



Stellungnahme 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 Einleitung.....	7
1.1 Planungsausgleichsreglement	7
1.2 Information und Mitwirkung	7
1.3 Digitalisierung der Ortsplanung.....	7
2 Beurteilung der Ortsplanungsrevision	8
2.1 Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzone	8
2.2 Unbebaute Bauzonen und Reservezonen	14
2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen	16
2.4 Erschliessungsplan und Baulinien	16
2.5 Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung	18
2.6 öffentlicher Verkehr.....	20
2.7 Fuss- und Veloverkehr	21
2.8 Natur und Landschaft	22
2.9 Natur und Landschaft: Bau- und Zonenreglement	23
2.10 Natur und Landschaft: Gesamtplan	25
2.11 Natur und Landschaft: Übersichtsplan Landschaft.....	26
2.12 Hecken	27
2.13 Waldfeststellung	27
2.14 Schutzwälder.....	28
2.15 Wildtiere	28
2.16 Freizeit und Erholung.....	29
2.17 Lichtemissionen	29
2.18 Geotope	29
2.19 Gewässer.....	30
2.20 Naturgefahren	32
2.21 Schadstoffbelastete Böden und belastete Standorte.....	34
2.22 Archäologische Fundstellen	36

2.23	Lärm	37
2.24	Geruch.....	38
2.25	Energie und Klimaanpassung	38
2.26	Landwirtschaft	39
3	Planungsinstrumente	42
3.1	Allgemeine Bemerkung.....	42
3.2	Bauzonenpläne	42
3.3	Gesamtplan.....	43
3.4	Strassen- und Baulinienpläne/Klassifizierungspläne	43
3.5	Bau- und Zonenreglement.....	44
3.6	Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente.....	55
4	Fazit und weiteres Vorgehen	56

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	vem	12.07.2022	Entwurf 01
1.1	vem	11.08.2022	Entwurf 02 aufgrund AG-Sitzung vom 20.07.2022
1.2	vem	02.09.2022	Entwurf 03 aufgrund AG-Sitzung vom 10.08.2022
1.3	baa	20.11.2023	Bereinigung
1.4	baa	18.10.2024	2. kantonale Vorprüfung / 2. öffentliche Mitwirkung

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

wurden am 07.04.2021 respektive am 27.07.2021 (Nachreichung) zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 14.06.2022.

Kantonale Stellungnahme

Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumplanung die Gelegenheit genutzt, eine 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

1 Einleitung

1.1 Planungsausgleichsreglement

1.1.1		✓
Genehmigungsvorbehalt	In der vorliegenden Planung wird nicht auf das Planungsausgleichsgesetz eingegangen, resp. ein Planungsausgleichsreglement muss noch erstellt werden.	
Stellungnahme	Das Planungsausgleichsreglement muss noch erstellt werden. Es ist vorgesehen, dass es im Dezember 2024 der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird.	

1.2 Information und Mitwirkung

1.2.1		✓
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Der Kanton empfiehlt eine 2. Mitwirkung durchzuführen. Minimal sind der Bevölkerung die Anpassungen am Gesamtplan sowie die beiden Umzonungen «Tal» und «Mülital» im Ortsteil Flüh zur Kenntnis zu bringen.	
Stellungnahme	Es wird eine zweite öffentliche Mitwirkung während 30 Tagen durchgeführt (voraussichtlich Anfang 2025).	

1.3 Digitalisierung der Ortsplanung

1.3.1		✓
Genehmigungsvorbehalt	Die modellkonformen Daten der aktualisierten Ortsplanung sind dem Kanton gemeinsam mit dem Genehmigungsantrag zur Prüfung zu übermitteln.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	

2 Beurteilung der Ortsplanungsrevision

Siedlung

2.1 Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzone

2.1.1	Ortsbildschutz	(✓)
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Es ist zu überprüfen, wie die Gemeinde noch mehr Verantwortung für die Entwicklung ihres Siedlungsgebiets und insbesondere ihrer Ortskerne wahrnehmen könnte.	
Stellungnahme	Ortsbildschutz: Die Gemeinde könnte beispielsweise ein Merkblatt bezüglich qualitätsvoller Siedlungsentwicklung nach Innen erstellen. Wirkungsvoller wäre das Einsetzen einer Fachkommission. Der Gemeinde ist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen wichtig. Zusätzliche, rechtsverbindliche Festlegungen werden jedoch keine vorgenommen.	
2.1.2	Kernzone	✓
Anliegen	Der Begriff im Bau- und Zonenreglement «Verbesserung» sollte beibehalten werden. Anstelle von «Entwicklung» sollte von «Weiterentwicklung» gesprochen werden (vgl. auch Kommentar zum Bau- und Zonenreglement).	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend angepasst.	
Anliegen	Nutzungsart: Warum werden ausdrücklich Werkhöfe genannt? Ist die Aufstufung auf «mässig störend» gerechtfertigt? Sind im Ortskern entsprechende Betriebe vorhanden? Für die Wohnnutzung im Ortskern ist eine Aufstufung wohl nicht erwünscht.	
Stellungnahme	Der Begriff «Werkhöfe» wurde aufgrund des Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2021 gestrichen. Die Kernzone soll einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen werden, da aus historischer Sicht gesehen innerhalb der Kernzone immer Nutzungen vorhanden waren, welche als mässig störend gelten. Zudem ist die Kernzone aufgrund der Kantonsstrassen lärmvorbelastet. Des Weiteren bestehen bereits heute Nutzungen, welche als mässig störend gelten.	
Anliegen	Sonnenkollektoren: Bezüglich der Sonnenkollektoren wird auf Art. 18a RPG bzw. Art. 32a und 32b RPV verwiesen. Was jedoch fehlt, ist der Verweis auf Kapitel E-2.5 des kantonalen Richtplans, wonach Solaranlagen auf Gebäuden in der Ortsbildschutzzone (wie auch in der Juraschutzzone und auf geschützten historischen Kulturobjekten) nach wie vor baubewilligungspflichtig sind und diese Kulturdenkmäler von kantonalen Bedeutung nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen. Dieser Richtplaneintrag stützt sich auf Art. 32b lit. f RPV und ist zu berücksichtigen.	
Stellungnahme	Dies wird im Raumplanungsbericht (Kapitel 4.5.11) sowie im Zonenreglement (§ 27.1) entsprechend ergänzt.	

Anliegen	Grenz- und Gebäudeabstände: Der Titel des Abschnitts ist zu «Baulinien» anzupassen.
Stellungnahme	Dies wird im Raumplanungsbericht sowie im Zonenreglement entsprechend angepasst.
Anliegen	Baulinien: Auf den Entscheid, bei den bedeutungsvollen Bauten und den Erneuerungs- und Ergänzungsbauten nur noch Baulinien, statt wie bisher Gestaltungsbaulinien festzulegen, soll zurückgekommen werden. Aus Sicht der Fachstelle Ortsbildschutz sollte die bisherige Lösung mit der Anwendung von Gestaltungsbaulinien übernommen werden.
Stellungnahme	Die Baulinien werden beibehalten. Ansonsten entsteht ein Widerspruch, da bei den bedeutungsvollen und den Erneuerungs- und Ergänzungsbauten Ersatzneubauten möglich sind, welche von der Situierung her richtungsweisend sind und demnach auch marginal hinter der Baulinie liegen können. Zudem kann die Fachstelle Ortsbildschutz ohnehin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Einfluss nehmen. Das Zonenreglement ist jedoch mit dem Ausdruck «Situierung» zu ergänzen.
Anliegen	Beispiele, bei denen die Anwendung einer Gestaltungsbaulinie zwingend ist: Der östliche Teil der Liegenschaft Ettingerstrasse 13 (bedeutungsvolle Baute) muss ersetzt werden. Der Ersatzbau soll wieder auf die bestehende Fassadenflucht gestellt und nicht zurückgenommen werden.
Stellungnahme	Der Ersatzneubau wurde mittlerweile erstellt. Die Strassenbaulinie wird belassen.
Anliegen	Ein Ersatzbau für die seit Jahrzehnten fehlende Scheune auf den Parzellen GB Nrn. 804 und 4147 am Steinrain (Erneuerungs- und Ergänzungsbauten) soll wieder auf die ursprüngliche Fassadenflucht nahe am Steinrain gestellt werden, um den Steinrain räumlich zu fassen.
Stellungnahme	Die Baulinien werden beibehalten. Ansonsten entsteht ein Widerspruch, da bei den bedeutungsvollen und den Erneuerungs- und Ergänzungsbauten Ersatzneubauten möglich sind, welche von der Situierung her richtungsweisend sind und demnach auch marginal hinter der Baulinie liegen können. Zudem kann die Fachstelle Ortsbildschutz ohnehin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Einfluss nehmen. Das Zonenreglement ist jedoch mit dem Ausdruck «Situierung» zu ergänzen.
Anliegen	Ausnahmen mit normalen Baulinien kann sich die Fachstelle Ortsbildschutz bei folgenden Objekten vorstellen: ○ Ortsteil Flüh: Badweg 2, Steinrain Parzelle GB-Nr. 805, Steinrain 21–27a ○ Ortsteil Hofstetten: Erneuerungs- und Ergänzungsbauten an der Ettingerstrasse auf den Parzellen GB-Nrn. 3259 und 1797, Choliberg 5
Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen. Beim Badweg 2 wird die Gestaltungsbaulinie beibehalten, da es sich um ein schützenswertes Gebäude handelt. Bei den Bauten an der Ettingerstrasse benötigt es eine Absprache mit dem AVT.
Anliegen	Die Grünfläche auf der Parzelle GB-Nr. 3162 sollte nicht in eine Hofstattzone, sondern soll weiterhin ein unverbaubarer Umgebungsbereich der Kapelle bleiben (Vorplatzbereich).
Stellungnahme	Der Vorplatzbereich soll weiterhin in eine Hofstattzone umgewandelt werden gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2021. Dies mit der Bedingung, dass die Gestaltungsplanpflicht folgende Ergänzungen beinhaltet: - Die Sicht auf die Kapelle muss berücksichtigt werden. - Die Bedeutung der Kapelle generell muss berücksichtigt werden.

2.1.3	Bauten der Kernsubstanz: kantonal geschützte Bauten	✓
Genehmigungsvorbehalt	Folgende kantonal geschützte Baute fehlt im Bauzonenplan und ist nachzutragen: - Ettingerstrasse 1 (Parzelle GB-Nr. 2980), steht gemäss RRB Nr. 3797 vom 27. November 1989 unter kantonalem Denkmalschutz. Die kantonal geschützten historischen Kulturobjekte wurden mit Regierungsratsbeschluss unter kantonalen Denkmalschutz gestellt. Bei der Darstellung im Bauzonenplan handelt es sich daher – im Gegensatz zu den kommunal geschützten Bauten – um Orientierungsinhalt.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt. Die Darstellung als orientierender Inhalt setzt voraus, dass die entsprechende Bestimmung im Zonenreglement gestrichen wird.	
2.1.4	Bauten der Kernsubstanz: kommunal geschützte Bauten	(✓)
Anliegen	Der Wechsel von bisher «schützenswert» auf neu «kommunal geschützt» ist aus Sicht Ortsbildschutz und Denkmalpflege grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings stellt sich die Frage, ob die Bezeichnung dieser Bauten im Zonenplan als «kommunal geschützt» den Anforderungen von § 122 und 123 PBG bzw. § 7 ff. Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (Kulturdenkmälerverordnung, BGS 436.11) an Schutzverfügungen genügt und es sich effektiv um eine formelle Unterschutzstellung handelt oder doch eher um schützenswerte historische Kulturdenkmäler im Sinn von § 20 Kulturdenkmälerverordnung (bisherige Formulierung der Vorschriften). Aus Sicht des Amts für Denkmalpflege und Archäologie und der Fachstelle Ortsbildschutz ist grundsätzlich beides möglich.	
Stellungnahme	Der Wechsel von «schützenswert» auf neu «kommunal geschützt» wird nicht umgesetzt, da keine höhere Unterschutzstellung angestrebt wird. Es wird die bisherige Formulierung übernommen.	
Anliegen	Zusätzliche kommunal geschützte Baute: o Steinrain 5 (Restaurant zur Säge, Parzelle GB-Nr. 3831): Gemäss Gestaltungsplan Talstrasse/Steinrain (RRB Nr. 2015/1532) vom 19. Oktober 2015 handelt es sich um eine schützenswerte Baute, nach neuer Terminologie kommunal geschützt. Entsprechend soll das Gebäude im Bauzonenplan dargestellt werden.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	
Anliegen	Folgende Objekte sollen zurückgestuft werden: - o Leymenstrasse 1 und Steinrain 4a: bedeutungsvolle Bauten - o Badweg 2 (Parzelle GB-Nr. 3069): Das Gebäude ist vor rund 30 Jahren neu errichtet worden und ist daher eine Erneuerungs- und Ergänzungsbau. - o Choliberg 9: bedeutungsvoll statt kommunal geschützt - o Mariasteinstrasse 5: bedeutungsvoll statt kommunal geschützt - o Mariasteinstrasse 41: bedeutungsvoll statt kommunal geschützt	
Stellungnahme	Da es sich gemäss Telefonat mit Kreisplaner Samuel Schmid (05.08.2022) um einen Hinweis und nicht um einen Genehmigungsvorbehalt handelt, wird die Zurückstufung nicht umgesetzt.	

Anliegen	Von den Wegkreuzen sind 4 Kreuze kantonal geschützt - o Wegkreuz Hofstetterstrasse, Parzelle GB-Nr. 865 - o Wegkreuz Steinrain, Parzelle GB-Nr. 3848 - o Steinkreuz bei der Johanneskapelle, Parzelle GB-Nr. 3162 - o Wegkreuz Mariasteinstrasse, Parzelle GB-Nr. 5208
Stellungnahme	Diese werden im Bauzonenplan orientierend dargestellt.
Anliegen	Die anderen Wegkreuze sind entsprechend kommunal geschützt. Zusätzlich gibt es noch folgende Kreuze, die in den Plänen nicht vermerkt sind: - o Wegkreuz von 1904, Mariasteinstrasse/Einmündung Neuer Weg (Parzelle GB-Nr. 1042) - o Wegkreuz von 1925, Baselweg/Bünneweg (Parzelle GB-Nr. 2599) - o Wegkreuz Steinrain 31 (Parzelle GB-Nr. 796)
Stellungnahme	Die zum Schutz vorgeschlagenen Wegkreuze sollen geschützt werden (rechtsverbindlicher Inhalt).

2.1.5	Bauten der Kernsubstanz: bedeutungsvolle Bauten	(✓)
Genehmigungsvorbehalt	Die Erfahrung zeigt, dass auch diese charakteristischen und das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bestandesbauten wenn immer möglich in ihrer Substanz und nicht nur im Volumen erhalten bleiben sollen, denn mit einem Ersatz gehen der Charakter der Baute und damit die Eigenart und Stimmung des Ortskerns leider oft verloren oder werden verwässert. Es soll bei der äusseren Erscheinung einer erhaltenswerten Baute also nicht nur um das «Bild», sondern wenn immer möglich auch um die Substanz der Gebäudehülle gehen. Gewünscht ist das «Authentische» bzw. das «Echte», nicht nur eine Kopie davon. Entsprechend sollen die Zonenvorschriften mit einem Satz zum Zweck ergänzt werden (siehe Hinweise zum Bau- und Zonenreglement).	
Stellungnahme	Es ist selbstverständlich, dass auch die bedeutungsvollen Gebäude erhalten bleiben sollen. Insofern ist auch die Bausubstanz zu erhalten. Im Gegensatz zu den geschützten Gebäuden müssen die bedeutungsvollen Bauten auch ersetzt werden können, falls der Erhalt aus bautechnischen und wohnhygienischen Gründen nicht sinnvoll ist. Das Zonenreglement wird entsprechend präzisiert.	
Anliegen	Zusätzliche bedeutungsvolle Bauten: - o Steinrain 6a (Parzelle GB-Nr. 818): charakteristisches Ökonomiegebäude - o Steinrain 20 (Parzelle GB-Nr. 812): prägendes Gebäude an der Einmündung des Badwegs und gegenüber dem Wegkreuz - o Steinrain 26 (Parzelle GB-Nr. 811): Baute direkt vis-à-vis dem Roten Ochsen - o Buttiweg 26, ökumenische Kirche (Parzelle GB-Nr. 3336) - o Alte Hofstettenstrasse 1 (Parzelle GB-Nr. 2904) - o Alte Hofstettenstrasse 2 (Parzelle GB-Nr. 3061)	
Stellungnahme	Da es sich gemäss Telefonat mit Kreisplaner Samuel Schmid (05.08.2022) um einen Hinweis und nicht um einen Genehmigungsvorbehalt handelt, werden keine zusätzlichen bedeutungsvollen Bauten festgelegt.	

Anliegen	Folgende Objekte sollen zurückgestuft werden: o Ettingerstrasse 22, 30 und 40 o Schmitteweg 1
Stellungnahme	Da es sich gemäss Telefonat mit Kreisplaner Samuel Schmid (05.08.2022) um einen Hinweis und nicht um einen Genehmigungsvorbehalt handelt, wird die Zurückstufung nicht umgesetzt.
Anliegen	Beim Gebäude Pfarrgasse 9 (Parzelle GB-Nr. 3133) stimmen im Bauzonenplan Teil Ortskerne der rote Bereich der bedeutungsvollen Baute und die Gestaltungsbaulinie strassenseitig nicht mit dem effektiven Bestand überein. Im Plan wurde einfach die Flucht des Nachbargebäudes Pfarrgasse 7 weitergezogen, obschon die Fassade der Liegenschaft Pfarrgasse 9 rund 2–3 m weiter zurück liegt. Diese «Ungenauigkeit», die einfach vom bestehenden rechtskräftigen Gestaltungsplan Ortskern übernommen wurde, soll im Rahmen der Revision korrigiert werden, d. h. der rot eingefärbte Bereich der bedeutungsvollen Baute und die Gestaltungsbaulinie sollen auf den effektiven Baubestand zurückgenommen werden.
Stellungnahme	Dies wird angepasst und muss grundsätzlich überprüft werden.

2.1.6	Umgang mit rechtsgültigen Gestaltungsplanungen	✓
Anliegen	Hinsichtlich der Darstellung und Terminologie ist eine Überarbeitung des Bauzonenplans Teil Ortskerne vorzunehmen. - Der rechtsverbindliche Inhalt im Bereich der Ortskerne ist ausschliesslich auf dem Bauzonenplan Teil Ortskerne darzustellen. Der rechtsverbindliche Inhalt im Bereich der Ortskerne auf dem Bauzonenplan ist zu löschen. - Es ist nur eine Grundnutzung vorzusehen. Weitere Nutzungen können als Überlagerung festgelegt werden. - Reservezonen sind keine Bauzonen. Entsprechend müssen sie von den Bauzonenplänen ausgenommen werden. Als Grundnutzung gilt im Bereich der Reservezonen die Landwirtschaftszone.	
Stellungnahme	Die Darstellung des rechtsverbindlichen Inhalts wird entsprechend umgesetzt. Hinsichtlich Reservezone wird auf das Kapitel S-1.1.12 Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht) des kantonalen Richtplans verwiesen. Die Mehrheit der Parzellen verbleiben in der Reservezone. Obwohl es sich um Nicht-Bauzone handelt, werden sie in den Bauzonenplänen beibehalten. Es wird lediglich über den Legendeneintrag verdeutlicht, dass es sich um Nicht-Bauzone handelt.	

Genehmigungsvorbehalt	Es sind alle Gestaltungsplanungen auf dem Gemeindegebiet zu überprüfen und können nicht wie vorgesehen, unverändert bestehen bleiben. Für alle Gestaltungsplangebiete ist im neuen Bauzonenplan eine geeignete Grundnutzung zu definieren. Mit einem rechtsgültigen Gestaltungsplan kann in der Ortsplanungsrevision folgendermassen umgegangen werden: - Der rechtsgültige Gestaltungsplan wird beibehalten. Dies kann der Fall sein, wenn der Gestaltungsplan noch nicht oder noch nicht vollständig umgesetzt ist oder wenn er Regelungen enthält, die auch über die Realisierung hinaus gültig bleiben sollen. Es ist eine neue Grundnutzung mit angepassten Nutzungsziffern zu definieren und im neuen Bauzonenplan darzustellen. - Der rechtsgültige Gestaltungsplan wird aufgehoben. Dies kann der Fall sein, wenn der Gestaltungsplan vollständig umgesetzt ist. Es ist eine neue Grundnutzung mit geeigneten Nutzungsziffern zu definieren und im neuen Bauzonenplan darzustellen. Die Sonderbauvorschriften des aufzuhebenden Gestaltungsplans sind falls nötig in die neuen Zonenvorschriften einzuarbeiten. - Der rechtsgültige Gestaltungsplan wird angepasst. Dies kann der Fall sein, wenn der Gestaltungsplan noch nicht oder noch nicht vollständig umgesetzt ist und an die neuen Bestimmungen angepasst werden soll. Auch in diesem Fall ist eine neue Grundnutzung mit angepassten Nutzungsziffern zu definieren und im neuen Bauzonenplan darzustellen. Dieser Fall trifft eher selten ein, da beizubehaltende Gestaltungspläne nicht systematisch an die neuen Bestimmungen angepasst werden müssen.
Stellungnahme	Die bestehenden Gestaltungspläne wurden überprüft und es geht folgendes hervor: → Gestaltungsplan «Talstrasse / Steinrain»: Der Gestaltungsplan soll beibehalten werden. → Gestaltungsplan «Talstrasse / Badweg / Steinrain»: Der Gestaltungsplan soll beibehalten werden. → Gestaltungsplan «Hollenweg»: Der Gestaltungsplan soll aufgehoben werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Waldbaulinie neu im Nutzungsplan festgelegt werden muss (inkl. Strassenbaulinie und evtl. Baulinie Hecke). → Gestaltungsplan «Chöpfli»: Der Gestaltungsplan soll momentan beibehalten werden. Dieser kann später aufgrund den Entwicklungsabsichten allenfalls mutiert werden. → Gestaltungsplan «Mühle Flüh»: Der Gestaltungsplan soll beibehalten werden. Die Hofstattzone soll in eine Kernzone – insbesondere aufgrund des Kernzonencharakters – umgezont werden. → Gestaltungsplan «Mühle Ost»: Der Gestaltungsplan soll beibehalten werden. Die Hofstattzone soll in eine Kernzone – insbesondere aufgrund des Kernzonencharakters – umgezont werden. → Gestaltungsplan «Talstrasse»: wird beibehalten

2.2 Unbebaute Bauzonen und Reservezonen

2.2.1	Bauzonenflächen	✓
Anliegen	Es ist im Raumplanungsbericht eine Zusammenstellung der im Rahmen der Ortsplanungsrevision ermittelten Bebauungsstands für die drei Zonenkategorien Wohn-, Misch- und Zentrumszone, Arbeitszone sowie Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu erstellen.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	
2.2.2	Umzonung «Tal»	✓
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Die angestrebte Umzonung in eine Wohnzone ist grundsätzlich recht- und zweckmässig. Voraussetzung ist dabei, dass in der Gemeinde tatsächlich kein weiterer Bedarf für Gewerbebezonen besteht. Es fällt nun auf, dass mit der zweigeschossigen Wohnzone eine verhältnismässig geringe Nutzungsdichte auf der noch weitgehend unbebauten Fläche angestrebt wird. Aus raumplanerischer Sicht sollte bei der Nutzung noch nicht überbauter Flächen eine deutlich dichtere Wohnnutzung angestrebt werden. Wir empfehlen daher der Gemeinde, diese geringe Nutzungsdichte nochmals kritisch zu überprüfen. Aus unserer Sicht wären auf diesem Areal verdichtete Wohnformen (z. B. Geschosswohnungen) angezeigt. Im Ergebnis können wir uns hier eine dreigeschossige Wohnzone vorstellen.	
Stellungnahme	Auf Basis einer Potential- und Bedarfsanalyse für das Gewerbe sowie einer Interessenabwägung ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, die angedachte Umzonung nicht vorzunehmen. Das Areal verbleibt in der Gewerbezone.	
2.2.3	Umzonung «Mülital»	✓
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Aus kantonaler Sicht bestehen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen diese Umzonung. Zu beachten sind jedoch folgende Punkte: - Im Raumplanungsbericht ist ein konkreter Bedarfsnachweis für einen zentralen Werkhof zu erbringen.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Im Raumplanungsbericht ist aufzuzeigen, dass alternative Standorte geprüft wurden und dass sich der vorgesehene Standort am besten eignet.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Die projektbezogene Umzonung erfordert ein zusätzliches Mitwirkungsverfahren.	
Stellungnahme	Ein zweites Mitwirkungsverfahren wird durchgeführt.	

Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Da sich der vorgesehene Werkhofstandort an einer sensiblen Lage befindet (Orts- eingang), ist für das Bauprojekt ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist.
Stellungnahme	Im Zonenreglement wird festgehalten, dass ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist.
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Es besteht kein Anspruch auf eine Einzonung der wegfallenden Gewerbefläche an einem anderen Ort.
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.

2.2.4	Reduktion der Gewerbeazonen	✓
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Es ist zu prüfen, ob nach den Umzonungen «Tal» und «Mülital» im Ortsteil Flüh ein genügendes Angebot an Gewerbeflächen verbleibt.	
Stellungnahme	Die Gemeinde hat eine Potential- und Bedarfsanalyse zum Gewerbe erstellt und wird den Planungsunterlagen beigelegt. Zusätzlich wird im Planungsbericht konkret darauf eingegangen.	

2.2.5	Umzonung «Auf den Felsen»	-
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Die Bezeichnung «Naturschutzzone» ist unpassend, da es sich nicht um eine Schutzzone nach Art. 17 des Raumplanungsgesetzes RPG handelt. Schutzzonen nach Art. 17 RPG können sich nicht mit Bauzonen nach Art. 15 RPG überlagern. Eine «Naturschutzzone» kann also nur ausserhalb der Bauzonen festgelegt werden. Es ist eine passende Bezeichnung zu wählen (z. B. Grünzone).	
Stellungnahme	Die Naturschutzzone überlagert nicht die Bauzone, sondern bei der Naturschutzzone handelt es sich um eine Grundnutzung. Die Naturschutzzone wird belassen, zumal es darum geht, den Schutz der Natur auf dem Grundstück zu sichern und nicht lediglich darum, eine Grünfläche im Siedlungsgebiet freizuhalten (Grünzone).	

2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen

2.3.1 Allgemeine Bemerkungen zu Einzonungen		✓
Anliegen	Gemäss dem kantonalen Richtplan gibt es drei Kategorien von Einzonungen: - S-1.1.10: Einzonungen von kantonaler/regionaler Bedeutung (längerfristige Entwicklung im urbanen oder agglomerationsgeprägten Raum) - S-1.1.11: Einzonungen von kommunaler Bedeutung (i. d. R. nur innerhalb einer Ortsplanungsrevision, saldoneutral innerhalb der Gemeinde) - S-1.1.12: Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht; vgl. obenstehende Bemerkungen) Entsprechend sind die in Hofstetten-Flüh vorgesehenen Einzonungen anhand einer dieser drei Kategorien zu beurteilen. Diese Darlegung fehlt im Raumplanungsbericht.	
Stellungnahme	Die wird entsprechend im Raumplanungsbericht vorgenommen.	

2.3.2 Bilanz Bauzonen		✓
Genehmigungsvorbehalt	Im Raumplanungsbericht ist eine Zusammenstellung der Flächen der Bauzonen (aufgeteilt in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, Arbeitszone sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen) vor und nach der Ortsplanungsrevision aufzuführen. Es ist eine Bilanz zu berechnen.	
Stellungnahme	Dies wird im Raumplanungsbericht ergänzt.	

2.3.3 Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung		✓
Genehmigungsvorbehalt	Es sind die rechtsgültigen Gestaltungsplanungen zu prüfen und in die vorliegende Planung zu integrieren.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend vorgenommen.	

Verkehr

2.4 Erschliessungsplan und Baulinien

2.4.1		✓
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Der Kanton schlägt vor, im Anschluss an die Vorprüfung die kantonalen Baulinien zusammen mit dem Planungsbüro und dem Amt für Verkehr und Tiefbau zu bereinigen und, wenn nötig, später zeitgleich mit der Ortsplanungsrevision aufzulegen.	
Stellungnahme	Eine Sitzung mit dem AVT hat stattgefunden (1. Juli 2022). Die Kantonsstrassenbaulinien werden vom Planungsbüro im Auftrag des AVT erstellt und gleichzeitig mit der Ortsplanungsrevision aufgelegt.	

2.4.2		✓
Genehmigungs-vorbehalt	Die Bau- und Vorbaulinien entlang von Kantonsstrassen sind in den kommunalen Erschliessungsplänen orientierend darzustellen. Sind Änderungen an den kantonalen Baulinien erwünscht, so sind separate kantonale Baulinienpläne zu erarbeiten und zeitgleich mit den übrigen Unterlagen der Ortsplanungsrevision aufzulegen.	
Stellungnahme	Die kantonalen Bau- und Strassenlinienpläne werden durch die Jermann AG im Auftrag des Kantons erstellt. Sobald diese vorliegen, werden sie orientierend in den Erschliessungsplänen dargestellt.	
2.4.3		✓
Genehmigungs-vorbehalt	Wesen und Lage der Unterhaltsbaulinien entlang der Kantonsstrassen sind mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau zu klären.	
Stellungnahme	Dies erfolgte bei der Besprechung mit dem AVT (1. Juli 2022).	
2.4.4		✓
Genehmigungs-vorbehalt	Generell ist in den Legenden die Benennung der verschiedenen Baulinien mit der Terminologie des Kantons Solothurn abzustimmen.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	
2.4.5		✓
Genehmigungs-vorbehalt	Der neue Fussweg zwischen der Sternenbergstrasse und dem Mühleweg wird begrüsst. Es ist allerdings unklar, wieso keine Baulinien entlang der Sternenbergstrasse eingezeichnet wurden.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	
2.4.6		✓
Genehmigungs-vorbehalt	Das Grundstück GB-Nr. 4049 wird über einen Fuss- und Radweg erschlossen. Die Strasse ist bis zur Einfahrt als Erschliessungsstrasse zu klassifizieren. Dasselbe gilt für die Grundstücke GB-Nrn. 4158 und 4159.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	

2.5 Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

2.5.1		✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Die Parzelle GB-Nr. 2014 ist zwingend über die Witterswilerstrasse zu erschliessen. Dies ist im Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) und in der Legende (Genehmigungsinhalt) mit einer eigenen Signatur festzuhalten (z. B. gelb ausgefüllter Pfeil in Erschliessungsrichtung).	
Stellungnahme	Gemäss Rücksprache mit dem Kreisplaner ist dies nicht im Rahmen einer Ortsplanungsrevision zu definieren, sondern im Baugesuchsverfahren. Aufgrund dessen wird nicht näher auf diesen Punkt eingegangen.	
2.5.2		✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Die Parzellen GB-Nrn. 3108, 4011 und 4012 sind im Besitz der gleichen Eigentümerin. Es ist eine gemeinsame Erschliessung, mit nur einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt ab der Kantonsstrasse (Mariasteinstrasse), vorzusehen.	
Stellungnahme	Gemäss Rücksprache mit dem Kreisplaner ist dies nicht im Rahmen einer Ortsplanungsrevision zu definieren, sondern im Baugesuchsverfahren. Aufgrund dessen wird nicht näher auf diesen Punkt eingegangen.	
2.5.3		✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Falls die Parzellen GB-Nrn. 582, 3228, 4111 und 4113 in eine Wohnzone W2b umgezont werden, ist nach Möglichkeit eine gemeinsame Erschliessung, mit nur einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt ab der Kantonsstrasse (Talstrasse), vorzusehen.	
Stellungnahme	Gemäss Rücksprache mit dem Kreisplaner ist dies nicht im Rahmen einer Ortsplanungsrevision zu definieren, sondern im Baugesuchsverfahren. Aufgrund dessen wird nicht näher auf diesen Punkt eingegangen.	
2.5.4		✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Die Erstellung der Abstellplätze nach der kantonalen Bauverordnung und den VSS-Normen wird begrüsst. Der Paragraph soll ergänzt werden, mit einem Absatz über Veloabstellplätze. Diese sollen ebenfalls nach VSS-Norm berechnet werden.	
Stellungnahme	Die Erstellung der Veloabstellplätze nach VSS-Norm wird ergänzt.	

2.5.5		✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Aus Sicht des AVTs ist es wichtig, gute Veloabstellmöglichkeiten an der Tramhaltestelle zu realisieren, da die Einwohner von Hofstetten-Flüh nur (verhältnismässig) sehr geringe Distanzen zurücklegen müssen. Es ist wichtig, hierzu eine grundlegende Auseinandersetzung im Raumplanungsbericht festzuhalten auch mit Bezug auf die im Rahmen des Agglomerationsprogramms gewonnenen Erkenntnisse.	
Stellungnahme	Da sich die Tramhaltestelle Flüh auf Bättwiler Boden befindet, benötigt es hierfür eine Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bättwil. Gemäss Rücksprache mit der Arbeitsgruppe Raumplanung der Gemeinde Bättwil ist im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision Bättwil keine Änderung der Tramhaltestelle Flüh angedacht. Anfang 2022 fand eine Besprechung zwischen der Gemeinde, der BLT und dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) bzgl. Umgestaltung Tramhaltestelle Flüh statt. Aus der Besprechung ging hervor, dass die BLT gegenwärtig keine Umgestaltung der Tramhaltestelle plant. Auch seitens Gemeinde Bättwil sind momentan keine Änderungen vorgesehen, nicht zuletzt, da die betroffenen Grundstücke im Eigentum der BLT sowie des Kantons (Hauptstrasse) stehen. Da somit keine Grundlagen zur konzeptionellen Umgestaltung der Tramhaltestelle Flüh vorliegen, werden diesbezüglich keine Anpassungen im Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision Hofstetten-Flüh getätigt.	
2.5.6		✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Gemäss Bauzonenplan resp. Raumplanungsbericht sollen die Ortseingänge aufgewertet werden. Grundsätzlich ist von Planungen auf und entlang von Kantonsstrassen abzusehen, da die Planungshoheit ohnehin beim Kanton liegt. Massnahmen oder Anliegen sollen als Wunsch der Gemeinde offen formuliert werden (z. B. Wunsch zur Prüfung).	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	
2.5.7		✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Im Bauzonenplan 1:2'500 schliesst der Perimeter Gestaltungsplan der «Bettenfabrik» (resp. die Signatur) die Kantonsstrasse (Talstrasse) mit ein. Dies muss wohl ein Irrtum sein.	
Stellungnahme	Dies wird überprüft und entsprechend angepasst.	

2.5.8

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen

Im Zonen- und / oder Baureglement sollte festgehalten werden, dass dort wo die Sicherheit resp. die Sichtweiten massgebend werden, zwingend die Höhenbereiche des Sichtfelds einzuhalten sind. Das heisst zwischen 0.5 und 3.0 m muss freie Sicht gewährleistet werden. Das gleiche gilt für abgestellte resp. parkierte Fahrzeuge und Parkplätze in den Vorplatz- und Vorgartenbereichen der Liegenschaften.

Stellungnahme

Dies wird entsprechend ergänzt.

2.5.9

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen

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

Stellungnahme

Dies wird entsprechend umgesetzt.

2.5.10

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen

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

Stellungnahme

Dies wird mit dem AVT abgeklärt. Zwei der Bäume (B29 und B30) stehen so, dass sie jeweils den Blick Richtung Osten behindern und die Minimalanforderungen gemäss VSS 40 273 «Sichtverhältnisse in Knoten» nicht erfüllen. Dies steht einem Schutz nicht im Weg, die Verkehrssicherheit muss jedoch anderweitig gewährleistet werden (z.B. Spiegel).

2.6 öffentlicher Verkehr**2.6.1**

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen

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

Stellungnahme

Dies wird entsprechend aktualisiert.

2.6.2

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

Stellungnahme Dies wird entsprechend aktualisiert.

2.6.3

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen Der Abschnitt zum öffentlichen Verkehr schliesst mit dem Fazit, dass Hofstetten-Flüh nicht optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sei. Diese Einschätzung können wir nicht teilen.

Stellungnahme Dies wird entsprechend angepasst.

2.6.4

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

Stellungnahme Dies wird entsprechend angepasst.

2.7 Fuss- und Veloverkehr**2.7.1**

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen Die Velolandrouten werden im Kapitel 3.7.3 des Raumplanungsberichts nicht korrekt dargestellt. Die aktuellen Routen können auf map.geo.admin.ch aufgerufen werden. Der Kanton empfiehlt, Velolandrouten und Wanderwege auch in den kommunalen Plänen als Orientierungsinhalt darzustellen.

Stellungnahme Dies wird entsprechend korrigiert und umgesetzt.

2.7.2

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen

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

Stellungnahme

Dies wird entsprechend angepasst.

2.7.3

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen

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

Stellungnahme

Dies wird entsprechend angepasst.

Umwelt**2.8 Natur und Landschaft****2.8.1**

recht- und zweckmässig

Ein aktualisiertes Naturinventar liegt vor. Es ist in die Teile «Siedlungsgebiet» 2018 sowie «Offenland und Wald» 2021 gegliedert. Ein aktualisiertes Naturkonzept liegt noch nicht vor. Dieses soll gemäss Besprechung vom 30. März 2022 wie üblich im Rahmen der Ortsplanungsrevision erstellt werden.

Stellungnahme

Das Naturkonzept wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision erstellt und in den Planungsbericht integriert.

2.8.2

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen

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

Stellungnahme

Dies wird entsprechend umgesetzt.

2.8.3		✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Für das Gebiet ausserhalb der Siedlungen enthält das Naturinventar anscheinend je einen Plan mit Bewertungsstufen der Naturobjekte sowie mit Lebensraumtypen (siehe Seiten 43 und 44 des Raumplanungsberichts). Diese Pläne liegen nicht vor und sind mit dem Dossier zur zweiten kantonalen Vorprüfung einzureichen.	
Stellungnahme	Die Pläne lagen/liegen dem Kapitel «4.4 Naturinventar im Landschaftsgebiet» als Bildausschnitte bei.	
2.8.4		✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft werden auf Seite 61 des Raumplanungsberichts abgehandelt. Im neuen Gesamtplan wird jedoch auf eine Darstellung verzichtet. Bestehende Vorranggebiete sollen aufgehoben und der Schutz soll vertraglich sichergestellt werden. Jedoch befinden sich im «Übersichtsplan Landschaft» unter Genehmigungsinhalt «Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft». Es ist eine Korrektur vorzunehmen.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Übersichtsplan nicht Teil der Planunterlagen ist, sondern lediglich der Gemeinde zur Übersicht dient.	

2.9 Natur und Landschaft: Bau- und Zonenreglement

2.9.1	Punktuelle Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements prüfen	✓
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Ziff. 11 BZR -Evtl. wäre eine Präzisierung hilfreich. Z. B.: «Terrainveränderungen innerhalb der Baulinien von Hecken sind nicht zulässig. Ferner dürfen schützenswerte Lebensraumtypen nach Anhang 1 der Natur- und Heimatschutzverordnung (SR 451.1) nicht beeinträchtigt werden, wie z. B. Quellfluren, Moore, Röhrichte, Trockenrasen, Felsfluren etc.»	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Ziff. 12 BZR - Thuja ist kein invasiver Neophyt. Evtl. folgendermassen zu präzisieren: «Neupflanzungen von invasiven Neophyten, wie z. B. Kirschlorbeer, Robinie, Sommerflieder und Essigbaum, sind nicht zulässig.» Schreibweise Kirschlorbeer beachten. Falls die Pflanzung von Thuja untersagt werden soll, ist dies anders zu begründen.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt. Zudem soll anstatt einer Pflanzenliste ein Merkblatt erstellt werden. Der Kommentar wird entsprechend angepasst.	

Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Ziff. 14.3 Abs. 2 BZR - Evtl. wäre eine Präzisierung hilfreich: «Flachdächer sind extensiv mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
Stellungnahme	Dies wird sinngemäss umgesetzt.
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Ziff. 15.5 BZR - Es könnte ein Beispiel aufgeführt werden: «Z. B. Schutzmassnahmen, um Vogelkollisionen an Glas zu vermeiden.»
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Ziff. 18.3 Abs. 2 BZR - Evtl. wäre eine Präzisierung hilfreich: «Flachdächer sind extensiv mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen.»
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Ziff. 20.3 BZR - Evtl. folgendermassen zu ergänzen: «... einheimische, standortgerechte Pflanzen sowie Hochstammobstbäume zu verwenden. Ebenfalls zulässig sind traditionelle Bauerngärten.»
Stellungnahme	Die Ergänzung ist nicht notwendig, da Hochstammobstbäume momentan auch eher problematisch sind. Wichtig ist, dass einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden.
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Ziff. 20.4 BZR - Evtl. folgendermassen zu ergänzen: «... durch geeignete Umpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen oder Hochstammobstbäumen abzudecken.»
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Ziff. 23.1 und 23.2 BZR - Evtl. folgendermassen zu präzisieren: «... naturnahe Bewirtschaftung als extensives Dauergrünland ...» Ackerbau sollte in der Waldrandschutzzone sinnvollerweise ausgeschlossen werden.
Stellungnahme	Die Ergänzung ist nicht notwendig, da innerhalb eines Streifens vom 3 m ohnehin ein Dünge- und Pflanzenschutzmittelverbot besteht.
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Ziff. 28.1 BZR - Evtl. folgendermassen zu ergänzen: «Dieses ersetzt das Naturkonzept von 1996.»
Stellungnahme	Das Naturkonzept wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision erstellt, weswegen die gesamte Ziff. 28 gelöscht wird.

Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Ziff. 42.3 BZR und Ziff. 43.2 Abs. 4 BZR - Thuja ist kein invasiver Neophyt. Evtl. folgendermassen zu präzisieren: «Neupflanzungen von invasiven Neophyten, wie z. B. Kirschlorbeer, Robinie, Sommerflieder und Essigbaum, sind nicht zulässig.» Schreibweise Kirschlorbeer beachten. Falls die Pflanzung von Thuja untersagt werden soll, ist dies anders zu begründen.
Stellungnahme	Dies wird sinngemäss umgesetzt.

2.10 Natur und Landschaft: Gesamtplan

2.10.1		✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Beim Perimeter des kantonalen Nutzungsplans «Naturreservat Flühthal» stimmen die Signatur der Legende und des Plans nicht überein. Die Darstellung des Nutzungsplanperimeters ist jedoch überflüssig, da ja die kantonalen Naturreservate dargestellt werden.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	
2.10.2		-
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Gemäss Reglement beinhaltet die Waldrandschutzzone sowohl Massnahmen im Wald als auch in der Landwirtschaftszone und soll im Gesamtplan überall entsprechend grenzübergreifend dargestellt werden, wie dies im Übersichtsplan Landschaft bereits grösstenteils der Fall ist.	
Stellungnahme	Die Waldrandschutzzone wurde aufgrund der Rückmeldung der IG Bauern teilweise in den Wald verschoben. Massnahmen in Bezug auf die Landwirtschaftszone sollen nur in den im Gesamtplan gekennzeichneten Gebieten gelten. Die ChemRRV verbietet den Einsatz von Mitteln innerhalb eines 3.0 m breiten Streifens, eine natürliche Bewirtschaftung ist somit in diesem Bereich abgedeckt. Des Weiteren gilt ohnehin der dynamische Waldbegriff. Die Ausdehnung der Waldrandschutzzone wird demnach beibehalten.	
2.10.3		✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Beim Orientierungsinhalt soll in der Legende bei «Trockenwiesen und Weiden» ergänzt werden, dass sie «von nationaler Bedeutung» sind.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend ergänzt.	

2.10.4

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen

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

Stellungnahme

Erläuterungen zur Spezialzone Bergmatten werden im Raumplanungsbericht ergänzt.

2.11 Natur und Landschaft: Übersichtsplan Landschaft**2.11.1**

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen

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

Stellungnahme

Dies wird entsprechend umgesetzt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Übersichtsplan nicht Teil der Planunterlagen ist, sondern lediglich der Gemeinde zur Übersicht dient.

2.11.2

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen

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

Stellungnahme

siehe Stellungnahme 2.11.1.

2.11.3

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen

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

Stellungnahme

Im nachgereichten Gesamtplan (2. Vorprüfung) sind die überlagernden Naturschutzzonen nicht mehr enthalten und dementsprechend benötigt es keinen Eintrag ins Zonenreglement.

2.11.4

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Im Offenland ist die Situation kompliziert. Hier werden etliche Flächen mit der überlagernden Naturschutzzone überlagert. Die grösste betrifft das Gebiet Bergmatten. Die übrigen betreffen scheinbar Parzellen mit Hochstammobstbäumen. Das sehr wertvolle Gebiet «Hinterbuech» erhält als «kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft» kommunalen Schutz. Weitere so überlagerte Gebiete sollen vermutlich eine ökologische Vernetzung der Landwirtschaftszone sicherstellen. Das «kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft» ist im Bau- und Zonenreglement ebenfalls nicht reglementiert. Es ist eine Ergänzung vorzunehmen.
Stellungnahme	Siehe Stellungnahme 2.11.1. Zudem wurde das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft bei der Nachreichung in die kantonale Vorprüfung entfernt.

2.12 Hecken**2.12.1**

Genehmigungsvorbehalt	Hecken sind nach dem beigelegten Merkblatt «Hecken in der Ortsplanung» zu prüfen und festzustellen. Hecken sind mit Baulinien in den entsprechenden Nutzungsplänen darzustellen.
Stellungnahme	Dies wird überprüft und ergänzt.

2.13 Waldfeststellung**2.13.1**

Genehmigungsvorbehalt	Die festgestellten, verbindlichen Waldgrenzen (statisch) gemäss den entsprechenden Waldfeststellungsplänen 1:2'000 mit den Plan-Nrn. 117-1-9a und 117-1-9b sind auf die entsprechenden Pläne zu übertragen. In der Regel müssen die festgestellten, verbindlichen Waldgrenzen (statisch) zumindest in den Erschliessungsplänen ersichtlich sein. Im Bereich der Rodung wegen der Kantonsstrassenverbreiterung «Hofstetten bis Flüh» im Jahr 2005 muss der Wald bzw. die Waldgrenze gemäss den rechtskräftigen Rodungsplänen angepasst werden.
Stellungnahme	Dies wird überprüft und die statischen Waldgrenzen werden ergänzt.
Genehmigungsvorbehalt	Bezüglich der Erfassung der «digitalen Waldflächen und Waldgrenzen» sowie deren Datenübernahme muss vorgängig mit Roland Rösli vom Amt für Wald, Jagd und Fischerei (032 627 23 48, roland.roesli@vd.so.ch) Kontakt aufgenommen werden.
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Optimierungsbedarf / Empfehlung	Bei Fragen in Zusammenhang mit Waldfeststellungen, Durchführung von Waldfeststellungen oder Anpassung von Waldfeststellungsplänen kann mit Peter Tanner (Kreisförster Forstkreis Dorneck/Thierstein, Amtshaus, 4143 Dornach, 061 704 70 88, peter.tanner@vd.so.ch) Kontakt aufgenommen werden.
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.

2.14 Schutzwälder

2.14.1		✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Im Bauzonen- und Gesamtplan der Gemeinde Hofstetten-Flüh sollte ebenfalls auf die sieben Schutzwälder (HOFL-01 bis HOFL-07) hingewiesen werden (im Gesamtplan unter «Hinweis» mit Verweis auf das kantonale Geoportal). Im Raumplanungsbericht wird auf Seite 21 auf die Gefährdung durch Wasser, Rutschung und Steinschlag hingewiesen. Die sieben Schutzwälder (HOFL-01 bis HOFL-07) werden aber im erwähnten Bericht nicht erwähnt. Des Weiteren wird der Wald im erwähnten Raumplanungsbericht kaum erwähnt.	
Stellungnahme	Der Raumplanungsbericht wird entsprechend ergänzt.	
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Die Schutzwälder (HOFL-01 bis HOFL-07) sind in den Gesamtplan aufzunehmen. Die Schutzwaldflächen sind als GIS-Layer via https://geoweb.so.ch/geodaten/index.php öffentlich zugänglich. Im Minimum ist ein Verweis auf das kantonale Geoportal anzubringen mit der Bezeichnung «Schutzwald». Des Weiteren sollten im Raumplanungsbericht auf Seite 36 bei den Planunterlagen auch die beiden rechtsverbindlichen Waldfeststellungspläne 1:2'000 mit den Plan-Nrn. 117-1-9a und 117-1-9b erwähnt werden.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	

2.15 Wildtiere

2.15.1		✓
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind Geschwindigkeitsdrosselungen auf Strassen durch den Wald, mit Blick auf die Reduktion von Wildunfällen, zu prüfen. Das Zonenreglement ist gegebenenfalls entsprechend anzupassen.	
Stellungnahme	Dies wurde überprüft. Es braucht keine Regelung im Bau- oder Zonenreglement bezüglich Geschwindigkeitsdrosselungen, da es sich hierbei um eine verkehrspolizeiliche Massnahme handelt. Zudem betrifft dies in den meisten Fällen ohnehin Kantonsstrassen.	

2.16 Freizeit und Erholung

2.16.1		✓
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Das Lenken der Erholungssuchenden in Waldgebieten soll in der Ortsplanungsrevision konkret thematisiert werden. Die Möglichkeiten zum Ausscheiden von Wildruhegebieten sind zu prüfen. Das Zonenreglement ist gegebenenfalls entsprechend anzupassen. Mögliche Massnahmen sind: - Einbezug der Nutzungslenkung von Freizeitaktivitäten im Naherholungsgebiet der Siedlungen im Hinblick auf die Störung von Wildtieren. - Prüfen der Möglichkeiten zum Ausscheiden von Wildruhegebieten in siedlungsferneren Naturräumen im Wald.	
Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde eine Arbeitsgruppe Wald gegründet, die sich mit diesen Themen auseinandersetzt und Massnahmen umsetzt.	

2.17 Lichtemissionen

2.17.1		✓
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Es fehlt die Auseinandersetzung mit der Thematik unnötiger Lichtemissionen sowie entsprechende Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement zu deren Vermeidung. Die Bestimmungen könnten folgendermassen formuliert werden: § ... Lichtemissionen 1 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. 2 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahler sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden. 3 Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3'000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen. 4 Leuchtreklamen sind zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auszuschalten.	
Stellungnahme	Die vorgeschlagene Bestimmung zu den Lichtemissionen wird aufgenommen und wie folgt ergänzt: «Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten und so gering wie möglich zu halten.» In Absatz 3 wird der letzte Teilsatz gestrichen. Zusätzlich wird eine Ausnahmebestimmung bezüglich Weihnachtsbeleuchtung aufgenommen.	

2.18 Geotope

2.18.1		✓
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Im Planungsbericht wird nicht auf das Thema «Geotope» eingegangen.	
Stellungnahme	Der Raumplanungsbericht wird entsprechend ergänzt.	

Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Die Dolinen im Gebiet Spitzboden und weitere ausgeprägte Dolinen im Gemeindegebiet sollten unter kommunalen Schutz gestellt werden. Sie sind im Gesamtplan als Genehmigungsinhalt einzutragen und es ist eine entsprechende Zonenvorschrift aufzunehmen. Dazu haben wir folgende Bemerkungen: - Die Lage der Dolinen im Gebiet Spitzboden geht aus dem Geotopinventar hervor (geo.so.ch/map, Suchbegriff «Geotop»). - Weitere Dolinen befinden sich in den Gebieten «Bümmertsrüti» (Parzellen GB-Nrn. 5451, 5453, 5455 und 5446) und «Linges Gritt» (Parzelle GB-Nr. 5474) sowie unterhalb des «Hofstetterspitzes» (Parzelle GB-Nr. 5475). Zur Lokalisierung kann das Reliefbild verwendet werden (geo.so.ch/map, Suchbegriff «Lidar 2018»). Bei Fragen kann Markus Stähli vom Amt für Umwelt kontaktiert werden (032 627 26 97, markus.staehli@bd.so.ch). Für das Zonenreglement schlagen wir eine Bestimmung in diesem Sinn vor: «Die im Gesamtplan dargestellten Dolinen sind geschützt. Massnahmen, welche die Erhaltung der Dolinen gefährden sind zu unterlassen. Insbesondere dürfen sie nicht aufgefüllt werden.»
Stellungnahme	Dies wird überprüft. Sofern die Dolinen jedoch in einem kantonalen Vorranggebiet Natur und Landschaft oder im Wald liegen, soll kein kommunaler, sondern ein kantonaler Schutz vorgenommen werden.

2.19 Gewässer

2.19.1	Gewässerraum	✓
Genehmigungsvorbehalt	Auf das kantonale Wasserbaukonzept muss im Raumplanungsbericht noch eingegangen werden.	
Stellungnahme	Der Raumplanungsbericht wird entsprechend ergänzt.	
Genehmigungsvorbehalt	Die Gewässerraumausscheidung wurde in der vorliegenden Planung (Kapitel 3.3.4 des Raumplanungsberichts) berücksichtigt, aber eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Thematik findet nicht statt. Zum Vorgehen und zur Umsetzung hat das Amt für Umwelt folgende Bemerkungen: Zone für Revitalisierung des Flühbachs im Gebiet Riedmatten: - Der Begriff Revitalisierung wird hier nicht korrekt angewendet. Da der Gewässerabschnitt bereits über eine natürliche resp. naturnahe Ökomorphologie verfügt, handelt sich hier eher um eine allgemeine ökologische Gebietsaufwertung. Die beabsichtigte Retentionswirkung gilt eher als Hochwasserschutzprojekt. - Es ist auch nicht klar, warum eine separate Zone für Revitalisierung anstelle einer Uferschutzzone verwendet wird. Hinzu kommt, dass die Zone für Revitalisierung gar keine eigentlichen Zonenbestimmungen hat und den GSchV-Anforderungen (z. B. Nutzungseinschränkungen) somit nicht gerecht wird.	
Stellungnahme	Die Zone für Revitalisierung ist allenfalls als Zone für Retention / Hochwasserschutz zu bezeichnen. Die Festlegung als Uferschutzzone ist im vorliegenden Fall nicht zweckmässig, da es bei der festzulegenden Zone lediglich um den Hochwasserschutz geht und nicht um Aspekte des Naturschutzes. Ausserdem darf die Festlegung der Zone nicht in Konflikt mit der Fruchtfolgefläche kommen.	

Genehmigungsvorbehalt	Raumplanungsbericht und Bau- und Zonenreglement: - Auflistung der Gewässer sowie Aussagen zu den erforderlich bzw. gewählten Gewässerraumbreiten fehlen - Vertiefte Auseinandersetzung mit den einzelnen eingedolten Abschnitten fehlt - o Ausdolung möglich: Gewässerbaulinien in ordentlichem Abstand - o Ausdolung nicht möglich: Gewässerunterhaltsbaulinien beidseitig je 4 m - Im Raumplanungsbericht werden die Uferschutzzonen nach innerhalb und ausserhalb der Bauzone differenziert. Im Zonenreglement fehlt diese Unterscheidung. Dies ist im Zonenreglement entsprechend anzupassen.
Stellungnahme	Der Raumplanungsbericht wird dahingehend angepasst, dass keine Unterscheidung zwischen innerhalb und ausserhalb der Bauzone vollzogen wird. Das Zonenreglement wird dementsprechend belassen.
Genehmigungsvorbehalt	Im Gesamtplan zu korrigieren: - Signatur Uferschutzzone ausserhalb Bauzone auf Plan schlecht erkennbar - Vermassung der Gewässerraumbreiten fehlt - Gewässer z. T. nicht dargestellt
Stellungnahme	Dies wird im Gesamtplan korrigiert.
Genehmigungsvorbehalt	Im Bauzonenplan zu korrigieren: - eingedolte Abschnitte fehlen - Vermassung fehlt
Stellungnahme	Dies wird im Bauzonenplan korrigiert.
Genehmigungsvorbehalt	Im Strassen- und Baulinienpläne zu korrigieren: - eingedolte Abschnitte fehlen - Vermassung fehlt - teilweise überflüssige Gewässerunterhaltsbaulinien (bei vorhandenen Strassenbaulinien) vorhanden - teilweise fehlende Gewässerbaulinien - keine Gewässerbaulinien bei Gestaltungsplänen vorhanden
Stellungnahme	Gemäss telefonischer Rücksprache mit Christoph Dietschi des Amtes für Umwelt (05.08.2022) werden die Anmerkungen überarbeitet. Hierbei sei erwähnt, dass bei Parzelle Nr. 843 nördlich des eingedolten Talbächlis keine Gewässerbaulinie resp. Unterhaltsbaulinie notwendig ist, da der Raum durch die Uferschutzzone sichergestellt wird (siehe Bauzonenplan).
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Aufgrund dieser Differenzen und zur Klärung des Vorgehens empfiehlt der Kanton dem Planungsbüro, mit dem Amt für Umwelt (Abteilung Wasserbau) Kontakt aufzunehmen.
Stellungnahme	Das Planungsbüro hat am 5. August 2022 telefonisch mit Christoph Dietschi Kontakt aufgenommen.

2.19.2	Gewässerplanung	✓
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Die Gewässer in Hofstetten-Flüh sind grösstenteils ökomorphologisch in einem guten Zustand. Aufwertungspotenzial besteht gemäss Naturinventar am Flühbach (Gebiet Riedmatten) und Talbächli (Reservat Flühtal, Abschnitt Offenland). Der Kanton empfiehlt, in einer Machbarkeitsstudie mögliche Massnahmen auf hoher Flugebene zu prüfen und mit dem Amt für Umwelt (Abt. Wasserbau) zu besprechen. Der Kanton weist darauf hin, dass Aufwertungen mit Beiträgen (Bund/Kanton) von bis zu 90% an den Gesamtkosten unterstützt werden können.	
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen. An der Sitzung vom 21.09.2022 der Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision wurde entschieden, dass die Machbarkeitsstudie bezüglich Aufwertungspotential Flühbach und Talbächli nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommen wird.	
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Bei der Gewässerplanung sind auch die Bedürfnisse des Bibers zu berücksichtigen.	
Stellungnahme	Gemäss Auskunft von Konrad Gschwind (Vorstandsmitglied Pro Natura Solothurn, Dorneck, Biodiversität im Siedlungsraum) ist der Biber in Hofstetten-Flüh kein Thema. Nur bei der Revitalisierung des Flühbachs sind die Bedürfnisse des Bibers mitzubedenken. Der Raumplanungsbericht wird entsprechend ergänzt.	

2.20 Naturgefahren

2.20.1	Allgemeine Bemerkungen	✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Im Bericht wird richtig festgestellt, dass der Kanton eine Gefahrenhinweiskarte erstellt hat. Basierend darauf wurde seitens der Gemeinde in den Jahren 2007 und 2010 eine Gefahrenkarte ausgearbeitet. Aktuell befindet sich die Gefahrenkarte «Sturz» in Überarbeitung und die Gefahrenkarte «Wasser» soll im Jahr 2022 überarbeitet werden. Der Raumplanungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.	
Stellungnahme	Der Raumplanungsbericht wird entsprechend ergänzt.	
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Gemäss dem Raumplanungsbericht wurde die Gefahrenkarte durch den Kanton erstellt. Diese Aussage ist zu berichtigen. Die Ausarbeitung der Gefahrenkarte wurde resp. wird durch die Gemeinde veranlasst und durch den Kanton unterstützt. Die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen sind dem beigelegten Vorschlag «Zonenvorschriften Naturgefahren» zu entnehmen.	
Stellungnahme	Die Aussage wird im Raumplanungsbericht korrigiert. Die Bestimmungen im Zonenreglement werden angepasst.	
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Die Formulierung zur Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung ist anzupassen (Raumplanungsbericht Seite 61): «Ausser für besonders sensible Objekte ist Bauen unter Auflagen möglich.»	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend korrigiert.	

Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Die Koordinationsstelle Naturgefahren empfiehlt, einen eigenständigen Naturgefahrenplan, welcher das gesamte Gemeindegebiet abdeckt, zu erstellen. In diesem Naturgefahrenplan sind als verbindlicher Planinhalt die Gefahrenzonen gemäss Gefahrenkarte inkl. Ausweisung des jeweiligen Prozesses sowie ausserhalb des Perimeters der Gefahrenkarte die Gefahrenhinweiskarte darzustellen. Als Bestandteil des orientierenden Planinhalts ist ein Verweis auf die Oberflächenwasserkarte des Bundesamts für Umwelt anzubringen. Zudem empfiehlt der Kanton, den Schutzwald orientierend im Naturgefahrenplan darzustellen resp. auf die Schutzwaldkarte im kantonalen Geoportal zu verweisen.
Stellungnahme	Ein eigenständiger Naturgefahrenplan wird erstellt.
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Der Kanton empfiehlt, das Zonenreglement gemäss dem beigelegten Vorschlag «Zonenvorschriften Naturgefahren» anzupassen.
Stellungnahme	Auf die Empfehlung des Kantons, das Zonenreglement gemäss dem im Vorprüfungsbericht beigelegten Vorschlag anzupassen, wird eingegangen.

2.20.2	Gefahrenprozess Wasser	✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Gemäss dem räumlichen Leitbild sind Massnahmen zur Reduktion der Gefährdung durch Naturgefahren notwendig. Insbesondere sollen Massnahmen zur Reduktion der Wassergefahren ergriffen werden. Im Raumplanungsbericht sind jedoch keinerlei entsprechende Massnahmen vorgesehen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollte aufgezeigt werden, wie die Gemeinde die vorhandenen Gefahrenzonen in Zukunft reduzieren will.	
Stellungnahme	Es werden im Raumplanungsbericht durchaus Massnahmen zur Reduktion der Wassergefahren thematisiert. So soll beispielsweise im Bereich der Riedmatten eine Revitalisierung des Flühbachs realisiert werden, sodass es zukünftig im Bereich der Mühle nicht mehr zu Überschwemmungen kommt. Zusätzlich werden die Naturgefahrenkarte und der Gewässerraum verbindlich in den kommunalen Zonenvorschriften festgelegt.	
Anliegen	Bei der Verlegung des geplanten Werkhofareals ist zu beachten, dass damit gemäss aktuell gültiger Gefahrenkarte eine Erhöhung der Gefährdung einhergeht. Bei der Entwicklung beider Gebiete ist den Naturgefahren entsprechend Rechnung zu tragen.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend zur Kenntnis genommen.	
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Das geplante Freihalten von Flächen für die Revitalisierung des Flühbachs im Bereich Riedmatten zum Schutz des Gebiets um die Mühle wird begrüsst. Die Formulierung dazu im Raumplanungsbericht (Seite 60) ist aber noch widersprüchlich hinsichtlich der Umsetzbarkeit einer Retention.	
Stellungnahme	Der Raumplanungsbericht wird entsprechend überarbeitet.	

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Nach der Umsetzung der Massnahmen am Talbächli soll die Gefahrenkarte «Wasser» aktualisiert werden. Falls möglich, sollten diese neuen Erkenntnisse in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt werden.
Stellungnahme	Eine Berücksichtigung in der Ortsplanungsrevision wird wenn möglich vorgenommen.

2.20.3	Gefahrenprozess Sturz	✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Die Überarbeitung der Gefahrenkarte «Sturz» sollte bis im zweiten Quartal 2022 abgeschlossen sein, somit können die neusten Erkenntnisse in die Ortsplanungsrevision einfließen. Insbesondere sollte dann die Frage geklärt sein, ob sich Massnahmen im Bereich Landkronberg bzw. Flüeberg aufdrängen. Die neusten Erkenntnisse der Überarbeitung der Gefahrenkarte «Sturz» sollen sowohl in den Raumplanungsbericht als auch in den neu zu erstellenden Naturgefahrenplan einfließen.	
Stellungnahme	Die Überarbeitung der Gefahrenkarte «Sturz» wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt.	

2.21 Schadstoffbelastete Böden und belastete Standorte

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

2.21.2	Bauzonen- und Gesamtplan	✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Auf dem Bauzonen- und dem Gesamtplan sind folgende orientierende Hinweise zu machen: «Die schadstoffbelasteten Böden werden auf diesem Plan nicht dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im Prüfperimeter Bodenabtrag (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.»	
Stellungnahme	Dies wird im Bauzonen- und Gesamtplan entsprechend ergänzt.	
2.21.3	Belastete Standorte	✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Die Angaben zu den belasteten Standorten im Kapitel 3.3.6 des Raumplanungsberichts sind nicht vollständig. Gemäss Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn sind zurzeit in Hofstetten-Flüh zehn belastete Standorte erfasst. Es sind dies vier Ablagerungsstandorte, zwei Betriebsstandorte sowie vier Schiessanlagen. Ein Ablagerungsstandort und ein Betriebsstandort sind als belastet ohne Untersuchungsbedarf klassiert. Zwei Ablagerungsstandorte sind als belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf eingestuft. Bei einem Ablagerungsstandort, einem Betriebsstandort sowie den vier Schiessanlagen besteht ein Untersuchungsbedarf.	
Stellungnahme	Der Raumplanungsbericht wird entsprechend angepasst.	
2.21.4	Bau- und Zonenreglement	✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Im Zonenreglement ist ein Paragraph mit dem Thema «belastete Standorte» sinn- gemäss wie folgt einzufügen: - Beschreibung: Belastete Standorte werden gemäss Art. 32c Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) in einem öffentlichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlastenverordnung (AltIV; SR 814.680) und § 133 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. - Darstellung: Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte einsehbar (geo.so.ch/map/kbs). - Handlungsanweisung: Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlastenvoruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen. - Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR. 814.680) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15).	
Stellungnahme	Das Zonenreglement wird mit dem Paragraph «belastete Standorte» erweitert.	

2.21.5	Bauzonen- und Gesamtplan	✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Auf dem Bauzonen- und dem Gesamtplan fehlt folgender Hinweis, welcher noch zu ergänzen ist: «Die belasteten Standorte werden auf diesem Plan nicht dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.»	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend ergänzt.	

2.22 Archäologische Fundstellen

2.22.1		✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Der Text unter Ziff. 29 (Archäologische Fundstellen) des Bau- und Zonenreglements ist durch folgenden, neuen Standardtext zu ersetzen: - Bedeutung: Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmälerverordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind in den Zonenplänen eingetragen. - Baugesuche: Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen. - Informationspflicht: Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.	
Stellungnahme	Der neue Standardtext wird in das Zonenreglement integriert.	
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Die archäologischen Fundstellen sind im Bauzonenplan zwar eingezeichnet, jedoch nicht in der aktuellen Ausdehnung. Im Gesamtplan fehlen die Fundstellen vollständig. Die Fundstellen sind in ihrer aktuellen Ausdehnung als orientierender Inhalt sowohl in den Gesamt- wie auch in den beiden Bauzonenplänen einzutragen.	
Stellungnahme	Diese werden im Bauzonenplan sowie im Gesamtplan ergänzt.	

2.23 Lärm

2.23.1	Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen	✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Die Kernzone ist einer passenden Lärmempfindlichkeitsstufe zuzuordnen (momentan noch keine vorhanden).	
Stellungnahme	Die Kernzone ist in den Bauzonenplänen der ES III zugeordnet.	
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Die Zuteilung der Wohn- und Gewerbezone WG zur ES II beurteilen wir als nicht zweckmässig. Dies würde zu einer massiven Einschränkung der gewerblichen Nutzungen führen und entspräche zudem nicht der grundsätzlichen Zuordnung von Mischzonen. Die Wohn- und Gewerbezone WG ist daher in der ES III zu belassen.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend angepasst.	
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Reservezonen sind analog der Landwirtschaftszone der ES III zuzuordnen (momentan ES II).	
Stellungnahme	Die Reservezonen werden der ES III zugeordnet.	
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Aufgrund der erheblichen Lärmvorbelastung dürfen gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV Teile von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufen I und II der nächsthöheren Stufe zugeordnet werden. Es ist deshalb zu prüfen, ob entlang der stark befahrenen Kantonsstrassen eine Aufstufung sinnvoll und verhältnismässig ist. Aufstufungen sind nicht nur in Kernzonen mit Einkaufs- und Restaurantnutzungen sinnvoll, sondern auch für allfällige Um-, Aus- und Neubauten gemäss Art. 31 der LSV.	
Stellungnahme	Dies wurde überprüft. Gemäss Strassenlärmkataster wäre dies nur im Bereich der Ettingerstrasse (in Richtung Ettingen) ausserhalb der Kernzone zu diskutieren, da dort bei einigen Liegenschaften der Planungswert überschritten, aber der Immissionsgrenzwert eingehalten ist (gelb) oder der Immissionsgrenzwert bereits überschritten ist, aber der Alarmwert noch eingehalten wird (rot). Innerhalb der Kernzone ist eine Aufstufung nicht möglich, da diese neu der ES III zugewiesen wird (neu sollen durchgehend mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sein). Die vorherrschenden Überschreitungen reichen somit nicht aus, um eine Aufstufung vorzunehmen.	
2.23.2	Darstellung der Lärmempfindlichkeitsstufen	✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Anhand der vorliegenden Planungsinstrumente ist die konkrete Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen schwer ersichtlich. Die Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen zu den einzelnen Nutzungszonen ist in den Legenden der Bauzonenpläne aufzuführen.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.	

2.24 Geruch

2.24.1		K
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	In den Unterlagen wird nicht auf die Geruchsproblematik im Nahbereich von Landwirtschaftsbetrieben eingegangen. Bei Zonenplanänderungen in der Nähe von Landwirtschaftsbetrieben hat die zuständige Gemeindebehörde auf die einzuhaltenden Mindestabstände von Tierhaltungsbetrieben zu bewohnten Zonen zu achten. Im Rahmen von Zonenplanänderungen ist sicherzustellen, dass keine Wohn- und Kernzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, die nach geltender Berechnung festgelegten Mindestabstände bei bestehenden Landwirtschaftsbetrieben unterschreiten. Kann diese Vorgabe nicht eingehalten werden, muss die zuständige Gemeindebehörde eine Interessenabwägung vornehmen. Zudem muss eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit der Landwirtschaftsbetriebe im Bereich Tierhaltung in Betracht gezogen werden.	
Stellungnahme	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist keine Zonenplanänderung angedacht, die eine Verschärfung der Geruchsproblematik darstellt. Dennoch wird im Raumplanungsbericht auf die Geruchsproblematik im Nahbereich von Landwirtschaftsbetrieben eingegangen.	

2.25 Energie und Klimaanpassung

2.25.1		(✓)
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Der Kanton würde es begrüßen, wenn die Gemeinde den zusätzlichen Handlungsspielraum im Energiebereich nutzen würde. Denkbar wären z. B. Vorgaben zur Energie in den Zonenvorschriften beispielsweise für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Vorbildfunktion Gemeinde) oder auch für die Gewerbezone. Voraussichtlich wird der Bund in Zukunft Energieplanungen in den Gemeinden finanziell unterstützen.	
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung geprüft.	
Anliegen	Es wurden keine Massnahmen zur Klimaanpassung (Stichwort Hitzeinseln) formuliert. Wir empfehlen, im Rahmen der Ortsplanungsrevision Massnahmen zur Klimaanpassung zu formulieren (z. B. Erhalt der Grünräume im Siedlungsgebiet).	
Stellungnahme	Das Thema wird in der Ortsplanungsrevision bereits thematisiert. So wird beispielsweise eine Grünflächenziffer festgelegt, Grundsätze zur Umgebungsgestaltung definiert und eine Wohnzone der Naturschutzzone zugewiesen etc.	

2.26 Landwirtschaft

2.26.1	Landwirtschaftliche Bewirtschaftung	✓
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Es dürfte im Interesse der Gemeinde sein, mit der Ortsplanungsrevision die Perspektiven für junge Bäuerinnen und Bauern nicht voreilig zu beschränken, die generelle Entwicklung der Landnutzung mitzudenken und nach Möglichkeit in Bezug auf Hofnachfolgen unterstützend zu wirken.	
Stellungnahme	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird in Zusammenarbeit mit der IG Bauern die Ausdehnung sowie die Bestimmung der kommunalen Landschaftsschutzzone erneut begutachtet.	
2.26.2	Entwicklungsabsichten Betriebe im Siedlungsgebiet	✓
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Im Rahmen der Stellungnahme zum räumlichen Leitbild wurde darauf hingewiesen, dass für gewisse Landwirtschaftsbetriebe eventuell Aussiedlungsbedarf besteht. Die nun vorliegende Planung nimmt darauf keinen Bezug. Mit der Überlagerung des überwiegenden Teils der Gemeinde mit einer Landschaftsschutzzone, sowie der Aufgabe des im rechtskräftigen Gesamtplan vorgesehenen Siedlungsstandorts, dürfte das Finden eines geeigneten Standorts für eine Aussiedlung stark erschwert sein. Betroffen könnte gemäss dem Amt für Landwirtschaft insbesondere der Betrieb von Alfred Schneider-Wesolowski (Mariasteinstrasse 57) sein. Aufgrund der Geruchsabstände dürfte dieser Betrieb kaum mehr Entwicklungsmöglichkeiten am bestehenden Standort haben. Allenfalls werden aber auch Betriebe im Siedlungsgebiet aufgegeben, was ebenfalls planerisch genutzt werden könnte. Auch bei den Betrieben von Hugo Weber (Ettingerstrasse 22) und Konrad Haberthür (Pfarrgasse 13) sollte die zukünftige Entwicklung mit der Planung koordiniert werden. Der Kanton empfiehlt dringend, die Entwicklungsabsichten der vier Betriebe im Siedlungsgebiet in die vorliegende Planung einzubeziehen. Gemäss den Informationen des Amts für Landwirtschaft wird in den nächsten Jahren noch ein grosser Strukturwandel erfolgen. Klarheit dürfte einzig beim Betrieb von Simon Gschwind (Sennmatt 3) bestehen (Hofübernahme durch Sohn 2021). Bei allen anderen Betrieben steht die Hofnachfolge an und ist offenbar bei keinem der Betriebe geklärt. Es ist deshalb mit weiteren Hofaufgaben zu rechnen. Der Kanton empfiehlt daher dringend, dass die Gemeinde nochmals das Gespräch mit den ortsansässigen Landwirten sucht und klärt, welche Entwicklungspotenziale der Landwirtschaft (Tierhaltungen, Obstanlagen, Gemüsebau, allgemeiner Siedlungsstandort) offengehalten werden sollen, um interessierten Hofnachfolgern eine Perspektive bieten zu können.	
Stellungnahme	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Landwirtschaftsbetriebe innerhalb des Siedlungsgebiets nach ihren Aussiedlungsplänen befragt. Diese Umfrage ergab, dass zumindest der Betrieb an der Ettingerstrasse Aussiedlungsbedarf hat. Aus diesem Grund wurden die Parzellen Nrn. 5153 bis 5156 (wie bisher) aus der Landschaftsschutzzone ausgenommen. Zudem wurden bestehende Betriebe ausserhalb der Siedlung mit einem «L» versehen, um ihnen Entwicklungspotenzial zu ermöglichen.	

2.26.3	Darstellung der Fruchtfolgeflächen	✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Auf dem Gesamtplan ist kein Hinweis auf die Fruchtfolgeflächendaten im kantonalen Geoportal vorhanden. Ein solcher ist zu ergänzen.	
Stellungnahme	Dies wird im Gesamtplan ergänzt.	
2.26.4	Einzonungen	✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Die beiden Grundstücke GB-Nrn. 4114 und 4047 sollen in die Kernzone eingezont werden. Das Amt für Landwirtschaft weist darauf hin, dass südseitig auf der Parzelle GB-Nr. 5370 noch das Gebäude 28a steht. Der Umgang mit diesem Gebäude ist allenfalls zu klären. Gemäss dem Amt für Landwirtschaft existieren weitere nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der Reservezone. So werden die Grundstücke GB-Nrn. 3118, 2829 und 2847 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Allenfalls ist eine Einzonung zu prüfen.	
Stellungnahme	Diese beiden Punkte werden geprüft, jedoch ist eine Einzonung des Gebäudes 28a sehr unwahrscheinlich. Zudem wurde die Möglichkeit einer Einzonung der vorgenannten Parzellen mit den jeweiligen Eigentümerschaften im Rahmen der Entwurfsphase bereits diskutiert.	
2.26.5	Kommunale Landschaftsschutzzone	✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Die Landschaftsschutzzone wird fast über das gesamte Gemeindegebiet und bis an den Siedlungsrand erweitert. Diese Erweiterung soll im Raumplanungsbericht vertieft begründet werden. Gemäss dem Bau- und Zonenreglement ist wenigstens der Schutz von Obstkulturen inkl. Witterungsschutz zulässig. Der Kanton geht davon aus, dass auch eine Einnetzung zum Schutz vor Insekten damit möglich wäre.	
Stellungnahme	Die Ausdehnung der kommunalen Landschaftsschutzzone wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision erneut begutachtet und vertieft im Raumplanungsbericht erläutert. Es ist vorgehesehen, dass im Entwurf des revidierten Zonenreglements festgehalten wird, dass Vorrichtungen gegen Schädlinge inkl. Unwetter in der Landschaftsschutzzone zulässig sind.	
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Das Amt für Landwirtschaft unterstützt die Forderung der Bauernschaft, die Landschaftsschutzzone auf die Ausdehnung im rechtsgültigen Gesamtplan zurückzunehmen.	
Stellungnahme	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird in Zusammenarbeit mit der Interessensgemeinschaft Landwirtschaft die Ausdehnung und Bestimmungen der kommunalen Landschaftsschutzzone erneut begutachtet.	

Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Im rechtsgültigen Gesamtplan ist auf der Parzelle GB-Nr. 5153 ein Siedlungsstandort vorgesehen. Das Amt für Landwirtschaft beantragt, diesen Siedlungsstandort zu prüfen und nach Möglichkeit beizubehalten. Wenn die Landschaftsschutzzone in diesem Bereich auf den rechtsgültigen Stand zurückgenommen wird, besteht an dieser Stelle wenigstens die Möglichkeit einer Entwicklung.
Stellungnahme	Im aktuellen Entwurf der kommunalen Landschaftsschutzzone ist bei der Parzelle Nr. 5153 keine Schutzzone vorgesehen.
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Im Ergebnis erscheint es angesichts der landwirtschaftlichen Interessen angezeigt, die Ausdehnung der kommunalen Landschaftsschutzzone ausführlich zu begründen und dabei auch die Folgen für die produzierende Landwirtschaft explizit aufzuzeigen.
Stellungnahme	Auf diese Thematik wird im Raumplanungsbericht vertieft eingegangen.

3 Planungsinstrumente

3.1 Allgemeine Bemerkung

3.1.1		✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Sämtliche rechtskräftigen Nutzungsplanungen sind auf ihre Gültigkeit zu prüfen.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend vorgenommen.	

3.2 Bauzonenpläne

3.2.1	Bauzonenplan	✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Die Perimeter der Gestaltungspläne sind sehr kräftig dargestellt (breit violett gestrichelt), was die Lesbarkeit und Abgrenzung etwa im Bereich Mühle/Mühle Ost, wo auch noch die Abgrenzung der Ortbildschutzzone hinzukommt, erschwert.	
Stellungnahme	Dies wird entsprechend optimiert.	
	Im bisherigen Bauzonenplan ist der Oberwasserkanal ab dem Talbächli auf den Parzellen GB-Nrn. 4111, 582 und 877 als blauer Strich dargestellt. Da immer noch die Absicht besteht, in der geschützten Mühle die Wasserkraftnutzung mit einem Wasserrad zu reaktivieren, soll die Zuleitung (Oberwasserkanal) weiterhin gesichert bleiben.	
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen, mit dem Vermerk, dass im heute gültigen Bauzonenplan der Oberwasserkanal auch nicht rechtsverbindlich festgelegt ist.	
	Es fehlen Überlegungen zur Gestaltung der Siedlungsränder (harmonische Übergänge, keine harten Verbauungen).	
Stellungnahme	Es sind keine Massnahmen angedacht, da die Bauzonenränder grösstenteils bereits überbaut sind.	
3.2.2	Bauzonenplan Teil Ortskerne	✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Auf den Grundstücken GB-Nrn. 816, 3848 und 3069 in Flüh sind in vertikalen Bändern Schraffuren vorhanden, deren Funktion und Bedeutung unklar ist.	
Stellungnahme	Die Schraffuren werden gelöscht.	

3.3 Gesamtplan

3.3.1		✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Waldlichtungen im Gebiet Bergmatten (Bergmatten, Bümmertsrüti, Unterer Berg) nicht auch der kommunalen Landschaftsschutzzone zugewiesen werden.	
Stellungnahme	Dies aus dem Grund, da das Gebiet Bergmatten bereits als kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft festgelegt ist und es deswegen nicht zusätzlich einen kommunalen Schutz benötigt.	
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Es fehlt der Hinweis, dass das Gebiet ausserhalb der Bauzone der kantonalen Jura-schutzzone zugewiesen ist.	
Stellungnahme	Dieser Hinweis wird im Gesamtplan ergänzt.	
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Folgende kantonal geschützte Baute fehlt im Gesamtplan und ist nachzutragen: Ruine Sternenberg (Parzelle GB-Nr. 5094). Die Ruine Sternenberg steht gemäss RRB Nr. 5697 vom 29. Dezember 1944 unter kantonalem Denkmalschutz.	
Stellungnahme	Die Ruine Sternenberg wird im Gesamtplan im orientierenden Inhalt ergänzt.	

3.4 Strassen- und Baulinienpläne/Klassifizierungspläne

3.4.1	Teilplan Flüh	✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	Mühleplatz: Die in den Gestaltungsplänen «Mühle» und «Mühle Ost» festgelegten Gestaltungsbaulinien sind bei der Festlegung der Baulinien im Strassen- und Baulinienplan mitzuberechnen. Die Baulinie östlich des Wendeplatzes liegt quer zu diesen Gestaltungsplänen und ist wegzulassen.	
Stellungnahme	Die Gestaltungsbaulinie wird in dem Strassen- und Baulinienplan angepasst.	
	Fussweg vom Mühleplatz zur Sternenbergstrasse: Zur Mühle hin ist die Baulinie auf die Fassadenflucht der geschützten Baute zu legen. Der Fussweg hat sich gestalterisch in die Situation zu integrieren und darf baulich (Beläge, Abschlüsse etc.) nicht störend in Erscheinung treten.	
Stellungnahme	Dies wird im Strassen- und Baulinienplan entsprechend umgesetzt. Die Anmerkung zur Realisierung des Fussweges wird zur Kenntnis genommen.	

3.5 Bau- und Zonenreglement

3.5.1	Allgemeine Bemerkungen	✓
recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen	An mehreren Stellen (Seiten 21, 36, 40, 42 und 47) sieht das vorliegende Reglement den Einbezug der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz bei der Prüfung von Baugesuchen vor. Der Kanton hält an dieser Stelle fest, dass dies nur in ausgewählten Fällen so vorgesehen werden sollte, d. h. nur, wenn ausdrücklich kantonal bedeutsame Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Im Grundsatz soll die Qualitätssicherung im Baugesuchungsverfahren wenn immer möglich durch die Gemeinde selbst wahrgenommen werden können. Unter Umständen braucht es hierzu auf der Ebene der Gemeinde neue oder ergänzte Gremien auch mit ausgewiesenen Fachpersonen (z.B. Gestaltungsbeiräte). Der Kanton ist gerne bereit, im weiteren Planungsverlauf zusammen mit der Gemeinde die entsprechenden Möglichkeiten auszuloten und zu prüfen, ob und wenn ja in welcher Form der Kanton dabei Unterstützung bieten könnte.	
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.	
Genehmigungsvorbehalt	Der Kanton beurteilt den Aufbau des eingereichten Bau- und Zonenreglements als unzweckmässig. Das Reglement ist grundlegend zu überarbeiten. Dabei sind folgende Punkte zu beachten: - Das vorliegende Reglement baut auf dem rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hofstetten-Flüh auf und enthält sowohl Bestimmungen im Sinn des Baureglements als auch Vorschriften im Sinn des Zonenreglements. Es ist nicht klar ersichtlich, welche Inhalte das Baureglement und welche das Zonenreglement betreffen. Aus heutiger Sicht beurteilen wir diese fehlende thematische Gliederung als nicht zweckmässig. Es sind zwei separate Dokumente, ein eigenständiges Baureglement und ein eigenständiges Zonenreglement, zu erstellen.	
Stellungnahme	Das Reglement wird in ein Bau- und in ein Zonenreglement aufgeteilt.	
Genehmigungsvorbehalt	Das vorliegende Reglement weist Kapitel und Ziffern auf, wobei die Ziffern teilweise in Absätze gegliedert sind. Die kantonale Praxis sieht vor, dass sowohl das Bau- als auch das Zonenreglement in Paragraphen und innerhalb von Paragraphen in Absätze gegliedert werden. Alle Absätze sind zu nummerieren, auch wenn ein Paragraph nur einen Absatz enthält. Nur so sind die entsprechenden Bestimmungen und Vorschriften eindeutig identifizierbar und angemessen zitierbar.	
Stellungnahme	Das Bau- und Zonenreglement wird entsprechend angepasst.	
Genehmigungsvorbehalt	Das Zusammenfassen sämtlicher Wohnzonen resp. Gewerbezone unter einer Ziffer beurteilt der Kanton als nicht zweckmässig. Es ist für jede einzelne Zone eine Zonenvorschrift unter einem eigenständigen Paragraphen zu formulieren. Die Nutzungsmasse sämtlicher Zonen können jedoch in einer Tabelle zusammengefasst werden.	
Stellungnahme	Dies kommt von daher, dass die Zonentabelle eine Übersicht über alle Zonen geben soll. Dies wäre nicht mehr möglich, wenn man pro Zone einen eigenen Paragraphen machen würde. Zudem würden etliche Wiederholungen vorkommen (beispielsweise bei der Nutzungsart).	

Genehmigungsvorbehalt	Das vorliegende Reglement weist einige inhaltliche Wiederholungen auf. Insgesamt kann es noch gekürzt werden.
Stellungnahme	Dies wird entsprechend überprüft und umgesetzt.
Genehmigungsvorbehalt	Im vorliegenden Reglement ist eine Kommentarspalte enthalten. Der Kanton geht davon aus, dass diese Kommentarspalte im Genehmigungsdokument gelöscht wird.
Stellungnahme	Die Kommentarspalte wird entsprechend gelöscht.
Hinweis	Eine abschliessende Prüfung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements kann noch nicht vorgenommen werden. Nach einer Überarbeitung können die Reglemente im Rahmen der zweiten kantonalen Vorprüfung erneut geprüft werden. Dabei ist zu beachten, dass die Prüfung des Baureglements durch den Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements und die Prüfung des Zonenreglements durch das Amt für Raumplanung erfolgt.
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.

3.5.2	Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen und Vorschriften	(✓)
Genehmigungsvorbehalt	Präambel S. 5 BZR - Die Präambel ist folgendermassen als Paragraf zu formulieren: § 1 Allgemeine Bestimmungen ¹ Zweck Das vorliegende Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG vom 3. Dezember 1978 (BGS 711.1, Stand 1. Juli 2018) und der kantonalen Bauverordnung KBV vom 3. Juli 1978 (BGS 711.61, Stand 7. Juli 2021) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Hofstetten-Flüh. ² Geltungsbereich Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Hofstetten-Flüh. ³ Planbeilagen Die Ausführungen des Reglements beziehen sich auf die nachfolgenden Nutzungspläne: Bauzonenplan 1:2'500, Bauzonenplan Teil Ortskerne 1:1'000, Gesamtplan 1:5'000, Strassen- und Baulinienplan/Klassifizierungsplan 1:1'000 (Teilpläne Hofstetten Nord, Hofstetten Süd und Flüh).	
Stellungnahme	Dies kann entsprechend umgesetzt werden. Wobei beim Absatz 3 alle Nutzungspläne aufgezählt werden müssen.	
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 3 BZR Es ist unklar, wer die Baubehörde ist. Gemäss § 2 Abs. 2 KBV ist grundsätzlich die Baukommission Baubehörde. Gemeinden mit einer hauptamtlichen Bauverwaltung können auch die Bauverwaltung als Baubehörde einsetzen. Die Zuständigkeit ist im kommunalen Baureglement zu regeln.	
Stellungnahme	In einer Klammerbemerkung wird ergänzt, dass die Baubehörde die Baukommission ist.	

Recht- und zweckmässig mit redaktioneller Anpassung	Kapitel B BZR Im Kommentar zu den Verkehrsvorschriften steht «... sein sollten ...» Sind sie es oder nicht?
Stellungnahme	Die Kommentare sind ohnehin zu löschen.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 5 BZR - Es geht hier nicht nur um die Grösse der Abstellplätze, sondern nach Abs. 1 auch um die Anzahl der Abstellplätze. Der Titel ist entsprechend anzupassen. - Für den Ortskern ist eine Ausnahmemöglichkeit vorzusehen, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse bzw. des Ortsbilds die nötige Anzahl Abstellplätze nicht realisiert werden kann.
Stellungnahme	Beide Punkte werden beachtet, resp. überarbeitet.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 7 BZR Bei geschützten, schützenswerten und bedeutungsvollen Bauten im Ortskern sind Ausnahmemöglichkeiten vorzusehen.
Stellungnahme	Dies wird entsprechend ergänzt.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 11 Abs. 2 BZR - Die Regelung, dass der Böschungswinkel von Terrainauffüllungen oder Abgrabungen nicht steiler als 2:3 sein darf, stellt gegenüber den bisherigen Regelungen (vgl. § 17 Abs. 8, § 18 Abs. 8, § 19 Abs. 9, § 20 Abs. 9, § 21 Abs. 9 sowie § 22 Abs. 8 des rechtsgültigen Bau- und Zonenreglements) für das Ortsbild eine Verschlechterung dar. - Das Verhältnis 1:2 führt zu sanfteren Terrainübergängen und sollte beibehalten werden.
Stellungnahme	Dies wird nicht umgesetzt. Das Verhältnis wird bei 2:3, wie es auch in der KBV vorgesehen ist, belassen.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 12 Abs. 2 BZR - Der Begriff «ökologischer Ausgleich» erscheint unpassend. Der Absatz könnte noch präziser formuliert werden im Sinn der Neuauslegung der Grünflächenziffer gemäss dem Mitteilungsblatt des Bau- und Justizdepartements 2020 (Seiten 41 ff.). - Der vorgesehene Ausschluss von Nadelhölzern und die Verwendung der angekündigten Artenliste schränken die Möglichkeiten zur Umgebungsgestaltung deutlich ein, werden aber begrüsst.
Stellungnahme	Es ist der Gemeinde ein grosses Anliegen, dass sämtliche Aussenräume naturnah im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu gestalten sind. Insofern ist dieser Ausdruck nicht fehl am Platz. Der Ausschluss von Nadelhölzern wurde mit der Bau- und Planungskommission definiert. Der Kommentar, in welchem auf die Verwendung der Artenliste hingewiesen wird, wird ohnehin gelöscht.

Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 13 BZR Die aufgezählten gelöschten Abschnitte sind im Zonenreglement aufzuführen. Die belasteten Standorte werden nicht mehr in die Pläne eingetragen, die Bestimmungen gehören aber dennoch ins Zonenreglement.
Stellungnahme	Es ist der Gemeinde ein Anliegen, dass lediglich Punkte im Bau- und Zonenreglement aufgeführt werden, welche zwingend notwendig sind. Die Nutzungsart muss nicht für jede Zone einzeln definiert werden. Es reicht, dies für den entsprechenden Zonentyp vorzunehmen. Ansonsten kommt es zu unnötigen Wiederholungen. Eine Bestimmung zu den belasteten Standorten sowie zu den Grundwasserschutzzonen kann aufgenommen werden, sofern dies zwingend notwendig ist. Die Schutzzone Klostermühle Flüh befindet sich im Geltungsbereich des Naturreservats Flühltal und ist demnach im Kompetenzbereich des Kantons.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 13.1 BZR Mit der Gestaltungsplanpflicht wird eine qualitativ hochstehende Überbauung angestrebt. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass mit einer Gestaltungsplanpflicht allein nicht von vornherein auch qualitativ gute Lösungen resultieren. Zusätzlich soll in sensiblen Situationen mit Qualitätsverfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop etc.) eine angemessene Qualität sichergestellt werden. Ein gutes Beispiel dafür war das Verfahren für das neue Gemeindehaus.
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen. Zudem wird bei sämtlichen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ein qualitätssicherndes Verfahren verlangt.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 13.2 Abs. 1 BZR Gemäss dem Mitteilungsblatt des Bau- und Justizdepartements 2020 (Seiten 41 ff.) folgt, dass naturnahe Wasserflächen ohnehin an die Grünflächenziffer angerechnet werden (nur Schwimmbäder nicht). Die Vorgabe zur Anrechenbarkeit von Flächen über unterirdischen Bauten ist möglich, da im Mitteilungsblatt ja sogar von Unterniveaubauten gesprochen wird. Voraussetzung ist ein natürlicher Bodenaufbau und eine genügend mächtige Bodenschicht.
Stellungnahme	Die Gemeinde möchte, abweichend von den Ausführungen im Mitteilungsblatt, dass naturnahe Wasserflächen lediglich zu Hälfte angerechnet werden können. Die Bestimmung wird diesbezüglich belassen.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 13.2 Abs. 2 BZR Ein Bonus auf die Grünflächenziffer gemäss Kanton rechtlich nicht zulässig. § 39 KBV spricht explizit nicht die Grünflächenziffer an. Ausserdem besteht mit dem Baumäquivalent (Abs. 3) bereits die Möglichkeit, mehr Fläche an die Grünfläche anrechnen zu lassen.
Stellungnahme	Der Bonus für die Grünflächenziffer wird gestrichen.

Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 14.2 BZR Wird hier aus Ortsbildgründen von den Massen aus § 18 KBV für die maximale Fassadenhöhe abgewichen (W3 10.50 m, W4 13.50 m)? Entsprechen die Skizzen der KBV bzw. der IVHB?
Stellungnahme	Die Fassadenhöhen leiten sich von den heute geltenden Nutzungsmassen ab und nicht von der KBV. Der Gemeinde ist es ein Anliegen, dass damit die Siedlungsstruktur erhalten bleibt. Die Skizzen (Schemaschnitte) wurden selbst erstellt, leiten sich jedoch von der IVHB ab.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 14.2 Fussnote 2 BZR Ist eine solche Bestimmung praktikabel? Was ist der raumplanerische Sinn dahinter?
Stellungnahme	Der Kanton fordert die Gemeinden dazu auf, Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung umzusetzen. Da die übergeordneten, gesetzlichen Grundlagen fehlen, versucht die Gemeinde unter anderem mit dieser Bestimmung, eine Baulandmobilisierung zu erzielen.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 14.2 Fussnote 4 BZR Wird damit nicht der Zweck einer minimalen Geschossflächenziffer unterlaufen?
Stellungnahme	Aus Sicht der Gemeinde wird der Zweck einer minimalen Geschossflächenziffer damit nicht unterlaufen, da es immer wieder grössere Grundstücke gibt, welche etappiert bebaut und / oder abparzelliert werden. Die Bestimmung soll eine vorausschauende Überbauung solcher Parzellen bezwecken, damit im Endeffekt die minimale Geschossflächenziffer erreicht werden kann.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 15 BZR Falls diese Ziffer für alle Bauzonen gilt, ist sie im Baureglement aufzuführen.
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 15 Kommentar BZR Wintergärten sollen voll an die Geschossflächenziffer angerechnet werden. Dies widerspricht § 39 Abs. 4 KBV, der die Wintergärten explizit von der Geschossflächenziffer ausnimmt.
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 16.1 BZR Beziehen sich die 50% Wohnanteil auf die Geschossflächenziffer oder die Bruttogeschossfläche (wie in § 32 PBG erwähnt)?
Stellungnahme	In der WG-Zone besteht keine Geschossflächenziffer. Insofern bezieht sich der Wohnanteil auf die Bruttogeschossfläche.

Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 16.4 Abs. 1 BZR Die Regelung, dass zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden zu schaffen sind, ist in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild problematisch. Da Bauten und Anlagen in Gewerbezone in der Regel gestalterisch nicht sehr überzeugen, sind sie mittels Umpflanzung (Begrünung mit Wiesen, Sträuchern, Bäumen etc.) gut ins Siedlungsbild zu integrieren. Mit humusfreien Rohböden ist dies nicht möglich.
Stellungnahme	Der Satz, wonach zusammenhängende Flächen insbesondere mit humusfreien Rohböden geschaffen werden, wird gestrichen.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 17.2 BZR Es werden keine Aussagen zur Nutzung gemacht, welche in dieser Zone zulässig ist. Es sind entsprechende Ergänzungen vorzunehmen.
Stellungnahme	Die Nutzung wird über die geltenden Gestaltungspläne definiert.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 17.4 BZR Müsste hier die kantonale Denkmalpflege nicht sogar die Zustimmung geben, da es sich um eine kantonal geschützte Baute handelt? Es ist unklar, weshalb auch die Fachstelle Ortsbildschutz erwähnt wird?
Stellungnahme	Für die kantonal geschützte Baute ist dies richtig. Ansonsten ist die Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz jedoch ausreichend. Die Bestimmung wird entsprechend angepasst.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 18 BZR Für das Areal des geplanten Werkhofs (Parzellen GB-Nrn. 866, 867 und 869) sind im Zonenreglement Vorgaben zur Gestaltung festzulegen. Aufgrund der exponierten Lage am Ortseingang ist Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild zu nehmen. Hinsichtlich der Gestaltung gelten erhöhte Auflagen: Qualitätssicherung, sorgfältige architektonische Gestaltung, Geschosszahl 2 wie bisher in der Gewerbezone G1 sowie Umpflanzung in geeigneter Form.
Stellungnahme	Im Zonenreglement wird festgehalten, dass ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 18.1 BZR Wieso wird einzelnen Gebieten innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ein spezifischer Zweck zugeordnet (z. B. Schulareal)? Die Nutzungsart nach § 34 PBG ist doch schon einschränkend genug. Die Gemeinde schränkt sich mit der Festlegung von Zweckbestimmungen zusätzlich ein. Dies ist zu überdenken.
Stellungnahme	Die OeBA 1 und 2 werden in «übrige OeBA» integriert und die maximale Gesamthöhe der «übrige OeBA» wird auf 12.50 m festgelegt. Die OeBA 1a mit Zweckbestimmung Wohn- und Pflegeheim wird belassen.

Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 18.2 BZR Die Fussnoten sind überflüssig, weil in der Tabelle oben ja die Nutzungsmasse festgehalten werden. Die zitierten Bestimmungen der KBV kommen zum Tragen, wenn eben gerade nichts explizit festgelegt ist.
Stellungnahme	Die Fussnote wird gelöscht.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 19 BZR Da Reservezone Wohnen und Reservezone mit überlagernder Ortsbilschutzzone (künftig Kernzone) vorhanden ist, wird wohl zweckmässigerweise einfach von Reservezone gesprochen. Ansonsten müssten beide Typen von Reservezone beschrieben werden.
Stellungnahme	Es wird lediglich der Begriff Reservezone verwendet.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 20 BZR - Der bisherige Absatz 4 zu den Baumassen fehlt und soll übernommen werden. - Der bisherige Absatz 5 kann gestrichen werden, denn die Gestaltung ergibt sich aus Absatz 3 und den übergeordneten Vorschriften zur Juraschutzzone in ausreichendem Mass.
Stellungnahme	Der Absatz 4 zu den Baumassen wurde bewusst gestrichen. Gemäss Raumplanungsbericht wurden die Baumasse gestrichen, da der Einpassung in die Landschaft mehr Gewicht beizumessen ist als das Einhalten von konkreten Nutzungsmassen. Der bisherige Abs. 5 wurde nicht übernommen, sodass diese Anmerkung nicht beachtet werden muss.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 20.2 BZR Der Hinweis in der Kommentarspalte würde eher zu einer Uferschutzzone passen, welche üblicherweise entlang von Gewässern in der Landwirtschaftszone ausgetrennt wird.
Stellungnahme	Die Kommentarspalte wird ohnehin gelöscht.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 22 BZR Handelt es sich um eine Uferschutzzone innerhalb der Bauzone (als Grundnutzung) oder ausserhalb der Bauzone (als Überlagerung der Landwirtschaftszone)?
Stellungnahme	Es handelt sich um beides. Dies wird entsprechend präzisiert.

Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 24 BZR Eine Vermischung von Grundnutzung und Überlagerung sollte vermieden werden.
Stellungnahme	Die Naturschutzzone N1 wurde als Grundnutzung festgelegt, damit die entsprechende Fläche nicht mehr als Bauzone gilt. Es handelt sich demnach um eine Reduktion der Bauzonenfläche. Bei den restlichen Naturschutzzonen war das Anliegen, das Naturobjekt zu schützen, ohne dabei die Nutzungsmöglichkeit einzuschränken. Deshalb wurden diese Naturobjekt als überlagerte Zonen festgelegt. Dies wird demnach so belassen.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 26 BZR Handelt es sich bei den «Gehölzen» um Hecken gemäss Heckenrichtlinie? Bei Hecken ist die Ausbildung eines Krautsaums nicht nur empfohlen, sondern verbindlich.
Stellungnahme	Die «Gehölze» fallen weg, da zwischenzeitlich Heckenfeststellungen vorgenommen wurden.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 27 BZR Bevor in Absatz 4 über Abgänge und Ersatz gesprochen wird, sollte festgehalten werden, dass die geschützten Einzelbäume wenn immer möglich zu erhalten sind.
Stellungnahme	Dies wird entsprechend ergänzt.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 28 BZR Diese Bestimmung bezieht sich weder auf eine Zone noch auf ein Objekt. Die Ziffer ist zu löschen.
Stellungnahme	Die Ziffer wird gelöscht.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 30 BZR Es ist zu prüfen, ob anstelle der Zone für Revitalisierung nicht eine Uferschutzzone ausgeschieden werden sollte.
Stellungnahme	Die Zone für Revitalisierung wird in Zone für Retention / Hochwasserschutz umbenannt und lediglich orientierend dargestellt. Die Bestimmung wird demnach gelöscht.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 32.1 BZR Zu den geschützten Kreuzen ist festzustellen, dass mehrere dieser Kreuze (aber nicht alle) auch unter kantonalem Schutz stehen. Bei kantonale geschützten Wegkreuzen ist bei einer allfälligen Versetzung auch die Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Denkmalpflege und Archäologie) einzuholen.
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 34 BZR Die Mobilfunkanlagen sind in einem allgemeinen Teil des Zonenreglements abzuhandeln.
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.

Genehmigungsvorbehalt	Kapitel F BZR - Damit der Aspekt «Ortsbildschutz» ausreichend wahrgenommen wird und der Begriff in der Aufzählung der Zonen nicht nur bei der Ortsbildschutzzone Mühle erscheint, soll die Ortsbildschutzzone bereits im Titel der Zone erscheinen, z. B. «Kernzone und Ortsbildschutzzone», «Kernzone Ortsbildschutz», «Kernzone Ortsbild» oder «Kernzone Erhaltung». - Der Ingress könnte auch knapper formuliert werden: «Die Kernzone dient ...» - Unklar ist, was mit «Entwicklung» genau gemeint ist, denn diese ist im Begriff «Förderung» ja schon enthalten. Etwas präziser könnte von «Weiterentwicklung» gesprochen werden. - Bisher wurde «Erhaltung» mit dem Begriff «Verbesserung» ergänzt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum darauf verzichtet wird. Aus Sicht des Ortsbildschutzes soll die Beschreibung «Erhaltung und Verbesserung» übernommen werden, denn obschon in den letzten Jahren und Jahrzehnten einiges verbessert wurde und Störfaktoren verschwunden sind, gibt es immer noch Verbesserungspotenzial.
Stellungnahme	Diese Punkte werden entsprechend angepasst.
Optimierungsbedarf / Empfehlungen	Ziff. 36 BZR - Der vorliegende Text unter der Ziffer 36 und derjenige unter Kapitel F könnte auch zusammengefasst werden. - Statt von «Entwicklung» könnte wie oben erwähnt etwas präziser von «Weiterentwicklung» gesprochen werden.
Stellungnahme	Dies wird entsprechend angepasst.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 38 BZR - Warum wird die Formulierung von § 31 PBG mit «Werkhöfen» ergänzt? Es ist zu prüfen, ob dies zweckmässig ist. - Gibt es Nutzungen in der Kernzone, die über «nicht störend» hinausgehen und eine Einstufung des ganzen Ortskerns als «mässig störend» (mit der Aufstufung auf ES III) rechtfertigen?
Stellungnahme	Der Begriff «Werkhöfe» wurde aufgrund des Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2021 gestrichen.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 40.1 Abs. 5 BZR Hinsichtlich der Sonnenkollektoren sind die Bemerkungen zur Kernzone zu beachten.
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen. Gemäss Rücksprache mit dem Kanton soll lediglich ein Verweis im Raumplanungsbericht aufgenommen werden. Eine Anpassung des Zonenreglements ist nicht notwendig.

Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 40.6 BZR Bei den bedeutungsvollen Bauten und den Erneuerungs- und Ergänzungsbauten sollten die Gestaltungsbaulinien beibehalten und nicht auf Baulinien gewechselt werden. Die bisherige Formulierung soll übernommen werden.
Stellungnahme	Die Baulinien werden beibehalten. Ansonsten entsteht ein Widerspruch, da bei den bedeutungsvollen und den Erneuerungs- und Ergänzungsbauten Ersatzneubauten möglich sind, welche von der Situierung her richtungsweisend sind und demnach auch marginal hinter der Baulinie liegen können. Das Zonenreglement ist jedoch mit dem Ausdruck «Situierung» zu ergänzen.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 41.2 Kommentar BZR Der Kommentar zur Änderung stimmt nicht ganz. Neu ist von «kantonal geschützten Bauten» die Rede.
Stellungnahme	Dieser Absatz wurde aufgrund des Vorprüfungspunkts 2.1.3 gelöscht.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 41.2 Abs. 1 BZR Da kleinere Massnahmen, die ohne Baubewilligung ausgeführt werden, eine geschützte Baute erfahrungsgemäss wesentlich beeinträchtigen können, soll der Absatz wie folgt ergänzt werden: «Sämtliche Veränderungen am Gebäudeäusseren und im Gebäudeinneren sowie in der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc. Sämtliche Arbeiten sind im Sinn der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.»
Stellungnahme	Dieser Absatz wurde aufgrund des Vorprüfungspunkts 2.1.3 gelöscht.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 41.2 Abs. 2 BZR Hier soll folgender Satz ergänzt werden: «Sie sind so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.» Das Thema eines allfälligen Abbruchs nimmt zu viel Raum ein. Ein geschütztes Gebäude ist grundsätzlich in seiner Substanz zu erhalten. Zuständige kantonale Fachstelle nach § 17 Kulturdenkmälerverordnung ist die kantonale Denkmalpflege.
Stellungnahme	Dieser Absatz wurde aufgrund des Vorprüfungspunkts 2.1.3 gelöscht.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 41.3 Kommentar BZR Auch hier stimmt der Kommentar zur Änderung nicht ganz. Neu ist von «kommunal geschützten Bauten» die Rede.
Stellungnahme	Die Kommentarspalte wird ohnehin gelöscht.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 41.3 Abs. 1 BZR Die bisherige Formulierung unter Ziff. 4.3 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften sollte übernommen werden.
Stellungnahme	Dies wird entsprechend angepasst.

Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 41.3 Abs. 2 BZR Nicht nur bei allfälligen Abbruchgesuchen, sondern bei allen Baugesuchen (auch bei Umbauten, Sanierungen oder Restaurierungen) soll die Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz eingeholt werden. Der Kanton empfiehlt, auch die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
Stellungnahme	Dies wird teilweise umgesetzt. Die kantonale Denkmalpflege wird hier nicht aufgeführt, da diese primär für die kantonal geschützten Objekte zuständig ist.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 41.4 BZR - Gemäss § 20 der Kulturdenkmälerverordnung handelt es sich sinngemäss um erhaltenswerte Bauten, die einfach anders bezeichnet werden. - Absatz 1 sollte mit folgendem Satz ergänzt werden: «Bedeutungsvolle Bauten sollen wenn immer möglich in Stellung und Volumen sowie in ihrer äusseren Bau-substanz und Erscheinung erhalten werden.»
Stellungnahme	Gemäss Aktennotiz Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision vom 11. Januar 2023 wird die Änderung vorgenommen.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 42.2 BZR Bisher galt eine Firsthöhe von maximal 7.00 m. Nun soll die Gesamthöhe maximal 8.50 m betragen. Diese Erhöhung ist kritisch zu prüfen.
Stellungnahme	Der Grund zur Erhöhung wird im Planungsbericht (Umsetzung der Bestimmungen der IVHB) erläutert.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 42.3 BZR Der Kanton empfiehlt, hier nicht nur die Gestaltung des Aussenraums zu behandeln, sondern auch die Gestaltung der Bauten. Neu-, Um- und Anbauten sind in unauffälliger Art auszuführen.
Stellungnahme	Bei der Ziff. 42.3 BRZ wird nicht auf die Gestaltung der Bauten hingewiesen, da sich diese nach den allgemeinen Gestaltungsvorschriften der Kernzone richtet (die Gestaltung der Bauten ist bereits im allgemeinen Einpassungsartikel geregelt).
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 44.1 Abs. 2 BZR Gemeint sind hier wohl die «gestalterischen» Vorschriften. Es ist eine Präzisierung vorzunehmen. Hinsichtlich der zugelassenen Nutzungen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
Stellungnahme	Bezüglich Nutzungsmass gelten die Vorschriften gemäss Kernzone. Bezüglich Nutzungsart gelten die Bestimmungen gemäss Landwirtschaftszone. Dies wird entsprechend präzisiert.

Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 45.2 BZR - Es ist nicht klar, was der Zweck dieser neuen Bestimmung zu Vorgärten, Vorplätzen und Mauern ist, da sich ja bereits die Ziffer 43 mit dieser Thematik beschäftigt. Soweit nötig, ist die neu geschaffene Ziffer in die Ziffer 43 zu integrieren. - Ausserdem ist nicht klar, was «im Einvernehmen mit der Gemeinde» bedeutet? Veränderungen bedingen Baugesuche, welche von der Baubehörde beurteilt werden gemäss den geltenden Bestimmungen.
Stellungnahme	Die Ziffer 45.2 wird in den § 30.1 des Zonenreglements integriert. Zudem wird der zweite Punkt «im Einvernehmen mit der Gemeinde» präzisiert. Selbstverständlich gelten die einschlägigen Bestimmungen zum Baugesuchsverfahren. Es wird konkretisiert, dass Veränderungen eine Zustimmung im Rahmen des ordentlichen Baugesuchsverfahrens benötigen.
Genehmigungsvorbehalt	Ziff. 50 BZR Der letzte Satz «Nicht von der Aufhebung betroffen sind sämtliche geltenden Gestaltungspläne.» ist im Grundsatz richtig, bedingt jedoch, dass sämtliche bestehenden Gestaltungspläne überprüft wurden. Es ist im Raumplanungsbericht darzulegen, welche Gestaltungspläne im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden und welche nicht.
Stellungnahme	Die Gestaltungspläne werden entsprechend überprüft.
Genehmigungsvorbehalt	Verzeichnis S. 50 ff. BZR Es ist unklar, weshalb hier nochmals ein vollständiges Inhaltsverzeichnis aufgeführt wird. Allenfalls ist das detaillierte Inhaltsverzeichnis für den Anhang aufzuführen.
Stellungnahme	Es sollte lediglich das Inhaltsverzeichnis des Anhangs ersichtlich sein. Dies wird entsprechend korrigiert.
Genehmigungsvorbehalt	Anhang II BZR Auf die Skizzen aus der KBV ist zu verzichten. Im BZR kann direkt auf die Skizzen in der KBV verwiesen werden.
Stellungnahme	Auf die Skizzen aus der KBV wird nicht verzichtet. Die Skizzen wurden übernommen, damit nicht jedes Mal die KBV zur Hand genommen werden muss. Es kann ergänzt werden, dass in jedem Fall die KBV gilt. Grundsätzlich soll der Anhang BZR in der Regel nachgeführt werden.

3.6 Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente

3.6.1		✓
Anliegen	Der Kanton bittet, die vorzunehmenden Anpassungen in den entsprechenden Dokumenten hervorzuheben, damit die erneute Prüfung der Unterlagen vereinfacht wird.	
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt.	

4 Fazit und weiteres Vorgehen

4.1		✓
Anliegen	Das vollständig überarbeitete Dossier sollte in 4 Papierexemplaren und in elektronischer Form zur nochmaligen Prüfung eingereicht werden.	
Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.	