

Amt für Raumplanung

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

Sacha Peter

Amtschef / Kantonsplaner
Telefon 032 627 25 60
sacha.peter@bd.so.ch

10. Okt. 2019

Gemeindepräsidium
Einwohnergemeinde Kappel
Dorfstrasse 27
Postfach 168
4616 Kappel

7. Oktober 2019 sts / SP

Kappel: Gesamtrevision der Ortsplanung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Schmidlin
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung am 2. April 2019 zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben die umfangreichen Unterlagen zusammen mit den kantonalen Ämtern und Fachstellen geprüft. Das Ergebnis unserer Vorprüfung ist aus beiliegendem Bericht ersichtlich. Wir bedauern die lange Bearbeitungszeit und danken für Ihr Verständnis.

Mit der Revision der Ortsplanung bringt die Einwohnergemeinde Kappel ihre planerischen Grundlagen gestützt auf die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben sowie das räumliche Leitbild auf den neuesten Stand.

Aus den umfangreichen Unterlagen wird deutlich, dass die Einwohnergemeinde Kappel mit dem begleitenden Planungsbüro einen intensiven Planungsprozess durchlaufen hat. Die Unterlagen entsprechen in formaler Hinsicht den kantonalen Anforderungen.

Die Planung weist mit der Quartieranalyse und weiteren Dokumenten gute Grundlagen auf. Es ist ersichtlich, dass sich die Arbeitsgruppe mit den neuen Voraussetzungen an die Ortsplanungen auseinandergesetzt hat. Inhaltlich sind gute Ansätze vorhanden. Stellenweise sind Korrekturen notwendig, damit die Umsetzung konsequent gelingt.

Offene Fragen stellen sich zum Umgang mit dem historisch gewachsenen Dorfkern und dem Gebiet entlang der Mittulgäustrasse, das bereits heute Zentrumsfunktionen wahrnimmt. Eine weitgehende Auseinandersetzung mit dem Thema Baulandmobilisierung wäre wünschenswert.

Nicht einverstanden sind wir mit den Absichten der Gemeinde hinsichtlich der Reservezonen. Die Reservezone Dachsmatt soll beibehalten und die Reservezone Unterdorf soll flächengleich in das Gebiet Gunzgertal verschoben werden. Dies steht im Widerspruch zu den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Demnach sind die Reservezonen grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Ein Beibehalten von Reservezone würde im Ergebnis zu einer Ausweitung des Siedlungsgebiets führen und den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben widersprechen.

Amt für Raumplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61

Einwohnergemeinde Kappel Gesamtrevision der Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

7. Oktober 2019

Inhaltsverzeichnis

A	EINLEITUNG	4
	ALLGEMEINE WÜRDIGUNG	4
	EIDGENÖSSISCHES RAUMPLANUNGSGESETZ RPG	4
	KANTONALER RICHTPLAN	5
	PLANUNGSAusGLEICHs-GESETZ PAG	5
	RÄUMLICHES LEITBILD	5
	INFORMATION UND MITWIRKUNG	5
	DIGITALISIERUNG DER ORTSPLANUNG	6
B	ORTSPLANUNGSREVISION	7
	1. AUSGANGSLAGE	7
	2. SIEDLUNG	8
	3. VERKEHR	16
	4. UMWELT	18
	5. LANDWIRTSCHAFT	24
	6. PLANUNGSINSTRUMENTE	25
	7. FAZIT UND WEITERES VORGEHEN	33

H:\BARPA\02_Nutzungsplanung\1_Ortsplanung\082_097_Olten\091_Kappel\091np172312_Ortsplanung_laufend\2_OPR\04_Vorpruefung\05_Vorpruefungsbericht\191007_Kappel_VP_OP_VS.doc

Eingereichte Unterlagen

Die Einwohnergemeinde Kappel hat am 2. April 2019 bei uns im Amt für Raumplanung folgende Unterlagen zur Vorprüfung kommentiert übergeben:

Genehmigungsinhalt:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteile Nordwest, Nordost und Süd 1:1'000
- Zonenreglement

Orientierender Inhalt:

- Raumplanungsbericht
- Plan der Änderungen
- Plan Bauentwicklung 2003-2018
- Plan Baulandreserven vor Ortsplanung (Januar 2018)
- Inventar der Fruchtfolgeflächen
- Mobilitätsplan
- Räumliches Leitbild 2017
- Quartieranalyse
- Plan Naturinventar 2018
- Naturinventar und -konzept 2018

Vorbemerkung

Im nachfolgenden Vorprüfungsbericht werden nur Themen und Aspekte abgebildet, welche für die weitere Bearbeitung oder Überarbeitung relevant sind. Abgegebene Dokumente, welche im Vorprüfungsbericht keine Erwähnung finden, sind dennoch beurteilt worden und fliessen in die Gesamtwürdigung ein.

A EINLEITUNG

Allgemeine Würdigung

Aus den umfangreichen Unterlagen wird deutlich, dass die Einwohnergemeinde Kappel mit dem begleitenden Planungsbüro einen intensiven Planungsprozess durchlaufen hat. Die Unterlagen sind weitgehend vollständig und auch formal gut erarbeitet.

Aus Sicht Kanton weist die Planung mit der Quartieranalyse und weiteren Dokumenten gute Grundlagen auf. Es ist ersichtlich, dass sich die Arbeitsgruppe mit den neuen Voraussetzungen an die Ortsplanungen auseinandergesetzt hat. Inhaltlich sind gute Ansätze vorhanden. Stellenweise sind Korrekturen notwendig, damit die Umsetzung konsequent gelingt.

Offene Fragen stellen sich zum Umgang mit dem historisch gewachsenen Dorfkern und dem Gebiet entlang der Mittelgäustrasse, das bereits heute Zentrumsfunktionen wahrnimmt. Eine weitergehende Auseinandersetzung mit dem Thema Baulandmobilisierung wäre wünschenswert.

Eidgenössisches Raumplanungsgesetz RPG

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit die Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen. Dieses ist seit dem 1. Mai 2014 in Kraft. Der Kanton Solothurn hat seinen Richtplan an die neuen gesetzlichen Anforderungen angepasst.

Seit Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

Bezüglich der Beurteilung der Bauzonengrösse steht insbesondere Art. 15 Abs. 4 RPG im Vordergrund. Demnach kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- es sich für die Überbauung eignet (lit. a);
- es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (lit. b);
- Kulturland damit nicht zerstückelt wird (lit. c);
- seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d); und
- damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e).

Gemäss den eingereichten Unterlagen sind keine Einzonungen vorgesehen.

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt (vorliegend die Einwohnergemeinde Kappel), der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne

- die Ziele und Grundsätze der Raumplanung,
- die Anregungen aus der Bevölkerung,
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes und
- den Richtplan berücksichtigen,
- wie die Nutzungsreserven mobilisiert werden und
- wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung tragen.

Kantonaler Richtplan

Die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Behördenanhörung des Richtplanentwurfs 11/2012 haben dazu geführt, dass das Bau- und Justizdepartement eine Siedlungsstrategie als Grundlage für die Überarbeitung des Richtplans erarbeitet hat. Mit der Siedlungsstrategie wird die Bauzonengrösse der Gemeinden eingeschätzt und der Handlungsbedarf der Gemeinden für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen.

Im Richtplan wird das bestehende Siedlungsgebiet in seiner Grösse festgesetzt. Es dient der mittelfristigen baulichen Entwicklung von 20 bis 25 Jahren. Aufgrund unserer Grundlagen und Berechnungen reicht die vorhandene Bauzone im Kanton Solothurn für die nächsten 15 Jahre aus. Daher ist grundsätzlich keine weitere Ausdehnung der Bauzone mehr zulässig. Bestehende Reservezonen sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1. und S-1.2 zum Siedlungsgebiet und zur Siedlungsqualität zu berücksichtigen und umzusetzen. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanung allen Anforderungen gerecht wird.

Der Regierungsrat hat den kantonalen Richtplan am 12. September 2017 beschlossen (RRB Nr. 2017/1557), der Bundesrat hat ihn am 24. Oktober 2018 genehmigt. Damit ist der Richtplan für alle Behörden verbindlich.

Planungsausgleichs-Gesetz PAG

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichs-Gesetz (PAG, BGS 711.18) beschlossen. Das PAG ist seit dem 1 Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Die Einwohnergemeinde Kappel plant die Erarbeitung eines Planungsausgleichsreglements. Da dieses noch nicht vorliegt, ist vorderhand das PAG direkt auf die in der Planung vorgesehenen Änderungen anwendbar.

Räumliches Leitbild

Mit Brief vom 24. April 2017 haben wir uns zum räumlichen Leitbild von Kappel geäussert. Zu diesem Zeitpunkt war das revidierte Raumplanungsgesetz bereits drei Jahre in Kraft. Der kantonale Richtplan befand sich vor dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Wir haben damals bei der Prüfung des räumlichen Leitbilds festgestellt, dass

- das Bevölkerungswachstum voraussichtlich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes möglich ist.
- Die Voraussetzungen für Einzonungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben sind.
- grosse unbebaute Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Landwirtschaftszone auszonieren sind.
- die Entwicklung einzelner Areale mit 1. Priorität zu hinterfragen ist.
- unverbaute öffentliche Flächen als Grünzonen gesichert werden sollen.
- aufgrund der Zugehörigkeit der Gemeinde zum agglomerationsgeprägten Handlungsraum ein zusätzlicher Leitsatz mit Massnahmen zur Siedlungsqualität zu ergänzen ist.
- das Potential von gewerblichen und industriellen Flächen (inkl. Entwicklungsabsichten der F. Murpf AG im Gebiet "Höchmatt") im Rahmen der Ortsplanungsrevision erneut abgeschätzt werden soll.
- auch die Haltestelle "Kappel SO, Schulhaus" funktional und attraktiv zu gestalten ist.
- dem Themenbereich Landschaft zu wenig Bedeutung beigemessen wird.

Das räumliche Leitbild wurde am 22. Juni 2017 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Information und Mitwirkung

Die Mitwirkung ist gemäss Raumplanungsbericht nach der kantonalen Vorprüfung vorgesehen.

Digitalisierung der Ortsplanung

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG, BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147, s. auch unter www.arp.so.ch). Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Einwohnergemeinde Kappel sind bereits digital erfasst. Mit der Eingabe der revidierten Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form (gemäss dem genannten Datenmodell) einzureichen.

B ORTSPLANUNGSREVISION

1. Ausgangslage

1.1 Letzte Ortsplanungsrevision

Nach § 10 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Kappel wurde mit RRB Nr. 2004/961 am 4. Mai 2004 genehmigt. Auf Grund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanung ist eine gesamthafte Überarbeitung angezeigt.

1.2 Raumkonzept, Agglomerationsprogramm und regionales Konzept

Im Raumkonzept Kanton Solothurn, welches die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton Solothurn bildet, ist Kappel dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugewiesen. In diesem Raum sind die Nutzungen durchmisch, der Fokus liegt aber stärker beim Wohnen als beim Arbeiten. Aufgrund der grundsätzlich guten Erreichbarkeit und der relativen Zentrumsnähe liegt das Augenmerk darauf, die Siedlungsqualität zu verbessern und eine Siedlungsverdichtung anzustreben. Klare Siedlungsgrenzen sollen die Identität und die Qualität erhöhen. Die bestehenden Freiräume sind vor Überbauung zu schützen und als vielfältige Kulturlandschaften aufzuwerten.

Kappel liegt im beitragsberechtigten Perimeter des Agglomerationsprogramms AareLand. Im Zukunftsbild der 3. Generation wird Kappel zu den ländlichen Entwicklungsgemeinden gezählt und liegt gleichzeitig im Kernergänzungsraum mit Schwerpunkt Wohnen. Bei dieser "Doppelbezeichnung" liegt allerdings ein grafischer Fehler vor. Kappel ist nur als ländliche Entwicklungsgemeinde zu bezeichnen. Gemeinden, welche im Raumkonzept als agglomerationsgeprägte Gemeinden definiert sind, werden im Agglomerationsprogramm Aareland als ländliche Entwicklungsgemeinden bezeichnet. Die ländlichen Entwicklungsgemeinden haben ihren ortstypischen Charakter als kompakte Wohndörfer in intakter Kulturlandschaft mit attraktiver, dörflicher Infrastruktur zu erhalten. Die Siedlungsentwicklung soll sich an einem möglichst geschlossenen Ortsbild orientieren. Die Arbeitsgebiete sind auch auf den Bedarf von angrenzenden Dörfern ausgelegt. Dies stimmt mit den Aussagen in den übergeordneten Leitsätzen "Bevölkerung, Wohnraum und Siedlungsentwicklung" und "Wirtschaft und Standort" überein.

Mit der 4. Generation des Agglomerationsprogrammes AareLand wird das Zukunftsbild überarbeitet und überprüft. Im Juni 2019 hat dazu ein erster Workshop mit den Gemeinden stattgefunden.

Im Jahr 2010 wurde für den Raum Oensingen-Olten eine Konzeptstudie zur anzustrebenden Raumordnung erstellt. Die Studie wurde als Grundlage für die Anpassung des kant. Richtplans erarbeitet. Die Themenschwerpunkte waren Siedlung, Verkehr und Landwirtschaft/Landschaft.

1.3 Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven

Die kantonale Siedlungsstrategie schätzt Kappel für 2017 wie folgt ein:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone bebaut/unbebaut:	<input type="radio"/>	(mittlerer Anteil an unbebauten Bauzonen)
Wohn-, Misch-, Zentrumszone Dichte:	<input type="radio"/>	(Dichte besser als der Medianwert)
Wohn-, Misch-, Zentrumszone Bauzonenbedarf:	<input type="radio"/>	(Bauzonen eher zu knapp)
Arbeitszonen bebaut/unbebaut	<input checked="" type="radio"/>	(hoher Anteil an unbebauter Bauzone)

Dieser Einschätzung liegen zugrunde:

- die Daten der Gemeinde bzgl. bebauter/unbebauter Wohn- Misch und Zentrumszonen (WMZ) und Arbeitszonen (Raumplanungsbericht, Anhang I)
- die Einwohnerzahl in der WMZ im Januar 2018 (RPB, Anhang I)
- die erwartete Einwohnerzahl in der WMZ 2036 gemäss Szenario der Gemeinde (ca. 3'550).

Diese Einschätzung weicht nicht von den Darlegungen im Raumplanungsbericht, Anhang III ab. Es

handelt sich dabei um eine erste, grobe kantonale Einschätzung der Einwohnergemeinde Kappel, die in der Ortsplanung genauer zu betrachten ist. Der Bauzonenbedarf der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen hat sich im Vergleich zur Einschätzung 2014 von einer eher zu grossen Bauzone zu einer eher knappen Bauzone verändert.

1.4 Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel

In Kappel leben 3'248 Einwohner (Stand 31.12.2018). Die Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen.

Das mittlere Szenario der mit RRB Nr. 2017/518 als verbindliche Grundlage festgelegten kantonalen Bevölkerungsprognose geht von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus, für 2025 werden 3'572 Einwohner prognostiziert, 2030: 3'804 und 2035: 4'037. Die aktuelle Bevölkerungszahl von Kappel (3'248) entspricht dabei ungefähr dem für 2018 prognostizierten Wert (3'239).

Im räumlichen Leitbild von 2017 wurde ein Bevölkerungswachstum von +0.3 bis +0.7 % pro Jahr und somit eine erwartete Einwohnerzahl von 3'400 bis 3'600 im Jahr 2036 festgelegt. Der Gemeinderat hält weiterhin an diesen Zielen fest und will dafür sorgen, dass die Bevölkerungszunahme innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets aufgefangen wird, selbst wenn die Bevölkerungszunahme höher ausfallen sollte. Dieses Ziel wird sehr begrüsst. Es entspricht den Zielen und Stossrichtungen des kantonalen Raumkonzepts und des Zukunftsbilds der Agglomeration AareLand.

2. Siedlung

2.1 Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen

Im kantonalen Richtplan wurde folgende relevante Festlegungen getroffen:

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.

S-1.2.1

Die Gemeinden bezeichnen ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei achten sie auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter.

S-1.2.7

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

S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte,utzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Quartieranalyse

Als Grundlage für die Revision der Ortsplanung wurde eine flächendeckende Quartieranalyse in der Gemeinde durchgeführt. Dazu wurde das bebaute Gemeindegebiet in Quartiere eingeteilt und jedes dieser Quartiere charakterisiert sowie die Chancen, Risiken, Empfehlungen und das Verdichtungspotential festgehalten. Ergänzend dazu äussert sich die Quartieranalyse zum Thema Denkmalpflege.

Wir begrüßen es sehr, dass dieses zusätzliche Dokument erstellt wurde. Aus unserer Sicht stellt die Quartieranalyse eine zentrale Grundlage für die Ortsplanungsrevision dar. Aus ihr können und sollen entsprechende Regelungen oder Festlegungen in den raumplanerischen Instrumenten (oder andere Massnahmen) abgeleitet werden. Allerdings vermissen wir die Verbindung zwischen der Quartieranalyse und den eigentlichen Ortsplanungsunterlagen. Im Raumplanungsbericht wird der Stellenwert der Quartieranalyse zwar erwähnt, jedoch fehlt ein direkter Bezug zur Quartieranalyse bzw. es fehlt ein Kapitel, in dem beschrieben wird, welche konkreten Empfehlungen aus der Quartieranalyse übernommen wurden, welche nicht; beides mit den dazugehörigen Begründungen.

In der Analyse selber vermissen wir eine konkrete Charakterisierung der Freiräume und daraus abgeleitete Empfehlungen für die Zonenvorschriften und ggf. weitere Instrumente. Für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen bilden die Freiräume, insbesondere Strassenräume und Grünräume wichtige Elemente. Schade finden wir auch, dass die Analyse nicht mit Skizzen o.ä. illustriert wurde, an welchen konkrete Qualitäten oder Potentiale veranschaulicht werden könnten (z.B. Ausblicke an Hanglagen).

Mit einigen Aussagen in der Quartieranalyse sind wir nicht einverstanden. Nicht jede unbebaute Bauparzelle ist automatisch als Potential der Siedlungsentwicklung anzusehen und insbesondere im Ortskern immer auch unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildes zu betrachten (Quartier 1 | Zentrum). Es werden Aussagen zur langfristigen Siedlungsbegrenzung gemacht (vgl. Kapitel 1.2 und 3.2). Die Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist abschliessend im kantonalen Richtplan vorgegeben. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb pauschale Erweiterungen thematisiert werden. Im Kapitel 2.1 wird die Boningerstrasse nicht erwähnt, obwohl entlang dieser bereits im Jahr 1861 eine stark prägende Bebauung vorhanden ist. Diese ist im Schwarzplan erkennbar (Kapitel 2.3).

Es ist nicht nachvollziehbar, warum mit der Ortsbildschutzzone und der Kategorie "erhaltenswerte Gebäude" ein doppelter Schutz vorliegen und demnach die entsprechende Kategorie gestrichen werden sollte. Bei der Ortsbildschutzzone geht es primär um die Integration von baulichen Veränderungen und Neubauten ins Ortsbild. Die Kategorie "erhaltenswerte Gebäude" macht Aussagen zum Situationswert von Einzelbauten und legt den Fokus auf bestehende Gebäude. Erfreulicherweise wurde dies im Bauzonenplan nicht umgesetzt. Mit der Festlegung des Status "schützenswert" wird nicht eine Baute unter kommunalen Schutz gestellt (vgl. S. 16). Die Einstufungen als "schützenswertes" oder "erhaltenswertes" Objekt sind kein kommunaler Schutzstatus im Sinne von §§ 122ff PBG bzw. §§ 3ff Kulturdenkmäler-Verordnung, sondern gemäss § 20 Kulturdenkmäler-Verordnung eine Inventarisierung mit Handlungsanweisungen in den Zonenvorschriften im Falle eines Baubewilligungsverfahrens.

Die strategischen Ansätze der Analyse sind gut. Das bebaute Gemeindegebiet wird in sieben verschiedene Raumkategorien eingeteilt, für welche verschiedene Strategien verfolgt werden sollen. Zudem wird das Verdichtungspotential abgeschätzt und das Fazit in einem Plan dargestellt. Die Methode, resp. die Darlegung der Reihenfolge in der Quartieranalyse ist nicht ganz schlüssig. Vor der eigentlichen Quartieranalyse wird bereits das Entwicklungspotential aufgezeigt. Ebenso ist nicht ganz klar, aufgrund welcher Kriterien die Einteilung des Verdichtungs-/Entwicklungspotentials (gering, durchschnittlich, hoch) vorgenommen wurde. Weshalb die Quartiere Im Has, Chrüzfeld-Rain und Tieracker-Oberlon differenziert werden, geht aus den Unterlagen nicht klar hervor. Es stellt sich die Frage, ob das Quartier Zentrum in weitere Gebiete unterteilt werden sollte, denn es umfasst nun den historischen Ortskern entlang der Dorfstrasse, die Bebauung entlang der Mittelgäustrasse sowie die Gebiete Schlifimatt und Sagi. Teilweise werden Areale bezeichnet, die prioritär überbaut werden sollen, obwohl diese nicht zentral liegen (vgl. S. 31).

Wir begrüßen die Darstellungen der Möglichkeiten der (Nach-)Verdichtung (Seiten 48 und 49), vermissen aber den Verweis auf die Umsetzung in die Ortsplanung. Zudem hätten wir uns dazu noch einen Kommentar zu den doch sehr abstrakten Abbildungen gewünscht. Die Skizzen zur (Nach-)Verdichtung bei Schutzobjekten sind teilweise nicht nachvollziehbar. Aufstockungen sind unerwünscht, Anbauten können jedoch je nach Situation eine Option sein. Generelle Aussagen zu Schutzobjekten sind schwierig, da der Umgang sehr unterschiedlich sein kann und dementsprechend

auch im Einzelfall zu beurteilen ist. Wir empfehlen, während dem Erarbeitungsprozess entsprechende Strategien mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz oder/und dem Kreisplaner abzustimmen.

Die Quartieranalyse enthält in verschiedenen Abschnitten unpräzise Formulierungen. Wie weit dieses Grundlagen-Dokument im Hinblick auf die öffentliche Auflage redaktionell überarbeitet werden soll, überlassen wir den Verfassern und der Gemeinde:

- Richtung Gunzgen und Härkingen verläuft "ein", und nicht "je ein" Siedlungstrenngürtel von kantonalen Bedeutung (vgl. Kapitel 2.2). Im Kapitel 2.4 und bei den Quartiersteckbriefen ist jeweils nicht der rechtskräftige Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt (vgl. Planregister).
- Im Kapitel 3.3 ist der Gewässerabstand für Bäche erwähnt. Diese Bestimmung wurde aufgehoben. Gemäss Art. 41a GSchV ist ein Gewässerraum von 11 m zu berücksichtigen für Fließgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite.
- Im ersten Satz auf der Seite 14 ist die Anzahl der geschützten Gebäude resp. Kulturobjekte anzupassen (acht anstelle sieben). Neubauten und Umbauten sollen sorgfältig eingeordnet werden und sind mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie oder der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz abzustimmen.

Ortsbildschutz

Die Qualität des Ortsbildes wurde in den letzten 15 Jahren aufrechterhalten. Verschiedene Sanierungen bestehender Bauten sind gelungen. Aus unserer Sicht sind die neuen Bauten an der Unterdorfstrasse 14 und 22 unvorteilhaft und nicht genügend integriert. Die besprochenen, aber noch nicht realisierten Abbrüche, resp. Ersatzbauten Unterdorf 2 und beim Restaurant Rose/Mittelgäustrasse 22 schwächen die Identität des Ortsbildes. Das Übernehmen der bisherigen Gestaltungsvorschriften in der Ortsbildschutzzone wird begrüsst.

Ortskern / Zentrum

Entlang der Dorfstrasse bestehen einige nicht störende Kleingewerbenutzungen (Coiffeur, Bäckerei, Blumen-/Dekogeschäft, Gerüstbau/Zimmerei/Umbauten). Diverse Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, die Poststelle, das Pfarramt, die Schulanlage und Weiteres befinden sich entlang der Mittelgäustrasse. Mit der Beibehaltung der Wohnzone und der reinen Gewerbezone entlang der Dorfstrasse wird ein sorgfältiger Umgang mit dem historisch gewachsenen Bereich gewählt. Vielleicht zu bedacht? Wurde beispielsweise eine Dorfkernzone entlang der Dorfstrasse und eine Zentrumszone "light" entlang der Mittelgäustrasse diskutiert? So indizieren auch die gewählten Farben der Wohnzonen mit Gewerbeanteil im Bauzonenplan eher eine Zone mit Zentrumsfunktion. Wurde eine grobe Analyse der Strassenräume und die Nutzungen entlang der beiden Strassenachsen erarbeitet? Was waren die Erkenntnisse?

Die Festlegung "Entwicklung Konzept Dorfkern" wird sehr begrüsst. Mit dem Konzept wird beabsichtigt, Möglichkeiten für die Aufwertung des Strassenraums zu prüfen und mit einer gewissen Nutzungsdurchmischung die Identität zu stärken. Wir empfehlen, die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und die Bewohnerinnen und Bewohner in diesen Prozess möglichst frühzeitig miteinzu beziehen und dies entsprechend im § 32 des Zonenreglements zu verankern.

Im Bereich des Restaurants Kreuz wird zurzeit ein Workshop-Verfahren durchgeführt. Der qualitätsvolle Umgang mit dem zentral gelegenen Gebiet wird sehr begrüsst. Abhängig vom Stand der Revision der Planungsinstrumente und des Workshops kann es ggf. zielführend sein, das Gebiet von der Genehmigung auszunehmen.

Wie erkannt, spielen neben den Gebäuden für das Erleben des Ortskerns auch Freiräume eine wichtige Rolle. In dieser Hinsicht wird die Schaffung der kommunalen Hofstattzone begrüsst.

Umzonungen entlang der Mittelgäustrasse, GB-Nrn. 2097 und 2105

Bei der Begründung im Raumplanungsbericht ist zu ergänzen, dass die Umzonungen zur Wohnzone 2-geschossig, resp. zur Wohnzone mit Gewerbeanteil 2-geschossig aufgrund der neueren Bauten vollzogen werden sollen.

Umzonungen entlang der Mittelgäustrasse

Die Umzonungen entlang der Mittelgäustrasse zur Wohnzone mit Gewerbeanteil 2-geschossig, resp. Wohnzone mit Gewerbezone 3-geschossig werden begrüsst. Damit werden dort gemischte Nutzungen ermöglicht. Dies unterstützt die Belebung des Ortskerns und entspricht den Zielen des Agglomerationsprogramms AareLand, wonach Mischnutzungen an zentralen und dichteren Lagen gefördert werden sollen. Es wird jedoch hinterfragt, ob nicht ein weiterer Schritt zu einer Zentrumszone "light" zielführend wäre (vgl. Bemerkungen oben unter dem Titel Ortskern / Zentrum).

Bestehende Gestaltungspläne

Gemäss dem Raumplanungsbericht sollen drei der sechs bestehenden Gestaltungspläne aufgehoben werden, weil sie teilweise oder vollständig realisiert sind oder nicht umgesetzt wurden. Das Gebiet "Am Dorfbach" bleibt jedoch gestaltungsplanpflichtig, beim Gebiet "Füler" ein Teil davon. Werden die Qualitäten des Gestaltungsplaninhaltes beim Gebiet "Grossmatt" langfristig gesichert? Wurde bei allen Gebieten geprüft, ob Grundbucheinträge notwendig werden (z.B. nicht mehr eingehaltene Grenzabstände, Wegrechte o.ä.)?

2.2 Unbebaute Bauzonen

Im kantonalen Richtplan wurde folgende relevante Festlegungen getroffen:

S-1.1.17

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

S-1.1.15

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung 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, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

S-1.1.18

Die Gemeinden sorgen in den Arbeitszonen mit entsprechenden Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulandes (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, flächensparende Parkierung, Mehrfachnutzungen, etc.).

S-1.2.7

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

S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte,utzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Flächen

Die kantonale Bauzonenstatistik (Stand November 2018) weist folgende Werte für Kappel aus:

	bebaut	unbebaut	Total
Wohn-, Misch- und Zentrumszone	65,5 ha	9,0 ha	74,5 ha
Arbeitszone	5,2 ha	1,7 ha	6,9 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	4,5 ha	3,2 ha	7,7 ha

Die Einwohnergemeinde weist im Raumplanungsbericht (S. 22) unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ im Umfang von 9,8 ha und Arbeitszonen von 2,6 ha auf. Die unbebauten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen umfassen 2,8 ha.

Die Gemeinde weist einen hohen Anteil an unbebauter Arbeitszonen auf, weshalb sie den Auftrag hat, zu prüfen, ob die Arbeitszonen eine zweckmässige Grösse aufweisen. Im Raumplanungsbericht fehlt eine Prüfung zum Umgang der unbebauten Arbeitszonen (konkrete Bauvorhaben, Anfragen, Reduktion). Im Rahmen des räumlichen Leitbildprozesses wurde insbesondere auch die Entwicklungsabsichten der F. Murpf AG erfragt. Im vorliegenden Bericht werden nun sogar Überlegungen für eine Ausdehnung der Arbeitszonen dargelegt, wobei kein zusätzlicher Bedarf resultiert.

Im Entwicklungsraum zwischen Wangen bei Olten und Oensingen befindet sich derzeit eine Arbeitszonenbewirtschaftung im Aufbau. Federführend sind dabei sechs Gemeinden des Vereins Gemeindepräsidentenkonferenz Gäu (GPG). Nach unserem Kenntnisstand wurde auch die Gemeinde Kappel eingeladen, sich an diesem Vorhaben zu beteiligen. Wir möchten an dieser Stelle auch unsererseits eine entsprechende Empfehlung abgeben. Eine regionale Arbeitszonenbewirtschaftung wird gerade auch für den Umgang mit bestehenden Arbeitszonen zielführend sein. Ein Mitwirken der Gemeinde Kappel wäre aus kantonaler Sicht deshalb sehr zweckmässig und erwünscht.

Der Anteil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA ist ebenfalls verhältnismässig hoch. Im Raumplanungsbericht finden sich ebenso keine Angaben dazu, ob die Grösse der bestehenden öBA dem absehbaren Bedarf entspricht. Eine Prüfung der öBA-Flächen wurde bereits im Rahmen der Stellungnahme zum räumlichen Leitbild gefordert. Ist kein Bedarf vorhanden, ist im Gebiet Dachsmatt die öBA-Fläche zu verkleinern. Ein allfälliger Bedarfsnachweis ist detailliert zu begründen. Er hat alle bestehenden öBA-Flächen einzubeziehen.

Die Flächen sind im Plan "Baulandreserven vor Ortsplanung (Januar 2018)" dargestellt. In diesem ist allerdings die GB-Nr. 364 nicht berücksichtigt, eine grosse und zentral gelegene Parzelle, die nur zum Teil bebaut ist. Des Weiteren sind die Gesamt- oder Teilflächen der GB-Nrn. 295, 716 und 1210 nicht berücksichtigt. Die Flächen umfassen insgesamt 0,8 ha. Damit erhöhen sich die Reserven in der WMZ auf 10,6 ha.

Baulandmobilisierung

Die Einwohnergemeinde Kappel hat die Eigentümer unbebauter Grundstücken nach ihren Absichten befragt und Rückmeldungen erhalten. Das Resultat zeigt, dass rund 7 ha in den nächsten 15 Jahren bebaut werden können. Gemäss dem Raumplanungsbericht sind keine weiteren Massnahmen zur Verflüssigung von Bauland vorgesehen (z.B. Eigenerwerb). Die Gemeinde sollte aber aufzuzeigen, was konkret zur Mobilisierung der vorhandenen Bauzonenreserven konkret unternommen wird (s. auch Art. 15 Abs. 4 RPG). Das Mobilisieren umfasst:

- Potenziale erkennen und benennen
- Mit Bevölkerung diskutieren (z.B. mit Eigentümern grosser unbebauter Grundstücke)
- Zwischen Interessenten vermitteln
- Verträge vereinbaren
- Erwerben/Verkaufen
- Auf-, Um- oder Auszonen.

Bei dieser Thematik ist eine aktive Rolle der Einwohnergemeinde gefragt. Bei den unbebauten Gewerbe- und Industriezonen ist darauf zu achten, dass diese möglichst effizient bebaut werden, d.h. mit einer angemessenen Arbeitsplatzdichte genutzt werden. Hier kann eine regionale Arbeitszonenbewirtschaftung (siehe oben) eine wertvolle Unterstützung bieten.

Reservezonen

In der Einwohnergemeinde bestehen gemäss dem rechtskräftigem Bauzonenplan die zwei Reservezo-

nen Dachsmatt (GB-Nr. 446) und Unterdorf (GB-Nr. 1736 sowie Teilflächen der GB-Nrn. 297 und 299). Die Reservezone Dachsmatt soll beibehalten und die Reservezone Unterdorf soll flächengleich in das Gebiet Gunzgertal verschoben werden. Dies steht in grundsätzlichem Widerspruch mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Demnach sind die Reservezonen grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Ein Beibehalten von Reservezone führt im Ergebnis zu einer Ausweitung des Siedlungsgebietes. Die Reservezone Dachsmatt liegt am Siedlungsrand, weshalb eine Beibehaltung nicht angezeigt ist. Zudem wird auf den im Leitbild definierte Leitsatz verwiesen, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes zu erfolgen hat. Aufgrund der Topographie und der peripheren Lage des Gebietes ist eine Entwicklung Richtung Süden, im Gebiet Gunzgertal ebenfalls nicht nachvollziehbar. Die Ausdehnung, auch wenn sie erst in zweiter Priorität erfolgen soll, widerspricht dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung. Im räumlichen Leitbild ist festgehalten, dass die Siedlungsentwicklung in Gebieten mit zweiter Priorität frühestens im Rahmen einer weiteren Ortsplanung in Erwägung gezogen wird. Zudem liegt das Gebiet im Perimeter der LRO und wurde mit Beiträgen von Bund und Kanton im Hinblick auf die landwirtschaftliche Produktion "verbessert". Des Weiteren handelt es sich hier ebenfalls um eine Fruchtfolgefläche. Gemäss Art. 30 Abs. 1^{bis} der Raumplanungsverordnung dürfen Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden, wenn ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Beide Anforderungen können nach unserer Beurteilung auch längerfristig nicht erfüllt werden, weshalb auch aus diesem Grund die Zuweisung zu einer Reservezone nicht recht- und zweckmässig erscheint. Zu beachten gilt es ferner, dass das Gebiet aufgrund der grossen Entfernung zur nächsten Haltestelle einer schlechten öV-Güteklasse (E) zugeordnet ist. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen (MIV) wäre beträchtlich. Im Sinne der 3V-Strategie (Verkehr vermeiden, verlagern und verträglich gestalten) gemäss kantonalem Richtplan sollte der durch die Siedlungsentwicklung generierte Mehrverkehr wenn immer möglich durch den Fuss- und Radverkehr oder den öffentlichen Verkehr abgewickelt werden. Eine Darlegung aller Interessen für die Zuweisung zur Reservezone fehlt (vgl. auch Kapitel 4.7 Anlagensicherheit / Störfallvorsorge). Hingegen wird die Sicherung des Grünbereichs im Gebiet Unterdorf ausserordentlich begrüsst. Dort wird mit der kommunalen Hofstattzone, der Dünnern und der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche in Hägendorf eine Situation mit hoher Qualität geschaffen.

Dichte und Qualität

Bei allen grösseren noch unbebauten WMZ wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (Ausnahme GB-Nr. 364, vgl. Bemerkungen nachstehend). Für diese Festlegungen muss jeweils ein öffentliches Interesse vorliegen. Dies ist im Raumplanungsbericht pro Gebiet darzulegen. Bei der GB-Nr. 364 ist keine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Das Grundstück liegt an der Mittelgäustrasse. Ein untergeordneter Flächenanteil ist der Ortsbildschutzzone zugeordnet. Aufgrund der zentralen Lage und insbesondere des Ortsbildschutzes ist nicht nachvollziehbar, warum gerade dort keine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen ist. Dies ist anzupassen oder entsprechend im Raumplanungsbericht zu begründen.

Für die Stärkung der Mittelgäustrasse gibt es Flächen, die sich für eine 3-geschossige Bebauung eignen würden. Im Rahmen einer Analyse ist zu prüfen, bei welchen konkreten Flächen ein Vollgeschoss mehr zugelassen werden kann.

Bezüglich einer minimalen Einwohnerdichte oder minimalen baulichen Dichte werden keine Vorgaben gemacht. Überlegungen zur Dichte im Raumplanungsbericht würden wir begrüssen. Sie würden die von der Gemeinde verfolgten Strategien besser fassbar machen.

Arbeitszonen effizient nutzen (S-1.1.18)

In der Industriezone besteht eine grosse zusammenhängende unbebaute Fläche. Mit der Ortsplanung soll in der gesamten Industriezone eine Gestaltungsplanpflicht gelten. Wir begrüssen die Absichten für die Qualitätssicherung, hinterfragen jedoch den beabsichtigten "Umsetzungsweg". Welche Qualitäten möchten in der Industriezone gesichert werden? Ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes verhältnismässig? Kann im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes bereits ein entsprechendes Richtprojekt erarbeitet werden? Könnten die gewünschten Qualitäten nicht in entsprechenden Vor-

schriften im Zonenreglement sichergestellt werden? Jedenfalls empfehlen wir in der Industriezone eine optimale Gestaltung des Überganges zur Landwirtschaftszone bzw. zum Sportplatz Breite der Gemeinde Hägendorf sicherzustellen.

Ausgeschlossen werden in der Industriezone gemäss dem rechtskräftigen Zonenreglement neue Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern und verteilen. Dieser Ausschluss ist im vorliegenden Entwurf nicht mehr vorgesehen. Aufgrund der Lage dieser Zone und der Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz – mit Auswirkungen auch in der Nachbargemeinde Hägendorf – sollten diese Nutzungen weiterhin ausgeschlossen werden. Die Einbettung dieser Zone in eine regionale Arbeitszonenbewirtschaftung wäre sehr zweckmässig (vgl. oben).

Entlang der Mittelgäustrasse werden Gebiete neu der Wohn- und Gewerbezone 2 resp. 3 zugeordnet. Damit soll die Mittelgäustrasse gestärkt werden, was begrüsst wird. Es ist zu prüfen, ob weitere Gebiete der 3-geschossigen Wohn- und Gewerbezone zugeordnet werden können. Damit würden die Gebiete effizienter genutzt und zusätzlich würde die Mittelgäustrasse besser gefasst.

Positiv erachtet wird, dass gemäss § 12 Abs. 1 ZR die Parkierung in den Arbeitszonen (G2, G3 und I) in Einstellhallen zu erfolgen hat. Davon ausgenommen werden die Kurzzeitparkfelder. Ggf. sind auch die Kundenparkfelder auszunehmen.

Zwei Einzelparzellen an der Dorfstrasse und Schmiedgasse sind der reinen zweigeschossigen Gewerbezone zugewiesen. Diese Standorte liegen in der Mitte des Wohnquartiers. Gemäss § 21 Abs. 5 des Zonenreglements wäre die GB-Nr. 921 nicht mehr bebaubar. Längerfristig sollten Gewerbezone am Standort im Nordwesten konzentriert werden. Zudem wird mit der vorliegenden Ortsplanung die Möglichkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben an der Mittelgäustrasse geschaffen. Eine Aufhebung der zweigeschossigen Gewerbezone ist daher zu prüfen.

Um eine gemeinsame Entwicklung der GB-Nrn. 348 und 1338 zu begünstigen, sind die beiden Grundstücke der gleichen Zonierung zuzuordnen.

2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen

Einzonungen fallen grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn nach konsequenter Ausschöpfung der Möglichkeiten in den bereits bestehenden bebauten und unbebauten Bauzonen noch Bedarf verbleibt. Die Interessenabwägung ist gemäss Beschluss S-1.1.9 des kantonalen Richtplans für jede Einzonung aufzuzeigen.

S-1.1.12 Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)

Gemäss Beschluss S.-1.1.12 können Flächen in folgenden Fällen ohne Kompensation neu der Bauzone zugewiesen werden; dabei wird das Siedlungsgebiet fortgeschrieben:

- für dringliche Vorhaben von übergeordnetem Interesse. Sie erfordern ein kantonales Nutzungsverfahren;
- 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 (umschliessend oder anschliessend);
- für Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsverfahren der Bedarf ausgewiesen ist;
- für Bauten und Anlagen für Nutzungen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen können (z.B. Deponien).

Einzonungen

In der vorliegenden Ortsplanung sind (bisher) keine Einzonungen vorgesehen. Dies erachten wir grundsätzlich als richtig und zielführend. Im Raumplanungsbericht ist ein Begehren zur Einzonung der GB-Nr. 1041.1 LRO dargelegt (S. 36), das von der Einwohnergemeinde noch nicht entschieden ist. Das Grundstück liegt im Bezugsgebiet der Landumlegung Region Olten am Siedlungsrand. Es ist auf drei

Seiten von Bauzonen umgeben und ostseitig erschlossen. Es wird durch einen Flurweg vom offenen Landwirtschaftsland getrennt. Die Eignung für eine Einzonung kann deshalb nicht von vorneherein ausgeschlossen werden.

Gemäss unserem Schreiben zur Vollständigkeitsprüfung vom 17. Mai 2019 haben sich die Hürden für Einzonungen aber weiter vergrössert. Einzonungen bilden in der laufenden Generation von Ortsplanungen die absolute Ausnahme. Einzig durch eine flächengleiche Kompensation einer gleichwertigen Bauzone innerhalb der Gemeinde könnte die Einzonung des Grundstück in der laufenden Ortsplanungsrevision erwogen werden (vgl. Kantonaler Richtplan KRP, Planungsgrundsätze S-1.1.7 und S-1.1.9). Dies stünde jedoch im Widerspruch zum im Leitbild definierten Leitsatz, wonach die Siedlungsentwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet zu erfolgen hat. Zudem wären die Anforderungen an eine Siedlungsrandgestaltung, die den heutigen Qualitäten entspricht, sehr hoch.

Einzonungen von Spezialfällen ohne Kompensationspflicht

Gemäss Richtplanbeschluss S-1.1.12 können nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend) ohne Kompensationspflicht eingezont werden. Es sind keine Einzonungen von Spezialfällen ohne Kompensationspflicht vorgesehen.

Vertragliche Bauverpflichtungen

Allfällige Einzonungen werden nur genehmigt, wenn mit dem Genehmigungsantrag eine unterschriebene Vereinbarung nach § 26^{bis} PBG vorgelegt wird.

Auszonungen

In der vorliegenden Ortsplanung wird eine Teilfläche der Elektrizitätszone ausgezont. Die Verkleinerung der Elektrizitätszone um 2'207 m² wird begrüsst. Bei dieser Zone handelt es sich um eine Spezialzone. Damit klar ist, dass es sich nicht um eine Bauzone, sondern um eine weitere Nutzungszone gemäss Art. 18 Abs. 1 RPG handelt, soll die verbleibende Nutzungszone als "Spezialzone Elektrizitätszone" benannt werden. Sie ist in der Legende des Bauzonenplans zusammen mit den Reservezonen unter den Zonen ausserhalb Bauzone aufzuführen. Für den ausgezonten nördlichen Teil ist sicherzustellen, dass die bestehende Nutzung als Lagerfläche aufgehoben wird und ein Rückbau und eine Rekultivierung vorgenommen werden.

Ein grosser Teil der öBA-Fläche im Bereich Dachsmatt ist unbebaut. Es ist eine Auszonung zu prüfen (s. auch Bemerkungen im Kapitel 2.2).

Bilanz Bauzone und Siedlungsgebiet

In der vorliegenden Ortsplanung sind keine Einzonungen, jedoch Auszonungen vorgesehen, weshalb sich die Bauzone verändert. Durch die Verkleinerung der Elektrizitätszone von 2'207 m² (eigentlich keine Bauzone sondern eine weitere Nutzungszone ausserhalb der Bauzone im Sinn von Art. 18, Abs. 1 RPG) und der Belassung der Reservezonen von 2,24 ha (Gebiet Dachsmatt 0,85 ha und Gebiet Gunzgertal 1,39 ha) würde das Siedlungsgebiet um 2,02 ha zunehmen.

Mit den vorgesehenen Umzonungen verändern sich die Anteile der drei Zonenkategorien Wohnen-, Misch- und Zentrumszonen WMZ, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA sowie Industrie-, Gewerbe- und Arbeitszonen AZ nicht, was begrüsst wird.

Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen weist die Einwohnerkapazität der vorhandenen Bauzone aus. Dazu werden einerseits Ist-Werte (entspricht der tatsächlichen Anzahl Einwohner/ha) und Soll-Werte (entspricht der angestrebten Anzahl Einwohner/ha) auf die Bauzonenflächen angewendet. Die Soll-Werte sind der Tabelle Mindestdichte des Amts für Raumplanung zu entnehmen. Abweichungen sind nachvollziehbar zu begründen.

Das aktuelle Fassungsvermögen im Raumplanungsbericht berücksichtigt die Nachverdichtung nicht, sondern geht von einer Entwicklung aus, wie sie bisher erfolgt ist. Daraus ergibt sich ein Fassungsvermögen von 3'724 Einwohnenden für die heutige Bauzone (unter Berücksichtigung einer höheren

Dichte bei den unbebauten Parzellen, s. Raumplanungsbericht S. 31). Berücksichtigt man zusätzlich eine Nachverdichtung in der 2-geschossigen Einfamilienhauszone E2 und 2-geschossigen Wohnzone W2 (auf die Soll-Zahlen der Einwohnergemeinde) kommen nochmals 850-1'000 Personen dazu. Damit böte die heutige Bauzone theoretisch Platz für ca. 4'600 Personen.

Gemäss dem Kapitel 1.4 (Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel) geht das mittlere Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose im Jahr 2035 von 4'037 EinwohnerInnen aus, die Einwohnergemeinde erwartet 3'400 bis 3'600 EinwohnerInnen im Jahr 2036. Damit ist die Dimensionierung der heutigen Bauzone auf die Entwicklung der nächsten 15 Jahren ausgerichtet.

2.4 Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung

Bezüglich Siedlungsentwicklung nach innen besteht mit der Quartieranalyse eine gute Grundlage. Allerdings sind die guten Ansätze über die Ortsplanung als Ganzes noch nicht konsequent angewendet. Hier braucht es stellenweise noch Korrekturen um ein stimmiges Gesamtbild zu erhalten.

Der Umgang mit dem historisch gewachsenen Dorfkern und dem Gebiet entlang der Mittelgäustrasse, das bereits heute Zentrumsfunktionen wahrnimmt, ist zu klären.

Der angedachte Umgang mit den Reservezonen ist im Licht der Vorgaben des kantonalen Richtplans noch einmal zu überdenken. Im Grundsatz sind die Reservezonen der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Bezüglich Umgang mit den unbebauten Bauzonen wünschen wir uns noch eine tiefere Auseinandersetzung mit dem Thema der Baulandverflüssigung bzw. der entsprechenden Dokumentation im Raumplanungsbericht.

3. Verkehr

3.1 Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Im Sinne der 3V-Strategie (Verkehr vermeiden, verlagern und verträglich gestalten) gemäss kantonalem Richtplan soll der durch die Siedlungsentwicklung generierte Mehrverkehr wenn immer möglich durch den Fuss- und Veloverkehr oder den öffentlichen Verkehr abgewickelt werden. Mit einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen lässt sich diese Strategie einfacher umsetzen. Die Festlegung einer Reservezone im Gebiet Gunzgertal würde im Widerspruch zur 3V-Strategie stehen. Einzonungen oder Reservezonen an peripherer Lage mit einer tiefen öV-Gütekategorie sind abzulehnen.

Zur Verkehrserzeugung der Arbeitszonen vgl. unsere Bemerkungen im Abschnitt "Arbeitszonen effizient nutzen (S-1.1.18)" weiter oben, wonach neue Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern und verteilen in den Arbeitszonen aufgrund der Lage im übergeordneten Strassennetz weiterhin auszuschliessen sind.

In den Erschliessungsplänen sind diverse Bereiche markiert, bei denen verkehrsberuhigende Massnahmen umgesetzt werden sollen. Dabei sind auch Kantonsstrassen betroffen, wir weisen darauf hin, dass die Planungshoheit auf Kantonsstrassen beim Kanton liegt. Die entsprechenden Bereiche sind vom Genehmigungsinhalt in den orientierenden Planinhalt zu verschieben. Verkehrsberuhigende Massnahmen im Bereich der Kantonsstrassen können mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau thematisiert werden und allenfalls im Zuge von Strassensanierungen umgesetzt werden.

§ 4 Abs. 3 des Zonenreglements regelt die Mindestanforderungen an die Themen, welche im Gestaltungsplanverfahren zu behandeln sind. Die nötigen Inhalte im Bereich Verkehr sind mit den Themen Parkierung, Verkehrserzeugung und den Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz zu ergänzen.

Nutzungsboni für «autoarme / autofreie Überbauungen» gemäss § 3 Abs. 2 werden im Sinne einer verträglichen Abwicklung der durch die Siedlungsentwicklung gesteigerten Mobilitätsnachfrage

begrüss. Die Anforderungen für den Nutzungsbonus sind allerdings zu präzisieren. Wir empfehlen, eine Reduktion der Anzahl Parkfelder in Abhängigkeit der vorhandenen öV-Gütekategorie und der Erschliessung für den Langsamverkehr gemäss VSS SN 640'281 vorzuschreiben. § 12 Abs. 1 des Zonenreglements bezüglich der unterirdischen Anordnung von Parkieranlagen wird ausdrücklich begrüsst.

3.2 Fuss- und Radverkehr

Wir empfehlen, Fuss- und Radwege im Allgemeinen mit einer Breite von mehr als 2 m zu planen.

Die Bestimmung zur Erstellung von Veloabstellplätzen bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr (§ 12 Abs. 3 Zonenreglement) wird begrüsst. Zur Bemessung der nötigen Anzahl Veloabstellplätze empfehlen wir die VSS Norm SN 640 065.

Der beigelegte Mobilitätsplan stellt auch im Bereich Fuss- und Radverkehr ein zweckmässiges Instrument zur Darstellung vorhandener und geplanter Angebote dar. Die gemeindeübergreifende Darstellung wird sehr begrüsst. Wir empfehlen, die folgende Informationen zu ergänzen: vorhandene und projektierte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie wichtige und allenfalls fehlende Strassenquerungsmöglichkeiten für Fussgänger. Hinweis: Die Wanderwege sind schlecht lesbar.

Gemäss dem Raumplanungsbericht wurde für die Verkehrssicherheit neue Fussverbindungen geschaffen. Aus den Unterlagen geht nicht klar hervor, ob untersucht wurde, ob zu den wichtigen Zielorten (z.B. Bushaltestellen, Bahnhaltestelle Högendorf) direkte und attraktiv gestaltete Fuss- und Radverbindungen bestehen.

Im Raumplanungsbericht wird erwähnt, dass am Nordufer der Dünner und auf der Mittelgäustrasse zwischen Kappel und Rickenbach gut genutzte Velorouten bestehen, welche jedoch nicht als solche markiert sind. Wir weisen darauf hin, dass die Route entlang der Dünner Teil der SchweizMobil-Route 50 (Freizeitnetz) ist und auch entsprechend ausgeschildert ist. Der Verlauf dieser Route, wie auch der Verlauf der abschnittsweise parallel verlaufenden Skatingroute sind im Mobilitätsplan nicht korrekt dargestellt. Die Mittelgäustrasse zwischen Kappel und Rickenbach ist Teil einer kantonalen Radroute (Alltagsverkehr).

Gemäss dem Agglomerationsprogramm AareLand 2. Generation sind zwei Massnahmen vorgesehen. Diese betreffen die Schliessung von Lücken des Radwegnetzes entlang der Boningerstrasse, entlang der SBB-Linie und bei der Högendorfstrasse (LV10A) sowie die Optimierung und bei Bedarf Erweiterung des Angebots an Bike+Ride-Abstellanlagen (LV11A). Die beiden Massnahmen sind auf der Seite 84 des Raumplanungsberichts erwähnt.

3.3 Öffentlicher Verkehr

Wir begrüssen die Darstellung der Haltestellen und des Liniennetzes des öffentlichen Verkehrs sowie der öV-Gütekategorien im Mobilitätsplan. Zum Fahrplanwechsel im Dezember 2018 ging das Buskonzept Olten-Gösgen-Gäu in Betrieb, welches für Kappel insbesondere 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. Der Mobilitätsplan sowie die Aussagen im Raumplanungsbericht sind daher entsprechend anzupassen. Die Geodaten mit den öV-Gütekategorien gemäss Fahrplan 2019 stehen allerdings derzeit noch nicht zur Verfügung.

In der Legende des Mobilitätsplans fehlt die Linie 513 Högendorf, Bahnhof – Härkingen, Lischmatte.

Die Gemeinde Kappel wünscht eine bessere Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr von und nach Boningen. Die Querverbindung Kappel – Boningen wurde bis zum Fahrplanwechsel im Dezember 2015 als Teil der Linie 126 Oensingen – Wolfwil – Olten betrieben. Das Angebot wurde aufgrund mangelnder Nachfrage eingestellt. Wir weisen darauf hin, dass die Einwohnergemeinde in Absprache mit dem Kanton ein entsprechendes Angebot selbst bestellen und (vollumfänglich) finanzieren könnte.

Im Prozess zum räumlichen Leitbild wurde gefordert, dass auch die Haltestelle "Kappel SO, Schulhaus" funktional und attraktiv zu gestalten sei (analog Massnahme zur Haltestelle "Kappel SO, Kreuz"). Im Raumplanungsbericht findet sich dazu keine Aussage.

4. Umwelt

4.1 Natur und Landschaft

Agglomerationsprogramm AareLand

Im Agglomerationsprogramm AareLand 3. Generation sind Massnahmen im Bereich Landschaft und Freiräume erarbeitet worden. Für Kappel sind die folgenden Massnahmen relevant:

- L301 Siedlungsnaher Landschaftsraum
- L302 Aufwertung Flussräume.

Beide Massnahmen haben das Ziel, die vorhandenen Landschaftswerte als solche zu erkennen und aufzuwerten. Ein Augenmerk liegt dabei insbesondere auf der sorgfältigen Gestaltung der Siedlungsränder.

Im Sinne der oben genannten Massnahmen wird die Schaffung der kommunalen Hofstattzone im Gebiet Unterdorf sehr begrüsst. Ebenso die verbreiterte kommunale Uferschutzzone im südwestlichen Bereich der Dünnern, die neben dem Hochwasserschutz auch zukünftigen gewässeraufwertenden Massnahmen dienen soll.

Naturinventar und -konzept

Das Naturinventar und -konzept von 1992 wurde 2018 aktualisiert. Diese aktualisierten Grundlagen dienen als Planungsgrundlagen für die Ortsplanungsrevision. Die Veränderungen seit 1992 werden nachvollziehbar im dazugehörigen Bericht aufgezeigt. Das Konzept befasst sich mit der Erhaltung und Aufwertung der wertvollen Flächen. Das ist vorbildlich.

Das Naturinventar und -konzept enthält zudem Vorschläge für die Umsetzung in der Ortsplanungsrevision. Diese Umsetzung wird im Raumplanungsbericht pro Objekttypen erläutert.

Der Bezug zu den Biodiversitätsfördererelementen der Landwirtschaft wird begrüsst. Dies zeigt die Anstrengungen und Leistungen der Landwirtschaft auf und wirkt unterstützend in der Weiterentwicklung.

Gemäss dem Bericht zum Naturinventar und -konzept 2018 wurden Naturgärten, im Gegensatz zum letzten Inventar, nicht mehr erhoben. Warum?

Die Wildtierkorridore und die kantonalen Naturreservate Dünnernlauf und Huppergrube sind zwar im Bericht, jedoch nicht im Naturinventarplan aufgeführt. Zur Vollständigkeit empfehlen wir die Ergänzung dieser Inhalte. Die kantonalen Naturreservate sind auch im Gesamtplan unter dem Orientierungsinhalt darzustellen.

Naturobjekte

Einige Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen werden als erhaltenswerte oder geschützte Naturobjekte in den Gesamtplan (ausserhalb Bauzone) bzw. den Bauzonenplan (innerhalb Bauzone) aufgenommen. Zwei Paragraphen im Zonenreglement (§ 46 und 47) regeln den Umgang. Gemäss dem Raumplanungsbericht wurden die Einzelbäume, die in den rechtskräftigen Plänen als erhaltenswert eingetragen sind, im Rahmen der Überarbeitung des Naturinventars geprüft, nachgeführt bzw. ergänzt und neu als geschützt definiert. Im Inventarplan hat es einige Einzelbäume, Baumgruppen oder Baumreihen, die nicht in den Bauzonenplan bzw. Gesamtplan aufgenommen wurden (z.B. 3.14, 3.15, 3.18, 3.19, 3.36, 3.37). Umgekehrt ist südlich der Mittelgäustrasse, westlich vom Restaurant Kreuz ein geschütztes Naturobjekt im Bauzonenplan, aber nicht im Inventarplan eingezeichnet. Dies ist nachzuführen oder entsprechend im Raumplanungsbericht zu begründen. Eine Sicherung der bestehenden Naturobjekte ist für die Siedlungsentwicklung nach innen von grosser Bedeutung. Ebenso fehlt eine Interessenabwägung zwischen einer Bebauung und dem Erhalt einzelner flächigen Naturobjekte (z.B.

5.04, 5.06, 5.09). Ggf. wäre eine Nummerierung der Objekte im Bauzonenplan und Gesamtplan analog dem Naturinventarplan unterstützend.

Hecken

Aus dem Raumplanungsbericht geht nicht hervor, ob ein Abgleich der Hecken zwischen der rechtskräftigen Ortsplanung und dem heutigen Bestand vorgenommen wurde.

Innerhalb der Bauzone sind bei den Hecken Baulinien zu definieren (6 m ab äusserem Stockrand, s. kant. Heckenrichtlinie). Ausserhalb der Bauzone werden Hecken bei Bedarf im Einzelfall festgestellt. Der Heckenrand schliesst jeweils einen 2 m breiten Krautsaum ein. D.h. innerhalb der Bauzone verläuft die Heckenbaulinie 6 m vom äusseren Stockrand, ausserhalb der Bauzone 12 m. Auf den Plänen oder im Raumplanungsbericht ist nicht ersichtlich, ob dies so gehandhabt wurde oder ob der Stockrand als Heckengrenze angenommen wurde.

Die Hecke gemäss Naturinventar Nr. 4.21 wurde im Erschliessungsplan nicht übernommen. Bei der Hecke Nr. 4.25 fehlt die Heckenbaulinie. Diese Anpassungen sind vorzunehmen. In der Legende bei den Erschliessungsplänen ist der Eintrag "Hecken und Uferbestockung mit Heckenfeststellung" vorhanden. Im Situationsplan sind die festgestellten Hecken mit einer roten Bandierung entsprechend der Legende zu ergänzen.

Landschaft

Die Kulturlandschaft ist strukturiert durch Landwirtschaftsflächen, Hecken, Hochstammobstbäume sowie die Fliessgewässer Dünnern und Mittelgäubach. Gemäss der ökomorphologischen Klassierung sind die Abschnitte des Mittelgäubaches stark bis wenig beeinträchtigt. Die Dünnern ist vorwiegend als naturfremd/künstlich eingestuft. Bei der Aufwertung der Fliessgewässer besteht ein grosses Potential.

Ein mögliches Standbein für die Biodiversität im Offenland sind die Hostetten. Potenzial besteht zudem in den grundsätzlich sehr wirksamen Vernetzungsmassnahmen nach Direktzahlungsverordnung DZV im Ackerbaugebiet. Mit der Ortsplanungsrevision werden im Gesamtplan drei Bereiche mit einer kommunalen Hofstattzone überlagert. Dies wird begrüsst.

Die Gebiete Fülerfeld und Steinacker werden neu mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Im Gebiet Fülerfeld wird damit die Sicherung des Wildtierkorridors (WTK) "Stierebaan" bezweckt. Die kommunale Landschaftsschutzzone im Gebiet Steinacker wurde in der letzten Ortsplanungsrevision von der Genehmigung ausgenommen. Gemäss der kantonalen Richtplankarte ist das Gebiet mit der Schraffur "Siedlungstrenngürtel von kant. Bedeutung" überlagert. Deshalb ist die kommunale Landschaftsschutzzone bis an die bestehende Bauzone auszudehnen. Im vorliegenden Entwurf wurden abweichend zum rechtskräftigen Bauzonen- und Gesamtplan die GB-Nrn. 761, 763 und 758 im Gebiet Gunzgertal von der kommunalen Landschaftsschutzzone ausgenommen. Wie in unserem Schreiben (Vollständigkeitsprüfung) vom 17. Mai 2019 erwähnt, wird angenommen, dass die Einwohnergemeinde an diesem Standort eine Entwicklung im Rahmen der Landwirtschaftszone (ohne Landschaftsschutzzone) ermöglicht. Eine Interessenabwägung zwischen dem Siedlungstrenngürtel von kant. Bedeutung / kommunale Landschaftsschutzzone und dem Pferdebetrieb, resp. eine Begründung für die Aussparung der drei Grundstücken ist im Raumplanungsbericht darzulegen. Aus Sicht Heimatschutz sollte der Landschaftsraum zwischen Kappel und Rickenbach (unverbautes Gebiet Müllermatt / Neumatt / Niederfeld östlich der neuen Siedlung, von der Dünnern gegen Süden bis hinaus zum Waldrand) von Bebauungen freigehalten und somit mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert werden.

Aus landschaftlicher Sicht und insbesondere aufgrund des Siedlungstrenngürtels von kant. Bedeutung im Gebiet Gunzgertal, wird der Verzicht auf die spezielle Landwirtschaftszone, die in der letzten Ortsplanungsrevision von der Genehmigung ausgenommen wurde, sehr begrüsst.

Im Siedlungsgebiet können noch mehr Grünflächen und Gärten naturnah gestaltet werden. Neupflanzungen von Hecken als Lebensräume und Strukturelemente wären sehr wirkungsvoll. Insbesondere

möchten wir darauf hinweisen, dass gemäss dem Leitbild unverbaute öffentliche Flächen als Grünzonen gesichert werden sollen. Im vorliegenden Entwurf finden wir im Bauzonenplan keine Grünzonen vor. Der Umgang mit den Freiräumen bildet ein wichtiges Element für die Siedlungsqualität.

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. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist das Thema "Freizeit, Erholung und Besucherlenkung" genauer zu beleuchten und im Raumplanungsbericht darzulegen. Die Ansprüche der vielfältigen Nutzungen (auch Freizeitnutzungen wie Wandern und Biken) auf dem Born und Umgebung sind zu thematisieren und ggf. geeignete Massnahmen in der Ortsplanung zu treffen. In den Naturräumen im Waldgebiet des Borns innerhalb des WTK SO-28 sollte die Lenkung der Besucher (z.B. mit Wildruhegebieten) ins Auge gefasst werden. Das Lenken von Freizeitaktivitäten zum Schutz der Wildtiere vor Störung in den Naturräumen ist ein zentrales und aktuelles Thema, welches für das Nichtsiedlungsgebiet thematisiert werden soll. Es besteht z.B. die Möglichkeit im Rahmen der Ortsplanung seitens der Einwohnergemeinde lokale Wildruhegebiete im Wald, unter Einbezug lokaler Naturkenner (z.B. Jagdverein), zu bezeichnen.

Wildtiere

Die Einwohnergemeinde Kappel weist beachtliche Flächen innerhalb der Wildtierkorridore WTK SO-28 und SO-29 aus. Der Wildtierkorridor SO-29 "Rickenbach" ist gemäss kantonalem Richtplan nicht mehr sanierbar, weshalb dieser nicht in den Richtplan aufgenommen wurde. Die Darlegungen im Bericht zum Naturinventar und -konzept sind entsprechend anzupassen. WTK sind wichtig für die grossräumige Wanderung der Wildtiere und für die Vernetzung ihrer Kern- und Lebensräume. Gemäss kantonalem Richtplan (L-3.3.2) sollen WTK deshalb erhalten, ökologisch aufgewertet und für Wildtiere durchlässig und funktionsfähig bleiben bzw. werden. WTK sollen durch ökologische und planerische Massnahmen aufgewertet werden. Diese ökologischen Aufwertungen innerhalb des WTK können sein: Ausdolung / Revitalisierung von Gewässern (z.B. Bornbächli in der Neumatt), Wildruhegebiete im Wald (Hochrüti, Buechchöpfliiban, Bornchrüz, etc.), Landschaftsschutzzonen und oder im Offenland Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen, die dem Schutz entsprechen. Auch die Neuschaffungen von Hecken, beispielsweise im Kontext mit Siedlungsgrenzen, sind an der Grenze zum Nicht-Siedlungsgebiet und v.a. innerhalb des Perimeters des WTK SO-28 zu fördern.

Der Wildtierkorridor SO-28 wird im Gesamtplan als kommunale Landschaftsschutzzone ausgewiesen. Davon ausgenommen ist das Gebiet Richtung Bornchrüz. Dieses Gebiet ist dem kantonalen Vorranggebiet Natur und Landschaft zugewiesen, wobei damit die Freihaltung von Bauten nicht gesichert ist. Somit ist das Gebiet ebenfalls mit der kommunalen Landschaftsschutzzone zu überlagern. Eine entsprechende Umsetzung im Gesamtplan fehlt ebenso im Gebiet Hochrüti und insbesondere beim schmalen Bereich Richtung Boningen, wo gemäss Objektblatt eine Verbesserung der Durchlässigkeit vorzusehen ist. Im Objektblatt ist dort als wichtige Massnahme, das Pflanzen eines Warteraumes vor den Häusern bei der Unterführung Hinter Born, bezeichnet.

Wald

Die Darlegungen zu den Waldfeststellungen im Raumplanungsbericht (S. 69) und die Einträge im Bauzonenplan und in den Erschliessungsplänen sind nicht ganz korrekt. Waldfeststellungspläne werden jeweils vom/von der Kreisförster/in unterschrieben und nicht vom Regierungsrat genehmigt. Waldfeststellungen werden im Erschliessungsplan als Genehmigungsinhalt und im Bauzonenplan als Orientierungsinhalt übernommen. Sind Anpassungen des bestehenden Waldfeststellungsplanes erforderlich, so ist ein neuer Waldfeststellungsplan in Zusammenarbeit mit Herrn Daniel von Büren (daniel.vonbueren@vd.so.ch) zu erstellen. Der Plan ist gemäss der Mustervorlage des Kantons zu erstellen, die bei Herrn von Büren bezogen werden kann. Sollte ein neuer Waldfeststellungsplan erstellt werden, so sind die Änderungen im Raumplanungsbericht zu begründen und der Plan ist unter den orientierenden Beilagen aufzuführen.

Gemäss dem Raumplanungsbericht sollen die festgestellten Waldränder um 20 m verlängert werden. Es ist unklar warum dies vorgesehen ist, eine entsprechende Begründung ist nicht dargelegt. Zusätz-

lich ist im Gebiet Rothsangelmatt eine Waldfeststellung einzeichnet. Gemäss dem Waldfeststellungsplan vom 2. Juli 2003 besteht dort jedoch keine festgestellte Waldgrenze. Die Waldbaulinien sind im Bereich der festgestellten Waldränder durchwegs in einem Abstand von 20 m definiert (resp. 10 m bei Gehölzen von einer Fläche unter 3'600 m²). Einzig im Bereich der GB-Nr. 2028 ist ein Waldabstand von 19,95 m vorgesehen, was nicht nachvollziehbar ist. Hinweis: Die rot gestrichelte Signatur der Parzellengrenzen im Bezugsgebiet LRO wirken etwas markant. Damit die festgestellten Waldgrenzen auf einen Blick besser ablesbar sind, empfehlen wir eine Optimierung der Darstellung.

Auf dem Gemeindegebiet von Kappel erfüllt der Wald oberhalb der Autobahn auf rund 36 ha eine Schutzfunktion gegenüber Rutschungen. Dieser sogenannte Schutzwald (KAPP-01) ist im Internet einsehbar (vgl. <https://geo.so.ch/map/> > Schutzwald). Dank diesem Schutzwald werden Gefahrenprozesse verhindert, aufgehalten oder abgeschwächt. Die Schutzwaldausscheidung ist als Element des integralen Risikomanagements für die Gemeinde wichtig. In den Unterlagen zur Ortsplanungsrevision wird der Schutzwald nicht thematisiert. Wir empfehlen eine Beschreibung und einen Kartenausschnitt im Raumplanungsbericht zu ergänzen. Die Schutzwaldflächen können auch als Geodaten bezogen werden (vgl. <https://geoweb.so.ch/geodaten/index.php>).

4.2 Gewässer

Gewässerraum

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetz (GSchG) und -verordnung (GSchV) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich für alle Gewässer im Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV).

Die Gewässerraum-Ausscheidung in der vorliegenden Planung erfolgte für alle Gewässer differenziert. Die Erläuterungen im Raumplanungsbericht und die auf den Plänen dargestellten Uferschutz-zonen/Gewässerbaulinien zeigen auf, dass die Gewässerraum-Ausscheidung für alle relevanten Fließgewässer im Gemeindegebiet vorgenommen wurde. Im Zonenreglement (§ 26) besteht eine kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone, im Bauzonenplan ist jedoch keine kommunale Uferschutzzone innerhalb der Bauzone definiert. Dies ist zu bereinigen.

Für die eingedolten Kanäle "Chaltbach" und "Entlastung Mittelgäubach" wurde richtigerweise kein Gewässerraum ausgeschieden, da es sich nicht um eigentliche Fließgewässer, sondern um Entlastungskanäle handelt. Da beide Kanäle vollständig ausserhalb des Siedlungsgebietes liegen, ist auch keine Sicherung mittels Unterhaltsbaulinien erforderlich. Zum Verständnis und zur besseren Nachvollziehbarkeit sollte dieser Umstand im Raumplanungsbericht kurz erwähnt werden.

Sowohl entlang der Dünnern wie auch entlang des Mittelgäubachs wurden im Bezugsgebiet der Landumlegung Region Olten LRO Gewässerparzellen im Eigentum der öffentlichen Hand ausgeschieden. Diese Parzellen unterlagen auch einem Mitwirkungsverfahren und der Beschwerdemöglichkeit. Wurde eine Abstimmung zwischen dem Gewässerraum und der LRO vorgenommen? In Abstimmung der LRO könnte ggf. teilweise eine asymmetrische Festlegung des Gewässerraumes zielführend sein.

Zur Dimensionierung und Umsetzung in den einzelnen Abschnitten wird folgendes bemerkt:

Dünnern

Die Dünnern im Gäu hat sowohl bzgl. Hochwasserschutz HWS als auch aus ökologischer Sicht zahlreiche Defizite. Für den Dünnernabschnitt von Oensingen bis Olten wird momentan auf Stufe Vorstudie geprüft mit welchem Konzept die bestehenden HWS-Defizite an der Dünnern behoben werden sollen. Es zeichnet sich ab, dass die Varianten "Durchleiten" und "Rückhalt Dünnergube" zu einem Vorprojekt weiterentwickelt werden und anschliessend der definitive Variantenentscheid gefällt wird. Bei beiden Varianten ist auch in Kappel ungefähr in den Jahren 2025-2030 mit baulichen Massnahmen am Dünnerlauf zu rechnen. Demzufolge ist der Gewässerraumausscheidung und dem Vollzug der entsprechenden Zonenvorschriften im Rahmen der Ortsplanung ein hoher Stellenwert beizumessen. Die Einwohnergemeinde Kappel ist in der Begleitgruppe zum Dünnernprojekt vertreten.

Der minimale Gewässerraum nach GSchV beträgt im westlichen Abschnitt bis zur Einmündung Cholersbach 45 m, im östlichen Abschnitt 50 m. Diese Differenzierung wurde auf den Plänen korrekt umgesetzt, ist aber im Kapitel 11.7 des Raumplanungsberichtes falsch beschrieben und daher entsprechend zu korrigieren. Die unterschiedliche Ausdehnung des Gewässerraums ergibt sich durch den seitlichen Zufluss des Cholersbachs und weil in Flussrichtung ein grösserer Gewässerraum benötigt wird.

Für die vorsorgliche Raumsicherung entlang der Dünnern (Kompensation des aufgrund bestehender Bebauung fehlenden Gewässerraums auf der gegenüberliegenden Seite in der Nachbargemeinde) ist die Gewässerraum-Ausscheidung unter den betroffenen Gemeinden Gunzgen, Kappel und Hägendorf abzustimmen. Im Gebiet "Höchmatt" wurde der rechtsufrige Gewässerraum von 22,50 m (ab Dünnerachse) mittels Uferschutzzonen an sich korrekt festgelegt. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse auf der linken Dünnerseite (Gemeindegebiet Hägendorf) soll in diesem Dünnerabschnitt der rechtsufrige Gewässerraum in Kappel um knapp 10 m erweitert werden (vorsorgliche Raumsicherung). Diese Erweiterung kann z.B. mittels einer Freihaltezone erfolgen, um klar zum Ausdruck zu bringen, dass in diesem Erweiterungsbereich vorderhand auf die Bewirtschaftungseinschränkungen nach GSchV verzichtet werden kann. Hinweis: Eine analoge, vorsorgliche Raumsicherung auf der Südseite der Dünnern wurde auch in der Vorprüfung zur Ortsplanungsrevision Gunzgen gefordert.

Mittelgäubach

Der minimal erforderliche Gewässerraum von 15 m wurde mittels Uferschutzzonen und Gewässerbaulinien grösstenteils korrekt festgelegt.

Im Gebiet "Scheimatten", GB-Nr. 1370 LRO ist der Gewässerraum des Mittelgäubachs, analog den übrigen Gewässerabschnitten, in normaler Breite auszuscheiden. Ist dies aufgrund der Landumlegung Region Olten LRO nicht möglich, so ist südlich mind. ein Gewässerraum von 3 m zu definieren (allenfalls ist dies mit der LRO zu koordinieren). Östlich davon stimmt die Lage des Gewässers gemäss Grundbuchplan nicht mit dem tatsächlichen Bachverlauf überein. Dies wurde im Rahmen der LRO erkannt und zeigt sich in den zukünftigen Parzellengrenzen (rot gestrichelt). Die korrekte Lage des Mittelgäubaches und der Uferschutzzone ist zu übernehmen. Die entsprechenden Daten sind direkt bei W+H AG, Reto Meile, anzufordern.

Bei bestehenden Bauten im Gewässerraum sind Vorbaulinien in der Regel zweckmässig. Davon ausgenommen sind Nebenbauten, die im Bestand wohl geschützt sind, bei Abbruch/Neubau jedoch aus dem Gewässerraum hinaus verschoben werden müssen. Daher sind die eingetragenen Vorbaulinien bei Nebenbauten zu entfernen; so insbesondere bei der GB-Nr. 1316.

Gewässerplanung

Die Gewässer werden zwar erwähnt, jedoch wird die Umsetzung der Revitalisierungen von Gewässern im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht thematisiert (vgl. obenstehende Bemerkungen zum Projekt Dünnern). Es gibt in der Gemeinde Kappel ausserhalb des Siedlungsgebiet weiteres Potential für Gewässerrevitalisierungen wie beispielsweise beim eingedolten Chaltbach. Die Möglichkeiten für Revitalisierungen von gewissen Gewässerabschnitten sollten auch innerhalb des Siedlungsgebietes geprüft werden (z.B. Mittelgäubach).

Bei der Gewässerplanung sind auch die Bedürfnisse und wertvollen Arbeiten des Bibers zu berücksichtigen. Biber sind innerhalb der ersten 20 m rechts und links von Gewässern aktiv. Die Anlage einer vielfältigen Uferbestockung entlang der Gewässer trägt zur Aufwertung des Lebensraumes für den Biber mit. Gleichzeitig hilft der Biber beim Gewässerunterhalt, indem er die Ufervegetation auflichtet, pflegt, fördert und mitgestaltet.

4.3 Naturgefahren Wasser / Geologie

Wasser

Die in der Gefahrenkarte der Einwohnergemeinde Kappel eingetragenen Gefahrenbereiche betreffen ausschliesslich Wassergefahren. Gemäss einer Vorabklärung im Jahr 2008 (Protokoll des Amtes für Umwelt vom 14. Juli 2008) ist für das Siedlungsgebiet der Einwohnergemeinde Kappel keine Gefahrenkarte für die Prozesse Rutschung und Steinschlag erforderlich.

Die Ausführungen im Raumplanungsbericht und im Zonenreglement zu den Naturgefahren Wasser sind korrekt. Es wird hingegen nicht erwähnt, wie die Gemeinde mit den vorhandenen Wassergefahren langfristig umgehen will. In diesem Zusammenhang ist auf die laufende Vorstudie gemäss dem Kapitel Gewässerraum hinzuweisen. Bis zur Umsetzung der Massnahmen an der Dünern gilt allerdings der IST-Zustand der Gefahrenkarte aus dem Jahr 2015.

Geotope

Gemäss § 3 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (BGS 435.141) schützen der Kanton und die Gemeinden geowissenschaftliche Naturobjekte (Geotope) und Naturdenkmäler. Sämtliche erratischen Blöcke im Kanton Solothurn sind durch den Sammel-RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971 geschützt und dürfen weder entfernt noch zerstört werden. Im Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte des Kantons Solothurn (INGESO) sind auf dem Gemeindegebiet von Kappel folgende Geotope eingetragen:

- Chessiloch-Höhle (Ingeso-OID 479)
- Erratiker "Grossmatt" (Ingeso-OID 385)
- Erratiker "Tieracker" (Ingeso-OID 386)
- Teilgebiet der Huppergrube, Rickenbach (Ingeso-OID 220), als kant. Naturreservat geschützt
- Ehemaliger Steinbruch Ruppoldingen (Ingeso-OID 203; ist auf dem Geoportal nicht einsehbar).

Die Chessiloch-Höhle (OID 479) und der Erratiker "Grossmatt" (OID 385) werden im Raumplanungsbericht erwähnt und sind im Genehmigungsinhalt des Bauzonen- und Gesamtplans aufgenommen. Ebenfalls ist im Zonenreglements eine entsprechende Vorschrift enthalten. Beim Erratiker "Grossmatt" ist allenfalls abzuklären, wo er sich seit der Bebauung auf der GB-Nr. 1190 genau befindet. Die beiden kleineren erratischen Blöcke "Tieracker" (OID 386) werden im INGESO als unbedeutend beurteilt. Daher kann hier tatsächlich auf eine Unterschutzstellung verzichtet werden. Das Teilgebiet der Huppergrube (OID 220) auf Gemeindegebiet von Kappel (GB-Nr. 54 LRO) sowie der ehemalige Steinbruch Ruppoldingen (OID 203) sind jedoch ebenfalls in die Nutzungsplanung aufzunehmen. Beim ehemaligen Steinbruch Ruppoldingen (Koordinaten 2'632'500 / 1'240'250; ist auf dem Geoportal nicht einsehbar) handelt es sich um die Fundstelle eines Ichthyosauriers ("Bornsaurier") sowie von weiteren Fossilien, insbesondere Seeigel. Die Huppergrube wiederum gilt als bedeutende Fossilienfundstelle für Säugetiere aus dem Tertiär. Der § 48 des Zonenreglements erachten wir als sachgerecht. Die Bezeichnung des Paragraphen sollte jedoch "Geschützte (nicht: schützenswerte) Naturobjekte (Geotope)" lauten.

4.4 Belastete Standorte

Die Angaben im Raumplanungsbericht und die Bestimmung im Zonenreglement (§ 42) sind grundsätzlich korrekt. Bei der Formulierung im § 42 Abs. 3 ist zu konkretisieren, dass belastete Standorte mit Sanierungsbedarf (Altlasten) grundsätzlich auch ohne Bauvorhaben zu sanieren sind. Allenfalls kann die Sanierung mit einem Bauvorhaben kombiniert werden.

4.5 Lärm und Elektrosmog (Mobilfunk)

Entlang der Mittelgäustrasse werden viele Flächen neu der Wohnzonen mit Gewerbeanteil und einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Diese Gebiete war bisher bereits fast ausschliesslich aufgrund der Lärmvorbelastung von der ES II in die ES III aufgestuft. Daher kann bezüglich Lärm diesen Umzonungen zugestimmt werden.

Die GB-Nrn. 2289 und 362 werden neu der ES II statt wie bisher der ES III (aufgestuft) zugeordnet. Die Überlegungen dazu werden im Raumplanungsbericht nicht dargelegt. Aufgrund des vorhandenen Verkehrsaufkommens im Bereich des Kreisels scheint im Hinblick auf eine Neubebauung eine Zuordnung in die ES III (aufgestuft) zweckmässig. Des Weiteren ist eine Aufstufung der GB-Nr. 421 zu prüfen.

Im Bereich der Dorfeinfahrt West sollen gemäss den eingereichten Unterlagen nur die Grundstücke nördlich der Mittelgäustrasse in die ES III aufgestuft werden. Die am stärksten belastete Parzelle (GB-Nr. 1041.2) in diesem Bereich liegt südlich der Mittelgäustrasse. Wir empfehlen, eine Aufstufung

dieser Parzelle wie auch der restlichen Parzellen südlich der Mittelgäustrasse (GB-Nr. 1188, 1190 und 1515) zu prüfen. Damit wären die Grundstücke entlang der Mittelgäustrasse durchgehend der ES III zugeordnet.

Unklar ist warum im Bauzonenplan die Wohnzonen mit Gewerbeanteil grundsätzlich der ES III zugeordnet sind und im Zonenreglement (§ 52) eine grundsätzliche Zuweisung zur ES II mit gebietsweiser Aufstufung zur ES III festgelegt ist.

Gemäss § 11 ist ein Baugesuch für visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten von einer externen Fachperson zu begutachten. Der Begriff "Natur- und Heimatschutzobjekten" ist zu konkretisieren.

4.6 Energie

Der Themenbereich "Energie" wird im Zonenreglement mit § 4 Abs. 3 Gestaltungspläne / Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, allgemeine Anforderungen (Vorschriften zur Energie) sowie § 10 und § 7 Abs. 4 Solaranlagen nur allgemein abgehandelt. Ansonsten sind keine Rahmenbedingungen wie bspw. "Effizienzpfad Energie" o.ä. definiert. Die Siedlungsentwicklung und die Energieversorgung sollten zur Verbesserung der Ressourcennutzung aufeinander abgestimmt werden. Denkbar wären auch Vorgaben zur Energie in den Zonenvorschriften bspw. zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder zur Industriezone.

4.7 Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

Bei der bestehenden Erdgashochdruckleitung wird gemäss Art. 12 Abs. 1 Rohrleitungssicherheitsverordnung RLSV im Erschliessungsplan einen Baulinienabstand von 10 m definiert.

Im räumlichen Leitbild 2017 steht, dass als kurzfristige Massnahme im Bereich Störfallvorsorge auf eine Siedlungsentwicklung im Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung zu verzichten sei. Die vorgesehene Verschiebung der Reservezone RE2 in das Gebiet Gunzgertal widerspricht klar dieser Vorgabe. Die Reservezone RE2 im Gebiet Gunzgertal würde teilweise im sogenannten Konsultationsbereich gemäss Art. 11 a Störfallverordnung (StfV) der Erdgashochdruckleitung liegen. Zudem müsste die Risikorelevanz beurteilt werden.

Des Weiteren durchquert die Erdgashochdruckleitung die beiden GB-Nrn. 721 und 723.2 im Gebiet Hügiacker. Die Aufrechterhaltung der Gestaltungsplanpflicht für dieses Gebiet wird begrüsst. Es sollte sichergestellt werden, dass in den Sonderbauvorschriften konkrete bauliche Massnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner formuliert werden. Entsprechend ist eine Zielvorgabe im § 4 Abs. 5 des Zonenreglements zu ergänzen.

5. Landwirtschaft

Das Landwirtschaftsinventar ist im Raumplanungsbericht (S. 12) erwähnt, liegt aber nicht im Planungsdossier zur Ortsplanungsrevision vor. Abweichend von Modul 8 der Arbeitshilfe OPR zur Landwirtschaft sind die Gemeinden von der Pflicht ein Landwirtschaftsinventar zu erstellen entbunden. Die Bewirtschaftungssituation kann das Amt für Landwirtschaft ALW aus den Agrardaten selber einfach erheben. In der Beilage finden sich die aktuellen Eckdaten der Betriebe und die Übersicht der Bewirtschaftung (Landwirtschaftspicasso). Mit der Verminderung des Aufwandes auf Seiten des Planers erhofft sich das ALW eine vertiefte inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Thema Landwirtschaft. Im Kapitel 11.8 des Raumplanungsberichtes ist die Landwirtschaft thematisiert. Es werden von Seiten Planer/Einwohnergemeinde keine Interessenkonflikte mit der Landwirtschaft ausgemacht.

In Kappel gibt es gemäss beiliegender Liste fünf direktzahlungsberechtigte Betriebe. Gemäss den Erläuterungen im Raumplanungsbericht ist vorgesehen, die Landwirtschaftsbetriebe zu ihren Zukunfts- und Entwicklungsabsichten zu befragen. Die Auswertung ist noch zu ergänzen.

Die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen befinden sich weitgehend im Perimeter der Landumlegung Region Olten LRO. Im Rahmen dieses Projektes werden die Infrastrukturen auf den neusten Stand gebracht.

Die Zuordnung der speziellen Landwirtschaftszone mit Gestaltungsplanpflicht (wurde in der letzten Ortsplanungsrevision von der Genehmigung ausgenommen) zur Landwirtschaftszone, wird auch aus Sicht ALW begrüsst (vgl. Kapitel 4.1, Landschaft).

6. Planungsinstrumente

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist der Umgang mit den rechtskräftigen Planungen (vgl. Planregister) zu prüfen. Mit Ausnahme der Gestaltungspläne haben wir diese Prüfung in den vorliegenden Unterlagen noch nicht gefunden. Werden Planungen aufzuheben sein, so ist dies entsprechend zu begründen.

6.1 Zonenreglement ZR

Allgemeine Bemerkungen

Das ZR von Kappel wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung sowie der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die Ausnützungsziffer wird durch die Überbauungsziffer abgelöst. Darüber hinaus wurden Vorschriften zu neuen Zonen ergänzt sowie einige weitere Bestimmungen ergänzt bzw. angepasst.

Bei schützenswerten und erhaltenswerten Objekten sowie Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone nimmt die Fachstelle Ortsbildschutz die Beratung der Gemeinde wahr. Bauprojekte, die kantonal geschützte Kulturobjekte betreffen, sind in Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu erarbeiten. Dies ist in § 3 Abs. 2, § 31 Abs. 7 lit. b und § 49 Abs. 1 und 2 zu korrigieren.

Alle Absätze sind zu nummerieren, auch wenn ein Paragraph nur ein Absatz enthält. Die Vorschriften sind als Sätze zu formulieren.

Nicht behandelte Themen

Es werden nicht in allen Zonen minimale Überbauungsziffern festgelegt. Im Raumplanungsbericht ist keine entsprechende Begründung vorhanden.

Unseres Erachtens sind im Zonenreglement generell Bestimmungen gegen die Lichtverschmutzung aufzunehmen. Die Lichtverschmutzung ist bereits als Problem erkannt.

Es werden vermehrt Steingärten erstellt. Damit die wertvollen Grünflächen möglichst nicht durch grossflächige Steingärten reduziert werden, sollte eine Flächenbeschränkung für Steingärten im Zonenreglement oder im Baureglement geprüft werden.

Das Thema invasive Neophyten wird nicht abgehandelt. Der Einwohnergemeinde und den Grundeigentümern (z. B. Wald, Bachufer) können hohe Folgekosten entstehen. Die Neupflanzung von invasiven Neophyten, namentlich Kirschlorbeer (-hecken), sollte deshalb im Zonenreglement untersagt werden.

Im Zonenreglement ist eine Bestimmung zur kantonalen Juraschutzzone aufzunehmen (Verweis auf § 121 PBG respektive § 22 ff der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung).

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

§ 1 Abs. 2: Bei den Erschliessungsplänen sind die einzelnen Namen der Teilpläne aufzuführen.

§ 2: Besitzstandsgarantie. Dieser Paragraph stellt eine Wiederholung des übergeordneten Rechtes dar und kann deshalb weggelassen werden.

§ 3 Abs. 1: Begriff "Verdichtung unbebauter Gebiete" anpassen. Formulierung "ergänzend zu § 39

KBV" ist so zu korrigieren, dass klar ist, dass die Nutzungsziffern in der Summe nicht mehr als 20 % überschritten werden können.

§ 3 Abs. 2: Siehe die Bemerkung im Abschnitt 3.1 "Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung".

§ 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 4: Im Vergleich zu den festgelegten Überbauungsziffern der Grundnutzungen, ist die max. zulässige Überschreitung von 10 % der Überbauungsziffer zu hoch definiert. Zudem sind die Boni ohne und mit Gestaltungsplan gleich hoch angedacht. Bei einem Gestaltungsplan wird ein ausführlicherer Prozess durchlaufen, der im Vergleich auch mehr Ausnutzung zulassen sollte.

§ 4 Abs. 2 und § 5 Abs. 2: Kleinbauten sind übergeordnet nicht definiert. Es ist der Begriff Nebenbauten oder Nebengebäude zu verwenden.

§ 4 Abs. 3: Es werden die Mindestanforderungen an die Themen geregelt, welche im Gestaltungsplanverfahren zu behandeln sind. Die nötigen Inhalte im Bereich Verkehr sind mit den Themen Parkierung, Verkehrserzeugung und den Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz zu ergänzen.

§ 4 Abs. 4: "Ein Bonus auf der max. Geschosszahl (plus 1 Geschoss)" sollte klarer formuliert werden. Wir empfehlen die folgende Formulierung: In den Wohnzonen ... ist maximal ein zusätzliches Vollgeschoss (kein zusätzliches Attika-/Dachgeschoss) zulässig.

§ 4 Abs. 4: Im Vergleich zu den festgelegten Überbauungsziffern der Grundnutzungen, ist die max. zulässige Überschreitung von 15 % der Überbauungsziffer zu hoch definiert. Was gilt nun 10 % oder 15 % (Wiederholung im gleichen Absatz)?

§ 4 Abs. 5: Aufgrund des genaueren Verweises und aus Übersichtsgründen empfehlen wir für den Absatz 5 einen separaten Paragraphen vorzusehen oder einen Verweis einzufügen: die Pflichtenhefte können beispielsweise zwischen den §§ 52 / 53 und den Schlussbestimmungen eingefügt werden. Bei den zentral gelegenen Arealen mit Gestaltungsplanpflicht ist eine Vorgabe für einen Wettbewerb oder einen Studienauftrag zu prüfen (beim Gebiet Grossmatt wird zurzeit ein Workshop-Verfahren durchgeführt). Im Sinne der Anwenderfreundlichkeit empfehlen wir bei der spezifischen Anforderung "Berücksichtigung der Planungsabsicht aus dem räumlichen Leitbild 2017 bezüglich Förderung des Generationenwechsels" die Formulierung gemäss dem räumlichen Leitbild zu übernehmen, resp. den Verweis auf das räumliche Leitbild wegzulassen.

Stationenweg: Die Absichten der Aufzählung "Mehrfamilienhäuser sind in einem Teilbereich des Gestaltungsplanperimeters mit 3 Wohneinheiten zulässig." sind unklar. Bei Mehrfamilienhäusern sind max. zwei Vollgeschosse und ein Dach-/Attikageschoss zulässig. Die dritte Aufzählung entspricht der Grundnutzung, warum nicht einfach die Grundnutzung plafonieren (es gelten die max. Grundmasse der W2)?

Hügiacker: Die zu prüfende Variante ist nicht ganz verständlich. Es stellt sich die Frage, ob dies architektonisch begrüssenswert ist, wenn das Vollgeschoss über das Sockelgeschoss ragt? Ersatz "obere" durch "oberstes" Vollgeschoss? Was bedeutet dies für die Belichtung der Wohnungen, Ausrichtung der Terrasse und Einsehbarkeiten? Reihenhäuser sind bereits gemäss der Grundzone zulässig. Eine Erhöhung der Überbauungsziffer um 20 % ist zu hoch.

§ 5 Abs. 1, erster Textabschnitt: Verweis auf § 52 und § 53 korrigieren. Zweiter Textabschnitt: Diese Definition kann vom § 21^{bis} KBV abweichen, weshalb dies nicht zulässig ist. Ebenso kann eine Ausnahmegewilligung gemäss § 67 KBV nicht bereits im vornherein geregelt werden.

§ 5 Abs. 2: Nebenbauten können nicht von der Ausnutzung ausgenommen werden. Dies widerspricht der Definition der Überbauungsziffer.

§ 5 Abs. 3: Bei der Industriezone ist keine minimale Überbauungsziffer festgelegt.

§ 6: Strassenbepflanzung:

§ 6 Abs. 1 und 2, § 8, § 11, § 12 Abs. 1, § 53: Gemäss § 31^{bis} ff. PBG ist die Arbeitszone als eigene Zonenkategorie zu verstehen. Wir empfehlen daher im Zonenreglement die Arbeitszone nicht als Oberbegriff der Gewerbe- und Industriezonen zu verwenden.

§ 6 Abs. 3: Es ist fraglich, ob entlang von bestehenden Strassenachsen wirklich eine einheitliche Bepflanzung anzustreben ist. Entlang von gewissen Strassenachsen können Baumreihen oder Allen ein Gestaltungsmittel sein, fokussiert man sich jedoch nur auf eine Gestaltungsart, so kann dies monoton wirken. In der Ortsbildschutzzone entlang der Dorfstrasse sind z.B. eher Einzelbäume im Sinne eines Hofbaumes typisch. Dies soll aber nicht überall genau gleich sein. Oder wird eine einheitliche Bepflanzung der Baumarten angestrebt? So ist dies zu konkretisieren.

§ 7 Abs. 2: Verweis auf § 49 ZR unklar.

§ 8: Ist eine Zulassung von Kultusbauten in den grösstenteils dezentralen Gewerbe- und Industriezonen zielführend?

§ 11: Der Text ist mit Absätzen zu gliedern. Der Begriff "Natur- und Heimatschutzobjekten" ist zu konkretisieren.

§ 12 Abs. 1: Wir begrüßen die unterirdische Anordnung von Parkieranlagen ausdrücklich. Sollte der Begriff "Kurzzeitparkplätze" evtl. auf Kundenparkfelder ausgeweitet werden?

§ 12 Abs. 3: ... ausreichend Veloparkplätze gemäss VSS-Norm SN 640 065 vorzusehen.

§ 13 Abs. 1: Ist eine Wiederholung des übergeordneten Rechtes, weshalb dieser Absatz wegzulassen ist.

§ 18 Abs. 5 und § 20 Abs. 5: Wir hinterfragen, die Absicht einer generellen Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan sollte als qualitätssicherndes Instrument bei wichtigen Schwerpunkten angewendet werden.

§§ 19 und 20, je Abs. 2: Der Ausstoss aus der Quelle wird Emission genannt.

§ 23 Abs. 3: Eine Fläche von 30 m² für einen Baum ist relativ gross bemessen.

§ 26 und § 34: Es wird auf verschiedene Paragraphen des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall GWBA verwiesen. Mit der auf 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Revision verweist das GWBA bzgl. Gewässerraum mehrheitlich auf die Bestimmungen der GSchV und zahlreiche Paragraphen des GWBA wurden aufgehoben. Die Querverweise sind entsprechend zu entfernen bzw. anzupassen (Verweis auf GSchV).

§ 26 Abs. 6: Der Verweis im ersten Textabschnitt ist unklar.

Es ist korrekt erwähnt, dass im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, etc. zulässig sind. Die Klammerbemerkung "(maximal 3,0 m breiter gemergelter Fussweg)" ist jedoch zu streichen, da diese Weg-Dimension im Gewässerraum i.d.R. unzulässig ist. Die Bewilligungsfähigkeit von möglichst naturnahen Fusswegen im Gewässerraum ist einzelfallweise zu prüfen.

Die Zulässigkeit der Errichtung von Einfriedungen aus Sicherheitsgründen ist zu präzisieren: Zulässig sind nur mobile oder gut wiederentfernbar Zäune ohne feste Fundamente bzw. ohne einbetonierte Pfosten. Zudem dürfen die Unterhaltsarbeiten am Gewässer durch die Einfriedung nicht behindert werden.

§ 27 Abs. 1 und § 28 Abs. 1: Was ist mit dem Ausdruck "siedlungspolitisch" gemeint?

§ 29 Abs. 2: Hinweis: Ggf. die Fussnote analog den anderen Fussnoten platzieren.

§ 31: In der Ortsbildschutzzone ist eine Vorgabe für eine Reklamengestaltung zu prüfen, die sich in das Ortsbild einpasst.

§ 34 Abs. 3, zweiter Textabschnitt: Wo bestehen Gewässerräume, die über Erschliessungswege und -strassen hinausreichen? Sind keine solche Situationen vorhanden, so ist dieser Textabschnitt wegzulassen.

§ 44: Es sind Sätze zu formulieren. Abs. 1: Die Zone bezweckt den Schutz der archäologischen Fundstellen. Abs. 2: Die archäologischen Fundstellen sind in den Nutzungsplänen (...) dargestellt.

§ 44 Abs. 2: Die archäologischen Fundstellen müssen nicht in den Erschliessungsplänen dargestellt werden. Dies ist gemäss den Legende-Einträgen in den Erschliessungsplänen auch nicht vorgesehen, weshalb die Erwähnung "Erschliessungsplänen" im § 44 Abs. 2 wegzulassen ist.

§ 45: ein Verweis auf die kantonale Heckenrichtlinie des ARP wäre ebenfalls sinnvoll.

§ 46: Es werden erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen bezeichnet. Die dazugehörigen Bestimmungen werden der Kategorie "erhaltenswert" nicht gerecht, da diese einen zu grossen Spielraum offenlassen. So sind z.B. die Begriffe "nach Möglichkeit" und "wo immer möglich" zu prüfen. Ziel ist, die für das Orts- und Landschaftsbild prägende Elemente zu erhalten. Wir empfehlen daher hier verbindlichere Formulierungen zu wählen.

§ 47 Abs. 3: Gemäss § 46 Abs. 2 kann sich die Gemeinden an den Kosten für Ersatzpflanzungen beteiligen. Bei geschützten Naturobjekten ist dies bisher nicht vorgesehen. Wäre z.B. in bestimmten Fällen (Krankheit, Alter, Gefährdung) eine Kostenbeteiligung seitens der Gemeinde (Gleichbehandlung wie bei erhaltenswerten Einzelbäume und Baumgruppen) denkbar?

§ 49 Abs. 1, Vorschlag letzter Satz: ... hochwertige Gestaltung.

§ 49 Abs. 2, zweiter Textabschnitt: Alle Veränderungen, sowohl im Innern wie auch am Gebäudeäussern – insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details – sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Zustimmung zu unterbreiten.

§ 49 Abs. 3, zweiter und dritter Textabschnitt: Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz im Innern wie auch im Äussern möglichst ungeschmälert zu erhalten.

Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist. Gleichzeitig muss ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegen, welches die vorgenannten Eigenschaften einhält. ~~Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.~~

§ 49 Abs. 4: Bei den im Bauzonen- und Gesamtplan als erhaltenswert bezeichneten ...

Ersatz letzter Textabschnitt: Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist. Gleichzeitig muss ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegen, welches die vorgenannten Eigenschaften einhält.

§ 50: Sind die Detailerschliessungen gemäss den Erschliessungsplänen gemeint ("Erschliessungspunkte")?

§ 51: Welche Wege sind gemeint? Genaue Bezeichnung im Plan?

§ 52: Eine minimale Geschoszahl von 1 in der Einfamilienhauszone E2, Wohnzone W2, Wohnzone mit

Gewerbeanteil entspricht nicht den Grundsätzen der Verdichtung. Unklar ist die max. Geschoszahl von 2 und 3 sowie der Verweis auf § 16 ZR. Die Klammerbemerkung "Hauptgebäude" ist ebenfalls nicht verständlich. Hinweis: In dem mit der Ortsbildschutzzone überlagerte Bereich der W2 sind gemäss § 31 bei Hauptbauten Steildächer verlangt; entsprechend sind auch keine Attikageschosse zulässig.

Fassadenhöhe E2: Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Somit ist die Fassadenhöhe bei einer Hanglage talseitig zu definieren.

Weshalb werden keine max. Gesamthöhen (Schrägdächer) und max. Gebäudelängen definiert?

Verglichen mit der heute bestehenden und möglichen Ausnutzung sind die max. Überbauungsziffern für Vollgeschosse und Unterniveaubauten aller Grundzonen zu hoch definiert. Dies kann das Ortsbild sehr stark verändern. Hinweis: Die Überbauungsziffern können auch als nicht gerundete Zahlen definiert werden (z.B. 0,21).

§ 53: Landwirtschaftszone: Welche Gesamthöhe gilt bei einem Gebäude (kein Silo)?

Die min. Grünflächenziffer bei der Industriezone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind zu tief definiert.

6.2 Baureglement

Ein Baureglement wurde nicht eingereicht. Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung, genehmigt der Regierungsrat das Baureglement. Das Kapitel 10.1 im Raumplanungsbericht ist entsprechend anzupassen.

6.3 Bauzonenplan

Allgemeine Bemerkungen

- Die Daten der öffentlichen Auflage, das Beschlussdatum des Gemeinderates, der Genehmigungsvermerk und die Publikationsdaten sind zusammen an einer Stelle auf dem Plan darzustellen.
- Die Überlagerung der Hofstattzone mit der Uferschutzzone entlang der Dünnern ist u.E. nicht zweckmässig, da sich die Zonenbestimmungen teilweise widersprechen. Die Hofstattzone ist bis an den Rand der Uferschutzzone zu verkleinern.
- Gemäss den Erschliessungsplänen und dem Zonenreglement (§ 26) gibt es eine kommunale Uferschutzzone (innerhalb und ausserhalb Bauzone). Im Bauzonenplan sind jedoch keine Flächen eingezeichnet.
- Im eingereichten Bauzonen- und Gesamtplan sind im Bereich der Baulinien entlang der Kantonsstrassen geschützte Einzelbäume unter dem Genehmigungsinhalt aufgeführt. Die geschützten Einzelbäume innerhalb der Baulinien entlang der Kantonsstrassen dürfen lediglich orientierend dargestellt werden, wie dies in den Erschliessungsplänen bereits der Fall ist. Die übrigen Planunterlagen sind entsprechend anzupassen.
- Die kommunale Hofstattzone umfasst bei den GB-Nrn. 298 und 297 auch ein Areal, das dem Baugebiet zugeordnet ist. Entsprechend ist die kommunale Hofstattzone auch im Bauzonenplan unter Genehmigungsinhalt aufzuführen.

Kulturobjekte

Wir empfehlen, die Unterscheidung der erhaltenswerten und schützenswerten Gebäude im Bauzonen- und Gesamtplan mit gut lesbaren unterschiedlichen Farben der Gebäudegrundfläche darzustellen.

Geschützte Kulturobjekte

- In den Plänen (Bauzonenplan 1:2'000 und Gesamtplan 1:5'000) ist im Orientierungsinhalt ein Symbol für geschützte Kulturobjekte zu schaffen. Zum Beispiel in Form eines "roten Sterns". Die-

ses Symbol soll in den Erschliessungspläne 1:1'000 im Orientierungsinhalt übernommen werden. Zu markieren mit Symbol "roter Stern" sind folgende zusätzliche Kulturobjekte:

- Stationenweg Bornkapelle, GB-Nrn. 253, 1407, 671, 681, 1733 und 911. Es handelt sich um die folgenden vierzehn Stationen:
 - Kreuz 01: Koordinaten: 2'631'075 / 1'241'430
 - Kreuz 02: Koordinaten: 2'631'147 / 1'241'335
 - Kreuz 03: Koordinaten: 2'631'240 / 1'241'283
 - Kreuz 04: Koordinaten: 2'631'328 / 1'241'240
 - Kreuz 05: Koordinaten: 2'631'399 / 1'241'172
 - Kreuz 06: Koordinaten: 2'631'444 / 1'241'124
 - Kreuz 07: Koordinaten: 2'631'455 / 1'241'095
 - Kreuz 08: Koordinaten: 2'631'466 / 1'241'066
 - Kreuz 09: Koordinaten: 2'631'477 / 1'241'044
 - Kreuz 10: Koordinaten: 2'631'506 / 1'241'027
 - Kreuz 11: Koordinaten: 2'631'530 / 1'241'004
 - Kreuz 12: Koordinaten: 2'631'558 / 1'240'978
 - Kreuz 13: Koordinaten: 2'631'584 / 1'240'950
 - Kreuz 14: Koordinaten: 2'631'599 / 1'240'931
- Bornkreuz, GB-Nr. 910 (Koordinaten: 2'631'616 / 1'240'920)
- Kruzifix bei der Bornkapelle, GB-Nr. 910 (Koordinaten: 2'631'623 / 1'240'931)
- Votivkreuz Boningerstrasse, GB-Nr. 420 (Koordinaten: 2'630'836 / 1'241'446)
- Portalaufsatz Landgasthof Kreuz, Mittelgäustrasse 20, GB-Nr. 420 (Koordinaten: 2'630'821 / 1'241'453)
- Wirtshauszeichen Landgasthof Kreuz, Mittelgäustrasse 20, GB-Nr. 420 (Koordinaten: 2'630'822 / 1'241'471)
- Ausstattungsgegenstände (Holzstatue Hl. Barbara, Triumphbogenkreuz, Taufstein und Hochaltarbild) in der Pfarrkirche St. Barbara, Kirchgasse 1, GB-Nr. 359 (Koordinaten: 2'630'898 / 1'241'672)
- Wappenrelief in der Pfarrkirche St. Barbara, Kirchgasse 1, GB-Nr. 359 (Koordinaten: 2'630'887 / 1'241'662).
- Folgende kantonal geschützte Gebäude sind in den oben erwähnten Plänen zu korrigieren:
 - Muttergottes-Kapelle, Mittelgäustrasse 73a, GB-Nr. 271 (Koordinaten: 2'631'415 / 1'241'995). Das Gebäudevolumen ist rot einzufärben.
 - Speicher, Dorfstrasse 35a, GB-Nr. 297 (Koordinaten: 2'631'055 / 1'241'975). Das Gebäude ist im Gesamtplan unter der Schraffur kaum ersichtlich.

Schützenswerte Kulturobjekte

- Das folgende Objekt sollte als schützenswert in den oben erwähnten Plänen dargestellt werden: Wohnhaus mit Arztpraxis, Im Füler 2/2a, GB-Nr. 1167 (Koordinaten: 2'631'074 / 1'240'839).
- Die in der Quartieranalyse vorgeschlagene und im Bauzonenplan umgesetzte Aufnahme der im Inventar von Michael Hanak "Baukultur im Kanton Solothurn 1940 – 1980" als hervorragende Wohnsiedlung enthaltenen "Hofstatt" (Unterdorf 7) der Architekten Vogt, Fosco, Oppenheim als schützenswertes Gebäude wird aus Sicht der Fachstelle Ortsbildschutz und der kantonalen Denkmalpflege befürwortet.
- Im Kapitel 6.2 des Raumplanungsberichtes wird von drei schützenswerten und einem erhaltenswerten Gebäude gesprochen, im Kapitel 6.9 sind dann korrekt ein schützenswertes (Unterdorf 2) und zwei erhaltenswerte Gebäude (Unterdorf 12 und Mittelgäustrasse 22) genannt.

Erhaltenswerte Kulturobjekte

- Beim Gebäude Unterdorf 2, welches einen wichtigen Stellenwert hat und dessen Stellung und die Fenster mit den Stichbögen übernommen wurden, stellt sich aus Sicht der Fachstelle Ortsbildschutz die Frage, ob dieses wirklich ganz gestrichen oder nicht besser zu einem erhaltenswerten Gebäude abgestuft wird.
- Bei den beiden zur Streichung vorgesehenen bisher erhaltenswerten Bauten Unterdorf 12 und Mittelgäustrasse 22 wurde zusammen mit der Bauverwaltung über Ersatzbauten gesprochen, beide Gebäude stehen aber noch. Wir empfehlen, die beiden Gebäude als erhaltenswert mitzunehmen und nicht vorsehend zu streichen, denn beide Objekte haben einen Stellenwert im Ortsbild, und bei einem Ersatzbau soll mitgesprochen werden können.

6.4 Gesamtplan

- Die Daten der öffentlichen Auflage, das Beschlussdatum des Gemeinderates, der Genehmigungsvermerk und die Publikationsdaten sind zusammen an einer Stelle auf dem Plan darzustellen.
- Im Bereich der Koordinaten 2'631'330 / 1'240'875 erscheinen zwei waldfreie Lichtungen in der amtlichen Vermessung. Diese sind jedoch bewaldet, weshalb die beiden Bereiche als Wald darzustellen sind.
- Die ausgeschiedenen Uferschutzzonen sind bei jedem Gewässer zu vermessen.
- Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie hat zu Beginn des Jahres das Fundstelleninventar der Einwohnergemeinde Kappel überprüft und die Ausdehnung der geschützten archäologischen Fundstellen dem heutigen Wissensstand angepasst. Der angepasste Plan wurde Anfang Februar 2019 dem beteiligten Planungsbüro BSB + Partner zugestellt. Zurzeit sind die archäologischen Fundstellen weder im Bauzonen- noch im Gesamtplan eingetragen. Wir gehen davon aus, dass das Planungsbüro die neue Ausdehnung der archäologischen Fundstelle noch in die Pläne übernehmen wird.
- Die historischen Verkehrswege fehlen im Plan. Die Wege mit Substanz sind als orientierender Planinhalt aufzunehmen.
- Juraschutzzone: Es nicht nachvollziehbar (im Raumplanungsbericht nicht dargelegt), warum die GB-Nrn. 723.1 LRO, 780 LRO, 788 LRO (Teilgrundstück), 2041 LRO (Teilgrundstück), 2040 LRO und 90006 LRO (Teilgrundstück) nicht der Juraschutzzone zugeordnet werden.
- Unter dem Orientierungsinhalt sind zusätzlich die kantonale Uferschutzzone (gemäss kantonalem Richtplan) und die Gewässerschutzzonen darzustellen.

6.5 Erschliessungspläne

Allgemeine Bemerkungen

- Die Daten der öffentlichen Auflage, das Beschlussdatum des Gemeinderates, der Genehmigungsvermerk und die Publikationsdaten sind zusammen an einer Stelle auf dem Plan darzustellen.
- Entlang der Kantonsstrassen in Kappel existieren diverse noch unbebaute Grundstücke. Wir weisen darauf hin, dass gemäss § 53^{bis} KBV neue Ein-/Ausfahrten zu Kantonsstrassen nur zulässig sind sofern eine zweckmässige Erschliessung nicht anders möglich ist. Bei mehreren beieinanderliegenden Grundstücken ist, wenn möglich eine gemeinsame Ein-/Ausfahrt anzustreben.
- In den Erschliessungsplänen sind diverse Bereiche markiert, bei denen verkehrsberuhigende Massnahmen umgesetzt werden sollen. Dabei sind auch Kantonsstrassen betroffen. Die Die Planungshoheit auf Kantonsstrassen liegt beim Kanton liegt. Die entsprechenden Bereiche sind daher in den Orientierungsinhalt zu verschieben (vgl. auch Abschnitt 3.1 weiter oben).

Planinhalte

- Baulinien entlang Kantonsstrassen: Aus der Sicht des Ortsbildschutzes sollen Gestaltungsbaulinien statt normale Baulinien und Vorbaulinien definiert werden. Im Bereich der Ortsbildschutzzone GB-

Nrn. 420, 942, 374, 364 (westlicher Teil), 361, 349 und 360 sollen die Baulinien als Gestaltungsbaulinien auf die Fassadenflucht der Gebäude gelegt werden, um auch im Falle eines Ersatzes den prägenden Strassenraum zu sichern. Diese Festlegung ist noch nicht mit dem für die Kantonsstrassen zuständigen Amt für Verkehr und Tiefbau abgesprochen. Wir werden Ihnen das Ergebnis dieser internen Klärung zu rasch als möglich nachreichen.

- Es fehlt der Legende-Eintrag "Grünflächen im öffentlichen Strassenareal".
- Was ist mit der Klammerbemerkung "nicht dargestellt" gemeint (vgl. Legende-Einträge "Wald- und Heckenbaulinien entlang Kantonsstrassen" und "Sichtzonen")?
- Es sind folgende weitere Baulinien festzulegen:
 - Entlang dem Fussweg GB-Nr. 90188
 - Bei den Strassen entlang des gestaltungsplanpflichtigen Gebiets (u.a. GB-Nr. 229)
 - Entlang des Strassenzuges "Grossmatt" und der Fusswege
 - Südlich des Fussweges Hügiweg
 - Entlang des Füllerwegs beim gestaltungsplanpflichtigen Gebiet GB-Nr. 723.2
 - Entlang der Fusswege beim gestaltungsplanpflichtigen Gebiet GB-Nr. 2251
- In den Erschliessungsplänen sind die Sichtzonen gemäss VSS Norm SN 640 073 bei Einmündungen in die Kantonsstrasse einzuzeichnen, sofern privates Grundeigentum tangiert wird.
- Der Strassenraum (Bereich von Fassade zu Fassade) ist ein wichtiges Element des Ortsbildes. Das wird auch mit dem vorgesehenen Bereich "Entwicklung Konzept Dorfzentrum" ersichtlich. Statt normale Baulinien mit 4 m Abstand zu Strasse/Trottoir sollen daher entlang der Dorfstrasse und dem Unterdorf Gestaltungsbaulinien oder Baulinien auf die Fassadenfluchten der Gebäude gelegt werden.
- Auch bei noch nicht überbauten Grundstücken, z.B. GB 312, soll ein künftiges Gebäude nicht weiter vorne stehen als die benachbarten Bauten Dorfstrasse 26 und 32 gegen Westen sowie 36 und 38 gegen Osten. Dasselbe gilt etwa auch für GB 973, 927, 1460.
- Dort, wo bereits Gestaltungsbaulinien vorgesehen sind (Gebäude nahe der Strasse), sind weiter hinten keine normalen Baulinien zu definieren (z.B. Dorfstrasse 9a).
- Die Umklassierung von der öffentlichen Erschliessungsstrasse zur privaten Erschliessung im Bereich der GB-Nrn. 282.2 und 284.2 ist nicht nachvollziehbar. U.E. ist dieser Strassenabschnitt als öffentliche Erschliessung beizubehalten, da diese der Erschliessung von min. 6 Wohneinheiten dient.
- Sollte der Fussweg auf der GB-Nr. 1513 gemäss rechtskräftigem Strassenkategorienplan nicht für die südliche Bebauung als öffentlicher Fussweg bestehen bleiben?

6.6 Waldfeststellungsplan

Die Darstellung der festgestellten Waldgrenzen als Genehmigungsinhalt im Erschliessungsplan entspricht der Praxis des Amtes für Raumplanung.

Für das Baugebiet existiert ein rechtsgültiger Waldfeststellungsplan, der am 24. Januar 2005 vom Kreisförster unterschrieben wurde.

Bemerkungen zu den Waldfeststellungsgrenzen und Waldabstandslinien sind im Kapitel 4.1 dargestellt.

6.7 Plan der Fruchtfolgeflächen

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen (Sachplan FFF) des Bundes verpflichtet die Kantone zur Sicherstellung eines Mindestumfanges an FFF. Gestützt auf den Sachplan hat der Kanton Solothurn die FFF aufgrund von einheitlichen Kriterien gemäss der Vollzugshilfe 2006 zum Sachplan FFF erhoben. Die Fruchtfolgeflächen sind im Web GIS Solothurn orientierend dargestellt.

In der vorliegenden Ortsplanung werden die FFF im Plan "Inventar der Fruchtfolgeflächen" (1:5'000) dargestellt. Die Daten der kantonalen Erhebung wurden weitgehend übernommen. Die in der Planung vorgesehenen Änderungen sind darin bereits berücksichtigt. Differenzen stellen wir in folgenden Fällen fest:

- Im Bereich der GB-Nr. 7 LRO (Stallneubau Lack-Wyss) kann die überbaute Fläche nicht mehr als FFF angerechnet werden.
- Die Reservezone Unterdorf wird aufgehoben und als FFF 100 % angerechnet. Eine Teilfläche ist aber 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. Auf dem Plan und im Raumplanungsbericht ist die Kategorie "Anrechenbarkeit an FFF ist zu prüfen" zu ergänzen.
- Die vorgesehene neue Reservezone im Gebiet Gunzgertal würde nicht mehr dem Inventar angerechnet. Das ALW stellt sich klar gegen die Ausscheidung einer Reservezone in diesem Gebiet.
- In der Legende ist das Erhebungsjahr 1987 wegzulassen, da eine Aktualisierung erfolgte (vgl. <https://geo.so.ch/map> > Fruchtfolgeflächen).

Der FFF-Inventarplan ist nicht zwingend anzupassen, weil nach aktueller Praxis ein Hinweis im Gesamtplan zu den elektronischen FFF-Daten im Web GIS genügt. Der Raumplanungsbericht ist mit einer tabellarischen Zusammenstellung aller Änderungen der FFF pro Grundstück gegenüber den aktuellen Daten des ALW zu ergänzen.

6.8 Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht hat u.a. die Aufgabe, die planerischen Überlegungen der Einwohnergemeinde zu Handen der Prüf- und Genehmigungsbehörde nachvollziehbar darzulegen.

Der Bericht ist in weiten Teilen vollständig und deckt die notwendigen Themen ab. Dort wo Lücken bestehen weisen wir in den entsprechenden thematischen Kapiteln darauf hin. Der Bericht ist entsprechend zu ergänzen.

6.9 Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente

Die Planungsinstrumente sind technisch gut erstellt worden. Es sind einzelne formelle Korrekturen notwendig. Die inhaltliche Überarbeitung ergibt sich aus den entsprechenden Bemerkungen. Wir bitten Sie, die vorzunehmenden Anpassungen in den entsprechenden Dokumenten v.a. auch im Raumplanungsbericht hervorzuheben, damit die erneute Prüfung der Unterlagen vereinfacht wird.

7. Fazit und weiteres Vorgehen

Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision sind im Sinne dieser Vorprüfung zu überarbeiten. Da noch wesentliche Anpassungen nötig bzw. Fragen zu klären sind, empfehlen wir Ihnen, uns vor der öffentlichen Auflage ein vollständiges überarbeitetes Dossier zur abschliessenden Prüfung einzureichen. Dabei behalten wir uns weitere Bemerkungen und Auflagen vor.

Sollten Sie Fragen haben, melden Sie sich bitte beim zuständigen Kreisplaner Stephan Schader oder bei der Sachbearbeiterin Vanessa Studer. Wir stehen Ihnen auch sehr gerne für eine Erläuterung unserer Vorprüfung im Rahmen einer Besprechung zu Verfügung. Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen bereits an dieser Stelle viel Erfolg.

Sacha Peter
Amtschef/Kantonsplaner



Eckdaten mit GVE

GID	GDE_Standort	Jahr	PID	Name	STRASSE_NR	BETR_Typ	LN	SAK	Zone	TOTAL_GVE	RGVE	TOTAL_nicht_RGVE	GVE RIND	GVE SCHWEIN	GVE GEFÜGEL	GVE ZIEGE	GVE SCHAF	GVE PFERD	GVE Andere Raufutter	GVE Andere
2580	Kappel (SO)	2017	205965	Lack Eduard	Aarburgerstrasse 111	LBV mit DZ	1'025.41	0.37071	31	4.56	4.5	0.06	-	-	0.06	-	-	-	4.5	-
2580	Kappel (SO)	2017	606404	Studer Fabian	Oberlon 8	LBV mit DZ	3'944.19	1.503921	31	17.8	17.8	-	-	-	-	-	-	17.8	-	-
2580	Kappel (SO)	2017	208652	Studer Mathias	Unterdorf 10	LBV mit DZ	3'416.67	1.903885	31	23.878	23.578	0.3	23.578	-	0.3	-	-	-	-	-
2580	Kappel (SO)	2017	203413	Wyser-Im Wao Walter	Mattenhof 1	LBV mit DZ	2'708.34	1.497772	31	30.166	30.166	-	30.166	-	-	-	-	-	-	-
2580	Kappel (SO)	2017	606220	Wyss Fabian & Wyss Maria & Lack Roger	Mittelgäustrasse 49	Betriebsgemein schaft	7'381.89	4.52511	31	73.649	73.649	-	73.649	-	-	-	-	-	-	-

Gemeinde Kappel (SO)

Landwirtschaftspicasso 2018

Legende

- Gemeindegrenze
- PID Landwirt
- 200031 Uhlmann-von Arx Ernst, 4624 Härkingen
- 203151 Studer Michael, 4618 Boningen
- 203158 Wyss-Roth Robert, 4618 Boningen
- 203335 Büttiker-Flury Titus, 4617 Gunzgen
- 203338 Ambühl-Fürst Beat, 4617 Gunzgen
- 203343 Berger-Schneider Werner, 4617 Gunzgen
- 203370 Haefely-Spielmann Urs, 4614 Hägendorf
- 203413 Wyser-Im Wao Walter, 4616 Kappel SO
- 203435 Lack Markus, 4614 Hägendorf
- 203439 Plüss Herbert, 4616 Kappel SO
- 203485 Kissling-Bussmann Stefan, 4613 Rickenbach SO
- 203486 Mangold Max, 4613 Rickenbach SO
- 205338 Müller-Haller Viktor, 4626 Niederbuchsiten
- 205813 Nyfeler-Brändli Andreas, 4618 Boningen
- 205965 Lack Eduard, 4618 Boningen
- 206175 Schenker Heinz, 4618 Boningen
- 208652 Studer Mathias, 4616 Kappel SO
- 600573 Plüss-Holliger Dominik & Marlies, 4617 Gunzgen
- 605578 Wyss Stefan, 4618 Boningen
- 606220 Wyss Fabian & Wyss Maria & Lack Roger, 4617 Gunzgen
- 606404 Studer Fabian, 4616 Kappel SO
- 608158 Wyss Weihnachtsbaumkulturen GmbH, 4624 Härkingen

