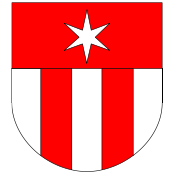


Gemeinde Hofstetten-Flüh
Kanton Solothurn



Raumplanungsbericht

Ortsplanungsrevision

Planungsstand

Kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

Auftrag

51.4.0058.117

Datum

7. April 2021

Inhalt

Raumplanungsbericht

1	Ausgangslage	6
1.1	Allgemein	6
1.2	Anlass	6
1.3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
1.4	Ziele.....	8
1.5	Handlungsbedarf	8
1.5.1	räumliches Leitbild.....	9
1.5.2	Schwerpunkte aus dem räumlichen Leitbild für die Ortsplanungsrevision.....	11
1.6	Änderungen	11
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	12
2.1	Projektorganisation	12
2.2	Planungsablauf.....	12
2.3	weitere Planungsschritte	13
3	Rahmenbedingungen	14
3.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	14
3.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonalen Ebene	14
3.3	Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen.....	14
3.3.1	Siedlungsstrategie.....	14
3.3.2	Kantonaler Richtplan	16
3.3.3	Agglomerationsprogramm Basel	17
3.3.4	Gewässerraum	18
3.3.5	Geschützte Objekte	18
3.3.6	Kataster der belasteten Standorte	19
3.3.7	Naturgefahren	21
3.3.8	Störfall.....	22
3.4	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	23
3.5	bestehende Zonenvorschriften.....	25
3.5.1	Bauzonenplan	25
3.5.2	Gestaltungsplan Ortskern	26

3.5.3	Gesamtplan.....	27
3.5.4	Strassen- und Baulinienplan / Klassifizierungsplan	28
3.5.5	bestehende Gestaltungsplanungen	29
3.5.6	Spezialzone Bergmatten	29
3.6	Fassungsvermögen Bauzonenplan	29
3.7	Erschliessung.....	31
3.7.1	motorisierter Individualverkehr.....	31
3.7.2	öffentlicher Verkehr.....	31
3.7.3	Langsamverkehr.....	32
3.7.4	historische Verkehrswege.....	33
3.8	Lärm	34
4	Inhalte der Planung	36
4.1	Planunterlagen.....	36
4.2	Siedlungsentwicklungskonzept.....	37
4.3	Naturinventar im Siedlungsgebiet	40
4.4	Naturinventar im Landschaftsgebiet	42
4.5	Zusammenfassung der bestehenden Planungsinstrumente	45
4.6	Bestandteile der Ortsplanungsrevision	45
4.6.1	Umsetzung der Bestimmungen der IVHB	45
4.6.2	allgemeine Grundsätze der Umgebungsgestaltung.....	51
4.6.3	Baulandmobilisierung	52
4.6.4	Bauzonen	54
4.6.5	Reservezone.....	57
4.6.6	Landwirtschaftszone	58
4.6.7	Schutzzonen.....	58
4.6.8	Kommunale Vorranggebiete Natur- und Landschaft.....	60
4.6.9	Gefahrenzonen	60
4.6.10	Mobilfunkanlagen.....	60
4.6.11	Kernzone	61
4.7	Erschliessungsplanung	63
4.8	Fassungsvermögen Bauzonenplan aufgrund geänderten Zonenvorschriften.....	70
5	Berücksichtigung der Rahmenbedingungen.....	72
5.1	Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen	72
5.1.1	Siedlungsstrategie.....	72

5.1.2	Kantonaler Richtplan	72
5.1.3	Gewässerraum	72
5.1.4	Geschützte Objekte	72
5.1.5	Kataster der belasteten Standorte	72
5.1.6	Naturgefahren	73
5.1.7	Störfall.....	73
5.1.8	Bevölkerungsprognose, Fassungsvermögen, Bauzonendimensionierung	73
5.1.9	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG	73
5.2	Berücksichtigung der kommunalen Rahmenbedingungen.....	76
5.2.1	moderates Bevölkerungswachstum	76
5.2.2	ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.....	76
5.2.3	Nutzung der unüberbauten oder nicht erschlossenen Bauzonen.....	76
5.2.4	Entwicklung des Gewerbes unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit den Wohnzonen.	76
5.2.5	Umnutzung des alten Schulhauses	76
5.2.6	Angebot an attraktiven Sport- und Freizeitangeboten.....	77
5.2.7	Ermöglichung von Nachverdichtungen.....	77
5.2.8	Erhalt und Entwicklung der Ortskerne.....	77
5.2.9	Akzentuierung der Ortseingänge.....	77
5.2.10	Berücksichtigung der Naturgefahren.....	77
5.2.11	Berücksichtigung des Gewässerraums	77
6	Planungsverfahren	78
6.1	öffentliche Mitwirkung	78
6.2	kantonale Vorprüfung.....	78
6.3	Auflage- und Einspracheverfahren	78
6.4	Beschlussfassung	78
7	Würdigung der Planung und Ausblick.....	79
8	Beschluss Raumplanungsbericht	80

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	baa	05.02.2019	Entwurf 01
1.1	baa	02.04.2019	Entwurf 02
1.2	baa	12.06.2019	Entwurf 03
1.3	baa	18.07.2019	Entwurf 04
1.4	baa	12.12.2019	Entwurf 05
1.5	baa	16.01.2020	Entwurf 06
1.6	baa	17.02.2020	Entwurf 07
1.7	baa	08.04.2020	Entwurf 08
1.8	glc	29.01.2021	Entwurf 09
1.9	glc	07.04.2021	Kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

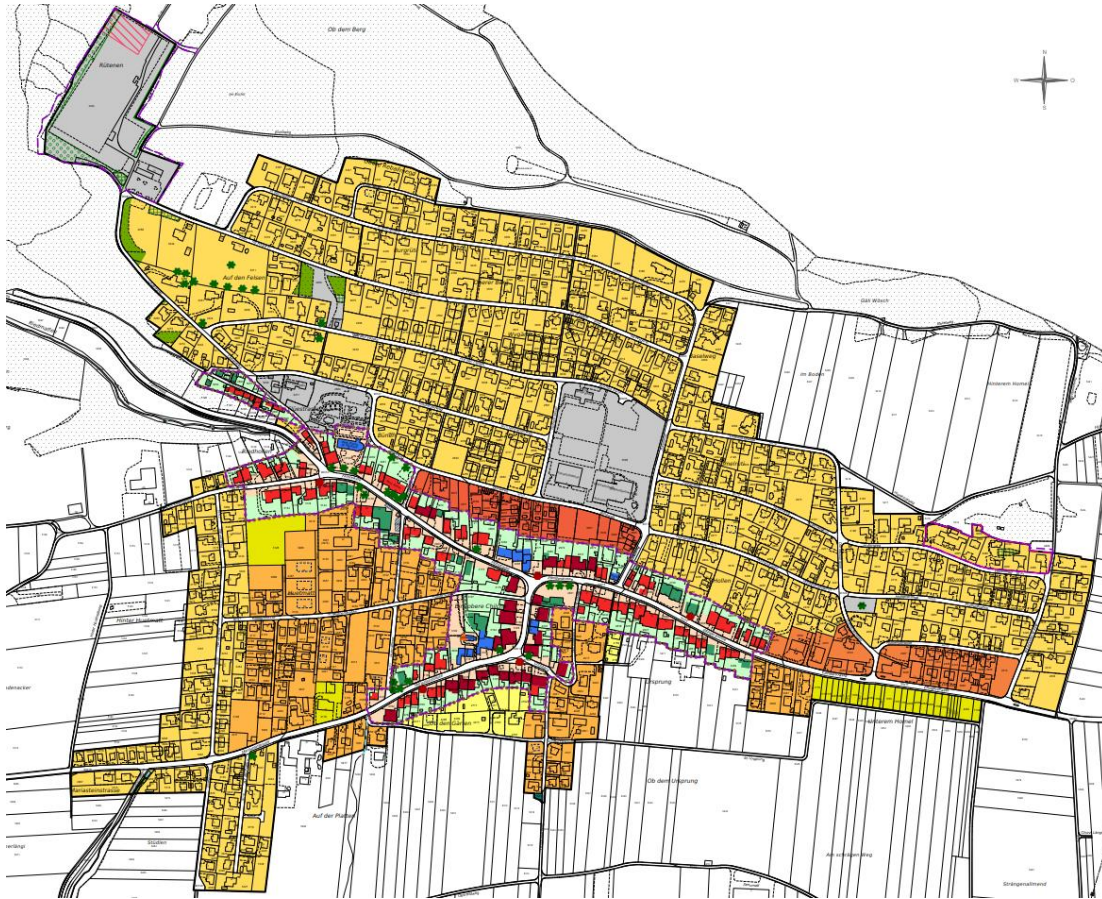
1 Ausgangslage

1.1 Allgemein

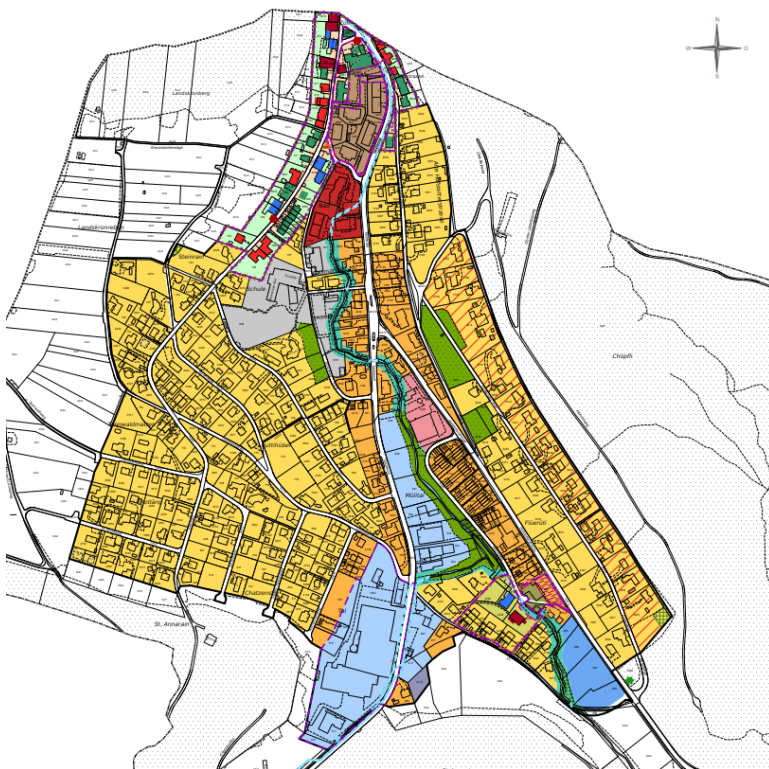
Die Gemeinde Hofstetten-Flüh liegt im hinteren Leimental im Bezirk Dorneck des Kantons Solothurn. Das hintere Leimental bildet eine Exklave des Kantons Solothurn. Hofstetten liegt auf einer breiten Hangterrasse am Blauen. Flüh hingegen befindet sich in einem eng eingeschnittenen Tal, welches vom Flüebach durchflossen wird. Beide Ortsteile sind geprägt von gut erhaltenen Ortskernen sowie ausgedehnten Einfamilienhausquartieren. Dichter bebaute Gebiete sowie grössere Gewerbeareale befinden sich insbesondere in Flüh.

1.2 Anlass

Der Bauzonenplan der Gemeinde Hofstetten-Flüh sowie das dazugehörige Bau- und Zonenreglement wurden im Jahr 2000 vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt und wurden seither mehrmals mutiert. Die Sonderbauvorschriften und der Gestaltungsplan Ortskern wurden im Jahr 2008 vom Regierungsrat genehmigt. Der Strassen- und Baulinienplan stammt aus dem Jahr 2006 sowie der Gesamtplan aus dem Jahr 2002. Aufgrund der nicht mehr zeitgemässen und revisionsbedürftigen Ortsplanung hat die Gemeinde Hofstetten-Flüh entschieden, diese zu revidieren. Im Vorfeld zur Revision hat die Gemeinde das vom Kanton verlangte räumliche Leitbild ausarbeiten lassen. Dieses wurde im Juni 2016 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Auf Basis des räumlichen Leitbildes wird die Revision der Ortsplanung in Angriff genommen.



Bauzonenplan Hofstetten, digitalisierte Nutzungsplandaten (Quelle: Sutter AG, eigene Darstellung)



Bauzonenplan Flüh, digitalisierte Nutzungsplandaten (Quelle: Sutter AG, eigene Darstellung)

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Die Ortsplanung ist insbesondere im Hinblick auf das teilrevidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) aus dem Jahr 2014 zu überarbeiten. Der Kanton Solothurn hat auf Basis des revidierten RPG seinen kantonalen Richtplan überarbeitet. Dieser wurde am 12. September 2017 vom Regierungsrat beschlossen und vom Bundesrat am 24. Oktober 2018 genehmigt. Somit ist dieser für die Gemeinden verbindlich. Des Weiteren ist der Kanton Solothurn der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Abgesehen von den sich geänderten Rahmenbedingungen ist der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht und die Ortsplanung auch schon deshalb zu überarbeiten.

1.4 Ziele

Mit der Ortsplanungsrevision werden im Wesentlichen die folgenden Ziele, basierend auf dem räumlichen Leitbild, verfolgt:

- moderates Bevölkerungswachstum
- ausgeglichene Bevölkerungsstruktur
- Nutzung der unüberbauten oder nicht erschlossenen Bauzonen
- Entwicklung des Gewerbes unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit den Wohnzonen
- Umnutzung des alten Schulhauses
- Angebot an attraktiven Sport- und Freizeitangeboten
- Ermöglichung von Nachverdichtungen
- Erhalt und Entwicklung der Ortskerne
- Akzentuierung der Ortseingänge
- Berücksichtigung der Naturgefahren
- Berücksichtigung des Gewässerraums
- Unterstützung von alternativen Energiequellen

1.5 Handlungsbedarf

Die Ortsplanung ist unter anderem an folgende übergeordnete Gesetzgebungen und Planungen anzupassen:

- revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand: 01. Januar 2019)
- revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand: 01. Januar 2021)
- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 03. Dezember 1978 (Stand: 01. Juli 2018)
- kantonale Bauverordnung (KBV) vom 03. Juli 1978 (Stand: 01. Juni 2018)
- kantonaler Richtplan, vom Regierungsrat beschlossen am 12. September 2017, vom Bundesrat genehmigt am 24. Oktober 2018

Weitere Grundlagen sind:

- Grund- und Quellwasserschutzzonen
- Naturgefahrenkarte

Aufgrund der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Überprüfung der Bauzonendimensionierung
- Mobilisierung von Bauland
- Umsetzung der Bestimmungen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

1.5.1 räumliches Leitbild

Für die Revision der Ortsplanung ist zudem insbesondere das räumliche Leitbild aus dem Jahr 2016 verbindlich. Der Handlungsbedarf aus dem räumlichen Leitbild, abgeleitet von den vorgenannten Zielen, sind wie folgt:

Übergeordnete Planungen / Regionale Zusammenarbeit:

- Mitbegründung einer interkommunalen Arbeitsgruppe zur Förderung der regionalen Zusammenarbeit

Siedlungsgebiet:

- behutsame Nachverdichtungen (z.T. mit Gestaltungsplanungen, Prüfung von minimalen Ausnutzungsziffern, Umbau von Ökonomiegebäuden in den Ortskernen)
- Schliessung von Baulücken (z.T. mit vertraglichen Lösungen)
- Erschliessungspläne für noch nicht oder erst teilerschlossene Bereiche, evtl. Baulandumlegung
- Aus- oder Umzonung der Reservezonen
- Förderung der Vielfalt von Wohnformen
- Unterstützung von Alterswohnungen, etc.
- Überprüfung der Einzonung von erschlossenen Parzellen
- Unterstützung des lokalen Gewerbes
- Zulassung von Wohnnutzungen in den Gewerbezone
- Neunutzung des Schulhauses und –hofes
- Prüfung von Standorten für einen Jugendtreff und eines weiteren Spielplatzes
- Ermöglichung von Arealüberbauungen
- Reduzierung der Regelungsdichte in den Zonenvorschriften
- Erhalt und Belebung der Ortskerne (evtl. Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen und Alterswohnungen)
- Aufwertung der Ortseinfahrten

Verkehr:

- Verdichtung des Haltestellennetzes
- Unterstützung des Ausbaus von bestehenden Verbindungen
- Unterstützung eines Velowegs oder Radstreifens Richtung Ettingen
- Massnahmen zur Erhöhung der Sicherheit
- Laufende Überprüfung der Attraktivität des Langsamverkehrsnetzes

Umwelt:

- Umsetzung der Naturgefahrenkarte
- Massnahmen zur Reduktion der Naturgefahren
- Umsetzung der Gewässerräume
- Überarbeitung des Generellen Entwässerungsplans (GEP)
- Berücksichtigung der Grundwasserschutzzonen
- Unterstützung der Verlagerung von Tierhaltung an Standorte ausserhalb des Siedlungsgebiets
- Festlegung von Standorten für Mobilfunkantennen
- Unterstützung von alternativen Energieträgern
- Schaffung von Anreizen für energetisch nachhaltiges Bauen
- Durchführen von Altlasten-Voruntersuchungen

Nicht-Siedlungsgebiet:

- Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Unterstützung der Landwirte
- Evaluierung von Siedlungsabsichten oder Bedarf für Speziallandwirtschaftszonen
- Förderung von wertvollen Landschaftselementen, Prüfen von eigenen Beiträgen
- Überprüfung der Waldfunktionen
- Festlegung zusätzlicher Vernetzungsobjekte
- Umsetzung der Ziele des Vernetzungskonzepts
- Festlegung von Freihaltezonen für Gewässeroffenlegungen
- Überprüfung der Landschaftsschutzzone
- Lösung von Interessenskonflikten
- Prüfung und Umsetzung von Erholungs- und Freizeitangeboten
- Pflege des Wegenetzes
- Prüfen von Massnahmen bei Nutzungskonflikten

1.5.2 Schwerpunkte aus dem räumlichen Leitbild für die Ortsplanungsrevision

Die Gemeinde Hofstetten-Flüh nennt in ihrem räumlichen Leitbild als eines der zentralen Ziele das weitere Wachstum mit derselben Dynamik wie bisher. Folglich sind für die Ortsplanung die Aspekte Bevölkerung und Wohnen zentral. Aus dem Blickwinkel der gesetzlich geforderten Siedlungsentwicklung nach innen erhalten behutsame Nachverdichtung, Schliessung und Erschliessung von Baulücken und entsprechende Bestimmungen in der aktuellen Ortsplanungsrevision einen besonderen Stellenwert.

Die Gemeinde stellt an ihr Wachstum aber auch qualitative Ansprüche. So soll Hofstetten-Flüh auch in Zukunft ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Lebensort bleiben. Es ist erwünscht, dass sowohl Familien, Einzelpersonen sowie jüngere und ältere Personen hier Zuhause sind. Die Gemeinde kann dies fördern, indem ein Angebot an Wohnformen für alle Lebensabschnitte zur Verfügung steht, wie beispielsweise Mehrfamilienhäuser oder Alterswohnungen. Aber auch entsprechende Infrastrukturen sind zentral. Gerade für ältere Personen und Familien sind Einkaufsmöglichkeiten vor Ort wichtig. Für Jugendliche steht die Suche nach einem Standort für einen Jugendtreff aus. Von der öffentlichen Nutzung des Schulhauses, einem Dorfplatz, dem gut ausgebauten öV-Netz und einem sicheren Langsamverkehrsnetz dürften alle Altersgruppen profitieren.

Zu den Qualitäten von Hofstetten-Flüh gehören die beiden Ortskerne und die ländliche Umgebung. Beides soll erhalten und entwickelt werden. Den Dorfzentren soll ihre ursprüngliche Funktion als Lebensader zukommen, dazu gehört auch das Ermöglichen einer behutsamen Nachverdichtung. Ebenso zentral sind der Schutz der Gewässer und die Versorgung mit sauberem Trinkwasser.

Auch wird der Einsatz für einen behutsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen betont und die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere Solaranlagen, soll gefördert werden.

Das räumliche Leitbild von Hofstetten-Flüh verdeutlicht, dass die Gemeinde sich ihrer Qualitäten bewusst ist und diese erhalten und fördern möchte. Gleichzeitig orientiert sie sich an den künftigen Bedürfnissen ihrer Einwohnerinnen und Einwohnern und einem nachhaltigen Umgang mit den natürlichen Ressourcen. Dies ermöglicht es der Gemeinde, auch in Zukunft attraktiv zu bleiben.

1.6 Änderungen

Die wichtigsten Änderungen, welche in der Ortsplanungsrevision vorgenommen werden, sind:

- Reduzierung der Anzahl der zweigeschossigen Wohnzonen
- Schaffung eines Nutzungsbonus bei Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten, bei zügiger Überbauung sowie bei gemeinnützigem Wohnungsbau
- Ermöglichung von Gestaltungsplänen in Verbindung mit einem Nutzungsbonus
- Schutz der ökologisch wertvollen Flächen und Objekte basierend auf dem Naturinventar
- Umsetzung der Bestimmungen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation

Die Ortsplanungsrevision wurde von der Gemeinde Hofstetten-Flüh, vertreten durch die Bau- und Planungskommission, in Zusammenarbeit mit folgenden Firmen ausgearbeitet:

- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Arlesheim (Raumplanung)
- Hintermann & Weber AG, Reinach (Naturinventar)

Die Bau- und Planungskommission besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Domenik Schuppli, Gemeinderat Ressort Hochbau und Raumplanung
- Benjamin Haberthür, Präsident Bau- und Planungskommission
- Paul Büeler, Vizepräsident Bau- und Planungskommission
- Claude Kasper
- Roger Schumacher
- Timm Schwyn
- Sandro Borer, Bauverwalter (bis Anfang 2019)
- Heiner Studer, Bauverwalter Stv. (ab Dezember 2019)

Für die Erarbeitung des Gesamtplans wurde eine eigens dafür einberufene Arbeitsgruppe gebildet. Diese besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Domenik Schuppli, Gemeinderat Ressort Hochbau und Raumplanung
- Paul Büeler, Vizepräsident Bau- und Planungskommission
- Werner Gschwind-Holzherr, Vertreter Landwirtschaft
- Konrad Gschwind, Vertreter Naturschutz und Forst
- Eveline Heim
- Oliver Standke
- Heiner Studer, Bauverwalter Stv.

2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Januar bis April 2018	Vorarbeit und Grundlagenerarbeitung
Mai 2018 bis Anfang 2021	Entwurfsphase
Anfang 2020 bis Anfang 2021	Entwurf Gesamtplan und Strassenkategorienplan

2.3 weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

März 2021	Freigabe Gemeinderat
April bis August 2021	kantonale Vorprüfung
April bis Mai 2021	öffentliche Mitwirkung
September - November 2021	Bereinigung
Dezember 2021	Beschlussfassung für Planaufgabe
Januar 2022	Aufgabe- und Einspracheverfahren
Februar – Mai 2022	Behandlung Einsprachen
Mai 2022	Beschluss Gemeinderat
Juni – August 2022	regierungsrätliche Genehmigung

3 Rahmenbedingungen

3.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

Die Raumplanung dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes (Bundesverfassung Art. 75 Abs. 1). In der vorliegenden Planung sind die Ziele gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zu berücksichtigen. Mit dem revidierten RPG, welches seit dem 01. Mai 2014 rechtskräftig ist, ist vor allem darauf zu achten, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gerichtet wird und dementsprechend kompakte Siedlungen geschaffen werden. Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind insbesondere:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 07. Oktober 1983
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Störfallverordnung (StFV) vom 27. Februar 1991
- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998

3.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

Auch im Kanton Solothurn besteht ein Handlungsbedarf in Bezug auf die Siedlungsentwicklung. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz berücksichtigt die Gemeinde bei der Festlegung der Bauzone die Planungsgrundsätze des Bundes sowie den kantonalen Richtplan. Dabei ist insbesondere auf die haushälterische Nutzung des Bodens sowie auf eine hohe Siedlungsqualität zu achten. Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene sind insbesondere:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 03. Dezember 1978 (Stand: 01. Juli 2018)
- Kantonale Bauverordnung (KBV) vom 03. Juli 1978 (Stand: 01. Juni 2018)

3.3 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

3.3.1 Siedlungsstrategie

Im Vorfeld zum revidierten kantonalen Richtplan hat der Kanton Solothurn eine Siedlungsstrategie erstellt. Diese verfolgt insbesondere die folgenden Ziele:

- Das Siedlungsgebiet soll insgesamt nicht vergrössert werden.
- Die Innenentwicklung soll vor der Aussenentwicklung gefördert werden.
- Die Bauzonen sind bedarfsgerecht festzulegen.
- Der Kanton schafft Handlungsspielräume für die Siedlungsentwicklung.

Für die Siedlungsstrategie wurden die Gemeinden den Handlungsräumen «ländlich», «agglomerationsgeprägt» und «urban / Regionalzentrum» zugeteilt. Die Gemeinde Hofstetten-Flüh gehört zu den agglomerationsgeprägten Gemeinden. Der Kanton hat die Bauzonengrösse und den Bedarf für die nächsten 15 Jahre für jede Gemeinde eingeschätzt. Anhand eines Ampelsystems (grün, orange, rot) wurde für jede Gemeinde der Anteil an unbebauter Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), die Dichte der WMZ sowie der Bauzonenbedarf beurteilt. Die Farbe gibt an, wie stark ein Wert vom Medianwert des entsprechenden Handlungsraums abweicht. Für die Gemeinde Hofstetten-Flüh zeigt sich folgendes Bild:

Hofstetten-Flüh	Dorneck	agglomerations-geprägt				Mittlerer Anteil an unbebauten Bauzonen; Dichte im Bereich des Medianwerts; Bauzonen ausreichend. Bevölkerungsentwicklung liegt im Bereich des mittleren Szenarios.
-----------------	---------	------------------------	---	---	---	---

Für die Ortsplanungsrevision hat der Kanton die Zahlen für die Gemeinde aktualisiert. Demnach hat die Gemeinde Hofstetten-Flüh im Jahr 2017 einen Anteil an unbebauter WMZ von 13 % (im Median), eine Dichte von 232 m² / Einwohner und Beschäftigte (unter dem Median) sowie einen Bauzonenbedarf im Jahr 2031 von 98 % (im Median). Unter dieser Ausgangslage ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision insbesondere die Dichte zu erhöhen.

Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie 2014 / 2017					
Gemeinde:	Hofstetten-Flüh	Handlungsraum:	agglodgeprägt	Hinweis für die Gemeinde:	
Bezirk:	Dorneck				
Wohn-, Misch- und Zentrumszonen					
	Abkürzung	Einheit	durch Gemeinde / Büro gewählte bzw. berechnete Werte	in der Siedlungsstrategie verwendete Werte	
				2017	2014
Bauzonenstatistik					
unbebaute WMZ	WMZ _{unb}	[ha]	10.4	10.4	12.7
bebaute WMZ	WMZ _{beb}	[ha]	78.2	78.2	76.0
Angaben zur Bevölkerung und Beschäftigten in der WMZ					
aktuelle Bevölkerungszahl in der WMZ	Bev (WMZ)	[EW]	3'100	3'118	3'092
Beschäftigte in WMZ	BS _{WMZ}	[BS]	270	253	419
EW und BS in WMZ	EB _{WMZ}	[EW+BS]	3'370	3'371	3'511
Bevölkerungsprognose für die WMZ	Bev (2032)	[EW]	3'540	3'536	3'554
Dichteberechnung für Einwohner und Beschäftigte					
Dichtewert WMZ Gemeinde	D _{WMZ}	[m ² /EW+BS]	232.0	232.1	216.4
Dichtewert Median WMZ (pro Handlungsraum; EW und BS)	D _{WMZ}	[m ² /EW+BS]	212.2	212.2	212.2
Dichteberechnung nur für Einwohner					
Dichtewert Median WMZ nur EW (pro Handlungsraum)	D _{MEW}	[m ² /EW]	249.7	249.7	249.7
Dichtewert WMZ nur EW	D _{MEW}	[m ² /EW]	252.3	250.9	245.8
relevanter Dichtewert (entspricht dem kleineren Wert von D _{MEW} oder D _{WMZ})	D _{rel}	[m ² /EW]	249.7	249.7	245.8
Berechnung Einwohnerpotenzial in der WMZ (für die nächsten 15 Jahre)					
Einwohnerpotenzial in der unbebauten WMZ	P _{unb}	[EW]	416	417	518
Einwohnerpotenzial in der bebauten WMZ	P _{beb}	[EW]	32	15	0
angerichtetes Einwohnerpotenzial in der bebauten WMZ	P _{beb}	[EW]	11	5	0
theoretisches Einwohnerpotenzial in WMZ	P _{theo}	[EW]	3'527	3'540	3'610
Bewertung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie					
WMZ unbaut/bebaut (B _{WMZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro		Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)		
	2017	13 %	13 %		
	2014		17 %		
	< 10% geringer Anteil an unbebauten WMZ				
	10% - 20% mittlerer Anteil an unbebauten WMZ				
	> 20% hoher Anteil an unbebauten WMZ				
Abweichung Dichte WMZ (A _{WMZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro		Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)		
	2017	-9 %	-9 %		
	2014		-2 %		
	> 5% besser als Medianwert				
	-5 % - 5% im Bereich des Medianwerts				
	< -5% schlechter als Medianwert				
WMZ Bauzonenbedarf (BzB (2031))	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro		Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)		
	2017	100 %	100 %		
	2014		98 %		
	≥ 100% Bauzone eher zu knapp				
	95% - 100% Bauzone ausreichend				
	< 95% Bauzone eher zu gross				
Arbeitszonen					
	Abkürzung	Einheit	frei wählbar Wert	in Siedlungsstrategie verwendeter Wert	
				2017	2014
Bauzonenstatistik					
unbebaute Fläche AZ	AZ _{unb}	[ha]	0.0	1.4	1.4
bebaute Fläche AZ	AZ _{beb}	[ha]	3.6	3.3	3.3
Angaben zu Beschäftigten in der AZ					
Beschäftigte in der AZ	BS _{AZ}		0		0
Dichteberechnung nur für Beschäftigte					
Dichtewert AZ Gemeinde	D _{AZ}	[m ² /BS]			323.6
Dichtewert Median AZ (pro Handlungsraum)	D _{AZ}	[m ² /BS]	283.9		283.9
Bewertung Arbeitszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie					
AZ unbaut/bebaut (F _{AZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro		Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)		
	2017	0 %	41 %		
	2014		41 %		
	< 10% geringer Anteil an unbebauter AZ				
	10% - 20% mittlerer Anteil an unbebauter AZ				
	> 20% hoher Anteil an unbebauter AZ				
AZ Dichte (A _{AZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro		Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)		
	2017	keine Berechnung	keine Berechnung		
	2014		-14 %		
	> 20% besser als Medianwert				
	-20% - +20% im Bereich des Medianwerts				
	< -20% schlechter als Medianwert				

Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie 2014 / 2017 (Quelle: ARP)

Bei den Arbeitszonen ergibt sich folgendes Bild:

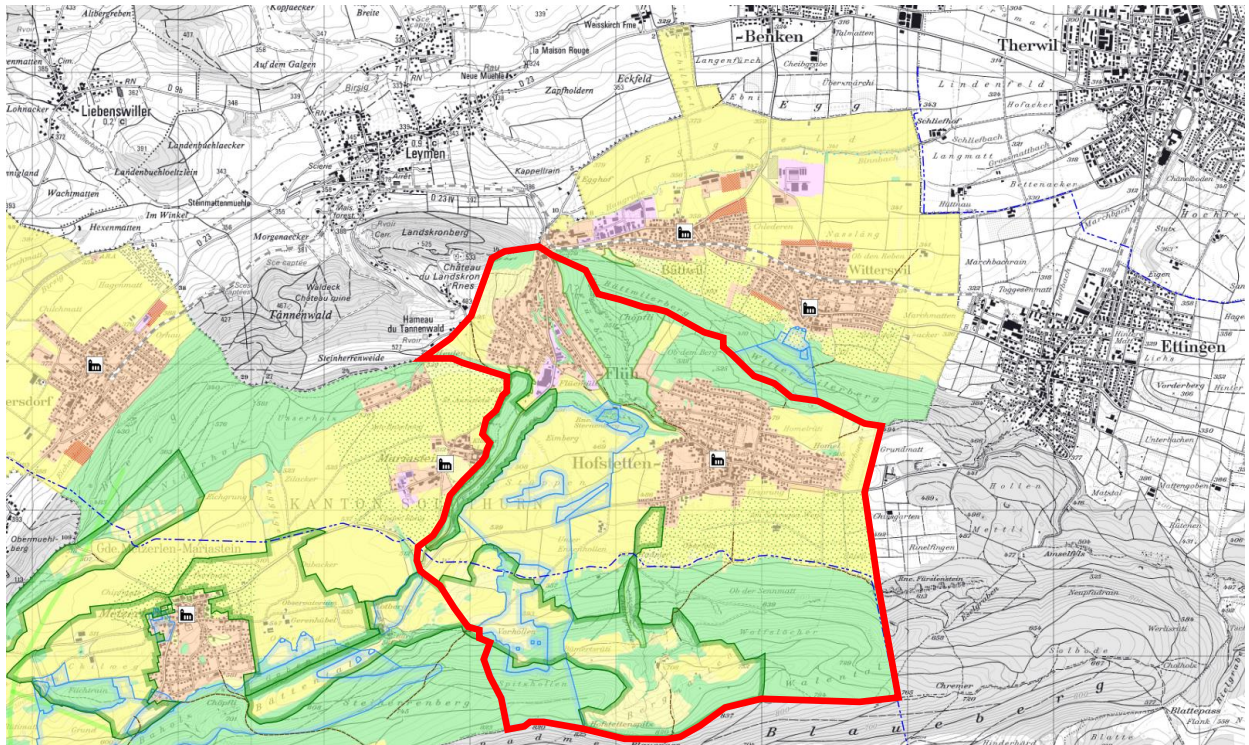
Hofstetten-Flüh	Dorneck	agglomerations-geprägt			Hoher Anteil an unbebauter Arbeitszone; Dichte liegt im Bereich des Medianwerts. Handlungsbedarf: Die Gemeinde hat zu prüfen, ob die Arbeitszonen eine zweckmässige Grösse aufweisen.
-----------------	---------	------------------------	---	---	---

Demnach hat die Gemeinde einen hohen Anteil an unbebauter Arbeitszone. Dies kann sich jedoch relativ rasch ändern, wenn die Gewerbezone ausgangs Flüh überbaut wird. Diesbezüglich bestehen momentan klare Absichten eines Interessenten.

Die Siedlungsstrategie dient als Grundlage für den kantonalen Richtplan.

3.3.2 Kantonaler Richtplan

Der revidierte kantonale Richtplan wurde am 12. September 2017 vom Regierungsrat des Kantons Solothurn beschlossen sowie am 24. Oktober 2018 vom Bundesrat genehmigt. Der kantonale Richtplan wurde aufgrund des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) überarbeitet. Der kantonale Richtplan ist in der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.



Ausschnitt kantonaler Richtplan (Quelle: geo.so.ch)

Im kantonalen Richtplan wird das Siedlungsgebiet dargestellt. Dieses umfasst die Bauzonen sowie die Reservezonen. Reservezonen befinden sich lediglich in Hofstetten. Südlich des Siedlungsgebiets von Hofstetten befindet sich zudem ein Siedlungstrenngürtel von regionaler Bedeutung. Ausserdem hat Hofstetten ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Weitere Richtplaninhalte, welche eine direkte Auswirkung auf die Ortsplanungsrevision haben, sind die kantonalen Vorranggebiete Natur und Landschaft, die historischen Verkehrswege, die Störfallvorsorge, die Naturgefahren sowie die Altlasten.

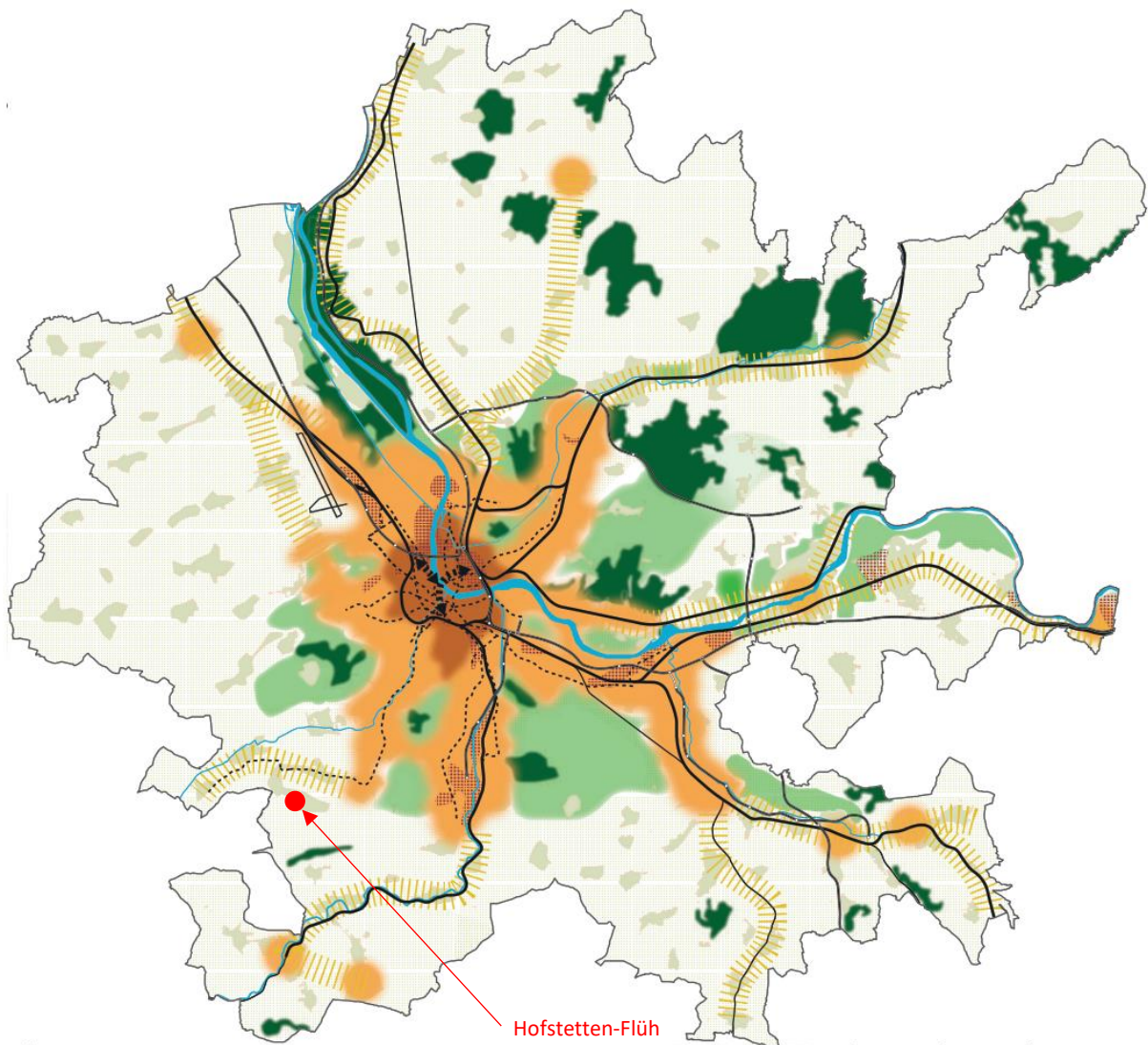
Im kantonalen Richtplan ist zudem das Raumkonzept des Kantons Solothurn festgehalten. In diesem sind unter anderem folgende Grundsätze und Handlungsstrategien enthalten, welche für die vorliegende Ortsplanungsrevision relevant sind:

- Ausdehnung des Siedlungsgebiets vermeiden
- Zentren und Agglomerationen stärken
- Natürliche Ressourcen schonen
- Verkehr verträglich gestalten
- Zusammenarbeit aktiv gestalten
- Siedlungsentwicklung nach innen lenken
- Siedlungsqualität erhöhen
- Siedlung und Verkehr konsequent aufeinander abstimmen
- Verkehrsinfrastruktur optimal nutzen
- Kulturland erhalten
- Unverbaute Landschaften schützen und naturnahe Lebensräume erhalten
- Ressourcen nachhaltig nutzen / Naturgefahren berücksichtigen

- Energie effizient nutzen und erneuerbare Energien fördern
- Funktionale Räume stärken

3.3.3 Agglomerationsprogramm Basel

Hofstetten-Flüh liegt am Rande der Agglomeration Basel. Gemäss Zukunftsbild 2030 liegt Flüh im Übergangsbereich vom äusseren Korridor zum ländlichen Bereich und Hofstetten gänzlich im ländlichen Bereich. Die Gemeinde ist jedoch als ländliche Gemeinde klassifiziert resp. liegt im ländlichen Raum. Die Dörfer sind im Süden von periurbanen Landschaftsräumen umgeben. Eine Massnahme aus dem Agglomerationsprogramm, welche für die Gemeinde eine Auswirkung auf die Entwicklung haben kann, ist die Einführung eines Expressstrams der Linie 17. Hierbei ist vorgesehen, dass die Linie 17 von Rodersdorf / Flüh bis Ettingen alle Haltestellen bedient und dann beschleunigt bis Dorenbach verkehrt. Die Reisezeit mit dem öffentlichen Verkehr nach Basel würde sich demnach verkürzen. In der Teilstrategie öffentlicher Verkehr und kombinierte Mobilität ist ausserdem ein P+R Hauptstandort mit grossem regionalem Einzugsgebiet angedacht. In der Teilstrategie motorisierter Individualverkehr ist die Talstrasse mit der Verbindungsbedeutung «regional und örtlich verbinden» dargestellt.



Zukunftsbild (Quelle: Agglomerationsprogramm Basel)

3.3.4 Gewässerraum

Die im Jahr 2011 teilrevidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung fordert, dass für jedes Fließgewässer ein Gewässerraum festzulegen ist. Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser sowie der Gewässernutzung. Es ist Aufgabe der Kantone, den Gewässerraum für oberirdische Gewässer festzulegen und dafür zu sorgen, dass diese rechtsverbindlich umgesetzt werden. Die Gemeinden haben daher die Aufgabe, die Gewässerräume in der Ortsplanungsrevision rechtsverbindlich umzusetzen. Das Amt für Umwelt hat den theoretischen Gewässerraum gemäss Gewässerschutzgesetzgebung bereits für alle Fließgewässer im Kanton bestimmt. Die Gemeinden können für die Umsetzung der Gewässerräume den theoretisch bestimmten Gewässerraum übernehmen und diesen in einer ersten Phase überprüfen. Dabei sind die Grundsätze zur Umsetzung des Gewässerraums in der Ortsplanung gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fließgewässer» zu berücksichtigen. Innerhalb der Bauzone ist der Gewässerraum grundsätzlich einer kommunalen Uferschutzzone zuzuweisen. Ausserhalb der Bauzone wird eine überlagerte Uferschutzzone festgelegt. Bei eingedolten Bächen, wo eine Ausdolung unwahrscheinlich erscheint, sind Unterhaltsbaulinien festzulegen (in der Regel beidseitig 4 m). Aufgrund der Revitalisierung des Talbächli ist auch entlang diesem der Gewässerraum, auf Basis des Bauprojektes, festzulegen. Da der entsprechende Gewässerraum entlang des Talbächli im Geltungsbereich des Gestaltungsplans Talstrasse zu liegen kommt, wird der Gestaltungsplan um den Bereich des festzulegenden Gewässerraums reduziert und entsprechend aufgehoben.

3.3.5 Geschützte Objekte

Die kantonale Denkmalpflege führt eine Objektliste der denkmalgeschützten Objekte. Es sind dies Gebäude, Bauteile, Brunnen und Wegkreuze. Diese Objekte sind in den bestehenden Zonenvorschriften bereits geschützt. In der Ortsplanungsrevision ist zu überprüfen, ob der Schutz noch mit der Objektliste übereinstimmt.



Geschützte Objekte Hofstetten (Quelle: geo.so.ch)



Geschützte Objekte Flüh (Quelle: geo.so.ch)

3.3.6 Kataster der belasteten Standorte

Gemäss Art. 32c des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes (USG) sorgen die Kantone dafür, dass Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Der Kanton Solothurn hat dazu einen öffentlich zugänglichen Kataster erstellt. Im Siedlungsgebiet von Hofstetten bestehen zwei belastete Standorte, welche gemäss Altlastenkataster jedoch nicht untersuchungsbedürftig sind. Es handelt sich dabei um das Areal der Stöcklin Schreinerei AG an der Flühstrasse 31 sowie das Areal der MA Mechanik GmbH am Hutmattweg 5. In Flüh besteht ein belasteter Standort auf dem Nussbaumer-Areal, welcher jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist. Eine Voruntersuchung hat stattgefunden. Zudem wurde in den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan «Talstrasse / Steinrain» festgehalten, dass das Vorgehen bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten und schadstoffbelasteten Böden nach § 136 des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zu erfolgen hat. Ausserdem besteht ein belasteter Standort in der Gewerbezone an der Talstrasse in Flüh. Dieser ist, im Gegensatz zu den anderen Standorten, untersuchungsbedürftig.



Kataster der belasteten Standorte Hofstetten (Quelle: geo.so.ch)



Kataster der belasteten Standorte (Quelle: geo.so.ch)

3.3.7 Naturgefahren

Als Grundlage für die Umsetzung der Naturgefahren hat der Kanton Naturgefahrenhinweiskarten erstellt, in welchen möglicherweise auftretende Naturgefahren ersichtlich sind. In der Gemeinde Hofstetten-Flüh handelt es sich insbesondere um Wasser-, Rutschung- und Steinschlaggefahren. Die Gemeinden sind verpflichtet, die Naturgefahren grundeigentumsverbindlich in der kommunalen Nutzungsplanung umzusetzen.



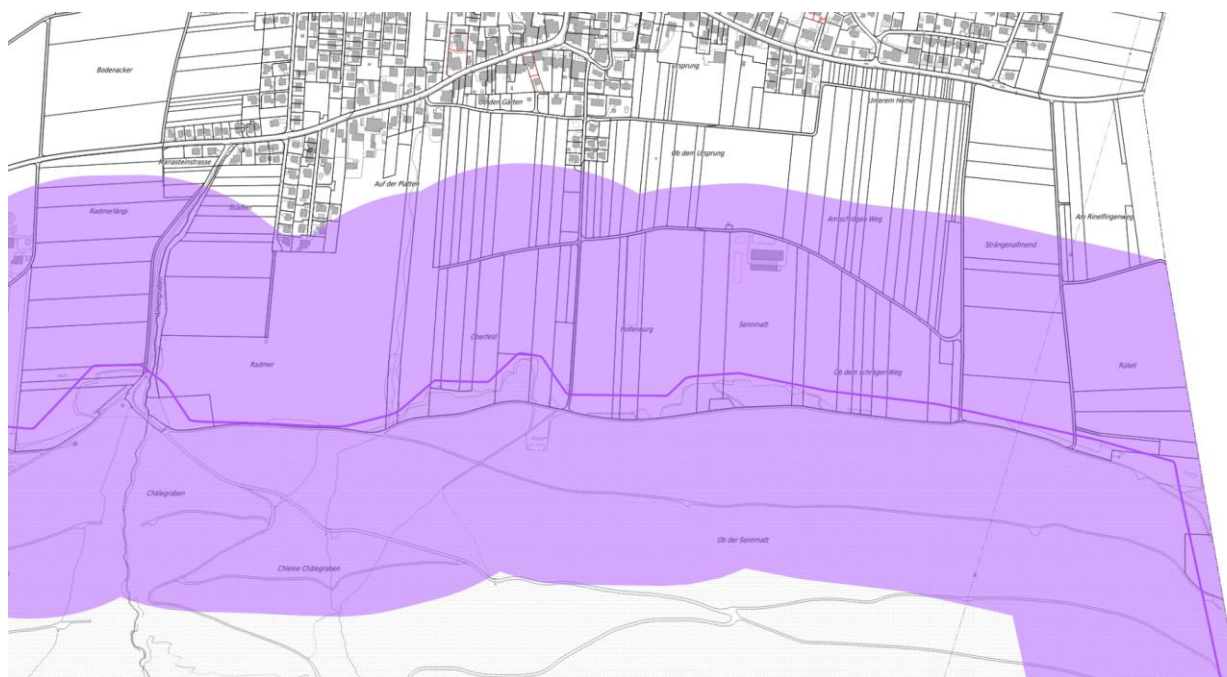
Naturgefahrenkarte synoptisch (Quelle: so.ch, eigene Darstellung)

3.3.8 Störfall

Gemäss Art. 11a der eidgenössischen Störfallverordnung (StFV) berücksichtigen die Kantone die Störfallverordnung in der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten. Die Vollzugsbehörde (Bundesamt für Energie) bezeichnet bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen den angrenzenden Bereich, in dem die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann. Bevor die zuständige Behörde über eine Änderung einer Richt- und Nutzungsplanung in einem von der Vollzugsbehörde bezeichneten Bereich entscheidet, holt sie zur Beurteilung des Risikos bei der Vollzugsbehörde eine Stellungnahme ein.

Im Süden von Hofstetten verläuft eine Gasleitung der Gasverbundes Mittelland (GVM), bei welcher ein Konsultationsbereich von 300 m festgelegt wurde. Am Plattenweg sowie «Auf der Platten» bestehen insgesamt sieben Parzellen innerhalb der Bauzone, welche vom Konsultationsbereich betroffen sind. Die betreffenden Parzellen befinden sich in der Zone W2a und werden sich auch in Zukunft in dieser Zone befinden. Eine Erhöhung des Personenrisikos ist somit nicht absehbar, wonach eine detaillierte Risikobeurteilung nicht notwendig ist.

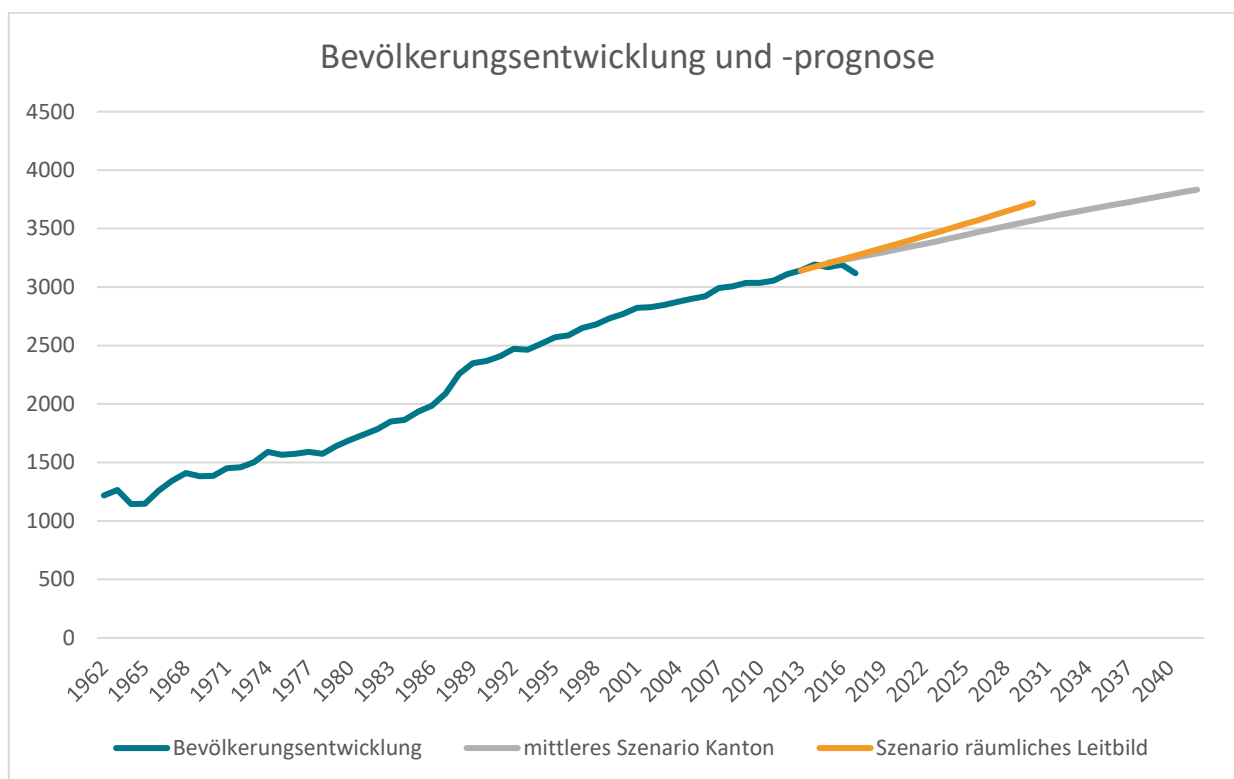
Wie in der Störfallverordnung festgehalten, wurde beim Bundesamt für Energie (BFE) als Vollzugsbehörde eine Stellungnahme bezüglich der Beurteilung des Risikos eingeholt. Mit Mail vom 14. Februar 2019 hat das BFE bestätigt, dass, nach Rücksprache mit dem Bundesamt für Umwelt, die Ortsplanungsrevision nicht risikorelevant im Sinne der StFV ist, falls keine Anpassungen der bestehenden Bauzonen im Konsultationsbereich vorgesehen sind. Wie vorgenannt beschrieben, wird die Zonierung der betreffenden Parzellen beibehalten.



Konsultationsbereich Gasleitung (Quelle: geo.so.ch)

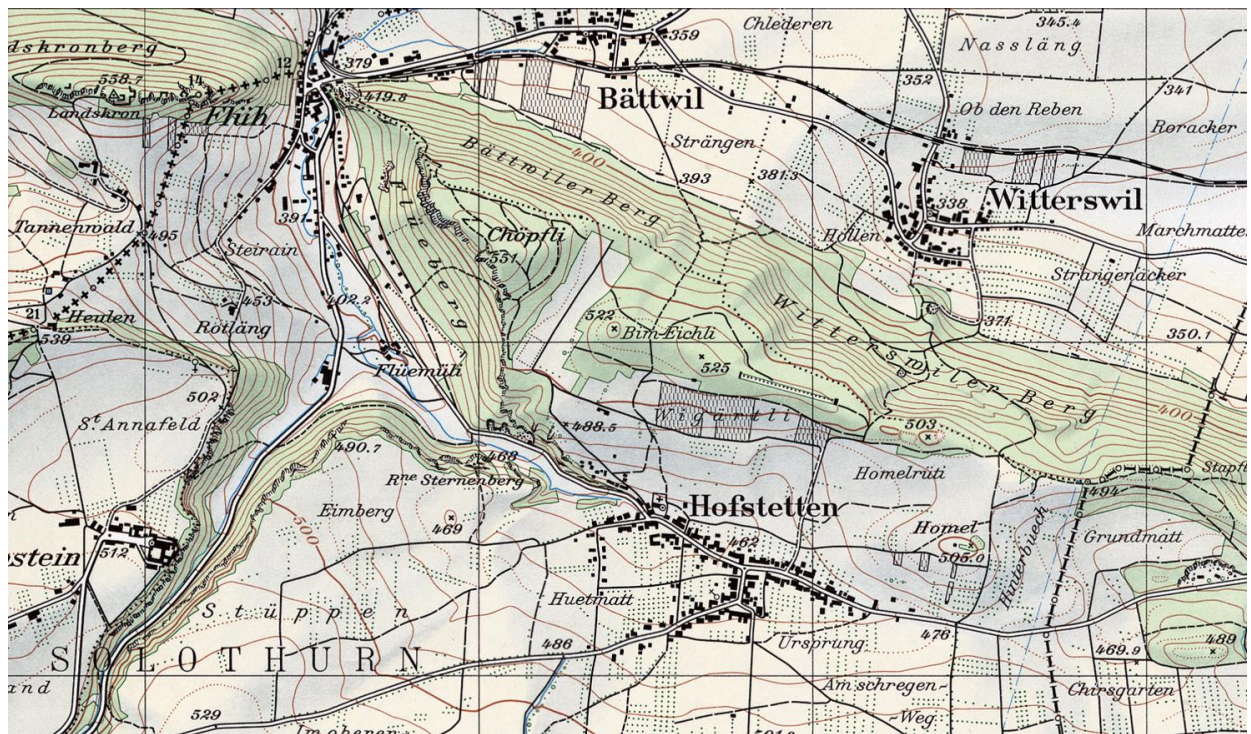
3.4 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Im Jahr 1962 hatte die Gemeinde Hofstetten-Flüh eine Bevölkerungszahl von 1218 Einwohner. Seitdem ist die Bevölkerungszahl stetig gestiegen. Ende 2017 lebten 3118 Personen in Hofstetten-Flüh. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von ca. 1.8 % pro Jahr. Das stärkste Bevölkerungswachstum fand in den 80er-Jahren statt, wo ein Bevölkerungswachstum von nahezu 4 % pro Jahr stattfand. Das mittlere Szenario des Kantons geht von einem Bevölkerungswachstum von 0.66 % pro Jahr aus, wonach im Jahr 2042 mit einer Bevölkerungszahl von 3833 Personen zu rechnen ist. Gemäss Faktenblatt Bevölkerungsprognose des Amtes für Raumplanung hat der Regierungsrat das mittlere Szenario als verbindliche Grundlage für räumliche Planungen festgelegt. Dieses Szenario wird demnach für die Berechnung des Fassungsvermögens beigezogen. Das räumliche Leitbild ging noch von einem Bevölkerungswachstum von ca. 1 % pro Jahr aus. Aus vorgenanntem Grund wird diese Prognose jedoch nicht mehr weiterverfolgt.



Bevölkerungsentwicklung und -prognose (Quelle: Statistikportal Kanton Solothurn, räumliches Leitbild, eigene Darstellung)

Die starke Bevölkerungsentwicklung in den letzten 50 Jahren zeigt sich insbesondere auch in der massiven Bautätigkeit.



Ausschnitt Landeskarte 1959 (Quelle: map.geo.admin.ch)

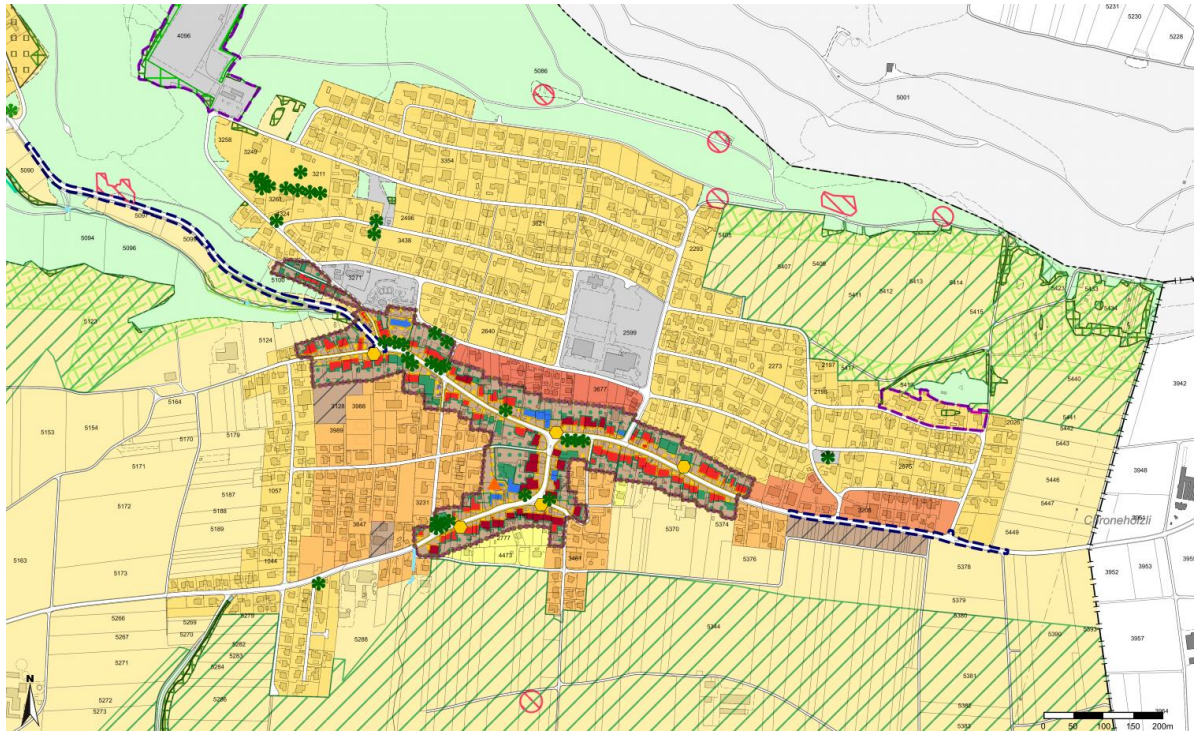


Ausschnitt Landeskarte 2013 (Quelle: map.geo.admin.ch)

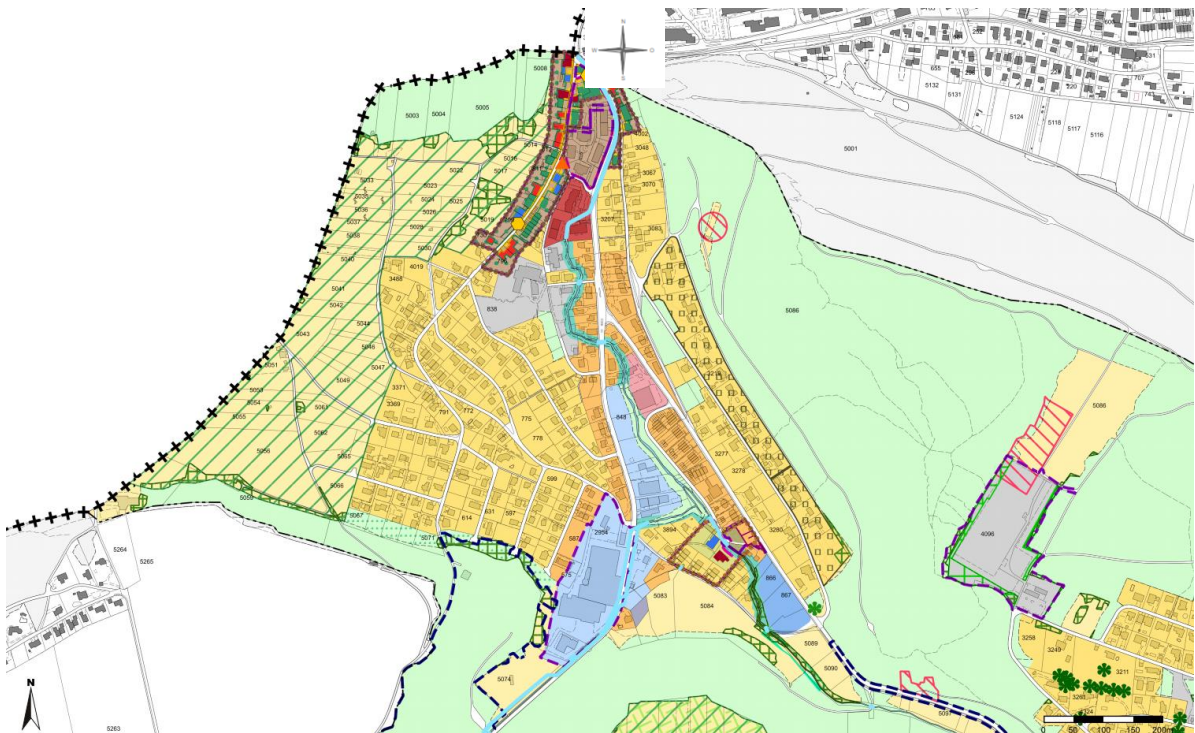
3.5 bestehende Zonenvorschriften

3.5.1 Bauzonenplan

Der rechtskräftige Bauzonenplan der Gemeinde Hofstetten-Flüh stammt aus dem Jahr 2000 und wurde mehrfach mutiert. Der Bauzonenplan ist in zwei Kartenwerke (jeweils ein Plan für die Ortsteile Hofstetten und Flüh) unterteilt. Die entsprechenden Bestimmungen zum Bauzonenplan befinden sich im Bau- und Zonenreglement. Auffällig ist insbesondere die relativ grosse Anzahl an verschiedenen zweigeschossigen Wohnzonen.



Bauzonenplan Hofstetten, digitalisierte Nutzungsplandaten (Quelle: geoportal.ch)



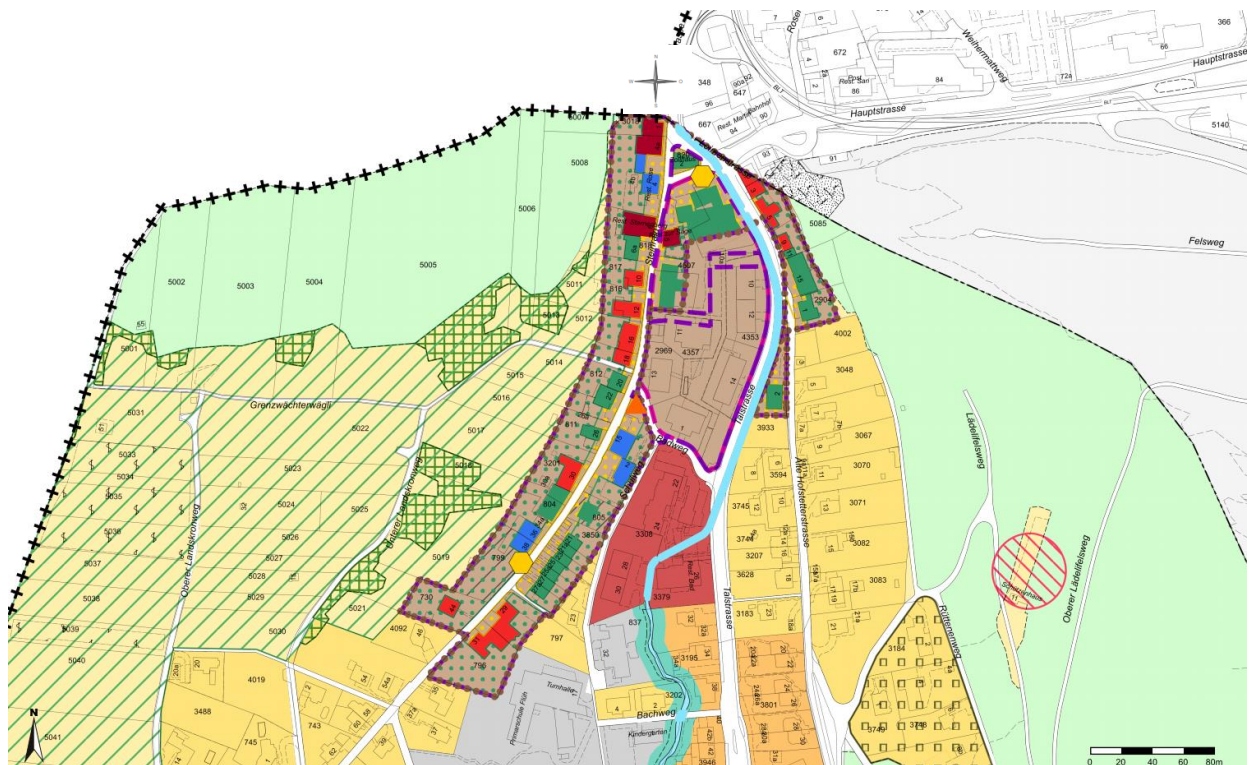
Bauzonenplan Hofstetten, digitalisierte Nutzungsplandaten (Quelle: geoportal.ch)

3.5.2 Gestaltungsplan Ortskern

Der Gestaltungsplan Ortskern stammt aus dem Jahr 1988, wurde mehrfach mutiert und ist, gleich wie der Bauzonenplan, in die Ortsteile Hofstetten und Flüh unterteilt. Da es sich um einen Gestaltungsplan handelt, sind die Bestimmungen zu den Ortskernen nicht im Bau- und Zonenreglement, sondern in separaten Sonderbauvorschriften festgehalten.



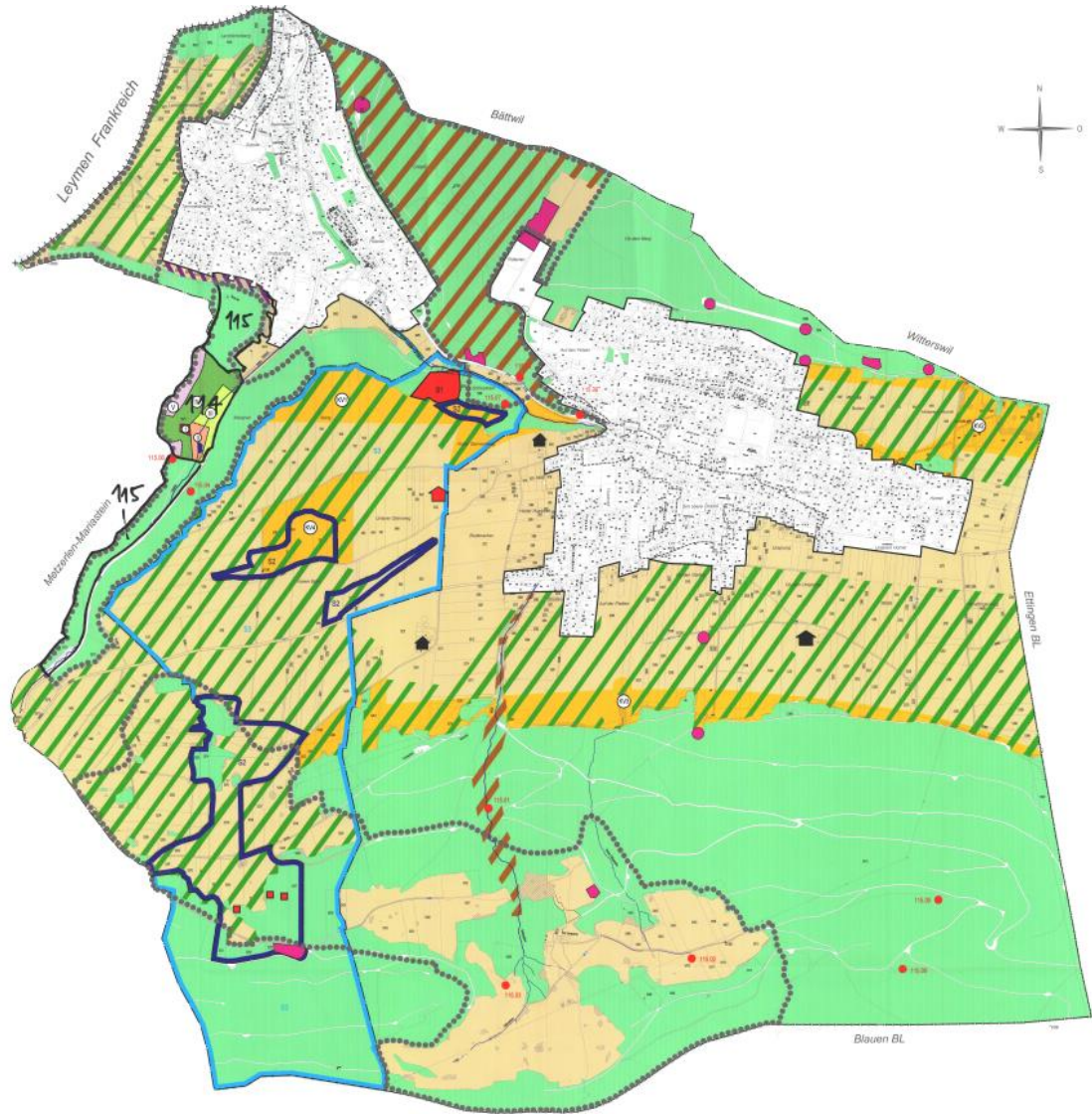
Gestaltungsplan Ortskern Hofstetten, digitalisierte Nutzungsplandaten (Quelle: geoportal.ch)



Gestaltungsplan Ortskern Flüh, digitalisierte Nutzungsplandaten (Quelle: geoportal.ch)

3.5.3 Gesamtplan

Der Gesamtplan wurde im Jahr 2002 genehmigt. Abgesehen vom kantonalen Nutzungsplan «Naturre-servat Flühtal», welcher den Gesamtplan im betreffenden Bereich aufhob, wurde dieser nicht mutiert. Als Grundnutzung gilt die Landwirtschaftszone, welche von der Landschaftsschutzzone, kommunalen Vorranggebieten Natur und Landschaft, Uferschutzzonen sowie von der Waldrandschutzzone überla-gert wird.



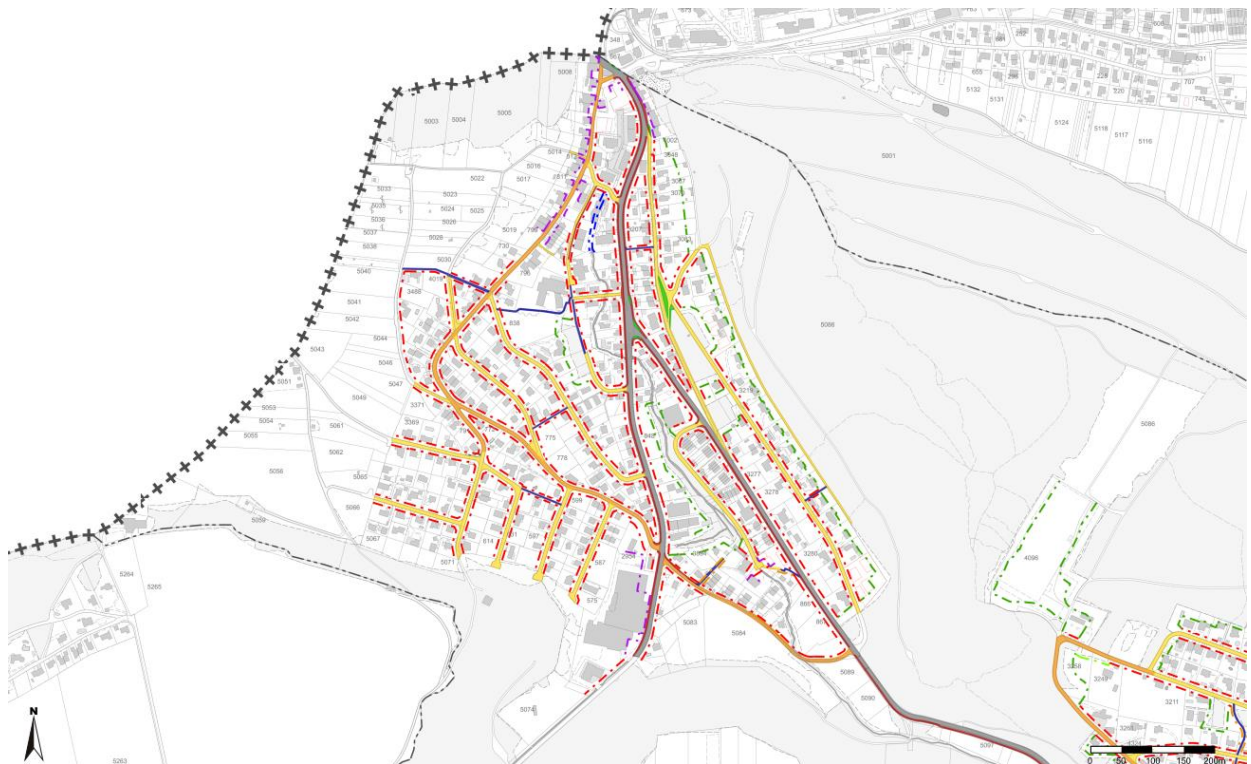
Gesamtplan (Quelle: so.ch/planregister)

3.5.4 Strassen- und Baulinienplan / Klassifizierungsplan

Der Strassen- und Baulinienplan / Klassifizierungsplan stammt aus dem Jahr 2000 und ist, wie der Bauzonenplan, in zwei Planwerke ((jeweils ein Plan für die Ortsteile Hofstetten und Flüh) unterteilt. Die Pläne unterteilen das Strassennetz in die verschiedenen Strassenklassierungen und weisen diesen die Strassenbaulinien zu.



Strassen- und Baulinienplan / Klassifizierungsplan, digitalisierte Nutzungsplandaten (Quelle: geoportal.ch)



Strassen- und Baulinienplan / Klassifizierungsplan, digitalisierte Nutzungsplandaten (Quelle: geoportal.ch)

3.5.5 bestehende Gestaltungsplanungen

Nebst dem Gestaltungsplan Ortskern bestehen in der Gemeinde folgende weitere Gestaltungspläne:

- Gestaltungsplan Talstrasse aus dem Jahr 1991
- Gestaltungsplan Hollenweg aus dem Jahr 2000
- Gestaltungsplan Talstrasse / Badweg / Steinrain aus dem Jahr 2004
- Gestaltungsplan Mühle Flüh aus dem Jahr 2008
- Gestaltungsplan Sportanlage «Chöppli» aus dem Jahr 2010
- Gestaltungsplan Talstrasse / Steinrain aus dem Jahr 2015
- Gestaltungsplan Mühle Ost aus dem Jahr 2017

Die geltenden Gestaltungsplanungen bleiben grundsätzlich unverändert bestehen. Dies bedeutet, dass innerhalb dieser Gestaltungsplanungen auch in Zukunft die altrechtlichen Grundnutzungen sowie die alte kantonale Bauverordnung zur Anwendung kommen. Aus diesem Grund werden die bestehenden Gestaltungspläne flächendeckend dargestellt. Für die Grundnutzung ist entsprechend der altrechtliche Bauzonenplan beizuziehen.

3.5.6 Spezialzone Bergmatten

Im Gebiet Bergmatten ist vorgesehen, eine Spezialzone festzulegen, welche separat von der Ortsplanungsrevision erlassen wird. Es handelt sich um das Gebiet rund um das Restaurant Bergmatten, der Spielwiese Bergmatten, der Erschliessungsstrasse und der Parkierungsmöglichkeiten. Die genaue Abgrenzung wird zu einem späteren Zeitpunkt definiert. Diese Zone ist vom Gesamtplan sistiert und von der Planbeständigkeit ausgenommen.

3.6 Fassungsvermögen Bauzonenplan

Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose sowie der bestehenden Zonenvorschriften wurde die Tabelle «Fassungsvermögen Bauzonenplan» vom Amt für Raumplanung ausgefüllt. Die Berechnung des theoretischen Fassungsvermögens erfolgt für alle Gemeinden auf einheitliche Art und Weise. Sowohl für die bebauten wie auch für die unüberbauten Bauzonen ist jeweils eine durchschnittliche Anzahl Einwohner pro Hektare anzugeben. Diese ergeben sich aus den Richtwerten des Amts für Raumplanung.

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO													
IST bebaute Zonen													
Zonen	ländlich				agglogeprägt				urban				
	m ² /EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m ² /EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m ² /EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	
W1	387	24		56.2	416	27		16.5	221	38		33	
W2	311	32		900.3	242	36		1068.7	215	46		1483.8	
W3	176	87		14.3	109	77		72.9	95	96		470	
W4	0	0		0	69	115		20.3	n.a.	130		91.1	
WG	0	0		0	0	0		0	216	156		23.1	
GWZ	378	13	27	41.7	407	12	25	35.2	301	8	33	151.8	
KEN	338	23	30	51	230	29	43	57.8	104	42	96	223.4	
KER	263	30	36	257.1	234	34	43	136.3	165	28	61	119	
Total IST		43475				55063				156064			
E/ha (IST Mittelwert gerundet)		33				39				60			

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO													
SOLL bebaute Zonen													
Zonen	ländlich				agglogeprägt				urban				
	m ² /EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m ² /EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m ² /EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	
W1	250	40		56.2	220	45		16.5	200	50		33	
W2	200	50		900.3	180	55		1068.7	170	60		1483.8	
W3	150	90		14.3	100	95		72.9	95	100		470	
W4	90	100		0	60	125		20.3	55	140		91.1	
WG	80	120		0	55	140		0	50	165		23.1	
GWZ	335	15	30	41.7	320	15	30	35.2	300	10	35	151.8	
KEN	285	30	35	51	220	30	45	57.8	100	45	100	223.4	
KER	250	30	40	257.1	200	35	50	136.3	160	30	65	119	
Total SOLL		58478.5		1320.6		76016.5		1407.7		169384.5		2595.2	
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)		45				55				65			

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO													
SOLL unbebaute Zonen													
Zonen	ländlich				agglogeprägt				urban				
	m ² /EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m ² /EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m ² /EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	
W1	220	45		0	200	50		0	180	55		0	
W2	180	55		170	170	60		85	155	65		200	
W3	100	90		25	95	100		30	85	120		40	
W4	95	95		10	55	135		10	50	165		20	
WG	80	100		5	50	160		5	45	210		5	
GWZ	320	20	35	2	300	20	35	4	280	15	45	10	
KEN	220	30	45	5	150	35	80	4	95	50	120	5	
KER	200	35	50	5	160	40	60	2	155	40	80	1	
Total SOLL		13415		222		10550		140		22590		281	
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)		60				75				80			

Gemeinde: Hofstetten-Flüh						Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP 01.12.2020)											
Bauzonen mit Einwohnern		E/ha überbaut IST ¹	E/ha überbaut SOLL ²	E/ha unbaut SOLL ³	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung*		Bauzonen unbaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung				
					bis 01.12.2020		bis 01.12.2020		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha		E		
					ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	
Wohnzonen	Wohnzone 1	W1	27	45	50	0.35	9	0.35	6	0.23	12	0.29	14	0.87	35		
	Wohnzone 2	W2	36	55	60	66.03	2377	66.03	1255	6.70	402	3.14	188	75.88	3264		
	Wohnzone 3	W3				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0		
	Wohnzone 4	W4	115	125	135	0.59	68	0.59	6	0.00	0	0.00	0	0.59	70		
	.....					0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	
Total Wohnzonen						66.97	2454	66.97	1267	6.94	414	3.43	203	77.33	3368		
Mischzonen	Kernzone	KE	34	35	40	11.69	397	11.69	12	0.13	5	0.13	5	11.95	411		
	Zentrumszone	ZZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0		
	Gewerbezone mit Wohnen	GW	58	63	68	0.37	22	0.37	2	0.00	0	0.00	0	0.37	22		
Total Mischzonen						12.06	419	12.06	14	0.13	5	0.13	5.14	12.32	434		
Arbeitszonen	Gewerbezone	G				2.99	0	2.99	0	0.21	0	1.03	0	4.23	0		
	Industriezone	I				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0		
	Arbeitszone	AZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0		
Total Arbeitszonen						2.99	0	2.99	0	0.21	0	1.03	0	4.23	0		
Weitere Zonen	Spezialzone	SZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0		
	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	OeBA				7.41	0	7.41	0	0.27	0	0.00	0	7.67	0		
						0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0		
Total weitere Zonen						7.41	0	7.41	0	0.27	0	0.00	0	7.67	0		
Total						89.43	2874	89.43	1280	7.55	419	4.58	208	101.56	3802		
Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren								30%				80%			100%		
Freie Kapazitäten (E)			927			←		384		+		335		+		208	
Fassungsvermögen Total (E)			3801														
Einwohnerzahl total Stand 31.12.2019				3215													
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone				28													
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone				3187													
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2030				3700													
Bevölkerungsprognose Jahr 2040 mittl. Szenario				3792													

¹ gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten oder gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
² gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
³ (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

Tabelle Fassungsvermögen Bauzonenplan (Quelle: Amt für Raumplanung, eigene Darstellung)

Die Berechnung ergibt, dass mittels Nachverdichtung 384 zusätzliche Einwohner sowie mittels Überbauung der unbauten Bauzonen 543 zusätzliche Einwohner in der bestehenden Bauzone Platz finden. Dies ergibt ein totales Fassungsvermögen von ca. 3'800 Einwohnern. Gemäss Bevölkerungsprognose des mittleren Szenarios wohnen im Jahr 2040 3792 Einwohner in Hofstetten-Flüh, wonach die bestehende Bauzone für den prognostizierten Bedarf ausreichend ist. Diese Aussage entspricht auch der Siedlungsstrategie. Gemäss der Besprechung vom 07. Mai 2018 mit dem zuständigen Kreisplaner vom Amt für Raumplanung sind unter diesen Voraussetzungen Auszonungen, jedoch auch Einzonungen, kein Thema, wonach in der vorliegenden Ortsplanungsrevision von der bestehenden Ausdehnung der Bauzonen ausgegangen wird.

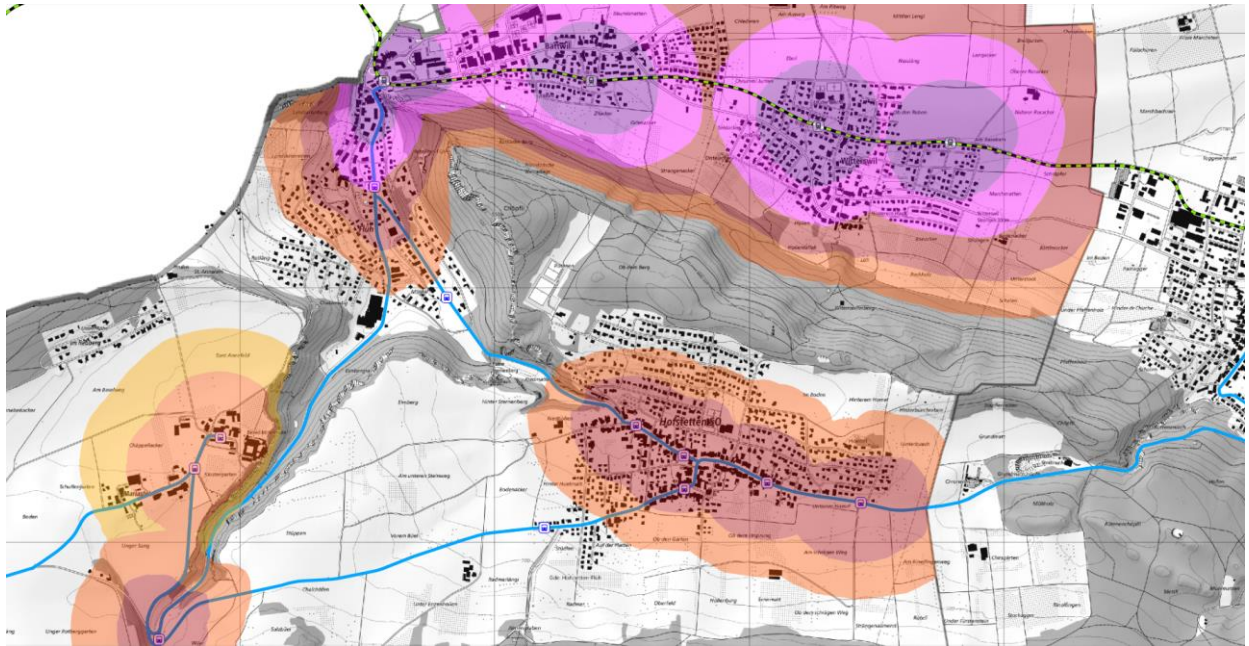
3.7 Erschliessung

3.7.1 motorisierter Individualverkehr

Die Gemeinde Hofstetten-Flüh ist bestens für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Hauptstrassen, welche die Gemeinde erschliessen, bestehen in Richtung Bättwil, Metzleren-Mariastein (jeweils von Hofstetten und Flüh) sowie in Richtung Ettingen. Zudem besteht mit der Hofstetter-, Flühstrasse eine direkte Verbindung zwischen den beiden Ortsteilen. Die grössten Verkehrsaufkommen herrschen auf der Talstrasse in Flüh Richtung Bättwil mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 4'319 Fahrzeugen (Stand: Verkehrsmodell 2015) sowie auf der Ettingerstrasse in Hofstetten Richtung Ettingen mit einem DTV von 3'911 Fahrzeugen. Zwischen den Ortsteilen herrscht ein DTV von 2'259 sowie in Richtung Metzleren-Mariastein ein DTV von 2'304 (von Flüh) resp. 1'528 Fahrzeugen (von Hofstetten). Das Verkehrsmodell besagt, dass das Verkehrsaufkommen bis ins Jahr 2040 zwischen 35 % und 50 % zunehmen wird, wobei von Metzleren-Mariastein in beide Ortsteile anteilmässig mit dem grössten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Mit einem berechneten DTV von 6'164 Fahrzeugen wird absolut gesehen das grösste Verkehrsaufkommen auf der Talstrasse in Flüh Richtung Bättwil erwartet. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich in Aesch in ca. 9 – 10 km Entfernung. Gemäss Erschliessungsplanung der Gemeinde aus dem Jahr 2000 erfolgt die interne Erschliessung der einzelnen Quartiere durch Sammel- und Erschliessungsstrassen. Eine festgelegte Sammelstrasse, welche jedoch noch nicht ausgebaut ist, ist die Sternenbergrasse in Flüh.

3.7.2 öffentlicher Verkehr

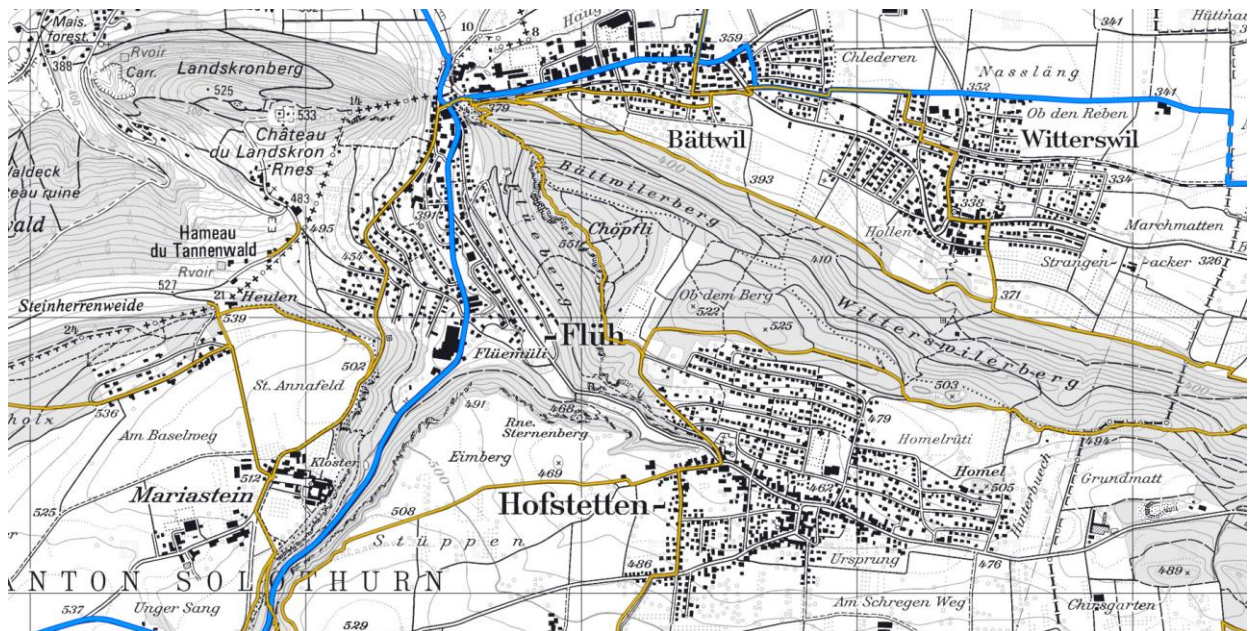
Die Gemeinde Hofstetten-Flüh ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Zum einen ist Flüh durch die BLT-Tramlinie Nr. 10 erschlossen, welche in Richtung Basel, Dornach und in Richtung Rodersdorf verkehrt. Die Tramhaltestelle «Flüh» befindet sich jedoch auf Bättwiler Boden. Zum anderen ist Hofstetten-Flüh durch die Postauto-Buslinie Nr. 68 erschlossen, welche von Flüh über Hofstetten in Richtung Ettingen und weiter nach Aesch verkehrt. Des Weiteren verkehrt über Flüh und teilweise über Hofstetten die Postauto-Buslinie Nr. 69, welche Metzleren-Mariastein, Burg im Leimental sowie die Challhöchi mit der Tramhaltestelle «Flüh» verbindet. Die Buslinie Nr. 68 fährt in der Regel, mit Ausnahme der Randstunden, im Halbstundentakt. Die Buslinie Nr. 69 fährt stündlich, mit zusätzlichen Fahrten in den Stosszeiten. Die Tramlinie Nr. 10 fährt im Viertelstundentakt Richtung Dornach resp. in der Regel, mit Ausnahme der Stosszeiten, im Halbstundentakt in Richtung Rodersdorf. Die Gemeinde Hofstetten-Flüh ist durch den öffentlichen Verkehr nicht optimal erschlossen. Gemäss Definition des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) gelten die öV-Güteklassen B (gute Erschliessung), C (mittelmässige Erschliessung) sowie D1 und D2 (geringe Erschliessung). Die öV-Güteklassen B und C gelten jedoch lediglich in Flüh rund um die Tramhaltestelle. Insbesondere in Hofstetten herrscht eine geringe öV-Erschliessungsqualität. Zudem bestehen in beiden Ortsteilen Quartiere, welche gemäss Definition keine oder nur eine marginale öV-Erschliessung haben. Dies betrifft insbesondere die Wohngebiete an den Hanglagen.



öV-Netz, Haltestellen, öV-Güteklassen (Quelle: so.ch/planregister)

3.7.3 Langsamverkehr

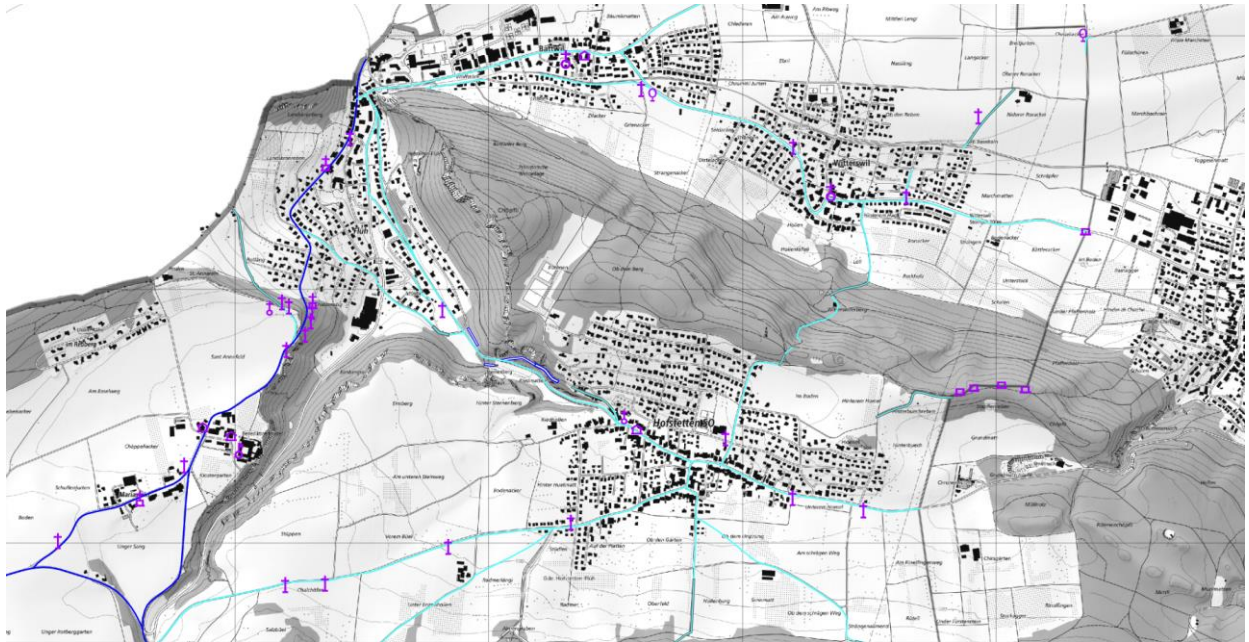
Durch die Gemeinde Hofstetten-Flüh führt eine nationale Veloroute. Diese führt von Flüh nach Metzerlen. Ein weiterer, wichtiger Veloweg besteht zwischen Hofstetten und Flüh. Ausserdem bestehen etliche Wanderwege, beispielsweise von Flüh über das Chöpfli nach Hofstetten, von Flüh nach Mariastein oder von Hofstetten Richtung Metzerlen. Im kommunalen Strassen- und Baulinienplan resp. Strassenkategorienplan sind des Weiteren die Fuswege und Trottoirs rechtsverbindlich festgehalten.



Routen Veloland Schweiz und Wanderwege (Quelle: map.geo.admin.ch)

3.7.4 historische Verkehrswege

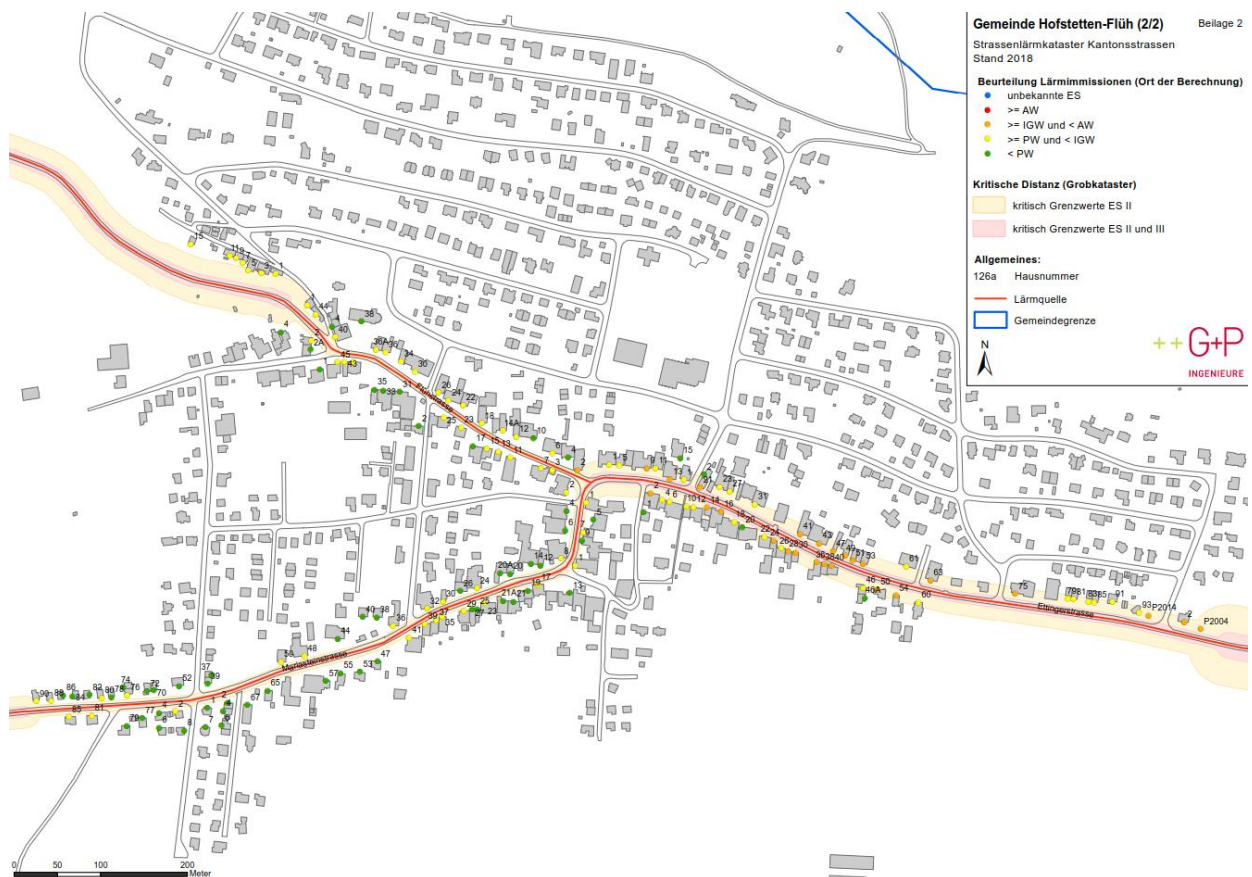
Gemäss Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) bestehen in der Gemeinde Hofstetten-Flüh historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung. Die meisten davon besitzen keine Substanz mehr. Es bestehen jedoch noch einige historische Verläufe mit Substanz resp. mit viel Substanz, beispielsweise westlich von Flüh zwischen Mariastein und Leymen sowie zwischen Hofstetten und Flüh oberhalb der Hofstetter- resp. Flühstrasse. Die historischen Verkehrswege mit Substanz und viel Substanz werden in den Plänen, gemäss Planungsauftrag des kantonalen Richtplans, orientierend dargestellt.



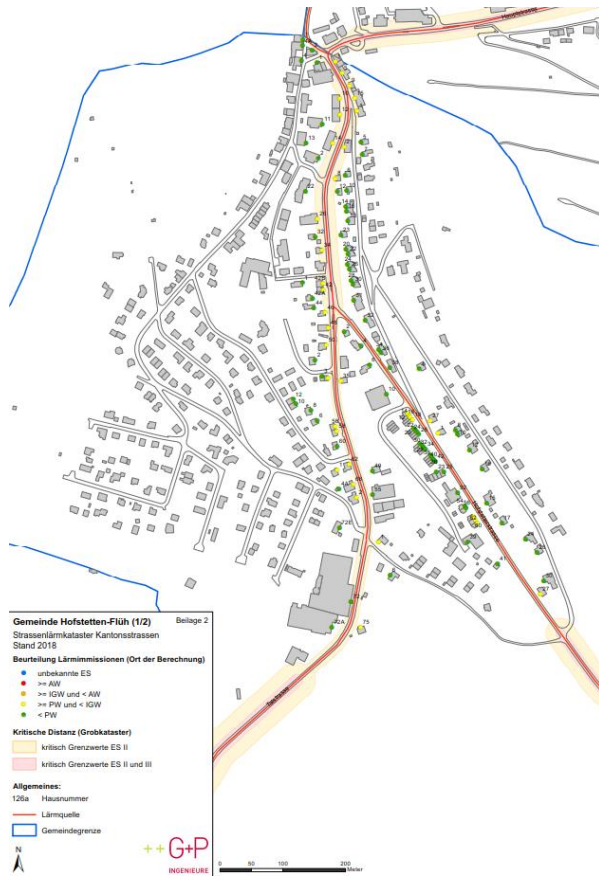
Inventar der historischen Verkehrswege (Quelle: so.ch/planregister)

3.8 Lärm

Gemäss Art. 37 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) ist der Kanton verpflichtet, für seine Strassen einen Lärmkataster zu führen und diesen periodisch zu aktualisieren. Der aktuelle Strassenlärmkataster der Gemeinde Hofstetten-Flüh stammt aus dem Jahr 2018. Der Strassenlärmkataster zeigt auf, bei welchen Liegenschaften die Grenzwerte eingehalten oder überschritten werden. Falls die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, ist der Kanton sanierungspflichtig. Wenn bei Bauvorhaben die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, muss die Gemeinde zum Baugesuch einen Aussenlärmmachweis verlangen, aus welchem hervorgeht, mit welchen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.



Strassenlärmkataster Hofstetten (Quelle: Amt für Verkehr und Tiefbau)



Strassenlärmkataster Flüh (Quelle: Amt für Verkehr und Tiefbau)

4 Inhalte der Planung

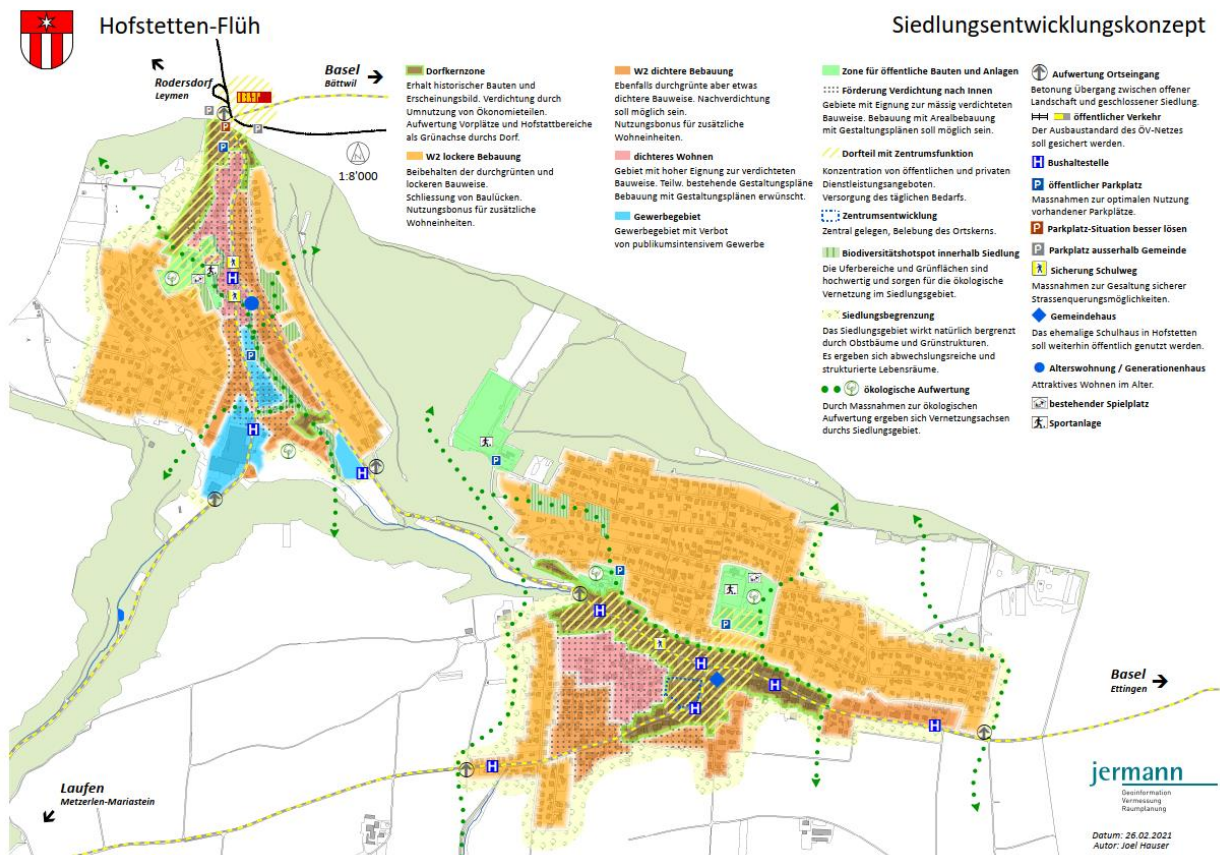
4.1 Planunterlagen

Die Ortsplanungsrevision besteht aus folgenden Dokumenten:

- Siedlungsentwicklungskonzept
- Naturinventar im Siedlungsgebiet
- Naturinventar im Landschaftsgebiet
- Bauzonenplan
- Bauzonenplan, Teil Ortskerne
- Strassen- und Baulinienplan / Klassifizierungsplan
- Gesamtplan
- Bau- und Zonenreglement
- Raumplanungsbericht
- *Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht (folgt)*
- *Mitwirkungsbericht (folgt)*
- *Bericht über die eingegangenen Einsprachen (folgt)*

Der Bauzonenplan, der Bauzonenplan, Teil Ortskerne, der Strassen- und Baulinienplan / Klassifizierungsplan, der Gesamtplan sowie das Bau- und Zonenreglement bilden die rechtsverbindlichen Planungsinstrumente und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Raumplanungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Raumplanungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Raumplanungsbericht und sind somit nicht rechtsverbindlich.

4.2 Siedlungsentwicklungskonzept



Siedlungsentwicklungskonzept

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde ein Siedlungsentwicklungskonzept erarbeitet, welches die Inhalte aus dem räumlichen Leitbild sowie weitere Inhalte, welche bei der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision dazukamen, miteinander vereint. Das Siedlungsentwicklungskonzept gibt der Gemeinde eine Übersicht über die Themen, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu bearbeiten oder zumindest zu berücksichtigen sind. Folgende Inhalte befinden sich im Siedlungsentwicklungskonzept:

- Ortskerne
 - Erhalt der historischen Bauten und des Erscheinungsbildes
 - Verdichtung durch Umnutzung von Ökonomieteilen
 - Aufwertung der Vorplätze und Hofstattbereiche als Grünachse durch die Dörfer

- W2 lockere Bebauung
 - Beibehalten der durchgrüneten und lockeren Bauweise insbesondere an den Hanglagen
 - Schliessung von Baulücken
 - Nutzungsbonus für zusätzliche Wohneinheiten

- W2 dichtere Bebauung
 - Ebenfalls durchgrünete aber etwas dichtere Bebauung insbesondere auf den ebenen Arealen
 - Nachverdichtung soll möglich sein
 - Nutzungsbonus für zusätzliche Wohneinheiten

- dichteres Wohnen
 - Gebiet mit hoher Eignung zur verdichteten Bauweise insbesondere im Gebiet Römerstrasse sowie in Flüh zwischen Talstrasse und Ortskern
 - Teilweise bestehende Gestaltungspläne
 - Bebauung mittels Gestaltungsplänen erwünscht
- Gewerbegebiet
 - Gewerbegebiet mit Verbot von publikumsintensivem Gewerbe
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Förderung Verdichtung nach Innen
 - Gebiete mit Eignung zur mässig verdichteten Bauweise insbesondere in den Gebieten für dichteres Wohnen sowie für dichtere Bebauung
 - Bebauung mit Gestaltungsplänen soll möglich sein
- Dorfteil mit Zentrumsfunktion
 - Konzentration von öffentlichen und privaten Dienstleistungsangeboten insbesondere in den beiden Kernzonen
 - Versorgung des täglichen Bedarfs
- Siedlungsbegrenzung
 - Das Siedlungsgebiet wirkt natürlich begrenzt durch Obstbäume und Grünstrukturen
 - Es ergeben sich abwechslungsreiche und strukturierte Lebensräume
- ökologische Aufwertung
 - Durch Massnahmen zur ökologischen Aufwertung ergeben sich Vernetzungsachsen durchs Siedlungsgebiet
- Aufwertung Ortseingang
 - Betonung Übergang zwischen offener Landschaft und geschlossener Siedlung
 - Aufwertungspotential haben sämtliche Ortseingänge
- öffentlicher Verkehr
 - Der Ausbaustandard des öV-Netzes soll gesichert werden
- Parkplatz-Situation besser lösen
 - Massnahmen zur optimalen Nutzung vorhandener Parkplätze im Bereich der Tramhaltestelle Flüh
- Sicherung Schulweg
 - Massnahmen zur Gestaltung sicherer Strassenquerungsmöglichkeiten in Flüh wie auch in Hofstetten

- Gemeindehaus
→ Das ehemalige Schulhaus in Hofstetten soll weiterhin öffentlich genutzt werden
- Alterswohnung / Generationenhaus
→ Attraktives Wohnen im Alter an der Kreuzung Hofstetterstrasse / Talstrasse
- Zentrumsentwicklung an der Mariasteinstrasse in Hofstetten
→ Zentral gelegen
→ Belebung des Ortskerns

Die Aussagen aus dem Siedlungsentwicklungskonzept dienen als Grundlagen für die Inhalte der Ortsplanungsrevision. Sämtliche Aussagen werden in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt und dort umgesetzt, wo dies möglich ist.

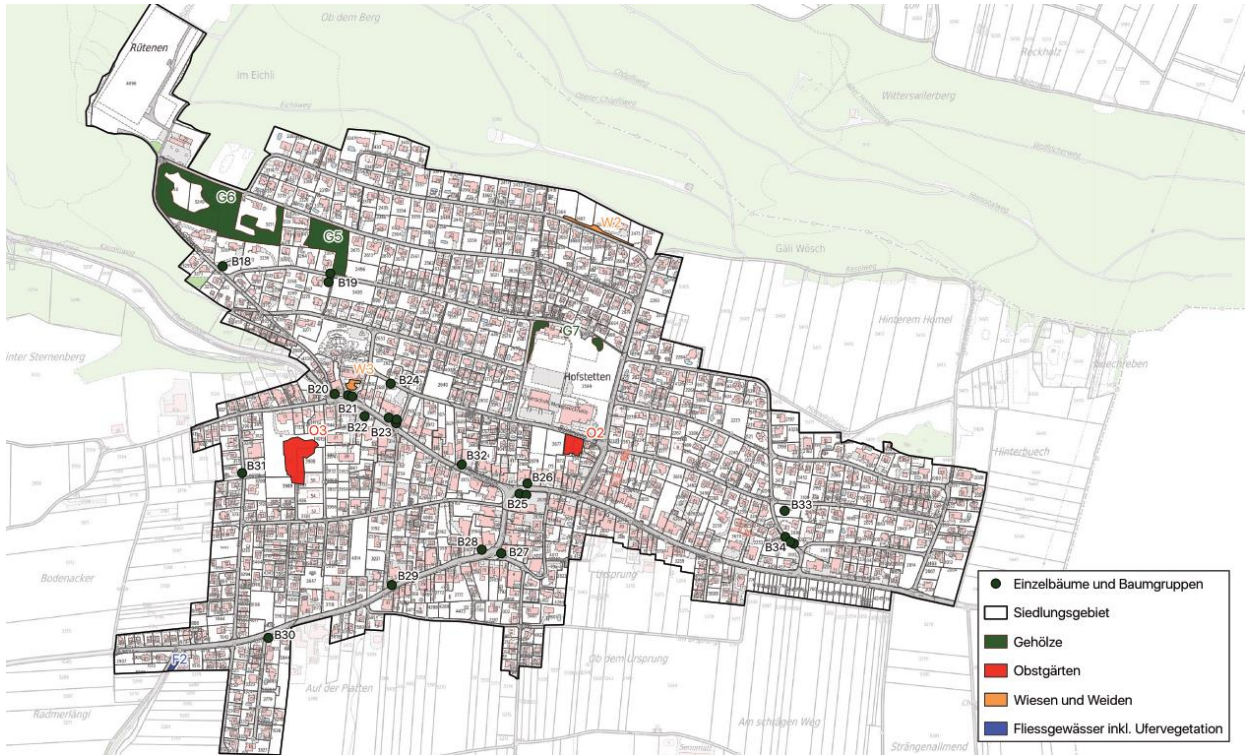
4.3 Naturinventar im Siedlungsgebiet

Im Vorfeld zur Ortsplanungsrevision hat das Büro Hintermann & Weber ein Naturinventar für das Siedlungsgebiet erstellt. Dieses bildet eine wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Im Rahmen dieses Inventars wurden die Naturwerte im Siedlungsgebiet erfasst, beschrieben und bewertet. Neben wichtigen Naturwerten ausserhalb des Siedlungsgebiets, befinden sich auch wertvolle und bemerkenswerte Naturobjekte innerhalb des Siedlungsgebiets. Insgesamt wurden 15 Einzelobjekte sowie 34 Bäume und Baumgruppen erfasst. Eine grosse Bedeutung kommt den gebietsprägenden grossen und alten Bäumen zu. Hervorzuheben sind des Weiteren die grösseren bestockten Bereiche inmitten des Siedlungsgebiets, insbesondere am Wygärtli in Hofstetten sowie am Höhenweg in Flüh.

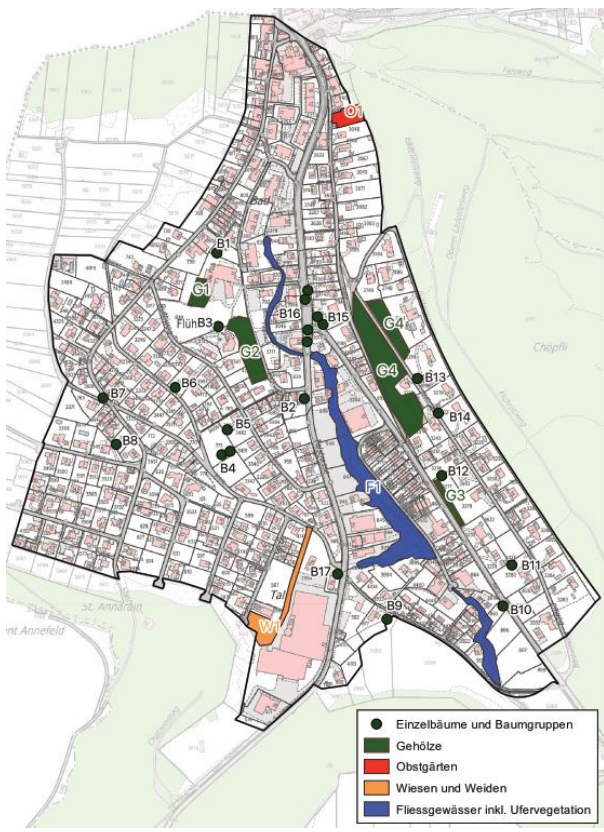


Stieleiche an der Ecke Dorneckstrasse – Homelstrasse (Quelle: Hintermann & Weber AG)

Naturwerte können erhebliche Veränderungen erfahren oder im schlimmsten Fall ganz verschwinden. Das Naturinventar soll dazu beitragen, dass Naturobjekte mit einem hohen Wert langfristig erhalten werden können. Die erfassten Objekte wurden den Kategorien «bemerkenswert», «wertvoll» und «sehr wertvoll» zugewiesen. Bei den Objekten mit der Einstufung «wertvoll» und «sehr wertvoll» wird eine Aufnahme in die Zonenvorschriften vorgeschlagen.



Naturobjekte Hofstetten (Quelle: Hintermann & Weber AG)

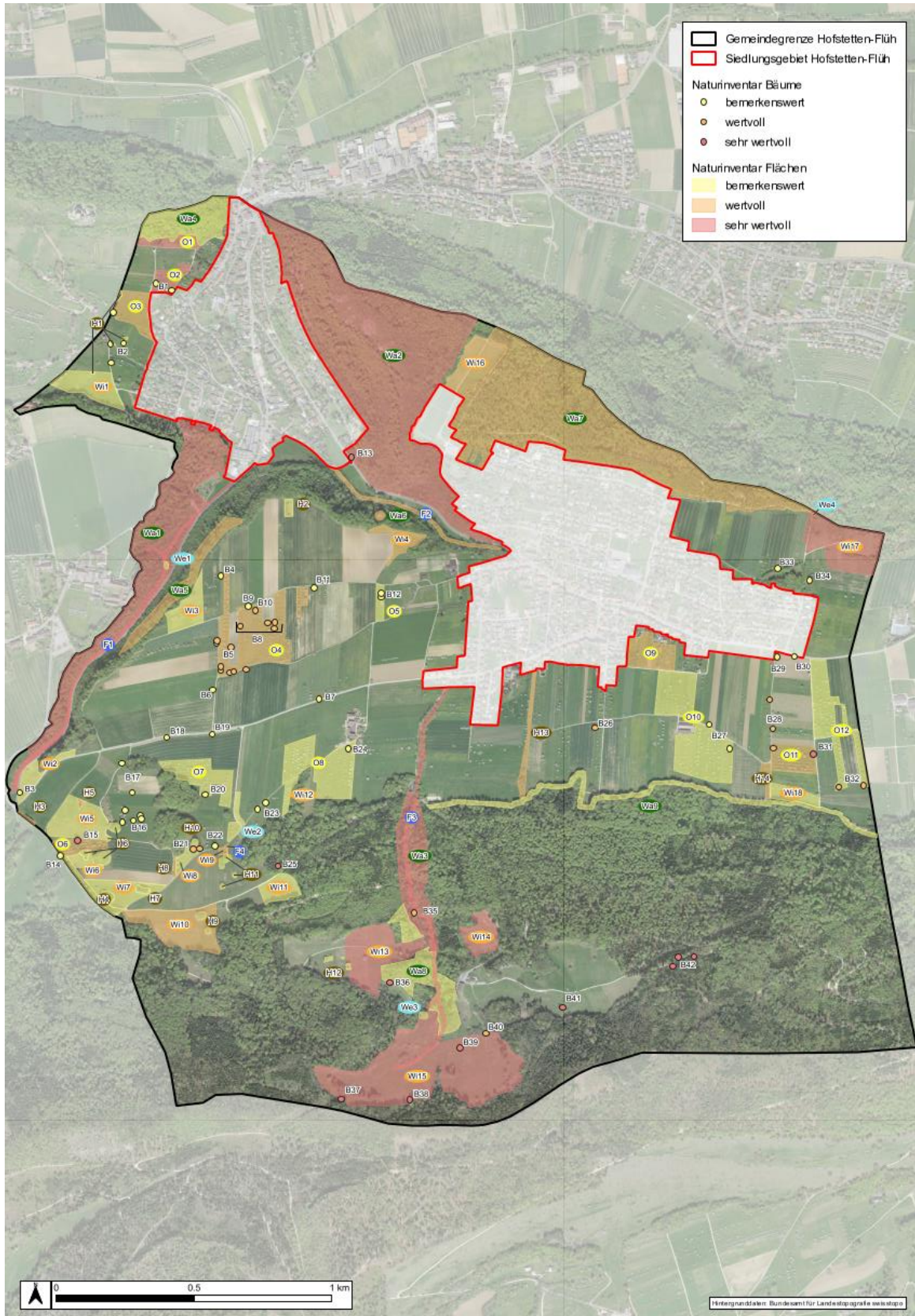


Naturobjekte Flüh (Quelle: Hintermann & Weber AG)

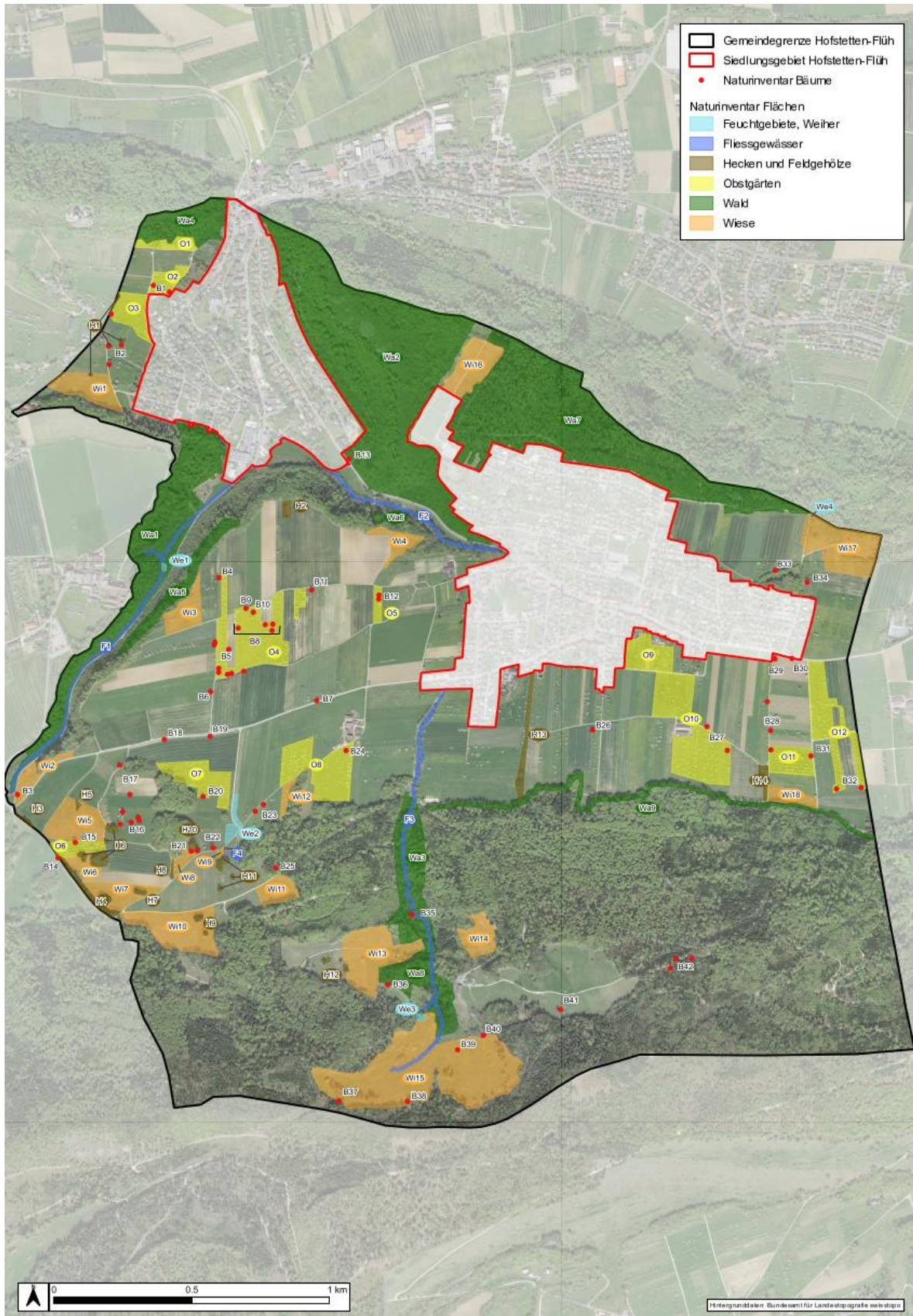
4.4 Naturinventar im Landschaftsgebiet

Analog zum Naturinventar im Siedlungsgebiet wurde vom Büro Hintermann & Weber AG im Jahr 2020 ein Naturinventar im Landschaftsgebiet erstellt. Das bisherige Naturinventar aus dem Jahr 1996 ist über 20 Jahre alt und somit nicht mehr aktuell. Es wurden neu 61 Einzelobjekte (Fliessgewässer inkl. Ufervegetation, Feuchtgebiete und Weiher, Wiesen und Weiden, Obstgärten, Wald und Waldränder sowie Hecken, Feldgehölze und Baumreihen) sowie 43 Bäume und Baumgruppen aufgenommen. Zu den einzelnen Objekten und Bäumen sind Objektblätter mit Objektbeschreibung, Fläche, Bewertung sowie Schutz- und Pflegemassnahmen erstellt worden. 31 Objekte und 19 Bäume wurden als «sehr wertvoll» und «wertvoll» eingestuft, die restlichen Objekte und Bäume als «bemerkenswert». Bei den Objekten mit der Einstufung «wertvoll» und «sehr wertvoll» wird eine Aufnahme in die Zonenvorschriften vorgeschlagen.

Ist eine Fläche bereits durch das Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft (MJPNL) oder durch ein kantonales Naturreservat kantonal geschützt, so wird das Schutzobjekt aus dem Naturinventar nicht zusätzlich in die Zonenvorschriften aufgenommen. Dasselbe gilt für die Objekte «Fliessgewässer inkl. Ufervegetation», welche bereits durch den festzulegenden Gewässerraum (Kapitel 3.3.4) geschützt werden.



Bewertung Naturobjekte (Quelle: Hintermann & Weber AG)



Bewertung Naturobjekte (Quelle: Hintermann & Weber AG)

4.5 Zusammenfassung der bestehenden Planungsinstrumente

Momentan bestehen zwei verschiedene Bauzonenpläne für die Dorfteile Hofstetten und Flüh, ein Bau- und Zonenreglement, jeweils einen Gestaltungsplan Ortskern für die beiden Ortskerne Hofstetten und Flüh sowie separate Sonderbauvorschriften für die Gestaltungspläne Ortskern. Eine solch grosse Anzahl an verschiedenen Dokumenten wird als nicht sinnvoll erachtet. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, lediglich einen Bauzonenplan für beide Dorfteile inkl. den Ortskernen sowie ein Bau- und Zonenreglement zu erstellen. Dies vereinfacht die Lesbarkeit der Zonenvorschriften massiv.

4.6 Bestandteile der Ortsplanungsrevision

Im Folgenden werden die Bestandteile resp. Änderungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision erläutert und begründet:

4.6.1 Umsetzung der Bestimmungen der IVHB

Eine der wichtigsten Änderungen in der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist die Umsetzung der Bestimmungen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Die IVHB hat zum Ziel, die Baubegriffe schweizweit zu vereinheitlichen. Der Kanton Solothurn ist dem entsprechenden Konkordat beigetreten und hat im Anschluss dazu die Bestimmungen in die kantonale Bauverordnung (KBV) aufgenommen. Die neuen Begriffe, welche für das Bau- und Zonenreglement Hofstetten-Flüh relevant sind, werden nachfolgend beschrieben:

Geschossflächenziffer:

Neu wird eine Geschossflächenziffer statt eine Ausnutzungsziffer festgelegt. Die Definition der Geschossflächenziffer befindet sich in § 37^{bis} Abs. 1 bis 3 KBV:

¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$GFZ = \frac{sGF}{aGSF}$

² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

a) Hauptnutzflächen (HNF);

b) Nebennutzflächen (NNF);

c) Verkehrsflächen (VF);

d) Konstruktionsflächen (KF);

e) Funktionsflächen (FF)

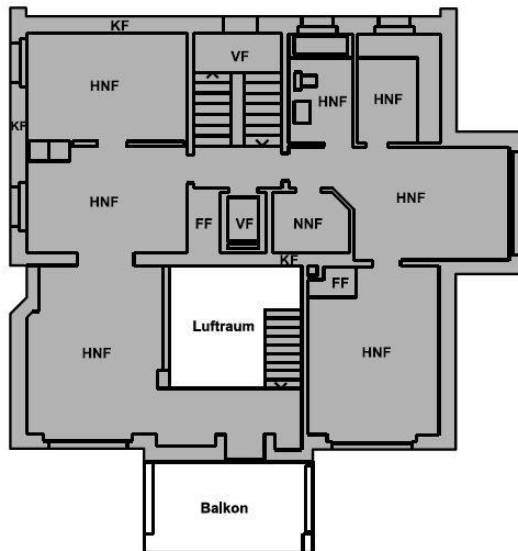
³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.2 m liegt.

Die Definition der Geschossflächenziffer ist neu und umfasst sämtliche Geschossflächen. Die Ausnutzungsziffer umfasste lediglich die Flächen von Geschossen, welche an die Geschosszahl (also Vollgeschosse) angerechnet wurden. Zudem waren beispielsweise Wintergärten nutzungsfrei. Neu wird somit die Geschossflächenziffer gegenüber der Ausnutzungsziffer entsprechend erhöht. Die Umrechnung der Ausnutzungsziffer zur Geschossflächenziffer sieht wie folgt aus:

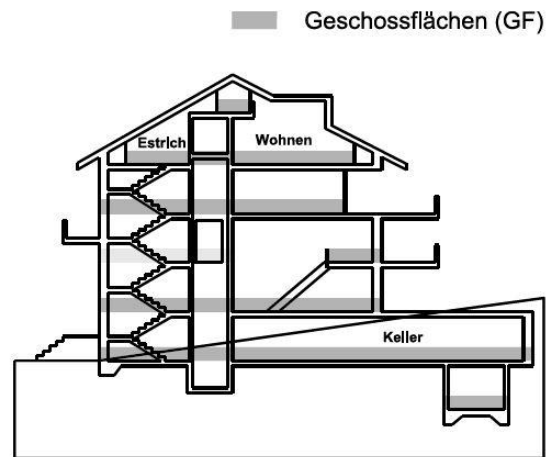
$$\left(\frac{\text{Ausnutzungsziffer alt}}{\text{Anzahl Geschosse}} \right) \times (\text{Anzahl Geschosse} + 0.7 \text{ Geschosse}) + 3\% \text{ (für Wintergärten)}$$

Das Dachgeschoss wird mit 70 % des darunterliegenden Vollgeschosses dazugerechnet. Die 3 % für Wintergärten ergeben sich aus der Annahme eines Wintergartens von 15 m² bei einer durchschnittlichen Parzelle von 500 m². Bei der W4 werden 6 % angenommen, da in dieser Zone gewöhnlich mehr als eine Wohneinheit pro Parzelle besteht. Da auch sämtliche unterirdische Geschossflächen zur Geschossflächenziffer gerechnet werden, wird für diese eine separate Geschossflächenziffer definiert. Diese ist frei, damit auch grössere Einstellhallen und ähnliches möglich bleiben.

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



Skizze der anrechenbaren Geschossflächen (Quelle: ivhb.ch)

Die Umrechnung der Ausnutzungsziffer in die Geschossflächenziffer in den einzelnen Zonen sieht wie folgt aus:

Zonen alt

	W1a	W2a	W2b	W2c	W2d	W4
Ausnutzungsziffer	20 %	35 %	40 %	40 %	30 %	60 %



	W1a	W2a	W2b	W2c	W2d	W4
+ Dachgeschoss	14 %	12 %	14 %	14 %	10 %	10 %
+ Wintergarten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	6 %
Geschossflächenziffer oberirdisch	37 %	50 %	57 %	57 %	43 %	76 %

Zonen neu

	W2a	W2b	W3	W4
Geschossflächenziffer oberirdisch	50 %	57 %	63 %	76 %

Die W1a und die W2d wurden aufgehoben und in die verbleibenden Zonen integriert. Zudem wurde eine neue Wohnzone W3 geschaffen.

Überbauungsziffer:

Die Überbauungsziffer besteht bereits in den rechtskräftigen Zonenvorschriften. Die Definition ist jedoch neu und befindet sich in § 35 Abs. 1 und 2 KBV:

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche / anrechenbare Grundstücksfläche

ÜZ = aGbF/aGSF

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Die neue Definition der Überbauungsziffer ähnelt der alten Definition, wonach die jeweilige Prozentzahl beibehalten wird. Die Überbauungsziffer gilt lediglich in der Gewerbezone G1.

Grünflächenziffer:

Eine Grünflächenziffer besteht bereits in den rechtskräftigen Zonenvorschriften. Die Definition ist jedoch neu und befindet sich in § 36 Abs. 1 und 2 KBV:

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche / anrechenbare Grundstücksfläche

GZ = aGrF/aGSF

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen.

Die neue Definition der Grünflächenziffer ähnelt der alten Definition, wonach die jeweilige Prozentzahl beibehalten wird. In Ergänzung zu den Bestimmungen in der KBV werden Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 Zentimetern überdeckt und bepflanzt sind, sowie naturnah gestaltete Wasserflächen mit ihrer halben Fläche ebenfalls zur anrechenbaren Grünfläche gerechnet. Zudem kann ein Bonus gewährt werden, wenn nur einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Der Nachweis ist dabei von der Bauherrschaft im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Ausserdem werden Bäume mit 20 m² an die anrechenbare Grünfläche gerechnet, sofern es sich um einheimische und standortgerechte Arten handelt.

Geschosszahl:

Die Bezeichnung der Geschosszahl bleibt gleich. Die Definitionen zur Geschosszahl, massgebendes Terrain, Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse und Attikageschosse wurde aber ergänzt und / oder angepasst. Die Definitionen befinden sich in § 16 - § 17^{ter} KBV:

§ 16 Geschosszahl:

¹ Die maximale Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt.

§ 16^{bis} Massgebendes Terrain:

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.

§ 16^{ter} Vollgeschosse:

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 17 Untergeschosse:

¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.

§ 17^{bis} Dachgeschosse:

¹ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.2 m nicht überschreiten.

^{1bis} Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

§ 17^{ter} Attikageschosse:

¹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.

² Das Attikageschoss muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens folgendes Mass zurückversetzt sein:

a) bei einer ganzen Längsfassade 4 m,

b) bei zwei ganzen Längsfassaden um je 2 m oder

c) bei einer ganzen Längsfassade und zwei ganzen Breitfassaden je 2 m.

Fassadenhöhe:

Neu wird eine Fassadenhöhe statt eine Gebäudehöhe festgelegt. Die Definition der Fassadenhöhe befindet sich in § 18 KBV:

¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Sie beträgt höchstens:

a) in Zonen für eingeschossige Bauten 4.50 m;

b) in Zonen für zweigeschossige Bauten und ausserhalb von Bauzonen 7.50 m;

c) in Zonen für dreigeschossige Bauten 10.50 m;

d) in Zonen für viergeschossige Bauten 13.50 m;

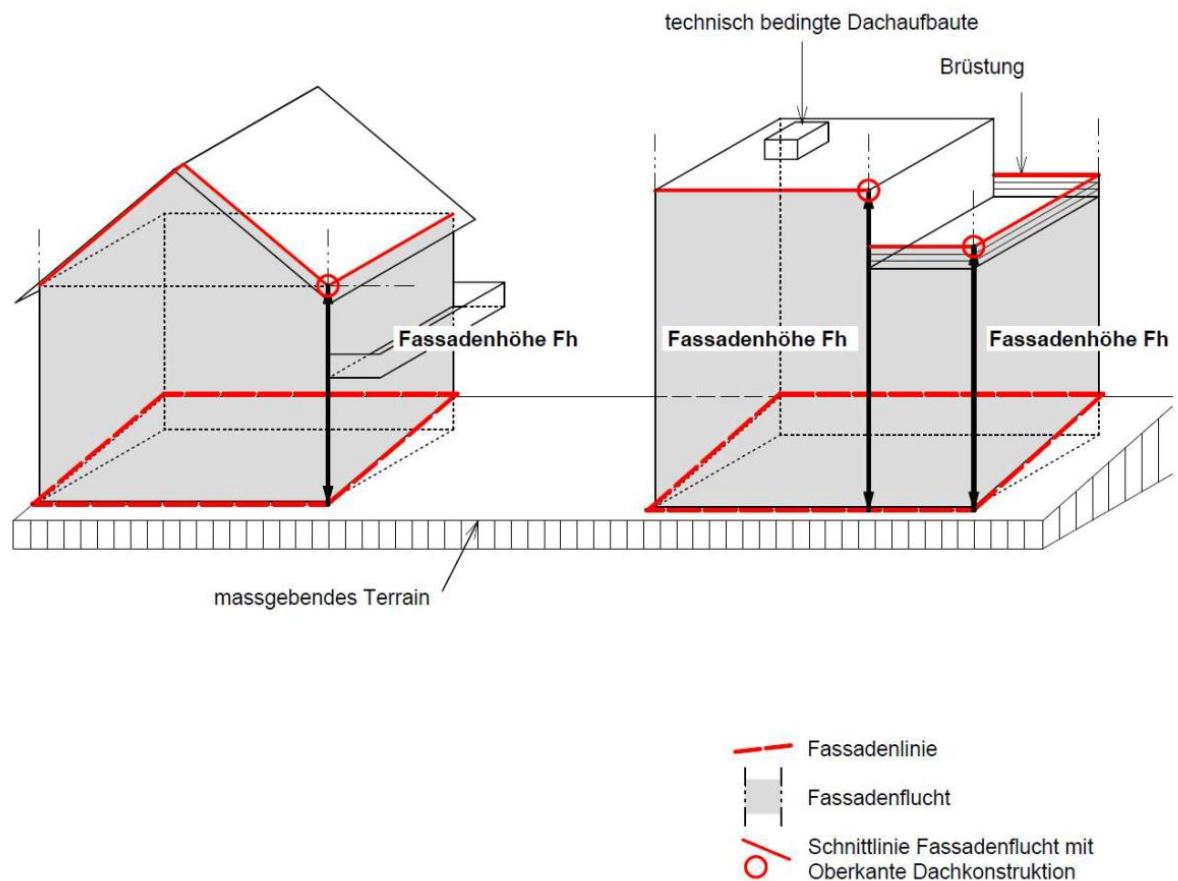
e) in Zonen für fünfgeschossige Bauten 16.50 m;

f) in Zonen für sechsgeschossige Bauten 19.50 m.

² Die Fassadenhöhe darf in keinem Punkt überschritten werden. Technisch bedingte Dachaufbauten werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Bei Brüstungen beträgt dieses Mindestmass 2 m.

³ Bei Gebäuden mit einem Attikageschoss ist die zulässige maximale Fassadenhöhe jeweils um 1.50 m höher als die in Absatz 1 erwähnten Masse. Die Höhe darf durch die Brüstung auf dem obersten Vollgeschoss nicht überschritten werden.

Die jeweilige Fassadenhöhe bleibt gleich, da sich die Messweise nicht verändert.



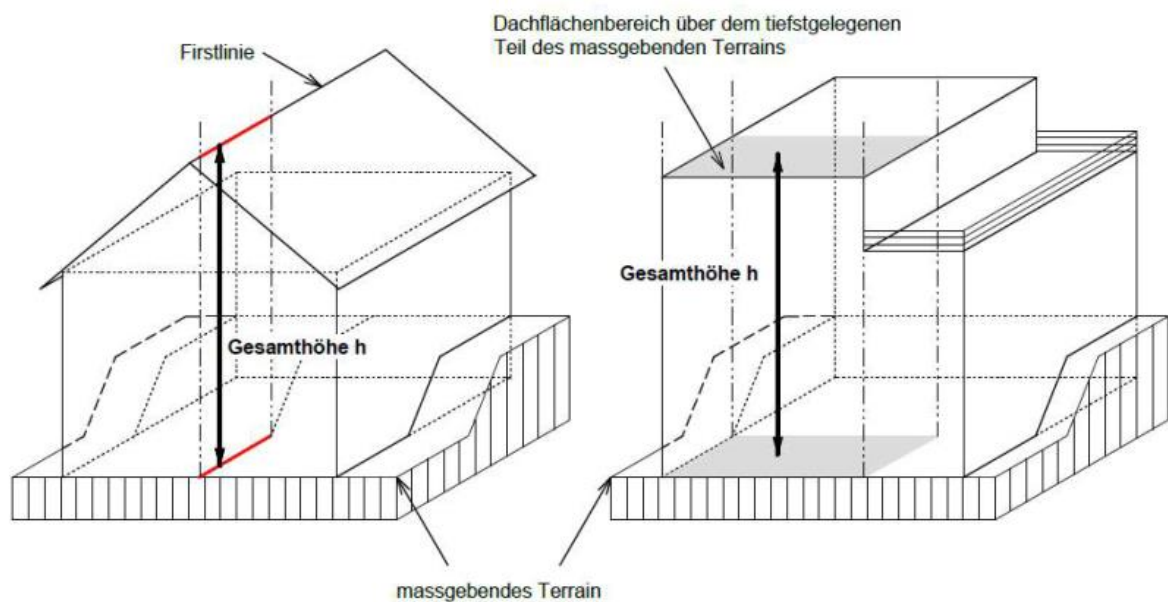
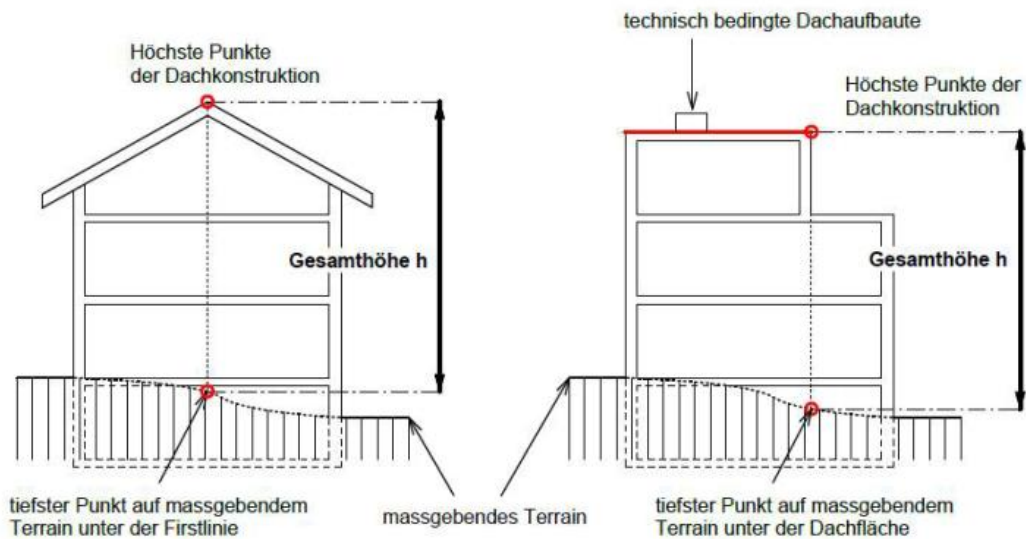
Fassadenhöhe (Quelle: Anhang zur kantonalen Bauverordnung)

Gesamthöhe:

Neu ist von der Gesamthöhe statt von der Firsthöhe die Rede. Die Definition der Gesamthöhe befindet sich in § 18^{bis} KBV:

² Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem gewachsenen Terrain.

In der alten KBV wird die Firsthöhe ab Oberkante Erdgeschossboden gemessen. Bei einer Terrainneigung unter 8 % darf das darunterliegende Sockelgeschoss 1.20 m, bei einer Terrainneigung über 8 % 1.50 m über das gewachsene resp. tiefergelegte Terrain hinausragen. Bei der Gesamthöhe besteht keine Unterscheidung bezüglich Terrainneigung mehr. Zudem wird die Gesamthöhe neu vom massgebenden Terrain statt von der Oberkante Erdgeschossboden gemessen, wonach diese gegenüber der Firsthöhe jeweils um 1.50 m erhöht wird.



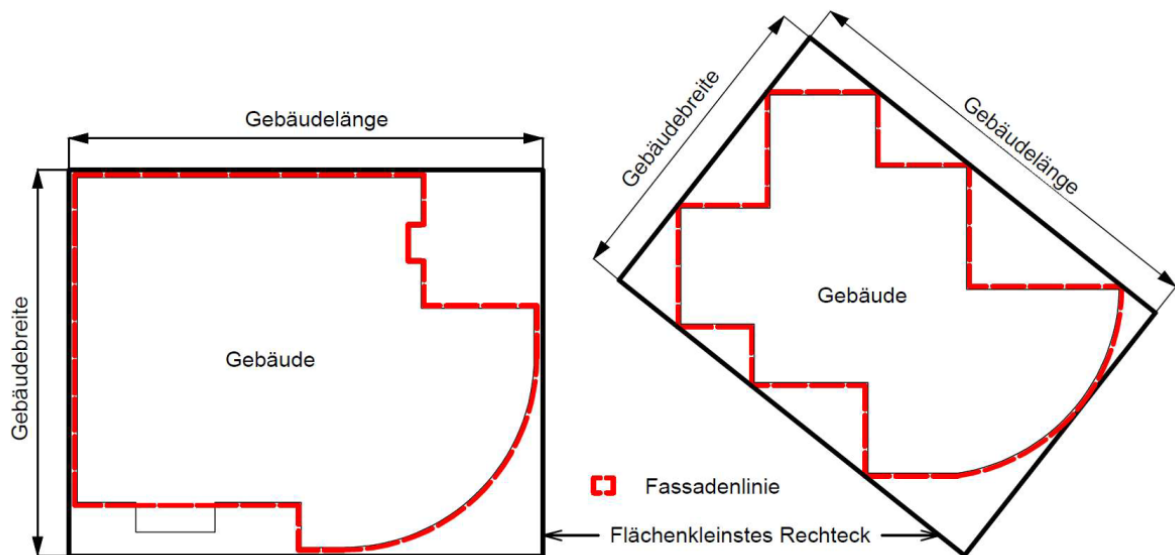
Gesamthöhe (Quelle: Anhang zur kantonalen Bauverordnung)

Gebäuelänge:

Die Bezeichnung der Gebäuelänge bleibt gleich. Die Definition wurde aber ergänzt. Die Definition befindet sich in § 21 KBV:

² Die Gebäuelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfaßt.

Die jeweilige Gebäuelänge wird nicht verändert.



Gebäudelänge und Gebäudebreite (Quelle: Anhang zur kantonalen Bauverordnung)

4.6.2 allgemeine Grundsätze der Umgebungsgestaltung

Der Gemeinde ist es wichtig, dass die Umgebung so gestaltet wird, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und die Siedlung ergibt. Dieser Gestaltungsgrundsatz gilt nicht nur für die privaten Vorgärten und dergleichen sondern vor allem auch für die öffentlichen Aussenräume. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen, wenn möglich keine Nadelhölzer, zu verwenden. Invasive Neophyten sind explizit nicht zulässig. Zudem sind naturfremde, künstliche Steingärten ebenfalls explizit nicht zulässig. Ruderalflächen sind jedoch trotzdem möglich.

4.6.3 Baulandmobilisierung

Gemäss Planungsauftrag S-1.1.15 des kantonalen Richtplans werden die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanungsrevision beauftragt, unter anderem Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen. Nach der sistierten Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG), welche insbesondere die Förderung der Verfügbarkeit von Bauland zum Ziel hatte, sind die Gemeinden diesbezüglich noch stärker gefordert. Die Gemeinde hat es sich darum zur Aufgabe gemacht, Massnahmen zur Baulandmobilisierung zu eruieren und diese nach Wirkung und Umsetzbarkeit zu priorisieren:

Wirkung	Umsetzbarkeit						
Wirkung Umsetzbarkeit		Nutzungsboni (evtl. mit zeitlicher Beschränkung)					
		- optimale Nutzung der Parzellen, verdichtete Bauweise					
		- zusätzliche Wohneinheiten					
		- Förderung des Generationenwechsels					
		- hohe Qualität der Aussenräume					
		- autofreie oder autoarme Überbauungen					
		- zentrale Entsorgung					
		- gemeinnütziger Wohnungsbau					
		- bei zügiger Überbauung					
		BLU-Pflicht für nicht überbaubare Parzellen					
		Gespräche mit Grundeigentümern (zentral)					
		privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümern (in Anlehnung an § 26bis PBG)					
		-freiwillige Baulandverpflichtung => Auszonung nach 15 Jahren					
		-freiwilliges Kaufrecht der Gemeinde					
	privatrechtliche Vereinbarungen mit Anreizen						
	aktive Bodenpolitik der Gemeinde						
	Unterstützung / Beratung der Eigentümer durch die Gemeinde						
	- z.B. bei Abgabe im Baurecht						
	- Rechts- / Baulandberatung						
	- Baulandbörse						
	Öffentlichkeitsarbeit durch die Gemeinde zur Sensibilisierung für die Innenentwicklung						
	Gestaltungsplanungen (Verpflichtung zur Teilnahme mit Enteignungsrecht)						
	reglementarische Bauverpflichtung						
	- Kaufrecht Gemeinde						
	- progressive Besteuerung						
	- Enteignung						
	- Auszonung						
	hohe Kosten der Eigentümer zur Erlangung der Baureife						
	- hohe Anteile an Erschliessungs- und BLU-Kosten						
	fiskalisch (Besteuerung nach Verkehrswert)						
	Monitoring / Controlling						
	Wirkung hoch / einfache Umsetzung						
	Wirkung niedrig / schwierige oder zeitaufwändige Umsetzung						

Aus dieser Massnahmenliste ging hervor, dass folgende Massnahmen zur Baulandmobilisierung in der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden:

- Nutzungsboni
 - zusätzliche Wohneinheiten (W2a und W2b)
 - gemeinnütziger Wohnungsbau (W3)
 - bei zügiger Überbauung (W2a, W2b und W3)
- Zone mit Gestaltungsplanpflicht bei der Zentrumsentwicklung Mariasteinstrasse
- Reduzierung der Grünflächenziffer bei qualitativ hochwertigen Aussenräumen (Verwendung von ausschliesslich einheimischen und standortgerechten Pflanzen)

Folgende Massnahmen sind bereits Bestandteil des Verfahrens der Ortsplanungsrevision:

- Gespräche mit Eigentümern (Information zur Baulandmobilisierung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung)
- Öffentlichkeitsarbeit durch die Gemeinde zur Sensibilisierung für die Innenentwicklung

Folgende Massnahmen werden in der Ortsplanung nicht weiterverfolgt resp. sind in dieser nicht relevant:

- Nutzungsboni
 - optimale Nutzung der Parzellen, verdichtete Bauweise
 - Förderung des Generationenwechsels
 - hohe Qualität der Aussenräume
 - autofreie oder autoarme Überbauungen
 - zentrale Entsorgung
- BLU-Pflicht für nicht überbaubare Parzellen
- privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümern in Anlehnung an § 26^{bis} PBG
- privatrechtliche Vereinbarungen mit Anreizen
- aktive Bodenpolitik der Gemeinde
- Unterstützung / Beratung der Eigentümer durch die Gemeinde
- reglementarische Bauverpflichtung
- hohe Kosten der Eigentümer zur Erlangung der Baureife
- fiskalisch (Besteuerung nach Verkehrswert)
- Monitoring / Controlling

Auf folgenden Gründen werden die vorgenannten Massnahmen nicht weiterverfolgt:

Die Voraussetzungen, nach welchen ein Nutzungsbonus geltend gemacht werden kann, wurden von der Gemeinde geprüft und wieder verworfen. Die Gemeinde ist der Meinung, dass diese, im Gegensatz zu zusätzlichen Wohneinheiten, eine geringe Wirkung auf die Baulandmobilisierung haben und auch nicht zwingend eine effektive Verdichtung nach sich ziehen. Zudem sind diese Voraussetzungen im Vollzug teilweise schwer umzusetzen. Ausserdem sind beispielsweise autofreie oder autoarme Überbauungen in Hofstetten-Flüh nicht anstrebenswert, wie dies in stadtnahen Gemeinden der Fall wäre.

Eine BLU-Pflicht für nicht überbaubare Parzellen wird insbesondere deshalb nicht umgesetzt, da in Hofstetten-Flüh keine zusammenhängenden unüberbaute Areale bestehen.

Privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümern in Anlehnung an § 26^{bis} PBG sind lediglich bei Neueinzonungen anwendbar und somit in der vorliegenden Ortsplanungsrevision wirkungslos.

Privatrechtliche Vereinbarungen mit Anreizen wären grundsätzlich denkbar, haben jedoch keine direkte Abhängigkeit mit der Ortsplanungsrevision und sind für diese somit nicht relevant.

Eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde ist ebenfalls denkbar, hat jedoch ebenfalls keine direkte Abhängigkeit mit der Ortsplanungsrevision und ist für diese somit nicht relevant. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass mit der angedachten Zentrumsentwicklung Mariasteinstrasse bereits eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde betrieben wird.

Eine Unterstützung resp. Beratung der Eigentümer durch die Gemeinde hat einerseits keine direkte Abhängigkeit zur Ortsplanungsrevision und ist andererseits mit einem unverhältnismässig grossen Aufwand seitens der Gemeinde verbunden.

Reglementarische Bauverpflichtungen sind aufgrund der sistierten Gesetzesänderung momentan nicht denkbar und werden demnach verworfen.

Hohe Kosten der Eigentümer zur Erlangung der Baureife sind aus Sicht der Gemeinde zu verwerfen, da die Wirkung für eine Baulandmobilisierung zu gering ist.

Fiskalische Massnahmen (z.B. eine Besteuerung nach Verkehrswert) liegt nicht im Ermessen der Gemeinde und wird deshalb nicht weiterverfolgt.

Ein Monitoring resp. ein Controlling ist aus Sicht der Gemeinde mit grossem Aufwand verbunden und steht in einem Missverhältnis mit der zu erzielenden Wirkung.

4.6.4 Bauzonen

Wohnzonen:

In den rechtskräftigen Zonenvorschriften bestehen eine eingeschossige Wohnzone sowie vier verschiedene zweigeschossige Wohnzonen. Es erscheint nicht als zweckdienlich, eine solche hohe Anzahl an verschiedenen Wohnzonen zu haben.

Die Gemeinde sieht vor, jeweils eine lockere zweigeschossige Wohnzone (W2a) an den Hanglagen sowie eine dichtere zweigeschossige Wohnzone (W2b) in den ebenen Bereichen festzulegen. Zudem wird eine W3 geschaffen, um an besonders geeigneten Orten eine noch dichtere Bebauung zuzulassen. Um eine effektive und nicht bloss eine bauliche Verdichtung zu erreichen, wird bei der Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten in der W2a und W2b ein Nutzungsbonus gewährt. Bei der W3 kann ein Nutzungsbonus bei der Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau gewährt werden. Zudem wird bei der W2a, W2b sowie bei der W3 ein Nutzungsbonus bei einer zügigen Realisierung gewährt. Zusätzlich wird ein Nutzungsbonus gewährt, wenn eine höhere Energieeffizienz, als die Gesetzgebung fordert, erreicht wird. Dies ist bereits in § 39 Abs. 3 PBG geregelt und kann direkt angewendet werden. Eine entsprechende Regelung im Bau- und Zonenreglement ist demnach nicht notwendig. Die Nutzungsboni sind nicht kumulierbar.

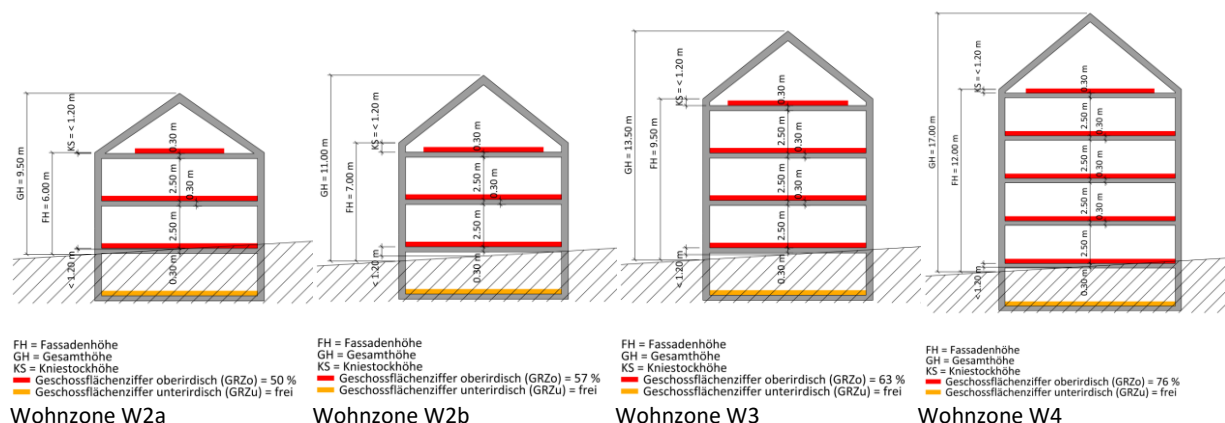
Der Erlass von Gestaltungsplänen inkl. Sonderbauvorschriften gemäss § 44ff PBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Die Gestaltungspläne haben sich grundsätzlich an der Grundnutzung zu orientieren, jedoch kann ein Nutzungsbonus gewährt werden, sofern durch den Gestaltungsplan eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird.

Nebst der Möglichkeit zum Erlass von Gestaltungsplanungen wird im Bereich der Zentrumsentwicklung Mariasteinstrasse eine Zone mit Gestaltungsplanpflicht geschaffen. Diese bezweckt die Sicherstellung qualitativ hochstehender, einheitlicher Überbauungen mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen. Im Rahmen des Gestaltungsplans sind eine besonders hohe gestalterische und funktionale Qualität der Erschliessung und der Parkierung sicherzustellen. Um- und Anbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Klein- und Nebenbauten) sind auch ohne den Erlass eines Gestaltungsplans möglich, sofern diese keine präjudizielle Wirkung entfalten und einen zukünftigen Gestaltungsplan behindern oder verunmöglichen könnten. Bei solchen baulichen Massnahmen kommen die Bau- und Zonenvorschriften zur Anwendung.

Zusätzlich zu den Nutzungsboni wird für sämtliche Wohnzonen eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer definiert, welche jeweils der Hälfte der maximalen oberirdischen Geschossflächenziffer entspricht. Falls diese nicht erreicht werden kann, ist nachzuweisen, dass zu einem späteren Zeitpunkt weitere Wohneinheiten realisiert werden können, um die minimale oberirdische Geschossflächenziffer im Endeffekt erreichen zu können. Die eingeschossige Wohnzone wird aufgehoben und in die W2b integriert. Zudem wird die spezielle Wohnzone (SpW) aufgehoben, da sich diese an der W2b orientiert und sich zudem im Geltungsbereich eines bestehenden Gestaltungsplans befindet, wo die Gestaltung und die Einpassung in die Umgebung geregelt werden. Die weiteren Bauzonen bleiben in ihrer Lage bestehen. Die Parzellen Nr. 3006 und 3271 werden jedoch zusätzlich der Wohnzone W2a zugewiesen, da sie nicht mehr einer öffentlichen Nutzung dienen.

Aufgrund der vorgenannten Änderungen bezüglich IVHB sowie der neuen Zoneinteilung ergeben sich für die neuen Bauzonen folgende Nutzungsmasse und Vorschriften für die Dachgestaltung:

	W2a	W2b	W3	W4
Geschossflächenziffer oberirdisch	50%	57%	63%	76%
Geschossflächenziffer unterirdisch	frei	frei	frei	frei
Grünflächenziffer	40%	40%	40%	40%
Geschosszahl	2	2	3	4
Fassadenhöhe	6.00 m	7.00 m	9.50 m	12.00 m
Gesamthöhe	9.50 m	11.00 m	13.50 m	17.00 m
Gebäuelänge	25.00 m	25.00 m	25.00 m	40.00 m
Dachform	frei	frei	frei	frei
Dachneigung	frei	frei	frei	frei
Dachflächenfenster	10 % der Dachfläche	10 % der Dachfläche	10 % der Dachfläche	10 % der Dachfläche
Dachaufbauten	10 % der Dachfläche	10 % der Dachfläche	10 % der Dachfläche	10 % der Dachfläche
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II



Die effektiven Dichten, abgesehen von den vorgenannten Nutzungsboni, werden nicht erhöht. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass in der ehemaligen W2d, welche der W2a zugewiesen wird, die Gesamthöhe um 1 m reduziert ist. Gebäude, welche nach Rechtskraft der vorliegenden Zonenvorschriften die Gesamthöhe überschreiten, haben Besitzstandsgarantie.

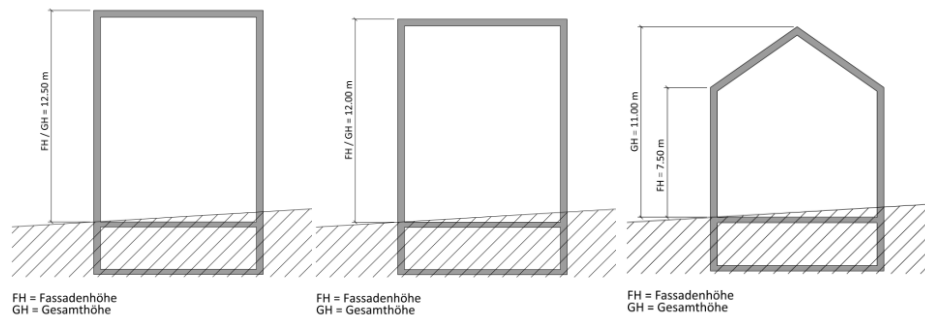
Nebst der Anpassung der Nutzungsmasse werden die Bestimmungen zu den Dachformen und –neigungen liberalisiert. Beispielsweise sind bis anhin in der W2b lediglich Sattel- und Walmdächer zulässig, was nicht dem heutigen Zeitgeist entspricht. Daher sind neu in sämtlichen Bauzonen die Dachformen und –neigungen frei. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

Wohn- und Gewerbebezonen, Gewerbebezonen:

Die Wohn- und Gewerbebezonen sowie die Gewerbebezonen werden in ihrer Lage und Ausdehnung belassen.

Aufgrund der vorgenannten Änderungen bezüglich IVHB ergeben sich für die Gewerbebezonen folgende Nutzungsmasse:

	WG	G	G1
Fassadenhöhe	12.50 m	12.00 m	7.50 m
Gesamthöhe	12.50 m	12.00 m	11.00 m
Gebäuelänge	60.00 m	60.00 m	40.00 m
Überbauungsziffer	frei	frei	40%
Grünflächenziffer	20%	20%	20%
Dachform	frei	frei	frei
Dachflächenfenster	10 % der Dachfläche	10 % der Dachfläche	10 % der Dachfläche
Dachaufbauten	10 % der Dachfläche	10 % der Dachfläche	10 % der Dachfläche
Empfindlichkeitsstufe	II	III	III



Wohn- und Gewerbezone WG

Gewerbezone G

Gewerbezone G1

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

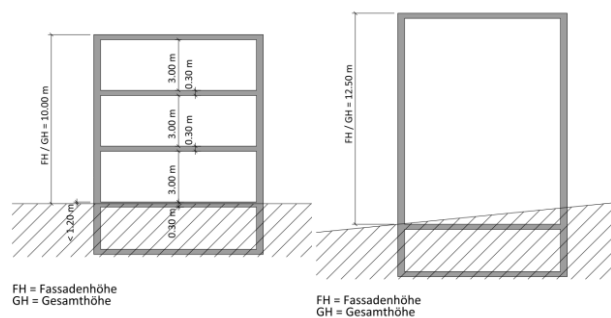
Ortsbildschutzzone «Mühle»:

Die Ortsbildschutzzone «Mühle» bezweckt die Erhaltung der Gebäudegruppe «Mühle» mit ihrer Umgebung. Sie wird in ihrer Lage und Ausdehnung belassen. Die Ortsbildschutzzone «Mühle» ist eine überlagernde Schutzzone. Die Nutzungsart und das Nutzungsmass richten sich nach der entsprechenden Grundnutzung. Aus diesem Grund werden aufgrund der neuen IVHB-Bestimmung keine Änderungen an der betreffenden Bestimmung vorgenommen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA:

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden mit einer Ausnahme in ihrer Lage und Ausdehnung belassen. Die Gebäude auf den Parzellen Nr. 3006 und 3271 dienen primär privaten Wohnzwecken und sind demnach zonenfremd. Es besteht jedoch auch kein Bedarf an einer öffentlichen Nutzung auf diesem Areal. Aus diesem Grund werden diese zwei Parzellen der Wohnzone W2a zugewiesen. Im Gegensatz zu den bestehenden Zonenvorschriften wird bei der OeBA 1 und 2 zusätzlich eine Gesamthöhe festgelegt, welche jedoch mit der Fassadenhöhe identisch ist. Die spezifischen Bestimmungen zur OeBA 3 (Sportanlage «Chöpfl») werden gestrichen, da diese im Gestaltungsplan inkl. Sonderbauvorschriften Sportanlage «Chöpfl» geregelt sind. Es ergeben sich folgende Nutzungsmasse:

	OeBA 1 und 2	OeBA 1a
Geschosszahl	3	frei
Fassadenhöhe	10.00 m	12.50 m
Gesamthöhe	10.00 m	12.50 m
Gebäuelänge	frei	frei
Empfindlichkeitsstufe	II	II



OeBA 1 und 2

OeBA 1a

Für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe BA) ohne Nummer gelten für das Nutzungsmass die Bestimmungen gemäss § 16 und § 18 KBV (3 Vollgeschosse, Fassadenhöhe: 10.50 m).

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

Aussichtszone:

Die Aussichtszone wird gelöscht, da diese aus Sicht der Gemeinde nicht mehr benötigt wird.

4.6.5 Reservezone

Reservezone Wohnen:

Gemäss kantonalem Richtplan sind die Reservezonen zu überprüfen und grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Sie können belassen werden, wenn sie der Sicherung von strategischen Standorten dienen oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind resp. diese sinnvoll ergänzen. In Hofstetten bestehen zwei Reservezonen (Parzelle Nr. 3118 und 3128), welche von bestehender Bauzone umschlossen sind. Diese werden entsprechend belassen. Zudem besteht eine Reservezone am Ortseingang von Ettingen her, welche die bestehende Bauzone sinnvoll ergänzt. Um sich bei einem allfälligen Baulandbedarf in zukünftigen Ortsplanungsrevisionen nicht unnötig einzuschränken, wird diese Reservezone gestrichen und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

4.6.6 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft. Diese Zweckbestimmung basiert auf Art. 16 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie auf § 37^{bis} des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Zulässig sind grundsätzlich nur Bauten und Anlagen, welche der Landwirtschaft oder dem produzierenden Gartenbau dienen. Die Zonenkonformität richtet sich insbesondere nach den entsprechenden Bestimmungen in der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung. Zonenkonforme Bauten und Anlagen haben sich zudem möglichst harmonisch ins Landschaftsbild einzufügen. Die Nutzungsmasse wurden gestrichen, da der Einpassung in die Landschaft mehr Gewicht beizumessen ist, als das Einhalten von konkreten Nutzungsmassen. Im Gegensatz zu Bauten und Anlagen im Siedlungsgebiet werden solche ausserhalb des Siedlungsgebiets nicht von der kommunalen Baubehörde, sondern vom Bau- und Justizdepartement bewilligt.

4.6.7 Schutzzonen

Landschaftsschutzzone:

Gemäss § 36 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sollen die Gemeinden unter anderem Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart, natürliche Lebensräume für einheimische Tiere und Pflanzen oder sonstige freizuhaltende Gebiete als Schutzzonen festlegen. Die Landschaftsschutzzone dient demnach der Erhaltung der unverbauten Landschaft. Die Nutzungsart richtet sich nach der Landwirtschaftszone mit dem Unterschied, dass innerhalb der Landschaftsschutzzone lediglich kleinere, standortgebundene Bauten zulässig sind. Aus diesem Grund wurden die Areale in unmittelbarer Hofnähe von den Landschaftsschutzzonen ausgenommen, um dort Erweiterungen der Betriebe nicht zu verunmöglichen.

Uferschutzzone innerhalb Bauzone:

Die Geometrie der Uferschutzzone innerhalb der Bauzone wird insbesondere bezüglich Umsetzung des Gewässerraums gemäss teilrevidierter Gewässerschutzgesetzgebung angepasst. Dies betrifft insbesondere die Uferschutzzone entlang des Flühbachs. In fast allen Fällen ist die bestehende Uferschutzzone ausreichend gross, um den nach Gewässerschutzgesetzgebung erforderlichen Gewässerraum zu gewährleisten. Einzig entlang der Mühle besteht ein gewisser Engpass. Diesem Engpass wird mit einer situativen Verschiebung des Gewässerraums begegnet, wonach dieser auch bei der Mühle an jedem Ort eingehalten werden kann. Des Weiteren fehlt beim Chälengraben entlang der Parzelle Nr. 4259 eine Uferschutzzone, welche den Gewässerraum gewährleistet. Aus diesem Grund wird im betreffenden Bereich entsprechend eine Uferschutzzone geschaffen. Damit sich die anrechenbare Parzellenfläche aufgrund der Festlegung der Uferschutzzone nicht reduziert, wird in diesem Bereich eine überlagernde Uferschutzzone - ansonsten handelt es sich um eine Grundnutzung - festgelegt. Ausserdem sind entlang von den eingedolten Gewässern Unterhaltsbaulinien von 4 m festzulegen. Wie im Kapitel 3.3.4 bereits beschrieben, wird auch entlang des zu revitalisierenden Talbächli der Gewässerraum festgelegt.

Die Bestimmung zur Uferschutzzone innerhalb der Bauzone wird gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fliessgewässer» angepasst.

Uferschutzzone ausserhalb Bauzone:

Auch ausserhalb der Bauzonen werden die Uferschutzzonen neu definiert. Im Gegensatz zu den Uferschutzzonen innerhalb der Bauzone werden diese ausserhalb der Bauzone der Grundnutzung überlagernd festgelegt.

Die Bestimmung zur Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone wird ebenfalls gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fliessgewässer» erstellt.

Waldrandschutzzone:

Die Waldrandschutzzone wird vom alten Gesamtplan übernommen. Diese befindet sich zwischen der Bauzonengrenze in Flüh und dem Waldstück Sankt Annarain. Zudem werden im Bergmattengebiet sowie im Gebiet Stüppen, Eimberg, Hinter Sternenbergr zusätzliche Waldrandschutzzonen festgelegt. Die Waldrandschutzzonen dienen dem Schutz des Waldrandes, der Erhaltung resp. der Aufwertung des Übergangsbereichs vom Wald zur Bauzone, der naturschützerischen Behandlung des Waldrandes sowie der naturnahen Bewirtschaftung der vorgelagerten Landwirtschaftszone. Aus diesen Gründen sind in diesen Bereichen keinerlei Bauten und Anlagen zulässig.

Naturschutzzonen:

Die Naturschutzzonen sind neu und werden den Grundnutzungen überlagert. Bis anhin bestanden keine Naturschutzzonen innerhalb des Siedlungsgebiets. Die nun neu festgelegten Naturschutzzonen basieren auf dem Naturinventar von Hintermann & Weber und umfassen Naturobjekte mit der Bedeutung «wertvoll» und «sehr wertvoll». Ein Teil des Waldes und der Hecken Im Wygärtli werden einer Naturschutzzone zugewiesen und als Grundnutzung festgelegt. Die in diesem Bereich bis anhin geltende Wohnzone W2a wird somit aufgehoben, was einer Auszonung gleichkommt. Abgesehen von der als Grundnutzung festzulegenden Naturschutzzone, werden nur die Objekte geschützt, welche gemäss Naturinventar explizit zum Schutz empfohlen werden.

Gehölze:

Die Gehölze sind ebenfalls neu. Bis anhin bestanden keine geschützten Gehölze innerhalb des Siedlungsgebiets. Die geschützten Gehölze basieren ebenfalls auf dem Naturinventar von Hintermann & Weber und umfassen Gehölze mit der Bedeutung «wertvoll» und «sehr wertvoll». Wie bei den Naturschutzzonen werden lediglich Gehölze geschützt, welche gemäss Naturinventar explizit zum Schutz empfohlen werden. Ein Teil des Waldes und der Hecken Im Wygärtli werden einer neu festzulegenden Naturschutzzone zugewiesen, wonach die Festlegung als Gehölz in diesem Bereich nicht mehr notwendig ist. Zudem wird das zum Schutz vorgeschlagene Gehölz «Wald Höhenweg – Alte Hofstetterstrasse» nicht in den Bauzonenplan aufgenommen, da der grösste Teil dieses Gehölzes bereits als Wald festgelegt ist und die nicht als Wald festgelegten Bereiche vor kurzem gefällt wurden.

Geschützte Einzelbäume:

Diese Bestimmung ist ebenfalls neu. Die Einzelbäume basieren, gleich wie die Naturschutzzonen und die Gehölze, auf dem Naturinventar und umfassen Einzelbäume mit der Bedeutung «wertvoll» und «sehr wertvoll». Nebst den im Naturinventar als «wertvoll» und «sehr wertvoll» klassierten Einzelbäumen werden auch solche geschützt, welche für das Ortsbild prägend sind. Zudem ist im Bau- und Zonenreglement festgehalten, dass Ersatzpflanzungen im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich sind, wenn das Interesse an der Neunutzung eines Areals das Interesse am Schutz des Baumes überwiegt. Dazu ist eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Archäologische Fundstellen:

Die Bestimmung zu den archäologischen Fundstellen bleibt wie bis anhin bestehen. Zusätzlich werden diese rechtsverbindlich in den Bauzonenplan übernommen.

Zone für Revitalisierung:

Der Flühbach führt im Bereich der Mühle immer wieder zu Überschwemmungen. Das Gebiet Riedmatten bietet dabei keinerlei Möglichkeit zur Retention. Der Flühbach ist in der Revitalisierungsplanung des Kantons nicht vorgesehen. Trotzdem soll im Bereich der Riedmatten eine Revitalisierung vorgesehen werden, welche vor allem auch eine Retentionswirkung erzielen soll.

Schutzbepflanzung:

Diese Bestimmung ist neu. Die Schutzbepflanzung zielt insbesondere auf eine angemessene Durchgrünung der Gewerbegebiete. Wo sie nicht bereits besteht, wird sie etappenweise in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern realisiert. Grenzt ein Gewerbegebiet an eine Uferschutzzone oder an Wald, so ist in diesem Abschnitt keine Schutzbepflanzung nötig.

Einzelobjekt:

Die Bestimmung zu den Einzelobjekten resp. zu den geschützten Kreuzen bleibt wie bis anhin bestehen.

4.6.8 Kommunale Vorranggebiete Natur- und Landschaft

Die kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Für die Erreichung der Schutzziele werden mit den Bewirtschaftern Vereinbarungen abgeschlossen. Die Nutzungsart richtet sich nach der Landwirtschaftszone, sofern diese den abzuschliessenden Vereinbarungen nicht widerspricht.

4.6.9 Gefahrenzonen

Die Gemeinden sind nebst dem Kanton gesetzlich verpflichtet, Grundlagen für den Schutz vor Naturgefahren zu erstellen. Der Kanton hat aus diesem Grund Naturgefahren- und Gefahrenhinweiskarten erstellt, welche von den Gemeinden grundeigentumsverbindlich umzusetzen sind. In der Gemeinde Hofstetten-Flüh handelt es sich dabei insbesondere um Wasser-, Rutsch- und Sturzgefahren. Aufgrund der Lage in einem eng eingeschnittenen Tal sind vor allem in Flüh die Rutsch- und Sturzgefahren nicht zu unterschätzen. Die Naturgefahrenkarte unterscheidet die Naturgefahren in verschiedene Gefahrenstufen. Diese werden mittels Gefahrenzonen im Bauzonenplan festgelegt.

Die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen basieren auf der Musterbestimmung aus der Arbeitshilfe des Kantons «Naturgefahren im Siedlungsgebiet». In den Gefahrenzonen mit erheblicher Gefährdung sind keine Neubauten zulässig. In den Gefahrenzonen mit mittlerer Gefährdung sind besonders sensible Objekte nicht zulässig. In den Gefahrenzonen mit geringer Gefährdung resp. Restgefährdung sind Bauten und Anlagen möglich. Möglichen Gefährdungen ist jedoch entsprechend Rechnung zu tragen.

4.6.10 Mobilfunkanlagen

Der Gemeinde ist es wichtig, dass bei der Standortwahl für Mobilfunkanlagen nach einer Priorisierung vorgegangen wird. Aus diesem Grund wurde eine neue Zonenreglementsbestimmung geschaffen, in welcher eine Priorisierung ersichtlich ist. Nach dieser sind Mobilfunkanlagen in erster Priorität in Gewerbebezonen und in zweiter Priorität in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zu erstellen. Das Erstellen von Mobilfunkanlagen in anderen Zonen bleibt möglich, sofern kein Standort in den zu priorisierenden Zonen möglich oder sinnvoll ist.

4.6.11 Kernzone

Allgemein:

Die Kernzone inkl. überlagernder Ortsbildschutzzone umfasst die beiden Ortskerne von Hofstetten und Flüh. Sie dient der Erhaltung der charakteristischen Orts- und Strassenbilder sowie der Entwicklung, Wahrung und Förderung von Landwirtschaft, Dienstleistung und Kleingewerbe. In Abweichung zu den übrigen Bauzonen ist bei grösseren Bauvorhaben die Beurteilung der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz einzuholen. Die Kernzone wird in die folgenden Nutzungsbereiche unterteilt:

- Bauten der Kernsubstanz
- Hofstattfläche
- Vorplatzbereich

Nutzungsart:

Die Nutzung in der Kernzone richtet sich grundsätzlich nach § 31 PBG. Zugelassen sind demnach öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten, Werkhöfe sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Gemäss gängiger Praxis gelten Handwerksbetriebe, Handelsbetriebe, kulturelle Einrichtungen, Musiklokale, Tankstellen, etc. als mässig störende Betriebe. Da neu durchgehend mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, wird die Kernzone der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Nutzungsmaß:

Wie in den übrigen Bauzonen werden auch in der Kernzone die IVHB-Bestimmungen umgesetzt. Eine Grünflächenziffer besteht bereits in den bestehenden Zonenvorschriften. Da die neue Definition der Grünflächenziffer der bestehenden ähnelt bleibt die Prozentzahl der Grünflächenziffer dieselbe.

Bauvorschriften:

In Abweichung zu den bestehenden Zonenvorschriften sind Wintergärten neu explizit zulässig. Bezüglich Sonnenkollektoren ist zu erwähnen, dass für die Gestaltung von Solaranlagen seit der Teilrevision Art. 18a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie Art. 32a und 32b der dazugehörigen Verordnung (RPV) gilt. Im Weiteren sind neu störende Reklamen und Beschriftungen, insbesondere freistehende Werbeplakate, nicht gestattet. Zudem sind neu auch keine selbstleuchten Reklamen gestattet.

Dachgestaltung:

Bei der Gestaltung der Dachflächen sind im Gegensatz zu den bestehenden Zonenvorschriften nur Biberschwanzziegel zulässig. Ortgangziegel sind explizit nicht zulässig. Zudem sind die Dächer vor Ausführung zu bemustern.

Dachraumbelichtung:

Der Anteil Dachaufbauten und Dachflächenfenster in Relation zur Dachfläche beträgt maximal 10 %. Das maximale Rahmenlichtmass der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1 m².

Abweichungen:

Im Vergleich zu den bestehenden Zonenvorschriften wird eine neue Bestimmung geschaffen, in welcher Abweichungen von den Gestaltungsgrundsätzen in der Kernzone geregelt werden. Abweichungen sind, in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz, möglich, sofern eine gute architektonische Lösung vorliegt.

Grenz- und Gebäudeabstände:

Entlang der bedeutungsvollen Bauten und der Erneuerungs- und Ergänzungsbauten werden Baulinien statt Gestaltungsbaulinien festgelegt. Dies aus dem Grund, da bei allfälligen Ersatzneubauten bei diesen Gebäudekategorien die Gebäudeabmessungen des ursprünglichen Gebäudes neu nur noch richtungsweisend statt verbindlich sind. Würde man die Gestaltungsbaulinien, welche eine verbindliche Bauflucht darstellen, belassen, ergäbe dies einen Widerspruch.

Bauten der Kernsubstanz:

Die Bauten der Kernsubstanz werden in vier verschiedene Kategorien unterteilt:

- kantonal geschützte Bauten
- kommunal geschützte Bauten
- bedeutungsvolle Bauten
- Erneuerungs- und Ergänzungsbauten

Bei den kantonal geschützten Bauten handelt es sich um Bauten, welche gemäss der kantonalen Denkmalpflege als denkmalgeschütztes Objekt gelten und somit unter kantonalem Schutz stehen. Die Bestimmung zu den kommunal geschützten Bauten ist mit der Bestimmung zu den kantonal geschützten Bauten, abgesehen von der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege, identisch. Bei beiden Kategorien sind die Objekte geschützt und dürfen nicht abgebrochen werden. Allfällige Ersatzneubauten müssen im Sinne des ursprünglichen Objekts erfolgen. Bei bedeutungsvollen Bauten sind bei Ersatzneubauten Gebäudeabmessungen und –proportionen, Geschosshöhe und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Das heisst, dass geringfügige Abweichungen möglich bleiben. Bei Erneuerungs- und Ergänzungsbauten haben sich Ersatzneubauten optimal ins Ortsbild einzufügen. Die maximale Fassadenhöhe beträgt dabei 6.50 m.

Hofstattfläche:

Die Hofstattfläche bildet den Übergangsbereich zwischen den Bauten der Kernzone und den übrigen Zonen. Als Grün-, Erholungs- und Freiraum bildet sie einen wesentlichen Bestandteil der Kernzone und ist in diesem Charakter zu erhalten. Nebst der Erholung dient sie des Weiteren dem ökologischen Ausgleich und der Vernetzung sowie der Eingliederung der Ortskerne in die Umgebung. Die Überbauungsziffer beträgt 20 %. Die Fassadenhöhe beträgt 4.50 m und die Gesamthöhe maximal 7.00 m.

Vorplatzbereich:

Der Vorplatzbereich bildet den charakteristischen Freiraum im Bereich von Kirche und Kapelle einerseits und zwischen den Strassen und den Hauptbauten andererseits. Der Inhalt und Zweck des Vorplatzbereichs bleibt derselbe wie in den bestehenden Zonenvorschriften. Die im bestehenden Gestaltungsplan festgelegten Holzlager werden gestrichen. Diese werden nicht mehr benötigt. Die Vorplätze dürfen, wenn möglich und sinnvoll, nur unversiegelt realisiert werden.

Reservezone:

Die Reservezone umfasst einzelne Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der Kernzone. Diese Reservezonen können ohne Flächenkompensation eingezont werden, wenn der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben wurde und sich die Reservezone innerhalb des Siedlungsgebiets befindet. Aufgrund Abklärungen und Gesprächen mit den Eigentümern wurden folgende Betriebe aufgegeben:

- Parzelle Nr. 805
- Parzelle Nr. 4047, 4144
- Parzelle Nr. 3935

Falls sich die Verhältnisse in Zukunft ändern, resp. wenn weitere Betriebe aufgegeben werden, können die entsprechenden Reservezonen mittels Mutation des Bauzonenplans auch zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben werden.

Abweichungen:

Im Vergleich zu den bestehenden Zonenvorschriften wird eine neue Bestimmung geschaffen, in welcher Abweichungen geregelt werden. Abweichungen sind, in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz, möglich, sofern eine gute architektonische Lösung vorliegt.

Förderbeiträge:

Für Förderbeiträge gilt der Gemeinderatsbeschluss vom 31. Oktober 2006. Das Beitragsreglement aus dem Jahr 2006 ist zu überarbeiten. Um dieses zu erstellen, braucht es einen Grundsatzentscheid des Gemeinderates. Ein entsprechender Antrag folgt zu gegebener Zeit.

4.7 Erschliessungsplanung

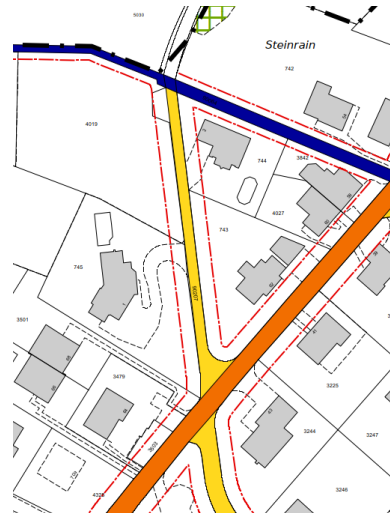
Die Strassenkategorien werden vom bisher gültigen Strassenkategorienplan übernommen.

Die Konstruktion der Baulinien erfolgt gemäss folgenden Grundsätzen:

- Entlang aller Gemeindestrassen werden die Strassenbaulinien grundsätzlich auf 4 m festgelegt.
- Entlang von Fusswegen werden die Strassenbaulinien grundsätzlich auf 2 m definiert.
- Bisherige «Fusswegbaulinien» werden in Strassenbaulinien umgewandelt, da das kantonale Baugesetz keine Fusswegbaulinien vorsieht.
- Es werden keine Abkröpfungen konstruiert, sondern mit Radien gearbeitet.
- Strassenbaulinien innerhalb von Gestaltungsplänen mit Sonderbauvorschriften werden nicht angepasst. Bestehende Baulinien innerhalb dieser Perimeter werden bestätigt, es gibt jedoch keine Neufestlegungen.
- Gebäude, welche durch eine Baulinie überfahren werden, erhalten zusätzlich eine Vorbaulinie.
- Baulinien, welche innerhalb der Kernzone liegen, werden im Bauzonenplan Ortskerne festgelegt.
- Die Kantonsbaulinien werden orientierend dargestellt.
- Die Waldbaulinien im Siedlungsgebiet werden nicht angepasst.

Wo Strassen schmaler ausgebaut sind als im Strassenkategorienplan festgelegt, wird die Festlegung im Strassenkategorienplan beibehalten. Dies gilt jedoch nur, wenn die Parzellierung gemäss Strassenkategorienplan vorgenommen wurde. Falls die Parzellierung dem tatsächlichen Ausbau folgt, wird die Festlegung im Strassenkategorienplan auf den tatsächlichen Ausbau angepasst, sofern in absehbarer Zeit keine Verbreiterung auf die momentan noch festgelegte Strassenbreite vorgesehen ist. Dies ist beispielsweise bei der Parzelle Nr. 90207 der Fall, wo die Festlegung der Strassenkategorie auf den tatsächlichen Ausbau reduziert wird.

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen am Strassenkategorienplan erläutert.



Festlegung Strassenkategorie Parzelle Nr. 90207 (links vor und rechts nach der Revision)

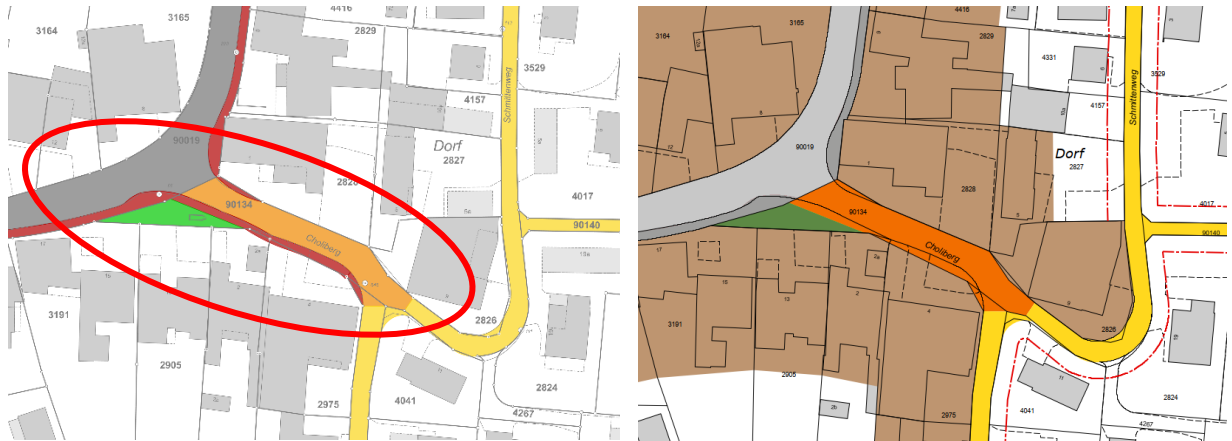
Oberer Landskronweg



Festlegung Strassenkategorie Oberer Landskronweg (links vor und rechts nach der Revision)

Der Obere Landskronweg wird bis zur Bauzongrenze als Erschliessungsstrasse festgelegt, da das Erschliessen von Bauzonen über Nicht-Bauzone nicht zulässig ist.

Choliberg



Festlegung Strassenkategorie Choliberg (links vor und rechts nach der Revision)

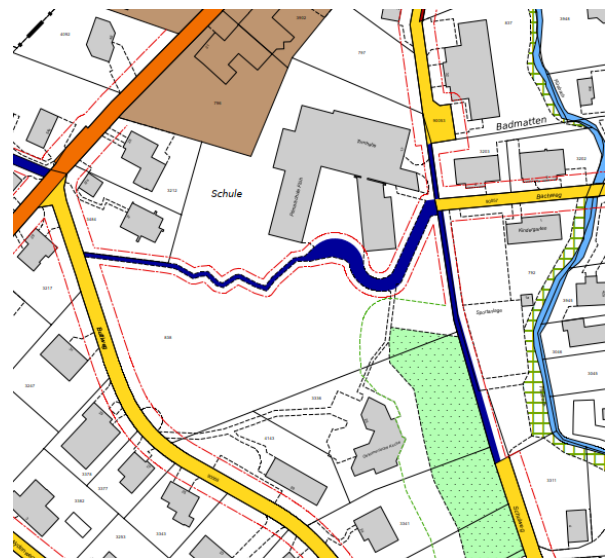
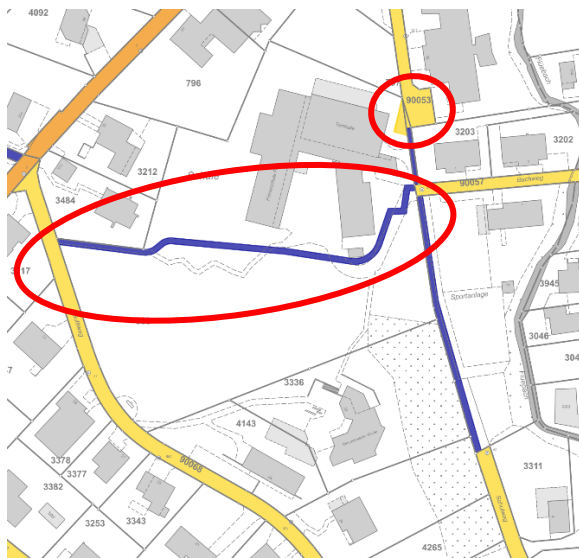
Die Festlegung der Strassenflächen beim Choliberg (Parzellen Nr. 2792 und 2975) werden auf die Parzellengrenze reduziert und das Trottoir wird weggelassen. Die Festlegung des Cholibergs entlang den Parzellen Nr. 2824, 2826, 4041 und 4267 wird so belassen.

Wendehammer Parzelle Nr. 1644



Festlegung Wendehammer und Strassenkategorie Choliberg (links vor und rechts nach der Revision)

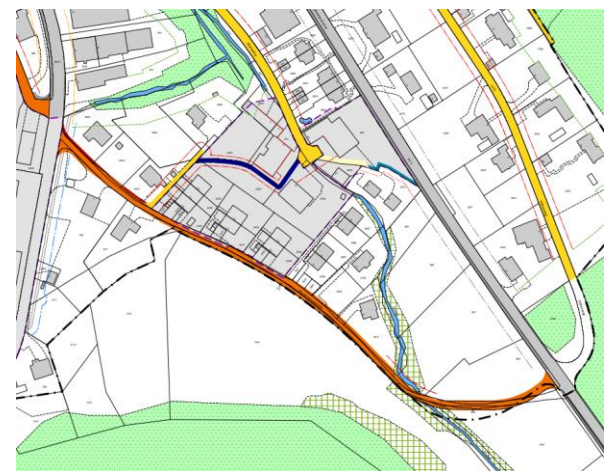
Der Wendehammer auf der Parzelle Nr. 1644 wird beibehalten. Der Choliberg zwischen der Kreuzung «In den Gärten / Im Ursprung» bis zum Wendehammer wird auf den tatsächlichen Ausbau reduziert. Die Baulinien werden gemäss den Grundsätzen auf 4 m konstruiert. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 4292 erhält eine Vorbaulinie.



Neufestlegung Fussweg (links vor und rechts nach der Revision)

Die Strassenkategorie bei der Parzelle Nr. 90053 (Schulweg) wird auf den effektiven Ausbau angepasst. Im Bereich, wo die neue Baulinie das Gebäude überfährt, wird eine Vorbaulinie festgelegt. Der Fussweg zwischen dem Bachweg und dem Buttiweg wird auf den tatsächlichen Ausbau angepasst. Zudem wird die OeBA um diese Fläche reduziert (dasselbe gilt auch für den Fussweg auf der OeBA Parzelle Nr. 3266).

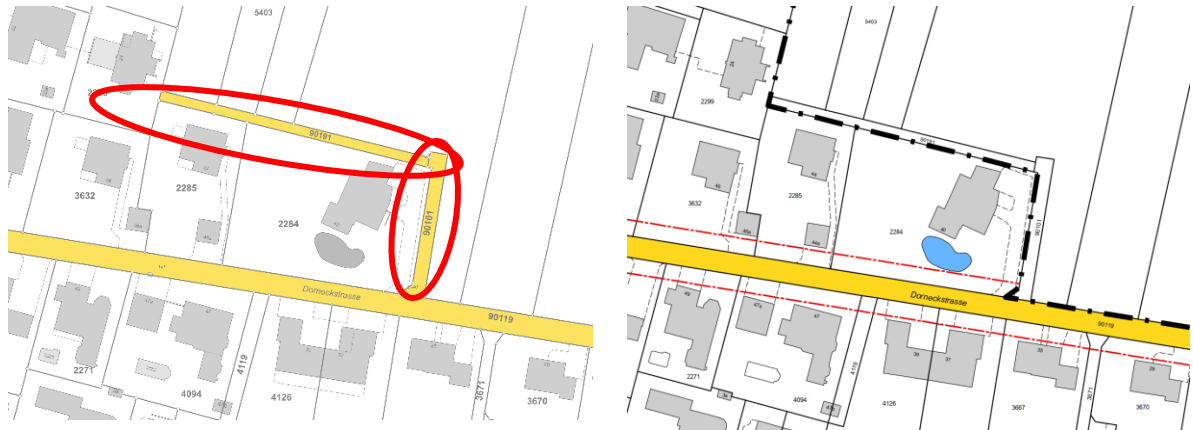
Sternenbergstrasse



Festlegung Sternenbergstrasse und neue Fussgängerverbindung (links vor und rechts nach der Revision)

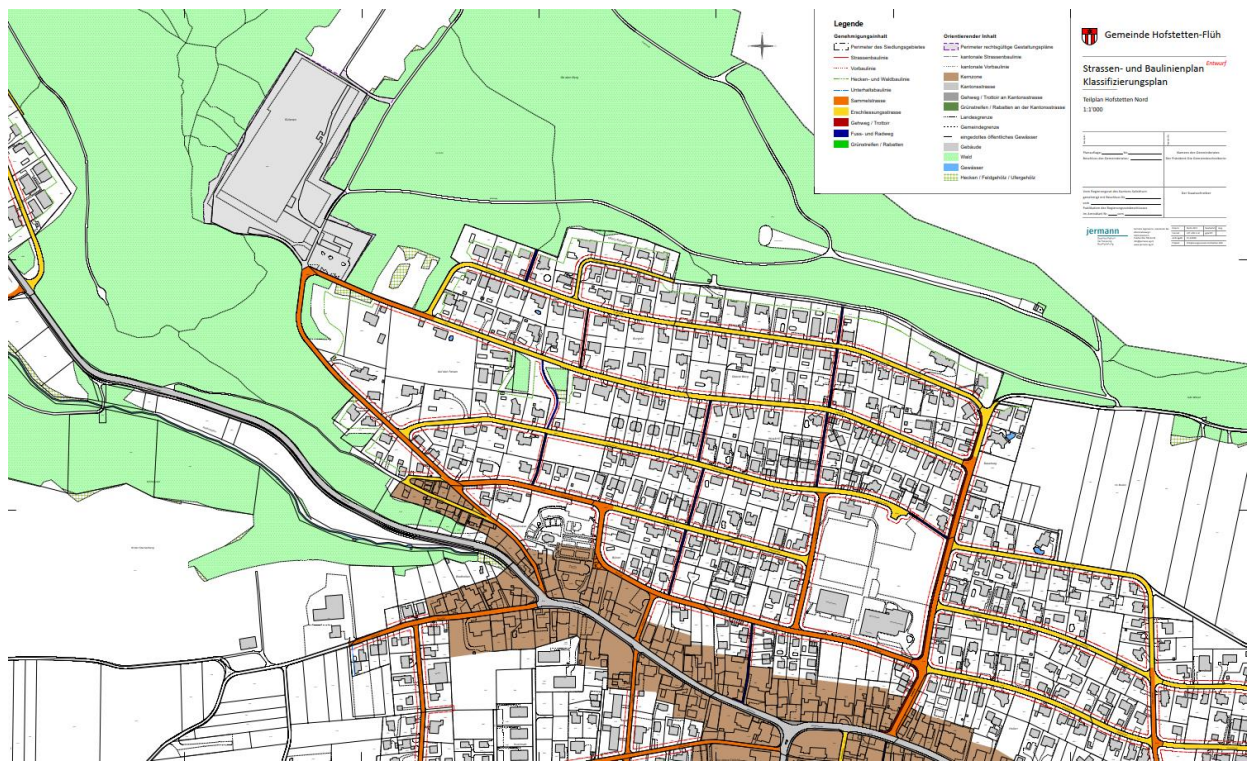
Zwischen der Sternenbergstrasse und dem Mühleweg entsteht ein durchgängiger Fussweg, wobei der erste Abschnitt neu als Erschliessungsstrasse definiert ist. Die Planung der Sternenbergstrasse ist in Erarbeitung. Der Ausbaustandard der Sternenbergstrasse wird gemäss Angabe der Werkkommission jedoch wie bis anhin belassen.

Parzellen Nr. 90101 und 90191

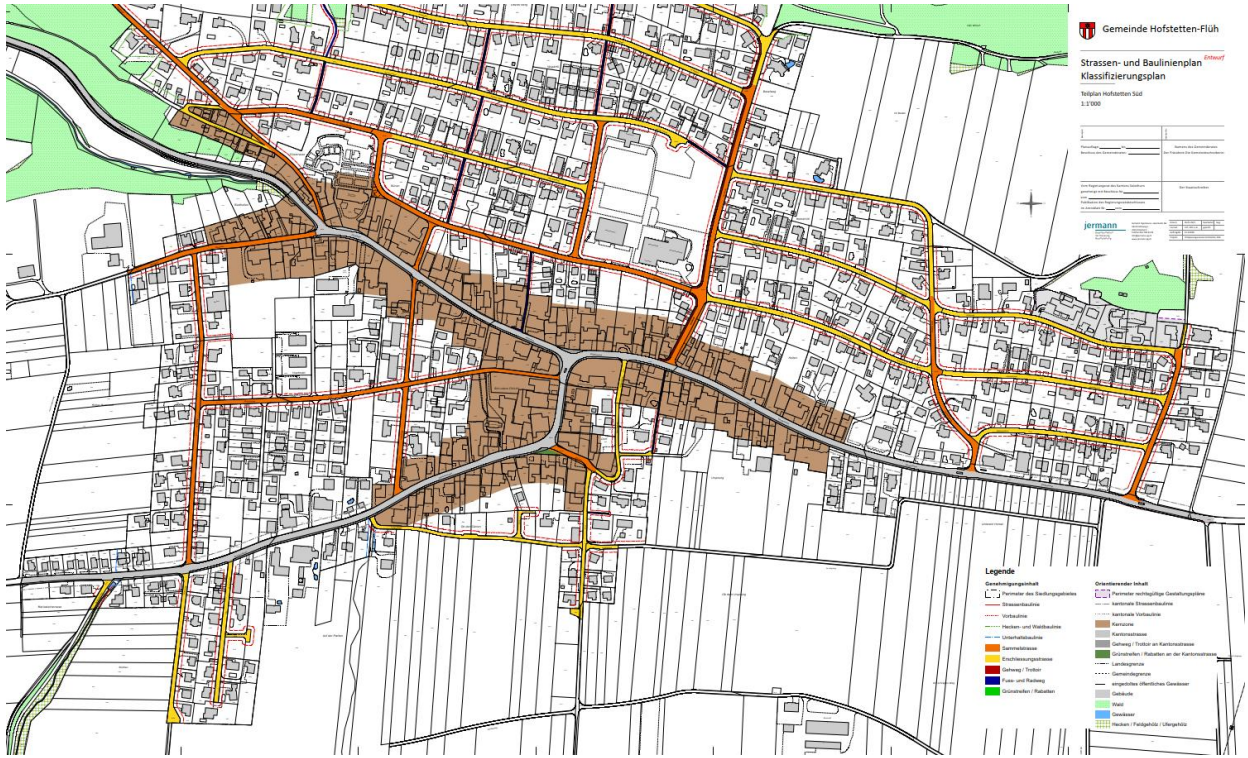


Entlassung der Parzellen Nr. 90101 und 90191 aus Bauzonenperimeter (links vor und rechts nach der Revision)

Die Parzellen Nr. 90191 sind aus dem Bauzonenperimeter zu entlassen und als Erschließungsstrasse zu streichen. Diese Strasse erschliesst lediglich Landwirtschaftspartellen.

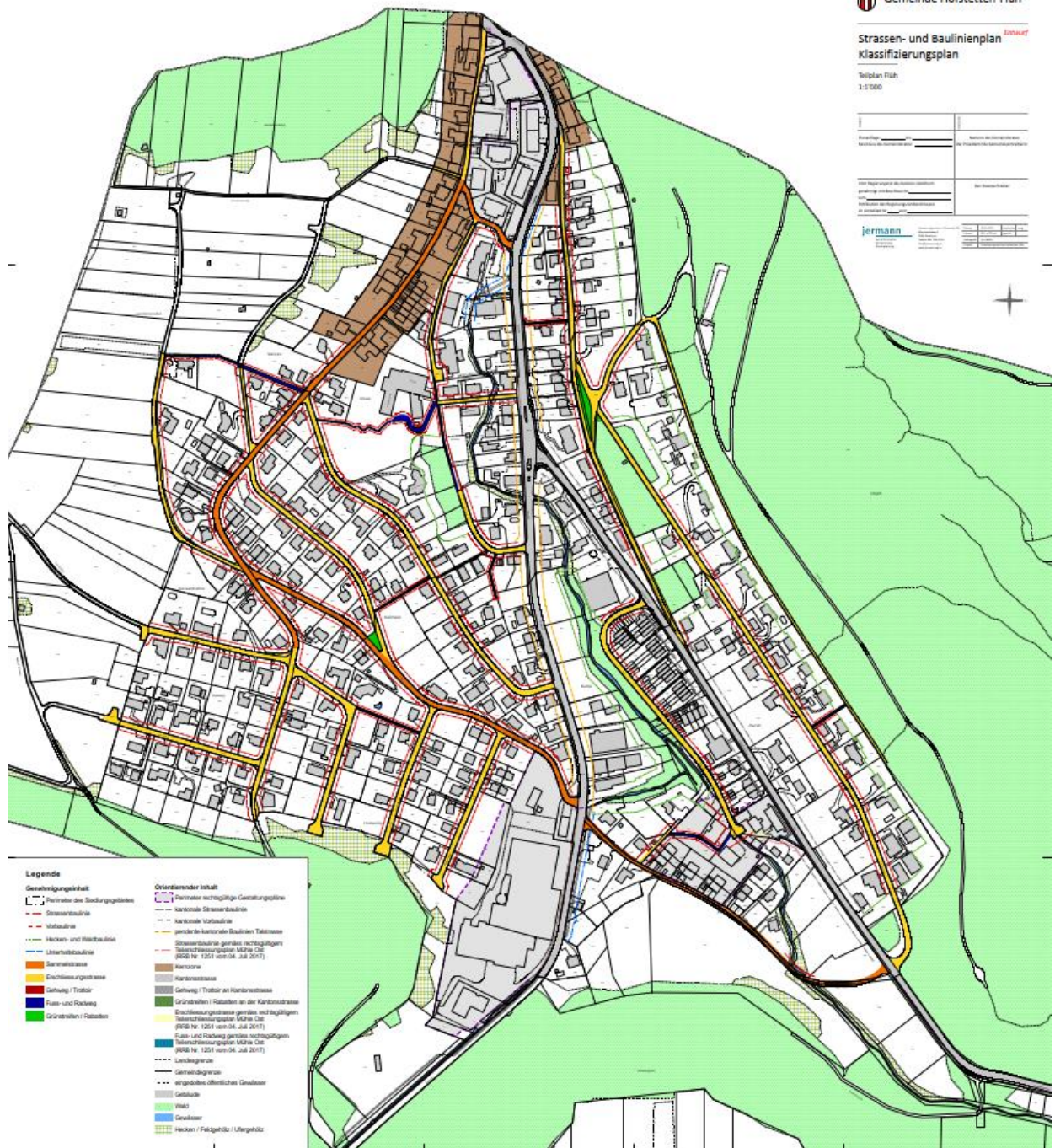


Strassen- und Baulinienplan Teilplan Hofstetten Nord



Strassen- und Baulinienplan Teilplan Hofstetten Süd

Projektname	Nachname des Auftraggebers
Projektziele	Projektziele
Für Fragen wenden Sie sich bitte an:	
Name	Büro
Telefon	Fax
E-Mail	Webseite
jermann	



- Legende**
- | | |
|---------------------------------------|---|
| Gesetzlich vorgeordnet | Örtlich vorgeordnet |
| - - - Perimeter des Siedlungsgebietes | - - - Perimeter nichtzüglicher Gestaltungsfläche |
| - - - Strassenbaulinie | - - - lokale Strassenbaulinie |
| - - - Vorbaulinie | - - - gegendliche kontrollierte Baulinie Teilstrasse |
| - - - Hecken- und Wildbaulinie | - - - Strassenbaulinie gemäss rechtsgültigen |
| - - - Uferbaulinie | - - - Teilstrassenurkunde MfSt Nr. 1201 vom 04. Juli 2017 |
| - - - Sonnerstrasse | - - - Markstrasse |
| - - - Erholungsstrasse | - - - Kartenstrasse |
| - - - Gehweg / Trottoir | - - - Gehweg / Trottoir an Markenstrasse |
| - - - Fuss- und Radweg | - - - Grünflächen / Rabatten an der Kartonstrasse |
| - - - Grünstellen / Rabatten | - - - Erholungsstrasse gemäss rechtsgültigen |
| | - - - Teilstrassenurkunde MfSt Nr. 1201 vom 04. Juli 2017 |
| | - - - Fuss- und Radweg gemäss rechtsgültigen |
| | - - - Teilstrassenurkunde MfSt Nr. 1201 vom 04. Juli 2017 |
| | - - - Landschaftszone |
| | - - - Siedlungszone |
| | - - - abgegrenztes öffentliches Gewässer |
| | - - - Gebäude |
| | - - - Wald |
| | - - - Gewässer |
| | - - - Hecken / Feldgehölz / Ufergehölz |

Strassen- und Baulinienplan Teilplan Flüh

4.8 Fassungsvermögen Bauzonenplan aufgrund geänderter Zonenvorschriften

Nachfolgende Tabelle zeigt das Fassungsvermögen des Bauzonenplans vor der Ortsplanungsrevision. Die Werte für die IST/SOLL-Dichten (E/ha überbaut und E/ha unbebaut) stammen vom Amt für Raumplanung und gelten für den Handlungsraum einer agglomerationsgeprägten Gemeinde. Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen freie Kapazitäten von 927 Einwohnern, was den künftigen Bedarf gemäss Bevölkerungsprognose im Jahr 2040 (mittleres Szenario) abdeckt.

Gemeinde: Hofstetten-Flüh						Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP 01.12.2020)									
Bauzonen mit Einwohnern						Bauzonen überbaut		Nachverdichtung*		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis 01.12.2020		bis 01.12.2020		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²			
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E		
Wohnzonen	Wohnzone 1	W1	27	45	50	0.35	9	0.35	6	0.23	12	0.29	14	0.87	35
	Wohnzone 2	W2	36	55	60	66.03	2377	66.03	1255	6.70	402	3.14	188	75.88	3264
	Wohnzone 3	W3				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Wohnzone 4	W4	115	125	135	0.59	68	0.59	6	0.00	0	0.00	0	0.59	70
	.....					0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
Total Wohnzonen						66.97	2454	66.97	1267	6.94	414	3.43	203	77.33	3368
Mischzonen	Kernzone	KE	34	35	40	11.69	397	11.69	12	0.13	5	0.13	5	11.95	411
	Zentrumszone	ZZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Gewerbezone mit Wohnen	GW	58	63	68	0.37	22	0.37	2	0.00	0	0.00	0	0.37	22
Total Mischzonen						12.06	419	12.06	14	0.13	5	0.13	5.14	12.32	434
Arbeitszonen	Gewerbezone	G				2.99	0	2.99	0	0.21	0	1.03	0	4.23	0
	Industriezone	I				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Arbeitszone	AZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
Total Arbeitszonen						2.99	0	2.99	0	0.21	0	1.03	0	4.23	0
Weitere Zonen	Spezialzone	SZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	OeBA				7.41	0	7.41	0	0.27	0	0.00	0	7.67	0
						0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
Total weitere Zonen						7.41	0	7.41	0	0.27	0	0.00	0	7.67	0
Total						89.43	2874	89.43	1280	7.55	419	4.58	208	101.56	3802
Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren								30%		80%		100%			
Freie Kapazitäten (E)						927		← 384		+	335		+	208	
Fassungsvermögen Total (E)						3801									
Einwohnerzahl total Stand 31.12.2019						3215									
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone						28									
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone						3187									
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2030						3700									
Bevölkerungsprognose Jahr 2040 mittl. Szenario						3792									

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten oder gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
 *2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
 *3 (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

Fassungsvermögen Bauzonenplan vor Ortsplanungsrevision

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden rund 3.53 ha der Wohnzone W2b einer Wohnzone W3 zugewiesen. Das bedeutet, dass die freie Kapazität um 54 Einwohner steigt. Diese Aufzoning geht einher mit der Siedlungsentwicklung nach innen und der häuslicheren Nutzung des Bodens.

Bauzonen mit Einwohnern		E/ha überbaut IST ⁴	E/ha überbaut SOLL ²	E/ha unbaut SOLL ²	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung*		Bauzonen unbaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung		
					bis 01.12.2020		bis 01.12.2020		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung		
					ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	
Wohnzonen	Wohnzone 1	W1	27	45	50	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Wohnzone 2	W2	36	55	60	62.33	2244	62.33	1184	6.29	377	2.81	169	71.44	3070
	Wohnzone 3	W3	77	95	100	3.54	272	3.54	64	0.36	36	0.91	91	4.80	411
	Wohnzone 4	W4	115	125	135	0.58	67	0.58	6	0.00	0	0.00	0	0.58	69
	.....					0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
Total Wohnzonen						66.45	2583	66.45	1254	6.65	413	3.72	260	76.82	3550
Mischzonen	Kernzone	KE	34	35	40	11.74	399	11.74	12	0.32	13	0.00	0	12.06	416
	Zentrumszone	ZZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Gewerbezone mit Wohnen	GW	58	63	68	0.37	22	0.37	2	0.00	0	0.00	0	0.37	22
Total Mischzonen						12.12	421	12.12	14	0.32	13	0.00	0	12.44	438
Arbeitszonen	Gewerbezone	G				2.92	0	2.92	0	0.00	0	1.10	0	4.02	0
	Industriezone	I				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Arbeitszone	AZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
Total Arbeitszonen						2.92	0	2.92	0	0.00	0	1.10	0	4.02	0
Weitere Zonen	Spezialzone	SZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	OeBA				7.10	0	7.10	0	0.27	0	0.00	0	7.37	0
						0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
Total weitere Zonen						7.10	0	7.10	0	0.27	0	0.00	0	7.37	0
Total						88.58	3004	88.58	1267	7.24	426	4.83	260	100.65	3987
Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren									30%		80%		100%		
Freie Kapazitäten (E)			981					380	+	341	+	260			
Fassungsvermögen Total (E)			3985												
Einwohnerzahl total Stand 31.12.2019			3215												
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone			28												
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone			3187												
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2030			3700												
Bevölkerungsprognose Jahr 2040 mittl. Szenario			3792												

⁴ gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten oder gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
² gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
³ (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

Fassungsvermögen Bauzonenplan nach Ortsplanungsrevision

5 Berücksichtigung der Rahmenbedingungen

5.1 Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen

Die Ortsplanungsrevision berücksichtigt resp. setzt die übergeordneten Rahmenbedingungen wie folgt um:

5.1.1 Siedlungsstrategie

In der im Vorfeld zur Revision des kantonalen Richtplans erstellten Siedlungsstrategie wird insbesondere das Ziel verfolgt, das Siedlungsgebiet nicht zu vergrössern, die Innenentwicklung zu fördern sowie Bauzonen bedarfsgerecht festzulegen. Diesen Zielen wird man mit der Ortsplanungsrevision vollumfänglich gerecht. Da die Dichte in der Gemeinde Hofstetten-Flüh unter dem Median der agglomerationsgeprägten Gemeinden liegt, ist diese zu erhöhen. Mit den Nutzungsboni bei der Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten resp. bei der Durchführung von Gestaltungsplanungen, wird dieses Ziel ebenfalls berücksichtigt. Mit dieser Massnahme erreicht man zudem, dass nicht bloss eine bauliche Verdichtung (reine Erhöhung der Bauvolumen), sondern eine effektive Verdichtung (mehr Einwohner pro Fläche) stattfindet.

5.1.2 Kantonaler Richtplan

Die Inhalte aus dem kantonalen Richtplan werden ebenfalls berücksichtigt. Insbesondere sorgt die vorliegende Planung dafür, dass das Siedlungsgebiet nicht ausgedehnt, die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und somit das Kulturland erhalten wird. Des Weiteren wird der Siedlungstrenngürtel im Süden von Hofstetten nicht tangiert. Weitere Richtplaninhalte wie beispielsweise die Störfallvorsorge oder die Naturgefahren werden ebenfalls berücksichtigt und in der Planung entsprechend umgesetzt. Ein weiteres Ziel ist die effiziente Energienutzung. Mittels Nutzungsboni für eine effiziente Energienutzung wird dieses Ziel ebenfalls berücksichtigt.

5.1.3 Gewässerraum

Der gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung erforderliche Gewässerraum wird in der vorliegenden Planung vollumfänglich umgesetzt. Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung ist somit berücksichtigt.

5.1.4 Geschützte Objekte

Die in der Objektliste der kantonalen Denkmalpflege aufgeführten denkmalgeschützten Objekte werden allesamt im Bauzonenplan geschützt, womit die Interessen der kantonalen Denkmalpflege vollumfänglich berücksichtigt werden.

5.1.5 Kataster der belasteten Standorte

Die belasteten Standorte wurden im Kapitel 3 «Rahmenbedingungen» behandelt. Dabei stellte sich heraus, dass im Gemeindegebiet einige belastete Standorte bestehen, jedoch lediglich einer davon untersuchungsbedürftig ist. Massnahmen in der Ortsplanungsrevision sind jedoch keine notwendig.

5.1.6 Naturgefahren

Die Naturgefahren werden vollumfänglich im Bauzonenplan rechtsverbindlich festgelegt und im Bau- und Zonenreglement entsprechende Bestimmungen dazu erlassen.

5.1.7 Störfall

Der sich im Süden von Hofstetten befindliche Konsultationsbereich tangiert einzelne Bauzonenparzellen, bei welchen aufgrund der Planungsmassnahme das Personenrisiko jedoch nicht steigt. Eine detaillierte Risikoanalyse ist demnach nicht notwendig. Die Bestimmungen der eidgenössischen Störfallverordnung werden demnach eingehalten.

5.1.8 Bevölkerungsprognose, Fassungsvermögen, Bauzonendimensionierung

Das mittlere Bevölkerungsszenario des Kantons ist die verbindliche Grundlage für räumliche Planungen, insbesondere für die Bauzonendimensionierung. Dieses Szenario wurde demnach für die Abschätzung des Fassungsvermögens herbeigezogen. Bei der Abschätzung des Fassungsvermögens wurden zudem die Ist- und Soll-Dichten des Kantons verwendet. Die Berechnung zeigt, dass die bestehende Bauzone für das prognostizierte Bevölkerungswachstum ausreichend ist. Die Bauzone wird weder vergrössert, noch verkleinert, was dem Bauzonenbedarf wie auch der Siedlungsstrategie entspricht.

5.1.9 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG

Die Ortsplanungsrevision unterstützt resp. hält die entsprechenden Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

Grundsatz Landschaft a:

Der Landwirtschaft sollen genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben:

Mit der Ortsplanungsrevision wird die Siedlungsfläche nicht vergrössert, wonach die Fruchtfolgefläche nicht tangiert wird. Die Landwirtschaftsflächen werden mit der vorliegenden Planung ebenfalls nicht tangiert.

Grundsatz Landschaft b:

Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen:

Gemäss entsprechender Bestimmung im Bau- und Zonenreglement haben sich Bauten ausserhalb der Bauzonen möglichst harmonisch ins Landschaftsbild einzuordnen, wonach dieser Grundsatz gewährleistet ist.

Grundsatz Landschaft c:

See- und Flussufer sollen freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden:

In der Ortsplanungsrevision werden die Gewässerräume gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung grundeigentumsverbindlich festgelegt. Eine Freihaltung der Ufer ist somit gewährleistet.

Grundsatz Landschaft d:

Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben:

Durch die Festlegung der Landschaftsschutzzone, der Waldrandschutzzone sowie der kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft werden die naturnahen Landschaften und Erholungsräume bestmöglich erhalten.

Grundsatz Landschaft e:

Die Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können:

Sämtliche Waldflächen werden ungeschmälert erhalten. Zudem werden an verschiedenen Orten Waldrandschutzzone festgelegt, welche unter anderem einen naturnahen Waldrand zum Ziel haben. Ansonsten ist der Wald grundsätzlich über die eidgenössische Waldgesetzgebung (WaG) geschützt.

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind:

Die Zuordnung der Wohn- und Arbeitsgebiete werden mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision grundsätzlich nicht verändert. Es kann jedoch festgehalten werden, dass die heutige Aufteilung der Wohn- und Gewerbezone sinnvoll erscheint. Die Gewerbegebiete konzentrieren sich auf Flüh, wo die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sowie durch den öffentlichen Verkehr besser ist als in Hofstetten.

Grundsatz Siedlung a^{bis}:

Es sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden:

In Hofstetten-Flüh bestehen einige brachliegende Areale, welche jedoch momentan neu genutzt werden (z.B. Nussbaumer-Areal in Flüh). Das grössere Problem liegt jedoch bei der Verfügbarkeit von unbebauten Parzellen. Gemäss § 26 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) besteht bereits das Instrument einer vertraglichen Bauverpflichtung. Diese gilt jedoch nur bei Neueinzonungen und kann nur einvernehmlich geregelt werden. Im Jahr 2017 wurde daher eine Änderung des PBG in die Vernehmlassung geschickt, in welcher weitere Instrumente geschaffen werden, um die Verfügbarkeit zu erhöhen. Nebst der Möglichkeit von Baulandumlegungen und vertraglichen oder angeordneten Bauverpflichtungen sind dabei insbesondere das Kaufrecht der Gemeinden und allenfalls auch die Auszonung vorgesehen. Diese Gesetzesänderung wurde in der Zwischenzeit sistiert, worauf die Gemeinde eigene Massnahmen zur Baulandmobilisierung untersucht und teilweise umgesetzt hat. Mit der vorliegenden Planung werden demnach Anreize für eine Überbauung geschaffen. Dies ist beispielsweise mit Nutzungsboni bei der Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten resp. bei der Durchführung von Gestaltungsplanungen der Fall. Mit diesen Massnahmen werden zudem die Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche geschaffen.

Grundsatz Siedlung b:

Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont bleiben.

Der Strassenlärmkataster 2018 des Kantons ermittelt einige Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte. Im Baugesuchsverfahren ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Überschreitungen eliminiert werden können. Zudem wird die Kernzone, in welcher die Überschreitungen vorkommen, durchgehend einer Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen, wonach die Überschreitungen fast vollständig eliminiert werden können. Einzig einzelne Liegenschaften an der Ettingerstrasse sind von einer Überschreitung betroffen, jedoch höchstens um 2 dB. Weitere schädliche Einwirkungen sind keine bekannt.

Grundsatz Siedlung c:

Es sollen Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden.

Mit der vorliegenden Planung werden die bestehenden Rad- und Fusswege erhalten. Die Gemeinde setzt sich des Weiteren für einen separaten Veloweg oder einen Radstreifen Richtung Ettingen ein. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision, sondern ist separat in Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Landschaft anzugehen.

Grundsatz Siedlung d:

Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein:

Insbesondere mit der Realisierung eines neuen Werkhofs in Flüh soll die Dienstleistung der Gemeinde verbessert werden.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten:

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde ein Naturinventar für das Siedlungs- und das Landschaftsgebiet erstellt, um die Naturwerte zu erfassen. Die wertvollen Objekte werden entsprechend geschützt. Ausserdem sind für sämtliche Zonen Grünflächenziffern festgelegt, welche ein Mindestmass an Grünflächen gewährleisten soll. Des Weiteren sollen Anreize mithilfe eines entsprechenden Beitragsreglements geschaffen werden.

Grundsatz öffentliche Bauten und Anlagen a:

Es sollen regionale Bedürfnisse und störende Ungleichheiten abgebaut werden.

Die Gemeinde besitzt keine OeBA-Zonen auf Vorrat. Damit die Bedürfnisse auf kommunaler Stufe abgedeckt werden können, ist zudem ein Werkhofneubau notwendig.

Grundsatz öffentliche Bauten und Anlagen b:

Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.

An bestehenden Standorten von Schulen, Freizeitanlagen oder öffentlichen Diensten wird festgehalten. Die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen wird als gut erachtet.

Grundsatz öffentliche Bauten und Anlagen c:

Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

Nachteilige Auswirkungen sind keine bekannt.

5.2 Berücksichtigung der kommunalen Rahmenbedingungen

Die Ziele der Gemeinde sind insbesondere vom räumlichen Leitbild abzuleiten, welches im Vorfeld zur Ortsplanungsrevision erarbeitet und von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde. Nachfolgend wird dargelegt, wie die Ziele aus dem räumlichen Leitbild berücksichtigt werden:

5.2.1 moderates Bevölkerungswachstum

Die Abschätzung des Fassungsvermögens zeigt auf, dass ein moderates Bevölkerungswachstum mit der vorliegenden Planung weiterhin ermöglicht wird. Der erwartete Bevölkerungszuwachs kann ohne weiteres in den bestehenden Bauzonen aufgenommen werden.

Die Überprüfung der Schulraumkapazitäten ist eine ständige Aufgabe des Gemeinderates.

5.2.2 ausgeglichene Bevölkerungsstruktur

Eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur kann mit gewissen Massnahmen gefördert werden. Zum einen werden mittels Nutzungsboni Anreize geschaffen, um beispielsweise Einliegerwohnungen bei Einfamilienhäusern oder Reiheneinfamilienhäusern / Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Dies führt zu einem breiteren Wohnungsangebot. Zudem bestehen Bestrebungen für eine Zentrumsentwicklung in Hofstetten, wo verschiedene Wohnformen geprüft werden. Dies ist jedoch nicht direkter Bestandteil der Ortsplanungsrevision.

5.2.3 Nutzung der unüberbauten oder nicht erschlossenen Bauzonen

Nach sistierter Gesetzesänderung auf Kantonsstufe, hat die Gemeinde etliche Massnahmen zur Baulandmobilisierung geprüft und teilweise umgesetzt.

5.2.4 Entwicklung des Gewerbes unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit den Wohnzonen

Die bestehenden Gewerbebezonen bleiben in ihrer Lage und Ausdehnung bestehen. Zudem wird das Gewerbe weiter gefördert, indem in den Kernzonen durchgehend mässig störendes Gewerbe zugelassen wird.

5.2.5 Umnutzung des alten Schulhauses

Die Gemeinde ist bestrebt, das alte Schulhaus umzunutzen. Dies ist jedoch nicht direkter Bestandteil der Ortsplanungsrevision.

5.2.6 Angebot an attraktiven Sport- und Freizeitangeboten

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen bleiben in ihrer Lage und Ausdehnung bestehen.

5.2.7 Ermöglichung von Nachverdichtungen

Nachverdichtungen werden mittels der im Bau- und Zonenreglement festgelegten Nutzungsboni aktiv gefördert. Diese Massnahme führt ausserdem dazu, dass nicht bloss eine bauliche Verdichtung, sondern eine effektive Verdichtung stattfindet.

5.2.8 Erhalt und Entwicklung der Ortskerne

Im Bau- und Zonenreglement wird explizit festgehalten, dass die Kernzone der Erhaltung wie aber auch insbesondere der Entwicklung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes dient, wohingegen in den noch rechtskräftigen Sonderbauvorschriften für die Ortskerne die Entwicklung nicht erwähnt wird. Die Entwicklung wird mit subtilen Liberalisierungen, beispielsweise mit der Festlegung von Baulinien statt Gestaltungsbaulinien entlang der bedeutungsvollen Bauten und der Erneuerungs- und Ergänzungsbauten, aktiv gefördert. Zudem wird die Entwicklung weiter gefördert, indem durchgehend mässig störendes Gewerbe zugelassen wird.

5.2.9 Akzentuierung der Ortseingänge

Die Akzentuierung der Ortseingänge ist Bestandteil des Siedlungsentwicklungskonzepts. Sie sind im Bauzonenplan orientierend dargestellt. Die Ausgestaltung der Kantonsstrasse ist Sache des Kantons.

5.2.10 Berücksichtigung der Naturgefahren

Die Naturgefahren werden, wie im Kapitel 5.1.6 dieses Raumplanungsberichts bereits erwähnt, vollumfänglich umgesetzt.

5.2.11 Berücksichtigung des Gewässerraums

Der Gewässerraum wird, wie im Kapitel 5.1.3 dieses Raumplanungsberichts bereits erwähnt, vollumfänglich umgesetzt.

6 Planungsverfahren

6.1 öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung steht noch bevor.

6.2 kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung steht noch bevor.

6.3 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe steht noch bevor.

6.4 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

7 Würdigung der Planung und Ausblick

Die Würdigung sowie der Ausblick werden vor Abschluss der Planung vorgenommen.

8 Beschluss Raumplanungsbericht

Dieser Raumplanungsbericht wurde vom Gemeinderat Hofstetten-Flüh

am _____

zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Hofstetten, den _____

Der Gemeindepräsident

Felix Schenker

Die Gemeindegemeinderin

Verena Rüger