

Sacha Peter

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

Einwohnergemeinde
Gemeindepräsidium
Martin Bühler
Baslerstrasse 122
4632 Trimbach

21. März 2025 SP / sts

Trimbach: 2. Vorprüfung Gesamtrevision der Ortsplanung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Bühler,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 6. April 2021 haben wir der Gemeinde Trimbach den Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung zukommen lassen. Am 10. November 2022 haben wir das überarbeitete Planungsdossier (analoge und digitale Dokumente) zur 2. Vorprüfung erhalten. Gemäss dem Begleitschreiben wurde das Planungsdossier vom Gemeinderat am 24. Oktober 2022 z.Hd. der Vorprüfung verabschiedet.

Einen Entwurf des vorliegenden Prüfberichtes haben wir mit Ihnen anlässlich der Besprechung vom 5. Dezember 2024 erläutert. Dabei haben wir auch Sachverhalte erörtert, die nicht Gegenstand des ursprünglich eingereichten Dossiers sind. Konkret geht es um mögliche Anpassungen der Nutzungsplanung im Bereich des Tunnelportals zum Hauensteintunnel, wo verschiedene Nutzungen einer Regelung bedürfen.

Im Nachgang zur Besprechung, am 21. Januar 2025 wurden wir um eine Einschätzung zu einer möglichen Umzonung von gemeindeeigenen, aktuell der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugehörigen Flächen im Gebiet Grossfeld / Tafelacker gebeten und mit den bisher erarbeiteten Unterlagen dokumentiert. Auch hierzu äussern wir uns im vorliegenden Bericht.

Das gesamte Dossier umfasst folgende Dokumente (die Grundlagen sind gegenüber der 1. Vorprüfung teilweise unverändert).

Genehmigungsinhalt

- Bauzonenplan 1:2'500
- Gesamtplan 1:4'000
- Erschliessungs- und Baulinienpläne 1:1'000; Ausschnitte 1 - 5
- Zonenreglement (Synopse) inkl. Tabelle Baumasse
- Baureglement inkl. Gebührenreglement im Anhang

Orientierender Inhalt

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV; Hauptteil (RPB)
- Raumplanungsbericht (RPB) nach Art. 47 RPV; Grundlagen (RPB-G)
- Erschliessungs- und Baulinienplan 1:2'500; Gesamtübersicht
- Naturinventar 2019 inkl. Tabellarische Übersicht der Inventarobjekte
- Naturkonzept
- Räumliches Leitbild Trimbach 2017
- Fassungsvermögen / Stand der Bebauung; Stand gültig
- Fassungsvermögen / Stand der Bebauung; Stand Entwurf 2. Vorprüfung
- Planungsmehrwertausgleichsreglement der Einwohnergemeinde Trimbach (neu)
- Mitwirkungsbericht 1. Öffentliche Mitwirkung (neu)
- Protokollauszug Beschluss Gemeinderat vom 24. Oktober 2022 (neu)
- Protokollauszug Beschluss Gemeinderat zum Baureglement vom 24. Oktober 2022 (neu)

Wir haben die umfangreichen Unterlagen erneut und eingehend zusammen mit den kantonalen Ämtern geprüft. Das Resultat der 2. Vorprüfung folgt nachstehend. Allgemeine Hinweise und Bemerkungen des Vorprüfungsberichtes vom 6. April 2021 sind nach wie vor zu berücksichtigen.

Die Erkenntnisse unserer gemeinsamen Besprechung vom 5. Dezember 2024 sind im vorliegenden Bericht berücksichtigt.

1. Allgemeines

Zusammenfassung des Vorprüfungsberichtes vom 6. April 2021

Wir haben bereits im Rahmen der 1. Vorprüfung festgestellt, dass der Fokus der Planung richtigweise auf der Nutzung der Innenentwicklungs-Potentiale unter besonderer Berücksichtigung der Qualitätsaspekte und einer massvollen, dem jeweiligen Ort angemessenen Erhöhung der Ausnützung gelegt wurde.

Zum Baureglement und zum Zonenreglement haben wir festgehalten, dass beide Dokumente umfassend, aber wohl sehr anspruchsvoll in der Anwendung / Umsetzung seien und empfohlen, diese mit Blick auf die Anwendung zu vereinfachen.

In der einleitenden Übersicht (Planungswegweiser) haben wir die folgenden Genehmigungsvorbehalte identifiziert:

- Im Siedlungsgebiet haben wir eine Etappierung / Priorisierung der Massnahmen erwartet. Unter Berücksichtigung aller Einzonungen / Umzonungen werden Kapazitäten für die Wohnentwicklung geschaffen, die weit über den 15-jährigen Bedarf hinausgehen. Augenfälligstes Beispiel ist das Gebiet Rebberg, wo teils aus der bestehenden Reservezonen, teils aus der öBA grossflächige Wohnzonen vorgesehen waren.

- Zum Thema «Naturgefahren» haben wir eine Anpassung der Unterlagen an den aktuellen Stand der Gefahrenkartierung gefordert und es sind grundeigentümergebundene Gefahrenzonen festzulegen.
- Der Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte war im Dossier zur 1. Vorprüfung kein Thema. Die abgabepflichtigen Massnahmen sind darzustellen und jeweils einer Richtplan-Kategorie zuzuweisen. Dies als Voraussetzung für die Zuweisung der anfallenden Erträge (Kanton / Gemeinde). Schliesslich haben wir auf die Notwendigkeit eines kommunalen Reglements zur Mehrwertabgabe hingewiesen.

Feststellungen nach Durchsicht des überarbeiteten Dossiers

Die Genehmigungsvorbehalte wurden eliminiert. Kritische Anmerkungen haben wir lediglich noch beim Umgang mit den Reservezonen.

Die im Nachgang zum Gespräch vom 5. Dezember 2024 zugestellten Unterlagen zu einer möglichen Arealentwicklung im Gebiet Grossfeld / Tafelacker verschärfen die Dringlichkeit, die verschiedenen Schlüsselareale und deren Bearbeitung mit Prioritäten zu versehen; insgesamt würde mit der Entwicklung dieser Flächen im Rahmen einer Ortsplanungs-Periode der Bedarf für Wohn- und Mischnutzungen bei weitem überschritten und somit ein Genehmigungsvorbehalt bestehen bleiben.

Vor diesem Hintergrund sehen wir auch den an der Besprechung vom 5. Dezember 2024 angebotenen möglichen Verzicht auf eine Auszonung der beiden Parzellen GB Nrn. 465 (inkl. Baurecht Nr. 2591) und 467 (Teilparzelle) als Anpassung, welche die Bestrebungen nach einer Innenentwicklung in Frage stellen würden und damit als Genehmigungsvorbehalt.

Das Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) regt zur Bereinigung von Einzelfragen (Gestaltungsbau- und Sichtzonen) einen nochmaligen Austausch an.

Die Schwerpunkte der Planung sind örtlich und thematisch in weiten Teilen richtig gesetzt und weiter geschärft worden. Es findet insbesondere auch eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem baukulturellen Erbe statt.

Planungsausgleichsgesetz PAG

Das Planungsausgleichsreglement der Einwohnergemeinde Trimbach wurde an der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022 beschlossen und vom Bau- und Justizdepartement mit Verfügung vom 10. November 2022 genehmigt. Die Gemeinde legt einen zusätzlichen Abgabesatz von 20% (total 40%) fest und überträgt die Zuständigkeit für den Beschluss und die Erhebung der Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrages dem Gemeinderat. Das Reglement gelangt für alle mehrwertabgabepflichtigen Planungsmassnahmen zur Anwendung. Der Raumplanungsbericht (RPB) wurde um ein Kapitel zum Thema «Mehrwertabgabe / Planungsausgleich» ergänzt. Dieses Kapitel enthält auch einen Abschnitt mit allen von der Mehrwertabgabe betroffenen Planungsmassnahmen (Einzonungen / Umzonungen). Der entsprechende Genehmigungsvorbehalt aus dem ersten Vorprüfungsbericht entfällt damit.

Bei allen Umzonungen, welche Mischzonen betreffen (sowohl in der Ausgangslage als auch in der Zielzone) ist eine Aussage zur Abgabepflicht zu machen. Je nach Erhöhung des Wohnanteils liegt eine Abgabepflicht vor. Allfällige bisher nicht erfasste Abgabebetragbestände sind in der Tabelle auf Seite 163 im RPB zu ergänzen.

Information und Mitwirkung

Eine erste Mitwirkungsveranstaltung hat im Juni 2020 stattgefunden, mit der Möglichkeit, bis zum 7. August 2020 schriftliche Eingaben zu machen. Eine zweite Mitwirkung erfolgte parallel

zur laufenden Vorprüfung. Sie wurde am 5. Dezember 2022 mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung eingeleitet. Die Frist für die Eingabe von Mitwirkungsbeiträgen wurde auf den 28. Februar 2023 festgelegt. Die Anforderungen von § 3 Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1) zur öffentlichen Mitwirkung sind damit erfüllt.

Digitale Nutzungsplandaten

Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde. Spätestens zusammen mit der Einreichung der üblichen Akten zur Genehmigung der Ortsplanung sind auch die aktualisierten Nutzungsplandaten dem ARP zu übermitteln. Die formalen und technischen Anforderungen sind auf der Internet-Seite des ARP beschrieben (arp.so.ch -> Nutzungsplanung - > Digitale Nutzungsplanung).

2. Siedlung

Allgemeine Bemerkungen

Die Gemeinde verfolgt mit den vorgesehenen Massnahmen eine Strategie, welche die in der rechtsgültigen Bauzonenplan ausgeschiedenen Bauzonen einerseits auf ein bedarfsgerechtes Mass reduziert (an den Rändern der Bauzone in Hanglagen sind Auszonungen von insgesamt 7.0 ha vorgesehen) und die Bauzone in den Ortsteilen in der Ebene optimiert. Den Grundsätzen und Zielen des angepassten Raumplanungsgesetzes wird damit vorbildlich entsprochen. Dem im Planungswegweiser im 1. Vorprüfungsbericht formulierten Genehmigungsvorbehalt wonach eine Fokussierung, Priorisierung und Etappierung unerlässlich sei, wird in Teilen entsprochen. Eine Standortstrategie für den Schulraum erlaubt einen bewussteren Umgang mit den grosszügig dimensionierten Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Verzicht auf einige Einzonungen reduziert das weit über den 15-jährigen Bedarf hinausgehende Potential in den Wohn-, Misch und Zentrumszonen. Insgesamt ist im weiteren Verlauf der Planung darauf zu achten, diese Ausgewogenheit der Massnahmen nicht in Frage zu stellen (vgl. insb. die Bemerkungen weiter oben zum möglichen Rückkommen auf die Auszonung westlich der Rossbergstrasse).

Die umfassend diskutierte und in einem eigenständigen Prüfbericht unseres Amtes vom 26. Januar 2021 zum Erschliessungsplan Kreuzeralp vorgeschlagene Überprüfung der Zonierung der Kreuzeralp ist gemäss unserer Empfehlung (Zuweisung des Areals zur Landwirtschaftszone) in den vorliegenden Entwurf des Bauzonenplans eingeflossen, was wir ausdrücklich begrüssen.

Einzonungen

Als einzige für das Bevölkerungs- und Beschäftigtenpotential massgebliche Einzonung verbleibt nach Überprüfung des Bauzonenplans die Zuweisung von Teilen von GB Nr. 326 (Reservezone im Gebiet Brüelmatt) nördlich der Baslerstrasse in die dreigeschossige Wohnzone W3b (resp. dreigeschossige Gewerbezone mit Wohnanteil (GW 3, ES III) in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse). Die 0.7 ha umfassende Teilfläche wird mit einer Gestaltungsplan-Pflicht überlagert (Gebiet 15b resp. Gestaltungsplangebiet III). Einzonung und Gestaltungsplanpflicht mit den gemeinsam anzuwendenden Bestimmungen für Gestaltungsplangebiete II und III sind zweckmässig. Voraussetzung für die Einzonung ist das Vorliegen einer vom Grundeigentümer unterzeichneten Bauverpflichtung. Diese muss zum Zeitpunkt der regierungsrätlichen Genehmigung vorliegen. Die Einzonung ist ein Abgabetatbestand nach § 5 Abs 1 PAG. Die ersten 20% des Ertrages gehen an den Kanton. Dieser ist deshalb möglichst frühzeitig über das Resultat der Mehrwerterschätzung ins Bild zu setzen und nach Rechtskraft der Ortsplanung in den Verteiler der Verfügung aufzunehmen. Zu dieser Einzonung ist weiter der Vorbehalt bezüglich der Schonung resp. Kompensation von Fruchtfolgeflächen (siehe weiter unten im Abschnitt «Landwirtschaft») zu beachten.

Eine zweite Einzonung betrifft zwei Teilflächen südlich der alten Hauenstein-Bahnlinie, welches bis anhin keiner Zone zugewiesen waren. Deren Zuteilung zu einer Grünzone ist zweckmässig.

Zur Präzisierung ist anzumerken, dass die westliche Fläche ausserhalb der Bauzone liegt, die östliche innerhalb. Im Zonenreglement wird die Grünzone unter den Bauzonen aufgeführt (eingeschränkte Bauzone). Im RPB wird im Abschnitt 4.5.2 korrekt darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Einzonung (der östlichen Fläche) um eine mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahme handelt. Die Einzonung ist deshalb in die Tabelle in Abbildung 143 (PAG betroffene Grundstücke) aufzunehmen, auch wenn voraussichtlich kein Mehrwert entsteht.

Umzonungen

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden verschiedene Umzonungen vorgenommen. Das Wohnzonen-Potential wird dabei in dreierlei Hinsicht erhöht:

- Nach Ausarbeitung einer Standortstrategie für die Schulen von Trimbach werden Flächen in öBA-Zonen frei, die voraussichtlich nicht mehr für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen müssen. So beispielsweise eine Fläche am Rebberg im Umfang von 0.6 ha, die mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wird.
- Nicht mehr einem Bedarf entsprechende Gewerbeflächen oder Mischzonen z.B. im Gebiet Schwerzi / Tenniscenter (RPB, Kap. 4.6.1), im Gebiet Dellenstrasse (RPB Kap. 4.6.9) oder an der Winznauerstrasse.
- Erhöhung des Nutzungsmasses in bereits bebauten Gebieten

Darin noch nicht berücksichtigt ist das Umstrukturierungs-Areal Breiti (ehem. Wernli-Areal, RPB, Kap. 4.6.3), das parallel zur Ortsplanungsrevision in einem eigenständigen Prozess entwickelt werden soll. Ebenfalls nicht berücksichtigt ist die im Nachgang zur Besprechung vom 5. Dezember 2024 erwähnte mögliche Umzonung im Gebiet Grossfeld / Tafelacker.

In der Summe ergeben sich aus den Umzonungen Potentiale, die den Wohnzonen-Bedarf der nächsten 15 Jahre deutlich überschreiten. Dieser Sachverhalt wird auch rechnerisch anhand der Tabelle zum Fassungsvermögen des Entwurfs des Bauzonenplans vom 7. Mai 2022 bestätigt. Das Fassungsvermögen überschreitet sowohl das Bevölkerungsziel gemäss Leitbild 2035 als auch die mittlere Bevölkerungsprognose für das Jahr 2042 deutlich. Wir empfehlen der Gemeinde deshalb zu prüfen, mit welchen Instrumenten die Entwicklung gesteuert werden soll. Insgesamt resultiert daraus kein Genehmigungsvorbehalt, weil mit der vorliegenden Planung massgebliche Flächen an den Siedlungsändern von der Bauzone der Landwirtschaftszone zugewiesen werden sollen.

Bestehende Gestaltungspläne / Gestaltungsplanpflicht

Die Überprüfung der Sondernutzungspläne wird im Raumplanungsbericht in Kap. 4.10 vorgenommen. Mit den Grundüberlegungen, die der Überprüfung zugrunde gelegt werden, sind wir einverstanden.

Der vorgesehenen Aufhebung der Gestaltungspläne «Rintel», «Mühlematt», «Grossfeld Nord», «Rankwog» und «Tripoli» wird im Raumplanungsbericht nachvollziehbar begründet. Die Aufhebung erfolgt im Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates zur Ortsplanung. Mit Rechtskraft der revidierten Ortsplanung wird das Bau- und Justizdepartement das Planregister nachführen.

Auch den zur Überprüfung vorgesehenen Gestaltungsplänen, für welche die Planbeständigkeit nicht wirksam sein soll, können wir zustimmen. Die betroffenen Pläne sind nicht nur im Raumplanungsbericht (Kap. 4.10.3 bis 4.10.5), sondern auch in der Tabelle auf dem Bauzonenplan entsprechend zu kennzeichnen.

Die Angaben zu den Sondernutzungsplänen sind sowohl im Bauzonenplan (Tabelle) als auch im Zonenreglement etwas unübersichtlich: Wir regen an, in der Genehmigungsversion des Bauzonenplans die für eine mögliche kurzfristige Überprüfung vorgesehenen Gestaltungspläne zu kennzeichnen und wegfallenden Gestaltungspläne nicht mehr aufzuführen; das nachgeführte

Planregister des Kantons wird die aufgehobenen Pläne weiterhin verfügbar halten. Weiter regen wir an, die Areale mit Gestaltungsplan-Pflicht in einer separaten Tabelle zu führen und die Anforderungen an die einzelnen Gebiete im Zonenreglement in den Anhang zu verschieben. Weiter ist nicht ersichtlich, weshalb die Sondernutzungspläne im Gebiet Dürrenberg in der Tabelle auf dem Bauzonenplan separat aufgeführt sind.

Arbeitszonen

Es ist weiterhin keine Erweiterung der Arbeitszone vorgesehen. Mit der Umzonung der Gewerbezone im Gebiet Schwerzi signalisiert die Gemeinde, dass in ausreichendem Umfang Gewerbezone verfügbar sind. Späteren Begehren um Erweiterungen der Arbeitszone kann deshalb nach Genehmigung der vorliegenden Revision voraussichtlich nicht entsprochen werden. Ein Spezialfall liegt bei Erweiterungen bestehende Betriebe von kantonaler oder regionaler Bedeutung vor, wenn sie in Entwicklungsgebieten Arbeiten liegen oder an diese angrenzen.

Reservezonen

Reservezonen sind gestützt auf Ziffer S-1.1.15 im kantonalen Richtplan im Grundsatz der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Mit Blick auf die regierungsrätliche Genehmigung und zwecks Nachvollziehbarkeit dieses Auftrages ist der Raumplanungsbericht mit einem Abschnitt zum Umgang mit den Reservezonen zu ergänzen.

Gemäss den obenstehenden Kapiteln wird die Reservezone im Gebiet Brüelmatt der Bauzone zugewiesen. Es gilt der bereits oben angemerkte Vorbehalt bezüglich der Schonung resp. Kompensation von Fruchtfolgeflächen.

Die östlich dem Feldliweg liegende Teilfläche des Gebietes Rebberg soll in der Reservezone verbleiben (in der ursprünglich geprüften Version des Bauzonenplans sollte diese Fläche noch dem Baugebiet zugewiesen werden). Angesichts der mit der vorliegenden Revision durch Ein- und Umzonungen andernorts geschaffenen Potentiale, die weit über den 15-jährigen Bedarf hinausreichen, ist diese Fläche der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Reservezone Mühlematt soll als «grüne Lunge von Trimbach» der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Dieser zentral gelegene Grünraum soll mittels einer Auszonung eines Teils der südöstlich angrenzenden öBA-Zone erweitert und mit einer spezifischen kommunalen Landschaftsschutzzone (LSZ-Mühlematt) überlagert werden. Dies erachten wir als zweckmässig.

Unter Berücksichtigung der obigen Bemerkungen lässt sich der Genehmigungsvorbehalt zum Umgang mit den Reservezonen aus dem ersten Vorprüfungsbericht eliminieren.

Ortsbildschutz / Kulturobjekte

Trimbach ist Ende des 19. und in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts durch den Bau verschiedener Arbeitersiedlungen geprägt worden. Diese werden im Raumplanungsbericht an verschiedenen Stellen erwähnt. Es wurde erkannt, dass Trimbach in seiner baulichen Identität vor allem durch Gruppen und Ensembles geprägt ist.

Aus heutiger Perspektive sind mindestens diese (sofern noch in originale/nachvollziehbarem Zustand) zu überprüfen. Es fehlt damit eine Qualitätssicherung für alle Bauten, welche keinen Schutzstatus haben. Dazu gehören auch die gesammelten Baugruppen und Ensembles, welche leider vor allem nur im «Volumenerhalt» «geschützt» sind, was grundsätzlich einen Abbruch und Neubau erlaubt. Damit geht das baukulturelle Erbe unwiederbringlich verloren. Die Zuständigkeit der Gemeinden in den Belangen des Ortsbildschutzes umfasst auch den Schutz von Strassenbildern (§ 3, NVH). Da keine überlagernde Ortsbildschutzzone vorgesehen ist, sind die Bestimmungen zur Kernzone und zur Volumenerhaltungszone so zu präzisieren, dass sie dem baulichen Bestand gerecht werden.

Wie bereits weiter oben erwähnt, findet aber insgesamt eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem baukulturellen Erbe statt (Überprüfung der Einzelobjekte mit Ergänzung und Aufklasierung ausgewählter Objekte; Bezeichnen von Gebieten / Ensembles mit baukulturellem Wert inkl. Umsetzung mit verschiedenen raumplanerischen Instrumenten).

Gemeinsam mit dem Entwurf des vorliegenden Prüfberichtes haben wir der Gemeinde zu händen der Besprechung vom 5. Dezember 2024 die Fachstellungnahme der beiden Fachstellen für die Denkmalpflege und den Heimatschutz vom 13. Februar 2023 überlassen. Diese enthält eine umfassende Liste von Objekten, mit summarischer Beschreibung und Empfehlungen für die Einstufung. Es obliegt der Gemeinde gemeinsam mit dem Planungsbüro diese Vorschläge zu prüfen und gegebenenfalls Anpassungen an den vorgesehenen Einstufungen vorzunehmen.

Spezialzonen

Anlässlich der Besprechung vom 5. Dezember 2025 haben die Gemeindevertreter verschiedene, im Dossier für die 2. Vorprüfung nicht dokumentierte Nutzungen im Bereich des Tunnelportales zum Hauenstein-Tunnel thematisiert: Auf Grundeigentum der Einwohnergemeinde Trimbach (GB Nr. 2685) besteht eine Fischzucht und auf der benachbarten Parzelle der Bürgergemeinde Trimbach (GB Nr. 1380) eine Kleinkaliber-Schiessanlage mit Parkplatz (Baurecht zu Gunsten der Sportschützen Trimbach). Beide Nutzungen liegen aktuell in der Landwirtschaftszone, überlagert von der Juraschutzzone. Landwirtschaftliche Nutzflächen im engeren Sinn oder Fruchtfolgeflächen sind nicht betroffen (der Bereich zwischen dem Schützenhaus und dem Zielbereich der Kleinkaliberanlage wird als Wiese niedergehalten). Die Geländekammer hat auch für die Naherholung der Bevölkerung von Trimbach einen gewissen Wert.

Für die beiden Nutzungen kann die Ausscheidung einer Spezialzone im Sinn von Art. 18 RPG geprüft werden. Dabei gelten die folgenden Anforderungen:

- Die Ausscheidung hat eng abgegrenzt auf die bestehenden Nutzungen zu erfolgen.
- Zur Abgrenzung gegenüber dem Wald ist eine Waldfeststellung erforderlich.
- Naturwerte sind zu erheben und zu sichern.
- Die Zonenvorschriften haben sicherzustellen, dass in der Spezialzone nur die vorhandenen Nutzungen zulässig sind (inkl. deren zeitgemässe Weiterentwicklung) und dass mit Aufgabe dieser Nutzungen ein Rückbau der Anlagen und die Zuweisung zur Landwirtschaftszonen zu erfolgen haben.
- Der Wert für die Erholungsnutzung ist zu berücksichtigen. Zusätzliche Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung dürfen keine Ausbauten an der Infrastruktur erforderlich machen (Anzahl Parkplätze, Ausbau der Zufahrt und dergleichen).
- Die erfahrungsgemäss oft eintretende und mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen verbundene Nutzung als Veranstaltungslokale (z.B. durch das Vermieten des Clublokales an Dritte) ist mit geeigneten Vorschriften zu begrenzen.

Spezialzonen nach Art. 18 RPG sind nicht Teil der Bauzone. Bauvorhaben erfordern daher im Grundsatz die Zustimmung des Kantons. Die vollständige Delegation der Zuständigkeit an die örtliche Baubehörde ist anzustreben, aber nur unter der Voraussetzung klarer Regeln möglich. Gerne prüfen wir bei Bedarf einen entsprechenden Umsetzungsvorschlag vor der öffentlichen Auflage.

3. Verkehr

Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Die Vorschriften im Baureglement über die Parkierung werden begrüsst. Wir empfehlen allerdings, Reduktionen der Anzahl Parkfelder abhängig vom öV-Angebot und der Erschliessung für den Langsamverkehr im Rahmen des Baureglements zu ermöglichen ohne zusätzliche Anforderungen.

Das AVT nimmt die Wünsche der Gemeinde zur Umgestaltung der Baslerstrasse zur Kenntnis. Wir weisen darauf hin, dass die Baslerstrasse eine klar verkehrsorientierte Strasse ist. Verkehrsberuhigende Massnahmen können nur mit Rücksicht darauf umgesetzt werden. Eine Prüfung konkreter Massnahmen kann im Rahmen zukünftiger Strassenbauprojekte erfolgen.

Will die Gemeinde die Verkehrssicherheit in der Ortsmitte verbessern, empfehlen wir, die vielen Senkrechtparkierungen zu prüfen. Diese sind insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr ein Risikofaktor.

Erschliessung und Baulinien

Wir weisen darauf hin, dass gemäss § 50 der kantonalen Bauverordnung und § 23 der kantonalen Verordnung über den Strassenverkehr die Sichtzonen zu schaffen sind. Auf sämtlichen kommunalen / kantonalen Strassen, sowie von Grundstückzufahrten auf Kantonsstrassen / kommunale Strassen sind die Sichtzonen einzuhalten. Wir empfehlen der Gemeinde, die Sichtzonen in den Erschliessungsplänen einzuzeichnen. Dies gibt eine Übersicht, an welchen Punkten Handlungsbedarf besteht.

Baureglement § 13 Absatz 4: Wir weisen darauf hin, dass die Sichtzonen in allen Fällen geschaffen werden müssen. Wir gehen davon aus, dass mit dem Absatz zusätzliche Flächen zu den Sichtzonen freigehalten werden sollen. Dies ist genauer zu definieren.

Der Passerellenweg ist als Weg mit Erschliessungsfunktion einzustufen.

Bei diversen Ausfahrten wurden Gestaltungsbaulinien eingezeichnet. Häufig können dadurch die Sichtzonen nicht mehr eingehalten werden. Bei sämtlichen Gestaltungsbaulinien sind die Sichtzonen bei angrenzenden Ausfahrten aufzuzeigen. Können die Sichtzonen nicht geschaffen werden, ist entweder auf die Gestaltungsbaulinie zu verzichten oder die Ausfahrt / Parkierung aufzuheben. Zudem sind die Gestaltungsbaulinien zu vermessen.

Beim Analysieren der Baulinien entlang der Kantonsstrasse sind uns diverse Abweichungen gegenüber den gültigen kantonalen Erschliessungsplänen aufgefallen. Bereits im Jahr 2022 hat eine Besprechung mit der Gemeinde stattgefunden, wir schlagen vor dieses Thema mit der Gemeinde nochmals zu besprechen. Das AVT kann den eingezeichneten Baulinien in diversen Fällen nicht zustimmen.

Fuss- und Veloverkehr

Das Amt für Verkehr und Tiefbau revidiert aktuell den Kantonalen Velonetzplan. Dabei werden richtplanrelevante, behördenverbindliche Korridore für Velorouten von kantonomer Bedeutung festgelegt (Richtplan-Anpassung 2022, Grundlagenplan 1:60'000, Stand 9. März 2023). Auch Trimbach wird durch Velorouten von kantonomer Bedeutung erschlossen. Es wäre zu begrüßen, wenn diese Korridore als orientierender Inhalt in die Ortsplanung von Trimbach aufgenommen werden könnten. Die notwendigen Plangrundlagen liefert die Fachstelle Langsamverkehr des AVT gerne.

Wir empfehlen, Fusswege nach Möglichkeit auch für den Veloverkehr freizugeben. Dies betrifft insbesondere den Weg zwischen Gerbrunnenstrasse und Brüelmattstrasse bei den Parzellen GB

Nr. 2852 und 2979. Dieser stellt eine wichtige Quartierverbindung abseits der Kantonsstrasse dar.

In den Erschliessungsplänen sind aktuell nur die Wanderlandrouten von SchweizMobil dargestellt. Wir empfehlen, stattdessen die Darstellung aller Wanderwege wie sie von den Solothurner Wanderwegen signalisiert werden

Lärmschutz

Entlang der Winznauerstrasse sind alle angrenzenden Parzellen der ES III zugeordnet resp. auf die ES III aufgestuft. Ausgenommen ist die Parzelle GB Nr. 1974. Im Hinblick auf eine einheitliche Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen sollte auch bei dieser Parzelle eine Aufstufung in die ES III geprüft werden.

Im Raumplanungsbericht (Teil II Änderungen in der Nutzungsplanung) wird in den Kapiteln 7.3.1 Baumasse und 7.3.20 Landschaftsschutzzone bzgl. der Lärmempfindlichkeitsstufen der Verweis auf die Tabelle «Bauvorschriften in den einzelnen Zonen» gemacht. Dieser Verweis ist so nicht mehr korrekt. Die Empfindlichkeitsstufen sind nur noch im Bauzonenplan aufgeführt.

Im Baureglement sollte der Vermerk auf Art. 31 LSV (SR 314.41) und § 12 LSV-SO (BGS 812.61) aufgeführt werden: Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten dürfen nur erteilt werden, wenn die massgebenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden können. Die Baubehörde verlangt vom Gesuchsteller insbesondere ein Lärmgutachten, wenn die massgebenden Lärmgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden.

4. Natur und Landschaft

Naturinventar und -konzept

Das Naturkonzept wurde seit der ersten Vorprüfung nur marginal überarbeitet. Die Anträge aus unserer ersten Stellungnahme wurden nur teilweise berücksichtigt. Im Naturinventar fehlt weiterhin ein Kapitel über Zuständigkeit und Umsetzung. Wer soll welche Massnahmen wann umsetzen? Dies sollte ergänzt werden.

Im Abschnitt Landschaftsräume / Kulturlandschaft / Offenland wird auf Seite 15 unter «Massnahmen» erwähnt, dass bei Gebieten mit einer Überlagerung von kantonalen und kommunalen Vorranggebieten Natur und Landschaft die Zuständigkeiten geklärt werden sollten. Ideal wäre es, wenn in den Plänen keine Überlagerung stattfindet. Im Gesamtplan gilt es, die Umsetzung auf die kommunalen Vorranggebiete zu beschränken. Falls in kantonalen Vorranggebieten gewisse Flächen noch nicht vertraglich geregelt sind, kann die Gemeinde dies auf kommunaler Ebene anstreben. Hier wäre gegebenenfalls eine Koordination nötig.

Hecken

Zum Erschliessungsplan, Teil 1-5:

In der Grünzone wurden die Hecken ohne Heckenbaulinie dargestellt. Da im Zonenreglement (§ 15 Abs. 3.) Ausnahmen bezüglich Abs. 2 «Bauten und Anlagen» erlaubt sind, sind die Heckenbaulinien auch in der Grünzone darzustellen.

Zum Raumplanungsbericht, S.74 bis 80

Der statische Heckenbegriff zählt, wenn belegt werden kann, dass die Heckenfeststellung im letzten Ortsplanverfahren auch gemacht wurde. (siehe Merkblatt des ARP «Hecken in der Ortsplanung», vom Mai 2021). Die Fläche verschwundener Hecken sind noch immer geschützt, eine Aufforstung ist anzuordnen. Ebenso die Fläche mit Neophyten verseuchter Hecken (Eigentümer sind aufzufordern Neophyten zu bekämpfen).

- Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Hecken in der letzten Ortsplanung festgestellt wurden. Im Zweifelsfall sind immer die grösseren Heckenflächen in den Nutzungsplänen darzustellen. (im Raumplanungsbericht ab S. 78, Rankwoog, Baslerstr./Winzauerstr., Frohburgstr./Milchgasse).
- Die Fläche der verschwundenen Hecken sind zu erhalten und in den Nutzungsplänen darzustellen (Raumplanungsbericht. S. 79, Rebbergstrasse/Feldweg).
- Die mit Neophyten verseuchten Hecken sind in der Fläche zu erhalten und im Zonenplan darzustellen (Raumplanungsbericht, S. 78, Mahrenstrasse; im ehemaligen Naturinventar wurde keine Essigbaumhecke als Objekt aufgenommen).

Natur im Siedlungsraum

§ 12 und § 13 Arbeitszone: Wir empfehlen der Gemeinde Natur im Siedlungsraum zu fördern und nicht hin zu einer maximalen Ausnutzung zu streben. Davon profitiert nicht nur die Natur, sondern auch die Gemeinde (Landschaftsbild), die Einwohner (Wohnklima) und die Mitarbeitenden (Arbeitsklima). Wir empfehlen daher die Grünflächenziffer auf mind. 15% zu erhöhen. Ein Baum pro 80 m² erachten wir ausserdem etwas wenig als Ersatz für Grünflächen (Baumäquivalent).

Gewässerraum

Die Gewässerraum-Ausscheidung wurde in der vorliegenden Planung differenziert vorgenommen. Zum Vorgehen und den eingesetzten Instrumenten, wie auch zur Dimensionierung und Umsetzung in den einzelnen Abschnitten sind noch die folgenden Bemerkungen anzubringen:

- Der Gewässerraum-Korridor zum Rossbergbach, Abschnitt 6 entlang Milchgasse ist durchgehend mit einer Breite von 11 m ab Strassenrand – so auch im Abschnitt zwischen Gerbrunnenstrasse und Mühleweg – auszuscheiden und zu vermessen.
- Über eine Anfrage des Eigentümers von GB Nr. 1164 (Rossbergstrasse 26) haben wir Kenntnis von seiner Absicht erhalten, den Bach auf seiner Parzelle auszuholen. Er habe sich bereits mit der Gemeinde abgesprochen und diese unterstütze das Projekt. Weil der beurteilte Plan älter ist, als das Vorhaben, ist das Projekt darin noch nicht abgebildet. Das Vorhaben ist – falls nicht bereits erfolgt, mit der zuständigen Abteilung Wasserbau im Amt für Umwelt abzusprechen. Das Anliegen des Grundeigentümers (Erhalt der Ausnutzungsziffer) kann mittels Umsetzung des Gewässerraums mit Baulinien berücksichtigt werden.
- Der Gesamtplan hat gegenüber dem Entwurf in der 1. Vorprüfung bzgl. den Fliessgewässern an Lesbarkeit eingebüsst. Die Beschriftung der Bäche, welche für die Orientierung/Zuordnung wichtig ist, fehlt nun vollständig. Ebenso fehlt nun plötzlich die Darstellung der eingedolten Abschnitte. Weiterhin fehlt die Vermessung der überlagernden Uferschutzzonen ausserhalb Baugebiet. Der Gesamtplan ist entsprechend zu ergänzen.
- Auch hinsichtlich «Hecken/Uferbestockung geschützt» ist der Gesamtplan zu überarbeiten. Die in der Legende dafür vorgesehene Signatur wird nur teilweise verwendet. Manche Hecken / Uferbestockungen sind mit der Signatur (Kreuzschraffur) aus dem Bauzonenplan dargestellt, obwohl diese Signatur in der Legende des Gesamtplans nicht vorkommt. Zur besseren Verständlichkeit ist die Legende mit der Kreuzschraffur zu ergänzen.
- Im Bauzonenplan sind die orientierenden Planinhalte nicht konsequent gleich dargestellt. Manche «Hecken/Uferbestockungen geschützt» sind mit der entsprechenden Signatur (Kreuzschraffur) gemäss Legende dargestellt, andere nicht. Weiter wird im Bauzonenplan z.B. die Sondernutzungszone Golf (Zone ausserhalb Bauzone) orientierend dargestellt, die im gleichen Gebiet vorhandene kommunale Uferschutzzone ausserhalb Baugebiet aber nicht. Dies kann zu Fehlinterpretationen führen und ist zu überarbeiten.

- Die im Bauzonenplan verwendete Signatur für eingedolte Bachabschnitte ist gut gewählt, muss einzig noch in der Legende angepasst werden.

5. Umwelt

Das zuständige Fachamt (Amt für Umwelt, AfU) hat sich im Rahmen der zweiten Vorprüfung lediglich noch zum Aspekt «Ausscheidung Gewässerraum» (Beurteilung siehe oben im Kapitel Natur und Landschaft, Abschnitt Gewässerraum und zum Aspekt «Störfallvorsorge» geäußert.

Der Genehmigungsvorbehalt zum Thema «Naturgefahren» wurde eliminiert. Die Gefahrenzonen sind als überlagerte Zonen in den Bauzonenplan aufgenommen worden.

Das AfU verweist weiter auf die im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigenden Umweltaspekte, welche unter <https://afu.so.ch> -> Umweltschutz beim Bauen -> Nutzungsplanung aufgeführt sind.

Störfallvorsorge

Im Teil I des Raumplanungsberichts (Grundlagenbericht) ist im Kapitel 2.6.12 Störfallrisiken die Gefahrenhinweiskarte Störfälle abgebildet und kommentiert. Die Karte ist nicht mehr aktuell und muss aktualisiert werden. Für die Raumplanung ist dabei die SBB-Strecke Olten - Basel (Hauenstein - Basistunnel) und der Betrieb Microtech Switzerland relevant. In Bezug auf den letzten Abschnitt des Kapitels 2.6.12 weisen wir darauf hin, dass bei Änderungen der Nutzungsplanung und Bauvorhaben im Konsultationsbereich die Gemeinde die Risikorelevanz zu prüfen hat. Das korrekte Vorgehen ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (Bundesamt für Raumentwicklung, ARE, 2022) beschrieben.

Der im aktualisierten Zonenreglement neu eingefügte § 31 zum Konsultationsbereich SBB-Linie Olten – Basel ist zu allgemein formuliert und muss präzisiert werden. Die zuständige Fachstelle schlägt die folgende Formulierung vor:

«Bei Nutzungsplänen sowie Bauvorhaben in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV prüft die zuständige Behörde die Risikorelevanz. Ist das Vorhaben risikorelevant ist eine Stellungnahme beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und es sind Massnahmen zum Schutze der Nutzer vor Störfällen zu prüfen.»

Für Arealüberbauungen im Konsultationsbereich zur SBB-Linie Olten – Basel empfiehlt das AfU die Festlegung einer spezifischen Gestaltungsplanpflicht, die den Fokus auf den letzten Satz in § 44 Abs. 1 PBG legt: «...; sie (die Gestaltungspläne) haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen».

Alternativ ist eine Präzisierung im Zonenreglement einzufügen, in der für Baugesuche innerhalb dem Konsultationsbereich der Nachweis erbracht werden muss, dass schädliche Einwirkungen mittels geeigneter Massnahmen minimiert werden.

6. Wald

Waldfeststellungspläne (WFP)

Für die Gemeinde Trimbach liegen rechtskräftige WFP vom 30.1.2006 mit Signatur des Kreisförstlers vom 4. April 2007 und Signatur des Gemeindepräsidiums vom 21. März 2006 vor (vier Detailpläne und ein Übersichtsplan, inkl. Vorbehalten bzgl. Legende des Übersichtsplans, Exaktheit der Darstellung der Waldgrenze im Massstab 1:2'000 und der Verbindlichkeit der Waldgrenzen ausserhalb der Bauzonen, siehe Begleitschreiben KrF an Präsidium Einwohnergemeinde Trimbach vom 4. April 2007).

Im vorliegenden Vorprüfungsossier finden sich keine separaten WFP. Hingegen wird die Waldfeststellung im Sinne von Art 10 WaG in verschiedenen Plänen verzeichnet:

- Orientierende Gesamtübersicht, Erschliessungs- und Baulinienplan 1:2'500, als rote Linie mit der Bezeichnung «Wald gemäss Art 10 Abs 2 Bundesgesetz über den Wald» unter «Genehmigungsinhalt Kanton»
- Erschliessungs- und Baulinienpläne 1:1'000 in fünf Teilplänen, als rote Linie mit der Bezeichnung «Wald gemäss Art 10 Abs 2 Bundesgesetz über den Wald» unter «Genehmigungsinhalt Kanton»
- Bauzonenplan, 1:2'500, als grüne Fläche mit roter Linie mit der Bezeichnung «Wald gemäss Art 10 Abs 2 Bundesgesetz über den Wald» unter «orientierender Planinhalt»
- Gesamtplan, 1:4'000, als grüne Fläche mit roter Linie mit der Bezeichnung «Wald gemäss Art 10 Abs 2 Bundesgesetz über den Wald» unter «orientierender Planinhalt»

Eine visuelle Überprüfung der genannten Pläne, deutet darauf hin, dass die räumliche Ausdehnung der Waldfeststellung in allen Plänen identisch ist. Die Detailprüfung der fünf Teilpläne «Erschliessungs- und Baulinienplan 1:1'000» zeigt, dass die Waldfeststellungen weitgehend korrekt abgebildet werden. In den Erschliessungs- und Baulinienpläne sind lediglich die folgenden geringfügigen Unstimmigkeiten zu korrigieren (und in den übrigen Plänen ebenfalls entsprechend anzupassen):

- Die Waldfeststellung im Grenzbereich zwischen GB-Nr. 2706 und 90080 folgt gem. WFP vom 30.01.2006 der Parzellengrenze und nicht dem Strassenrand.



- Östlich der Liegenschaft Marenstrasse 80 (GB Nr. 1530) ist im Erschliessungsplan das kurze fehlende Stück der Waldgrenze zu ergänzen.

Neueinzonungen, welche gegenüber den rechtskräftigen WFP zusätzliche Waldfeststellungen erforderlich machen würden, sind in Trimbach keine geplant. Gem. Raumplanungsbericht soll der Gestaltungsplan Froburg vom 19. Dezember 1989 / RRB Nr. 4090 überprüft werden. Das AWJF begrüsst dies ausdrücklich, insbesondere auch hinsichtlich einer zukünftigen Waldfeststellung.

Darstellung Wald «innerhalb» Bauzone (alle Pläne)

Im Bereich der Bauzonen entspricht die Darstellung, bis auf die oben erwähnten Ausnahmen den rechtsgültigen WFP und ist somit grossmehrheitlich korrekt. In allen Plänen wird der Wald korrekt als «orientierender Planinhalt» bezeichnet; die Waldfeststellungslinie hingegen wird in den Erschliessungs- und Baulinienplänen als «Genehmigungsinhalt Kanton» aufgeführt.

Darstellung Wald «ausserhalb» Bauzone (alle Pläne)

Mit der Überarbeitung der Unterlagen seit der ersten Vorprüfung wurden die Daten des Waldplans / AWJF eingearbeitet. Richtig im RPB bemerkt ist, dass im Bereich Wannental die Ersatzaufforstungsflächen auf Grundlage von ausstehenden Plänen des AWJF noch ergänzt werden sollen,

sobald diese vorliegen. Diese Pendenza ist, in Abstimmung mit dem BAFU, noch beim AWJF hängig.

Waldabstand / Waldabstandslinien im Bereich der Bauzonen

Die Waldbaulinien werden in den fünf Teilplänen «Erschliessung- und Baulinienplan 1:1'000» als Genehmigungsinhalte Gemeinde aufgeführt. Der Raumplanungsbericht führt dazu aus, dass die vorbestehenden (rechtskräftigen) Waldbaulinien überprüft und bei geänderten Verhältnissen fallweise wieder auf den gesetzlichen Abstand von 20 m gelegt wurden. Die Unterlagen zeigen jedoch, dass gleichzeitig diverse neue Unterschreitungen des gesetzlichen Waldabstandes geplant sind. Dies mit der pauschalen Begründung, dass bei isolierten Waldflächen ein Waldabstand von 10 m ausgeschieden wird. Ein reduzierter Waldabstand von <20 m ist im Regelfall nur bei Waldflächen <3600 m² statthaft. Zu neuen Unterschreitungen sind die Überlegungen im Raumplanungsbericht darzulegen.

Weiter wird im Raumplanungsbericht ausgeführt, dass gegenüber den rechtsgültigen Erschliessungsplänen, neu bestehende Bauten im Waldabstand mit einer Vorbaulinie gesichert werden und die Waldbaulinie nicht mehr, wie bisher um das Gebäude herumgezogen wird. In den zur Vorprüfung eingereichten Erschliessungsplänen finden sich dennoch zahlreiche Beispiele, bei welchen diese (richtige) Praxis noch keine Anwendung findet.

Gemäss Darstellung in den Planunterlagen (Umriss Bauzone), den Bestimmungen im Zonenreglement und den Ausführungen im Raumplanungsbericht handelt es sich bei der Grünzone um eine Bauzone mit reduzierten Baumöglichkeiten (§ 15 Zonenreglement). Insofern mit der Ausscheidung von Grünzonen weiterhin Bauten ermöglicht bleiben sollen, ist eine Waldbaulinie mit dem gesetzlich festgelegten Waldabstand auszuscheiden. Dies wurde nur teilweise vollzogen.

GB-Nr. 2324 wurde der Zone für Volumenerhalt VE zugewiesen. Gem. Zonenreglement sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Zusätzliche Bauten und bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. Kleinere bauliche Erweiterungen kann die Baubehörde aber auch ohne Gestaltungsplan bewilligen, sollte dies den Bestimmungen von § 10 Abs. 4 des Zonenreglements entsprechen. Dem gegenüber wird im Raumplanungsbericht festgehalten, dass sich GB-Nr. 2324 nicht zur Bebaubarkeit eignet. Dieser Einschätzung stimmt das AWJF zu.

- Die Waldbaulinie ist bei sämtlichen Parzellen, welche sich innerhalb des Baugebietes und innerhalb 20 m von festgestelltem Waldrand befinden, darzustellen - inkl. Grünzonen (Betrifft insbesondere GB-Nr. 1886, 2843, 1584, Gebiet Feldli, 1865, 491, 884, 1338 ohne Anspruch auf Vollständigkeit). Sie hat in der Regel 20 m (10 m bei Waldflächen <3600 m²) zu betragen und ist entsprechend zu kennzeichnen.
- Für bestehende Bauten mit einem Abstand von weniger als 20 m (10 m bei Waldflächen < 3'600 m²) kann eine Vorbaulinie entlang der bestehenden Fassade festgelegt werden. Die Waldbaulinie hingegen hat durchgehend zu verlaufen. Dies betrifft insbesondere die Waldbaulinien auf GB-Nr. 2300, 2270, 2269, 2301, 2302, 2608, 610 (2191, 2192), 3 (2632).
- Auf GB-Nr. 620 und 223 fehlen die Waldbaulinien vollständig.
- Auf GB-Nr. 2324 ist eine Waldbaulinie zur rechtsverbindlichen Einschränkung der Bautätigkeiten auszuscheiden oder eine explizite Ausnahmebestimmung im Zonenreglement zur Nichtbebaubarkeit rechtsverbindlich festzuhalten.
- Auf GB-Nr. 1769 befindet sich gem. Orthophotos kein Gebäude mehr, welches mit Vorbaulinie gesichert werden kann.

7. Landwirtschaft

Das für die landwirtschaftlichen Belange zuständige Fachamt (ALW) anerkennt gegenüber der in der 1. Vorprüfung beurteilten Planung wesentliche Verbesserungen. Die meisten Vorbehalte des ALW sind haben bereinigt.

Zur Einzonung GB 326 (Brüelmatt) gilt der Vorbehalt eines Nachweises der Kompensation der Fruchtfolgeflächen (FFF). Die Einzonung beansprucht 64.95 a FFF in Reservezone. Mit der Festsetzung einer dreigeschossigen Wohnzone und einer Gestaltungsplanpflicht ist die Anforderung der optimalen Nutzung als Voraussetzung für die Beanspruchung von FFF in genügender Weise erfüllt.

Gemäss Merkblatt "Schonung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF)" besteht ab einer beanspruchten Fläche von 25 a FFF eine Kompensationspflicht. Eine Kompensation über eine Auszonung ist möglich. Dazu muss die auszuzonende Fläche einer Bauzone zugewiesen sein und sie muss FFF-Qualität aufweisen. Dazu ist eine Bodenkartierung vorzunehmen, die den kantonalen Anforderungen entspricht. Zudem müssen auch die übrigen Anforderungen gemäss der Vollzugshilfe zum Sachplan Fruchtfolgeflächen erfüllt sein. Die Einzelheiten sind dem Merkblatt «Schonung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF), Stand Juni 2022 zu entnehmen. Das Merkblatt ist auf der Internet-Seite des ARP, Rubrik Projekte und Themen -> Fruchtfolgeflächen abrufbar.

8. Planungsinstrumente

Insgesamt weisen die Planungsinstrumente einen guten Bearbeitungsstand auf. Die nachfolgenden Abschnitte enthalten ausgewählte Bemerkungen und Anträge zu den einzelnen Planungsinstrumenten (fachliche und redaktionelle), soweit sie uns bei der Prüfung aufgefallen sind. Es sind lediglich Aspekte aufgeführt, die oben in den Fachkapiteln noch nicht erwähnt sind.

Bauzonenplan / Gesamtplan

Wir empfehlen, den Hinweis auf die Naturgefahren in den planlegenden zu entfernen. Die Naturgefahren sind neu als überlagerte Zonen im Bauzonenplan dargestellt.

Im Gesamtplan fehlt in der Legende die Darstellung der geschützten Hecken (hellgrüne Schraffur).

Die Darstellung der kommunalen Naturschutzobjekte aus dem Anhang im Zonenreglement im Gesamtplan und im Bauzonenplan ist lückenhaft. Ausserdem ist nicht genau nachvollziehbar, wo gewisse Naturobjekte sich befinden, da in der Legende nur der Verweis auf die Naturinventar-nummer gemacht wird. Die einzelnen kom. Naturschutzobjekte sollten gemäss Zonenreglement besser lokalisiert werden können (Angabe der GB. Nr.) und gegebenenfalls gut sichtbar auf dem Gesamtplan dargestellt werden.

Erschliessungsplan

Im Gebiet Rinderweid / Waldfläche südlich Allmendstrasse ist in den Planunterlagen eine Erschliessung mittels Fussweges eingezeichnet. Derzeit findet sich vor Ort weder eine entsprechende Erschliessung, noch ist dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei ein entsprechendes Verfahren zur Bewilligung eines solchen Fusswegs durch Waldareal bekannt. Ein Bauvorhaben im Waldareal zur Erstellung eines Fussweges setzt möglicherweise eine Rodung voraus und ein entsprechendes waldrechtliches Verfahren (inkl. kantonalem Baugesuchsverfahren)

Zonenreglement

§ 3 Abs. 1:

Der Begriff «Bau- und Zonenreglement» ist an dieser Stelle verwirrend, weil das Baureglement ein separates, eigenständiges Dokument ist.

§ 5 Abs. 1

schwer verständlich und wohl nicht korrekt formuliert.

§ 7 Abs.2 (Aufzählung der Bauzonen)

Abkürzungen mit Legende im Bauzonenplan abgleichen, z.B. «S/EBZ», in der Legende «S/EB»).

§ 8 Abs. 2 (3-geschossige Wohnzone W3a)

Es ist fraglich, ob sich aus der Geschossigkeit und der Einschränkung auf die Typologie (EFH /DEFH Zweifamilienhaus in der Praxis nicht Widersprüche ergeben.

§ 9 Abs. 3 (Verweis in den Kernzonen K3 und K4 auf § 37 ZR)

unklar, was dies bedeutet, wenn in der Vorschrift zu den beiden Zonen auf Vorschriften zu kantonale geschützten Kulturobjekten verwiesen wird (welcher Teil letztere ist zu berücksichtigen?)

§ 10 Abs. 5 (bauliche Erweiterungen in der Zone VE-NB)

Dass die Baubehörde einen Gestaltungsplan verlangen kann, ist weder aus der Sicht ihrer Kompetenzen (sie ist nicht Planungsbehörde) noch aus rechtlicher Sicht (Rechtssicherheit, Willkürverbot) zulässig. Im letzten Satz (lit. c) sollte deutlich gemacht werden, dass sich im Gebiet Rankwog die Sicherung mittels einem Gestaltungsplan aus der allgemeinen Pflicht nach § 46 Abs. 1 lit.-a ergibt und nicht auf einem Entscheid der Baubehörde basiert.

§ 10 Abs. 7 (Hinweise)

Die korrekte Bezeichnung für die Fachstelle im ARP lautet «*Fachstelle Heimatschutz*» Mit Blick auf künftige Änderungen ist der Begriff «*die zuständige kantonale Fachstelle*» einzufügen.

§ 16 (kommunale Uferschutzzone innerhalb der Bauzone)

es gelten ~~die sämtliche~~ Bestimmungen gemäss § 24 kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone.

§ 17 (S/EBZ)

Die Bestimmung trägt nicht viel zur Klärung bei, denn sie enthält lediglich einen Hinweis auf übergeordnete, nicht näher umschriebene Bestimmungen.

§ 30 Abs 2 (Erlass von Gestaltungsplänen)

hierzu gelten die auch zu den Reglementen anderer von Planteam 5 begleitet Gemeinden (Solothurn, Gerlafingen, Feldbrunnen-St.Niklaus, Niedergösgen) formulierten Vorbehalte: Die Bestimmungen vermögen in Teilen die erforderliche Rechtssicherheit für den betroffenen Grundeigentümer nicht zu gewährleisten, weil zum Zeitpunkt der Rechtskraft der revidierten Ortsplanung fallweise offen bleibt, ob bzw. unter welchen Bedingungen eine Pflicht besteht.

§ 30 Abs. 6 (Anforderungen an Gestaltungspläne)

Wir empfehlen, die Anforderungen in den Anhang zu verschieben und für jedes Gebiet einzeln vollständig aufzulisten (keine Verweise von Gebiet III bis Gebiet V auf die Anforderungen von Gebiet II).

§ 31 (Konsultationsbereich SBB-Linie (Störfall)

siehe die entsprechende Bemerkung im Kapitel Umwelt, weiter oben)

§ 32 Abs. 5 (bauliche Massnahmen im Kontext schützenswerter Bauten)

Die Formulierung ist anzupassen: «*bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, auf der*

Grundlage eines Vorprojektes mit der örtlichen Baubehörde zu besprechen. Diese kann zur Beurteilung Fachpersonen beiziehen. Die zuständigen kantonalen Fachstellen stehen bei Bedarf für eine Stellungnahme zur Verfügung».

§ 33 Abs. 4 (bauliche Massnahmen im Kontext erhaltenswerter Bauten)

Die Formulierung ist anzupassen: *«bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, auf der Grundlage eines Vorprojektes mit der örtlichen Baubehörde zu besprechen. Diese kann zur Beurteilung Fachpersonen beiziehen. Die zuständigen kantonalen Fachstellen stehen bei Bedarf für eine Stellungnahme zur Verfügung».*

§ 35 Abs. 2 (Unterhalt von Ufergehölzen)

Beim Unterhalt von Ufergehölzen ist *die zuständige kantonale Dienststelle* beizuziehen (aktuell, seit Anfang 2023 *das Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft*).

§ 37 Abs. 3 und 4 Bauliche Massnahmen / Baugesuche zu kantonal geschützten Kulturobjekten erfordern die Zustimmung (nicht die Genehmigung) der kant. Denkmalpflege. Dreh- und Angelpunkt bleibt die örtliche Baubehörde.

§ 38 (Kant. Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie Juraschutzzone)

in zwei §§ aufteilen. Das kantonale Vorranggebiet Natur und Landschaft ist ein Instrument der Landschaftsentwicklung (Kap. L-3.1 im kant. Richtplan). Hier steht nicht der hoheitliche Schutz, sondern der Anreiz im Vordergrund. Die Juraschutzzone ist ein kantonale Landschaftsschutzzone (siehe Abschnitt L-2.1 im kant. Richtplan). In beiden Gebieten / Zonen bedürfen Baugesuche einer Bewilligung durch den Kanton, weil beide vorwiegend (Vorranggebiete) bzw. ausschliesslich (Juraschutzzone) ausserhalb der Bauzone liegen und demnach eine Bewilligung durch das Bau- und Justizdepartement nach § 38^{bis} PBG erforderlich ist.

§ 39 (Qualitätsverfahren)

Hierzu gelten dieselben Vorbehalte, wie oben zu § 30 Abs. 2 formuliert: Die Bestimmungen vermögen in Teilen die erforderliche Rechtssicherheit für den betroffenen Grundeigentümer nicht zu gewährleisten, weil zum Zeitpunkt der Rechtskraft der revidierten Ortsplanung offen bleibt, ob bzw. unter welchen Bedingungen eine Pflicht besteht. Im Idealfall werden die «wichtigen Areale» nach Abs. 3 lit. b und c in der vorliegenden Revision bestimmt und im Bauzonenplan dargestellt.

Baureglement:

§ 27 Aussenbeleuchtung

Die Bestimmungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen sind sehr zu begrüßen. Wir empfehlen hier ausserdem eine Präzisierung zur gewählten Farbtemperatur zu ergänzen. Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen.

9. Fazit und weiteres Vorgehen

Wir nehmen erfreut zur Kenntnis, dass der überwiegende Teil unserer Bemerkungen gemäss dem 1. Vorprüfungsbericht übernommen und umgesetzt wurden. Bestehende Genehmigungsvorbehalte wurden ausgeräumt. Neue Vorbehalte lassen sich unter Berücksichtigung unserer Bemerkungen und Anträge im vorliegenden Prüfbericht vermeiden.

Wir bitten insbesondere, unsere Bemerkungen zum Zonenreglement sorgfältig zu prüfen und bei Differenzen mit dem Kreisplaner Stephan Schader Kontakt aufzunehmen. Auf diese Weise lassen sich im Genehmigungsprozess Korrekturen von Amtes wegen und sich daraus allenfalls ergebende Verzögerungen vermeiden.

Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Freundliche Grüsse



Sacha Peter
Amtschef / Kantonsplaner

Kopie an: - SOBAU # 82'245
(per e-mail) - Planteam, barbara.wittmer@planteam.ch