

**Amt für Raumplanung**

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

**Sacha Peter**

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

Gemeindepräsidium  
Einwohnergemeinde Kappel  
Dorfstrasse 27  
Postfach 168  
4616 Kappel

24. April 2020 SP / sts / VS

**Kappel: 2. Vorprüfung Gesamtrevision Ortsplanung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Schmidlin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 7. Oktober 2019 haben wir der Einwohnergemeinde Kappel den Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung zukommen lassen. Das Resultat zeigte, dass ein intensiver Planungsprozess stattgefunden hat sowie solide Grundlagen und Planungsinstrumente erarbeitet wurden. Gleichzeitig haben wir auf Korrekturen, offene Fragen und einzelne Widersprüche zum kantonalen Richtplan hingewiesen. Diese Punkte wurden am 9. Dezember 2019 besprochen und in der Aktennotiz vom 11. Dezember 2019 festgehalten. Nach der Überarbeitung der Unterlagen hat am 19. Februar 2020 der Gemeinderat diese z.Hd. der 2. Vorprüfung beschlossen. Am 28. Februar 2020 haben uns VertreterInnen der Einwohnergemeinde und des Planungsbüros das überarbeitete Planungsdossier kommentiert zur 2. Vorprüfung übergeben. Das gesamte Dossier umfasst folgende Dokumente:

**Genehmigungsinhalt**

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

**Orientierender Inhalt**

- Raumplanungsbericht (im Änderungsmodus)
- Plan der Änderungen
- Waldfeststellungsplan 1:1'000
- Quartieranalyse
- Räumliches Leitbild 2017
- Plan Naturinventar 2018
- Naturinventar und -konzept 2018
- Plan Bauentwicklung 2003-2018
- Plan Baulandreserven vor Ortsplanung (Januar 2018)

- Mobilitätsplan
- Kommentierter Vorprüfungsbericht (1. Vorprüfung)
- Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 19. Februar 2020.

Wir haben die umfangreichen Unterlagen erneut zusammen mit den kantonalen Ämtern geprüft. Das Resultat der 2. Vorprüfung folgt nachstehend. Allgemeine Hinweise und Bemerkungen des Vorprüfungsberichtes vom 7. Oktober 2019 sind nach wie vor zu berücksichtigen (z.B. Vorgehen der Digitalisierung der Nutzungsplanung).

### **Allgemeine Bemerkungen**

Erfreulich ist, dass viele Bemerkungen gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 7. Oktober 2019 umgesetzt wurden und gesamthaft eine sorgfältige Überarbeitung erfolgte. Der kommentierte Vorprüfungsbericht und die hervorgehobenen geänderten Textstellen im Raumplanungsbericht sind sehr wertvolle Grundlagen für die Nachvollziehbarkeit und vereinfachten die vorliegende Vorprüfung.

### **Siedlung**

#### **Planungsausgleichsgesetz PAG**

Gemäss dem kommentierten Vorprüfungsbericht wird ein kommunales Reglement erarbeitet. Die Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung ist im Sommer 2020 geplant. Gemäss den Aussagen im Raumplanungsbericht RPB ist der Zeitpunkt der Umsetzung offen. Der RPB ist im Sinn des kommentierten Vorprüfungsberichts anzupassen. Ist eine Erhöhung des Abgabesatzes gemäss § 8 Abs. 2 PAG vorgesehen? Zum Abschnitt "Umsetzungen mittels Vereinbarungen" ist festzuhalten, dass in denjenigen Fällen, bei denen der Ertrag der Mehrwertabgabe dem Kanton zufließt, eine Vertragslösung nur ausnahmsweise denkbar ist und die Zustimmung des Kantons erfordert. Aufgrund des aktuellen Planungsstandes soll die Einzonung von GB-Nr. LRO 1041.1 mittels Verkleinerung der Elektrizitätszone kompensiert werden. Weil es sich bei der Elektrizitätszone nicht um eine Bauzone im Sinn von Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) handelt, sondern um eine weitere Zone nach Art. 18 RPG<sup>1</sup>, kann eine allfällige Einzonung von GB-Nr. 1041.1 LRO nicht ohne weiteres mit der Elektrizitätszone kompensiert werden. Somit würde der Ertrag dem Kanton zustehen.

#### **Quartieranalyse und ihre Umsetzung in den Planungsinstrumenten**

Gemäss dem Planungsbericht wird die Quartieranalyse als Fachgutachten bezeichnet. Des Weiteren wird erwähnt, dass nicht alle Abweichungen von der Quartieranalyse zu den Planungsinstrumenten begründet werden können, da dies sonst zu umfassend werden würde. Mit diesem Vorgehen sind wir nicht einverstanden. Die Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit ist damit nicht gegeben, s. z.B.:

- Die Empfehlung das Gebiet "Hinter Born" einer Spezialzone zuzuweisen (s. auch Raumplanungsbericht S. 40) stiftet Verwirrung, da dies im Raumplanungsbericht nicht weiter kommentiert wird sowie in den Planungsinstrumenten nicht umgesetzt wird und auch nicht umgesetzt werden sollte.
- In der Quartieranalyse werden die drei Quartiere Im Has, Chrüzfeld-Rain und Tieracker-Oberlon definiert, resp. untersucht. Im Bauzonenplan werden alle drei Quartiere der gleichen Zone (Einfamilienhauszone) zugeordnet und in den Zonenvorschriften werden keine spezifischen Vorgaben getroffen.
- Die wichtigsten Inhalte der Quartieranalyse werden neu im Raumplanungsbericht zusammengefasst. Welche konkreten Empfehlungen aus der Quartieranalyse in den

<sup>1</sup> Die Elektrizitätszone wird im rechtskräftigen Zonenreglement, im Abschnitt "andere Zonen" aufgeführt. Das Zonenreglement orientiert sich konsequent nach der Systematik des RPG (I Bauzonen, II Landwirtschaftszone, III Schutzzonen, IV andere Zonen). Ausserdem handelt es sich bei der Elektrizitätszone nach den besonderen Bestimmungen um eine Nutzungszone, die nach Stilllegung des Unterwerks in die landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen ist, und die mit einer kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert ist.

Planungsinstrumenten übernommen wurden und welche nicht und weshalb, ist nicht ersichtlich.

- Die konkrete Umsetzung der teilweise in der Quartieranalyse thematisierten Frei-, Grün- und Strassenräume ist nicht dargelegt.

Wir schlagen vor, dass diese und andere grössere Differenzen zwischen der Quartieranalyse und der Umsetzung in den Planungsinstrumenten bereinigt werden und für weitere Planungsverfahren ein nachvollziehbarer, verständlicher und insgesamt stimmiger Prozess gewählt wird.

Weitere Bemerkungen zur Quartieranalyse:

- Es werden Aussagen zur langfristigen Siedlungsbegrenzung gemacht (vgl. Kapitel 3.2). Die Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist abschliessend im kantonalen Richtplan vorgegeben. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb pauschale Erweiterungen thematisiert werden.
- Im Kapitel 2.4 und bei den Quartiersteckbriefen ist jeweils nicht der rechtskräftige Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt (vgl. Planregister).

### **Zentrumszone / Zonierung entlang der Mittelgäustrasse**

Die Schaffung der 2- und 3-geschossigen Zentrumszonen wird sehr begrüsst. Damit werden erhöhte Anforderungen an Bebauungen entlang der Mittelgäustrasse definiert. Die Abfolge der Geschossigkeit entlang der Mittelgäustrasse präsentiert sich nun wie folgt (von West nach Ost): 3, 4, 3, 2, 3, 2, 3, 2. Es ist nicht klar was die Begründung für diese Abfolge, resp. weshalb diese räumliche Entwicklung / Vision künftig angestrebt wird. Eine kleinteilige, fast parzellenweise Zonierung lässt die gewünschte Entwicklung nicht erkennen und unterlässt eine Harmonisierung. Um die Mittelgäustrasse zu stärken, wäre aus unserer Sicht eine möglichst einfache und klare Strategie entlang der Mittelgäustrasse (bezüglich Zonierung / Nutzung / Geschossigkeit) zielführend. Eine teilweise 3-geschossige Zone unterstützt sicherlich die Bedeutung dieser Strassenachse und trägt gleichzeitig zur Siedlungsentwicklung nach innen bei. Hinweis: Braune Farbtöne auf dem Bauzonenplan indizieren eher eine Kernzone (ist vorliegend jedoch eine dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil).

### **Workshop-Verfahren im Bereich Restaurant Kreuz / Grossmatt**

Gemäss der kommentierten Übergabe wurde die Grundnutzung noch nicht angepasst, was aber im weiteren Verlauf der vorliegenden Ortsplanungsrevision noch geplant ist. Gemäss dem Bauzonenplan wurden die beiden Grundstücke entlang der Mittelgäustrasse der Zentrumszone Z2, resp. Z3 zugeordnet. Im Raumplanungsbericht ist erwähnt, dass aktuell ein Workshop-Verfahren läuft. Es werden jedoch keine Zwischenresultate genannt. Die wichtigsten Erkenntnisse des Workshop-Verfahrens und die darauf gestützten Anpassungen der Grundzonierung sind im Raumplanungsbericht darzulegen. Zusätzlich sind die wichtigsten Ergebnisse als Zielvorgaben in § 56 Abs. 3 zu verankern, insbesondere ist die Parkfelder-Anzahl nach KBV, resp. VSS-Norm sicherzustellen.

Entsprechend können wir das Vorhaben in diesem Areal noch nicht beurteilen (auch wenn das Amt für Raumplanung im Prozess zum Workshop-Verfahren vertreten war – massgebend ist hier die Umsetzung in der Nutzungsplanung).

### **Entwicklung Konzept Dorfzentrum**

Gemäss § 33 ZR wird ein Konzept für die Entwicklung des Dorfzentrums erarbeitet. Gemäss dem Natur- und Heimatschutzfond können Beiträge von max. 5'000 CHF gesprochen werden. Ein allfälliges Gesuch kann bei der Fachstelle Ortsbildschutz eingereicht werden. Anschliessend prüft diese aufgrund verschiedener Kriterien, ob die vorgesehenen Absichten den Anforderungen an den Fonds genügen.

### **Baulandbedarf Arbeitszone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Die Gemeinde weist einen verhältnismässig hohen Anteil an unbebauter Arbeitszonen und Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen auf, weshalb sie den Auftrag hat, zu prüfen, ob diese eine zweckmässige Grösse aufweisen.

Entsprechend sind im Raumplanungsbericht S. 33 die beiden Sätze "In Kappel ist das Potenzial für die Ausdehnung der Arbeitszonen minimal." und "Die Gemeinde hat aktuell keinen Bedarf an zusätzlichen Flächen für Arbeitsnutzung." zu streichen. Ebenso ist die Schlussfolgerung, dass "die Gemeinde keinen Bedarf an zusätzlichen öBA-Flächen hat" anzupassen. Die dargelegte Fussballfelderweiterung sowie die Überlegungen bezüglich Fernwärme und Heizkraftwerk sind noch sehr vage und nicht ausgereift (es bestehen noch keine konkret ausgearbeiteten Bauprojekte). Die Schlussfolgerung bezüglich öBA-Flächen ist mindestens dahin anzupassen, dass die bestehenden un bebauten Flächen für die angedachten Projekte vollumfänglich benötigt werden.

Die vorgesehene Auszonung der Teilfläche der GB-Nr. 532 (Dreiecksfläche; öBA) ist im Raumplanungsbericht nicht erwähnt.

### **Reservezonen**

Die konsequente Zuordnung der Reservezonen zur Landwirtschaftszone entspricht dem kantonalen Richtplan und wird ausdrücklich begrüsst.

### **2-geschossige Gewerbezone**

Zwei Einzelparzellen an der Dorfstrasse und Schmiedgasse sind der reinen zweigeschossigen Gewerbezone zugewiesen. Diese Standorte liegen in der Mitte des Wohnquartiers. Gemäss § 22 Abs. 5 des Zonenreglements wäre die GB-Nr. 921 nicht mehr bebaubar. Längerfristig sollten Gewerbebezonen am Standort im Nordwesten konzentriert werden. Zudem wird mit der vorliegenden Ortsplanung die Möglichkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben an der Mittelgäustrasse geschaffen.

Die genauen Gründe für die Belassung der 2-geschossigen Gewerbezone sind nicht klar. Gemäss dem kommentierten Vorprüfungsbericht kann eine Veränderung in den nächsten Jahren nicht ausgeschlossen werden, entsprechend wäre zu gegebener Zeit eine nachträgliche Teilzonenplanänderung vorstellbar.

Aus unserer Sicht ist langfristig die Entwicklung eines Gewerbebetriebs in der Mitte eines Wohnquartiers nicht erwünscht. Die Besitzstandgarantie ist gegeben. Sind in den nächsten Jahren Veränderungen möglich, so ist umso mehr zum jetzigen Zeitpunkt die Richtung der erwünschten Grundnutzung vorzugeben. Insbesondere verändern sich damit die Anteile der Zonenkategorien "Wohnen-, Misch- und Zentrumszonen WMZ" und "Industrie-, Gewerbe- und Arbeitszonen AZ", weshalb dies in der Gesamtrevision der Ortsplanung zu behandeln ist.

### **Einzonung GB-Nr. 1041.1 LRO**

Im Bauzonenplan ist neu die Einzonung der GB-Nr. 1041.1 LRO vorgesehen. Dieses und das benachbarte Grundstück werden neu der Wohnzone W3 zugewiesen. Überlagert ist neu eine Gestaltungsplanpflicht festgehalten. Sollte der Grundeigentümer mit diesem Vorhaben einverstanden sein, sind entsprechende Zielvorgaben des gestaltungsplanpflichtigen Gebiets im Zonenreglement und eine Bauverpflichtung vorzusehen (z.B. Minimalnutzung; qualitativ hochstehende Gestaltung Ortseingang, Siedlungsrand und Umgebung; Umgang mit der Erschliessungsfläche und Hecke). Der Raumplanungsbericht wäre entsprechend anzupassen (Bauzonensaldo, Interessenabwägung).

### **Elektrizitätszone**

Bei der Elektrizitätszone handelt es sich nicht um eine Bauzone, sondern um eine weitere Zone ausserhalb der Bauzone nach Art. 18 Abs. 1 RPG. Sie ist analog zur rechtsgültigen Ortsplanung in der Legende des Bauzonenplans und im Zonenreglement unter den Zonen ausserhalb Bauzone aufzuführen. Im Zonenreglement ist zusätzlich zu ergänzen, dass Baugesuche bei der Gemeinde einzureichen sind (Zuständigkeit).

### **Verkehr**

#### **Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung**

Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 7. Oktober 2019 sind die Bereiche mit verkehrsberuhigenden Massnahmen im Kantonsstrassenareal in den Erschliessungsplänen nur orientierend

darzustellen. Gemäss dem kommentierten Vorprüfungsbericht ist die Gemeinde damit einverstanden. In den Erschliessungsplänen ist die Signatur "Verkehrsberuhigungsmassnahmen" allerdings weiterhin unter "Genehmigungsinhalt Kanton" aufgeführt. Dies ist entsprechend anzupassen.

Neu wird im Raumplanungsbericht ein Verkehrskonzept für Gemeindestrassen erwähnt. Wie im kommentierten Vorprüfungsbericht festgehalten, ist wichtig, dass das Amt für Verkehr und Tiefbau AVT frühzeitig einbezogen wird, wenn sich Fragen ergeben, welche die Schnittstelle zu den Kantonsstrassen betreffen.

### **Öffentlicher Verkehr**

Wir empfehlen, die Legende des Mobilitätsplans zu aktualisieren. Seit dem Dezember 2018 verkehrt beispielsweise die Linie 501 nicht mehr nach Kappel und die Linie 511 wird neu als 507 bezeichnet.

Die Darstellung der öV-Güteklassen sollten im Mobilitätsplan angepasst werden. Die verwendeten Daten stellen den Stand vor den Angebotsverbesserungen im Dezember 2018 dar, insbesondere die Güteklassen im Bereich der Haltestelle "Schulhaus" haben sich verbessert. Aktuelle Daten sind auf dem Geoportal des Kantons verfügbar.

### **Fuss- und Radverkehr**

Es wird begrüsst, dass der Mobilitätsplan mit möglichen Abstellplätzen für Velos ergänzt wurde.

Die Aussagen im Kapitel 14.4 des Raumplanungsberichts zur Veloroute entlang der Dünnern können aktualisiert werden. Wie im Mobilitätsplan dargestellt, besteht dort bereits eine Veloroute von SchweizMobil.

### **Umwelt**

#### **Natur und Landschaft**

##### *Naturinventarplan*

Die Wildtierkorridore und die kantonalen Naturreserve Dünnernlauf und Huppergrube sind zwar im Bericht, jedoch nicht im Naturinventarplan aufgeführt. Zur Vollständigkeit empfehlen wir die Ergänzung dieser Inhalte.

##### *Naturobjekte*

Im Raumplanungsbericht fehlt die Interessenabwägung zwischen einer Bebauung und dem Erhalt einzelner flächigen Naturobjekte (z.B. 5.04, 5.06, 5.09).

##### *Hecken*

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.

Im Erschliessungsplan ist bei der Hecke Nr. 4.25 die Heckenbaulinie zu ergänzen.

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. Gemäss dem kommentierten Vorprüfungsbericht ist die Heckenfeststellung noch ausstehend und wird zurzeit vorgenommen.

##### *Landschaft*

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.

#### *Wildtiere*

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.

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.

#### *Wald*

Der Waldfeststellungsplan wird nicht genehmigt, sondern vom/von der KreisförsterIn unterschrieben. Deshalb ist auf dem Titelblatt des Waldfeststellungsplanes "Genehmigt" durch "KreisförsterIn" zu ersetzen. Folgende Legende-Einträge sind anzupassen:

- Genehmigungsinhalt: Waldgrenzen (gestützt auf Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald verbindlich festgestellt)
- Orientierungsinhalt: Verbindlich festgestellte Waldgrenzen gemäss Waldfeststellungsplan vom 2. Juli 2003.

Beim Oberlonfeld (GB-Nr. 621) ist das Feldgehölze gesamthaft mit einer Waldfeststellungslinie zu umschliessen (Bandierung / Signatur schliessen), damit alle nördlich angrenzenden Grundstücken gleichbehandelt werden.

#### **Gewässerraum**

Die geforderte Raumsicherung bei der Dünnern, im Gebiet Walkiboden von zusätzlich ca. 10 m – z.B. mittels Freihaltezone – wurde nicht umgesetzt. Dies ist aber ein eminent wichtiges Element. Nur so kann der benötigte Handlungsspielraum für notwendige bauliche Massnahmen an der Dünnern sichergestellt werden.

#### *Plandarstellung: Gesamtplan*

Die Vermassung der Uferschutzzone, sowohl bei der Dünnern als auch beim Mittelgäubach ist anzupassen. Zweckdienlicher sind in vorliegenden Fällen meist Vermassungen ab Gewässerachse, welche nachvollziehbar zeigen, auf welcher Uferseite welche Breite definiert wurde. Z.B. Vermassung von 22,5 m bzw. 25 m ab Dünnernachse oder von 7,5 m ab Achse Mittelgäubach bzw. separate Vermassung beider Uferseiten ab Bachmitte bei asymmetrischer Gewässerraum-ausscheidung.

Im Gebiet Scheimatten stimmt die Lage des Gewässers weiterhin nicht mit dem tatsächlichen Verlauf des Mittelgäubachs überein. Für die definitiven Pläne sind aktualisierte Grundbuchdaten zu verwenden, um Unklarheiten zu vermeiden.

#### *Plandarstellung: Erschliessungsplan mit Baulinien*

In der Legende erscheint bei der Baulinie Gewässerraum gleichzeitig der Begriff "Unterhaltsbaulinie" für dieselbe Signatur. Der Begriff "Unterhaltsbaulinie" ist aus der Legende zu entfernen, denn eine solche wurde u.W. nirgends definiert. Unterhaltsbaulinien müssten mit einer separaten Signatur dargestellt werden, da dort andere (geringere) Nutzungsbeschränkungen gelten.

#### **Geotope**

Im Gesamtplan wurde offenbar für die Bezeichnung des Teilgebietes der Huppergrube, Rickenbach (Ingeso-OID 220) die falsche Signatur ("Naturobjekt" anstelle "geschützte Naturobjekte") verwendet.

## **Störfallvorsorge**

Die Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge wurde im § 4 ZR für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, resp. mit einer Ergänzung des § 56 Abs. 2 ZR teilweise umgesetzt. Damit wird jedoch das gestaltungsplanpflichtige Gebiet "Industrie" nicht abgedeckt. Die Parzellen GB-Nrn. 962 und 1256 liegen vollständig, die Parzellen GB-Nrn. 1255 und 474 teilweise im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie. Der Text zur Störfallvorsorge in § 56 Abs. 2 ZR Hügiacker ist zudem unverständlich, weil die Störfallvorsorge nicht erwähnt wird.

Das Zonenreglement ist wie folgt zu ergänzen:

- § 56 Abs. 2 Hügiacker: In den Sonderbauvorschriften sind konkrete bauliche Massnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor dem von der Erdgashochdruckleitung ausgehenden Störfallrisiko zu formulieren.
- § 56 Abs. 5 Industrie: In den Sonderbauvorschriften sind konkrete bauliche Massnahmen zum Schutz der zukünftigen Nutzer vor dem von der Eisenbahnlinie ausgehenden Störfallrisiko zu formulieren.

## **Landwirtschaft**

### *Landumlegung Region Olten LRO*

Das Verfahren der Landumlegung Region Olten LRO befindet sich in der Phase der Bereinigung Neuzuteilung und Rechtsbereinigungen. Die öffentliche Auflage ist im Laufe des Jahres 2020 vorgesehen. Mit der Genehmigung der Neuzuteilung durch den Regierungsrat, resp. nach Abschluss allfälliger Beschwerden gegen die Neuzuteilung, kann die Verfügungsbeschränkung nach Art. 59 der Bodenverbesserungsverordnung aufgehoben werden. Erst danach wäre eine allfällige Einzonung eines Grundstücks im Perimeter der LRO wieder möglich. Dieser Sachverhalt ist insbesondere in Bezug auf die vorgesehene Einzonung des Grundstücks GB-Nr. 1041.1 LRO relevant. Falls an der Einzonung festgehalten wird, resp. der Eigentümer mit dem vorgeschlagenen Vorgehen (s. Kapitel Einzonung) einverstanden ist, können die beiden Verfahren (LRO / Gesamtrevision Ortsplanung) gemäss dem heutigen Stand koordiniert werden. Sollte sich eine Verzögerung beim Projekt LRO ergeben, so wäre die Einzonung ausnahmsweise im Rahmen einer nachgelagerten separaten Teilzonenplanänderung vorzunehmen. Dabei wären jedoch die diesbezüglichen Erläuterungen im Raumplanungsbericht zu belassen, damit eine gesamtheitliche Betrachtung nachgewiesen werden kann.

### *Aussiedlung*

Der Raumplanungsbericht wurde hinsichtlich der Befragung der Landwirtschaftsbetriebe ergänzt. Offenbar hat ein Bauer eine Aussiedlungsabsicht geäussert. In der Folge findet aber keine thematische und planerische Auseinandersetzung statt. Wie konkret sind die Absichten? Werden Aussiedlungsstandorte geprüft?

### *Kommunale Hofstattzone*

Die Festlegungen zur kommunalen Hofstattzone wurden gestrichen (Hinweis: Im Gesamtplan besteht noch der Legende-Eintrag sowie im Raumplanungsbericht S. 60 und 83 bestehen noch Bemerkungen dazu.). Die Weglassung wird sehr bedauert. Grundsätzlich kann die Einwohnergemeinde auch ohne planerische Sicherung privatrechtliche Vereinbarungen anstreben. Ebenso können monetäre Beiträge an die sehr aufwändige und teure Schnitt- und Baumpflege sowie an Ersatzneupflanzungen abgehender Bäume geleistet werden. Als Beispiel dazu verweisen wir auf die Gemeinde Küttigen AG, die dies sehr vorbildlich geregelt hat:

<https://www.kuettigen.ch/public/upload/assets/1967/Reglement%20%C3%BCber%20die%20%C3%B6rderung%20von%20Hochstamm.pdf>.

### *Kommunale Uferschutzzone*

Die explizite Verankerung (§ 35 Abs. 2 ZR), dass der Uferbereich öffentlich zugänglich sein soll, wird aus der Sicht der Landwirtschaft kritisch beurteilt. Einerseits darf die Landwirtschaft die Flächen nur extensiv nutzen und damit einen Beitrag zur Biodiversitätsförderung leisten. Andererseits dürfen dann die Wiesen von Einwohner/innen frei genutzt werden. Die Formulierung dürfte auch im Widerspruch zu Art. 695 ZGB, bzw. § 259 Einführungsgesetz ZGB

stehen, welche das Betreten zu Zwecken des Unterhalts vorsehen. Dies zumindest in Bezug auf Parzellen im Privateigentum.

## **Planungsinstrumente**

### **Zonenreglement ZR**

#### *Allgemeine Bemerkungen*

- Mittlerweile tragen die VSS-Normen 5-stellige statt wie früher 6-stellige Nummern. Wir empfehlen, die Verweise im Zonenreglement dahingehend zu korrigieren.
- 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, § 32 Abs. 7 lit. b und § 51 Abs. 1 und 2 (Wortwahl in Zusammenarbeit anstelle Genehmigung; Abs. 1 Absprache mit der Denkmalpflege, resp. der Fachstelle Ortsbildschutz) zu korrigieren.
- Die Vorschriften sind als Sätze zu formulieren (z.B. § 25 und 26 ZR).
- Es werden nicht in allen Zonen minimale Überbauungsziffern festgelegt. Im Raumplanungsbericht ist keine entsprechende Begründung vorhanden.

#### *Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen*

- § 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.
- § 4 Abs. 4: Die Aufzählung "Bei einem Bonus auf der maximalen Geschoszahl (plus 1 Geschoss) ist ein zusätzliches Attikageschoss respektive Dachgeschoss nicht zulässig." kann gestrichen werden.
- § 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)? Gemäss § 39 KBV wird insgesamt ein Bonus von 20 % geregelt (inkl. Energieeffizienz). Da eine Überbauungsziffer vorgesehen ist, ist der max. Bonus bei 10 % festzulegen.
- § 4 Abs. 5: Bei den zentral gelegenen Arealen mit Gestaltungsplanpflicht ist eine Vorgabe für einen Wettbewerb oder einen Studienauftrag festzulegen (beim Gebiet Grossmatt wird zurzeit ein Workshop-Verfahren durchgeführt).
- § 11 Abs. 2: Der Begriff "Natur- und Heimatschutzobjekte" wurde konkretisiert. Wir schlagen einen direkteren Verweis auf die konkreten Objekte (geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte Objekte) vor.
- § 18 Abs. 5 und § 20 Abs. 5: Der Gestaltungsplan sollte als qualitätssicherndes Instrument bei wichtigen Schwerpunkten angewendet werden. Gemäss dem kommentierten Vorprüfungsbericht sollte die generelle Gestaltungsplanpflicht gestrichen und dafür ein gestaltungsplanpflichtiges Gebiet definiert werden (wo in der Mehrfamilienhauszone 4-geschossig W4 oder in der Wohnzone mit Gewerbeanteil 3-geschossig WG3?), dies wurde jedoch nicht vorgenommen.
- § 21: Die Mittelgäustrasse ist die "Visitenkarte" der Einwohnergemeinde. Wir empfehlen deshalb und auch im Hinblick auf das Ortsbild von regionaler Bedeutung (s. Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS) Vorgaben zur Gestaltung (z.B. Fassadengestaltung, Dachgestaltung) aufzunehmen.
- § 21 Abs. 1: Die Zentrumszone dient einer gemischten, dichten, qualitativ ...
- § 21 Abs. 1 und Abs. 3: In der 3-geschossigen Zone sind keine Ein- und Zweifamilienhäuser zuzulassen.
- § 21 Abs. 2: Der Absatz "Bereits bestehenden Gewerbebetrieben ist der Weiterbestand gewährleistet. Angemessene Erweiterungen von bestehenden Betriebsflächen sind zulässig." ist anders zu formulieren, da die Besitzstandgarantie ohnehin gilt. Vorschlag: Bei bestehenden reinen Gewerbebetrieben sind angemessene Erweiterungen von Betriebsflächen zulässig.



- § 21 Abs. 2: Zum einen wird kein Wohn-/Gewerbeanteil festgelegt, zum anderen darf der Dienstleistungs- und Gewerbeflächenanteil nicht mehr als 1 Vollgeschoss betragen. Dieser Widerspruch ist aufzulösen.
- § 21 Abs. 2: Weshalb ist max. 1 Vollgeschoss als Dienstleistungs- und Gewerbeflächenanteil zulässig? Würde ein reines Dienstleistungsgebäude nicht die Zentrumsfunktion unterstützen?
- § 21 Abs. 5: Die erste Aufzählung ist wegzulassen. Bei gestaltungsplanpflichtigen Gebieten sind diese als solche im Bauzonenplan einzuzeichnen.
- § 24 Abs. 3: Eine Fläche von 30 m<sup>2</sup> für einen Hochstammbaum ist relativ gross bemessen. Wir empfehlen, das Mass auf mind. 20 m<sup>2</sup> zu reduzieren.
- § 35 Abs. 5, zweiter Textabschnitt: Wo bestehen Gewässerräume, die über Erschliessungswege und -strassen hinausreichen? Gemäss dem kommentierten Vorprüfungsbericht sollte dieser Textabschnitt weggelassen werden.
- § 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.
- § 48: 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.  
Nicht nur die Einzelbäume entlang der Kantonsstrassen, sondern alle Objekte der vorherigen Kategorie "geschützt" wurden neu nur der Kategorie "erhaltenswert" zugeordnet. Möglichkeiten für Beteiligung an den Kosten bezüglich Ersatzpflanzungen wurden ebenfalls gestrichen. Besonders im Prozess der Siedlungsentwicklung nach innen tragen die Einzelbäume und Baumgruppen zur Siedlungsqualität bei. Wir empfehlen daher eingehend, hier verbindlichere Formulierungen zu wählen.
- § 51 Abs. 4: Der Satz "Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig." ist zu streichen.
- § 54: Eine minimale Geschosshöhe von 1 in der Einfamilienhauszone E2, Wohnzone W2, Wohnzone mit Gewerbeanteil entspricht nicht den Grundsätzen der Verdichtung. Unklar ist die max. Geschosshöhe von 2 und 3 sowie der Verweis auf § 16 ZR. Entsprechend ist der Text "3G (vgl. § 16)" überall zu streichen. Die Klammerbemerkung "Hauptgebäude" ist nicht verständlich, da gemäss § 19 KBV Nebengebäude ausgenommen sind. Gemäss dem kommentierten Vorprüfungsbericht wurde neu bei der E2 und W2 eine Gesamthöhe definiert. Vorliegend wurde dies jedoch nur bei der W2 vorgenommen. Dort wurde eine Gesamthöhe von 13,00 m definiert. Somit resultiert für das Dachgeschoss eine Höhe von 5,50 m, was deutlich zu hoch ist.  
Die max. Gebäudelänge von 35,00 m bei der E2 ist zu lang. Diese ist zu reduzieren. Die Überbauungsziffer liegt heute bei der E2 im Durchschnitt bei 20 % (Hinweis: Die Tabelle Nr. 12 der Überbauungsziffern ist im Raumplanungsbericht auf der Seite 74 anzupassen). Entsprechend ist eine max. Überbauungsziffer von 20 %, max. jedoch von 25 % zu definieren.  
Die min. Grünflächenziffer der Industriezone ist auf 15 % zu erhöhen, insbesondere da ein wesentlicher Flächenanteil dieser Zone noch nicht bebaut ist. Wir empfehlen eine weitere Erhöhung der min. Grünflächenziffer auf 30 % der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- § 55, Industriezone: Was ist mit einer ÜZ von "- 30 %", resp. "- 45 %" gemeint?
- § 56 Abs. 1: Folgende spezifische Abweichungen gemäss § 4 Absatz 4 ... (auch bei den Absätzen 2, 3, 4 und 5 der Fall).
- § 56 Abs. 1: Bei Mehrfamilienhäusern sind max. drei Vollgeschosse zulässig. Die max. Fassadenhöhe, bzw. Gesamthöhe beträgt 9,00 m.
- § 56 Abs. 2: Die Bebauung mit Terrassen- oder Reihenhäusern ist bereits gemäss der Grundzone zulässig, weshalb dies keine Abweichung darstellt und deshalb zu streichen ist.

### **Bauzonenplan**

- Die Daten der öffentlichen Auflage, das Beschlussdatum des Gemeinderates, der Genehmigungsvermerk und die Publikationsdaten sind zusammen an einer Stelle auf dem Titelblatt des Planes darzustellen. Damit sind die Daten auf den ersten Blick einsehbar und die Redundanz wird verbessert.
- Die geschützten Kulturobjekte (rote Sternchen) gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 7. Oktober 2019 sind auch im Bauzonenplan einzuzeichnen.
- 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 voreilend zu streichen, denn beide Objekte haben einen Stellenwert im Ortsbild, und bei einem Ersatzbau soll seitens Kanton mitgesprochen werden können.
- Entsprechend ist das Kapitel 8.1 anzupassen (Anzahl "schützenswerten" und "erhaltenswerten" Gebäude).

### **Gesamtplan**

- Die Daten der öffentlichen Auflage, das Beschlussdatum des Gemeinderates, der Genehmigungsvermerk und die Publikationsdaten sind zusammen an einer Stelle auf dem Titelblatt des Planes darzustellen. Damit sind die Daten auf den ersten Blick einsehbar und die Redundanz wird verbessert.
- 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 im Bauzonen- und Gesamtplan als Wald darzustellen sind.
- In der Legende fehlt die Aufführung der kantonalen Uferschutzzone (gemäss kantonalem Richtplan) und der Grundwasserschutzzonen.

### **Erschliessungspläne**

- Die Daten der öffentlichen Auflage, das Beschlussdatum des Gemeinderates, der Genehmigungsvermerk und die Publikationsdaten sind zusammen an einer Stelle auf dem Titelblatt des Planes darzustellen. Damit sind die Daten auf den ersten Blick einsehbar und die Redundanz wird verbessert.
- Sofern im Plan nicht vorhanden, ist der Legende-Eintrag "Wald- und Heckenbaulinien entlang Kantonsstrassen (nicht dargestellt)" zu streichen.
- Auch entlang gestaltungsplanpflichtiger Gebiete sind Baulinien zu definieren:
  - GB-Nr. 229
  - Entlang des gesamten Strassenzuges "Grossmatt" und der Fusswege
  - Südlich des gesamten Fussweges Hügiweg
  - Entlang des Fülerwegs beim gestaltungsplanpflichtigen Gebiet GB-Nr. 723.2
  - Entlang der Fusswege beim gestaltungsplanpflichtigen Gebiet GB-Nr. 2251.
- 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 auch für die Grundstücke GB-Nrn. 973, 927 und 1460.
- 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?

### **Raumplanungsbericht**

Die auf der S. 75 aufgeführte Plannr. 91/76, RRB Nr. 2017/719 vom 25.04.2017 (Anpassung Erschliessungsplan "Breiten / Höchmatt"; Anpassung Zonenreglement Kappel) ist im Planregister noch nicht aufgeführt. Das Planregister wird entsprechend nachgeführt.

### **Fazit und weiteres Vorgehen**

Insgesamt stellen wir fest, dass die im 1. Vorprüfungsbericht erwähnten Hinweise und Bemerkungen grösstenteils umgesetzt wurden. Einzelne Anpassungen sind noch ausstehend. Wie wir an der kommentierten Übergabe vereinbart haben, werden Sie uns das angepasste Planungsdossier zu einer kurzen Nachprüfung zustellen. Wir bitten Sie, die Unterlagen nur in digitaler Form (vanessa.studer@bd.so.ch) einzureichen. Anschliessend kann die öffentliche Auflage durchgeführt werden.

Bei Fragen können Sie sich gerne an den zuständigen Kreisplaner Stephan Schader oder an die Raumplanerin Vanessa Studer wenden. Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüssen



Sacha Peter  
Amtschef / Kantonsplaner

- Kopie an:
- BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
  - Amt für Umwelt
  - Amt für Landwirtschaft
  - Amt für Verkehr und Tiefbau
  - Amt für Denkmalpflege und Archäologie
  - Amt für Wald, Jagd und Fischerei
  - Amt für Raumplanung (sch, sct, MS)