

# Ortsplanungsrevision Hofstetten-Flüh

## 2. Mitwirkungsveranstaltung

Andreas Ballmer

Hofstetten, 30. Januar 2025



# Ablauf

- |  |     |                         |
|--|-----|-------------------------|
| → Begrüssung und Einleitung                    | 5'  | K. Schwyzer             |
| → Präsentation Änderungen Ortsplanungsrevision | 30' | A. Ballmer              |
| → Fragen / Diskussion                          | 60' | Moderation: A. Stöcklin |
| → 2. Mitwirkungsverfahren                      | 10' | A. Ballmer              |
| → weiteres Vorgehen / Verabschiedung           | 15' | alle                    |

# Ortsplanungsrevision

**jermann**

Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung



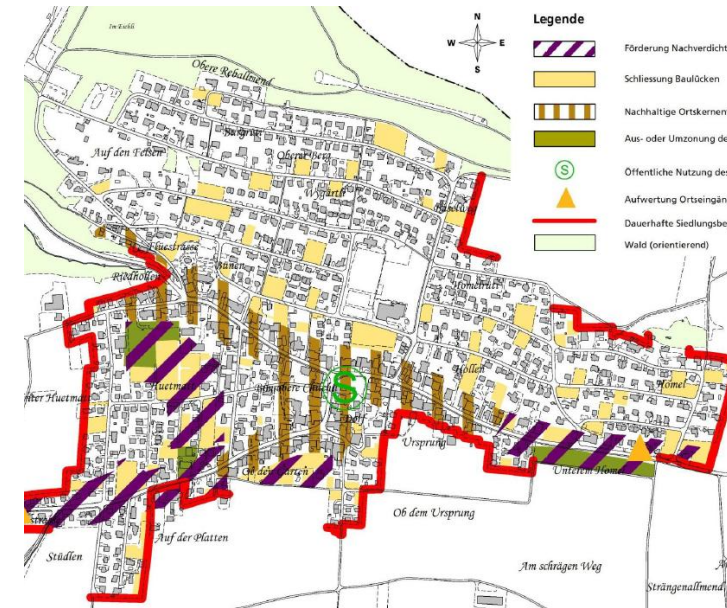
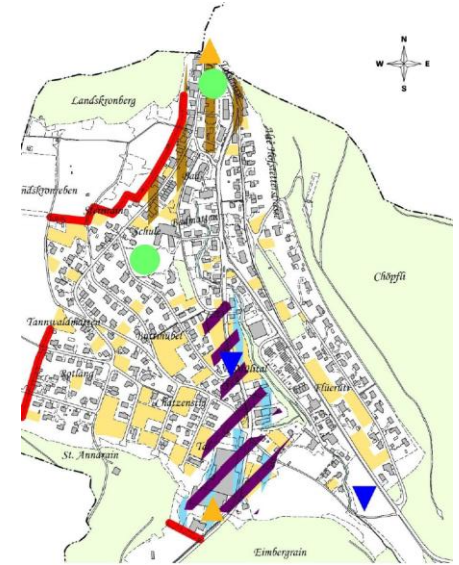
Einleitung

# Übergeordnete Rahmenbedingungen (eine Auswahl)

- Bundesverfassung, z.B. Art. 5
  - Abs. 1: Grundlage und Schranke staatlichen Handelns ist das **Recht**
  - Abs. 2: Staatliches Handeln muss im **öffentlichen Interesse** liegen und **verhältnismässig** sein
- Raumplanungsgesetz, z.B. Art. 3
  - Ziel: die **Siedlungsentwicklung nach innen** lenken mit **angemessener Wohnqualität**
  - Abs. 3: Siedlungen sind nach **Bedürfnissen der Bevölkerung** zu gestalten und zu begrenzen
  - Abs. 5: Siedlungen sollen viel **Grünflächen** enthalten
- Raumplanungsverordnung, z.B. Art. 3
  - **Interessenabwägung** (d.h. Interessen ermitteln, gewichten, berücksichtigen)
- Raumplanungsgesetz, z.B. Art. 1
  - **Haushälterischer Umgang** mit dem Boden

# Strategie: räumliches Leitbild (2016)

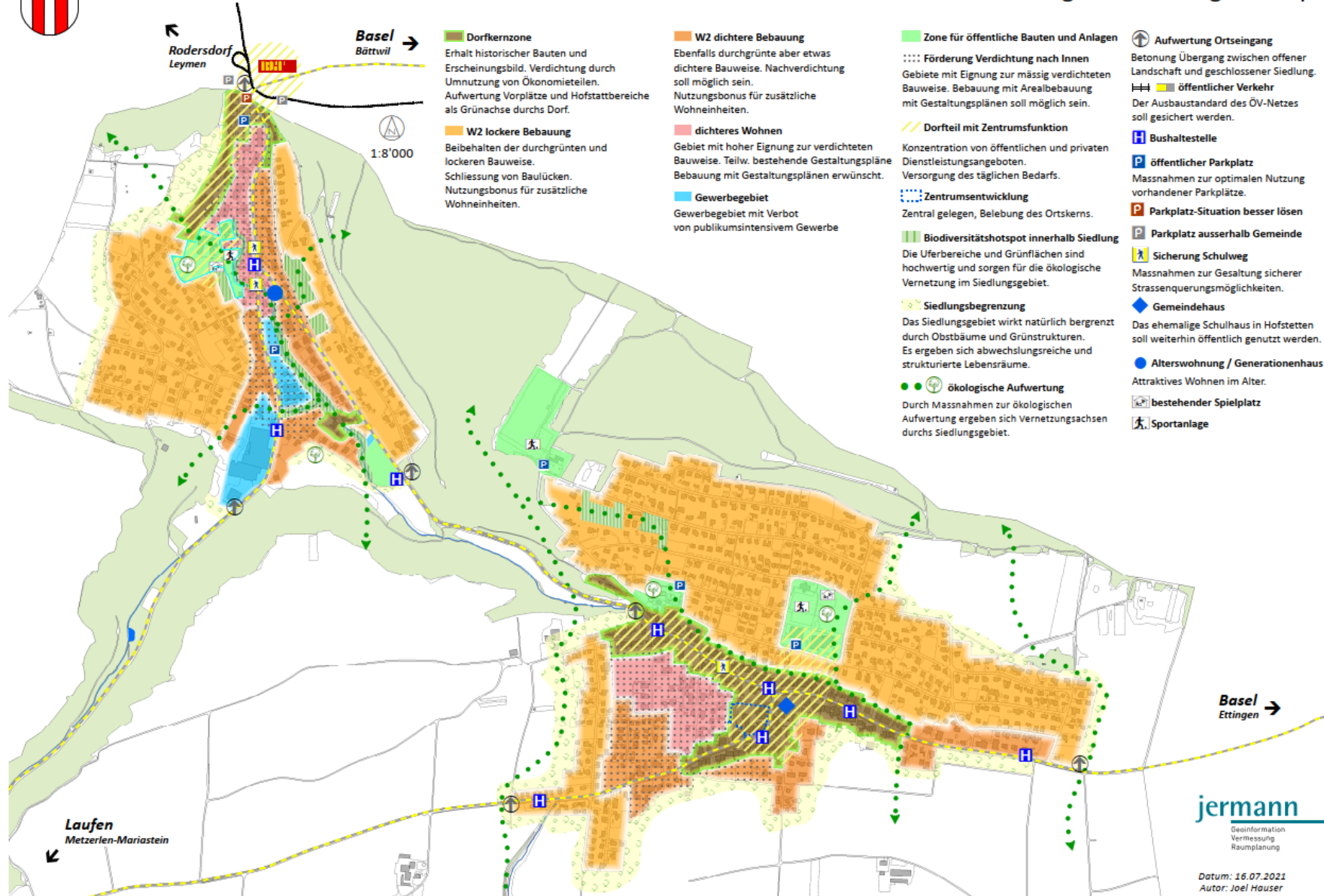
- Das räumliche Leitbild ist
  - Basis der Ortsplanungsrevision
  - von der Gemeindeversammlung beschlossen
  - im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen
- Tendenzen auf lokaler Ebene umsetzen
- vorausschauend auf Entwicklungen reagieren (z.B. Bevölkerungswachstum, Verkehr, Klimaschutz, wirtschaftliche Veränderungen von Gewerbeflächen)
- aktuelle Bedürfnisse planen und zukünftige Herausforderungen miteinbeziehen (z.B. Wohnraumbedarf, veränderte Arbeits- und Lebensformen)



# Siedlungsentwicklungskonzept



## Hofstetten-Flüh



## Siedlungsentwicklungskonzept

# Ortsplanungsrevision

**jermann**

Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung



Prozess / bereits durchgeführte Planungsschritte

# Prozess / bereits durchgeführte Planungsschritte

Jahr	2022	2023	2024	2025	2026
Vorarbeit und Grundlagenerarbeitung					
Entwurfsphase					
kantonale Vorprüfung + öffentliche Mitwirkung	■				
Bereinigung	■	■	■		
2. kantonale Vorprüfung				■	
2. öffentliche Mitwirkung				■	
Bereinigung				■	
Beschlussfassung für öffentliche Planauflage					■
öffentliche Planauflage (Einsprachefrist)					■
Behandlung Einsprachen und Begründung abgewiesene Einsprachen					■
Genehmigungsverfahren beim Regierungsrat					■



- wichtigste Punkte aus der kantonalen Vorprüfung:
  - Notwendigkeit einer **zweiten Vorprüfung** und einer **zweiten Mitwirkung**
  - **Überprüfung** der rechtsgültigen **Gestaltungspläne** (Beibehaltung oder Aufhebung)
  - Überprüfung **Umzonung Tal**
  - Überprüfung **Umzonung Mülital** (qualitätssicherndes Verfahren notwendig)
  - Erstellung eines **Naturkonzepts**
  - **Heckenfeststellungen** noch ausstehend
  - Überprüfung Berücksichtigung der **landwirtschaftlichen Interessen**
  - Erstellung **kantonale Baulinienpläne** (in Zusammenarbeit mit dem AVT)
  - **Trennung Bau- und Zonenreglement** in zwei Dokumente
  - **Planungsausgleichsreglement** noch ausstehend

- Wichtigste Punkte aus der öffentlichen Mitwirkung:
  - diverse Anliegen zur Entwicklungsachse **Talstrasse**
  - diverse Anliegen zur **Verkehrssicherheit** (Talstrasse / Steinrain)
  - diverse Anliegen zum **Gesamtplan** (Aufhebung Vorranggebiet Natur und Landschaft, Aufhebung Naturschutzzone im Landschaftsgebiet, Anpassung der Landschaftsschutzzone, Anpassung der Waldrandschutzzone)
  - diverse Anliegen zu künftigen Gestaltungsplänen (**Qualitätssicherung**)
  - **Widerstand gegen Gewerbezone G1**
  - diverse Anliegen zur **Gestaltung der Kernzonen und der Ortseingänge** sowie zur **qualitativen Siedlungsentwicklung** nach Innen
  - **Aufhebung der Naturschutzzone** im Siedlungsgebiet
  - diverse Anliegen zur **Sternenbergstrasse**
  - diverse Anliegen zur **Zentrumsentwicklung**
  - diverse Anliegen zu den **Nutzungsmöglichkeiten** (insbesondere Gebäudeprofil)

- erste öffentliche Mitwirkung fand vom 12. April – 11. Mai 2021 statt (102 Eingaben)
- erste kantonale Vorprüfung fand vom 07. April 2021 – 14. Juni 2022 statt (über ein Jahr!)
- Bereinigung aufgrund der ersten Vorprüfung und der ersten öffentlichen Mitwirkung ist seit April 2022 von der Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision in Bearbeitung

# Prozess / bereits durchgeführte Schritte

Zusammenfassung der Arbeiten seit Ablauf der 1. Mitwirkung :

2021

- Behandlung Mitwirkungen und teilweise Gespräche mit Mitwirkenden

2022

- Erhalt und Behandlung kantonaler Vorprüfungsbericht
- Entwurf Planungsausgleichsreglement (PAR)

2023

- Behandlung Petition bezüglich Bauweise und Abklärungen zur Planungszone
- Umsetzung Ergebnisse Arbeitsgruppe Talstrasse

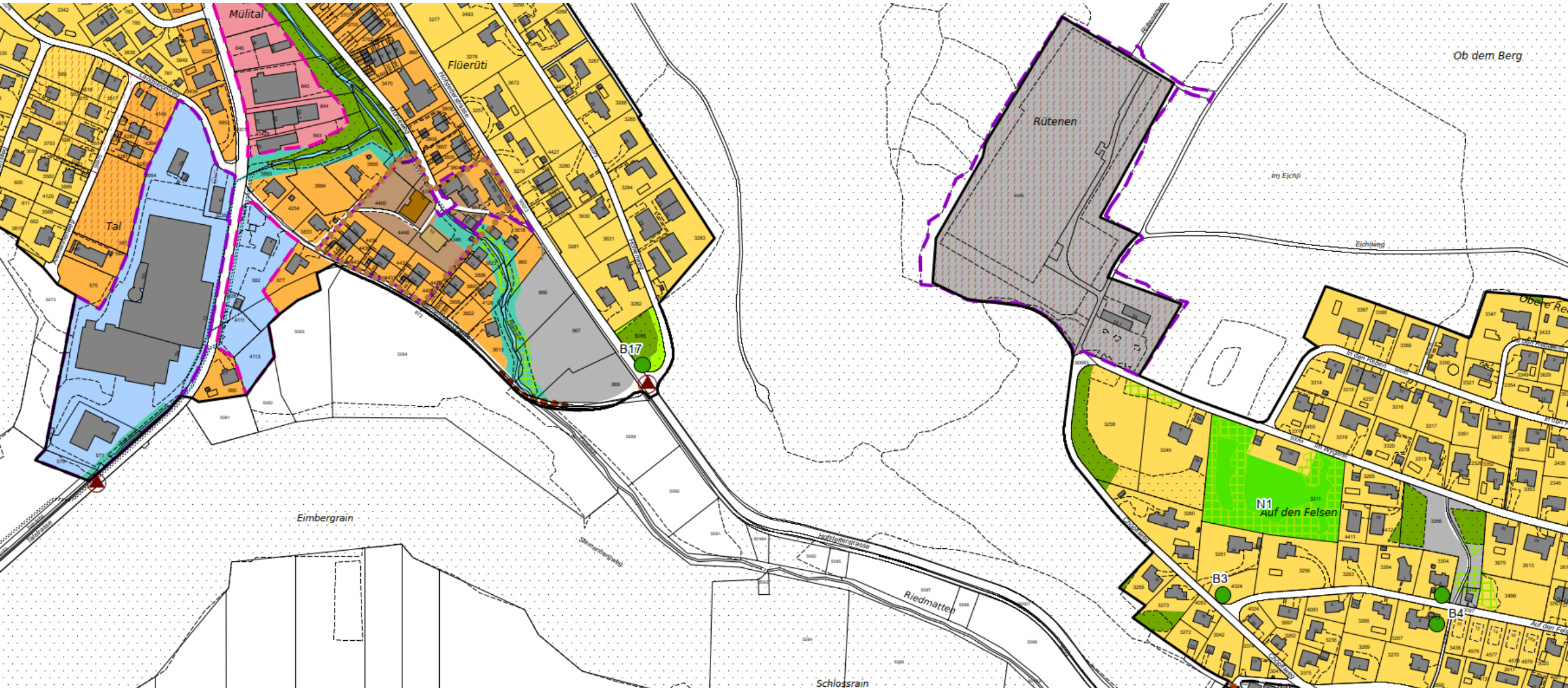
2024

- Diskussion Mehrwertabschöpfung
- Heckenfeststellungen
- Vorbereitung 2. kantonale Vorprüfung und 2. öffentliche Mitwirkung



Planungsinstrumente / wichtigste Änderungen aufgrund Vorprüfung und Mitwirkung

# Bauzonenplan / Bauzonenplan, Teil Ortskerne



Stand:  
1. öffentliche Mitwirkung



**Stand:  
2. öffentliche Mitwirkung**

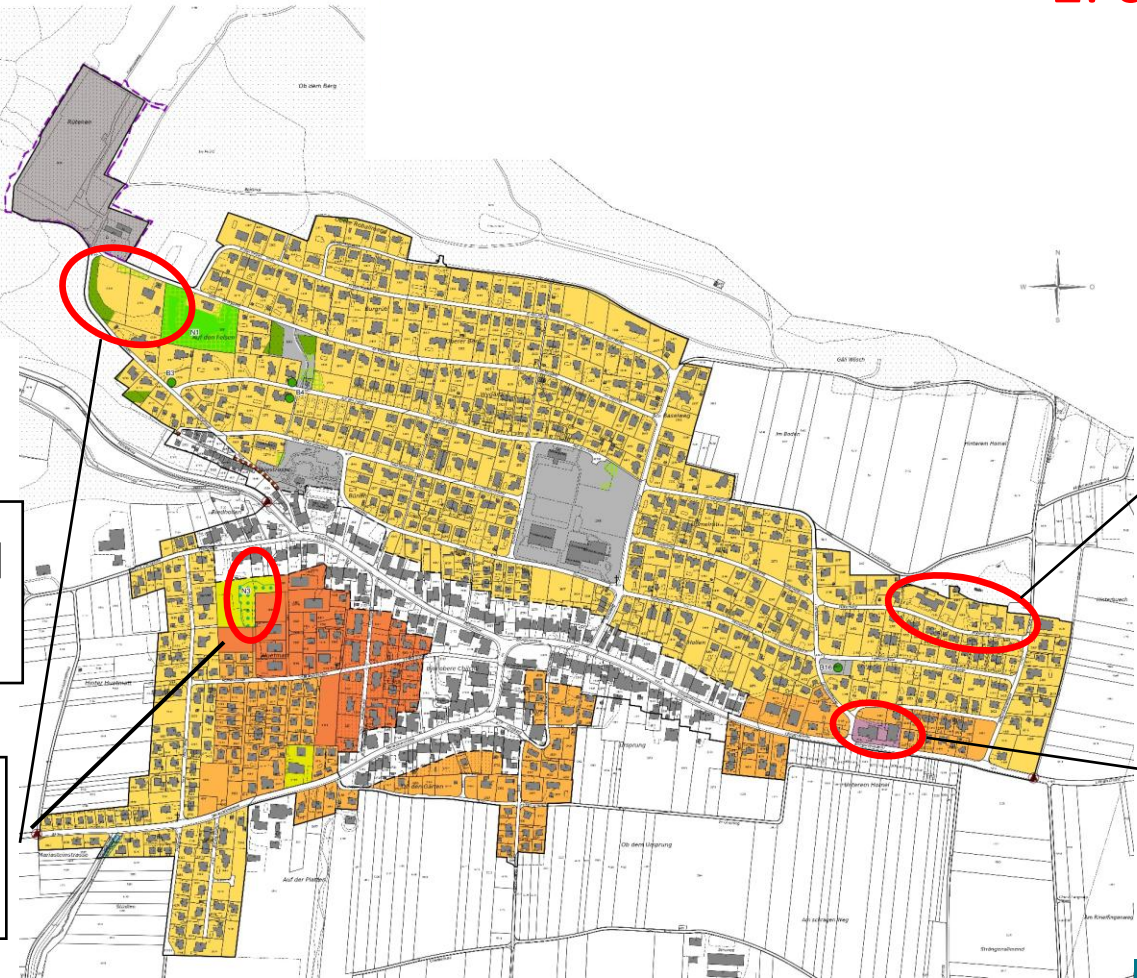


Umzonung Mültal  
(WG)

Umzonung Tal

Umzonung Mültal  
(OeBA + W2b)

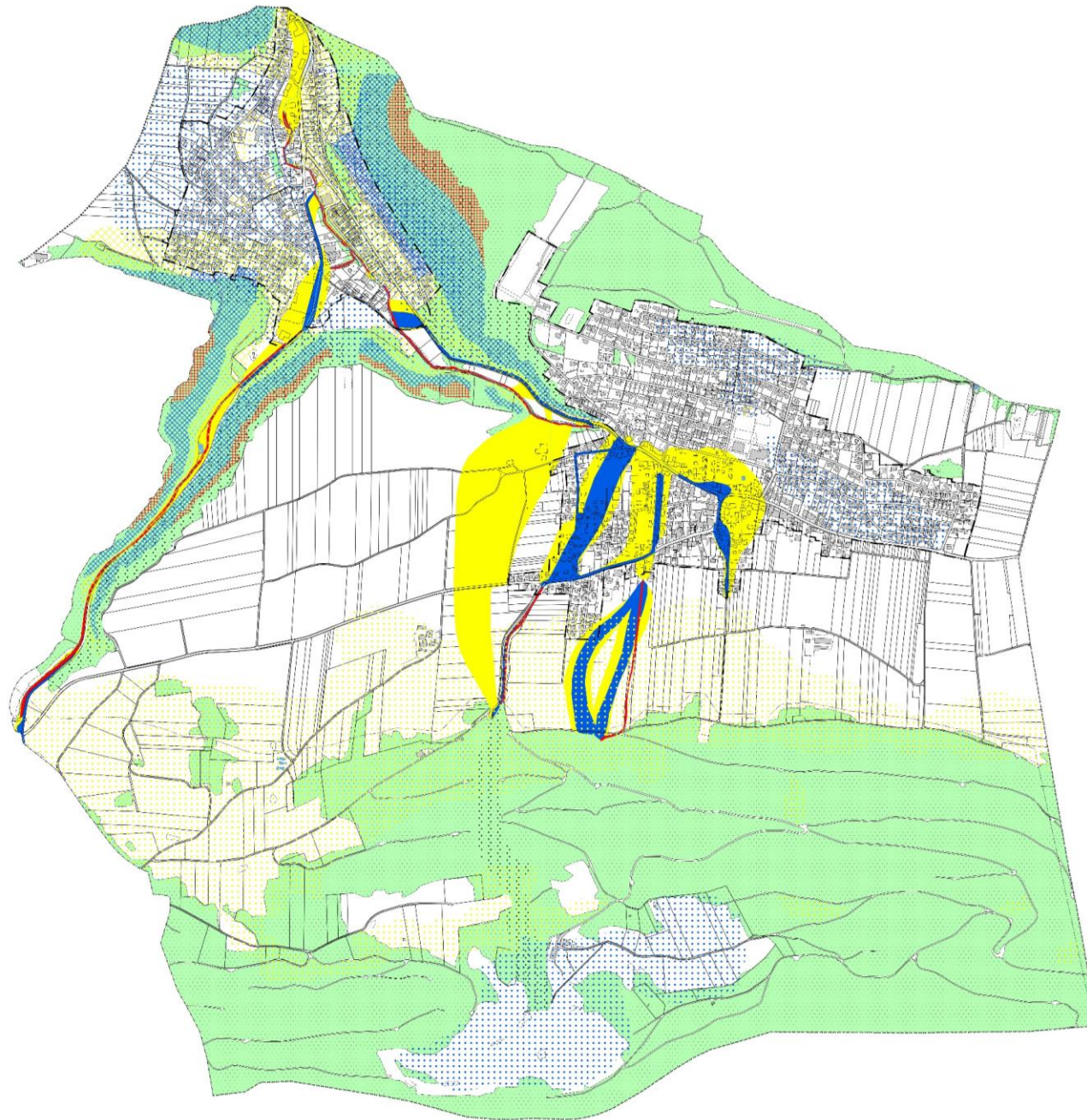
teilweise Aufhebung  
Gehölz und  
Schutzbepflanzung



Aufhebung /  
Beibehaltung  
Gestaltungspläne

neue Zone WGa



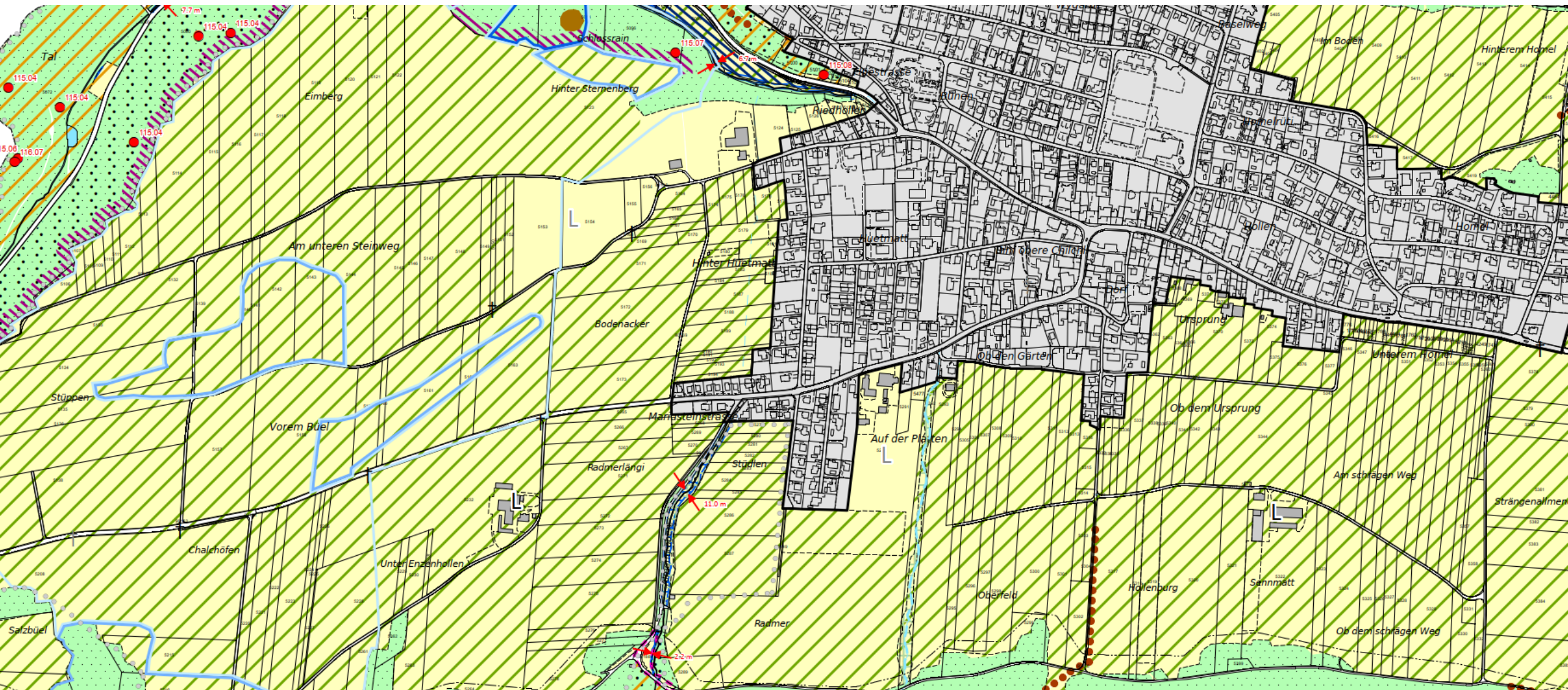


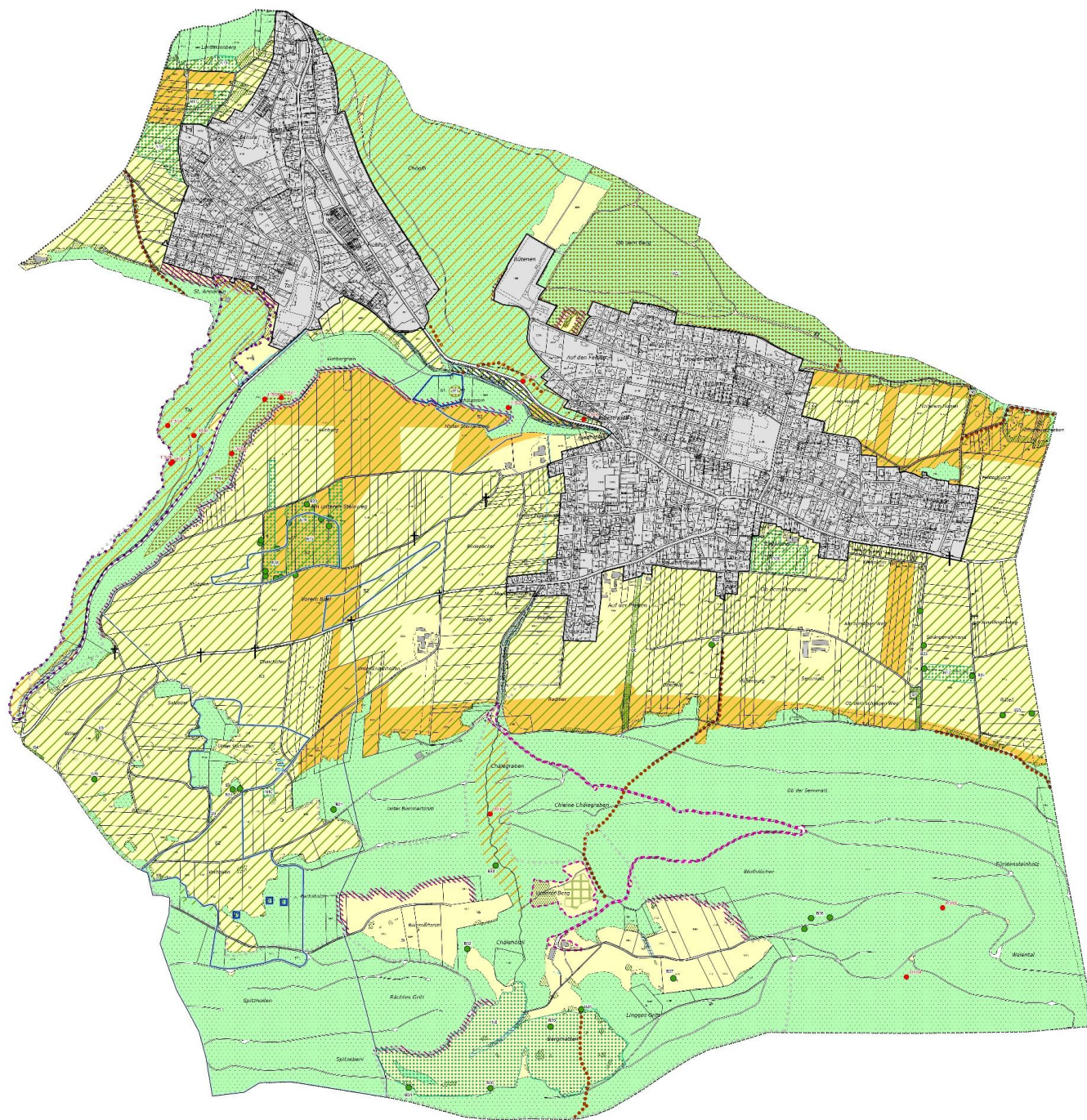
**Stand:  
2. öffentliche Mitwirkung**

# Gesamtplan

jermann

Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung





Stand:  
1. öffentliche Mitwirkung

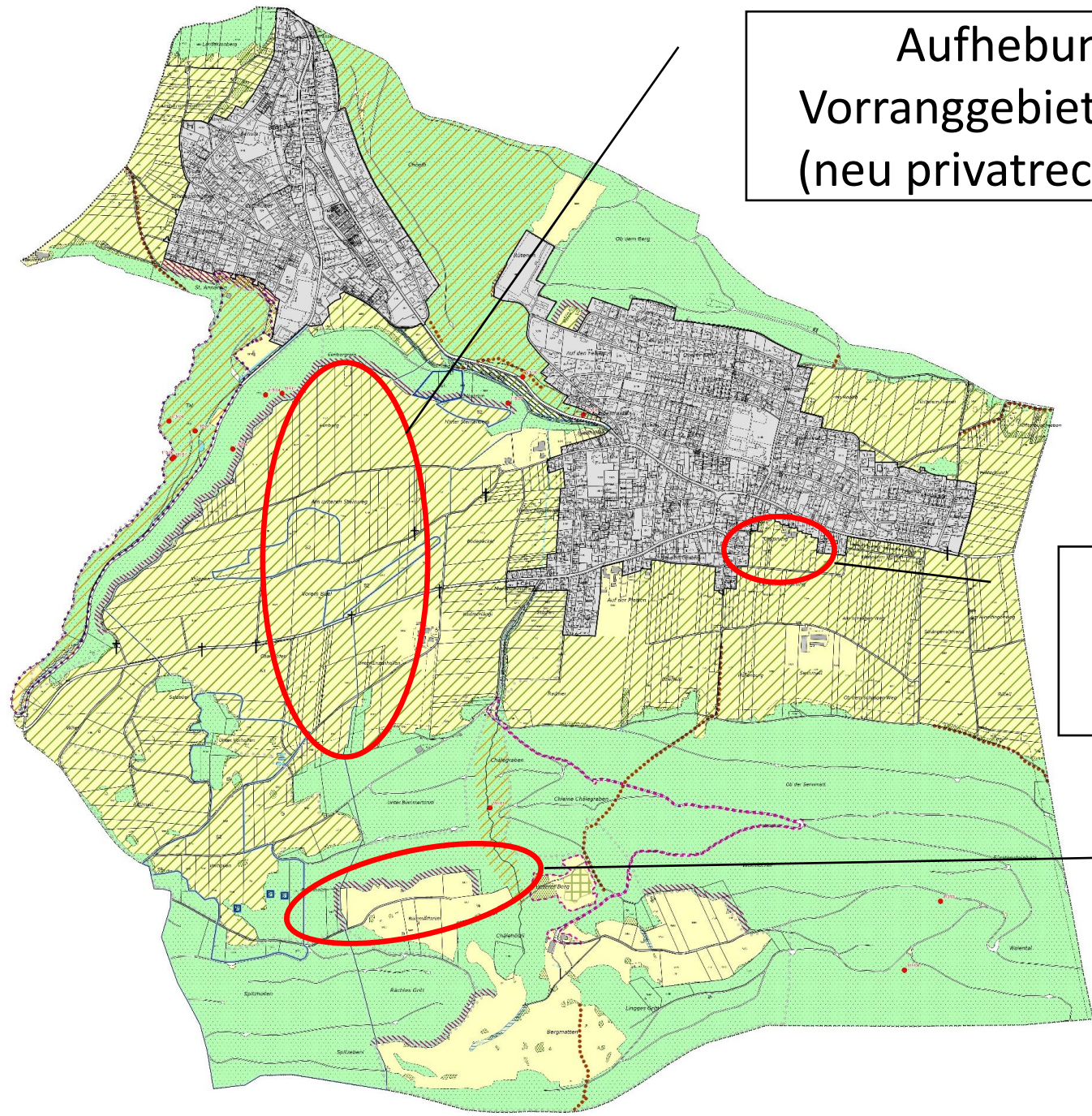
Aufhebung kommunales  
Vorranggebiet Natur + Landschaft  
(neu privatrechtliche Regelungen)

Stand:  
Nachreichung kantonale  
Vorprüfung



Verzicht auf überlagernde  
Naturschutzzonen  
(neu privatrechtliche Regelungen)

Verschiebung  
Waldrandschutzzone  
gänzlich in den Wald



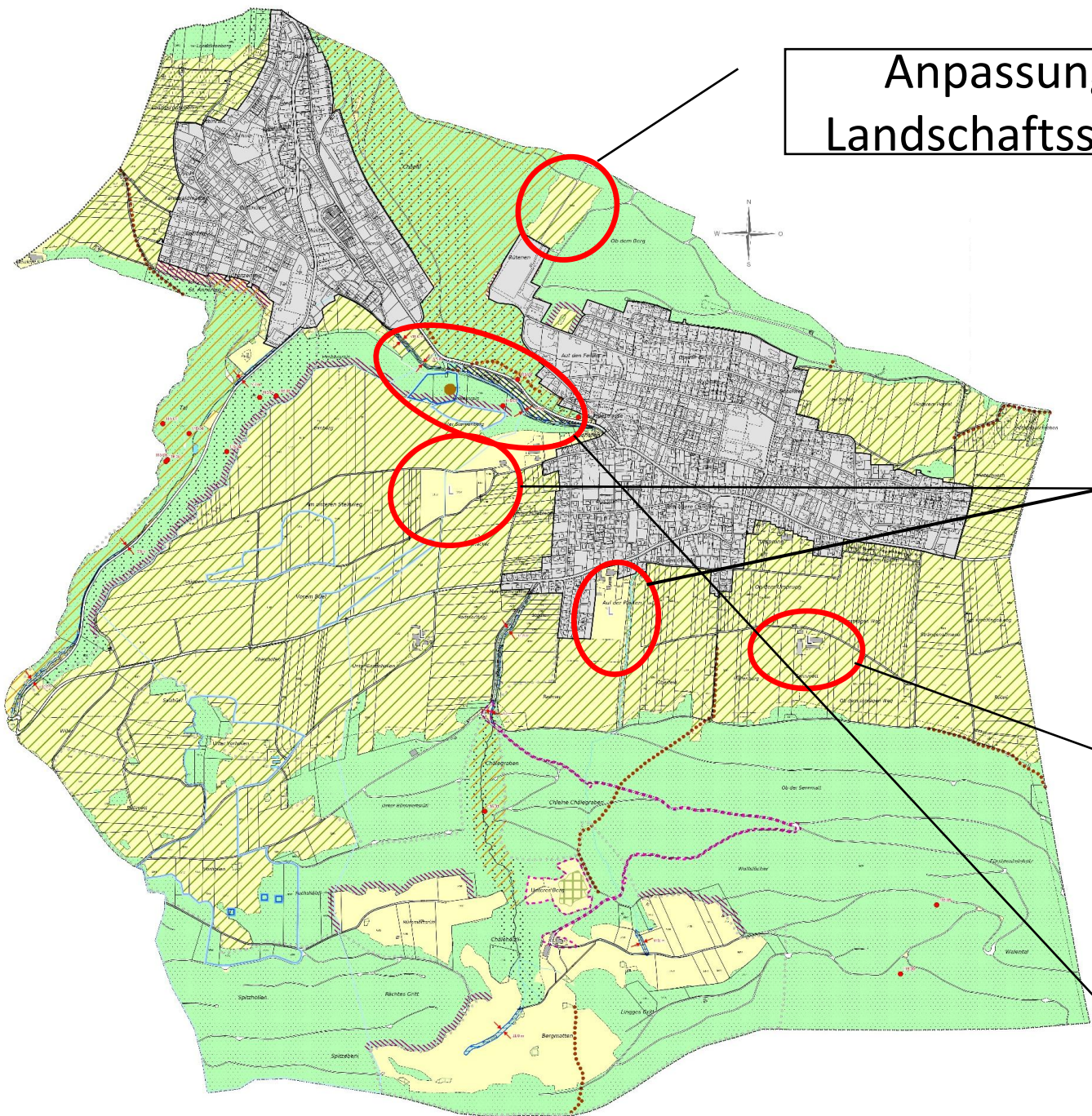
Anpassungen der  
Landschaftsschutzzone

Stand:  
2. öffentliche Mitwirkung

Aussparungen in  
Landschaftsschutzzone für  
landwirtschaftliche Siedlungs-  
und Entwicklungsorte

Standorte für  
landwirtschaftliche  
Bauten und Anlagen

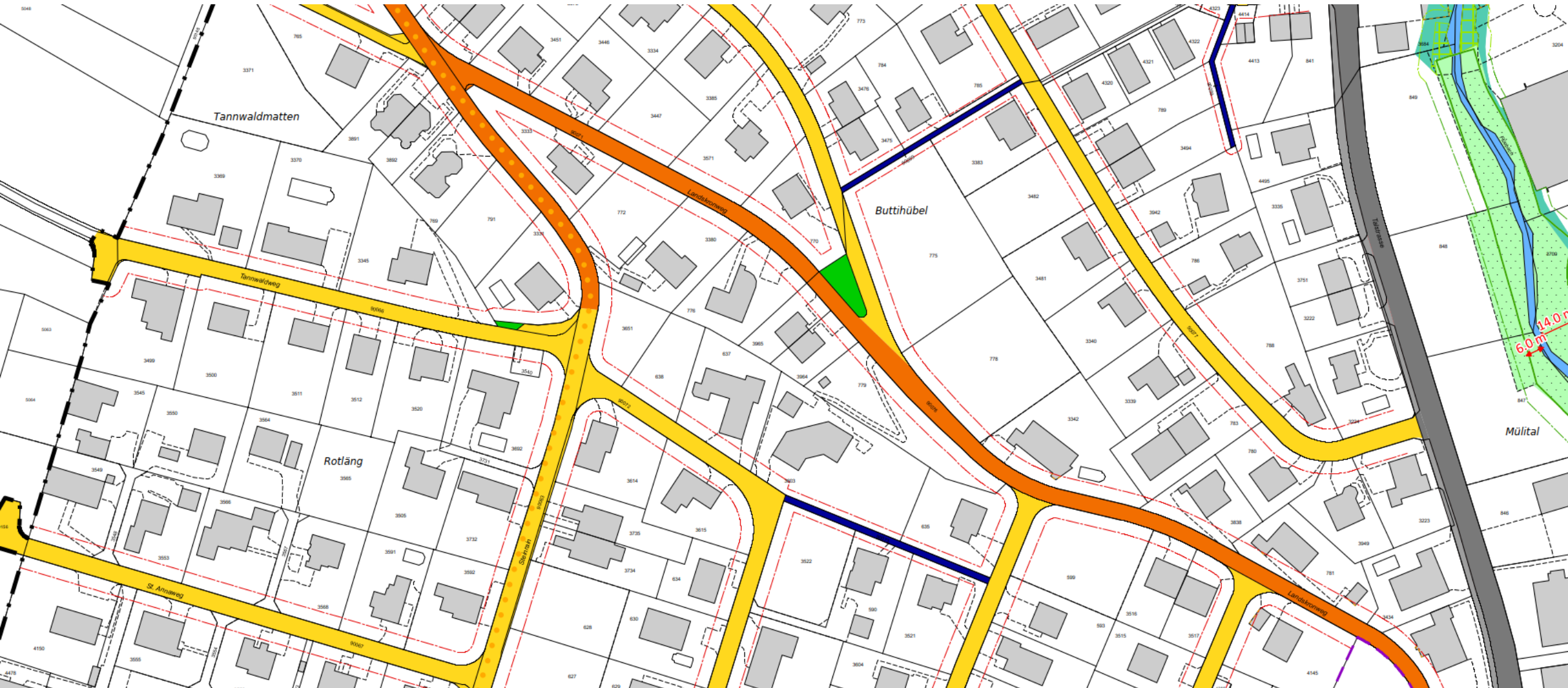
orientierende Zone für  
Retention /  
Hochwasserschutz

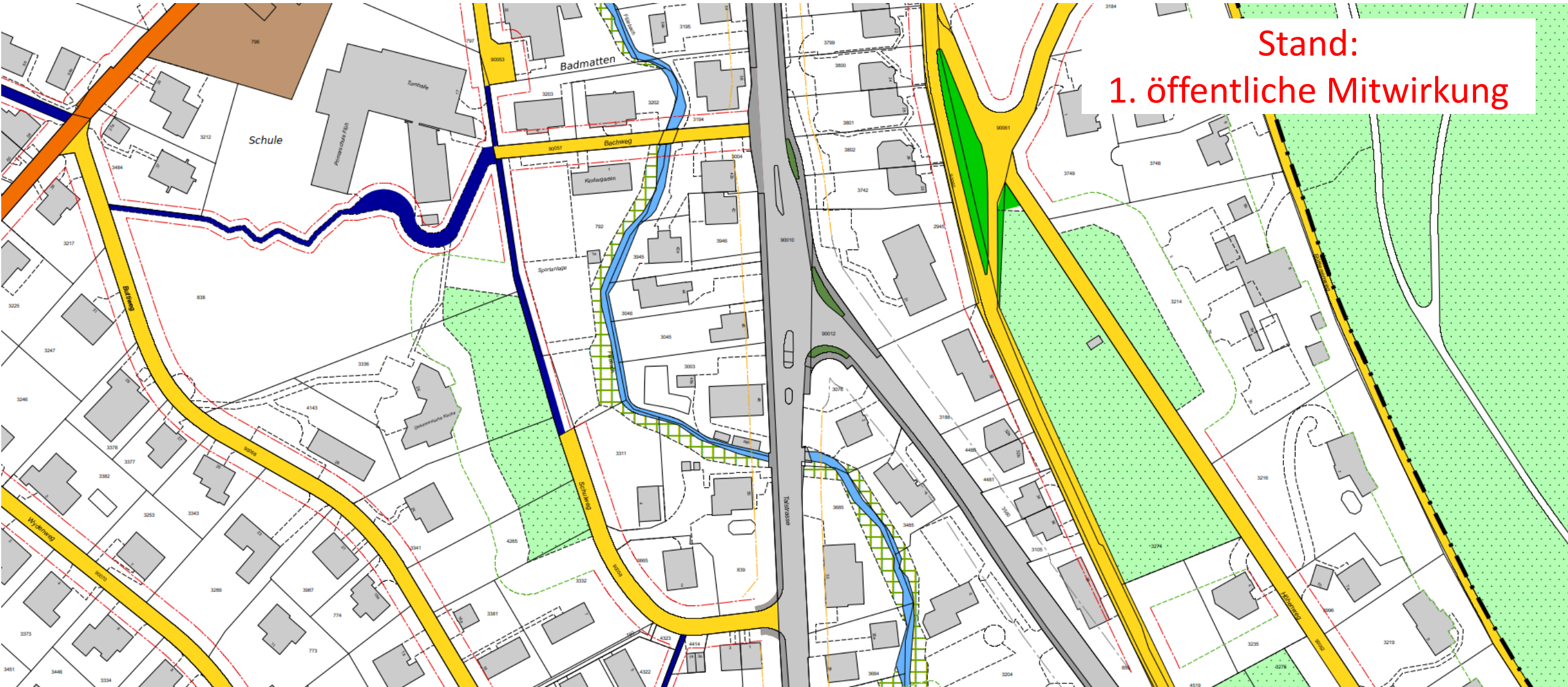


# Strassen- und Baulinienplan, Klassifizierungsplan

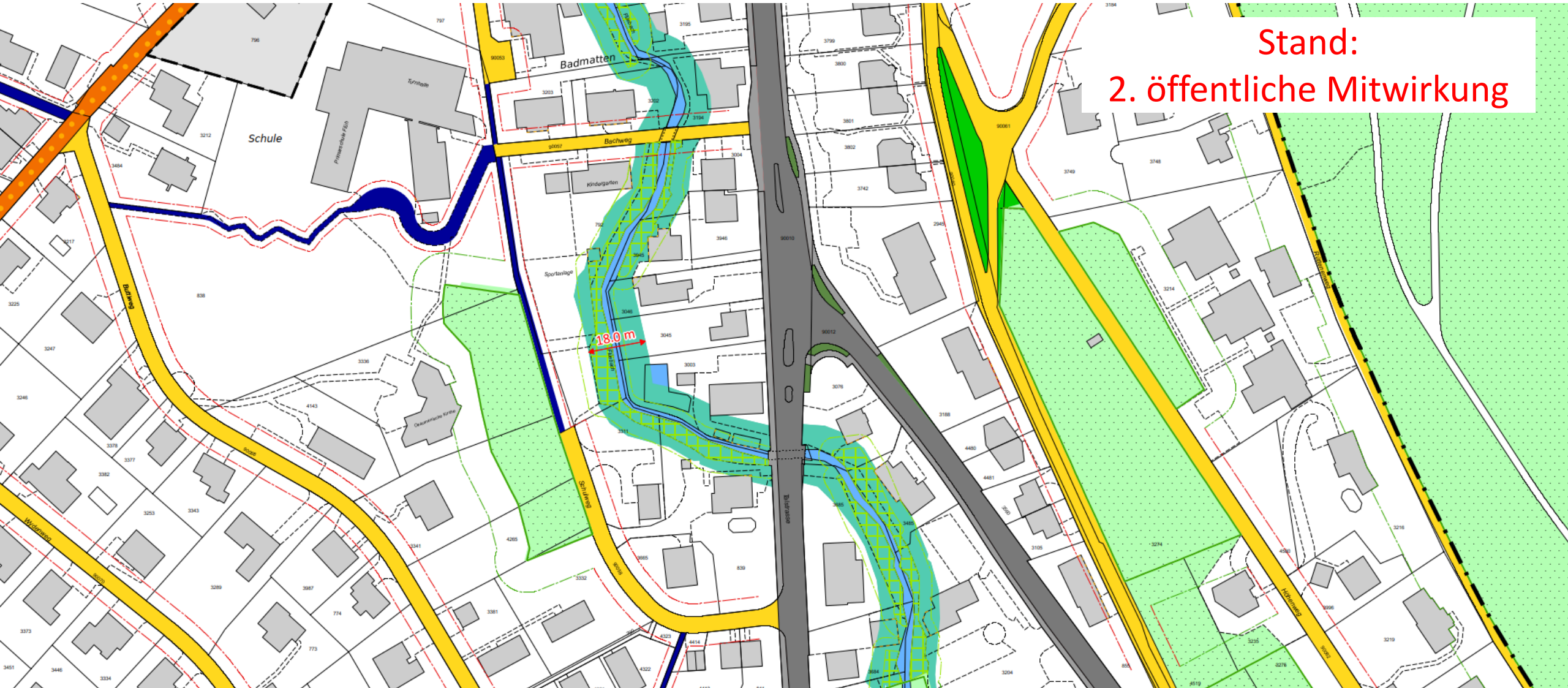
jermann

Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung





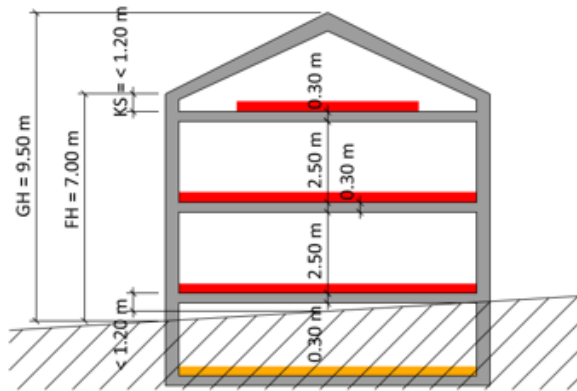
Stand:  
1. öffentliche Mitwirkung



Stand:  
2. öffentliche Mitwirkung

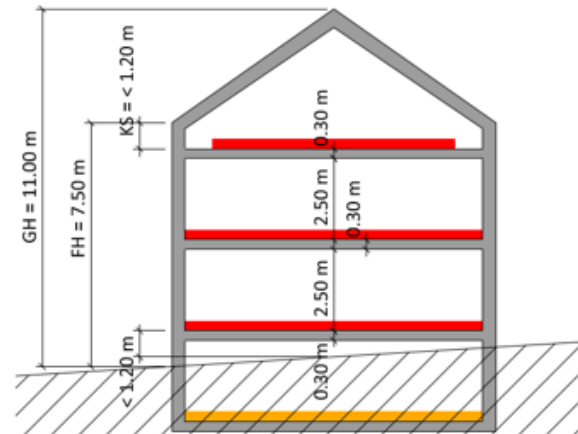


# Baureglement / Zonenreglement



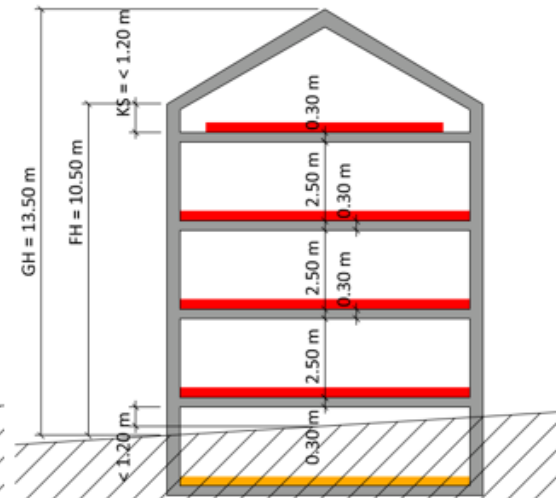
FH = Fassadenhöhe  
GH = Gesamthöhe  
KS = Kniestockhöhe  
■ Geschossflächenziffer oberirdisch (GRZo) = 51 %  
■ Geschossflächenziffer unterirdisch (GRZu) = frei

Wohnzone W2a



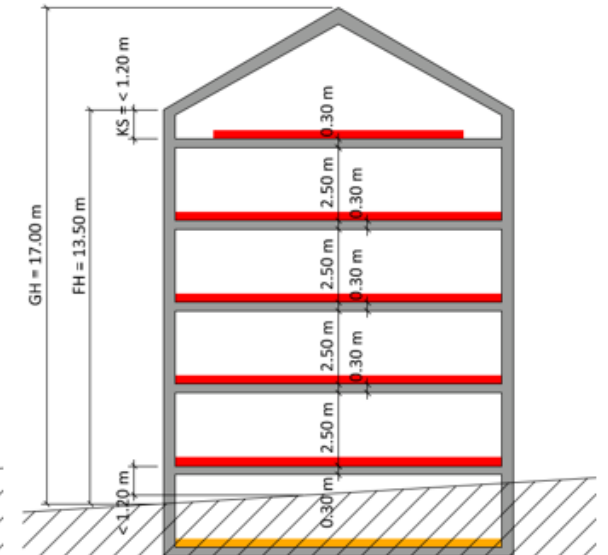
FH = Fassadenhöhe  
GH = Gesamthöhe  
KS = Kniestockhöhe  
■ Geschossflächenziffer oberirdisch (GRZo) = 58 %  
■ Geschossflächenziffer unterirdisch (GRZu) = frei

Wohnzone W2b



FH = Fassadenhöhe  
GH = Gesamthöhe  
KS = Kniestockhöhe  
■ Geschossflächenziffer oberirdisch (GRZo) = 60 %  
■ Geschossflächenziffer unterirdisch (GRZu) = frei

Wohnzone W3



FH = Fassadenhöhe  
GH = Gesamthöhe  
KS = Kniestockhöhe  
■ Geschossflächenziffer oberirdisch (GRZo) = 71 %  
■ Geschossflächenziffer unterirdisch (GRZu) = frei

Wohnzone W4

# Baureglement / Zonenreglement

## → Trennung Baureglement und Zonenreglement

~~Gemeinde Hofstetten-Flüh  
Kanton Solothurn~~



~~Bau- und Zonenreglement~~

~~Planungsstand  
Nachreichung, kantonale Vorprüfung  
Auftrag  
51.4.0158.117  
Datum  
19. Juni 2021~~

Gemeinde Hofstetten-Flüh  
Kanton Solothurn



Baureglement

Planungsstand  
2. kantonale Vorprüfung / 2. öffentliche Mitwirkung  
Auftrag  
41.00064  
Datum  
18. Oktober 2024

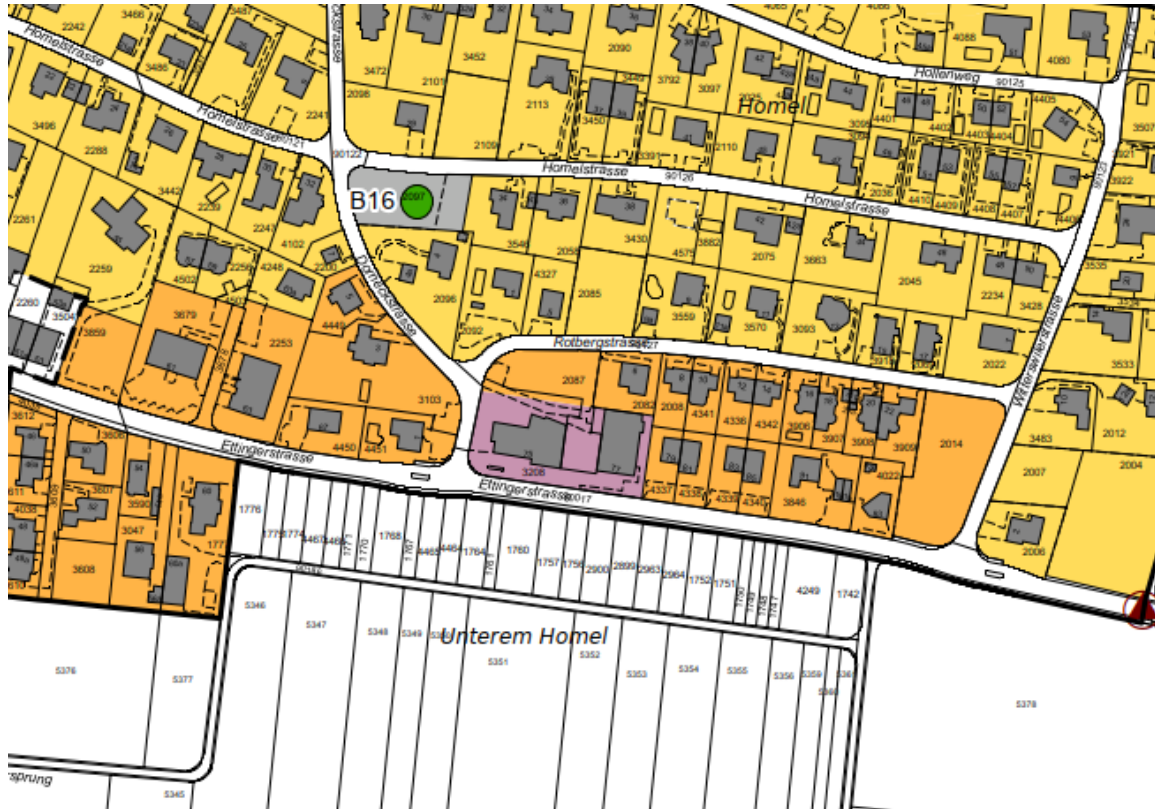
Gemeinde Hofstetten-Flüh  
Kanton Solothurn



Zonenreglement

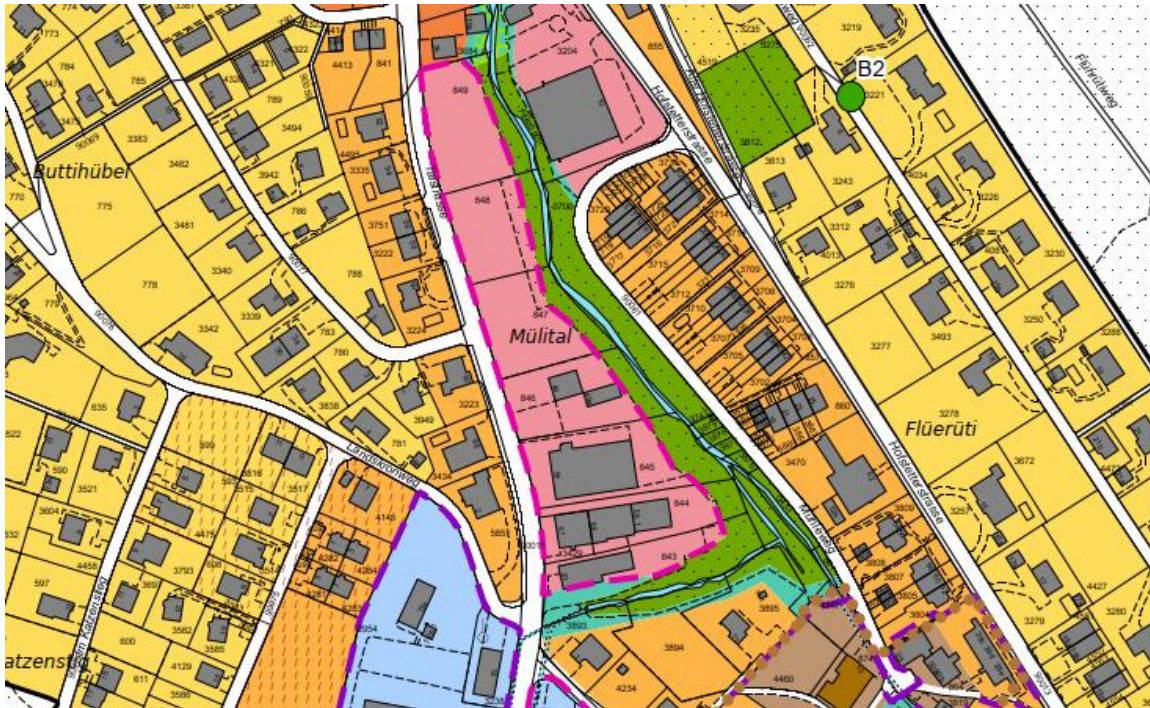
Planungsstand  
2. kantonale Vorprüfung / 2. öffentliche Mitwirkung  
Auftrag  
41.00064  
Datum  
18. Oktober 2024

# Baureglement / Zonenreglement



- neue Zone WGa
- Garage Stöckli soll an ihrem Standort gestärkt werden
- gemäss Anliegen der Eigentümerschaft
- basierend auf einer Interessenabwägung
- Gewerbezone mit Wohnanteil 65 %
- Nutzungsmass richtet sich nach W2b
- Garage soll damit langfristig bestehen bleiben können

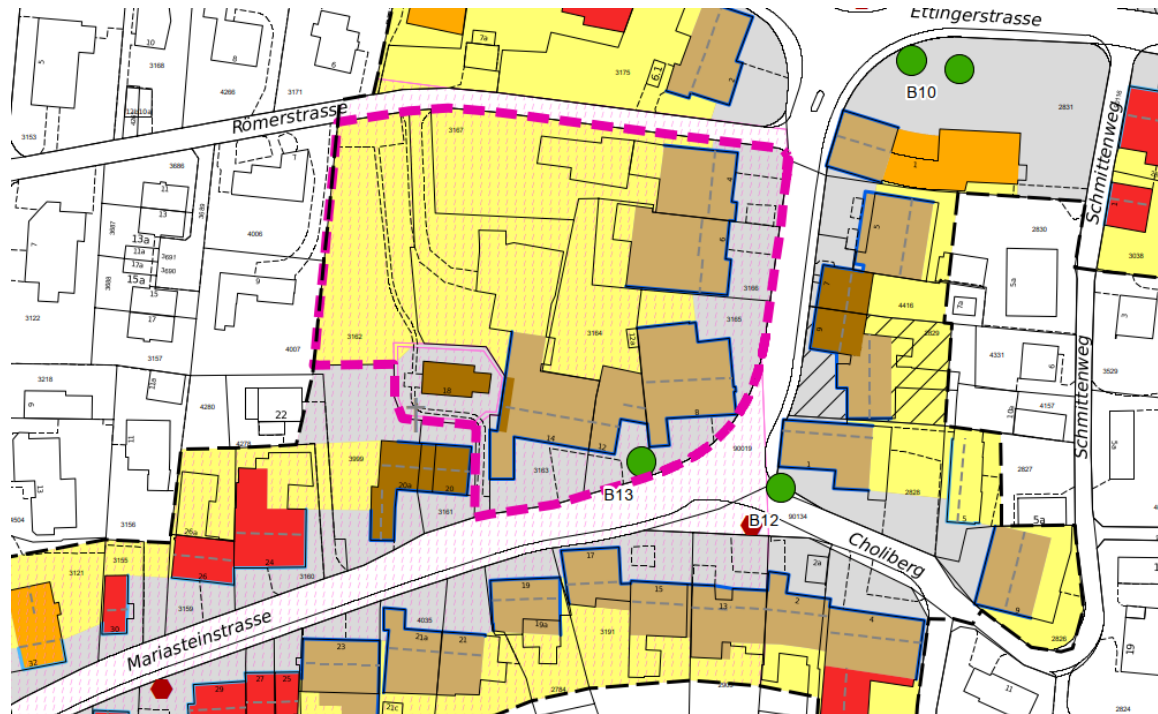
- generelle Anforderungen zu Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht
  - Durchführung qualitätssicherndes Verfahren ist obligatorisch
  - Vorgaben zu Nutzung, Etappierung und Finanzierung
  - Regelung Zuständigkeit bezüglich Erstellung und Unterhalt Aussenräume
  - Umgebungsplan
  - Vorschriften zur Energie
  
- bei Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplan gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht



- Gestaltungsplanpflicht Mülital
  - attraktive Langsamverkehrs-  
verbindung entlang Talstrasse
  - Brücke für Langsamverkehr über  
Flüebach
  - Zu- und Wegfahrt auf Talstrasse an  
maximal zwei Stellen
  - Berücksichtigung der Lärmproblematik  
und empfindlichen Nutzungen
  - Verträglichkeit mit Umgebung
  - attraktive Aussenräume; Einbezug des  
Bachraums
  - gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss
  - Parkplätze im Untergeschoss



- Gestaltungsplanpflicht westlich Talstrasse
  - Prüfung Offenlegung Talbächli
  - Realisierung Grünraum im Westen
  - Miteinbezug Neugestaltung Talstrasse
  - Gestaltung Übergang zur Umgebung
- Gestaltungsplanpflicht östlich Talstrasse
  - Beachtung empfindliche Nutzungen
  - Prüfung Koexistenz gemeinsame Erschliessung mit Wohnnutzung
  - attraktiver Ortseingang
  - Miteinbezug Neugestaltung Talstrasse
  - Gestaltung Übergang zur Umgebung

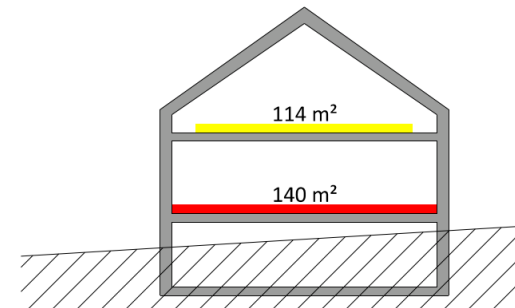


- Gestaltungsplanpflicht Bim obere Chilchli
- Sicherstellung Fusswegverbindung Mariastein-, Römerstrasse
- Massstäbliche Ergänzung des Ensembles
- Berücksichtigung Freifläche bezüglich Kapelle
- Berücksichtigung Sicht auf Kapelle von der Römerstrasse
- attraktive Aussenräume im Sinne der Hofstattflächen
- Unterirdische Parkierung im Bereich der Hofstattfläche

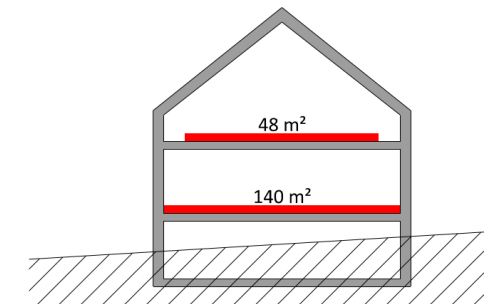
## → Anpassung Nutzungsmass Wohnzonen

- Erhöhung aufgrund Verhinderung von allfälliger Übernutzung
- **Nutzungsziffern wurden gesamthaft geringfügig erhöht!**

	W1a	W2a	W2b	W2c	W2d	W3	W4
Ausnutzungsziffer (alt)	20 %	35 %	40 %	40 %	30 %		60 %
+ Dachgeschoss		12 %	14 %				11 %
+ Erhöhung in W2		4 %	4 %				
Geschossflächenziffer oberirdisch (neu)		51 %	58 %			60 %	71 %



Parzellenfläche: 400 m<sup>2</sup>  
 Ausnutzungsziffer (AZ): 35 %  
 Bruttogeschossfläche (BGF): 140 m<sup>2</sup>  
 nutzungsfreie BGF im Dachgeschoss: 114 m<sup>2</sup>



Parzellenfläche: 400 m<sup>2</sup>  
 Geschossflächenziffer (GRZo): 47 %  
 Geschossfläche: 188 m<sup>2</sup>

Vergleich alt - neu

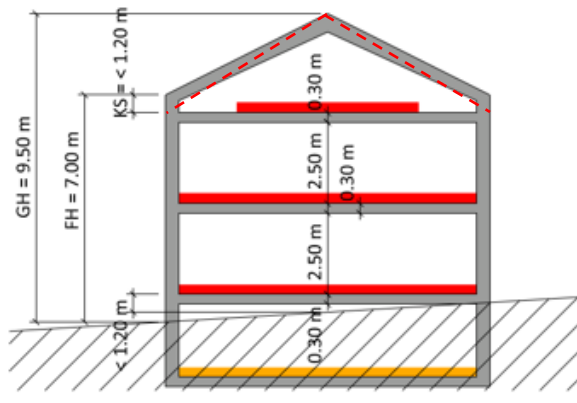


# Baureglement / Zonenreglement

## → Anpassung Gebäudeprofile Wohnzonen

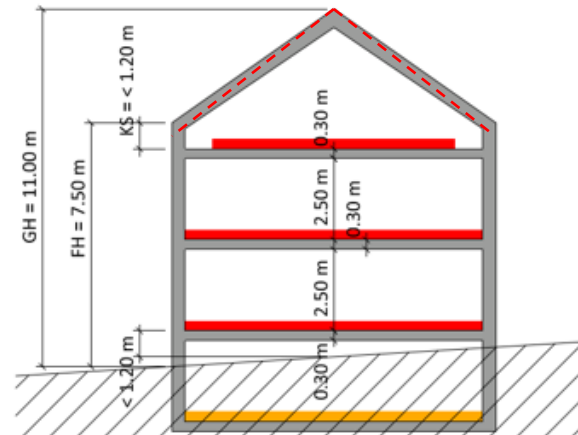
→ Erhöhung der Fassadenhöhe; Beibehaltung der Gesamthöhe

→ bei Attikageschossen ist die Fassadenhöhe jeweils um 1.50 m höher (gemäss KBV)



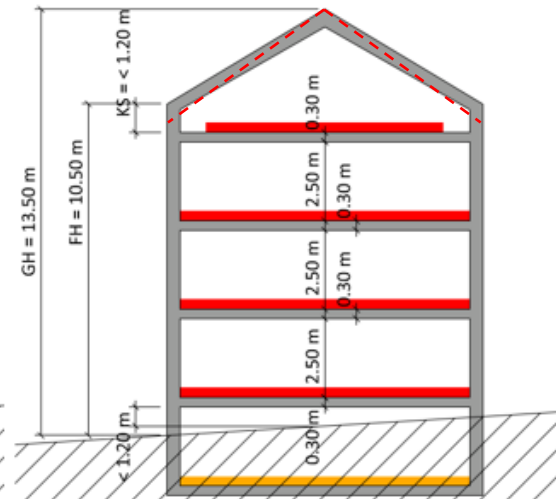
FH = Fassadenhöhe  
GH = Gesamthöhe  
KS = Kniestockhöhe  
■ Geschossflächenziffer oberirdisch (GRZo) = 51 %  
■ Geschossflächenziffer unterirdisch (GRZu) = frei

Wohnzone W2a



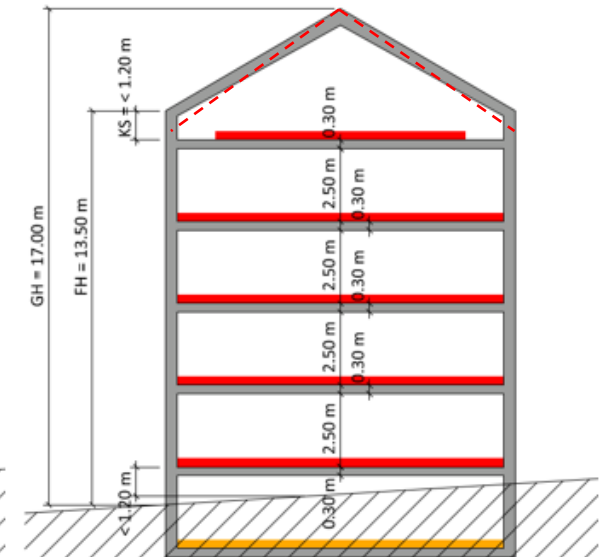
FH = Fassadenhöhe  
GH = Gesamthöhe  
KS = Kniestockhöhe  
■ Geschossflächenziffer oberirdisch (GRZo) = 58 %  
■ Geschossflächenziffer unterirdisch (GRZu) = frei

Wohnzone W2b



FH = Fassadenhöhe  
GH = Gesamthöhe  
KS = Kniestockhöhe  
■ Geschossflächenziffer oberirdisch (GRZo) = 60 %  
■ Geschossflächenziffer unterirdisch (GRZu) = frei

Wohnzone W3



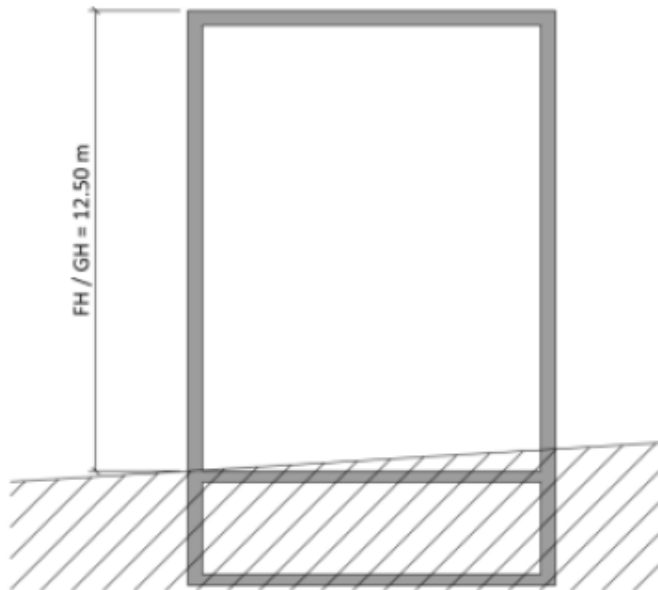
FH = Fassadenhöhe  
GH = Gesamthöhe  
KS = Kniestockhöhe  
■ Geschossflächenziffer oberirdisch (GRZo) = 71 %  
■ Geschossflächenziffer unterirdisch (GRZu) = frei

Wohnzone W4

## → Anpassung Gebäudeprofile Gewerbezone

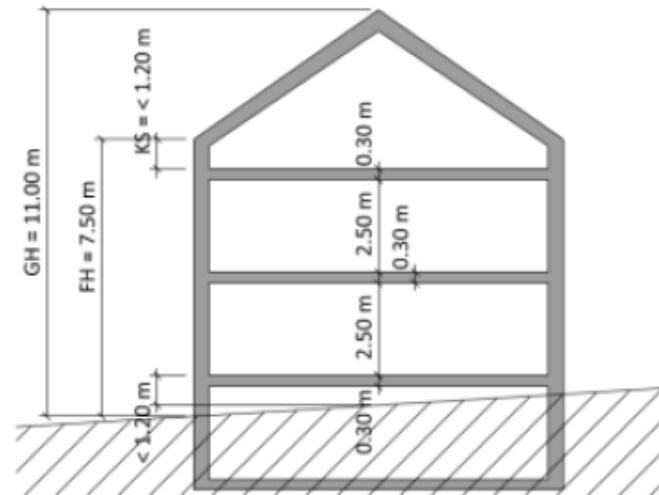
→ Gebäudeprofil WGa richtet sich an W2b

→ Reduktion der Gebäudelänge bei der Gewerbezone von 60 m auf 40 m



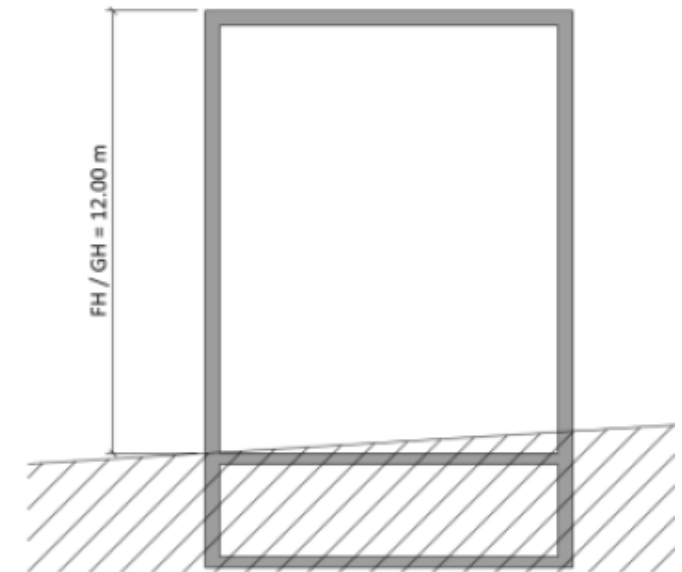
FH = Fassadenhöhe  
GH = Gesamthöhe

Wohn- und Gewerbezone WG



FH = Fassadenhöhe  
GH = Gesamthöhe  
KS = Kniestockhöhe

Wohn- und Gewerbezone WGa



FH = Fassadenhöhe  
GH = Gesamthöhe

Gewerbezone G

## → Bauweise

- ursprüngliche Absicht: Bauweise gemäss heutigem Reglement aufheben
- aufgrund der Diskussion «In den Reben» wird sie jedoch beibehalten
  - W2a: Ein- und Doppeleinfamilienhäuser
  - W2b: Ein-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser
  - W3 + W4: Bauweise frei

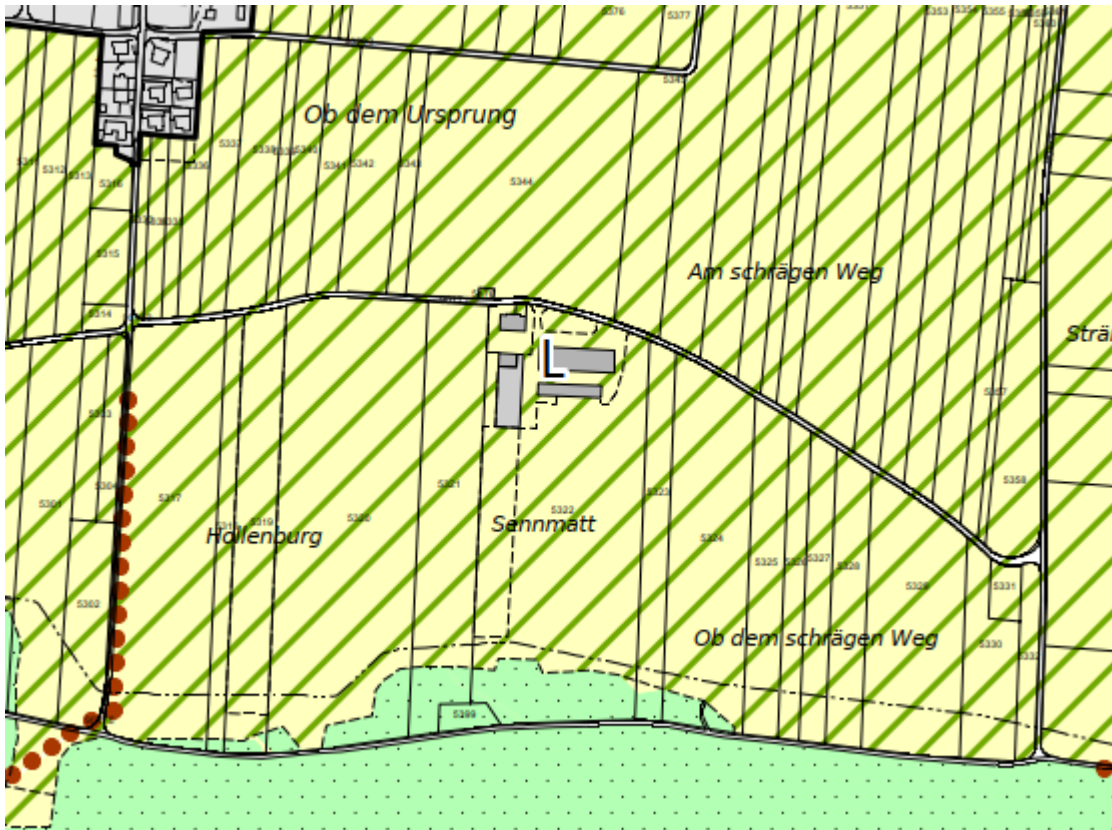
## → Dachgestaltung

- Flachdächer: mit einheimischen + standortgerechten Pflanzen begrünen mit Substratstärke von mind. 12 cm (in allen Zonen)

## → Qualitätssicherung OeBA

- in allen OeBA-Zonen ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen

## → neue Bestimmung zu Lichtemissionen



- Ermöglichung landwirtschaftliche Bauten und Anlagen beim Symbol «L», anstatt Aussparung der Landschaftsschutzzone
- es gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft



Planungsausgleichsreglement (PAR)

# Planungsausgleichsreglement (PAR)

- Rechtsgrundlage: kantonales Planungsausgleichsgesetz (PAG) vom 31. Januar 2018
- heute: Abgabe auf Einzonungen und Umzonungen
- PAG ist momentan in Revision
- künftig sind auch Abgaben auf Aufzonungen vorgesehen (Umsetzung der Rechtssprechung)
- Übergangszeit: Gemeinden können Abgaben auf Aufzonungen selbst regeln
  
- Gemeinderat hat einem früheren Entwurf des PAR bereits zugestimmt
- Anpassungen aufgrund Rückmeldung BJD, Ergänzung Aufzonung
- Ortsplanungsrevision sieht Umzonungen, Aufzonungen, Einzonungen von kommunaler Bedeutung sowie Spezialfälle vor

# Planungsausgleichsreglement (PAR)

## Inhalt kurz zusammengefasst

### Abgabetatbestände:

#### → Einzonung

- Zuweisung von Boden zu einer Bauzone
- z.B. Einzonung von Reservezone in der Kernzone

#### → Umzonung

- Zuweisung von bestehender Bauzone zu Wohn- und Kernzone
- z.B. Umzonung von OeBA-Zone zu Wohnzone

#### → Aufzonung

- Anpassung von Nutzungsmöglichkeiten
- lediglich Erhöhung der Geschossigkeit; nicht aufgrund Erhöhung Geschossflächenziffer
- z.B. Aufzonung von W2 zu W3

# Planungsausgleichsreglement (PAR)

## Inhalt kurz zusammengefasst

- Abgabebesatz: 30 % des zu erfassenden Planungsmehrwerts
  - gemäss PAG ist ein Abgabebesatz zwischen 20 % und 40 % möglich
- Verteilung der zweckgebundenen Erträge:
  - Einzonungen von kommunaler Bedeutung (ohne Vergrösserung der Bauzonenfläche), Umzonungen und Aufzonungen → 30 % an Gemeinde
  - Einzonungen von kantonaler / regionaler Bedeutung und Einzonungen von Spezialfällen → 20 % an Kanton und 10 % an Gemeinde
- betroffene Grundeigentümer/innen werden zeitnah informiert
- Gemeindeversammlung beschliesst PAR
  - voraussichtlich Juni 2025



# Ortsplanungsrevision

**jermann**

Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung



Fragen / Diskussion



## 2. Mitwirkungsverfahren

## 2. Mitwirkungsverfahren

- 17. Januar 2025 bis 15. Februar 2025
  - gemäss Publikation im Wochenblatt
- Informationsveranstaltungen in Flüh und Hofstetten
- Mitwirkungseingaben sind schriftlich per Post oder per E-Mail einzureichen
  - Eingaben müssen einer Person oder Interessengruppe zuzuweisen sein
- Fragen zum Mitwirkungsverfahren richten Sie bitte an die Bauverwaltung:  
Bau-, Umwelt und Raumplanung, Neuer Weg 7, 4114 Hofstetten

**Der Gemeinderat dankt Ihnen für Ihre Mitwirkung!**



Weiteres Vorgehen / Termine

# Weiteres Vorgehen / Termine

- Eingabe in zweite Vorprüfung: Mitte Dezember 2024
- Vorankündigung zweite Mitwirkung: Mitte Dezember 2024
- Publikation zweite Mitwirkung: 16. Januar 2025
- Start zweite Mitwirkung: 17. Januar 2025
- Mitwirkungsveranstaltung Flüh: 29. Januar 2025
- Mitwirkungsveranstaltung Hofstetten: 30. Januar 2025
- Ende zweite Mitwirkung: 15. Februar 2025
- Erhalt Vorprüfungsbericht (voraussichtlich): Sommer 2025

# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

