

Amt für Raumplanung
Abteilung Nutzungsplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Sacha Peter
Amtschef und Kantonsplaner
Telefon 032 627 25 60
sacha.peter@bd.so.ch

Gemeindepräsidium
Hofstetten-Flüh
Rauracherweg 7
4114 Hofstetten

19. August 2025

Hofstetten-Flüh: 2. Vorprüfung Gesamtrevision der Ortsplanung

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Steiger
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 14. Juni 2022 haben wir der Gemeinde Hofstetten-Flüh den Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung zukommen lassen. Am 16. Dezember 2024 erhielten wir das überarbeitete Planungsdossier (analoge und digitale Dokumente) zur 2. Vorprüfung. Gemäss dem Protokollauszug der Gemeinderatssitzung wurde das Planungsdossier vom Gemeinderat am 3. Dezember 2024 z.Hd. der 2. Vorprüfung verabschiedet. Das Dossier umfasst folgende Dokumente (Bemerkung «neu» im Vergleich zum Stand 1. Vorprüfung):

Genehmigungsinhalt:

- Bauzonenplan, 1: 2'500
- Bauzonenplan Teil Ortskerne, 1: 1'000
- Gesamtplan, 1: 5'000
- Strassen- und Baulinienpläne, 1: 1'000 (Teilpläne Hofstetten Nord, Hofstetten Süd und Flüh)
- Baureglement ohne Kommentar (neu; wurde bereits durch den Rechtsdienst geprüft)
- Baureglement mit Kommentar (neu)
- Baureglement Vergleichsdokument (neu)
- Zonenreglement ohne Kommentar (neu)
- Zonenreglement mit Kommentar (neu)
- Zonenreglement Vergleichsdokument (neu)
- Naturgefahrenkarte, 1: 5'000 (neu).

Orientierender Inhalt:

- Raumplanungsbericht
- Raumplanungsbericht Vergleichsdokument (neu)

- Siedlungsentwicklungskonzept (Plan 1: 8'000)
- Naturinventar (Teile Siedlungsgebiet, Offenland und Wald)
- Dokumente über die Interessenermittlungen und -abwägungen: «Umzonung Stöckli», «Überlagernde Naturschutzzonen» und «Umzonung Mülital» (neu)
- Potentialanalyse Gewerbe (neu)
- Mitwirkungsbericht (neu)
- Stellungnahme zur 1. Vorprüfung (neu).

Wir haben die umfangreichen Unterlagen erneut und eingehend zusammen mit den kantonalen Ämtern geprüft. Wir bedanken uns, für die hilfreichen synoptischen Dokumente. Das Resultat der 2. Vorprüfung folgt nachstehend. Allgemeine Hinweise und Bemerkungen des Vorprüfungsberichtes vom 14. Juni 2022 sind nach wie vor zu berücksichtigen.

1. Allgemeines

1.1. Planungsausgleichsgesetz PAG

Das Justiz- und Baudepartement hat den Entwurf des Planungsausgleichsreglement (PAR) bereits geprüft. Das rechtskräftige – durch das Justiz- und Baudepartement genehmigte PAR – muss spätestens vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision (OPR) vorliegen.

1.2. Information und Mitwirkung

Im April und Mai 2021 führte die Gemeinde zwei Informationsveranstaltungen durch, an welchen sich laut Mitwirkungsbericht insgesamt 102 Personen beteiligten. Die aufgrund von Mitwirkungsbeiträgen vorgenommenen Änderungen wurden im Rahmen der ersten Vorprüfung nachgereicht.

Gemäss Webseite der Gemeinde fand vom 17. Januar bis 15. Februar 2025 die zweite öffentliche Mitwirkung zur OPR statt. Zu diesem Anlass wurden zwei Informationsveranstaltungen durchgeführt. Wir gehen davon aus, dass die Ergebnisse der zweiten Mitwirkung in die Planung einfließen und in einem Mitwirkungs- oder im Raumplanungsbericht (RPB) dokumentiert werden.

2. Siedlung

2.1. Bestehende Gestaltungspläne

Eine Überprüfung der bestehenden Gestaltungspläne ist erfolgt. Es bestehen folgende rechtskräftige Gestaltungspläne auf dem Gemeindegebiet:

Gestaltungsplan	Genehmigt im Jahr
Gestaltungsplan «Talstrasse»	1991
Gestaltungsplan «Hollenweg»	2000
Gestaltungsplan «Talstrasse / Badweg / Steinrain»	2004
Gestaltungsplan «Ortsteil Flüh»	2008
Gestaltungsplan «Ortsteil Hofstetten»	2008
Gestaltungsplan «Mühle»	2008
Gestaltungsplan «Sportanlage Chöpfli»	2010
Gestaltungsplan «Talstrasse / Steinrain»	2015
Gestaltungsplan «Mühle Ost»	2017

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Gestaltungspläne zu den Ortskernen «Ortsteil

Hofstetten» und «Ortsteil Flüh» (siehe Bemerkung unter Kapitel 6.2) sowie der Gestaltungsplan «Hollenweg» aufgehoben. Die übrigen Gestaltungspläne sollen beibehalten werden. Die jeweilige Grundnutzung der Gestaltungsplangebiete ist gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan nicht definiert, dieser Genehmigungsvorbehalt ist nun im zur 2. Vorprüfung eingereichten Bauzonenplan behoben.

2.2. Gestaltungsplanpflichten

Grundsätzlich werden die ergänzten Anforderungen an Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sehr begrüsst. Wir empfehlen folgende Anpassungen:

- **Gebiet «Bim obere Chilchli»:** Der Kanton steht einer Überbauung des Umgebungsbezugs der Kapelle von nationaler Bedeutung äusserst kritisch gegenüber (siehe Kapitel 2.8). Angesichts der **sehr sensiblen Lage** in unmittelbarer Nähe der geschützten Kapelle begrüssen wir die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht. Besonders wichtig erscheint uns, dass die Sichtbezüge von der Römerstrasse auf die Kapelle im Pflichtenheft gesichert werden, damit die Erlebbarkeit der Kapelle für die Öffentlichkeit erhalten bleibt oder sogar verbessert werden kann. Die hohe Gewichtung der Freiraumthemen begrüssen wir. Die Forderung nach unterirdischen Parkfeldern im Bereich der Hofstattzone sehen wir jedoch kritisch. **Unterkellerte Hofstätten** funktionieren an sich nicht, da der Baumwuchs dadurch stark beeinträchtigt wird. Wir empfehlen hierzu eine Ergänzung der Pflichten im Sinne von: *«ausreichend Flächen schaffen, die nicht unterkellert sind und bepflanzt werden können»*.

- **Gebiet «Mülital»:** Es ist nachvollziehbar, dass die Gemeinde dieses Gebiet angesichts der umfangreichen Baulandreserven und der Pläne zur Neugestaltung der Talstrasse (*Vision Talstrasse 2040*) als Schlüsselgebiet in der neuen Mischzone einstuft. Die Grösse des vorgesehenen Perimeters beurteilen wir jedoch kritisch. Grundsätzlich raten wir Gemeinden davon ab, zu viele Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht zu definieren, da das Verfahren für alle Beteiligte sehr ressourcenintensiv ist. Gestaltungspläne sind kein Garant für eine qualitativ hochwertige Überbauung. Zum einen bedarf es aus unserer Sicht eines qualitätssichernden Vorverfahrens, zum anderen muss auch sichergestellt sein, dass das Gebiet nicht in mehrere Teilgestaltungspläne zergliedert wird.

Wir empfehlen der Gemeinde daher nachdrücklich, den Perimeter, die Wirksamkeit der Regelungen sowie mögliche **alternative Instrumente** sorgfältig zu prüfen. Als Alternative zur Gestaltungsplanpflicht bieten sich überlagernde Festlegungen mit entsprechenden Vorgaben oder konkretere Vorgaben in der Grundzonierung an. Eine weitere Möglichkeit wäre die Prüfung einer Arealüberbauung mit konkreten Vorgaben. So kann auch die gemeinsame Entwicklung benachbarter unbebauter Parzellen ermöglicht werden.

- **Gebiete «Talstrasse» und «östlich Talstrasse»:** Die Gestaltungsplanpflicht beim Gebiet Talstrasse soll hier bei einer allfälligen Aufhebung des geltenden Gestaltungsplans von 1991 zur Anwendung kommen. Im Vordergrund stehen der Einbezug der Neugestaltung der Talstrasse, die Aufwertung des öffentlichen Raums sowie die mögliche Offenlegung beziehungsweise Revitalisierung des Talbächlis. Wir empfehlen, die Forderung nach **unterirdischer Parkierung** ebenfalls ins Pflichtenheft aufzunehmen. Die **Darstellung der Perimeter** für die Gestaltungsplanpflichten sowie des bestehenden Gestaltungsplans ist im Bauzonenplan nicht eindeutig. Aus den Unterlagen zum rechtskräftigen Gestaltungsplan *Talstrasse* (genehmigt mit RRB Nr. 3185/1991 21. Oktober 1991) geht nicht abschliessend klar hervor, ob auch die Parzellen östlich der Talstrasse zum Perimeter gehören. Aufgrund der ähnlichen Festlegungen beidseits der Talstrasse gehen wir davon aus, dass beide Gebiete zum rechtskräftigen Gestaltungsplanperimeter gehören. Ebenso ist im Bauzonenplan nicht ersichtlich, dass der westliche Teil zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert wird.

2.3. Reservezonen

Die Reservezonen Grundstücke GB Nrn. 4047, 4114, 3935 und 805 sollen unter Anwendung des Richtplanbeschluss S. 1.1.12 eingezont werden, da die Grundstücke im Siedlungsgebiet nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

Die grosse Reservezone an der Ettingerstrasse wird aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen, was wir ausdrücklich begrüßen. Die übrigen Reservezonen innerhalb des Siedlungsgebiets sollen bestätigt werden. Sie bleiben in den Bauzonenplänen enthalten und werden im Bauzonenplan Teil Ortskerne mit einer Zonierung «Reservezone mit überlagernder Hofstattfläche» oder «- Vorplatzbereiche» ausgewiesen. Letzteres ist nicht zulässig. Diese Darstellung implizieren, es handle sich rechtlich um eine Bauzone – was nicht der Fall ist. Es gelten die Bestimmungen für das **Bauen ausserhalb der Bauzone**. Die bestätigten Reservezonen sind in den Bauzonenplänen einheitlich, in unmissverständlicher Farbgebung darzustellen.

2.4. Ein-/Auszonungen

Im Rahmen der OPR sind folgende Einzonungen geplant (RPB, 4.5.13):

Ortsteil / Parzelle	vor OPR	nach OPR	Richtplan
Hofstetten GB-Nr. 4047	Reservezone	Kernzone	S-1.1.12
Hofstetten GB-Nr. 4114	Reservezone	Kernzone	S-1.1.12
Hofstetten GB-Nr. 3935	Reservezone	Kernzone	S-1.1.12
Hofstetten GB-Nr. 5086	Wald	Verkehrszone	S-1.1.11
Flüh GB-Nr. 805	Reservezone	Kernzone	S-1.1.12
Flüh GB-Nr. 5088	Wald, Landwirtschaftszone	Grünzone	S-1.1.11
Flüh GB-Nr. 90079	Landwirtschaftszone	Verkehrszone	S-1.1.11
Flüh GB-Nr. 90154	Landwirtschaftszone	Verkehrszone	S-1.1.11
Flüh GB-Nr. 90155	Landwirtschaftszone	Verkehrszone	S-1.1.11
Flüh GB-Nr. 90156	Landwirtschaftszone	Verkehrszone	S-1.1.11

Die Einzonung von Flächen nach Richtplanbeschluss S-1.1.11 müssen saldoneutral sein, was sie durch die teilweise Auszonung des Grundstückes GB Hofstetten Nr. 3211 sind.

Konflikt bei Einzonung von GB Hofstetten-Flüh Nr. 3935

Betreffend die geplante Einzonung von GB Hofstetten-Flüh Nr. 3935 besteht ein grosser **Nutzungskonflikt** mit den Gerüchen aufgrund der **Schafhaltung** auf GB Hofstetten-Flüh Nr. 2850. Eine Einzonung dürfte das Problem noch verschärfen. Andererseits ist eine Schafhaltung vermutlich auf GB Hofstetten-Flüh Nrn. 2850 und 5372 ohnehin nicht mehr möglich, so dass die Einzonung die Problematik nicht mehr akzentuiert. Derzeit ist das Beschwerdeverfahren gegen die Sanierungsverfügung des Bau- und Justizdepartements BJD aufgrund Geruchs- und Lärmbelästigung vor dem Verwaltungsgericht noch hängig.

Einzonung von Wald ohne Rodungsgesuch

Gemäss Art. 12 Waldgesetz WaG bedarf die Zuweisung von Wald zu einer Nutzungszone einer **Rodungsbewilligung**. Somit kann Wald nicht zur Bauzone gehören, solange keine rechtskräftige Rodungsbewilligung vorliegt. Entsprechend ist der festgestellte bestehende Wald aus der Bauzone zu entlassen. Dies betrifft u.a. die Parzellen GB Hofstetten-Flüh Nrn. 3255, 3018, 3273, 3347, 4002 und die einzuzonende 5088 (sowie die komplett von Bauzone umgebenen kleinen Wälder, z.B. 3266).

Im Bereich des Wendehammers bei *Ob den Reben* (GB-Nr. 5086) muss zuerst der **rechtliche Status der Bauten** geklärt werden. Falls die Bauten rechtmässig erstellt worden sind, kann die Wiedererwägung bzw. Anpassung der Waldfeststellung geprüft werden.

Naturschutzzonen im Siedlungsgebiet

Das Ausscheiden von Schutzzonen zur Erhaltung von Naturwerten im Siedlungsgebiet wird grundsätzlich begrüsst. Die Naturschutzzonen sollen sowohl als **Grundnutzung wie auch als überlagernde Feststellungen** ausgewiesen werden und teilen sich die Regelungen im ZR (§ 12). Diese Handhabung ist aus planungsrechtlicher Sicht jedoch problematisch. Für jede Signatur braucht es eine eindeutige Regelung. Solche Überlappungen sind verwirrend und führen im schlimmsten Fall zu Rechtsunsicherheit. Die Anforderungen an die Bestimmungen einer Grundzonierung und einer überlagernden Festlegung sind grundverschieden. Während sich die Grundnutzung beispielsweise zu Zweck und Zulässigkeit/Unzulässigkeit äussert, werden bei einer überlagerten Festlegung spezifische Details geregelt / zusätzliche Auflagen.

Als Lösung schlagen wir vor, sämtliche Naturschutzzonen als überlagernde Festlegungen zu definieren. Die Unterscheidung der verschiedenen Gebiete soll stattdessen über die jeweilige Grundnutzung erfolgen. Für die Naturschutzzone N1 «Auf den Felsen» könnte dementsprechend die Landwirtschaftszone festgelegt werden. Da sie von der Wohnzone ausgezont werden soll (RPB, S.79), muss sie unter der Legendenrubrik «Zonen ausserhalb Bauzonen» geführt werden. Allenfalls reichen beim N1 die Festlegungen einer Landwirtschaftszone mit den überlagerten Heckenflächen aus.

2.5. Umzonungen

Umzonungen Gewerbezone in OeBA

Die Standortevaluation (S. 65, RPB) für den **Werkhof** hat ergeben, dass sich die Parzellen GB Hofstetten-Flüh Nrn. 866, 867 und 869 am Ortseingang am besten eignen. Daher sollen diese Gewerbeparzellen von der Gewerbezone in die OeBA umgezont werden.

Die Koordinationsstelle für Naturgefahren stellt fest, dass mit der Verlegung des geplanten Werkhofareals eine **Erhöhung der Überschwemmungsgefährdung** gemäss aktuell gültiger Gefahrenkarte einhergeht. Der ursprüngliche Standort (GB Nr. 582) war in einer gelben Gefahrenzone (U1) für Überschwemmungen. Der neue Standort (GB Nr. 866, 867, 869) liegt in einer blauen und gelben Gefahrenzone für Überschwemmungen (U2, U3) und am Rand einer blauen Zone für Rutschungen (R5). Bei der Entwicklung beider Gebiete ist den Naturgefahren entsprechend Rechnung zu tragen. Die höhere Gefährdung am neuen Standort ist sicherlich auch als Nachteil zu ergänzen (S. 60, RPB).

Umzonungen OeBA in Wohnzone

Da die Gebäude auf den Parzellen GB Nrn. 3006 und 3271 primär privaten Wohnzwecken dienen und kein Bedarf an einer öffentlichen Nutzung besteht, sollen die Parzellen von der OeBA zur Wohnzone W2a umgezont werden. Besteht der Kindergartenstandort (siehe Bauzonenplan) nicht mehr auf dem Grundstück GB Nr. 3271? Gemäss Google Maps sind auf der Parzelle ein Jugendtreff und eine Spielgruppe untergebracht. Die beiden Grundstücke sind sehr zentral gelegen. Eine spätere Einzonung von OeBA-Flächen für solche Nutzungen dürfte jedenfalls kaum mehr zu begründen sein.

Umzonung Gewerbezone in Wohnzone und Mischzone

Die Gewerbeparzelle GB Nr. 865 soll der angrenzenden Wohnzone W2b zugewiesen werden. Ferner sollen die Gewerbeparzellen GB Nrn. 849, 848, 847, 846, 845, 844, 3429 und 843 östlich der Talstrasse für die Wohnnutzung (bis zu 65 %) geöffnet und der Mischzone WG zugeteilt werden. Die Interessenermittlung und -abwägung «Umzonung Mülital» ist nachvollziehbar. Wir gehen davon aus, dass durch diese Mutationen immer noch genügend Bauzonen für die Ansiedlung und Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen, obschon sich die «Potenzialanalyse Gewerbe» nicht auf die «Umzonung Mülital» bezieht.

Umzonung Wohnzone in Gewerbezone mit Wohnanteil WGa (Stöckli Areal)

Auf Wunsch der Grundeigentümerschaft soll die Parzelle GB Nr. 3208 von der Wohnzone in eine Gewerbezone mit Wohnanteil umgezont werden. Somit sind die seit langem bestehende Tankstelle und Garage zonenkonform und der Betrieb erhält Planungssicherheit. Grundsätzlich hat der Betrieb Besitzstandsgarantie. Fraglich ist, ob ein solch kleines Gebiet einer anderen Zone zugeordnet werden sollte. Die Gemeinde sollte sich überlegen, was langfristig an diesem Standort aus Sicht der Gemeinde erstrebenswert ist. Ebenso wirft die Zonenabgrenzung Fragen auf, weshalb wird diese nicht entlang der nördlichen Parzellengrenze definiert?

Spezialzone Bergmatten

Aufgrund der laufenden Erarbeitung eines separaten nachgelagerten Teil-Gesamtplans «Bergmatten» soll das Naherholungsgebiet Bergmatten von der Genehmigung ausgenommen werden.

2.6. Flächenbilanz der Bauzonen

Die vorgelegten Berechnungen zur Flächenbilanz der Bauzonen (RPB, S. 70) sind für uns nicht nachvollziehbar. Die Summe der Veränderungen geht z.B. nicht auf. Dies ist entsprechend zu korrigieren.

Im Rahmen der OPR der Gemeinde Hofstetten-Flüh erfolgen zahlreiche Um-, Aus- und Einzonungen unter Anwendung verschiedener Richtplanbeschlüsse und welche teilweise auch PAG relevant sind. Spätestens vor der öffentlichen Auflage ist eine **nachvollziehbare Übersicht** in Form einer Liste sowie eines Änderungsplans bereitzustellen, welche die vorgesehenen Änderungen inklusive Flächenangaben dokumentiert. Dabei ist über die Flächenentwicklung der Bauzone (ohne Reservezonen) und des Siedlungsgebiets (mit bestätigten Reservezonen) Rechenschaft abzulegen. Ebenfalls ist eine nachvollziehbare **Schätzung der abzuschöpfenden Planungsmehrwerte** vorzunehmen, um die erforderliche Transparenz sicherzustellen. Bei den Einzonungen ist dem Kanton spätestens vor der öffentlichen Auflage die jeweiligen Schätzungen zu unterbreiten. Wir empfehlen diese ebenfalls spätestens vor der öffentlichen Auflage den betroffenen Grundeigentümern zu unterbreiten.

2.7. Ortsbildschutz

Separater Ortskernplan

Der separate Plan mit den beiden Ortskernen ist in einem grösseren Massstab gehalten als der eigentliche Bauzonenplan. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, eine höhere Informationsdichte zu kommunizieren. Wir regen dennoch an eine vereinte Darstellung zu prüfen. Unseres Erachtens wären so die Zusammenhänge zwischen dem Dorfkern und dem restlichen Siedlungsgebiet besser ersichtlich. So suggeriert z. B. das «Ausstanzen» der Dorfkern im Bauzonenplan teilweise Parzellengrenzen, wo keine sind. Nicht selten erstrecken sich unbebaute Hofstätten noch bis zur rückwärtigen Strasse. Es sollte auf den ersten Blick ersichtlich sein, dass das angrenzende Bauland in direktem Dialog zu den historischen Gebäuden und ihrer Hofstatt vis-à-vis steht. Eine **Aufteilung nach Ortsteilen** zu Gunsten zweier Bauzonenpläne grösseren Massstabs (mit allenfalls einem kleinen Übersichtsplan über das Gemeindegebiet zur Orientierung) wäre aus unserer Sicht zweckdienlicher.

Überlagernde Ortsbildschutzzone

Die Kernzone wird – so gemäss Kapitel 5.11 RPB – von der Ortsbildschutzzone überlagert. Auch im Zonenplan ist dies (wie im ZR bereits umgesetzt) unmissverständlich zu kommunizieren, da sich die übergeordnete Gesetzgebung auf den Begriff «Ortsbildschutzzone» bezieht. Die Legende ist sinngemäss zu beschriften mit **«Kernzone überlagert von Ortsbildschutzzone»**. Die unmissverständliche Beschriftung muss auch im separaten Plan «Bauzonenplan Teil Ortskerne» konsequent erfolgen (sofern dieser erhalten bleibt).

Schwächung des Ortsbildschutzes

Der Wechsel von **Gestaltungsbaulinien zu Baulinien** (siehe § 27.6), sowie der Wechsel des Begriffs **«verbindlich» zu «richtungsweisend»** (siehe § 28.3, Abs. 2, ganz unten) stellt einen zu grossen Bruch zwischen bestehendem und neuem Recht dar. Wenn für allfällige Ersatzneubauten von bedeutungsvollen Bauten die Gebäudeproportionen, Dachform, Fassadenflucht etc. nur noch **«richtungsweisend»** sind, dann öffnet dies Tür und Tor für eine Abrisskultur. Auch in der bestehenden Handhabung sind so die Praxiserfahrung Abweichungen vom Bestand möglich, wenn dadurch eine Verbesserung der Gesamtlösung erzielt wird. Die Lockerungen sind also nicht notwendig und widersprechen zudem den Grundabsichten der Ortsbildschutzzone.

Gärten als Kulturobjekte

Nebst den eingestufteten Objekten (schützenswerte Bauten etc.) sind auch die **Gartenanlagen** für Hofstetten-Flühs Ortsbild von ausserordentlichem Wert. Die Gemeinde hat dies erkannt, denn immerhin sind umfangreiche Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung vorliegend. Wir verweisen hier auf eine Wissensquelle, die ebenfalls abgerufen werden sollte: Das **Inventar des ICOMOS** beinhaltet wertvolle Freiraumanlagen. In Hofstetten-Flüh sind 25 Objekte aufgeführt. Wir legen unserer Stellungnahme die Inventarblätter bei (siehe Beilage 1).

Die Liste hat keine Rechtskraft. Die Aufnahme stuft einen Garten lediglich als **«denkmalverdächtig»** ein. Für eine Unterschutzstellung sind vertiefte Abklärungen nötig. Dennoch dient die Liste bereits in dieser vorläufigen Form als praktisches Arbeitsinstrument, etwa bei Baugesuchen.

Wir regen an, im ZR einen Verweis auf das Inventar zu machen, dies im Sinne von: **«Die Inventarblättern des ICOMOS sind bei allfälligen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die darin beschriebenen Qualitäten der Aussenräume sind bestmöglich zu erhalten»**.

Institutionalisierung von kommunalen Fachgruppen

Die Neuausrichtung der kantonalen Fachstelle Heimatschutz beinhaltet u.a. die vermehrte Beratung auf strategischer Ebene. Hierzu gehört auch die Begleitung der Institutionalisierung von kommunalen Fachgruppen. Wir regen an, den **Wechsel der Beratungspersonen** (von kantonalen zu kommunalen Personen) parallel oder direkt nach der OPR anzugehen. Wir empfehlen diesen Wechsel unter Einbezug der zuständigen kantonalen Fachstellen umzusetzen.

2.8. Kulturobjekte / Archäologische Fundstellen

Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Bim obere Chilchli»

Die mit RRB Nr. 5697 vom 29. Dezember 1944 unter kantonalen Denkmalschutz gestellte **Kapelle St. Johannes** steht zusätzlich unter dem Schutz des Bundes. Sämtliche Massnahmen, welche unmittelbar die Kapelle sowie ihre Umgebung betreffen, sind dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Genehmigung vorzulegen (Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler «Kulturdenkmäler-Verordnung», § 3.2, § 5, § 14).

Die Kapelle wird von Süden, Osten und teilweise Norden durch charakteristische historische Bauten gefasst. Gegen die Römerstrasse hin öffnet sich eine locker mit Bäumen bestandene Hostett, durch die die Kapelle gut sichtbar und über ein Fussweglein erschlossen ist. Traditionell sind solche Hostetten mit einfachen Nebenbauten wie Schöpfen oder Unterständen bebaut. Als Teil des Übergangs zwischen historischem Ortskern und neuerem Quartier kommt der Kapelle im inneren Ortsbild und als Abschluss des historischen Kerns besondere Bedeutung zu.

Aus denkmalpflegerischer Sicht hat der **Umgebungsschutz der Kapelle** höchste Priorität. Dazu zählen Sichtachsen, Wegebeziehungen und die räumliche Qualität des Zusammenspiels von Bebauung und Freiflächen. Eine (auch teilweise) Bebauung der Parzellen Nr. 3162 und 3167 mit Wohnbauten und Tiefgaragen wird daher als problematisch erachtet.

Farbgebung nach gängiger kantonaler Praxis

Die kantonale Denkmalpflege schlägt vor, für Baudenkmäler und Kulturobjekte, die mittlerweile bei vielen Gemeinden **etablierte Farbgebung und Terminologie** Rot = kantonal geschützt, (Violett = kommunal geschützt), Blau = schützenswert, Grün = erhaltenswert zu verwenden. Sie ermöglicht eine schnelle Identifizierung und Leseart bei Gemeinde, Planenden, Privaten und kantonalen Behörden. Die Grundflächen der Objekte sollen entsprechend eingefärbt werden; Kleinobjekte, wie Brunnen, Kreuze etc. können mit einem Stern in der entsprechenden Farbe gekennzeichnet werden.

Klassierung und Darstellung von Kulturobjekten

Manche Baudenkmäler und Kulturobjekte befinden sich ausserhalb der historischen Ortskerne. Folglich sind sämtliche Baudenkmäler und Kulturobjekte im Bauzonenplan und im Gesamtplan Kulturobjekte als einzuzeichnen.

- Kantonal geschützte Kulturobjekte:

- Flüh, Hofstettenstrasse, Ruine Sternenberg, GB-Nr. 5094, > Vieleck rot kolorieren
- Flüh, Hofstettenstrasse, Wegkreuz Hofstettenstrasse, GB-Nr. 865, Koordinaten: 2'604'816 / 1'258'946, kantonal geschützt > roter Stern anstatt graues Kreuz einzeichnen
- Flüh, Mühleweg 10, Flühmühle, GB-Nr. 874, Koordinaten: 2'604'715 / 1'258'979, kantonal geschützt > Grundfläche rot kolorieren
- Flüh, Steinrain, Wegkreuz Steinrain, GB-Nr. 3848, Koordinaten: 2'604'462 / 1'259'620, kantonal geschützt > roter Stern anstatt graues Kreuz einzeichnen
- Flüh, Steinrain 4, Restaurant zur Rose, GB-Nr. 819, Koordinaten: 2'604'473 / 1'259'756, kantonal geschützt > Grundfläche rot kolorieren
- Flüh, Steinrain 15, Roter Ochsen, GB-Nr. 3069, Koordinaten: 2'604'455 / 1'259'589, kantonal geschützt > Grundfläche rot kolorieren
- Flüh, Steinrain 38, Magdalenenbrunnen, GB-Nr. 799, Koordinaten: 2'604'391 / 1'259'511, kantonal geschützt > roter Stern anstatt rotes Sechseck einzeichnen

- Hofstetten, Baselweg 1, Sundgauerhaus, GB-Nr. 2890, Koordinaten: 2'605'914 / 1'258'331, kantonal geschützt > Grundfläche rot kolorieren
- Hofstetten, Choliberg, Dorfbrunnen, GB-Nr. 90134, Koordinaten: 2'605'780 / 1'258'208, kantonal geschützt > roter Stern anstatt rotes Sechseck einzeichnen
- Hofstetten, Ettingerstrasse 1, Bauernhaus, GB-Nr. 2980, Koordinaten: 2'605'824 / 1'258'347, kantonal geschützt > Grundfläche rot kolorieren
- Hofstetten, Ettingerstrasse/Mariasteinstrasse, Dorfbrunnen, GB-Nr. 90015, Koordinaten: 2'605'802 / 1'258'329, kantonal geschützt > roter Stern anstatt rotes Sechseck einzeichnen
- Hofstetten, Flühstrasse 2, ehem. Meierhaus, GB-Nr. 4050, Koordinaten: 2'605'788 / 1'258'340, kantonal geschützt > Grundfläche rot kolorieren
- Hofstetten, Flühstrasse 6, ehem. Gasthaus Rössli, GB-Nr. 3084, Koordinaten: 2'605'755 / 1'258'359, kantonal geschützt > Grundfläche rot kolorieren
- Hofstetten, Flühstrasse 38, Pfarrkirche St. Nikolaus, GB-Nr. 2684, Koordinaten: 2'605'538 / 1'258'513, kantonal geschützt > Grundfläche rot kolorieren
- Hofstetten, Flühstrasse 38, Denktafel an Pfarrkirche St. Nikolaus, GB-Nr. 2684, Koordinaten: 2'605'545 / 1'258'506, kantonal geschützt > roter Stern neben Grundfläche Kirche
- Hofstetten, Flühstrasse 38, Türsturz an Pfarrkirche St. Nikolaus, GB-Nr. 2684, Koordinaten: 2'605'551 / 1'258'506, kantonal geschützt > roter Stern neben Grundfläche Kirche
- Hofstetten, Flühstrasse/Pfarrgasse, Dorfbrunnen, GB-Nr. 3144, Koordinaten: 2'605'500 / 1'258'460, kantonal geschützt > roter Stern anstatt rotes Sechseck einzeichnen
- Hofstetten, Mariasteinstrasse, Dorfbrunnen, GB-Nr. 2768, Koordinaten: 2'605'640

- / 1'258'169, kantonal geschützt > roter Stern anstatt rotes Sechseck einzeichnen
- Hofstetten, Mariasteinstrasse, Wegkreuz Mariasteinstrasse, GB-Nr. 5208, Koordinaten: 2'604'220 / 1'257'844, kantonal geschützt > roter Stern anstatt rotes Sechseck einzeichnen
- Hofstetten, Mariasteinstrasse, Steinkreuz bei der Johanneskapelle, GB-Nr. 3162, Koordinaten: 2'605'699 / 1'258'235, kantonal geschützt > roter Stern anstatt rotes Sechseck einzeichnen
- Hofstetten, Mariasteinstrasse 7 und 9, Doppelwohnhaus, GB-Nr. 4416 / 2829, Koordinaten: 2'605'798 / 1'258'257, kantonal geschützt > Grundfläche rot kolorieren
- Hofstetten, Mariasteinstrasse 14, Westwand Bauernhaus, GB-Nr. 3163, Koordinaten: 2'605'721 / 1'258'235, kantonal geschützt > Kontur Fassade rot kolorieren
- Hofstetten, Mariasteinstrasse 18, Kapelle St. Johannes, GB-Nr. 3162, Koordinaten: 2'605'710 / 1'258'241, kantonal geschützt > Grundfläche rot kolorieren
- Hofstetten, Mariasteinstrasse 20 und 20a, Bauernhaus, GB-Nr. 3161 / 3999, Koordinaten: 2'605'702 / 1'258'220, kantonal geschützt > Grundfläche rot kolorieren.
- Die Grenzsteine des Kantons sind gemäss § 18 Kulturdenkmälerverordnung KDV gesamthaft kantonal geschützt. Sie müssen ebenso im Gesamtplan eingezeichnet werden. Sämtliche Massnahmen an den Grenzsteinen müssen mit der Denkmalpflege besprochen und von ihr bewilligt werden.

- Schützenswerte Kulturobjekte

Die kantonale Denkmalpflege ist mit den Vorschlägen zu schützenswerten Kulturobjekten einverstanden.

- Erhaltenswerte (bzw. bedeutungsvolle) Kulturobjekte

Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt deshalb, alle *bedeutungsvollen* (bzw. *gemäss* KDV §20 «erhaltenswerten») Kulturobjekte grün zu kolorieren und Kleinobjekte mit einem grünen Stern zu bezeichnen. Sie empfiehlt, folgende Bauten zusätzlich als erhaltenswert zu einzustufen:

- Flüh, Alte Hofstetterstrasse 2, Wohnhaus, GB-Nr. 3061, Koordinaten: 2'604'554 / 1'259'620
- Flüh, Alte Hofstetterstrasse 3, Transformatorenstation, GB-Nr. 3182, Koordinaten: 2'604'569 / 1'259'642
- Flüh, Alte Hofstetterstrasse 5, Wohnhaus, GB-Nr. 3048, Koordinaten: 2'604'580 / 1'259'627
- Flüh, Alte Hofstetterstrasse 7, Wohnhaus, GB-Nr. 3060, Koordinaten: 2'604'580 / 1'259'608
- Flüh, Alte Hofstetterstrasse 11, Wohnhaus, GB-Nr. 3070, Koordinaten: 2'604'586 / 1'259'568
- Flüh, Alte Hofstetterstrasse 13, Wohnhaus, GB-Nr. 3071, Koordinaten: 2'604'588 / 1'259'548
- Flüh, Buttiweg, Brunnen Buttiweg, GB-Nr. 838, Koordinaten: 2'604'342 / 1'259'337
- Flüh, Buttiweg 26, Oekumenische Kirche, GB-Nr. 3336, Koordinaten: 2'604'417 / 1'259'327
- Flüh, Heulenhof 2, Bäuerlicher Vielzweckbau, GB-Nr. 5058, Koordinaten: 2'603'733 / 1'259'051
- Flüh, Hofstetterstrasse 10, Industriebau, GB-Nr. 3204, Koordinaten: 2'604'603 / 1'259'224
- Flüh, Steinrain 6a, Ökonomiegebäude zum Restaurant Sternenbergr, GB-Nr. 818, Koordinaten: 2'604'462 / 1'259'715
- Flüh, Steinrain 20, Wohnhaus, GB-Nr. 812, Koordinaten: 2'604'453 / 1'259'629
- Flüh, Steinrain 26, Wohnhaus, GB-Nr. 811, Koordinaten: 2'604'436 / 1'259'596
- Hofstetten, Mariasteinstrasse 1, Primarschule, Ergänzungsbau/Turnhalle aus den 1950/60ern, GB-Nr. 2831, Koordinaten: 2'605'819 / 1'258'291 .

- **Rückstufungen:** Folgende Objekte sollen auf Erneuerungs- und Ergänzungsbaute (orange) zurückgestuft werden:
 - o Flüh, Badweg 2, Wohnhaus, GB-Nr. 3069, Koordinaten: 2'604'453 / 1'259'568 > vor rund 30 Jahren neu errichtet worden, wichtig für das innere Ortsbild
 - o Flüh, Steinrain 29, Wohnhaus, GB-Nr. 3902, Koordinaten: 2'604'379 / 1'259'475 > Neubau.

3. Verkehr

Das Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) hat im Rahmen der zweiten Vorprüfung keine weiteren inhaltlichen Einwände oder Bemerkungen anzubringen.

4. Natur und Landschaft

4.1. Naturinventar und -konzept

Die Fachstelle Naturschutz begrüsst das Anreizsystem für die Erhaltung von Naturwerten im Offenland.

Umsetzung der Biodiversität im Siedlungsgebiet

Betreffend Biodiversität im Siedlungsgebiet (S. 98 RPB) stellen sich Fragen zur konkreten Umsetzung. Wird die Pflege von geschützten Bäumen finanziell gefördert durch einen Beitrag der Gemeinde? Mit welchen Massnahmen will die Gemeinde die ökologische Aufwertung entlang der Vernetzungsachsen erreichen? Wer ist für den Unterhalt des Wäldchens im Wygärtli verantwortlich? (siehe Bestimmung zu den Pflegeplänen unter § 12 Abs. 4 ZR)

4.2. Hecken

Hecken sind nach § 20 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV-SO) geschützt. Im vorliegenden RPB wurde auf das Thema Hecken mehrheitlich eingegangen.

Auf folgenden Grundstücken stehen gewachsene und geschützte Hecken, die in der OPR noch nicht berücksichtigt wurden: Hofstetten-Flüh GB-Nr. 2358, 3249, 730, 3366 und 2331 (Nur weil die Hecken auf GB Nrn. 2358 und 3249 am Südrand der Parzelle gerodet wurden, ist der Schutzstatus nicht aufgehoben.) Die erwähnten Hecken sind festzustellen und im Erschliessungsplan festzuhalten.

4.3. Wald

Waldfeststellungspläne

Die Waldfeststellungen wurden mit wenigen Ausnahmen korrekt aus den Waldfeststellungsplänen aus dem Jahr 1997 übernommen. Die Detailprüfung der Pläne zeigt, dass die Waldfeststellungen in folgenden Punkten nicht ganz dem digitalen Datensatz «Statische Waldgrenze» entsprechen und entsprechend zu korrigieren und in sämtlichen übrigen Plänen anzupassen sind:

- Nrn. 838 und 3332
- Nrn. 826, 3065 und 5085
- Nrn. 5084 und 5089
- Nr. 90183 (Westende: weitgehend Parzellengrenze, Südostende: Einkürzen auf Parzellengrenze)

Weiter zeigt zudem ein detaillierter Abgleich zwischen den Waldfeststellungsplänen aus dem Jahr 1997 und der Situation vor Ort sowie der aktuell zur Vorprüfung vorliegenden Planung, dass eine teilweise **Ergänzung bzw. Anpassung der Waldfeststellungen** im Bereich der

Bauzonen erforderlich ist. Dies betrifft folgende Abschnitte:

- Nrn. 5086, 5088 und 90079: Mit der Einzonung der Gemeindestrasse «Höhenweg» muss in diesem Bereich die Waldfeststellung ergänzt werden.
- Nrn. 5084, 5089 und 90192: Hier ist aufgrund der Lücke zwischen den bestehenden Abschnitten sowie des Einwuchses die Waldfeststellung zu ergänzen.
- Nr. 5086 auf Höhe Parzelle Nr. 3392: Der baurechtliche Status des Wendehammers und des Rähbüsli sind zu klären. Eine diesbezügliche Anfrage des Forstkreises ist bei der Bauverwaltung Hofstetten hängig.
- Nrn. 2696/5101/5102/5103: Gemäss der amtlichen Vermessung befinden sich in diesem Bereich Stützmauern hinter der digitalisierten statischen Waldgrenze gemäss Waldfeststellungsplan aus dem Jahr 1997/2001. Der baurechtliche Status dieser Mauern ist zu klären. Falls die Bauten rechtmässig erstellt worden sind, kann die Wiedererwägung bzw. Anpassung der Waldfeststellung geprüft werden.
- Nrn. 823 und 3065: Auf dem Gemeindegebiet Bättwil stockt hier Wald. Entsprechend wurde im Rahmen der OPR Bättwil in diesem Bereich der fehlende Waldgrenzenabschnitt entlang der Gemeindegrenze festgestellt. Dieser ist auch in der Ortsplanung Hofstetten-Flüh abzubilden.
- Nr. 5072: Im Rahmen der OPR Metzlerlen-Mariastein wurde im Bereich des Klosters eine neue Waldgrenze festgestellt, welche auch das Gemeindegebiet von Hofstetten-Flüh betrifft. Bauverwalter Markus Probst hat der Gemeinde Hofstetten-Flüh mit Datum vom 9.2.2024 den entsprechenden Waldfeststellungsplan zugestellt. Diese Waldgrenze, insbesondere die Abschnitte auf dem Gemeindegebiet von Hofstetten-Flüh, sind in den Waldfeststellungsplan zu übernehmen.
- Nrn. 5100, 5101, 5102 und 5103: Der dem Baugebiet abgewandte, südliche Abschnitt der Waldfeststellung kann aufgehoben werden. Der Forstkreis hat im Dezember 2024 mit der Bauverwaltung Hofstetten diesbezüglich Kontakt aufgenommen, welche die Informationen am 12.12.2024 an die Arbeitsgruppe Ortsplanung und das beauftragte Planungsbüro weitergeleitet hat.

Für das gesamte Gemeindegebiet sind die Waldfeststellungspläne gemäss den obigen Anmerkungen und den Musterplänen des Amts für Wald, Jagd und Fischerei (AWJF) (siehe Beilage 2 und 3) zwingend zu überarbeiten (**Genehmigungsvorbehalt**), vom Kreisförster unterzeichnen zu lassen und gleichzeitig zu den Dokumenten der OPR **orientierend aufzulegen**. Als inhaltliche Grundlage sind die Waldfeststellungspläne (OPR 1997/2001), bzw. der daraus digitalisierte Datensatz «Statische Waldgrenze» vom Geoportal Solothurn (<https://data.geo.so.ch/>) zu verwenden. Die seither mit der oben erwähnten Rodungsbewilligung verfügbaren Rodungen im Bereich der Kantonsstrasse (genehmigt mit RRB Nr. 2005/842 vom 19. April 2005) sind bei der Bearbeitung zu berücksichtigen. Weiter sind die fehlenden Waldfeststellungen in den aufgeführten Bereichen durchzuführen und in den Plänen zu ergänzen. Teilweise ist eine Beurteilung vor Ort durch den Kreisförster erforderlich.

- Im Bereich der Parzellen Nrn. 5100, 5101, 5102 und 5103 sind die festgestellten Waldgrenzen so weit zu reduzieren, wie sie keinen Einfluss auf die Bauzone haben.
- In der Signatur und Legende der Waldfeststellungspläne ist zwischen orientierenden Inhalten (Waldfeststellungen, welche unverändert aus der bisherigen Waldfeststellung übernommen werden) und Genehmigungsinhalten (neue / veränderte Waldfeststellung) zu unterscheiden. Zusammen mit dem Plan sind digitale Datensätze (Shape-Files) der Waldfeststellung beim Forstkreis einzureichen.
- Die Überarbeitung der Waldfeststellungspläne hat in Absprache mit dem zuständigen Kreisförster (Christoph Märki, christoph.maerki@vd.so.ch / 061 704 70 88) zu erfolgen.
- Die angepassten Waldfeststellungen gemäss den Anträgen im Abschnitt Waldfeststellungspläne sind als Orientierungsinhalt in die Bauzonenpläne und als Genehmigungsin-

halt in die Erschliessungspläne zu übernehmen. Als Einspracheinstanz ist das Volkswirtschaftsdepartement (VWD) zu vermerken.

Darstellung Wald ausserhalb der Bauzone

Der visuelle Vergleich aller Pläne mit Darstellung von Wald (siehe Auflistung unter Abschnitt «Waldfeststellungspläne (WFP)» oben) lässt vermuten, dass für alle Pläne Daten der amtlichen Vermessung verwendet wurden. Für das Gemeindegebiet Hofstetten-Flüh existieren seit 2024 flächendeckend **Waldpläne des AWJF**, diese sind zwar nicht rechtsverbindlich, aber genauer als die amtliche Vermessung. Für die Darstellung des Waldes ausserhalb Baugebiet sind für alle Unterlagen der OPR die aktuellen Waldpläne des AWJF zu verwenden.

Waldabstand und Waldbaulinien im Bereich Bauzone

Die Waldbaulinien werden in den drei Teilplänen «Strassen- und Baulinienplan - Klassifizierungsplan» sowie teilweise im «Bauzonenplan Teil Ortskerne» als «rechtsverbindlicher Planinhalt» aufgeführt. Diese Waldbaulinien unterschreiten den gesetzlichen Waldabstand gemäss § 141 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) an zahlreichen Stellen. Laut RPB (Kap. 4.6) wurden die Waldbaulinien im Siedlungsgebiet entgegen unserem Antrag im Rahmen der 1. Vorprüfung nicht angepasst. Sie entsprechen den Waldbaulinien der rechtskräftigen Ortplanung. Es ist weder ersichtlich, inwiefern die Waldbaulinien überprüft worden sind, noch liegt eine Begründung für deren Beibehaltung vor.

Waldbaulinien < 20 m aus früheren Orts-/Erschliessungsplanungen sind im Rahmen der OPR parzellenweise zu überprüfen und auf Grundsatz zu korrigieren oder deren Beibehaltung ist im Planungsbericht zu begründen; bestehende Gebäude innerhalb Waldabstand können mit einer Vorbaulinie (§ 40 PBG) gesichert werden. Als negative Konsequenzen von Abständen < 20 m sind dabei nicht nur die Wirkungen des Waldes auf die Siedlung (Schattenwurf, Wohnhygiene, Sicherheit, Haftungsfragen), sondern auch die Wirkungen der Siedlung auf den Wald (Bewirtschaftung) und insbesondere den Waldrand (mit besonderem Wert für Ökologie und Erholung) in die Entscheidung miteinzubeziehen. Im Bereich von Bestockungen < 3'600 m² (Feldgehölze gemäss § 141 PBG) können Waldbaulinien mit einem reduzierten Waldabstand vom 10 m festgelegt werden.

Insbesondere in den folgenden Bereichen erachten wir die Beibehaltung der bestehenden Waldbaulinien als ungeeignet und eine Überprüfung als erforderlich: Auf den Parzellen Nrn. 3255, 3050 und 847-849 ist der Waldabstand in nicht überbauten Bereichen sehr stark reduziert. Weiter hat entlang des gesamten Waldrandes im Bereich der Parzellen Nrn. 2904, 4002, 3048, 3060, 3067, 3070, 3071, 3082, 3083 bis jetzt keine Überbauung mit reduziertem Waldabstand stattgefunden. Somit kann in diesen Bereichen keine Ausnahme im Sinne von § 5 Abs. 1 Bst. b VWW geltend gemacht werden.

Für mehrere Parzellen in unmittelbarer Nähe zum Wald wird in den vorliegenden **Plänen keine Waldbaulinie** ausgewiesen (namentlich GB Nrn.: 792, 817, 818, 819, 823, 826, 843, 867, 869, 880, 2690, 2693, 2904, 3018, 3022, 3050 gegen Westen, 3065, 3211, 3249, 3260, 3613, 3815, 4268). Die Waldbaulinien sind zu ergänzen.

4.4. Landschaft

Neue Aussiedlerstandorte

Die beiden (gegenüber Stand 1. Vorprüfung) neuen Aussiedlerstandorte (im Gesamtplan mit einem grauen «L» gekennzeichnet) werden im RPB erwähnt, deren **Standortwahl** jedoch nicht weiter erläutert. Aus Sicht Landschaftsschutz ist insbesondere der neue Standort westlich von Hofstetten nicht zielführend. Hierdurch würde in einer unverbauten, offenen, geschützten Landschaftskammer ein neuer Hofstandort vorweggenommen. Neue Aussiedlungen direkt bei bereits bestehenden Aussiedlerhöfen (also zwei Betriebe nebeneinander) sind für das Landschaftsbild verträglicher und – so unsere Einschätzung – zu bevorzugen. In diesem Zusammenhang machen

wir auch den Hinweis, dass Aussiedlungen bzw. neue Gebäude ausserhalb der Bauzone künftig nur noch ohne kompensatorischen Abbruch möglich sein werden, solange die Stabilisierungsziele des Raumplanungsgesetzes eingehalten werden können. Damit werden auch verstärkt Prioritäten in der Standortwahl gesetzt werden müssen.

Naturschutz in wichtigen Naherholungsgebieten

Die Waldlichtungen **Bergmatten / Bümmersrüti / Unterer Berg** sind von hohem landschaftlichem Wert. Die Gebiete liegen zudem zwischen dem Chälegraben und dem Blauenberg, sind also für die Naherholung von hoher Bedeutung. In 1. Vorprüfungsbericht wurde zwar bereits darauf hingewiesen, uns ist es aber ein Anliegen, dass die Gemeinde hier nochmals eine Erhebung der Landschaftsschutzzone prüft.

Geotope

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

- Die Flächenobjekte «Tälibach» und «Chälegraben» sind als kantonale Naturreservate, bzw. durch die Lage in Waldgebiet aus unserer Sicht ausreichend geschützt. Dasselbe gilt für die Höhlen.
- Gemäss dem RPB (Kapitel 3.3.7) ist die Gemeinde der Ansicht, dass ein zusätzlicher kommunaler Schutz der **ausgeprägten Dolinen** nicht notwendig ist, da diese entweder im Wald liegen oder von einem «kantonalen Vorranggebiet Natur und Landschaft» überlagert werden. Dies nehmen wir so zur Kenntnis, beantragen jedoch, dass zumindest die ausgeprägten Dolinen im Landwirtschaftsland in den Gebieten «**Spitzboden**» (GB Nr. 5475) und «**Bümmersrüti**» (GB Nr. 5451, 5453, 5455, 5446) im orientierenden Gesamtplan mit der bestehenden (Punkt-)Signatur «Geologische Naturdenkmäler (Geotope)» dargestellt werden. Die Lage der Dolinen im Gebiet Spitzboden geht aus dem Geotopinventar (geo.so.ch/map, Suchbegriff «Geotop») und/oder aus dem Lidarbild hervor (geo.so.ch/map, Suchbegriff «Lidar 2018»).

5. Umwelt

5.1. Naturgefahren

Aktualisierung Gefahrenkarte Wasser

Im Frühjahr 2022 wurden von Seite BAFU die hydrologischen Grundlagen erneuert. Diese gehen von **höheren Niederschlägen** aus, als bisher angenommen wurde. Aufgrund der neuen hydrologischen Ausgangslage und der bereits umgesetzten Massnahmen ist für das Gemeindegebiet von Hofstetten-Flüh die **Gefahrenkarte Wasser** zu aktualisieren und in der OPR zu berücksichtigen.

Neue Gefahrenkarte Sturz

Die Überarbeitung der Gefahrenkarte Sturz für den Ortsteil Flüh ist seit 2023 abgeschlossen. Dies ist im RPB anzupassen und allfällige neue Erkenntnisse sind zu erwähnen. Insbesondere sollte dann die Frage geklärt sein, ob sich Massnahmen im **Bereich Landkronberg / Zoll** aufdrängen. Bestehen Nutzungskonflikte sind diese im RPB zu diskutieren (z.B. im Falle von roten Gefahrenbereichen). Die Gefahrenkarte und den Gefahrenkartenbericht sind direkt von CSD zu beziehen.

Naturgefahrenplan

- **Allgemeines:** Die Erstellung eines eigenständigen Naturgefahrenplans wird begrüsst. Für die raumplanerische Umsetzung der Gefahrenkarte ist die synoptische Gefahrenkarte massgebend und nicht die prozessspezifischen Gefahrenkarten. Für die Gefährdungen ausserhalb der Bauzone sollte auf dem Naturgefahrenplan auf die Gefahrenhinweiskarte des Kantons hingewiesen werden. Damit klar ersichtlich ist, wo die Gefahrenkarte ihre Gültigkeit hat, ist der Gefahrenkartenperimeter darzustellen.
- **Berücksichtigung Gefahrenkarte Wasser:** Sobald die neue Gefahrenkarte Wasser vorliegt, ist diese entsprechend im Naturgefahrenplan zu berücksichtigen.
- **Berücksichtigung Gefahrenkarte Sturz:** Im Naturgefahrenplan ist für den Ortsteil Flüh die überarbeitete Gefahrenkarte Sturz darzustellen. Die aktuellen GIS-Daten sind direkt von CSD zu beziehen.

5.2. Lärm

Die Empfindlichkeitsstufen (ES) sind gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) den einzelnen Nutzungszonen zugeteilt und im ZR, sowie nun auch auf dem Bauzonenplan ausgewiesen. Mit den Zuteilungen sind wir nun einverstanden.

5.3. Energie

Die neue Bestimmung zu **Nachisolationen** unter § 22 Abs. 1 im ZR soll § 56bis Abs. 1 KBV ersetzen:

«1 Die Baubehörde kann bei Umbauten, durch die eine verbesserte Energienutzung erreicht wird, insbesondere für Isolationen, Ausnahmen von den Vorschriften dieser Verordnung gestatten, wenn keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und die Verbesserung anders nicht zweckmässig erreicht werden kann.»

Gut gedämmte Bauten sollen keine Nachteile bezüglich Nutzflächen haben. Die von der Gemeinde Hofstetten-Flüh gewählte Formulierung kann jedoch dazu führen, dass ein Gebäude nicht nachgedämmt werden darf. So zum Beispiel, wenn ein Gebäude die Gebäudeflächenziffer bereits voll ausnutzt und der bisherige Aussenwandquerschnitt weniger als 35 cm beträgt. Wir empfehlen § 22 zu streichen und der Baubehörde den **Ermessensspielraum aus der kantonalen Gesetzgebung** zuzugestehen. Es stellt sich generell die Frage, ob bei Nachisolierungen die Gebäudeflächenziffer neu ermittelt werden soll.

6. Planungsinstrumente

6.1. Raumplanungsbericht

Im RBP sind folgende Aspekte noch zu ergänzen:

- Kapitel 3.5.6 Spezialzone Bergmatten: Zu ergänzen: Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung des TWW Objekts Nr. 10835 «Bergmatten», welches von nationaler Bedeutung und ungeschmälert zu erhalten ist.
- Kapitel 4.5.4 Wohnzonen: «ist bereits in § 39 Abs. 3 PBG geregelt» wäre richtig: «ist bereits in § 39 Abs. 3 KBV geregelt»
- Kapitel 4.5.18 Uferschutzzonen: Bei Eindolungen ausserhalb Baugebiet kann vorläufig auf die Gewässerraumausscheidung verzichtet werden. Dies ist im Bericht explizit so zu erläutern (RPB, S. 83).

In der Darstellung der Gewässer in Kapitel 4.5.18 ist der Kl. Chälengraben im Landwirtschaftsgebiet fälschlicherweise noch eingedolt dargestellt. Dieser Abschnitt verläuft seit mehreren Jahren offen.

- Kapitel 4.5.21 Gefahrenzonen: Es steht, dass die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen

aufs der Arbeitshilfe «Naturgefahren im Siedlungsgebiet» stammen. Dies ist zu berichtigen. Die Bestimmungen stammen von den Musterzonenvorschriften des Kantons (Siehe Beilage 4).

- Kapitel 4.7.2 Nationale Ebene: Anfügen: Der Schutz der TWW-Flächen (Trockenwiesen und -weiden) wird vertraglich mit den Bewirtschaftenden über das Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft des Kantons Solothurn gesichert.
- Kapitel 4.7.2 Kantonale Ebene: Anfügen: Absatz zur kantonalen «Strategie Natur und Landschaft 2030+»

6.2. Bauzonenpläne

- Im Bauzonenplan Teil Ortskerne muss eine Darstellungsart gewählt werden, bei der die Grundnutzung überall erkennbar resp. auch tatsächlich eine Grundnutzung definiert ist (nicht unter dem Titel «überlagerte Festlegungen»). Die Hofstattflächen und Vorplatzbereiche können als überlagernde Festsetzungen mittels Schraffuren dargestellt werden.
- Die Farbsignaturen für «Grünzone» und «Naturschutzzone» sind im Bauzonenplan schwer zu unterscheiden.
- Die komplexe Situation von überlagernden Signaturen rund um die alte Mühle ist unübersichtlich.
- Planlegende: Wir schlagen eine Umbenennung von «Rechtsverbindlicher Inhalt» in «Genehmigungsinhalt» vor, denn eigentlich sind sämtliche Planinhalte rechtsverbindlich.
- Die Legenden sind folgendermassen anzupassen: «Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzone)»
- Aufführen der Fundstellen: Die Fundstellen sind in den Bauzonenplänen von ihren Ausmassen her korrekt eingetragen, jedoch in der Legende unter «Überlagernde Festlegungen». Üblicherweise werden die archäologischen Fundstellen als «orientierender Inhalt» dargestellt, analog zu den geschützten Bauten/Kulturobjekten.
- Hofstetter Chöpfli: Das Chöpfli muss - zusätzlich zur Signatur der Fundstellen - mit roter Signatur als geschütztes Kulturobjekt auf der Karte dargestellt werden. Auch diese Daten können direkt bei der Abteilung Archäologie bezogen werden.
- Eingedolte Abschnitte sind im Bauzonen- und Gesamtplan nicht oder nur mangelhaft dargestellt.
- Die Vermassung der Uferschutzzone fehlt.
- Die Uferschutzzone innerhalb Bauzone des Chälengrabens im Gebiet Bergmattenweg/Mariastrasse ist falsch dargestellt.
- Der Oberwasserkanal auf GB-Nr. 4111, 582, 877 als blauer Strich dargestellt. Da noch immer die Absicht besteht, in der geschützten Mühle die Wasserkraftnutzung mit einem Wasserrad zu reaktivieren, soll die Zuleitung (Oberwasserkanal) weiterhin gesichert bleiben. Alle Einrichtungen zum Betreiben des Wasserrades gehören zum Schutzzumfang der kantonal geschützten und unter Bundesschutz stehenden Mühle und sind funktionsfähig zu erhalten, siehe § 6.3.

6.3. Gesamtplan

- Die IVS-Wege mit Substanz und mit viel Substanz sind nach wie vor im Plan dargestellt. Lediglich der Gratweg auf dem Blauenberg (mit seinen unzähligen und schönen Grenzsteinen) fehlt. Der Eintrag ist gemäss S-2.3.3 noch nachzuholen.
- Im Gesamtplan fehlen die archäologischen Fundstellen vollständig und sind nachzuführen. Das zuständige Planungsbüro kann fehlende Daten ausserhalb der Bauzone direkt bei der Abteilung Archäologie des ADA beziehen (archaeologie@bd.so.ch).

- Beim Kl. Chälengraben fehlt die Uferschutzzone und der Bachlauf ist unklar dargestellt.
- Die Uferschutzzone ausserhalb Bauzone ist auf dem Plan immer noch schlecht erkennbar und differiert bezüglich Darstellung auch zur in der Legende abgebildeten Signatur.
- Die Uferschutzzonen sind nun vermasst; jedoch sind die Vermassungen teilweise nicht nachvollziehbar. Wir empfehlen bei ordentlicher Breite die Vermassung der Gesamtbreite, bei Sonderfällen (Gewässer am Waldrand, angrenzende Strasse, ...) hingegen jeweils die Vermassung ab Bachachse.

6.4. Erschliessungsplan

- Bei den Einmündungen Choliberg, Chöpflweg und Pfarrgasse ist die Abgrenzung zur Kantonsstrasse korrekt darzustellen.
- Die Uferschutzzone innerhalb Bauzone des Chälengrabens im Gebiet Bergmattenweg/Mariastrasse ist falsch dargestellt.
- Aufgrund fehlender Darstellung der kantonalen Strassenbaulinien sind Anfang/Ende der dargestellten Gewässerunterhaltsbaulinien teilweise nicht nachvollziehbar.
- Entlang der Talstrasse im Siedlungsgebiet wurde der Gewässerraum beim eingedolten Talbächli mittels Gewässerunterhaltsbaulinien gesichert/ausgeschieden. Diese Linie endet zu früh, sie ist auch auf GB Hofstetten-Flüh Nr. 3238 durchzuführen.
- Die Vermassung Gewässerraum ist teilweise nicht nachvollziehbar; z.B. 6.0/14.0 m am Flühbach im Gebiet Mülital.

6.5. Zonenreglement

Allgemeine Anmerkungen

- Der Genehmigungsvorbehalt hinsichtlich der formalen Gliederung der Reglemente – insbesondere betreffend Trennung der Reglemente, Verzicht auf Kommentarspalten und korrekte Paragraphenstruktur gemäss kantonaler Praxis – wurde behoben.
- Aus Gründen der Leserfreundlichkeit empfehlen wir der Gemeinde, das ZR mit einer zusammenfassenden Nutzungsstabellensammlung über sämtliche Bauzonen zu ergänzen.
- Die Einführung der Geschossflächenziffer für die Wohnzonen begrüßen wir, da sie auch die vertikale Ausdehnung eines Gebäudes über dessen Geschossigkeit abbildet. Bei den Arbeits- und Mischzonen soll die Überbauungsziffer gelten. Zur leichteren Handhabung empfehlen wir eine möglichst einheitliche Regelung. Besonders für die Gewerbezone mit Wohnanteil erachten wir die Geschossflächenziffer als passender, insbesondere wenn sich der Wohnanteil auf die Bruttogeschossfläche beziehen soll.

Anmerkungen zu einzelnen Paragraphen

- § 3.2 Abs. 2 Anforderungen an Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht: Wir empfehlen, hier explizit ein interdisziplinäres Verfahren unter Konkurrenz zu verlangen (Fachrichtungen Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur / mehrere Teams).
- § 3.4 Grünflächenziffer: Es steht den Gemeinden nicht frei, die Anrechenbarkeit von bestimmten Flächen an die Grünfläche zu definieren. Abs. 1 ist nicht zulässig und stellt einen Genehmigungsvorbehalt dar. Möglich ist es, aus gestalterischen Gründen den Anteil einer bestimmten Fläche, etwa minimal begrünte Steingärten, an der Grünflächenziffer prozentual zu beschränken.

Abs. 2 zum Baumäquivalent muss weiter ausdifferenziert werden. Es ist ein Maximum festzulegen, bis zu welchem Anteil Hochstammbäume an die Grünfläche angerechnet werden können. Ebenso sollte die Mindestgrösse des Baumes zum Zeitpunkt der Pflanzung festgelegt werden (Stammumfang bzw. -durchmesser etc.).

- § 4.2 Nutzungsboni: Wir begrüssen das Anreizsystem mittels Nutzungsboni. Aus Erfahrung raten wir der Gemeinde, einen Umgebungsplan zu verlangen, sodass die höhere Ausnutzung nicht auf Kosten der Qualität des Aussenraums realisiert wird.
- § 4.3 Bauweise: Wir empfehlen bei W3 und W4 Einfamilienhäuser nur auf Restflächen zu gestatten.
- § 5.1 Abs. 3 Wohnanteil WG: Es sollte präzisiert werden, dass sich der Wohnanteil von 65 % auf die Bruttogeschossfläche (Stellungnahme zu 1. VP, S. 48) bezieht.
- § 5.4 Abs. 2 Umgebung Gewerbezone: Wir bedauern die Streichung der Absätze zur Umgebungsgestaltung. Entgegen der Stellungnahme zur ersten Vorprüfung blieb der Passus «möglichst zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden» bestehen. Wir erachten eine solche Regelung als kontraproduktiv im Hinblick auf eine möglichst attraktive Gestaltung der Umgebung in der Gewerbezone.
- § 6 Ortsbildschutzzone «Mühle» OBM: Es ist folgender (Unter-)Paragraf einzufügen und die Nummerierung entsprechend anzupassen:

§ 6.3 Denkmalschutz und Kulturobjekte
Alle Massnahmen an der unter kantonalem Denkmalschutz und zusätzlich unter dem Schutz des Bundes stehenden Mühle, ihrer Nahumgebung (Umgebungsschutz) sowie an sämtlichen wasserbaulichen Einrichtungen zum Betrieb eines Wasserrades (Ab- und Zuleitung vom Talbächli und Fluebächli, samt Schiebern, Schwellen, Röhren o. ä., Oberwasserkanal, Ausgleichsbecken oberhalb der Mühle, Unterwasserkanal) sind mit der kantonalen Denkmalpflege zu besprechen und von ihr genehmigen zu lassen.
- § 8.3 Silohöhen: Die bisherigen Bestimmungen waren z.B. hinsichtlich Silohöhen stringenter. Wir empfehlen erneut messbare Einschränkungen vorzusehen. Zumindest eine Ergänzung der Vorschriften ist vorzunehmen, so im Sinne von «Einschränkungen z.B. von Silohöhen sind situativ möglich, wenn die Einordnung in das Landschaftsbild dies erfordert».
- § 10 Differenzierung Uferschutzzonen: Im RPB werden die Uferschutzzonen nach innerhalb und ausserhalb der Bauzone differenziert. Wir empfehlen, diese Unterscheidung auch im ZR vorzunehmen.
- § 10.3 Unterhalt Uferschutzzone: Der Paragraf sieht für Ufergehölze die Anzeichnungspflicht durch den Kreisförster vor. Die Zuständigkeiten für die Ufergehölze werden zurzeit seitens Kanton neu organisiert. Von daher empfehlen wir die Verwendung einer neutralen Formulierung, indem «Kreisförster» durch «die zuständige kantonale Fachstelle» ersetzt wird.
- § 11 Waldrandschutzzone: Die Bestimmung in § 11.2 Abs. 1 (Naturnahe landwirtschaftliche Nutzung) ist im Wald nicht zulässig und stellt einen Genehmigungsvorbehalt dar. Weiter sind die Bestimmungen § 11.3 -11.5 ZR im Wald nicht erforderlich, da diese Aspekte durch die Waldgesetzgebung genügend geregelt sind. Wir gehen davon aus, dass die Bestimmungen in § 11 ZR für die dem Waldrand vorgelagerte Landwirtschafts- und ggf. Bauzone bestimmt sind. Entsprechend sind die Zonen ausserhalb des Waldes festzulegen und im ZR im Einklang mit der Waldgesetzgebung zu regeln.
- § 15 Archäologische Fundstellen: Der Text ist folgendermassen anzupassen:

§ 15 Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen)
1 Bedeutung
Durch §5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung (BGS 436.11) werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen (Schutzzonen) sind in den Zonenplänen eingetragen. Schutzzone bedeutet nicht Bauverbot, sondern eine umfassende archäologische Untersuchung vor beziehungsweise während eines Bauvorhabens.
Eine Fundstelle steht zusätzlich unter kantonalem Einzelschutz und ist im Gesamtplan durch die entsprechende Signatur gekennzeichnet. Hier sind möglichst keine Geländeänderungen vorzunehmen.

Baugesuche, die Grabarbeiten und Terrainveränderungen im Bereich von archäologischen Fundstellen (Schutz-zonen) und deren Umgebung beinhalten

3 Informationspflicht

Bei allen Grabarbeiten innerhalb der archäologischen Fundstellen (Schutzzonen) gemäss Zonenplan ist vorgän-gig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der archäolo-gischen Schutzzonen und der Bauzonen, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbeson-dere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benach-richtigen.

- §18 Naturgefahren: Die Aussagen zu den Gefahrenzonen entsprechen den Musterzonen-vorschriften des Kantons. Ergänzende Hinweise aus den Gefahrenkarten Berichten («Empfehlungen»), welchen der Gemeinde im Vollzug dienlich sind, können ergänzt werden.

Wie bereits oben erwähnt wurde, besteht in weiten Gebieten der Gemeinde eine Gefähr-dung durch Oberflächenabfluss. In den Zonenvorschriften ist daher ein entsprechender Passus aufzunehmen. Als Vorlage können die Musterzonenvorschriften des Kantons die-nen.

- § 23 Abs. 2 Ortskerne: Es ist eine offenere Formulierung vorzunehmen, sinngemäss: «*Vor-anfragen und Baugesuche müssen qualifizierten externen Fachpersonen oder der zustän-digen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme unterbreitet werden.*» Anmerkung zur Praxis im Normalfall: Die zuständige kantonale Fachstelle für die «Kernzone» und die «OBS-Zone» ist die Fachstelle Heimatschutz beim ARP.
- § 28 Bauten der Kernsubstanz: Grundsätzlich ist der Begriff «*Kernsubstanz*» unverständ-lich. Er beinhaltet in der Auflistung mit den schützenswerten und bedeutungsvollen Bau-ten einerseits wertvolle, historische Substanz und andererseits auch Erneuerungs- und Er-gänzungsbauten. Kernsubstanz suggeriert jedoch aus denkmalpflegerischer Sicht eher wertvolle, historische Substanz. Ist hier nicht der Begriff «*Ortsbildschutzzone*» ange-bracht? Es fehlt zudem der Paragraf zu den kantonal geschützten Bauten und Kulturob-jekten. Dieser muss unbedingt auch aufgeführt werden.
- § 28 Angleichung an etablierte Einstufung und Regelungen: Grundsätzlich schlägt die kantonale Denkmalpflege folgende, mittlerweile bei vielen Gemeinden etablierte Klas-sierung und Einstufung mit der entsprechenden Terminologie und Farbgebung im Kar-tenmaterial vor. Zudem sollten generelle Vorschriften als Einführung in den Abschnitt zu den Baudenkmalern und Kulturobjekten dienen:

§ 28.1 Generelle Vorschriften

Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Ar-chäologie zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, qualifizier-ten externen Fachpersonen oder der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme unterbreitet wer-den.

Kulturobjekte können auch durch Beschluss des Gemeinderates geschützt

sein. In solchen Fällen überwacht die zuständige Gemeindebehörde die Einhaltung der Schutzbestimmungen. Sie kann die kantonale Denkmalpflege zur Beratung beiziehen.

Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojekts, mit den kantona-len Fachstellen und der Baubehörde abzusprechen.

Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einord-nung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.

§ 28.2 Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte (rot)

Geschützte Objekte weisen besondere, architektonische, kulturelle, historische oder archäologische Werte auf und sind durch Beschluss des Regierungsrates kantonal geschützt. Die entsprechende Verfügung beschreibt den Schutzzumfang. Sie sind so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.

Sämtliche Veränderungen am Gebäudeäusseren und im Inneren sowie in der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc.
Bei den archäologischen Objekten bedürfen Bodeneingriffe und Veränderungen der Genehmigung durch die Kantonsarchäologie.

Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, d. h. zum Zeitpunkt des Vorprojektes, mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und der Baubehörde abzusprechen. Alle Arbeiten sind im Sinne und in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu planen und umzusetzen.

§ 28.3 Schützenswerte Kulturobjekte (blau)

Schützenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die sowohl als Einzelobjekt (Eigenwert) als auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind.

Ziel ist es, sie in ihrer Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen), äusseren Erscheinung und ihre historische Bausubstanz im Äusseren wie auch im Inneren möglichst ungeschmälert zu erhalten. Sie dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr. Diese Prüfung muss unter Einbezug der zuständigen kantonalen Fachstelle erfolgen. Bauliche Massnahmen sind nur im Sinne einer originalgetreuen Restaurierung zulässig.

Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.

Für den Neubau sind Situierung, Gebäudeabmessungen und -proportionen, Geschosszahl und Firstrichtung, Materialität und Farbgebung sowie eine Annäherung in der Ausgestaltung der Baudetails des ursprünglichen Gebäudes zu übernehmen.

Anmerkung zur Praxis im Normalfall: Die zuständige Kantonale Fachstelle für «schützenswerte Kulturobjekte» ist die kantonale Denkmalpflege.

§ 28.4 Erhaltenswerte (anstelle «bedeutungsvolle») Kulturobjekte (grün)

Erhaltenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, denen als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.

Ziel ist es, diese in Stellung und Volumen (Proportionen, Geschosszahl, Fassadenflucht, Firstrichtung) sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung möglichst ungeschmälert zu erhalten.

Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.

Für den Neubau sind Situierung, Gebäudeabmessungen und -proportionen, Geschosszahl und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes zu übernehmen. Abweichungen vom Bestand sind möglich, wenn dadurch eine Verbesserung der Gesamtsituation / für das Ortsbild resultiert.

Anmerkung zur Praxis im Normalfall: Die zuständige Kantonale Fachstelle für «erhaltenswerte Kulturobjekte» ist die Fachstelle Heimatschutz beim ARP.

- **§ 29.2 Nutzungsmass Hofstattfläche:** Die Gesamthöhe wird analog Stand 1. Vorprüfung auf 8.50 Meter festgelegt, wobei in den alten Bestimmungen eine Firsthöhe von 7.00 vorgesehen war. Ohne eine Begründung oder Herleitung dieser Änderung ist eine Abweichung vom geltenden Recht schwierig nachvollziehbar. Eine Anhebung um 1.5 Meter wi-

derspricht der Grundidee der Hofstattfläche (Erhalt des Grüncharakters, keine überproportional hohen Bauten).

Ferner ist bei Abs. 3 nicht klar, um welches Gebäudevolumen es sich handelt, das voll ausgebaut werden darf. Zielt diese Bestimmung auf bestehende Bauten ab?

- § 29.2 Unterirdisches Nutzungsmass: Für die Hofstattflächen ist momentan das unterirdische Nutzungsmass nicht definiert bzw. frei. Zum Schutz der charakteristischen Baumbepflanzung, empfehlen wir der Gemeinde das unterirdische Nutzungsmass zu beschränken.
- Anhang: Hier schlägt die kantonale Denkmalpflege vor, analog zu den Naturschutzzonen und den Einzelbäumen ein Anhang mit Kulturobjekten in Listenform und nach Adresse geordnet zu erstellen, beispielsweise so:
 - o Kantonal geschützte Objekte
 - o Kommunal geschützte Objekte
 - o Schützenswerte Objekte
 - o Erhaltenswerte Objekte.

6.6. Baureglement

Das Baureglement wurde durch den Rechtsdienst des Justiz- und Baudepartements geprüft. Die Fachstelle Heimatschutz macht zudem auf folgende Widersprüchlichkeit aufmerksam:

- §12 Sichtweiten: Die neue Bestimmung widerspricht den Bemühungen der Zonenvorschriften (siehe ZR § 30). Die charakteristischen Einfriedungen und Hecken der Vorgärten Hofstettens würden – wenn man § 12 wörtlich nähme – bei Umbauten und Sanierungen wegfallen. § 12 ist zu starr formuliert und ist entweder zu streichen, oder anzupassen (kein «*zwingend*» / Verweis auf typische Elemente im Ortsbild, die erhalten und ergänzt werden dürfen). Die Möglichkeit nach einer angemessenen Interessenabwägung ist hier zu gewährleisten.

7. Fazit und weiteres Vorgehen

Wir nehmen erfreut zur Kenntnis, dass viele unserer Bemerkungen gemäss dem 1. Vorprüfungsbericht übernommen und umgesetzt wurden. Allerdings bestehen in der uns vorliegenden Planung – auch aufgrund zahlreicher Neuerungen – einige Punkte mit Überarbeitungsbedarf. Insbesondere folgende Aspekte mit Genehmigungsvorbehalt bedürfen zwingend einer Korrektur:

- Waldfeststellungspläne
- Regelung der Waldrandschutzzone
- Regelung der Grünflächenziffer

Die Unterlagen sind nach unseren Bemerkungen zu überarbeiten. Für eine Besprechung des vorliegenden Vorprüfungsberichts stehen wir Ihnen bei Bedarf gerne zur Verfügung. Nach der Überarbeitung kann die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden. Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.

Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

Sacha Peter
Amtschef / Kantonsplaner

Kopie an (per Mail):

- Intern SOBAU #82'462
- Jermann AG, Herr Andreas Ballmer (andreas.ballmer@jermann-ag.ch)

Beilagen:

- Beilage 1: ICOMOS Inventar Hofstetten-Flüh
- Beilage 2: Musterwaldfeststellungsplan Übersicht
- Beilage 3: Musterwaldfeststellungsplan Detail
- Beilage 4: Musterzonenvorschriften Naturgefahren

