



Stellungnahme 2. Vorprüfungsbericht

Ortsplanungsrevision Hofstetten-Flüh

Planungsstand
öffentliche Planauflage

Auftrag
41.00064

Datum
11.06.2026

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Hofstetten-Flüh
 Bünweg 2
 4114 Hofstetten

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Andreas Ballmer

Inhalt

Vorprüfungsverfahren	5
Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens	5
Kantonale Stellungnahme.....	6
1 Allgemeines	7
1.1 Planungsausgleichsgesetz PAG	7
1.2 Information und Mitwirkung	7
2 Siedlung.....	7
2.1 Bestehende Gestaltungspläne	7
2.2 Gestaltungsplanpflichten.....	8
2.3 Reservezonen.....	10
2.4 Ein-/Auszonungen.....	10
2.5 Umzonungen.....	12
2.6 Flächenbilanz der Bauzone	13
2.7 Ortsbildschutz	14
2.8 Kulturobjekte / Archäologische Fundstellen	15
3 Verkehr.....	18
4 Natur und Landschaft	19
4.1 Naturinventar und -konzept	19
4.2 Hecken	20
4.3 Wald.....	20
4.4 Landschaft.....	23
5 Umwelt.....	25
5.1 Naturgefahren	25
5.2 Lärm	26
5.3 Energie	26
6 Planungsinstrumente	26
6.1 Raumplanungsbericht.....	26

6.2	Bauzonenpläne	27
6.3	Gesamtplan.....	29
6.4	Erschliessungsplan	30
6.5	Zonenreglement	31
6.6	Baureglement	37
7	Fazit und weiteres Vorgehen	37

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	bog	25.08.2025	Entwurf
1.1	bog	11.06.2026	öffentliche Planauflage

Stellungnahme 2. Vorprüfungsbericht

Vorprüfungsverfahren

Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens

Die Gemeinden müssen gemäss § 15 Planungs- und Baugesetz (PBG) ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern zu einer Vorprüfung unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Bauzonenplan Teil Ortskerne 1:1'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Strassen- und Baulinienplan/Klassifizierungsplan 1:1'000 (Teilpläne Hofstetten Nord, Hofstetten Süd und Flüh)
- Naturgefahrenkarte 1:5'000
- Baureglement ohne Kommentar
- Baureglement mit Kommentar (orientierend)
- Baureglement Vergleichsdokument (orientierend)
- Zonenreglement ohne Kommentar
- Zonenreglement mit Kommentar (orientierend)
- Zonenreglement Vergleichsdokument (orientierend)
- Planungsbericht (orientierend)
- Planungsbericht Vergleichsdokument (orientierend)
- Siedlungsentwicklungskonzept (Plan 1:8'000, Stellungnahme zu den Rückmeldungen) (orientierend)
- Naturinventar (Teile Siedlungsgebiet, Offenland und Wald) (orientierend)
- Interessenermittlung und -abwägungen «Umzonung Stöckli», «Überlagernde Naturschutzzonen» und «Umzonung Mülital» (orientierend)
- Potentialanalyse Gewerbe (orientierend)
- Mitwirkungsbericht (orientierend)
- Stellungnahme zur 1. kantonalen Vorprüfung (orientierend)

wurden mit Schreiben vom 16.12.2024 zur zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 19.08.2025

Kantonale Stellungnahme

Mit dem 2. kantonalen Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumplanung die Gelegenheit genutzt, eine zweite Stellungnahme zur vorliegenden Planung an den Gemeinderat einzureichen. Diese wird im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Bericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Gemeinderat vor.

Stellungnahmen der Gemeinden

Die Stellungnahmen der Gemeinde zur kantonalen Vorprüfung werden den folgenden Kategorien zugeordnet:

- ✓ Das Anliegen wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.
- (✓) Das Anliegen wird bei der weiteren Planung teilweise berücksichtigt.
- Das Anliegen wurde überprüft, es kann jedoch nicht darauf eingetreten werden.
- K Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung, es wird zur Kenntnis genommen.

Die Anliegen und Stellungnahmen im Detail

0.1.1		K
Anliegen	Allgemeine Hinweise und Bemerkungen des ersten Vorprüfungsberichts vom 14. Juni 2022 sind nach wie vor zu berücksichtigen.	
Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

1 Allgemeines

1.1 Planungsausgleichsgesetz PAG

1.1.1		✓
Anliegen	Das PAR wurde bereits geprüft. Das rechtskräftige – durch das Justiz- und Baudepartement genehmigte PAR – muss spätestens vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision vorliegen.	
Stellungnahme	Das Planungsausgleichsreglement wurde an der Gemeindeversammlung vom 09. Dezember 2025 beschlossen.	

1.2 Information und Mitwirkung

1.2.1		✓
Anliegen	Es wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse der zweiten Mitwirkung in die Planung einfließen und in einem Mitwirkungsbericht dokumentiert werden.	
Stellungnahme	Der Bericht zur zweiten Mitwirkung wurde erarbeitet und vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.	

2 Siedlung

2.1 Bestehende Gestaltungspläne

2.1.1		K
Anliegen	Die in der 1. Vorprüfung verlangte Überprüfung der rechtskräftigen Gestaltungspläne ist erfolgt, die jeweilige Grundnutzung (wo notwendig) definiert worden und somit der Genehmigungsvorbehalt behoben.	
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

2.2 Gestaltungsplanpflichten

Grundsätzlich werden die ergänzten Anforderungen an die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sehr begrüsst. Es werden folgende Anpassungen empfohlen:

2.2.1 Gebiet «Bim obere Chilchli»		K
Anliegen	Der Kanton steht einer Überbauung in der Umgebung der Kapelle von nationaler Bedeutung äusserst kritisch gegenüber (Kapitel 2.8). Angesichts der sehr sensiblen Lage wird die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht begrüsst.	
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht wurde aufgrund der Ergebnisse aus dem zweiten Mitwirkungsverfahren redimensioniert. Die Kapelle ist jedoch immer noch Bestandteil des Perimeters.	
		K
Anliegen	Besonders wichtig erscheint, dass die Sichtbezüge Römerstrasse – Kapelle im Pflichtenheft gesichert werden, damit die Erlebbarkeit der Kapelle erhalten bleibt oder sogar verbessert werden kann.	
Stellungnahme	Die Hofstattfläche wurde redimensioniert und auf der Parzelle Nr. 3162 wieder ein Vorplatzbereich festgelegt. So kann die Sichtachse erhalten bleiben. Die Zielsetzungen in der Gestaltungsplanpflicht, wonach die Sicht auf die Kapelle von der Römerstrasse her sowie die Bedeutung der Kapelle zu berücksichtigen sind, bleiben zudem bestehen.	
		✓
Anliegen	Die hohe Gewichtung der Freiraumthemen wird begrüsst. Die Forderung nach unterirdischen Parkfeldern wird als kritisch gesehen. Unterkellerte Hofstätte funktionieren nicht, da der Baumwuchs dadurch stark beeinträchtigt wird. Es wird eine Ergänzung der Pflichten im Sinne von: <i>«ausreichend Fläche schaffen, die nicht unterkellert sind und bepflanzt werden können»</i> empfohlen.	
Stellungnahme	Das Zonenreglement wird entsprechend angepasst.	
2.2.2 Gebiet «Mülital»		(✓)
Anliegen	Die Einstufung des Areals als Schlüsselgebiet der Gemeindeentwicklung und als Mischzone ist nachvollziehbar. Die Grösse des Perimeters wird als kritisch beurteilt. Es wird davon abgeraten, zu viele Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht zu definieren (ressourcenintensives Verfahren). Zudem ist eine Gestaltungsplanpflicht kein Garant für qualitativ hochwertige Überbauungen. Aus Sicht des Kantons bedarf es eines qualitätssichernden Vorverfahrens und es muss auch sichergestellt sein, dass das Gebiet nicht in mehrere Teilgestaltungspläne zergliedert wird.	

Stellungnahme	Das Gebiet wird in einen nördlichen und einen südlichen Teil aufgeteilt. Im südlichen Teil wird nur dann ein Gestaltungsplan verlangt, wenn eine Mischnutzung realisiert wird.
	Ein qualitätssicherndes Verfahren wird für alle Gestaltungspläne in § 3.2 Abs. 2 des Zonenreglements verlangt.

		(✓)
Anliegen	Es wird nachdrücklich empfohlen, den Perimeter, die Wirksamkeit der Regelungen sowie mögliche alternative Instrumente (überlagernde Festlegungen mit entsprechenden Vorgaben, konkrete Vorgaben in der Grundzonierung oder Arealüberbauung mit konkreten Vorgaben) sorgfältig zu prüfen. So kann auch die gemeinsame Entwicklung benachbarter unbebauter Parzellen ermöglicht werden.	
Stellungnahme	Der Perimeter wurde überprüft und angepasst. Der Gestaltungsplan wird weiterhin als zweckmässiges Instrument angesehen. Die zusätzlichen Mindestanforderungen und das qualitätssichernde Verfahren führen zum gewünschten Ziel.	

2.2.3	Gebiet «Talstrasse» und «östliche Talstrasse»	✓
Anliegen	Es wird empfohlen, die Forderung nach unterirdischer Parkierung ins Pflichtenheft aufzunehmen.	
Stellungnahme	Dies wird im Zonenreglement entsprechend umgesetzt.	

		(✓)
Anliegen	Es ist nicht eindeutig, ob im Gestaltungsplan Talstrasse (RRB Nr. 3185/1991) auch die Parzellen östlich der Talstrasse zum Perimeter gehören. Aufgrund der ähnlichen Festlegungen beidseits der Talstrasse, geht der Kanton davon aus, dass beide Gebiete zum rechtskräftigen Gestaltungsplanperimeter gehören. Die Darstellung der Perimeter für die Gestaltungsplanpflichten sowie des bestehenden Gestaltungsplans ist im Bauzonenplan nicht eindeutig und ist gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan Talstrasse zu überarbeiten. Zudem ist nicht ersichtlich, dass der westliche Teil zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert wird.	
Stellungnahme	Um die Gestaltungsplanpflichten verorten zu können, wurden im Zonenreglement die einzubeziehenden Parzellen mit ihrer Grundbuchnummer ergänzt.	

Mit der Neufestlegung der Gewerbe- und Wohnzone östlich der Talstrasse im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde der Gestaltungsplan in diesem Bereich aufgehoben. Dies widerspiegelt auch die digitalen Daten. Zudem wurde in der 1. kantonalen Vorprüfung vermerkt (2.5.7 unserer Stellungnahme), dass es sich beim Einbezug der Kantonsstrasse in dem Gestaltungsplanperimeter wohl um einen Irrtum handele, weshalb der Perimeter angepasst wurde.

§ 3.2 Abs. 4 des Zonenreglements stellt sicher, dass auch innerhalb der genehmigten Gestaltungspläne weiterhin die Gestaltungsplanpflicht gilt. Aus diesem Grund wird die Darstellung im Bauzonenplan nicht angepasst.

2.3 Reservezonen

2.3.1

Anliegen	Die «Reservezonen mit überlagernder Hofstattfläche» oder «Vorplatzbereiche» sind nicht zulässig. Letzteres impliziert, es handle sich rechtlich um 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.
Stellungnahme	Die Absicht der Gemeinde ist es zu erreichen, dass sich die Gestaltung der bestätigten Reservezonen nahtlos in das Ortsbild einfügt. Daher sollen für die Vorplatzbereiche und Hofstattflächen innerhalb der Reservezonen dieselben Bestimmungen wie im restlichen Dorfkern gelten und auch die Bauten entsprechend ihrer Schutzkategorie behandelt werden. Dass es sich rechtlich nicht um Bauzone handelt, wird durch den Eintrag in der Legende unter «Zonen ausserhalb Bauzone» klar. In der rechtskräftigen Nutzungsplanung bestehen bereits heute Vorplatzbereiche, Hofstattflächen und Gebäudeschutzkategorien in den Reservezonen. Die somit bereits dazumal bestehenden Absichten sollen nun bestätigt werden. An der Darstellung der Reservezonen wird festgehalten.

2.4 Ein-/Auszonungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind folgende Einzonungen geplant:

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 Grundstücks Nr. 3211 sind.

2.4.1	Konflikt bei Einzonung von Parzelle Nr. 3935	-
Anliegen	Bei der Einzonung von Parzelle Nr. 3935 besteht ein grosser Nutzungskonflikt mit den Gerüchen der Schafhaltung auf der angrenzenden Parzelle Nr. 2850. Eine Einzonung dürfte das Problem noch verschärfen. Andererseits ist eine Schafhaltung auf den Parzellen Nr. 2850 und 5372 vermutlich ohnehin nicht mehr möglich, so dass die Einzonung die Problematik nicht mehr akzentuiert. Derzeit ist das Beschwerdeverfahren gegen die Sanierungsverfügung des BJD aufgrund von Geruchs- und Lärmbelästigung vor dem Verwaltungsgericht hängig.	
Stellungnahme	Der Gemeinde ist dieser Konflikt bekannt und es werden deshalb Möglichkeiten für eine Aussiedlung gesucht. An der Einzonung der Parzelle Nr. 3935 wird festgehalten und die Möglichkeit der Aussiedlung vorangetrieben.	
2.4.2	Einzonung von Wald ohne Rodungsgesuch	✓
Anliegen	Gemäss Art. 12 WaG bedarf die Zuweisung von Wald zu einer Nutzungszone einer Rodungsbewilligung. Somit kann Wald nicht zur Bauzone gehören, solange keine rechtskräftige Rodungsbewilligung vorliegt. Festgestellter, bestehender Wald ist aus den Bauzonen zu entlassen (z.B. Parzellen Nrn. 3255, 3018, 3273, 3347, 4002, 5088, 3266 etc.)	
Stellungnahme	Die Bauzonengrenze wird entsprechend angepasst.	
		✓
Anliegen	Im Bereich des Wendehammers bei Ob den Reben muss der rechtliche Status der Bauten geklärt werden. Falls die Bauten rechtmässig erstellt worden sind, kann die Wiedererwägung bzw. Anpassung der Waldfeststellung geprüft werden.	
Stellungnahme	Der rechtliche Status des Wendehammers wurde geprüft und die Waldfeststellung entsprechend angepasst.	
2.4.3	Naturschutzzonen im Siedlungsgebiet	(✓)
Anliegen	Naturschutzzonen im Siedlungsgebiet werden grundsätzlich begrüsst. Die Naturschutzzonen sollen sowohl als Grundnutzung wie auch als überlagernde Feststellungen ausgewiesen werden und teilen sich die Regelung § 12 im ZR. Dies ist aus planungsrechtlicher Sicht problematisch. Für jede Signatur braucht es eine eindeutige Regelung. Die Anforderungen an die Bestimmungen einer Grundzone (z.B. Zweck und Zulässigkeit/Unzulässigkeit) und einer überlagernden Festlegung (z.B. spezifische Details, zusätzliche Auflagen) sind grundverschieden. Schlimmstenfalls könnte es zu Rechtsunsicherheit führen. Es wird vorgeschlagen, alle Naturschutzzonen als überlagernde Festlegungen zu definieren und die Unterscheidung der verschiedenen Gebiete über die Grundnutzung vorzunehmen. Für N1 könnte dementsprechend die Landwirtschaftszone festgelegt werden (Eintrag im Bauzonenplan bei Zonen ausserhalb Bauzonen). Allenfalls reicht bei N1 die Festlegung der Landwirtschaftszone mit einer überlagernden Hecke.	

Stellungnahme	Die Festlegung einer Landwirtschaftszone als Grundnutzung ist nicht zweckmässig, da die Parzelle nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Es wird eine Grünzone als Grundnutzung festgelegt.
---------------	--

2.5 Umzonungen

2.5.1	Umzonungen Gewerbezone in OeBA	✓
Anliegen	Die Koordinationsstelle für Naturgefahren stellt fest, dass die Verlegung des geplanten Werkhofareals mit einer Erhöhung der Überschwemmungsgefährdung und einer Gefährdung durch Rutschungen einhergeht. Bei der Entwicklung ist den Naturgefahren entsprechend Rechnung zu tragen. Die höhere Gefährdung am neuen Standort ist als Nachteil im Planungsbericht (S. 60) zu ergänzen.	
Stellungnahme	Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.	
2.5.2	Umzonungen OeBA in Wohnzone	(✓)
Anliegen	Besteht der Kindergartenstandort auf Parzelle Nr. 3271 nicht mehr? Laut Google Maps sind auf der Parzelle ein Jugendtreff und eine Spielgruppe untergebracht. Die beiden Grundstücke (Parzellen Nrn. 3006 und 3271) sind sehr zentral gelegen. Eine spätere Einzonung von OeBA-Flächen für solche Nutzungen dürfte jedenfalls kaum mehr zu begründen sein.	
Stellungnahme	Die Parzelle soll langfristig wohnlich genutzt werden. Eine Umzonung ist entsprechend korrekt. Die bestehenden öffentlichen Nutzungen werden mittelfristig umziehen resp. nicht mehr angeboten.	
2.5.2	Umzonungen Gewerbezone in Wohnzone und Mischzone	✓
Anliegen	Die Interessenermittlung und -abwägung «Umzonung Mülital» ist nachvollziehbar. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Mutationen immer noch genügend Bauzone für die Ansiedlung und Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen, obschon sich die «Potenzialanalyse Gewerbe» nicht auf die «Umzonung Mülital» bezieht.	
Stellungnahme	Die Annahme ist richtig. Die Zonierung wurde auch deshalb so vorgenommen, da bei einem entsprechenden Bedarf das Areal auch in Zukunft vollumfänglich gewerblich genutzt werden kann.	

2.5.2	Umzonung Wohnzone in Gewerbezone mit Wohnanteil WGa (Stöckli Areal)	K
Anliegen	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.	
Stellungnahme	Gemäss der Interessensabwägung zur Umzonung Stöckli Areal (Kapitel 2.2.3) wird der längerfristige Erhalt der Garage an dessen Standort als erstrebenswert bewertet. Insofern hat die Gemeinde die Zonierung als zweckdienlich erachtet, da allein mit der Besitzstandsgarantie keine Planungssicherheit besteht.	
		-
Anliegen	Ebenso wirft die Zonenabgrenzung Fragen auf, weshalb wird diese nicht entlang der nördlichen Parzellengrenze definiert?	
Stellungnahme	Die Zonierung wurde aufgrund der Bebaubarkeit des nördlichen Areals vorgenommen und nicht aufgrund der Parzellengrenzen. Die Zonierung wird beibehalten.	
2.5.2	Spezialzone Bergmatten	-
Anliegen	Aufgrund der laufenden Erarbeitung eines separaten nachgelagerten Teil-Gesamtplans «Bergmatten» soll das Naherholungsgebiet Bergmatten von der Genehmigung ausgenommen werden.	
Stellungnahme	Die Spezialzone bezieht sich nur auf den Perimeter, der im Gesamtplan dargestellt ist und nicht auf das gesamte Naherholungsgebiet. Es soll demnach auch nur dieser Teil von der Genehmigung ausgenommen werden und nicht das gesamte Naherholungsgebiet.	

2.6 Flächenbilanz der Bauzone

2.6.1		✓
Anliegen	Die Berechnung zur Flächenbilanz (S.70) ist nicht nachvollziehbar. Die Summe der Veränderungen geht nicht auf. Dies ist zu korrigieren.	
Stellungnahme	Die Berechnung zur Flächenbilanz wird korrigiert.	
		✓
Anliegen	Spätestens vor der öffentlichen Auflage ist eine nachvollziehbare Übersicht in Form einer Liste und eines Änderungsplans bereitzustellen, welche die vorgesehenen Änderungen inkl. Flächenangaben dokumentieren. Dabei ist über die Flächenentwicklung der Bauzone (ohne Reservezonen) und des Siedlungsgebiets (mit bestätigten Reservezonen) Rechenschaft abzulegen.	
Stellungnahme	Eine Übersicht in Form einer Liste wird vor der öffentlichen Auflage bereitgestellt.	
Anliegen	Zudem ist eine nachvollziehbare Schätzung der abzuschöpfenden Planungsmehrwerte vorzunehmen. Bei den Einzonungen sind dem Kanton spätestens vor der	

	öffentlichen Auflage die Schätzungen zu unterbreiten. Es wird empfohlen, diese ebenfalls spätestens vor der öffentlichen Auflage den betroffenen Grundeigentümern zu unterbreiten.
Stellungnahme	Eine Schätzung wurde in Auftrag gegeben und liegt vor der öffentlichen Auflage vor.

2.7 Ortsbildschutz

2.7.1	Separater Ortskernplan	
Anliegen	Es soll eine vereinte Darstellung des Bauzonenplans und Bauzonenplans Teil Ortskerne geprüft werden, damit keine Parzellengrenzen suggeriert werden, wo keine sind und auf den ersten Blick ersichtlich ist, dass das angrenzende Bauland in direktem Dialog zu den historischen Gebäuden und ihrer Hofstatt stehen. Eine Aufteilung nach Ortsteil zu Gunsten zweier Bauzonenpläne grösseren Massstabs (evtl. mit kleinem Übersichtsplan zur Orientierung) wäre zweckdienlicher.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	
2.7.2	Überlagernde Ortsbildschutzzone	✓
Anliegen	Die Kernzone wird (Kapitel 5.11 RPB) von der Ortsbildschutzzone überlagert. Im Zonenplan ist dies ebenfalls unmissverständlich zu kommunizieren. Die Legende ist sinngemäss zu beschriften mit «Kernzone überlagert von Ortsbildschutzzone». Die Beschriftung muss gegebenenfalls auch im separaten Bauzonenplan Teil Ortskerne angepasst werden.	
Stellungnahme	In Plan und Reglement wird der Begriff «Kernzone mit überlagernder Ortsbildschutzzone» einheitlich verwendet.	
2.7.3	Schwächung des Ortsbildschutzes	✓
Anliegen	Der Wechsel von Gestaltungsbaulinien zu Baulinien (siehe § 27.6) sowie des Begriffs «verbindlich» zu «richtungsweisend» (siehe § 28.3 Abs. 2 ganz unten) stellt einen zu grossen Bruch zwischen bestehendem und neuem Recht dar. Dies fördert eine Abrisskultur. Auch in der bestehenden Handhabe 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.	
Stellungnahme	Die Baulinien werden wieder in Gestaltungsbaulinien umgeändert. Zusätzlich wird der bisherige Artikel 3.5 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Ortskern wieder übernommen. So können bei guter situationsmässigen und architektonischen Einpassung Abweichungen von den Gestaltungsbaulinien genehmigt werden.	

2.7.4	Gärten als Kulturobjekte	-
Anliegen	Auch die Gartenanlagen sind für das Ortsbild von ausserordentlichem Wert. Das Inventar ICOMOS beinhaltet wertvolle Freiraumanlagen. In Hofstetten-Flüh sind 25 Objekte aufgeführt. Die Liste hat keine Rechtskraft. Für eine Unterschutzstellung sind vertiefte Abklärungen nötig. Dennoch dient die Liste bereits in dieser Form als praktisches Arbeitsinstrument, etwa bei Baugesuchen. Es wird angeregt, im ZR einen Verweis auf das Inventar zu machen, dies im Sinne von: <i>«Die Inventarblätter des ICOMOS sind bei allfälligen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die darin beschriebenen Qualitäten der Aussenräume sind bestmöglich zu erhalten.»</i>	
Stellungnahme	Eine Bestimmung zu ICOMOS wird nicht aufgenommen.	

2.7.5	Institutionalisierung von kommunalen Fachgruppen	K
Anliegen	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. Es wird angeregt, den Wechsel der Beratungspersonen (von kantonalen zu kommunalen Personen) parallel oder direkt nach der OPR anzugehen. Es wird empfohlen, diesen Wechsel unter Einbezug der zuständigen kantonalen Fachstelle umzusetzen.	
Stellungnahme	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

2.8 Kulturobjekte / Archäologische Fundstellen

2.8.1	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Bim obere Chilchli»	-
Anliegen	Die Kapelle 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 («Kulturdenkmäler-Verordnung», § 3.2, § 5, § 14). Aus denkmalpflegerischer Sicht hat der Umgebungsschutz der Kapelle höchste Priorität. Dazu zählen Sichtachsen, Wegbeziehungen und die räumliche Qualität des Zusammenspiels von Bebauung und Freiflächen. Eine (auch teilweise) Bebauung der Parzellen Nrn. 3162 und 3167 mit Wohnbauten und Tiefgaragen wird daher als problematisch erachtet.	
Stellungnahme	Der Hinweis bezüglich Bewilligungspflicht beim Amt für Archäologie und Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Auf der Parzelle Nr. 3162 wird wieder, wie bereits bestehend, ein Vorplatzbereich festgelegt, um die Sichtachse freizuhalten. Die Zielsetzungen in der Gestaltungsplanpflicht, wonach die Sicht auf die Kapelle von der Römerstrasse her sowie die Bedeutung der Kapelle zu berücksichtigen sind, bleiben zudem bestehen. Die Bebauung der Parzelle Nr. 3167 hat sich an der Zielsetzung der Gestaltungsplanpflicht zu orientieren. Das führt zu einer Verbesserung gegenüber der rechtskräftigen Situation.	

2.8.2	Farbgebung nach gängiger kantonaler Praxis	-
Anliegen	Es wird vorgeschlagen, für Baudenkmäler und Kulturobjekte die etablierte Farbgebung und Terminologie Rot = kantonally geschützt, Violett = kommunal geschützt, Blau = schützenswert und Grün = erhaltenswert zu verwenden. Kleinobjekte können mit einem Stern in der entsprechenden Farbe gekennzeichnet werden.	
Stellungnahme	Die Farbgebung wird beibehalten. Die Farbe orientiert sich an den bestehenden Gestaltungsplänen.	
2.8.3	Klassierung und Darstellung von Kulturobjekten	K
Anliegen	Manche Baudenkmäler und Kulturobjekte befinden sich ausserhalb der historischen Ortskerne. Folglich sind sämtliche Baudenkmäler und Kulturobjekte im Bauzonenplan und im Gesamtplan als Kulturobjekte einzuzichnen.	
Stellungnahme	Dies wird als Hinweis verstanden, da die beiden Pläne die Kulturobjekte bereits enthalten.	
		-
Anliegen	Die Farbgebung ist nach 2.8.2 zu korrigieren. Zudem sind Sterne anstelle von Kreuzen und Sechsecken (Brunnen) zu verwenden.	
Stellungnahme	Die Symbolik wird beibehalten.	
	Kantonally geschützte Kulturobjekte:	✓
Anliegen	Zusätzlich sind die folgenden Objekte in den entsprechenden Plan aufzunehmen: 1. Flüh Steinrain 38, Magdalenenbrunnen, 799: kantonally geschützt 2. Hofstetten, Choliberg, Dorfbrunnen, 90134: kantonally geschützt 3. Hofstetten, Ettingerstrasse, Dorfbrunnen, 90015: kantonally geschützt 4. Hofstetten, Flühstrasse 38, Denktafel an Pfarrkirche St. Nikolaus, 2684: NEU, kantonally geschützt 5. Hofstetten, Flühstrasse 38, Türsturz an Pfarrkirche St. Nikolaus, 2684: NEU, kantonally geschützt 6. Hofstetten, Pfarrgasse, Dorfbrunnen, 3144: kantonally geschützt 7. Hofstetten, Mariasteinstrasse, Dorfbrunnen, 2768: kantonally geschützt 8. Grenzsteine des Kantons sind nach § 18 KDV gesamthaft kantonally geschützt. Sie müssen ebenso im Gesamtplan eingezeichnet werden. Sämtliche Massnahmen an den Grenzsteinen müssen mit der Denkmalpflege besprochen und von ihr bewilligt werden.	
Stellungnahme	Einige der in der Vorprüfung genannten Objekte sind bereits als kantonally geschützte Kulturobjekte im Bauzonenplan enthalten und wurden fälschlicherweise	

aufgelistet. Die obige Aufzählung betrifft nur die Objekte, die tatsächlich eine Änderung erfahren.

Die Objekte werden in den entsprechenden Plan aufgenommen.

2.8.4	Schützenswerte Kulturobjekte	K
Anliegen	Die kantonale Denkmalpflege ist mit den Vorschlägen zu schützenswerten Kulturobjekten einverstanden.	
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
2.8.5	Erhaltenswerte (bzw. bedeutungsvolle) Kulturobjekte	-
Anliegen	Es wird empfohlen, die folgenden Objekte zusätzlich als erhaltenswert einzustufen: 1. Flüh, Alte Hofstetterstrasse 2, Wohnhaus, 3061: bisher: Erneuerungs- und Ergänzungsbaute 2. Flüh, Alte Hofstetterstrasse 3, Transformatorenstation, 3182: bisher: keine Schutzkategorie, Wohnzone 3. Flüh, Alte Hofstetterstrasse 5, Wohnhaus, 3048: bisher: keine Schutzkategorie, Wohnzone 4. Flüh, Alte Hofstetterstrasse 7, Wohnhaus, 3060: bisher: keine Schutzkategorie, Wohnzone 5. Flüh, Alte Hofstetterstrasse 11, Wohnhaus, 3070: bisher: keine Schutzkategorie, Wohnzone 6. Flüh, Alte Hofstetterstrasse 13, Wohnhaus, 3071: bisher: keine Schutzkategorie, Wohnzone 7. Flüh, Buttiweg, Brunnen, 838: bisher: keine Schutzkategorie, OeBA 8. Flüh, Buttiweg 26, Oekumenische Kirche, 3336: bisher: keine Schutzkategorie, Wohnzone 9. Flüh, Heulenhof 2, Bäuerlicher Vielzweckbau, 5058: bisher: keine Schutzkategorie, Landwirtschaftszone 10. Flüh Hofstetterstrasse 10, Industriebau, 3204: bisher: keine Schutzkategorie, Mischzone 11. Flüh, Steinrain 6a, Ökonomiegebäude zum Restaurant Sternenbergr, 818: bisher: Erneuerungs- und Ergänzungsbaute, Kernzone 12. Flüh, Steinrain 20, Wohnhaus, 812: bisher: Erneuerungs- und Ergänzungsbaute, Kernzone 13. Flüh, Steinrain 26, Wohnhaus, 811: bisher: Erneuerungs- und Ergänzungsbaute, Kernzone 14. Hofstetten, Mariasteinstrasse 1, Primarschule, Ergänzungsbau/Turnhalle, 2831: bisher: Ergänzungs- und Erneuerungsbaute, Kernzone	
Stellungnahme	Die Empfehlungen werden nicht umgesetzt. Die Ortsplanungsrevision hat einen Planungsstand erreicht, bei dem Änderungen an Schutzkategorien schwierig umsetzbar sind. Es würde bei den betroffenen Eigentümerschaften auf grosses	

Unverständnis stossen, wenn man kurz vor der Planaufgabe zusätzliche Unterschutzstellungen vornehmen würde. Eine Unterschutzstellung war in der gesamten Ortsplanungsrevision nie ein Thema.

2.8.6	Rückstufungen	-
Anliegen	Folgende Objekte sollen auf Erneuerungs- und Ergänzungsbauten zurückgestuft werden: 1. Flüh, Badweg 2, Wohnhaus, 3069: bisher: schützenswerte Baute, Kernzone 2. Flüh, Steinrain 29, Wohnhaus, 3902: bisher: bedeutungsvolle Baute, Kernzone	
Stellungnahme	Die Empfehlung wird nicht umgesetzt. Die Ortsplanungsrevision hat einen Planungsstand erreicht, bei dem Änderungen an Schutzkategorien schwierig umsetzbar sind. Eine Rückstufung war in der gesamten Ortsplanungsrevision nie ein Thema.	

3 Verkehr

3.1.1		K
Anliegen	Das Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) hat im Rahmen der zweiten Vorprüfung keine weiteren inhaltliche Einwände oder Bemerkungen anzubringen.	
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

4 Natur und Landschaft

4.1 Naturinventar und -konzept

4.1.1	K
Anliegen	Die Fachstelle Naturschutz begrüsst das Anreizsystem für die Erhaltung von Naturwerten im Offenland
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.
4.1.2	Umsetzung der Biodiversität im Siedlungsgebiet K
Anliegen	Betreffend Biodiversität im Siedlungsgebiet (S. 98 RPB) stellen sich Fragen zur konkreten Umsetzung: 1. Wird die Pflege von geschützten Bäumen finanziell durch einen Betrag der Gemeinde gefördert? 2. Mit welchen Massnahmen will die Gemeinde die ökologische Aufwertung entlang der Vernetzungsachsen erreichen? 3. Wer ist für den Unterhalt des Wäldchens im Wygärtli verantwortlich? (siehe Bestimmung zu den Pflegeplänen unter § 12 Abs. 4 ZR)
Stellungnahme	1. Die Pflege von geschützten Bäumen kann gemäss den kommunalen Ausführungsbestimmungen zu «Beiträge Zusatzelemente Natur im Offenland» (Ziffer 5) in gut begründeten Ausnahmefällen finanziell unterstützt werden. Eine pauschale Förderung war bisher nicht vorgesehen. Für Einzelbäume sind gemäss § 14 Abs. 5 ZR Pflegepläne zu erstellen. Darin wird unter anderem die Finanzierung festgelegt. 2. Die Vernetzungsachsen befinden sich teilweise entlang der Hofstattbereiche, auf gemeindeeigenem Areal sowie im «Wygärtli». Bei all diesen Bereichen kann die ökologische Aufwertung anhand der Zonenreglementsbestimmungen erfolgen. Zudem wird eine Grünflächenziffer eingeführt, bei welcher ohnehin eine ökologische Aufwertung erfolgen kann. Das Naturkonzept, welches Bestandteil des Raumplanungsberichts ist, wird dahingehend ergänzt. 3. Im genannten Verweis (§ 12 Abs. 4 ZR) wird festgelegt, dass der Gemeinderat im Anschluss an die OPR und in Koordination mit den kantonalen Fachstellen und den Grundeigentümern Pflegepläne erarbeitet. Diese regeln unter anderem die Verantwortlichkeit des Unterhalts privatrechtlich. Ist mit dem «Wäldchens im Wygärtli» die Bestockung der Parzellen. Nrn. 3266, 3372 und 2496 gemeint, ist der Unterhalt in der Waldgesetzgebung resp. der Heckenrichtlinien definiert.

4.2 Hecken

4.2.1	-
Anliegen	Hecken sind nach § 20 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: 1. Parzelle Nr. 3258 und Parzelle Nr. 3249 (Nur weil die Hecken am Südrand der Parzelle gerodet wurden, ist der Schutzstatus nicht aufgehoben) 2. Parzelle Nr. 730 3. Parzelle Nr. 3366 4. Parzelle Nr. 2331 Die erwähnten Hecken sind festzustellen und im Erschliessungsplan festzuhalten.
Stellungnahme	Bei den Strukturen auf den vorgenannten Parzellen handelt es sich nicht um (natürlich gewachsene) Hecken. Die entsprechenden Argumentarien wurden im Raumplanungsbericht ergänzt. Sie zeigen nachvollziehbar auf, wie die Gemeinde zu diesem Resultat gelangt ist und weshalb keine Heckenfeststellung zu erfolgen hat.

4.3 Wald

4.3.1	Waldfeststellungspläne	✓
Genehmigungsvorbehalt	Die Waldfeststellungen wurden mit wenigen Ausnahmen korrekt aus den Waldfeststellungsplänen aus dem Jahr 1997 übernommen. Die Detailprüfung der Pläne zeigt, dass die Waldfeststellung in folgenden Punkten nicht ganz dem digitalen Datensatz «Statische Waldgrenze» entsprechen und entsprechend zu korrigieren und in sämtlichen übrigen Plänen anzupassen sind: 1. Parzelle Nr. 838 und 3332 2. Parzelle Nr. 826, 3065 und 5085 3. Parzelle Nr. 5084 und 5089 4. Parzelle Nr. 90183 (Westende: weitgehend Parzellengrenze, Südostende: Einkürzen auf Parzellengrenze)	
Stellungnahme	Die Pläne werden entsprechend angepasst.	
Genehmigungsvorbehalt	Weiter zeigt ein detaillierter Abgleich zwischen den Waldfeststellungsplänen von 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: 1. Parzelle Nr. 5086, 5088 und 90079: Einzonung des Höhenwegs 2. Parzelle Nr. 5084, 5089 und 90192: Lücke zwischen bestehenden Abschnitten sowie des Einwuchses 3. Parzelle Nr. 5086 auf Höhe Parzelle 3392: baulicher Status Wendehammer und Räbhüsli ist zu klären 4. Parzelle Nr. 2696, 5101, 5102 und 5103: baulicher Status der Stützmauern ist zu klären	

	5. Parzelle Nr. 823 und 3065: in der OPR Bättwil wurde der fehlende Waldgrenzabschnitt entlang der Gemeindegrenze festgestellt. Dies ist auch in der Ortsplanung Hofstetten-Flüh abzubilden. 6. Parzelle Nr. 5072: in der OPR Metzleren-Mariastein wurde im Bereich des Klosters eine neue Waldgrenze festgestellt, welche auch das Gemeindegebiet von Hofstetten-Flüh betrifft. Die Waldgrenze ist in den Waldfeststellungsplan zu übernehmen. 7. Parzelle Nr. 5100, 5101, 5102 und 5103: Der dem Baugebiet abgewandte, südliche Abschnitt der Waldfeststellung kann, gemäss Information vom 12.12.2024 durch die Bauverwaltung, aufgehoben werden.
Stellungnahme	Es wird ein Übersichtsplan über die Differenzen erstellt, dieser mit Herrn Märki besprochen und daraufhin vom Geometer z.T. in Begleitung mit Herrn Märki neu eingemessen.
	✓
Genehmigungsvorbehalt	Für das gesamte Gemeindegebiet sind die Waldfeststellungspläne gemäss den obigen Anmerkungen und den Musterplänen zwingend zu überarbeiten, 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 zu verwenden. Die seither mit der 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.
Stellungnahme	Die Pläne werden ergänzt, orientierend mit der OPR aufgelegt und dem Kreisförster zur Unterzeichnung zugestellt.
	✓
Anliegen	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.
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.
	✓
Genehmigungsvorbehalt	In der Signatur und Legende der Waldfeststellungspläne ist zwischen orientierenden Inhalten (Waldfeststellungen, welche unverändert aus der bisherigen Waldfeststellung übernommen werden) und Genehmigungsinhalten (neue / veränderte Waldfeststellungen) zu unterscheiden. Zusammen mit dem Plan sind digitale Datensätze (Shape-Files) der Waldfeststellung beim Forstkreis einzureichen.
Stellungnahme	Die Signatur wird differenziert und entsprechende Daten dem Forstkreis zugestellt.

		✓
Genehmigungsvorbehalt	Die Überarbeitung der Waldfeststellungspläne hat in Absprache mit dem zuständigen Kreisförster zu erfolgen.	
Stellungnahme	Die Absprache ist erfolgt.	
		✓
Genehmigungsvorbehalt	Die angepassten Waldfeststellungen gemäss den Anträgen im Abschnitt Waldfeststellungspläne sind als Orientierungsinhalt in die Bauzonenpläne und als Genehmigungsinhalt in die Erschliessungspläne zu übernehmen. Als Einspracheinstanz ist das Volkswirtschaftsdepartement (VWD) zu vermerken.	
Stellungnahme	Die Bauzonen- und Erschliessungspläne werden mit den Daten und dem Vermerk ergänzt.	
4.3.1	Darstellung Wald ausserhalb der Bauzone	✓
Anliegen	Für die Darstellung des Waldes ausserhalb Baugebiet sind für alle Unterlagen der OPR die aktuellen Waldpläne des AWJF zu verwenden.	
Stellungnahme	Die Darstellung wird entsprechend angepasst.	
4.3.1	Waldabstand und Waldbaulinien im Bereich Bauzone	✓
Anliegen	Laut RPB Kapitel 4.6 wurden die Waldbaulinien im Siedlungsgebiet, entgegen dem Antrag im Rahmen der 1. Vorprüfung, nicht angepasst. Sie entsprechen den Waldbaulinien der rechtskräftigen Ortsplanung. Es ist weder ersichtlich, inwiefern die Waldbaulinien überprüft worden sind, noch liegt eine Begründung für deren Beibehaltung vor.	
Stellungnahme	Die Überprüfung der Waldbaulinien wird vorgenommen und im Raumplanungsbericht ergänzt.	
		✓
Anliegen	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 des Waldabstands können mit einer Vorbaulinie gesichert werden. Als negative Konsequenzen von Abständen < 20 m sind Schattenwurf, Wohnhygiene, Sicherheit, Haftungsfragen sowie Bewirtschaftung und der besondere ökologische und erholsame Wert des Waldrandes in die Entscheidung miteinzubeziehen. Im Bereich von Bestockungen < 3'600 m ² (Feldgehölze gemäss § 141 PBG) können Waldbaulinien mit einem reduzierten Waldabstand von 10 m festgelegt werden.	
Stellungnahme	Die Waldbaulinien werden überprüft.	

		✓
Anliegen	Insbesondere in folgenden Bereichen werden die bestehenden Waldbaulinien als ungeeignet und eine Überprüfung als erforderlich erachtet: 1. Parzelle Nr. 3255, 3050 und 847-849: in nicht überbauten Bereichen sehr stark reduziert 2. Gesamter Waldrand Parzelle Nr. 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	
Stellungnahme	Die Waldbaulinien werden überprüft.	
		✓
Anliegen	Für mehrere Parzellen in unmittelbarer Nähe zum Wald wird in den vorliegenden Plänen keine Waldbaulinie ausgewiesen: 1. Parzelle Nr. 792 2. Parzelle Nr. 817, 818, 819 und 3018 3. Parzelle Nr. 823, 826, 3065 und 4268 4. Parzelle Nr. 843 5. Parzelle Nr. 867 und 869 6. Parzelle Nr. 880 7. Parzelle Nr. 2690, 2693 und 3050 (gegen W) 8. Parzelle Nr. 2904 und 3022 9. Parzelle Nr. 3211, 3249, 3260 10. Parzelle Nr. 3613 11. Parzelle Nr. 3815 Die Waldbaulinien sind zu ergänzen.	
Stellungnahme	Die Festlegung von Waldbaulinien wird überprüft und bei Bedarf ergänzt.	

4.4 Landschaft

4.4.1	Neue Aussiedlerstandorte
Anliegen	Die beiden neuen Aussiedlerstandorte 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. Aussiedlungen direkt bei bereits bestehenden Aussiedlerhöfen sind für das Landschaftsbild verträglicher und zu bevorzugen.
Stellungnahme	Der orientierende Planinhalt «mögliche landwirtschaftliche Siedlungs- und Entwicklungsstandorte» und entsprechenden Ausführungen im RPB werden gelöscht.

		K
Anliegen	Zudem wird der Hinweis gemacht, dass Aussiedlungen bzw. neue Gebäude ausserhalb der Bauzone künftig nur noch ohne kompensatorischen Abbruch möglich sein werden, solange die Stabilisierungsziele des RPG eingehalten werden können. Damit werden auch verstärkt Prioritäten in der Standortwahl gesetzt werden müssen.	
Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

4.4.2	Naturschutz in wichtigen Naherholungsgebieten	–
Anliegen	Die Waldlichtungen Bergmatten / Bümmersrüti / Unterer Berg sind von hohem landschaftlichem Wert und für die Naherholung von hoher Bedeutung. Die Gemeinde soll nochmals eine Erhebung der Landschaftsschutzzone prüfen.	
Stellungnahme	Die Waldlichtungen sind Teil eines kantonalen Vorranggebietes Natur und Landschaft. Dieses ist gemäss L-3.1 im Gesamtplan orientierend eingezeichnet und verfügt gemäss den Festlegungen im Richtplangentext bereits über einen ausreichenden Schutz, weshalb von der Festlegung einer kommunalen Landschaftsschutzzone abgesehen wird.	

4.4.3	Geotope	✓
Anliegen	Die Gemeinde vertritt die Ansicht (RPB Kapitel 3.3.7) ein zusätzlicher kommunaler Schutz der ausgeprägten Dolinen sei nicht notwendig, da diese entweder im Wald liegen oder von einem kantonalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert werden. Dies wird so zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch beantragt, dass zumindest die ausgeprägten Dolinen 1. Spitzboden (Parzelle Nr. 5475) und 2. Bümmersrüti (Parzellen Nr. 5451, 5453, 5455 und 5446) im orientierenden Inhalt des Gesamtplans mit der bestehenden Signatur «Geologische Naturdenkmäler (Geotope) dargestellt werden. Die Lage der Dolinen geht aus dem Geotopeninventar (WebGIS SO «Geotop») und/oder aus dem Lidarbild hervor (WebGIS SO «Lidar 2018»)	
Stellungnahme	Die beiden Dolinen werden orientierend dargestellt.	

5 Umwelt

5.1 Naturgefahren

5.1.1	Aktualisierung Gefahrenkarte Wasser	✓
Anliegen	Im Frühjahr 2022 hat das BAFU die hydrologischen Grundlagen erneuert: Sie gehen neu von höheren Niederschlägen aus. 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.	
Stellungnahme	Die Gefahrenkarte Wasser wird aktualisiert.	
5.1.2	Neue Gefahrenkarte Sturz	✓
Anliegen	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 Massnahmen im Bereich Landkronberg/Zoll). Bestehende Nutzungskonflikte sind im RPB zu diskutieren. Die Gefahrenkarte und der Gefahrenkartenbericht sind direkt von CSD Ingenieure zu beziehen.	
Stellungnahme	Die Daten werden angefragt und entsprechend eingearbeitet.	
5.1.3	Naturgefahrenplan	✓
Anliegen	Allgemeines: Die Erstellung eines eigenständigen Naturgefahrenplans wird begrüsst. Für die raumplanerische Umsetzung der Gefahrenkarte ist die synoptische und nicht die prozessspezifische Gefahrenkarte massgebend. Für 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.	
Stellungnahme	Der Naturgefahrenplan wird entsprechend angepasst.	
		✓
Anliegen	Berücksichtigung Gefahrenkarte Wasser: Sobald die neue Gefahrenkarte Wasser vorliegt, ist diese entsprechend im Naturgefahrenplan zu berücksichtigen.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	
		✓
Anliegen	Berücksichtigung Gefahrenkarte Sturz: Im Naturgefahrenplan ist für den Ortsteil Flüh die überarbeitete Gefahrenkarte Sturz darzustellen.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	

5.2 Lärm

5.2.1		K
Anliegen	Die Empfindlichkeitsstufen sind den einzelnen Nutzungszonen zugeteilt und im ZR sowie im Bauzonenplan ausgewiesen. Mit den Zuteilungen ist man nun einverstanden.	
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.	

5.3 Energie

5.3.1		-
Anliegen	Die gewählte Formulierung kann dazu führen, dass ein Gebäude nicht nachgedämmt werden darf. Es wird empfohlen, den § 22 ZR 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.	
Stellungnahme	Die Bestimmung wird belassen, insbesondere aus dem Grund, dass Nachisolierungen nutzungsfrei sind.	

6 Planungsinstrumente

6.1 Raumplanungsbericht

6.1.1 Kapitel 3.5.6 Spezialzone Bergmatten		✓
Anliegen	Zu ergänzen: Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung des TWW-Objekts Nr. 10835 «Bergmatten», welches von nationaler Bedeutung und ungeschmälert zu erhalten ist.	
Stellungnahme	Der Raumplanungsbericht wird entsprechend ergänzt.	
6.1.2 Kapitel 4.5.4 Wohnzonen		✓
Anliegen	«ist bereits in § 39 Abs. 3 PBG geregelt»: der Verweis ist nicht korrekt, es handelt sich um § 39 Abs. 3 KBV	
Stellungnahme	Der Raumplanungsbericht (S. 55) wird entsprechend korrigiert.	
6.1.3 Kapitel 4.5.18 Uferschutzzonen		✓
Anliegen	Bei Eindolungen ausserhalb Baugebiet kann vorläufig auf die Gewässerraumauscheidung verzichtet werden. Dies ist im Bericht explizit so zu erläutern (S. 83). Zudem ist in der Darstellung der Gewässer der Kl. Chälengraben im Landwirtschaftsgebiet fälschlicherweise noch eingedolt dargestellt. Dieser Abschnitt verläuft seit mehreren Jahren offen.	
Stellungnahme	Der Raumplanungsbericht wird ergänzt und der Gesamtplan korrigiert.	

6.1.4	Kapitel 4.5.21 Gefahrenzonen	✓
Anliegen	Es steht, dass die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen aus der Arbeitshilfe «Naturgefahren Im Siedlungsgebiet» stammen. Dies ist zu berichtigen. Die Bestimmungen stammen von den Musterzonenvorschriften des Kantons.	
Stellungnahme	Der Raumplanungsbericht wird entsprechend korrigiert.	
6.1.5	Kapitel 4.7.2 Nationale Ebene	✓
Anliegen	Anfügen: Der Schutz der TWW-Flächen wird vertraglich mit den Bewirtschaftenden über das Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft des Kantons Solothurn gesichert.	
Stellungnahme	Der Raumplanungsbericht wird entsprechend ergänzt.	
6.1.6	Kapitel 4.7.2 Kantonale Ebene	✓
Anliegen	Anfügen: Absatz zur kantonalen «Strategie Natur und Landschaft 2030+»	
Stellungnahme	Der Raumplanungsbericht wird entsprechend ergänzt.	

6.2 Bauzonenpläne

6.2.1	Grundnutzung (Teil Ortskerne)	-
Anliegen	Es 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.	
Stellungnahme	Es wurde bewusst entschieden, von der bestehenden Darstellung nicht abzuweichen, da diese der heutigen Darstellungsform entspricht.	
6.2.2	Grünzone, Naturschutzzone	✓
Anliegen	Die Farbsignaturen für «Grünzone» und «Naturschutzzone» sind schwer zu unterscheiden.	
Stellungnahme	Die Farbsignatur wird entsprechend angepasst.	
6.2.3	Mühle	
Anliegen	Die komplexe Situation von überlagernden Signaturen rund um die alte Mühle ist unübersichtlich.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend bereinigt.	

6.2.4	Legende	
Anliegen	Es wird eine Umbenennung von «Rechtsverbindlicher Planinhalt» in «Genehmigungsinhalt» vorgeschlagen, denn eigentlich sind sämtliche Planinhalte rechtsverbindlich.	
Stellungnahme	Die Legende wird entsprechend umbenannt.	
6.2.5	Legende	✓
Anliegen	Die Legenden sind folgendermassen anzupassen: «Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen)»	
Stellungnahme	Die Legende wird entsprechend angepasst.	
6.2.6	Legende	✓
Anliegen	Die Fundstellen sind von ihren Ausmassen her korrekt eingetragen, jedoch in der Legende unter «Überlagernde Festlegungen». Üblicherweise werden sie als orientierender Inhalt dargestellt, analog zu den geschützten Bauten / Kulturobjekten.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend angepasst.	
6.2.7	Archäologische Fundstelle	✓
Anliegen	Das Hofstetter Chöpfli muss als geschützte archäologische Fundstelle sowie als geschütztes Kulturobjekt dargestellt werden. Die Daten können bei der Abteilung Archäologie bezogen werden.	
Stellungnahme	Das Hofstetter Chöpfli wird entsprechend aufgenommen.	
6.2.8	Eingedolte Gewässer	✓
Anliegen	Eingedolte Abschnitte sind nicht oder nur mangelhaft dargestellt.	
Stellungnahme	Die Vollständigkeit der eingedolten Abschnitte wird entsprechend überprüft und die Darstellung verbessert.	
6.2.9	Uferschutzzone	-
Anliegen	Die Vermassung der Uferschutzzone fehlt.	
Stellungnahme	Die Vermassung wurde der Übersicht halber in den Erschliessungsplänen vorgenommen.	
6.2.10	Uferschutzzone	✓
Anliegen	Die Uferschutzzone innerhalb Bauzone des Chälengrabens ist im Gebiet Bergmatenweg/Mariasteinstrasse falsch dargestellt.	
Stellungnahme	Es wird eine Unterhaltsbaulinie festgelegt. Gemäss Arbeitshilfe Gewässerraum ist dies eine Möglichkeit, die bauliche Nutzung der Parzelle zu erhalten.	

6.2.11	Oberwasserkanal	✓
Anliegen	Der Oberwasserkanal auf den Parzellen Nr. 4111, 582 und 877 ist als blauer Strich dargestellt. Da noch immer die Absicht besteht, die Wasserkraftnutzung in der Mühle zu reaktivieren, soll die Zuleitung (Oberwasserkanal) weiterhin gesichert bleiben. Alle Einrichtungen zum Betreiben des Wasserrades gehören zum Schutzbereich der kantonal geschützten und unter Bundesschutz stehenden Mühle und sind funktionsfähig zu erhalten, siehe § 6.3 (6.5.9 dieser Stellungnahme)	
Stellungnahme	Die Darstellung wird entsprechend angepasst und ein Legendeneintrag erstellt.	

6.3 Gesamtplan

6.3.1	IVS-Wege	✓
Anliegen	Der Gratweg auf dem Blauenberg fehlt. Der Eintrag ist gemäss S-2.3.3 noch nachzuholen.	
Stellungnahme	Der Gratweg verläuft gemäss den digitalen Daten grösstenteils ausserhalb des Gemeindegebiets von Hofstetten-Flüh auf dem Gemeindegebiet von Blauen. Der kurze Abschnitt am südöstlichen Rand der Gemeinde wird in den Gesamtplan übernommen.	
6.3.2	Archäologische Fundstellen	✓
Anliegen	Im Gesamtplan fehlen die archäologischen Fundstellen vollständig und sind nachzuführen. Die Daten können bei der Abteilung Archäologie bezogen werden.	
Stellungnahme	Die archäologischen Fundstellen werden entsprechend ergänzt.	
6.3.3	Uferschutzzone	-
Anliegen	Beim Kl. Chälengraben fehlt die Uferschutzzone und der Bachlauf ist unklar dargestellt.	
Stellungnahme	Es wird auf Stellungnahme 6.1.3 verwiesen	
6.3.4	Uferschutzzone	✓
Anliegen	Die Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone ist auf dem Plan immer noch schlecht erkennbar und differiert bezüglich Darstellung auch zu der in der Legende abgebildeten Signatur.	
Stellungnahme	Die Signatur wird angepasst.	

6.3.5 Vermassung Uferschutzzone	
Anliegen	Die Uferschutzzone ist nun vermasst. Wir empfehlen jedoch bei ordentlicher Breite die Vermassung der Gesamtbreite und bei Sonderfällen eine Vermassung ab Bachachse.
Stellungnahme	Dies wird entsprechend angepasst.

6.4 Erschliessungsplan

6.4.1 Einmündungen Kantonsstrasse		✓
Anliegen	Beim Choliberg, Chöpflweg und der Pfarrgasse ist die Abgrenzung zur Kantonsstrasse korrekt darzustellen.	
Stellungnahme	Die Abgrenzungen werden entsprechend korrigiert.	
6.4.2 Uferschutzzone		✓
Anliegen	Die Uferschutzzone innerhalb der Bauzone des Chälengrabens im Gebiet Bergmatenweg/Mariasteinstrasse ist falsch dargestellt.	
Stellungnahme	Es wird auf Stellungnahme 6.2.10 verwiesen.	
6.4.3 Kantonale Strassenbaulinie		✓
Anliegen	Aufgrund fehlender Darstellung der kantonalen Strassenbaulinien sind Anfang/Ende der dargestellten Gewässerunterhaltsbaulinien teilweise nicht nachvollziehbar.	
Stellungnahme	Die kantonalen Strassenbaulinien werden ergänzt.	
6.4.4 Gewässerunterhaltsbaulinie Talbächli		
Anliegen	Entlang der Talstrasse im Siedlungsgebiet wurde der Gewässerraum beim eingedolten Talbächli mittels Gewässerunterhaltsbaulinie gesichert. Diese Linie endet zu früh, sie ist auch auf Parzelle Nr. 3238 durchzuziehen.	
Stellungnahme	 Dies wird entsprechend umgesetzt.	
6.4.5 Vermassung Gewässerraum		✓
Anliegen	Die Vermassung Gewässerraum ist teilweise nicht nachvollziehbar, z.B. 6.0/14.0 m am Flühbach im Gebiet Mülital	
Stellungnahme	Die Vermassung des Gewässerraums wird überprüft und allenfalls angepasst.	

6.5 Zonenreglement

6.5.1	Allgemeine Anmerkungen	-
Anliegen	1. Der Genehmigungsvorbehalt hinsichtlich der formalen Gliederung der Reglemente wurde behoben. 2. Aus Gründen der Leserfreundlichkeit wird der Gemeinde empfohlen, das ZR mit einer zusammenfassenden Nutzungsstabstabelle über sämtliche Bauzonen zu ergänzen. 3. Die Einführung der Geschossflächenziffer wird begrüsst. Bei der Arbeits- und Mischzone soll die Überbauungsziffer gelten. Zur leichteren Handhabung wird eine möglichst einheitliche Regelung empfohlen. Besonders für die Gewerbezone mit Wohnanteil wird die Geschossflächenziffer als passender erachtet, insbesondere wenn sich der Wohnanteil auf die Bruttogeschossfläche beziehen soll.	
Stellungnahme	1. Dies wird zur Kenntnis genommen. 2. Dies wird nicht umgesetzt. 3. Dies wird nicht umgesetzt.	
6.5.2	§ 3.2 Abs. 2 Anforderungen an Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	(✓)
Anliegen	Es wird empfohlen, hier explizit ein interdisziplinäres Verfahren unter Konkurrenz zu verlangen (Fachrichtungen Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur / mehrere Teams)	
Stellungnahme	Innerhalb der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht wird ein qualitätssicherndes Verfahren verlangt.	
6.5.3	§ 3.4 Abs. 1 Grünflächenziffer	✓
Genehmigungsvorbehalt	Es steht den Gemeinden nicht frei, die Anrechenbarkeit von bestimmten Flächen an die Grünflächen 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.	
Stellungnahme	Die Formulierung der Grünflächenziffer wird, unter Berücksichtigung des Mitteilungsblatts zur Baukonferenz Mai 2022, überarbeitet.	
6.5.4	§ 3.4 Abs. 2 Grünflächenziffer	✓
Anliegen	Abs. 2 zum Baumäquivalent muss weiter ausdifferenziert werden. Es ist ein Maximum festzulegen, bis zu welchem Anteil Hochstammbäume an die Grünfläche angerechnet werden können. Zudem sollte die Mindestgrösse des Baumes zum Zeitpunkt der Pflanzung festgelegt werden (Stammumfang bzw. -durchmesser etc.).	
Stellungnahme	Die Formulierung der Grünflächenziffer wird, unter Berücksichtigung des Mitteilungsblatts zur Baukonferenz Mai 2022, überarbeitet.	
6.5.5	§ 4.2 Nutzungsboni	
Anliegen	Das Anreizsystem wird begrüsst. Aus Erfahrung wird den Gemeinden geraten, einen Umgebungsplan zu verlangen, sodass die höhere Ausnutzung nicht auf Kosten der Qualität des Aussenraums realisiert wird.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	

6.5.6	§ 4.3 Bauweise	-
Anliegen	Es wird empfohlen, bei der W3 und W4 Einfamilienhäuser nur auf Restflächen zu gestatten.	
Stellungnahme	Dies wird nicht umgesetzt.	
6.5.7	§ 5.1 Abs. 3 Wohnanteil WG	-
Anliegen	Es sollte präzisiert werden, dass sich der Wohnanteil von 65 % auf die Bruttogeschossfläche bezieht (vgl. 1. Vorprüfungsbericht S. 48).	
Stellungnahme	Da die Überbauungsziffer frei ist, macht dies keinen Sinn. Es erscheint klar, dass sich der Wohnanteil immer auf die realisierte Nutzung bezieht.	
6.5.8	§ 5.4 Abs. 2 Umgebung Gewerbezone	✓
Anliegen	Die Streichung der Absätze zur Umgebungsgestaltung wird bedauert. Entgegen der Stellungnahme zur ersten Vorprüfung blieb der Passus « <i>möglichst zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden</i> » bestehen. Eine solche Regelung wird als kontraproduktiv im Hinblick auf eine möglichst attraktive Gestaltung der Umgebung der Gewerbezone erachtet.	
Stellungnahme	Der Passus wird gestrichen.	
6.5.9	§ 6 Ortsbildschutzzone «Mühle» OBM	✓
Anliegen	Es ist folgender Unterparagraf einzufügen und die Nummerierung entsprechend anzupassen: <i>§ 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.</i>	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend ergänzt.	
6.5.10	§ 8.3 Silohöhen	-
Anliegen	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 « <i>Einschränkungen z.B. von Silohöhen sind situativ möglich, wenn die Einordnung in das Landschaftsbild dies erfordert</i> ».	
Stellungnahme	Die Bestimmung wird belassen.	
6.5.11	§ 10 Differenzierung Uferschutzzonen	-
Anliegen	Im RPB werden die Uferschutzzonen nach innerhalb und ausserhalb der Bauzone differenziert. Es wird empfohlen, diese Unterscheidung auch im ZR vorzunehmen.	
Stellungnahme	Die Bestimmungen dazu sind dieselben. Demnach wird eine Unterscheidung im Zonenreglement als nicht sinnvoll erachtet. Die Bestimmung im Zonenreglement wird belassen.	

6.5.12	§ 10.3 Unterhalt Uferschutzzone	✓
Anliegen	Der Paragraph sieht für Ufergehölze die Anzeichnungspflicht durch den Kreisförster vor. Die Zuständigkeiten für die Ufergehölze werden zurzeit seitens Kanton neu organisiert. Es wird empfohlen, eine neutrale Formulierung zu wählen, indem «Kreisförster» durch «die zuständige kantonale Fachstelle» ersetzt wird.	
Stellungnahme	Die Formulierung wird angepasst.	
6.5.13	§ 11 Waldrandschutzzone	✓
Genehmigungsvorbehalt	Die Bestimmung in § 11.2 Abs. 1 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. Es wird davon ausgegangen, 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.	
Stellungnahme	Die Waldrandschutzzone wird als Linie innerhalb der Landwirtschaftszone dargestellt und das ZR dahingehend angepasst, dass keine Widersprüche zum Waldgesetz bestehen.	
6.5.14	§ 15 Archäologische Fundstellen	✓
Anliegen	Der Text ist folgendermassen anzupassen: <i>§ 15 Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen)</i> <i>1 Bedeutung</i> <i>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.</i> <i>Eine Fundstelle steht zusätzlich unter kantonalem Einzelschutz und ist im Gesamtplan durch die entsprechende Signatur gekennzeichnet. Hier sind möglichst keine Geländeänderungen vorzunehmen.</i> <i>2 Baugesuche</i> <i>Baugesuche, die Grabarbeiten und Terrainveränderungen im Bereich von archäologischen Fundstellen (Schutzzonen) und deren Umgebung beinhalten ...</i> <i>3 Informationspflicht</i> <i>Bei allen Grabarbeiten innerhalb der archäologischen Fundstellen (Schutzzonen) gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der archäologischen Schutzzonen und der Bauzonen, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.</i>	
Stellungnahme	Die Bestimmung wird entsprechend angepasst.	

6.5.15	§ 18 Naturgefahren	✓
Anliegen	Der Eintrag entspricht den Musterzonenvorschriften des Kantons. Ergänzende Hinweise aus den Gefahrenkarten Berichten («Empfehlungen»), welchen der Gemeinde im Vollzug dienlich sind, können ergänzt werden. Wie bereits vorgenannt erwähnt wurde, besteht in weiten Gebieten der Gemeinde eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. In den ZV ist daher ein entsprechender Passus aufzunehmen. Als Vorlage können die Musterzonenvorschriften des Kantons dienen.	
Stellungnahme	Ein Passus zum Oberflächenabfluss wird entsprechend aufgenommen.	
6.5.16	§ 23 Abs. 2 Ortskerne	✓
Anliegen	Es ist eine offenere Formulierung vorzunehmen, sinngemäss « <i>Voranfragen und Baugesuche müssen qualifizierten externen Fachpersonen oder der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme unterbreitet werden.</i> » Anmerkung zur Praxis im Normalfall: Die zuständige kantonale Fachstelle für die «Kernzone» und die «OBS-Zone» ist die Fachstelle Heimatschutz beim ARP.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend angepasst.	
6.5.17	§ 28 Bauten der Kernsubstanz	✓
Anliegen	Grundsätzlich ist der Begriff « <i>Kernsubstanz</i> » unverständlich. Er beinhaltet in der Auflistung mit den schützenswerten und bedeutungsvollen Bauten einerseits wertvolle, historische Substanz und andererseits auch Erneuerungs- und Ergänzungsbauten. Kernsubstanz suggeriert jedoch aus denkmalpflegerischer Sicht eher wertvolle, historische Substanz. Ist hier nicht der Begriff «Ortsbildschutzzone» angebracht? Es fehlt zudem der Paragraph zu den kantonal geschützten Bauten und Kulturobjekten. Dieser muss unbedingt auch aufgeführt werden.	
Stellungnahme	Es wird der Begriff «Gebäudeschutzkategorien» verwendet.	
6.5.18	§ 28 Angleichung an etablierte Einstufung und Regelungen	✓
Anliegen	Folgende generelle Vorschriften sollen als Einführung in den Abschnitt zu den Baudenkmälern und Kulturobjekten dienen: <i>§ 28.1 Generelle Vorschriften</i> <i>Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, qualifizierten externen Fachpersonen oder der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme unterbreitet werden.</i> <i>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.</i> <i>Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojekts, mit den kantonalen Fachstellen und der Baubehörde abzusprechen.</i> <i>Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.</i>	

Stellungnahme Dies wird entsprechend ergänzt.

		✓
Anliegen	<i>§ 28.2 Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte (rot)</i> <i>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.</i> <i>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.</i>	
Stellungnahme	Die Bestimmung wird in das Zonenreglement aufgenommen.	

		-
Anliegen	<i>§ 28.3 Schützenswerte Kulturobjekte (blau)</i> <i>Schützenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die sowohl als Einzelobjekte (Eigenwert) als auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind.</i> <i>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.</i> <i>Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.</i> <i>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.</i> <i>Anmerkung zur Praxis im Normalfall: Die zuständige kantonale Fachstelle für «schützenswerte Kulturobjekte» ist die kantonale Denkmalpflege.</i>	
Stellungnahme	An der Formulierung zu den Regelungen der Gebäudeschutzkategorien wird festgehalten.	

-		
Anliegen	§ 28.4 Erhaltenswerte (anstelle «bedeutungsvolle») Kulturobjekte (grün) <i>Erhaltenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, denen als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.</i> <i>Ziel ist es, diese in Stellung und Volumen (Proportionen, Geschosszahl, Fassadenflucht, Firstrichtung) sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung möglichst ungeschmälert zu erhalten.</i> <i>Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.</i> <i>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.</i> Anmerkung zur Praxis im Normalfall: Die zuständige Kantonale Fachstelle für «erhaltenswerte Kulturobjekte» ist die Fachstelle Heimatschutz beim ARP.	
Stellungnahme	An der Formulierung zu den Regelungen der Gebäudeschutzkategorien wird festgehalten.	
6.5.19	§ 29.2 Nutzungsmass Hofstattfläche	✓
Anliegen	Die Gesamthöhe wird, analog zum Stand 1. Vorprüfung, auf 8.50 m festgelegt, wobei in den alten Bestimmungen eine Firsthöhe von 7.00 m vorgesehen war. Ohne eine Begründung oder Herleitung dieser Änderung ist eine Abweichung vom geltenden Recht schwierig nachvollziehbar. Eine Anhebung um 1.5 m widerspricht 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?	
Stellungnahme	Die Überprüfung der bisherigen und neuen Regelungen zu den Messweisen hat ergeben, dass es sich tatsächlich um eine unerwünschte Anhebung der Gebäudeabmessungen handelt. Es wird eine Fassadenhöhe von 4.50 m und eine Gesamthöhe von 7.00 m belassen.	
6.5.20	§ 29.2 Unterirdisches Nutzungsmass	(✓)
Anliegen	Für Hofstattflächen ist momentan das unterirdische Nutzungsmass nicht definiert bzw. frei. Zum Schutz der charakteristischen Baumbepflanzung, empfehlen wir der Gemeinde das unterirdische Nutzungsmass zu beschränken.	
Stellungnahme	Ein unterirdisches Nutzungsmass wird nicht als zielführend erachtet. Es wird jedoch eine Regelung im Sinne von «Es sind ausreichend Flächen zu schaffen, die nicht unterkellert sind und bepflanzt werden können» ergänzt.	

6.5.21	Anhang	✓
Anliegen	Die kantonale Denkmalpflege schlägt vor, analog zu den Naturschutzzonen und den Einzelbäumen ein Anhang mit Kulturobjekten in Listenform und nach Adresse geordnet zu erstellen.	
Stellungnahme	Ein entsprechender Anhang wird erstellt.	

6.6 Baureglement

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

6.6.1	§ 12 Sichtweiten
Anliegen	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 « <i>zwingend</i> »/Verweis auf typische Elemente im Ortsbild, die erhalten und ergänzt werden dürfen). Die Möglichkeit nach einer angemessenen Interessenabwägung ist hier zu gewährleisten.
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.

7 Fazit und weiteres Vorgehen

Es wird erfreut zur Kenntnis genommen, dass viele der Bemerkungen aus dem 1. Vorprüfungsbericht übernommen und umgesetzt wurden. Allerdings bestehen auch aufgrund zahlreicher Neuerungen, in einigen Punkten Überarbeitungsbedarf. Insbesondere folgende Aspekte mit Genehmigungsvorbehalt bedürfen zwingend einer Korrektur:

- Waldfeststellungspläne
- Regelung der Waldrandschutzzone
- Regelung der Grünflächenziffer

Die Unterlagen sind nach den vorgängigen Bemerkungen zu überarbeiten. Der vorliegende Vorprüfungsbericht kann bei Bedarf besprochen werden. Nach einer Überarbeitung kann die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden. Auf der Homepage des Amtes für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.