

Einwohnergemeinde Kappel

Gesamtrevision der Ortsplanung Kappel

Auflageexemplar (orientierend)



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Kappel
Gemeindeverwaltung
Dorfstrasse 27, Postfach 168
4616 Kappel

Verfasser

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
Dominik Langenstein
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 38
E-Mail: dominik.langenstein@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument Gesamtrevision der Ortsplanung Kappel	Projektnummer 21734.000	Anzahl Seiten 116
Koreferat Thomas Ledermann	Datum	Kürzel
Ablageort K:\Umweltplanung\Kappel\21734 Ortsplanungsrevision\26 Berichte\RPB\RPB_005 Mitwirkung_200629.docx		
Gedruckt	18.03.2021	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	1. Entwurf	aku	21.12.2018
002	2. Entwurf mit Änderungen OPK vom 22.01.2019	aku	31.01.2019
003	Vorprüfungsexemplar	aku	20.02.2019
004	Nachprüfungsexemplar	dla	10.10.2019
005	Mitwirkungsexemplar	dla	18.05.2020
006	Exemplar der abschliessenden Vorprüfung	dla	11.11.2020
007	Auflageexemplar	dla	18.03.2021

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	8
1	Anlass und Gegenstand der Planung	9
2	Ausgangslage in Kappel	11
2.1	Rechtskräftige Ortsplanung	11
2.2	Räumliches Leitbild 2017	12
2.3	Kommunale Planungsgrundlagen	12
2.4	Siedlungsentwicklung nach innen: Quartieranalyse	13
2.5	Naturinventar und -konzept	13
2.6	Weitere kommunale Planungen	13
2.7	Planungszonen	14
2.8	Übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen	14
3	Planungszweck und Verfahren	15
3.1	Zielsetzungen der OPR	15
3.2	Umfang und Perimeter der OPR	16
3.3	Verfahren und Planbeständigkeit	16
4	Strategie der räumlichen Entwicklung	17
4.1	Leitsätze	19
Teil B	Planungsgrundlagen	22
5	Massgebende Planungsgrundlagen	23
5.1	Bauentwicklung seit der letzten OPR	23
5.2	Baulandreserven und Verfügbarkeit	23
5.3	Reservezonen	27
5.4	Bevölkerungsdichte Wohn- und Mischzonen	29
5.5	Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen	30
5.6	Ermittlung Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre	31
6	Siedlungsentwicklung nach innen	35
6.1	Quartiereinteilung und Charakterisierung	36
6.2	Verdichtungsstrategie und –potentiale	38
6.3	Ausschlussgebiete	38
6.4	Möglichkeitsgebiete	40
6.5	Handlungsgebiete	44
6.6	Spezifische Entwicklungsgebiete	44
6.7	Umsetzung der Quartieranalyse	45
6.8	Abweichungen	45
Teil C	Planungsgegenstand	46
7	Begehren aus der Bevölkerung	47
8	Änderungen Bauzonenplan	49

8.1	Wichtigste Änderungen	49
8.2	Einzonungen	50
8.3	Auszonungen	51
8.4	Umgang mit Reservezonen	51
8.5	Bauzonensaldo	52
8.6	Umzonungen	52
8.7	Überlagerte Zone Entwicklung Konzept Dorfzentrum	57
8.8	Weitere Änderungen	58
9	Änderungen Gesamtplan	63
10	Überprüfung Gestaltungspläne	65
11	Änderungen Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung	67
11.1	Generelle Änderungen	67
11.2	Konkrete Anpassungen	69
12	Änderungen Reglemente/Vorschriften	74
12.1	Neues Baureglement	77
13	Planungsinstrumente	78
Teil D	Interessenabwägung und Auswirkung der Planung	82
14	Bevölkerung, Bauzone und Siedlungsgebiet	83
14.1	Planungsausgleich	85
14.2	Siedlungsqualität	86
14.3	Wirtschaftsstandort Kappel	87
14.4	Verkehr	87
14.5	Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	89
14.6	Umwelt	89
14.7	Natur und Landschaft	90
14.8	Landwirtschaft	93
Teil E	Organisation und Verfahren	95
15	Organisation der Planungsarbeit	96
16	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	97
16.1	Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses	97
16.2	Kantonale Vorprüfung	97
16.3	Zweite kantonale Vorprüfung	99
16.4	Mitwirkung der Bevölkerung	99
16.5	Öffentliche Auflage	100
17	Schlussfolgerungen und Würdigungen	101

Anhang

Anhang I	Aktuelles Fassungsvermögen vor OPR (Januar 2018)	102
Anhang II	Fassungsvermögen nach OPR	104
Anhang III	Wichtigste übergeordnete Rahmenbedingungen zur OPR	106
Anhang IV	Umfrage bei Grundeigentümer/innen – Fragebogen	116

Das vorliegende OP-Dossier wurde am 12. März 2019 vom Gemeinderat Kappel zur kantonalen Vorprüfung bzw. am 19. Februar 2020 zur kantonalen Nachprüfung verabschiedet. Anschliessend wurde das OP-Dossier am 3. Juni 2020 zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben. Am 7. April 2021 wurde das vorliegende OP-Dossier vom Gemeinderat Kappel zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Unterlagen zur Genehmigung

Beilage 1	Bauzonenplan Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21734/1, BSB + Partner
Beilage 2	Gesamtplan Massstab 1:5'000. Plan Nr. 21734/2, BSB + Partner
Beilage 3	Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteil Nordwest; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21734/10, BSB + Partner
Beilage 4	Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteil Nordost; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21734/11, BSB + Partner
Beilage 5	Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteil Süd; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21734/12, BSB + Partner
Beilage 6	Zonenreglement der Einwohnergemeinde Kappel
Beilage 7	Baureglement der Einwohnergemeinde Kappel

Orientierende Beilagen

Beilage 8	Räumliches Leitbild Kappel 2017, KFB Pfister AG
Beilage 9	Quartieranalyse, werk1 Architekten und Planer AG
Beilage 10	Bauentwicklung 2003 – 2018 Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21734/22, BSB + Partner
Beilage 11	Baulandreserven vor Ortsplanung (Januar 2018) Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21734/23, BSB + Partner
Beilage 12	Plan der Änderungen Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21734/30, BSB + Partner

Beilage 13 Mobilitätsplan

Massstab 1:5'000. Plan Nr. 21734/50, BSB + Partner

Beilage 14 Naturinventar und -konzept 2018 mit Naturinventarplan, BSB + Partner

Beilage 15 Ergänztender Waldfeststellungsplan, BSB + Partner

Beilage 16 Mitwirkungsbericht, BSB + Partner

Abkürzungen

AfU	Amt für Umwelt, Kt. Solothurn
ALW	Amt für Landwirtschaft, Kt. Solothurn
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
ARP	Amt für Raumplanung, Kt. Solothurn
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AVT	Amt für Verkehr und Tiefbau, Kt. Solothurn
BJD	Bau- und Justizdepartement, Kt. Solothurn
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen nach Art. 43 LSV
FFF	Fruchtfolgeflächen
GIS	Geographisches Informationssystem
GSchG	eidg. Gewässerschutzgesetz
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KBV	Kantonale Bauverordnung, Kanton Solothurn
LRO	Landumlegung Region Olten
LSP	Lärmsanierungsprojekt
LSV	eidg. Lärmschutzverordnung
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OP	Ortsplanung
OPR	Ortsplanungsrevision
OPK	Ortsplanungskommission
ÖV	öffentlicher Verkehr
PAG	Planungs- und Ausgleichsgesetz
PBG	Planungs- und Baugesetz, Kanton Solothurn
RPG	eidg. Raumplanungsgesetz
RPV	eidg. Raumplanungsverordnung, SR700.1
RRB	Regierungsratsbeschluss
SBV	Sonderbauvorschriften
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (wobei die Mischzone der Kernzone entspricht)

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Jede Planung muss in einem Raumplanungsbericht beschrieben und mit diesem zur Vorprüfung bzw. zur Genehmigung eingereicht werden (Art. 47 RPV). Zentrale Aufgabe des Raumplanungsberichts ist es, die vorgenommenen Interessenabwägungen nachvollziehbar darzulegen.

Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

- ¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.
- ² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.



Teil A

Ausgangslage und Rahmenbedingungen

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Aktuell rechtskräftige Ortsplanung

Die aktuell gültige Ortsplanung (OP) der Gemeinde Kappel wurde am 4. Mai 2004 vom Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 961).

Auftrag zur Ortsplanungsrevision

Nach § 10 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat eine Einwohnergemeinde ihre OP in der Regel alle 10 Jahre einer Überprüfung zu unterziehen und sie bei Bedarf nachzuführen oder anzupassen. Nach der Erarbeitung des Räumlichen Leitbildes Kappel 2017 wurde im Januar 2018 mit der Ortsplanungsrevision (OPR) begonnen.

Zudem ist am 1. März 2013 die teilrevidierte kantonale Bauverordnung (KBV) in Kraft getreten. Der Änderungsbedarf ergab sich einerseits aus der Umsetzung von vier vom Kantonsrat erheblich erklärten Aufträgen. Andererseits sollen die Definitionen und Begrifflichkeiten aus der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB, RRB Nr. 2012/1063 vom 29. Mai 2012) ins kantonale Recht eingebaut werden. Nach § 70 Abs. 3 der revidierten KBV sind die Gemeinden nun aufgefordert, ihre Zonenpläne und -reglemente bis spätestens 2023 dem neuen Recht anzupassen.

Auftrag zur OPR

Am 21. Dezember 2017 hat der Gemeinderat Kappel das Planerteam BSB + Partner und werk1 Architekten und Planer mit der Erarbeitung der OPR beauftragt.

Mit der OPR kommt die Gemeinde Kappel dem Gesetzesauftrag nach PBG und KBV nach.

Planungsgegenstand

Im Rahmen der OPR werden alle Nutzungspläne der Einwohnergemeinde Kappel sowie die dazugehörigen Vorschriften überprüft und, wo nötig, überarbeitet. Folgende Dokumente und Planwerke wurden im Rahmen der OPR überprüft:

- Bauzonenplan
- Gesamtplan
- Erschliessungspläne
- Strassenkategorienplan
- Lärmempfindlichkeitsstufen
- Zonenreglement
- Inventar der Fruchtfolgeflächen
- Waldfeststellungspläne
- Baureglement

Räumliches Leitbild 2017

Als wichtige Grundlage und ersten Arbeitsschritt der OPR hat die Einwohnergemeinde Kappel im Räumlichen Leitbild (RLB) 2017 die gewünschte Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 20 Jahre festgelegt. Die Bevölkerung wurde eng einbezogen und hat sich aktiv an der Erarbeitung beteiligt. An der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2017 wurde das RLB einstimmig verabschiedet und lag als wegleitende Grundlage den weiteren Planungsschritten zu Grunde. Wichtigste Inhalte des RLB sind die Leitsätze, die im Rahmen der OPR umgesetzt worden sind.

Präambel aus dem
Räumlichen Leitbild (RLB)

Folgende übergeordneten, themenspezifischen Leitsätze liegen den restlichen Leitsätzen des RLB jeweils zu Grunde:

Bevölkerung, Wohnraum, Siedlungsentwicklung: Kappel versteht sich innerhalb der Agglomeration Aareland als Wohngemeinde mit einem ländlichen Charakter und einer hohen Lebensqualität. Wir entwickeln das Dorf nachhaltig weiter und schaffen Strukturen, welche die Lebensqualität der Bevölkerung positiv beeinflussen.

Wirtschaft und Standort: Wir erhalten und stärken die Attraktivität von Kappel als Wirtschaftsstandort und schaffen Voraussetzungen für eine gute Grundversorgung.

Verkehr: Wir setzen uns für eine siedlungsverträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs ein, fördern das ÖV-Angebot und schaffen sichere Verbindungen für den Langsamverkehr.

Infrastruktur und Dienstleistung: Wir setzen uns für den Erhalt und die Stärkung des vorhandenen Dienstleistungsangebots ein, welches die wesentlichen Bedürfnisse des täglichen Bedarfs abdeckt.

Umwelt: Wir schätzen und nutzen die Grünzonen als Naherholungsgebiet und lassen die Anliegen des Umweltschutzes in unsere Planungen einfließen.

Nicht-Siedlungsgebiet: Landwirtschaftliche Nutzungen und Landschaftswerte sind uns wichtig.

Regionale Zusammenarbeit: Wir pflegen und fördern die Zusammenarbeit mit unseren Nachbargemeinden und bringen unsere Anliegen in den regionalen Planungsorganisationen ein. Übergeordnete Interessen lassen wir in unsere Planungen einfließen.

Weitere Rahmenbedingungen Neben dem RLB bilden auch die übergeordneten Grundlagen, wie die revidierte Raumplanungsgesetzgebung (RPG), die Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans (RP) sowie die neue kantonale Siedlungsstrategie, die Harmonisierung der Baubegriffe (im Zusammenhang mit der IVHB) etc. wichtige Grundlagen für die OPR. Die Umsetzung dieser übergeordneten Planungsvorgaben auf Gemeindeebene ist zum Teil bereits im RLB dargelegt und wurde bei den Arbeiten zur vorliegenden OPR berücksichtigt.

2 Ausgangslage in Kappel

2.1 Rechtskräftige Ortsplanung

**Nutzungsplanungen
seit letzter OP**

In einem ersten Schritt der Gesamtrevision der OP wurden sämtliche rechtskräftigen Nutzungspläne, die nach der Genehmigung der letzten OP in Kraft getreten sind, auf dem Bauzonenplan nachgeführt und dargestellt. Dieser aktualisierte, resp. nachgeführte Bauzonenplan vor OPR stellte die Grundlage für die darauffolgende Gesamtrevision dar.

Die folgende Zusammenstellung zeigt, welche Teilnutzungsplanungen seit der letzten OPR genehmigt wurden. Alle Nutzungspläne wurden im Rahmen der Arbeiten zur aktuellen OPR berücksichtigt.

Tabelle 1

Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit letzter Gesamtrevision der OP

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Anpassung Erschliessungsplan, Anpassung Zonenreglement	«Breiten / Höchmatt»	2017/719
Gestaltungsplan mit SBV	Am Dorfbach	2012/2001
Erschliessungsplan und Lärmsanierungsprojekt	Umgestaltung Mittelgäustrasse	2011/2555
Erschliessungsplan und Lärmsanierungsprojekt	Umgestaltung Mittelgäustrasse, Teil Ost	2011/2555
Erschliessungsplan und Lärmsanierungsprojekt	Umgestaltung Mittelgäustrasse, Teil West	2011/2555
Änderung Erschliessungsplan	Bohlacker	2011/2648
Teilzonenplan	Kindergarten	2010/1620
Gestaltungsplan mit SBV	Sägereiareal	2009/1520
Gestaltungsplan	Grossmatt	2008/139
Gestaltungsplan	Am Bächli	2007/53
Gestaltungsplan mit SBV	Unterdorf	2005/1661
Letzte OPR Kappel		2004/961

2.2 Räumliches Leitbild 2017

Erarbeitung und breite Partizipation der Bevölkerung

Im RLB 2017 hat die Einwohnergemeinde Kappel die gewünschte Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 20 Jahre festgelegt. Der Bevölkerung wurde die Möglichkeit geboten, sich aktiv an der Erarbeitung des RLB zu beteiligen. Die Partizipation fand im Rahmen einer Orientierungsversammlung am 2. März 2017 statt. Im Anschluss bestand die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme. Die Eingaben aus der Bevölkerung wurden in der zuständigen Ortsplanungskommission (OPK) beraten und wenn möglich im RLB berücksichtigt.

Verabschiedung an der GV vom 22. Juni 2017

Unter Berücksichtigung der Mitwirkungseingaben hat der Gemeinderat das RLB beraten und dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet (Stellungnahme vom 24. April 2017). An der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2017 wurde das RLB verabschiedet. Es gilt als wegleitende Grundlage für die weiteren Planungsschritte. Wichtigste Inhalte des RLB sind die Leitsätze und der Leitbildplan (beide behördenverbindlich), die im Rahmen der OPR umgesetzt worden sind.

2.3 Kommunale Planungsgrundlagen

Aufbereitete Grundlagen: Räumliches Leitbild 2017

Im RLB 2017 und im dazugehörigen Erläuterungsbericht wurde der heutige Ist-Zustand aller raumrelevanten Themenbereiche der Gemeinde Kappel ausführlich dargelegt. Das Leitbild und der Erläuterungsbericht dienen der OPR als wichtige Grundlagen.

Neue bzw. aktualisierte Grundlagen

Weitere Grundlagen, die für die vorliegende OPR erarbeitet wurden, sind:

- Quartieranalyse (Beilage 9)
- Bauentwicklung 2003 - Januar 2018 (Beilage 10)
- Baulandreserven vor Ortsplanung (Januar 2018) (Beilage 11)
- Mobilitätsplan (Beilage 13)
- Plan Überbauungsziffer
- Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen vor / nach Ortsplanungsrevision (Anhang I und Anhang II)
- Plan der Bevölkerungsdichte & Spezialfälle der Wohnstruktur
- Naturinventar und -konzept 2018 (Beilage 14)

Gemäss aktueller Information des kantonalen Amts für Landwirtschaft (ALW) und des Amts für Umwelt (AfU) sind die Gemeinden von der Pflicht, ein Landwirtschaftsinventar und einen Naturgefahrenplan zu erstellen, entbunden.

2.4 Siedlungsentwicklung nach innen: Quartieranalyse

Fokus auf Entwicklung nach Innen

Seit Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 haben Bund, Kantone und Gemeinden in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten. Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in der Bauzone besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden. Mit der bundesrätlichen Genehmigung des revidierten kantonalen Richtplans (RP) im Oktober 2018 rückt die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen in den Vordergrund. Entsprechend definiert der RP folgenden Planungsauftrag an die Gemeinden (S-1.1.16): «Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die entsprechenden Massnahmen aus».

Vertiefte Analyse der Quartiere

Dieser Planungsauftrag stellt eine grosse Herausforderung dar und verlangt nach einer vertieften Bearbeitung. Im Rahmen der OPR wurde daher eine ausführliche «Quartieranalyse» erarbeitet, welche neben der Ermittlung der bestehenden Siedlungsstruktur insbesondere auch quartierspezifische Strategien für die langfristige Entwicklung aller Ortsteile sowie Massnahmen für deren quartierverträgliche Umsetzung definiert. Die Quartieranalyse bildet eine wichtige Grundlage und liegt als Beilage dem Planungsdossier bei (vgl. Beilage 9).

2.5 Naturinventar und -konzept

Fokus auf Einzelbäume und Hecken

Neben der Siedlungsentwicklung nach innen haben auch die Themen Kulturlandschaft, naturnahe Lebensräume und das Landschaftsbild an Aktualität gewonnen. Es gilt, die bestehenden Qualitäten, den Erholungswert, den ökologischen Wert sowie die charakteristischen Landschaftsbilder nachhaltig zu erhalten bzw. aufzuwerten. Entsprechend wurde als wichtige Grundlage für die OPR das Naturinventar aus dem Jahr 1992 aktualisiert und überarbeitet (vgl. Beilage 14).

2.6 Weitere kommunale Planungen

Aktuelle Projekte

In Kappel sind aktuell folgende laufenden Projekte in der OPR zu berücksichtigen:

- Workshopverfahren im Gebiet Grossmatt
- Variantenstudie im Gebiet Chrüzfeld/Stationenweg
- Verkehrskonzept

Bevorstehende Planungen

Nachfolgende Vorhaben befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Beginn 2021) in der Startphase bzw. werden diskutiert und werden zu gegebener Zeit ausserhalb der OPR weiterverfolgt:

- Errichtung einer möglichen Windkraftanlage zur Stromerzeugung auf dem Born
- Schutzzonenausscheidung PW Zelgli

2.7 Planungszonen

Während der laufenden OPR hat der Gemeinderat über die drei Gebiete "Dorf", "Grossmatt" und "Chrüzfeld" (GB Kappel Nrn. 229, 248, 346, 421, 422, 1313, 1352, 1368, 2251 und 2252) eine Planungszone nach § 23 PBG festgelegt. Mit dem Erlass dieser Planungszone schaffte sich die Gemeinde Zeit, um sich mit der Frage der angestrebten Siedlungsentwicklung in den betroffenen Gebieten (gemäss RLB Gebiete der Siedlungsentwicklung 1. Priorität) vertieft auseinanderzusetzen und diese im Rahmen der Ortsplanungsrevision verbindlich festzulegen. Die Planungszone ist auf maximal drei Jahre ausgelegt und läuft mit Beginn der öffentlichen Auflage der vorliegenden OPR bzw. spätestens Ende 2021 aus.



Abbildung 1 Planungszone "Dorf", "Grossmatt" und "Chrüzfeld"

2.8 Übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen

Auf regionaler, kantonaler und nationaler Ebene bestehen zahlreiche weitere Grundlagen und Vorgaben, welche den Rahmen für die OPR Kappel vorgeben. Diese sind in die Arbeiten eingeflossen und wurden berücksichtigt. Eine Zusammenstellung der wesentlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen ist in Anhang III zu finden.

3 Planungszweck und Verfahren

3.1 Zielsetzungen der OPR

Übergeordnete Zielsetzung

Der Fokus der OPR liegt darin, mit geeigneten Massnahmen und aufbauend auf den Zielen des Räumlichen Leitbilds (RLB) gute Voraussetzungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu schaffen. Ziel ist es, unter Berücksichtigung der massgebenden Rahmenbedingungen den planungsrechtlichen Rahmen so zu setzen, dass die vorhandenen Potenziale aktiviert, bestehende Qualitäten erhalten und vorliegende Defizite behoben werden können.

Ziele für die Ortsplanungsrevision

Mit der OPR werden folgende übergeordneten Ziele verfolgt:

- Das Umsetzen bzw. Sicherstellen der im RLB ausgewiesenen Entwicklungsabsichten (behördenverbindliche Leitsätze und Leitbildplan, siehe Beilage 8) in den grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplänen und Reglementen.
- Aktualisieren, Nachführen und Anpassen der bestehenden OP Kappel aus dem Jahr 2004 unter Berücksichtigung der neuen (gesetzlichen) Anforderungen bzw. Rahmenbedingungen auf Stufe Bund, Kanton, Region und Gemeinde (z.B. Harmonisierung der Baubegriffe, Ausscheidung Gewässerraum, Aufträge gemäss revidiertem Richtplan).
- Überprüfung und Aktualisierung bestehender Grundlagen und Umsetzung des ausgewiesenen Handlungsbedarfs im Rahmen der OPR (z. B. Naturinventar und -konzept). Berücksichtigung von weiteren Grundlagen Dritter (z. B. Naturgefahren).
- Grundsätzlich sind günstige Voraussetzungen für eine weitere, geordnete räumliche Entwicklung der Einwohnergemeinde Kappel zu schaffen.
- Dimensionierung der Bauzone auf eine Bevölkerungszahl von rund 3'400 bis 3'600 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2036 unter Berücksichtigung verträglicher Massnahmen zur Verdichtung bzw. Nachverdichtung.
- Ermöglichung einer auf die Gemeinde Kappel abgestimmten, quartierverträglichen Siedlungsentwicklung nach innen. Durch Verdichtung und Nachverdichtung soll die Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzone stattfinden.
- Umsetzung von Massnahmen zur Baulandverflüssigung bzw. gegen die Baulandhortung.

- Dem Grünraum und der Landschaft innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes ist verstärkte Aufmerksamkeit zu schenken.
- Als Schlüsselemente der OPR hat die Gemeinde den Erhalt und die Aufwertung des Dorfkerns, die Entwicklung des Dorfzentrums, Siedlungsentwicklungsgebiete (1. und 2. Priorität), Mischzonen, Entwicklungsgebiete Arbeiten sowie Hauptverkehrs- bzw. wichtige Langsamverkehrsachsen definiert. Diese Elemente sind zu berücksichtigen.
- Die Zonen- und Bauvorschriften sind gemäss den Vorgaben der IVHB zu harmonisieren.
- Wahrung sowie Förderung der hohen architektonischen Qualitäten und typischen, historischen Siedlungsstrukturen. Sicherstellung des Ortsbildschutzes.
- Digitalisierung der Nutzungspläne (Bauzonen-, Gesamt-, Erschliessungspläne) in einem GIS nach kantonalem Datenmodell / Aktualisierung der Nutzungspläne auf der Grundlage der neuen, amtlichen Vermessung / neuen Landesvermessung LV95.

3.2 Umfang und Perimeter der OPR

Auflage sämtlicher Nutzungspläne

Im Rahmen der laufenden OPR werden sämtliche Nutzungspläne über das gesamte Gemeindegebiet (Bauzonenplan, Erschliessungspläne, Gesamtplan sowie die Zonenvorschriften) öffentlich aufgelegt, auch wenn die Inhalte keine Änderung erfahren haben. Dies ermöglicht allen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu überprüfen, ob die ausgewiesenen Planinhalte vergangener OPR korrekt wiedergegeben wurden und ob sie weiterhin damit einverstanden sind. Dies ist insbesondere auch von grosser Wichtigkeit, da die bestehenden CAD-Pläne neu in ein GIS (Geografisches Informationssystem) überführt wurden (Digitalisierung).

Der zeitliche Planungshorizont umfasst die nächsten 15 Jahre. Da mit der regierungsrätlichen Genehmigung der OP zu Beginn 2021 zu rechnen ist, wurde die Ortsplanungsrevision auf das Jahr 2036 als massgebenden Horizont ausgerichtet.

3.3 Verfahren und Planbeständigkeit

Nutzungspläne und Reglemente

Die vorliegende Planung beinhaltet die Aktualisierung und Überarbeitung (bzw. Erarbeitung) der folgenden rechtskräftigen Nutzungspläne und Reglemente der Einwohnergemeinde Kappel:

- Bauzonenplan
- Gesamtplan

- Erschliessungspläne
- Zonenreglement

Massgebendes Verfahren

Das massgebliche Verfahren ist das Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15-21 PBG. Dabei treten die Nutzungspläne und das Zonenreglement nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung und der öffentlichen Auflage mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss RRB) im Amtsblatt in Kraft.

Planbeständigkeit

Die Nutzungspläne sind nach § 10 PBG in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte OP der Einwohnergemeinde Kappel datiert aus dem Jahr 2004. Damit ist die Planbeständigkeit für die vorliegende OPR erfüllt.

4 Strategie der räumlichen Entwicklung

**Behördenverbindlich
seit Juni 2017**

Die Strategie der räumlichen Entwicklung wurde im Rahmen der Arbeiten zum RLB (Beilage 8) erarbeitet und durch die Verabschiedung an der Gemeindeversammlung im Juni 2017 behördenverbindlich erklärt.

Leitbildplan

Im RLB Kappel 2017 ist die beabsichtigte räumliche Entwicklung der Gemeinde anhand eines behördenverbindlichen Leitbildplanes dargestellt:

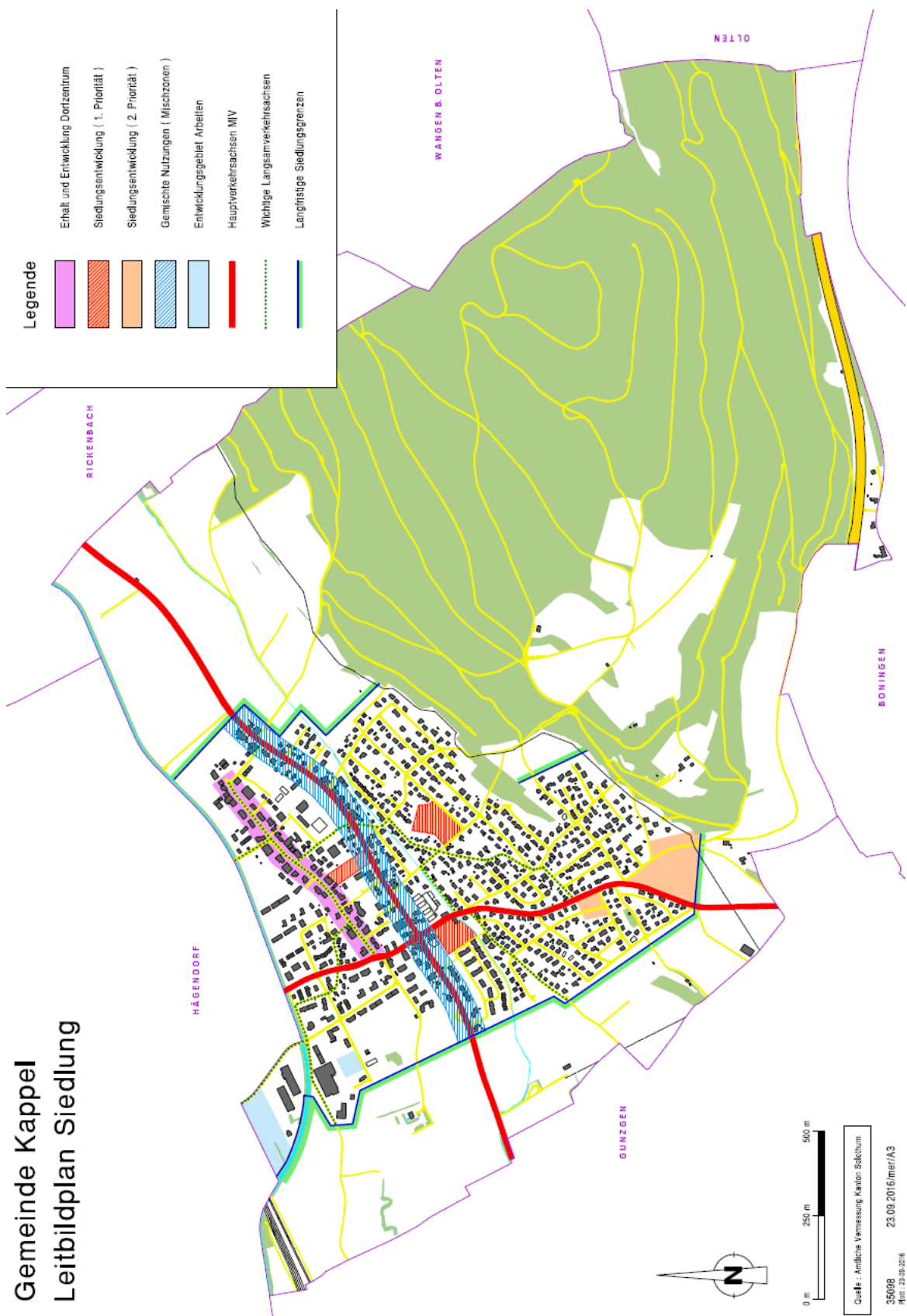


Abbildung 2

Leitbildplan Räumliches Leitbild Kappel 2017

4.1 Leitsätze

Folgende Leitsätze bilden die Stossrichtungen der Entwicklung des Räumlichen Leitbildes ab:

Übergeordneter Leitsatz Bevölkerung, Wohnraum, Siedlungsentwicklung:

Kappel versteht sich innerhalb der Agglomeration Aareland als Wohngemeinde mit einem ländlichen Charakter und einer hohen Lebensqualität. Kappel entwickelt das Dorf nachhaltig weiter und schafft Strukturen, welche die Lebensqualität der Bevölkerung positiv beeinflussen.

Leitsatz Bevölkerungsentwicklung

Das Bevölkerungswachstum soll moderat sein und den unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden (Siedlungsqualität, Verkehr, Altersstruktur der Bevölkerung usw.). Bei unseren Planungen geht Kappel von einer durchschnittlichen Bevölkerungszunahme von etwa 15 bis 25 Personen pro Jahr aus, so dass bis im Jahr 2036 rund 3'400 bis 3'600 Personen in Kappel wohnhaft sein werden.

Leitsatz Ortsbild und Dorfzentrum

Der historisch gewachsene Dorfkern im Unterdorf und entlang der Dorfstrasse ist als prägendes Identifikationsmerkmal zu erhalten und zu stärken.

Leitsatz Baulandbedarf

Die weitere Siedlungsentwicklung fokussiert sich auf die Innenentwicklung und erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.

Leitsatz Wohnraum und Siedlungsentwicklung

Wir fördern den Generationenwechsel bei bestehenden Wohnbauten und strebt dazu ein genügend grosses Angebot an altersgerechten Wohnungen an.

Leitsatz Siedlungsqualität

Wir setzen uns für eine möglichst hohe Siedlungsqualität ein, als Teil der Lebensqualität aller Einwohnerinnen und Einwohner.

Übergeordneter Leitsatz Wirtschaft und Standort

Wir erhalten und stärken die Attraktivität der Gemeinde als Wirtschaftsstandort und schafft Voraussetzungen für eine gute Grundversorgung.

Leitsatz Arbeitsplätze

Wir unterstützen bestehende Betriebe bei der Weiterentwicklung und fördern Neuansiedlungen, mit spezieller Ausrichtung auf Wertschöpfung und Qualität.

**Leitsatz
Versorgung**

Die Bevölkerung und die Behörden von Kappel nehmen das vor Ort vorhandene Versorgungsangebot als wichtige Dienstleistung wahr und unterstützen die ansässigen Betriebe nach ihren Möglichkeiten.

**Übergeordneter Leitsatz
Verkehr**

Wir setzen uns für eine siedlungsverträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs ein, fördern das öV-Angebot und schaffen sichere Verbindungen für den Langsamverkehr.

**Leitsatz
Verkehrsbelastung durch motorisierten Individualverkehr**

Die Wohnquartiere sind vom Durchgangsverkehr frei zu halten, verbunden mit einer angepassten, siedlungsorientierten Strassenraumgestaltung.

**Leitsatz
Öffentlicher Verkehr**

Wir setzen uns zum Ziel, dass mehr Pendler und Pendlerinnen den öV benutzen.

**Leitsatz
Langsamverkehr**

Wir setzen uns ein für ein funktionierendes und sicheres Langsamverkehrsnetz.

**Übergeordneter Leitsatz
Infrastruktur und
Dienstleistung**

Wir setzen uns für den Erhalt und die Stärkung des vorhandenen Dienstleistungsangebots ein, welches die wesentlichen Bedürfnisse des täglichen Bedarfs abdeckt.

**Leitsatz
Schulanlagen**

Die Gemeinde stellt die notwendigen Anlagen für ein qualitativ hochwertiges Schulangebot sicher.

**Leitsatz
Sport und Freizeitanlagen**

Die Gemeinde setzt sich für ein vielfältiges Angebot von Sport- und Freizeitbeschäftigungen ein.

**Übergeordneter Leitsatz
Umwelt**

Wir schätzen und nutzen die Grünzonen als Naherholungsgebiet und lassen die Anliegen des Umweltschutzes in seine Planungen einfließen.

**Leitsatz
Gewässer**

Entlang der öffentlichen Gewässer wird der notwendige Gewässerraum sichergestellt, um die natürlichen Funktionen der Gewässer zu gewährleisten.

**Leitsatz
Grundwasser**

Um auch zukünftig eine regionale Wasserversorgung betreiben zu können, stellt Kappel den Schutz der Grundwasserfassung Kappel und anderer Grundwasserfassungen sicher.

**Leitsatz
Naturgefahren**

Im Rahmen der OP-Revision setzt Kappel raumplanerische Massnahmen gemäss den Empfehlungen der aktualisierten kommunalen Gefahrenkarte um.

**Leitsatz
Störfallvorsorge**

Im Rahmen der OP-Revision prüfen wir raumplanerische Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor potenziellen Störfällen.

**Leitsatz
Belastete Standorte**

Wir verhindern, so weit wie möglich, eine Beeinträchtigung von Mensch und Umwelt durch vorhandene Altlasten.

**Übergeordneter Leitsatz
Nicht-Siedlungsgebiet**

Landwirtschaftliche Nutzungen und Landschaftswerte sind der Gemeinde wichtig.

**Leitsatz
Landwirtschaft**

Das Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnnutzung soll auch in Zukunft erhalten bleiben.

**Leitsatz
Natur und Landschaft**

Wir sind bestrebt, die vorhandenen ökologisch wertvollen Landschaftsräume und Einzelobjekte langfristig zu erhalten und aufzuwerten und die Biodiversität zu fördern.

**Übergeordneter Leitsatz
Regionale Zusammenarbeit**

Wir pflegen und fördern die Zusammenarbeit mit seinen Nachbargemeinden und bringen unsere Anliegen in den regionalen Planungsorganisationen ein. Übergeordnete Interessen lassen wir in unsere Planungen einfließen.

**Leitsatz
Regionalverein
Olten-Gösgen-Gäu**

Wir bringen unsere Anliegen insbesondere bei überkommunalen, raumrelevanten Themen (z. B. Verkehr) ein.

**Leitsatz
Austausch mit
Nachbargemeinden**

Wir bringen unsere Anliegen ein und setzen uns für eine konstruktive Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden ein.



Teil B

Planungsgrundlagen

5 Massgebende Planungsgrundlagen

Die folgenden Unterkapitel erläutern die für die vorliegende OPR massgebenden inhaltlichen Grundlagen auf Gemeindeebene.

5.1 Bauentwicklung seit der letzten OPR

0.81 ha Bauland pro Jahr bebaut

In *Tabelle 2* ersichtlich ist die Bauentwicklung der letzten 15 Jahre (siehe auch Beilage 10 und Anhang I). In die Bauentwicklung einbezogen wurden sämtliche Neubauten auf Parzellen, welche zwischen 2003 und Januar 2018 bebaut wurden sowie Parzellen, für die ein genehmigtes Baugesuch vorlag (Stand Januar 2018). Ersatzneubauten sowie An- und Umbauten auf bereits bebauten Parzellen sind nicht berücksichtigt.

Tabelle 2

Bauentwicklung der letzten 15 Jahre (2003 bis 2018)

	Wohnzonen [ha]	Mischzonen [ha]	Arbeitszo- nen [ha]	öBA [ha]	Total [ha]
bis 2003	53.63	0.78	3.28	4.01	61.70
2003 – 2018	10.03	0.55	0.93	0.71	12.22
Total	63.66	1.33	4.21	4.72	73.92

Die *Tabelle 2* zeigt auf, dass in den letzten 15 Jahren im Durchschnitt 0.81 ha Bauland pro Jahr bebaut wurden. 82% dieser insgesamt 12.22 ha neu bebauter Flächen liegen in den Wohnzonen.

5.2 Baulandreserven und Verfügbarkeit

Unbebautes Bauland

Die noch nicht bebauten, rechtmässig eingezonten Bauparzellen werden in einem weiteren Plan dargestellt (siehe Beilage 11).

Tabelle 3

Unbebaute Bauzone (Stand Januar 2018)

	Wohnzonen [ha]	Mischzonen [ha]	Arbeitszonen [ha]	öBA [ha]	Total [ha]
Einzelparzellen	4.43	0.25	0.13	0.38	5.19
*zusammenhän- gende Flächen	5.08	-	2.44	2.40	9.92
Fläche total	9.51	0.25	2.57	2.78	15.11

* > 2'500 m²

Gemäss *Tabelle 3* sind in Kappel 15.11 ha Bauzone nicht bebaut. Auch hier liegt ein Grossteil der Baulandreserven in den Wohnzonen (63%). Die weiteren unbebauten Bauzonen liegen hauptsächlich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) sowie in den Arbeitszonen.

**Verfügbarkeit und
Baulandverflüssigung**

Die Verfügbarkeit des unbebauten Baulands bzw. die Verflüssigung des Baulands ist für die Entwicklung einer Gemeinde eine der grösseren Herausforderungen, denn die Verfügbarkeit ist nicht in jedem Fall gegeben. Oft werden die Grundstücke als Garten genutzt oder sollen den Nachkommen zur Verfügung stehen.

**Umfrage bei
Grundeigentümer/innen**

Die Einwohnergemeinde Kappel hat deshalb entschieden, eine Umfrage bei den Grundeigentümer/innen von unbebauten Bauparzellen durchzuführen, um die Verfügbarkeit des Baulands zu klären. Im März 2018 wurden die Eigentümer/innen schriftlich über Verkaufs- und Bebauungsabsichten befragt. Die Resultate dieser Umfrage sind im Anhang IV zu finden. Daraus geht hervor, dass rund 7.0 ha bzw. 46% der Baulandreserven in den nächsten 15 Jahren bebaut werden können.
Die Verfügbarkeit der grösseren zusammenhängenden Parzellen (>2'500 m²) ist in der folgenden *Tabelle 4* aufgeführt:

Tabelle 4

Grössere unbebaute Bauzonen in den Wohn- und Mischzonen sowie Arbeitszonen (> 2'500 m²)

Gebiet	GB Nr.	*Zone	Fläche [ha]	Verfügbarkeit
Rusenmatt	474, 962, 1255, 1256	I	ca. 1.75	Verfügbar in 5 – 10 Jahren
Lischmatt	1363, 1468	G3	ca. 0.39	Verfügbar in 10 – 15 Jahren
Schlifmatt	395	W3	ca. 0.32	Verfügbar in 5 – 10 Jahren
Sägereiareal	941, 1053, 1054, 1055	WG3	ca. 0.58	Verfügbar in 10 – 15 Jahren
Unterdorf	948, 1202, 2093	W2	ca. 0.54	Mit Ausnahme von GB Nr. 2093 verfügbar in 5 – 10 bzw. 10 – 15 Jahren
Dorf	2251, 2252	W3	ca. 0.45	Verfügbarkeit unklar
Grossmatt	421, 422, 1368	W3/W2	ca. 0.85	Verfügbar in 5 – 10 Jahren
Chrüzfeld	229, 248, 251, 1313	E2	ca. 1.29	Verfügbar in 5 – 10 bzw. 10 – 15 Jahren
Vordembann	654	E2	ca. 0.32	Verfügbar in 10 – 15 Jahren
Steinplatte	614	E2	ca. 0.28	Verfügbar in 10 – 15 Jahren

* gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung

Rusenmatt	Die grosse zusammenhängende Bauzone im Gebiet Rusenmatt wird heute als Abstell-, Parkierungs- und Umschlagplatz genutzt und bleibt in der Industriezone (I). Diese Fläche soll entwickelt und kurzfristig überbaut werden.
Lischmatt	Die grössere zusammenhängende Bauzone Lischmatt wird heute landwirtschaftlich genutzt. Sie bleibt in der Gewerbezone 3-geschossig (G3).
Sägereiareal	Das betroffene Sägereiareal ist Teil des rechtsgültigen Gestaltungsplanes Sägereiareal (RRB Nr. 1520 vom 1. September 2009). Dieser wurde im betroffenen Gebiet nur teilweise umgesetzt und ist daher bereichsweise noch unbebaut. Eine Umzonung ist nicht vorgesehen (Wohnzone mit Gewerbeanteil 3-geschossig, WG3). Es ist davon auszugehen, dass auch dieser Teil des Gestaltungsplanes in absehbarer Zeit bebaut wird. Im Zonenreglement werden die Wohn- bzw. Gewerbeanteile neu nicht mehr geregelt.
Unterdorf	Die grössere zusammenhängende Bauzone Unterdorf ist Teil des rechtsgültigen Gestaltungsplanes Unterdorf mit SBV (RRB 2005/1661 vom 16. August 2005). Dieser wurde nur teilweise umgesetzt und ist daher bereichsweise noch unbebaut (heute als Weideland/Hostett genutzt). Mit Ausnahme des Südbereichs von GB Kappel Nr. 948 (neu Wohnzone mit Gewerbeanteil 2-geschossig, WG2) bleibt der Gestaltungsplanperimeter in der Wohnzone 2-geschossig (W2). Es ist davon auszugehen, dass der unbebaute Teil des Gestaltungsplanes in absehbarer Zeit bebaut wird.
Dorf	Die grössere zusammenhängende Bauzone Dorf wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die Verfügbarkeit des Baulandes ist heute nach Rückmeldung der Grundeigentümerschaft noch unklar. GB Kappel Nr. 2252 wird neu der Z3 zugewiesen, während GB Kappel Nr. 2251 unverändert in der Mehrfamilienhauszone 3-geschossig (W3) bleibt. Für das Gebiet besteht eine Planungszone. Zudem wird über das Gebiet die Gestaltungsplanpflicht auferlegt.
Grossmatt / Am Dorfbach	Die grössere zusammenhängende Bauzone Grossmatt wird heute landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet umfasst den rechtsgültigen Gestaltungsplan Am Dorfbach (RRB 2008/139 vom 19. Februar 2008) sowie die nördlich angrenzende Parzelle GB Kappel Nr. 1368, welche bisher ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters lag. Der Gestaltungsplan wurde bisher nicht umgesetzt und wird mit der OPR aufgehoben. Für das ganze

Gebiet besteht eine Planungszone. Zudem wird der Perimeter des gestaltungsplanpflichtigen Gebietes auf GB Kappel Nr. 1368 ausgeweitet. GB Kappel Nr. 1368 wird gleichzeitig von der W3 in die Z3 umgezont.

Chrüzfeld

Die grössere zusammenhängende Bauzone Chrüzfeld wird heute landwirtschaftlich bzw. als Wiese genutzt und bleibt in der Einfamilienhauszone 2-geschossig (E2). Über das Gebiet besteht eine Planungszone und es wird die Gestaltungsplanpflicht auferlegt. Eine Projektstudie über eine künftige Überbauung wird zeitlich parallel zur OPR erarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass auf dieser Basis in absehbarer Zeit ein Gestaltungsplan erarbeitet wird.

Vordembann

Die grössere zusammenhängende Bauzone Vordembann ist nur im Westbereich bebaut. Die unüberbauten Bereiche werden heute weitgehend als Hostett/Wiese bzw. Garten genutzt. Eine weitere Bebauung wird durch den einzuhaltenden Waldabstand eingeschränkt. Das Gebiet bleibt in der Einfamilienhauszone 2-geschossig (E2).

Steinplatte

Die grössere zusammenhängende Bauzone Steinplatte wird heute landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet bleibt in der Einfamilienhauszone 2-geschossig (E2).

Vergleich zur kant. Siedlungsstrategie

Im Zusammenhang mit der Revision des kantonalen Richtplans hat das Bau- und Justizdepartement (BJD) des Kantons Solothurn eine Siedlungsstrategie erarbeitet. Gegenstand dieser Arbeiten war auch eine Einschätzung der Bauzonengrösse aller Gemeinden im Kanton.

Stand 2014 / 2017

Die kantonale Erhebung im 2014 ergab folgende Einschätzung:




Ge-meinde	Bezirk	Handlungs- raum	WMZ unbebaut/ bebaut	WMZ Dichte	Bauzonen- bedarf	Kommentar
Kappel	Olten	agglomerati- onsgeprägt				Hoher Anteil an unbebauten Bauzonen; Dichte besser als der Medianwert, Bauzonen eher zu gross. Bevölkerungsentwicklung liegt im Bereich des hohen Szenarios. Handlungsbedarf: Die Gemeinde hat zu prüfen, ob die Bauzonen dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen.

Abbildung 3 Siedlungsstrategie Kanton Solothurn: Einschätzung der Bauzonengrösse der Gemeinde Kappel (BJD, 06/2015)

Im 2014 ergab sich für die Wohn- und Mischzonen der Gemeinde Kappel, im Vergleich zum Medianwert der agglomerationsgeprägten Gemeinden im Kanton Solothurn, ein hoher Anteil an unbebauten Bauzonen, eine hohe Dichte und eine zu grosse Bauzone. Diese Einschätzung wurde zwischenzeitlich aktualisiert (siehe *Tabelle 5*).

Tabelle 5

Unbebaute Bauzonen – Vergleich der kommunalen Daten zu den Daten der kantonalen Siedlungsstrategie (gemäss Datenblatt zur Berechnung der Bauzonen-grösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie, ARP 2017)

	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	Arbeits- zonen
Kant. Siedlungsstrategie 2014	13.3 ha	2.5 ha
Kant. Siedlungsstrategie 2017	9.3 ha	2.5 ha
*Kommunale Daten 2018	9.8 ha	2.6 ha

Mit der aktualisierten Einschätzung 2017 hat sich insbesondere das Verhältnis der unbebauten zu den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in den mittleren Bereich verschoben und der Bauzonenbedarf ist gestiegen (Bewertung 2017: Bauzone eher zu knapp).

Die durch die Gemeinde Kappel erhobenen und in Beilage 11 dargestellten Baulandreserven entsprechen weitgehend der kantonalen Einschätzung 2017.

**Freies Bauland in der Zone
für öffentliche Bauten und
Anlagen (öBA)**

Die heutige öBA umfasst 7.50 ha. Insbesondere im Gebiet Dachsmatt sowie vereinzelt im Dorfkern besteht noch weiteres Potenzial. Insgesamt sind heute 2.78 ha der öBA nicht überbaut (davon 2.40 ha zusammenhängende Flächen > 2'500 m²).

**Massnahmen zur Förderung
der Verfügbarkeit von
Bauland**

Mit der schriftlichen Umfrage über die Verfügbarkeit von unbebauten Bauparzellen hat die Gemeinde die betroffenen Grundeigentümer/innen dafür sensibilisiert, dass das Bauland für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde zur Verfügung stehen soll. Der Gemeinderat Kappel hat entschieden, momentan keine weiteren Massnahmen zur Verflüssigung des Baulands zu ergreifen.

5.3 Reservezonen

Die Gemeinden werden gemäss Kapitel S-1.1.15 des revidierten kantonalen Richtplans beauftragt (genehmigt vom Regierungsrat am 12.09.2017), ihre Reservezonen zu überprüfen und – in der Regel – der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen:

- der Erweiterung bestehender Betriebe,
- der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten Arbeiten,
- der Sicherung strategischer Standorte,

- oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

In Kappel sind im aktuell gültigen Bauzonenplan zwei Reservezonen bezeichnet:

Tabelle 6

Bestehende Reservezonen (Nichtbauzone)

1^{Nr.}	Gebiet	GB Nr.	Fläche [ha]	Zonentyp
1	Unterdorf	297, 299, 1736	1.39	Reservezone RW2
2	Dachsmatt	446	0.85	Reservezone RW3
Fläche total [ha]			2.24	

* gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung

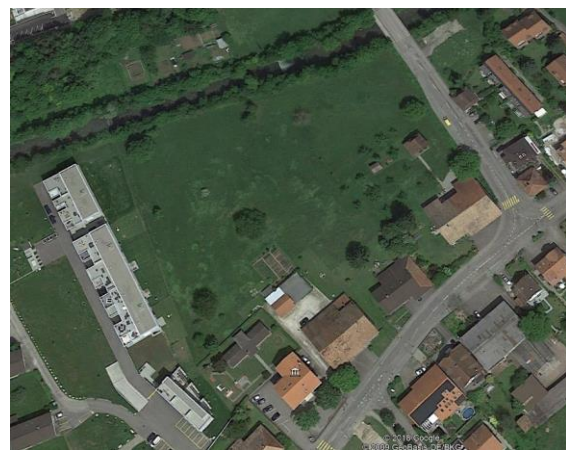
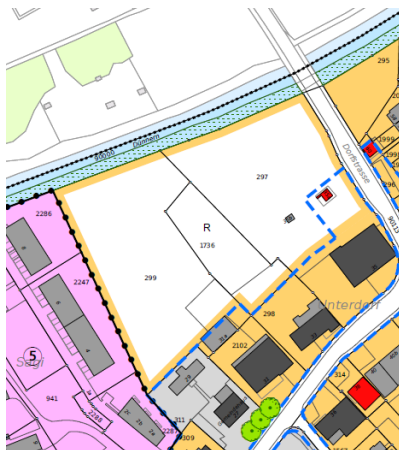


Abbildung 4: Ausschnitt der Reservezone Unterdorf aus dem rechtsgültigen Zonenplan und Luftbild (Quelle: GoogleEarth, Zugriff am 21. März 2018)

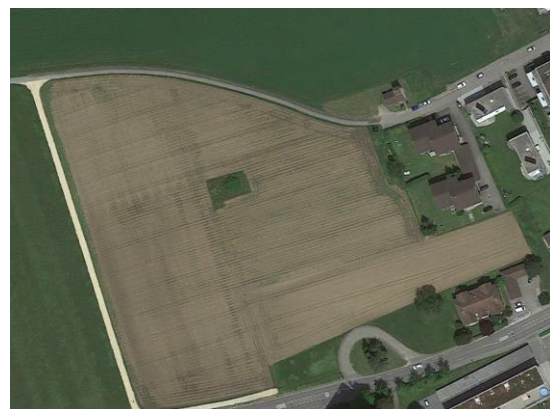
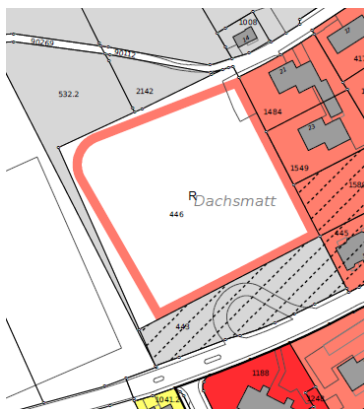


Abbildung 5: Ausschnitt der Reservezone Dachsmatt aus dem rechtsgültigen Zonenplan und Luftbild (Quelle: GoogleEarth, Zugriff am 21. März 2018)

5.4 Bevölkerungsdichte Wohn- und Mischzonen

Grüne Ampel des Kantons

Laut der Siedlungsstrategie des Kantons Solothurn liegt Kappel bezüglich der Bevölkerungsdichte in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen mit 9% im grünen Bereich. Dies bedeutet, dass die Dichte über dem Medianwert der anderen Gemeinden des agglomerationsgeprägten Raumes liegt. Die Parzellen sind somit im Schnitt über die gesamte Gemeinde gesehen genügend dicht bebaut.

Verifizierung: Daten der Einwohnerkontrolle

Auf der Basis der Datengrundlage der Einwohnerkontrolle wurden die Bevölkerungsdichten parzellenscharf analysiert (siehe Abbildung 6). Daraus kann die durchschnittliche Einwohnerdichte in den einzelnen Zonen abgeleitet werden.



Abbildung 6

Bevölkerungsdichten auf Parzellenebene (Einwohner/ha)

Hohe Dichten
insbesondere im nördlichen Teil

In der nördlichen Hälfte der Gemeinde, insbesondere in den Zonen W3 und W4, sind gemäss Tabelle 7 erwartungsgemäss die höchsten Dichten zu finden. Im zentralen Bereich (W2) sowie in der südlichen Hälfte der Gemeinde (E2) sind die Dichten erwartungsgemäss geringer.

Tabelle 7 Einwohner pro ha Wohn- und Mischzonen (Stand Januar 2018)

Bauzone	Daten Gemeinde	*IST agglomerationsge- prägter Raum	*SOLL agglomerations- geprägter Raum
E2	32	36	55
W2	46	36	55
W3	90	77	95
W4	178	115	125
WG3	50	0	0

* gemäss IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und Zone für die bebaute Bauzone

Aus Tabelle 7 wird ersichtlich, dass einzig die Einfamilienhauszone 2-geschossig (E2) eine im Vergleich geringe Dichte aufweist. Die übrigen Wohn- und Mischzonen weisen hingegen bereits heute Dichten aus, welche markant über den kantonalen IST, aber mit Ausnahme der Mehrfamilienhauszone 4-geschossig (W4) unter den SOLL-Dichten liegen.

5.5 Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen

Theoretische Berechnung

Mit dem theoretischen Fassungsvermögen wird aufgezeigt, für wie viele Einwohner/innen die aktuell rechtsgültig eingezonten Bauzonen theoretisch noch Platz bieten. Das Fassungsvermögen für Kappel wurde auf der Grundlage der Angaben der Kapitel 5.1 "Bauentwicklung seit der letzten OPR" sowie Kapitel 5.2 "Baulandreserven und Verfügbarkeit" berechnet. Das theoretische Fassungsvermögen ist als Momentaufnahme zu verstehen, die jedoch den "Ausgangswert" und die Grundlage für die weiteren Berechnungen der OPR darstellt.

Hinweis zu den Daten

Die Erhebung der grundlegenden Angaben im Zusammenhang mit dem Fassungsvermögen (vor und nach OPR) erfolgte anhand aktueller, anonymisierter Daten der Einwohnerkontrolle. Die Angaben z.B. zu Einwohner pro Hektare oder Einwohner ausserhalb Bauzone sind somit sehr präzise.

Stand vor OPR

Aus dem aktuellen theoretischen Fassungsvermögen geht hervor, dass bei einer Einwohnerzahl von 3'211 (Stand Ende Januar 2018, 68 Personen wohnen ausserhalb der Bauzone) in der unbebauten Bauzone eine Kapazität für weitere 580 Personen besteht (siehe Anhang I). Das bedeutet, dass die heutige Bauzone ein totales Fassungsvermögen von 3'724 Personen aufweist. Dies ist der Stand vor OPR (exkl. Verdichtungspotenzial der heute bereits bebauten Bauzonen) mit einer verdichteten Bauweise in der heute unbebauten Bauzone (SOLL-Dichten des Kantons).

Das theoretische Fassungsvermögen vor OPR umfasst somit rund 3'724 Einwohnerinnen und Einwohner.

5.6 Ermittlung Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre

**Baulandbedarf
Wohnen**

Der Baulandbedarf für das Wohnen richtet sich nach Funktion innerhalb der Region und Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde. Die Grösse des Bedarfs ergibt sich aus verschiedenen Berechnungsgrössen und -kriterien. Dabei sind insbesondere die Bestimmungen gemäss Art. 15 RPG und Kap. S-1.1 „Siedlungsgebiet und Bauzonen“ des revidierten kantonalen Richtplans massgebend.

Bei der Abschätzung des Bauzonenbedarfs sind die kommunalen Absichten, die im räumlichen Leitbild mit der Zielgrösse der Bevölkerung dargestellt sind, massgebend. Weiter sind zu berücksichtigen:

- die Funktion in der Region / der Handlungsraum
- die Bevölkerungsprognose
- die Baulandreserven
- die Belegungsdichte
- der Wohnungsbedarf
- das Verdichtungspotential

Berechnungsgrundlagen

Mittels des im vorhergehenden Kapitel erklärten theoretischen Fassungsvermögens wird in der OPR der Baulandbedarf bestimmt. Dies auf der Basis der Berechnungen nach der OPR. Das heisst, mit höheren Dichten und den aktualisierten Zonenzugehörigkeiten der Parzellen. Weiter sind folgende Grundlagen wichtig:

- Kantonale Bevölkerungsprognose (RRB 518 vom 21. März 2017)
- Baulandreserven
- Verdichtungspotenzial (Quartieranalyse)

	<ul style="list-style-type: none">- Belegungsdichte- Wohnungsbedarf
Funktion in der Region	Die Gemeinde Kappel wird im Raumkonzept Kanton Solothurn als agglomerationsgeprägte Gemeinde eingestuft. Für den agglomerationsgeprägten Raum wird festgehalten, dass die Siedlungsverdichtungen oder -erweiterungen nach innen anzustreben sind. Diese sind auf Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu lenken.
Bevölkerungsprognose und Zielgrösse RLB	Gemäss dem RLB Kappel 2017 wird eine Bevölkerung von rund 3'400 bis 3'600 Einwohner/innen im Jahr 2036 angestrebt. Das entspricht einem Bevölkerungswachstum von ca. 190 bis 390 Personen, resp., rund 10 bis 21 Personen oder 0.3 bis 0.7% pro Jahr. Die neue kantonale Bevölkerungsprognose (RRB vom März 2017) prognostiziert für das Jahr 2036 eine Zahl von 4'084 Personen (mittleres Szenario). Dies würde einer Zunahme von 874 Personen entsprechen, rund 46 Personen oder 1.4% pro Jahr.
Entscheid GR	Der Gemeinderat Kappel hat die im räumlichen Leitbild festgelegte Bevölkerungszahl von 3'400 bis 3'600 nach Kenntnisnahme der deutlich höheren Prognose des Kantons nochmals diskutiert. Er geht davon aus, dass die Bevölkerungszunahme bis ins Jahr 2036 höher ausfallen kann. Allerdings hält er daran fest, dass die Bevölkerungszunahme innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und nicht durch Neueinzonungen aufgefangen werden muss. An der Zielgrösse von 3'400 bis 3'600 Personen im Jahr 2036 wird daher festgehalten.
Baulandreserven	Seit der letzten OPR wurden in den Wohn- und Mischzonen insgesamt 10.58 ha überbaut. Dieser Bautätigkeit stehen heute unbebaute Bauzonen in der Wohn- und Mischzone von 9.76 ha gegenüber.
Verdichtungspotenzial	Kappel weist gemäss kantonaler Siedlungsstrategie eine überdurchschnittliche Dichte der Bauzonen (Wohn- und Mischzonen) auf. Dennoch ist das Verdichtungspotential im Rahmen der OPR generell zu prüfen und mit geeigneten Massnahmen weiter zu fördern.
Wohnungsbelegung und Leerwohnungsstand	Die Leerwohnungsziffer betrug in Kappel am 1. Juni 2016 5.38%. Dies entspricht 80 Wohnungen. Im Vergleich: Der kantonale Schnitt betrug zur gleichen Zeit 2.62%, im Bezirk Olten 3.30%. Die Wohnungsbelegung betrug zu diesem Zeitpunkt 2.1 Personen (3'165 Einwohner/innen zu 1'486 Wohnungen).

Baulandbedarf Arbeitszonen

Als reine Arbeitszonen verfügt Kappel über die Industriezone (I) sowie die Gewerbezone 2-geschossig (G2) bzw. 3-geschossig (G3). Zudem besteht in Kappel eine Wohn-/Gewerbezone 3-geschossig (WG3). Diese Zonen liegen im nördlichen Teil des Siedlungsgebietes, vorwiegend entlang der Dünneren. Die bestehende Arbeitszone Höchmatt ist durch die Gemeindegrenze und die Dünneren klar begrenzt. Die vorhandenen Baulücken sind zur Ansiedlung und Förderung von Arbeitsplätzen zu nutzen und die Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Arbeitszonen sind zu optimieren. Zudem soll insbesondere entlang der Mittelhäuserstrasse eine Mischnutzung zugelassen werden.

Unter Berücksichtigung der Bewertung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie (2017) verfügt Kappel über einen hohen Anteil an unbebauter Arbeitszone. Die Dichte ist schlechter als der Medianwert. Als Handlungsbedarf hat die Gemeinde zu prüfen, ob die Arbeitszonen eine zweckmässige Grösse aufweisen.

Im Gegensatz zu den Arbeitszonen kann mit einer guten Begründung ein Bedarf für zusätzliches Bauland "Wohnen" geltend gemacht werden. Mit dem Räumlichen Leitbild hat sich die Gemeinde jedoch zum Ziel gesetzt, keine neuen Bauzonen einzuzonen, sondern nach innen zu wachsen.

Ziel der OPR ist es die bestehenden Baulandreserven auf ihre Erhältlichkeit und Lage zu überprüfen und die Rahmenbedingungen für eine "Nachverdichtung" im Siedlungsgebiet zu schaffen. Die Revision orientiert sich am Grundsatz der "Siedlungsentwicklung nach innen". Kleine Arrondierungen sind dabei möglich.

Baulandbedarf Zone für
öffentliche Bauten und Anlagen

Der Bedarf an Flächen für öffentliche Nutzungen steht in direktem Zusammenhang zur Erwartung der Bevölkerungsentwicklung. Die Gemeinde Kappel verfügt über 2.8 ha unbebaute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA).

Bereits im Rahmen der Mitwirkung zum Räumlichen Leitbild wurde vorgebracht, dass mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung eine Turnhalle zu wenig sein wird. Es wurde in diesem Zusammenhang auch geprüft inwiefern eine Nutzung der Räumlichkeiten der Raiffeisenarena in der Nachbargemeinde Hägendorf möglich ist. Diese ist jedoch stark belegt. Im Bereich Dachsmatt liegen grössere unbebaute öBA-Flächen. GB Kappel Nr. 462 wird als Fussballplatz genutzt, eine Erweiterung der Trainingsmöglichkeiten wird auf GB Kappel Nr. 416 diskutiert. Entsprechende Bedürfnisse wurden durch den Fussballverein im Gemeinderat präsentiert.

Des Weiteren evaluiert die Bürgergemeinde momentan das Potenzial bezüglich Fernwärme und Heizkraftwerk. Dazu hat die Bürgergemeinde eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen.

Die Gemeinde hat die unbebauten Flächen der öBA überprüft und hält aus strategischen Überlegungen daran fest.



Abbildung 7: *nördlich in grüner Farbe der bestehende Fussballplatz, südlich in grün ein möglicher weiterer Fussballplatz (flächengleich zum bestehenden Platz), eigene Darstellung*

Die bestehenden unbebauten Flächen werden für die angedachten Projekte vollumfänglich benötigt.

6 Siedlungsentwicklung nach innen

**Definition
Siedlungsentwicklung
nach innen**
(ARP, 06/2019, gekürzt)

Die haushälterische Bodennutzung und verbunden mit ihr die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein zentrales Anliegen der Raumplanung. Bei der konkreten Umsetzung wird dabei die Komplexität dieser Aufgabenstellung sichtbar; insbesondere stellt sich die Frage betreffend Siedlungs- und Wohnqualität, der Ästhetik oder der gesellschaftlichen Akzeptanz. Das Verdichtungspotenzial muss gebietsweise und im Einzelfall detailliert herausgeschält werden. Bevor mit der baulichen Verdichtung der Siedlungsgebiete begonnen werden kann, braucht es somit Vorstellungen darüber, was unter Siedlungsqualität verstanden wird und welche Dichte in einem Quartier, bezogen auf die städtebaulichen Veränderungen und der vorhandenen Infrastruktur, verträglich ist.

Durch Eingriffe in die baurechtliche Zonenordnung (Aufzonung, Umzonung, Gestaltungsplanung) können die Behörden das Nachverdichtungspotenzial auf geeigneten Arealen neu definieren oder erhöhen. Dabei werden städtebauliche Identität und höhere Aussenraumqualitäten gefordert und das Mass des Potenzials auf die Kapazität der Infrastruktur abgestimmt.

Das Prinzip der inneren Verdichtung besteht darin, bei gleichbleibender Grundfläche des Areals oder der Parzelle das Nutzungsvolumen (Wohnfläche, Arbeitsplatzfläche) zu vergrössern um einerseits die Einwohner-/Arbeitsplatzdichte zu erhöhen und andererseits den wachsenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner abzudecken. Dies geschieht z. B. durch: Anbau, Aufstockung, Ergänzungsbau, Abbruch und Ersatzneubau, Umnutzungen.

**Quartieranalyse als
Grundlage**

Als Grundlage für die Umsetzung einer «Siedlungsentwicklung nach innen» wurde durch werk1 architekten und planer ag in Olten eine Quartieranalyse erarbeitet (vgl. Beilage 9 «Quartieranalyse»). Diese bildet neben einer ausführlichen (qualitativen) Analyse insbesondere auch Verdichtungspotentiale sowie Empfehlungen für die OPR ab.

Die Quartieranalyse kann als Hinweis zur Gestaltung und Qualität für Vorhaben an Bauvorhaben herangezogen werden.

**Hinweis zum Verständnis der
Quartieranalyse**

Bei der Quartieranalyse handelt es sich um ein explizites Fachgutachten von Experten des Bereichs Städtebau und Ortsbild. Die Aussagen und Inhalte der Quartieranalyse wurden in der OPK und im GR diskutiert und sind in die überarbeitete Nutzungsplanung eingeflossen. Abweichungen von den Aussagen der Quartieranalyse in der Umsetzung im Zonenplan sind möglich. Diese werden nur dort explizit erläutert, wo sie eine weitreichende Bedeutung für andere, ähnliche Quartiere haben. Es würde den

Rahmen des Raumplanungsberichtes sprengen, jedes einzelne Argument zu dokumentieren.

Nachfolgend sind die wichtigsten Inhalte der Quartieranalyse kurz zusammengefasst.

6.1 Quartiereinteilung und Charakterisierung

Einteilung in funktionale Einheiten

Das Gemeindegebiet von Kappel wurde nach funktional und formal logischen Einheiten (z.B. Topographie, Besiedlungsstruktur, Erschliessung) in neun Quartiere eingeteilt:

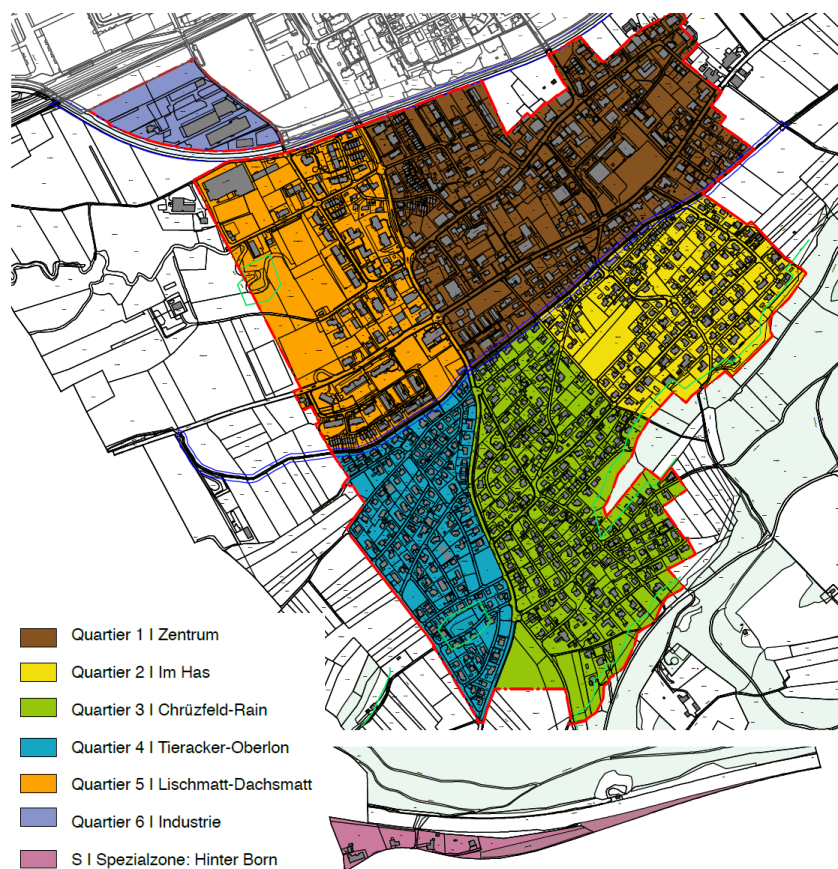


Abbildung 8 Quartiereinteilung (werk1, vgl. Beilage 9)

Die sechs Quartiere und das Gebiet Hinter Born lassen sich wie folgt charakterisieren (nicht abschliessende Darstellung der Quartiermerkmale gemäss Beilage 9):

Tabelle 8

Wesentliche Merkmale der Quartiere, zusammengefasst (nicht abschliessend, vgl. Beilage 9)

	Zentrum	Im Has	Chrüzfeld-Rain	Tieracker-Oberlon	Lischmatt-Dachsmatt	Industrie	S: Hinter Born
Hauptnutzung	Zentrumsfunktion, Wohnen, öffentliche Bauten	Wohnen	Wohnnutzung im Einzelhaus	Wohnnutzung im Einzelhaus	Wohnen	Industrie, Gewerbe	Landwirtschaftliche Nutzung, Wohnen
Struktur / Körnigkeit	mittel mit Einzelbauten, Grossvolumen mit öffentlichen Nutzungen	fein mit Einzelbauten	fein mit Einzelbauten	fein mit Einzelbauten	fein bis grob (je nach Nutzungstyp)	mittel bis grob	Einzelgruppe
Geschossigkeit	1 - 2 Geschosse	1 - 2 Geschosse	1-2 Geschosse	1-2 Geschosse	1 - 3 Geschosse	1 - 3 Geschosse	1 - 2 Geschosse
Bauliche Dichte	durchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	leicht unterdurchschnittlich	durchschnittlich	gering
Topographie	Ebene	Neigung gegen Westen	Hanglage Nordwest / West	Hanglage Nordwest	Ebene	Ebene	Geländesenke mit leichter Neigung gegen Südosten
Homogenität	durchschnittlich	eher homogen, abschnittsweise kompakte Überbauungen	eher homogen, abschnittsweise kompakte Überbauungen	eher homogen	gering	mittel	hoch
Durchgrünung	hoch: Privatgarten, Hostetten, Anschluss an LW	hoch: Privatgärten, Anschluss an LW / Wald	hoch: Privatgärten, Anschluss an LW / Wald	hoch: Privatgärten, Anschluss an LW	mittel: Privatgärten, unbebaute Flächen, Anschluss an LW	gering	hoch, grüne Landschaftskammer
Erschliessung / Immissionen	gut erschlossen, durchschnittliche Belastung	ruhig und immissionsarm	ruhig und grösstenteils immissionsarm	ruhig und grösstenteils immissionsarm	gut erschlossen, hohe Belastung	gut erschlossen, hohe Belastung	gut erschlossen, immissionsbelastet
Lagequalität	gut	gut, Aussichtslage	gut, Aussichtslage	gut, Aussichtslage	durchschnittlich	gut	in sich geschlossene Geländekammer
Einwohnerdichte	48 EW/ha	24 EW/ha	27 EW/ha	33 EW/ha	88 EW/ha	-	-
Überbauungsziffer	24%	19%	19%	20%	26%	21%	-

6.2 Verdichtungsstrategie und –potentiale

Potentiale und Qualitäten der Quartiere

Gestützt auf die Analyse lässt sich feststellen, welche Potentiale, Qualitäten und Eigenheiten in einem Quartier bestehen. Daraus lässt sich ableiten, wo der Erhalt der bestehenden Strukturen und Kulturwerte im Vordergrund steht, wo eine Erhöhung der Nutzungsdichte sinnvoll ist oder in welchen Quartieren die Handlungsspielräume liegen.

Tabelle 9 Strategie der Innenentwicklung und Verdichtungspotential Ausschlussgebiete (vgl. Beilage 9)

	Chrüzfeld-Rain	Tieracker-Oberlon	S: Hinter Born
Verdichtungspotenzial	gering bis durchschnittlich, Innenentwicklungspotenzial	gering bis durchschnittlich, Innenentwicklungspotenzial	beschränkt
Strategie	Ausschlussgebiet	Ausschlussgebiet	Ausschlussgebiet

Tabelle 10 Strategie der Innenentwicklung und Verdichtungspotential Möglichkeitsgebiete (vgl. Beilage 9)

	Zentrum	Im Has	Lischmatt-Dachsmatt	Industrie
Verdichtungspotenzial	im Bestand durchschnittlich	durchschnittlich, Innenentwicklungspotenzial	im Bestand durchschnittlich, Innenentwicklungspotenzial	im Bestand durchschnittlich, Innenentwicklungspotenzial
Strategie	Möglichkeitsgebiet	Möglichkeitsgebiet	Möglichkeitsgebiet	Möglichkeitsgebiet

6.3 Ausschlussgebiete

Definition

Als Ausschlussgebiet gelten Quartiere, die stabil sind und die in ihrer bestehenden Struktur und ihrem baulichen Zustand mehrheitlich erhalten bleiben sollten.

In Kappel gelten folgende Quartiere als Ausschlussgebiete:

Quartier Chrüzfeld-Rain

Empfehlungen

Das Quartier weist recht homogene Strukturen auf und ist sensibel gegenüber Nachverdichtungen im Bestand.

Potentiale

Eine Verdichtung / bauliche Entwicklung soll prioritär auf den bereits eingezonten Parzellen erfolgen. Entsprechend den Parzellengrössen und dem Quartiercharakter sind eher feinkörnige Wohnüberbauungen zu wählen. Die Nachverdichtung auf bereits bebauten Wohnparzellen in kompakteren Strukturen ist zu fördern. Das Verdichtungsmass wird eingegrenzt durch private Freiräume, welche mitunter quartierprägend sind. Die Überbauung der unbebauten Parzellen im Bereich Chrüzfeld (GB Kappel Nrn. 1405, 1406 und 2566) sowie im Bereich Gartenstrasse (GB Kappel Nrn. 1224 und 2243) bieten hohes Verdichtungspotenzial.

Neubauvolumen sollen in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren. Entsprechend sind eher feinkörnige Überbauungen angezeigt.

Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Nachverdichtungen in Dachgeschossen sind punktuell denkbar. Anbauten sind gegenüber Zubauten zu bevorzugen. Eingriffe sind aufgrund der grossen Homogenität der Quartierstruktur jedoch sensibel und quartierverträglich zu gestalten. Private Gärten sollen zu Gunsten einer höheren baulichen Dichte nur in beschränktem Mass verkleinert werden, da sie quartierprägend sind.

Bei Nachverdichtungen im Bestand erweist sich das Quartier und die Freiräume generell als sensibel. Insbesondere ist dem Umgang betreffend der Verzahnung des Siedlungsrandes mit dem Wald als quartierprägendes Merkmal Aufmerksamkeit zu schenken.

Quartier Tieracker-Oberlon

Empfehlungen

Das Quartier weist recht homogene Strukturen auf und ist sensibel gegenüber Nachverdichtungen im Bestand.

Eine Verdichtung / bauliche Entwicklung soll prioritär auf den bereits eingezonten Parzellen erfolgen. Entsprechend den Parzellengrössen und dem Quartiercharakter sind eher feinkörnige Wohnüberbauungen zu wählen. Die Nachverdichtung auf bereits bebauten Wohnparzellen in kompakteren Strukturen ist zu fördern. Das Verdichtungsmass wird eingegrenzt durch private Freiräume, welche mitunter quartierprägend sind.

Potenziale

Die Überbauung der unbebauten Parzellen im Bereich Oberlonfeld (GB Kappel Nrn. 613, 614 und 1582), im Bereich Tieracker (GB Kappel Nrn. 438.2, 602 und 1986) sowie im Bereich Alpenblick (GB Kappel Nrn. 1317 und 1318) bieten hohes Verdichtungspotenzial.

Neubauvolumen sollen in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren. Entsprechend sind eher feinkörnige Überbauungen angezeigt.

Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Nachverdichtungen in Dachgeschossen sind punktuell denkbar. Anbauten sind gegenüber Zubauten zu bevorzugen. Eingriffe sind aufgrund der grossen Homogenität der Quartierstruktur jedoch sensibel und quartierverträglich zu gestalten. Private Gärten sollen zu Gunsten einer höheren baulichen Dichte nur in beschränktem Mass verkleinert werden, da sie quartierprägend sind.

Bei Nachverdichtungen im Bestand erweist sich das Quartier und die Freiräume generell als sensibel.

Quartier Hinter Born	Die Spezialzone Hinter Born weist homogene Strukturen auf und ist sensibel gegenüber Nachverdichtungen im Bestand.
Empfehlungen	Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, werden zwar gemäss Raumplanungsgesetz in ihrem Bestand geschützt, wird jedoch ein angemessener Unterhalt zur Betriebstüchtigkeit der Bauten vernachlässigt, so ist eine bestimmungsgemässe Nutzung nicht mehr gegeben und Umbauten sowie Umnutzungen sind nicht mehr möglich. Parallel dazu soll durch das Ausscheiden einer Spezialzone eine klare Definition von Nutzung und Schutz im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision gewährleistet werden.
Potenziale	Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Nachverdichtungen in Dachgeschossen oder gar Aufstockungen sind punktuell denkbar. Ersatzneubauten sind nicht zulässig. Durch die grosse Homogenität der Quartierstruktur sind diese Eingriffe jedoch eher sensibel und quatierveträglich zu gestalten. Private Gärten sollen zu Gunsten einer höheren baulichen Dichte nur in beschränktem Mass verkleinert werden, da sie quartierprägend sind. Eine effektive bauliche Entwicklung ist nicht anzustreben. Erneuerung und Ausbauten der Bestandesliegenschaften sollen möglich bleiben.

6.4 Möglichkeitsgebiete

Definition	Als Möglichkeitsgebiet gelten Quartiere, die gepflegt werden sollen und in denen eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll.
-------------------	---

In Kappel gelten folgende Quartiere als Möglichkeitsgebiete:

Quartier Zentrum	Das Quartier Zentrum weist eine heterogene, aber eher kompakte Struktur auf.
Empfehlungen	Im Umgang mit der historischen Substanz innerhalb der Ortsbildschutzzone ist eine vermehrte Konzentration auf die Beibehaltung typenprägender Merkmale dem reinen Volumenerhalt vorzuziehen. Auf den bereits bebauten Flächen in der ersten und zweiten Reihe zur Dorfstrasse sind Aus-, An- und Zubauten sowie die Nutzung der vorhandenen Dachgeschosse möglich. Bei Nachverdichtungen im Bestand sollte der Ursprungscharakter der Bauernhaus-Typologie spürbar bleiben. Überlagernde Hofstattzone im Unterdorf auf Teilbereichen von GB Kappel Nrn. 295 und 297 um die Freiflächen im Anstoss an die Uferbestockung der Dünnern zu erhalten und den ursprünglichen Charakter zu sichern.

Potenziale

Sie bilden eine attraktive Ausgleichsfläche in unmittelbarer Zentrumsnähe mit hoher Qualität und erinnern an die historischen Elemente der hinterliegenden Hostetten als typische Merkmale des regionalen Siedlungsmusters. Das punktuelle Freihalten von Blickachsen und Wegverbindungen ab der Dorfstrasse zur Erschliessung und für eine visuelle Präsenz dieser rückwärtigen Fläche im Strassenraum, wäre anzustreben.

Es sind einige kleinformatige, unbebaute Parzellen im Quartier Zentrum vorhanden. Die kleineren, bereits bebauten Parzellen haben ein tendenziell geringes Potenzial für Aus- und Anbauten, kleinere Anbauten und Zubauten, sowie Nachverdichtung in Dachgeschossen unter Rücksichtnahme auf den Erhalt des Ursprungscharakters der Gebäude. Auf den bereits bebauten Flächen in zweiter Reihe sind Aus-/ An- und Zubauten einfacher realisierbar und erscheinen im Allgemeinen quatiervetraglich – der Einzelfall ist jedoch zu prüfen.

Im unbebauten Teilbereich der Parzellen GB Kappel Nrn. 948, 1202 und 2093 (Unterdorf) am östlichen Zentrumsrand, sowie GB Kappel Nrn. 1926, 2251 und 2252 (Dorf) westlich des Schulhauses bestehen Verdichtungspotentiale und Innenentwicklungsmöglichkeiten. Zur Evaluation der Nutzungsmöglichkeiten und einer entsprechenden Qualitätssicherung empfiehlt sich auf grossflächigen, zusammenhängenden Parzellenflächen ein Konkurrenzverfahren.

Bei Neubauvolumen ist darauf zu achten, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren und einen positiven Beitrag zum Charakter des bestehenden Ortsbilds entlang der Mittelgäustrasse zu leisten vermögen. Entlang der Mittelgäustrasse erscheint eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung erstrebenswert - an der ruhigeren Dorfstrasse kann das Wohnen im Vordergrund stehen.

Entlang der Dorfstrasse bestehen im Quartier Zentrum in den Bestandsliegenschaften teilweise nennenswerte Verdichtungs- und Umnutzungspotenziale, jedoch innerhalb des vorgeschlagenen Ortsbildschutzperimeters unter qualitativ erhöhten Anforderungen.

Die Ensemble-Wirkung der historisch gewachsenen Strukturen des bäuerlich geprägten Strassendorfs mit seinen grossvolumigen Bauernhäusern, prägnanten Dachflächen und Vorzonen/ Vorgärten zum Strassenraum bilden prägende Elemente im Quartier Zentrum und sollten möglichst erhalten werden. Nachverdichtungen im Bestand müssen sensibel und quatiervetraglich erfolgen und sollen die Merkmale der Kernzone berücksichtigen bzw. stärken.

Aus-, An- und Zubauten sind so in die Siedlungsstruktur zu integrieren, dass sie sich in die Garten- und Vorgartenanlagen einfügen. Pavillonartige Nebengebäude mit ein bis maximal zwei Geschossen, welche sich den

	<p>Hauptbauten in Volumen und Ausdruck unterordnen, können im strassenabgewandten Teilbereich als Nutzungsergänzungen vorgesehen werden.</p>
Quartier Im Has	<p>Das Quartier weist recht homogene Strukturen auf und ist sensibel gegenüber Nachverdichtungen im Bestand.</p>
Empfehlungen	<p>Eine Verdichtung / bauliche Entwicklung soll prioritär auf den bereits eingezonten Parzellen erfolgen. Entsprechend den Parzellengrössen und dem Quartiercharakter sind eher feinkörnige Wohnüberbauungen zu wählen. Die Nachverdichtung auf bereits bebauten Wohnparzellen in kompakteren Strukturen ist zu fördern. Das Verdichtungsmass wird eingegrenzt durch private Freiräume, welche mitunter quartierprägend sind.</p>
Potenziale	<p>Es sind unbebaute Parzellen im Bereich Chrüzfeld/ Stationenweg (GB Kappel Nrn. 229, 248 und 1313), Höhenstrasse (GB Kappel Nrn. 223, 224, 1212, 1358 und 1469) und Im Has (GB Kappel Nrn. 261 und 984) vorhanden.</p> <p>Neubauvolumen sollen in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren. Entsprechend sind eher feinkörnige Überbauungen angezeigt.</p> <p>Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Nachverdichtungen in Dachgeschossen sind punktuell denkbar. Durch die grosse Homogenität der Quartierstruktur sind diese Eingriffe jedoch sensibel und quartierverträglich zu gestalten.</p> <p>Aufstockungen und der Zusammenbau mehrerer Gebäude sind aufgrund der Topographie und Körnigkeit im Quartier nicht zu empfehlen.</p> <p>Private Gärten sollen zu Gunsten einer höheren baulichen Dichte nur in beschränktem Mass verkleinert werden, da sie quartierprägend sind.</p> <p>Insbesondere ist der Umgang betreffend der Verzahnung des Siedlungsrandes mit der offenen Agrarlandschaft und dem Waldrand als quartierprägendes Merkmal Aufmerksamkeit zu schenken.</p>
Quartier Lischmatt-Dachsmatt	<p>Das Quartier weist eine heterogene und wenig kompakte Struktur auf. Das Gebiet ist robust und tolerant gegenüber Nachverdichtungen im Bestand.</p>
Empfehlungen	<p>Die Grenzen des Siedlungsgebietes sollten nicht weiter ausgedehnt werden, mit Ausnahme des Bereichs Dachsmatt (Reservezone), welcher gemäss unserer Empfehlung zu einem späteren Zeitpunkt in zweiter Priorität eingezont werden könnte.</p> <p>Das Kreuzareal südlich der Mittelgäustrasse bietet sich als Chance zu einer Innenentwicklung in verdichteter Bauweise an. Es ergibt sich an dieser Lage ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Eine zeitgemässe, verdichtete Wohnnutzung müsste sich an dieser Stelle ins gebaute Gefüge integrieren, allenfalls einen Beitrag an die Quartierinfrastruktur leisten und einen</p>

	<p>positiven Input auf den Quartiercharakter erwirken. Eine Gestaltungsplanpflicht wäre angezeigt.</p> <p>Nördlich der Rotsangelstrasse bieten die Parzellen GB Kappel Nrn. 1363 und 1468 eine ebenfalls zentral gelegene Entwicklungsmöglichkeit mit hoher Priorität.</p> <p>Private Freiräume sind im Quartier weniger prägend als in anderen Quartieren der Gemeinde Kappel, was auch bei der Nachverdichtung im Bestand aus unserer Sicht mehr Spielraum zur Reduktion dieser Flächen offen lässt. Das Nachverdichtungspotenzial ist entsprechend der heterogenen Quartierstruktur abschnittsweise unterschiedlich zu bewerten.</p> <p>Bei Neubauvolumen soll darauf geachtet werden, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren.</p>
Potenziale	<p>Im Allgemeinen sind im Quartier eher Parzellen mit durchschnittlichen Überbauungsziffern vorhanden, welche ein entsprechendes Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand aufweisen. Private Gärten können zu Gunsten einer höheren baulichen Dichte verkleinert werden, da sie weniger quartierprägend in Erscheinung treten. Die kleineren, bereits bebauten Einfamilienhausparzellen haben ein durchschnittliches Potenzial für Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Nachverdichtungen in Dachgeschossen. Aufstockungen und der Zusammenbau mehrerer Gebäude sind punktuell denkbar.</p> <p>Durch die geringe Homogenität der Quartierstruktur erweist sich das Gebiet eher als robust und tolerant gegenüber Nachverdichtungen.</p>
Quartier Industrie	<p>Das Quartier Industrie weist vergleichsweise heterogene sowie abschnittsweise kompakte Strukturen auf. Es verhält sich dabei tolerant gegenüber Nachverdichtungen im Bestand.</p>
Empfehlungen	<p>Eine bauliche Verdichtung und Entwicklung sollte auf den bereits eingezonten, aber momentan brach liegenden Parzellen im Sinne einer Innenentwicklung erfolgen. Entsprechend den Parzellengrössen und dem Quartiercharakter sind eine eher gröbere Körnung in mehrgeschossiger Bauweise zu bevorzugen.</p> <p>Private Freiräume sind im Quartier Industrie praktisch nicht vorhanden und entsprechend wenig prägend, was bei der Nachverdichtung im Bestand mehr Spielraum zur Reduktion dieser Fläche offen lässt, sich flächenmässig jedoch bescheiden auswirkt - durch die industrielle Nutzung besteht ein beschränktes Nachverdichtungspotenzial.</p> <p>Das Ziel ist ein verdichtetes Gewerbe- und Industriequartier. In diesem Prozess sollten im Quartier auch hochwertige Aufenthaltsflächen an zentralen Orten für die Arbeitnehmenden geschaffen werden. Die Anbindung des Langsamverkehrs sowie die Versorgung mit öffentlichem Verkehr sollten aufgewertet bzw. verbessert werden.</p>

Potenziale

Die grossflächigen, unbebauten Parzellen in der Industrie- und Gewerbezone (GB Kappel Nrn. 469, 962, 1255 und 1256) sollten prioritär und in verdichteter Form einer Nutzung zugeführt werden; sie bieten ein gewisses Verdichtungspotenzial und Innenentwicklungsmöglichkeiten. Bei Neubauvolumen soll darauf geachtet werden, dass sie in Volumetrie und Massstab die Körnigkeit des Quartiers respektieren und im Sinne einer landsparenden Nachverdichtung erfolgen. Der bestehenden Parzellenstruktur und dem Quartiercharakter entsprechend sind mehrgeschossige, mittel- bis grobkörnige Gewerbe- und Industrievolumen zu realisieren. Der Fokus sollte dabei auf der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und nicht weiterer grosser Lagerflächen liegen (höhere Wertschöpfung pro Quadratmeter). Auch Gebäude mit grösserer Höhe sind an dieser Lage denkbar.

Im Allgemeinen sind im Quartier Industrie-Parzellen mit hohen Überbauungsziffern vorhanden, welche ein entsprechend beschränktes Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand aufweisen. Die Quartierverträglichkeit steht beim vorliegenden Nutzungsmix weniger im Vordergrund. Eine Verdichtung des Quartiers ist anzustreben. Bei Nachverdichtungen im Bestand erweist sich das Quartier Industrie generell als robust und tolerant.

6.5 Handlungsgebiete

Definition

Als Handlungsgebiete gelten Quartiere, welche dynamisch sind und in welchen ein proaktives, initiatives Handeln zur Erhöhung der Nutzungsdichte führen soll und damit verbunden grössere Veränderungen der Siedlungsstruktur erstrebenswert sind.

In Kappel wurde kein Quartier dieser Kategorie zugeteilt.

6.6 Spezifische Entwicklungsgebiete

Vier Gebiete

Die Quartieranalyse beschreibt insgesamt vier spezifische Entwicklungsgebiete in den Quartieren:

- Stationenweg (Chrüzfeld)
- Hügiacker
- Oberlonfeld
- Kreuz

Die Inputs zu diesen Gebieten wurden von der OPK diskutiert. Sie sind teilweise übernommen worden und in den Zonenplan eingeflossen oder werden mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen. Es handelt sich beim Output aus der Diskussion bereits um eine erste Interessenabwägung zwischen den Fachinputs aus Sicht des Städtebaus und den Interessen der Gemeinde.

6.7 Umsetzung der Quartieranalyse

Die Quartieranalyse wurde an zwei Sitzungen mit der Ortsplanungskommission besprochen, zudem fand eine Begehung vor Ort statt. Nach der kantonalen Vorprüfung wurden die Empfehlungen des Kantons in der OPK diskutiert. Konkret wurden die spezifischen Entwicklungsgebiete mittels Gestaltungsplanpflicht umgesetzt, die Quartieranalyse hatte zudem erheblichen Einfluss bei der Diskussion der Schutzstati, der Geschossigkeiten, der Nutzungsmasse und bei der Erarbeitung der Bestimmungen in den Reglementen. Die Quartieranalyse diente dabei als orientierende Leitschnur.

6.8 Abweichungen

Die Gemeinde kommt der Empfehlung das Gebiet «Hinter Born» einer Spezialzone zuzuweisen nicht nach. Das Gebiet wird in der Landwirtschaftszone belassen.

Eine Unterteilung der bisherigen Einfamilienhauszone E2 in die Quartiere Im Has, Chrüzfeld-Rain und Tieracker-Oberlon wurde geprüft. Insbesondere da das Gebiet Im Has ein Möglichkeitsgebiet ist. Mit der grossen unbebauten Fläche im Gebiet Kreuzfeld/Stationenweg mit Gestaltungsplanpflicht wird in den nächsten Jahren eine grössere Entwicklung in diesem Quartier stattfinden.

Die Planungsbehörde erachtet es als sinnvoll die zusammenhängende Zone E2 weiterhin beizubehalten. Auch eine Unterteilung der Gebiete anhand der Topographie wurde geprüft und verworfen. Die Gemeinde ist sich aber der unterschiedlichen Charakterisierung der Quartiere bewusst.



Teil C Planungsgegenstand

7 Begehren aus der Bevölkerung

Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Leitbildes sind etliche Begehren aus der Bevölkerung eingegangen. Diese wurden damals geprüft und nach Möglichkeit im RLB berücksichtigt.

Im Laufe der anschliessenden Arbeiten an der OPR sind erneut schriftliche Begehren von Privatpersonen an die Einwohnergemeinde getragen worden. Diese wurden wie folgt diskutiert und sind teilweise in die Überarbeitung der Ortsplanung eingeflossen.

Die Begehren aus der öffentlichen Mitwirkung sind im Anhang II zusammengefasst und in Tabelle 11 nicht ergänzt.

Tabelle 11 Begehren aus der Bevölkerung und Erwägungen durch die OPK bzw. den Gemeinderat (Stand Januar 2020)

Nr.	Parzelle / Ort	Begehren	Erwägung OPK / GR
1	GB Kappel Nr. 1041.1 LRO	Einzonung im Gebiet Grossmatt mit flächengleicher Kompensation von unbebauter Bauzone	<p>Dem Begehren wurde teilweise entsprochen.</p> <p>Der Vorprüfungsbericht sowie die Aktennotiz der Besprechung der Vorprüfung vom 9. Dezember 2019 nehmen dazu Stellung:</p> <p>Sollte dieses Grundstück eingezont werden, so müsste dieses zusammen mit dem nördlich bestehenden Gebäude einer Zonierung zugeordnet werden, die eine höhere bauliche Dichte und mind. drei Vollgeschosse zulässt. Als Auftakt zum Ortseingang und Übergang zur Kulturlandschaft wäre insbesondere auch eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung mittels eines Gestaltungsplans sicherzustellen. Ebenfalls wäre der Umgang mit der GB Nr. 2088 zu klären (ggf. flächengleicher Ersatz der Hecke im Planungsgebiet). Schliesslich könnte der Spielraum für die Entwicklung der Parzellen durch Abtreten des angrenzenden im Eigentum der Gemeinde stehenden Streifens erhöht werden.</p> <p>Die Einzonung wurde nach der abschliessenden Vorprüfung und vor der öffentlichen Planauflage aus dem Planwerk entfernt, da nicht alle Anforderungen erfüllt werden konnten.</p>
2	GB Kappel LRO-Nrn. 761, 763,	Ausscheidung einer Spezialzone für Reithalle im Bereich Gunzgertal	Dem Begehren wird nicht entsprochen.

	758, 753, 752, 751 und 748		Das Gebiet wird der Landwirtschaftszone zugewiesen und teilweise mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert.
3	GB Kappel 297, 299 und 1736	Einzonung der Reservezone RW2 im Bereich der Dünnern mit flächengleicher Auszonung diverser Bauparzellen am Bornhang	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Die Reservezone wird aufgehoben bzw. der Landwirtschaftszone zugeteilt.
4	GB Kappel Nr. 1370 LRO	Belassung der Parzelle in der Elektrizitätszone	Dem Begehren wird entsprochen. Für die bewilligte Nutzung auf der Parzelle wurde eine Baubewilligung im Jahr 2006 erteilt.

Die Mitwirkung erfolgte im Anschluss an die kantonale Vorprüfung, notwendige Gespräche mit Grundeigentümern resp. Begehrensstellenden wurden im Anschluss geführt.

8 Änderungen Bauzonenplan

8.1 Wichtigste Änderungen

Die folgende Auflistung zeigt die wichtigsten Änderungen im Bauzonenplan. Diese sind auch auf dem Plan der Änderungen (Beilage 12) aufgeführt. Die Auflistung ist nicht abschliessend und die aufgeführten Punkte werden anschliessend ab Kapitel 8.1 näher erläutert:

- Bestehende Zonierung: Die bestehende Zonierung wurde gesamthaft überprüft und auf die amtliche Vermessung (heutige Parzellierung nach der neuen Landesvermessung LV95) angepasst. Dies hat zu minimalen Anpassungen geführt (Arrondierungen).
- Die Zonenzuteilung wurde gesamthaft auf der Basis der tatsächlichen Situation und der Quartieranalyse überprüft und überarbeitet. Es werden neue Zonen geschaffen (Wohnzone mit Gewerbeanteil 2-geschossig WG2, Zentrumszone 2 und Zentrumszone 3).
- Es werden Umzonungen vorgenommen. Diese sind nachfolgend im Detail erläutert und im Änderungsplan dargestellt.
- Arrondierungsflächen der ÖBA werden ausgezont.
- Der Ortsbildschutzperimeter wurde überprüft und minimal angepasst.
- Die Gebäude mit kommunalem Schutzstatus "schützenswert" und "erhaltenswert" wurden überprüft. Bei drei "schützenswerten" und einem "erhaltenswerten" Gebäude wurde der Schutzstatus aufgehoben. Ein Gebäude wird neu als «schützenswert» ausgewiesen.
- Gestaltungsplanpflicht: Sämtliche rechtsgültigen Gestaltungspläne wurden überprüft. Die Gestaltungspläne Grossmatt und Am Dorfbach werden aufgehoben. Die nebeneinanderliegenden Parzellen GB Nrn. 2251 und 2252 (Gebiet Dorf) werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Darin ist u. A. eine adäquate Verbindung der westlich und östlich angrenzenden, geplanten öffentlichen Fusswege sicherzustellen. Auch über die zusammenhängende Fläche GB Nrn. 229 und 248 (Gebiet Chrüzfeld) wird neu die Gestaltungsplanpflicht aufgelegt. Weiter wird die für GB Nrn. 421 und 422 bestehende Gestaltungsplanpflicht auf GB Nr. 1368 ausgeweitet.
- Beidseitig der Dorfstrasse wird für die erste Bautiefe im Hinblick auf die Attraktivierung und Ansiedlung von stillem Gewerbe eine überlagerte Zone Entwicklung Konzept Dorfzentrum ausgeschieden. Die

Bedürfnisse der Anwohner an der Dorfstrasse/Unterdorf wurden mittels einer Umfrage abgeholt und fliessen in die weitere Planung ein.

- Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) wurde gesamthaft überprüft. Aufgrund von Umzonungen gilt für weite Teile der Bauzone entlang der Mittelgäustrasse neu die ES III (bisher von der ES II in die ES III aufgestuft).
- Die bestehenden zwei Reservezonen wurden geprüft und werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Hecken und Ufergehölze: Feststellung und Übernahme der Hecken und Ufergehölze gemäss Naturinventar bzw. der rechtsgültigen Nutzungsplanung im Siedlungsgebiet.
- Wald: Darstellung der Waldfeststellung als kommunaler Genehmigungsinhalt.
- Der Waldabstand wurde geprüft und diskutiert. Der gesetzliche Waldabstand von 20 m wird überall beibehalten.
- Die erhaltenswerten Einzelbäume und geschützten Naturobjekte wurden überprüft und mit einem Naturobjekt (Geotop) im Siedlungsgebiet ergänzt. In der Vorprüfungsversion der OPR wurden die im Naturinventar und -konzept unter Kapitel 3.3 aufgeführten wertvollen, markanten Einzelbäume als geschützte Einzelbäume aufgeführt. In der Zwischenzeit und unter Rückmeldung des AVT und der Grundeigentümer wurde aufgrund mangelnder Akzeptanz der Betroffenen entschieden, diese Bäume als erhaltenswert zu bezeichnen.
- Ergänzende Hinweise: der Bauzonenplan wird mit Hinweisen zu den Naturgefahren, dem Lärm, den belasteten Standorten / Altlasten, den schadstoffbelasteten Böden, den Altlasten sowie den geschützten archäologischen Fundstellen ergänzt. Dabei werden die archäologischen Fundstellen im Plan dargestellt (orientierend); auf die Darstellung der belasteten Standorte / Altlasten sowie der schadstoffbelasteten Böden wird verzichtet und stattdessen auf die entsprechenden kantonalen Kataster und Verzeichnisse verwiesen.

8.2 Einzonungen

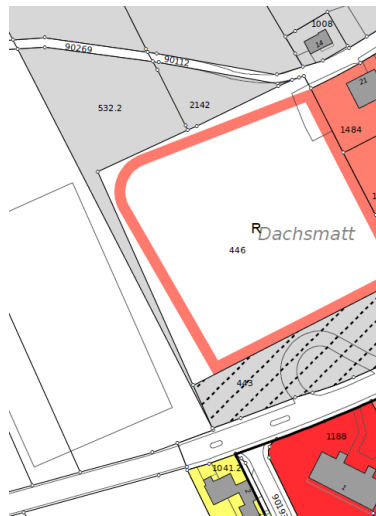
Die OPR sieht keine Einzonung vor.

8.3 Auszonungen

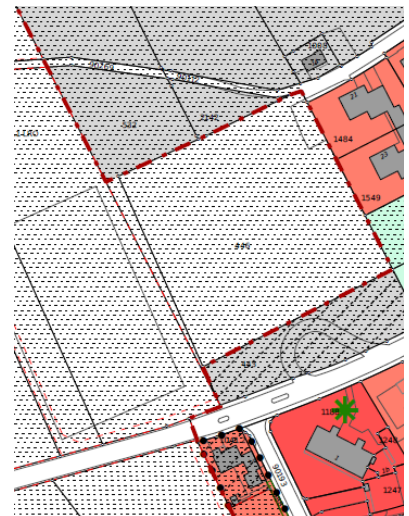
Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird mittels Auszonung der Teilparzelle GB Kappel Nr. 532 angepasst. Dieser Bereich ist nicht nutzbar. Mit der Aufhebung der Reservezone auf GB Kappel Nr. 446 macht eine Umschliessung der Reservezone durch die öBA keinen Sinn mehr. Auch die ursprünglich geplante Erschliessung auf GB Kappel Nr. 446 wird gestrichen und die Verkehrszone Strasse wird der Landwirtschaftszone zugeteilt.



Orthofoto



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2004/916)



Bauzonenplan nach OPR

8.4 Umgang mit Reservezonen

Im Rahmen der OPR wird mit den zwei Reservezonen folgendermassen verfahren:

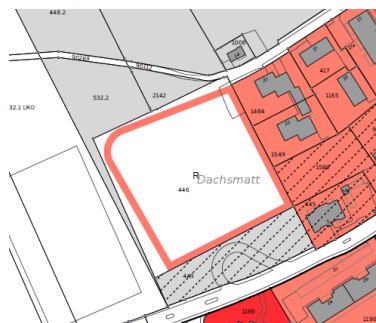
Aufhebung

GB Nr. 446:
Gebiet Dachsmatt

Die Reservezone Mehrfamilienhauszone W3 (RW3) auf GB Nr. 446 (0.85 ha) im Gebiet Dachsmatt wird aufgehoben.



Orthofoto



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2004/961)



Bauzonenplan nach OPR

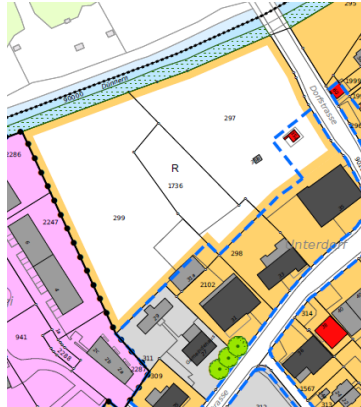
Aufhebung

GB Nrn. 297, 299, 1736
Gebiet Unterdorf

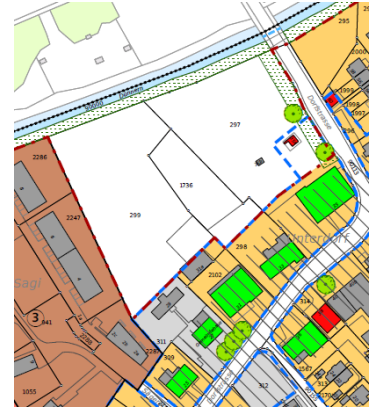
Die Reservezone südlich der Dünnern im Gebiet Unterdorf (GB Kappel Nrn. 297, 299 und 1736) gilt als wichtiger Grünbereich und soll als solcher langfristig erhalten bleiben. Die Reservezone Wohnzone W2 (RW2) wird daher aufgehoben bzw. der Landwirtschaftszone zugeteilt (1.39 ha).



Orthofoto



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2004/961)



Bauzonenplan nach OPR

8.5 Bauzonensaldo

Durch die Auszonung der öBA und der Verkehrszone Strasse wird eine Fläche von 761 m² bzw. 339 m² ausgezont. Die gesamte Bauzone verringert sich somit um 1'100 m².

8.6 Umzonungen

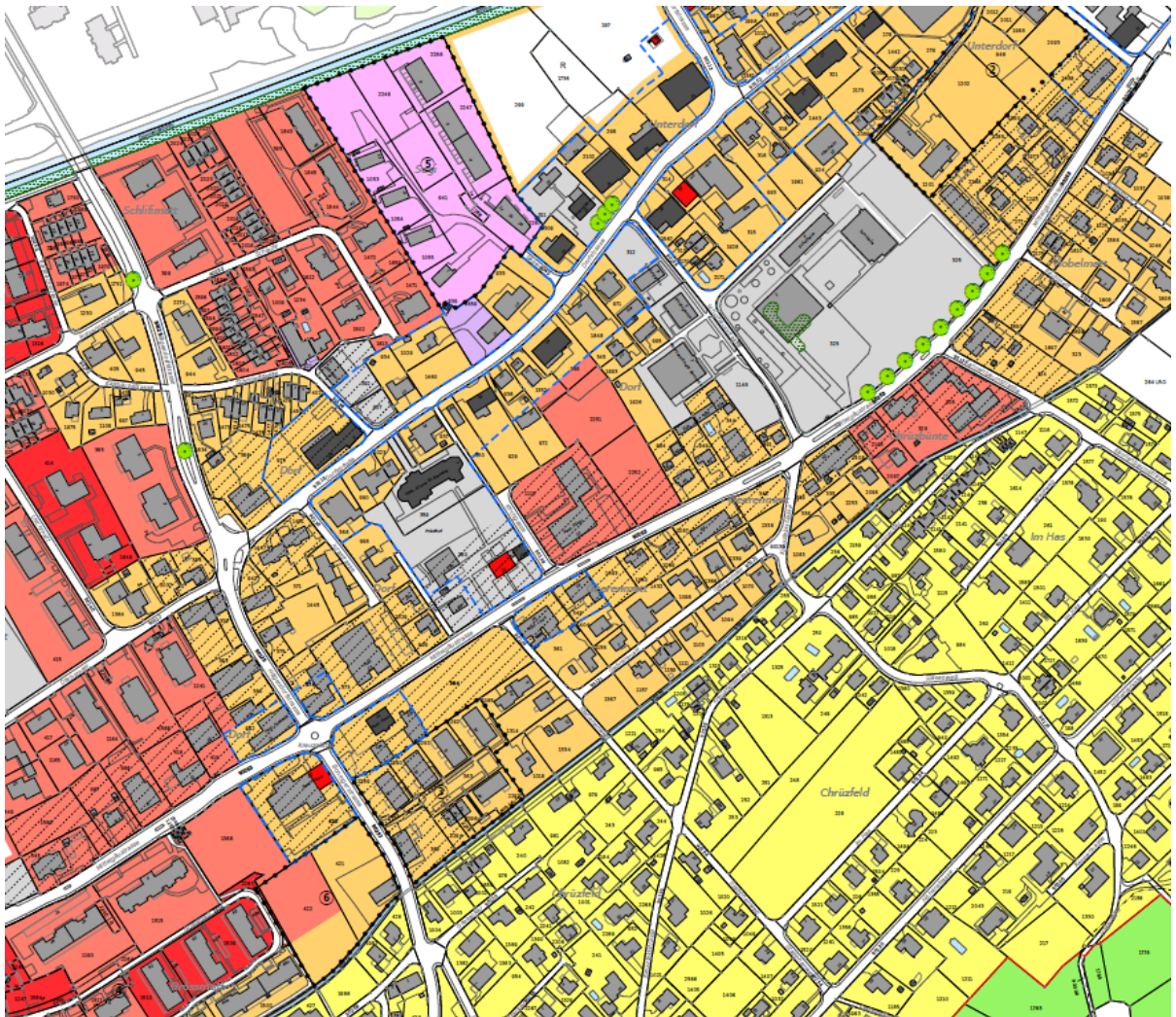
Wohnzonen mit Gewerbeanteil und Zentrums- zonen

Entlang der Mittelläustrasse soll die Möglichkeit der Ansiedlung für gemischte Nutzungen geschaffen werden (vgl. RLB).

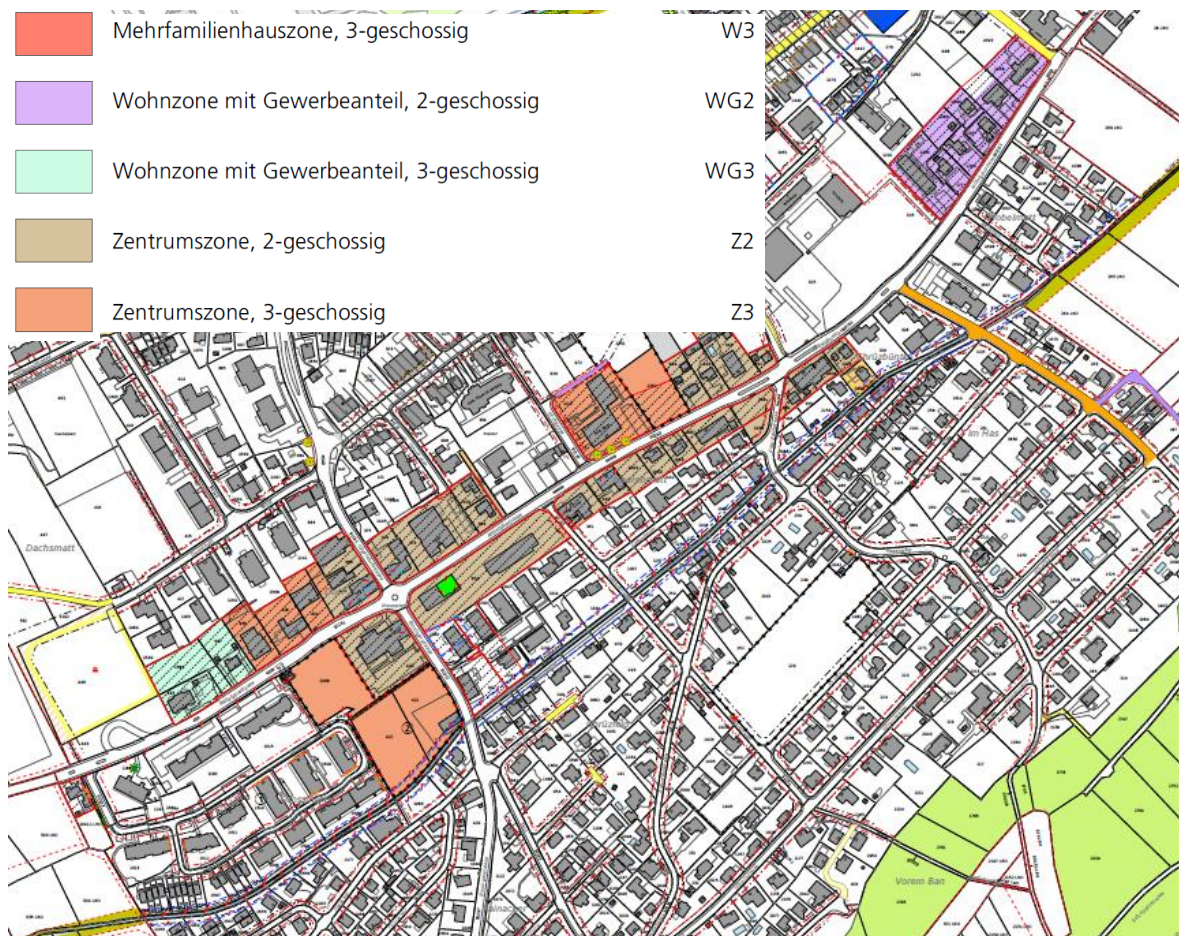
Der Gemeinde ist es ein Anliegen, dass die räumliche Entwicklung entlang der Mittelläustrasse nach einer klaren Vision stattfindet um diese Zentrumsachse zu stärken. Mit dem Hochhaus als Auftakt zum Dorfeingang sind beidseits der Strasse wie bisher drei- bis viergeschossige Bauten erlaubt. Bis zum Kreisel nimmt die Geschossigkeit ab, dies hat grundsätzlich mit der dort geltenden Ortsbildschutzzone zu tun. Weiter gegen Osten wechseln sich verschiedene Nutzungen (Wohnnutzung, Zentrumsnutzungen aber auch Nutzungen gemäss öBA) ab. Diese Diversität wird durch die Schulanlage gebrochen und beruhigt sich gegen Dorfausgang mit der zweigeschossigen Wohnzone. Mit der vorgenommenen Zonierung und reglementarischen Vorgaben wird eine Durchmischung angestrebt, welche weitgehend den heutigen Möglichkeiten entspricht. Es wird nur situativ mehr Spielraum gegeben, dabei steht aber ein sensibler Umgang mit dem Bestand im Fokus. Mit der Zentrumszone wird ein Akzent gesetzt um

die künftige Entwicklung, welche teilweise bereits heute stattfindet auch in Zukunft steuern zu können.

Deshalb wird die erste Bautiefe entlang der Mittelhäuserstrasse mehrheitlich von der Wohnzone in die Wohnzone mit Gewerbeanteil 2-geschossig (WG2, 0.86 ha) bzw. 3-geschossig (WG3, 2.02 ha) sowie Zentrumszone 2-geschossig (Z2, 2.87 ha) und Zentrumszone 3-geschossig (Z3, 1.41 ha) umgezont. Insbesondere in der Zentrumszone wurde mittels Vorgaben im Zonenreglement die Qualitätssicherung vorgenommen.



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2005/1065)



Ausschnitt aus dem Plan der Änderungen

GB Nrn. 2097 und 2105:
Umzonung von W3 in W2

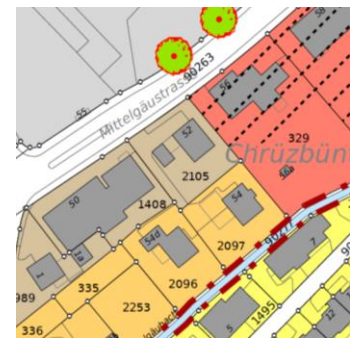
Die Grundstücke GB Nrn. 2097 und 2105 sind heute der 3-geschossigen Mehrfamilienhauszone W3 zugeordnet. Die neuere Bebauung entspricht jedoch der 2-geschossigen Wohnzone W2 (analog dem westlich angrenzenden Siedlungsgebiet). Daher werden GB Nr. 2097 (566 m²) in die Wohnzone 2-geschossig (W2) und GB Nr. 2105 (605 m²) in die Zentrumszone 2-geschossig (Z2) umgezont (insgesamt 1'171 m²).



InfoGIS, Luftbild und amtliche Vermessung



Bauzonenplan vor OPR (RRB 961/2004)



Bauzonenplan nach OPR

GB Nrn. 348 und 1338:
Umzonung von W3 in W2

Die Grundstücke GB Nrn. 348 und 1338 sind heute der 2-geschossigen Wohnzone W2 zugeordnet. Um eine gemeinsame Entwicklung zu begünstigen, sind die beiden Grundstücke der gleichen Zonierung zuzuordnen. Daher wird an dieser Stelle die Umzonung der Zentrumszone (Z2) in die zweite Bautiefe ausgedehnt.



InfoGIS, Luftbild und amtliche Vermessung



Bauzonenplan vor OPR (RRB 961/2004)



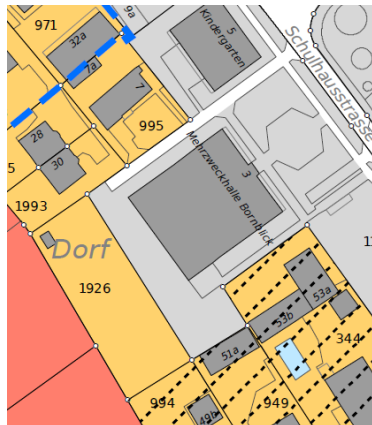
Bauzonenplan nach OPR

GB Nr. 1926:
Umzonung von W2 in öBA

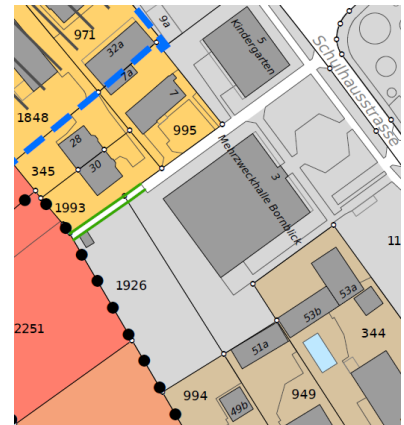
Das Grundstück GB Nr. 1926 ist heute der 2-geschossigen Wohnzone W2 zugeordnet. Um einen künftig notwendigen Ausbau der Mehrzweckhalle zu ermöglichen wird das Grundstück in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont.



InfoGIS, Luftbild und amtliche Vermessung



Bauzonenplan vor OPR (RRB 961/2004)



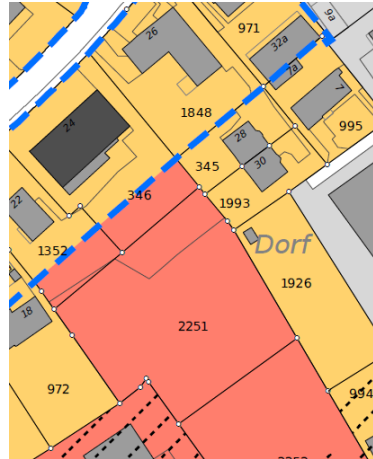
Bauzonenplan nach OPR

Umzonung von W3 in W2

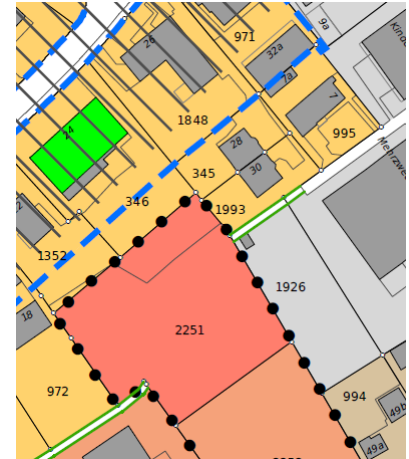
Die Zonierung auf den Teilparzellen GB Kappel Nrn. 346 und 1352 wird auf die heutige Eigentümerstruktur angepasst. Die unbebauten Flächen im Bereich der bisherigen Zone W3 werden als Sitzplatz und Umschwung genutzt.



InfoGIS, Luftbild und amtliche Vermessung



Bauzonenplan vor OPR (RRB 961/2004)



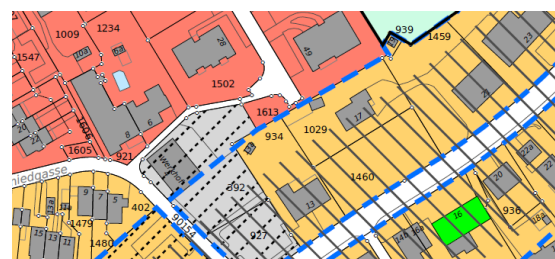
Bauzonenplan nach OPR

Umzonung von G2 in W2/W3

Die Grundstücke GB Kappel Nrn. 921, 939 und 1459 werden von der zweigeschossigen Gewerbezone in die zwei- sowie dreigeschossige Wohnzone umgezont und somit die Richtung der langfristig erwünschten Grundnutzung vorgegeben. Die Besitzstandgarantie ist gegeben. Diese Standorte liegen inmitten des Wohnquartiers. Längerfristig sollen reine Gewerbebezonen am Standort im Nordwesten konzentriert werden. Zudem wird mit der vorliegenden Ortsplanung die Möglichkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben an der Mittelgäustrasse geschaffen. GB Kappel Nrn. 921 und 1459 sind mehrwertabgabepflichtig, GB Kappel Nr. 939 ist Eigentum der Einwohnergemeinde Kappel und somit von der Abgabepflicht befreit. Mit den Grundeigentümern wurde der Kontakt aufgenommen und vor der öffentlichen Auflage über den Rahmen der Mehrwertabgabe informiert.



Bauzonenplan vor OPR (RRB 961/2004)



Bauzonenplan nach OPR

GB Nr. 1090:
Umzonung von Verkehrszone
Strasse in W2 und Z2

Das Grundstück GB Nr. 1090 ist heute als Verkehrszone bzw. als Erschliessungsstrasse ausgeschieden, jedoch ohne Baulinien versehen. Die Parzelle befindet sich im Privateigentum der umliegenden Anwohner. Aus Sicht der Planungsbehörde und der Anwohner soll die Situation mittels Erschliessung via Privatstrasse so erhalten bleiben. Das Planwerk wird in diesem Sinne korrigiert und die Privatstrasse neu der Bauzonen Z2 und W2 zugewiesen. Der gesetzlich vorgeschriebene Ausgleich allfälliger Planungsmehrwerte wird mittels Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den betroffenen Parteien vorgenommen. Das ARP weist in der abschliessenden Vorprüfung vom 3. Februar 2021 darauf hin, dass gemäss § 103 Abs. 1 PBG die Pflicht zur öffentlichen Erschliessung bestehe. Die Gemeinde hält jedoch an ihrem Entscheid fest und belässt die Strasse als Privatstrasse. Entsprechend wird die Zonierung ausgeschieden. Neben dem Bauzonenplan ist auch der Erschliessungsplan betroffen (vgl. Kapitel 11.2).



InfoGIS, Luftbild und amtliche Vermessung



Bauzonenplan vor OPR (RRB 961/2004)



Bauzonenplan nach OPR

8.7 Überlagerte Zone Entwicklung Konzept Dorfzentrum

Die Entwicklung Konzept Dorfzentrum bezweckt, den historisch gewachsenen Dorfkern entlang der Dorfstrasse durch gestalterische Aufwertung und Attraktivitätssteigerung (Realisierung von raumprägenden Elementen wie Baumpflanzungen, Beleuchtung, Bodenbeläge oder Brunnen im Rahmen der Gesamterneuerung sowie durch Ansiedlung von nicht störendem Kleingewerbe und Dienstleistungsbetrieben) als prägendes Identifikationsmerkmal zu erhalten und zu stärken. Diese überlagerte Zone wird mit entsprechenden Bestimmungen ins Zonenreglement aufgenommen.

Für die konkrete Umsetzung braucht die Gemeinde jedoch ein über die Nutzungsplanung hinausgehendes Konzept. Die Grundlagen für dieses Konzept sowie für das weitere Vorgehen wurden mittels Umfrage bei den betroffenen Grundeigentümer/-innen erhoben. Zugleich soll das in Erarbeitung stehende Verkehrskonzept in die weiteren Arbeiten einfließen.

Die resultierenden Erkenntnisse sollen in der Ortsplanung umgesetzt werden. Sollten einzelne Aspekte ausserhalb der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden, so würden diese und die darauf gestützten konkreten Massnahmen hier benannt werden.

8.8 Weitere Änderungen

Lärmempfindlichkeitsstufen ES

Die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen ES wurde diskutiert und erfolgt nicht mehr auf einem separaten Plan, sondern auf dem Bauzonenplan.

Bisher war das Baugebiet entlang der Mittelgäustrasse von der ES II in die ES III aufgestuft (nach Art. 43 Abs. 2 Lärmschutz-Verordnung LSV). Für dieses Gebiet gilt aufgrund von Umzonungen neu die ES III. Weitere Änderungen der ES erfolgen keine.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- Das Gebiet Chrüzfeld wird neu mit einer Gestaltungsplanpflicht "Stationenweg" belegt.

Im Gebiet Chrüzfeld bzw. im Gestaltungsplanpflichtgebiet Stationenweg bestehen seit längerem Bauabsichten. Durch die Ausweisung im Räumlichen Leitbild als Gebiet der Siedlungsentwicklung (1. Priorität) wurde das Gebiet im Rahmen der OPR ausführlich behandelt. In Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet und die Vorgaben im Zonenreglement bezüglich Gestaltungsplanpflicht definiert. Die kantonale Bauverordnung sieht vor, dass aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden kann. Die Planungsbehörde zieht diese Möglichkeit im Rahmen von +/- 50 cm in der weiteren Erarbeitung des Gestaltungsplans in Betracht. Dadurch kann auf die anspruchsvolle Hanglage in Bezug auf die oberirdische, wie unterirdische Anbindung der Baukörper an die Erschliessung zweckmässig reagiert werden.

Die Machbarkeitsstudie wurde mehrmals in der OPK vorgestellt. Auf dieser Grundlage wird zur Zeit der Entwurf eines Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften erarbeitet. Dieser ist jedoch auf die Genehmigung der OPR angewiesen.

Bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde ein Schwerpunkt auf die Quartierverträglichkeit und die angemessene bauliche Dichte gelegt. Der Gestaltungsplanentwurf sieht keine Beanspruchung des Bonus der Überbauungsziffer vor.

Anschliessend erfolgt für den Gestaltungsplan ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht. Im Rahmen dieser Arbeiten wird die Bevölkerung erneut Möglichkeit zur Mitwirkung erhalten.

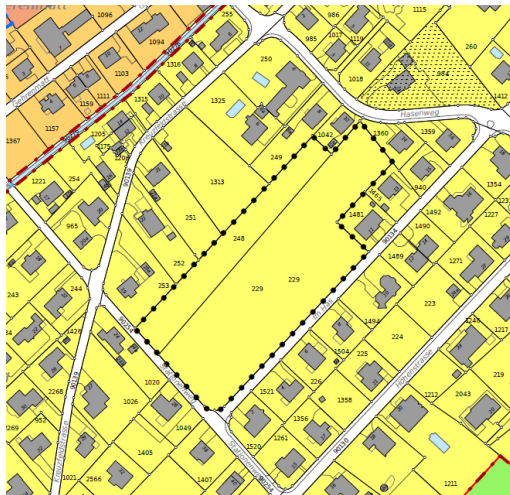
- Im noch unüberbauten Gebiet Grossmatt wird die bestehende Gestaltungsplanpflicht auf die Nachbarparzelle GB Nr. 1368 ausgedehnt.

Im Rahmen des laufenden Workshop-Verfahrens mit den betroffenen Grundeigentümern wird die Grundlage für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans getroffen. Dieser ist jedoch auf die Genehmigung der OPR angewiesen. Anschliessend erfolgt für den Gestaltungsplan ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht. Im Rahmen dieser Arbeiten wird die Bevölkerung erneut Möglichkeit zur Mitwirkung erhalten.

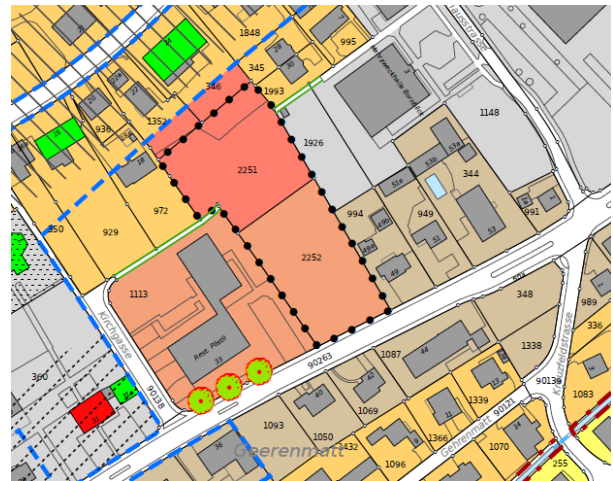
- Die unbebauten Grundstücke GB Nrn. 2251 und 2252 im Gebiet Dorf werden neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.
- Die unbebauten Grundstücke GB Nrn. 474, 962, 1255 und 1256 in der Industriezone werden neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.
- Im Zonenreglement werden für die einzelnen Gestaltungsplangebiete jeweils konkrete Vorgaben festgelegt.

Die Ausscheidung von Gestaltungsplanpflichtgebieten begründet sich in sämtlichen Fällen auf ein öffentliches Interesse. Das öffentliche Interesse für die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht ergibt sich aus dem Räumlichen Leitbild, wo die oben genannten Gebiete für die künftige Siedlungsentwicklung definiert wurden. Im Leitsatz zum Baulandbedarf wird festgehalten, dass sich die weitere Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung fokussiert und in den dazugehörigen Massnahmen wird festgehalten, dass die Zonierung dieser Gebiete im Rahmen der OPR zu überprüfen und wo sinnvoll anzupassen ist. Diese Überprüfung und der sich daraus ergebende Anpassungsbedarf haben zur Festlegung bzw. Beibehaltung der Gestaltungsplanpflichtgebiete mit entsprechend verbindlichen Vorgaben im Zonenreglement geführt. In diesem Zusammenhang ist der Verweis auf die Planungszone (vgl. Kapitel 2.7) zu machen.

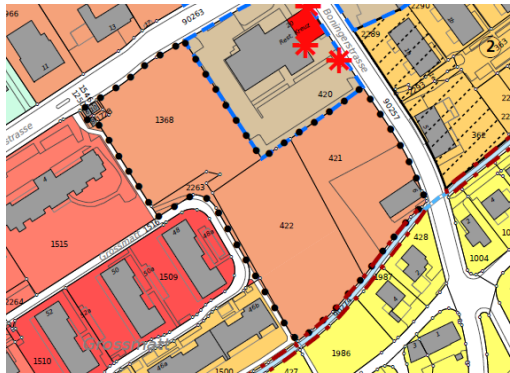
Auf eine einzelne Begründung pro Gestaltungsplanpflichtgebiet wird aufgrund der obenstehenden Darlegung verzichtet.



Gestaltungsplanpflicht "Stationenweg" (Gebiet Chrüzfeld)



Gestaltungsplanpflicht Gebiet Dorf



Gestaltungsplanpflicht Gebiet Grossmatt



Gestaltungsplanpflicht Gebiet Industrie

Perimeter Ortsbildschutzzone

Im RLB ist die Bedeutung des Ortsbildes von Kappel hervorgehoben. Explizit wird dabei der historisch gewachsene Dorfkern im Unterdorf und entlang der Dorfstrasse als prägendes Identifikationsmerkmal erwähnt. Als Massnahme wurde nun in der OPR der Perimeter der Ortsbildschutzzone geprüft. Die in der Ortsbildschutzzone liegenden Bereiche von GB Kappel Nrn. 315 (Teilparzelle), 1928 (Teilparzelle), 2059, 2060, 2061, 2062, 2055, 1051, 2289 und 2290 wurde dabei aus der Ortsbildschutzzone entlassen.

Geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude

Der Schutzstatus der erhaltens- und schützenswerten Gebäude wurde geprüft und durch die Gemeinde besprochen. Gemässe der Empfehlung aus der Quartieranalyse wird neu das Mehrfamilienhaus Hofstatt (Unterdorf 7) als schützenswert aufgenommen.



Abbildung 9

*Neuer Schutzstatus schützenswert: Mehrfamilienhaus Hofstatt
Adresse: Unterdorf 7, Bauzeit: 1981/82,
Architekt: Benno Fosco, Jacqueline Fosco-Oppenheim & Klaus Vogt, Scherz*

Bei den Gebäuden Unterdorf Nrn. 2 und 12 sowie Mittelgäustrasse Nr. 22 (Restaurant Rose) wird der bisherige Schutzstatus als schützens- bzw. erhaltenswert gelöscht.

Grün-/Freiräume im Siedlungsgebiet

Die bestehenden Grün- und Freiräume im Siedlungsgebiet wurden mit der Gemeinde besprochen und geprüft, inwiefern diese durch raumplanerische Massnahmen (z.B. Ausscheidung einer Freihaltezone oder ähnlich) vor einer künftigen Überbauung geschützt werden sollen. Die Gemeinde versuchte, im Gebiet Unterdorf (bisherige Reservezone RW2, GB Kappel Nrn. 297, 299 und 1736) eine Hofstattzone auszuscheiden, um das Gebiet langfristig als Grün-/Freiraum zu sichern und den Baumbestand zu erhalten. Im Gespräch mit den betroffenen Grundeigentümern stiess dieser Versuch auf keine Akzeptanz. Ansonsten werden keine weiteren Massnahmen zur Freihaltung von Grün-/Freiräumen getroffen. Dies u. A. auch deshalb, weil mehrere der betroffenen Flächen im Eigentum der Einwohnergemeinde sind. Dadurch kann diese eigenhändig steuern, inwiefern diese Flächen freigehalten werden sollen (z.B. Gebiete um Friedhof, Schulhausareal, Spielplatz). In diesem Zusammenhang wurden auch die im Naturinventar aufgeführten Objekte 5.04, 5.06 und 5.09 durch die Gemeinde diskutiert, die bisherige Zonierung wurde aber beibehalten. Insbesondere erfolgte auf 5.06 seit 2018 eine Bebauung. Auf 5.04 ist ein Gestaltungsplan rechtsgültig.

Erhaltenswerte Einzelbäume

Die Standorte und Schutzwürdigkeit der Einzelbäume, die in den rechtsgültigen Nutzungsplänen als erhaltenswert eingetragen sind, wurden von der Gemeinde im Rahmen des Naturinventars geprüft, nachgeführt bzw. ergänzt und neu als geschützt ausgewiesen. Der Erhalt und die Pflege der bestehenden Hostetten (gemäss Grundlage aus dem Naturinventar) wurde mittels der Schaffung einer Hofstattzone versucht umzusetzen. Dieser Versuch wurde allerdings abgebrochen, da sich die betroffenen

Grundeigentümer gegen diese Umsetzungsform äusserten. Den Erhalt und die Pflege der bestehenden Hostetten verfolgt die Gemeinde auf anderer Ebene dennoch weiter.

**Geschützte Hecken und
Uferbestockung**

Die im Siedlungsgebiet gemäss Naturinventar bestehenden Hecken / Uferbestockung wurden vor Ort geprüft, wo notwendig neu festgestellt und entsprechend im Bauzonenplan aufgenommen. Die Heckenfeststellungen aus der rechtsgültigen Ortsplanungen wurden in Absprache mit Peter Jäggi, Amt für Raumplanung übernommen.

9 Änderungen Gesamtplan

Die Inhalte des Gesamtplans wurden überprüft und aktualisiert. Als wichtigste Anpassungen im Gesamtplan sind zu nennen (nicht abschliessend):

- Überprüfung und Aktualisierung: Die bestehenden Planinhalte wurden gesamthaft überprüft und aktualisiert.
- Anpassungen an Bauzonenplan: Auf der Grundlage des neuen Bauzonenplans wurde der Gesamtplan angepasst und aktualisiert.
- Die Inhalte aus dem Naturinventar werden soweit zweckmässig im Gesamtplan übernommen.
- Die im Rahmen der letzten OP von der Genehmigung ausgenommene Spezielle Landwirtschaftszone mit Gestaltungsplanpflicht wird nicht mehr aufgeführt und die Fläche wie bisher der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Die Standorte und die Schutzwürdigkeit der Einzelbäume, die in den rechtsgültigen Nutzungsplänen als erhaltenswert eingetragen sind, wurden von der Gemeinde geprüft und nachgeführt.
- Neu werden zwei geschützte Naturobjekte (Geotope) in den Bauzonen- sowie in den Gesamtplan aufgenommen. Im Zonenreglement werden deren Schutzziele festgelegt.
- Hecken: Die Hecken ausserhalb Bauzone werden gemäss amtlicher Vermessung übernommen.
- Die im Rahmen der letzten OP von der Genehmigung ausgenommene kommunale Landschaftsschutzzone im Gebiet Steinacker wird im Gesamtplan als solche aufgenommen. Auf die Überlagerung im Gebiet Fülerfeld mit der kommunalen Landschaftsschutzzone wird aufgrund eines Mitwirkungsbegehrens verzichtet. Im Bereich der Parzellen GB Kappel Nrn. 761, 763 und 758 wird der bebaute Bereich (bestehend aus der Pferdestall) der Parzellen von der kommunalen Landschaftsschutzzone ausgenommen. Auch das Gebiet Bornchrüz wird nicht mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Die Gemeinde erachtete den Schutz durch die Juraschutzzone sowie dem Vorranggebiet Natur und Landschaft als genügend.
- Die Juraschutzzone wird im Bereich der Parzellen GB Nrn. 723.1 LRO, 780 LRO, 788 LRO (Teilgrundstück), 2041 LRO (Teilgrundstück), 2040 LRO und 90006 LRO (Teilgrundstück) nicht der Juraschutzzone zugeordnet. Dieser Zustand entspricht den Festlegungen aus dem bisherigen Gesamtplan.

- Gewässerraum für Fliessgewässer: Mit der neuen kommunalen Uferschutzzone ausserhalb Bauzone wird eine neue überlagernde Zone definiert. Diese bezweckt die sinnvolle und zweckmässige Ausscheidung des durch das teilrevidierte Gewässerschutzgesetz geforderte Gewässerraumes für Fliessgewässer.
- Wald: Übernahme der Wälder gemäss amtlicher Vermessung sowie Darstellung der bestehenden Waldfeststellungen. Die Waldfeststellung wird als kommunaler Genehmigungsinhalt übernommen.
- Hinweise: der Gesamtplan wird mit Hinweisen zu den Naturgefahren, dem Lärm, den belasteten Standorten / Altlasten, den schadstoffbelasteten Böden sowie den geschützten archäologischen Fundstellen ergänzt. Dabei werden die geschützten archäologischen Fundstellen im Plan dargestellt (orientierend); auf die Darstellung der belasteten Standorte / Altlasten, der schadstoffbelasteten Böden wird verzichtet und stattdessen auf die entsprechenden kantonalen Kataster und Verzeichnisse verwiesen.

Rückzonung spezielle Landwirtschaftszone mit Gestaltungsplanpflicht

Im Rahmen der letzten OP Kappel wurde die als spezielle Landwirtschaftszone mit Gestaltungsplanpflicht vorgesehenen Grundstücke LRO-GB Kappel Nrn. 746, 765, 767, 768 und 769 von der Genehmigung ausgenommen, bis ein recht- und zweckmässiges Ergebnis in einem entsprechenden Gestaltungsplanverfahren vorliegt (RRB Nr. 961 vom 4. Mai 2004). Ein Gestaltungsplan liegt für dieses Gebiet bis heute nicht vor. Zudem müsste das Gebiet nach aktueller Rechtslage neu in eine spezielle Bauzone eingezont werden. Diese müsste durch flächengleiche Auszonungen von Bauzone an anderer Stelle kompensiert werden, was nicht im Sinne der Einwohnergemeinde wäre. Aus diesen Gründen wird das betroffene Gebiet neu der Landwirtschaftszone zugeteilt.

**Aufwertungsmassnahmen
Natur und Landschaft**

Die vorgesehenen Aufwertungsmassnahmen sind im Naturinventar und -konzept 2018 aufgeführt (siehe Beilage 14).

10 Überprüfung Gestaltungspläne

Die rechtsgültigen Gestaltungspläne (GP) mit bzw. ohne Sonderbauvorschriften sind im Rahmen der OPR grundsätzlich zu überprüfen, d. h. ob diese rechtsgültig bleiben oder aufgehoben werden sollen.

Rechtsgültige Gestaltungspläne

In der Gemeinde Kappel bestehen sechs rechtskräftige kommunale Gestaltungspläne:

- Spezieller Bebauungsplan Füler (RRB 1977/2003 vom 5. April 1977)
- GP Unterdorf mit SBV (RRB 2005/1661 vom 16. August 2005)
- GP am Bächli (RRB 2007/53) vom 23. Januar 2007)
- GP Grossmatt 02 (RRB 2008/139 vom 19. Februar 2008)
- GP Sägereiareal mit SBV (RRB 2009/1520 vom 1. September 2009)
- GP am Dorfbach mit SBV (RRB 2012/2001 vom 22. Oktober 2012)

Die Gestaltungspläne wurde im Rahmen der OPR überprüft.

Relativierung der Planbeständigkeit Spezieller Bebauungsplan Füler

Der spezielle Bebauungsplan Füler bleibt rechtsgültig. Eine Überarbeitung steht aufgrund des über 40 Jahre alten Plans in Aussicht, ist aufgrund divergierender Interessen Privater allerdings Stand heute nicht gewährleistet. Daher wird die Planbeständigkeit relativiert.

Nachfolgende zwei Gestaltungspläne werden aufgehoben:

Aufhebung Gestaltungsplan Grossmatt

Der Gestaltungsplan Grossmatt ist baulich umgesetzt und wird deshalb aufgehoben.

Aufhebung Gestaltungsplan Am Dorfbach

Der Gestaltungsplan Am Dorfbach wurde nicht umgesetzt. Dieser entspricht auch nicht mehr den aktuellen Vorstellungen der Einwohnergemeinde im betroffenen Gebiet und wird aus diesen Gründen aufgehoben. Zudem ist der Perimeter mit einer Planungszone belegt. Das Gebiet bleibt aber gestaltungsplanpflichtig. Die Gestaltungsplanpflicht wird zudem auf die Nachbarparzelle GB Nr. 1368 ausgedehnt.

Publikation der Aufhebung

Die Aufhebung ist zu publizieren (Anzeiger sowie Amtsblatt) und ist Gegenstand der öffentlichen Auflage der OPR.

**Weiterhin rechtsgültige
Gestaltungspläne**

Die restlichen Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften bleiben rechtskräftig. Diese sind ebenfalls Bestandteil der öffentlichen Auflage der OPR und werden in den Nutzungsplänen als rechtsgültige Gestaltungspläne aufgeführt und verortet.

Eine generelle Anpassung dieser rechtsgültigen Gestaltungspläne an das neue Recht (KBV) ist nicht notwendig (§ 70 Abs. 3 KBV). Die "alten" Vorschriften finden solange Anwendung, bis der GP aufgehoben bzw. durch einen neuen GP ersetzt wird.

11 Änderungen Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung

11.1 Generelle Änderungen

Für das Gemeindegebiet von Kappel wurden drei Erschliessungspläne im Massstab 1:1'000 erarbeitet. Diese beinhalten neben kommunalen auch kantonale Genehmigungsinhalte. Dabei wurden die bestehenden kantonalen und kommunalen Erschliessungspläne eingehend überprüft und an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Als wichtigste Anpassungen sind zu nennen (nicht abschliessend):

- Strassenklassierung: Die bestehende Klassierung in Sammel-, Erschliessungs- und Privatstrassen wurde überprüft, grösstenteils übernommen und im Strassen- und Baulinienplan ausgewiesen (kein separater Strassenkategorienplan mehr).
- Baulinien: Alle öffentlichen Erschliessungen (inkl. Fusswege) werden konsequent mit Baulinien versehen. Dabei wurden die bestehenden Baulinien überprüft und nach Möglichkeit wie folgt festgelegt (ab Parzellengrenze bzw. Bodenbedeckung): Einbahnstrassen und Sackgassen 3 m, Erschliessungs- und Sammelstrassen 4 m (Ausnahme: entlang Gewerbe- und Industriezonen weiterhin 5). Entlang von freistehenden öffentlichen Fusswegen bleibt der Baulinienabstand unverändert bei 2 m. Bei Hauptstrassen (Kantonsstrassen) gelten die Baulinienabstände gemäss kantonalen Erschliessungsplänen. Entsprechend werden die Pläne mit Vor- bzw. Gestaltungsbaulinien ergänzt.
- Alle Garagenbaulinien werden gelöscht. Im Gegenzug wird im Baureglement neu folgendes festgehalten: "Vorplätze vor Garagen und Abstellplätzen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassenlinie eine Tiefe von mindestens 6.0 m aufweisen, insbesondere auch dort, wo die Baulinie kleiner als 6.0 m festgelegt ist."
- Wald und Hecken: Übernahme der Wälder und Hecken gemäss amtlicher Vermessung und aus dem neuen Naturinventar sowie Darstellung der bisherigen Waldfeststellungen (die Waldfeststellungen sind gesamthaft durch das Amt für Wald, Jagd und Fischerei (AWJF) zu überprüfen).
- Gewässerraum für Fliessgewässer: Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mit Gewässerbaulinien gesichert. Diese sind in den Erschliessungsplänen grundeigentümergebunden festgelegt. Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mittels Uferschutzzone ausserhalb Bauzone sichergestellt (Gesamtplan).

- Entlang der bestehenden Erdgasleitung des Gasverbundes Mittelland wird beidseitig der Leitung eine Gasbaulinie im Abstand von 10 m festgelegt.
- An verschiedenen Stellen des Strassenareals werden Bereiche markiert, bei welchen die Gemeinde Verkehrsberuhigungsmassnahmen vorsieht.
- Bei den unüberbauten Bauparzellen wurde anhand des Leitungskatasters geprüft, ob diese durch Werkleitungen durchquert werden. Bei Bedarf werden beidseitig der Werkleitungen Werkbaulinien im Abstand von 2 m ausgeschieden. Im Baureglement wird diesbezüglich festgehalten, dass der Grundeigentümer im Bedarfsfall für eine Verlegung der Leitungen auf seinem Grundstück aufzukommen hat.

Weitere generelle Punkte

Generell wurden auch folgende Punkte geprüft und diskutiert, die zu keinen oder nur lokal zu Anpassungen geführt haben:

Gefangene Parzellen

Bei "gefangenen" (d.h. nicht direkt erschlossenen) Bauparzellen ist die Erschliessung über Dienstbarkeiten geregelt.

Wendehammer bei öffentlichen Stichstrassen

Bei öffentlichen Stichstrassen ohne adäquate Wendemöglichkeit auf dem öffentlichen Strassenareal wurde geprüft, ob ein Wendehammer realisiert werden kann. Bei allen betroffenen Stichstrassen ist dies jedoch aufgrund der topographischen Verhältnisse, der lokalen baulichen Situation bzw. der fehlenden Fläche nicht umsetzbar. Zudem besteht aus der Bevölkerung bisher kein Bedürfnis für neue Wendehämmer.

Verlauf von Strassen und Baulinien

Der Verlauf von realisierten Strassen stimmt teilweise nicht mit jenem auf den rechtsgültigen Erschliessungsplänen überein. Dies wurde korrigiert. Entsprechend wurde auch der Verlauf von Baulinien an den tatsächlichen Strassenverlauf angepasst. Wo Baulinien entlang öffentlichen Erschliessungen fehlten, wurden diese noch ergänzt. Wo rechtsgültige und entsprechend baulich umgesetzte Gestaltungspläne aufgehoben wurden, wurden die Baulinien gemäss Gestaltungsplan übernommen.

Kantonale Erschliessungspläne

Die rechtsgültigen kantonalen Erschliessungspläne wurden überprüft.

11.2 Konkrete Anpassungen

Konkret sind als wichtigste Anpassungen der Erschliessungspläne folgende Punkte zu nennen (nicht abschliessend):

Überprüfung Strassenklassierung

Nach der Überprüfung der Strassenklassierung der öffentlichen Gemeindestrassen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Unterdorf

Die öffentliche Sammelstrasse Unterdorf wird im Ostbereich bis zur Einmündung in die Mittelgäustrasse zur öffentlichen Erschliessungsstrasse umklassiert.



Strassen- und Baulinienplan nach OPR



Orthofoto (Quelle: Google Earth, Zugriff am 26. Mai 2020)

Kannenbaumstrasse

Die Kannenbaumstrasse wird zwischen der Höhenstrasse und der Mittelgäustrasse von der öffentlichen Erschliessungsstrasse zur öffentlichen Sammelstrasse umklassiert.



Strassen- und Baulinienplan nach OPR



Orthofoto (Quelle: Google Earth, Zugriff am 30. Mai 2018)

Ostverlängerung
Unterdorfstrasse

Die östliche Verlängerung der Unterdorfstrasse wird von der öffentlichen Erschliessungsstrasse zur privaten Erschliessung umklassiert. Die Strasse war bisher sowohl als Bauzone als auch als Strasse in den Nutzungsplänen ausgewiesen.



Strassen- und Baulinienplan nach OPR



Orthofoto (Quelle: Google Earth, Zugriff am 30. Mai 2018)

**Neue öffentliche
Erschliessungen**

Folgende bestehenden Strassen und Fusswege wurden zwischenzeitlich realisiert und werden in den Erschliessungsplänen neu als öffentliche Erschliessungen aufgenommen:

Östlich Im Has

In der östlichen Verlängerung der Erschliessungsstrasse Im Has besteht ein Fussweg, der weiter nach Südosten bis zum Wald führt. Dieser wird neu als öffentlicher Fussweg aufgenommen.



Strassen- und Baulinienplan nach OPR



Orthofoto (Quelle: Google Earth, Zugriff am 30. Mai 2018)

Der auf der Westseite der Schulhausstrasse bestehende öffentliche Fussweg ist bis zur Dorfstrasse ausgebaut, bisher jedoch nur teilweise als solcher im Erschliessungsplan eingetragen. Der fehlende Wegabschnitt wird im Erschliessungsplan ergänzt.



An aerial photograph of a residential development. The image shows several houses with brown and grey roofs. Some houses have swimming pools in their backyards. A large green field is visible on the left side of the image. A road runs along the bottom and right sides of the development. There are trees and landscaping throughout the area.

Orthofoto (Quelle: Google Earth, Zugriff am 30. Mai 2018)

Zwischen dem Tier- und Steinacker wird aufgrund der öffentlichen Mitwirkung auf die Ausscheidung eines öffentlichen Fuss- und Radweg verzichtet. Die Fläche wird im rechtsgültigen Zustand (Verkehrszone Strasse) belassen. Die Reduktion der Baulinie wird vorgenommen.

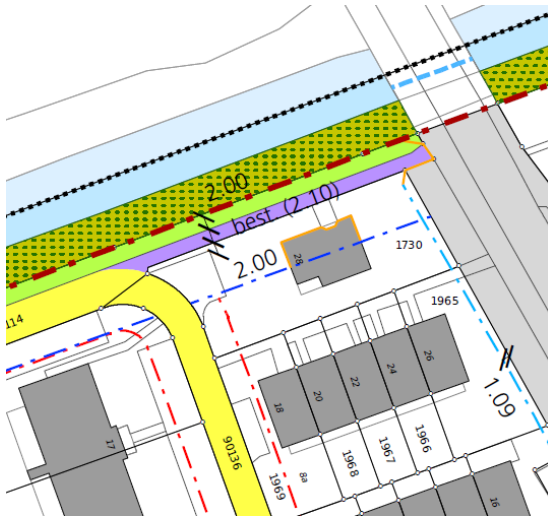


An aerial photograph showing a residential neighborhood. In the foreground, a large, rectangular field has been recently plowed, showing distinct vertical furrows in the brown soil. To the right of the field, there is a cluster of houses with brown, gabled roofs. A road runs along the bottom right of the image, with a few cars visible. The area is surrounded by green trees and grass.

Orthofoto (Quelle: Google Earth, Zugriff am 30. Mai 2018)

Verbindung Dünnernstrasse
bis Hägendorfstrasse

Der bestehende Weg entlang der Dünnern zwischen Dünnernstrasse und
der Hägendorfstrasse wird neu zum öffentlichen Fussweg.



Strassen- und Baulinienplan nach OPR



Orthofoto (Quelle: Google Earth, Zugriff am 30. Mai 2018)

GB Kappel Nr. 1090

Die bestehende Erschliessungsstrasse in Privatbesitz wird neu als Pri-
vatstrasse ausgewiesen (vgl. Ausführungen unter Kapitel 8.6).



Strassen- und Baulinienplan nach OPR



Orthofoto (Quelle: InfoGIS, Zugriff am 11. November 2020)

Private Erschliessungen

Neu werden in den Erschliessungsplänen auch die Privaten Erschliessungen
abgebildet. Der Gemeinderat Kappel hat nach eingehender Überprü-
fung entschieden, folgende Privaterschliessungen auszuschneiden:

- Ostverlängerung Unterdorf
- Verbindung Vordembann – Stationenweg
- Südende Hobelmatt
- Erschliessung von GB Kappel Nr. 214
- Mittelgäustrasse, GB Kappel Nr. 1090

Der auf GB Nr. 1513 (Gestaltungsplangebiet Grossmatt) eingetragene öffentliche Fussweg ist im entsprechenden Gestaltungsplan nicht als solcher festgelegt und wird gelöscht.

Der Grundeigentümer von GB Nr. 214 hat aktuell keine Absichten, das Grundstück weiter zu bebauen. Eine allfällige Klassierung der Erschliessung der Parzelle wird erst vorgenommen, wenn diese zu gegebener Zeit weiter bebaut wird.

Ausbauvorhaben

Der Gemeinderat Kappel hat entschieden, den Ausbau der folgenden Strassen im Strassen- und Baulinienplan abgebildet zu lassen bzw. neu festzulegen:

- öffentlicher Fussweg (Trottoir) nordseitig entlang der Höhenstrasse zwischen dem Hasenweg und der Kannenbaumstrasse
- öffentlicher Fussweg südseitig der Dünnern entlang GB Nrn. 1572 und 1573

Der Ausbau folgender Erschliessungen ist aufgrund des fehlenden Bedarfs nicht mehr vorgesehen und wird aus den Erschliessungsplänen gelöscht:

- Westseitige Strassenverbindung zwischen der Dachsmatt und der Mittelgäustrasse
- Die geplante Wegverbindung zwischen der Kirchgasse und der Schulhausstrasse wird beidseitig bis zur Parzellengrenze von GB Nr. 2251 verkürzt. Der dazwischenliegende Verlauf des Fussweges ist künftig im Gestaltungsplanverfahren (neu ausgeschiedenes Gestaltungsplangebiet GB Nrn. 2251 und 2252) festzulegen.
- Der öffentliche Fussweg (Trottoir) im Westbereich der Rotsangelstrasse wird aufgrund des fehlenden Bedarfs gelöscht.

12 Änderungen Reglemente/Vorschriften

Das Zonenreglement wurde gesamthaft überprüft, aktualisiert und angepasst. Als wichtigste Anpassungen sind zu nennen (nicht abschliessend):

- Die bestehenden Bestimmungen und Vorschriften wurden unter Berücksichtigung neuer Anforderungen und gesetzlicher Bestimmungen überprüft und gegebenenfalls angepasst.
- Das Zonenreglement wird gesamthaft auf die harmonisierten Baubegriffe und Messweisen angepasst. Es gilt neu die Überbauungsziffer (anstelle der Ausnützungsziffer).
- Allgemeine Bestimmungen / übergeordnete Vorschriften: Das Zonenreglement wird mit den allgemeinen Bestimmungen (Zweck, Geltungsbereich, Stellung zum alten Recht) und übergeordneten Vorschriften (z.B. Nutzungsbonus, Kultusbauten, Solaranlagen, Mobilfunkanlagen usw.) ergänzt.
- Die neu geschaffene Wohnzone mit Gewerbeanteil 2-geschossig (WG2), die Zentrumszone 2-geschossig (Z2), die Zentrumszone 3-geschossig (Z3) sowie die überlagernde Zone Entwicklung Konzept Dorfzentrum werden im Zonenreglement aufgenommen.
- Für die Einfamilienhauszone 2-geschossig (E2) wird die maximale Fassadenhöhe neu geregelt (7.5 m).
- Für die Mehrfamilienhauszone 4-geschossig (W4) gilt neu eine generelle Gestaltungsplanpflicht.
- Es werden Bestimmungen zu den Gestaltungsplänen / Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht aufgenommen.
- Die Vorschriften zur Ortsbildschutzzone werden betreffend Bedachung ergänzt und ansonsten gemäss rechtsgültigem Zonenreglement übernommen.
- Für die überlagernden Festlegungen (z. B. kommunale und kantonale Schutzzonen, Naturgefahrenbereiche, Belastete Standorte / Altlasten usw.) werden neue Zonenvorschriften erlassen.
- Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern werden tabellarisch zusammengefasst.

**Änderungen im Sinne
einer Innenentwicklung**

- Insbesondere erfolgen Ergänzungen für maximale Nutzungsboni (ohne Gestaltungsplan). Neu wird ein Bonus auf die maximale Überbauungsziffer gewährt, sofern die im Zonenreglement explizit aufgeführten Bedingungen erfüllt sind.

Neu: minimale ÜZ

Neu wurden minimale Überbauungsziffern (ÜZ) festgelegt. Die Überbauungsziffer beschreibt nach § 35 KBV das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 34 KBV) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden ebenfalls angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Nach § 35 Abs. 2 und 3 KBV gilt weiter: Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Überbauungsziffern festlegen.

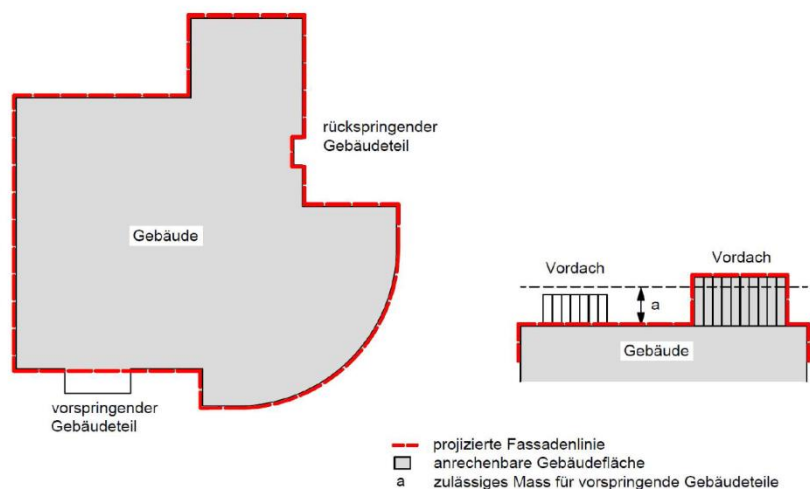


Abbildung 10 Überbauungsziffer (gemäss Anhang I Figur 15 KBV), $a = 1.2m$

Auf der Analyse der heutigen ÜZ (siehe Abbildung 11) sowie den Erkenntnissen, Schlussfolgerungen und Empfehlungen aus der Quartieranalyse werden maximale ÜZ und in den Wohn- und Mischzonen zusätzlich minimale ÜZ neu festgelegt. Durch die Differenzierung der ÜZ werden quartierspezifische Verdichtungspotenziale geschaffen.

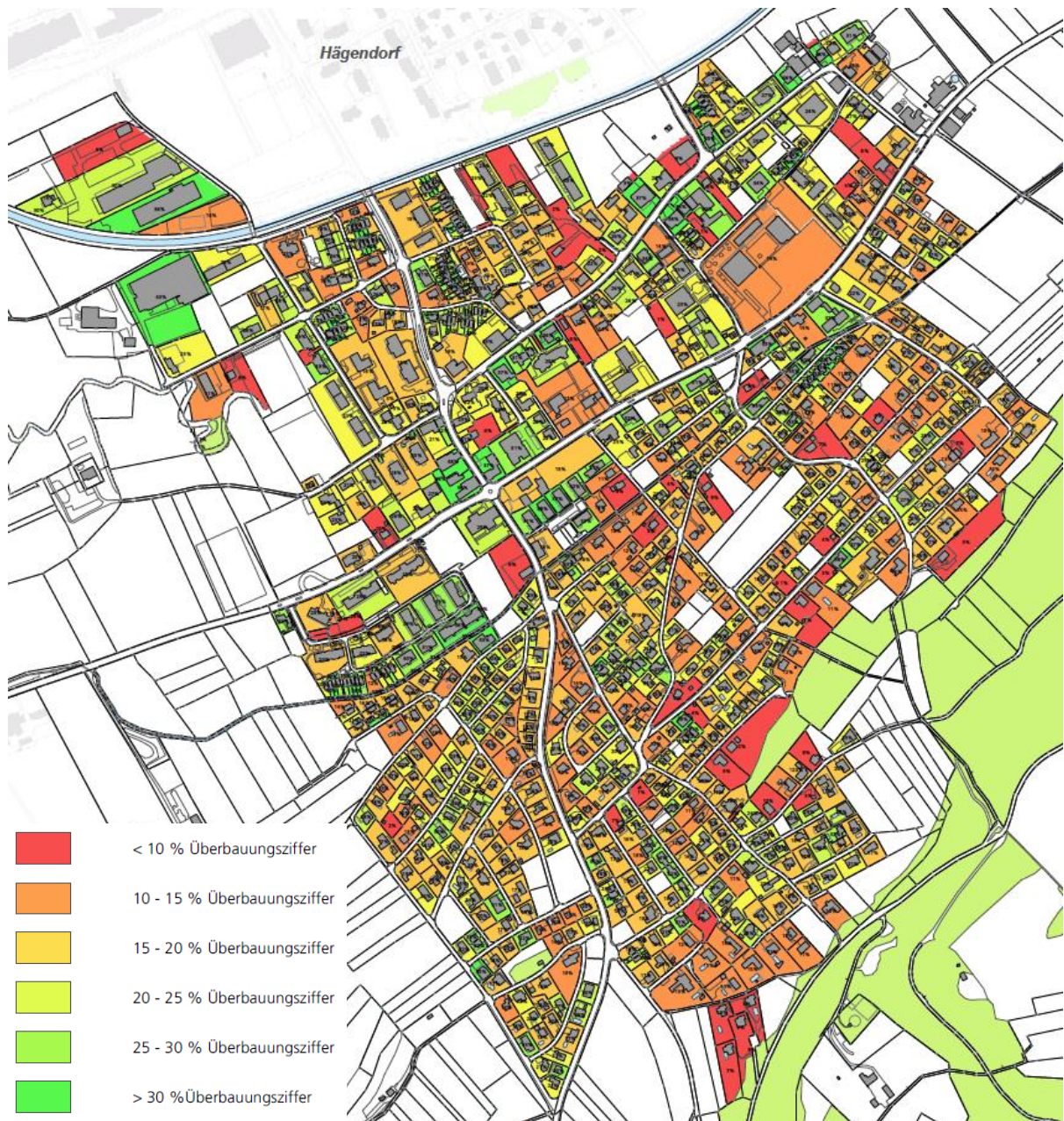


Abbildung 11

Heutige Bebauungsdichte (effektive ÜZ) pro Parzelle

Tabelle 12 Vergleich der heutigen (effektiven) Überbauungsziffer (ÜZ) mit der neu festgelegten ÜZ in den Wohn- und Mischzonen

Bauzone	ÜZ aktuell Ø	max. ÜZ neu	min. ÜZ neu
E2	0.20	0.25	-
W2	0.24	0.30	-
W3	0.26	0.30	0.20
W4	0.23	0.25	0.20
WG2	0.24	0.30	0.20
WG3	0.21	0.30	0.20
Z2	-	0.30	0.20
Z3	-	0.30	0.20
G3	0.27	0.45	0.30
I	0.25	0.45	0.30

12.1 Neues Baureglement

Das Baureglement wurde während der kantonalen Vorprüfung zur OPR überarbeitet und dem BJD zur Vorprüfung eingereicht. Nach der Vorprüfung erfolgt der Beschluss durch die Gemeindeversammlung bzw. die Genehmigung durch den Regierungsrat.

13 Planungsinstrumente

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde der Umgang mit den rechtskräftigen Planungen überprüft. Eine detaillierte Überprüfung wurde zudem für die bestehenden Gestaltungspläne durchgeführt (vgl. Kapitel 10).

Letzte OP

Bestehende Pläne und Reglemente, welche im Widerspruch zur vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung stehen, werden mit der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung ihre Rechtskraft verlieren und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die mit RRB Nr. 961 vom 4. Mai 2004 genehmigte Ortsplanung bestehend aus Bauzonen- und Gesamtplan (91/65), den Erschliessungsplänen (91/65a-e), dem Verkehrs- und Erschliessungskonzept (91/65f), dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan (91/65g) und dem Inventar der Fruchtfolgeflächen (91/65h).

Aufhebung

Aufgehoben werden neben der Nutzungspläne der letzten OPR zudem folgende kommunale Teilzonen- und Erschliessungspläne:

Plan Nr.	Planart	RRB Nr.	Datum	Bemerkung
91 / 76	Anpassung Erschliessungsplan und Anpassung Zonenreglement	719	25.04.17	
91 / 74	Gestaltungsplan mit SBV	2001	22.10.12	vgl. Kapitel 10
91 / 71	Änderung Erschliessungsplan	2648	20.12.11	
91 / 70	Teilzonenplan	1620	14.09.10	
91 / 68	Gestaltungsplan	139	19.02.08	vgl. Kapitel 10
91 / 65h	Inventar der Fruchtfolgeflächen	961	04.05.04	letzte OPR
91 / 65g	Lärmempfindlichkeitsstufen	961	04.05.04	letzte OPR
91 / 65f	Verkehrs- und Erschliessungskonzept Strassenkategorienplan	961	04.05.04	letzte OPR
91 / 65e	Erschliessungsplan	961	04.05.04	letzte OPR
91 / 65d	Erschliessungsplan	961	04.05.04	letzte OPR
91 / 65c	Erschliessungsplan	961	04.05.04	letzte OPR
91 / 65b	Erschliessungsplan	961	04.05.04	letzte OPR
91 / 65a	Erschliessungsplan	961	04.05.04	letzte OPR
91 / 65	Bauzonen- und Gesamtplan	961	04.05.04	letzte OPR

Rechtsgültig verbleiben

Es verbleiben folgende Gestaltungspläne sowie kantonale Nutzungspläne rechtsgültig:

Plan Nr.	Planart	RRB Nr.	Datum	Bemerkung
91 / 75	Erschliessungsplan und Lärmsanierungsprojekt	2555	05.12.11	
91 / 73	Erschliessungsplan und Lärmsanierungsprojekt	2555	05.12.11	
91 / 72	Erschliessungsplan und Lärmsanierungsprojekt	2555	05.12.11	
91 / 69	Gestaltungsplan mit SBV	1520	01.09.09	
91 / 67	Gestaltungsplan	53	23.01.07	
91 / 66	Gestaltungsplan mit SBV	1661	16.08.05	
91 / 62	Erschliessungsplan	2798	25.08.92	
91 / 61	Erschliessungsplan	1212	16.04.91	
91 / 49	Erschliessungsplan	2018	13.07.82	
91 / 48	Grundwasserschutzzone	1481	18.05.82	
91 / 38a	Strassen- und Baulinienplan	490	29.01.80	
91 / 38	Strassen- und Baulinienplan	490	29.01.80	
91 / 37	Strassen- und Baulinienplan	6621	21.11.79	
91 / 33	Strassen- und Baulinienplan	3887	30.06.78	
91 / 29	Strassen- und Baulinienplan	4907	23.08.77	sh. Pl. 90/35
91 / 27	Spezieller Bebauungsplan	2003	05.04.77	
91 / 26	Strassen- und Baulinienplan	3422	10.06.76	
91 / 18	Mittelgäustrasse	3743	14.07.70	

Im Archiv

Das ARP führt folgende Pläne im Archiv. Diese Pläne wurden nicht überprüft. Gemäss der Einwohnergemeinde Kappel sind diese Pläne nicht mehr rechtsgültig bzw. werden mit der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben.

Plan Nr.	Planart	RRB Nr.	Datum	Bemerkung
91 / 64	Gestaltungsplan	3985	07.12.93	im Archiv
91 / 63	Lärmempfindlichkeitsstufen	267	18.01.93	im Archiv
91 / 60	Erschliessungsplan	431	06.02.90	im Archiv
91 / 59a	Verkehrsrichtplan	2287	12.07.88	im Archiv
91 / 59	Zonenplan	2287	12.07.88	im Archiv
91 / 58	Erschliessungsplan	2845	29.09.87	im Archiv
91 / 57	Erschliessungsplan	1671	11.06.85	im Archiv
91 / 56	Baulandumlegung	1496	21.05.85	im Archiv
91 / 55	Erschliessungsplan	1025	09.04.85	im Archiv
91 / 54	Erschliessungsplan	1976	10.07.84	im Archiv
91 / 53	Erschliessungsplan	1865	03.07.84	im Archiv
91 / 52	Verlängerung Planungszone	3185	15.11.83	im Archiv

91 / 51	Strassen- und Baulinienplan	2867	11.10.83	im Archiv
91 / 50	Gestaltungsplan	3533	21.12.82	im Archiv
91 / 47a	Strassen- und Baulinienplan	246	26.01.82	im Archiv
91 / 47	Strassen- und Baulinienplan	246	26.01.82	im Archiv
91 / 46	Strassen- und Baulinienplan	133	12.01.82	im Archiv
91 / 45	Planungszone			im Archiv
91 / 44	Baulandumlegung	6407	16.11.81	im Archiv
91 / 43	Strassen- und Baulinienplan	1483	24.03.81	im Archiv
91 / 42	Planungszone			im Archiv
91 / 41	Strassen- und Baulinienplan	6264	21.11.80	im Archiv
91 / 40	Strassen- und Baulinienplan	4627	09.09.80	im Archiv
91 / 39a	Strassen- und Baulinienplan	1274	14.03.80	im Archiv
91 / 39	Bauzonenerweiterung	1274	14.03.80	im Archiv
91 / 36	Umetappierung	4392	10.08.79	im Archiv
91 / 35	Strassen- und Baulinienplan	4391	10.08.79	im Archiv
91 / 34	Strassen- und Baulinienplan	1974	10.04.79	im Archiv
91 / 32	Strassen- und Baulinienplan	3104	02.06.78	im Archiv
91 / 31	Strassen- und Baulinienplan	1387	17.03.78	im Archiv
91 / 30	Umetappierung	1387	17.03.78	im Archiv
91 / 28	Strassen- und Baulinienplan	5090	30.08.77	im Archiv
91 / 27a	Parzellierung	2003	05.04.77	im Archiv
91 / 25	Strassen- und Baulinienplan	3870	27.06.75	im Archiv
91 / 24	Strassen- und Baulinienplan	2744	17.05.74	im Archiv
91 / 23	Spezielle Teilbebauungsplan	4772	31.08.73	im Archiv
91 / 22	Baulandumlegung	4468	07.08.73	im Archiv
91 / 21	Spezielle Bebauungsplan	6117	10.11.72	im Archiv
91 / 20	Oberwerkstätte			im Archiv
91 / 19	Baulandumlegung	3557	30.06.71	im Archiv
91 / 17	Bau- und Strassenlinienplan	2051	23.04.69	im Archiv
91 / 16	Bau- und Strassenlinienplan	2051	23.04.69	im Archiv
91 / 15	Bau- und Strassenlinienplan	5973	19.11.68	im Archiv
91 / 14	Bau- und Strassenlinienplan	2995	07.06.68	im Archiv
91 / 13	Zonenplan	1222	12.03.68	im Archiv
91 / 12	Teilbebauungsplan	5379	20.10.67	im Archiv
91 / 11	Teilbebauungsplan	5101	10.10.67	im Archiv
91 / 10	Teilbebauungsplan	932	21.02.67	im Archiv
91 / 9	Bebauungsplan	5510	11.11.66	im Archiv
91 / 8	Baulandumlegung	2299	06.05.66	im Archiv
91 / 7	Spezielle Bebauungsplan	646	01.02.63	im Archiv
91 / 6	Teilbebauungsplan	3254	13.06.61	im Archiv
91 / 5	Spezielle Bebauungsplan	2231	02.05.58	im Archiv

91 / 4	Kanalisationsplan	999	28.02.56	im Archiv
91 / 3	Spezielle Bebauungsplan	999	28.02.56	im Archiv
91 / 2	Strassenplan	999	28.02.56	im Archiv
91 / 1	Bebauungs- und Zonenplan	999	28.02.56	im Archiv
91 / 0	Übersichtsplan			im Archiv



Teil D

Interessenabwägung und Auswirkung der Planung

14 Bevölkerung, Bauzone und Siedlungsgebiet

Mit der vorliegenden OPR wird die angestrebte Entwicklung der Einwohnergemeinde Kappel für die nächsten 15 Jahre sichergestellt und es wird die im RLB vorgesehene Stossrichtung der Entwicklung verfolgt.

Leitsatz Bevölkerungsentwicklung und Baulandbedarf

Das Bevölkerungswachstum soll moderat sein und den unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden (Siedlungsqualität, Verkehr, Altersstruktur der Bevölkerung usw.). Bei unseren Planungen geht Kappel von einer durchschnittlichen Bevölkerungszunahme von etwa 15 bis 25 Personen pro Jahr aus, so dass bis im Jahr 2036 rund 3'400 bis 3'600 Personen in Kappel wohnhaft sein werden.

Bevölkerungsprognose

Die Einwohnergemeinde Kappel zählte Ende 2017 insgesamt 3'210 Einwohnerinnen und Einwohner. Gemäss dem RLB Kappel 2017 wird für die nächsten 20 Jahre ein jährliches Wachstum von 0.3 – 0.6% resp. von 10 - 20 Personen erwartet. Im Jahr 2036 erwartet die Gemeinde eine Bevölkerung von rund 3'400 – 3'600 Personen.

Die neue kantonale Prognose (mittleres Szenario, März 2018) geht von einem höheren Wachstum aus und prognostiziert bis ins Jahr 2036 eine Bevölkerung von insgesamt 4'084 Personen.

Leitsatz zur Verdichtung

Im RLB wurde folgender Eckpfeiler zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen festgehalten:

Die weitere Siedlungsentwicklung fokussiert sich auf die Innenentwicklung und erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets.

Verdichtungspotentiale werden ausgeschöpft

Im Rahmen der vorliegenden OPR werden die Verdichtungspotentiale bzw. die Entwicklung nach innen insbesondere durch folgende Massnahmen ausgeschöpft:

- a. Keine Ausdehnung der bestehenden Bauzone
- b. Sinnvolle und zweckmässige Reglementierung der Zonenvorschriften (z.B. Erhöhung der zulässigen Dichte, Festlegung einer minimalen Geschosshöhe, Definition von Nutzungsboni usw.)
- c. Nutzungsbonus für unbebaute Baugebiete bei Erfüllung gewisser, im Zonenreglement festgelegter Bedingungen (u.A. verdichtete Bauweise mit < 500 m² anrechenbare Grundstücksfläche pro Wohneinheit)

- d. Festlegung von minimalen Überbauungsziffern in der W3, W4, WG2, WG3, Z2 und Z3. In der E2 und W2 wird auf die verbindliche Festlegung einer minimalen Überbauungsziffer verzichtet.
- e. Festlegung von minimalen Geschosshöhen in der E2, W2, W3, W4, WG2, WG3, Z2 und Z3
- f. Reduktion von Baulinien, wo zweckmässig
- g. Abklärung betreffend die Nutzungsabsichten bei unbebauten Bauparzellen

**Fassungsvermögen nach OPR:
Angemessene und realistische
Dichte-Werte**

Nach dem Anpassen der Zonierung der Gemeinde Kappel wurde das neue theoretische Fassungsvermögen berechnet. Dabei hat sich gezeigt, dass die Berechnung des Fassungsvermögens bzw. der Bauzonenbemessung durch zwei Faktoren, welche kritisch zu betrachten sind, wesentlich beeinflusst wird:

Vom ARP werden SOLL-Dichten für die Gemeinden vorgegeben. Diese SOLL-Dichten weichen insbesondere in der weitestgehend bebauten E2 stark von den tatsächlichen Dichten ab. Dadurch hätten gemäss Berechnung in den nächsten 15 Jahren zusätzlich rund 840 Personen in der bereits bebauten E2 Platz. Die E2 macht einen Grossteil der Bauzone von Kappel aus und ist – wie der Name schon sagt – in erster Linie auf Einfamilienhäuser ausgerichtet und entsprechend bebaut. Die Ausschöpfung dieses Nachverdichtungspotentials erachtet die Gemeinde deshalb als unrealistisch. Andererseits sehen die kantonalen SOLL-Dichten in einigen Zonen auch geringere Dichten als die tatsächlichen Dichten vor. Die Bemessung der Bauzone auf Grundlage dieser SOLL-Dichten wäre aus diesen Gründen somit nicht überall im Sinne einer angemessenen Verdichtung und ist aus den genannten Gründen für die Gemeinde Kappel grundsätzlich in Frage zu stellen.

**Fassungsvermögen nach OPR:
Baulandbedarf Wohnen**

Nach dem Anpassen der Zonierung der Gemeinde Kappel wurde erneut das theoretische Fassungsvermögen berechnet. Die Bauzone nach der OPR weist gemäss dem Fassungsvermögen freie Kapazitäten für rund 479 Personen aus (siehe Anhang II), was zu einem Total von 4'256 Personen führt. Berücksichtigt ist dabei das (in Frage zu stellende) Nachverdichtungspotenzial von insgesamt 633 Personen.

In den noch nicht bebauten Parzellen haben theoretisch insgesamt 532 Personen Platz. Unter Berücksichtigung der erwarteten Ausschöpfung der nächsten 15 Jahre (Einzelparzellen 80%, zusammenhängende Flächen 100%) betragen die freien Kapazitäten 479 Personen. Berechnet man nun die Kapazitäten ohne die 633 Personen des Nachverdichtungspoten-

zials, kommt man im Jahr 2036 auf eine Einwohnerzahl von 3'623 Personen, was einerseits etwa der angestrebten Bevölkerungszahl von 3'400 bis 3'600 entspricht, anderseits unter der kantonalen Bevölkerungsprognose (4'084 Personen) liegt.

Die Gemeinde geht zusammenfassend davon aus, dass die Bemessung der Bauzone nach OPR dem Baulandbedarf für die im RLB angestrebte Bevölkerungszahl entspricht.

Mit der OPR wird die Bauzone geringfügig verkleinert. Mit der neuen Zonenordnung kann das im RLB angestrebte Bevölkerungswachstum in Kappel aufgefangen werden.

Die Nachverdichtung der bestehenden Wohnzone erfolgt in erster Linie durch die angedachte Anpassung der Zonenvorschriften.

14.1 Planungsausgleich

Planungsausgleichsreglement (PAR)

Mit der OPR hat sich die Gemeinde auch mit den Bestimmungen zur Mehrwertabschöpfung (gemäss Art 5 RPG) auseinandergesetzt. Gemäss § 14 Abs. 4 (PAG) haben die Gemeinden den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem Reglement zu regeln. Das Planungsausgleichsreglement (PAR) der Gemeinde Kappel wird auf der Basis des Planungsausgleichsgesetzes (PAG) des Kantons Solothurn zu gegebener Zeit erarbeitet und durch die Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung erfolgte am 10. Dezember 2020. Mittels Verfügung des Bau- und Justizdepartements vom 18. Dezember 2020 wurde das Reglement zum Planungsausgleich genehmigt.

Die Vorteile aus Umzonungen von Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weiler- und landwirtschaftlichen Kernzonen sowie analogen kommunalen Bauzonen in Wohn- oder Kernzonen sind auszugleichen.

Vor der öffentlichen Auflage wurde eine erste Abschätzung des Mehrwertes durch die Gemeinde vorgenommen. Das Resultat wurde von der Gemeinde mit den betroffenen GrundeigentümerInnen vor der öffentlichen Auflage besprochen.

Der Mehrwertabgabbeertrag der Umzonungen (GB Nrn. 921, 1459, 1090) beträgt mehrere tausend Schweizerfranken. Sämtliche Mehrwertabgaben aus den Umzonungen fliessen an die Gemeinde.

Umsetzung mittels Verfügungen

Die Abschöpfung des Planungsmehrwerts bei den Umzonungen wird mittels Verfügungen verbindlich geregelt werden.

Zweckgebundene Verwendung

Die Gemeinden haben die Ausgleichsabgabe zweckgebunden zu verwenden (§ 12 Abs. 1 PAG).

14.2 Siedlungsqualität

Leitsätze zur Siedlungsqualität

Im RLB hat sich die Gemeinde Kappel zum Ziel gesetzt, die Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten und zu stärken. Dies insbesondere durch den Erhalt und die Aufwertung des Ortsbildes um den historisch gewachsenen Dorfkern im Unterdorf und entlang der Dorfstrasse als prägendes Identifikationsmerkmal.

Ortsbildschutzzone

Neben der Überprüfung und Aktualisierung des kommunalen und kantonalen Schutzverzeichnisses wurden die bisherigen Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone in der OPK diskutiert und im Zonenreglement bis auf die Anpassung bezüglich Bedachung unverändert übernommen. Der Schutzstatus von Gebäuden wurde ebenfalls überprüft und teilweise angepasst.

Die Gemeinde Kappel ist nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Der historisch gewachsene Dorfkern entlang der Dorfstrasse gilt gemäss kantonalem Richtplan aber als Ortsbild von regionaler Bedeutung. Der Perimeter der Ortsbildschutzzone wurde ebenfalls überprüft und aufgrund der aktuellen örtlichen Situation geringfügig angepasst.

Gestaltungsplanpflicht

In allen Zonen wurde die Gestaltungsplanpflicht geprüft und eingeführt, wo dies zweckmässig erscheint. Zudem wurden für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht jeweils spezifische Anforderungen definiert und ins Zonenreglement aufgenommen. Durch diese Massnahmen kann die Gemeinde bei grösseren Überbauungen und an sensibler Lage künftig vermehrt das Instrument zur Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden, einheitlichen Überbauung mit attraktiven Aussenräumen nutzen.

Grünraum

Durch die Ausscheidung der Hofstattzone sollte ein markanter Grünraum inkl. wertvollem Baumbestand am nördlichen Siedlungsrand langfristig erhalten bleiben. Die Gemeinde hat im Gespräch mit den Bewirtschaftern die Bedürfnisse und Anforderungen für eine erfolgreiche Umsetzung diskutiert. Die Umsetzung mittels Hofstattzone ist nicht möglich. Die Gemeinde versucht ausserhalb der Nutzungsplanung den Unterhalt der Hofstätten weiterhin zu sichern. Zur Unterstützung der Bewirtschaftenden solcher Hofstattzonen prüft der Gemeinderat weitere Massnahmen (Pflanzaktionen, Schnittkurse, Mosttage etc.). Zudem befinden sich mehrere bestehende Grünräume in der ÖBA und sind im Eigentum der Einwohnergemeinde. Damit hat diese die Möglichkeit selber zu steuern, inwiefern diese auch künftig freigehalten werden. Andere Grünräume sind

für eine Überbauung zu schmal oder die betroffene Grundeigentümerschaft hat gemäss schriftlicher Umfrage der Gemeinde Überbauungs- bzw. Verkaufsabsichten.

Siedlungsqualität bestmöglich berücksichtigt

Mit den oben erwähnten Massnahmen wird die Aufenthalts- und Lebensqualität in Kappel bestmöglich unterstützt und gefördert.

Die bisherigen Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone werden im neuen Zonenreglement grundsätzlich übernommen.

14.3 Wirtschaftsstandort Kappel

Leitsätze zur Wirtschaft

Im RLB hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, den Wirtschaftsstandort Kappel und dessen Attraktivität zu erhalten, zu stärken und Voraussetzungen für eine gute Grundversorgung zu schaffen. Die Gemeinde will die bestehenden Betriebe bei der Weiterentwicklung unterstützen und Neuansiedlungen mit spezieller Ausrichtung auf Wertschöpfung und Qualität fördern. Dazu wurden raumplanerische Massnahmen angedacht, wie die Schaffung von gemischten Nutzungen (Mischzone) entlang der Hauptverkehrsachsen.

Siedlungsentwicklung auf Wirtschaft abgestimmt

Insbesondere durch die Umzonungen in die Wohnzone mit Gewerbeanteil bzw. Zentrumszone 2-geschossig/3-geschossig entlang der Mittelgäustrasse sowie durch die überlagerte Zone Entwicklung Konzept Dorfzentrum wurden die Ziele aus dem RLB in der OPR zweckmässig umgesetzt.

14.4 Verkehr

Leitsätze zum Verkehr

Im Bereich Verkehr hat sich die Gemeinde im RLB zum Ziel gesetzt, sich für eine siedlungsverträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs einzusetzen, das öV-Angebot zu fördern und sichere sowie funktionierende Verbindungen für den Langsamverkehr zu schaffen. Die Wohnquartiere sollen vom Durchgangsverkehr freigehalten werden (verbunden mit einer angepassten, siedlungsorientierten Strassenraumgestaltung). Pendler und Pendlerinnen sollen vermehrt den öV nutzen.

Öffentlicher und Langsamverkehr (Mobilitätsplan)

Der Mobilitätsplan (siehe Beilage 13) zeigt die aktuelle Erschliessungssituation bezüglich dem öffentlichen Verkehr (Haltestellen, Bus- und Bahnlinien sowie Güteklassen des öffentlichen Verkehrs) und die wichtigsten Langsamverkehrsrouten (Wanderwege, Velo-, Skating- und Kanurouten). In diesem Zusammenhang gilt es folgende Punkte zu beachten:

- Zum Fahrplanwechsel im Dezember 2018 ging das Buskonzept Olten-Gösigen-Gäu in Betrieb, welches für Kappel insbesondere eine Verbesserung bei der Linie 507 (alt 511) brachte. Die neue Linie 507 verkehrt im Halbstundentakt, die Linie 511 verkehrte im Stundentakt. Die Linie 501 bedient Kappel nicht mehr. Zusätzlich verkehrt die Linie 513, welche den Bahnhof Hägendorf mit dem Industriegebiet in Härkingen verbindet, über die Haltestelle Kreuz.
- Die Gemeinde wünscht sich eine Verbesserung der Busanbindung in Richtung Boningen.
- Ab der Querung der Dorfstrasse über die Dünnern besteht am Nordufer der Dünnern eine vielseitig genutzte Veloroute in Richtung Osten. Dasselbe gilt für die Mittelhäustrasse zwischen Kappel und Rickenbach. Eine entsprechende Signalisation als Veloweg wäre anzustreben.

Siedlung- und Verkehrsentwicklung aufeinander abgestimmt

Die Ziele aus dem RLB wurden im Rahmen der vorliegenden OPR berücksichtigt und soweit möglich umgesetzt. Bei der Überprüfung der Zonierung und der Anpassung der Strassenklassierungen wurde darauf geachtet, dass die Verkehrsbelastung durch den motorisierten Verkehr im Siedlungsgebiet möglichst reduziert wird bzw. der Verkehr auf die Hauptverkehrsachsen gelenkt wird. Als weitere Massnahme zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr wurden neue Fusswegverbindungen geschaffen sowie Bereiche in den Erschliessungsplänen markiert, bei welchen Verkehrsberuhigungsmassnahmen umzusetzen sind. Aus Sicht der Gemeinde verfügen die wichtigen Zielorte (Bushaltestellen, Bahnhof Hägendorf) über direkte und attraktive Fuss- und Radverbindungen.

Im Bereich der Bushaltestelle Schulhaus sind die raumplanerischen Voraussetzungen für eine attraktive und funktionale Gestaltung mit der Zonierung als öBA gegeben. Durch die Taktverbesserung mit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2018 gewinnt die Bushaltestelle an Bedeutung.

14.5 Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Leitsätze zur Infrastruktur

Gemäss RLB setzt sich Kappel für den Erhalt und die Stärkung des vorhandenen Dienstleistungsangebots ein, welches die wesentlichen Bedürfnisse des täglichen Bedarfs abdeckt.

Folgeplanung GEP / GWP

Für die Wasserversorgung sowie die Siedlungsentwässerung ist nach der Genehmigung der OPR zu prüfen, ob eine Folgeplanung (GEP / GWP) erforderlich ist, welche den veränderten Verhältnissen nach der OPR Rechnung trägt. Eine allfällige Folgeplanung ist auf die gültigen Richtlinien zu stützen und in Absprache mit der Fachstelle Siedlungswasserwirtschaft des AfU zu erstellen.

14.6 Umwelt

Leitsatz zu den Naturgefahren

Die Umsetzung der Gefahrenkarten im Rahmen der OPR wurde bereits im RLB festgehalten.

gebührende Berücksichtigung der Naturgefahren ...

Neu wird auf dem Bauzonen- sowie auf dem Gesamtplan auf die kantonale Naturgefahrenkarte verwiesen. Das Zonenreglement wird mit Vorschriften zu den Naturgefahren ergänzt.

Mit der Ausscheidung des Gewässerraums (kommunale Uferschutzzonen bzw. Gewässerbaulinien) wurde neben den gesetzlichen Bestimmungen auch potentiellen Hochwasserschutzmassnahmen Rechnung getragen bzw. der Raumbedarf für solche sichergestellt.

Für den langfristigen Umgang mit den vorhandenen Wassergefahren ist auf die laufende Vorstudie Dünner hinzuweisen.

... und der Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen

Die bisherige Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) wurde überprüft und ohne wesentliche Änderungen im Bauzonenplan verbindlich festgelegt. Auch wurde das Zonenreglement mit einer Bestimmung zur Lärmempfindlichkeit und zum Lärmnachweis ergänzt. Weiter ist mit den geplanten Umzonungen mit keinen Konflikten bezüglich Emissionsbelastungen zu rechnen.

Belastete Standorte / Altlasten / Schadstoffbelastete Böden

Die belasteten Gebiete und die Gebiete mit Altlasten sowie schadstoffbelastete Böden werden im Bauzonen- und im Gesamtplan nicht dargestellt. Für aktuelle Informationen wird auf das Geoportal des AfU verwiesen.

Leitsatz zur Störfallvorsorge

Gemäss RLB hat die Gemeinde im Rahmen der OPR raumplanerische Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor potenziellen Störfällen zu prüfen.

**Nichtionisierende Strahlung,
Störfallvorsorge/
Störfallverordnung**

Die nichtionisierende Strahlung ist in Kappel kein raumrelevantes Thema. Bezüglich möglicher Störfälle ist insbesondere die bestehende Erdgasleitung des Gasverbundes Mittelland relevant. Diese verläuft in Kappel entlang dem Wald von Südwest nach Nordost. Der Konsultationsbereich weist beidseitig eine Breite von 100 m auf und deckt sich insbesondere nordseitig der Leitung mit dem bestehenden Siedlungsgebiet. Die Konsultationsbereiche der Autobahn A1 und der Jurasüdfusslinie der SBB sind weniger relevant, weil sie das Siedlungsgebiet nicht bzw. kaum tangieren. Die künftige Nutzung der Bauzone darf zu keiner erheblichen Erhöhung des Risikos bzw. Schadenpotenzials führen. Als erhebliche Erhöhung sind dabei primär Altersheime, Spitäler und Schulen zu verstehen. Nach mündlicher Auskunft des Leiters der Abteilung Nutzungsplanung (ARP) hat die Gasleitung aber keinen Einfluss auf die neue Zonenordnung gemäss vorliegender OPR.

14.7 Natur und Landschaft

**Leitsätze zu Natur
und Landschaft**

Gemäss RLB sind die landwirtschaftlichen Nutzungen und die Landschaftswerte der Gemeinde wichtig. Kappel ist bestrebt, die vorhandenen ökologisch wertvollen Landschaftsräume und Einzelobjekte langfristig zu erhalten und aufzuwerten und die Biodiversität zu fördern. Entlang der öffentlichen Gewässer soll der notwendige Gewässerraum sichergestellt werden, um die natürlichen Funktionen der Gewässer zu gewährleisten.

**Gewässerraum
Fließgewässer**

Im Rahmen der vorliegenden OPR werden die Anforderungen an den Gewässerraum von Fließgewässern mit der Ausscheidung von Baulinien und der kommunalen Uferschutzzone sichergestellt. Dieser Raum dient neben dem Hochwasserschutz insbesondere auch zukünftigen gewässeraufwertenden Massnahmen sowie allfälligen Ausdolungen.

Der erforderliche Gewässerraum wurde mit der zuständigen Fachstelle Wasserbau des AfU besprochen und wie folgt festgelegt:

- Dünnern 45 m im westlichen Abschnitt bis zur Einmündung Cholersbach
- Dünnern 50 m im östlichen Abschnitt
- Mittelläubach innerhalb Siedlungsgebiet 15 m
- Mittelläubach ausserhalb Siedlungsgebiet 15 m

Eingedolte Gewässer

Für die eingedolten Kanäle «Chaltbach» und «Entlastung Mittelläubach» wurde kein Gewässerraum ausgeschieden, da es sich nicht um eigentliche Fließgewässer, sondern um Entlastungskanäle handelt. Da beide Kanäle

ausserhalb des Siedlungsgebietes liegen, ist auch keine Sicherung mittels Unterhaltsbaulinien erforderlich.

Abstimmung LRO

Im Beizugsgebiet der Landumlegung Region Olten LRO wurden Gewässerparzellen im Eigentum der öffentlichen Hand ausgeschieden. Eine Abstimmung zwischen LRO und Gewässerraum wurde vorgenommen und teilweise eine asymmetrische Festlegung des Gewässerraums vorgenommen.

Gewässerplanung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind keine Umsetzungen von Revitalisierungen geplant. Der Mittelgäubach weist gemäss strategischer Gewässerplanung (2014) nur einen geringen Nutzen für Natur und Landschaft im Verhältnis zum voraussichtlichen Aufwand auf. Im Zusammenhang mit Planungsvorhaben können punktuelle Massnahmen geprüft werden. Aus Sicht der Gemeinde bestehen beim Mittelgäubach als auch beim eingedolten Chaltbach keine Revitalisierungsabsichten in den nächsten 15 Jahren. Bezüglich Dünnern (Stufe Vorstudie) liegt die Federführung beim Kanton. Die Gemeinde ist in der Begleitgruppe zum Dünnernprojekt vertreten und hat zu den diskutierten Varianten Stellung bezogen.

Naturinventar

Im Rahmen der OPR hat die Gemeinde das bestehende Naturinventar aus dem Jahr 1992 überprüft. Darauf basierend wurde ein aktuelles Naturinventar und -konzept erarbeitet. Die Inhalte aus dem Naturinventar fliessen somit bereits in die Arbeiten zur OPR mit ein.

Die vorliegende OPR tangiert mit Ausnahme der Fliessgewässer keine Naturobjekte und Schutzzonen; diese werden grösstenteils gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung bestätigt bzw. ausgeweitet. Durch die vorliegende OPR werden folglich wertvolle Natur- und Landschaftsräume künftig noch besser geschützt.

Waldfeststellung

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Kreisförster können die Waldfeststellungen gemäss den bestehenden Waldfeststellungsplänen übernommen werden. Die festgestellten Waldränder werden dabei im Bereich der Siedlungsränder jeweils noch um 20 m verlängert (Abgrenzung gemäss amtlicher Vermessung).

Aufgrund der Rückmeldung des Kreisförsters sind Anpassungen an den bestehenden Waldfeststellungsplänen aufgrund der Mängelliste vom 21. Januar 2005 notwendig.

- Begriff „Feldgehölz“: Bei den Wäldchen im Planausschnitt Zelglimatten bzw. nördlich des Bünthenweges ist der Begriff „Feldgehölz“ in Klammern zu setzen. Dies wurde nicht gemacht.

- Der 20m-Bereich der festgestellten Waldgrenze fehlt dort, wo Wald auf die Bauzonengrenze stösst. Bei den GB-Nrn. 1794, 703, 1746, 1787 sowie bei den beiden Feldgehölzen (Zelglimatten und nördlich des Büntenweges).
 - Die Signatur „festgestellte Waldgrenze“ ist nicht durchgezogen bei den GB-Nrn. 1336, 1151/2028 und 1746/1761.
 - Die Waldgrenze bei GB-Nr. 1765/1766 ist fraglich.
- Dazu wurde ein ergänzender Waldfeststellungsplan erstellt.

Naturobjekte (Geotope)

Folgende Geotope gemäss Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte Kanton Solothurn (Ingeso) werden im Bauzonen- bzw. im Gesamtplan als geschützte Naturobjekte dargestellt:

- Erratiker Grossmatt (Ingeso-OID 385)
- Chessiloch Höhle (Ingeso-OID 479)
- Teilgebiet der Huppergrube (Ingeso-OID 220)
- Ehemaliger Steinbruch Ruppoldingen (Ingeso-OID 203)

Die Huppergrube gilt als bedeutende Fossilienfundstelle für Säugetiere aus dem Tertiär. Beim ehemaligen Steinbruch Ruppoldingen handelt es sich um die Fundstelle eines Ichthyosauriers («Bornsaurier») sowie von weiteren Fossilien, insbesondere Seeigel. Die beiden kleineren erratischen Blöcke «Tieracker» (OID 386) werden im INGESO als unbedeutend beurteilt. Daher verzichtet die Gemeinde auf eine Unterschutzstellung.

Schutzwald

Auf dem Gemeindegebiet erfüllt der Wald oberhalb der Autobahn auf rund 36 ha eine Schutzfunktion gegenüber Rutschungen. Dank diesem Schutzwald werden Gefahrenprozesse verhindert, aufgehalten oder abgeschwächt. Die Schutzwaldausscheidung ist als Element des integralen Risikomanagements für die Gemeinde wichtig.

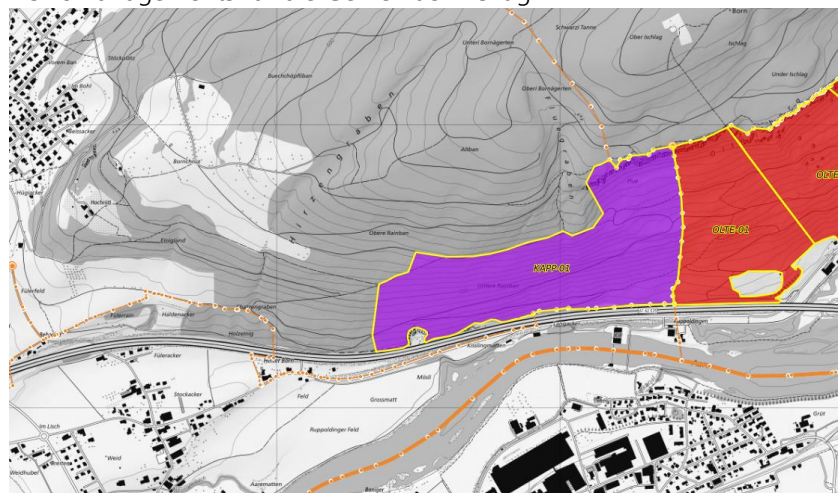


Abbildung 12 Schutzwald KAPP-01, geo.so.ch, Zugriff am 23.10.2019

Freizeit, Erholung und Besucherlenkung

Mit der Bornkapelle, dem Wahrzeichen der Einwohnergemeinde, dem Waldhaus, der Weihnachtsbaumkultur und weiteren Zielorten, locken der Born und die Umgebung viele BesucherInnen an. Die Ansprüche der vielfältigen Nutzungen auf dem Born und Umgebung wurden durch die Gemeinde thematisiert. Die Gemeinde weist entsprechend die Flächen des kantonalen Vorranggebiets Natur und Landschaft orientierend im Gesamtplan aus. Auf die weitergehende Schaffung von Nutzungszonen wird verzichtet.

14.8 Landwirtschaft

Leitsatz zur Landwirtschaft

Im räumlichen Leitbild ist festgehalten, dass das Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnnutzung auch in Zukunft erhalten bleiben soll.

Keine Konflikte mit der Landwirtschaft

Die vorliegenden Änderungen der Bauzone (es sind keine Einzonungen geplant) stehen nicht im Konflikt mit den Geruchsemissionen von Tierhaltungsbetrieben. Die in diesem Zusammenhang massgebenden Mindestabstände zwischen der Bauzone und den Tierhaltungsbetrieben (FAT-Abstände) werden weiterhin eingehalten. Die vorgesehenen Änderungen der Bauzone (Umzonungen) führen auch nicht zu Einschränkungen der Expansionsmöglichkeiten solcher Betriebe.

Zukunftsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe

Im Rahmen der OPR wurden alle Landwirtschaftsbetriebe auf dem Gemeindegebiet von Kappel schriftlich über ihre Zukunfts- und Entwicklungsabsichten befragt.

Aufgrund des Rundschreibens haben sich zwei Betriebe gemeldet: M. Studer mit der Absicht zur Aussiedlung im Bereich Brüggliacker (Stutzstrasse/Höhlstrasse bis Huppergrube) und F. Studer mit dem Antrag zur Schaffung einer Spezialzone für Pferdesport. Beiden wurde im Anschluss ein Antwortschreiben zugestellt.

Fruchtfolgeflächen FFF

Die kantonale Erhebung 1987 (Zuweisung Kontingent auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangt für Kappel mindestens 92.6 ha Soll-FFF. Es ist zu beachten, dass sich das Inventar FFF momentan im Prüfungsprozess beim Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) befindet. Gemäss Rückmeldung des Bundes können die bedingt geeigneten FFF neu nur zu 50% (bisher 60%) angerechnet werden. Die Gewichtung wurde folglich auf 0.5 (bisher 0.6) angepasst. Aufgrund der Gewässerraumausscheidung verringert sich die Fläche der FFF um 1.01 ha.

Veränderungen FFF pro Grundstück

Im Bereich GB Kappel Nr. 7 LRO (Stallneubau Lack-Wyss) kann die überbaute Fläche nicht mehr als FFF angerechnet werden. Diese Fläche umfasst 6'462 m².

Durch die Aufhebung der Reservezonen werden diese neu anrechenbar bzw. ist die Anrechenbarkeit zu prüfen.

In der Reservezone Unterdorf ist eine Teilfläche im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet und kann vermutlich nicht als FFF angerechnet werden. Diese Fläche darf nur nach einer Überprüfung der Anrechnung als FFF bezeichnet werden.

Tabelle 13

Fruchtfolgeflächen nach OPR

FFF uneingeschränkt (zu 100 % anrechenbar)	77.81 ha
FFF bedingt geeignet (40.73 ha zu 50 % anrechenbar)	20.37 ha
FFF in Reservezone (nicht anrechenbar)	0.00 ha
Anrechenbarkeit an FFF ist zur prüfen	2.19 ha
Total FFF anrechenbar	98.18 ha

Unter Berücksichtigung der Änderungen der OPR sowie der Änderungen bei der Anrechenbarkeit wird die Soll-FFF nach der OPR erreicht.

Landumlegung Region Olten (LRO)

Mit der laufenden Güterregulierung "Landumlegung Region Olten" (LRO) werden im Beizugsgebiet die landwirtschaftlichen Infrastrukturen erneuert. Nebst der Neuzuteilung saniert und ergänzt die Flurgenossenschaft auf Gemeindegebiet Kappel Hofzufahrten, Flurwege und landwirtschaftliche Entwässerungsanlagen (Drainagen). Ebenfalls hat die Flurgenossenschaft LRO als Trägerschaft ein Vernetzungsprojekt erarbeitet. Dieses wird seit dem 1. November 2011 umgesetzt. Aktuell sind die letzten Wegbauten der LRO im Gang. Im Jahr 2017 wurde die letzte Bauetappe Sanierung und Ergänzung Drainagen gestartet. Der Abschluss der Arbeiten zur LRO wird im Jahr 2020/21 erwartet.

Im Rahmen der OPR wird der aktuelle Stand der LRO übernommen. Falls die OPR vor der LRO genehmigt wird (RRB), werden die LRO-Parzellengrenzen auf den Plänen der OPR orientierend dargestellt.



Teil E Organisation und Verfahren

15 Organisation der Planungsarbeit

BSB + Partner und werk1 Architekten und Planer als Ortsplaner

Am 19. Januar 2018 hat der Gemeinderat Kappel das Planerteam BSB + Partner und werk1 Architekten und Planer mit der Erarbeitung der OPR beauftragt.

Die Arbeiten gliedern sich in folgende Schritte:

- Phase 1: Erarbeiten von Grundlagen und Konzepten
- Phase 2: Planung, Entwürfe und Berichte
- Phase 3: Vorprüfung und Mitwirkung
- Phase 4: Auflage und Genehmigung

Ortsplanungskommission Kappel als Arbeitsgruppe der Planungsbehörde

Die Arbeiten zur OPR wurden eng von der kommunalen OPK begleitet. Namentlich haben mitgewirkt:

- Rainer Schmidlin, Gemeindepräsident
- Martina Sadick-Pirovino, Präsidentin OPK, Vizepräsidentin Bau- und Planungskommission
- Daniel Willimann, ehemaliger Präsident OPK
- Stefan Blatter, Vizepräsident OPK, Präsident Bau- und Planungskommission
- Armando Nardo, Mitglied Bau- und Planungskommission
- Eveline Schärli-Fluri, Gemeinderätin
- Lukas Matter, Aktuar OPK, Bauverwalter Kappel
- Rolf Flück, Mitglied OPK

Fachlich begleitet wurden die Arbeiten von

- Dominik Langenstein und Alain Kunz, BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG (Raumplanung)
- Thomas Schwab und Claudia Visa, werk1 Architekten und Planer AG (Städtebau, Architektur)
- Martin Huber und Chantal Büttiker, BSB + Partner (Natur, Landschaft, Umwelt, Landwirtschaft)

16 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

16.1 Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses

Die OPR Kappel wurde im Jahr 2016 mit den Arbeiten zum RLB aufgenommen. Dieses wurde an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2017 verabschiedet. Im Herbst 2020 soll die revidierte Nutzungsplanung beim Bau- und Justizdepartement (BJD) des Kantons Solothurn zur Genehmigung eingereicht werden.

Tabelle 14

Terminplanung der laufenden OPR Kappel

22. Juni 2017	Verabschiedung des Räumlichen Leitbildes an der Gemeindeversammlung
Januar 2018	Beginn der Arbeiten zur OPR
Mitte 2019	Kantonale Vorprüfung
Anfang 2020	Kantonale Nachprüfung
Sommer 2020	Mitwirkungsveranstaltungen zur OPR
Anfang-2021	Öffentliche Auflage
Mitte 2021	Genehmigung durch den Regierungsrat

16.2 Kantonale Vorprüfung

Das gesamte Planungsdossier wurde am 12. März 2019 durch den Gemeinderat Kappel verabschiedet und am 2. April 2019 zur kantonalen Vorprüfung ans ARP eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 7. Oktober 2019 haben die kantonalen Fachstellen Stellung zum Gesamtdossier der OPR bezogen.

Der Vorprüfungsbericht wurde an mehreren Sitzungen der OPK bearbeitet und die Planung angepasst. Am 9. Dezember 2019 wurde der kantonale Vorprüfungsbericht mit dem ARP (Sascha Peter, Stephan Schader, Vanessa Studer) besprochen und diverse Diskussionspunkte geklärt (vgl. Aktennotiz vom 9. Dezember 2019).

Zudem werden an dieser Stelle weitere Sachverhalte detaillierter erläutert:

Aufzonung Mittelgäustrasse

Entlang der Mittelgäustrasse wurde nach der kantonalen Vorprüfung die Erhöhung der Geschossigkeit erneut analysiert und durch die OPK diskutiert.

- Eine Erhöhung der Geschossigkeit wurde in der Tendenz eher auf der nördlichen Seite der Mittelgäustrasse diskutiert. Insbesondere wegen der Besonnungssituation bietet es sich an auf der südlichen Seite in der Zweigeschossigkeit zu verbleiben.
- Das Gebäude auf GB Kappel Nr. 373 ist in der heutigen Wirkung bereits dreigeschossig.
- Auf GB Kappel Nrn. 344 ff ist heute bereits ein dreigeschossiges Wohn- und Gewerbegebäude gebaut, hier besteht auch ein Potenzial zur Arrondierung mit der vorgesehenen Dreigeschossigkeit weiter westlich (GB Nrn. 2252, 1113).
- Auf GB Kappel Nr. 2266 ist ein Neubau mit dreigeschossiger Wirkung realisiert. In der Umgebung jedoch das einzige Gebäude mit dreigeschossiger Wirkung.
- Auf den Parzellen GB Kappel Nrn. 323, 324 ff. stehen mit der bestehenden Dreiergruppe sowie dem im Bau befindlichen Neubau Gebäude mit tendenziell dreigeschossiger Wirkung (Körnung und Firsthöhe).

Auf eine Aufzonung wird jedoch verzichtet. Trotz meist dreigeschossiger Wirkung ist eine Aufzonung aus Sicht der Gemeinde nicht zielführend. Grössere Geschossigkeiten und Volumen sollen vorderhand nicht zugelassen werden.

Baulandreserven

Die im Vorprüfungsbericht genannten Parzellen, welche im Baulandreservenplan nicht ausgewiesen sind, wurden erneut überprüft. Dabei können folgende Bemerkungen angebracht werden:

- GB Kappel Nr. 364: Ersatzneubau Rose und Neubau (befindet sich im Bau)
- GB Kappel Nr. 295: Abbruch des bestehenden Gebäudes Nr. 62, zudem Gewässerbaulinie (mind. 25m), erhebliche Überflutungsgefährdung
- GB Kappel Nr. 716: Folgende Gründe sprechen gegen eine Ausweisung als Baulandreserve: Konsultationsbereich Erdgasleitung, Waldabstand, Erschliessung nicht möglich, Topographie ungünstig, Heckenbaulinie
- GB Kappel Nr. 1211: Aufgrund der Waldabstandslinie von 20m wird 2/3 der Parzelle nicht bebaubar und daher eine sinnvolle Bebauung erschwert.

Zonenreglement

- Eine Flächenbeschränkung für Steingärten im ZR oder BR wurde geprüft, aufgrund verschiedener Argumente, unter anderem der Schwierigkeit der Kontrolle wird auf eine Beschränkung verzichtet. Die Bevölkerung soll aber für das Thema sensibilisiert werden.
- Energievorgaben: Für einen effektiveren Umgang im Bestand strebt die Gemeinde eine Sensibilisierung an (z.B. Informationsveranstaltung, Merkblätter für Bauherrschaften etc.)

Arbeitszone

Der Umgang mit den Arbeitszonen wird im Rahmen der Entwicklungsperspektive Gäu gemeindeübergreifend zu thematisieren sein. Die Gemeinde steht einer solchen Diskussion offen gegenüber. Die Federführung liegt beim Amt für Raumplanung.

16.3 Zweite kantonale Vorprüfung

Das gesamte Planungsdossier wurde am 19. Februar 2020 durch den Gemeinderat Kappel verabschiedet und am 28. Februar 2020 zur zweiten kantonalen Vorprüfung (Nachprüfung) ans ARP eingereicht. Mit dem zweiten Vorprüfungsbericht vom 24. April 2020 haben die kantonalen Fachstellen Stellung zum Gesamtdossier der OPR bezogen.

Der zweite Vorprüfungsbericht wurde an mehreren Sitzungen der OPK bearbeitet und die Planung angepasst.

16.4 Abschliessende kantonale Vorprüfung

Das gesamte Planungsdossier wurde am 21. Dezember 2020 digital zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung ans ARP eingereicht. Mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 3. Februar 2020 haben die kantonalen Fachstellen Stellung zum Gesamtdossier der OPR bezogen.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde an mehreren Sitzungen der OPK bearbeitet und die Planung angepasst.

16.5 Mitwirkung der Bevölkerung

**Begehren aus der
Bevölkerung**

Dem Gemeinderat Kappel lag der breite Einbezug der Bevölkerung von Anfang an am Herzen. Aus diesem Grund wurde bereits das RLB unter grosser Beteiligung der Bevölkerung erarbeitet. Dabei sind die eingegangenen Begehren aus der Bevölkerung soweit möglich ins RLB eingeflossen.

Seit Beginn der Arbeiten zur eigentlichen OPR sind insgesamt 35 Begehren eingegangen. Diese wurden durch die OPK und den Gemeinderat geprüft und in der OPR soweit möglich berücksichtigt (siehe Kapitel 7 und Mitwirkungsbericht).

**Mitwirkungsveranstaltung
zur OPR**

Nach der Verabschiedung des Planungs dossiers durch den Gemeinderat Kappel wurde die Bevölkerung umfassend informiert und zur öffentlichen Mitwirkung eingeladen.

Für die Mitwirkung fand folgendes Vorgehen statt:

- Informationsveranstaltung am 11.08.2020
- Sprechstunden am 17.08.2020 und 25.08.2020
- schriftliche Vernehmlassung bis am 07.09.2020

Mitwirkungsbericht

Während der Mitwirkung sind insgesamt 31 schriftliche Begehren aus der Bevölkerung eingegangen. Die Ortsplanungskommission sowie der Gemeinderat hat die Begehren beraten und den Entwurf der OP nach Möglichkeit angepasst. Die Mitwirkungsbeiträge (anonymisiert) sowie die Beschlüsse des Gemeinderats sind im Mitwirkungsbericht detailliert wiedergegeben. Die Begehren wurden schriftlich beantwortet.

16.6 Öffentliche Auflage

Nach den kantonalen Vorprüfungen und der öffentlichen Mitwirkung wird die überarbeitete Nutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

17 Schlussfolgerungen und Würdigungen

Der Gemeinderat Kappel erachtet die vorliegende Nutzungsplanung als sinnvoll und zweckmässig. Sie verfolgt eine gezielte Entwicklung der Gemeinde und entspricht den im RLB 2017 festgelegten Zielsetzungen. Insbesondere stellt sie sicher, dass das Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden Bauzone und innerhalb des Siedlungsgebietes stattfinden kann. Die im Prozess der Erarbeitung des Leitbildes identifizierten Schlüsselemente werden gebührend gewürdigt und sind in die Nutzungsplanung eingeflossen.

Durch die intensive Auseinandersetzung mit der gewachsenen Struktur der Gemeinde und den Charakteristika der einzelnen Quartiere war es möglich, spezifische Aussagen zu Verdichtung und dem Potenzial der Innenentwicklung zu machen.

Die vorliegende Nutzungsplanung setzt weiter die gesetzlichen Vorgaben um und bewegt sich innerhalb der von Kanton und Bund vorgegebenen Rahmenbedingungen.

Der Gemeinderat Kappel ersucht das kantonale Amt für Raumplanung, die vorliegende Revision der OP zu genehmigen.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer



Dominik Langenstein

Oensingen, 18. März 2021

Anhang I

Aktuelles Fassungsvermögen vor OPR (Januar 2018)

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die OPR ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik (Modul 5, Arbeitshilfe OPR. Amt für Raumplanung Kanton Solothurn, 2009).

Gemeinde: Kappel

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP, Januar 2018)

Bauzonen mit Einwohnern					E/ha überbaut	E/ha überbaut SOLL	E/ha ungebaut SOLL
Wohnzonen	Einfamilienhauszone 2-geschossig	E2	32	55	60		
	Wohnzone 2-geschossig	W2	46	55	60		
	Mehrfamilienhauszone 3-geschossig	W3	90	95	100		
	Mehrfamilienhauszone 4-geschossig	W4	178	125	135		
	Total Wohnzonen						
			53.63	2463			
Misch-zonen	Wohn-/Gewerbezone 3-geschossig	WG3	50	15	20		
	Total Mischzonen						
			0.78	39			
Arbeits-zonen	Gewerbezone 2-geschossig	G2	0	0	0		
	Gewerbezone 3-geschossig	G3	0	0	0		
	Industriezone	I	1	0	0		
	Total Arbeitszonen						
			3.28	1			
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	ÖBA	1	0	0		
	Total weitere Zonen						
			4.01	4			
Total			61.70	2508			

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)

580

Fassungsvermögen Total (E)

3724

Einwohnerzahl total Stand Januar 2018

3211

- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone

68

= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone

3143

Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2036

3'400-3'600

Bevölkerungsprognose Jahr 2036 mittl. Szenario

4'084

45 ausserhalb Gemeindegebiet, 20 in Landwirtschaftszone, 3 nicht verfügbar

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Einwohnerkontrolle, 2018)

Anhang II

Fassungsvermögen nach OPR

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die OPR ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik (Modul 5, Arbeitshilfe OPR. Amt für Raumplanung Kanton Solothurn, 2009).

Gemeinde: Kappel

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: nach OP, März 2021)

Bauzonen mit Einwohnern		E/ha überbaut IST *	E/ha überbaut SOLL	E/ha un bebaut SOLL	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung		Bauzonen un bebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung		
					bis Jan 18	E	2033	E	Einzelparzellen	Flächen >2500 m²	ha	E			ha
Wohnzonen	Einfamilienhauszone 2-geschossig	E2	32	55	60	36.44	1169	36.44	835	2.79	168	3.15	189	42.39	2328
	Wohnzone 2-geschossig	W2	50	55	60	13.58	683	13.58	64	0.93	56	0.52	31	15.02	822
	Mehrfamilienhauszone 3-geschossig	W3	95	95	100	6.93	655	6.93	3	0.22	22	0.32	32	7.48	708
	Mehrfamilienhauszone 4-geschossig	W4	180	125	135	2.20	397	2.20	-122	0.00	0	0.00	0	2.20	275
Total Wohnzonen					59.15	2904	59.15	781	3.94	246	3.99	252	67.09	4134	
Misch-zonen	Wohn-/Gewerbezone 2-geschossig	WG2	38	15	20	0.82	31	0.82	-19	0.00	0	0.00	0	0.82	12
	Wohn-/Gewerbezone 3-geschossig	WG3	51	15	20	1.61	82	1.61	-58	0.42	8	0.00	0	2.02	31
	Zentrumszone 2-geschossig	Z2	22	15	20	2.79	62	2.79	-20	0.10	2	0.00	0	2.89	43
	Zentrumszone 3-geschossig	Z3	63	15	20	0.90	57	0.90	-44	0.22	4	0.93	19	2.05	36
Total Mischzonen					6.11	232	6.11	-140	0.75	15	0.93	19	7.78	122	
Arbeits-zonen	Gewerbezone 3-geschossig	G3	0	0	0	1.95	0	1.95	0	0.00	0	0.71	0	2.66	0
	Industriezone	I	1	0	0	2.09	2	2.09	-2	0.13	0	1.73	0	3.94	0
Total Arbeitszonen					4.04	2	4.04	-2	0.13	0	2.44	0	6.61	0	
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	ÖBA	1	0	0	4.82	5	4.82	-5	0.63	0	2.13	0	7.58	0
Total weitere Zonen					4.82	5	4.82	-5	0.63	0	2.13	0	7.58	0	
Total					74.13	3143	74.13	633	5.45	261	9.48	271	89.05	4256	

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)

Fassungsvermögen Total (E)

479

4256

80%

100%

208

271

Einwohnerzahl total Stand Januar 2018	3211
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	68
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	3143
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2036	3'400-3'600
Bevölkerungsprognose Jahr 2036 mittl. Szenario	4'084

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Einwohnerkontrolle, 2018)

Anhang III

Wichtigste übergeordnete Rahmenbedingungen zur OPR

Revision der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmbürger/innen die Revision des Raumplanungsgesetzes (1. Etappe) angenommen. Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Mit der Inkraftsetzung des RPG gestaltet sich die Raumplanung restriktiver. Insbesondere ist die Entwicklung gegen innen künftig stärker zu berücksichtigen und soweit zweckmässig umzusetzen.

Umsetzung auf kantonalen Ebene

Die Umsetzung der Gesetzesbestimmungen liegt bei den Kantonen. Diese haben in ihren kantonalen Richtplänen aufzuzeigen, wie die Entwicklung nach innen erfolgen soll und wie die Bauzonengrösse entsprechend dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre sichergestellt werden kann. Ausserdem haben die Kantone bei neuen und dauerhaften Einzonungen einen Mehrwert von mindestens 20 % abzuschöpfen. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung des Grundstücks oder bei deren Veräusserung fällig.

Bauzonen: 15-jähriger Bedarf

Für die Dimensionierung der Bauzone massgebend ist insbesondere Art. 15 Bauzonen (RPG):

- ¹ *Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.*
- ² *Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.*
- ³ *Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.*
- ⁴ *Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:*
 - a. *es sich für die Überbauung eignet;*
 - b. *es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;*
 - c. *Kulturland damit nicht zerstückelt wird;*
 - d. *seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und*
 - e. *damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.*
- ⁵ *Bund und Kantone erarbeiten zusammen technische Richtlinien für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen.*

Der Bauzonenbedarf berechnet sich gemäss Art. 15 RPG und Kap. S-1.1 „Siedlungsgebiet und Bauzonen“ des revidierten kantonalen Richtplans.

Kantonales Planungsausgleichsgesetz (PAG)

Die Revision des RPG macht den Kantonen diverse Minimalvorgaben für die zwingende Regelung eines angemessenen Ausgleichs für erhebliche Vor- und Nachteile, welche durch Massnahmen der Raumplanung entstehen.

Auf dieser Basis hat der Kanton das Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz PAG) ausgearbeitet, welches am 1. Juli 2018 rechtskräftig wurde. Dabei geht es um den Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen, welche bei Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen aufgrund einer raumplanerischen Massnahme entstehen.

Gemäss § 14 Abs. 4 PAG haben die Gemeinden den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem Reglement zu regeln. Das entsprechende Planungsausgleichsreglement (PAR) der Gemeinde Kappel wird auf der Basis des PAG zu gegebener Zeit erarbeitet und durch die Gemeindeversammlung verabschiedet

Teilrevision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung

Die im Jahr 2011 teilrevidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung (GschG, SR 814.20 und GschV, SR 814.201) fordert, dass für Fließgewässer ein Gewässerraum auszuscheiden ist. Der Gewässerraum ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung. Es ist Aufgabe der Kantone, den Gewässerraum für oberirdische Gewässer festzulegen und dafür zu sorgen, dass dieser bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird (Art. 36a GSchG).

Das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn (BJD) überträgt den Gemeinden die Aufgabe, die Ausscheidung des Gewässerraumes im Rahmen der ordentlichen OPR vorzunehmen.

Für die Revision der OP bedeuten die neuen gesetzlichen Bundesvorgaben, dass der erforderliche Gewässerraum für alle Gewässerabschnitte im Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich festzulegen ist. Dies kann gemäss kantonomer Praxis grundsätzlich über die Ausscheidung von Zonen oder über die Festlegung von Baulinien erfolgen (Arbeitshilfe Gewässerraum für Fließgewässer. Amt für Raumplanung und Amt für Umwelt Kanton Solothurn, 2015).

Die GSchV wurde im 2017 revidiert (Stand am 1. Mai 2017) und wurde insbesondere in Art. 41c "Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums" wie folgt ergänzt:

"Reicht der Gewässerraum bei Strassen und Wegen mit einer Tragschicht oder bei Eisenbahnlagen entlang von Gewässern landseitig nur wenige Meter über die Verkehrsanlage hinaus, so kann die Behörde für den landseitigen Teil des Gewässerraums Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen nach den Absätzen 3 und 4 bewilligen, wenn keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen können."

Revision kantonales Bau- und Planungsrecht

Seit der letzten OPR hat die kantonale Gesetzgebung über das Bau- und Planungsrecht massgebenden Änderungen erfahren.

Harmonisierung der Baubegriffe

Am 1. März 2013 ist die revidierte Kantonale Bauverordnung (KBV) in Kraft getreten. Zahlreiche Begriffe und Messweisen wurden im Zusammenhang mit der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe neu definiert. Neue OPs sind auf der Basis des geltenden Rechts zu erlassen.

Die OPR, insbesondere das Zonenreglement, ist deshalb auf die neue KBV und die neuen Begriffe und Messweisen auszurichten.

Digitale Zonenpläne

Nach der kantonalen Verordnung über den elektronischen Austausch von Zonendaten zwischen Einwohnergemeinden und Kanton (RRB Nr. 1735 vom 22. September 2009) hat jede Einwohnergemeinde ihre Zonenpläne (Bauzonen- und Gesamtplan) in digitaler Form dem Kanton einzureichen. Die Verordnung wird durch das vom Kantonsrat verabschiedete, kantonale Geoinformationsgesetz (SGB 081/2013) ersetzt. Dieses Gesetz sieht vor, dass alle digitalen Nutzungsplandaten der Einwohnergemeinden durch den Kanton verwaltet und im Internet für die Öffentlichkeit verfügbar gemacht werden. Die Nutzungspläne aller solothurnischen Gemeinden müssen bis Ende 2019 digital vorliegen.

Im Rahmen der OPR werden der Bauzonen- und Gesamtplan sowie die Erschliessungspläne digital in einem GIS zu erfassen und im kantonalen Datenmodell abgebildet.

Raumkonzept Schweiz

Das Raumkonzept Schweiz enthält Strategien zur zukünftigen räumlichen Entwicklung unseres Landes. Weil heute viele Schweizer und Schweizerinnen täglich zwischen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Einkaufen Gemeinde-, Kantons- oder gar Landesgrenzen überqueren, schlägt das Raumkonzept ein Planen und Handeln in überregionalen Handlungsräumen vor. Das Raumkonzept Schweiz gibt unter anderem Empfehlungen an die Städte und Gemeinden ab, die diese bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben (räumliche Entwicklung) aktiv umzusetzen haben.

So z.B. auf regionaler Stufe zusammenzuarbeiten, die Nutzungsplanung an regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen auszurichten, die nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern, die Siedlungsentwicklung nach Innen voranzutreiben, Ortskerne und Quartiere aufzuwerten usw.

Das Raumkonzept Schweiz wurde am 24. Oktober 2012 vom Bundesrat verabschiedet.

Die Gemeinde Kappel ist Teil des Handlungsraumes Aareland, welcher sich über Teile der Kantone Aargau und Solothurn erstreckt. Den Kernraum bilden dabei die Agglomerationen Aarau, Olten und Zofingen mit ihren historischen Zentren.

Im Aareland kreuzen sich die Ost-West- und die Nord-Süd-Achse des Verkehrs und die Verkehrsgunst sowie die schnelle Erreichbarkeit der grossen Zentren sind wichtige Standortfaktoren.

Landschaftlich charakteristisch sind das kleinräumige Nebeneinander von urbanen und dörflichen Strukturen, die Flussräume der Aare und Wigger sowie die Jurakette.

Mit dem Raumkonzept Schweiz werden für diesen Raum folgende strategischen Stossrichtungen bezeichnet:

- Kleinräumiges Nebeneinander von Landschaft und Städten erhalten
- Konflikte zwischen Transitverkehr, nationalem Verkehr und Regionalverkehr lösen
- Strategie für den Umgang mit verkehrsintensiven Betrieben entwickeln
- Hightech-Sektor fördern
- Freiräume und Landwirtschaftsgebiete erhalten
- AareLandRat weiterentwickeln

Agglomerationsprogramm AareLand

Die Agglomerationsprogramme sind ein wichtiger Pfeiler der Agglomerationspolitik des Bundes und der nachhaltigen Raumentwicklung der Schweiz. Sie streben eine koordinierte Planung von Verkehr, Siedlung und Landschaft in urbanen Räumen an. Die Agglomerationsprogramme unterliegen einem Vierjahreszyklus. Die erste Generation wurde Ende 2007 eingereicht und 2008 vom Bund bewertet. Ende 2010 wurden die Bundesmittel für die Etappe ab 2011 freigegeben. Die zweite Generation Agglomerationsprogramme wurde bis Mitte 2012 eingereicht und 2012/2013 bewertet. 2014 gab das Parlament die Bundesmittel für die Etappe ab 2015 frei. Die dritte Generation wird bis Ende 2016 beim Bund eingereicht und 2016/2017 bewertet. Das Agglomerationsprogramm AareLand ist ein gemeinsames Projekt der Kantone Aargau und Solothurn und des Vereins AareLand.

Nach den Vorstellungen des Bundes werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellen, dass der Verkehr ganzheitlich betrachtet wird und dass die einzelnen Verkehrsträger wie Schiene, Strasse usw. aufeinander abgestimmt und miteinander verknüpft werden
- Sicherstellen einer mit der Siedlungsentwicklung koordinierten Mobilität
- Verbessern der Siedlungsqualität, Lenken der Siedlungsentwicklung nach innen sowie Strukturierung und Begrenzung der räumlichen Ausdehnung der Siedlungsgebiete
- Förderung der Standortattraktivität für die Wirtschaft
- Reduzieren der Umweltbelastungen (zum Beispiel Luft- und Lärmbelastungen) und des Energieverbrauchs
- Verbessern der Zugänglichkeit des Verkehrssystems für Menschen mit Beeinträchtigungen

Agglomerationsprogramm
2. Generation

Auf der Grundlage einer Schwachstellenanalyse und als Fortschreibung des Agglomerationsprogramms 1. Generation wurde der Handlungsbedarf ermittelt. Das Agglomerationsprogramm 2. Generation, beinhaltet unter anderem die folgenden Handlungsschwerpunkte:

- Bundesmassnahmen im Bereich ÖV und MIV
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr, Siedlungsentwicklung nach innen
- Sicherung der Landschaftswerte
- Aufwerten von Ortsdurchfahrten
- Sicherung der Velo- und Fussverkehrsnetze

Neben allgemeinen Massnahmen, die für das gesamte AareLand gelten, sind in diesem Agglomerationsprogramm auch Massnahmen für Teilregionen und einzelne Gemeinden festgehalten. Kappel wird bei zwei Massnahmen im Bereich Langsamverkehr explizit genannt:

- LV10A – Kanton Solothurn – Umsetzung Radwegnetz: Zur Schliessung von Lücken sind Massnahmen vorgesehen entlang der Boningerstrasse, entlang der SBB und an der Hägendorfstrasse.
- LV11A – Kanton Solothurn – Umsetzung kantonales B+R-Konzept – kombinierte Mobilität: Das Ziel besteht darin, das Angebot an Bike+Ride-Abstellanlagen zu optimieren und bei Bedarf zu erweitern.

Agglomerationsprogramm
3. Generation

Unter Beibehaltung der grundsätzlichen Stossrichtungen erfolgt mit diesem Agglomerationsprogramm eine weitere Fortschreibung. Gleichzeitig sollen die Stärken beibehalten und die festgestellten Schwächen beseitigt werden. Das Agglomerationsprogramm 3. Generation behandelt unter anderem die folgenden Handlungsschwerpunkte:

- Abstimmung von Siedlung und Verkehr, Siedlungsentwicklung nach innen
- Sicherung der Landschaftswerte
- Aufwerten von Ortsdurchfahrten
- Ergänzungen des Fuss- und Veloverkehrsnetzes

Neben allgemeinen Massnahmen, die für das gesamte AareLand gelten, sind in diesem Agglomerationsprogramm wiederum Massnahmen für Teilregionen und einzelne Gemeinden enthalten. Es sind keine Massnahmen vorgesehen, welche einen expliziten Bezug zu Kappel nennen.

**Konzepte und
Sachpläne Bund**

Die Konzepte und Sachpläne nach Artikel 13 des RPG stellen die wichtigsten Raumplanungsinstrumente des Bundes dar. Sie ermöglichen ihm, seiner Planungs- und Abstimmungspflicht im Bereiche der raumwirksamen Tätigkeiten umfassend nachzukommen und helfen ihm, den immer komplexeren räumlichen Problemstellungen bei der Erfüllung seiner raumwirksamen Aufgaben gerecht zu werden.

Die Konzepte und Sachpläne des Bundes werden im kantonalen Richtplan berücksichtigt und behördenverbindlich festgelegt.

Bundesinventare

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung von 1977 (VBLN, SR 451.11), das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung von 1981 (ISOS, SR 451.12) sowie das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz von 2010 (VIVS, SR 451.13) dienen dem Schutz ihrer Objekte, wenn diesen bei Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Artikel 2 NHG Schaden droht.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz ISOS

Der Bundesrat ist gemäss Artikel 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz verpflichtet, Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung zu erstellen. Im Rahmen der OP sind Ortsbilder zeitgenössisch und geschichtlich wertvolle Bauten und Aussenräume sowie Kulturdenkmäler mit ihrer Umgebung zu erhalten, zu beurteilen und gegebenenfalls zu schützen.

Im ISOS sind keine Einträge für Kappel aufgeführt. Bezüglich ISOS besteht somit im Rahmen der OPR kein Handlungsbedarf.

Bundesinventar der historischen
Verkehrswege der Schweiz IVS

Auf der Rechtsgrundlage der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS) sorgt das Bundesamt für Strassen (ASTRA) für die Erhaltung der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung. Schwerpunkte dieser Aufgabe bilden die Aufsicht, die Ausrichtung von Bundesbeiträgen (Finanzhilfen) und die Fachinformation.

Im IVS ist in Kappel die Mittelgäustrasse als einziger historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung (historischer Verlauf, Objekt Nr. SO2) aufgeführt. Diesbezüglich besteht im Rahmen der OPR kein Handlungsbedarf.

Bundesinventar der Landschaften
und Naturdenkmäler von
nationaler Bedeutung BLN

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) macht mit seinen 162 Objekten 19% der Schweizer Landesfläche aus. Das Ziel des BLN ist der Schutz und die Pflege der landschaftlichen Vielfalt und Eigenart. Die Aufnahme ins BLN bedeutet, dass das Landschaftsobjekt in besonderem Mass die ungeschmälerzte Erhaltung oder jedenfalls die grösstmögliche Schonung verdient.

Kappel ist nicht im BLN aufgeführt. Auch hier besteht im Rahmen der OPR kein Handlungsbedarf.

Kantonaler Richtplan

Für die OPR massgebend sind insbesondere:
Kapitel S-1.1 Siedlungsgebiet und Bauzonen
Kapitel S-1.2 Siedlungsqualität
Kapitel S-2.1 Ortsbildschutz

Grundsätze für Einzonungen
(S-1.1.9, S.1.1.12)

Für jede Einzonung ist in der Interessenabwägung aufzuzeigen, dass

- sie mit dem kantonalen Raumkonzept übereinstimmt;
- sie regional abgestimmt ist;
- der Bedarf gegeben und die Potenziale in den bestehenden Bauzonen weitgehend ausgeschöpft sind;
- das Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen ist (bei Vorhaben von kantonaler/regionaler Bedeutung mindestens Güteklasse C);
- das übergeordnete Strassennetz das Verkehrsaufkommen aufnehmen kann;
- die Zusicherung der Eigentümer vorhanden ist, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen;
- Fruchtfolgeflächen (FFF) möglichst geschont oder kompensiert werden (Realersatz oder Aufwertung bedingt geeigneter FFF);

- für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) eine angemessene Dichte festgelegt ist. Dabei gelten folgende Richtwerte: urban: 70 Einwohner/ha bzw. agglomerationsgeprägt: 50 Einwohner/ha und ländlich: 40 Einwohner/ha;
- für Arbeitszonen (AZ) eine regional abgestimmte Arbeitszonenbewirtschaftung vorliegt (siehe Beschluss S-1.1.22).

In nachfolgenden Fällen können Flächen **ohne Kompensation** der Bauzone zugewiesen werden; dabei wird das Siedlungsgebiet fortgeschrieben:

- für dringliche Vorhaben von übergeordnetem Interesse. Sie erfordern ein kantonales Nutzungsplanverfahren;
- für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben von kantonaler/regionaler Bedeutung, wenn sie in Entwicklungsgebieten Arbeiten liegen oder an Entwicklungsgebiete Arbeiten angrenzen;
- für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen;
- für Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist;
- für Bauten und Anlagen für Nutzungen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen können (z.B. Deponien).

Im Rahmen der OPR sind in Kappel keine Einzonungen vorgesehen.

Planungsaufträge an
die Gemeinden
(S-1.1.15 bis S-1.1.17)

Die Gemeinden sind mit der OP insbesondere beauftragt:

- überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (rückzonen);
- Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen;
- Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, sofern sie Erweiterungen von bestehenden Betrieben oder strategischen Vorhaben von kantonaler/regionaler Bedeutung dienen.

Die Gemeinden ermitteln in der OP die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die entsprechenden Massnahmen aus.

Die Gemeinden überprüfen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Sie ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung.

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraumes und des öffentlichen Raums. In der OP sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

Die Bauzone von Kappel wird im Rahmen der OPR in der Grösse nicht verändert. Die Entwicklung der Gemeinde erfolgt anhand von entsprechenden (Verdichtungs-)Massnahmen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.

Weitere massgebende Inhalte

Neben den oben beschriebenen, allgemein gültigen Grundsätzen und Aufträgen ist die Gemeinde Kappel in folgenden Bereichen explizit aufgeführt:

- Wildtierkorridor – SO 28: Stierebaan (Boningen, Gunzgen, Härkingen, Kappel): Die Ziele bestehen darin, den Raumbedarf der solothurnischen Wildtierkorridore zu sichern, intakte Wildtierkorridore uneingeschränkt zu erhalten, eingeschränkte Wildtierkorridore ökologisch aufzuwerten und unterbrochene Wildtierkorridore wieder funktionsfähig zu machen.
- Kantonsstrassen – Verkehrsentslastung Hägendorf/Rickenbach, ERO+ (Abstimmungskategorie Zwischenergebnis): Der Kanton (Amt für Verkehr und Tiefbau AVT) hat die Zweckmässigkeit einer Verkehrsentslastung von Hägendorf und Rickenbach geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass das Nutzen/Kosten-Verhältnis zum heutigen Zeitpunkt ungünstig ist. Mit einer besseren Abstimmung von Siedlung und Verkehr sollen Projektoptimierungen aufgezeigt werden.

**Raumkonzept
Kanton Solothurn**

Gemäss dem Raumkonzept des Kantons Solothurn (RRB Nr. 1522 vom 3. Juli 2012) wurden drei Handlungsräume definiert. Dabei wurde die Gemeinde Kappel dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugewiesen. Zu diesem Handlungsraum gehören Gemeinden, die zwischen oder in der Nähe von urbanen Räumen liegen. Im Kanton Solothurn hat der agglomerationsgeprägte Raum teilweise ländlichen Charakter. Obschon die Nutzungen durchmischt sind, liegt der Fokus stärker beim Wohnen als beim Arbeiten. Siedlungsverdichtungen oder -erweiterungen nach innen sind auf Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu lenken. Klare Siedlungsgrenzen sind wichtig, um heutige Freiräume vor Überbauung zu schützen und als vielfältige Kulturlandschaften aufzuwerten.

**Kantonale
Siedlungsstrategie**

Nach dem Raumplanungsgesetz (RPG) muss der Richtplan im Bereich Siedlung insbesondere festlegen, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. a RPG). Um diesen Anforderungen zu entsprechen, hat der Kanton Solothurn eine kantonale Siedlungsstrategie entwickelt. Die Siedlungsstrategie bildet eine Grundlage für das Raumkonzept Kanton Solothurn und den kantonalen Richtplan (insbesondere Kapitel S-1.1 Siedlungsgebiet und Bauzonen).

Im Rahmen der OPR ist insbesondere die Einschätzung der Bauzonengrösse zu berücksichtigen (Siedlungsstrategie Kanton Solothurn Aktualisierung 2017). Nach dieser gilt für die Bauzone von Kappel folgendes:

Für die Wohn-, Misch und Zentrumszonen gilt:

- Mit 15% mittlerer Anteil an unbebauten Bauzonen
- Dichte mit 9% besser als Medianwert
- Bauzone eher zu knapp (107%)
- Handlungsbedarf: Prüfen, ob Bauzonen dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen

Für die Arbeitszonen gilt:

- Hoher Anteil an unbebauten Arbeitszonen
- Dichte schlechter als Medianwert
- Handlungsbedarf: Prüfen, ob Arbeitszonen eine zweckmässige Grösse aufweisen

Anhang IV

Umfrage bei Grundeigentümer/innen – Fragebogen

Ortsplanungsrevision Einwohnergemeinde Kappel Vorabklärung Verfügbarkeit Baulandreserven

Grundbuchnummer:

Name Grundeigentümer/-in:

Adresse Grundeigentümer/-in:

- 1) Sind Sie bereit, Ihr Grundstück
in den nächsten 5-10 Jahren zu überbauen? in den nächsten 10-15 Jahren zu überbauen?

Ja ☐ Nein ☐

Ja ☐ Nein ☐

Begründung:

- 2) Sind Sie bereit, Ihr Grundstück zu einem marktüblichen Preis zu veräussern und überbauen zu lassen?

Ja ☐ Nein ☐

Begründung:

- 3) Wären Sie einverstanden, wenn die Einwohnergemeinde Ihr Grundstück mit einer Kontaktadresse und einer Preisvorstellung auf die Liste des verfügbaren Baulandes in Kappel aufnimmt und auf der Webseite öffentlich publiziert?

Ja ☐ Nein ☐

Preisvorstellung: Fr/m²

Kontakt (Name/Tel.):

- 4) Haben Sie andere Nutzungsabsichten für Ihr Grundstück?

Wir bitten Sie den ausgefüllten Fragebogen mit dem beiliegenden Rücksendecouvert an die Bauverwaltung zu retournieren.