

Raumplanungsbericht

Ortsplanungsrevision

Planungsstand
öffentliche Planauflage

Auftrag
41.00064

Datum
11. Juni 2026

Inhalt

Raumplanungsbericht

1	Ausgangslage	7
1.1	Allgemein	7
1.2	Anlass	7
1.3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
1.4	Ziele.....	9
1.5	Handlungsbedarf	9
1.5.1	räumliches Leitbild.....	10
1.5.2	Schwerpunkte aus dem räumlichen Leitbild für die Ortsplanungsrevision.....	11
1.6	Änderungen	12
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	13
2.1	Projektorganisation	13
2.2	Planungsablauf.....	14
2.3	weitere Planungsschritte	14
3	Rahmenbedingungen	15
3.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	15
3.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	15
3.3	Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen.....	15
3.3.1	Siedlungsstrategie.....	15
3.3.2	Kantonaler Richtplan	17
3.3.3	Agglomerationsprogramm Basel	18
3.3.4	Gewässerraum	19
3.3.5	Geschützte Objekte	19
3.3.6	Kataster der belasteten Standorte	20
3.3.7	kantonale Naturreserve und Geotope	21
3.3.8	Naturgefahren	21
3.3.9	Naturraum Wald	23
3.3.10	Störfall.....	24
3.3.11	Geruch.....	25
3.3.12	Entwicklungsabsichten landwirtschaftliche Betriebe	25

3.4	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	25
3.5	bestehende Zonenvorschriften.....	27
3.5.1	Bauzonenplan	27
3.5.2	Gestaltungsplan Ortskern	28
3.5.3	Gesamtplan.....	29
3.5.4	Strassen- und Baulinienplan / Klassifizierungsplan	30
3.5.5	bestehende Gestaltungsplanungen	31
3.5.6	Spezialzone Bergmatten	31
3.5.7	«Vision Talstrasse Flüh 2040».....	31
3.6	Fassungsvermögen Bauzonenplan	32
3.7	Erschliessung.....	34
3.7.1	motorisierter Individualverkehr.....	34
3.7.2	öffentlicher Verkehr.....	34
3.7.3	Langsamverkehr	35
3.7.4	historische Verkehrswege.....	36
3.8	Lärm	36
4	Inhalte der Planung	38
4.1	Planunterlagen.....	38
4.1.1	Zusammenfassung der bestehenden Planungsinstrumente	38
4.2	Siedlungsentwicklungskonzept.....	39
4.3	Naturinventar im Siedlungsgebiet	41
4.4	Naturinventar im Landschaftsgebiet	43
4.5	Bestandteil der Ortsplanungsrevision	46
4.5.1	Umsetzung der Bestimmungen der IVHB	46
4.5.2	allgemeine Grundsätze der Umgebungsgestaltung.....	52
4.5.3	Baulandmobilisierung	52
4.5.4	Wohnzonen.....	55
4.5.5	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	58
4.5.6	Aussichtszone	61
4.5.7	Gewerbeazonen mit Wohnanteil, Gewerbeazonen	62
4.5.8	Ortsbildschutzzzone «Mühle»	62
4.5.9	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	62
4.5.10	Reservezone.....	64
4.5.11	Kernzone	65

4.5.12	Flächenbilanz der Bauzonen	68
4.5.13	Einzonungen	68
4.5.14	Fassungsvermögen Bauzonenplan aufgrund geänderten Zonenvorschriften.....	70
4.5.15	Landwirtschaftszone	71
4.5.16	Heckenfeststellung	72
4.5.17	Schutzzonen und Schutzobjekte	76
4.5.18	Uferschutzzonen	79
4.5.19	Kommunale Vorranggebiete Natur- und Landschaft.....	84
4.5.20	Lichtemissionen	84
4.5.21	Gefahrenzonen	84
4.5.22	Mobilfunkanlagen	84
4.5.23	Freizeit und Erholung	85
4.6	Erschliessungsplanung	85
4.6.1	Überprüfung Strassenkategorien und Baulinien Strasse	86
4.6.2	Festlegung neuer Waldbaulinie	90
4.6.3	Überprüfung Waldbaulinie	91
4.7	Naturkonzept	96
4.7.1	Verbindlichkeit des Naturkonzepts.....	96
4.7.2	Übergeordnete Grundlagen.....	96
5	Berücksichtigung der Rahmenbedingungen.....	102
5.1	Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen	102
5.1.1	Siedlungsstrategie.....	102
5.1.2	Kantonaler Richtplan	102
5.1.3	Planungsausgleichsgesetz PAG	102
5.1.4	Gewässerraum	103
5.1.5	Geschützte Objekte	104
5.1.6	Kataster der belasteten Standorte	104
5.1.7	Naturgefahren	104
5.1.8	Störfall.....	104
5.1.9	Bevölkerungsprognose, Fassungsvermögen, Bauzonendimensionierung	104
5.1.10	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG	105
5.2	Berücksichtigung der kommunalen Rahmenbedingungen.....	108
5.2.1	moderates Bevölkerungswachstum	108
5.2.2	ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.....	108

5.2.3	Nutzung der unüberbauten oder nicht erschlossenen Bauzonen	108
5.2.4	Entwicklung des Gewerbes unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit den Wohnzonen	108
5.2.5	Umnutzung des alten Schulhauses	109
5.2.6	Angebot an attraktiven Sport- und Freizeitangeboten.....	109
5.2.7	Ermöglichung von Nachverdichtungen.....	109
5.2.8	Erhaltung, Verbesserung und Weiterentwicklung der Ortskerne	109
5.2.9	Akzentuierung der Ortseingänge	109
5.2.10	Berücksichtigung der Naturgefahren.....	109
5.2.11	Berücksichtigung des Gewässerraums	109
6	Planungsverfahren	110
6.1	1. öffentliche Mitwirkung	110
6.2	1. kantonale Vorprüfung.....	110
6.3	2. öffentliche Mitwirkung	111
6.4	2. kantonale Vorprüfung.....	111
6.5	Auflage- und Einspracheverfahren	112
6.6	Beschlussfassung	112
7	Würdigung der Planung und Ausblick.....	113
8	Beschluss Raumplanungsbericht	114

Anhang 115

Anhang 1:	Siedlungsentwicklungskonzept
Anhang 2:	Naturinventar Siedlung
Anhang 3:	Naturinventar Landschaft
Anhang 4:	Interessensermittlung Umzonung Stöckli Areal
Anhang 5:	Potenzialanalyse Gewerbe
Anhang 6:	Interessensermittlung Mülital
Anhang 7:	erster Mitwirkungsbericht
Anhang 8:	Stellungnahme erste kantonale Vorprüfung
Anhang 9:	Argumentarien zur Heckenfeststellung der Parzellen Nrn. 730, 2331, 3211, 3249/3258 und 3366
Anhang 10:	Mitwirkungsbericht 2. öffentliche Mitwirkung
Anhang 11:	Stellungnahme zum 2. Kantonalen Vorprüfungsbericht

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	baa	05.02.2019	Entwurf 01
1.1	baa	02.04.2019	Entwurf 02
1.2	baa	12.06.2019	Entwurf 03
1.3	baa	18.07.2019	Entwurf 04
1.4	baa	12.12.2019	Entwurf 05
1.5	baa	16.01.2020	Entwurf 06
1.6	baa	17.02.2020	Entwurf 07
1.7	baa	08.04.2020	Entwurf 08
1.8	glc	29.01.2021	Entwurf 09
1.9	glc	07.04.2021	Kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung
2.0	baa	22.04.2021	Bereinigung
2.1	glc	19.07.2021	Nachreichung kantonale Vorprüfung
3.0	bog	12.07.2022	Bereinigung aufgrund Vorprüfung und Mitwirkung
3.1	bog	18.10.2024	2. kantonale Vorprüfung / 2. öffentliche Mitwirkung
3.2	bog	11.06.2026	öffentliche Planauflage

1 Ausgangslage

1.1 Allgemein

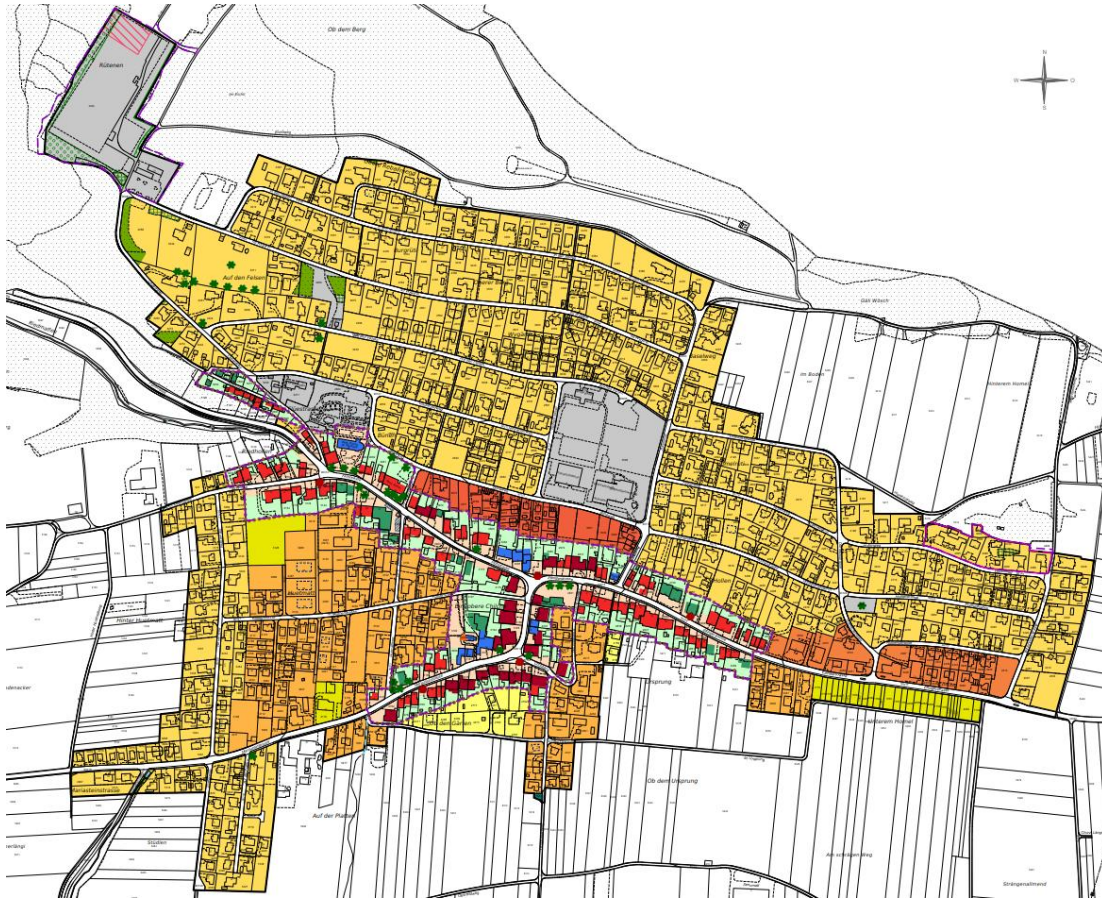
Die Gemeinde Hofstetten-Flüh liegt im hinteren Leimental im Bezirk Dorneck des Kantons Solothurn. Das hintere Leimental bildet eine Exklave des Kantons Solothurn. Hofstetten liegt auf einer breiten Hangterrasse am Blauen. Flüh hingegen befindet sich in einem eng eingeschnittenen Tal, welches vom Flüebach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

1.2 Anlass

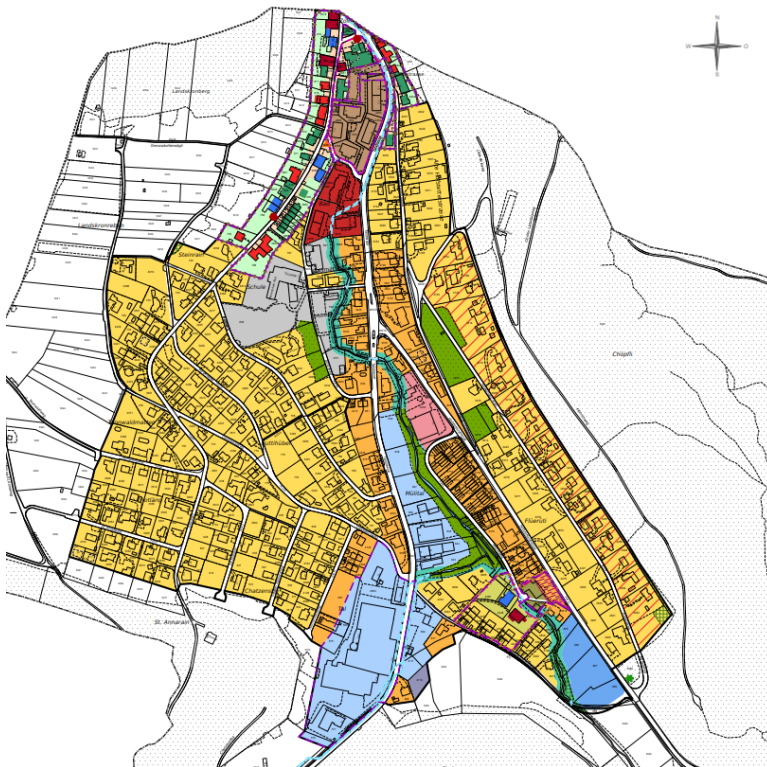
Der Bauzonenplan der Gemeinde Hofstetten-Flüh sowie das dazugehörige Bau- und Zonenreglement wurden im Jahr 2000 vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt und wurden seither mehrmals mutiert. Die Sonderbauvorschriften und der Gestaltungsplan Ortskern wurden im Jahr 2008 vom Regierungsrat genehmigt.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

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

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



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



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

1.4 Ziele

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

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

1.5 Handlungsbedarf

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

- revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand: 01. Januar 2019)
- revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand: 01. Juli 2022)
- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 03. Dezember 1978 (Stand: 01. Juli 2018)
- kantonale Bauverordnung (KBV) vom 03. Juli 1978 (Stand: 07. Juli 2021)
- kantonaler Richtplan, vom Regierungsrat beschlossen am 12. September 2017, vom Bundesrat genehmigt am 24. Oktober 2018

Weitere Grundlagen sind:

- Grund- und Quellwasserschutzzonen
- Naturgefahrenkarte

Aufgrund der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

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

1.5.1 räumliches Leitbild

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

Übergeordnete Planungen / Regionale Zusammenarbeit:

- Mitbegründung einer interkommunalen Arbeitsgruppe zur Förderung der regionalen Zusammenarbeit
- Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass sie auf kantonaler Ebene mehr Gehör für Ihre Anliegen findet (kein Thema, das in der Ortsplanungsrevision behandelt werden kann)
- Interkommunale Kooperation bezüglich öffentlicher Einrichtungen

Siedlungsgebiet:

- behutsame Nachverdichtungen (z.T. mit Gestaltungsplanungen, Prüfung von minimalen Ausnutzungsziffern, Umbau von Ökonomiegebäuden in den Ortskernen)
- Schliessung von Baulücken (z.T. mit vertraglichen Lösungen)
- Erschliessungspläne für noch nicht oder erst teilerschlossene Bereiche, evtl. Baulandumlegung
- Aus- oder Umzonung der Reservezonen, Verzicht auf die Festlegung weiterer Reservezonen
- Förderung der Vielfalt von Wohnformen (ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung)
- Unterstützung von Alterswohnungen, etc.
- Überprüfung der Einzonung von erschlossenen Parzellen (eine Erweiterung des Siedlungsgebiets kommt in der vorliegenden Revision nicht in Frage)
- Unterstützung des lokalen Gewerbes
- Zulassung von Wohnnutzungen in den Gewerbebezonen
- Neunutzung des Schulhauses und –hofes
- Prüfung von Standorten für einen Jugendtreff und eines weiteren Spielplatzes
- Ermöglichung von Arealüberbauungen
- keine Schaffung zusätzlicher Grünräume im Siedlungsgebiet
- Reduzierung der Regelungsdichte in den Zonenvorschriften
- Erhalt und Belebung der Ortskerne (evtl. Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen und Alterswohnungen)
- bauliche Verdichtung in den Ortskernen im Rahmen der rechtsgültigen Gestaltungspläne
- Hauptstrassen übernehmen die Funktion der Lebensadern mit gemischten Nutzungsformen
- Aufwertung der Ortseinfahrten (Wunsch zur Prüfung von Aufwertungspotenzialen an den Ortseinfahrten, betrifft Kantonsstrassen und Planungshoheit ist daher beim Kanton)

Verkehr:

- Verdichtung des Haltestellennetzes
- Unterstützung des Ausbaus von bestehenden Verbindungen
- Unterstützung eines Velowegs oder Radstreifens Richtung Ettingen (Wunsch zur Prüfung eines Velowegs / Radstreifens Richtung Ettingen, betrifft Kantonsstrassen und Planungshoheit ist daher bei den Kantonen Solothurn und Basel-Landschaft)
- Massnahmen zur Erhöhung der Sicherheit
- Laufende Überprüfung der Attraktivität des Langsamverkehrsnetzes

Umwelt:

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

Nicht-Siedlungsgebiet:

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

1.5.2 Schwerpunkte aus dem räumlichen Leitbild für die Ortsplanungsrevision

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

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

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

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

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

1.6 Änderungen

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

- Reduzierung der Anzahl der zweigeschossigen Wohnzonen
- Schaffung eines Nutzungsbonus bei Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten, bei zügiger Überbauung sowie bei gemeinnützigem Wohnungsbau
- Ermöglichung von Gestaltungsplänen in Verbindung mit einem Nutzungsbonus
- Umsetzung der Bestimmungen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation

Die Ortsplanungsrevision wurde von der Gemeinde Hofstetten-Flüh, bis Ende 2021 vertreten durch die Bau- und Planungskommission und ab Anfang 2022 vertreten durch die Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision, in Zusammenarbeit mit folgenden Firmen ausgearbeitet:

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

Die Bau- und Planungskommission bestand aus folgenden Mitgliedern:

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

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

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

Die Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Kurt Schwyzer, Gemeinderat Ressort Hochbau und Raumplanung
- Andreas Stöcklin, Präsident Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision
- Benjamin Haberthür (bis Ende 2022)
- Marc Hermann (bis Ende 2024)
- Markus Kaiser
- Timm Schwyn (bis Ende 2024)
- Niklaus Stöcklin (ab 2023)
- Oliver Standke (ab 2025)
- Heiner Studer, Bauverwalter Stv. (bis Ende April 2022)
- Patrick Gamba, Bauverwalter (bis Ende 2024)
- Christoph Rönsch, Mitarbeiter Bauverwaltung (ab September 2024)

2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Januar bis April 2018	Vorarbeit und Grundlagenarbeit
Mai 2018 bis Anfang 2021	Entwurfsphase
Anfang 2020 bis Anfang 2021	Entwurf Gesamtplan und Strassenkategorienplan
März 2021	Freigabe Gemeinderat
07. April 2021 bis 14. Juni 2022	kantonale Vorprüfung
12. April bis 11. Mai 2021	öffentliche Mitwirkung
Juni 2021 – September 2024	Bereinigung
Dezember 2024	Freigabe Gemeinderat
Dezember 2024 – August 2025	2. kantonale Vorprüfung
Januar – Februar 2025	2. öffentliche Mitwirkung
März 2025 – Juni 2026	Bereinigung

2.3 weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

23. Juni 202	Beschlussfassung für Planauflage
27. Juli – 25. August 2026	1. öffentliche Planauflage
September 2026 – Januar 2027	Behandlung Einsprachen / Bereinigung
Februar 2027	2. öffentliche Planauflage
März 2027	Beschluss Gemeinderat
April – Juni 2027	regierungsrätliche Genehmigung

3 Rahmenbedingungen

3.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

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

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

3.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

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

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

3.3 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

3.3.1 Siedlungsstrategie

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

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

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

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

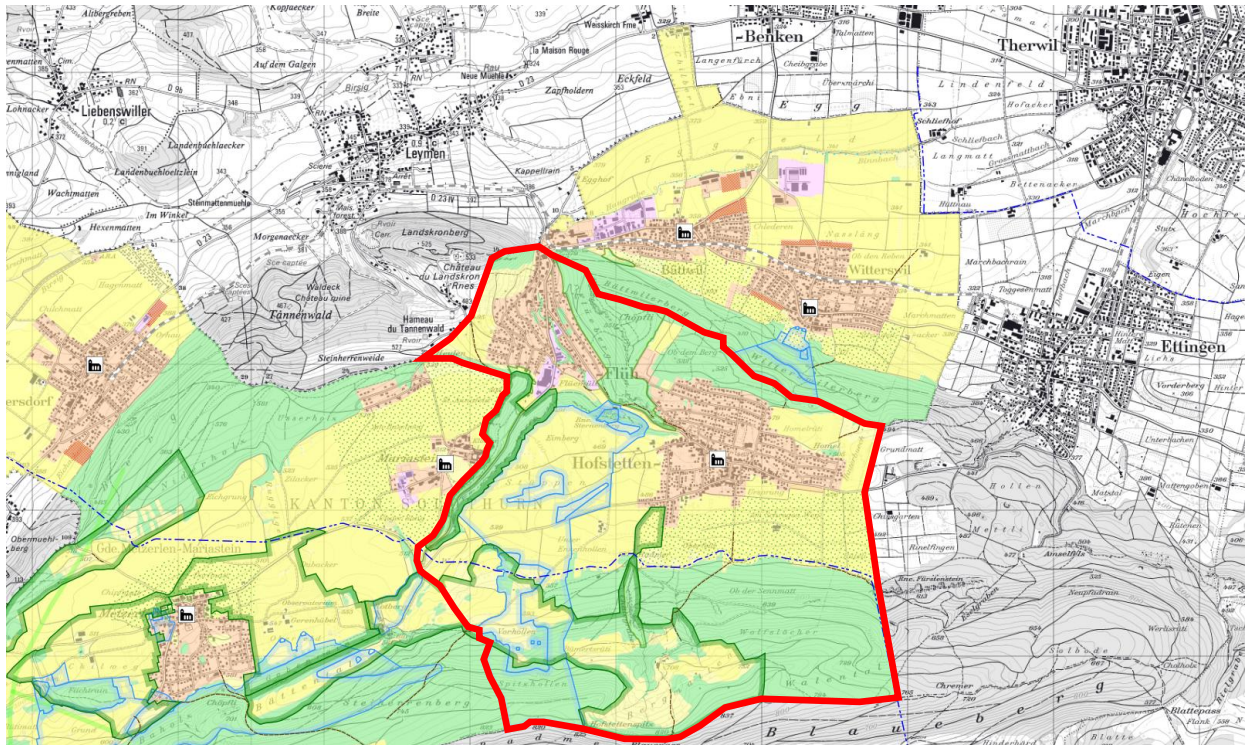
Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie 2014 / 2017 (Quelle: ARP)

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

Die Siedlungsstrategie dient als Grundlage für den kantonalen Richtplan.

3.3.2 Kantonaler Richtplan

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



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

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

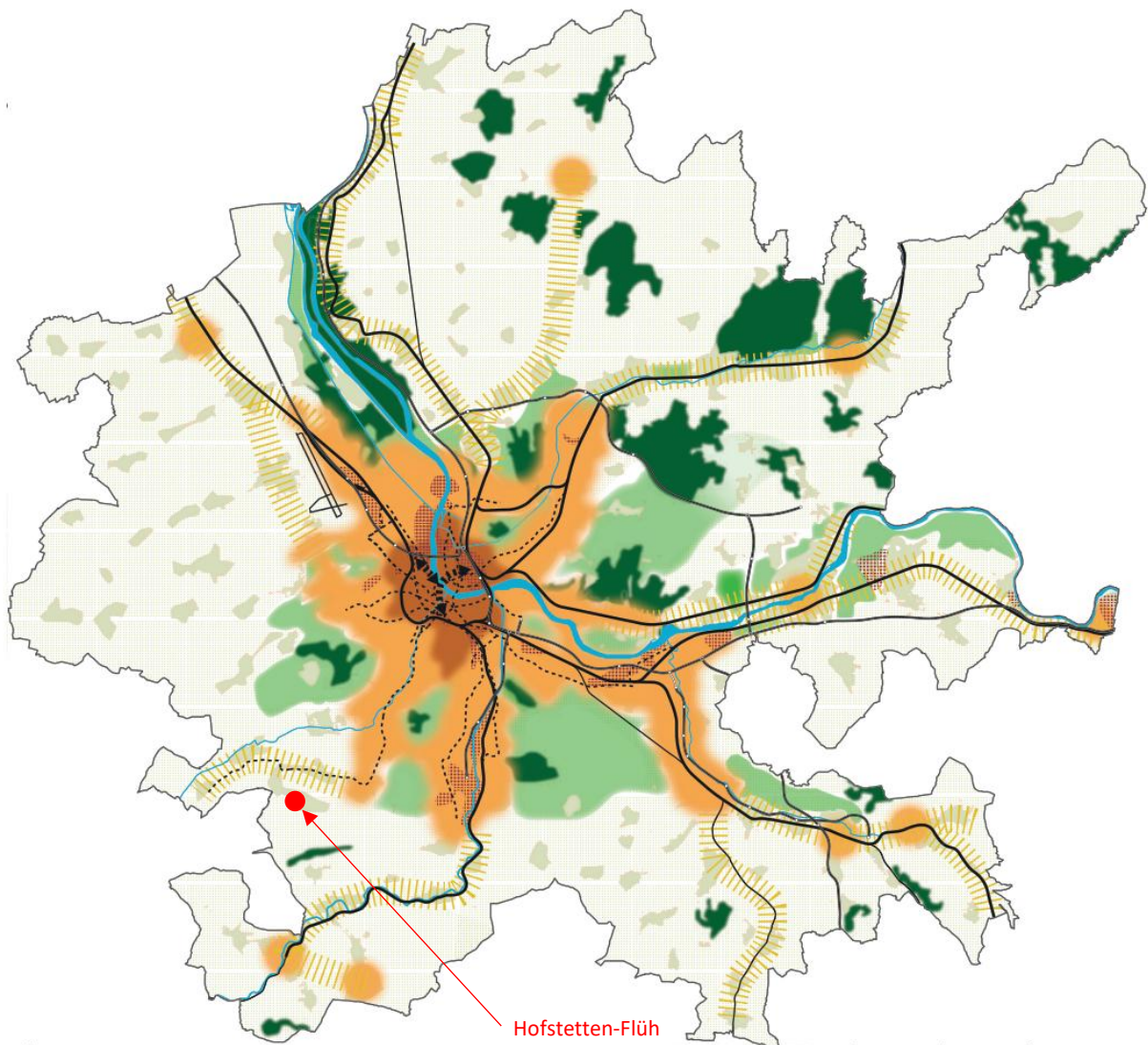
Im kantonalen Richtplan ist zudem das Raumkonzept des Kantons Solothurn festgehalten. In diesem sind unter anderem folgende Grundsätze und Handlungsstrategien enthalten, welche für die vorliegende Ortsplanungsrevision relevant sind:

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

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

3.3.3 Agglomerationsprogramm Basel

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

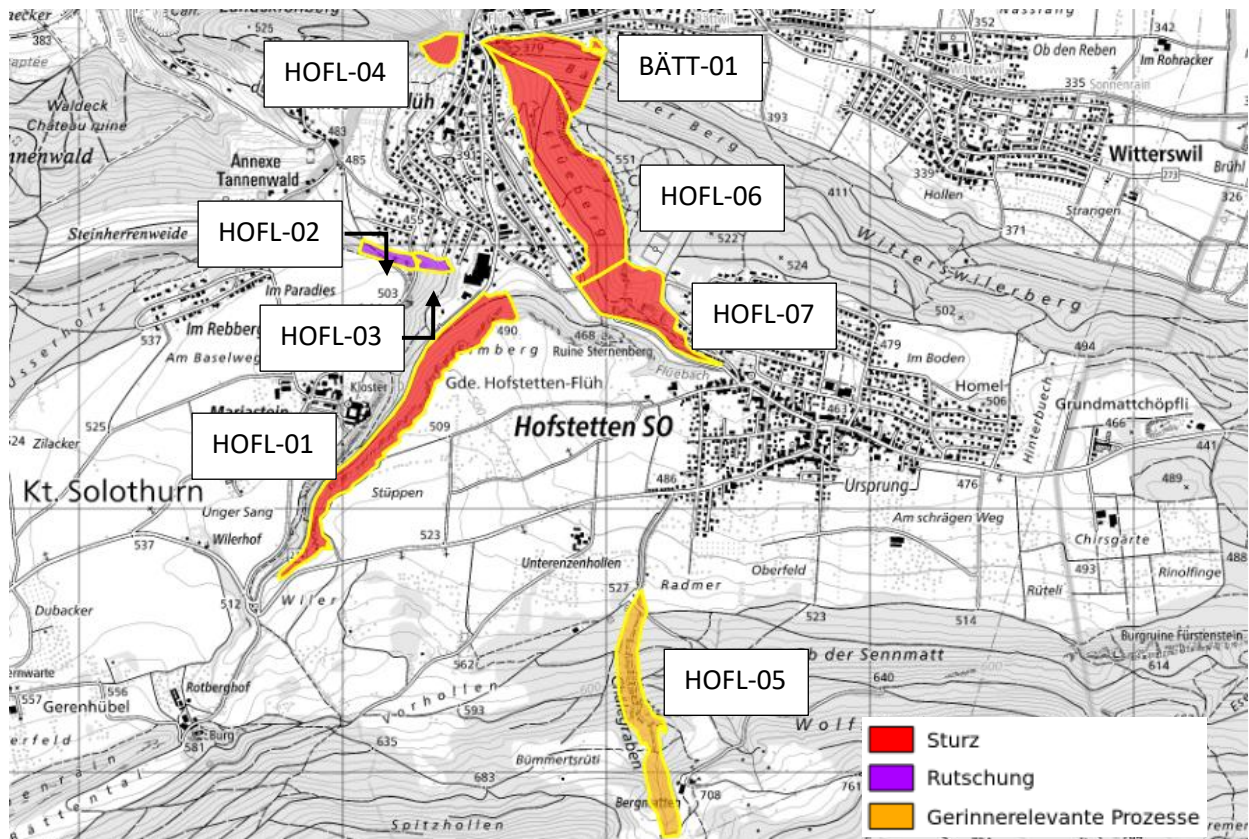


Zukunftsbild (Quelle: Agglomerationsprogramm Basel)



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

Zur Verhinderung, Aufhaltung oder Abschwächung der Gefahrenprozesse Steinschlag und Rutschung hat der Kanton Solothurn Schutzwälder festgelegt. In diesen Waldgebieten ist eine zielgerichtete Pflege Pflicht und hat gegenüber anderen Waldfunktionen Vorrang, um die Schutzwirkung des Waldes nachhaltig zu gewährleisten. Auf dem Gemeindegebiet von Hofstetten-Flüh befinden sich sieben dieser Schutzwälder. Sie sollen insbesondere vor Sturzprozessen Schutz bieten. Das Amt für Wald, Jagd und Fischerei ist gesetzlich verpflichtet, wenn es die Schutzfunktion erfordert, eine minimale Pflege des Schutzwaldes sicherzustellen, was über Vereinbarungen mit den Waldeigentümer/-innen und Nutznießer/-innen geschieht.



Schutzwälder in Hofstetten-Flüh (und Bättwil) (Quelle: so.ch, eigene Darstellung)

3.3.9 Naturraum Wald

Der Wald hat Schutz-, Nutz- und Wohlfahrtsfunktionen. Der Landbedarf für Siedlung und Infrastruktur ist hoch und die Bedürfnisse und Ansprüche der Bevölkerung an den Wald für Erholung und Freizeit nehmen zu. Damit wächst der Druck auf den Wald stetig. Um den Wald als Lebens- und Erholungsraum erhalten zu können, beschliesst der Kanton Solothurn in seiner kantonalen Richtplanung folgende Planungsgrundsätze:

- Der Wald ist in seiner Fläche und räumlichen Verteilung zu erhalten und möglichst frei von Bauten und Anlagen zu belassen.
- Der Wald ist als Lebensraum für regionstypische, einheimische Pflanzen und Tiere, vorab der seltenen und gefährdeten Arten, zu erhalten und aufzuwerten.

Daraus entstehen folgende Planungsaufträge für die Gemeinden:

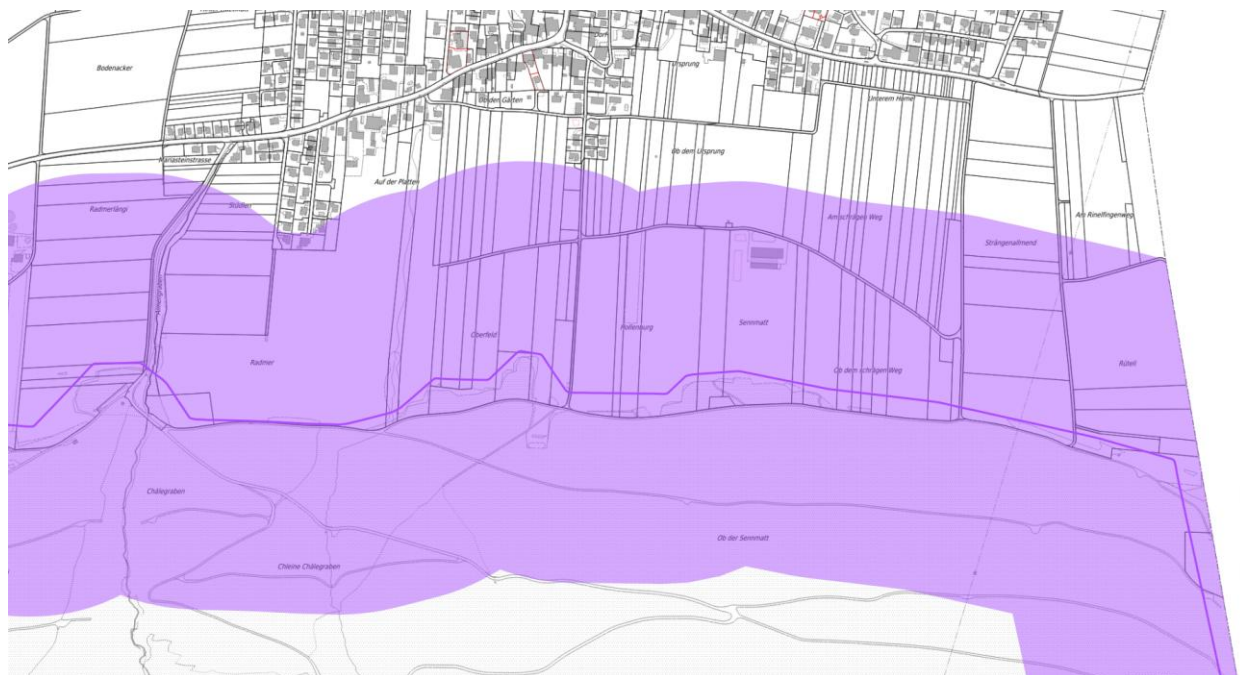
- Im Bereich von Bauzonen werden Waldgrenzen festgestellt. Die statischen Waldgrenzen sind in den Nutzungsplänen einzutragen. Ausserhalb der Bauzone gilt in der Regel der dynamische Waldbegriff.
- Die Freizeit- und Erholungsnutzung sind mit geeigneten Massnahmen zu koordinieren.

3.3.10 Störfall

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

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

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



Konsultationsbereich Gasleitung (Quelle: geo.so.ch)

3.3.11 Geruch

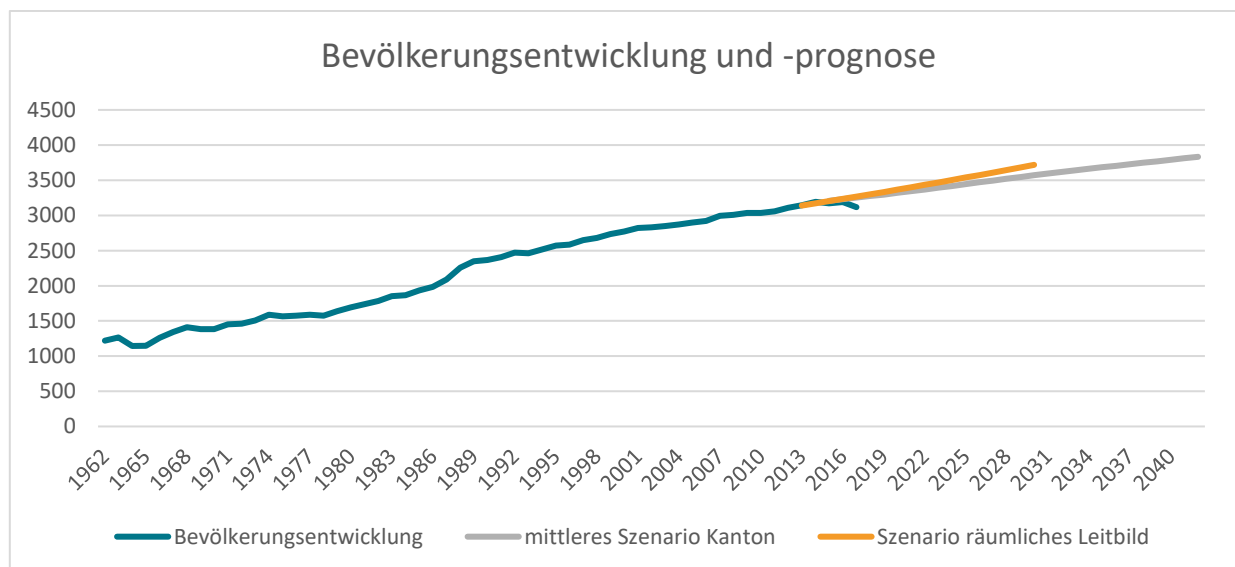
In der Nähe von Landwirtschaftsbetrieben sind zur Vermeidung von Geruchsbelästigung der bewohnten Zonen auf Mindestabstände zu Tierhaltungsbetrieben zu achten. Im Rahmen der Zonenplanänderungen ist sicherzustellen, dass keine Wohn- und Kernzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, die nach geltender Berechnung festgelegten Mindestabstände bei bestehenden Landwirtschaftsbetrieben unterschreiten. Eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit im Bereich der Tierhaltung muss in Betracht gezogen werden.

3.3.12 Entwicklungsabsichten landwirtschaftliche Betriebe

Im Siedlungsgebiet von Hofstetten-Flüh bestehen mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Ihre Entwicklung ist aufgrund der Einbindung ins Siedlungsgebiet nur beschränkt möglich. Einerseits ist eine potenzielle Vergrößerung der Betriebe räumlich eingeschränkt, oder sie können sich aufgrund von Konflikten zwischen betrieblichen Emissionen und der umliegenden Wohnnutzung nicht ausreichend vergrössern.

3.4 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

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



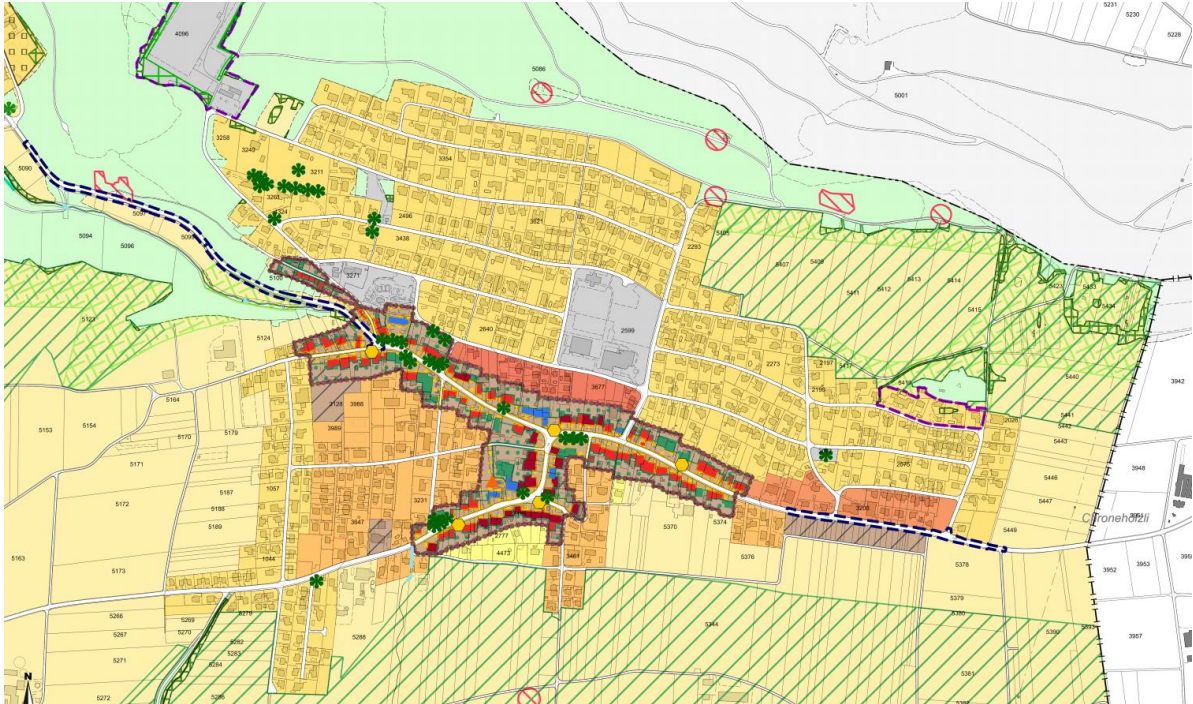
Bevölkerungsentwicklung und -prognose (Quelle: Statistikportal Kanton Solothurn, räumliches Leitbild, eigene Darstellung)

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

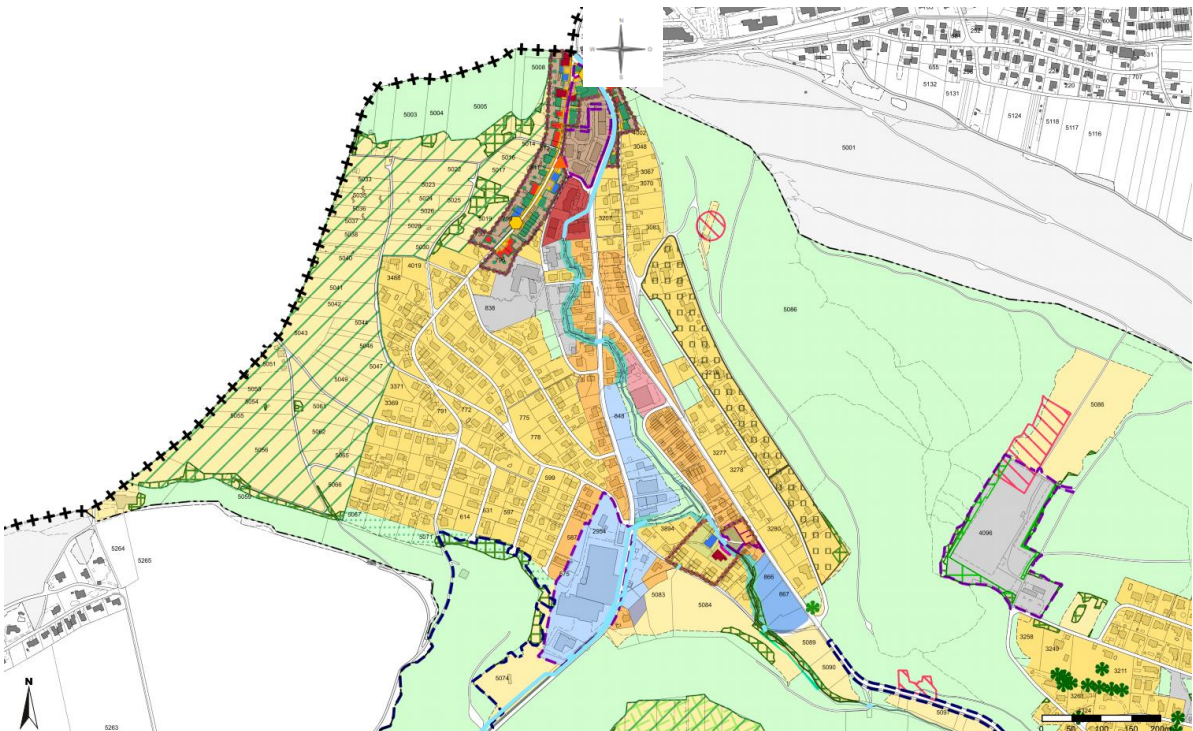
3.5 bestehende Zonenvorschriften

3.5.1 Bauzonenplan

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



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



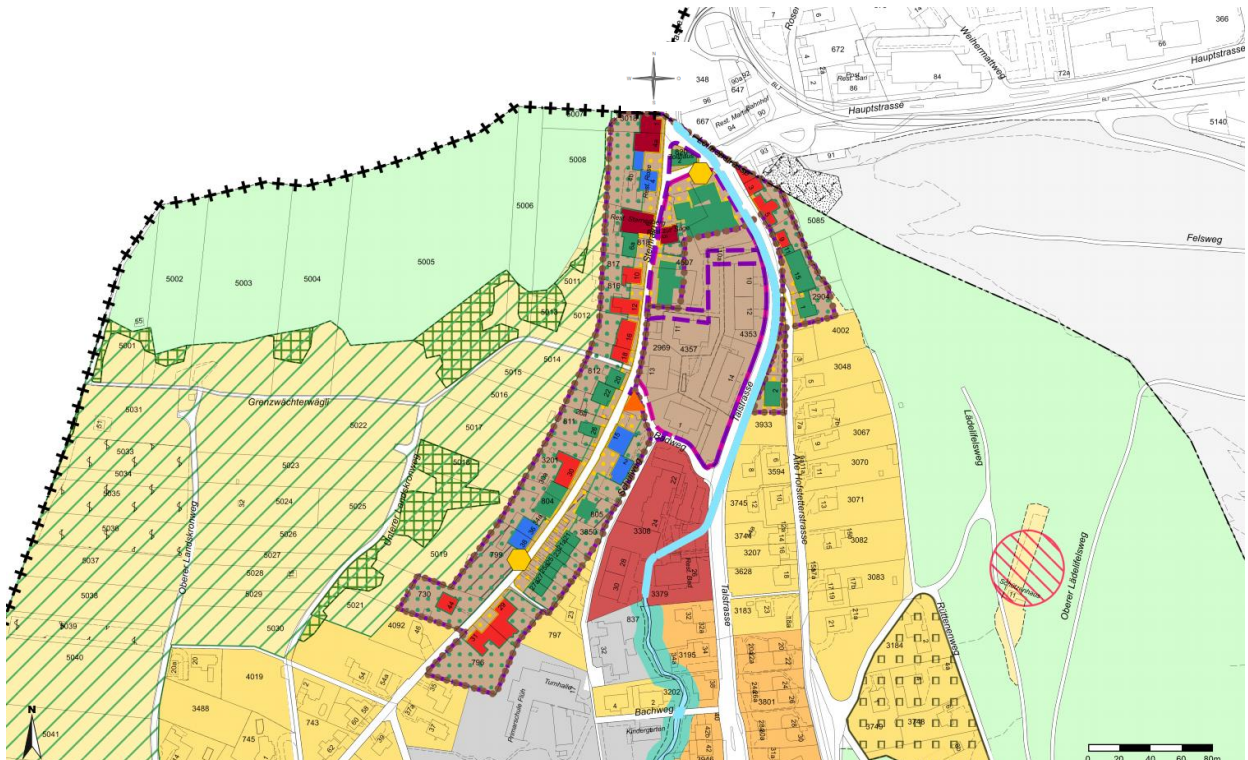
Bauzonenplan Hofstetten, digitalisierte Nutzungsplandaten (Quelle: geoportal.ch)

3.5.2 Gestaltungsplan Ortskern

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



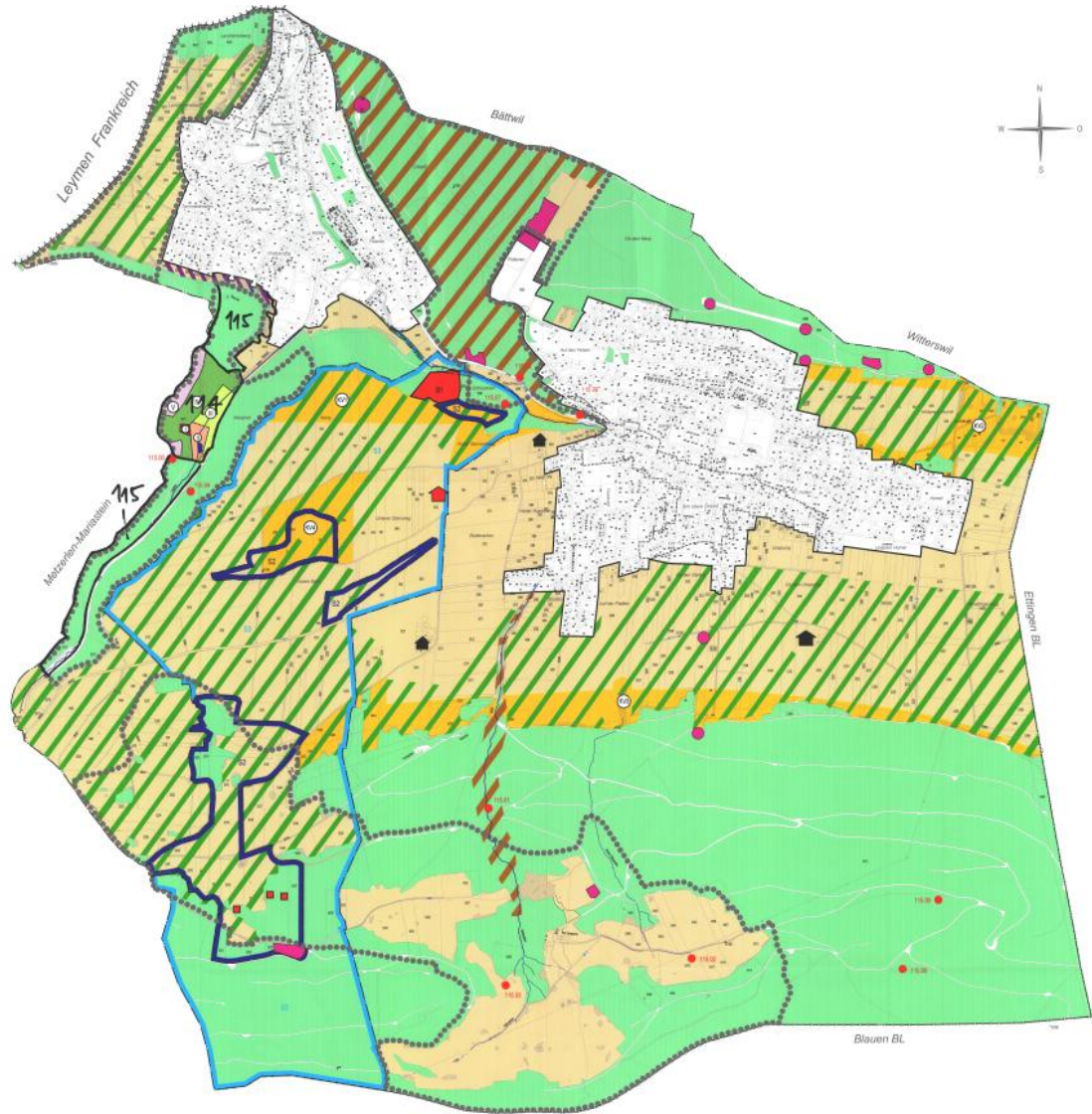
Gestaltungsplan Ortskern Hofstetten, digitalisierte Nutzungsplandaten (Quelle: geoportal.ch)



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

3.5.3 Gesamtplan

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



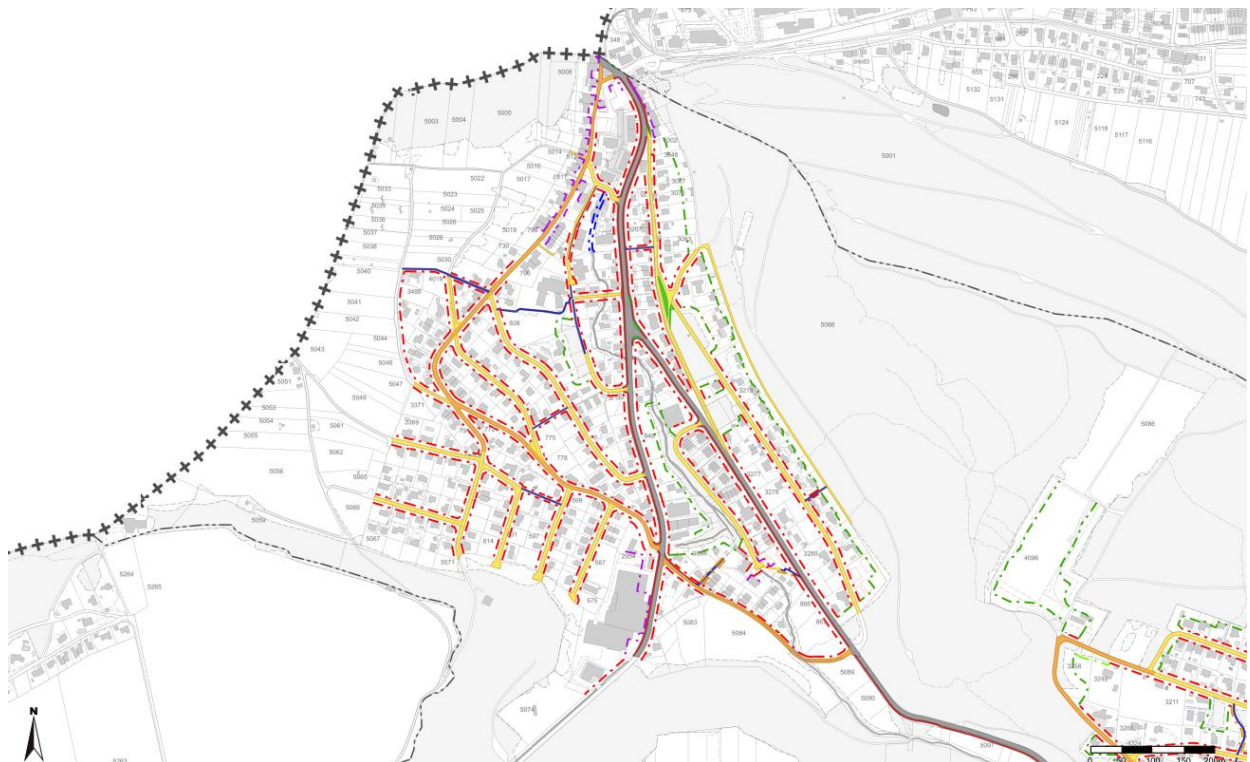
Gesamtplan (Quelle: so.ch/planregister)

3.5.4 Strassen- und Baulinienplan / Klassifizierungsplan

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



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



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

3.5.5 bestehende Gestaltungsplanungen

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

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

Obschon alle Gestaltungspläne umgesetzt sind, werden sie (mit Ausnahme des Gestaltungsplans Hollenweg) beibehalten, da deren Regelungen über die Realisierung hinaus gültig bleiben sollen. Der Gestaltungsplan Hollenweg wird aufgehoben, da er vollständig umgesetzt ist und seine Regelungen nicht im Widerspruch mit den Bestimmungen der Grundnutzung stehen. Als Grundnutzung gilt die Wohnzone 2-geschossig (W2a). Die im Gestaltungsplan festgelegte Waldbaulinie sowie die Baulinie werden neu im Strassen- und Baulinienplan / Klassifizierungsplan festgelegt.

Bei den Gestaltungsplänen, welche beibehalten werden, ist die Grundnutzung dem Bauzonenplan zu entnehmen. Bei den Gestaltungsplanungen Mühle Flüh und Mühle Ost war altrechtlich die Grundnutzung Hofstattzone festgelegt. Da es sich hierbei nicht um eine Grundnutzung gemäss «Objektkatalog Datenmodell Nutzungsplanung» des Kantons Solothurn handelt, wurde dies bereinigt. Neu wird die Kernzone als Grundnutzung definiert.

3.5.6 Spezialzone Bergmatten

Im Gebiet Bergmatten ist vorgesehen, eine Spezialzone festzulegen, welche separat von der Ortsplanungsrevision erlassen wird. Es handelt sich um das Gebiet rund um das Restaurant Bergmatten, der Spielwiese Bergmatten, der Erschliessungsstrasse und der Parkierungsmöglichkeiten. Die genaue Abgrenzung wird zu einem späteren Zeitpunkt definiert. Diese Zone ist vom Gesamtplan sistiert und von der Planbeständigkeit ausgenommen. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung des TWW Objekts Nr. 10835 «Bergmatten», welches von nationaler Bedeutung und ungeschmälert zu erhalten ist.

3.5.7 «Vision Talstrasse Flüh 2040»

Die mögliche resp. gewünschte Entwicklung entlang der Talstrasse hängt stark mit deren Gestaltung zusammen. Die jetzige Gestaltung der Kantonsstrasse, als auch das momentane Projekt des Amts für Verkehr und Tiefbau sind unbefriedigend. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat die Arbeitsgruppe «Talstrasse neu denken» ins Leben gerufen, um deren Gestaltung mitsteuern zu können.

Auch bei den weiteren Kantonsstrassen von Hofstetten-Flüh ist der Einbezug der Gemeinde wichtig. Die Arbeitsgruppe «Talstrasse neu denken» wurde momentan jedoch lediglich für die Talstrasse ins Leben gerufen, da dort die Umgestaltung aktuell ist. Die Erkenntnisse aus der Arbeitsgruppe «Talstrasse neu denken» können für zukünftige Sanierungen der anderen Kantonsstrassen verwendet werden.

Im Sommer 2023 wurden die Ergebnisse der Arbeitsgruppe in der «Vision Talstrasse Flüh 2040» festgehalten. Der Gemeinderat hat dieses Dokument zur Kenntnis genommen. Für die Ortsplanungsrevision wurden folgende Planungsanweisungen aufgestellt:

- Verdichtung im Bereich Abzweigung Hofstetterstrasse
- Ermöglichung einer Mischnutzung mit Gestaltungsplanpflicht im Mülital
- Querung des Flühbachs für Fuss- und Veloverkehr im Bereich Mülital
- Gewerbepark Teil West: Gestaltungsplanpflicht
- Gewerbepark Teil Ost: Gestaltungsplanpflicht, Prüfen der Koexistenz und der gemeinsamen Erschliessung mit den benachbarten Wohnnutzungen

3.6 Fassungsvermögen Bauzonenplan

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

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO IST bebaute Zonen												
Zonen	ländlich				agglogeprägt				urban			
	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
W1	387	24		56.2	416	27		16.5	321	28		33
W2	311	32		900.3	242	36		1068.7	215	46		1483.8
W3	176	87		14.3	109	77		72.9	95	96		470
W4	0	0		0	69	115		20.3	n.a.	130		91.1
WG	0	0		0	0	0		0	216	156		23.1
GWZ	378	13	27	41.7	407	12	25	35.2	301	8	33	151.8
KEN	338	23	30	51	230	29	43	57.8	104	42	96	223.4
KER	263	30	36	257.1	234	34	43	136.3	165	28	61	119
Total IST		43415				55063				156064		
E/ha (IST Mittelwert gerundet)		33				39				60		254542

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO SOLL bebaute Zonen												
Zonen	ländlich				agglogeprägt				urban			
	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
W1	250	40		56.2	220	45		16.5	200	50		33
W2	200	50		900.3	180	55		1068.7	170	60		1483.8
W3	150	90		14.3	100	95		72.9	95	100		470
W4	90	100		0	60	125		20.3	55	140		91.1
WG	80	120		0	55	140		0	50	165		23.1
GWZ	335	15	30	41.7	320	15	30	35.2	300	10	35	151.8
KEN	285	30	35	51	220	30	45	57.8	100	45	100	223.4
KER	250	30	40	257.1	200	35	50	136.3	160	30	65	119
Total SOLL		58418.5		1320.6		76016.5		1407.7		169384.5		303820
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)		45				55				65		

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO SOLL unbebaute Zonen												
Zonen	ländlich				agglogeprägt				urban			
	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
W1	220	45		0	200	50		0	180	55		0
W2	180	55		170	170	60		85	155	65		200
W3	100	90		25	95	100		30	85	120		40
W4	95	95		10	55	135		10	50	165		20
WG	80	100		5	50	160		5	45	210		5
GWZ	320	20	35	2	300	20	35	4	280	15	45	10
KEN	220	30	45	5	150	35	80	4	95	50	120	5
KER	200	35	50	5	160	40	60	2	155	40	80	1
Total SOLL		13415		222		10550		140		22590		281
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)		60				75				80		46555

Richtwerte Ist- und Soll-Dichten (Quelle: Amt für Raumplanung)

Gemeinde: Hofstetten-Flüh						Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP 12.11.2024)									
Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST ^{*1}	E/ha überbaut SOLL ^{*2}	E/ha unbebaut SOLL ^{*2}	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung [*]		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis 12.11.2024		bis 12.11.2024		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²			
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohnzonen	Wohnzone 1	W1	27	45	50	0.52	14	0.52	9	0.35	17	0.00	0	0.87	31
	Wohnzone 2	W2	36	55	60	65.35	2353	65.35	1242	7.09	425	3.42	205	75.86	3271
	Wohnzone 3	W3				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Wohnzone 4	W4	115	125	135	0.59	68	0.59	6	0.00	0	0.00	0	0.59	70
						0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
Total Wohnzonen						66.46	2435	66.46	1257	7.43	443	3.42	205	77.32	3371
Mischzonen	Kernzone	KE	34	35	40	11.26	383	11.26	11	0.69	28	0.00	0	11.95	414
	Zentrumszone	ZZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Gew erbezone mit Wohnen	GW	58	63	68	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.63	43	0.63	43
Total Mischzonen						11.26	383	11.26	11	0.69	28	0.63	43	12.58	457
Arbeitszonen	Gew erbezone	G				2.92	0	2.92	0	0.35	0	0.41	0	3.68	0
	Industriezone	I				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Arbeitszone	AZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
Total Arbeitszonen						2.92	0	2.92	0	0.35	0	0.41	0	3.68	0
Weitere Zonen	Spezialzone	SZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	OeBA				7.44	0	7.44	0	0.24	0	0.00	0	7.68	0
						0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
Total weitere Zonen						7.44	0	7.44	0	0.24	0	0.00	0	7.68	0
Total						88.09	2817	88.09	1268	8.71	470	4.46	248	101.26	3828
Erw artete Ausschöpfung in 15 Jahren								30%		80%		100%			
Freie Kapazitäten (E)			1005			← 380		+		376		+		248	
Fassungsvermögen Total (E)			3822												
Einw ohnerzahl total Stand 31.12.2019			3215												
- Einw ohnerzahl ausserhalb Bauzone			28												
= Einw ohnerzahl innerhalb Bauzone			3187												
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2030			3700												
Bevölkerungsprognose Jahr 2040 mittl. Szenario			3792												
						*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten oder gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)									
						*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)									
						*3 (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %									

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

Die Berechnung ergibt, dass mittels Nachverdichtung 380 zusätzliche Einwohner sowie mittels Überbauung der unbebauten Bauzonen 624 zusätzliche Einwohner in der bestehenden Bauzone Platz finden. Dies ergibt ein totales Fassungsvermögen von ca. 3'820 Einwohnern. Gemäss Bevölkerungsprognose des mittleren Szenarios wohnen im Jahr 2040 3792 Einwohner in Hofstetten-Flüh, wonach die bestehende Bauzone für den prognostizierten Bedarf ausreichend ist. Diese Aussage entspricht auch der Siedlungsstrategie. Gemäss der Besprechung vom 07. Mai 2018 mit dem zuständigen Kreisplaner vom Amt für Raumplanung sind unter diesen Voraussetzungen Auszonungen, jedoch auch Einzonungen, kein Thema, wonach in der vorliegenden Ortsplanungsrevision von der bestehenden Ausdehnung der Bauzonen ausgegangen wird.

3.7 Erschliessung

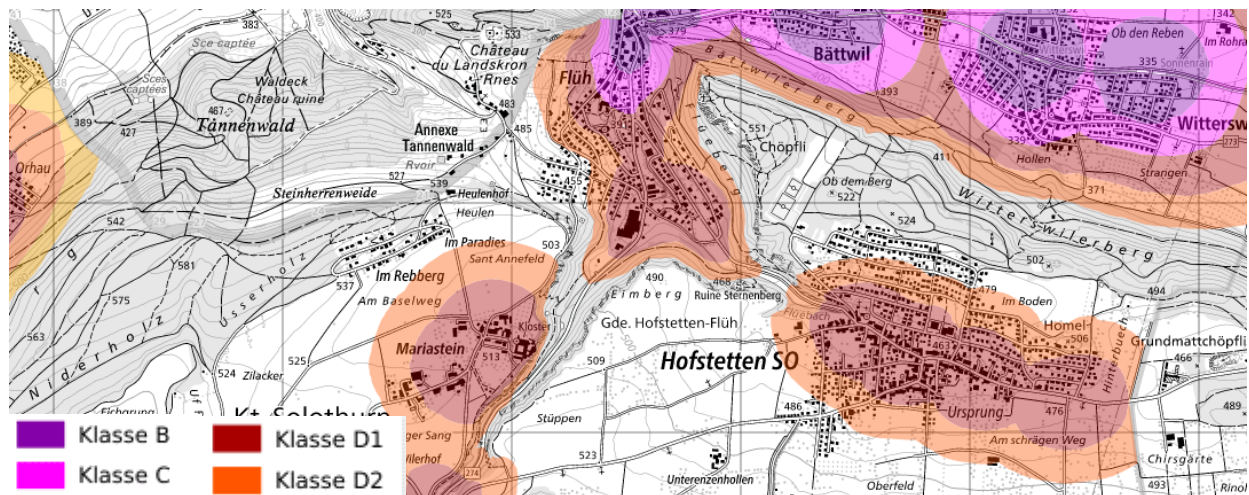
3.7.1 motorisierter Individualverkehr

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

3.7.2 öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Hofstetten-Flüh ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Zum einen ist Flüh durch die BLT-Tramlinie Nr. 10 erschlossen, welche in Richtung Basel, Dornach und in Richtung Rodersdorf verkehrt. Die Tramhaltestelle «Flüh» befindet sich jedoch auf Bättwiler Boden. Die Tramlinie Nr. 10 fährt im Viertelstundentakt Richtung Dornach. Wochentags verkehrt das Tram während den Stosszeiten im 7.5 Minutentakt Richtung Dornach. Die Richtung nach Rodersdorf wird in der Regel im Halbstundentakt bedient. Wochentags während den Stosszeiten verkehrt das Tram im Viertelstundentakt. Zum anderen ist Hofstetten-Flüh durch die Postauto-Buslinie Nr. 68 erschlossen, welche von Flüh über Hofstetten in Richtung Ettingen und weiter nach Aesch verkehrt. Der Bus verkehrt in der Regel im Halbstundentakt. Des Weiteren verkehrt von Flüh die Postauto-Buslinie Nr. 69, welche Metzerlen-Mariastein, Burg im Leimental sowie die Challhöchi mit der Tramhaltestelle «Flüh» verbindet. Diese Linie wird stündlich, mit zusätzlichen Fahrten in den Stosszeiten, bedient. Zweistündlich verkehrt die Linie bis/ab Laufen.

Gemäss Definition des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) gelten die öV-Güteklassen B (gute Erschliessung), C (mittelmässige Erschliessung) sowie D (geringe Erschliessung). Die öV-Güteklassen B und C gelten jedoch lediglich in Flüh rund um die Tramhaltestelle. Insbesondere in Hofstetten herrscht eine niedrigere öV-Erschliessungsqualität. Zudem bestehen in beiden Ortsteilen Bereiche, welche gemäss Definition keine oder nur eine marginale öV-Erschliessung aufweisen. Dies betrifft insbesondere die Wohngebiete an den Hanglagen.



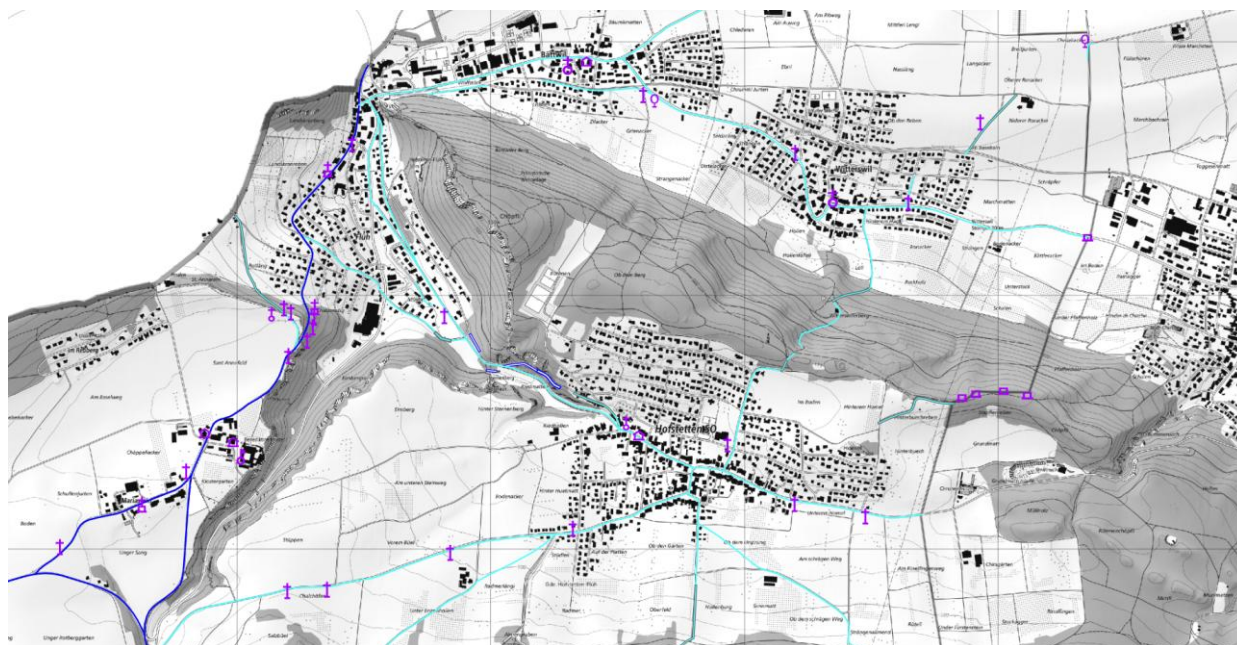
3.7.3 Langsamverkehr

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



3.7.4 historische Verkehrswege

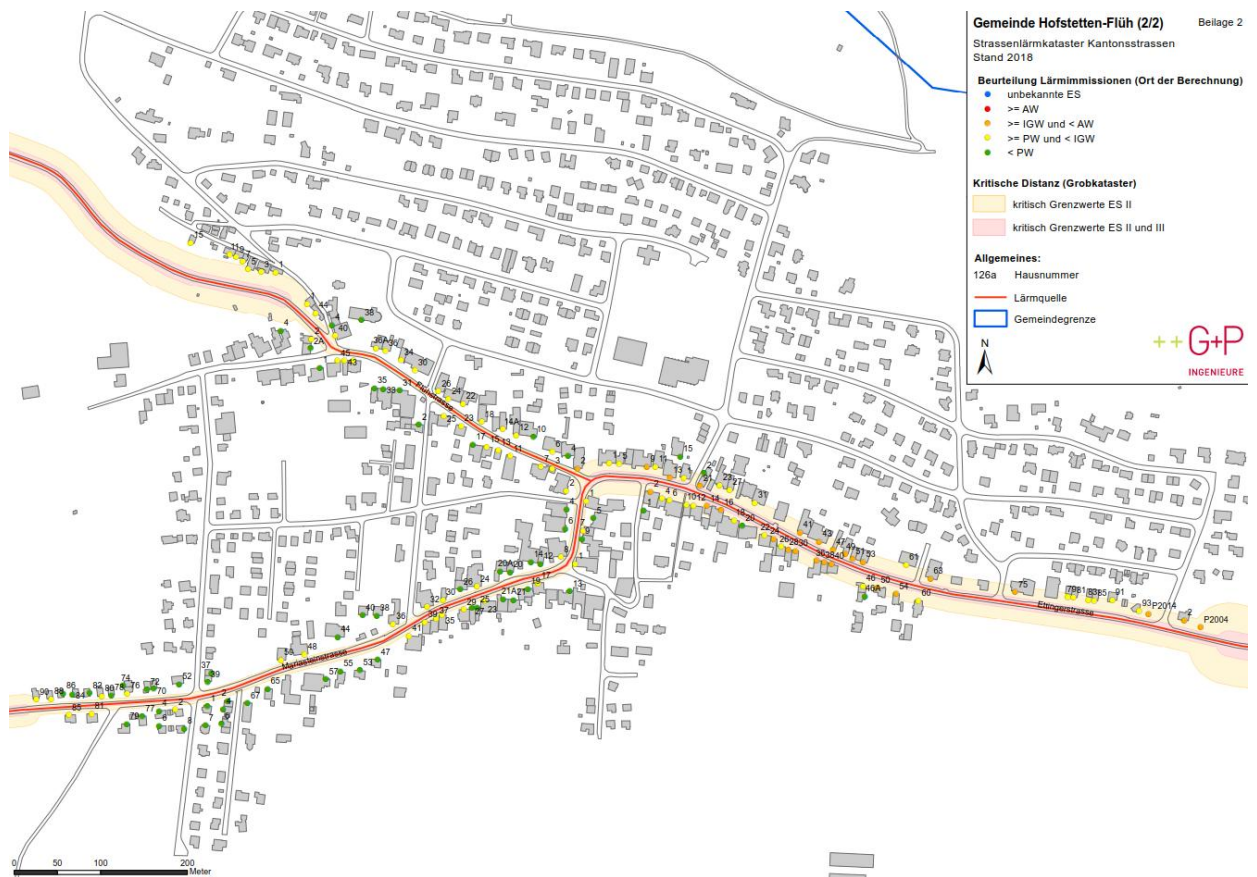
Gemäss Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) bestehen in der Gemeinde Hofstetten-Flüh historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung. Die meisten davon besitzen keine Substanz mehr. Es bestehen jedoch noch einige historische Verläufe mit Substanz resp. mit viel Substanz, beispielsweise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



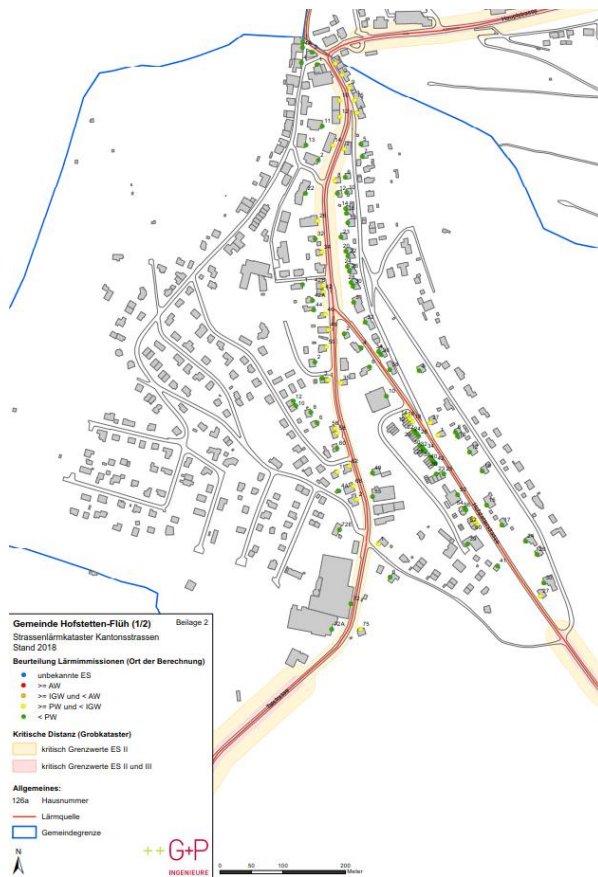
Inventar der historischen Verkehrswege (Quelle: so.ch/planregister)

3.8 Lärm

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



Strassenlärnkataster Hofstetten (Quelle: Amt für Verkehr und Tiefbau)



Strassenlärnkataster Flüh (Quelle: Amt für Verkehr und Tiefbau)

4 Inhalte der Planung

4.1 Planunterlagen

Die Ortsplanungsrevision besteht aus folgenden Dokumenten:

- Siedlungsentwicklungskonzept
- Naturinventar im Siedlungsgebiet
- Naturinventar im Landschaftsgebiet
- Bauzonenplan, Ortsteil Hofstetten
- Bauzonenplan, Ortsteil Flüh
- Zonenreglement
- Baureglement (Gemeindeversammlungsbeschluss voraussichtlich Dezember 2026)
- Strassen- und Baulinienplan / Klassifizierungsplan (Teilpläne Flüh, Hofstetten Nord, Hofstetten Süd)
- Gesamtplan
- Naturgefahrenplan (Dieser wird erst im Rahmen der 2. öffentlichen Planaufgabe aufgelegt)
- Raumplanungsbericht
- Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Stellungnahme zum 2. kantonalen Vorprüfungsbericht
- Mitwirkungsbericht 2. öffentliche Mitwirkung
- *Bericht über die eingegangenen Einsprachen (folgt)*

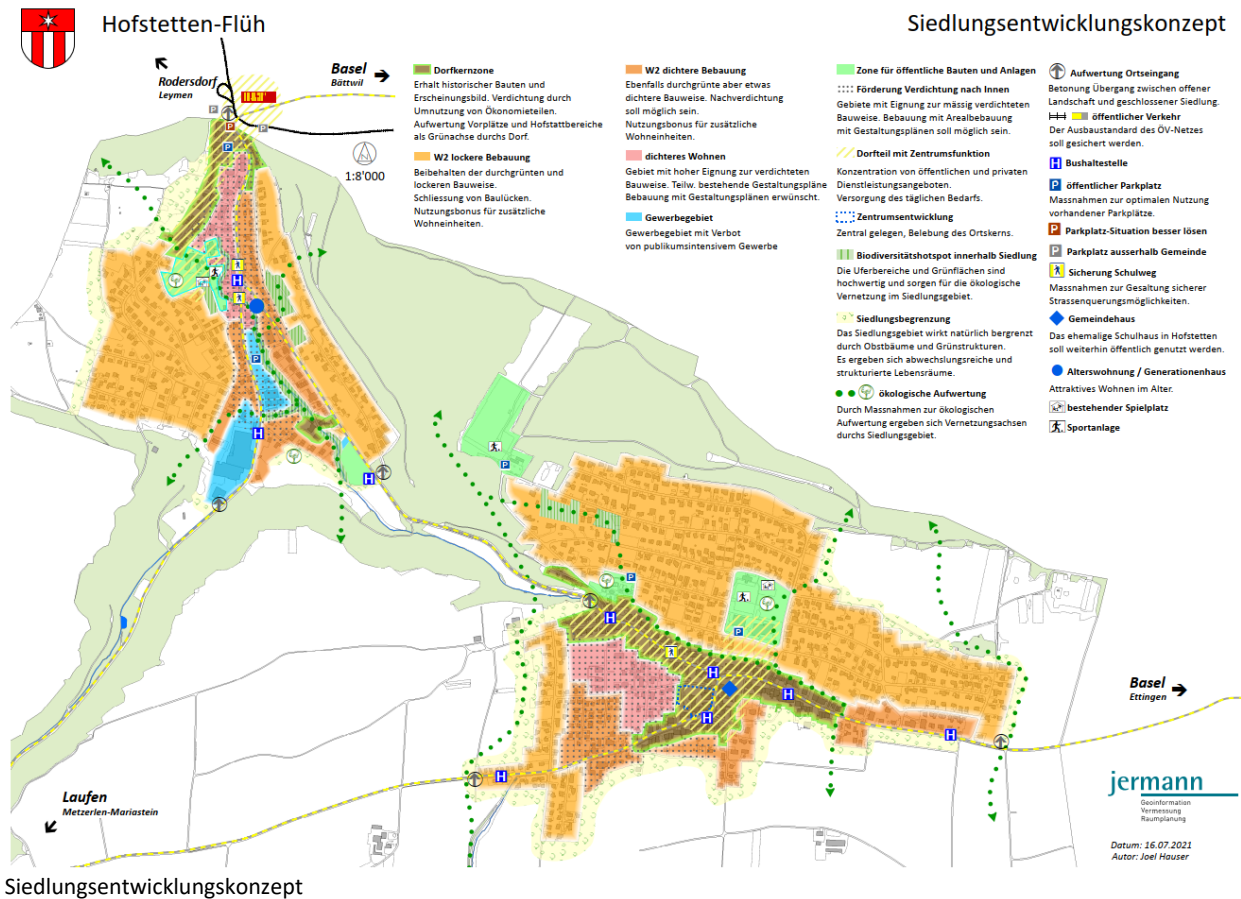
Die Bauzonenpläne, die Strassen- und Baulinienpläne / Klassifizierungspläne, der Gesamtplan, Naturgefahrenplan, sowie das Zonenreglement bilden die rechtsverbindlichen Planungsinstrumente und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Raumplanungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Raumplanungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahmen zu den Vorprüfungsberichten sowie die Mitwirkungsberichte bilden den Anhang zum Raumplanungsbericht und sind somit nicht rechtsverbindlich.

4.1.1 Zusammenfassung der bestehenden Planungsinstrumente

Momentan bestehen zwei Bauzonenpläne für die Dorfteile Hofstetten und Flüh, ein Bau- und Zonenreglement, jeweils ein Gestaltungsplan Ortskern für die beiden Ortskerne Hofstetten und Flüh sowie separate Sonderbauvorschriften für die Gestaltungspläne Ortskern. Eine solch grosse Anzahl an verschiedenen Dokumenten wird als nicht sinnvoll erachtet.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, lediglich einen Bauzonenplan für beide Dorfteile sowie ein entsprechendes Zonenreglement zu erstellen. Dies vereinfacht die Lesbarkeit der Zonenvorschriften massiv.

4.2 Siedlungsentwicklungskonzept



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

- Ortskerne
 - Erhalt der historischen Bauten und des Erscheinungsbildes
 - Verdichtung durch Umnutzung von Ökonomieteilen
 - Aufwertung der Vorplätze und Hofstattbereiche als Grünachse durch die Dörfer
- W2 lockere Bebauung
 - Beibehalten der durchgrünten und lockeren Bauweise insbesondere an den Hanglagen
 - Schliessung von Baulücken
 - Nutzungsbonus für zusätzliche Wohneinheiten
- W2 dichtere Bebauung
 - Ebenfalls durchgrünte aber etwas dichtere Bebauung insbesondere auf den ebenen Arealen
 - Nachverdichtung soll möglich sein
 - Nutzungsbonus für zusätzliche Wohneinheiten

dichteres Wohnen

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

- Zentrumsentwicklung an der Mariasteinstrasse in Hofstetten
 - Zentral gelegen
 - Belebung des Ortskerns

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

4.3 Naturinventar im Siedlungsgebiet

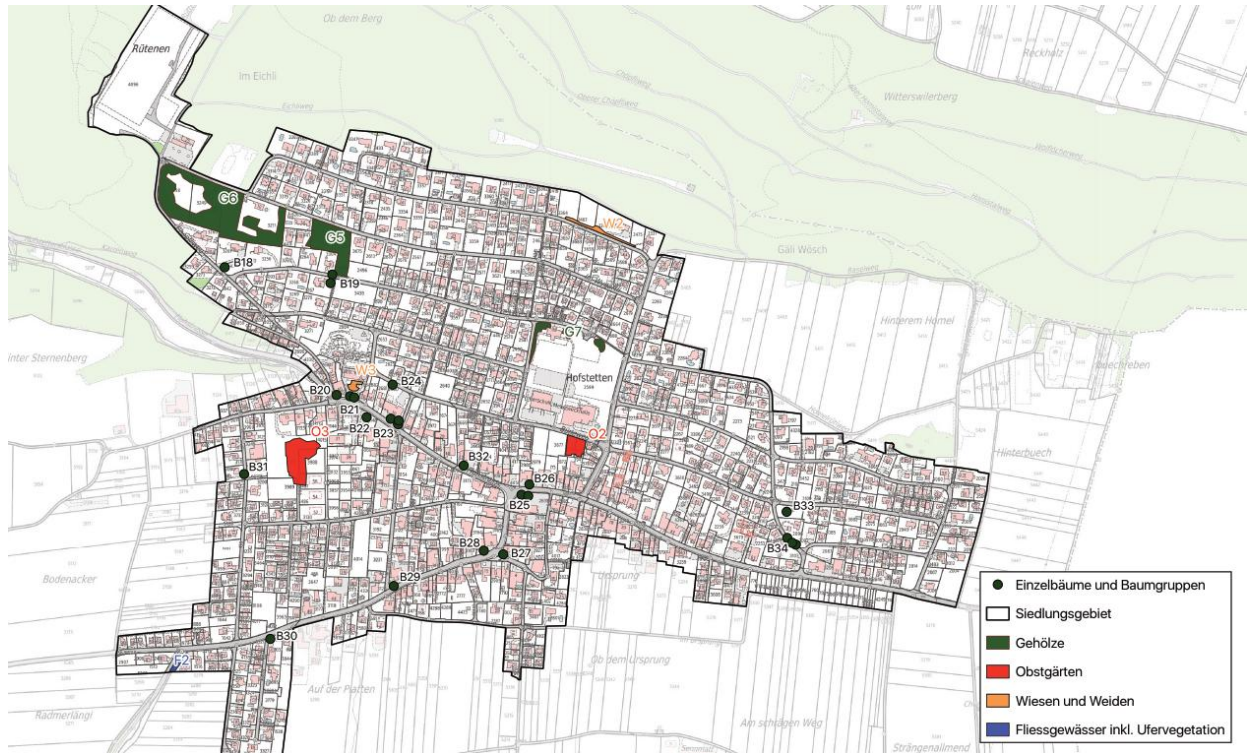
Im Vorfeld zur Ortsplanungsrevision hat das Büro Hintermann & Weber ein Naturinventar für das Siedlungsgebiet erstellt. Dieses bildet eine wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Im Rahmen dieses Inventars wurden die Naturwerte im Siedlungsgebiet erfasst, beschrieben und bewertet. Nebst wichtigen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



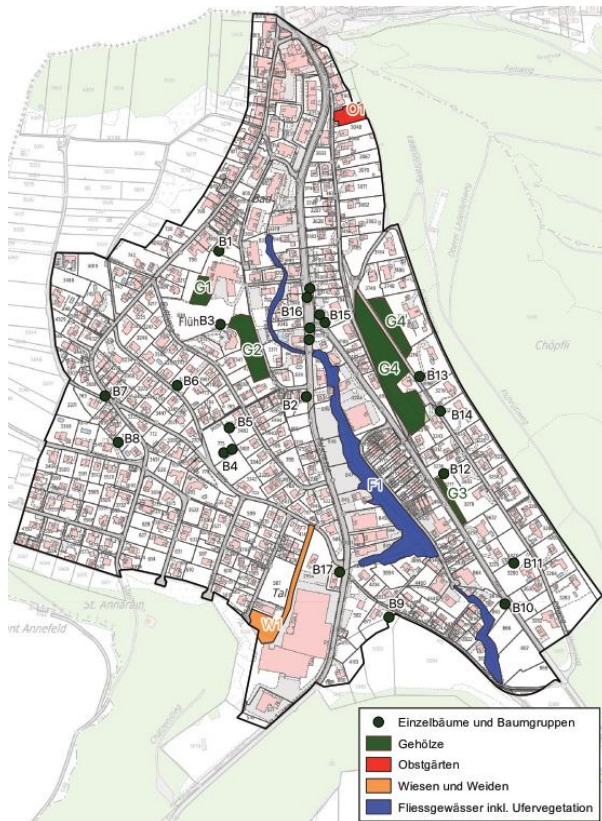
Stieleiche an der Ecke Dorneckstrasse – Homelstrasse (Quelle: Hintermann & Weber AG)

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

Einige der im Naturinventar aufgenommenen Bäume stehen im Bereich resp. in der Nähe der Kantonsstrassen. 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 einer Unterschutzstellung nicht im Weg. Die Verkehrssicherheit muss jedoch anderweitig gewährleistet werden (z.B. Spiegel).



Naturobjekte Hofstetten (Quelle: Hintermann & Weber AG)

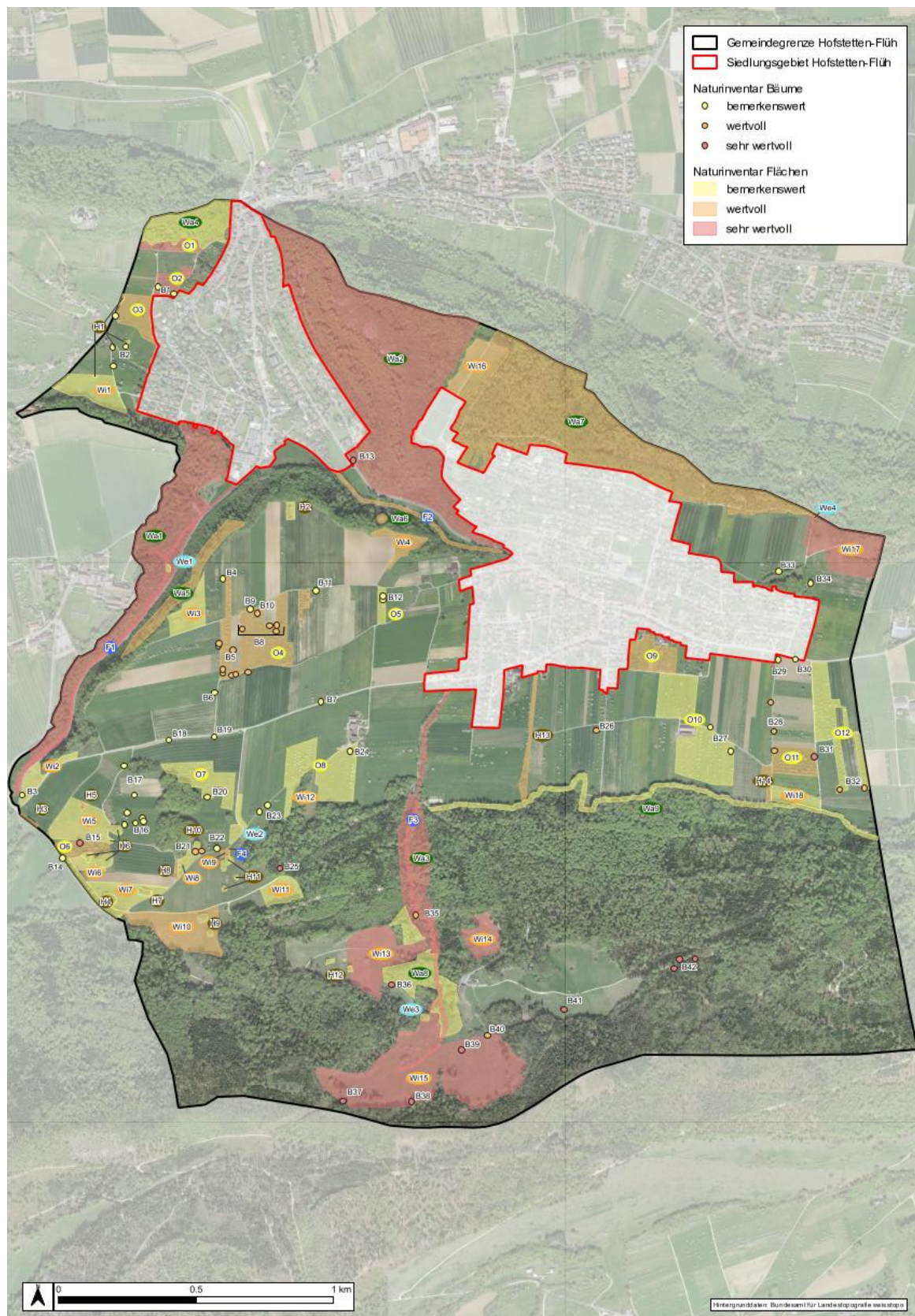


Naturobjekte Flüh (Quelle: Hintermann & Weber AG)

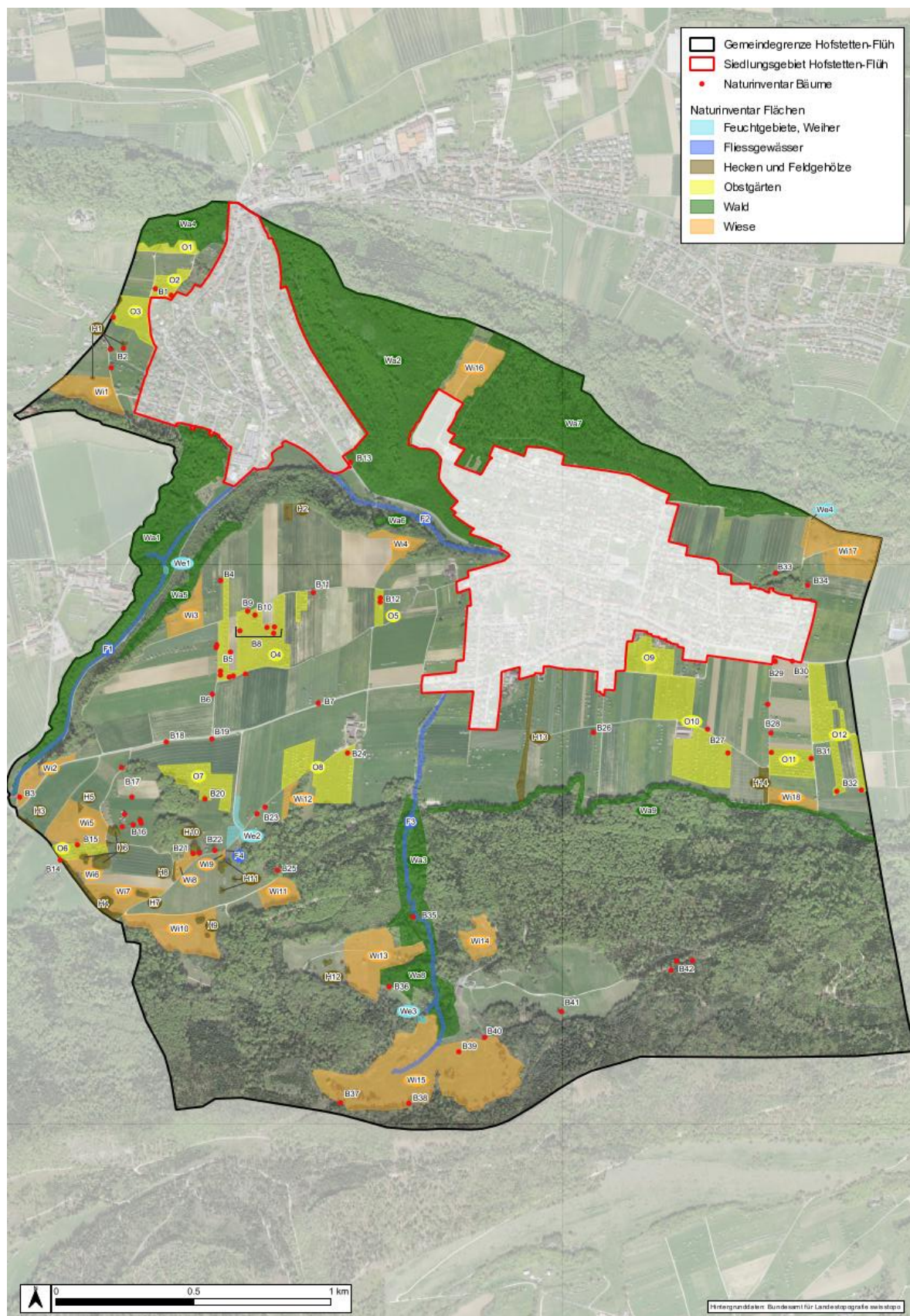
4.4 Naturinventar im Landschaftsgebiet

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

Im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens haben sich die Bewirtschafter und Grundeigentümer gegen die Festlegung dieser Objekte im Gesamtplan ausgesprochen. Die kommunale Landschaftsschutzzone sowie das Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft würden bereits ausreichend Schutz für die Biodiversität bieten. Da ein öffentlich-rechtlicher Schutz von Naturobjekten, welcher von den Bewirtschaftern und Eigentümern nicht getragen wird, eine kontraproduktive Wirkung erzielen kann, wird auf deren Festlegung verzichtet. Vielmehr soll mit Anreizen gearbeitet werden. Dafür eignen sich die privatrechtlichen Verträge im Rahmen des Mehrjahresprogramms Natur und Landschaft (MJPNL) sowie privatrechtliche Verträge mit der Gemeinde im Rahmen des kommunalen Reglements «Beiträge Zusatzelemente Natur im Offenland».



Bewertung Naturobjekte (Quelle: Hintermann & Weber AG)



Bewertung Naturobjekte (Quelle: Hintermann & Weber AG)

4.5 Bestandteil der Ortsplanungsrevision

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

4.5.1 Umsetzung der Bestimmungen der IVHB

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

Geschossflächenziffer:

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

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

Geschossflächenziffer = Summe aller Geschossflächen / anrechenbare Grundstücksfläche

$GFZ = sGF/aGSF$

² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

a) Hauptnutzflächen (HNF);

b) Nebennutzflächen (NNF);

c) Verkehrsflächen (VF);

d) Konstruktionsflächen (KF);

e) Funktionsflächen (FF)

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

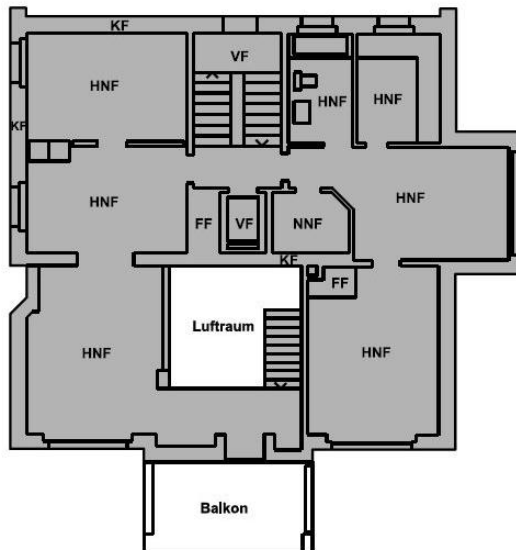
Die Definition umfasst sämtliche Geschossflächen. Die Ausnützungsziffer hingegen umfasste lediglich die Flächen von Geschossen, welche an die Geschosszahl (also Vollgeschosse) angerechnet wurden. Zudem waren beispielsweise Wintergärten nutzungsfrei. Neu wird somit die Geschossflächenziffer gegenüber der Ausnützungsziffer entsprechend erhöht, um für die vorher nutzungsfreien Flächen unterzubringen. Die Umrechnung der Ausnützungsziffer zur Geschossflächenziffer sieht wie folgt aus:

$$\left(\frac{\text{Ausnützungsziffer alt}}{\text{Anzahl Geschosse}} \right) \times (\text{Anzahl Geschosse} + 0.7 \text{ Geschosse})$$

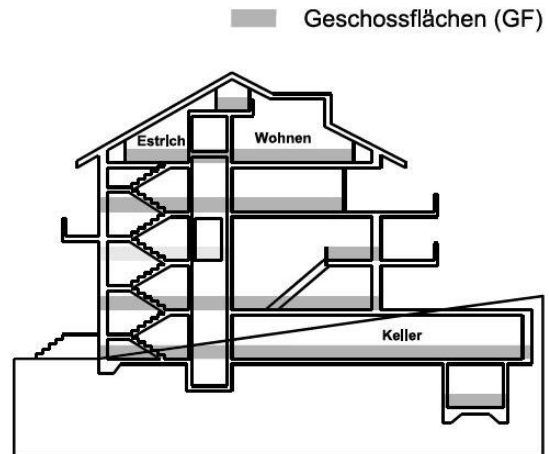
Das Dachgeschoss wird mit 70 % des darunterliegenden Vollgeschosses dazugerechnet. Der Wert wird mathematisch gerundet.

In der W2a und W2b wird die zu addierende Dachgeschossfläche um 4 % gegenüber der Berechnung erhöht. Dadurch wird eingeschossigen Bauten entgegengekommen, die durch die neuen Regelungen allenfalls übernutzt wären. Eine sichtbare bauliche Verdichtung wird dadurch nicht erreicht. Da auch sämtliche unterirdische Geschossflächen zur Geschossflächenziffer gerechnet werden, wird für diese eine separate Geschossflächenziffer definiert. Diese ist frei, damit auch grössere Einstellhallen und ähnliches möglich bleiben.

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



Skizze der anrechenbaren Geschossflächen (Quelle: ivhb.ch)

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

	W1a	W2a	W2b	W2c	W2d	W3	W4
Ausnutzungsziffer (alt)	20 %	35 %	40 %	40 %	30 %		60 %
+ Dachgeschoss		12 %	14 %				
+ Erhöhung in W2		4 %	4 %				
+ Erhöhung auf Basis der Ausnutzungsziffer der W2b							35 %
Geschossflächenziffer oberirdisch (neu)		51 %	58 %			75 %	95 %

Die W1a, die W2c sowie die W2d werden aufgehoben und in die verbleibenden Zonen integriert. Zudem wird eine neue Wohnzone W3 geschaffen. Die Geschossflächenziffer der W3 orientiert sich an der Ausnutzungsziffer der W2b. Die 40 % Ausnutzungsziffer auf zwei Vollgeschossen wird auf 3 Vollgeschosse der W3 inkl. mögliche Nutzung im Dachgeschoss hochgerechnet ($[40 \% / 2] * 3.7 = 74 \%$, aufgerundet 75 %). Somit sind in der W3 Gebäude mit gleichen Fussabdrücken wie in der W2b möglich. Damit wird die im räumlichen Leitbild geforderten behutsame Nachverdichtung erreicht. In gleicher Weise wird auch die W4 neu berechnet ($[40 \% / 2] * 4.7 = 94 \%$, aufgerundet 95 %). Diese Dichte ist bereits mit der heutigen Bebauung in der W4 erreicht und teilweise sogar überschritten. Die Bauten stammen aus Gestaltungsplänen und weisen daher eine hohe Dichte auf. Sie wirken aber trotzdem nicht ortsfremd. Aus diesem Grund wird diese Erhöhung des Nutzungsmasses als verträglich erachtet.

Überbauungsziffer:

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

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

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche / anrechenbare Grundstücksfläche

ÜZ = aGbF/aGSF

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

Die neue Definition der Überbauungsziffer ähnelt der alten Definition, wonach die jeweilige Prozentzahl beibehalten wird. Die Überbauungsziffer gilt lediglich in der Gewerbezone G und der Gewerbezone mit Wohnanteil WG.

Grünflächenziffer:

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

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

Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche / anrechenbare Grundstücksfläche

GZ = aGrF/aGSF

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

Die neue Definition der Grünflächenziffer ähnelt der alten Definition, wonach die jeweilige Prozentzahl beibehalten wird. In Ergänzung zu den Bestimmungen in der KBV werden Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 50 Zentimetern überdeckt und bepflanzte sind, sowie naturnah gestaltete Wasserflächen mit ihrer halben Fläche ebenfalls zur anrechenbaren Grünfläche gerechnet. Ausserdem werden Bäume mit 20 m² an die anrechenbare Grünfläche gerechnet, sofern es sich um einheimische und standortgerechte Arten handelt.

Geschosszahl:

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

§ 16 Geschosszahl:

¹ Die maximale Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt.

§ 16^{bis} Massgebendes Terrain:

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.

§ 16^{ter} Vollgeschosse:

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

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

§ 17 Untergeschosse:

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

§ 17^{bis} Dachgeschosse:

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

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

§ 17^{ter} Attikageschosse:

¹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.

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

a) bei einer ganzen Längsfassade 4 m,

b) bei zwei ganzen Längsfassaden um je 2 m oder

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

Fassadenhöhe:

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

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

a) in Zonen für eingeschossige Bauten 4.50 m;

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

c) in Zonen für dreigeschossige Bauten 10.50 m;

d) in Zonen für viergeschossige Bauten 13.50 m;

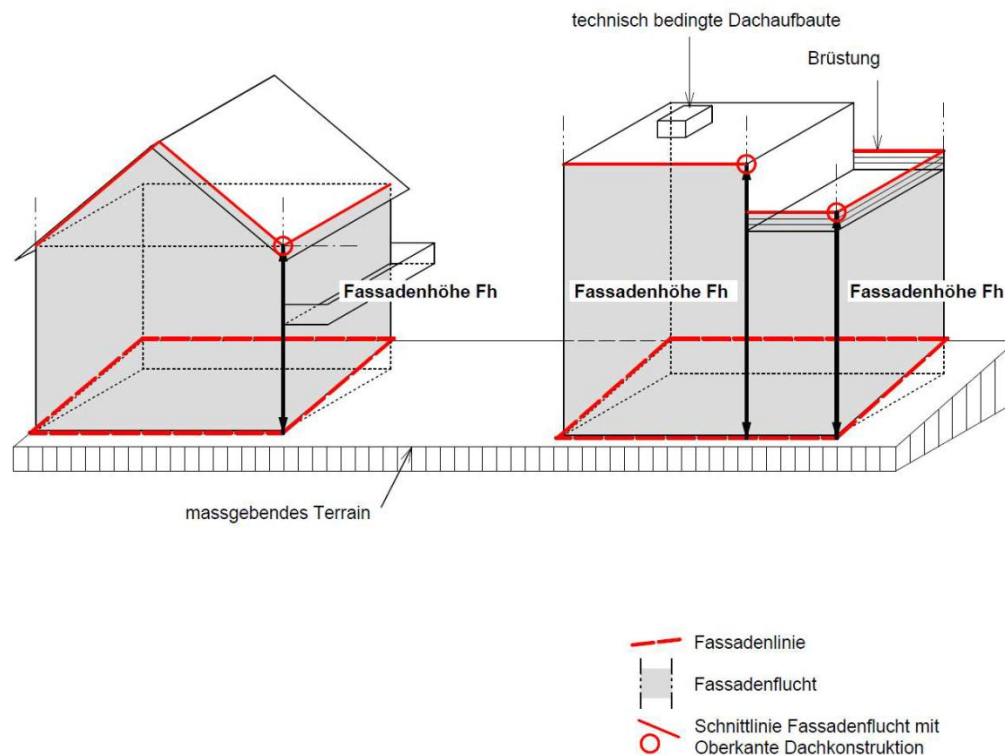
e) in Zonen für fünfgeschossige Bauten 16.50 m;

f) in Zonen für sechsgeschossige Bauten 19.50 m.

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

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

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



Fassadenhöhe (Quelle: Anhang zur kantonalen Bauverordnung)

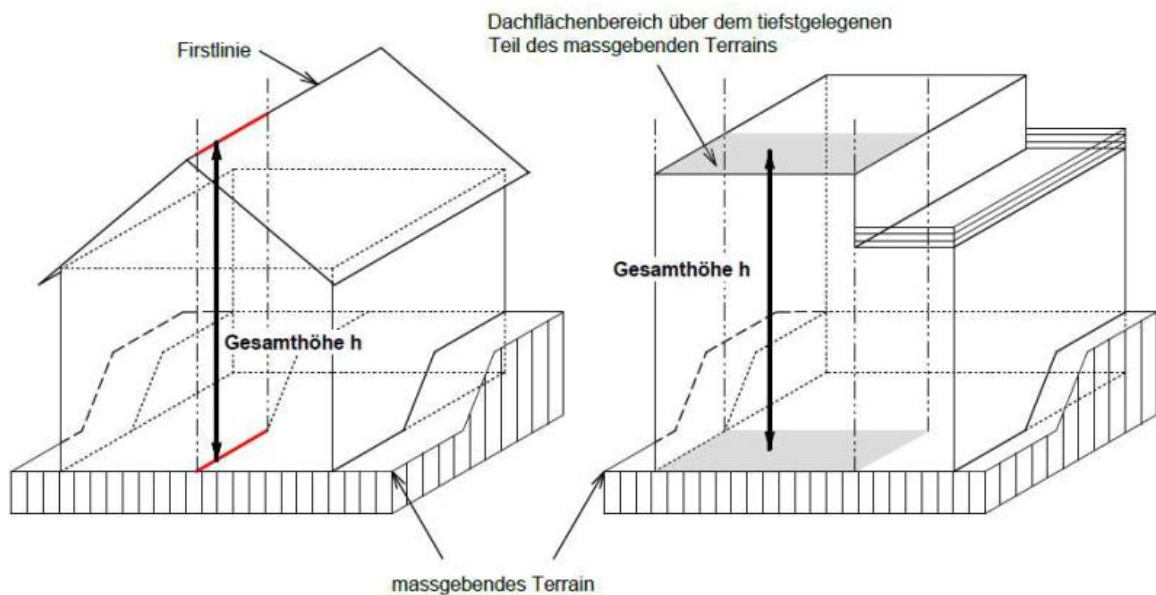
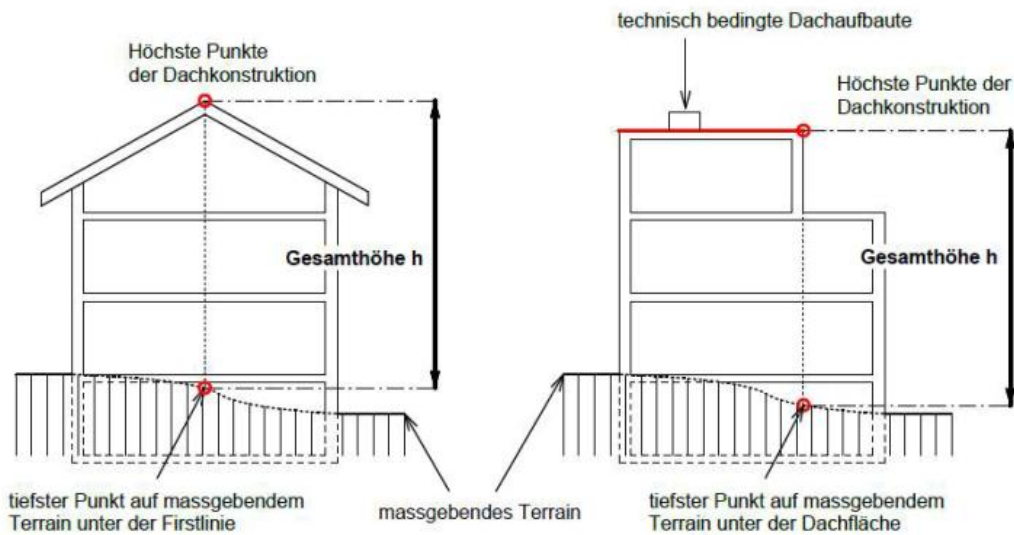
Gesamthöhe:

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

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

In der KBV, welche bei der letzten Ortsplanungsrevision rechtskräftig war, wurde die Firsthöhe ab Oberkante Erdgeschossboden gemessen. Im ehemaligen Reglement durfte bei einer Terrainneigung unter 8 % das darunterliegende Sockelgeschoss 1.20 m, bei einer Terrainneigung über 8 % 1.50 m über das gewachsene resp. tiefergelegte Terrain hinausragen.

Bei der neuen Gesamthöhe besteht keine Unterscheidung bezüglich Terrainneigung mehr. Zudem wird die Gesamthöhe neu vom massgebenden Terrain statt von der Oberkante Erdgeschossboden gemessen, wonach diese gegenüber der Firsthöhe jeweils um 1.50 m erhöht wird, damit keine bestehenden Bauten zonen-nonkonform werden.



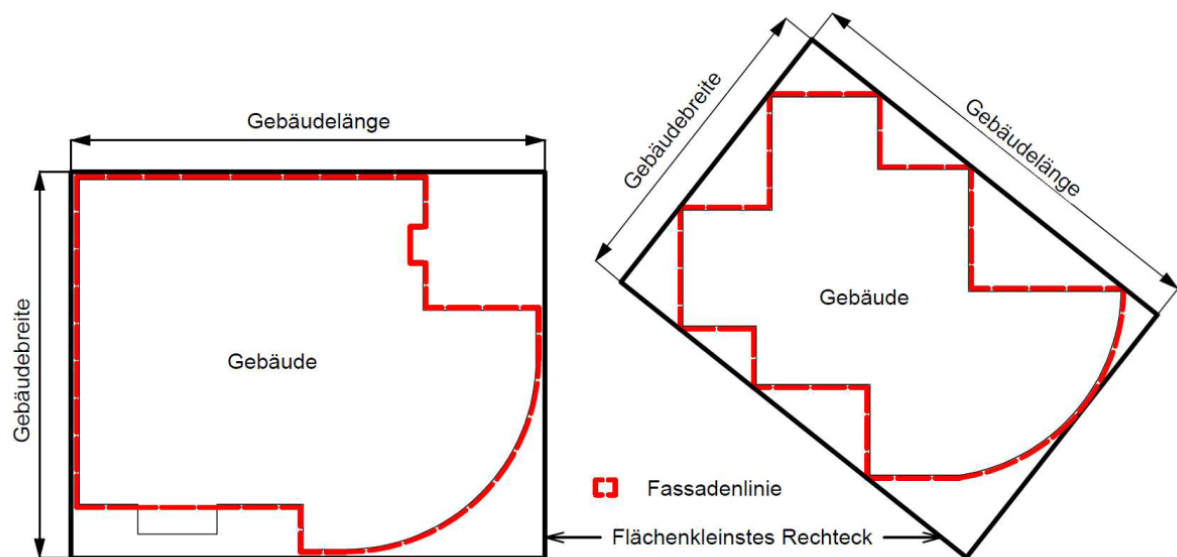
Gesamthöhe (Quelle: Anhang zur kantonalen Bauverordnung)

Gebäudelänge:

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

² Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Die jeweilige Gebäudelänge wird nicht verändert.



Gebäudelänge und Gebäudebreite (Quelle: Anhang zur kantonalen Bauverordnung)

4.5.2 allgemeine Grundsätze der Umgebungsgestaltung

Der Gemeinde ist es wichtig, dass die Umgebung so gestaltet wird, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und die Siedlung ergibt. Dieser Gestaltungsgrundsatz gilt nicht nur für die privaten Vorgärten und dergleichen, sondern vor allem auch für die öffentlichen Aussenräume. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen, wenn möglich keine Nadelhölzer, zu verwenden. Invasive Neophyten sind explizit nicht zulässig. In einem vom Gemeinderat zu beschliessenden Merkblatt soll eine Positivliste für Neupflanzungen für die Grundeigentümer zur Verfügung stehen. Zudem sollen naturfremde, künstliche Steingärten ebenfalls explizit nicht zulässig sein. Dies wird neuerdings jedoch in der revidierten KBV, welche am 01.10.2024 in Kraft getreten ist, schon auf kantonaler Ebene verboten. Aus diesem Grund wird im Zonenreglement lediglich in der Kommentarspalte auf den entsprechenden Artikel der KBV verwiesen.

4.5.3 Baulandmobilisierung

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

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

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

- Nutzungsboni
 - zusätzliche Wohneinheiten (W2a und W2b)
 - gemeinnütziger Wohnungsbau (W3)
 - bei zügiger Überbauung (W2a, W2b und W3)
- Zone mit Gestaltungsplanpflicht bei der Zentrumsentwicklung Mariasteinstrasse

Folgende Massnahmen sind bereits Bestandteil des Verfahrens der Ortsplanungsrevision:

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

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

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

Auf folgenden Gründen werden die vorgenannten Massnahmen nicht weiterverfolgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

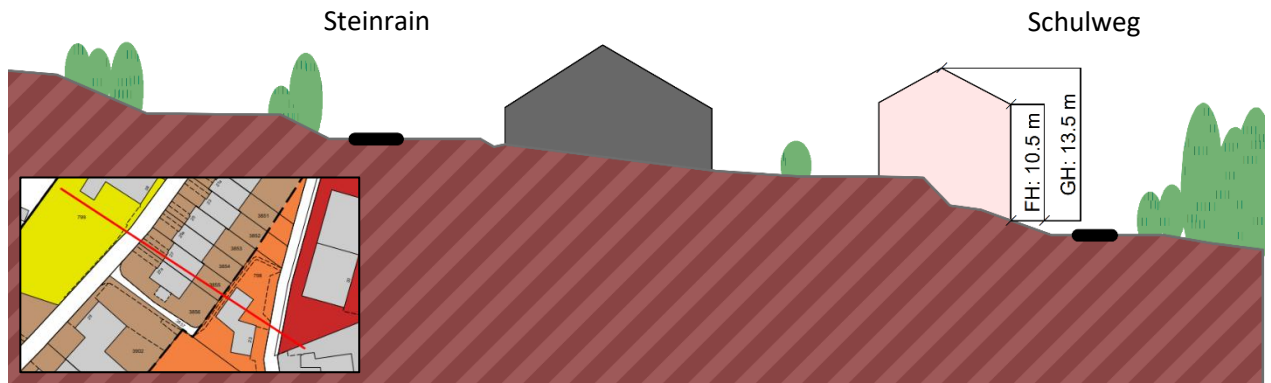
4.5.4 Wohnzonen

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

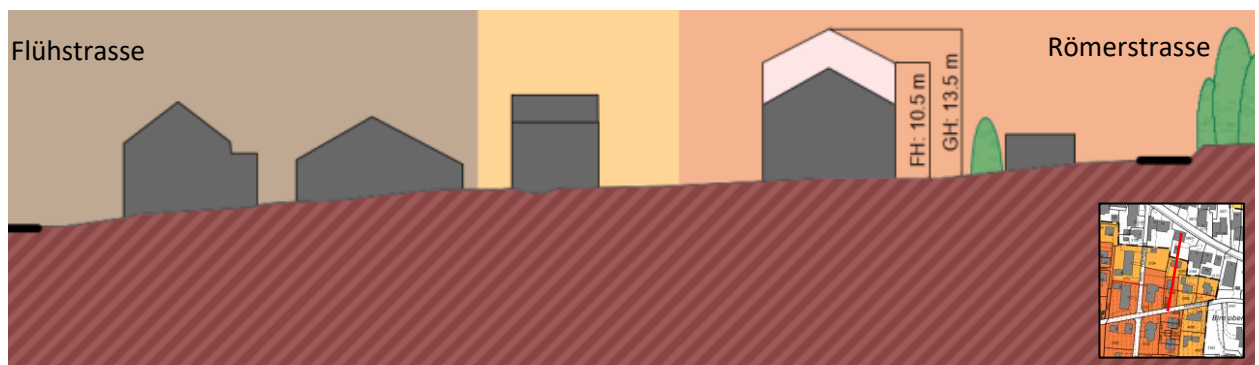
Die Gemeinde sieht vor, jeweils eine lockere zweigeschossige Wohnzone (W2a) an den Hanglangen sowie eine dichtere zweigeschossige Wohnzone (W2b) in den ebenen Bereichen festzulegen. Zudem wird eine W3 geschaffen, um an besonders geeigneten Lagen eine noch dichtere Bebauung zuzulassen. Das räumliche Leitbild fordert zur Erreichung der Entwicklungsziele eine behutsame Nachverdichtung in den Ortskernen und in deren Randlagen sowie die Schliessung bestehender Baulücken. Das Gebiet an der Römerstrasse / In der Huetmatt eignet sich dafür gut. Die im Gebiet vorhandenen Baulandreserven und die zentrale Lage in der Siedlung machen das Areal besonders geeignet für eine Siedlungsverdichtung nach innen. Die Parzellen liegen im Anschluss an den Ortskern. Dieser ist historisch gewachsen und daher geprägt durch höhere Gebäude. Mit einer «Pufferzone» (eine Bautiefe W2b) entlang des niedrigen gelegenen nördlichen und östlichen Randes wird ein ortsbildverträglicher Übergang zwischen Ortskern, W3 und zur anschliessenden W2 entstehen und die Siedlung klarer strukturiert werden.

Die Parzelle Nr. 3152 wird der W3 zugewiesen. Die betreffenden Gebäude sind bereits heute dreigeschossig und können von der Flühstrasse her nur schlecht eingesehen werden. Eine Zuweisung zur W3 wird daher als verträglich erachtet. Die Parzelle Nr. 3967 wird ebenfalls der W3 zugewiesen. Sie hat einen beträchtlichen Abstand zur Kernzone und eine Zuweisung zur W3 wird daher als verträglich erachtet. Die Parzelle Nr. 4476 liegt hingegen in unmittelbarer Nähe zur Kernzonenbebauung und ist von der Mariasteinstrasse her gut einsehbar, weshalb sie der W2b zugewiesen wird.

Mit einer W3 entlang des nördlicheren Flühbachs wird auch in Flüh eine neue dreigeschossige Wohnzone geschaffen. Die Topografie, im Tal des Bachs gelegen, sowie die zentrale Lage und die gute Erschliessung prädestinieren das Gebiet für eine dichtere Nutzung mit dreigeschossigen Gebäuden. Auch der Anschluss an den sensiblen Ortskern wird durch eine W3 nicht negativ beeinflusst. Aufgrund des Terrainabfalls zwischen der Ortskernbebauung am Steinrain und dem Schulweg fällt die höhere Geschossigkeit nicht ins Gewicht, eine «Pufferzone» wie in Hofstetten ist demnach nicht erforderlich. Die Visualisierung in der nachfolgenden Abbildung zeigt ein mögliches Bauvolumen (pink) mit einer Fassadenhöhe von 10.5 m und einer Gebäudehöhe von 13.50 m.



Schnitt durch die Kern- und W3-Zone in Flü mit visualisiertem Bauvolumen (Quelle: Jermann AG)



Schnitt durch die Kern- und W3-Zone in Hofstetten mit Visualisierung möglicher Mehrhöhen auf Bestandsbauten (Jermann AG)

Um eine effektive und nicht bloss eine bauliche Verdichtung zu erreichen, wird bei der Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten in der W2a und W2b ein Nutzungsbonus gewährt. Bei der W3 kann ein Nutzungsbonus bei der Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau gewährt werden. Zudem wird bei der W2a, W2b sowie bei der W3 ein Nutzungsbonus bei einer zügigen Realisierung gewährt. Zusätzlich wird ein Nutzungsbonus gewährt, wenn eine höhere Energieeffizienz, als die Gesetzgebung fordert, erreicht wird. Dies ist bereits in § 39 Abs. 3 KBV geregelt und kann direkt angewendet werden. Eine entsprechende Regelung im Zonenreglement ist demnach nicht notwendig. Die Nutzungsboni sind nicht kumulierbar.

Zusätzlich zu den Nutzungsboni wird für sämtliche Wohnzonen eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer definiert, welche jeweils der Hälfte der maximalen oberirdischen Geschossflächenziffer entspricht. Falls diese nicht erreicht werden kann, ist nachzuweisen, dass zu einem späteren Zeitpunkt weitere Wohneinheiten realisiert werden können, um die minimale oberirdische Geschossflächenziffer im Endeffekt erreichen zu können. Die eingeschossige Wohnzone wird aufgehoben und in die W2b integriert. Zudem wird die spezielle Wohnzone (SpW) aufgehoben, da sich diese an der W2b orientiert und sich zudem im Geltungsbereich eines bestehenden Gestaltungsplans befindet, wo die Gestaltung und die Einpassung in die Umgebung geregelt werden.

Die Parzellen Nr. 3006 und 3271 werden zusätzlich der Wohnzone W2a zugewiesen, da sie nicht mehr einer öffentlichen Nutzung dienen.

Die Parzelle Nr. 865 wird der angrenzenden Wohnzone W2b mit folgenden Argumenten zugewiesen:

- Die Parzellenform eignet sich am besten für eine Wohnnutzung
- Für eine Gewerbenutzung ist die Parzelle zu klein
- Bezüglich Immissionsschutz ist eine Zuweisung zu der Wohnzone ebenfalls am sinnvollsten, da gegenüber der heute bereits bestehenden Wohnzone keine Immissionen einer Gewerbezone entstehen
- Beim Verbleib in der Gewerbezone würde eine «Mini-Gewerbezone» entstehen, was raumplanerisch nicht sinnvoll ist
- Die Zuweisung zur Wohnzone entspricht einer häuslicheren Nutzung des Bodens, da der Bedarf an einer Wohnnutzung höher ist als an einer Gewerbenutzung
- Die öV-Erschliessung ist für eine Wohnnutzung optimal, da die Parzelle unmittelbar an einer Bushaltestelle liegt
- Die Zonenzuweisungen werden damit arrondiert

Da «Im Wygärtli» in Hofstetten (Parzelle Nr. 3211) im Rahmen der Ortsplanungsrevision rund 6'000 m² Wohnzone der Naturschutzzone zugewiesen werden, kann an einem anderen Ort neue Wohnzone entstehen. Die Parzelle Nr. 865, die bisher als Gewerbezone G1 festgelegt war, wird neu der Wohnzone W2b zugewiesen (vgl. Flächenbilanz der Bauzonen). Die oben erwähnten Umverteilungen von Zonen finden alle im Sinne einer optimalen Nutzung der betroffenen Zonen innerhalb des Siedlungsgebietes statt. Die Umverteilungen haben keine Erweiterung des Siedlungsgebietes zur Folge.

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

	W2a	W2b	W3	W4
max. Geschossflächenziffer oberirdisch	51%	58%	75%	95%
min. Geschossflächenziffer oberirdisch	25.5%	29%	30%	35.5%
max. Geschossflächenziffer unterirdisch	frei	frei	frei	frei
min. Grünflächenziffer	40%	40%	40%	40%
Geschosszahl	max. 2	2	3	4
max. Fassadenhöhe	7.00 m	7.50 m	10.50 m	13.5 m
max. Gesamthöhe	9.50 m	11.00 m	13.50 m	17.00 m
max. Gebäudelänge	25.00 m	25.00 m	25.00 m	40.00 m
Dachform	frei	frei	frei	frei
Lärmempfindlichkeitsstufe	II	II	II	II



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

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

4.5.5 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

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

Nebst der Möglichkeit zum Erlass von Gestaltungsplanungen wird im Bereich der Zentrumsentwicklung Mariasteinstrasse eine Zone mit Gestaltungsplanpflicht «Bim obere Chilchli» geschaffen. Der Perimeter umfasst die Parzelle Nr. 3162 sowie die Flächen der Parzellen Nrn. 3163 und 3167, welche nicht mit schützenswerten Bauten überlagert sind und hofseitig liegen. Folgende zusätzliche Mindestanforderungen werden an den Gestaltungsplan gestellt:

- Sicherstellen der Fusswegverbindung zwischen Mariasteinstrasse und Römerstrasse
→ Wichtige Verbindung im Fusswegnetz
- Massstäbliche Ergänzung des historisch wertvollen Ensembles
→ Beachtung der bestehenden Substanz und Einpassung in den Ortskern
- Berücksichtigung der Freiflächen in Bezug auf die Kapelle
→ Freihaltung des Aussenraums als Nahbereich der geschützten Kapelle, Anerkennung der Relevanz und Einbezug der Freifläche
- Berücksichtigung der Sicht auf die Kapelle von der Römerstrasse her. Wird diese erhalten, kann von der Ausdehnung des Vorplatzbereiches abgewichen werden.
→ Einbezug und Erhalt der Sichtachse
- Berücksichtigung der Bedeutung der Kapelle
→ Einbezug und Erhalt der Bedeutung der Kapelle
- Schaffung attraktiver, grüner Aussenräume mit Aufenthaltsqualitäten im Sinne der Hofstattflächen
→ Wohnqualität steigern, Aspekte von Natur- und Umweltschutz sowie klimaangepasstem Bauen, Würdigung der historischen Nutzung
- Erstellung unterirdischer Parkierung im Bereich der Hofstattfläche
→ Minimierung versiegelter Oberflächen, Vergrösserung der nutzbaren Bau- resp. Aussenraumflächen und bessere Einpassung in das historische Ortsbild

Auch im Bereich der Talstrasse in Flüh wird eine Zone mit Gestaltungsplanpflicht erlassen: die Gestaltungsplanpflicht «Mülital». Damit werden die in der «Vision Talstrasse 2040» gesetzten Anforderungen an die Ortsplanungsrevision erfüllt. Um der vorherrschenden Nutzung gerecht zu werden, wird das Gebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teil aufgetrennt. Im südlichen Teil ist ein Gestaltungsplan nur dann erforderlich, wenn eine Realisierung der Mischnutzung erfolgen soll. Folgende zusätzliche Mindestanforderungen werden an den Gestaltungsplan Mülital Nord gestellt:

- Sicherstellen einer attraktiven Erschliessung für den Langsamverkehr entlang der Talstrasse oder innerhalb des Areals
→ Ziel aus der Vision Talstrasse, wertet den Strassenraum auf und führt zu mehr Sicherheit
- Planung und Realisierung einer Brücke für den Langsamverkehr zwischen Talstrasse und Mühleweg
→ Ergänzung des Fusswegnetzes, Sicherheit für Langsamverkehr insbesondere für Schulkinder, Ufer und Bach erlebbar machen, bessere Zugänglichkeit der historischen Mühle
→ Aus diesen Gründen sollte die Gestaltungsplanpflicht auf den Bachraum ausgeweitet werden. Die Parzelle auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich jedoch in einem Miteigentum, das aus 33 Parteien besteht. Durch den Einbezug dieser Parzelle würden diese Personen Teil des Gestaltungsplanverfahrens werden. Dadurch würde das Verfahrensrisiko ohne erheblichen Grund steigen. Deshalb wurde entschieden, die Gestaltungsplanpflicht nur auf den in der WG-Zone liegenden Parzellenteile festzulegen.
- Aufrechterhaltung eines möglichst ungestörten Verkehrsflusses auf der Kantonsstrasse, die Zu-, Wegfahrten von und zur Talstrasse sind an maximal zwei Stellen zu konzentrieren
→ Anforderung seitens AVT
- Gestalterische und planerische Beachtung der Lärmproblematik durch die Kantonsstrasse
→ Verbesserung der Wohnqualität

- Gestalterische und planerische Einschränkung von Immissionen auf empfindliche Nutzungen innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplans
→ Verbesserung der Wohnqualität, Verringerung von Konflikten zwischen Nutzungen
- Verträglichkeit mit den umliegenden Zonen
→ Verringerung von Konflikten zwischen Nutzungen, Aufwertung der Siedlungsqualität
- Schaffung attraktiver, grüner Aussenräume mit Aufenthaltsqualitäten
→ Wichtig zur Erreichung hoher Wohnqualität, Aspekte von Natur- und Umweltschutz sowie klimaanangepasstem Bauen
- Einbezug des Bachraums in die Planung
→ Aufwertung der Lebensräume, Abstimmung auf vorhandene Naturraumqualitäten und Erkennen von Potenzialen
- Die Erdgeschosse sind vorwiegend gewerblicher und die Obergeschosse wohnlicher Nutzung zuzuweisen.
→ Entflechtung, Optimierung der Nutzungsverteilung
- Die Stammparkplätze sind unterirdisch zu realisieren
→ Minimierung versiegelter Oberflächen, Vergrösserung der nutzbaren Bau- resp. Aussenraumflächen

Folgende zusätzliche Mindestanforderungen werden an den Gestaltungsplan Mülital Süd gestellt:

- Eine Gestaltungsplanpflicht besteht lediglich bei der Realisierung einer Mischnutzung im Perimeter Mülital Süd
→ Ermöglicht den bestehenden Gewerbetreibenden eine Entwicklung ihres Standorts, solange keine erhöhten Ansprüche an das Gebiet durch die Realisierung von Wohnnutzung gestellt wird.
- Sicherstellen einer attraktiven Erschliessung für den Langsamverkehr entlang der Talstrasse oder innerhalb des Areals
→ Ziel aus der Vision Talstrasse, wertet den Strassenraum auf und führt zu mehr Sicherheit
- Aufrechterhaltung eines möglichst ungestörten Verkehrsflusses auf der Kantonsstrasse, die Zu-, Wegfahrten von und zur Talstrasse sind an maximal zwei Stellen zu konzentrieren
→ Anforderung seitens AVT
- Gestalterische und planerische Beachtung der Lärmproblematik durch die Kantonsstrasse
→ Verbesserung der Wohnqualität
- Gestalterische und planerische Einschränkung von Immissionen auf empfindliche Nutzungen innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplans
→ Verbesserung der Wohnqualität, Verringerung von Konflikten zwischen Nutzungen
- Verträglichkeit mit den umliegenden Zonen
→ Verringerung von Konflikten zwischen Nutzungen, Aufwertung der Siedlungsqualität
- Schaffung attraktiver, grüner Aussenräume mit Aufenthaltsqualitäten
→ Wichtig zur Erreichung hoher Wohnqualität, Aspekte von Natur- und Umweltschutz sowie klimaanangepasstem Bauen
- Einbezug des Bachraums in die Planung
→ Aufwertung der Lebensräume, Abstimmung auf vorhandene Naturraumqualitäten und Erkennen von Potenzialen
- Die Erdgeschosse sind vorwiegend gewerblicher und die Obergeschosse wohnlicher Nutzung zuzuweisen.
→ Entflechtung, Optimierung der Nutzungsverteilung
- Die Stammparkplätze sind unterirdisch zu realisieren
→ Minimierung versiegelter Oberflächen, Vergrösserung der nutzbaren Bau- resp. Aussenraumflächen

Der Gestaltungsplan Talstrasse besteht bereits. Würde er aufgehoben, so bleibt die Gestaltungsplanpflicht jedoch bestehen. Daher werden folgende zusätzliche Mindestanforderungen gestellt:

- Prüfung und wenn möglich Realisierung einer Offenlegung und Revitalisierung des Talbächlis
→ Aufwertung des Raumes und der Lebensräume entlang des Baches, verbesserte Vernetzung zum Fließbach und anderer Lebensräume
- Realisierung eines Grünsaums zum westlich gelegenen Wohngebiet
→ Verringerung von Konflikten zwischen Nutzungen, Aufwertung der Siedlungsqualität
- Miteinbezug der Neugestaltung der Talstrasse
→ Ziele aus der Vision Talstrasse miteinbeziehen, Strassenraum aufwerten, Synergien nutzen und mehr Sicherheit
- Gut gestalteter Übergang zu den benachbarten Wohnzonen
→ Verringerung von Konflikten zwischen Nutzungen, Aufwertung der Siedlungsqualität
- Die Stammparkplätze sind unterirdisch zu realisieren
→ Minimierung versiegelter Oberflächen, Vergrößerung der nutzbaren Bau- resp. Aussenraumflächen

Gegenüber dem Gestaltungsplan Talstrasse befindet sich die Gestaltungsplanpflicht «östlich Talstrasse». Auch an diesen Gestaltungsplan werden zusätzliche Mindestanforderungen gestellt:

- Gestalterische und planerische Einschränkungen von Immissionen auf empfindliche Nutzungen ausserhalb des Gestaltungsplans
→ Am Übergang zu den Wohnzonen ist ein Augenmerk auf Lärm-, Geruchsproblematiken etc. besonders wichtig.
- Prüfung der Koexistenz und der gemeinsamen Erschliessung mit den benachbarten Wohnnutzungen
→ Synergien nutzen, Nutzungskonflikte reduzieren und Versiegelungsflächen verringern
- Schaffung eines attraktiven Ortseingangs
→ Den Übergang zwischen offener Landschaft und geschlossener Siedlung aufwerten, einladender für Besuchende, Identifikation der Bevölkerung stärken
- Miteinbezug der Neugestaltung der Talstrasse
→ Ziele aus der Vision Talstrasse miteinbeziehen, Strassenraum aufwerten, Synergien nutzen und mehr Sicherheit
- Gut gestalteter Übergang zu den benachbarten Wohnzonen
→ Verringerung von Konflikten zwischen Nutzungen, Aufwertung der Siedlungsqualität
- Die Stammparkplätze sind unterirdisch zu realisieren
→ Minimierung versiegelter Oberflächen, Vergrößerung der nutzbaren Bau- resp. Aussenraumflächen

4.5.6 Aussichtszone

Die Aussichtszone wird gelöscht. Die Aussichtszone überlagerte die W2a zwischen Höhenweg und Wald in Flüh. Sie hatte zum Zweck, die Durchsicht zwischen den Baukörpern freizuhalten. Dazu wurden Nutzung und Baumasse der Grundnutzung nur soweit gewährt, als dass es der Schutzzweck zuliess. Auch die Platzierung von Anlagen und Bepflanzungen hatten den Schutzzweck zu beachten.

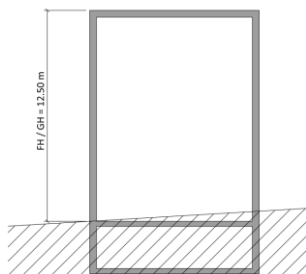
Da es sich nur um eine Bautiefe handelt, werden die Einschränkungen durch die gesetzlichen Grenzabstände als genügend erachtet. Aus Sicht der Gemeinde wird die Aussichtszone nicht mehr benötigt und daher gelöscht.

4.5.7 Gewerbebezonen mit Wohnanteil, Gewerbebezonen

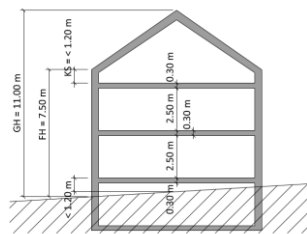
Die bestehenden Wohn- und Gewerbebezonen werden in ihrer Lage und Ausdehnung belassen. Das Areal der Garage Stöckli AG wird einer neu geschaffenen WGa-Zone zugewiesen (vgl. Interessensermittlung Umzonung Stöckli Areal). Die Gewerbezone G1 an der Hofstetterstrasse (Parzelle Nr. 866, 867 und 869) wird der OeBA-Zone zugewiesen.

Um die bestehenden Nutzungsmasse beizubehalten, werden aufgrund der vorgenannten Änderungen der Bemessungsweise im Zuge der Umsetzung der IVHB in der Gewerbezone folgende Nutzungsmasse festgelegt. Die Nutzungsmasse der WGa orientieren sich dabei an der angrenzenden Wohnzone:

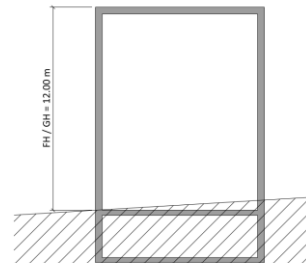
	WG	WGa	G
max. Fassadenhöhe	10.50 m	7.50 m	12.00 m
max. Gesamthöhe	13.50 m	11.00 m	12.00 m
max. Gebäudelänge	40.00 m	25.00 m	40.00 m
max. Überbauungsziffer	frei	frei	frei
min. Grünflächenziffer	20%	40%	20%
Dachform	frei	frei	frei
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	III



FH = Fassadenhöhe
GH = Gesamthöhe



FH = Fassadenhöhe
GH = Gesamthöhe
KS = Kniestockhöhe



FH = Fassadenhöhe
GH = Gesamthöhe

Gewerbezone mit Wohnanteil WG

Gewerbezone mit Wohnanteil WGa

Gewerbezone G

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind Flachdächer zu begrünen.

4.5.8 Ortsbildschutzzone «Mühle»

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

4.5.9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Die Gebäude auf den Parzellen Nr. 3006 und 3271 dienen primär privaten Wohnzwecken und sind demnach zonenfremd. Es besteht jedoch auch kein Bedarf an einer öffentlichen Nutzung auf diesem Areal. Aus diesem Grund werden diese zwei Parzellen der Wohnzone W2a zugewiesen.

Des Weiteren wurde im Rahmen der vorliegenden Revision die Standortwahl des Werkhofs neu beurteilt. Insgesamt verteilen sich die vom Werkhof belegten Flächen auf vier Standorte (Neuer Weg 7, Schule Hofstetten, Holzschopf, Schopf Sternenberg) und über eine gesamthafte Fläche von ca. 845 m².

Der Hauptbau ist heute am Neuer Weg 7 angesiedelt. Da der Hauptbau den Arbeits- und Brandschutzvorschriften nicht mehr genügt, ist eine Erneuerung der Baute angezeigt. Zudem können über eine Zentralisierung des Werkhofs Betriebsprozesse optimiert und Fahrtwege eingespart werden.

Die heutige Werkhof-Parzelle (Nr. 3245) weist folgende Vor- und Nachteile auf:

- + vorhandene Bauten (genügen dem Arbeits- und Brandschutz nicht mehr)
- Bedarf für mehr Platz vorhanden (Zusammenfassung an einem Standort)
- Bedarf für Modernisierung
- beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten am Standort
- liegt in einer Wohnzone (Zonenkonformität ist nicht gegeben)
- von Wohnbauten umgeben
- nur über Quartierstrassen angeschlossen

Bis anhin war der neue Werkhof auf der Parzelle Nr. 582 an der Talstrasse in Flüh geplant. Diese gemeindeeigene Parzelle bietet folgende Vor- und Nachteile:

- + Gewerbezone
- + Zusammenfassung an einem Standort möglich
- + Möglichkeit einer Modernisierung durch Neubauten
- + direkt an Kantonsstrasse
- aufwändiges Design mit Lager- und Parkierflächen in einem Untergeschoss
- für Hofstetten über Sternenbergrasse erschlossen, Emissionen auf Wohnnutzung steigt
- Wohnnutzung direkt angrenzend und in der Nähe

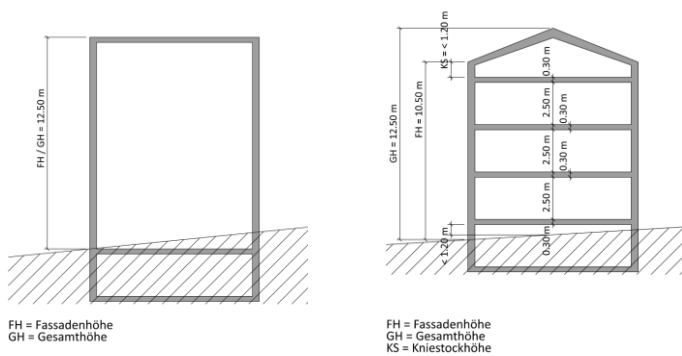
Der Erwerb der Parzellen Nr. 866, 867 und 869 stiess eine erneute Beurteilung der Werkhofthematik an. Ein Werkhofstandort an der Hofstetterstrasse hat gegenüber dem Standort an der Talstrasse folgende Vor- und Nachteile:

- + genügend Fläche für Zusammenfassung an einem Standort
- + Möglichkeit einer Modernisierung durch Neubauten
- + zusätzliches Potenzial für Entwicklung vorhanden
- + direkt an Kantonsstrasse
- + in unmittelbarer Nähe zu Hofstetten, optimale Abdeckung für beide Gemeinden
- + Gemeinde kann die Gestaltung des sensiblen Ortseingangs direkt beeinflussen
- Höhere Gefährdung durch Überschwemmung und Rutschung
- Wohnnutzung direkt angrenzend und in der Nähe

Die für beide Gemeinden gut erreichbare Lage sowie der direkte Anschluss an das übergeordnete Strassennetz sind gewichtige Gründe für die Wahl der Parzellen Nrn. 866, 867 und 869 als neuer Werkhofstandort. Die Parzellen werden daher einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zugewiesen.

Die restlichen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden in ihrer Lage und Ausdehnung belassen. Die spezifischen Bestimmungen zur OeBA 3 (Sportanlage «Chöpfli») werden gestrichen, da diese im Gestaltungsplan inkl. Sonderbauvorschriften Sportanlage «Chöpfli» geregelt sind. Es ergeben sich folgende Nutzungsmasse:

	OeBA 1	übrige OeBA
max. Geschosshöhe	frei	3
max. Fassadenhöhe	12.50 m	10.50 m
max. Gesamthöhe	12.50 m	12.50 m
max. Gebäudelänge	frei	frei
Lärmempfindlichkeitsstufe	II	II



OeBA 1

übrige OeBA

Für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) ohne Nummer (übrige OeBA) gelten für das Nutzungsmass die Bestimmungen gemäss § 16 und § 18 KBV (3 Vollgeschosse, Fassadenhöhe: 10.50 m). Zusätzlich wird eine Gesamthöhe von 12.50 m festgelegt.

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind Flachdächer zu begrünen. Zudem ist es der Gemeinde ein Anliegen, ihre Bauten und Anlagen ansprechend zu gestalten, weshalb für alle OeBA-Zonen ein qualitätssicherndes Verfahren verlangt wird.

4.5.10 Reservezone

Gemäss kantonalem Richtplan sind die Reservezonen zu überprüfen und grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Sie können belassen werden, wenn sie der Sicherung von strategischen Standorten dienen oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind resp. diese sinnvoll ergänzen.

Im Ortskern von Hofstetten lagen die Parzellen Nrn. 4047, 4114, 3935, 2850, 2847, 2829 und Teile der Parzelle Nr. 3128 bisher in der Reservezone Wohnen. Aufgrund Abklärungen und Gesprächen mit den Eigentümern wurden folgende Betriebe aufgegeben:

Parzelle Nr. 4047, 4114

Parzelle Nr. 3935

Diese werden gemäss Beschluss S. 1.1.12 des kantonalen Richtplans ohne Kompensation der Bauzone zugewiesen.

Der Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle Nr. 2850 möchte gerne aussiedeln. Längerfristig ist somit für die Parzelle eine Nutzung gemäss der Kernzone beabsichtigt. Bis dahin ist auch eine landwirtschaftliche Nutzung noch möglich, weshalb die Parzelle ebenfalls ohne Kompensation der Bauzone zugewiesen wird (S. 1.1.12 des kantonalen Richtplans).

Zudem besteht eine Reservezone am Ortseingang von Ettingen her, welche die bestehende Bauzone sinnvoll ergänzt. Um sich bei einem allfälligen Baulandbedarf in zukünftigen Ortsplanungsrevisionen nicht unnötig einzuschränken, wird diese Reservezone gestrichen und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

In Flüh bestehen zwei Reservezonen (Parzellen Nrn. 799 und 805), welche beide im Ortskern liegen. Sie sind grösstenteils von bestehender und überbauter Bauzone umschlossen. Lediglich die nordwestliche Grenze der Parzelle Nr. 799 grenzt an den Zonenplan Landschaft und damit an Nichtbaugelände.

Die Parzelle Nr. 805 wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Sie eignet sich zur Arrondierung der Siedlungsfläche und kann nach Beschluss S. 1.1.12 des kantonalen Richtplans ohne Kompensation der Bauzone zugewiesen werden. Aufgrund ihrer Lage und der Bebauungsstruktur werden sie der Kernzone zugewiesen.

Die restlichen Reservezonen werden belassen. Sie bleiben in den Bauzonenplänen enthalten. Es handelt sich jedoch um Nicht-Bauzone (Landwirtschaftszone). Die Grundnutzungszone kann gleichwohl beispielsweise mit Vorplatzbereichen überlagert werden.

4.5.11 Kernzone

Allgemein:

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

- Gebäudeschutzkategorien
- Hofstattfläche
- Vorplatzbereich

Nutzungsart:

Die Nutzung in der Kernzone richtet sich grundsätzlich nach § 31 PBG. Zugelassen sind demnach öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Gemäss gängiger Praxis gelten Handwerksbetriebe, Handelsbetriebe, kulturelle Einrichtungen, Musiklokale, Tankstellen etc. als mässig störende Betriebe. Da neu durchgehend mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, wird die Kernzone der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Aus historischer Sicht waren innerhalb der Kernzone immer Nutzungen vorhanden, welche als mässig störend gelten. Zudem ist die Kernzone aufgrund der Kantonsstrassen lärmvorbelastet und des Weiteren bestehen bereits heute Nutzungen welche als mässig störend gelten.

Nutzungsmass:

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

Bauvorschriften:

In Abweichung zu den bestehenden Zonenvorschriften sind Wintergärten neu explizit zulässig. Bezüglich Sonnenkollektoren ist zu erwähnen, dass erstens die Bemerkungen zur Kernzone zu beachten und zweitens für die Gestaltung von Solaranlagen seit der Teilrevision Art. 18a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie Art. 32a und 32b der dazugehörigen Verordnung (RPV) gelten. Zudem ist das 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 kantonaler Bedeutung nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen - zu berücksichtigen. Der Richtplaneintrag stützt sich auf Art. 32b lit. f RPV. Im Weiteren sind neu störende Reklamen und Beschriftungen, insbesondere freistehende Werbeplakate, nicht gestattet. Zudem sind neu auch keine selbstleuchten Reklamen gestattet.

Dachgestaltung:

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

Dachraumbelichtung:

Der Anteil Dachaufbauten und Dachflächenfenster in Relation zur Dachfläche bemisst sich nach der KBV. Das maximale Rahmenlichtmass der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1 m².

Abweichungen:

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

Baulinien:

Bei sämtlichen Gebäudeschutzkategorien werden weiterhin Gestaltungsbaulinien festgelegt. Bei allfälligen Ersatzneubauten bei diesen Gebäudeschutzkategorien kann von der Gestaltungsbaulinie abgewichen werden.

Gebäudeschutzkategorien:

Die Gebäudeschutzkategorien werden in vier verschiedene Kategorien unterteilt:

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

Bei den kantonal geschützten Bauten handelt es sich um Bauten, welche gemäss der kantonalen Denkmalpflege als denkmalgeschütztes Objekt gelten und somit unter kantonalem Schutz stehen. Die Bestimmung zu den kommunal schützenswerten Bauten definieren diese als wichtige und charakteristische Bauten, welche als Einzelobjekte und als Bestandteil innerhalb einer Gebäudegruppe resp. einer Gebäudereihe schützenswert sind. Sie sind aus diesem Grund vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Allfällige Ersatzneubauten müssen im Sinne des ursprünglichen Objekts erfolgen. Die bedeutungsvollen Bauten und ihre Bausubstanz sind, wenn immer möglich, in Stellung und Volumen sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung zu erhalten. Allfällige Ersatzneubauten sind bei Ersatzneubauten Gebäudeabmessungen und –proportionen, Geschoszahl und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Das heisst, dass geringfügige Abweichungen möglich bleiben. Bei Erneuerungs- und Ergänzungsbauten haben sich Ersatzneubauten optimal ins Ortsbild einzufügen. Die maximale Fassadenhöhe beträgt dabei 6.50 m.

Hofstattfläche:

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

Vorplatzbereich:

Der Vorplatzbereich bildet den charakteristischen Freiraum im Bereich von Kirche und Kapelle einerseits und zwischen den Strassen und den Hauptbauten andererseits. Der Inhalt und Zweck des Vorplatzbereichs bleibt derselbe wie in den bestehenden Zonenvorschriften. Neu wurde ergänzt, dass die Sicht auf die Kapelle sowie ihre Bedeutung berücksichtigt werden muss. Die im bestehenden Gestaltungsplan festgelegten Holzlager werden gestrichen. Diese werden nicht mehr benötigt. Die Vorplätze dürfen, wenn möglich und sinnvoll, nur unversiegelt realisiert werden.

Reservezone:

Die Reservezone umfasst einzelne Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der Kernzone. Diese Reservezonen können ohne Flächenkompensation eingezont werden, wenn der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben wurde und sich die Reservezone innerhalb des Siedlungsgebiets befindet.

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

Abweichungen:

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

Förderbeiträge:

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

4.5.12 Flächenbilanz der Bauzonen

Wie in den vorherigen Kapiteln beschrieben, werden Umzonungen und Auszonungen vorgenommen. Nachfolgende Flächenbilanz zeigt auf, wie sich die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, Arbeitszonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen flächenmässig verändern.

	WMZ	Arbeitszone	OeBA	Reservezone	Perimeter Bauzonen
vor OPR	896'470 m ²	43'079 m ²	76'748 m ²	21'258 m ²	1'184'219 m ²
nach OPR	903'368 m ²	25'021 m ²	79'465 m ²	11'699 m ²	1'178'961 m ²
Veränderung	+ 6'898 m ²	- 18'057 m ²	+ 2'717 m ²	- 9'559 m ²	- 5'258 m ²

4.5.13 Einzonungen

In der Flächenbilanz ist ersichtlich, dass der Perimeter der Bauzonen kleiner wird. Trotzdem werden Einzonungen vorgenommen. Gemäss kantonalem 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)
 - dringliche Vorhaben von übergeordnetem Interesse (erfordert kantonales Nutzungsplanverfahren)
 - Ansiedlung/Erweiterung von Betrieben von kantonaler/regionaler Bedeutung, wenn sie in Entwicklungsgebieten Arbeiten liegen oder daran angrenzen
 - nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen welche Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend/abschliessend)
 - Flächen, gesamthaft kleiner als 0.5 ha, wenn sie der Arrondierung der Bauzone dienen und der Bedarf ausgewiesen ist
 - für Bauten und Anlagen von Nutzungen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erstellt werden können (z.B. Deponien)

Es werden folgende Einzonungen vorgenommen:

Hofstetten:

- Parzelle Nr. 4047: Die Parzelle wird neu der Kernzone zugewiesen
 - Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr vorhanden. Die Parzelle liegt mitten im Dorfkern und ergänzt die Bauzone zweckmässig. (S-1.1.12)
- Parzelle Nr. 4114: Die Parzelle wird neu der Kernzone zugewiesen
 - Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr vorhanden. Die Parzelle liegt mitten im Dorfkern und ergänzt die Bauzone zweckmässig. (S-1.1.12)
- Parzelle Nr. 3935: Die Parzelle wird neu der Kernzone zugewiesen
 - Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr vorhanden. Die Parzelle liegt mitten im Dorfkern und ergänzt die Bauzone zweckmässig. (S-1.1.12)
- Parzelle Nr. 2850: Die Parzelle wird neu der Kernzone zugewiesen
 - Die landwirtschaftliche Nutzung ist mittel- bis längerfristig nicht mehr gegeben. Die Parzelle liegt mitten im Dorfkern und ergänzt die Bauzone zweckmässig. (S-1.1.12)

- Parzelle Nr. 5086: Der Wendehammer «Ob den Reben» wird in den Bauzonenperimeter aufgenommen
 → Dies ist notwendig, damit die Sackgasse «Ob den Reben» eine Wendemöglichkeit im Strassenkategorienplan aufweist. (S-1.1.11)
 → Entsprechend wurde die Waldfeststellung ergänzt und der Bauzonenperimeter sowie der Strassenkategorienplan angepasst
- Parzelle Nr. 90169: Die Strasse wird bis auf die Höhe der Einfahrt zur Parzelle Nr. 3330 in den Bauzonenperimeter aufgenommen
 → Dies ist notwendig, um die Parzelle Nr. 3330 über den Bauzonenperimeter zu erschliessen.

Flüh:

- Parzelle Nr. 805: Die Parzelle wird neu der Kernzone zugewiesen
 → Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr vorhanden. Die Parzelle liegt mitten im Dorfkern und ergänzt die Bauzone zweckmässig. (S-1.1.12)
- Parzelle Nr. 5088: Die Parzelle wird der Grünzone zugewiesen
 → Auf der Parzelle ist praktisch nur Wald vorhanden. Der Teil, welcher nicht zum Wald zählt, wird eingezont, weil die angrenzende Parzelle Nr. 90079 in den Bauzonenperimeter aufgenommen wird. (S-1.1.11)
- Parzelle Nr. 90079: Der Höhenweg wird bis zur Einmündung in die Kantonsstrasse in den Bauzonenperimeter aufgenommen
 → Dadurch kann dem Höhenweg im Strassenkategorienplan eine südliche Anbindung an die Kantonsstrasse gegeben werden. (S-1.1.11)
- Parzelle Nr. 90153: Die Strasse wird bis auf die Höhe der Hecke in den Bauzonenperimeter aufgenommen.
 → Dies ist notwendig, um die zweite Bautiefe der Parzelle Nr. 742 über den Bauzonenperimeter zu erschliessen.
- Parzelle Nr. 90154: Die Strasse wird bis auf die Höhe der Parzelle Nr. 3828 in den Bauzonenperimeter aufgenommen.
 → Dies ist notwendig, dass die Parzellen entlang der Strasse erschlossen werden. (S-1.1.11)
- Parzelle Nr. 90155: Der Wendehammer des Tannwaldwegs wird in den Bauzonenperimeter aufgenommen.
 → Dies ist notwendig, damit die Strasse eine Wendemöglichkeit aufweist. (S-1.1.11)
- Parzelle Nr. 90156: Der Wendehammer des St. Annawegs wird in den Bauzonenperimeter aufgenommen.
 → Dies ist notwendig, damit die Strasse eine Wendemöglichkeit aufweist. (S-1.1.11)

4.5.14 Fassungsvermögen Bauzonenplan aufgrund geänderten Zonenvorschriften

Nachfolgende Tabelle zeigt das Fassungsvermögen des Bauzonenplans vor der Ortsplanungsrevision. Die Werte für die IST/SOLL-Dichten (E/ha überbaut und E/ha unbebaut) stammen vom Amt für Raumplanung und gelten für den Handlungsraum einer agglomerationsgeprägten Gemeinde. Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen freie Kapazitäten von 1005 Einwohnern, was den künftigen Bedarf gemäss Bevölkerungsprognose im Jahr 2040 (mittleres Szenario) abdeckt.

Gemeinde: Hofstetten-Flüh						Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP 12.11.2024)									
Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST ^{*1}	E/ha überbaut SOLL ^{*2}	E/ha unbebaut SOLL ^{*3}	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung*		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis 12.11.2024		bis 12.11.2024		Einzelparzellen		Flächen >2500 m²			
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohnzonen	Wohnzone 1	W1	27	45	50	0.52	14	0.52	9	0.35	17	0.00	0	0.87	31
	Wohnzone 2	W2	36	55	60	65.35	2353	65.35	1242	7.09	425	3.42	205	75.86	3271
	Wohnzone 3	W3				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Wohnzone 4	W4	115	125	135	0.59	68	0.59	6	0.00	0	0.00	0	0.59	70
						0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
Total Wohnzonen						66.46	2435	66.46	1257	7.43	443	3.42	205	77.32	3371
Mischzonen	Kernzone	KE	34	35	40	11.26	383	11.26	11	0.69	28	0.00	0	11.95	414
	Zentrumszone	ZZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Gewerbezone mit Wohnen	GW	58	63	68	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.63	43	0.63	43
Total Mischzonen						11.26	383	11.26	11	0.69	28	0.63	43	12.58	457
Arbeitszonen	Gewerbezone	G				2.92	0	2.92	0	0.35	0	0.41	0	3.68	0
	Industriezone	I				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Arbeitszone	AZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
Total Arbeitszonen						2.92	0	2.92	0	0.35	0	0.41	0	3.68	0
Weitere Zonen	Spezialzone	SZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	OeBA				7.44	0	7.44	0	0.24	0	0.00	0	7.68	0
						0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
Total weitere Zonen						7.44	0	7.44	0	0.24	0	0.00	0	7.68	0
Total						88.09	2817	88.09	1268	8.71	470	4.46	248	101.26	3828
Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren								30%				80%		100%	
Freie Kapazitäten (E)			1005			←			380	+	376	+	248		
Fassungsvermögen Total (E)			3822												
Einwohnerzahl total Stand 31.12.2019			3215												
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone			28												
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone			3187												
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2030			3700												
Bevölkerungsprognose Jahr 2040 mittl. Szenario			3792												
						*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten oder gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)									
						*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)									
						*3 (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %									

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten oder gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

*3 (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

Fassungsvermögen Bauzonenplan vor Ortsplanungsrevision

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden Aufzonungen und Umzonungen vorgenommen. Das bedeutet, dass die freie Kapazität um 33 Einwohner steigt:

Gemeinde: Hofstetten-Flüh						Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: nach OP 12.11.2024)									
Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST ^{*1}	E/ha überbaut SOLL ^{*2}	E/ha überbaut SOLL ^{*2}	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung*		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis 12.11.2024		bis 12.11.2024		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²			
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E		
Wohnzonen	Wohnzone 1	W1	27	45	50	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Wohnzone 2	W2	36	55	60	61.66	2220	61.66	1172	6.54	392	3.08	185	71.28	3070
	Wohnzone 3	W3	77	95	100	3.64	280	3.64	65	0.37	37	0.80	80	4.80	409
	Wohnzone 4	W4	115	125	135	0.58	67	0.58	6	0.00	0	0.00	0	0.58	68
						0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
Total Wohnzonen						65.88	2566	65.88	1243	6.91	429	3.88	265	76.66	3547
Mischzonen	Kernzone	KE	34	35	40	11.33	385	11.33	11	0.73	29	0.00	0	12.06	418
	Zentrumszone	ZZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Gewerbezone mit Wohnen	GW	58	63	68	1.13	66	1.13	6	0.01	1	0.41	28	1.55	96
Total Mischzonen						12.46	451	12.46	17	0.74	30	0.41	28	13.61	514
Arbeitszonen	Gewerbezone	G				2.28	0	2.28	0	0.21	0	0.00	0	2.49	0
	Industriezone	I				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Arbeitszone	AZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
Total Arbeitszonen						2.28	0	2.28	0	0.21	0	0.00	0	2.49	0
Weitere Zonen	Spezialzone	SZ				0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	OeBA				7.15	0	7.15	0	0.22	0	0.58	0	7.95	0
						0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0
Total weitere Zonen						7.15	0	7.15	0	0.22	0	0.58	0	7.95	0
Total						87.76	3017	87.76	1260	8.08	459	4.87	292	100.71	4061
Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren								30%		80%		100%			
Freie Kapazitäten (E)			1038					378	+	367		+	292		
Fassungsvermögen Total (E)			4055												
Einwohnerzahl total Stand 31.12.2019			3215												
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone			28												
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone			3187												
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2030			3700												
Bevölkerungsprognose Jahr 2040 mittl. Szenario			3792												
						^{*1} gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten oder gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)									
						^{*2} gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)									
						^{*3} (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %									

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten oder gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

*3 (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

Fassungsvermögen Bauzonenplan nach Ortsplanungsrevision

4.5.15 Landwirtschaftszone

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

4.5.16 Heckenfeststellung

Ausgangslage:

Aus der kantonalen Vorprüfung ist hervorgegangen, dass die Heckenfeststellung bei der letztmaligen Ortsplanungsrevision unvollständig war. Deshalb sind Hecken, welche bereits bei der letzten Ortsplanungsrevision bestanden haben, nun festzustellen und entsprechende Heckenbaulinien festzulegen. Die Überprüfung der Hecken und die Nacherfassung erfolgen basierend auf Art. 20 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) und der darauf basierenden kantonalen Heckenrichtlinie.

Zusammengefasst setzen sich Hecken aus vorwiegend einheimischen und standortgerechten Sträuchern oder Bäumen zusammen, bilden eine geschlossene Einheit (Kronenschluss) und sind mindestens 50 m² gross. Auch Gehölzflächen, die diese Kriterien nicht erfüllen, aber in besonderem Masse Schutz- und Wohlfahrtswirkung ausüben, gelten als Hecken. Bei aus überwiegend fremdländischen Baum- und Straucharten bestehenden Gehölzflächen, Gartengestaltungsmassnahmen (Einfriedungen, Naturgärten, Parkanlagen, Alleen usw.) und Wurzelausschlägen von Heckensträuchern handelt es sich jedoch nicht um Hecken im Sinne der Heckenrichtlinie. Hecken werden vom Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) geschützt, auch wenn sie bisher von der Gemeinde noch nicht offiziell festgestellt wurden. Deshalb kann gestützt auf Art. 24e verfügt werden, dass widerrechtlich entfernte Hecken wiederhergestellt werden müssen, wenn nachgewiesen werden kann, dass Hecken bestanden haben.

Vorgehen:

Als Vorbereitung wurde das Orthofoto von 2002 konsultiert (www.geo.so.ch). Darauf wurde nach Strukturen gesucht, bei denen es sich um Hecken handeln könnte. Zusätzlich wurden Personen mit Lokalkenntnissen beigezogen. Es ist nur die Bestockung, die bereits 2002 bestanden hat, als Verdachtsfläche für Hecken zu überprüfen. Ufergehölze sind dabei den Hecken gleichzustellen.

Bei einem Augenschein vor Ort wurden alle so vorgemerkten Strukturen vor Ort begutachtet und gemäss der Heckenrichtlinie des Kantons beurteilt. Die betroffenen Grundeigentümerschaften wurden im Vorfeld mit einem Schreiben über die Begehung und deren Gründe informiert. Wurde die Struktur als Hecke identifiziert, wurde sie von einem Geomatiker gemäss der Heckenrichtlinie aufgenommen. Die so entstandenen Geodaten wurden in den Bauzonenplan aufgenommen und mit einer entsprechenden Baulinie versehen.

Im Rahmen der 2. kantonalen Vorprüfung wurden die gewachsenen Strukturen auf den Parzellen Nrn. 3258 / 3249, 730, 3366 sowie 2331 als festzustellende Hecken genannt. In der Mitwirkung wurde zusätzlich die Bestockung der Parzelle Nr. 3211 erneut aufgeführt und eine Festlegung resp. eine Aufhebung der Festlegung als Hecke gefordert. Daraufhin wurde ein Argumentarium zu den sechs Parzellen erstellt. Dieses befindet sich im Anhang.

Begründung:

Es folgt eine Liste an Hecken, bei welchen ein Augenschein stattgefunden hat. Zudem wird begründet, weshalb die Struktur als Hecke angesehen resp. aus welchen Gründen sie nicht als Hecke definiert wurde.

Parzelle	Bemerkung	Feststellung
575	Hecke wurde Mitte der 90er-Jahre als Schutz zum benachbarten Gewerbe künstlich angelegt	Nein
587	Hecke wurde Mitte der 90er-Jahre als Schutz zum benachbarten Gewerbe künstlich angelegt	Nein
588	Hecke wurde Mitte der 90er-Jahre als Schutz zum benachbarten Gewerbe künstlich angelegt	Nein
792	Ufergehölz Flühbach	Ja
797	Keine Hecke auf Parzelle Nr. 797 vorhanden	Nein
805	Es handelt sich um eine bestockte Fläche mit u.a. Neophyten und nicht um eine Hecke. Zudem wäre eine Bebauung der Parzelle nicht mehr möglich.	Nein
837	Ufergehölz Flühbach	Ja
838	Künstlich angelegte Hecken	Nein
839	Ufergehölz Flühbach	Ja
865	Ufergehölz Flühbach	Ja
866	Ufergehölz Flühbach	Ja
867	Ufergehölz Flühbach	Ja
869	Ufergehölz Flühbach	Ja
888	Ufergehölz Flühbach	Ja
2496	Natürlich gewachsene Hecke	Ja
2599	Zwei natürlich gewachsene Hecken am Ostrand der Parzelle. Ansonsten künstlich angelegte Hecken.	Ja
2684	Natürlich gewachsene Hecke	Ja
2954	Hecke wurde Mitte der 90er-Jahre künstlich als Schutz gegenüber der benachbarten Wohnnutzung angelegt und ist demnach nicht festzustellen	Nein
3003	Ufergehölz Flühbach	Ja
3004	Ufergehölz Flühbach	Ja
3045	Ufergehölz Flühbach	Ja
3046	Ufergehölz Flühbach	Ja
3061	Hecke entstand mit Überbauung Areal vor 1988 resp. wurde künstlich als Schutz gegenüber der Talstrasse angelegt	Nein
3076	Ufergehölz Flühbach	Ja

3194	Ufergehölz Flühbach	Ja
3195	Ufergehölz Flühbach	Ja
3202	Ufergehölz Flühbach	Ja
3203	Ufergehölz Flühbach	Ja
3204	Ufergehölz Flühbach	Ja
3207	Hecke entstand mit Überbauung Areal vor 1988 resp. wurde künstlich als Schutz gegenüber der Talstrasse angelegt	Nein
3211	Hecke entstand mit Überbauung Areal vor 1988 resp. wurde künstlich als Schutz gegenüber Nachbarparzellen angelegt (vgl. Argumentarium im Anhang)	Nein
3266	Natürlich gewachsene Hecke	Ja
3271	Natürlich gewachsene Hecke	Ja
3277	Keine Hecke mehr vorhanden	Nein
3278	Keine Hecke mehr vorhanden	Nein
3311	Ufergehölz Flühbach	Ja
3366	Bis 1960 gab es lediglich vereinzelte Bäume. Danach wuchs Parzelle stark zu bis zum Hausbau. Hecken sind als Gartengestaltungsmassnahmen zu werten.	Nein
3372	Natürlich gewachsene Hecke	Ja
3485	Ufergehölz Flühbach	Ja
3595	Hecke entstand mit Überbauung Areal vor 1988 resp. wurde künstlich als Schutz gegenüber der Talstrasse angelegt	Nein
3613	Ufergehölz Flühbach	Ja
3628	Hecke entstand mit Überbauung Areal vor 1988 resp. wurde künstlich als Schutz gegenüber der Talstrasse angelegt	Nein
3672	Es handelt sich um eine künstlich angelegte Hecke. Vor 1970 bestand noch keine Hecke.	Nein
3684	Ufergehölz Flühbach	Ja
3685	Ufergehölz Flühbach	Ja
3742	Hecke entstand mit Überbauung Areal vor 1988 resp. wurde künstlich als Schutz gegenüber der Talstrasse angelegt	Nein
3744	Hecke entstand mit Überbauung Areal vor 1988 resp. wurde künstlich als Schutz gegenüber der Talstrasse angelegt	Nein
3745	Hecke entstand mit Überbauung Areal vor 1988 resp. wurde künstlich als Schutz gegenüber der Talstrasse angelegt	Nein
3798	Hecke entstand mit Überbauung Areal vor 1988 resp. wurde künstlich als Schutz gegenüber der Talstrasse angelegt	Nein
3799	Hecke entstand mit Überbauung Areal vor 1988 resp. wurde künstlich als Schutz gegenüber der Talstrasse angelegt	Nein

3800	Hecke entstand mit Überbauung Areal vor 1988 resp. wurde künstlich als Schutz gegenüber der Talstrasse angelegt	Nein
3801	Hecke entstand mit Überbauung Areal vor 1988 resp. wurde künstlich als Schutz gegenüber der Talstrasse angelegt	Nein
3802	Hecke entstand mit Überbauung Areal vor 1988 resp. wurde künstlich als Schutz gegenüber der Talstrasse angelegt	Nein
3818	Ufergehölz Flühbach	Ja
3819	Ufergehölz Flühbach	Ja
3823	Ufergehölz Flühbach	Ja
3933	Hecke entstand mit Überbauung Areal vor 1988 resp. wurde künstlich als Schutz gegenüber der Talstrasse angelegt	Nein
3945	Ufergehölz Flühbach	Ja
3948	Ufergehölz Flühbach	Ja
4128	Ufergehölz Flühbach	Ja
4145	Hecke wurde Mitte der 90er-Jahre als Schutz gegenüber der benachbarten Gewerbenutzung künstlich angelegt und ist demnach nicht festzustellen	Nein
4259	Ufergehölz Chälengraben	Ja
4283	Hecke wurde Mitte der 90er-Jahre als Schutz gegenüber der benachbarten Gewerbenutzung künstlich angelegt und ist demnach nicht festzustellen	Nein
4284	Hecke wurde Mitte der 90er-Jahre als Schutz gegenüber der benachbarten Gewerbenutzung künstlich angelegt und ist demnach nicht festzustellen	Nein
4346	Ufergehölz Flühbach	Ja
4555	Hecke entstand mit Überbauung Areal vor 1988 resp. wurde künstlich als Schutz gegenüber der Talstrasse angelegt	Nein
5060	Keine Hecke vorhanden	Nein
5061	Keine Hecke vorhanden	Nein
5084	Ufergehölz Flühbach	Ja
5089	Natürlich gewachsene Hecke	Ja
5279	Ufergehölz Chälengraben	Ja
5292	Hecke zu weit weg von Bauzonengrenze	Nein
5376	Künstlich angelegte Hecke. 2000 gab es lediglich Einzelbäume.	Nein
5377	Künstlich angelegte Hecke. 2000 gab es lediglich Einzelbäume.	Nein
5416	Natürlich gewachsene Hecke	Ja

4.5.17 Schutzzonen und Schutzobjekte

Landschaftsschutzzone:

Gemäss § 36 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sollen die Gemeinden unter anderem Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart, natürliche Lebensräume für einheimische Tiere und Pflanzen oder sonstige freizuhaltende Gebiete als Schutzzonen festlegen. Die Landschaftsschutzzone dient demnach der Erhaltung der unverbauten Landschaft. Da sich die Schutzzone über einen Grossteil der Landwirtschaftszone ausdehnt, werden bestimmte Nutzungen im Zusammenhang mit der Landwirtschaft zugelassen. So können zum Beispiel kleine Bauten (Bienenhäuser, Weideunterstände, Einzäunungen etc.) nach wie vor erstellt werden. Auch Vorrichtungen zum Schutz der Kulturen vor Unwetter und Schädlingen werden zugelassen. Für solche Bauten und Anlagen muss jedoch nachgewiesen werden können, dass sie für die Bewirtschaftung erforderlich sind und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

Es soll für ausserhalb der Siedlung liegende Höfe weiterhin möglich sein, sich an ihrem Standort weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund wurde für die Höfe, die in der Landschaftsschutzzone liegen, abweichende Festlegungen integriert. Es werden die Höfe Sennmatt und Unterenzenhollen mit einem «L» (schwarz) bezeichnet. Dadurch werden neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in Hofnähe weiterhin möglich bleiben. Die Höfe erhalten (Hof Sennmatt) resp. behalten (Hof Unterenzenhollen) ihr Entwicklungspotenzial.

Für die in der Siedlung oder in Siedlungsnähe liegenden Höfe wurde im Bereich «Auf der Platten» und «Am unteren Steinweg» sowie «Riedhollen» die Landschaftsschutzzone nur teilweise angepasst, sodass eine Aussiedlung oder Weiterentwicklung weiterhin möglich bleibt.

Uferschutzzone innerhalb Bauzone:

Die Geometrie der Uferschutzzone innerhalb der Bauzone wird insbesondere bezüglich Umsetzung des Gewässerraums gemäss teilrevidierter Gewässerschutzgesetzgebung angepasst. Dies betrifft insbesondere die Uferschutzzone entlang des Flühbachs. In fast allen Fällen ist die bestehende Uferschutzzone ausreichend gross, um den nach Gewässerschutzgesetzgebung erforderlichen Gewässerraum zu gewährleisten.

Einzig entlang der Mühle ist die bestehende Uferschutzzone nicht ausreichend breit, da sie nur einseitig ausgeschieden wurde. Dies wird so beibehalten, damit das Mühleensemble weiterhin so bestehen bleiben kann. Es wird Grundsatz 4 gemäss kantonaler Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fliessgewässer» verfolgt.

Des Weiteren fehlt beim Chälengraben entlang der Parzelle Nr. 4259 eine Uferschutzzone, welche den Gewässerraum gewährleistet. Damit sich die anrechenbare Parzellenfläche aufgrund der Festlegung des Gewässerraums nicht reduziert, wird in diesem Bereich eine Gewässerbaulinie festgelegt. Ausserdem sind entlang von den eingedolten Gewässern Unterhaltsbaulinien von 4 m festzulegen. Wie im Kapitel 3.3.4 bereits beschrieben, wird auch entlang des zu revitalisierenden Talbächli der Gewässerraum festgelegt.

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

Uferschutzzone ausserhalb Bauzone:

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

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

Waldrandschutzzone:

Die Waldrandschutzzone wird vom bestehenden Gesamtplan übernommen und im Bergmattengebiet sowie im Gebiet Stüppen, Eimberg, Hinter Sternenberg zusätzlich ergänzt. Deren Festlegung erfolgt entlang der Waldgrenze bis 3.0 m in das Offenland. Die Waldrandschutzzone dienen dem Schutz des Waldrandes, der Erhaltung resp. der Aufwertung des Übergangsbereichs vom Wald zur Bauzone, der naturschützerischen Behandlung des Waldrandes sowie der naturnahen Bewirtschaftung der vorgelagerten Landwirtschaftszone. Aus diesen Gründen sind in diesen Bereichen keinerlei Bauten und Anlagen zulässig. Sie schränkt die Nutzung des Offenlandes nicht erheblich ein, da bereits heute ein Düng- und Pflanzenschutzmittelverbot auf drei Metern entlang der Waldgrenze besteht und die bauliche Nutzung in der Landwirtschaftszone eingeschränkt ist.

Naturschutzzone/Grünzone:

Die Naturschutzzone sind neu und werden den Grundnutzungen überlagert. Bis anhin bestanden keine Naturschutzzone innerhalb des Siedlungsgebiets. Die nun neu festgelegten Naturschutzzone basieren auf dem Naturinventar von Hintermann & Weber und der Interessensermittlung «überlagernde Naturschutzzone». Sie umfassen Naturobjekte mit der Bedeutung «wertvoll» und «sehr wertvoll», wenn diese nicht bereits durch die Festlegung als Wald, Uferschutzzone oder Einzelbaum/Baumgruppe geschützt sind.

Der Wald am Höhenweg und der Alten Hofstetterstrasse (G4) wird nicht in eine Naturschutzzone überführt. Es handelt sich um Wald, welcher bereits durch die Waldgesetzgebung geschützt ist. Die Parzelle Nr. 4519 ist gemäss Naturinventar auch Teil des Objekts G4. Auf der Parzelle befindet sich jedoch nur eine Bestockung im Grenzbereich zur Parzelle Nr. 3235. Beide Parzellen sind der Wohnzone zugewiesen. Aus diesen Gründen wird auch in diesem Bereich keine Naturschutzzone festgelegt.

Das Objekt G5 «Eichenhain Im Wygärtli» wird ebenfalls keiner Naturschutzzone zugewiesen. Der Grossteil der Bestockung auf der Parzelle ist bereits als Wald oder Hecke geschützt. Zudem handelt es sich um eine OeBA-Zone, im Eigentum der Gemeinde.

Ein Teil des Waldes und der Hecken Im Wygärtli (G6) werden einer Grünzone mit überlagernder Naturschutzzone (N1) zugewiesen. Die in diesem Bereich bis anhin geltende Wohnzone W2a wird somit aufgehoben, was einer Auszonung gleichkommt. Die Schutz- und Pflegemassnahmen wurden aus dem Naturinventar übernommen, lediglich der Begriff «Waldfläche» wurde mit dem korrekteren Begriff «Feldgehölze» ersetzt.

Als überlagernde Naturschutzzone (N2) wird der Obstgarten an der Alten Hofstetterstrasse (O1) aufgenommen. Die Grundnutzung sieht jedoch weiterhin eine Wohnzone vor. Die Schutz- und Pflegemassnahmen wurden so formuliert, dass eine Überbauung nicht verhindert wird und bei einer Bebauung der Grundstücke weiterhin einige Hochstamm-Obstbäume auf der Parzelle vorhanden sind und unterhalten werden.

Der Obstgarten an der Römerstrasse (O3) wird nicht als überlagernde Naturschutzzone aufgenommen. Eine öffentlich-rechtliche Unterschutzstellung wird im vorliegenden Fall nicht als zweckmässig erachtet. Der Erhalt des Obstgartens ist ohne einen öffentlich-rechtlichen Schutz besser gewährleistet. Es besteht für die Bewirtschafter zudem die Möglichkeit über einen Bewirtschaftungsvertrag von der Gemeinde Beiträge zum Erhalt der Anlage zu erhalten.

Die Wiese W2 «Böschung In den Reben» wird nicht als Naturschutzzone übernommen. Die Böschung befindet sich entlang der Parzellen Nrn. 2467 und 3364, welche einer Wohnzone zugewiesen sind. Auf der Parzelle Nr. 2467 ist ein bewilligtes Bauprojekt geplant, für dessen Erschliessung die Böschung fast auf der gesamten Breite der Parzelle entfernt wird. Dadurch wird der Wert der Böschung erheblich geschmälert und eine Unterschutzstellung ist nicht mehr zweckmässig. Gleichzeitig soll die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 3364 erhalten bleiben. Aus diesen Gründen wurde das Objekt nicht mit einer Naturschutzzone überlagert.

Die Wiese vor der Kirche St. Nikolaus (W3) wird als überlagernde Naturschutzzone (N3) in den Bauzonenplan Teil Ortskerne aufgenommen. Um die magere Wiese zu erhalten, wurden die Schutz- und Pflegemassnahmen aus dem Naturinventar übernommen, wonach die Mahd extensiv zu erfolgen hat und abtransportiert werden muss.

Gehölze:

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

Geschützte Einzelbäume:

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

Archäologische Fundstellen:

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

Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte

Die kantonal geschützten Bauten und Kulturobjekte werden orientierend in die entsprechenden Nutzungspläne aufgenommen. Nach der gängigen kantonalen Praxis wird im Zonenreglement eine entsprechende Bestimmung aufgenommen, dies, obwohl es sich um einen orientierenden Planinhalt handelt. Die Unterschutzstellung resultiert aus der Schutzverfügung und die kommunale Reglementsbestimmung ergänzt die kantonale Kulturdenkmäler-Verordnung (KDV). Diese Handhabung wird als anwenderfreundlich und zweckmässig erachtet.

Zone für Retention / Hochwasserschutz:

Der Flühbach führt im Bereich der Mühle immer wieder zu Überschwemmungen. Das Gebiet Riedmatten bietet momentan keinerlei Möglichkeit zur Retention. Der Flühbach ist in der Revitalisierungsplanung des Kantons nicht vorgesehen. Trotzdem soll im Bereich der Riedmatten eine kommunale Zone für Retention resp. Hochwasserschutz vorgesehen werden. Die Zone für Retention / Hochwasserschutz wird im Gesamtplan orientierend dargestellt, da für die eigentliche Realisierung von Hochwasserschutzmassnahmen ohnehin eine eigene Nutzungsplanung notwendig ist. Die Bedürfnisse des Bibers sind in dieser Nutzungsplanung mitzuberücksichtigen und entsprechende Verhütungsmassnahmen sind umzusetzen.

Einzelobjekt:

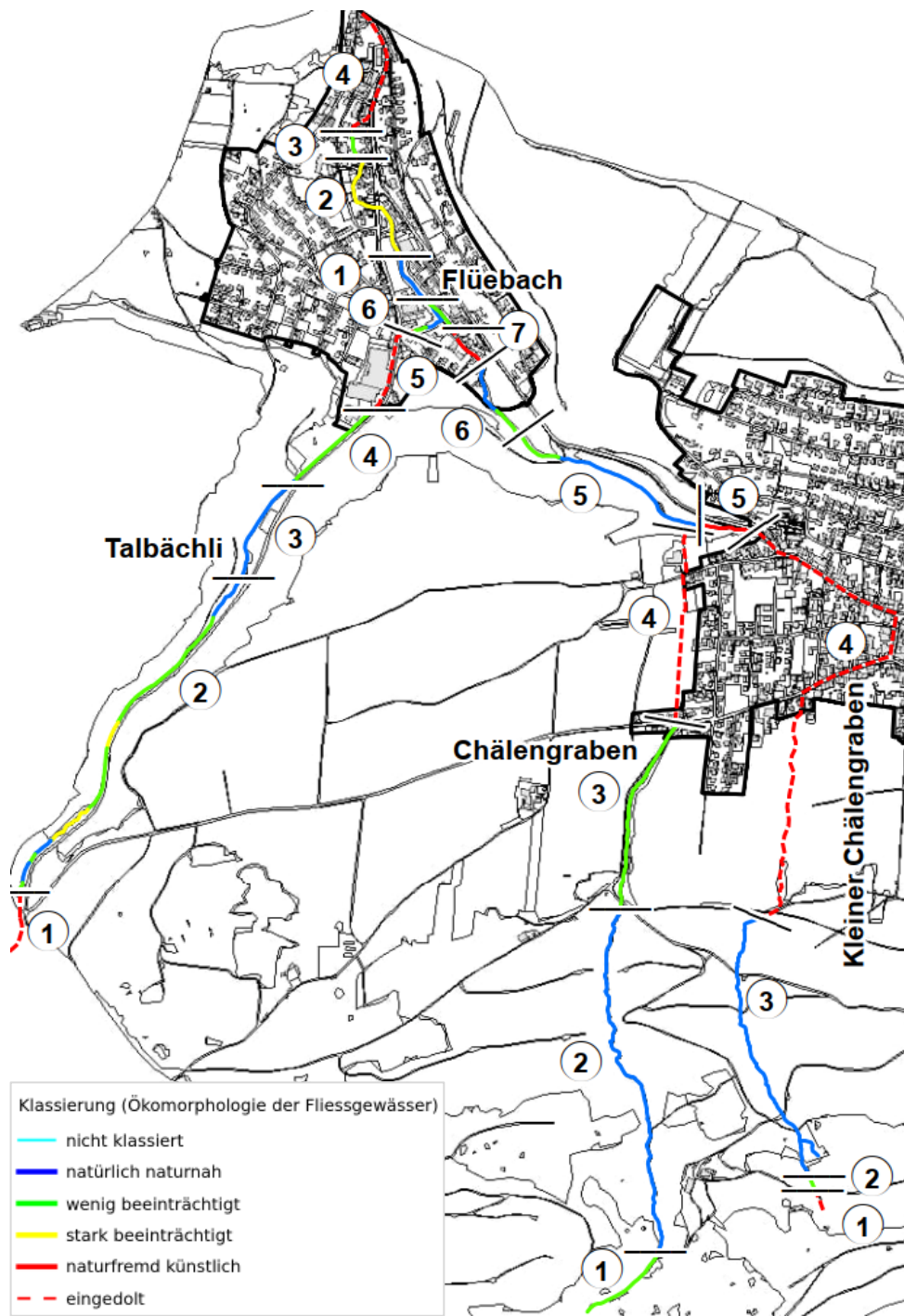
Die Bestimmung zu den Einzelobjekten resp. zu den geschützten Kreuzen bleibt wie bis anhin bestehen. Die geschützten Kreuze werden ergänzt, sodass alle bestehenden Kreuze in Hofstetten-Flüh einer Schutzkategorie (kommunal oder kantonal) zugewiesen sind.

4.5.18 Uferschutzzonen

Abschnittsweise Umsetzung Gewässerraum

Hinweise für die nachfolgenden Ausführungen:

- Für die Uferschutzzonen gelten jeweils die Bestimmungen gemäss GSchV Art. 41c
- Der Gewässerraum wird wie folgt gemessen:
 - *Gewässerraum = Raumbedarf insgesamt, also beidseits der Gewässermittelachse*
 - *Vermassung ab Gewässermittelachse*
- Als Grundlage für die Berechnung des Gewässerraums gilt die Fachkarte «Ökomorphologie der Fliessgewässer»
- Im Bereich von Wäldern und auf Strassen wird der Gewässerraum nicht festgelegt
- Bei Eindolungen ausserhalb des Baugebiets wird vorläufig auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.
- Die Erläuterung erfolgt abschnittsweise pro Bach. Zuerst wird der Bachabschnitt gemäss nachfolgendem Plan abgebildet, anschliessend wird die Umsetzung abschnittsweise in einer Tabelle erläutert.
- Wo die bestehende Uferschutzzone grösser ist, wird diese grundsätzlich beibehalten.



Umsetzung Gewässerraum Gemeinde Hofstetten-Flüh (Quelle: eigene Darstellung)

Umsetzung Gewässerraum Talbächli

Das Talbächli entspringt bei der Burg Rotberg in der Gemeinde Metzerlen-Mariastein. Das Talbächli fliesst meist offengelegt westlich der Talstrasse entlang. Kurz nachdem es in das Siedlungsgebiet von Flüh gelangt, ist es eingedolt. Weiter bachabwärts, kurz vor der Vereinigung mit dem Chälengraben-Bach, gelangt der Bach wieder an die Oberfläche. Die bereits festgelegte Uferschutzzone wird innerhalb der vorliegenden Ortsplanungsrevision überprüft und übernommen. So ist beispielsweise die Uferschutzzone beim Abschnitt 6 des Talbächlis 19 m breit und somit breiter als die gesetzliche Mindestbreite von 11 m.

Talbächli	Abschnitt	Verlauf	Raumbedarf	Umsetzung Gewässerraum
	Abschnitt 1	eingedolt	0 m	Kein Gewässerraum
	Abschnitt 2	Natürlich naturnah bis stark beeinträchtigt	11 m	Gewässerraum als komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, teilweise Waldfläche
	Abschnitt 3	Natürlich naturnah	12 m	Gewässerraum als komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, beinahe überall Waldfläche
	Abschnitt 4	Wenig beeinträchtigt	11 m	Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone und innerhalb Bauzone
	Abschnitt 5	eingedolt	0 m	Eingedolt, kein Gewässerraum, Gewässerunterhaltsbaulinie 4 m
	Abschnitt 6	Natürlich naturnah bis wenig beeinträchtigt	11 m	Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone, teilweise Waldfläche

Umsetzung Gewässerraum Talbächli

Im Bereich des Parkplatzes der Mühle wird die bestehende Uferschutzzone etwas verkleinert. Sie umfasst jedoch immer noch die minimale Gewässerraumbreite. Durch die Verkleinerung der Uferschutzzone werden der Unterstand und der Kiesplatz auf der Parzelle Nr. 4347 zonenkonform und die Parkierungsflächen für das Mühleensemble können in jedem Fall erhalten bleiben.

Umsetzung Gewässerraum Flüebach

Der Flüebach fliesst von Hofstetten kommend quer durch das Siedlungsgebiet von Flüh. Es handelt sich meist um ein offenes Fliessgewässer. Im unteren Abschnitt von Flüh liegt es eingedolt unterhalb der Wohnzone W4 und unterhalb der Talstrasse. Die bereits festgelegte Uferschutzzone wird innerhalb der vorliegenden Ortsplanungsrevision überprüft und übernommen. So ist beispielsweise die Uferschutzzone beim Abschnitt 2 des Flüebachs 18 m breit und somit bei einer asymmetrischen Legung des Gewässerraums breiter als die gesetzliche Mindestbreite von 13 m.

Flüebach	Abschnitt	Verlauf	Raumbedarf	Umsetzung Gewässerraum
	Abschnitt 1	Natürlich naturnah	12 m	Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone, beinahe überall Waldfläche
	Abschnitt 2	Stark beeinträchtigt	13 m	Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone, teilweise Waldfläche
	Abschnitt 3	Wenig beeinträchtigt	11 m	Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone
	Abschnitt 4	eingedolt	0 m	Eingedolt, kein Gewässerraum, teilweise Gewässerunterhaltsbaulinie 4 m
	Abschnitt 5	Natürlich naturnah, wenig beeinträchtigt	12 m	Gewässerraum als komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, teilweise Wald
	Abschnitt 6	Natürlich naturnah, wenig beeinträchtigt	11 m	Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone und kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone
	Abschnitt 7	Naturfremd künstlich, eingedolt	15 m	Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone, teilweise Gewässerbaulinie

Umsetzung Gewässerraum Flüebach

Umsetzung Gewässerraum Chälengraben

Der Chälengraben durchfließt die gleichnamige Schlucht zwischen der Hofstetter Bergmatte und Hofstetten. Eine Beeinträchtigung des Gewässerraums erfährt der Bach entlang der westlichen Siedlungsgrenze. Dort fließt der Chälengraben eingedolt bis zur Einmündung in den Flüebach.

Chälengraben	Abschnitt	Verlauf	Raumbedarf	Umsetzung Gewässerraum
	Abschnitt 1	Wenig beeinträchtigt	11 m	Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone
	Abschnitt 2	Natürlich naturnah	11 m	Kein Gewässerraum da überall Waldfläche
	Abschnitt 3	Wenig beeinträchtigt	11 m	Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone und kleiner Abschnitt innerhalb Bauzone, teilweise Waldfläche
	Abschnitt 4	eingedolt	0 m	Kein Gewässerraum

Umsetzung Gewässerraum Chälengraben

Umsetzung Gewässerraum Kleiner Chälengraben

Der Kleine Chälengraben fliesst parallel zum Chälengraben.

Kleiner Chälengraben	Abschnitt	Verlauf	Raumbedarf	Umsetzung Gewässerraum
	Abschnitt 1	eingedolt	0 m	Kein Gewässerraum
	Abschnitt 2	Wenig beeinträchtigt	11 m	Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone
	Abschnitt 3	Natürlich naturnah	11 m	Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, überall Waldfläche
	Abschnitt 4a	Natürlich naturnah (Revitalisiert)	11 m	Verläuft auf Parzelle der Gemeinde, Parzelle breiter als 11 m, auf eine Gewässerraumausscheidung wird vorläufig verzichtet.
	Abschnitt 4b	eingedolt	0 m	Kein Gewässerraum
	Abschnitt 5	Naturfremd künstlich	12 m	Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, teilweise Waldfläche

Umsetzung Gewässerraum Kleiner Chälengraben

4.5.19 Kommunale Vorranggebiete Natur- und Landschaft

Im Gesamtplan werden keine kommunalen Vorranggebiete Natur- und Landschaft festgelegt. Die Einträge, welche bereits im rechtskräftigen Gesamtplan enthalten sind, werden gestrichen. Allfällige Vereinbarungen sollen privatrechtlich geregelt werden. Die Vorranggebiete werden ins Naturkonzept aufgenommen, das im Rahmen der Ortsplanungsrevision erstellt wird.

4.5.20 Lichtemissionen

Die Bestimmungen im Zonenreglement zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen sind neu. Die Vorschriften helfen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Zu viel Licht in der Nacht kann auch der menschlichen Gesundheit schaden und die innere Uhr stören.

4.5.21 Gefahrenzonen

Hinweis: Die Naturgefahrenkarte Wasser befindet sich in Überarbeitung und deren Umsetzung wird erst im Rahmen einer zweiten Planaufgabe aufgelegt. Sämtliche Gefahren sind erst Bestandteil der zweiten Planaufgabe.

Die Gemeinden sind nebst dem Kanton gesetzlich verpflichtet, Grundlagen für den Schutz vor Naturgefahren zu erstellen. Der Kanton hat eine Gefahrenhinweiskarte erstellt. Basierend darauf wurde seitens Gemeinde in den Jahren 2007 und 2010 eine Gefahrenkarte ausgearbeitet. Diese sind nun von der Gemeinde grundeigentumsverbindlich umzusetzen. In der Gemeinde Hofstetten-Flüh handelt es sich dabei insbesondere um Wasser-, Rutsch- und Sturzgefahren. Aufgrund der Lage in einem eng eingeschnittenen Tal sind vor allem in Flüh die Rutsch- und Sturzgefahren nicht zu unterschätzen. Die Naturgefahrenkarte unterscheidet die Naturgefahren in verschiedene Gefahrenstufen. Die Naturgefahren sowie die Naturgefahrenhinweise sind in einem eigenständigen Naturgefahrenplan, welcher das gesamte Gemeindegebiet abdeckt, festgelegt. Als Bestandteil des orientierenden Planinhalts wird auf die Oberflächenwasserkarte des Bundesamts für Umwelt (BAFU) verwiesen. Auch der Schutzwald ist zur Orientierung dargestellt.

Die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen basieren auf den Musterzonenvorschriften des Kantons. In den Gefahrenzonen mit erheblicher Gefährdung sind keine Neubauten zulässig. In den Gefahrenzonen mit mittlerer Gefährdung ist Bauen – ausser für besonders sensible Objekte – unter Auflagen möglich. In den Gefahrenzonen mit geringer Gefährdung resp. Restgefährdung sind Bauten und Anlagen möglich. Möglichen Gefährdungen ist jedoch entsprechend Rechnung zu tragen.

4.5.22 Mobilfunkanlagen

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

4.5.23 Freizeit und Erholung

Die Gemeinde hat ein ausgedehntes Wander- Velo- und Reitwegnetz und ist mit seinen weiträumigen Waldflächen und dem Ausflugsziel Bergmatten ein beliebtes Ziel für Freizeit- und Erholungssuchende. Diese Nutzung kann zu Konflikten mit der Waldnutzung und dem Lebensraum Wald führen.

Der Gemeinde ist dieses Konfliktpotenzial bewusst. In der Ortsplanungsrevision werden keine konkreten Massnahmen umgesetzt, um das Konfliktpotenzial zu minimieren. Es wurde jedoch eine Arbeitsgruppe Wald eingesetzt, deren Aufgabe es unter anderem ist, sich mit diesen Themen auseinanderzusetzen und Massnahmen umzusetzen.

4.6 Erschliessungsplanung

Die Strassenkategorien werden vom bisher gültigen Strassenkategorienplan grösstenteils übernommen. Angepasst wurden die Fuss- und Radwege auf der Parzelle Nr. 90108 und 90115. Um die Parzelle(n) Nr. 4049 resp. 4158 und 4159 zu erschliessen, wurde die Strassenkategorie auf dem dafür notwendigen Abschnitt auf «Erschliessungsstrasse kommunal» geändert.

Um das Fusswegnetz in Hofstetten zweckmässig zu ergänzen, wurde ein geplanter Fussweg (Lage schematisch) zwischen der Huetmatt und der Pfarrgasse/Flühstrasse aufgenommen. Dadurch wird die Huetmatt sowie die angrenzende Römerstrasse für Fussgänger direkt mit der Flühstrasse und damit der Bushaltestelle Unterdorf verbunden. Das öffentliche Interesse muss gegenüber den privaten Interessen abgewogen werden.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist für das Gebiet Huetmatt/Römerstrasse von hoher Bedeutung, denn es liegen dort grosse Baulandreserven und damit ein grosses Potenzial für zusätzlichen Wohnraum vor. Das räumliche Leitbild beachtet dies bereits und gibt eine Fusswegverbindung vor. Die Erstellung einer optimalen Fusswegverbindung verfolgt somit den Grundsatz, das übergeordnete Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen mit nachhaltiger Mobilität zu verknüpfen. Ist die Nutzung des öffentlichen Verkehrs durch eine einfache Erreichbarkeit einer Haltestelle attraktiv, kann ein Anstieg des motorisierten Individualverkehrs abgeschwächt und die Belastung des Verkehrsnetzes verringert werden. Kurze Wege gehören im allgemeinen zu einer qualitativ hochwertigen Siedlungsstruktur, wobei es heute keine Durchdringung für Fussgänger gibt.

Dementgegen stehen die Interessen der Grundeigentümerschaften und Anwohnenden, über deren Parzellen der Fussweg geführt werden soll. Ihnen erwachsen aus der Erstellung des Fusswegs keine Mehrwerte oder Sondervorteile. Sie haben somit an den Bau der Strasse keinen Beitrag zu leisten (§ 108 PBG). Die bauliche Nutzung der Parzelle bleibt so lange vorhanden, wie der Fussweg noch nicht ausparzelliert und durch die Gemeinde übernommen wird.

Die Konstruktion der Baulinien (§ 40 PBG) erfolgt gemäss folgenden Grundsätzen:

- Entlang aller Gemeindestrassen werden die Strassenbaulinien grundsätzlich auf 4 m festgelegt.
- Entlang von Fusswegen werden die Strassenbaulinien grundsätzlich auf 2 m definiert. Ausgenommen davon ist der geplante Fussweg (Lage schematisch), da dessen Verlauf und Ausbauplan noch nicht definiert ist.
- Bisherige «Fusswegbaulinien» werden in Strassenbaulinien umgewandelt, da das kantonale Baugesetz keine Fusswegbaulinien vorsieht.
- Es werden keine Abkröpfungen konstruiert, sondern mit Radien gearbeitet.
- Strassenbaulinien innerhalb von Gestaltungsplänen mit Sonderbauvorschriften werden nicht angepasst. Bestehende Baulinien innerhalb dieser Perimeter werden bestätigt, es gibt jedoch keine Neufestlegungen.
- Gebäude, welche durch eine Baulinie durchtrennt werden, erhalten zusätzlich eine Vorbaulinie.
- Baulinien Hecken werden in einem Abstand von 4 m festgelegt.
- Baulinien, welche innerhalb der Kernzone liegen, werden im Bauzonenplan Ortskerne festgelegt.
- Die Kantonsbaulinien werden nicht dargestellt. Deren Überarbeitung ist pendent. Sobald Daten dazu vorliegen, werden sie orientierend dargestellt.
- Die Waldbaulinien werden überprüft und gemäss nachfolgendem Kapitel angepasst.

4.6.1 Überprüfung Strassenkategorien und Baulinien Strasse

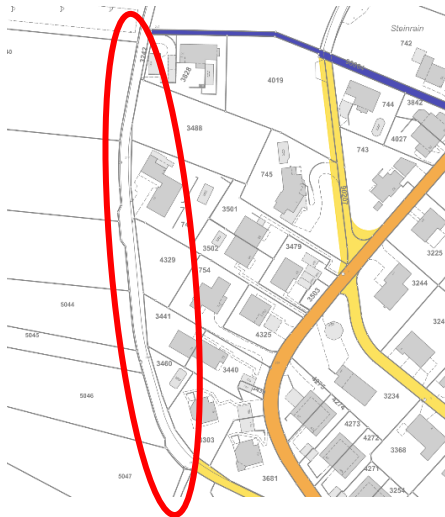
Wo Strassen schmaler ausgebaut sind als im Strassenkategorienplan festgelegt, wird die Festlegung im Strassenkategorienplan beibehalten. Dies gilt jedoch nur, wenn die Parzellierung gemäss Strassenkategorienplan vorgenommen wurde. Falls die Parzellierung dem tatsächlichen Ausbau folgt, wird die Festlegung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



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

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen am Strassenkategorienplan erläutert.

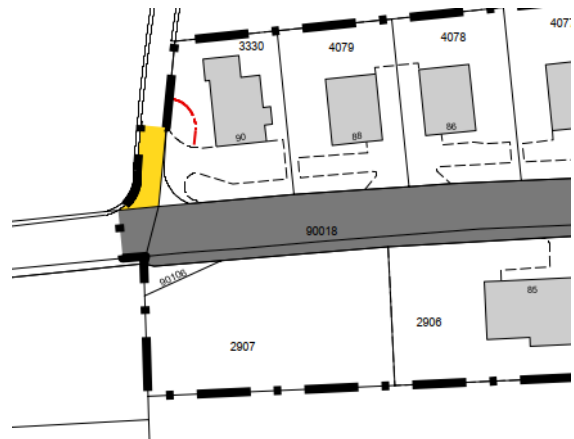
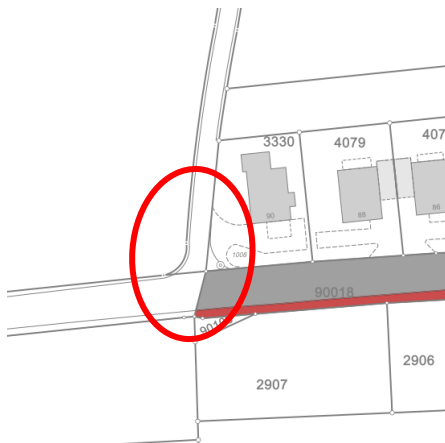
Oberer Landskronweg



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

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

Parzelle Nr. 3330



Festlegung Strassenkategorie entlang der Parzelle Nr. 3330 (links vor und rechts nach der Revision)

Zur Erschliessung der Parzelle Nr. 3330 wird ein Teilstück des Hinter Huetmattweg in den Strassenkategorienplan aufgenommen.

Choliberg



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

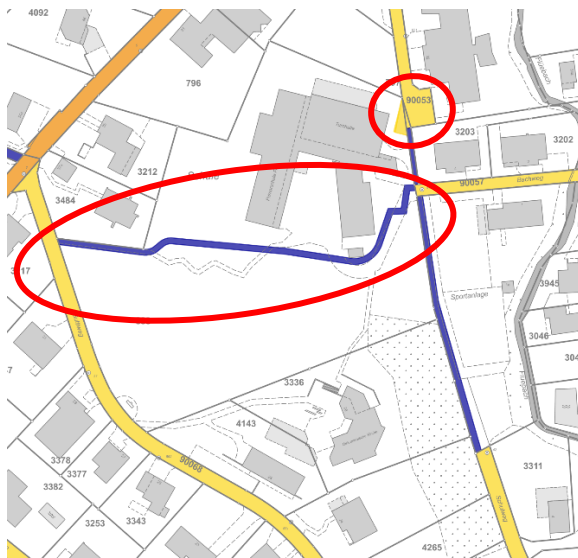
Die Festlegung der Strassenflächen beim Choliberg (Parzellen Nr. 2792 und 2975) werden auf die Parzellengrenze reduziert und das Trottoir wird weggelassen. Die Festlegung des Cholibergs entlang den Parzellen Nr. 2824, 2826, 4041 und 4267 wird so belassen. Der Grünstreifen resp. die Rabatte beim Einlenker wird korrigiert und neu als «Gehweg, Trottoir» definiert. Dies entspricht der vorhandenen Situation.

Wendehammer Parzelle Nr. 1644



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

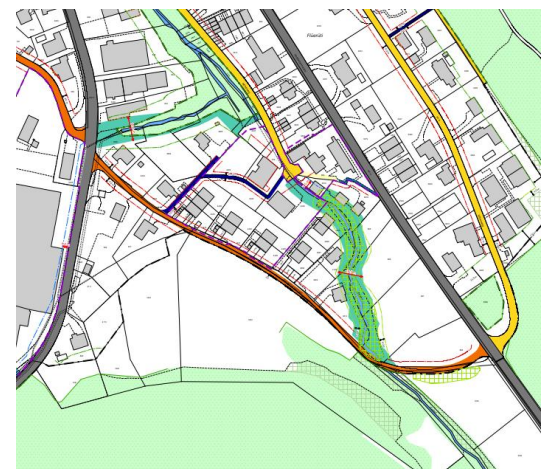
Der Wendehammer auf der Parzelle Nr. 1644 wird beibehalten. Der Choliberg zwischen der Kreuzung «In den Gärten / Im Ursprung» bis zum Wendehammer wird auf den tatsächlichen Ausbau reduziert. Die Baulinien werden gemäss den Grundsätzen auf 4 m konstruiert. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 4292 erhält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



Neufestlegung Fussweg (links vor und rechts nach der Revision)

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

Sternenbergstrasse



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

Zwischen der Sternenbergstrasse und dem Mühleweg entsteht ein durchgängiger Fussweg, wobei der erste Abschnitt neu als Erschliessungsstrasse definiert ist. Die Geodaten der Sternenbergstrasse werden auf den rechtskräftigen Stand angepasst. Der Ausbaustandard wird beibehalten. Sie ist als Verbindungsstrasse vom oberen Ortsteil von Flüh Richtung Hofstetten unerlässlich.

Parzellen Nr. 90101 und 90191



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

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

4.6.2 Festlegung neuer Waldbaulinie

Auf den nachfolgenden Parzellen müssen Waldbaulinien geprüft und allenfalls festgelegt werden.

Parzellen	
792	Der Schulweg begrenzt den Wald bereits. Es gibt keine ökologischen oder sicherheitstechnischen Aspekte, die eine Festlegung einer Waldbaulinie rechtfertigen.
817, 818, 819, 3018	Es handelt sich um Kernzone. Die Bebauungsstruktur soll deshalb gewahrt bleiben. Eine Waldbaulinie wird im 20 m Abstand oder entlang der Hauptbauten festgelegt.
823, 826, 3065, 4268	Es handelt sich um Kernzone. Die Bebauungsstruktur soll deshalb gewahrt bleiben. Eine Waldbaulinie wird im 20 m Abstand oder entlang der Hauptbauten festgelegt.
867, 869	Auf die Festlegung einer Waldbaulinie wird verzichtet. Die Parzellen sind durch Strassen vom Wald getrennt. Es gibt keine Gründe der Sicherheit oder Aufwertung der Waldränder, der die Legung einer Baulinie begründen könnte.
880	Eine Waldbaulinie wird im Abstand von 20.0 m festgelegt. Die Parzelle kann auch mit einer Waldbaulinie sinnvoll genutzt werden, zudem profitiert der Wald in diesem Abschnitt sehr aus Sicht der Ökologie. Aus Sicherheitsgründen sind zukünftige Bauten im Abstand zum Wald zu errichten. Das zum Wald hin ansteigende Terrain verschärft das Potenzial für Schäden durch umfallende Bäume.
2690, 2693, 3050	Auf die Festlegung einer Waldbaulinie wird verzichtet. Die Parzellen sind durch die Kantonsstrasse vom Wald getrennt. Es gibt keine Gründe der Sicherheit oder Aufwertung der Waldränder, der die Legung einer Baulinie begründen könnte.

3211, 3249, 3260	Auf die Festlegung einer Waldbaulinie wird verzichtet. Die Parzellen sind durch die Strasse vom Wald getrennt. Es gibt keine Gründe der Sicherheit oder Aufwertung der Waldränder, der die Legung einer Baulinie begründen könnte.
3613	Auf die Festlegung einer Waldbaulinie wird verzichtet. Die Parzelle ist durch eine Strasse vom Wald getrennt. Es gibt keine Gründe der Sicherheit oder Aufwertung der Waldränder, der die Legung einer Baulinie begründen könnte.
3815	Zwischen dem Wald und der Parzelle liegt Erschliessungsfläche. Es wird eine Baulinie festgelegt, jedoch nur in 13 m Abstand, da ansonsten die Parzelle nicht mehr sinnvoll bebaubar ist. Durch den gewählten Abstand fällt die Waldbaulinie innerhalb des gesetzlichen Abstands von Bauten an Parzellengrenzen. Aufgrund der Erschliessungsflächen bereits ein Sicherheitsabstand zum Wald eingehalten wird.

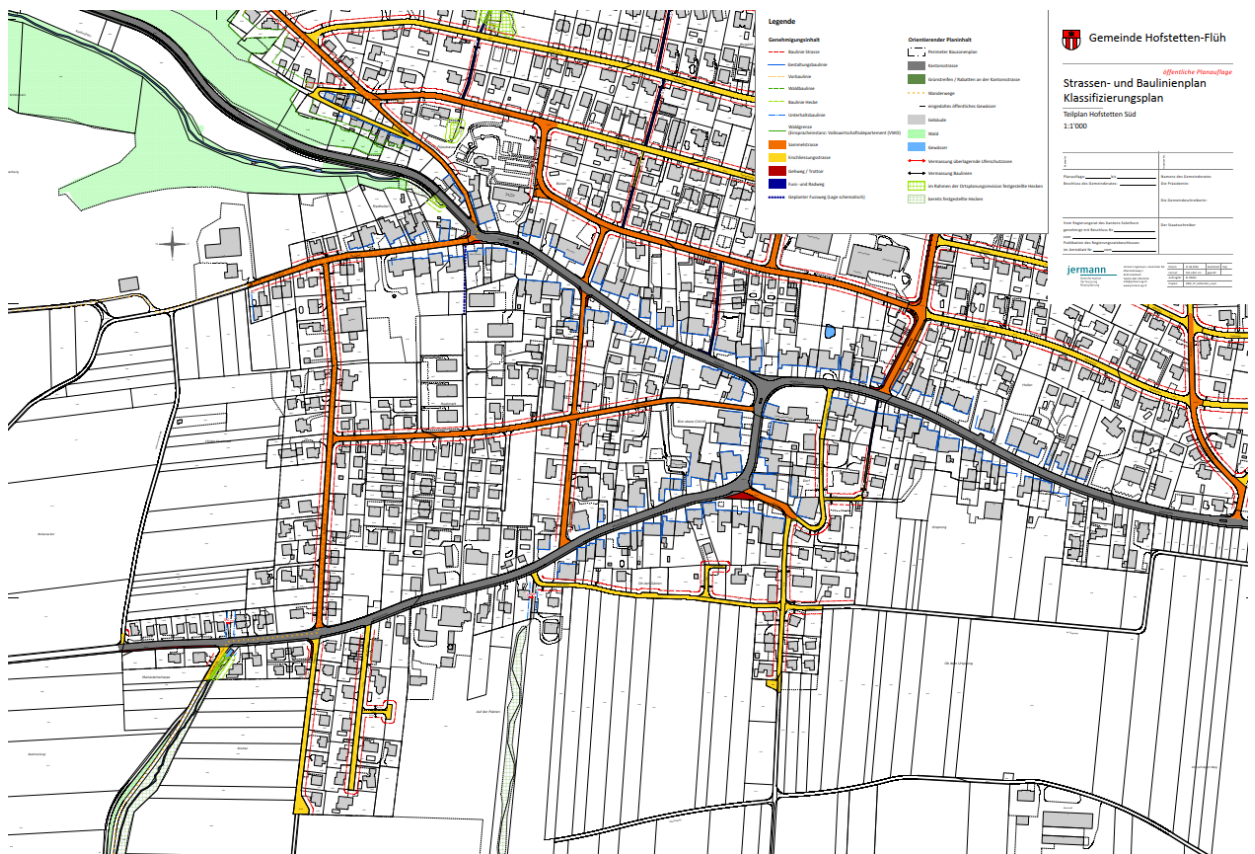
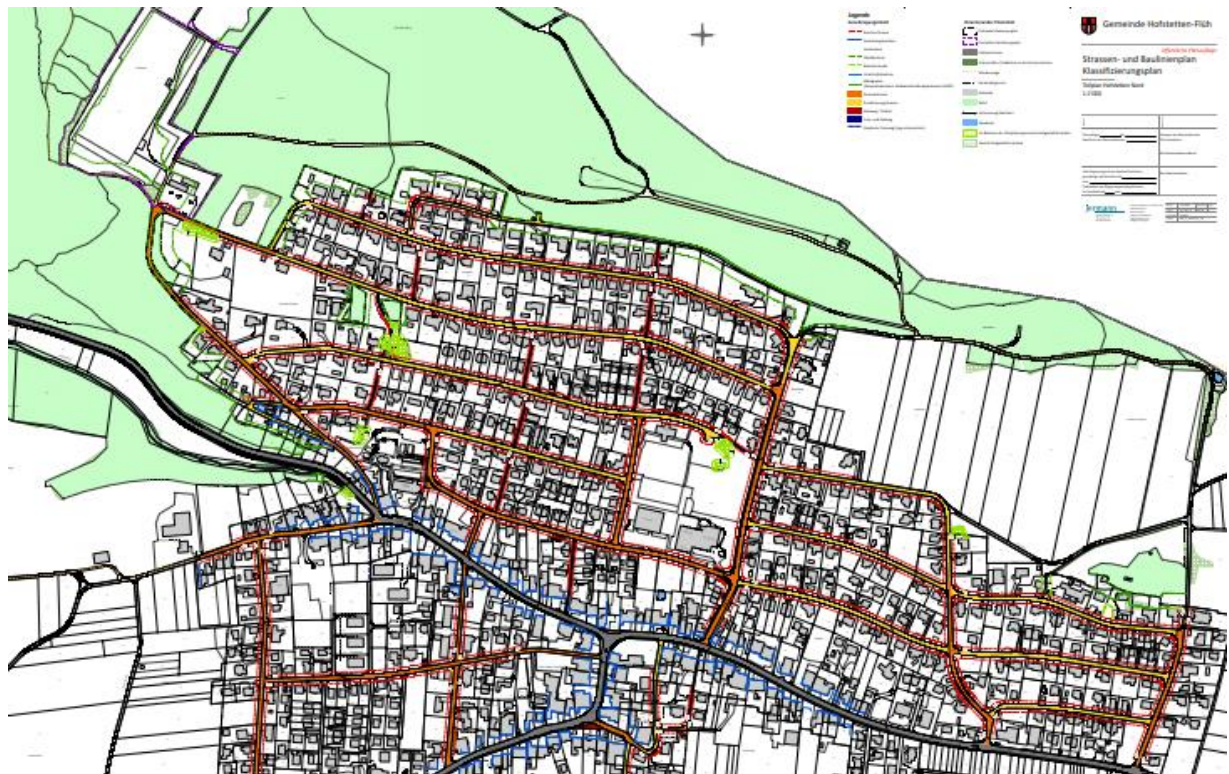
4.6.3 Überprüfung Waldbaulinie

Alle Waldbaulinien, welche sich in einem Abstand von unter 20 m an die statische Waldgrenze befinden, müssen überprüft werden. Bei isolierten Waldflächen bis 3'600 m² gilt in der Bauzone ein Bauabstand von 10 m. In begründeten Fällen können andere Waldbaulinien festgelegt werden. (§ 141 PBG)

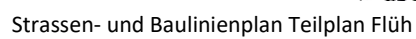
Parzellen		
3255, 3273, 4053, 3272	Die Parzellen sind bereits bebaut. Eine Waldbaulinie im Abstand von 20 m würde dazu führen, dass die Parzellen nicht mehr bebaubar wären. Die Waldbaulinie wird im südwestlichen Teil der Parzellen angepasst, um den unbebauten Teil der Parzelle vor einer Überbauung zu bewahren.	
3042	Die Entwicklungsmöglichkeiten des Waldes sind aufgrund der Erschliessungsstrasse eingeschränkt, der Zugang für Pflegearbeiten hingegen dadurch gesichert. Die Waldbaulinie wird belassen.	
3050	Die Parzelle liegt in der Kernzone. Um die Struktur der Kernbebauung zu erhalten, wird die Baulinie auf die Fassadenfluchten gelegt. Das Terrain ist zum Wald hin abfallend. Ein erhöhter Waldabstand ist aus Gründen der Sicherheit nicht zwingend notwendig.	
2698, 2697, 2696, 2695, 2693, 2691	Die Parzellen liegen ebenfalls in der Kernzone. Ein Verlust der Bebauung hätte negative Folgen für das Ortsbild. Das Terrain ist zum Wald hin abfallend. Ein erhöhter Waldabstand ist aus Gründen der Sicherheit nicht zwingend notwendig.	

	Die Waldbaulinie wird beibehalten resp. entlang der bestehenden Bebauung festgelegt.	
3318, 3314	Der Wald ist aufgrund der Erschliessungsstrasse eingeschränkt, der Zugang für Pflegearbeiten hingegen dadurch gesichert. Die Waldbaulinie wird beibehalten	
3387, 3388, 3389, 3390, 2321	Die Bebauung orientiert sich an der Waldbaulinie und die Parzellen wären mit einer Waldbaulinie von 20.0 m nicht mehr sinnvoll bebaubar. Die Waldbaulinie wird belassen.	
3347, 3433, 3432, 3348	Die Parzellen wären nicht mehr sinnvoll überbaubar. Die Waldbaulinie wird grundsätzlich belassen. Auf Der Parzelle Nr. 3347 wird sie angepasst, um den unbebauten Raum zu sichern. Die Gartengestaltung kann auch innerhalb des Abstandes erfolgen. Die zusätzlichen Einschränkungen des Eigentümers sind vertretbar.	
3357 bis 2475	Der Waldweg begrenzt den Wald bereits und schränkt ihn ein, sowie Zufahrt für Pflegearbeiten wäre dadurch gegeben. Die Waldbaulinie wird belassen.	
2331, 3551, 2286	Die Parzellen wären nicht mehr sinnvoll überbaubar resp. die Strasse schränkt den Wald bereits ein. Die Waldbaulinie wird belassen.	
4065, 4084, 4086, 4088, 4080	Die Parzellen wären mit einem Abstand von 20.0 m nicht mehr sinnvoll bebaubar. Die Waldbaulinie wird belassen.	
3265, 4412, 3264, 3304, 3675	Die bestehende Bebauung orientiert sich bereits an einem verringerten Waldabstand. Aufgrund der teilweise vorhandenen Erschliessungsflächen ist der Wald zudem bereits eingeschränkt. Die Waldbaulinie wird belassen und auf der Parzelle Nr. 3265 aufgrund der Zufahrt angepasst.	
3283	Die bestehende Bebauung orientiert sich bereits an der bestehenden Baulinie. Die Waldbaulinie wird belassen.	
3284 bis 3216	Zwischen der Baulinie und den Parzellen verläuft ein Weg, der den Wald bereits einschränkt. Die Waldbaulinie wird belassen.	
3214	Zwischen der Baulinie und den Parzellen verläuft ein Weg, der den Wald bereits einschränkt. Die Waldbaulinie wird belassen.	

3748, 3186, 3184	Zwischen der Baulinie und den Parzellen verläuft ein Weg, der den Wald bereits einschränkt. Die Waldbaulinie wird belassen.	
3336	Es handelt sich um eine wichtige, öffentliche Baute, welche sich bereits an der Waldbaulinie orientiert. Die Waldbaulinie wird belassen.	
Flüebach	Eine Baulinie im Abstand von 10.0 m wird festgelegt. Grössere Abstände würde zu einem Verlust des zentral gelegenen Entwicklungsgebiets führen. Zudem soll eine Mindestbautiefe von 10.0 m gewahrt bleiben. Eine Überprüfung der Waldbaulinien im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht ermöglicht die situative Anpassung auf ein konkretes Projekt. Zwischen der Wohnzone am Mühleweg und dem Flüebach verläuft eine Strasse, weshalb auf eine Festlegung eines Waldabstands verzichtet wird.	10 m Waldabstand würde zu einer Bautiefe (zw. Baulinie Strasse und Wald) von 14.5 m führen.



Strassen- und Baulinienplan Teilpläne Hofstetten Nord und Süd



4.7 Naturkonzept

4.7.1 Verbindlichkeit des Naturkonzepts

Das Naturkonzept ist weder behörden- noch grundeigentümergebunden. Es dient der Gemeinde als Leitfaden für den Umgang mit ihrer Natur und Landschaft und zeigt Massnahmen für die Aufwertung und den Schutz von Natur und Landschaft im und ausserhalb des Siedlungsgebietes auf. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision in Hofstetten-Flüh können Massnahmen und Ideen aus dem Naturkonzept in die Nutzungsplanung integriert werden.

4.7.2 Übergeordnete Grundlagen

Nationale Ebene

Förderung der Biodiversität auf Bundesebene

In der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, BGS 435.141) werden Handlungsaufträge an den Kanton und an die Gemeinden formuliert und Schutzgüter definiert.

Die kantonalen und kommunalen Behörden werden beauftragt, zur Förderung der Bestrebungen von Natur- und Heimatschutz beispielweise Massnahmen auf Grundlage von Naturkonzepten durchzuführen oder Öffentlichkeitsarbeit an Schulen zu fördern (NHV §2B Förderung).

Ebenfalls haben die Kantone und die Gemeinden die Aufgabe, besondere Naturräume, Biotope, ökologische Ausgleichsflächen, Naturdenkmäler etc. zu schützen (NHV § 3C Aufgabe und Zuständigkeit). Weiter wird der Schutz und Umgang von Feldgehölzen definiert (§ 20), dieser Schutzartikel ist ebenfalls auf Schilf-, Baum- und Gebüschbestände an Gewässern anwendbar (NHV § 39).

Am 6. September 2017 verabschiedete zudem der Bundesrat den Aktionsplan zur Strategie Biodiversität. «Die Massnahmen des Aktionsplans fördern die Biodiversität direkt (Schaffung Ökologische Infrastruktur, Artenförderung), schlagen eine Brücke zwischen der Biodiversitätspolitik des Bundes und anderen Politikbereichen (z.B. Landwirtschaft, Raumplanung, Verkehr, wirtschaftliche Entwicklung) und sensibilisieren Entscheidungsträger/Innen und die Öffentlichkeit für die Wichtigkeit der Biodiversität als unsere Lebensgrundlage».

Bundesinventar über die Trockenwiesen und -weiden (TWW)

Das Bundesinventar über die Trockenwiesen und -weiden beinhaltet artenreiche Lebensräume, die von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt sind. Im Gemeindegebiet von Hofstetten-Flüh befindet sich folgendes Objekt:

- TWW Objekt Nr. 10835 «Bergmatten»

Der Schutz der TWW-Flächen wird vertraglich mit den Bewirtschaftern über das Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft des Kantons Solothurn gesichert.

Kantonale Ebene

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan werden Handlungsgrundsätze für eine nachhaltige Raumentwicklung definiert. Ziele sind die Schonung der natürlichen Ressourcen, keine weitere Zersiedelung der offenen, unverbauten Landschaft und die Erhaltung und Förderung der Biodiversität (B-3.3 Grundsätze).

In den Planungsgrundsätzen zur Siedlungsqualität (S-1.2 Siedlungsqualität) werden zudem Handlungsaufträge formuliert, die konkret in jeder Gemeinde anzuwenden sind:

- Planungsgrundsatz S-1.2.4: Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.
- Planungsgrundsatz S-1.2.5: Kanton und Gemeinden fördern auf ihren eigenen und dafür geeigneten Grundstücken und Liegenschaften gezielt die einheimische Natur.
- Planungsgrundsatz S-1.2.6: Kanton und Gemeinden sorgen in intensiv genutzten Siedlungsgebieten für einen ökologischen Ausgleich. Dieser besteht in Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation.

Kantonale Vorranggebiete Natur und Landschaft

In den kantonalen Vorranggebieten Natur und Landschaft können die BewirtschafterInnen Verträge mit dem Kanton zur Förderung der hohen Natur- und Landschaftswerte abschliessen. Aus diesem Grund sind auch Baugesuche beim Kanton einzureichen. In Hofstetten-Flüh befinden sich zwei kantonale Vorranggebiete:

- Objekt Nr. 9.03 «Bättental-Vorhollen-Bergmatten-Chälengraben»
- Objekt Nr. 9.04 «Tal»

Kantonale Naturreservate

Kantonale Naturreservate sind durch den Regierungsrat oder einen Gemeinderat unter Schutz gestellte Gebiete (Schutzverfügung oder Nutzungsplan). Sie haben die Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen (Biotopen) für Lebensgemeinschaften besonders schützenswerter Tiere, Pflanzen und Pilze und die Bewahrung bedeutender Landschaftsformen, zum Beispiel Schluchten, zum Ziel. In Hofstetten-Flüh befinden sich drei kantonale Naturreservate:

- Objekt Nr. 9.05 «Hofstetterchöpfli»
- Objekt Nr. 9.09 «Chälengraben»
- Objekt Nr. 9.10 «Flühtal»

Für das kantonale Naturreservat «Flühtal» besteht ein kantonaler Nutzungsplan mit Sonderbauvorschriften.

Strategie Natur und Landschaft 2030+

Die Strategie Natur und Landschaft 2030+ zeigt auf, in welchen Bereichen im kantonalen Natur- und Landschaftsschutz vordringlich Handlungsbedarf besteht und setzt die Schwerpunkte für den Zeitraum bis nach 2030. Die Natur- und Landschaftswerte des Kantons Solothurn sollen auch für kommende Generationen erhalten werden. Die Strategie N+L 2030+ zeigt auf, wo der dringendste Handlungsbedarf besteht. Mit der Festlegung von übergeordneten strategischen Grundsätzen soll ein gemeinsames Verständnis und Vorgehen aller Akteure im Natur- und Landschaftsschutz ermöglicht werden. Die Strategie richtet sich in erster Linie an die zuständigen kantonalen Amtsstellen. Sie sind für die Umsetzung der einzelnen Handlungsfelder zuständig. Von den Massnahmen sind verschiedene Akteure wie Gemeinden, Grundeigentümer, Bewirtschafter, Verbände, etc. betroffen.

Regionale Ebene

Vernetzungsprojekt Hinteres Leimental

Hofstetten-Flüh hat gemeinsam mit den drei Gemeinden Metzerlen-Mariastein, Witterswil und Bättwil ein Vernetzungskonzept, wobei sie gemeinsam für dessen Planung wie auch für die Umsetzung verantwortlich sind. Im öffentlich-rechtlichen Trägerschaftsvertrag, welcher am 1.1.2017 in Kraft trat, ist die Zusammenarbeit geregelt. Durch das Vernetzungskonzept sollen die Förderflächen wie extensiv genutzte Wiesen und Weiden, Hecken und Hochstamm-Obstbaumbäume u. Ä. auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen der vier Gemeinden koordiniert und miteinander vernetzt werden.

Kommunale Ebene

Räumliches Leitbild Hofstetten-Flüh

Das räumliche Leitbild wurde am 22. Juni 2016 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Das räumliche Leitbild dient als Grundlage für die räumliche Entwicklung der Gemeinde in den kommenden 15 bis 20 Jahren.

Das räumliche Leitbild formuliert auch Aussagen zu naturräumlichen und landschaftlichen Themen, die durch Massnahmen im aktuellen Naturkonzept aufgegriffen werden und somit eine Konkretisierung erfahren.

Folgende Entwicklungsmöglichkeiten werden im Leitbild bei den Themen Natur und Landschaft aufgezeigt:

- Kapitel 4.5 Wald, Hecken: Einzelne Landschaftselemente wie Sträucher, Hecken, Bäche, Uferbestockungen, markante Einzelbäume, Baumgruppen sowie alte Baumbestände, insbesondere Obstgärten, sind zu erhalten.
- Kapitel 4.5 Natur und Landschaft: Die Schutzwälder sowie Waldreservate sind uneingeschränkt zu erhalten und bei Bedarf zu erweitern.
- Kapitel 4.5 Natur und Landschaft: Wertvolle und geschützte Lebensräume werden miteinander vernetzt.
- Kapitel 4.5 Natur und Landschaft: Mit den bestehenden Nutzungen vereinbarte Gewässerrevitalisierungen werden unterstützt.
- Kapitel 4.5 Natur und Landschaft: Geschützte Landschaftsteile sind von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten.

Kommunales Naturinventar

In Hofstetten-Flüh wurde im Vorfeld zur Ortsplanungsrevision ein Naturinventar erstellt und besteht aus zwei Teilen: Naturinventar Teil Siedlungsgebiet (Hintermann & Weber AG, 2018) und Naturinventar Teil Offenland und Wald (Hintermann & Weber AG, 2021). Gemeinsam bilden sie das Naturinventar der Gemeinde und beschreiben den Ist-Zustand von Natur und Landschaft von Hofstetten-Flüh. Sie zeigen die Naturobjekte mit den grössten Qualitäten auf und geben Hinweise zu möglichen Schutz- und Pflegemassnahmen. Das Naturinventar dient als wichtige Grundlage für das Naturkonzept.

Das Siedlungsgebiet von Hofstetten-Flüh teilt sich auf in die beiden Ortsteile Hofstetten und Flüh. Die wichtigsten Naturwerte liegen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Eine besondere Bedeutung kommt den vielfältigen und artenreichen Wäldern zu. Davon zeugen auch die drei kantonalen Naturreservate «Hofstetterchöppli», «Chälengraben» und «Flühtal». Im Offenland fallen rund um das Dorf Hofstetten die nach wie vor ausgedehnten Hochstammobstwiesen auf. Es sind auch immer wieder junge Bäume vorzufinden, aber die älteren Bäume sind vielmals in keinem guten Zustand mehr. Auch mangelt es hier vielerorts an extensiven Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhaufen, Gebüschgruppen, Gartenrotschwanz-Nistkästen u.Ä. Am Blauennordhang finden sich vereinzelt magere Wiesen und Weiden mit einer hohen und regional bedeutenden Pflanzen- und Schmetterlingsvielfalt. Kernstück bildet dabei die Magerwiese «Spielwiese» Bergmatte, die im Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung aufgeführt ist. Insgesamt wurden ausserhalb des Siedlungsgebietes 61 Einzelobjekte sowie 43 Bäume und Baumgruppen ausgeschieden. Doch auch innerhalb des Siedlungsgebietes befinden sich wertvolle und bemerkenswerte Naturobjekte: Insgesamt wurden 15 Einzelobjekte sowie 34 Bäume und Baumgruppen inventarisiert. Eine besondere Bedeutung kommt den gebietsprägenden grossen und alten Bäumen zu. Im Besonderen das kleine Waldstück «Im Wygärtli», das aufgrund seines Eichenhains als sehr wertvoll eingestuft wird.

4.7.2.1 Massnahmen Biodiversität Hofstetten-Flüh

Biodiversität im gesamten Gemeindegebiet

Für die Erhaltung und Aufwertung von wertvollen Lebensräumen in Hofstetten-Flüh besteht seit dem 1. Januar 2006 das Reglement zur Förderung von Naturschutzmassnahmen (Naturschutzreglement). Dieses sieht vor, dass für wertvolle Grundstücke und Landschaftsbereiche mittels Objektblätter der Ist- und der Ziel-Zustand, die erforderlichen Massnahmen, die Verantwortung für deren Durchführung und die Entwicklung dokumentiert wird. Durch die Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und einer angemessenen Abgeltung für die getätigten Massnahmen, wird die ökologische und ästhetische Aufwertung der Landschaft von Hofstetten-Flüh erzielt.

Natürliche Fliessgewässer sind wichtige Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Im Rahmen der gegenwärtigen Ortsplanungsrevision wird der Gewässerraum innerhalb und ausserhalb der Bauzone gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt.

Biodiversität im Offenland

Auf Basis des Naturschutzreglements von Hofstetten-Flüh trat am 1. Juli 2019 die Ausführungsbestimmungen zu «Beiträge Zusatzelemente Natur im Offenland» in Kraft. Im Rahmen dieses kommunalen Reglements fördert die Gemeinde die Biodiversität im Offenland, indem Landbesitzende und Landbewirtschaftende für Zusatzelemente, wie bspw. einen Dornbusch, Gemeindebeiträge erhalten. Grundsätzlich erfolgen die Gemeindebeiträge Zusatzelemente Natur nur im Offenland (im Wald und in der Siedlung nur in begründeten Ausnahmefällen, eventuell Aufnahme in Naturobjekte im Siedlungsraum gemäss Naturinventar Siedlungsgebiet). Gemäss den Ausführungsbestimmungen zu «Beiträge Zusatzelemente Natur im Offenland» sollen Zusatzelemente insbesondere innerhalb der kommunalen Vorranggebiete Natur + Landschaft sowie entlang der ökologischen Aufwertungsachsen erstellt werden. Die jährlichen Gemeindebeiträge sind eine Ergänzung zur DZV (Direktzahlungsverordnung des Bundes). Doppelzahlungen zur DZV und MJPNL (Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Kanton SO) werden in der Regel vermieden. Die Gemeinde legt die Höhe der Ausgaben für die Beiträge im jährlich wiederkehrenden Budgetprozess fest. Es bestehen bereits Beispiele, wo man von den Ausführungsbestimmungen zu «Beiträge Zusatzelemente Natur im Offenland» Gebrauch gemacht hat.

Nebst dem besteht in Hofstetten-Flüh eine kommunale Landschaftsschutzzone, die der Erhaltung der unverbauten Landschaft dient. Die Nutzungsart richtet sich nach der Landwirtschaftszone mit dem Unterschied, dass innerhalb der Landschaftsschutzzone lediglich kleinere, standortgebundene Bauten zulässig sind. Erweiterungen der Betriebe sollen nur in unmittelbarer Hofnähe möglich sein.

Die Gemeinde hat sich entschieden, auf die Festlegung der Naturobjekte im Offenland gemäss Naturinventar im Gesamtplan und somit auf einen öffentlich-rechtlichen Schutz zu verzichten. Die kommunale Landschaftsschutzzone sowie das Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft des Kantons Solothurn würden bereits ausreichend Schutz für die Biodiversität bieten. Anstelle eines öffentlich-rechtlichen Schutzes von Naturobjekten, welcher von den Bewirtschaftern und Eigentümern nicht getragen wird und eine kontraproduktive Wirkung erzielen könnte, soll vielmehr mit Anreizen gearbeitet werden. Dafür eignen sich die privatrechtlichen Verträge im Rahmen des Mehrjahresprogramms Natur und Landschaft (MJPNL) sowie privatrechtliche Verträge mit der Gemeinde im Rahmen des kommunalen Reglements «Beiträge Zusatzelemente Natur im Offenland».

Biodiversität im Siedlungsgebiet

Ökologische Aufwertung

Im Siedlungsentwicklungskonzept von Hofstetten-Flüh (Plan 1:8'000), dass sich vom räumlichen Leitbild der Gemeinde ableitet, werden Massnahmen zur ökologischen Aufwertung aufgezeigt. Durch die ökologische Aufwertung ergeben sich Vernetzungsachsen durch das Siedlungsgebiet. Diese sollen mit geeigneten Massnahmen erhalten und gefördert werden. Darunter fallen die lokale Festlegung von Ufer- oder Naturschutzzonen, die Gestaltung gemeindeeigener Areale und die Festlegung einer Grünflächenziffer sowie von Hofstattflächen.

Siedlungsbegrenzung

Auch im Siedlungsentwicklungskonzept wird die Thematik der Siedlungsbegrenzung aufgegriffen. Durch Obstbäume und Grünstrukturen an den Siedlungsrändern erhält das Siedlungsgebiet eine natürliche Grenze. Es ergeben sich abwechslungsreiche und strukturierte Lebensräume. Man würde es begrüßen, wenn gewisse Strukturen um das Dorf erstellt werden können.

Naturschutzzonen

Im Naturinventar wird das kleine Waldstück «Im Wygärtli» als sehr wertvoll bewertet und es wird explizit zur Unterschutzstellung empfohlen. Aufgrund dessen wird es einer neu festzulegenden Naturschutzzone zugewiesen.

Geschützte Einzelbäume

Im Bauzonenplan werden die wichtigsten Einzelbäume aufgrund des Naturinventars gesichert, ihre Pflege gefördert und ihr Ersatz bei einer unausweichlichen Fällung sichergestellt.

Gehölz

Geschützte Gehölze innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss Naturinventar werden im Rahmen der Heckenfestlegung in der Nutzungsplanung öffentlich-rechtlich gesichert.



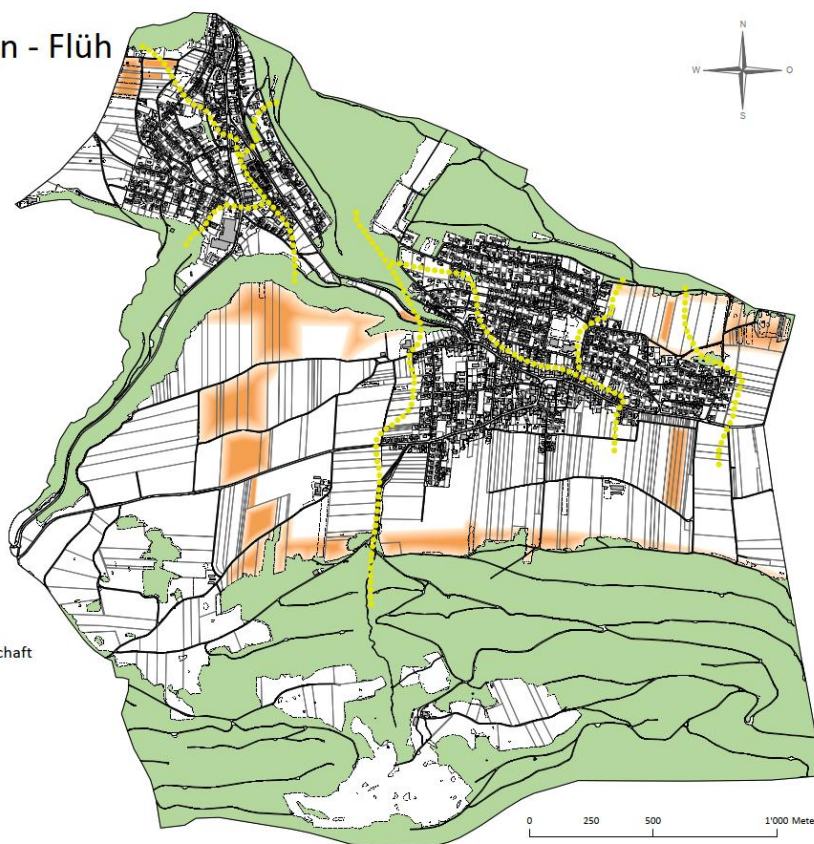
Gemeinde Hofstetten - Flüh

Naturkonzept

Legende

-  Kommunales Vorranggebiet Natur + Landschaft
-  Ökologische Aufwertung
-  Wald

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung



Naturkonzept (Quelle: eigene Darstellung)

5 Berücksichtigung der Rahmenbedingungen

5.1 Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen

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

5.1.1 Siedlungsstrategie

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

5.1.2 Kantonaler Richtplan

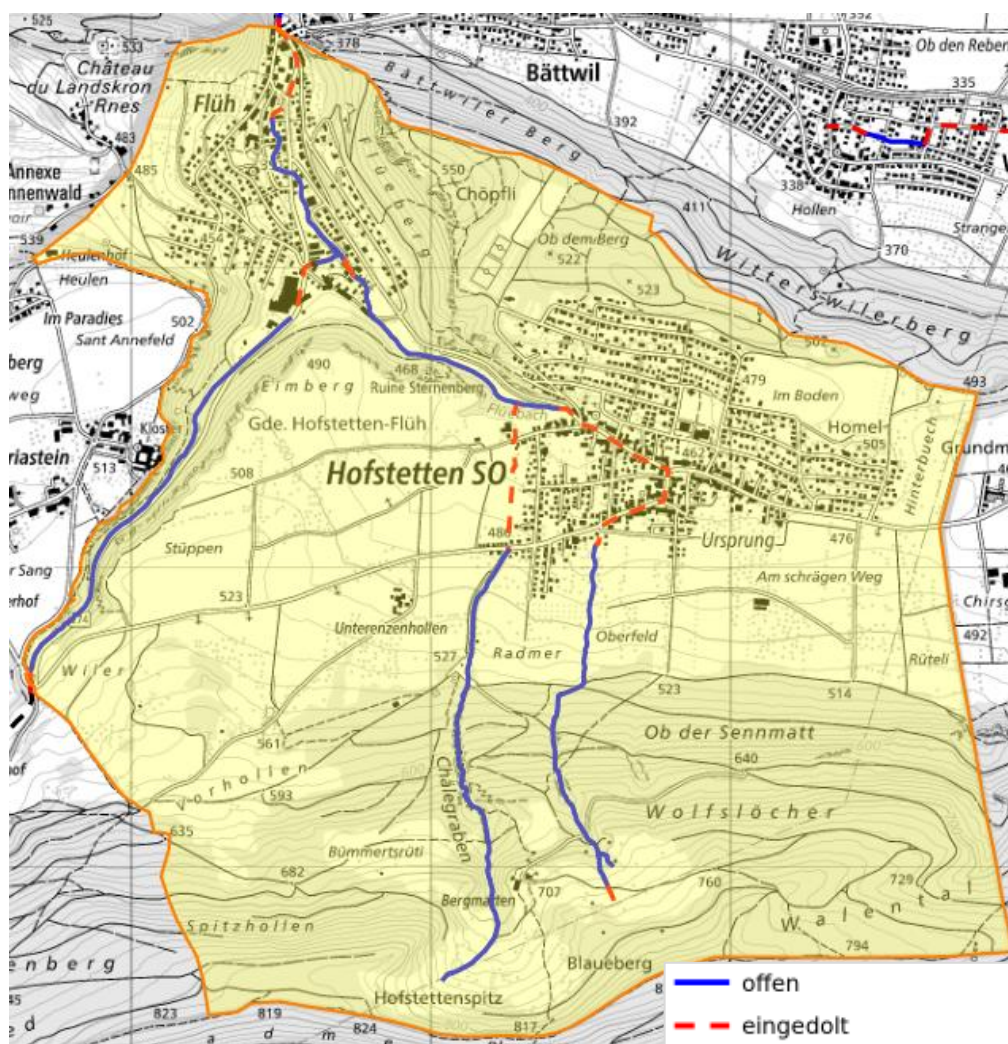
Die Inhalte aus dem kantonalen Richtplan werden ebenfalls berücksichtigt. Insbesondere sorgt die vorliegende Planung dafür, dass das Siedlungsgebiet nicht ausgedehnt, die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und somit das Kulturland erhalten wird. Des Weiteren wird der Siedlungstrenngürtel im Süden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

5.1.3 Planungsausgleichsgesetz PAG

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichsgesetz PAG (BGS 711.18) beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Für die anstehende Ortsplanungsrevision ist das PAG anzuwenden. Deshalb ist die Gemeinde aufgefordert, ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) zu erarbeiten. Das PAR regelt den Ausgleich von erheblichen Vorteilen, welche durch kommunale raumplanerische Massnahmen nach eidgenössischem und kantonalem Recht entstehen. Der kommunale Ertrag ist zweckgebunden und wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung verwendet. Sodann können auch Massnahmen auf der Grundlage von Art. 3 RPG (z.B. eine Fussgängerbrücke beim Mülital) durch diese Mittel finanziert werden. Das rechtskräftige PAR muss vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision vorliegen, damit betroffene Grundeigentümer frühzeitig abschätzen können, was auf sie diesbezüglich zukommt. Das PAR wurde ausgearbeitet und wird voraussichtlich im Juni 2025 der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

5.1.4 Gewässerraum

Der gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung erforderliche Gewässerraum wird in der vorliegenden Planung vollumfänglich umgesetzt. Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung ist somit berücksichtigt. In der Bauzone ist der Gewässerraum grundsätzlich einer kommunalen Uferschutzzone zuzuweisen. Wo dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich bzw. zweckmässig ist, werden Gewässerbaulinien definiert. Ausserhalb der Bauzone wird eine überlagerte Uferschutzzone festgelegt. Reglementarisch gibt es keine Unterscheidung zwischen dem Gewässerraum innerhalb und dem Gewässerraum ausserhalb der Bauzone, weswegen im Zonenreglement keine Unterscheidung gemacht wird. Bei eingedolten Bächen, wo eine Ausdolung unwahrscheinlich erscheint, sind Unterhaltsbaulinien festzulegen (in der Regel beidseitig 4 m ab Leitungsachse). Es werden keine Unterhaltsbaulinien festgelegt, wenn ein eingedoltes Fliessgewässer unterhalb einer Strasse verläuft und eine Ausdolung somit unwahrscheinlich ist oder wenn die Unterhaltsbaulinie zwischen Strasse und Strassenbaulinie zu liegen käme. Im Wald wird kein Gewässerraum festgelegt. Aufgrund der Revitalisierung des Talbächli ist auch entlang diesem der Gewässerraum, auf Basis des Bauprojektes, festzulegen.



Umsetzung Gewässerraum, Verlauf Gewässer Gemeinde Hofstetten-Flüh (Quelle: geo.so.ch)

5.1.5 Geschützte Objekte

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

5.1.6 Kataster der belasteten Standorte

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

5.1.7 Naturgefahren

Die Naturgefahren und die Naturgefahrenhinweise werden vollumfänglich in einem eigenständigen Naturgefahrenplan, welcher das gesamte Gemeindegebiet abdeckt, rechtsverbindlich festgelegt und im Zonenreglement entsprechende Bestimmungen dazu erlassen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden Massnahmen zur Reduktion der Wassergefahren ergriffen. Die Massnahmen beinhaltet die Zone für Revitalisierung am Flühbach. Mit der Realisierung von Retentionsflächen in dieser Zone, werden die Flächen bachabwärts zukünftig weniger von Überschwemmungen betroffen sein. Als weitere Massnahme wird der Gewässerraum festgelegt. Damit werden die gewässernahen Bereiche und Gefahrenbereiche mit erheblicher Gefährdung durch Hochwasser frei von Überbauung gehalten. Zum Schutz vor Sturzprozessen werden die Schutzwälder auch auf nutzungsplanerischer Ebene festgelegt. Im Allgemeinen soll die Ergänzung des Bauzonenplans und der Zonenvorschriften mit Gefahrenzonen das Bewusstsein für die potenzielle Gefährdung stärken und die grundeigentümerverbindlichen Schutzvorkehrungen präventiv gegen Schäden an Leib und Leben wirken.

5.1.8 Störfall

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

5.1.9 Bevölkerungsprognose, Fassungsvermögen, Bauzonendimensionierung

Das mittlere Bevölkerungsszenario des Kantons ist die verbindliche Grundlage für räumliche Planungen, insbesondere für die Bauzonendimensionierung. Dieses Szenario wurde demnach für die Abschätzung des Fassungsvermögens herbeigezogen. Bei der Abschätzung des Fassungsvermögens wurden zudem die Ist- und Soll-Dichten des Kantons verwendet. Die Berechnung zeigt, dass die bestehende Bauzone für das prognostizierte Bevölkerungswachstum ausreichend ist. Mit dem Ziel einer optimalen Nutzung der Zonen in der Gemeinde kommt es jedoch zu Umverteilungen von Flächen innerhalb der Bauzone.

5.1.10 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG

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

Grundsatz Landschaft a:

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

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

Grundsatz Landschaft b:

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

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

Grundsatz Landschaft c:

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

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

Grundsatz Landschaft d:

Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben:

Durch die Festlegung der Landschaftsschutzzone und der Waldrandschutzzonen werden die naturnahen Landschaften und Erholungsräume bestmöglich erhalten.

Grundsatz Landschaft e:

Die Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können:

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

Grundsatz Siedlung a:

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

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

Grundsatz Siedlung a^{bis}:

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

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

Grundsatz Siedlung b:

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

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

Grundsatz Siedlung c:

Es sollen Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden.

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

Grundsatz Siedlung d:

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

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

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten:

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

Grundsatz öffentliche Bauten und Anlagen a:

Es sollen regionale Bedürfnisse und störende Ungleichheiten abgebaut werden.

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

Grundsatz öffentliche Bauten und Anlagen b:

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

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

Grundsatz öffentliche Bauten und Anlagen c:

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

Nachteilige Auswirkungen sind keine bekannt.

5.2 Berücksichtigung der kommunalen Rahmenbedingungen

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

5.2.1 moderates Bevölkerungswachstum

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

Die Überprüfung der Schulraumkapazitäten ist eine ständige Aufgabe des Gemeinderates.

5.2.2 ausgeglichene Bevölkerungsstruktur

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

5.2.3 Nutzung der unüberbauten oder nicht erschlossenen Bauzonen

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

5.2.4 Entwicklung des Gewerbes unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit den Wohnzonen

Die bestehenden Gewerbebezonen wurden überprüft (vgl. Potenzialanalyse Gewerbe). Das Angebot überschreitet die zu erwartende Nachfrage, weshalb gewisse Parzellen an geeigneter Stelle einer anderen Nutzung zugeführt oder mit einer Wohnnutzung (bis zu 65 %) ergänzt wurden. Konkret sind dies die Parzellen Nrn. 866, 867 und 869 welche in eine OeBA umgezont werden. Die Parzelle Nr. 865 wird der angrenzenden Wohnzone zugewiesen. Die Gewerbeparzellen Nr. 849, 848, 847, 846, 845, 844, 3429 und 843 im Mülital werden auch der Wohnnutzung geöffnet und dementsprechend einer WG-Zone zugewiesen (vgl. Interessensermittlung Mülital). In der Kernzone soll das Gewerbe weiter gefördert werden, indem durchgehend mässig störendes Gewerbe zugelassen wird. Die Garage Stöckli AG wird in ihrem Standort gestärkt, indem das Areal, das von der Garage genutzt wird, einer WGa-Zone zugewiesen wird. Die Auswirkungen auf die umliegende Wohnnutzung ändert sich dadurch nicht. Bereits heute sind in der Wohnzone sind nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig (§ 30 PBG). Die Nutzungsart wird durch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt. Jedoch werden lediglich die bestehenden Nutzungen «Fahrzeughandel und -unterhalt sowie Tankstelle» erlaubt. Das Unternehmen erhält damit Planungssicherheit und die Zonierung gleicht sich der vorhandenen Nutzung an.

5.2.5 Umnutzung des alten Schulhauses

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

5.2.6 Angebot an attraktiven Sport- und Freizeitangeboten

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

5.2.7 Ermöglichung von Nachverdichtungen

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

5.2.8 Erhaltung, Verbesserung und Weiterentwicklung der Ortskerne

Im Zonenreglement wird explizit festgehalten, dass die Kernzone der Erhaltung, Verbesserung wie aber auch insbesondere der Weiterentwicklung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes dient, wohingegen in den noch rechtskräftigen Sonderbauvorschriften für die Ortskerne die Weiterentwicklung nicht erwähnt wird. Die Weiterentwicklung wird mit subtilen Liberalisierungen, beispielsweise indem durchgehend mässig störendes Gewerbe zugelassen wird.

5.2.9 Akzentuierung der Ortseingänge

Die Akzentuierung der Ortseingänge ist Bestandteil des Siedlungsentwicklungskonzepts. Sie sind im Bauzonenplan orientierend dargestellt. Die Ausgestaltung der Kantonsstrasse ist Sache des Kantons. Es wird gewünscht, dass die Aufwertung der Ortseingänge geprüft wird.

5.2.10 Berücksichtigung der Naturgefahren

Die Naturgefahren sowie die Naturgefahrenhinweise werden, wie im Kapitel 4.5.21 dieses Raumplanungsberichts bereits erwähnt, vollumfänglich umgesetzt.

5.2.11 Berücksichtigung des Gewässerraums

Der Gewässerraum wird, wie im Kapitel 4.5.18 dieses Raumplanungsberichts bereits erwähnt, vollumfänglich umgesetzt.

6 Planungsverfahren

6.1 1. öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 3 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurde durch die Gemeinde Hofstetten-Flüh das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Ortsplanungsrevision durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 12. April bis am 11. Mai 2021 auf der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- 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)
- Siedlungsentwicklungskonzept – Stellungnahme zu den Rückmeldungen (orientierend)
- Naturinventar (Teile Siedlungsgebiet, Offenland und Wald) (orientierend)
- Machbarkeitsstudie Zentrumsentwicklung

Die Bevölkerung wurde im Wochenblatt vom 08. April 2021, über das Informationsblatt der Gemeinde *Hofstetten-Flüh aktuell* 05/2021, mit einem Einladungsschreiben an alle Haushalte, mit einem Mitteilungsschreiben an alle auswärtigen Eigentümer sowie auf der gemeindeeigenen Homepage auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Am 26. April fand eine Mitwirkungsveranstaltung in Flüh und am 28. April 2021 in Hofstetten statt. Dabei informierten Planer und Vertreter der Gemeinde über die Ortsplanungsrevision und standen der Bevölkerung für Erläuterungen und individuelle Fragen zur Verfügung. Die Bevölkerung hatte bis am 11. Mai 2021 die Möglichkeit, beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen. Innerhalb der Frist wurden 102 Stellungnahmen beim Gemeinderat eingereicht. Der Mitwirkungsbericht befindet sich im Anhang.

6.2 1. kantonale Vorprüfung

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 wurden am 07. April 2021 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 14. Juni 2022. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht befindet sich im Anhang.

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. Die Stellungnahme zur ersten kantonalen Vorprüfung befindet sich im Anhang.

6.3 2. öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 3 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurde durch die Gemeinde Hofstetten-Flüh das 2. öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Ortsplanungsrevision durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 17. Januar bis zum 15. Februar 2025 auf der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- 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)
- Baureglement
- Zonenreglement
- Reglement zum Planungsausgleich
- Zugehöriger Planungsbericht inkl. Anhänge (orientierend)

Die Bevölkerung wurde im Wochenblatt Nr. 3 vom 16. Januar 2025, über das Informationsblatt der Gemeinde *Hofstetten-Flüh aktuell* 01/2025 sowie auf der gemeindeeigenen Homepage auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Am 29. Januar 2025 fand eine Mitwirkungsveranstaltung in Flüh und am 30. Januar in Hofstetten statt. Dabei informierten Planer und Vertreter der Gemeinde über die Ortsplanungsrevision und standen der Bevölkerung für Erläuterungen und individuelle Fragen zur Verfügung. Die Bevölkerung hatte bis am 15. Februar die Möglichkeit, beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen. Innerhalb der Frist wurden 26 Stellungnahmen beim Gemeinderat eingereicht. Der Mitwirkungsbericht befindet sich im Anhang.

6.4 2. kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen wurden am 16. Dezember 2024 zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 19. August 2025. Die Stellungnahme zum zweiten Vorprüfungsbericht befindet sich im Anhang.

6.5 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe steht noch bevor.

6.6 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

7 Würdigung der Planung und Ausblick

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

8 Beschluss Raumplanungsbericht

Dieser Raumplanungsbericht wurde vom Gemeinderat Hofstetten-Flüh

am 23. Juni 2026

zuhanden der öffentlichen Planaufgabe verabschiedet.

Hofstetten, den _____

Die Gemeindepräsidentin

Tanja Steiger

Die Gemeindeschreiberin

Verena Rüger-Schöpflin

Anhang

- Anhang 1: Siedlungsentwicklungskonzept
- Anhang 2: Naturinventar Siedlung
- Anhang 3: Naturinventar Landschaft
- Anhang 4: Interessensermittlung Umzonung Stöckli Areal
- Anhang 5: Potenzialanalyse Gewerbe
- Anhang 6: Interessensermittlung Mülital
- Anhang 7: erster Mitwirkungsbericht
- Anhang 8: Stellungnahme erste kantonale Vorprüfung
- Anhang 9: Argumentarien zur Heckenfeststellung der Parzellen Nrn. 730, 2331, 3211, 3249/3258 und 3366
- Anhang 10: Mitwirkungsbericht 2. öffentliche Mitwirkung
- Anhang 11: Stellungnahme zum 2. Kantonalen Vorprüfungsbericht