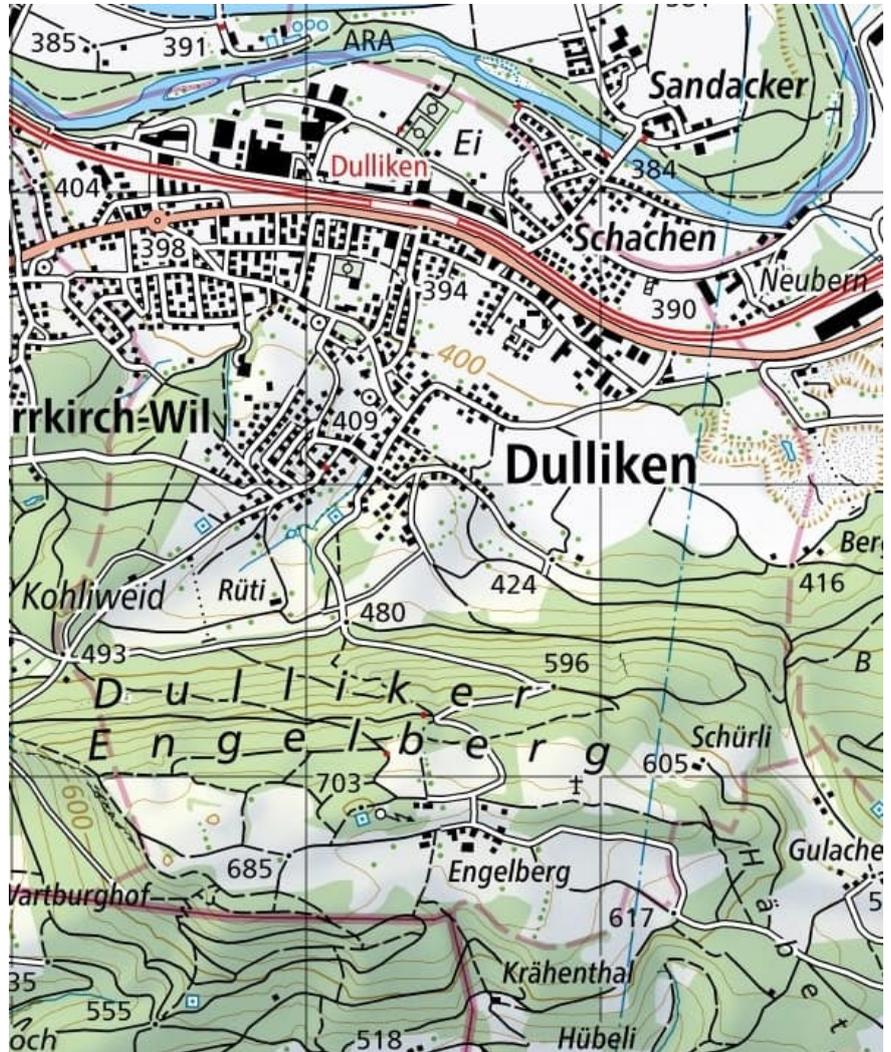


# Planungsbericht (Art. 47 RPV)

Gemeinde Dulliken (SO)

Ortsplanungsrevision – 2. öffentliche Auflage

Juni 2025





## Bearbeitung

Daniel Baeriswyl  
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU  
Tobias Sonderegger  
MSc TU in Raumplanung FSU  
Joel Hauser  
MSc UZH in Geography

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2  
Postfach  
5201 Brugg  
T 056 460 91 11  
info@metron.ch  
www.metron.ch

## Begleitung

### Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision:

- Shirkou Moradi, Mitglied / Vorsitz
- Martin Wyss, Gemeindepräsident a.i.
- Roger Fluri, Mitglied
- Markus Stauffiger, Mitglied
- Verena Kamara Röthlisberger, Mitglied
- Peter Rickenbacher, Mitglied
- Andreas Gervasoni, Mitglied
- Andreas Spathelf, Bauverwalter
- Daniel Schneider, Ortsplaner

## Auftraggeber

Einwohnergemeinde Dulliken

Titelbild: ©swisstopo (JA130142)

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet



# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Umfang der 2. öffentlichen Auflage	7
2	Änderungen für zweite Auflage	8
2.1	Bauzonenplan (BZP)	8
2.2	Gesamtplan	12
2.3	Erschliessungsplan (EP)	14
2.4	Naturgefahrenplan	17
2.5	Zonenreglement (ZR)	21
2.6	Weitere Anpassungen	24

## Beilagen:

- Bauzonenplan: Änderungspläne
- Gesamtplan: Änderungspläne
- Erschliessungsplan: Änderungspläne
- Naturgefahrenplan: Änderungspläne (Rutschgebiete)
- Technischer Bericht Gefahrenbeurteilung Gefahrenprozess Rutsch (Sieber Casina + Partner AG)



# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Die erste öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung fand vom 28. November 2024 bis zum 17. Januar 2025 statt. Am 2. und 12. Dezember 2024 wurden Informationsveranstaltungen durchgeführt. Zusätzlich bot die Gemeinde am 7. und 8. Januar 2025 Sprechstundentermine an. Im Rahmen der Informationsveranstaltungen und Sprechstunden hatte die interessierte Bevölkerung die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und konkrete Fragen zu stellen. Innerhalb der gesetzten Frist gingen insgesamt 55 Einsprachen ein, wobei eine Einsprache zurückgezogen wurde. Ein Grossteil der Einsprachen werden auf dem Korrespondenzweg geklärt. In gewissen Fällen wurden mit den Einsprechenden Sitzungen durchgeführt. Im Rahmen der Einsprachenbehandlung hat der Gemeinderat entschieden auf gewisse Einsprachepunkte einzugehen und Anpassungen an der Nutzungsplanung vorzunehmen. Darüber hinaus werden im Rahmen dieser zweiten öffentlichen Auflage auch noch weitere Änderungen an der Nutzungsplanung eingearbeitet, unter anderem:

- Naturgefahrenplan: Ergänzung mit den zwischenzeitlich erarbeiteten Rutschgebieten
- Grundwasserschutzzone Untere Ey: Anpassung der Bauzonen an die zwischenzeitlich revidierte Grundwasserschutzzone
- Erschliessung Säliloch: Verweis auf nachgelagerten Teilerschliessungsplan.

Gegen die Waldfeststellung ist eine Einsprache beim Kanton eingegangen. Diese wurde vom Kanton behandelt, mit dem Entscheid, nicht auf die Einsprache einzutreten.

## 1.2 Umfang der 2. öffentlichen Auflage

Das Dossier der 2. öffentlichen Auflage umfasst folgende Dokumente:

Dokument	Status
Bauzonenplan: Änderungen	Eigentümerverbindlich
Gesamtplan: Änderungen	Eigentümerverbindlich
Erschliessungsplan: Änderungen	Eigentümerverbindlich
Naturgefahrenplan: Änderungen (Ergänzung Rutschgebiete)	Eigentümerverbindlich
Zonenreglement: Änderungen	Eigentümerverbindlich
Planungsbericht zur 2. Auflage	Informativ
<b>Beilagen / Grundlagendokumente</b>	
Technischer Bericht Gefahrenkarte Gefahrenprozess Rutsch (Sieber Cassina + Partner AG)	Informativ

Nur die neuen Änderungen an den eigentümerverbindlichen Instrumenten können Gegenstand von Einsprachen bilden. Zu den orientierenden Elementen können Hinweise gemacht werden.

Gegen alle Inhalte, die sich gegenüber der ersten öffentlichen Auflage nicht verändert haben, kann im Rahmen der zweiten Auflage nicht mehr Einsprache erhoben werden.

Weitere Dokumente der Ortsplanung haben ebenfalls kleinere Anpassungen erfahren, die aber nicht erneut aufgelegt werden müssen, weil es sich nicht um materielle Änderungen handelt (bspw. redaktionelle oder hinweisende Anpassungen im Baureglement, Naturinventar u.a.).

Das Baureglement kann bei nächster Gelegenheit der Gemeindeversammlung zum Beschluss unterbreitet werden.

## 2 Änderungen für zweite Auflage

### 2.1 Bauzonenplan (BZP)

(bzgl. Legenden und neuem Zustand vgl. Planbeilagen)

#### 2.1.1 Schäfer / Niederämterstrasse: div. Umzonungen



Ausschnitt Änderungen 2. öffentliche Auflage

(1) Sektor Mettlenstrasse: Gegen die Zonierung als Mischzone GW3 wurden Einsprachen erhoben, weil in den hinterliegenden, von in den der Niederämterstrasse abgelegenen Sektoren Mischnutzung mit Gewerbe nicht realistisch sei. Weil reine Wohnnutzungen hier ebenfalls zweckmässig sind, wird der bereits bebaute Sektor in die Wohnzone W3 umgezont.

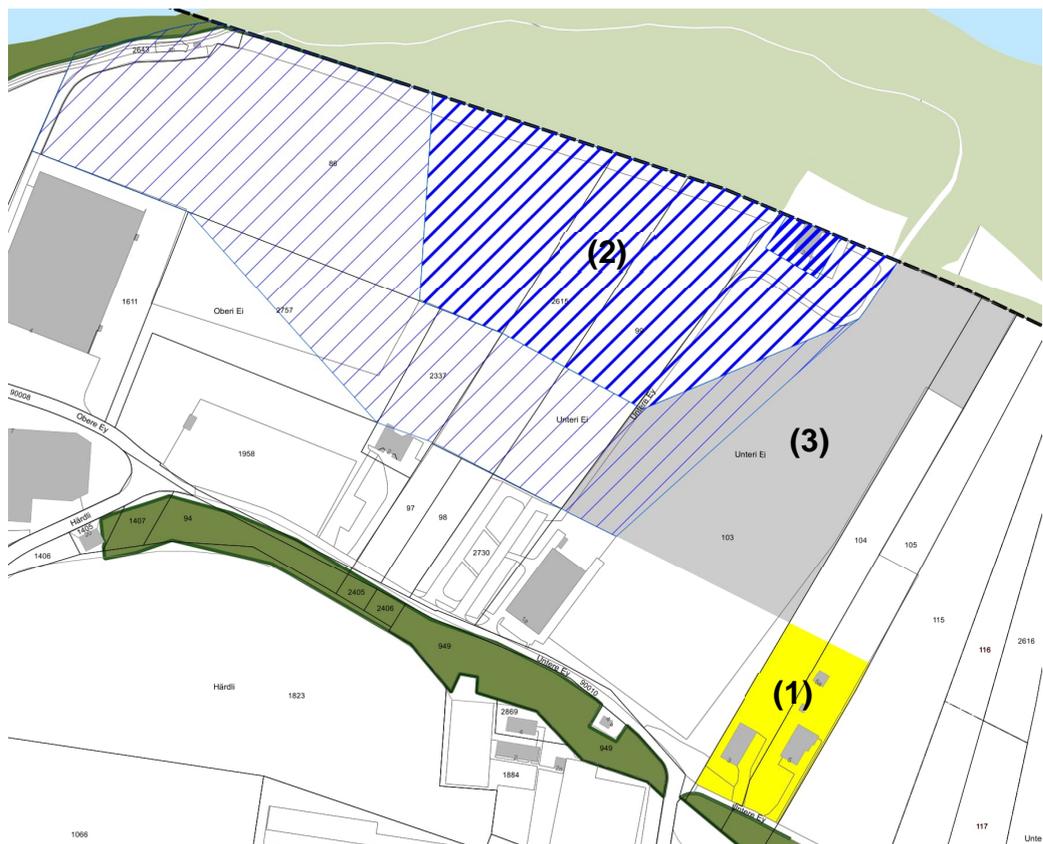
(2) Sektor Badrain/Kreuzweg: Gegen die vorgeschlagene Aufzoning auf W3 haben betroffene Grundeigentümerschaften Einsprachen erhoben. Weil es sich um neuere Bauten handelt, kann davon ausgegangen werden, dass mittelfristig keine grösseren Veränderungen in diesem Gebiet stattfinden werden. Dieser Sektor wird daher in die Wohnzone W2+ umgezont. Mit dieser Zuweisung kann die gebaute Realität im besser abgebildet werden, und eine spätere Nachverdichtung bleibt möglich.

(3) Sektor Badrain/Niederämterstrasse: Gegen die Umzonung von Parzelle GB-Nr. 1131 in eine reine Wohnzone ist eine Einsprache eingegangen, weil damit die aktuelle gewerbliche Nutzung gefährdet werden könnte. Nach eingehender Prüfung wird nun der ganze Sektor der Zentrumszone Z3 zugewiesen. Dies entspricht der Zonierung auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Die künftige Weiterentwicklung dieses Sektors soll allerdings im Rahmen einer Gesamtkonzeption erfolgen, weshalb zusätzlich eine Pflicht für ein qualitätssicherndes Verfahren eingetragen wird.

(4) Parzelle GB-Nr. 30: Gegen die Umzonung der Parzelle GB-Nr. 30 von Mischzone GW3 in die Wohnzone W3 wurde Einsprache erhoben. Tatsächlich sind sämtliche Parzellen Gebiet Schäfer südlich der Bahnlinie der viergeschossigen Wohnzone (W4) zugewiesen, mit Ausnahme der Parzelle GB Nr. 30. Eine Aufzonung in die viergeschossige Wohnzone (W4) analog zu den angrenzenden Sektoren ist möglich, auch wenn aufgrund der neuen Überbauung mittelfristig keine Änderungen zu erwarten sind. In Bezug auf die Störfallverordnung (Bahnlinie) ist das dadurch entstehende theoretische Potenzial als nicht relevante Veränderung einzustufen.

Der Bauzonenplan wird entsprechend angepasst.

### 2.1.2 Untere Ey: div. Umzonungen



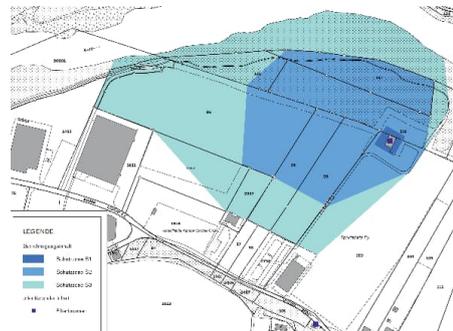
Ausschnitt Änderungen 2. öffentliche Auflage

(1) Parzellen GB-Nrn. 104 & 105: Gegen die vorgeschlagene Umzonung von Industriezone in eine Mischzone GW3 haben beide Grundeigentümerschaften Einsprache erhoben, weil die erwünschte Mischnutzung mit Gewerbe nicht ihren Entwicklungsabsichten entspricht. Es muss festgehalten werden, dass die bestehenden Wohnnutzungen nicht zonenkonform sind. Da in diesem Gebiet aber grundsätzlich keine grössere Weiterentwicklung erwünscht ist (die östlich davon liegende Industriezone wurde ausgezont), kann mit einer Umzonung in die Wohnzone W2 dem Wunsch einer reinen Wohnnutzung entsprochen werden. Die Aspekte bezüglich möglicher Immissionen des angrenzenden Fussballplatzes werden grundbuchrechtlich geklärt.

(2) Grundwasserschutzzone: Parallel zur Ortsplanungsrevision wurde zwischen den Gemeinden Dulliken und Obergösgen und dem Kanton bestehende Grundwasserschutzzone Untere Ey überprüft und angepasst. Dies erfolgt in einem eigenen, von der Ortsplanung losgelösten Verfahren. Die revidierten Schutzzoneperimeter sind vom 10. April bis 9. Mai 2025 in den Gemeinden Dulliken und Obergösgen öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.



Grundwasserschutzzone vor Revision



Revidierte Grundwasserschutzzone (April 2025)

Weil die Schutzperimeter generell reduziert wurden, können die angrenzenden Bauzonen nun entsprechend angepasst werden:

- (3) Fussballplatz: Dieses Areal lag bisher vollständig in den Schutzzone S2 und S3. Mit der Reduktion der Schutzperimeter kann der grösste Teil des Fussballplatz (GB-Nr. 103) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden (mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES III). Zusätzlich wird auch die Fläche des Trainingsplatzes (GB-Nr. 104) umgezont. Der Erwerb dieser privaten Fläche durch die Gemeinde ist vorgesehen.
- Andere Sektoren: Die anderen durch die Reduktion der Schutzzone «freigewordenen» Flächen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Eine Ausweitung der Bauzone ist in diesem Sektor nicht erwünscht.

Die revidierte Grundwasserschutzzone wird lediglich orientierend im Plan dargestellt. Sie kann nicht Gegenstand von Einsprachen sein.

Der Bauzonenplan und der Gesamtplan werden entsprechend angepasst.

## 2.1.3 Dorfstrasse: Kulturgüter



Ausschnitt Änderungen 2. öffentliche Auflage

Das Gebäude an der Dorfstrasse 17 (GB-Nr. 666) wurde in der ersten Auflage irrtümlicherweise als erhaltenswertes Objekt dargestellt. Es handelt sich um einen Neubau ohne spezielle Schutzmassnahmen. Die Einträge im Plan und im Zonenreglement werden folglich gelöscht.

Der Bauzonenplan und das Zonenreglement werden entsprechend angepasst.

## 2.2 Gesamtplan

(bzgl. Legenden und neuem Zustand vgl. Planbeilagen)

### 2.2.1 Landschaftsschutzzone (LSZ)



Ausschnitt Änderungen 2. öffentliche Auflage

Gegen die Festlegung einer Landschaftsschutzzone im Gebiet Engelberg/Schürli sind Einsprachen eingegangen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der LSZ die aus Sicht des Landschaftsbildes wertvollen und sensiblen Räume frei von neuen Bauten und Anlagen zu halten. Dazu gehören das Rütitali sowie die Hochebene auf dem Engelberg. Die kantonale Juraschutzzone ist keine Bauverbotszone. Bauten und Veränderungen müssen zwar integriert werden, sind aber überall zulässig. Eine Überlagerung der Juraschutzzone mit einer Landschaftsschutzzone ist also dort nötig, wo keine neuen Bauten erwünscht sind.

Die Entwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaft müssen gewährt bleiben. Aber auch im Kulturland gilt Gebot der Siedlungskonzentration. Neue grössere Bauten und Anlagen sind demnach im Umfeld des bestehenden Weilers oder von bestehenden Bauten anzusiedeln.

Im Rahmen der Einsprachenbehandlung wurden Möglichkeiten zur besseren Berücksichtigung der Bedürfnisse der Landwirtschaft diskutiert. Nach Prüfung durch die Gemeinden werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- (1) Die kleine Landschaftskammer im Gulachen ist wenig exponiert, weshalb auf ihren Schutz verzichtet wird. (2) Und die Flächen beidseits des Hofes werden zwecks allfälliger Entwicklungsoptionen nicht unter Schutz gestellt. Im Bereich Schürli wird somit die Landschaftsschutzzone auf den westlichen Bereich beschränkt.
- (3) Im Bereich des Engelbergs wird die Landschaftsschutzzone westlich des Weilers etwas zurückgenommen, um damit der Landwirtschaft mehr Entwicklungsspielraum zu gewähren.

Mit dieser Anpassung der Landschaftsschutzzone wird der strenge Bauverbotsbereich etwas reduziert. In den Sektoren ohne Landschaftsschutzzone gelten aber weiterhin die kantonalen Vorschriften der Juraschutzzone zur Integration von Bauten und Anlagen. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduktion der Schutzzone vertretbar.

Der Gesamtplan wird entsprechend angepasst.

## 2.2.2 Naturobjekte



Ausschnitt Änderungen 2. öffentliche Auflage

(1) Hecke Unteri Büchs (GB-Nr. 565): Das Gehölz auf dem westlichen Teil dieser Parzelle wurde - im Nachgang zur Fertigstellung des Naturinventars – noch als geschützte Hecke bezeichnet. Nach weitergehender Prüfung zeigt sich, dass es sich hierbei um eine private, gartenähnliche Anlage mit Nadelbäumen handelt, die keinen Schutz benötigt. Sie wird aus den Plänen gelöscht.

(2) Schürli, Waldstandort Nr. 9.6: Im Naturinventar ist dieses Objekt als Hecke (Nr. 6.16) aufgenommen. Der westliche Zipfel ist gemäss kantonalen Grundlagen allerdings als Wald festgelegt. Daher macht es Sinn die Bezeichnung als Waldstandort bis an das Ende dieser Fläche zu verlängern.

(3) Engelberg, Trockenstandort Nr. 5.5: Der Kanton Solothurn fordert bei Flächen aus dem Mehrjahresprogramm in der Ortsplanung keine formelle Unterschutzstellung mit einer kommunalen Naturschutzzone mehr. Weil es sich aber um ein nationales Naturobjekt handelt, bleibt es im Gesamtplan, wird aber vom Genehmigungs- in den Orientierungsinhalt verschoben. Der Hinweis im Zonenreglement als Naturobjekt gem. Naturinventar bleibt ebenfalls bestehen.

(4) Engelberg / Wartburgweit, Hecke: Diese Hecke wurde im Naturinventar als Objekt von kommunaler Bedeutung eingestuft (Nr. 6.11). Im Gesamtplan wurde sie irrtümlicherweise nicht dargestellt. Diese Bezeichnung wird noch nachgeholt.

Weitere Anpassungen: Im Zuge der Bereinigung des Gesamtplans wurden noch diverse darstellerische (Lesbarkeit) Anpassungen (Lesbarkeit) sowie fehlende Objektnumerierungen vorgenommen. Diese Anpassungen werden nicht separat ausgewiesen.

Der Gesamtplan, Bauzonenplan und das Zonenreglement werden entsprechend angepasst.

## 2.3 Erschliessungsplan (EP)

(bzgl. Legenden und neuem Zustand vgl. Planbeilagen)

### 2.3.1 Untere Ey: Erschliessungsstrasse (GB-Nrn. 104 & 105)



Ausschnitt Änderungen 2. öffentliche Auflage

Infolge Auszonung der Industriezone in diesem Gebiet und dem Entscheid, die Parzellen GB-Nr. 104 und 105 als Wohnzonen W2 zu zonieren (siehe weiter oben), ist ein Ausbau des öffentlichen Strassennetzes auf diesem Abschnitt nicht mehr vorgesehen. Die heutige Situation als Privatstrasse wird beibehalten. Die Erschliessungsfläche wird als private Strasse (dunkelgrau) bezeichnet.

Der Erschliessungsplan wird entsprechend angepasst.

### 2.3.2 Bodenacker: Trottoir (GB-Nrn. 1036, 972, 1160)



Ausschnitt Änderungen 2. öffentliche Auflage

Gegen die bereits im alten Erschliessungsplan vorgesehene Verlängerung des Trottoirs entlang dieser drei Parzellen an der Bodenackerstrasse Einsprachen eingegangen. Die Bodenackerstrasse weist heute auf der nördlichen Strassenseite kein durchgehendes Trottoir auf. Die Bedeutung einer sicheren Fusswegverbindung entlang dieser bedeutenden wird aber anerkannt. Da die Strasse heute einen grosszügig dimensionierten Strassenraum aufweist, soll daher im Rahmen einer zukünftigen verkehrsberuhigenden Umgestaltung der Strasse und unabhängig von der laufenden Ortsplanung eine sichere

Führung für Fussgängerinnen und Fussgänger geschaffen werden. Von der Realisierung eines Trottoirs unter Inanspruchnahme von privaten Flächen wird folglich verzichtet. Die Trottoirfläche wird im Erschliessungsplan aufgehoben, die Baulinien angepasst und die freigewordenen Flächen (insg. knapp 100 m<sup>2</sup>) den angrenzenden Bauzone zugewiesen (die einzelnen Flächen sind nicht mehrwertabgabepflichtig, weil sie unter dem kommunalen Schwellenwert liegen).

Der Erschliessungsplan und der Bauzonenplan werden entsprechend angepasst.

### 2.3.3 Bodenacker / Mattenstrasse: Fusswegverbindung (GB-Nrn. 2132 / 2146)

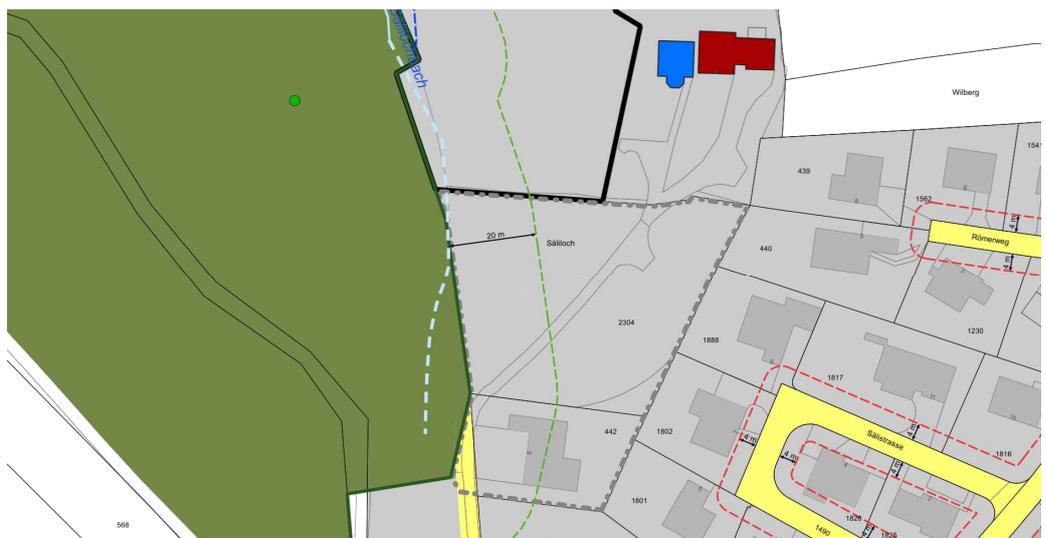


Ausschnitt Änderungen 2. öffentliche Auflage

Da die Erschliessung des Gebiets Bodenacker für den Fussverkehr über die Mattenstrasse bzw. dessen Verlängerung gewährleistet ist, wird auf die vorgesehene Fussgänger Verbindung zwischen den privaten Parzellen GB Nrn. 2132 und 2146 verzichtet. Diese Anpassung wurde bereits nach der öffentlichen Mitwirkung beschlossen, aber im Erschliessungsplan noch nicht vollzogen.

Der Erschliessungsplan wird entsprechend angepasst.

### 2.3.4 Säliloch: Erschliessung



Ausschnitt 2. öffentliche Auflage – neuer Zustand

Die Erschliessung des Sektors Säliloch (Parzelle GB-Nr. 2304) ist Teil einer laufenden Erschliessungsplanung. Der Entwurf dieser Erschliessungslösung wurde in der ersten

Auflage der Ortsplanung noch dargestellt. An diesem Ansatz soll auch weiterhin festgehalten werden. Allerdings wird diese Erschliessungsplanung aus terminlichen Gründen aus der Ortsplanung herausgenommen und im Rahmen eines späteren, separaten Teilerschliessungsplanverfahrens geregelt (inkl. Rodungsverfahren). In der Ortsplanung wird daher vorerst wieder der aktuell rechtskräftige Zustand dargestellt und die Strassenfläche wieder gelöscht (auch im Bauzonenplan). Dafür werden Erschliessungsplan, Bauzonenplan und Zonenreglement (Pflichtenheft im Anhang 2) mit einem Hinweis auf den noch zu erarbeitenden Teilerschliessungsplan ergänzt.

Der Erschliessungsplan, der Bauzonenplan und das Zonenreglement werden entsprechend angepasst.

### 2.3.5 Glasacker: Trottoir



Ausschnitt Änderungen 2. öffentliche Auflage

Entlang der Erschliessungsstrasse Glasacker wird ein fehlendes Stück des bestehenden Fussweges im Erschliessungsplan noch nachgetragen.

Der Erschliessungsplan wird entsprechend angepasst.

### 2.3.6 Sandrain: Private Erschliessung



Ausschnitt Änderungen 2. öffentliche Auflage

Da die Parzelle GB Dulliken Nr. 676 bereits über die öffentliche Strasse "Sandrain" erschlossen ist, kann auf den Einbezug dieses Grundstücks in die Erschliessungsplanpflicht des Erschliessungsplans «Sandrain» verzichtet werden. Um aber den Spielraum für eine eigene Anschlussmöglichkeit zu optimieren, wird im Knotenbereich die Fläche der öffentlichen Strasse aktuelle Zufahrt der Parzelle GB Dulliken Nr. 680 ausgeweitet.

Der Erschliessungsplan, der Bauzonenplan das Zonenreglement werden entsprechend angepasst.

### 2.3.7 Kirchweg: Private Erschliessung

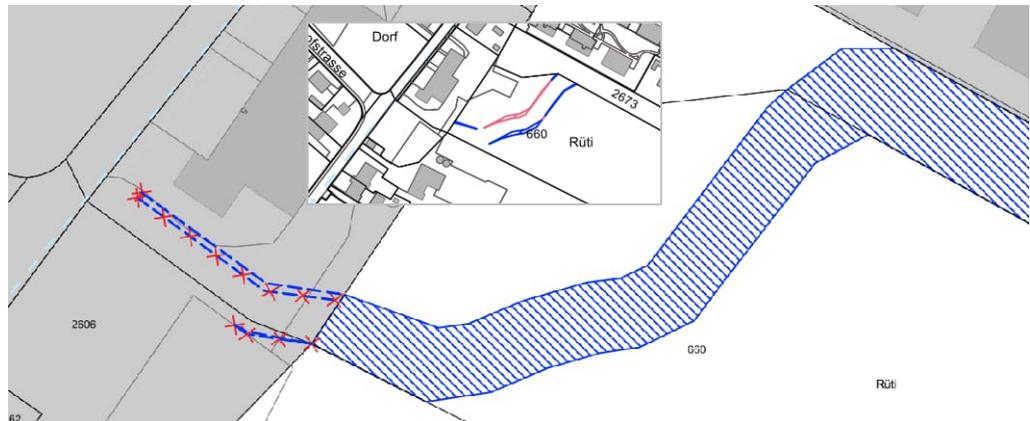


Ausschnitt Änderungen 2. öffentliche Auflage

Der Kirchweg ist heute ab Bahnhofstrasse als Fussweg klassiert. Allerdings übernimmt er bis zur bestehenden Garage auf Parzelle GB-Nr. 1333 auch noch eine Erschliessungsfunktion. Dieser Abschnitt wird im Erschliessungsplan als Erschliessungsstrasse mit entsprechenden Baulinien von 4m dargestellt. Die bestehende Tiefgarage auf dieser Parzelle liegt teilweise im Unterabstand, hat aber Bestandesgarantie.

Der Erschliessungsplan wird entsprechend angepasst.

### 2.3.8 Dorfstrasse / Mülibach: Gewässerraum



Ausschnitt Änderung 2. öffentliche Auflage (kleiner Ausschnitt: Änderung Gesamtplan)

Die Offenlegung des Mülibachs ab der Dorfstrasse wird aktuell intensiv zwischen Gemeinde und Kanton vorangetrieben. Gemäss den letzten Besprechungen mit dem Amt für Umwelt soll der Gewässerkorridor für diesen Abschnitt noch leicht angepasst werden:

- Innerhalb der Bauzone beträgt der Gewässerraum auf Parzelle GB-Nr. 2398 neu 6 statt 5 m.
- Ausserhalb der Bauzone wird der Verlauf des Gewässerraums leicht korrigiert (vgl. Gesamtplan).

Der Erschliessungsplan und der Gesamtplan werden entsprechend angepasst.

## 2.4 Naturgefahrenplan

(bzgl. Legenden und neuem Zustand vgl. Planbeilagen)

### 2.4.1 Rutschgebiete



Ausschnitt Änderungen 2. öffentliche Auflage

#### Ausgangslage

(vgl. auch Beilage «Technischer Bericht Gefahrenkarte Gefahrenprozess Rutsch»)

Im Jahr 2006 wurde in Dulliken eine geologische Vorabklärung zur Beurteilung des Handlungsbedarfs zum Prozess Rutsch im Siedlungsgebiet Sandrain durchgeführt. Darauf basierend wurde in der alten Ortsplanung im Gebiet Sandrain/Golpen ein Hinweisbereich Rutsch festgelegt (inkl. zugehörigen Bestimmungen im Zonenreglement).

In der ersten Auflage der aktuellen Ortsplanungsrevision wurden vorerst die aktualisierten Überschwemmungszonen aufgelegt. Bezüglich Rutschgebiete musste die neue Gefahrenkarte erst noch erstellt werden, damit auch diese Gefahrenzonen für die vorliegende zweite Auflage in die Ortsplanung integriert werden können.

Die Erarbeitung der Gefahrenkarte wurde im Auftrag der Gemeinde und in Abstimmung mit dem Kanton vom Fachbüro Sieber Cassina + Partner AG vorgenommen. Dabei wurde das gesamte Gemeindegebiet überprüft (auch hinsichtlich anderer möglicher Gefahrenprozesse wie Hangmuren, Sturz etc.).

#### Aktualisierte Gefahrenkarte Rutsch (2025)

Die Gefahrenkarte Rutsch basiert auf einer Gefahrenbeurteilung von 2006 für das Gebiet Sandrain / Golpen. Die Studie kam damals zum Schluss, dass in diesem Gebiet weder eine hohe noch mittlere Gefährdung durch Rutsch bestand, eine latente und langfristige Gefährdung durch Rutschungen jedoch nicht restlos ausgeschlossen werden

kann. Die Standards zur Gefahrenbeurteilung haben sich seither weiterentwickelt, weshalb eine Überarbeitung notwendig wurde.

Für die Aktualisierung wurde das gesamte Gemeindegebiet geprüft, mit detaillierteren Untersuchungen in verschiedenen Gebieten. Im Gebiet Sandrain / Golpen wurden Rutschphänomene bestätigt, insbesondere auf der Parzelle GB-Nr. 679. In den übrigen Gebieten können Rutschprozesse ausgeschlossen oder als vernachlässigbar eingestuft werden.

Zur Gefahrenbeurteilung des Gebiets Sandrain / Golpen sagt der technische Bericht (Kap. 6) folgendes aus:

*«Bei ungünstigem Zusammenwirken oben aufgeführter Einflussfaktoren kann eine beschleunigte Bewegung der oberflächlichen Lockergesteine im Sinne eines Hangkriechens oder Hangrutschens ausgelöst werden. In den letzten 70 Jahren vermochten aber offensichtlich die Vegetation oder die bestehenden Bauwerke grössere Rutschungen zu verhindern. Werden die Verhältnisse im Gebiet Sandrain / Golpen allerdings künstlich gestört (z.B. Baugrube, erhöhter Wassereintrag), kann lokal eine beschleunigte Bewegung oder das Versagen künstlicher Böschungen ausgelöst werden.»*

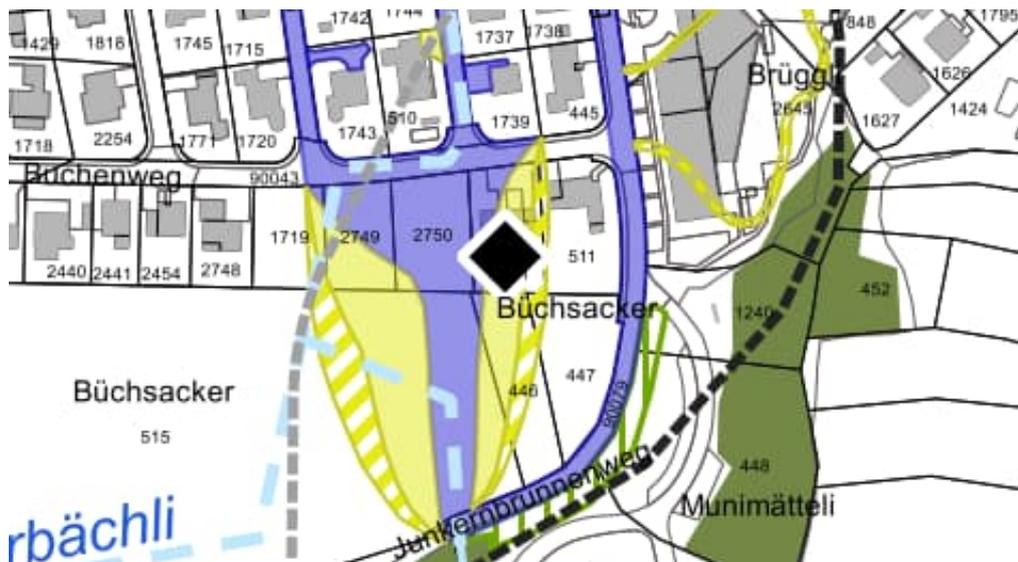
Vor diesem Hintergrund wird für das Gebiet Sandrain / Golpen weiterhin eine Gefahrenzone ausgeschieden, wobei beim Sektor der Parzelle GB-Nr. 679 aufgrund der identifizierten flach- bis mittelgründigen Rutschungen von einer mittleren Intensität ausgegangen werden muss. Die übrigen Sektoren werden einer schwachen Intensität zugewiesen. Diese Intensitäten werden im Naturgefahrenplan mit den bereits aus der Hochwassersituation bekannten Gefahrenstufen umgesetzt:

- mittlere Gefährdung (blau): Der Prozess der permanenten Rutschung ist ein stetiger Prozess, es muss aber nicht von einer Gefährdung von Personen ausgegangen werden. Es handelt sich um Gebotsbereiche, in denen schwere Schäden durch geeignete präventive Massnahmen (z.B. Auflagen) vermieden werden können. Bei einer Bebauung dieses Sektors muss also die Rutschthematik beachtet werden.
- geringe Gefährdung (gelb): Es ist mit geringen Schäden an Gebäuden zu rechnen. Es handelt sich um Hinweisbereiche, in welchen die Grundeigentümer auf die Situation aufmerksam zu machen sind. Innerhalb dieser Zone kann speziell in den steilen Bereichen ein latentes Rutschen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Neubeurteilung wurde die Gefahrenzone ggü. der alten Abgrenzung auf weitere steilere Bereiche ausgeweitet.

Die Gefahrenzonen Rutsch werden im Naturgefahrenplan aktualisiert und im Zonenreglement (§ 31 Gefahrenzonen) mit den notwendigen Ergänzungen zu den Rutschprozessen ergänzt. Im Pflichtenheft für den GP Sandrain wird zudem ein Hinweis auf diese Naturgefahrensituation angebracht.

Der Naturgefahrenplan und das Zonenreglement werden entsprechend angepasst.

## 2.4.2 Hinweis Parzelle 2751



◆ Aufgrund der umgesetzten Objektschutzmassnahmen stimmt die Gefahreneinstufung in diesem Bereich nicht mehr. Die getroffenen Massnahmen sind im Rahmen der nächsten Revision der Gefahrenkarte zu berücksichtigen.

Ausschnitt 2. öffentliche Auflage (neuer Zustand mit ergänzter Legende)

Gegen die Gefahrenzone auf der Parzelle GB-Nr. 2751 wurde Einsprache erhoben, weil für die zwischenzeitlich erstellte Baute bereits alle notwendigen Schutzmassnahmen getroffen wurde. Bei der Erarbeitung der Gefahrenkarte, welche als Grundlage für den vorliegenden Naturgefahrenplan verwendet wurde, stand das betroffene Gebäude noch nicht. Aus diesem Grund konnten auch die Schutzmassnahmen im Plan nicht berücksichtigt werden. Nach Rücksprache mit dem Kanton (Amt für Umwelt) ist eine Anpassung der Gefahrenzonen (z.B. «Ausstanzung» für diese Parzelle) nicht vorzusehen. Aber die Liegenschaft wird im Naturgefahrenplan mit einem Symbolhinweis versehen.

## 2.5 Zonenreglement (ZR)

(vgl. beiliegende Synopse mit den Änderungen)

### 2.5.1 Überbauungsziffer (ÜZ)

Gegen die vorgeschlagenen Überbauungsziffern sind diverse Einsprachen eingegangen, weil sie als zu niedrig betrachtet wurden und vor allem die Anrechnung von Nebenbauten das Entwicklungspotenzial zu stark einschränkt.

Die Definition der Überbauungsziffer erfolgt durch die neue kantonale Bauverordnung (KBV). Demnach kann nicht zwischen einer ÜZ für Haupt- und Nebenbauten differenziert werden<sup>1</sup>. Diese Flächen der Nebenbauten werden somit an die normale ÜZ angerechnet. Um auf den Parzellen genügend Entwicklungsspielraum zu sichern, wird die ÜZ gesamthaft noch erhöht. Ergänzende Berechnungen haben gezeigt, dass eine Erhöhung in allen Zonen um 5-Prozentpunkte diesem Bedarf entgegenkommt. Die ÜZ liegt somit in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zwischen 30% und 40%. Einzig in der Quartiererhaltungszone W2E wird die ÜZ von 35% beibehalten (sie lag schon vorher und nun immer noch über der ÜZ der W2).

### 2.5.2 Grünflächenziffer: Baumäquivalent (§ 22 ZR)

In den Misch- und Zentrumszonen kann ein Baum mit 20 m<sup>2</sup> an die Grünfläche angerechnet werden. Diese Möglichkeit soll neu auch in allen Wohnzonen geschaffen werden. Damit wird der Entwicklungsspielraum für die Eigentümerschaften etwas erhöht. Die bereits bestehenden weiteren Bestimmungen (§ 23 Zonenreglement, § 18 Baureglement) sichern weiterhin eine ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung.

### 2.5.3 W2+: Wohneinheiten (§2 ZR)

Gegen die Formulierung der notwendigen zusätzlichen Wohneinheiten in der Wohnzone W2+ wurde Einsprache erhoben. Es wurde erkannt, dass die vormalige Regelung «Schaffung von mehr Wohneinheiten im Vergleich zur Regelbauweise bzw. dem effektiven Bestand» zu uneindeutig war. Um Unklarheiten zu vermeiden, ist «mind. 1 zusätzlichen Wohneinheit» erforderlich.

### 2.5.4 Industrie- und Gewerbezone IG1 (§ 12 ZR)

Gegen die Einzonung im Hardacker (Restfläche auf Parzelle GB-Nr. 197) wurde von der Betreiberfirma der Gasleitungen östlich davon Einsprache erhoben. Die Einsprecherin befürchtet, dass die geplante Einzonung der Betrieb der Hochdruckgasleitungen beeinträchtigen könnte, wenn neue Nutzungen im Nahbereich zur Hochdruckgasleitung zu einer Erhöhung des Störfallrisikos führen können.

Die Gemeinde hat durch ein spezialisiertes Büro ein Störfallgutachten erstellen lassen (kann auf Anfrage bei der Gemeinde eingesehen werden). Dieses kommt zum Schluss, dass die Risikosituation bereits heute relevant ist, diese aber ihre Ursache aber vor allem in der querenden Bahnlinie hat (hohe Personenbelegung, hohe Taktfrequenz). Die zu erwartende Todesopferzahl infolge der Einzonung von Parzelle GB-Nr. 197 nimmt bei einem Störfall nur unwesentlich zu. Somit hat die Umzonung keine direkte Auswirkung auf die Betreiber der Erdgashochdruckleitung.

<sup>1</sup> Die als Beispiel eingebrachten Zonenreglemente von anderen Gemeinden sind altrechtlich. Sie müssen ebenfalls noch an die neue KBV angepasst werden.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass eine merkbare Erhöhung des Risikos problematisch wäre. Die Erhöhung des Risikos hängt aber direkt davon ab, welche Art von Nutzungen künftig in dieser Industriezone realisiert werden. Zudem können auch Schutzmassnahmen in der Zone oder am Projekt zur Risikominderung beitragen. Daher sind bei Vorhaben in dieser Zone Massnahmen zum Schutz von Gebäuden oder Personen vorzusehen. Um die Koordination mit der Störfallvorsorge zu sichern, werden – ergänzend zu den generellen Störfallbestimmungen im Baureglement (§ 26 BR) – im Zonenreglement für die Parzelle GB-Nr. 197 die notwendigen Abstimmungsvorgaben festgelegt, sei es im Rahmen eines Gestaltungsplans oder eines Bauprojekts.

#### 2.5.5 Landwirtschaftszone LZ (§ 15 ZR)

Gegen die Beschränkung der Silohöhen im Gebiet Engelberg/Schürli wurde Einsprache erhoben. Nach Prüfung der Situation sollen Silos nur noch im bebauten Bereich des Weilers Engelberg bzw. des Hofes Schürli zugelassen werden. Dafür wird die maximale Höhe neu auf 18 m erhöht. Die gestalterische Integration muss im Rahmen der Vorgaben der Juraschutzzone geprüft werden. Das Zonenreglement wird in diesem Sinne angepasst.

#### 2.5.6 Landschaftsschutzzone LSZ (§ 20 ZR)

Gegen die Landschaftsschutzzone und ihre Bestimmungen sind Einsprachen eingegangen. Im Rahmen der Einsprachenbehandlung wurden Möglichkeiten zur besseren Berücksichtigung der Bedürfnisse der Landwirtschaft diskutiert. Nach Prüfung durch die Gemeinde werden die Bestimmungen (insb. die Ausnahmebestimmungen) leicht ausgeweitet bzw. präzisiert, im Sinne der Bedürfnisse der Landwirtschaft.

#### 2.5.7 Qualitätssichernde Verfahren (§ 25 ZR) & Gestaltungsplan (§ 26 ZR)

In der revidierten Ortsplanung wurde ein differenziertes Konzept zur Arealentwicklung eingeführt. Einerseits wird weiterhin das kantonal geregelte Verfahren des Gestaltungsplans (§ 26 ZR) angewendet, andererseits wird neu das auf kommunaler Ebene durchzuführende «Qualitätssichernde Verfahren» (§ 25 ZR) eingeführt. Das bekannte Instrument der Arealüberbauung (§ 23 ZR) bleibt ebenfalls bestehen:

- Der Gestaltungsplan ist das Instrument, mit dem von der Grundordnung abgewichen werden darf (z.B. Bonusgeschoss, Höhen, andere Abweichungen zur Grundordnung). Damit wird dem späteren Bauprojekt noch ein separates Planungsverfahren vorgelagert. Das kantonale Planungs- und Baugesetz regelt das anwendbare Verfahren. Der Gestaltungsplan muss aber nicht in jedem Fall das beste Verfahren sein, um ein gutes Projekt zu sichern, zumal er immer nur ein «Konzept» sichert, und noch nicht das definitive Bauprojekt.
  - Im Rahmen eines Qualitätssichernden Verfahrens (z.B. Architekturwettbewerb) können viele Aspekte präzisiert und konkreter entworfen werden, und womit auch besser zwischen Gemeinde und Bauherr das Ziel einer hohen Siedlungsqualität gemeinsam diskutiert werden kann. In Fällen von einzelnen oder wenigen Parzellen bzw. je nach Kontext kann theoretisch die «Konzeptstufe» des Gestaltungsplans übersprungen werden. Ein solches qualitätssicherndes Verfahren kann aber nicht sämtliche Abweichungen beanspruchen wie ein Gestaltungsplan. Abweichungen im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sind nur bis zu einem bestimmten Grad zulässig, und sie müssen im Zonenreglement explizit aufgeführt sein. Diese Präzisierung wird im Zonenreglement mit der vorliegenden Anpassung vorgenommen (§ 26 Abs. 4 & 5).
-

- Mit einer Arealüberbauung kann ein Bonus auf die ÜZ beansprucht werden. Als Grundlage für das Richtprojekt ist ein Qualitätsverfahren durchzuführen.

Die Einführung von qualitätssichernden Verfahren auf kommunaler Stufe wurde vom Kanton begrüsst. Weil die Erfahrungen im Kanton Solothurn allerdings noch nicht so gross sind, muss die Abgrenzung zum und die Abstimmung mit dem Gestaltungsplanverfahren noch geschärft werden:

- Im Zonenplan sind Areale bezeichnet, welche mit einem qualitätssichernden Verfahren entwickelt werden sollen. Diese Areale sind bereits mit der richtigen Geschossigkeit zoniert (z.B. Sektoren im Raum Schäfer). Ein Bonusgeschoss wird im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens nicht mehr gewährt.
- Der Zonenplan sind Areale mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnet. Der Gemeinderat aber auf die Forderung eines Gestaltungsplans verzichten und dafür ein qualitätssicherndes Verfahren vorsehen. In diesem Fall kann ebenfalls ein Bonusgeschoss (bzw. Höhenbonus) beansprucht werden. Weitergehende Abweichungen benötigen aber immer noch einen Gestaltungsplan.
- Freiwillige Gestaltungspläne sind ebenfalls möglich. Hier dürfen die bekannten Abweichungen und Boni beansprucht werden.
- Generell ist bei Gestaltungsplänen vorgängig ein Konzept zu erarbeiten.

Im Zonenreglement werden die notwendigen Präzisierungen vorgenommen.

#### Anhang 2: Pflichtenhefte für Gestaltungspläne (GP) und Erschliessungspläne (EP)

Die Pflichtenhefte für die untenstehenden Gebiete wurde im Zuge der Einsprachenbehandlung bzw. aufgrund weiterer Vertiefungen punktuell angepasst. Zudem wurden die Bezeichnungen der Gebiete optimiert und die Verweise auf die betroffenen Parzellen wo nötig korrigiert.

- GP Bodenacker: Die GP-Areale West und Süd werden in getrennten Pflichtenheften umschrieben.
- GP Bachweg: Zusätzlich muss ein verträglicher Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen mitberücksichtigt werden.
- GP Rössler Süd: Zusätzlich muss ein verträglicher Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen mitberücksichtigt werden.
- GP Sandrain: Gegen das generelle Verbot eines Bonusgeschosses wurde Einsprache erhoben. Tatsächlich kann aufgrund der Hanglage eine Beschränkung auf zwei Geschosse zu Problemen führen. Hingegen soll entlang des Sandrainrings weiterhin kein Bonusgeschoss vorgesehen werden. Des Weiteren wird ein Hinweis auf die Naturgefahrensituation angebracht.
- EP Säliloch: Die Erschliessung dieses Sektor erfolgt zu ggb. Zeit mit einem eigenen Teilerschliessungsplan. Die zu berücksichtigenden Aspekte werden im Pflichtenheft festgehalten.

#### 2.5.8 Mobilfunkantennen (§ 27 ZR)

Gegen die Bestimmungen zu den Mobilfunkantennen wurde Einsprache erhoben. In Bezug auf die Standortevaluation kann auf bestehende Dialogmodell zwischen Kanton und Mobilfunkanbietern verwiesen werden (gem. Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination zwischen dem Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn (BJD), dem Verband Solothurner Einwohnergemeinden (VSEG) und den Mobilfunkanbietern (Swisscom, Salt und Sunrise)).

### 2.5.9 Kulturobjekte (§ 28 ZR)

Die schützenswerten Kulturobjekte (in den Plänen blau dargestellt) bilden eine Zwischenstufe zwischen den erhaltenswerten (grün) und den durch den Kanton geschützten (rot) Objekten. Die vorliegenden Objektgrundlagen sagen allerdings nichts aus über den inneren Zustand bzgl. Substanz und Qualität. Daher wird in Abs. 2 der Verweis auf den Erhalt der inneren Substanz gestrichen. In Abs. 4 wird zudem die Zuständigkeit beim Kanton geändert.

### 2.6 Weitere Anpassungen

Aus den Hinweisen von Einsprechenden sowie der laufenden Bearbeitung der Ortsplanungsdokumente werden noch weitere technische oder redaktionelle Anpassungen vorgenommen:

- Zonenreglement: Anpassungen der Anhänge (Übersicht Bauzonenvorschriften, Liste Schutzobjekte, Anpassung/Ergänzung mit Verweisen u.ä.)
- Bauzonenplan & Gesamtplan: Anpassung/Ergänzung von Nummerierungen u.ä.



metron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

info@metron.ch  
+41 56 460 91 11