehende städtebauliche Strukturen mit attraktiven Freiräumen entlang von Hauptachsen, in Ortskernen und bei Arealentwicklungen schaffen Identität und Qualität. Die S-Bahn (in einzelnen Korridoren Tram oder Bus mit S-Bahnfunktion) erschliesst die äusseren Korridore im Halbstundentakt. Die ÖV-Haltestellen und die Korridorzentren sind über ein attraktives Fuss- und Veloverkehrsnetz gut erreichbar. Sichere und attraktive Velorouten verbinden die Siedlungsgebiete in den äusseren Korridoren untereinander und mit den Korridorzentren. Ein klar hierarchisiertes Strassennetz mit einer Hauptachse für den MIV unterstützt die Erreichbarkeit. Die äusseren Korridore verfügen über eine attraktive Nutzungsdurchmischung mit einem Schwergewicht auf Wohnen und regionalen Arbeitsplätzen. Die Siedlungsstrukturen weisen in der Regel eine mittlere Nutzungsdichte auf. Situativ sind bei S-Bahn- bzw. Tramstationen und in Ortskernen höhere Nutzungsdichten realisiert. In den äusseren Korridoren ist das Angebot an Versorgungsdienstleistungen von örtlicher und überörtlicher Bedeutung bedarfsgerecht ausgebaut.

Der Ortsteil Hofstetten ist im Agglomerationsprogramm dem ländlichen Siedlungsraum, in welchem eine Weiterentwicklung der dörflichen Strukturen angestrebt wird, zugeteilt. Die Dorfstrukturen sind gut in die offene Landschaft integriert. Sie bilden einen kompakten Siedlungskörper. Die Ortskerne

sind aufgewertet und bestehende Entwicklungspotenziale sind genutzt. Schlecht erschlossene Reservelagen sind ausgezont. Ein nachfragegerechtes Busangebot und die Verknüpfung mit dem Fuss- und Veloverkehrsnetz stellen eine effiziente Anbindung an die S-Bahn mit funktionierenden Umsteigebeziehungen sicher. Der MIV nimmt eine Rolle als wichtiger Baustein des Gesamtverkehrssystems auf einem Netz von Verbindungsstrassen wahr. Wohnnutzung von kleiner bis mittlerer Dichte und das lokale Gewerbe prägen den Charakter der ländlichen Dörfer. Die Versorgungseinrichtungen decken den täglichen Bedarf ab.

1.3 Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven

Die kantonale Siedlungsstrategie bewertet die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sowie die Arbeitszonen (AZ) jeder Gemeinde. Die kantonale Siedlungsstrategie schätzt Hofstetten-Flüh wie folgt ein (Stand 2020):

WMZ unbebaut/bebaut:		geringer Anteil an unbebauten WMZ
Abweichung Dichte WMZ:		schlechter als Medianwert
WMZ Bauzonenbedarf:		Bauzone eher knapp
AZ unbebaut/bebaut:		hoher Anteil an unbebauten AZ

Es handelt sich dabei um eine erste, grobe kantonale Einschätzung. Es ist zu beachten, dass bei der Beurteilung des Bauzonenbedarfs für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen das Einwohnerpotenzial des zu entwickelnden «Tal»-Arealen sowie der weiteren zu verdichtenden Gebiete nicht berücksichtigt wird. Im Ergebnis ist deshalb davon auszugehen, dass in Hofstetten-Flüh bereits heute ausreichend Bauzone vorhanden ist, damit die Gemeinde die ihr zugedachte Funktion als Agglomerationsgemeinde bzw. das prognostizierte Wachstum bewältigen kann.

1.4 Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Hofstetten-Flüh stieg in den letzten Jahrzehnten stetig an. Gemäss der kantonalen Bevölkerungsstatistik lebten im Jahr 1990 rund 2'370 Personen in Hofstetten-Flüh, im Jahr 2000 rund 2'770, im Jahr 2010 rund 3'040 und im Jahr 2020 rund 3'220 Personen. Heute sind in der Gemeinde Hofstetten-Flüh rund 3'300 Personen wohnhaft.

Der Regierungsrat hat das mittlere Szenario der Bevölkerungsprognose 2015 bis 2040 des Kantons Solothurn als Grundlage für Planungen mit räumlichen Auswirkungen festgelegt (RRB Nr. 2017/518 vom 21. März 2017). Das mittlere Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose geht für Hofstetten-Flüh für das Jahr 2030 von rund 3'570 Personen und für das Jahr 2040 von rund 3'790 Personen aus.

Gemäss dem räumlichen Leitbild strebte die Gemeinde Hofstetten-Flüh für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszunahme auf rund 3'700 Personen an. Damit lagen die kommunalen Annahmen über den kantonalen Prognosen. Die Gemeinde ist inzwischen von diesem Wachstumsziel abgekommen und orientiert sich an der kantonalen Bevölkerungsprognose. Als Grundlage für die Bemessung des 15-jährigen Bauzonenbedarfs wird das mittlere Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose verwendet. Demnach sollen die Bauzonen der Gemeinde Hofstetten-Flüh im Jahr 2040 ein Fassungsvermögen für rund 3'790 Personen aufweisen. Wir erachten diese Bevölkerungszahl als realistisch.

2. Siedlung

2.1 Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen

Im kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

S-1.1.16

Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die entsprechenden Massnahmen aus.

S-1.2.1

Die Gemeinden bezeichnen ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei achten sie auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter.

S-1.2.7

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte,utzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Siedlungsentwicklung nach innen

Vor der Revision der Planungsinstrumente hat die Gemeinde Hofstetten-Flüh das räumliche Leitbild erstellt, welches eine wichtige Grundlage für die Siedlungsentwicklung nach innen bildet. Abgeleitet vom räumlichen Leitbild wurde ein Siedlungsentwicklungskonzept im Sinn einer vereinfachten Quartieranalyse erstellt. Hierzu wurde das bebaute Gemeindegebiet in charakteristische Gebiete eingeteilt (Dorfkern, Wohngebiete mit lockerer Bebauung, Wohngebiete mit dichter Bebauung, Gebiete mit dichterem Wohnen, Gewerbegebiete, Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen). Für die einzelnen Gebiete wurden Ziele und Massnahmen für deren qualitätsvolle Entwicklung formuliert. Es wurden Bereiche gekennzeichnet, in denen die Verdichtung gefördert werden soll.

Wir begrüssen es sehr, dass ein Siedlungsentwicklungskonzept in Anlehnung an unsere Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen erstellt wurde. Aus unserer Sicht stellt ein solches Konzept eine zentrale und sehr wertvolle Grundlage für die Ortsplanungsrevision dar. Aus ihm können und sollen entsprechende Regelungen oder Festlegungen in den raumplanerischen Instrumenten (oder andere Massnahmen) abgeleitet werden. Die Ziele im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen werden aus unserer Sicht mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision gut umgesetzt.

Ortsbildschutz

Auf der Grundlage des Gestaltungsplans Ortskern mit Sonderbauvorschriften konnten die Anliegen des Ortsbildschutzes in Hofstetten-Flüh mit einer engen Zusammenarbeit der örtlichen Baubehörde mit der Fachstelle Ortsbildschutz seit Jahrzehnten gut umgesetzt werden. Es ist daher zu begrüssen, dass im Bereich Ortsbildschutz keine grossen Änderungen vorgesehen sind. Gleichwohl ist zu prüfen, wie die Gemeinde in diesem Zusammenhang noch mehr Verantwortung für die Entwicklung ihres Siedlungsgebiets und insbesondere ihrer Ortskerne wahrnehmen könnte.

Der kürzlich durchgeführte Architekturwettbewerb für ein neues Gemeindehaus auf der Parzelle GB-Nr. 2831 hat gemäss der Fachstelle Ortsbildschutz ein sehr schönes Resultat ergeben. Zusammen mit dem alten Schulhaus führt das Projekt zu einer Aufwertung im Zentrum des Ortsteils Hofstetten.

Wohnzonen

Der Gemeinde ist es ein Anliegen, dass die Qualitäten der historisch gewachsenen Einfamilienhausquartiere nicht mit einer generellen Verdichtungsforderung gemindert werden sollen. Quartiere mit einer relativ geringen baulichen Dichte sollen auch weiterhin ihre Berechtigung in Hofstetten-Flüh haben. Gemäss dem Siedlungsentwicklungskonzept soll insbesondere an den Hanglagen die durchgrünte und lockere Bauweise beibehalten werden. Jedoch soll eine Verdichtung dort ermöglicht und unterstützt werden, wo es raumplanerisch Sinn macht und für das Ortsbild der Gemeinde erwünscht ist. Aus kantonaler Sicht ist dies nachvollziehbar.

Die rechtskräftige Planung umfasst vier unterschiedliche zweigeschossige Wohnzonen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll eine Vereinfachung vorgenommen werden. Zukünftig sollen nur noch zwei zweigeschossige Wohnzonen angewendet werden: eine lockere zweigeschossige Wohnzone W2a an Hanglagen sowie eine dichtere zweigeschossige Wohnzone W2b in den ebenen Bereichen. Um an besonders geeigneten Orten eine noch höhere Nutzungsdichte zu erreichen, wird zudem neu eine dreigeschossige Wohnzone W3 geschaffen. Diese vorgesehenen Änderungen beurteilen wir als recht- und zweckmässig.

Kernzone

Im Kapitel 4.6.11 des Raumplanungsberichts wird die Kernzone beschrieben. Es sind folgende Punkte zu beachten:

- Allgemein: Der Begriff «Verbesserung» sollte beibehalten werden. Anstelle von «Entwicklung» sollte von «Weiterentwicklung» gesprochen werden (vgl. auch Kommentar zum Bau- und Zonenreglement).
- Nutzungsart: Warum werden ausdrücklich Werkhöfe genannt? Ist die Aufstufung auf «mässig störend» gerechtfertigt? Sind im Ortskern entsprechende Betriebe vorhanden? Für die Wohnnutzung im Ortskern ist eine Aufstufung wohl nicht erwünscht.
- Sonnenkollektoren: Bezüglich der Sonnenkollektoren wird auf Art. 18a RPG bzw. Art. 32a und 32b RPV verwiesen. Was jedoch fehlt, ist der Verweis auf Kapitel E-2.5 des kantonalen Richtplans, wonach Solaranlagen auf Gebäuden in der Ortsbildschutzzone (wie auch in der Juraschutzzone und auf geschützten historischen Kulturobjekten) nach wie vor baubewilligungspflichtig sind und diese Kulturdenkmäler von kantonaler Bedeutung nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen. Dieser Richtplaneintrag stützt sich auf Art. 32b lit. f RPV und ist zu berücksichtigen.
- Grenz- und Gebäudeabstände: Der Titel des Abschnitts ist anzupassen, da sich der Abschnitt mit Baulinien und nicht mit Grenz- und Gebäudeabständen befasst.
- Baulinien: Auf den Entscheid, bei den bedeutungsvollen Bauten und den Erneuerungs- und Ergänzungsbauten nur noch Baulinien statt wie bisher Gestaltungsbaulinien festzulegen, soll zurückgekommen werden. Aus Sicht der Fachstelle Ortsbildschutz sollte die bisherige Lösung mit der Anwendung von Gestaltungsbaulinien übernommen werden. Auch im Fall eines Ersatzes einer entsprechenden Baute soll diese zur Erhaltung der typischen und für das Ortsbild wichtigen Dorfstruktur in der Regel in ihrer Stellung (wie im Übrigen ja auch mit ihrer Firstrichtung) übernommen werden. Die über Jahrhunderte gewachsene charakteristische Stellung der Bauten zueinander und zur Strasse ist für das Ortsbild gerade auch bei einem Ersatz einer solchen Baute wichtig.
- Beispiele, bei denen die Anwendung einer Gestaltungsbaulinie zwingend ist:
 - o Der östliche Teil der Liegenschaft Ettingerstrasse 13 (bedeutungsvolle Baute) muss ersetzt werden. Der Ersatzbau soll wieder auf die bestehende Fassadenflucht gestellt und nicht zurückgenommen werden.

- Ein Ersatzbau für die seit Jahrzehnten fehlende Scheune auf den Parzellen GB-Nrn. 804 und 4147 am Steinrain (Erneuerungs- und Ergänzungsbauten) soll wieder auf die ursprüngliche Fassadenflucht nahe am Steinrain gestellt werden, um den Steinrain räumlich zu fassen.
- Ausnahmen mit normalen Baulinien kann sich die Fachstelle Ortsbildschutz bei folgenden Objekten vorstellen:
 - Ortsteil Flüh: Badweg 2, Steinrain Parzelle GB-Nr. 805, Steinrain 21–27a
 - Ortsteil Hofstetten: Erneuerungs- und Ergänzungsbauten an der Ettingerstrasse auf den Parzellen GB-Nrn. 3259 und 1797, Choliberg 5
- Vorplatzbereich: Es ist nicht klar, weshalb die Parzelle GB-Nr. 3162 vom Vorplatzbereich in die Hofstattzone umgezogen wird. Für die geschützte St. Johannes-Kapelle ist es wichtig, dass ein ausreichender unverbaubarer Umgebungsbereich beibehalten wird, zumal gegen Süden und Osten die Nachbargebäude sehr nahe stehen. Die Grünfläche auf der Parzelle GB-Nr. 3162 sollte daher weiterhin unverbaubarer Umgebungsbereich der Kapelle bleiben (Vorplatzbereich).

Bauten der Kernsubstanz: kantonal geschützte Bauten

Folgende kantonal geschützte Baute fehlt im Bauzonenplan und ist nachzutragen:

- Ettingerstrasse 1 (Parzelle GB-Nr. 2980), steht gemäss RRB Nr. 3797 vom 27. November 1989 unter kantonalem Denkmalschutz

Die kantonal geschützten historischen Kulturobjekte wurden mit Regierungsratsbeschluss unter kantonalen Denkmalschutz gestellt. Bei der Darstellung im Bauzonenplan handelt es sich daher – im Gegensatz zu den kommunal geschützten Bauten – um Orientierungsinhalt.

Bauten der Kernsubstanz: kommunal geschützte Bauten

- Der Wechsel von bisher «schützenswert» auf neu «kommunal geschützt» ist aus Sicht Ortsbildschutz und Denkmalpflege grundsätzlich zu begrüssen. Allerdings stellt sich die Frage, ob die Bezeichnung dieser Bauten im Zonenplan als «kommunal geschützt» den Anforderungen von § 122 und 123 PBG bzw. § 7 ff. Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (Kulturdenkmälerverordnung, BGS 436.11) an Schutzverfügungen genügt und es sich effektiv um eine formelle Unterschutzstellung handelt oder doch eher um schützenswerte historische Kulturdenkmäler im Sinn von § 20 Kulturdenkmälerverordnung (bisherige Formulierung der Vorschriften). Aus Sicht des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie und der Fachstelle Ortsbildschutz ist grundsätzlich beides möglich.
- Zusätzliche kommunal geschützte Baute:
 - Steinrain 5 (Restaurant zur Säge, Parzelle GB-Nr. 3831): Gemäss Gestaltungsplan Talstrasse/Steinrain (RRB Nr. 2015/1532) vom 19. Oktober 2015 handelt es sich um eine schützenswerte Baute, nach neuer Terminologie kommunal geschützt. Entsprechend soll das Gebäude im Bauzonenplan dargestellt werden.
- Folgende Objekte sollen zurückgestuft werden:
 - Leymenstrasse 1 und Steinrain 4a: bedeutungsvolle Bauten
 - Badweg 2 (Parzelle GB-Nr. 3069): Das Gebäude ist vor rund 30 Jahren neu errichtet worden und ist daher eine Erneuerungs- und Ergänzungsbaute.
 - Choliberg 9: bedeutungsvoll statt kommunal geschützt
 - Mariasteinstrasse 5: bedeutungsvoll statt kommunal geschützt
 - Mariasteinstrasse 41: bedeutungsvoll statt kommunal geschützt
- Von den Wegkreuzen sind 4 Kreuze kantonal geschützt
 - Wegkreuz Hofstetterstrasse, Parzelle GB-Nr. 865
 - Wegkreuz Steinrain, Parzelle GB-Nr. 3848
 - Steinkreuz bei der Johanneskapelle, Parzelle GB-Nr. 3162
 - Wegkreuz Mariasteinstrasse, Parzelle GB-Nr. 5208
- Die anderen Wegkreuze sind entsprechend kommunal geschützt. Zusätzlich gibt es noch folgende Kreuze, die in den Plänen nicht vermerkt sind:

- Wegkreuz von 1904, Mariasteinstrasse/Einmündung Neuer Weg (Parzelle GB-Nr. 1042)
- Wegkreuz von 1925, Baselweg/Büneweg (Parzelle GB-Nr. 2599)
- Wegkreuz Steinrain 31 (Parzelle GB-Nr. 796)

Bauten der Kernsubstanz: bedeutungsvolle Bauten

- Wie die Bezeichnung schon sagt, kommt diesen Bauten für das Ortsbild eine wichtige Bedeutung zu. Die Erfahrung zeigt, dass auch diese charakteristischen und das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bestandesbauten wenn immer möglich in Ihrer Substanz und nicht nur im Volumen erhalten bleiben sollen, denn mit einem Ersatz gehen der Charakter der Baute und damit die Eigenart und Stimmung des Ortskerns leider oft verloren oder werden verwässert. Es soll bei der äusseren Erscheinung einer erhaltenswerten Baute also nicht nur um das «Bild», sondern wenn immer möglich auch um die Substanz der Gebäudehülle gehen. Gewünscht ist das «Authentische» bzw. das «Echte», nicht nur eine Kopie davon. Entsprechend sollen die Zonenvorschriften mit einem Satz zum Zweck ergänzt werden (siehe Hinweise zum Bau- und Zonenreglement).
- Zusätzliche bedeutungsvolle Bauten:
 - Steinrain 6a (Parzelle GB-Nr. 818): charakteristisches Ökonomiegebäude
 - Steinrain 20 (Parzelle GB-Nr. 812): prägendes Gebäude an der Einmündung des Badwegs und gegenüber dem Wegkreuz
 - Steinrain 26 (Parzelle GB-Nr. 811): Baute direkt vis-à-vis dem Roten Ochsen
 - Buttiweg 26, ökumenische Kirche (Parzelle GB-Nr. 3336)
 - Alte Hofstettenstrasse 1 (Parzelle GB-Nr. 2904)
 - Alte Hofstettenstrasse 2 (Parzelle GB-Nr. 3061)
- Folgende Objekte sollen zurückgestuft werden:
 - Ettingerstrasse 22, 30 und 40
 - Schmitzenweg 1
- Beim Gebäude Pfarrgasse 9 (Parzelle GB-Nr. 3133) stimmen im Bauzonenplan Teil Ortskerne der rote Bereich der bedeutungsvollen Baute und die Gestaltungsbaulinie strassenseitig nicht mit dem effektiven Bestand überein. Im Plan wurde einfach die Flucht des Nachbargebäudes Pfarrgasse 7 weitergezogen, obschon die Fassade der Liegenschaft Pfarrgasse 9 rund 2–3 m weiter zurück liegt. Diese «Ungenauigkeit», die einfach vom bestehenden rechtskräftigen Gestaltungsplan Ortskern übernommen wurde, soll im Rahmen der Revision der OPR korrigiert werden, d. h. der rot eingefärbte Bereich der bedeutungsvollen Baute und die Gestaltungsbaulinie sollen auf den effektiven Baubestand zurückgenommen werden.

Umgang mit rechtsgültigen Gestaltungsplanungen

Der rechtsgültige Gestaltungsplan Ortskern bildet die Ortskerne der beiden Ortsteile Hofstetten und Flüh ab. Dieser Gestaltungsplan soll im Rahmen der vorliegenden Planung in einen separaten Bauzonenplan (Bauzonenplan, Teil Ortskerne) überführt werden. Dies ist grundsätzlich sachgerecht.

Hinsichtlich der Darstellung und Terminologie ist eine Überarbeitung vorzunehmen. Dabei ist auf folgende Punkte zu achten:

- Der rechtsverbindliche Inhalt im Bereich der Ortskerne ist ausschliesslich auf dem Bauzonenplan Teil Ortskerne darzustellen. Der rechtsverbindliche Inhalt im Bereich der Ortskerne auf dem Bauzonenplan ist zu löschen.
- Es ist nur eine Grundnutzung vorzusehen. Weitere Nutzungen können als Überlagerung festgelegt werden.
- Reservezonen sind keine Bauzonen. Entsprechend müssen sie von den Bauzonenplänen ausgenommen werden. Als Grundnutzung gilt im Bereich der Reservezonen die Landwirtschaftszone.

Neben dem Gestaltungsplan Ortskern bestehen sieben weitere rechtsgültige Gestaltungspläne im Siedlungsgebiet der Gemeinde Hofstetten-Flüh. Gemäss dem Raumplanungsbericht sollen diese Ge-

staltungspläne grundsätzlich unverändert bestehen bleiben. Im Bereich dieser Gestaltungspläne sollen auch in Zukunft die altrechtlichen Grundnutzungen sowie die alte kantonale Bauverordnung zur Anwendung kommen. Im neuen Bauzonenplan werden die betroffenen Flächen deshalb mit keiner Grundnutzung versehen. Die Grundnutzung soll dem alten Bauzonenplan entnommen werden. Diesen Umgang mit den rechtsgültigen Gestaltungsplanungen beurteilen wir als unzweckmässig und daher als nicht genehmigungsfähig. Es ist eine grundlegende Überarbeitung notwendig.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind alle Gestaltungsplanungen auf dem Gemeindegebiet zu überprüfen. Für alle Gestaltungsplangebiete ist im neuen Bauzonenplan eine geeignete Grundnutzung zu definieren. Mit einem rechtsgültigen Gestaltungsplan kann in der Ortsplanungsrevision folgendermassen umgegangen werden:

- Der rechtsgültige Gestaltungsplan wird beibehalten. Dies kann der Fall sein, wenn der Gestaltungsplan noch nicht oder noch nicht vollständig umgesetzt ist oder wenn er Regelungen enthält, die auch über die Realisierung hinaus gültig bleiben sollen. Es ist eine neue Grundnutzung mit angepassten Nutzungsziffern zu definieren und im neuen Bauzonenplan darzustellen.
- Der rechtsgültige Gestaltungsplan wird aufgehoben. Dies kann der Fall sein, wenn der Gestaltungsplan vollständig umgesetzt ist. Es ist eine neue Grundnutzung mit geeigneten Nutzungsziffern zu definieren und im neuen Bauzonenplan darzustellen. Die Sonderbauvorschriften des aufzuhebenden Gestaltungsplans sind falls nötig in die neuen Zonenvorschriften einzuarbeiten.
- Der rechtsgültige Gestaltungsplan wird angepasst. Dies kann der Fall sein, wenn der Gestaltungsplan noch nicht oder noch nicht vollständig umgesetzt ist und an die neuen Bestimmungen angepasst werden soll. Auch in diesem Fall ist eine neue Grundnutzung mit angepassten Nutzungsziffern zu definieren und im neuen Bauzonenplan darzustellen. Dieser Fall trifft eher selten ein, da beizubehaltende Gestaltungspläne nicht systematisch an die neuen Bestimmungen angepasst werden müssen.

Berücksichtigung und Umsetzung der kantonalen Planungsgrundsätze und -aufträge

Die im Richtplan festgelegten Planungsgrundsätze und -aufträge im Zusammenhang mit den bebauten Bauzonen werden aus unserer Sicht angemessen berücksichtigt und umgesetzt.

2.2 Unbebaute Bauzonen und Reservezonen

Im kantonalen Richtplan wurden folgende relevanten Festlegungen getroffen:

S-1.1.17

Die Gemeinden überprüfen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Sie ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung.

S-1.1.15

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt:

- überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (rückzonen);
- Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen;
- Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

S-1.1.18

Die Gemeinden sorgen in den Arbeitszonen mit entsprechenden Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulandes (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, flächensparende Parkierung, Mehrfachnutzungen, etc.).

S-1.2.7

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte, Nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Bauzonenflächen

Die kantonale Bauzonenstatistik (Stand April 2020) weist folgende Werte für die Gemeinde Hofstetten-Flüh aus:

	bebaut	unbebaut	Total
Wohn-, Misch- und Zentrumszone	78.4 ha	10.1 ha	88.5 ha
Arbeitszone	3.5 ha	1.2 ha	4.7 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7.4 ha	0.3 ha	7.7 ha

Es ist unklar, ob im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine präzise Erfassung des Stands der Bebauung vorgenommen wurde. Die für die Berechnung des Fassungsvermögens der Bauzonen verwendeten Flächenangaben für die überbauten und unbebauten Bauzonen stimmen gut mit der kantonalen Bauzonenstatistik überein. Es ist im Raumplanungsbericht eine Zusammenstellung der im Rahmen der Ortsplanungsrevision ermittelten Bebauungsstands für die drei Zonenkategorien Wohn-, Misch- und Zentrumszone, Arbeitszone sowie Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu erstellen.

Baulandmobilisierung

Die Gemeinde Hofstetten-Flüh weist einen hohen Anteil an unbebauten Bauzonen auf. Die Gemeinde ist gemäss dem kantonalen Richtplan beauftragt, Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen.

Wie aus den eingereichten Planungsunterlagen hervorgeht, hat sich die Gemeinde eingehend mit der Baulandmobilisierung beschäftigt. Im Raumplanungsbericht werden unterschiedliche Massnahmen aufgeführt und diese nach Wirkung und Umsetzbarkeit priorisiert. Eine Auswahl an Massnahmen sollen im Rahmen der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden (z. B. Nutzungsboni für zusätzliche Wohneinheiten, gemeinnützigen Wohnungsbau oder zügige Überbauung). Gewisse Massnahmen waren bereits Bestandteil des Nutzungsplanverfahrens (z. B. Gespräche mit Grundeigentümern, Öffentlichkeitsarbeit durch die Gemeinde zur Sensibilisierung für die Innenentwicklung). Zudem wird begründet, weshalb gewisse Massnahmen nicht weiterverfolgt werden sollen.

Umzonung «Tal»

Im Gebiet «Tal» im Ortsteil Flüh sollen die Parzellen GB-Nrn. 582, 3228 und 4111 von der Gewerbezone G sowie die Parzelle GB-Nr. 4113 von der Zone für unterirdische Bauten UB in die dichtere zweigeschossige Wohnzone W2b umgezont werden. Die Umzonungsfläche ist weitgehend unbebaut. Mit dieser Umzonung wird zusätzlicher Wohnraum innerhalb der Bauzonen geschaffen. Da aber gleichzeitig im Gebiet «Auf den Felsen» im Ortsteil Hofstetten eine vergleichbare unbebaute Fläche Wohnzone der Naturschutzzone zugeteilt wird, handelt es sich um eine Umlagerung von Wohnzone innerhalb des Siedlungsgebiets.

Die angestrebte Umzonung in eine Wohnzone ist aus kantonaler Sicht grundsätzlich recht- und zweckmässig. Voraussetzung ist dabei, dass in der Gemeinde tatsächlich kein weiterer Bedarf für Gewerbezone besteht.

Es fällt nun auf, dass mit der zweigeschossigen Wohnzone eine verhältnismässig geringe Nutzungsdichte auf der noch weitgehend unbebauten Fläche angestrebt wird. Aus raumplanerischer Sicht sollte bei der Nutzung noch nicht überbauter Flächen eine deutlich dichtere Wohnnutzung angestrebt werden. Wir empfehlen daher der Gemeinde, diese geringe Nutzungsdichte nochmals kritisch zu überprüfen. Aus unserer Sicht wären auf diesem Areal verdichtete Wohnformen (z. B. Geschosswohnungen) angezeigt. Im Ergebnis können wir uns hier eine dreigeschossige Wohnzone vorstellen. Es gibt hierzu auch interessante, vielversprechende Referenzprojekte in anderen Kantonsteilen (z. B. Mühlacker Bellach).

Umzonung «Mülital»

Im Gebiet «Mülital» im Ortsteil Flüh sollen die Parzellen GB-Nrn. 866, 867 und 869 von der Gewerbezone G1 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA umgezont werden. Die Umzonungsfläche ist vollständig unbebaut. Die Gemeinde Hofstetten-Flüh plant, diese Grundstücke zu erwerben und an diesem Standort einen zentralen Werkhof zu realisieren. Es handelt sich somit um eine projektbezogene Umzonung.

Die umzuzonende Fläche befindet sich an einer landschaftlich sensiblen Lage am Ortseingang. Aus Sicht des Ortsbild- und Heimatschutzes ist eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für die Realisierung eines Werkhofs einer Gewerbezone klar vorzuziehen, zumal vorerst eine verdichtete Gewerbezone angedacht war. Allerdings soll wegen der exponierten Lage (Orts- und Landschaftsbild) eine sorgfältig gestaltete und gut in die Situation integrierte Lösung gewählt werden. Nicht erwünscht ist ein konventioneller Werkhof in der Art einer trostlosen Gewerbehalle mit hoher Umgitterung und grossen Teerflächen. Schon für die bisherige Gewerbezone G1 waren mit Umpflanzungen Massnahmen vorgesehen. Dies soll in geeigneter Art übernommen werden. Auch weil die Gemeinde ihre Vorbildfunktion wahrnehmen soll, ist für eine architektonisch gute Lösung und eine gute Integration in die Situation ein geeignetes Qualitätsverfahren vorzusehen.

Aus kantonaler Sicht bestehen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen diese Umzonung. Zu beachten sind jedoch folgende Punkte:

- Im Raumplanungsbericht ist ein konkreter Bedarfsnachweis für einen zentralen Werkhof zu erbringen.
- Im Raumplanungsbericht ist aufzuzeigen, dass alternative Standorte geprüft wurden und dass sich der vorgesehene Standort am besten eignet.
- Die projektbezogene Umzonung erfordert ein zusätzliches Mitwirkungsverfahren.
- Da sich der vorgesehene Werkhofstandort an einer sensiblen Lage befindet (Ortseingang), ist für das Bauprojekt ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.
- Es besteht kein Anspruch auf eine Einzonung der wegfallenden Gewerbefläche an einem anderen Ort.

Zudem stellt sich die Frage, ob es wirklich Sinn macht, die kleine Parzelle GB-Nr. 865 in der Gewerbezone G1 zu belassen. Es ist zu prüfen, ob sie einer angrenzenden Zone zugewiesen werden soll. Denkbar wäre auch, auf dieser Fläche eine Grünzone auszuscheiden.

Reduktion der Gewerbebezonen

Durch die beiden Umzonungen «Tal» und «Mülital» im Ortsteil Flüh reduzieren sich die Gewerbebezonenreserven der Gemeinde Hofstetten-Flüh deutlich. Es ist deshalb zu prüfen, ob nach den Umzonungen ein genügendes Angebot an Gewerbeflächen verbleibt. Zu dieser Klärung wäre ein Einbezug der lokalen und regionalen Gewerbetreibenden zweckmässig.

Umzonung «Auf den Felsen»

Im Gebiet «Auf den Felsen» im Ortsteil Hofstetten soll der unbebaute Bereich der Parzelle GB-Nr. 3211 von der zweigeschossigen Wohnzone W2a in eine Naturschutzzone umgezont werden. Die betroffene Fläche soll weiterhin Teil der Bauzonen bleiben. Es handelt sich also um eine stark eingeschränkte Bauzone im Sinn einer Grünzone. Wir begrüßen diese Umzonung, da sie zu einer Durchgrünung des Siedlungsgebiets beiträgt.

Zu bedenken ist, dass mit dieser Umzonung Wohnzonenreserven innerhalb des Siedlungsgebiets verbraucht werden. Demgegenüber werden mit der Umzonung «Tal» im Ortsteil Flüh wieder neue Wohnzonen geschaffen.

Die Bezeichnung «Naturschutzzone» ist unpassend, da es sich nicht um eine Schutzzone nach Art. 17 des Raumplanungsgesetzes RPG handelt. Schutzzone nach Art. 17 RPG können sich nicht mit Bauzonen nach Art. 15 RPG überlagern. Eine «Naturschutzzone» kann also nur ausserhalb der Bauzonen ausgeschieden werden. Es ist eine passende Bezeichnung zu wählen (z. B. Grünzone).

Umgang mit Reservezonen

Die Gemeinde Hofstetten-Flüh weist mehrere Reservezonen auf, welche für die Wohnnutzung bestimmt sind. Im Ortsteil Hofstetten befindet sich im Gebiet «Unterm Homel» eine grossflächige Reservezone am Siedlungsrand. In beiden Ortsteilen Hofstetten und Flüh befinden sich zudem mehrere Reservezonen innerhalb des Siedlungsgebiets. Diese weisen teilweise eine relativ kleine Fläche auf.

Die im Gebiet «Unterm Homel» gelegene Reservezone soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben und die betroffene Fläche endgültig der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Es handelt sich um Fruchtfolgeflächen. Es ist sehr erfreulich, dass das Kulturland weiterhin bis zur Ettlingerstrasse reicht und der Landschaftsraum erlebbar bleibt. Die Aufhebung dieser Reservezone wird von kantonaler Seite ausdrücklich begrüsst.

Gemäss den eingereichten Planungsunterlagen sollen die Reservezonen innerhalb des Siedlungsgebiets entweder belassen oder eingezont werden. Da diese Reservezonen von Bauzone umschlossen sind, können sie grundsätzlich belassen werden. Die vorgesehenen Einzonungen werden im nächsten Kapitel beurteilt.

Berücksichtigung und Umsetzung der kantonalen Planungsgrundsätze und -aufträge

Die im Richtplan festgelegten Planungsgrundsätze und -aufträge im Zusammenhang mit den unbebauten Bauzonen und Reservezonen werden aus unserer Sicht angemessen berücksichtigt und umgesetzt.

2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen

Einzonungen fallen grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn nach konsequenter Ausschöpfung der Möglichkeiten in den bereits bestehenden bebauten und unbebauten Bauzonen noch Bedarf verbleibt. Die Interessenabwägung ist gemäss Beschluss S-1.1.9 des kantonalen Richtplans für jede Einzonung aufzuzeigen.

S-1.1.12

Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)

Gemäss Beschluss S.-1.1.12 können Flächen in folgenden Fällen ohne Kompensation neu der Bauzone zugewiesen werden; dabei wird das Siedlungsgebiet fortgeschrieben:

- für dringliche Vorhaben von übergeordnetem Interesse. Sie erfordern ein kantonales Nutzungsplanverfahren;
- für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben von kantonaler/regionaler Bedeutung, wenn sie in Entwicklungsgebieten Arbeiten liegen oder an Entwicklungsgebiete Arbeiten angrenzen;
- für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend);
- für Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist;
- für Bauten und Anlagen für Nutzungen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen können (z. B. Deponien).

Allgemeine Bemerkungen zu Einzonungen

Die Anforderungen an Einzonungen sind bekanntlich mit den bundesrechtlichen Vorgaben und den entsprechenden Festlegungen des kantonalen Richtplans deutlich höher geworden. Einzonungen bilden in der laufenden Generation von Ortsplanungen die absolute Ausnahme. Gemäss dem kantonalen Richtplan gibt es drei Kategorien von Einzonungen:

- S-1.1.10: Einzonungen von kantonaler/regionaler Bedeutung (längerfristige Entwicklung im urbanen oder agglomerationsgeprägten Raum)
- S-1.1.11: Einzonungen von kommunaler Bedeutung (i. d. R. nur innerhalb einer Ortsplanungsrevision, saldoneutral innerhalb der Gemeinde)
- S-1.1.12: Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht; vgl. obenstehende Bemerkungen)

Entsprechend sind die in Hofstetten-Flüh vorgesehenen Einzonungen anhand einer dieser drei Kategorien zu beurteilen. Diese Darlegung fehlt im Raumplanungsbericht.

Einzonungen

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind keine grossflächigen Einzonungen vorgesehen. Jedoch sollen mehrere kleinflächige Reservezonen innerhalb des Siedlungsgebiets eingezont werden. Diese Einzonungen werden als Einzonungen von Spezialfällen ohne Kompensationspflicht aufgefasst. Es wird vom Spezialfall «nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen» ausgegangen.

Auszonungen

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind keine Auszonungen vorgesehen.

Bilanz Bauzonen

Im Raumplanungsbericht ist eine Zusammenstellung der Flächen der Bauzonen (aufgeteilt in Wohn-,

Misch- und Zentrumszonen, Arbeitszone sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen) vor und nach der Ortsplanungsrevision aufzuführen. Es ist eine Bilanz zu berechnen.

Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen weist die Einwohnerkapazität der vorhandenen Bauzonen aus. Dazu werden einerseits Ist-Werte (entspricht der tatsächlichen Anzahl Einwohner/ha) und Soll-Werte (entspricht der angestrebten Anzahl Einwohner/ha) auf die Bauzonenflächen angewendet. Die Soll-Werte sind der Tabelle mit den Ist- und Soll-Dichten des Amts für Raumplanung zu entnehmen. Abweichungen sind nachvollziehbar zu begründen.

Im Raumplanungsbericht sind Berechnungen des Fassungsvermögens der Bauzonen vor und nach der Ortsplanungsrevision enthalten. Die Berechnungen zeigen, dass das zu erwartende Bevölkerungswachstum der Gemeinde Hofstetten-Flüh bei weitem durch das bestehende Potenzial der Bauzonen bewältigt werden kann.

2.4 Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung

Bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen bestehen in der Gemeinde Hofstetten-Flüh mit dem räumlichen Leitbild und dem davon abgeleiteten Siedlungsentwicklungskonzept sehr gute Grundlagen. Es ist erfreulich, dass sich die Gemeinde in dieser Tiefe mit den wesentlichen Fragen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt hat. Die vorgenommenen Festlegungen sind aus unserer Sicht zielführend.

Mit der vorliegenden Planung wird das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Hofstetten-Flüh nicht erweitert. Die Reservezone «Unterm Homel» am Siedlungsrand wird aufgehoben, was wir sehr begrüßen. Die vorgesehenen Änderungen innerhalb des Siedlungsgebiets beurteilen wir als recht- und zweckmässig. Insbesondere erachten wir die beiden vorgesehenen Umzonungen «Tal» und «Müli-tal» im Ortsteil Flüh als grundsätzlich genehmigungsfähig. In gewissen Bereichen besteht noch Überarbeitungsbedarf: So sind z. B. die rechtsgültigen Gestaltungsplanungen zu prüfen und in die vorliegende Planung zu integrieren.

3. Verkehr

3.1 Erschliessungsplan und Baulinien

Bei den kantonalen Baulinien (Baulinien/Gestaltungsbaulinien/Vorbaulinien) stellt das Amt für Verkehr und Tiefbau verschiedene Unklarheiten/Unstimmigkeiten fest. Eine Bereinigung noch während der Vorprüfung würde den zeitlichen Rahmen dieses Verfahrens sprengen und wäre nicht zielführend. Wir schlagen vor, im Anschluss an die Vorprüfung die kantonalen Baulinien zusammen mit dem Planungsbüro und dem Amt für Verkehr und Tiefbau zu bereinigen und, wenn nötig, später zeitgleich mit der Ortsplanungsrevision aufzulegen.

Die Bau- und Vorbaulinien entlang von Kantonsstrassen sind in den kommunalen Erschliessungsplänen orientierend darzustellen. Sind Änderungen an den kantonalen Baulinien erwünscht, so sind separate kantonale Baulinienpläne zu erarbeiten und zeitgleich mit den übrigen Unterlagen der Ortsplanungsrevision aufzulegen. Eine entsprechende Vorlage findet sich unter [avt.so.ch/AVT-Downloads/Projektmanagement/Projektierung und Planbearbeitung](http://avt.so.ch/AVT-Downloads/Projektmanagement/Projektierung-und-Planbearbeitung). Die Änderungen an den Baulinien müssen durch das Amt für Verkehr und Tiefbau geprüft und beurteilt werden. Die Gestaltungsbaulinien stellen auch entlang von Kantonsstrassen einen kommunalen Inhalt dar und sind im kommunalen Erschliessungsplan als Genehmigungsinhalt darzustellen. Sie sind mit den Bau- und Vorbaulinien abzustimmen.

Wesen und Lage der Unterhaltsbaulinien entlang der Kantonsstrassen sind mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau zu klären.

Generell ist in den Legenden die Benennung der verschiedenen Baulinien mit der Terminologie des Kantons Solothurn abzustimmen.

Der neue Fussweg zwischen der Sternenbergrasse und dem Mühleweg wird begrüsst. Die Klassifizierung der Gebäudezufahrt als Erschliessungsstrasse erachten wir als korrekt. Es ist allerdings unklar, wieso keine Baulinien entlang der Sternenbergrasse eingezeichnet wurden.

Das Grundstück GB-Nr. 4049 wird über einen Fuss- und Radweg erschlossen. Die Strasse ist bis zur Einfahrt als Erschliessungsstrasse zu klassifizieren. Dasselbe gilt für die Grundstücke GB-Nrn. 4158 und 4159.

Im Plan zum Siedlungsentwicklungskonzept sind auf den Kantonsstrassen «Sicherungen Schulwege» eingetragen. Die Symbolik suggeriert evtl. neue Fussgängerstreifen. Fussgängerstreifen gehören auf Kantonsstrassen in den Verantwortungsbereich des Kantons. Sollte die Gemeinde Bedarf bezüglich neuen Fussgängerstreifen haben, kann dies beim Amt für Verkehr und Tiefbau eingebracht werden. Dazu sind Anträge mit Begründungen nötig (Gemeinderatsbeschlüsse), welche anschliessend vom Amt für Verkehr und Tiefbau auf ihre Zweckmässigkeit und Sicherheit geprüft werden. Auf solche Anträge kann im Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision verwiesen werden.

3.2 Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Die Parzelle GB-Nr. 2014 ist zwingend über die Witterswilerstrasse zu erschliessen (südlich davon auf der Kantonsstrasse befindet sich die Bushaltestelle). Dies ist im Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) und in der Legende (Genehmigungsinhalt) mit einer eigenen Signatur festzuhalten (z. B. gelb ausgefüllter Pfeil in Erschliessungsrichtung).

Die Parzellen GB-Nrn. 3108, 4011 und 4012 sind im Besitz der gleichen Eigentümerin. Es ist eine gemeinsame Erschliessung, mit nur einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt ab der Kantonsstrasse (Mariasteinstrasse), vorzusehen.

Falls die Parzellen GB-Nrn. 582, 3228, 4111 und 4113 in eine Wohnzone W2b umgezont werden, ist nach Möglichkeit eine gemeinsame Erschliessung, mit nur einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt ab der Kantonsstrasse (Talstrasse), vorzusehen.

Die Erstellung der Abstellplätze nach der kantonalen Bauverordnung und den VSS-Normen wird begrüsst. Der Paragraf soll ergänzt werden, mit einem Absatz über Veloabstellplätze. Diese sollen ebenfalls nach VSS-Norm berechnet werden.

Es wird beschrieben, dass die Parkplätze an der Tramhaltestelle effizienter gestaltet werden sollen. Wir erachten entsprechende Gespräche mit der Standortgemeinde Bättwil als sinnvoll. Aus Sicht des Amtes für Verkehr und Tiefbau ist es zudem wichtig, gute Veloabstellmöglichkeiten an der Haltestelle zu realisieren, da die Einwohner von Hofstetten-Flüh nur (verhältnismässig) sehr geringe Distanzen zurücklegen müssen. Park + Ride innerhalb der Agglomerationskorridore ist nicht von vornherein zweckmässig. Es ist wichtig, hierzu eine grundlegende Auseinandersetzung im Raumplanungsbericht festzuhalten auch mit Bezug auf die im Rahmen des Agglomerationsprogramms gewonnenen Erkenntnisse.

Gemäss Bauzonenplan resp. Raumplanungsbericht Kapitel 5.2.9 (Akzentuierung der Ortseingänge) sollen die Ortseingänge aufgewertet werden. Grundsätzlich ist von Planungen auf und entlang von Kantonsstrassen abzusehen, da die Planungshoheit ohnehin beim Kanton liegt. Massnahmen oder Anliegen sollen als Wunsch der Gemeinde offen formuliert werden (z. B. Wunsch zur Prüfung).

Im Bauzonenplan 1:2'500 schliesst der Perimeter Gestaltungsplan der «Bettenfabrik» (resp. die Signatur) die Kantonsstrasse (Talstrasse) mit ein. Dies muss wohl ein Irrtum sein.

Mauern, Einfriedungen, Zäune, Hecken und sonstige Bepflanzungen behindern vielfach die Sichtweiten für den Strassenverkehr und stellen so ein Sicherheitsrisiko dar. Im Zonen- und/oder Baureglement sollte deshalb festgehalten werden, dass dort wo die Sicherheit resp. die Sichtweiten massgebend werden, zwingend die Höhenbereiche des Sichtfelds einzuhalten sind. Das heisst zwischen 0.5 und 3.0 m muss freie Sicht gewährleistet werden. Das gleiche gilt für abgestellte resp. parkierte Fahrzeuge und Parkplätze in den Vorplatz- und Vorgartenbereichen der Liegenschaften.

Generell sollte im Zonen- und/oder Baureglement eine Aussage betreffend Erschliessungen (Ein- und Ausfahrten) auf Kantonsstrassen gemacht werden. Z. B.: «In der kommunalen Nutzungsplanung müssen neue Erschliessungen generell rückwärtig über das Gemeindestrassennetz erfolgen. Ist eine zweckmässige Erschliessung der Grundstücke so nicht möglich, können Ausnahmen durch das Amt für Verkehr und Tiefbau bewilligt werden. Die Ein- und Ausfahrten müssen verkehrstechnisch richtig gestaltet sein und dürfen zu keiner Verkehrsgefährdung führen.»

Gemäss dem aktualisierten Naturinventar waren die Bäume B2, B10, B15, B16, B17, B20, B21, B22, B23, B25, B26, B27, B28, B29, B30 und B32 bereits darin enthalten oder werden neu aufgeführt. Sie stehen alle im Bereich resp. in der Nähe von Kantonsstrassen. Wichtig wäre, zu klären, ob die Sichtweiten für den Strassenverkehr eingehalten werden.

3.3 Öffentlicher Verkehr

Es wurde eine veraltete Darstellung zu den öV-Güteklassen verwendet. Die Haltestellen «Flüh, Mühle» und «Flüh, Sternenbergrasse» sind noch nicht berücksichtigt.

Kapitel 3.7.2 des Raumplanungsberichts sollte aktualisiert werden. Per Dezember 2021 ging auf den Buslinien 68 und 69 ein neues Konzept in Betrieb. Die Linie 69 wurde ab Burg im Leimental nach Rodersdorf verlängert und die Kurse Richtung Challhöchi verkehren neu bis/ab Laufen. Hofstetten wird von der Linie 69 nicht mehr bedient. Zusätzlich sind die Angaben zum Takt der Linie 10 zu überprüfen (z. B. fehlt der 7.5'-Takt ab Flüh in Stosszeiten).

Der Abschnitt zum öffentlichen Verkehr schliesst mit dem Fazit, dass Hofstetten-Flüh nicht optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sei. Diese Einschätzung können wir nicht teilen. Insbesondere die Tramlinie 10 stellt ein vergleichsweise sehr gutes Angebot dar. Die beiden Buslinien sorgen für eine gute Feinverteilung. Das Haltestellennetz konnte in den letzten Jahren noch optimiert werden – speziell der Ortsteil Flüh hat dabei von zusätzlichen Haltestellen (Mühle, Sternenbergrasse) profitiert. Damit konnte die im räumlichen Leitbild verankerte «Verdichtung des Haltestellennetzes» umgesetzt werden. Im Ortsteil Hofstetten besteht mit den vorhandenen Haltestellen eine sehr gute örtliche Erschliessung und die Buslinie 68 bietet gute Verbindungen.

Die Abbildung zum öV-Netz und den öV-Güteklassen auf Seite 32 des Raumplanungsberichts stammt entgegen der Quellenangabe nicht aus dem Planregister des Amtes für Raumplanung, sondern aus dem kantonalen Geoportal.

3.4 Fuss- und Veloverkehr

Die Velolandrouten werden im Kapitel 3.7.3 des Raumplanungsberichts nicht korrekt dargestellt. Die aktuellen Routen können auf map.geo.admin.ch aufgerufen werden. Wir empfehlen, Velolandrouten und Wanderwege auch in den kommunalen Plänen als Orientierungsinhalt darzustellen.

Die kantonale Bauverordnung regelt nur Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Art. 42). Ziff. 5 des Bau- und Zonenreglements BZR ist deshalb um folgenden Absatz zu ergänzen: «Die Anzahl und Dimensionierung der Veloabstellplätze richtet sich nach SN 40 065 und SN 40 066.» Die Bestimmung über Veloabstellplätze unter Ziff. 8 BZR ist zu löschen oder entsprechend anzupassen. Bestimmungen über Abstellplätze für Kinderwagen sind von Bestimmungen über die Veloparkierung zu trennen.

Gemäss dem Kapitel 1.5.1 des Raumplanungsberichts soll ein Veloweg resp. Radstreifen Richtung Ettingen unterstützt werden. Grundsätzlich ist von Planungen auf und/oder entlang von Kantonsstrassen abzusehen, da die Planungshoheit ohnehin beim Kanton liegt. Dieses Anliegen soll eventuell als Wunsch der Gemeinde offen formuliert werden (z. B. Wunsch zur Prüfung). Da sich ca. 90% der Strecke auf Gemeindegebiet von Ettingen (Kanton Basel-Landschaft) befinden, liegt das Vorhaben weitgehend ausserhalb unseres Einflussbereichs. Zudem dürfte eine Realisierung im Waldabschnitt Ettingen eher schwierig sein.

4. Umwelt

4.1 Natur und Landschaft

Natur und Landschaft: Gesamteindruck

Hofstetten-Flüh hat zahlreiche wertvolle und sehr wertvolle Naturobjekte (siehe Plan «Bewertung Naturobjekte» des Naturinventars 2021), darunter das Objekt Nr. 10835 «Bergmatten» des Bundesinventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung sowie drei kantonale Naturreservate, von denen das «Hofsteter Chöppli» als regionaler Hotspot der Biodiversität heraussticht. Bedeutend ist ferner die recht gut erhaltene Obstbaumlandschaft. Etliche Wiesen, Hochstammbestände und Waldränder sowie ein Waldreservat sind mit Vereinbarungen im Kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft MJPNL des Amtes für Raumplanung gesichert.

Allgemein ist die Abhandlung des Themas Natur und Landschaft in der Ortsplanung von Hofstetten-Flüh von sehr guter Qualität und hat einen hohen Stellenwert. Dies beginnt bereits mit dem Naturinventar und -konzept 1996. Die Erhaltung von Natur und Landschaft ist in den Gesamtplan und das Zonenreglement mit griffigen Bestimmungen eingeflossen. Der Übersichtsplan Landschaft ist ein zusätzliches Instrument und ergänzt den Gesamtplan mit weiteren Genehmigungsinhalten zu Natur und Landschaft ausserhalb der Bauzone.

Natur und Landschaft: Grundlagen

Im Amt für Raumplanung sind folgende Grundlagen zu Natur und Landschaft archiviert:

- Naturinventar und Naturkonzept, Gesamtbericht 1996
- Naturinventar und Naturkonzept, Schlussbericht 1996
- Karte Naturinventar 1:5'000, 1995

Ein aktualisiertes Naturinventar liegt vor. Es ist in die Teile «Siedlungsgebiet» 2018 sowie «Offenland und Wald» 2021 gegliedert. Ein aktualisiertes Naturkonzept liegt noch nicht vor. Ein neues Naturkonzept soll gemäss dem Raumplanungsbericht zwei Jahre nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision in Zusammenarbeit mit den Bewirtschaftern erstellt und mit dem Vernetzungsprojekt Landwirtschaft koordiniert werden. Gemäss der Besprechung vom 30. März 2022 soll ein solches jedoch wie üblich im Rahmen der Ortsplanungsrevision erstellt werden.

Auf Seite 9 des Naturinventars Teil «Offenland und Wald» wird erwähnt, dass sich ein Plan mit nummerierten Naturobjekten in der Beilage zum Bericht befände. Dieser Naturinventarplan fehlt jedoch in den Unterlagen. Der entsprechende Plan ist mit dem Dossier zur zweiten kantonalen Vorprüfung einzureichen.

Die Qualität aller Inventare und Konzepte ist ausgezeichnet. Damit sind im Bereich Natur und Landschaft qualitativ sehr hochwertige, aktuelle Grundlagen vorhanden.

Natur und Landschaft: Raumplanungsbericht

Gemäss dem Kapitel 1.5.1 des Raumplanungsberichts identifiziert das räumliche Leitbild im Nichtsiedlungsgebiet folgenden Handlungsbedarf im Bereich Natur und Landschaft:

- Förderung von wertvollen Landschaftselementen
- Überprüfung der Waldfunktionen
- Festlegung zusätzlicher Vernetzungsobjekte
- Umsetzung der Ziele des Vernetzungskonzepts
- Festlegung von Freihaltezonen für Gewässeroffenlegungen
- Überprüfung der Landschaftsschutzzone
- Lösung von Interessenkonflikten resp. Prüfen von Massnahmen bei Nutzungskonflikten (z. B. Erholungs- und Freizeitangebote)

Insgesamt sind jedoch Bevölkerung und Wohnen bzw. das Siedlungsgebiet zentrale Anliegen des räumlichen Leitbilds. Immerhin soll die ländliche Umgebung erhalten werden. Der Schutz der Gewässer wird als wichtig erachtet.

Als eine der wichtigsten Änderungen der Ortsplanungsrevision (Kapitel 1.6 im Raumplanungsbericht) wird der Schutz der ökologisch wertvollen Flächen und Objekte, basierend auf dem Naturinventar, angegeben.

Auf das Naturinventar wird im Raumplanungsbericht auf den Seiten 40–44 eingegangen. Dieses wurde getrennt je für das Siedlungsgebiet und das Landschaftsgebiet erhoben. Für wertvolle und sehr wertvolle Objekte wurde eine Aufnahme in die Zonenvorschriften vorgeschlagen. Nach Einsprachen von Grundeigentümern und Bewirtschaftern wurde dann auf einen öffentlich-rechtlichen Schutz bzw. eine Festlegung im Gesamtplan verzichtet. Der Schutz soll vertraglich sichergestellt werden, z. B. im Rahmen des kommunalen Reglements «Beiträge Zusatzelemente Natur im Offenland».

Für das Gebiet ausserhalb der Siedlungen enthält das Naturinventar anscheinend je einen Plan mit Bewertungsstufen der Naturobjekte sowie mit Lebensraumtypen (siehe Seiten 43 und 44 des Raumplanungsberichts). Diese Pläne liegen nicht vor und sind mit dem Dossier zur zweiten kantonalen Vorprüfung einzureichen.

Kommunale Schutzzonen werden auf den Seiten 59–61 des Raumplanungsberichts abgehandelt: Landschaftsschutzzone, Uferschutzzone, Waldrandschutzzone, Naturschutzzone, Gehölze und Einzelbäume und Schutzbepflanzung. Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft werden auf Seite 61 des Raumplanungsberichts abgehandelt. Im neuen Gesamtplan wird jedoch auf eine Darstellung verzichtet. Bestehende Vorranggebiete sollen aufgehoben und der Schutz soll vertraglich sichergestellt werden. Jedoch befinden sich im «Übersichtsplan Landschaft» unter Genehmigungsinhalt «Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft». Es ist eine Korrektur vorzunehmen.

Natur und Landschaft: Bau- und Zonenreglement

Ein zeitgemässes Zonenreglement regelt allgemein etwa folgende Themen im Bereich Natur und Landschaft:

- griffige Regelung für kommunal geschützte Naturschutzonen und -objekte (Zuständigkeit, Unterhalt, Finanzierung)
- griffige Regelung für kommunal geschützte Landschaftsobjekte
- Förderung naturnaher Grünflächen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern, Hochstammobstbäumen, artenreichen Wiesen, Kleinstrukturen etc., insbesondere im öffentlichen Raum und bei Gestaltungsplänen

- Vermeidung von «Geröllhalden» und Versiegelungen, insbesondere im öffentlichen Raum und bei Gestaltungsplänen
- keine Neupflanzung von Kirschlorbeer, Robinie und anderen invasiven Neophyten, Hinweis auf kantonale Strategie (www.neobiota.so.ch, RRB Nr. Nr. 2013/436 vom 12. März 2013).
- Vermeidung von Lichtverschmutzung, insbesondere im öffentlichen Raum und bei Gestaltungsplänen
- Aus- bzw. Nachrüstung von Schächten mit Ausstiegshilfen für Amphibien und andere Kleintiere, insbesondere im öffentlichen Raum und bei Gestaltungsplänen. Für Ausstiegshilfen bietet das Amt für Raumplanung finanzielle Unterstützung an sowie eine kostenlose Beratung durch die Regionalvertretung karch.
- Berücksichtigung des Schutzes von Fledermäusen und Gebäudebrütern bei Renovationen alter Bauten. Für Fledermäuse stellt der Kanton fachliche Beratung zur Verfügung.

Diese Punkte sind teilweise bereits im vorliegenden Bau- und Zonenreglement BZR enthalten (vgl. z. B. Ziff. 12 und Ziff. 16.4 BZR). Eine weitere, punktuelle Ergänzung des Bau- und Zonenreglements ist zu prüfen:

Ziff. 11 BZR

- Evtl. wäre eine Präzisierung hilfreich. Z. B.: «Terrainveränderungen innerhalb der Baulinien von Hecken sind nicht zulässig. Ferner dürfen schützenswerte Lebensraumtypen nach Anhang 1 der Natur- und Heimatschutzverordnung (SR 451.1) nicht beeinträchtigt werden, wie z. B. Quellfluren, Moore, Röhrichte, Trockenrasen, Felsfluren etc.»

Ziff. 12 BZR

- Thuja ist kein invasiver Neophyt. Evtl. folgendermassen zu präzisieren: «Neupflanzungen von invasiven Neophyten, wie z. B. Kirschlorbeer, Robinie, Sommerflieder und Essigbaum, sind nicht zulässig.» Schreibweise Kirschlorbeer beachten. Falls die Pflanzung von Thuja untersagt werden soll, ist dies anders zu begründen.
- Evtl. wäre eine Anpassung der Formulierung hilfreich: «Naturfremde Schotterflächen, insbesondere mit Flies unterlegt, sind nicht zulässig. Darunter fallen nicht naturnahe Ruderalflächen sowie Kies- und Mergelplätze.»

Ziff. 14.3 Abs. 2 BZR

- Evtl. wäre eine Präzisierung hilfreich: «Flachdächer sind extensiv mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen.»

Ziff. 15.5 BZR

- Es könnte ein Beispiel aufgeführt werden: «Z. B. Schutzmassnahmen, um Vogelkollisionen an Glas zu vermeiden.»

Ziff. 18.3 Abs. 2 BZR

- Evtl. wäre eine Präzisierung hilfreich: «Flächdächer sind extensiv mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen.»

Ziff. 20.3 BZR

- Evtl. folgendermassen zu ergänzen: «... einheimische, standortgerechte Pflanzen sowie Hochstammobstbäume zu verwenden. Ebenfalls zulässig sind traditionelle Bauerngärten.»

Ziff. 20.4 BZR

- Evtl. folgendermassen zu ergänzen: «... durch geeignete Umpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen oder Hochstammobstbäumen abzudecken.»

Ziff. 23.1 und 23.2 BZR

- Evtl. folgendermassen zu präzisieren: «... naturnahe Bewirtschaftung als extensives Dauergrünland ...» Ackerbau sollte in der Waldrandschutzzone sinnvollerweise ausgeschlossen werden.

Ziff. 28.1 BZR

- Evtl. folgendermassen zu ergänzen: «Dieses ersetzt das Naturkonzept von 1996.»

Ziff. 42.3 BZR

- Thuja ist kein invasiver Neophyt. Evtl. folgendermassen zu präzisieren: «Neupflanzungen von invasiven Neophyten, wie z. B. Kirschlorbeer, Robinie, Sommerflieder und Essigbaum, sind nicht zulässig.» Schreibweise Kirschlorbeer beachten. Falls die Pflanzung von Thuja untersagt werden soll, ist dies anders zu begründen.

Ziff. 43.2 Abs. 4 BZR

- Thuja ist kein invasiver Neophyt. Evtl. folgendermassen zu präzisieren: «Neupflanzungen von invasiven Neophyten, wie z. B. Kirschlorbeer, Robinie, Sommerflieder und Essigbaum, sind nicht zulässig.» Schreibweise Kirschlorbeer beachten. Falls die Pflanzung von Thuja untersagt werden soll, ist dies anders zu begründen.

Die Anhänge 1–3 sind sehr hilfreich.

Natur und Landschaft: Gesamtplan

Beim Perimeter des kantonalen Nutzungsplans «Naturreservat Flühtal» stimmen die Signatur der Legende und des Plans nicht überein. Die Darstellung des Nutzungsplanperimeters ist jedoch überflüssig, da ja die kantonalen Naturreservate dargestellt werden.

Im Genehmigungsinhalt des Gesamtplans sind bezüglich Natur und Landschaft folgende Inhalte relevant:

- kommunale Landschaftsschutzzone
- kommunale Uferschutzzone
- Waldrandschutzzone
- Zone für Revitalisierung

Beim Orientierungsinhalt sind dies:

- Perimeter kantonalen Nutzungsplan «Naturreservat Flühtal»
- kantonale Naturreservate (Hofstetter Chöpfli, Chälengraben und Flühtal)
- Trockenwiesen und Weiden (Bundesinventar TWW)
- Perimeter Spezialzone Bergmatten
- Hecken, Feldgehölze und Ufergehölze
- Gewässer

Die Waldrandschutzzone liegt beim Flüetal sowie im Gebiet Bergmatten innerhalb des Waldareals, südlich des Dorfteils Flüh im Offenland sowie Wald.

Gemäss Reglement beinhaltet die Waldrandschutzzone sowohl Massnahmen im Wald als auch in der Landwirtschaftszone und soll im Gesamtplan überall entsprechend grenzübergreifend dargestellt werden, wie dies im Übersichtsplan Landschaft bereits grösstenteils der Fall ist.

Die Zone für Revitalisierung wird seitens Natur und Landschaft sehr begrüsst.

Beim Orientierungsinhalt soll in der Legende bei «Trockenwiesen und Weiden» ergänzt werden, dass sie «von nationaler Bedeutung» sind.

Zur Spezialzone Bergmatten fehlt jegliche Erläuterung. Da sie ein Bundesobjekt enthält, das nach entsprechender Gesetzgebung des Bundes ungeschmälert zu erhalten ist, soll sie erläutert werden.

Natur und Landschaft: Übersichtsplan Landschaft

Beim Perimeter des kantonalen Nutzungsplans «Naturreservat Flühtal» stimmen die Signatur der Legende und des Plans nicht überein. Die Darstellung des Nutzungsplanperimeters ist jedoch überflüssig, da ja die kantonalen Naturreservate dargestellt werden.

Im Genehmigungsinhalt des Übersichtsplans Landschaft sind bezüglich Natur und Landschaft folgende Inhalte relevant:

- kommunale Landschaftsschutzzone (wie Gesamtplan)
- kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft
- kommunale Uferschutzzone (wie Gesamtplan)
- Waldrandschutzzone (wie Gesamtplan)
- überlagernde Naturschutzzone
- Gehölz
- Naturschutzzone im Wald
- Zone für Revitalisierung (wie Gesamtplan)
- Einzelbaum und Baumgruppe

Beim Orientierungsinhalt sind dies:

- Perimeter kantonalen Nutzungsplan «Naturreservat Flühtal» (wie Gesamtplan)
- kantonale Naturreservate (Hofstetter Chöpfli, Chälengraben und Flühtal) (wie Gesamtplan)
- Perimeter Spezialzone Bergmatten (wie Gesamtplan)
- Trockenwiesen und Weiden (Bundesinventar TWW) (wie Gesamtplan)
- Hecken, Feldgehölze und Ufergehölze (wie Gesamtplan)
- Gewässer (wie Gesamtplan)
- MJPNL (=Vereinbarungsflächen des kantonalen Mehrjahresprogramms Natur und Landschaft, separat dargestellt für die Programmteile Hecken, Hochstammobstbäume, Waldrand, Waldreservat und ungedüngte Wiese)
- Naturinventar bemerkenswert (Naturinventar hat die 3 Stufen bemerkenswert, wertvoll und sehr wertvoll)
- Biodiversitätsförderflächen Vernetzung
- Biodiversitätsförderflächen Qualitätsstufe II
- Einzelbaum und Baumgruppe bemerkenswert (Nummerierung gemäss Naturinventar)
- Biodiversitätsförderflächen Vernetzung (mit anderer Signatur)

Sinn und Zweck des Übersichtsplans Landschaft sind ohne Erläuterung nicht verständlich. Der Plan ist schwer leserlich. Er hat zahlreiche überlagerte und z. T. sehr kleinflächige Einträge, z. B. Parzellengrenzen und -nummern. Die Begriffe der Legende sind nicht selbsterklärend. Sie beziehen sich auf den Gesamtplan, das kantonale Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft, das kommunale Naturinventar sowie das Vernetzungsprojekt nach Direktzahlungsverordnung der Landwirtschaft. Plan und Legende sind mit Erläuterungen zu versehen.

Die Gemeinde Hofstetten-Flüh weist bezüglich ihrer Naturwerte klare «Hotspots» auf (siehe Plan «Bewertung Naturobjekte»):

- Im Waldareal sind dies die drei bestehenden kantonalen Naturreservate. Alle sind als sehr wertvoll eingestuft. Ferner wird der Wald nördlich von Hofstetten (Im Eichli, Ob dem Berg, Gäli Wösch) als wertvoll eingestuft.
- Im Offenland sind dies das Gebiet Bergmatten mit der Trockenwiese von nationaler Bedeutung Objekt Nr. 10835 «Bergmatten» und das Gebiet Hinterbuech (als sehr wertvoll eingestuft) sowie der Obstbaumbestand bzw. die Obstbaumlandschaft, soweit erhalten (als bemerkenswert bis wertvoll eingestuft).

Die Hotspots im Wald sind verbindlich geschützt: Neben den drei kantonalen Naturreservaten sind die gemäss Naturinventar wertvolle Waldfläche nördlich des Dorfteils Hofstetten sowie ein Felsband auf der Ostseite des Flüetäli (ausserhalb des kantonalen Naturreservats) mit einer überlagernden Naturschutzzone geschützt. Diese Naturschutzzone ist jedoch im Bau- und Zonenreglement unter Ziff. 24 nicht reglementiert. Es werden ausschliesslich die Naturschutzzonen N1–N5 innerhalb der Bauzone reglementiert. Es ist eine Ergänzung vorzunehmen.

Im Offenland ist die Situation kompliziert. Hier werden etliche Flächen mit der überlagernden Naturschutzzone überlagert. Die grösste betrifft das Gebiet Bergmatten. Die übrigen betreffen scheinbar Parzellen mit Hochstammobstbäumen. Das sehr wertvolle Gebiet «Hinterbuech» erhält als «kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft» kommunalen Schutz. Weitere so überlagerte Gebiete sollen vermutlich eine ökologische Vernetzung der Landwirtschaftszone sicherstellen. Das «kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft» ist im Bau- und Zonenreglement ebenfalls nicht reglementiert. Es ist eine Ergänzung vorzunehmen.

Hecken

Hecken sind nach § 20 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV-SO) vom 14. November 1980 (BGS 435.141) geschützt. Im vorliegenden Planungsdossier wird auf das Thema Hecken nicht eingegangen. Das Naturinventar enthält einige Hecken, die jedoch nicht in den Erschliessungsplänen aufgeführt werden. In den aktuell gültigen Plänen, finden sich ebenfalls keine Hecken.

Auf folgenden Grundstücken stehen gewachsene Hecken resp. Gehölzgruppen, die bereits um 1970 bestanden und heute den höchsten Schutzstatus geniessen:

- Hofstetten: Parzellen GB-Nrn. 2358, 3249, 3211, 2496, 3366 und 2331
- Flüh: Parzelle GB-Nr. 730

Hecken sind nach dem beigelegten Merkblatt «Hecken in der Ortsplanung» zu prüfen und festzustellen. Hecken sind mit Baulinien in den entsprechenden Nutzungsplänen darzustellen.

Waldfeststellung

Für das Baugebiet der Gemeinde Hofstetten-Flüh existieren zwei Waldfeststellungspläne 1:2'000 mit den Plan-Nrn. 117-1-9a und 117-1-9b vom 22. September 1997 (unterschrieben durch den Gemeindepräsidenten am 18. Januar 2001 und durch den damaligen Kreisförster am 23. März 2001). Die Waldfeststellungspläne werden auch im «Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Solothurn» Nr. 1941 vom 25. September 2000 bezüglich der Revision der Ortsplanung Hofstetten-Flüh genannt (Seite 1 unter 1. Feststellungen und Seite 7 unter 2.4.4. Waldfeststellung).

Diese Waldfeststellungspläne werden aber in den entsprechenden Plänen zur aktuellen Ortsplanungsrevision Hofstetten-Flüh nicht abgebildet. Weder in den Strassen- und Baulinienplänen 1:1'000 noch im Bauzonenplan 1:2'500 sind die rechtsverbindlichen Waldgrenzen eingetragen. Gemäss dem Raumplanungsbericht sind Auszonungen und Einzonungen im Bereich von Wald kein Thema. Aus jetziger Sicht und anhand der vorliegenden Unterlagen benötigt es keine neuen Waldfeststellungen. Jedoch

muss im Bereich der Rodung wegen der Kantonsstrassenverbreiterung «Hofstetten bis Flüh» im Jahr 2005 (Ausbau Strasse und Fussweg Hofstetterstrasse) der Wald bzw. die Waldgrenze angepasst werden.

Die festgestellten, verbindlichen Waldgrenzen (statisch) gemäss den entsprechenden Waldfeststellungsplänen 1:2'000 mit den Plan-Nrn. 117-1-9a und 117-1-9b sind auf die entsprechenden Pläne zu übertragen. In der Regel müssen die festgestellten, verbindlichen Waldgrenzen (statisch) zumindest in den Erschliessungsplänen ersichtlich sein. Im Bereich der Rodung wegen der Kantonsstrassenverbreiterung «Hofstetten bis Flüh» im Jahr 2005 muss der Wald bzw. die Waldgrenze gemäss den rechtskräftigen Rodungsplänen angepasst werden.

Bezüglich der Erfassung der «digitalen Waldflächen und Waldgrenzen» in den entsprechenden Plänen muss vorgängig mit Roland Rösli vom Amt für Wald, Jagd und Fischerei (032 627 23 48, roland.roeoesli@vd.so.ch) Kontakt aufgenommen werden und die Datenübernahme besprochen werden.

Bei Fragen in Zusammenhang mit Waldfeststellungen, Durchführung von Waldfeststellungen oder Anpassung von Waldfeststellungsplänen kann mit Peter Tanner (Kreisförster Forstkreis Dorneck/Thierstein, Amtshaus, 4143 Dornach, 061 704 70 88, peter.tanner@vd.so.ch) Kontakt aufgenommen werden.

Waldabstand

Im Grundsatz gilt der gesetzliche Waldabstand von 20 m. Die (erneute) Festsetzung von Waldabständen < 20 m (bis minimal 10 m) ist nur in begründeten Ausnahmefällen genehmigungsfähig. Es sei auch darauf hingewiesen, dass der Waldabstand nicht nur zum Schutz des Walds gesetzlich geregelt ist, sondern auch aus Sicherheits- und Haftungsgründen.

Der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 20 m (bei isolierten Waldflächen < 3600 m² gilt ein Waldabstand von 10 m) ist einzuhalten. Waldbaulinien sind in einem Waldabstand von mind. 20 m festzusetzen.

Schutzwälder

Im Bauzonen- und Gesamtplan der Gemeinde Hofstetten-Flüh sollte ebenfalls auf die sieben Schutzwälder (HOFL-01 bis HOFL-07) hingewiesen werden (im Gesamtplan unter «Hinweis» mit Verweis auf das kantonale Geoportal). Im Raumplanungsbericht wird auf Seite 21 auf die Gefährdung durch Wasser, Rutschung und Steinschlag hingewiesen. Die sieben Schutzwälder (HOFL-01 bis HOFL-07) werden aber im erwähnten Bericht nicht erwähnt. Des Weiteren wird der Wald im erwähnten Raumplanungsbericht kaum erwähnt.

Die Schutzwälder (HOFL-01 bis HOFL-07) sind in den Gesamtplan aufzunehmen. Die Schutzwaldflächen sind auch als GIS-Layer via <https://geoweb.so.ch/geodaten/index.php> öffentlich zugänglich und können so als Karte eingebaut werden. Im Minimum ist ein Verweis auf das kantonale Geoportal anzubringen mit der Bezeichnung «Schutzwald». Des Weiteren sollten im Raumplanungsbericht auf Seite 36 bei den Planunterlagen auch die beiden rechtsverbindlichen Waldfeststellungspläne 1:2'000 mit den Plan-Nrn. 117-1-9a und 117-1-9b erwähnt werden.

Wildtiere

Mit Blick auf die vermehrte Besiedlung des Juras durch den Rothirsch sowie die bereits starke Präsenz von Schwarzwild, kann mittels Geschwindigkeitsbeschränkungen an besonders bekannten Wildunfallstrecken die Kollisionswahrscheinlichkeit mit Wildtieren herabgesetzt, und die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer besser gewährleistet werden. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit kann eine Temporeduktion auf Strassen durch den Wald viel bringen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind Geschwindigkeitsdrosselungen auf Strassen durch den Wald, mit Blick auf die Reduktion von Wildunfällen, zu prüfen. Das Zonenreglement ist gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

Freizeit und Erholung

Die Natur ist Erholungsraum für Erholungssuchende. In Waldgebieten sollte die Lenkung der Erholungssuchenden z. B. mit Wildruhegebieten ins Auge gefasst werden. Das Lenken von Freizeitaktivitäten zum Schutz der Wildtiere vor Störung in den Naturräumen ist ein zentrales und aktuelles Thema, welches für das Nichtsiedlungsgebiet thematisiert werden soll. Es besteht die Möglichkeit, im Rahmen der Ortsplanungsrevision seitens der Gemeinde lokale Wildruhegebiete im Wald, unter Einbezug lokaler Naturkenner (z. B. Jagdverein), zu bezeichnen.

Als Massnahmen kämen beispielsweise in Frage:

- Einbezug der Nutzungslenkung von Freizeitaktivitäten im Naherholungsgebiet der Siedlungen im Hinblick auf die Störung von Wildtieren.
- Prüfen der Möglichkeiten zum Ausscheiden von Wildruhegebieten in siedlungsfurtheren Naturräumen im Wald.

Das Lenken der Erholungssuchenden soll in der Ortsplanungsrevision konkret thematisiert werden. Die Möglichkeiten zum Ausscheiden von Wildruhegebieten sind zu prüfen. Das Zonenreglement ist gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

Erholungsräume und Grünbereiche in Gewässernähe stellen einen potentiellen Lebensraum für den Biber dar. Mit einer entsprechenden Nutzungslenkung können potentielle Konflikte zwischen Mensch und Biber behoben, verringert oder vermieden werden.

Lichtemissionen

Wir vermissen die Auseinandersetzung mit der Thematik unnötiger Lichtemissionen. So fehlen auch im Bau- und Zonenreglement entsprechende Bestimmungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen. Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören (vgl. www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren).

Die Gemeinden können mit einer konsequenten Anwendung von § 27 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer vom 4. September 2007 (EG Umweltrecht bzw. EG UWR) sowie mit entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement mithelfen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden (siehe Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen», BAFU 2021). Dadurch können die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur begrenzt werden. Wir empfehlen der Gemeinde, im Zonenreglement Bestimmungen zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen zu ergänzen. Die Bestimmungen könnten folgendermassen formuliert werden:

§ ... Lichtemissionen

- 1 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.
- 2 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahler sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.
- 3 Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3'000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen.
- 4 Leuchtreklamen sind zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auszuschalten.

Geotope

Gemäss § 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (BGS 435.141) schützen der Kanton und die Gemeinden geowissenschaftliche Naturobjekte (Geotope) sowie Naturdenkmäler. Das kantonale Geotopinventar enthält auf dem Gemeindegebiet von Hofstetten-Flüh diverse Höhlen sowie drei Landschaftsformen («Tälibach», «Chälengraben» und «Dolinen Spitzboden»). In Hofstetten-Flüh befinden sich einige landschaftsprägende Dolinen.

Im Planungsbericht wird nicht auf das Thema «Geotope» eingegangen. Im Gesamtplan sind die Höhlen im Orientierungsinhalt dargestellt.

Für die aufgeführten Objekte besteht derzeit kein separater kantonaler Schutzstatus als Geotope. Die Flächenobjekte «Tälibach» und «Chälengraben» sind als kantonale Naturreservate bzw. durch die Lage in Waldgebiet aus unserer Sicht ausreichend geschützt. Dasselbe gilt für die Höhlen.

Die Dolinen im Gebiet Spitzboden und weitere ausgeprägte Dolinen im Gemeindegebiet hingegen sollten unter kommunalen Schutz gestellt werden. Sie sind im Gesamtplan als Genehmigungsinhalt einzutragen und es ist eine entsprechende Zonenvorschrift aufzunehmen. Dazu haben wir folgende Bemerkungen:

- Die Lage der Dolinen im Gebiet Spitzboden geht aus dem Geotopinventar hervor (geo.so.ch/map, Suchbegriff «Geotop»).
- Weitere Dolinen befinden sich in den Gebieten «Bümmertsrüti» (Parzellen GB-Nrn. 5451, 5453, 5455 und 5446) und «Linges Gritt» (Parzelle GB-Nr. 5474) sowie unterhalb des «Hofstetterspitzes» (Parzelle GB-Nr. 5475). Zur Lokalisierung kann das Reliefbild verwendet werden (geo.so.ch/map, Suchbegriff «Lidar 2018»). Bei Fragen kann Markus Stähli vom Amt für Umwelt kontaktiert werden (032 627 26 97, markus.staehli@bd.so.ch).
- Für das Zonenreglement schlagen wir eine Bestimmung in diesem Sinn vor: «Die im Gesamtplan dargestellten Dolinen sind geschützt. Massnahmen, welche die Erhaltung der Dolinen gefährden sind zu unterlassen. Insbesondere dürfen sie nicht aufgefüllt werden.»

4.2 Gewässer

Gewässerraum

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG; SR 814.20) und -verordnung (GSchV; SR 814.201) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich grundeigentümergebunden festzulegen, inklusive entsprechender Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV).

Eine wichtige Grundlage in Bezug auf die Oberflächengewässer ist das kantonale Wasserbaukonzept 2018, welches auf der strategischen Revitalisierungsplanung 2014 basiert. Auf dieses wird im Raumplanungsbericht nicht eingegangen. Ein zentraler Grundsatz aus dem Wasserbaukonzept ist, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss.

Die Gewässerraumausscheidung wurde in der vorliegenden Planung (Kapitel 3.3.4 des Raumplanungsberichts) berücksichtigt, aber eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Thematik findet nicht statt. Zum Vorgehen und zur Umsetzung hat das Amt für Umwelt folgende Bemerkungen:

Zone für Revitalisierung des Flühbachs im Gebiet Riedmatten

- Der Begriff Revitalisierung wird hier nicht korrekt angewendet. Da der Gewässerabschnitt bereits über eine natürliche resp. naturnahe Ökomorphologie verfügt, handelt es sich hier eher um

eine allgemeine ökologische Gebietsaufwertung. Die beabsichtigte Retentionswirkung gilt eher als Hochwasserschutzprojekt.

- Es ist auch nicht klar, warum eine separate Zone für Revitalisierung anstelle einer Uferschutzzone verwendet wird. Hinzu kommt, dass die Zone für Revitalisierung gar keine eigentlichen Zonenbestimmungen hat und den GSchV-Anforderungen (z. B. Nutzungseinschränkungen) somit nicht gerecht wird.

Raumplanungsbericht und Bau- und Zonenreglement

- Auflistung der Gewässer sowie Aussagen zu den erforderlich bzw. gewählten Gewässerraumbreiten fehlen
- vertiefte Auseinandersetzung mit den einzelnen eingedolten Abschnitten fehlt
 - o Ausdolung möglich: Gewässerbaulinien in ordentlichem Abstand
 - o Ausdolung nicht möglich: Gewässerunterhaltsbaulinien beidseitig je 4 m
- Im Raumplanungsbericht werden die Uferschutzzonen nach innerhalb und ausserhalb der Bauzone differenziert. Im Zonenreglement fehlt diese Unterscheidung. Dies ist im Zonenreglement entsprechend anzupassen.

Gesamtplan

- Signatur Uferschutzzone ausserhalb Bauzone auf Plan schlecht erkennbar
- Vermassung der Gewässerraumbreiten fehlt
- Gewässer z. T. nicht dargestellt

Bauzonenplan

- eingedolte Abschnitte fehlen
- Vermassung fehlt

Strassen- und Baulinienpläne

- eingedolte Abschnitte fehlen
- Vermassung fehlt
- teilweise überflüssige Gewässerunterhaltsbaulinien (bei vorhandenen Strassenbaulinien) vorhanden
- teilweise fehlende Gewässerbaulinien
- keine Gewässerbaulinien bei Gestaltungsplänen vorhanden

Aufgrund dieser Differenzen und zur Klärung des Vorgehens empfehlen wir dem Planungsbüro, mit dem Amt für Umwelt (Abteilung Wasserbau) Kontakt aufzunehmen.

Gewässerplanung

Die Gewässer in Hofstetten-Flüh sind grösstenteils ökomorphologisch in einem guten Zustand. Aufwertungspotenzial besteht gemäss Naturinventar am Flühbach (Gebiet Riedmatten) und Talbächli (Reservat Flühthal, Abschnitt Offenland). Wir empfehlen, in einer Machbarkeitsstudie mögliche Massnahmen auf hoher Flugebene zu prüfen und mit dem Amt für Umwelt (Abt. Wasserbau) zu besprechen. Wir weisen darauf hin, dass Aufwertungen mit Beiträgen (Bund/Kanton) von bis zu 90% an den Gesamtkosten unterstützt werden können.

Bei der Gewässerplanung sind auch die Bedürfnisse des Bibers zu berücksichtigen. Sind Gewässer naturnah und verfügen über ein gutes Nahrungsangebot, sind Biber meistens innerhalb von 20 Metern links und rechts des Gewässers aktiv (genereller Lebensraum, Ausübung der Grab- und Frassaktivität). Die Anlage einer reichhaltigen Uferbestockung mit Weichhölzern wie Weiden, Erlen und Pappeln trägt zur Aufwertung des Lebensraums für den Biber bei. Die Weichhölzer dienen als Nahrung für den Biber. Allfällige negative Auswirkungen des Nagers (Frass von Feldfrüchten, Fällen von Bäumen und

Ziersträuchern in Parks und Privatgärten, Vernässungen etc.) im gewässernahen Raum können so minimiert werden. Der Biber ist auch relevant im Hinblick auf Hochwasserereignisse. Biberdämme nehmen bei Hochwasserereignissen eine wichtige Funktion ein, indem sie den Wasserabfluss verzögern und so das Wasser vermehrt im Boden zurückbehalten werden kann (Retention).

4.3 Naturgefahren

Ausgangslage

Die Beurteilung der Ortsplanungsrevision hinsichtlich der Thematik Naturgefahren basiert auf den Pflichten, welche der Koordinationsstelle Naturgefahren gemäss dem kantonalen Richtplandtext obliegen (Kapitel L-6 Naturgefahren). Massgeblich bei der Beurteilung ist das Ziel einer Gefahrenreduktion mittels raumplanerischer Massnahmen und das Erkennen von Gefahren und Risiken (Richtplandtext Seite 155). Arbeitsgrundlagen und rechtliche Grundlagen für die Beurteilung sind im Richtplandtext ab Seite 155 unter C aufgeführt. Geprüft werden die Planungsgrundsätze und -aufträge L-6.1 bis L-6.8. Zur Beurteilung der Unterlagen werden die Gefahrenhinweiskarte (<https://geo.so.ch/map/?t=nhk>), die Gefahrenkarte (<https://geo.so.ch/map/?t=ngk>), der Ereigniskataster (inklusive Schadenhistorie der SGV) und die Schutzzielmatrix (Erstellung von Gefahrenkarten – Leitfaden und Datenmodell 2012, Ziffer 6.5) beigezogen. Im Übrigen gelten die im Richtplandtext ab Seite 155 aufgeführten Grundlagen unter besonderer Hervorhebung der Wegleitungen «Naturgefahren im Siedlungsgebiet» (2002) und «Naturgefahren ausserhalb der Bauzone» (2006). Die Zuständigkeiten der verschiedenen Akteure sind in der Arbeitshilfe Informationsblätter zur Umsetzung der kommunalen Gefahrenkarte (2007) definiert.

Für die Gemeinde Hofstetten-Flüh liegen folgende Gefahrenkarten vor:

- Naturgefahrenkarte Prozesse «Rutschung» und «Sturz» für die ganze Gemeinde, technischer Bericht, 13. November 2007, CSD Ingenieure und Geologen AG
- Naturgefahrenkarte Hofstetten-Flüh SO, Gefahrenkarte «Wasser», synoptische Gefahrenkarte, 29. Oktober 2010, Böhlinger Ingenieure und Planer AG

Von der Naturgefahrenkarte Prozesse «Rutschung» und «Sturz» vom 13. November 2007 wird zur Zeit der Teil «Sturz» überarbeitet. Der Teil «Rutschung» behält weiterhin seine Gültigkeit. Die Gefahrenkarte «Wasser» soll 2022 nach Beendigung der Bauarbeiten am Talbächli aktualisiert werden.

Allgemeine Bemerkungen

Gemäss dem Raumplanungsbericht ist eines der Ziele der Ortsplanungsrevision die Berücksichtigung der Naturgefahren (Seite 8). Bereits im räumlichen Leitbild wurde festgehalten, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Naturgefahrenkarte umgesetzt werden muss und Massnahmen zur Gefahrenreduktion notwendig sind.

Im Kapitel 3.3.7 Naturgefahren des Raumplanungsberichts wird die Thematik Naturgefahren eingeführt. Im Bericht wird richtig festgestellt, dass der Kanton eine Gefahrenhinweiskarte erstellt hat. Basierend darauf, wurde seitens der Gemeinde in den Jahren 2007 und 2010 eine Gefahrenkarte ausgearbeitet. Aktuell befindet sich die Gefahrenkarte «Sturz» in Überarbeitung und die Gefahrenkarte «Wasser» soll im Jahr 2022 überarbeitet werden. Der Raumplanungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.

Im Kapitel 4.6 des Raumplanungsberichts werden die Bestandteile der Ortsplanungsrevision resp. deren Änderungen erläutert und begründet. Hierbei wird im Kapitel 4.6.9 Gefahrenzonen die Thematik Naturgefahren abgehandelt. Gemäss dem Bericht wurde die Gefahrenkarte durch den Kanton erstellt. Diese Aussage ist zu berichtigen. Die Ausarbeitung der Gefahrenkarte wurde resp. wird durch die Gemeinde veranlasst und durch den Kanton unterstützt. Die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen sind dem beigelegten Vorschlag «Zonenvorschriften Naturgefahren» zu entnehmen.

Die Formulierung zur Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung ist anzupassen (Raumplanungsbericht Seite 61): «Ausser für besonders sensible Objekte ist Bauen unter Auflagen möglich.»

Die Gefahrenzonen werden mit der Ortsplanungsrevision eigentümergebunden und gehören daher zum Genehmigungsinhalt. Auf dem eingereichten Bauzonenplan werden die Gefahrenzonen für Überschwemmung, Sturz und Rutschung in einem separaten Kartenausschnitt 1:7'000 für das Siedlungsgebiet beider Ortsteile dargestellt. Die Koordinationsstelle Naturgefahren empfiehlt, einen eigenständigen Naturgefahrenplan, welcher das gesamte Gemeindegebiet abdeckt, zu erstellen. In diesem Naturgefahrenplan sind als verbindlicher Planinhalt die Gefahrenzonen gemäss Gefahrenkarte inkl. Ausweisung des jeweiligen Prozesses sowie ausserhalb des Perimeters der Gefahrenkarte die Gefahrenhinweiskarte darzustellen. Als Bestandteil des orientierenden Planinhalts ist ein Verweis auf die Oberflächenwasserkarte des Bundesamts für Umwelt anzubringen. Zudem wird empfohlen, den Schutzwald orientierend im Naturgefahrenplan darzustellen resp. auf die Schutzwaldkarte im kantonalen Geoportal zu verweisen.

Die Ergebnisse der Gefahrenkarten werden ins Zonenreglement aufgenommen. Mit der Ortsplanungsrevision werden die Ergebnisse durch Zonenvorschriften grundeigentümergebunden festgelegt. Das Zonenreglement macht unter Ziff. 33 (Gefahrenzonen) entsprechende Aussagen zu den Gefahrenzonen. Die Aussagen entsprechen dem Leitfaden «Wegleitung Naturgefahren im Siedlungsgebiet». Diese wurden in den letzten Wochen seitens der Koordinationsstelle Naturgefahren überarbeitet. Es wird daher empfohlen, das Zonenreglement gemäss dem beigelegten Vorschlag «Zonenvorschriften Naturgefahren» anzupassen.

Gefahrenprozess Wasser

Gemäss dem räumlichen Leitbild sind Massnahmen zur Reduktion der Gefährdung durch Naturgefahren notwendig. Insbesondere sollen Massnahmen zur Reduktion der Wassergefahren ergriffen werden. Im Raumplanungsbericht sind jedoch keinerlei entsprechende Massnahmen vorgesehen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollte aufgezeigt werden, wie die Gemeinde die vorhandenen Gefahrenzonen in Zukunft reduzieren will.

Bei der Verlegung des geplanten Werkhofareals (Seite 55 im Raumplanungsbericht) ist zu beachten, dass damit gemäss aktuell gültiger Gefahrenkarte eine Erhöhung der Gefährdung einhergeht. Der ursprüngliche Standort (Parzelle GB-Nr. 582) war in einer gelben Gefahrenzone (U1) für Überschwemmungen. Der neue Standort (Parzellen GB-Nrn. 866, 867 und 869) liegt in einer blauen und gelben Gefahrenzone für Überschwemmungen (U2, U3) und am Rand einer blauen Zone für Rutschungen (R5). Bei der Entwicklung beider Gebiete ist den Naturgefahren entsprechend Rechnung zu tragen.

Das geplante Freihalten von Flächen für die Revitalisierung des Flübachs im Bereich Riedmatten zum Schutz des Gebiets um die Mühle wird begrüsst. Die Formulierung dazu im Raumplanungsbericht (Seite 60) ist aber noch widersprüchlich hinsichtlich der Umsetzbarkeit einer Retention.

Auf die Gefährdung durch Oberflächenabfluss wurde bereits weiter oben hingewiesen. Oberflächenabfluss ist Regenwasser, das besonders bei starken Niederschlägen nicht versickert und über das offene Gelände abfliesst und so Schäden anrichten kann. Ebenerdige und gegenüber dem Terrain vertieft angelegte Gebäudeöffnungen sind dann oftmals die Eintrittsstellen für Wasser. Die erwähnte Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes ist unter anderem auf dem Geoportal des Kantons einsehbar.

Nach der Umsetzung der Massnahmen am Talbächli soll die Gefahrenkarte «Wasser» aktualisiert werden. Falls möglich, sollten diese neuen Erkenntnisse in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt werden.

Gefahrenprozess Sturz

Die Überarbeitung der Gefahrenkarte «Sturz» sollte bis im zweiten Quartal 2022 abgeschlossen sein, somit können die neusten Erkenntnisse in die Ortsplanungsrevision einfließen. Insbesondere sollte dann die Frage geklärt sein, ob sich Massnahmen im Bereich Landkronberg bzw. Flüeberg aufdrängen. Die neusten Erkenntnisse der Überarbeitung der Gefahrenkarte «Sturz» sollen sowohl in den Raumplanungsbericht als auch in den neu zu erstellenden Naturgefahrenplan einfließen.

Gefahrenprozess Rutschung

Da in den Gefahrenzonen Rutschung meist bei baulichen Eingriffen (z. B. in Form von Hangfussentlastungen oder übermässigen Auflasten) Rutschungen ausgelöst werden, ist der Vollzug des Bau- und Zonenreglement sehr wichtig. Die bisherigen Baugrundabklärungen werden sehr begrüsst.

4.4 Schadstoffbelastete Böden und belastete Standorte

Schadstoffbelastete Böden

Das Amt für Umwelt erfasst gemäss § 132 GWBA im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens («Bodenbelastungsgebiete») sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als «Bodenbelastungsverdachtsflächen» ausgeschieden sind. Die kommunale Baubehörde ist für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugsaufgaben zuständig.

Bau- und Zonenreglement

Im Zonenreglement ist ein Paragraph mit dem Thema «Schadstoffbelastete Böden» sinngemäss wie folgt einzufügen:

- Beschreibung: Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens («Bodenbelastungsgebiete») sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als «Bodenbelastungsverdachtsflächen» ausgeschieden sind (§ 132 Abs. 1 GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugsaufgaben der zuständigen Baubehörden.
- Darstellung: Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im «Prüfperimeter Bodenabtrag» (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.
- Handlungsbedarf: Bei Bauvorhaben innerhalb des «Prüfperimeters Bodenabtrag» gelangt § 136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

Bauzonen- und Gesamtplan

Auf dem Bauzonen- und dem Gesamtplan sind folgende orientierende Hinweise zu machen: «Die schadstoffbelasteten Böden werden auf diesem Plan nicht dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im Prüfperimeter Bodenabtrag (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.»

Belastete Standorte

Die Angaben zu den belasteten Standorten im Kapitel 3.3.6 des Raumplanungsberichts sind nicht vollständig.

Gemäss Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn sind zurzeit in Hofstetten-Flüh zehn belastete Standorte erfasst. Es sind dies vier Ablagerungsstandorte, zwei Betriebsstandorte sowie vier Schiessanlagen.

Ein Ablagerungsstandort und ein Betriebsstandort sind als belastet ohne Untersuchungsbedarf klassiert. Zwei Ablagerungsstandorte sind als belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf eingestuft. Bei einem Ablagerungsstandort, einem Betriebsstandort sowie den vier Schiessanlagen besteht ein Untersuchungsbedarf.

Bau- und Zonenreglement

Im Zonenreglement ist ein Paragraph mit dem Thema «belastete Standorte» sinngemäss wie folgt einzufügen:

- Beschreibung: Belastete Standorte werden gemäss Art. 32c Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) in einem öffentlichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlastenverordnung (AltIV; SR 814.680) und § 133 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet.
- Darstellung: Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte einsehbar (geo.so.ch/map/kbs).
- Handlungsanweisung: Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlastenvoruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.
- Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV; SR. 814.680) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15).

Bauzonen- und Gesamtplan

Auf dem Bauzonen- und dem Gesamtplan fehlt folgender Hinweis, welcher noch zu ergänzen ist: «Die belasteten Standorte werden auf diesem Plan nicht dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.»

4.5 Archäologische Fundstellen

Der Text unter Ziff. 29 (Archäologische Fundstellen) des Bau- und Zonenreglements ist durch folgenden, neuen Standardtext zu ersetzen:

- Bedeutung: Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmälerverordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind in den Zonenplänen eingetragen.
- Baugesuche: Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.
- Informationspflicht: Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

Die archäologischen Fundstellen sind im Bauzonenplan zwar eingezeichnet, jedoch nicht in der aktuellen Ausdehnung. Im Gesamtplan fehlen die Fundstellen vollständig. Die Fundstellen sind in ihrer aktuellen Ausdehnung als orientierenden Inhalt sowohl in den Gesamt- wie auch in den beiden Bauzonenplänen einzutragen.

Dem Vorprüfungsbericht ist das Verzeichnis der geschützten archäologischen Fundstellen der Gemeinde Hofstetten-Flüh sowie der Fundstellenplan beigelegt. Das beteiligte Planungsbüro kann die Fundstellen in digitaler Form beim Amt für Denkmalpflege und Archäologie, Kantonsarchäologie beziehen. Gleichzeitig wird auch der Gemeinde das aktualisierte Verzeichnis zugestellt.

4.6 Lärm

Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) sind gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) den einzelnen Nutzungszonen zugeteilt und im Bau- und Zonenreglement ausgewiesen.

Die Kernzone ist keiner Lärmempfindlichkeitsstufe zugeteilt. Dabei ist eine Regelung der gewünschten Nutzung resp. der Lärmempfindlichkeit in der Kernzone sehr wichtig. Die Kernzone ist einer passenden Lärmempfindlichkeitsstufe zuzuordnen.

Die Zuteilung der Wohn- und Gewerbezone WG zur ES II beurteilen wir als nicht zweckmässig. Dies würde zu einer massiven Einschränkung der gewerblichen Nutzungen führen und entspräche zudem nicht der grundsätzlichen Zuordnung von Mischzonen. Die Wohn- und Gewerbezone WG ist daher in der ES III zu belassen.

Die Reservezonen sind der ES II zugeordnet. Obwohl sich die betroffenen Reservezonen innerhalb des Siedlungsgebiets befinden, wird diese Zuordnung als nicht rechtmässig beurteilt. Da es sich bei den Reservezonen nicht um Bauzonen handelt, sind sie analog der Landwirtschaftszone der ES III zuzuordnen.

Aufgrund der erheblichen Lärmvorbelastung dürfen gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV Teile von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufen I und II der nächst höheren Stufe zugeordnet werden. Es ist deshalb zu prüfen, ob entlang der stark befahrenen Kantonsstrassen eine Aufstufung sinnvoll und verhältnismässig ist. Aufstufungen sind nicht nur in Kernzonen mit Einkaufs- und Restaurantnutzungen sinnvoll, sondern auch für allfällige Um-, Aus- und Neubauten gemäss Art. 31 der LSV.

Darstellung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Anhand der vorliegenden Planungsinstrumente ist die konkrete Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen schwer ersichtlich. Die Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen zu den einzelnen Nutzungszonen ist in den Legenden der Bauzonenpläne aufzuführen.

4.7 Geruch

In den Unterlagen wird nicht auf die Geruchsproblematik im Nahbereich von Landwirtschaftsbetrieben eingegangen. Bei Zonenplanänderungen in der Nähe von Landwirtschaftsbetrieben hat die zuständige Gemeindebehörde auf die einzuhaltenden Mindestabstände von Tierhaltungsbetrieben zu bewohnten Zonen zu achten. Im Rahmen von Zonenplanänderungen ist sicherzustellen, dass keine Wohn- und Kernzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen die nach geltender Berechnung festgelegten Mindestabstände bei bestehenden Landwirtschaftsbetrieben unterschreiten. Kann diese Vorgabe nicht eingehalten werden, muss die zuständige Gemeindebehörde eine Interessenab-

wägung vornehmen. Zudem muss eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit der Landwirtschaftsbetriebe im Bereich Tierhaltung in Betracht gezogen werden.

4.8 Störfallvorsorge

Wie im Kapitel 3.3.8 des Raumplanungsberichts korrekt beschrieben, verläuft im Süden von Hofstetten-Flüh eine Erdgashochdruckleitung der Transitgas AG. Die sieben Parzellen GB-Nrn. 1538, 3326, 3327, 3646, 4160, 4161 und 1644 weisen Überlappungen mit dem Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung auf.

Die Erdgashochdruckleitung der Transitgas AG untersteht den Bestimmungen der Störfallverordnung (StfV, SR 814.012). Bei Erdgashochdruckleitungen ist das Bundesamt für Energie (BFE) für den Vollzug der StfV zuständig. Gemäss Raumplanungsbericht wurde beim BFE bereits eine Stellungnahme eingeholt, in der bestätigt wird, dass die Ortsplanungsrevision nicht risikorelevant im Sinne der StfV ist, sofern keine Anpassungen der bestehenden Bauzonen im Konsultationsbereich vorgesehen sind. Gemäss Ortsplanungsrevision ist keine Ausweitung der Wohnzone in den Konsultationsbereich vorgesehen.

Weitere Abklärungen zur Koordination der Planung mit der Störfallvorsorge erübrigen sich damit zurzeit. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Parzellen im Konsultationsbereich der Transitgasleitung um- oder eingezont werden, ist die Risikosituation erneut zu prüfen.

4.9 Energie und Klimaanpassung

Die Gemeinde Hofstetten-Flüh hat das Thema Energie im Bau- und Zonenreglement aufgenommen, aber nicht vertieft. Im Zusammenhang mit der Baukontrolle wird der Nachweis energietechnischer Massnahmen erwähnt (Seite 6). Im Rahmen einer Gestaltungsplanung können Vorschriften zur Energie (Baustandard, Energieträger, Anschlusspflichten etc.) verlangt werden (Seite 11).

Die Gemeindeautonomie gibt den Bau- und Planungsbehörden einen erweiterten Handlungsspielraum im Energiebereich. Die Anforderungen müssen jedoch im Rahmen der Orts- und Erschliessungsplanung oder in Reglementen festgelegt werden. Den Gemeinden werden im Energiegesetz EnGSO (BGS 941.21) folgende Rechtsgrundlagen dazu geboten:

- § 2 (Energiekonzept): Die Gemeinden können für ihr Gebiet in einem Energiekonzept die Zielsetzungen des kantonalen Energiekonzepts ergänzen (Abs. 4). Sie können zum Beispiel bei Arealüberbauungen erhöhte Baustandards festlegen, beim Heizungsersatz erneuerbare Energieträger fordern oder allgemein die Nutzung von Solarenergie vorschreiben.
- § 4 (Energieanlagen): Gemeinden können Anlagen für die Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Verteilung von Energie selber erstellen und betreiben oder sich daran beteiligen. Beispielsweise können Dächer auf Gemeindebauten für Fotovoltaik-Gemeinschaftsanlagen, finanziert durch die Bevölkerung, zur Verfügung gestellt werden. Oder es können Heizanlagen und Wärmeverbunde erstellt und betrieben werden.
- § 7 (Energieversorgung in den Gemeinden): Die Gemeinden können durch Erschliessungspläne und Reglemente Versorgungsgebiete für die Gas- und Wärmeversorgung ausscheiden, die Wärmeversorgung mit Gemeinschaftsanlagen vorschreiben und das Verwenden von bestimmten nicht erneuerbaren Energien in abgegrenzten Versorgungsgebieten ausschliessen (Abs. 1). Das Verfahren richtet sich nach dem Baugesetz (Abs. 2). Wir würden es begrüssen, wenn die räumliche Koordination von Energieangebot und Energienachfrage zusätzlich behandelt würde. Die Energieplanung kann Teil der Ortsplanung sein oder in einem späteren Planungsverfahren erfolgen.
- § 8 (Wärmeschutz): Zum Zweck der effizienten Energieverwendung können die Gemeinden weitergehende Vorschriften erlassen (Abs. 3). Es können zum Beispiel verbesserte U-Werte ge-

fordert werden. Zudem können spezielle Gebäudeanforderungen resp. Baustandards festgelegt werden.

Wir würden es begrüßen, wenn die Gemeinde den zusätzlichen Handlungsspielraum im Energiebereich nutzen würde. Die Gemeinde kann einen wichtigen, aktiven Beitrag zur Energie- und Klimastrategie des Bundes, zum Energiekonzept des Kantons und zur sicheren, effizienten und umweltschonenden Versorgung der Gemeinde mit Wärme und Strom leisten. Sie kann dies als Vorbild bei eigenen Bauten und Anlagen oder als zuständige Planungsbehörde tun. Denkbar wären z. B. auch Vorgaben zur Energie in den Zonenvorschriften beispielsweise für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Vorbildfunktion Gemeinde) oder auch für die Gewerbezone. Voraussichtlich wird der Bund in Zukunft Energieplanungen in den Gemeinden finanziell unterstützen.

Es wurden keine Massnahmen zur Klimaanpassung (Stichwort Hitzeinseln) formuliert. Wir empfehlen, im Rahmen der Ortsplanungsrevision Massnahmen zur Klimaanpassung zu formulieren (z. B. Erhalt der Grünräume im Siedlungsgebiet).

4.10 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Vor rund 20 Jahren wurde eine Güterregulierung durchgeführt. Parzellierung und landwirtschaftliche Infrastrukturen weisen gemäss unserer Einschätzung keinen Handlungsbedarf auf. Gemäss unseren Angaben hat sich in der Gemeinde eine Interessengemeinschaft Landwirtschaft gebildet mit dem Ziel, die Interessen der Landwirtschaft in der Ortsplanung einzubringen. Die Interessengemeinschaft konnte in der Mitwirkung erreichen, dass die kommunale Landschaftsschutzzone LSZ um die bestehenden Höfe zurückgenommen wurde. Ebenfalls wurde der Widerstand gegen das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft berücksichtigt und es ist keine entsprechende Überlagerung mehr vorgesehen. Der Gemeinde droht, dass letztlich nur noch ein bis zwei Betriebe übrig bleiben mit einer entsprechenden «gross skalierten» Bewirtschaftungsart. Inwiefern dann noch Bäuerinnen und Bauern die Pflege der Kulturlandschaft und der Hochstammobstbäume sicherstellen, ist ungewiss. Es dürfte daher im Interesse der Gemeinde sein, mit der Ortsplanungsrevision die Perspektiven für junge Bäuerinnen und Bauern nicht voreilig zu beschränken, die generelle Entwicklung der Landnutzung mitzudenken und nach Möglichkeit in Bezug auf Hofnachfolgen unterstützend zu wirken.

Dem Vorprüfungsbericht sind die Eckdaten zu den aktiven Landwirtschaftsbetrieben sowie ein Plan mit der Bewirtschaftungsstruktur dieser Landwirtschaftsbetriebe beigelegt. Diese Unterlagen geben einen Überblick über die aktuelle landwirtschaftliche Bewirtschaftung in der Gemeinde Hofstettenflüh.

Entwicklungsabsichten Betriebe im Siedlungsgebiet

Im Rahmen der Stellungnahme zum räumlichen Leitbild wurde darauf hingewiesen, dass für gewisse Landwirtschaftsbetriebe eventuell Aussiedlungsbedarf besteht. Die nun vorliegende Planung nimmt darauf keinen Bezug. Mit der Überlagerung des überwiegenden Teils der Gemeinde mit einer Landschaftsschutzzone, sowie der Aufgabe des im rechtskräftigen Gesamtplan vorgesehenen Siedlungsstandorts, dürfte das Finden eines geeigneten Standorts für eine Aussiedlung stark erschwert sein.

Betroffen könnte gemäss dem Amt für Landwirtschaft insbesondere der Betrieb von Alfred Schneider-Wesolowski (Mariasteinstrasse 57) sein. Aufgrund der Geruchsabstände dürfte dieser Betrieb kaum mehr Entwicklungsmöglichkeiten am bestehenden Standort haben. Allenfalls werden aber auch Betriebe im Siedlungsgebiet aufgegeben, was ebenfalls planerisch genutzt werden könnte. Auch bei den Betrieben von Hugo Weber (Ettingerstrasse 22) und Konrad Haberthür (Pfarrgasse 13) sollte die zukünftige Entwicklung mit der Planung koordiniert werden. Wir empfehlen dringend, die Entwicklungsabsichten der vier Betriebe im Siedlungsgebiet in die vorliegende Planung einzubeziehen.

Gemäss den Informationen des Amtes für Landwirtschaft wird in den nächsten Jahren noch ein grosser Strukturwandel erfolgen. Klarheit dürfte einzig beim Betrieb von Simon Gschwind (Sennmatt 3) bestehen (Hofübernahme durch Sohn 2021). Bei allen anderen Betrieben steht die Hofnachfolge an und ist offenbar bei keinem der Betriebe geklärt. Es ist deshalb mit weiteren Hofaufgaben zu rechnen. Wir empfehlen daher dringend, dass die Gemeinde nochmals das Gespräch mit den ortsansässigen Landwirten sucht und klärt, welche Entwicklungspotenziale der Landwirtschaft (Tierhaltungen, Obstanlagen, Gemüsebau, allgemeiner Siedlungsstandort) offengehalten werden sollen, um interessierten Hofnachfolgern eine Perspektive bieten zu können.

Darstellung der Fruchtfolgeflächen

Auf dem Gesamtplan ist kein Hinweis auf die Fruchtfolgeflächendaten im kantonalen Geoportal vorhanden. Ein solcher ist zu ergänzen.

Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Die vorliegende Planung beansprucht erfreulicherweise keine Fruchtfolgeflächen.

Einzonungen

Die beiden Grundstücke GB-Nrn. 4114 und 4047 sollen in die Kernzone eingezont werden. Das Amt für Landwirtschaft weist darauf hin, dass südseitig auf der Parzelle GB-Nr. 5370 noch das Gebäude 28a steht. Der Umgang mit diesem Gebäude ist allenfalls zu klären.

Gemäss dem Amt für Landwirtschaft existieren weitere nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der Reservezone. So werden die Grundstücke GB-Nrn. 3118, 2829 und 2847 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Allenfalls ist eine Einzonung zu prüfen.

Naturinventar

Die Gemeinde Hofstetten-Flüh weist sehr viele Naturwerte auf, was anhand des sehr umfassenden Katalogs von Objekten gemäss Naturinventar ersichtlich ist. Das Amt für Landwirtschaft begrüsst den Verzicht auf die Festlegung dieser Objekte im Gesamtplan. Eine solche Festlegung würde einen starken Eingriff in die Eigentumsfreiheit bedeuten. Das Amt für Landwirtschaft begrüsst ausdrücklich die Bestrebungen, den Schutz mit Anreizen im Rahmen von freiwilligen Vereinbarungen (MJPNL und mit der Gemeinde) zu verfolgen. Bezüglich der Hochstammobstbäume ist zu beachten, dass Kirschen von Hochstammobstbäumen wegen der Kirschessigfliege kaum mehr geerntet werden können und die Motivation zum Erhalt und zur Pflege schwindet. Hier dürften sich Fragen zum Ersatz von Kirschbäumen stellen. Ebenfalls wird es mittelfristig in der Gemeinde vermutlich nur noch ein bis drei Landwirtschaftsbetriebe geben mit ungewissen Konsequenzen hinsichtlich der zukünftigen Pflege der Bäume.

Kommunale Landschaftsschutzzone

In Kapitel 4.6.7 des Raumplanungsberichts wird nur kurz auf die Landschaftsschutzzone eingegangen. Diese wird fast über das gesamte Gemeindegebiet und bis an den Siedlungsrand erweitert. Es wäre zu erwarten, dass diese Erweiterung begründet wird. Gemäss dem Bau- und Zonenreglement ist wenigstens der Schutz von Obstkulturen inkl. Witterungsschutz zulässig. Wir gehen davon aus, dass auch eine Einnetzung zum Schutz vor Insekten damit möglich wäre.

Die Forderung der Interessengemeinschaft Landwirtschaft bestand darin, die Landschaftsschutzzone nicht zu erweitern. Das Amt für Landwirtschaft unterstützt die Forderung der Bauernschaft, die Landschaftsschutzzone auf die Ausdehnung im rechtsgültigen Gesamtplan zurückzunehmen. Ein pauschaler Schutz des gesamten Gemeindegebiets kommt letztlich einem Bauverbot für zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone gleich. Die Ausdehnung der Landschaftsschutzzone steht auch im Widerspruch zur Ziffer 20.2 des Bau- und Zonenreglements, die eine überwiegende bodenabhängige

Nutzung ja explizit vorsieht und entsprechend z. B. auch Stallbauten oder Gewächshausbauten im Rahmen der inneren Aufstockung zulässt.

Im rechtsgültigen Gesamtplan ist auf der Parzelle GB-Nr. 5153 ein Siedlungsstandort vorgesehen. Das Amt für Landwirtschaft beantragt, diesen Siedlungsstandort zu prüfen und nach Möglichkeit beizubehalten. Wenn die Landschaftsschutzzone in diesem Bereich auf den rechtsgültigen Stand zurückgenommen wird, besteht an dieser Stelle wenigstens die Möglichkeit einer Entwicklung.

Im Ergebnis erscheint es angesichts der landwirtschaftlichen Interessen angezeigt, die Ausdehnung der kommunalen Landschaftsschutzzone ausführlich zu begründen und dabei auch die Folgen für die produzierende Landwirtschaft explizit aufzuzeigen.

Zonenreglement

Das Amt für Landwirtschaft begrüsst die in Ziff. 21.2 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements vorgesehene Ausnahme für Obstanlagen innerhalb von Landschaftsschutzonen. Neben dem Schutz gegen Unwetter sollte auch der Schutz vor Insekten eingeschlossen werden.

5. Planungsinstrumente

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist der Umgang mit sämtlichen rechtskräftigen Nutzungsplanungen auf dem Gemeindegebiet zu prüfen. Hierzu ist das Planregister des Amts für Raumplanung heranzuziehen. Im Raumplanungsbericht werden im Kapitel 3.5 (Bestehende Zonenvorschriften, Seiten 25 ff.) sowie im Kapitel 4.5 (Zusammenfassung der bestehenden Planungsinstrumente, Seite 45) die rechtskräftigen zu revidierenden Planungen aufgeführt. Wie mit den weiteren rechtskräftigen Planungen umgegangen wird, ist unklar. Es ist entscheidend, dass Kanton und Gemeinde die gleiche Auffassung bezüglich aufzuhebenden Planungen hat. Deshalb sind sämtliche rechtskräftigen Nutzungsplanungen auf ihre Gültigkeit zu prüfen.

5.1 Bauzonenpläne

Bauzonenplan

- Die Perimeter der Gestaltungspläne sind sehr kräftig dargestellt (breit violett gestrichelt), was die Lesbarkeit und Abgrenzung etwa im Bereich Mühle/Mühle Ost, wo auch noch die Abgrenzung der Ortsbildschutzzone hinzukommt, erschwert.
- Im bisherigen Bauzonenplan ist der Oberwasserkanal ab dem Talbächli auf den Parzellen GB-Nrn. 4111, 582 und 877 als blauer Strich dargestellt. Da immer noch die Absicht besteht, in der geschützten Mühle die Wasserkraftnutzung mit einem Wasserrad zu reaktivieren, soll die Zuleitung (Oberwasserkanal) weiterhin gesichert bleiben.
- Es fehlen Überlegungen zur Gestaltung der Siedlungsränder (harmonische Übergänge, keine harten Verbauungen).

Bauzonenplan Teil Ortskerne

- Auf den Grundstücken GB-Nrn. 816, 3848 und 3069 in Flüh sind in vertikalen Bändern Schraffuren vorhanden, deren Funktion und Bedeutung unklar ist. Was sollen diese darstellen?

5.2 Gesamtplan

- Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Waldlichtungen im Gebiet Bergmatten (Bergmatten, Bümmerstrüti, Unterer Berg) nicht auch der kommunalen Landschaftsschutzzone zugewiesen werden.
- Es fehlt der Hinweis, dass das Gebiet ausserhalb der Bauzone der kantonalen Juraschutzzone zugewiesen ist.
- Folgende kantonal geschützte Baute fehlt im Gesamtplan und ist nachzutragen: Ruine Sternenberg (Parzelle GB-Nr. 5094). Die Ruine Sternenberg steht gemäss RRB Nr. 5697 vom 29. Dezember 1944 unter kantonalem Denkmalschutz. Die Ruine ist im Gesamtplan entsprechend zu bezeichnen und in der Legende unter dem Orientierungsinhalt aufzuführen.

5.3 Strassen- und Baulinienpläne/Klassifizierungspläne

Teilplan Flüh

- Mühleplatz: Die in den Gestaltungsplänen «Mühle» und «Mühle Ost» festgelegten Gestaltungsbaulinien sind bei der Festlegung der Baulinien im Strassen- und Baulinienplan mitzubedenken. Die Baulinie östlich des Wendeplatzes liegt quer zu diesen Gestaltungsplänen und ist wegzulassen.
- Fussweg vom Mühleplatz zur Sternenbergstrasse: Zur Mühle hin ist die Baulinie auf die Fassadenflucht der geschützten Baute zu legen. Der Fussweg hat sich gestalterisch in die Situation zu integrieren und darf baulich (Beläge, Abschlüsse etc.) nicht störend in Erscheinung treten.

5.4 Bau- und Zonenreglement

Allgemeine Bemerkungen

Das zur Prüfung eingereichte Bau- und Zonenreglement BZR wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung KBV sowie der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB angepasst. Die bisher angewandte Ausnützungsziffer wurde durch die Geschossflächenziffer ersetzt. Darüber hinaus wurden Vorschriften zu neuen Zonen ergänzt sowie einige weitere Bestimmungen ergänzt resp. angepasst.

An mehreren Stellen (Seiten 21, 36, 40, 42 und 47) sieht das vorliegende Reglement den Einbezug der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz bei der Prüfung von Baugesuchen vor. Wir halten an dieser Stelle fest, dass dies nur in ausgewählten Fällen so vorgesehen werden sollte, d. h. nur, wenn ausdrücklich kantonal bedeutsame Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Im Grundsatz soll die Qualitätssicherung im Baugesuchsverfahren wenn immer möglich durch die Gemeinde selbst wahrgenommen werden können. Unter Umständen braucht es hierzu auf der Ebene der Gemeinde neue oder ergänzte Gremien auch mit ausgewiesenen Fachpersonen (z.B. Gestaltungsbeiräte). Wir sind gerne bereit, im weiteren Planungsverlauf zusammen mit der Gemeinde die entsprechenden Möglichkeiten auszuloten und zu prüfen, ob und wenn ja in welcher Form der Kanton dabei Unterstützung bieten könnte.

Wir beurteilen den Aufbau des eingereichten Bau- und Zonenreglements als unzweckmässig. Das Reglement ist grundlegend zu überarbeiten. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Das vorliegende Reglement baut auf dem rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hofstetten-Flüh auf und enthält sowohl Bestimmungen im Sinn des Baureglements als auch Vorschriften im Sinn des Zonenreglements. Es ist nicht klar ersichtlich, welche Inhalte das Baureglement und welche das Zonenreglement betreffen. Aus heutiger Sicht beurteilen wir diese fehlende thematische Gliederung als nicht zweckmässig. Es sind zwei separate Dokumente, ein eigenständiges Baureglement und ein eigenständiges Zonenreglement, zu erstellen.

- Das vorliegende Reglement weist Kapitel und Ziffern auf, wobei die Ziffern teilweise in Absätzen gegliedert sind. Die kantonale Praxis sieht vor, dass sowohl das Bau- als auch das Zonenreglement in Paragrafen und innerhalb von Paragrafen in Absätze gegliedert werden. Alle Absätze sind zu nummerieren, auch wenn ein Paragraf nur einen Absatz enthält. Nur so sind die entsprechenden Bestimmungen und Vorschriften eindeutig identifizierbar und angemessen zitierbar.
- Das Zusammenfassen sämtlicher Wohnzonen resp. Gewerbebezonen unter einer Ziffer beurteilen wir als nicht zweckmässig. Es ist für jede einzelne Zone eine Zonenvorschrift unter einem eigenständigen Paragrafen zu formulieren. Die Nutzungsmasse sämtlicher Zonen können jedoch in einer Tabelle zusammengefasst werden.
- Das vorliegende Reglement weist einige inhaltliche Wiederholungen auf. Insgesamt kann es noch gekürzt werden.
- Im vorliegenden Reglement ist eine Kommentarspalte enthalten. Wir gehen davon aus, dass diese Kommentarspalte im Genehmigungsdokument gelöscht wird.

Eine abschliessende Prüfung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements kann noch nicht vorgenommen werden. Nach einer Überarbeitung können die Reglemente im Rahmen der zweiten kantonalen Vorprüfung erneut geprüft werden. Dabei ist zu beachten, dass die Prüfung des Baureglements durch den Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements und die Prüfung des Zonenreglements durch das Amt für Raumplanung erfolgt.

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen und Vorschriften

Präambel S. 5 BZR

- Die Präambel ist folgendermassen als Paragraf zu formulieren:

§ 1 Allgemeine Bestimmungen

¹ Zweck

Das vorliegende Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG vom 3. Dezember 1978 (BGS 711.1, Stand 1. Juli 2018) und der kantonalen Bauverordnung KBV vom 3. Juli 1978 (BGS 711.61, Stand 7. Juli 2021) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Hofstetten-Flüh.

² Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Hofstetten-Flüh.

³ Planbeilagen

Die Ausführungen des Reglements beziehen sich auf die nachfolgenden Nutzungspläne: Bauzonenplan 1:2'500, Bauzonenplan Teil Ortskerne 1:1'000, Gesamtplan 1:5'000, Strassen- und Baulinienplan/Klassifizierungsplan 1:1'000 (Teilpläne Hofstetten Nord, Hofstetten Süd und Flüh).

Ziff. 3 BZR

- Es ist unklar, wer die Baubehörde ist. Gemäss § 2 Abs. 2 KBV ist grundsätzlich die Baukommission Baubehörde. Gemeinden mit einer hauptamtlichen Bauverwaltung können auch die Bauverwaltung als Baubehörde einsetzen. Die Zuständigkeit ist im kommunalen Baureglement zu regeln.

Kapitel B BZR

- Im Kommentar zu den Verkehrsvorschriften steht «... sein sollten ...» Sind sie es oder nicht?

Ziff. 5 BZR

- Es geht hier nicht nur um die Grösse der Abstellplätze, sondern nach Abs. 1 auch um die Anzahl der Abstellplätze. Der Titel ist entsprechend anzupassen.
- Für den Ortskern ist eine Ausnahmemöglichkeit vorzusehen, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse bzw. des Ortsbilds die nötige Anzahl Abstellplätze nicht realisiert werden kann.

Ziff. 7 BZR

- Bei geschützten, schützenswerten und bedeutungsvollen Bauten im Ortskern sind Ausnahmemöglichkeiten vorzusehen.

Ziff. 11 Abs. 2 BZR

- Die Regelung, dass der Böschungswinkel von Terrinauffüllungen oder Abgrabungen nicht steiler als 2:3 sein darf stellt gegenüber den bisherigen Regelungen (vgl. § 17 Abs. 8, § 18 Abs. 8, § 19 Abs. 9, § 20 Abs. 9, § 21 Abs. 9 sowie § 22 Abs. 8 des rechtsgültigen Bau- und Zonenreglements) für das Ortsbild eine Verschlechterung dar.
- Das Verhältnis 1:2 führt zu sanfteren Terrainübergängen und sollte beibehalten werden.

Ziff. 12 Abs. 2 BZR

- Der Begriff «ökologischer Ausgleich» erscheint uns hier etwas unpassend. Der Absatz könnte noch präziser formuliert werden im Sinn der Neuauslegung der Grünflächenziffer gemäss dem Mitteilungsblatt des Bau- und Justizdepartements 2020 (Seiten 41 ff.).
- Der vorgesehene Ausschluss von Nadelhölzern und die Verwendung der angekündigten Artenliste schränken die Möglichkeiten zur Umgebungsgestaltung deutlich ein, werden aber seitens Kanton begrüsst.

Ziff. 13 BZR

- Die hier aufgezählten gelöschten Abschnitte sind im Zonenreglement aufzuführen. Die belasteten Standorte werden nicht mehr in die Pläne eingetragen, die Bestimmungen gehören aber dennoch ins Zonenreglement.

Ziff. 13.1 BZR

- Mit der Gestaltungsplanpflicht wird eine qualitativ hochstehende Überbauung angestrebt. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass mit einer Gestaltungsplanpflicht allein nicht von vornherein auch qualitativ gute Lösungen resultieren. Zusätzlich soll in sensiblen Situationen mit Qualitätsverfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop etc.) eine angemessene Qualität sichergestellt werden. Ein gutes Beispiel dafür war das Verfahren für das neue Gemeindehaus.

Ziff. 13.2 Abs. 1 BZR

- Gemäss dem Mitteilungsblatt des Bau- und Justizdepartements 2020 (Seiten 41 ff.) folgt, dass naturnahe Wasserflächen ohnehin an die Grünflächenziffer angerechnet werden (nur Schwimmbäder nicht). Die Vorgabe zur Anrechenbarkeit von Flächen über unterirdischen Bauten ist möglich, da im Mitteilungsblatt ja sogar von Unterniveaubauten gesprochen wird. Voraussetzung ist ein natürlicher Bodenaufbau und eine genügend mächtige Bodenschicht.

Ziff. 13.2 Abs. 2 BZR

- Ein Bonus auf die Grünflächenziffer ist unseres Erachtens rechtlich nicht zulässig. § 39 KBV spricht explizit nicht die Grünflächenziffer an. Ausserdem besteht mit dem Baumäquivalent (Abs. 3) bereits die Möglichkeit, mehr Fläche an die Grünfläche anrechnen zu lassen.

Ziff. 14.2 BZR

- Wird hier aus Ortsbildgründen von den Massen aus § 18 KBV für die maximale Fassadenhöhe abgewichen (W3 10.50 m, W4 13.50 m)? Entsprechen die Skizzen der KBV bzw. der IVHB?

Ziff. 14.2 Fussnote 2 BZR

- Ist eine solche Bestimmung praktikabel? Was ist der raumplanerische Sinn dahinter?

Ziff. 14.2 Fussnote 4 BZR

- Wird damit nicht der Zweck einer minimalen Geschossflächenziffer unterlaufen?

Ziff. 15 BZR

- Falls diese Ziffer für alle Bauzonen gilt, ist sie im Baureglement aufzuführen.

Ziff. 15 Kommentar BZR

- Wintergärten sollen voll an die Geschossflächenziffer angerechnet werden. Dies widerspricht § 39 Abs. 4 KBV, der die Wintergärten explizit von der Geschossflächenziffer ausnimmt.

Ziff. 16.1 BZR

- Beziehen sich die 50% Wohnanteil auf die Geschossflächenziffer oder die Bruttogeschossfläche (wie in § 32 PBG erwähnt)?

Ziff. 16.4 Abs. 1 BZR

- Die Regelung, dass zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden zu schaffen sind, ist in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild problematisch. Da Bauten und Anlagen in Gewerbebezonen in der Regel gestalterisch nicht sehr überzeugen, sind sie mittels Umpflanzung (Begrünung mit Wiesen, Sträuchern, Bäumen etc.) gut ins Siedlungsbild zu integrieren. Mit humusfreien Rohböden ist dies nicht möglich.

Ziff. 17.2 BZR

- Es werden keine Aussagen zur Nutzung gemacht, welche in dieser Zone zulässig ist. Es sind entsprechende Ergänzungen vorzunehmen.

Ziff. 17.4 BZR

- Müsste hier die kantonale Denkmalpflege nicht sogar die Zustimmung geben, da es sich um eine kantonal geschützte Baute handelt? Es ist unklar, weshalb auch die Fachstelle Ortsbildschutz erwähnt wird?

Ziff. 18 BZR

- Für das Areal des geplanten Werkhofs (Parzellen GB-Nrn. 866, 867 und 869) sind im Zonenreglement Vorgaben zur Gestaltung festzulegen. Aufgrund der exponierten Lage am Ortseingang ist Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild zu nehmen. Hinsichtlich der Gestaltung gelten erhöhte Auflagen: Qualitätssicherung, sorgfältige architektonische Gestaltung, Geschoszahl 2 wie bisher in der Gewerbezone G1 sowie Umpflanzung in geeigneter Form.

Ziff. 18.1 BZR

- Wieso wird einzelnen Gebieten innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ein spezifischer Zweck zugeordnet (z. B. Schulareal)? Die Nutzungsart nach § 34 PBG ist doch schon einschränkend genug. Die Gemeinde schränkt sich mit der Festlegung von Zweckbestimmungen zusätzlich ein. Dies ist zu überdenken.

Ziff. 18.2 BZR

- Die Fussnoten sind überflüssig, weil in der Tabelle oben ja die Nutzungsmasse festgehalten werden. Die zitierten Bestimmungen der KBV kommen zum Tragen, wenn eben gerade nichts explizit festgelegt ist.

Ziff. 19 BZR

- Da Reservezone Wohnen und Reservezone mit überlagernder Ortsbildschutzzone (künftig Kernzone) vorhanden ist, wird wohl zweckmässigerweise einfach von Reservezone gesprochen. Ansonsten müssten beide Typen von Reservezone beschrieben werden.

Ziff. 20 BZR

- Der bisherige Absatz 4 zu den Baumassen fehlt und soll übernommen werden.
- Der bisherige Absatz 5 kann gestrichen werden, denn die Gestaltung ergibt sich aus Absatz 3 und den übergeordneten Vorschriften zur Juraschutzzone in ausreichendem Mass.

Ziff. 20.2 BZR

- Der Hinweis in der Kommentarspalte würde eher zu einer Uferschutzzone passen, welche üblicherweise entlang von Gewässern in der Landwirtschaftszone ausgeschieden wird.

Ziff. 22 BZR

- Handelt es sich um eine Uferschutzzone innerhalb der Bauzone (als Grundnutzung) oder ausserhalb der Bauzone (als Überlagerung der Landwirtschaftszone)?

Ziff. 24 BZR

- Eine Vermischung von Grundnutzung und Überlagerung sollte vermieden werden.

Ziff. 26 BZR

- Handelt es sich bei den «Gehölzen» um Hecken gemäss Heckenrichtlinie? Bei Hecken ist die Ausbildung eines Krautsaums nicht nur empfohlen, sondern verbindlich.

Ziff. 27 BZR

- Bevor in Absatz 4 über Abgänge und Ersatz gesprochen wird, sollte festgehalten werden, dass die geschützten Einzelbäume wenn immer möglich zu erhalten sind.

Ziff. 28 BZR

- Diese Bestimmung bezieht sich weder auf eine Zone noch auf ein Objekt. Die Ziffer ist zu löschen.

Ziff. 30 BZR

- Es ist zu prüfen, ob anstelle der Zone für Revitalisierung nicht eine Uferschutzzone ausgedehnt werden sollte.

Ziff. 32.1 BZR

- Zu den geschützten Kreuzen ist festzustellen, dass mehrere dieser Kreuze (aber nicht alle) auch unter kantonalem Schutz stehen. Bei kantonal geschützten Wegkreuzen ist bei einer allfälligen Versetzung auch die Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Denkmalpflege und Archäologie) einzuholen.

Ziff. 34 BZR

- Die Mobilfunkanlagen sind in einem allgemeinen Teil des Zonenreglements abzuhandeln.

Kapitel F BZR

- Damit der Aspekt «Ortsbildschutz» ausreichend wahrgenommen wird und der Begriff in der Aufzählung der Zonen nicht nur bei der Ortsbildschutzzone Mühle erscheint, soll die Ortsbildschutzzone bereits im Titel der Zone erscheinen, z. B. «Kernzone und Ortsbildschutzzone», «Kernzone Ortsbildschutz», «Kernzone Ortsbild» oder «Kernzone Erhaltung».
- Der Ingress könnte auch knapper formuliert werden: «Die Kernzone dient ...»
- Unklar ist, was mit «Entwicklung» genau gemeint ist, denn diese ist im Begriff «Förderung» ja schon enthalten. Etwas präziser könnte von «Weiterentwicklung» gesprochen werden.
- Bisher wurde «Erhaltung» mit dem Begriff «Verbesserung» ergänzt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum darauf verzichtet wird. Aus Sicht des Ortsbildschutzes soll die Beschreibung «Erhaltung und Verbesserung» übernommen werden, denn obschon in den letzten Jahren und Jahrzehnten einiges verbessert wurde und Störfaktoren verschwunden sind, gibt es immer noch Verbesserungspotenzial.

Ziff. 36 BZR

- Der vorliegende Text unter der Ziffer 36 und derjenige unter Kapitel F könnte auch zusammengefasst werden.
- Statt von «Entwicklung» könnte wie oben erwähnt etwas präziser von «Weiterentwicklung» gesprochen werden.

Ziff. 38 BZR

- Warum wird die Formulierung von § 31 PBG mit «Werkhöfen» ergänzt? Es ist zu prüfen, ob dies zweckmässig ist.
- Gibt es Nutzungen in der Kernzone, die über «nicht störend» hinausgehen und eine Einstufung des ganzen Ortskerns als «mässig störend» (mit der Aufstufung auf ES III) rechtfertigen?

Ziff. 40.1 Abs. 5 BZR

- Hinsichtlich der Sonnenkollektoren sind die Bemerkungen zur Kernzone zu beachten.

Ziff. 40.6 BZR

- Bei den bedeutungsvollen Bauten und den Erneuerungs- und Ergänzungsbauten sollten die Gestaltungsbaulinien beibehalten und nicht auf Baulinien gewechselt werden. Die bisherige Formulierung soll übernommen werden.

Ziff. 41.2 Kommentar BZR

- Der Kommentar zur Änderung stimmt nicht ganz. Neu ist von «kantonal geschützten Bauten» die Rede.

Ziff. 41.2 Abs. 1 BZR

- Da kleinere Massnahmen, die ohne Baubewilligung ausgeführt werden, eine geschützte Baute erfahrungsgemäss wesentlich beeinträchtigen können, soll der Absatz wie folgt ergänzt werden: «Sämtliche Veränderungen am Gebäudeäusseren und im Gebäudeinneren sowie in der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc. Sämtliche Arbeiten sind im Sinn der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.»

Ziff. 41.2 Abs. 2 BZR

- Hier soll folgender Satz ergänzt werden: «Sie sind so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.» Das Thema eines allfälligen Abbruchs nimmt zu viel Raum ein. Ein geschütztes Gebäude ist grundsätzlich in seiner Substanz zu erhalten. Zuständige kantonale Fachstelle nach § 17 Kulturdenkmälerverordnung ist die kantonale Denkmalpflege.

Ziff. 41.3 Kommentar BZR

- Auch hier stimmt der Kommentar zur Änderung nicht ganz. Neu ist von «kommunal geschützten Bauten» die Rede.

Ziff. 41.3 Abs. 1 BZR

- Die bisherige Formulierung unter Ziff. 4.3 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften sollte übernommen werden.

Ziff. 41.3 Abs. 2 BZR

- Nicht nur bei allfälligen Abbruchgesuchen, sondern bei allen Baugesuchen (auch bei Umbauten, Sanierungen oder Restaurierungen) soll die Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz eingeholt werden. Wir empfehlen, auch die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

Ziff. 41.4 BZR

- Gemäss § 20 der Kulturdenkmälerverordnung handelt es sich sinngemäss um erhaltenswerte Bauten, die einfach anders bezeichnet werden.
- Absatz 1 sollte mit folgendem Satz ergänzt werden: «Bedeutungsvolle Bauten sollen wenn immer möglich in Stellung und Volumen sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung erhalten werden.»

Ziff. 42.2 Abs. 2 BZR

- Bisher galt eine Firsthöhe von maximal 7.00 m. Nun soll die Gesamthöhe maximal 8.50 m betragen. Diese Erhöhung ist kritisch zu prüfen.

Ziff. 42.3 BZR

- Wir empfehlen, hier nicht nur die Gestaltung des Aussenraums zu behandeln, sondern auch die Gestaltung der Bauten. Neu-, Um- und Anbauten sind in unauffälliger Art auszuführen.

Ziff. 44.1 Abs. 2 BZR

- Gemeint sind hier wohl die «gestalterischen» Vorschriften. Es ist eine Präzisierung vorzunehmen. Hinsichtlich den zugelassenen Nutzungen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Ziff. 45.2 BZR

- Es ist nicht klar, was der Zweck dieser neuen Bestimmung zu Vorgärten, Vorplätzen und Mauern ist, da sich ja bereits die Ziffer 43 mit dieser Thematik beschäftigt. Soweit nötig, ist die neu geschaffene Ziffer in die Ziffer 43 zu integrieren.
- Ausserdem ist nicht klar, was «im Einvernehmen mit der Gemeinde» bedeutet? Veränderungen bedingen Baugesuche, welche von der Baubehörde beurteilt werden gemäss den geltenden Bestimmungen.

Ziff. 50 BZR

- Der letzte Satz «Nicht von der Aufhebung betroffen sind sämtliche geltenden Gestaltungspläne.» ist im Grundsatz richtig, bedingt jedoch, dass sämtliche bestehenden Gestaltungspläne überprüft wurden. Es ist im Raumplanungsbericht darzulegen, welche Gestaltungspläne im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden und welche nicht.

Verzeichnis S. 50 ff. BZR

- Es ist unklar, weshalb hier nochmals ein vollständiges Inhaltsverzeichnis aufgeführt wird. Allenfalls ist das detaillierte Inhaltsverzeichnis für den Anhang aufzuführen.

Anhang II BZR

- Auf die Skizzen aus der KBV ist zu verzichten. Im BZR kann direkt auf die Skizzen in der KBV verwiesen werden.

5.5 Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente

Die Planungsinstrumente sind technisch gut erstellt worden. Die inhaltliche Überarbeitung ergibt sich aus den entsprechenden Bemerkungen. Wir bitten Sie, die vorzunehmenden Anpassungen in den entsprechenden Dokumenten hervorzuheben, damit die erneute Prüfung der Unterlagen vereinfacht wird.

C FAZIT UND WEITERES VORGEHEN

Das vorliegende Dossier zur Gesamtrevision der Ortsplanung zeigt, dass sich die Gemeinde Hofstetten-Flüh eingehend mit den für die Raumplanung entscheidenden Fragen befasst hat. Mit dem räumlichen Leitbild, dem davon abgeleiteten Siedlungsentwicklungskonzept und dem aktualisierten Naturinventar sowie weiteren Dokumenten liegen gute und umfassende Grundlagen vor. Zahlreiche Festlegungen in den Planungsinstrumenten ermöglichen eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung haben wir die eingereichten Planungsunterlagen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit geprüft. Die kantonale Vorprüfung zeigt, dass die vorliegende Planung der Gemeinde Hofstetten-Flüh die Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans erfüllt. Die vorgesehenen Änderungen, so z. B. die Umzonungen «Tal» und «Mülital», werden aus kantonalen Sicht als recht- und zweckmässig beurteilt. Es bestehen somit keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Inhalt der Planung. In gewissen Bereichen ist jedoch noch eine Überarbeitung notwendig: So sind die rechtsgültigen Gestaltungsplanungen zu prüfen und in die vorliegende Planung zu integrieren. Das Bau- und Zonenreglement ist grundlegend zu überarbeiten. Die Erarbeitung eines Planungsausgleichsreglements sowie eine Prüfung der vorliegenden Planung auf allfällige Tatbestände für eine Mehrwertabgabe ist noch ausstehend. Wir sind überzeugt, dass die Planung nach einer solchen Überarbeitung die nötigen Voraussetzungen für eine regierungsrätliche Genehmigung erfüllen wird.

Wir bitten Sie, die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision im Sinn dieser Vorprüfung zu überarbeiten. Wir empfehlen Ihnen, uns vor der öffentlichen Auflage erneut die Gelegenheit zu geben, uns zum neuen Arbeitsstand zu äussern. Insbesondere können wir in diesem Rahmen festhalten, inwiefern weiterhin Genehmigungsvorbehalte bestehen oder ob diese ausgeräumt werden konnten. Wir bitten Sie, die vorzunehmenden Anpassungen in den entsprechenden Dokumenten (insb. im Raumplanungsbericht) hervorzuheben, damit die erneute Prüfung der Unterlagen vereinfacht wird. Das vollständig überarbeitete Dossier sollte in 4 Papierexemplaren und in elektronischer Form zur nochmaligen Prüfung eingereicht werden.

Sollten Sie Fragen haben, melden Sie sich bitte beim zuständigen Kreisplaner Samuel Schmid. Eine Besprechung der Erkenntnisse des vorliegenden Vorprüfungsberichts ist ja am 30. März 2022 bereits erfolgt. Auch jetzt stehen wir Ihnen gerne für Erläuterungen unserer Vorprüfung zur Verfügung. Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.



Sacha Peter
Amtschef/Kantonsplaner