

Einwohnergemeinde
Dulliken
Gesamtrevision der Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	5
1.1. ALLGEMEINE WÜRDIGUNG	5
1.2. REVISION DES EIDGENÖSSISCHEN RAUMPLANUNGSGESETZES (RPG)	5
1.3. KANTONALER RICHTPLAN	6
1.4. STAND PLANUNGS AUSGLEICHSGESETZ (PAG)	6
1.5. RÄUMLICHES LEITBILD DULLIKEN	6
1.6. INFORMATION UND MITWIRKUNG	6
1.7. DIGITALISIERUNG DER ORTSPLANUNG	6
2. ORTSPLANUNGSREVISION	8
2.1. AUSGANGSLAGE	8
2.2. SIEDLUNG	10
2.3. LANDSCHAFT	20
2.4. VERKEHR	27
2.5. UMWELT	29
2.6. PLANUNGSINSTRUMENTE	35
2.7. FAZIT UND WEITERES VORGEHEN	37

Eingereichte Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Vorprüfung eingereicht:

Genehmigungsinhalt:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan (Teil Nord, Teil Süd) 1:1'000
- Zonenreglement (Stand Februar 2023, synoptische Darstellung)
- Baureglement (Stand Februar 2023, synoptische Darstellung)

Orientierender Inhalt:

- Planungsbericht, Stand Februar 2023
- Grundlagenbericht, Stand Februar 2023
- Bauzonenplan (Änderungsplan)
- Kommunales Naturinventar und Kurzinventar der kommunalen Kulturobjekte, Stand: bereinigt 18.09.2019
- Naturkonzept
- Inventarplan 1:5'000
- Rahmenplan Mobilität, Bericht, ergänzend zum Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV, Stand 25. Februar 2022
- Rahmenplan Mobilität, Teilpläne:
 - Teilplan Fussverkehr FV
 - Teilplan motorisierter Individualverkehr MIV
 - Teilplan öffentlicher Verkehr OeV
 - Teilplan Radverkehr RV
 - Defizitplan
 - Massnahmenplan
- Entwicklung Arbeitsgebiet "Industrie Nord", Entwicklungskonzept, Planar, 23. Februar 2023
- Masteridee Schäfer, Kurzbericht, 10. Mai 2021
- Masteridee Bahnhof Süd Dulliken. Dokumentiert in 14 Plakaten im Format A3; Husistein & Partner AG, August 2020

Weiter wurde in der Folge das erläuternde Arbeitspapier "Quartierentwicklung Händli in Dulliken SO" Planar, Raumentwicklung, Version vom 28. März 2023 nachgereicht (nur elektronisch).

Vorbemerkung

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

Vorprüfung Ortsplanung Dulliken: Planungswegweiser ARP

Allgemein	Einbettung der Ortsplanung in den Kontext. Bezug zum Prozess "Raum und Mobilität im Niederamt"	Gesamtbetrachtung (räumlich, thematisch) gewährleistet; insgesamt schlüssige Planung	Verfahren und Terminplanung realistisch eingeschätzt, Mitwirkung hat parallel zur Vorprüfung bereits stattgefunden
	Genehmigungsunterlagen vollständig	Digitalisierung Nutzungsplandaten erledigt und abgerechnet	Leitbild und Konzepte als gute Grundlage. Erkenntnisse fliessen stufengerecht in Planung ein
Siedlung	Definition Schlüsselgebiete und vorgesehene Massnahmen in weiten Teilen plausibel	Geringfügige Anpassung der Wohnzone vorgesehen; Richtplankriterien erfüllt	Einzonung Arbeitszone auf GB Nr. 197 nachvollziehbar; Kompensation mittels einer gleich grossen Fläche am Siedlungsrand
	Umzonung öBA-Flächen nachvollziehbar; Umgang mit Sportanlagen / Pfadiheim?	Umzonung Händli noch nicht ausreichend begründet Richtplankriterien nicht nachgewiesen	Ortsbildschutz Empfehlung für punktuelle Anpassungen W2+ und Bestimmungen GP Dorfstrasse
Landschaft	Naturwerte Naturkonzept / -inventar i.O. Empfehlungen zur Erweiterung der Schutzbestimmungen	Landschaftsschutz Interessenabwägung zw. Bedürfnissen Landwirtschaft, Wildtieren und Landschaftsschutz	Landwirtschaft Vorbehalte und Empfehlungen bezüglich der Interessen der Landwirtschaftsbetriebe
	Wald red. Anpassungen Waldgrenzen, Waldbaulinien, Erstellung eines neuen WFP	Naherholung Bestimmungen / Festlegungen prüfen	
Verkehr	Mobilität Rahmenplan Mobilität als wertvolle Grundlage	Motorisierter Individualverkehr Thema Parkierung geregelt, Bemerkungen zum Baureglement	
	Fuss- und Veloverkehr div. Anpassungen an den Erschliessungsplänen		
Umwelt	Gewässerraumausscheidung Ausscheidung differenziert erfolgt; punktuelle Anpassungen	Naturgefahren Überarbeitung der Unterlagen im Sinn der umfassenden Stellungnahme	Lärm Empfehlung für Aufstufung angrenzend an Niederämterstrasse Wolfacker / Grossacker
	Belastete Standorte / Bodenbelastungsgebiete geringfügige Anpassungen	Energie / Klima Empfehlungen der Energiefachstelle zur Berücksichtigung des Themas in / nach der OPR	Störfallvorsorge Raumplanungsbericht ergänzen, Empfehlung zur Umsetzung im Baubewilligungsverfahren
Instrumente	Raumplanungsbericht punktuelle Ergänzungen / Anpassungen; Erfüllt Anforderungen Art. 47 RPG bereits weitgehend	Zonenreglement punktuelle Anpassungen im Sinn der Bemerkungen in den Fachkapiteln	Gesamtplan / Zonenplan div. redaktionelle Anpassungen
	Erschliessungspläne fehlenden Teil ergänzen; punktuelle Anpassungen	Baureglement div. Empfehlungen (Begriff Baubehörde, Parkierung, Mobilität, Störfallvorsorge, Naturschutz)	Planungsausgleichsreglement Vorliegend, rechtskräftig



recht- und zweckmässig

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen



Optimierungsbedarf / Empfehlungen

Genehmigungsvorbehalt

1. EINLEITUNG

1.1. Allgemeine Würdigung

Aus den umfangreichen Unterlagen wird deutlich, dass die Gemeinde Dulliken mit dem begleitenden Planungsbüro und dem Ortsplaner einen intensiven Planungsprozess durchlaufen hat.

Die Hauptaufgaben der aktuellen Ortsplanungsrunde, die Gewährleistung einer Siedlungsentwicklung nach innen, die Einführung der neuen Baubegriffe und die Schaffung der Voraussetzungen für die Abschöpfung von planungsbedingten Mehrwerten, werden durch den vorliegenden Entwurf der Ortsplanung schon in weiten Teilen gut gewährleistet.

Die Ortsplanung knüpft an das räumliche Leitbild und die daraus abgeleitete differenzierte Strategie für die Innenentwicklung an. Für grössere Entwicklungsgebiete wurden spezifische Konzepte oder Arbeitspapiere erarbeitet. Deren Detaillierungsgrad ist unterschiedlich. Somit lassen sich aus unserer Sicht noch nicht für alle Gebiete anwendbare Festlegungen treffen. Dies gilt insbesondere für die grossflächige Umzonung im Gebiet Händli, zu der bis anhin lediglich ein Arbeitspapier vorliegt, welches die Eckwerte einer zukunftsgerichteten Planung definiert.

1.2. Revision des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

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

Seit Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneter Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

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

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

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

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

1.3. Kantonaler Richtplan

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

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

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

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

1.4. Stand Planungsausgleichs-Gesetz (PAG)

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichs-Gesetz beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen.

Die Gemeinde Dulliken hat ein «Reglement über die raumplanungsbedingte Ausgleichsabgabe» (Planungsausgleichsreglement) erarbeitet. Dieses wurde am 11. März 2019 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 15. April 2019 vom Bau- und Justizdepartement genehmigt.

Mit Beschluss vom 12. Dezember 2022 hat die Gemeindeversammlung einer Teilrevision des Reglements zugestimmt. Die Anpassung betraf die §§ 3 (Abgabesätze) und 9 (Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen) neben der neuen Regelung zu den Abgabesätzen wurde in § 3 auch ein neuer Abgabebestand (Aufzonungen innerhalb der Wohn- oder Kernzonen) eingeführt. Das Bau- und Justizdepartement hat die Teilrevision am 1. März 2023 genehmigt.

1.5. Räumliches Leitbild Dulliken

Die Gemeindeversammlung von Dulliken hat das räumliche Leitbild am 11. Dezember 2017 verabschiedet. Die kantonalen Fachstellen haben einen Entwurf des Leitbildes in der Stellungnahme vom 31. Juli 2017 gewürdigt. Zu diesem Zeitpunkt war die Genehmigung des neuen kantonalen Richtplans durch den Regierungsrat noch nicht erfolgt, aber absehbar.

Wir haben das Leitbild von Dulliken sowohl formal als auch fachlich als sehr gelungen beurteilt. Es sei übersichtlich aufgebaut, ansprechend gestaltet und bilde insgesamt eine gute Grundlage für die Ortsplanung. Der zentrale Grundsatz des revidierten Raumplanungsgesetzes, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, ist im Leitbild angemessen verankert.

1.6. Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde bereits im Leitbildprozess miteinbezogen (Workshop, Mitwirkung). Im vorliegenden Bearbeitungsschritt der Ortsplanung wurde der Bevölkerung parallel zur ersten Vorprüfung vom 24. April bis zum 31. Mai 2023 Gelegenheit zur Mitwirkung gegeben. Im genannten Zeitfenster wurden an drei Daten öffentliche Anlässe durchgeführt. Die Anforderungen von Art. 4 RPG resp. § 3 PBG sind damit erfüllt.

1.7. Digitalisierung der Ortsplanung

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG, BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die

Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147, s. auch unter www.arp.so.ch).

Die gestützt auf das genannte Datenmodell erfolgte Ersterfassung der rechtskräftigen Nutzungsplandaten von Dulliken ist abgeschlossen. Die Daten sind im WebGIS des Kantons veröffentlicht. Der Kantonsbeitrag im Umfang von 40% der beitragsberechtigten Kosten wurde ausbezahlt. Ein erneuter Beitrag des Kantons an die Kosten für die Überarbeitung der digitalen Nutzungsplandaten ist nicht vorgesehen.

Spätestens mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form (modellkonform) einzureichen.

2. ORTSPLANUNGSREVISION

2.1. Ausgangslage

2.1.1. Letzte Ortsplanungsrevision

Nach § 10 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Dulliken wurde mit RRB Nr. 777 vom 27. April 2010 genehmigt. Auf Grund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanung ist eine gesamthafte Überarbeitung angezeigt.

2.1.2. Richtplan, Agglomerationsprogramm, regionale Konzepte

Im Raumkonzept Kanton Solothurn, welches die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton Solothurn bildet, ist Dulliken dem urbanen Handlungsraum zugewiesen.

Im urbanen Raum erfolgt die Hauptentwicklung des Kantons. Er ist geprägt von attraktiven Zentrumsfunktionen, gut erschlossenen Arbeitsplatzgebieten und Wohnstandorten von hoher Qualität. Die Nutzungen sind stark durchmischt und die Erschliessung ist sehr gut. Die Siedlungen sind urban und dicht zu gestalten. Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, sind die Potenziale der Frei- und Grünräume innerhalb und ausserhalb der Siedlungen auszuschöpfen bzw. zu fördern. Der sich aus den verschiedenen Planungsgrundsätzen und –aufträgen aus dem kantonalen Richtplan ergebende Handlungsbedarf für die Gemeinde Dulliken ist im Grundlagenbericht zur Nutzungsplanung (Metron, Februar 2023) in Kap. 2.2 korrekt dargelegt.

Dulliken liegt im beitragsberechtigten Perimeter des Agglomerationsprogramms AareLand. Mit dem Programm Agglomerationsverkehr fördert der Bund in den Agglomerationen eine über den funktionalen Raum abgestimmte Raum- und Mobilitätsentwicklung. Damit sollen wesentliche Beiträge für eine integrale Entwicklung des Lebensraums geleistet werden. Die Agglomerationen erarbeiten auf der Basis eines Zukunftsbildes eine Entwicklungsstrategie für die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung und definieren konkrete Massnahmen, wobei der Bund kommunale und kantonale Massnahmen für Verkehrsinfrastrukturen mitfinanziert.

Das Zukunftsbild definiert vergleichbar mit dem Raumkonzept des Kantons drei Raumtypen mit jeweils eigenen und abgestimmten Zielen der Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsentwicklung. Dulliken wird im Zukunftsbild dem Agglomerationskorridor zwischen den Kernräumen Olten und Aarau zugeordnet.

Die Programme werden in sogenannten Generationen erarbeitet und beim Bund zur Prüfung eingereicht. Aktuell wird die 5. Generation erarbeitet (Einreichung 2025, Finanzierungsperiode 2028-2032). Die Bezüge zur vorausgehenden 4. Generation des Agglomerationsprogrammes werden im Grundlagenbericht in Kap. 2.3. hergestellt.

Der Grundlagenbericht nimmt in Kap. 2.4 Bezug auf das Raumentwicklungskonzept Niederamt (REK Niederamt) aus dem Jahr 2013. Im Jahr 2022 initiierte die Gemeindepräsidentenkonferenz Niederamt GPN gemeinsam mit dem Kanton einen Folgeprozess unter dem Titel «Raum und Mobilität Niederamt». Die Resultate sind im Synthesebericht vom 5. Mai 2023 (AVT / ARP / INFRAS, Bern) zusammengefasst. Gestützt auf eine umfassende Analyse und ein Zukunftsbild 2040 wurde ein Aktionsplan mit konkreten Massnahmen vorgeschlagen. Die Massnahmen sind nach den Themenfeldern Raum und Mobilität gegliedert.

Die Massnahme R2 regt eine regionale Arbeitszonenbewirtschaftung an. Diese Massnahme befindet sich bereits in der Umsetzung. Der erste Schritt, die Inventarisierung der Flächen ist momentan im Niederamt im Gang. Der Bericht enthält weitere Massnahmen, die für die Gemeinde Dulliken von Bedeutung sind, so u.a. (nicht abschliessend) die Massnahmen R1 (Regionale Konzepte für die Strassenraum- und Dorfkernaufwertung, die Massnahme R4 (Dichtere, klimaangepasste Bauweise und moderne Wohnformen) oder die Massnahme M4 (Velovorrangroute Olten Aarau).

2.1.3. Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven

Flächen

Die kantonale Bauzonenstatistik (Stand 31. Dezember 2022) weist folgende Werte für Dulliken aus:





	bebaut	unbebaut	Total
Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ)	79.25 ha	9.34 ha	88.6 ha
Arbeitszone (AZ)	33.2 ha	9.2 ha	42.4 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11.1 ha	0.2 ha	11.3 ha

Die im Planungsbericht (Tabelle 2, Seite 11) verwendeten Werte stimmen damit recht gut überein. Die Differenz in der Rubrik der Arbeitszonen dürfte sich zu einem massgeblichen Teil aus der Zuteilung der Spezialzone Gärtnerei ergeben (in Tabelle 11 sind 1.1 ha «weitere Zonen» aufgeführt).

Die Flächenbilanz nach der Revision sieht einerseits eine massgebliche Verschiebung von den Arbeitszonen in die Wohn-, Misch und Zentrumszonen vor (hauptsächlich verursacht durch die planerische Absicht im Gebiet Händli, siehe weiter unten) und andererseits eine geringfügige Reduktion der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (beabsichtigte Aufhebung diverser kleinflächiger öBA-Zonen in Wohnzonen, als Folge der vorgesehenen Zentralisierung des Kindergartens). In der Summe wird das Siedlungsgebiet leicht reduziert. Weil die Gemeinde Dulliken weder im rechtsgültigen Bauzonenplan noch im künftigen Bauzonenplan Reservezonen führt bzw. vorsieht, entspricht das Siedlungsgebiet der Bauzone.

Die nachgeführte kantonale Siedlungsstrategie schätzt Dulliken wie folgt ein:

(Zonendaten 31.12.2022, aktuelle Bevölkerung 1.1.2021, Bevölkerungsprognose 2023):

Wohn-, Misch-, Zentrumszone bebaut/unbebaut:		Der Anteil unbebauter WMZ ist durchschnittlich
Wohn-, Misch-, Zentrumszone Dichte:		Die Dichte ist durchschnittlich
Wohn-, Misch-, Zentrumszone Bauzonenbedarf:		Bauzone ist ausreichend
Arbeitszonen bebaut/unbebaut		Der Anteil unbebauter AZ ist überdurchschnittl.

Es handelt sich dabei um eine erste, grobe kantonale Einschätzung der Gemeinde, die für die Beurteilung der vorgesehenen planerischen Massnahmen in der vorliegenden Revision der Ortsplanung nur als eines von mehreren Beurteilungskriterien dient. Die Differenz zur Einschätzung des Anteils unbebauter Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) im Grundlagenbericht, Kap. 3.5 ergibt sich aus einer angepassten Datengrundlage zu den Zonenflächen. Die Differenz ist geringfügiger als es die Klassierung vermittelt: Der Schwellenwert zwischen den Kategorien liegt bei 10% und wurde auf der Datengrundlage 2020 geringfügig unterschritten, auf der Datengrundlage 2023 geringfügig überschritten.

Der überdurchschnittliche Anteil an unbebauten Arbeitszonen zieht keine Forderung nach einer Rückzonung nach sich. Einen massgeblichen Anteil macht überdies das weitgehend unüberbaute Areal im Händli aus, das im rechtskräftigen Bauzonenplan noch in der Industrie- und Gewerbezone zugeteilt ist. Ausserdem unterliegt der Bauzonenbedarf für Arbeitszonen einer regionalen Betrachtung. Mit der erst kürzlich von der Gemeindepräsidentenkonferenz Niederamt (GPN) initiierten regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB Niederamt) wird diese regionale Betrachtung gewährleistet.

2.1.4. Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel

In Dulliken lebten Ende 2022 5'308 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Bevölkerung nimmt seit dem Jahr 2011 nach einer längeren stagnierenden Phase mit rund 4'700 Einwohnenden stetig zu.

Im räumlichen Leitbild hat sich die Gemeinde auf kein konkretes Bevölkerungsziel festgelegt. Sie strebt ein «moderates Bevölkerungswachstum» an (qualitatives Wachstum unter Einbezug des dörflichen Lebens, Lebensqualität fördern, Identifikation stärken und das Positive von Dulliken kommunizieren).

Sowohl die Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2015 als auch die aktualisierte Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2023 gehen von einem weiteren Wachstum für Dulliken aus. Die Prognose 2015 ist konservativer: Der Prognosewert für das mittlere Szenario ist per Ende 2022 bereits annähernd erreicht.

Die aktualisierte Prognose rechnet für das Jahr 2038 im mittleren Szenario mit gut 5'800 Personen, das hohe Szenario mit knapp 6'200.

Der aufgrund dem Bevölkerungswachstum von Dulliken zu erwartenden Bedarf an zusätzlichen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und die vorhandenen Reserven stimmen vergleichsweise gut überein. Die vorgesehenen planerischen Massnahmen (Innenentwicklung und Umzonungen) sind dazu geeignet, mit diesen Reserven noch etwas haushälterischer umgehen zu können.

2.2. Siedlung

2.2.1. Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen

Im Kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

S-1.1.16

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

S-1.2.1

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

S-1.2.7

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

S-1.2.3

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

S-1.2.4

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

Räumliches Leitbild, Siedlungs- und Quartieranalysen

Die Gemeinde Dulliken hat sich im bisherigen Prozess dieser Gesamtrevision intensiv mit dem Siedlungsgebiet auseinandergesetzt und gestützt auf verschiedene Grundlagen und Konzepte eine schlüssige räumliche Strategie erarbeitet (Raumplanungsbericht, Seite 8). Neben der Definition von drei Schlüsselgebieten (Zentrum, Bahnhof, Schäfer) bezeichnet die räumliche Strategie weitere Gebiete mit Entwicklungspotential.

Im weiteren Verlauf der Bearbeitung hat die Gemeinde auch eine Innenentwicklungsstrategie erarbeitet, welche für die unterschiedlichen Gebiete angepasste Handlungsstrategien formuliert (Raumplanungsbericht, Seite 12). Von den ersten Überlegungen im räumlichen Leitbild bis zur Umsetzung in die Instrumente haben sich verschiedene Schwerpunkte leicht verschoben.

Auf der Grundlage der Innenentwicklungsstrategie unterscheidet der Raumplanungsbericht die folgenden Massnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung:

Aufzonungen (Verdichtung mittels Aufzonungen oder Umzonungen mit «massgeblichem Entwicklungspotential»). Die wichtigsten sind:

- Das Gebiet Schäfer am westlichen Ortseingang südlich und nördlich der Niederämterstrasse mit einem Schwerpunkt im Bereich des Kreisels (Abzweigung Alte Landstrasse ins Zentrum). Die Lücke zwischen dem räumlichen Leitbild und der Umsetzung in der Ortsplanung wird durch die Masteri-

des Schäfer (Kurzbericht METRON vom 10. Mai 2021) geschlossen. Der Perimeter grenzt an die bereits rechtskräftige Planung «Schäfer-Langfeld» (siehe den folgenden Abschnitt "vorgezogene Planungen").

- Das Gebiet Bahnhof Süd (das Gebiet südlich der Niederämterstrasse mit der senkrecht dazu verlaufenden Bahnhofstrasse, einer Kantonsstrasse als wichtiger Achse). Auch zu diesem Gebiet wurde im Vorfeld der Ausarbeitung der Planungsinstrumente für den Perimeter Langmatt Nord eine Masteridee erarbeitet (Masteridee Bahnhof Süd, Husistein & Partner AG, August 2020).
- Das Gebiet Händli (im räumlichen Leitbild in der zusammenfassenden Darstellung als Gebiet für Arbeit und Wohnen mit Entwicklungspotential dargestellt. Zu diesem aktuell weitgehend unbebauten Areal liegt vorerst nur ein erläuterndes Arbeitspapier vor, welches die Eckwerte einer künftigen Nutzung umreist. (bis auf die im Südwesten an der Bahnlinie liegenden, bebauten Grundstücke befindet sich der unbebaute, flächenmässig weitaus grössere Teil im Eigentum der Bürgergemeinde und der Einwohnergemeinde von Dulliken).

Flächige Überlagerungen und Zonenbestimmungen:

- Überlagerung W2+
- Zonenbestimmungen Wohnen
- Weitere Verdichtungsmassnahmen wie eine eher grosszügige Überbauungsziffer oder die Reduktion von Strassenbaulinien

Vorgezogene Planungen

Vorgelagert zur Ortsplanung wurden in ausgewählten Schlüsselgebieten bereits Planungen erarbeitet:

- Mit RRB Nr. 2023/461 hat der Regierungsrat am 28. März 2023 den Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Schäfer-Langfeld» genehmigt. Die Planung ist rechtskräftig. Es handelt sich in Teilen um ein Umstrukturierungsareal eines ehemaligen Holzbearbeitungsbetriebes. Das Areal umfasst etwas mehr als 25'000 m². Der Gestaltungsplan basiert auf einem Richtprojekt, welches schwergewichtig Wohnnutzungen (total 95 Wohneinheiten) vorsieht. Das Areal grenzt nordwestlich ans Schlüsselgebiet «Schäfer».
- Mit RRB Nr. 2023/1613 hat der Regierungsrat am 24. Oktober 2023 den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Langmatt Nord» mit Teilrevision Zonenreglement und Sonderbauvorschriften sowie Erschliessungsplan «Bodenackerstrasse West» genehmigt. Die Planung ist seit dem 17. November 2023 rechtskräftig. Die Planung regelt die Entwicklung in einem vergleichsweise kleinen Perimeter unmittelbar südlich des Bahnhofs von Dulliken. Sie definiert die Grundlagen für einen Hochpunkt an dieser Lage. Im Prüfprozess haben wir die Gemeinde und die Projektverfasser aufgefordert, die Herleitung / Einbettung der Planung zu dokumentieren. In der Folge wurde die als Beilage zum Prüfdossier vorliegende «Masteridee Bahnhof Süd» erarbeitet.
- Mit RRB Nr. 2023/1615 hat der Regierungsrat ebenfalls am 24. Oktober 2023 die Teiländerung des Zonenreglements § 15, Gärtnerzone «Grünau» genehmigt. Auch diese Planung ist seit dem 17. November 2023 rechtskräftig. Die Planung gewährleistet eine Folgenutzung des aufgegebenen Gärtnerbetriebes an der Walkestrasse.
- Mit RRB Nr. 2022/1144 hat der Regierungsrat am 16. August 2022 den Kantonalen Erschliessungsplan Niederämterstrasse (Abschnitt Alte Landstrasse – Langmatt) genehmigt. Die Planung bildet die Grundlage für die Strassensanierung und Umgestaltung des entsprechenden Strassenabschnittes. Der kurze Abschnitt zwischen der Einmündung Langmatt und der Einmündung Bahnhofstrasse ist nicht Teil des Erschliessungsplanes. Er wurde mit Blick auf die offenen Fragen im Zusammenhang des Bahnhofzuganges bis zur Rechtskraft der Nutzungsplanung «Langmatt Nord» zurückgestellt.

Transformation Schäfer

Wir begrüßen, dass sich die Gemeinde für ausgewählte Gebiete Überlegungen zur langfristig anzustrebenden Entwicklung von Schlüsselgebieten macht. Das Gebiet Schäfer ist anspruchsvoll, weil die Hauptachse von einer sehr stark befahrenen Strasse gebildet wird, die auch bei einer weiteren bauli-

chen Entwicklung vorderhand nicht als Durchfahrt durch ein Ortszentrum, sondern als Übergangsbereich wahrgenommen wird. Die planerische Absicht, hier ein Ortszentrum zu etablieren, ist deshalb nicht ohne Weiteres nachvollziehbar.

Für den Teil östlich des Kreisels gelegenen Abschnitt der Niederämterstrasse gilt seit weniger als einem Jahr ein neuer kantonal Erschliessungsplan (RRB Nr. 2022/1144). Für die Wahrnehmung der Niederämterstrasse als Innerorts-Abschnitt, wäre es unter Umständen dienlich, in die übergeordneten Überlegungen auch den Übergangsbereich zur unbebauten Freifläche östlich dem Wolfacker (aktuell eine Ackerbaufläche) miteinzubeziehen. Der genannte Erschliessungsplan sieht in diesem Abschnitt als Abgrenzung zwischen der Hauptfahrbahn und dem kombinierten Fuss-/Radweg eine Grünfläche mit Bäumen vor.

Die Definition eines Zwischenziels erachten wir angesichts des Planungshorizonts, der bestehenden Nutzungen und der Eigentümerstruktur als sinnvoll. Die Umsetzung soll für die bevorstehende Generation der Ortsplanung mittels spezifischen Gestaltungsplanperimetern für die Gebiete Grossacker (ersetzt den nur in Teilen umgesetzten rechtskräftigen GP Schollacker aus dem Jahr 1992) und «Wolfacker Mitte» erfolgen. Für beide Areale werden neben den allgemeinen Anforderungen an Gestaltungspläne (§ 24 ZR) lediglich die Grundsätze zum Lärmschutz, zur Fassadengestaltung zur Erschliessung und zur Parkierung geregelt.

Für das vorgesehene Quartierzentrum ist abweichend dazu ein Qualitätssicherndes Verfahren nach § 23 ZR gefordert. Die Gliederung in Teilareale, für die ein Gestaltungsplan zu erarbeiten ist und solche, für die ein Qualitätsverfahren gefordert ist, folgt den Empfehlungen für die Nutzungsplanung im letzten Kapitel des Berichtes zur Masteridee Schäfer. Im Idealfall werden die beiden Verfahren miteinander kombiniert (nicht GP oder Wettbewerb, sondern beides. Mehrere Köpfe miteinander und «gegeneinander» denken lassen!). Die zwingende Beteiligung des ARP (Heimatschutz / Ortsbildschutz) an den Qualitätsverfahren nach § 23 ZR ist durch eine optionale Beteiligung zu ersetzen.

Transformation Bahnhof Süd

Die Masteridee «Bahnhof Süd» wurde im Kontext der Planung «Langmatt Nord» vom Projektverfasser des Richtprojekts an dieser zentralen Lage beim Bahnhof Dulliken erarbeitet. Die Dokumentation erfolgt in der Form von Plakaten, welche ausgehend von einer umfassenden Ortsanalyse den Bezug zum Räumlichen Leitbild herstellen. Es werden drei Varianten für ein Zielbild entworfen (Variante 1: «Zentrierung», Variante 2: «Schollen», Variante 3: «Durchlässigkeit»).

Weder der kurze Abschnitt im Raumplanungsbericht noch die Dokumentation zur Masteridee Bahnhof Süd machen in allen Teilen erkennbar, wie man von den Varianten zur Masteridee gelangt. Allen Varianten gemeinsam ist die Absicht, gegenüber dem Bahnhof eine Adresse zu schaffen. Wie im Gebiet Schäfer lässt sich das Zielbild nur in einem Transformationsprozess erreichen, der sich über mehrere Generationen von Ortsplanungsrevisionen hinziehen wird. Die gewählten Zonierungen sind plausibel. Wir empfehlen, sich in einem nächsten Konkretisierungsschritt auf die Bahnhofstrasse und die angrenzenden Gebiete zu konzentrieren. Wie an vielen anderen Orten auch, geht es darum, den Charakter und die Geschichte des Ortes mit den richtigen Massnahmen weiterhin sichtbar zu halten (welches sind die identitätsstiftenden Elemente? Wie kann vermieden werden, dass die Bahnhofstrasse zu einem austauschbaren Ort wird? Siehe dazu auch die Bemerkungen weiter unten zum Thema Ortsbildschutz.

Überlagerung W2+

Es handelt sich vorliegend um eine Regelung, die auf ausgewählte, aber grossflächige Einfamilienhausquartiere angewendet werden soll, die angrenzend an dichter genutzte Areale liegen. Es handelt sich nicht um eine eigenständige Zone, sondern um eine Überlagerung der zweigeschossigen Wohnzone an ausgewählten Lagen.

Die Festlegung lässt sich aus der Innenentwicklungsstrategie ableiten (Strategie «Weiterentwickeln und massvoll verdichten»). Konkret ist ein drittes Geschoss möglich, ohne zusätzliches Attikageschoss. Was dies ortsbaulich bedeutet, lässt sich mangels konkreter Anwendungsbeispiele erst ungefähr abschätzen. Aus städtebaulicher Sicht kann dies hinsichtlich einer klareren Fassung der Strasse einen Vorteil haben. Damit wird die Nutzung der einzelnen Parzellen erhöht (mehr Bewohnende), wie ist aber insbesondere die Konsequenz für die Qualität der Aussenräume für diese Bewohnenden? Wie sich die

unpräzise Bestimmung zur Grünflächenziffer auswirkt, ist unklar. Ob mit den neuen Regeln geeignete Instrumente bestehen, um genügend qualitätsvolle Aussenräume zu schaffen, wird sich zeigen. Wir empfehlen, die Wirkung dieser grossflächig vorgesehenen Spezialregel in den ersten Jahren mittels eines noch zu definierenden Monitorings zu begleiten. Wie in anderen Gemeinden bietet der Kanton Hand, bei sich abzeichnenden Fehlentwicklungen auch bereits vor der nächsten Gesamtrevision auf Antrag des Gemeinderates Korrekturen vorzunehmen. Vorbehalten bleiben weiter unsere Empfehlungen zu ausgewählten Quartieren mit erhaltenswerten historischen Strukturen im unteren Dorfteil.

Die letztgenannte Bedingung in Absatz 5 des Zonenreglements empfehlen wir wie folgt anzupassen:

Es ist nicht von Seiten des Gesuchstellers ein Nachweis mittels einem Fachgutachten zu erbringen, sondern die Baubehörde soll eine Fachperson beiziehen, welche die Einhaltung der unter den Alinea 1 bis 3 genannten Bedingungen prüft und beurteilt. Idealerweise formuliert die Baubehörde gemeinsam mit der Fachperson die Prüfkriterien im Sinn einer einheitlichen Vollzugspraxis.

Kulturobjekte

Nach einer Begehung des Dorfes schlägt die kant. Denkmalpflege neben den im Bauzonenplan bereits bezeichneten Objekten die Kategorisierung folgender Gebäude und Objekte vor. Es handelt sich dabei um Baukörper, welche sowohl durch ihren Charakter und Ausdruck als auch als Zeugen der Entwicklung des Dorfes von unschätzbarem Wert sind. Sie prägen das Dorfbild und sind für Dulliken identitätsstiftend:

- Lehmgrube 21, GB-Nr. 617: Bäuerlicher Vielzweckbau mit Laube -> schützenswert,
- Bahnhofstrasse 44, GB-Nr. 655: Pfarrhaus -> erhaltenswert,
- Engelberg 75, GB-Nr. 812: Bäuerlicher Vielzweckbau mit altem Kernbau -> erhaltenswert,
- Händli 1, GB-Nr. 108: Wohnhaus (Fabrikantenvilla Ideal-Standard) -> erhaltenswert,
- Sandrain 10, GB-Nr. 676: Bäuerlicher Vielzweckbau -> erhaltenswert,
- Sandrain 16, GB-Nr. 954: Bäuerlicher Vielzweckbau -> erhaltenswert.

Das 2013 erschienene Werk «Baukultur im Kanton Solothurn 1940-1980» von Michael Hanak stellt herausragende Bauten der Nachkriegsmoderne im Kanton Solothurn vor. Wir empfehlen deshalb dringend, die folgenden beiden Objekte als schützenswerte Kulturobjekte in die Pläne zu übernehmen:

- Katholische Wendelinskirche mit Kirchturm, Bahnhofstrasse 46-48, GB-Nr. 637 und GB-Nr. 1333, 1971-73 erbaut durch die Arbeitsgemeinschaft Gervasoni und Prina, Dulliken. Die skulptural geformte Architektur in Sichtbeton verweist auf das Vorbild der berühmten Kapelle in Ronchamp, welche 1950-55 von Le Corbusier erbaut wurde.
- Fabrikations- und Laborgebäude (ehem. H.R. Süess AG), Hardstrasse 77, GB-Nr. 1551, 1967 erbaut durch Architekt Hans Zaugg, Olten. Quaderförmige Gebäudehülle in Stahl-Glas-Konstruktion und als Ganzes eine äusserst rationale Vertreterin der sogenannten «Solothurner Schule».

Im Zonenreglement (§ 26) werden unter anderem die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen geregelt. Seitens des Kantons ist vorgesehen, die Eigenverantwortung der örtlichen Baubehörden zu stärken und überall dort, wo der Beizug kantonaler Stellen nicht gesetzlich vorgesehen ist, den Beizug externer Fachpersonen anzuregen. Eine Stellungnahme der Fachstelle Heimatschutz im Amt für Raumplanung ist nur noch im Sinne einer Zweitmeinung vorgesehen. Der Kanton arbeitet aktuell an verschiedenen Möglichkeiten, wie qualitätssichernde Massnahmen in den Gemeinden unterstützt werden können (z.B. einem Expertenpool, siehe dazu auch unser Schreiben im Oktober 2022).

Für die Beurteilung von Bauvorhaben im Zusammenhang mit geschützten oder schützenswerten Kulturobjekten soll im Sinn der kant. Kulturdenkmälerverordnung (BGS 436.11) weiterhin die kantonale Denkmalpflege beigezogen werden. § 26 ZR ist deshalb wie folgt anzupassen:

§ 26 Kulturobjekte

b) Schützenswerte Kulturobjekte

¹⁻³...

⁴...vorgängig zu besprechen. Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege (-> anstelle von Fachstelle Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten.

c) Erhaltenswerte Kulturobjekte

¹⁻³...

⁴ *Baugesuche sind einer Fachperson zur Stellungnahme zu unterbreiten.*

Ortsbildschutz

Gemäss Richtplan-Beschluss S-2.1.3 prüfen die Gemeinden bei der Ortsplanung, ob die Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes genügen. Sie passen bei Bedarf ihre Nutzungspläne und Zonenreglemente im ordentlichen Verfahren den neuen und veränderten Verhältnissen an. Sie berücksichtigen dabei, dass in der Regel eine angemessene Entwicklung in zeitgemässer Architektur von hoher Qualität möglich sein soll.

Die Gemeinde Dulliken verfügt über ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Die Siedlungsentwicklung und die Beschreibung der historischen Ortsteile sind dem Aufnahmeblatt zum ISOS aus dem Jahr 1978 zu entnehmen. Die Erstaufnahme identifiziert spezifische Werte einerseits im Dorfteil entlang der Dorfstrasse («oberer bäuerlicher Dorfteil»), andererseits im unteren Dorfteil, im Bahnhofquartier. Während im räumlichen Leitbild noch beide Ortsteile als historische Strukturen, die erhalten werden sollen, hervorgehoben sind, ist in der Innenentwicklungsstrategie (Abbildung 2 im Raumplanungsbericht) nur noch die Dorfstrasse mit der Strategie "Erhalten und Bewahren" verknüpft. In der Masteridee Bahnhof Süd sind die auch aus der Sicht der Verfasser erhaltenswerten Strukturen wiederum bezeichnet. Der Wert historischer Strukturen begründet sich nicht ausschliesslich aus den Einzelbauten mit Umgebung. Dies können auch Strassenzüge sein.

Wir empfehlen, die historischen, teilweise noch ablesbaren Strukturen im unteren Dorfteil (Zonenschild zwischen der Bielackerstrasse und dem Eigenheimweg sowie das Gebiet Bielgasse / Bahnhofstrasse noch einmal zu überprüfen, ebenso die ehemalige Arbeitersiedlung Hugi an der Kleinfeldstrasse. Für diese Gebiete empfehlen wir, zumindest auf die Überlagerung mit der W2+ zu verzichten, um eine weitere Verunklärung der heute zumindest noch teilweise ablesbaren historischen Situation zu verhindern. Weiter empfehlen wir den Erhalt der Struktur am Maienweg (4 MFH mit teilweise gewerblicher Nutzung) zu prüfen.

Hinweis zur Verwendung der Begriffe in der Innenentwicklungsstrategie (Definitionen S. 13 im Planungsbericht): Auch bei einer Weiterentwicklung sollen sich die baulichen Eingriffe «einordnen». Dies bedingt eine präzise Analyse der bestehenden Quartiere: Was macht diese aus, wie sind sie geprägt? Gibt es bspw. Vorgärten, welche nicht nur für das Ortsbild, sondern auch für das soziale Leben der Nachbarinnen und Nachbarn wichtig sind?

Bestehende Gestaltungspläne

Die Überprüfung bestehender Gestaltungspläne erfolgt in kap. 7.6 im Raumplanungsbericht. Sie werden teilweise aufgehoben (entweder, weil sie komplett realisiert sind und künftig die normalen Zonenbestimmungen gelten sollen, oder, weil die Konzepte in der vorliegenden, jeweils vor die letzte Ortsplanung zurückreichenden Form nicht realisiert werden. Überall dort, wo Gestaltungspläne Bestimmungen enthalten, die über die normalen Zonenbestimmungen hinausgehen und für das betroffene Gebiet relevante Regelungen enthalten, sollen die Gestaltungspläne erhalten bleiben.

Bei den Gestaltungsplänen, die weiterhin Geltung haben sollen, ist unseres Erachtens explizit auf den Gestaltungsplan Dorfstrasse zu verweisen (vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2014/2199 am 16. Dezember 2014 genehmigt). «Der Gestaltungsplan umfasst den historischen Ortskern von Dulliken und bezweckt den Erhalt oder angemessenen Ersatz von ortsbildtypischen Strukturen und der Erscheinungsbilder, die Sicherstellung einer gebührenden Rücksichtnahme auf die bestehende Substanz und deren Volumen sowie die Gewährleistung ergänzender Nutzungen im Sinne einer zweckmässigen Gebietsentwicklung» (aus den Erwägungen des Genehmigungsbeschlusses). Der Gestaltungsplan hat die Wirkung einer Ortsbildschutzzone. Die Sonderbauvorschriften enthalten umfassende Bestimmungen zu Stellung und Volumen der Bauten, zur Gestaltung von Ersatzbauten und Neubauten sowie zur Umgebungsgestaltung und den Vorgärten zur Dorfstrasse hin. Die Bestimmungen wurden in einem Beschwerdeverfahren geschärft und teilweise von Amtes wegen angepasst. Sie sind unseres Erachtens immer noch zweckmässig und geeignet, diesen Dorfteil sorgfältig weiterzuentwickeln. Wir empfehlen hier einzig, die Bestimmung zur Einholung eines Fachgutachtens (§ 9) im Sinn der ursprünglichen Formulierung zu präzisieren: Die Bewilligungsbehörde kann im Rahmen der Beurteilung eines Gesuches

ein Fachgutachten bestellen oder eine Fachperson beiziehen und nicht «Die Bewilligungsbehörde kann bei Bedarf vom Gesuchsteller ein Fachgutachten verlangen» (in Übereinstimmung mit unserer Empfehlung zur W2+ weiter oben).

Neue Gestaltungsplanpflichten / - areale

Der Umgang mit dem Instrument der Gestaltungspläne ist in § 24 ZR umfassend geregelt. Der Zonenplan bezeichnet Gebiete, in denen zwingend ein Gestaltungsplan zu erarbeiten ist. Abs. 3 gibt die Möglichkeit, im gesamten Gemeindegebiet auch freiwillig Gestaltungspläne zu erarbeiten.

Die Bestimmungen sehen auch eine Regelung vor, die es unter bestimmten Umständen ermöglicht, in Gebieten mit GP-Pflicht auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans zu verzichten (qualitätssichernde Verfahren gem. SIA 142/143). Hierzu ist verbindlich festzuhalten respektive zu präzisieren, dass der Verzicht auf ein GP-Verfahren durch die Planungsbehörde (den Gemeinderat) zu entscheiden ist (dieselbe Behörde, welche die Pflicht festlegt).

In § 24, Abs. 5 (Nutzungsbonus) ist zur Geschossigkeit zu präzisieren, ob mit der Bestimmung maximal ein zusätzliches Vollgeschoss plus ein Attikageschoss zugelassen sei. Mit der veränderten Anrechenbarkeit des Attikageschosses (neue KBV, harmonisierte Baubegriffe) erhält das Attikageschoss einen anderen Stellenwert. Im Idealfall wird der Nutzungsbonus direkt aus der Grundnutzung abgeleitet.

Abs. 7 ist unklar formuliert. Der erste Satz regelt den frühzeitigen Beizug der Planungsbehörde bei Planungsvorhaben (was bei Sondernutzungsplänen selbstverständlich ist). Der zweite Satz regelt das Vorgehen im Baugesuchsverfahren, also die Überprüfung, ob ein Bauvorhaben mit dem Gestaltungsplan übereinstimmt. Wir empfehlen zu diesem Aspekt eine Formulierung, welche es sowohl der Planungsbehörde (bei Begleitung und Beurteilung der Planung) als auch der Baubehörde (bei der Prüfung, ob die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften eingehalten sind) ermöglicht, auf Kosten der Bauherrschaft bei Bedarf eine Fachperson des Vertrauens beizuziehen.

Eine vergleichbare Form der Qualitätssicherung sieht die Gemeinde ja bereits in § 23 ZR vor. Auch hier ist die Begleitung durch ein unabhängiges Fachgremium vorgesehen. Einen standardisierten Beizug des Amtes für Raumplanung (Ortsbildschutz), wie vorgesehen, können wir nicht gewährleisten. Der entsprechende Passus ist wegzulassen oder zu relativieren (optional).

2.2.2. Unbebaute Bauzonen

Im Kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

S-1.1.17

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

S-1.1.15

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt

- Überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (rückzonen),
- Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen,
- Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

S-1.1.18

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

S-1.2.7

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

S-1.2.3

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

S-1.2.4

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

Baulandmobilisierung

Gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss S-1.1.17) überprüfen die Gemeinden die unbebauten Bauzonen und ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung. Voraussetzung dafür ist die Mobilisierung / Verfügbarkeit unbebauter Parzellen. Gemäss dem Planungsbericht ist in Dulliken kein akutes Problem mit der Baulandhortung erkennbar. Massnahmen erübrigen sich deshalb.

Arbeitszonen

Die Gemeinde besitzt zwei unterschiedliche Arbeitsplatzgebiete. Für das kantonale Entwicklungsgebiet Arbeiten "Härdli / Ey wird den Vorgaben im kant. Richtplan entsprechend ein Gesamtkonzept vorgelegt (Entwicklungskonzept Arbeitsgebiet Industrie Nord) für Teilgebiete werden vertiefte Überlegungen angestellt (Arbeitspapier Härdli) oder die Überlegungen in Abhängigkeit von der Anpassung der Grundwasserschutzzone zum PW Niedere Ey auf einen späteren Zeitpunkt verschoben (Planungszone Grundwasserfassung Niedere Ey).

Das Zielbild 2050 ist nachvollziehbar. Herausfordernd dürfte insbesondere die Absicht sein, das bereits bebaute und gewerblich genutzte Gebiet östlich des Bahnhofs langfristig umzustrukturieren.

Eine weitere Pendezenz besteht im Gebiet der Planungszone Niedere Ey. Hier ist nicht nur eine Abgrenzung zwischen der industriellen / gewerblichen Nutzung und dem Grundwasserschutz zu finden, sondern auch ein langfristig tragfähiger Umgang mit den vorhandenen Freizeitnutzungen (Tennis, Fussball, Reitsport und evt. weitere wie z.B. auf GB Nr. 2337 - Hundesport o.ä.?).

Die im Niederamt angelaufene Arbeitszonenbewirtschaftung wird eine wertvolle Grundlage und Voraussetzung dafür sein, um diesen langfristigen Umstrukturierungsprozess zu unterstützen.

Zum kommunalen Arbeitsplatzgebiet Bodenacker wird kein Gesamtkonzept vorgelegt. Die Flächen sind grösstenteils bebaut und genutzt. Die Einzonung des östlichen Teils von GB Nr. 197 wird in einem separaten Kapitel beurteilt (weiter unten).

Umzonung im Gebiet Härdli / Entwicklung Arbeitsgebiet "Industrie Nord"

Die vorgesehene Umzonung im Gebiet Härdli stützt sich vorerst lediglich auf grundsätzliche Überlegungen in einem erläuternden Arbeitspapier. Die Begründung und die gemäss dem kantonalen Richtplan erforderlichen Nachweise fehlen weitestgehend. Eine Umzonung von einer Arbeitszone in eine Mischzone mit relevantem Wohnanteil ist an den Grundsätzen für Einzonungen (Planungsgrundsatz S-1.1.9) zu messen.

Weil für diese neue Mischzone vorerst lediglich der Planungsprozess definiert wird, noch keine Bau-masse definiert werden und unter den zulässigen Vorhaben lediglich Nutzungen und Anlagen aufgeführt sind, die auch unter den rechtskräftigen Voraussetzungen in einer industrie- und Gewerbezone möglich sind, schlagen wir vor, vorderhand auf eine Umzonung zu verzichten. Wie auch im Planungsbericht erwähnt, besteht eine weitere Schwierigkeit darin, unter den gegebenen Umständen den mit der Umzonung entstehenden Mehrwert zu bemessen.

Grundsätzlich ist diese langfristige planerische Absicht, nördlich des Bahnhofs von Dulliken eine Mischzone festzulegen und die heute isolierte Wohnnutzung im Hugi-Areal weiterzuentwickeln, nachvollziehbar. Die Entwicklung dürfte angesichts der andernorts in Dulliken rechtskräftig verfügbaren Potentiale (Schäfer-Langfeld, Langmatt Nord) allerdings über den Horizont der anstehenden Planungsperiode hinausreichen.

Die Entwicklung nördlich der Bahnlinie wird zudem wohl massgeblich von der langfristigen Nutzung des SBB-Areals weiter westlich abhängen. Die Umzonung Händli ist demzufolge in einen grösseren Kontext eingebettet, der momentan zeitlich und räumlich noch mit vielen Unabwägbarkeiten verbunden ist.

Seitens des Kantons können wir zum heutigen Zeitpunkt aber den grundsätzlichen Stossrichtungen zustimmen. Sollte die Dynamik der räumlichen Entwicklung in diesem Gebiet eine Konkretisierung vor der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung erfordern, so können wir die Prüfung einer vorgezogenen Teilzonenplanung in Aussicht stellen. Voraussetzung dafür ist die Erarbeitung und Verabschiedung eines räumlichen Teilleitbildes in der Gemeinde. Referenzbeispiele für diesen Prozess liegen in verschiedenen Gemeinden / Arealen im Kanton vor.

Die Kantonsarchäologie weist zum Areal Händli darauf hin, dass die gesamte noch unbebaute Fläche im Perimeter der Quartierenwicklung Händli eine archäologische Fundstelle ist. Über 7'000 eingesammelte Silexwerkzeuge zeugen von einer oder mehreren steinzeitlichen Siedlungen in der Flur Händli. Vor einer Überbauung der Fläche sind archäologische Untersuchungen notwendig, die rechtzeitig geplant werden müssen. Dies ist im weiteren Verlauf der Planung und in der konkreten Bauplanung des Quartieres zu berücksichtigen.

Umzonungen von der GW2 und von der IG1 in die GW3

Die Umzonungen sind nachvollziehbar. Der im Zonenreglement zur GW3 ergänzten Bestimmung, wonach der Anteil der Gewerbeflächen von der Baubehörde «situationsbezogen» festgelegt wird, können wir nicht zustimmen. Im Fall von GB Nrn. 104 / 105 entsteht unseres Erachtens ein Planungsmehrwert, der abzuschöpfen ist (fehlt in der Liste in Kap. 7.7.)

Säliloch (GB 2304 und 435)

Hinsichtlich der Überbauung der unmittelbar am Waldrand gelegenen und heute nur unzureichend erschlossenen Parzelle stellen sich mehrere Herausforderungen. Neben der Erschliessung selber, die gemäss dem Erschliessungsplan, Teil Süd eine geringfügige Rodung erfordert, wird die Bebaubarkeit durch die den ordentlichen Waldabstand von 20 m und die sensible Umgebung der nördlich liegenden Bestandesbauten (kantonal geschützt, resp. schützenswert) stark eingeschränkt. Offenbar liegt auf GB Nr. 2304 ein Bauprojekt vor. Erschliessung, Rodungsverfahren und Nutzungsplanung (Erschliessungsplan) sind in geeigneter Form aufeinander abzustimmen.

Sicherung von öBA-Flächen / Umzonung isolierter öBA-Flächen

Die Gemeinde formuliert bezüglich zusätzlicher öBA-Flächen keinen Bedarf. Sie verfügt über eine aktuelle Schulraumplanung. Die vorhandenen, zentral gelegenen öBA-Flächen decken die Bedürfnisse der Gemeinde ab. Mit dem Neubau eines 6-fach-Kindergartens und dem Neubau des Schulhauses Langmatt ergibt sich innerhalb der nächsten Planungsperiode kein zusätzlicher Bedarf. Die Areale der heute dezentral gelegenen Kindergärten in den Quartieren werden den in der jeweiligen Umgebung geltenden Wohnzonen zugeteilt.

Offen bleibt der planerische Umgang mit den Sportanlagen nördlich der Bahnlinie (Sportplatz Ey, Tennisanlagen) die teilweise in Konflikt mit der Grundwasserschutzzone zur Grundwasserfassung Niedere EY der Wasserversorgung Dulliken stehen. Offen bleibt auch die künftige Absicht zum alten Pfadiheim im Gebiet Sandrain.

2.2.3. Neue Bauzonen und Auszonungen

Die Planungsgrundsätze und Planungsaufträge zu Bauzonen und Anpassungen derselben sind im Kantonalen Richtplan im Kapitel S-1.1 Siedlungsgebiet und Bauzonen geregelt.

Einzonungen fallen grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn nach konsequenter Ausschöpfung der Möglichkeiten in den bereits bestehenden bebauten und unbebauten Bauzonen noch Bedarf verbleibt. Die Interessenabwägung ist gemäss Beschluss S-1.1.9 des kantonalen Richtplans für jede Einzonung aufzuzeigen. In der vorliegenden Ortsplanung sind zwei Einzonungen vorgesehen, die in der Bilanz mittels Auszonungen an anderer Stelle mehr als kompensiert werden sollen.

Einzonung GB Dulliken Nr. 197

Mit der Einzonung der aktuell noch in der Landwirtschaftszone liegenden, aber bereits seit längerer Zeit als Abstellfläche für die angrenzenden Gewerbetreibenden genutzten Teilfläche von GB Nr. 197 soll eine unklare Situation bereinigt und gleichzeitig der Siedlungsrand aufgewertet werden. Die Einzonung soll mittels einer fast flächengleichen Auszonung im Gebiet Unteri Ey kompensiert werden. Es handelt sich somit um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung, bei welcher der Ertrag aus der Mehrwertabgabe der Gemeinde zufließt. Wir empfehlen der Gemeinde, die Mehrwertabgabe möglichst umgehend nach Rechtskraft der Ortsplanung zu verfügen und angesichts der spezifischen Situation (zonenwidrige und unter unklaren Umständen entstandene Überbauung und gewerbliche Nutzung) ein nachträgliches Baugesuch für die bestehenden Bauten und Anlagen einzufordern und mit Erteilung der Baubewilligung die Fälligkeit der Forderung geltend zu machen.

Bei der Mehrwertschätzung empfehlen wir das Potential dieser hervorragend erschlossenen Fläche zu berücksichtigen und damit auch zu bewirken, dass die Fläche mittelfristig besser genutzt wird.

Einzonung Teilfläche GB Nr. 371

Es ist eine Einzonung in die Wohnzone W2 vorgesehen. Der neu eingezonte Teil umfasst eine Fläche von 1'294 m². In Kap. 7.1.2 im Raumplanungsbericht wird das Begehren mit der Lage der Teilfläche (dreiseitig von Baugebiet umgeben) und der bereits bestehenden teilweisen Überbauung begründet.

Die Parzelle ist Teil des aktiven Landwirtschaftsbetriebes von Guido Bärtschi. Der Betriebsleiter ist knapp 60 Jahre alt und bewirtschaftet den Betrieb der Erbgemeinschaft, an der er selbst beteiligt ist. Der Betrieb hat etwas mehr als 1 SAK, gilt also grundsätzlich als landwirtschaftliches Gewerbe. Über die Zukunftsaussichten des Betriebes wird in den Unterlagen keine Aussage gemacht. Ebenso, ob es sich beim von der Einzonung betroffenen Gebäude Nr. 31b um ein betriebsnotwendiges Gebäude handelt (gemäss Planungsbericht handelt es sich um ein Wohnhaus). Gemäss Baugesuch Nr. 37'327 verfügt der Betrieb Bärtschi über drei Wohneinheiten. Drei Wohnungen sind für diesen Betrieb nicht betriebsnotwendig. Es ist deshalb aus bodenrechtlicher Sicht zu klären, ob sich in den übrigen Betriebsgebäuden noch zwei Wohneinheiten befinden. Falls ja, ist eine Einzonung und Abparzellierung möglich. Die Einzonung ist mit einem Bauverbot für landwirtschaftlichen Wohnraum auf GB Nr. 371 zu verknüpfen. Eine bodenrechtliche Bewilligung der Abparzellierung und Realteilung kann unter diesen Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden.

Weiter stellt sich die Frage, welcher Körperschaft der Ertrag aus der Mehrwertabgabe zufließt.

Der Kanton kann diese Einzonung bezüglich der Mehrwertabgabe grundsätzlich unter den folgenden beiden Titeln abhandeln:

- Als Spezialfall ohne Kompensationspflicht (Arrondierung des Baugebietes, S-1.1.12 im Richtplan). Somit ginge der Ertrag an den Kanton,
- Als Einzonung von kommunaler Bedeutung (S-1.1.11). Somit ginge der Ertrag an die Gemeinde. Solange die Einzonung kompensiert wird, was mit der gleichzeitigen Auszonung von GB 679, Sandrain, (siehe weiter unten) der Fall ist, fließt der Ertrag an die Gemeinde, denn sie ist ja im ersten Rang auch für eine allfällige Entschädigung aus materieller Enteignung verantwortlich.

Der Raumplanungsbericht lässt überdies offen, welches die Haltung des Grundeigentümers zu dieser Teileinzonung ist und welche Bauabsichten bereits heute oder in naher Zukunft bestehen. Die eingezonte Fläche ist gemeinsam mit den umliegenden Flächen Teil einer vorgesehenen, gegenüber dem rechtsgültigen Plan erweiterten Gestaltungsplanpflicht «GP Rössler Süd I». Das diesbezügliche Pflichtenheft ist knappgehalten («Erschliessung über die Bahnhofstrasse» und «Gestaltung des Siedlungsrandes»).

Auszonung im Gebiet Unteri Ey

Die im Planungsbericht genannten Gründe für die vorgesehene Auszonung sind nachvollziehbar. Dieser Planungsakt bildet die Absicht des revidierten Raumplanungsgesetzes mustergültig ab, indem er unbebaute noch nicht (oder erst rudimentär) erschlossene Areale am Siedlungsrand der Landwirtschaftszone zuweist. Dass die Fläche zur Kompensation einer anderen Einzonung am Siedlungsrand herangezogen wird, ist unter diesen besonderen Umständen (siehe oben unter «Einzonung GB Nr. 197, teilweise») hinzunehmen.

Auszonung von GB Nr. 679 (teilweise) im Gebiet Sandrain

Die vorgesehene Auszonung eines Teils von GB Nr. 679 stützt sich auf umfangreiche, im Raumplanungsbericht im Abschnitt 3.4.3 dargelegte Überlegungen und Abklärungen. Diese sind nachvollziehbar. Das Erschliessungskonzept für die in der Bauzone verbleibenden Teile von GB Nr. 679 sowie für die drei noch unbebauten Parzellen GB Nrn. 1495 bis 1497 ist ebenfalls plausibel. Im Erschliessungsplan Teil Süd ist im Bereich der Abzweigung von der Engelbergstrasse die Geometrie mit Blick auf die Gewährleistung eines funktionsfähigen Anschusses zu erweitern (Einlenker auf GB Nr. 1639), ausserdem ist mittels der bereits bestehenden Signatur aufzuzeigen, dass die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht auch für die beiden hinterliegenden Parzellen GB Nrn. 1495 und 1496 nachkommen wird (genaue Lage und Eigentum können noch offenbleiben). Sollten im Gebiet Sandrain gestützt auf die Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung noch Anpassungen an der Planung vorgenommen werden, so sind diese dem Kanton vor der öffentlichen Auflage noch einmal zur Beurteilung zu unterbreiten.

Reservezonen

Dulliken verfügt über keine Reservezonen und sieht auch künftig keine vor

Vertragliche Bauverpflichtungen

Neueinzonungen werden im Regelfall nur genehmigt, wenn mit dem Genehmigungsantrag eine unterschriebene Vereinbarung nach § 26^{bis} PBG vorgelegt wird. Vorliegend sind beide Einzonungen Spezialfälle:

- Die Erweiterung der IG1 auf GB Nr. 197 schafft die Grundlage für eine bereits seit Jahrzehnten bestehende, unter unklaren Umständen bewilligte Nutzung, die ausserhalb der Bauzone gar nicht zulässig wäre. An der Stelle einer Bauverpflichtung empfehlen wir, den Grundeigentümer im Sinn der obigen Ausführungen zu einer unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung erfolgenden Mehrwertabgabe zu verpflichten.
- Die Einzonung eines Teils von GB Nr. 371 schafft die Voraussetzung für eine geordnete Erschliessung und Bebauung des Gestaltungsplan-pflichtigen Areals «GP Rössler Süd I». Eine eigenständige Bebauung der neu eingezonten Teilfläche von GB Nr. 371 ist deshalb gar nicht möglich.

Spezialzonen

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die vorhandenen Spezialzonen der korrekten Kategorie zugeordnet. Bei der Gärtnereizone, der Reitplatzzone und der Abbauzone handelt es sich nicht um Bauzonen im Sinn von Art. 15 RPG, sondern um weitere Zonen und Gebiete im Sinn von Art. 18 RPG. Die Aufgabe der jeweiligen Nutzung hat den Rückfall in die Landwirtschaftszone respektive im Fall der Abbauzone teilweise ins Waldareal zur Folge. Es besteht an diesen exponiert liegenden Standorten kein Anspruch auf eine gewerbliche Nutzung. Für die Gärtnereizone wurde diese Zuordnung im weiter oben erwähnten vorgezogenen Verfahren mit der Genehmigung durch den Regierungsrat bereits vollzogen.

Bilanz Bauzone und Siedlungsgebiet

Wie bereits weiter oben erwähnt, entspricht die Bilanz der Bauzone der Bilanz des Siedlungsgebietes (Dulliken verfügt heute und künftig über keine Reservezonen). Gemäss der Zusammenstellung auf Seite 10 des Planungsberichtes sind einander die Auszonungen in den Gebieten Sandrain (0.51 ha) und Untere Ey (0.77 ha; total 1.28 ha) und die beiden Einzonungen im Gebiet Hardacker (0.77 ha) und im Gebiet Bahnhofstrasse (0.13 ha; total 0.85 ha) gegenüberzustellen. In der Bilanz ergibt dies eine Abnahme der Bauzonenfläche von 0.43 ha.

Fassungsvermögen

Eine detaillierte Berechnung des Fassungsvermögens (Vergleich des Fassungsvermögens der rechtskräftigen Bauzonen mit dem Fassungsvermögen nach Durchführung der Ortsplanungsrevision) fehlt in den eingereichten Unterlagen. Unter Berücksichtigung der Aussagen in den Kapiteln 2.1.3 und 2.1.4 weiter oben verzichten wir auf eine Nachforderung dieser Berechnung.

Planungsausgleich

Der Planungsausgleich wird in Kap.7.7. im Planungsbericht abgehandelt. Zur Auflistung der abgabepflichtigen Umzonungen ist vorab lediglich festzuhalten, dass die Einwohnergemeinde gestützt auf § 6 Abs. 2 PAG von der Abgabepflicht befreit ist (betrifft die Parzellen GB Nrn. 1823 und 1824 und allenfalls weitere Parzellen im Eigentum der Einwohnergemeinde. Die Bürgergemeinde ist privaten Grundeigentümern gleichgestellt und somit abgabepflichtig.

Die Gemeinde verfügt über ein angepasstes Planungsausgleichsreglement, das seit dem 1. März 2023 in Kraft ist. Es ist demzufolge auf die vorliegende Ortsplanungsrevision anwendbar. Wir empfehlen der Gemeinde, die Mehrwerte vor der öffentlichen Auflage abzuschätzen und die betroffenen Grundeigentümer darüber zu informieren.

Die Mehrwertabgabe, die für Aufzonungen geschuldet ist, ist basierend auf den konsolidierten Aufzonnungsfällen ebenfalls vor der öffentlichen Auflage durch die Gemeinde abschätzen zu lassen.

2.2.4. Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung

Die Massnahmen im Siedlungsgebiet sind insgesamt recht- und zweckmässig. Den grundsätzlichen Stossrichtungen im Gebiet Hårdli können wir zustimmen. Eine Konkretisierung mittels der vorgesehenen Umzonung verweisen wir in ein separates, der vorliegenden Ortsplanungsrevision nachgelagertes Verfahren.

Die beiden vorgesehenen Einzonungen im Gebiet des Landwirtschaftsbetriebes Bärtschi (GB Nr. 371) und am östlichen Ortsrand von Dulliken (GB Nr. 197) werden durch mindestens flächengleiche Auszonungen kompensiert. Sollten sich in dieser Bilanz respektive an den vorgesehenen Massnahmen vor der öffentlichen Auflage noch Änderungen ergeben, so sind uns diese zur Beurteilung zu unterbreiten.

2.3. Landschaft

2.3.1. Naturwerte

Naturinventar / Naturkonzept

Das Naturinventar ist ausführlich und scheint die wichtigsten Naturobjekte behandelt zu haben. Es wurden alle alten Objekte überprüft und einige neue Objekte aufgenommen. Einige der Objekte wurden sogar im Zonenplan dargestellt, dieses Vorgehen begrüssen wir sehr.

Das Naturkonzept zeigt der Gemeinde auf wenigen Seiten auf, wo Handlungsbedarf besteht und wie dieser angegangen werden kann. Das Naturkonzept ist über die Ortsplanung hinaus eine wertvolle Grundlage für die Gemeinde.

Eine Analyse der Agrardaten durch das Amt für Landwirtschaft (ALW) ergibt, dass die Betriebe von Dulliken rund 13 % ihrer Fläche als Biodiversitätsförderfläche (BFF) nutzen (32.66 ha von 230 ha Nutzfläche). Hingegen weisen nur 8 % der BFF-Flächen eine höhere Qualität auf. Dies ist wohl auf die tiefgründigen und fruchtbaren Böden zurückzuführen, die nur bedingt für eine Extensivierung geeignet sind.

Das ALW empfiehlt, diese Daten ins Naturkonzept zu übernehmen und abgeleitet daraus, den Fokus auf die qualitative Verbesserung der vorhandenen BFF-Flächen zu legen. In Ergänzung zu den Massnahmen im Bereich der Direktzahlungsverordnung des Bundes und des kantonalen Naturschutzes könnten interessierte Kreise der Gemeinde zusammen mit den Bewirtschaftenden weitergehende Massnahmen erarbeiten.

Schützenswerte Naturobjekte

Im Gebiet "Unteri Büchs" befinden sich zwei Amphibienlaichgebiete. Der Katzenweiher auf GB Nr. 2424 (Karch-Objekt 98) und der Sunkerbrunnenweiher auf GB Nr. 529 (Karch-Objekt 97).

Auf dem Engelberg befindet sich die einzige Trockenwiese von nationaler Bedeutung in Dulliken, die im Inventar der Trockenwiesen und Weiden aufgeführt wird (TWW-Objekt, Engelberg, Nr. 10761).

Antrag: Diese Objekte, im speziellen das TWW Objekt Engelberg Nr. 10761, sind im Gesamtplan orientierend darzustellen und im Zonenreglement als Naturobjekte aufzuführen.

Hecken

Hecken sind nach § 20 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV-SO, BGS 435.141) geschützt. Die Hecken wurden mehrheitlich beurteilt, festgestellt und in den Erschliessungsplänen mit den erforderlichen Hecken-Baulinien dargestellt. Es sind die folgenden Ergänzungen erforderlich:

- Auf GB 1551 wurde eine grosse Hecke zur Niederämterstrasse hin, die im Naturinventar (Objekt 6.8) als schützenswert eingestuft ist, nicht im Erschliessungsplan dargestellt. Diese Hecke ist erneut festzustellen und im Erschliessungsplan darzustellen.
- Auf GB 54 (nach Mutation GB 2868) an der Grundstrasse nördlich der SBB-Linie liegt das Objekt 4.8 des Naturinventars. Das Objekt besteht aus zwei Teilflächen, die beide als Wiesenstandort beschrieben werden. Die Böschung auf GB-Nr. 54 ist auf dem Luftbild stark mit Sträuchern und Bäumen bestockt. Es ist festzustellen, ob das Gehölz in der Böschung Heckencharakter hat und entsprechend festzuhalten ist.
- Auf GB-Nr. 9 wurde im Jahr 2016 eine Hecke gerodet und mit Verfügung Nr. 2017/60 des Bau- und Justizdepartements des Kanton Solothurn vom 29. September 2017 deren Wiederherstellung angeordnet. Diese Hecke wird im Zonenplan nicht korrekt dargestellt. Die Hecke ist gemäss Plan aus der Verfügung in den Zonenplan zu übernehmen und mit den entsprechenden Heckenbaulinien zu versehen (betrifft GB-Nr. 921). Verfügung und Plan liegen dem vorliegenden Bericht bei.

Darüber hinaus empfehlen wir der Gemeinde bezüglich der Anwendung von § 18 im Baureglement (Aussenraumgestaltung) mit gutem Beispiel voranzugehen und den Naturgarten mit den grossen Hecken und dem Weiher auf dem Schulhausareal (GB-Nr. 392) der jüngst der Baustelle für den neuen Kindergarten weichen musste, in gleicher Qualität und Fläche zu ersetzen und als Grünzone oder als geschützte Hecke im Zonenplan festzuhalten.

Kommunaler Naturschutz

Der kommunale Naturschutz umfasst im vorliegenden Entwurf lediglich eine Sammlung von Einzelobjekten. Im Zonenreglement (§ 29) und im Anhang 4 «Naturschutzobjekte» sind nur Gehölze aufgeführt.

Dulliken hat weitere Naturschutzobjekte (wertvolle Böschungen, Weiher etc.) oder flächige Naturwerte (z.B. das TWW Objekt Engelberg), die mit geeigneten Instrumenten (z.B. kommunalen Naturschutzzonen) gesichert werden sollten. Naturschutzzonen fehlen bis anhin komplett.

Für alle kommunal geschützten Naturschutzzonen und -objekte sind klare Regelungen (Zuständigkeit, Unterhalt, Finanzierung) anzustreben.

Antrag: Förderung naturnaher Grünflächen mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern, Hochstammobstbäumen, artenreichen Wiesen, Kleinstrukturen etc., insbesondere im öffentlichen Raum und bei Gestaltungsplänen. Die Objekte / Flächen sind im Zonenreglement in Anhang 4 zu ergänzen.

Neophyten / Biodiversität im Siedlungsgebiet

Das Thema Neophyten wird nicht behandelt. Wir empfehlen, diesen Aspekt ins Baureglement aufzunehmen und hier minimal die Neupflanzung von Kirschlorbeer, Robinie und anderen invasiven Neophyten zu regeln. Für weiterführende Angaben verweisen wir auf die kantonale Strategie (neobiota.so.ch) respektive den RRB Nr. 2013/436). Der Aspekt lässt sich gemeinsam mit weiteren Themen (z.B. Umgang mit Steingärten und Folien, Biodiversität im Siedlungsgebiet) im § 18 zur Aussenraumgestaltung ausformulieren. Die öffentliche Hand kann auf Flächen in der eigenen Verantwortung mit gutem Beispiel vorangehen.

Licht

Auch der Aspekt Lichtemissionen, insbesondere im öffentlichen Raum und bei Gestaltungsplänen wird nicht behandelt. Aussenleuchten mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin haben nachweislich negative Effekte für nachtaktive Insekten. Wir empfehlen, auch diesen Aspekt im Baureglement zu berücksichtigen. Weiterführende Angaben sind den «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» BAFU 2021 (Vollzugshilfe) zu entnehmen. Anwendbare und sinnvolle Bestimmungen im Baureglement können die Farbtemperatur und die Ausrichtung / Stellung von Aussenleuchten sein.

Amphibien

In vergleichbarer Weise lassen sich auch Bestimmungen zum Schutz von Amphibien im Baureglement verankern, welche regeln, dass Schächte mit Ausstiegshilfen für Amphibien und andere Kleintiere versehen werden müssen, insbesondere im öffentlichen Raum und bei Gestaltungsplänen. Für Ausstiegshilfen bietet das ARP finanzielle Unterstützung sowie eine kostenlose Beratung durch die Regionalvertretung der Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (KARCH).

Biber

Der Biber wird erfreulicherweise erwähnt. Zwar kommt der Biber in den kleinen Gewässern noch nicht vor. Allerdings breitet sich diese Tierart in den letzten Jahren beachtlich aus. Sind Gewässer naturnah und verfügen über ein gutes Nahrungsangebot, sind Biber meistens innerhalb von 20 Metern links und rechts des Gewässers aktiv (genereller Lebensraum, Ausübung der Grab- und Frassaktivität). Die Anlage einer reichhaltigen Uferbestockung – auch mit Weichhölzern wie Weiden und Erlen und Papeln als Nahrung für den Biber – entlang des Ufers, trägt zur Aufwertung des Lebensraumes für den Biber bei. Sie kann zudem allfällige negative Auswirkungen des Nagers (Frass von Feldfrüchten, das Fällen von Bäumen und Ziersträuchern in Parks und Privatgärten, Frass von Feldfrüchten, Vernässungen etc.) im gewässernahen Raum minimieren. Der Biber ist auch relevant im Hinblick auf Hochwasserereignisse. Biberdämme nehmen bei Hochwassern eine wichtige Funktion ein, indem sie Wasserspitzen brechen, und das Wasser vermehrt im Boden zurückbehalten werden kann (Retension).

2.3.2. Landschaftsschutz / Wildtierkorridore

Allgemeine Bemerkungen zum Landschaftsschutz

Gestützt auf die kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV-SO. BGS 435.141) stellt der Kanton mit dem Instrument der Juraschutzzone (JSZ) den Schutz des Juras, des Engelbergs, des Born und des Bucheggbergs als Gebieten von besonderer Schönheit und Eigenart sicher. Die Abgrenzung der JSZ ergibt sich aus dem kantonalen Richtplan. Mit der Juraschutzzone ist kein Bauverbot verbunden, sondern lediglich die Anforderung, dass Bauten in der JSZ in besonderer Weise auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen haben.

Geringfügige Anpassungen der Abgrenzung kann der Regierungsrat mit der Genehmigung der Ortsplanung gutheissen. Damit ergeht der Auftrag an die Gemeinde Dulliken, die Abgrenzung zu prüfen und allenfalls anzupassen (so z.B. im Gebiet Sandrain als Folge der Auszonung oder im Gebiet Schwiizeracker im Sinn einer Bereinigung nach der Realisierung der Aussiedlung von Urs Wyss).

Die kommunale Landschaftsschutzzone (LSZ) ist eine Festlegung, die den Erhalt und die Weiterentwicklung der Landschaft gewährleisten soll. Die mit dieser überlagerten Zone verbundenen Bestimmungen können Bauten ganz oder weitgehend ausschliessen oder die Grundlage für Massnahmen zur Weiterentwicklung des Landschaftsbildes bilden.

Die Festlegung von kommunalen Landschaftsschutzzonen hat immer gestützt auf eine Interessenabwägung zu erfolgen, welche einerseits die Interessen der Landwirtschaftsbetriebe berücksichtigt und diesen Betrieben Möglichkeiten für die Weiterentwicklung gibt, andererseits auch den Erhalt unbebauter Geländekammern oder einzelner wertvoller Landschaftselemente sicherstellt. Im Bereich von Wildtierkorridoren kommt dem Aspekt der Gewährleistung möglichst ungestörter Wildwechsel in der Interessenabwägung eine besondere Bedeutung und ein höheres Gewicht zu.

Aus dem jeweiligen Zweck der beiden Instrumente lässt sich ableiten, dass es nicht zweckmässig ist, die Juraschutzzone flächendeckend mit einer kommunalen Landschaftsschutzzone und damit integral

mit einem faktischen Bauverbot zu überlagern. Die Überlagerung der Juraschutzzone mit einer weiteren Schutzzone soll dort erfolgen, wo die Landschaft effektiv von neuen Bauten und Anlagen freigehalten werden soll. Zudem sind die Ausnahmeregelungen innerhalb der LSZ umsichtig festzulegen.

Umsetzung Wildtierkorridor WTK SO12

Die Wildtierkorridore (WTK) sind wichtig für die grossräumige Wanderung der Wildtiere und für die Vernetzung ihrer Kern- und Lebensräume. WTK von überregionaler Bedeutung sind im Geoportal des Bundes dargestellt. Die Gemeinde Dulliken umfasst eine eher kleine Fläche innerhalb des WTK SO12. Der gegenwärtige Zustand von SO12 sowie seine Funktionalität sind eingeschränkt. Insgesamt betrachtet ist der WTK unterbrochen. Der Wildtierkorridor wird im Gebiet Schwizeracker und Hard zusätzlich vom Erweiterungsgebiet der Abbauzone der Kiesgrube Hard –Studenweid überlagert.

Gemäss kantonalem Richtplan besteht ein behördenverbindlicher Auftrag WTK zu erhalten, ökologisch aufzuwerten und für Wildtiere durchlässig und funktionsfähig zu machen resp. zu erhalten. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind WTK mit geeigneten Instrumenten grundeigentümerverbindlich zu sichern (Planungsauftrag L-3.3.3 im kant. Richtplan). Gleichzeitig sollen WTK durch ökologische Massnahmen aufgewertet werden. Diese ökologischen Aufwertungen innerhalb der WTK können sein: Neuanlage von Strukturelementen / Hecken im offenen Landwirtschaftsland, Wildruhegebiete im Wald, Ausdolung / Revitalisierung von Gewässern oder die Aufwertung von Siedlungsrandern kombiniert mit der Eindämmung von Lichtemissionen aus dem Siedlungsgebiet.

Die Abgrenzung des WTK ist gemäss dem Objektblatt des BAFU (Stand 2020) im Gesamtplan orientierend darzustellen. Die Punktsignatur, welche die Hauptachse des Korridors markiert, ist entsprechend der Abgrenzung des WTK nach Osten zu verschieben.

Bei der Abgrenzung der Landschaftsschutzzone und der Ausformulierung der Bestimmungen ist anzustreben, dass die Instrumente übersichtlich und im Einzelfall anwendbar bleiben.

Der WTK kann im vorliegenden Fall mittels der kommunalen Landschaftsschutzzone gesichert werden. Im Vordergrund steht hier die Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Korridors. Bauliche Massnahmen sind nicht auszuschliessen, aber an dieser Anforderung zu messen. Umgekehrt kann dieser Teil der Landschaftsschutzzone Vorranggebiet für ökologische Aufwertungsmassnahmen sein (ökologische Aufwertung des WTK SO12 im Offenland) dabei sind auch Revitalisierungen des eingedolten Ischlaggrabens und Bergbachs im Gebiet Hornusseracker - Cholacker - Schwizeracker - Riedacker innerhalb des WTK zu prüfen – aufgrund der Lage im Erweiterungsgebiet zum Kiesabbau koordiniert mit dem künftigen Kiesabbau.

Berücksichtigung der Interessen der Landwirtschaftsbetriebe

Für die im östlichen Gemeindegebiet neu mit einer LSZ überlagerten Flächen in der Landwirtschaftszone ist eine Interessenabwägung vorzunehmen. Ohne eine Begründung lehnt das ALW diese pauschale Erweiterung aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich ab. Die mit LSZ überlagerten Flächen liegen nur teilweise im Perimeter des WTK und es ist sehr unwahrscheinlich, dass diese Flächen effektiv für die Wildtierwanderung geeignet sind.

Die Landschaftsschutzzone ist insbesondere im Bereich der bestehenden Betriebszentren zu prüfen und wo nötig zurückzunehmen. Der Betrieb Waser-Studinger auf GB 854 wird gänzlich überlagert. Betriebsentwicklungen müssen weiterhin möglich sein. Sofern Betriebsstandorte mit LSZ überlagert werden sollen, ist eine mögliche Regelung deren Kennzeichnung mittels eines Symbols «*» im Gesamtplan, verbunden mit der Bestimmung im ZR, wonach Betriebsentwicklungen von bestehenden Betrieben unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein sollen z.B.: *«neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft»*.

Der Nachweis der Landschaftsverträglichkeit erfolgt bei UVP-pflichtigen Erweiterungen im Gestaltungsplanverfahren, bei geringfügigeren Erweiterungen im Baubewilligungsverfahren. Hier obliegt die Beurteilung ausserhalb der Juraschutzzone allein der örtlichen Baubehörde. Sie kann zur Überprüfung der Landschaftsverträglichkeit zusätzliche Unterlagen einfordern und zur Beurteilung auf Kosten des Gesuchstellers externe Fachpersonen beiziehen.

Das ALW schlägt vor, die Ausnahmerebestimmungen in § 27, Abs. 5 im Sinn der Musterformulierung des Kantons Aargau zu ergänzen: «*Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen*».

Maximale Silohöhe

Die Verankerung einer maximalen Silohöhe von 13.5 m in § 15 ZR (Landwirtschaftszone) entspricht gemäss der Einschätzung des Amtes für Landwirtschaft in keiner Art und Weise den Anforderungen der heutigen Betriebe. Hochsilos sind gegenüber Flachsiloplanlagen kulturlandschonend und daher zu begrüssen. Aus landschaftlicher Sicht dürfte ein geordnetes Hochsilo zudem einem wilden Siloballenlager vorzuziehen sein. Wir gehen davon aus, dass heute mind. 24 m Silohöhe erforderlich ist. Allenfalls ist die Begrenzung ganz zu streichen oder aber einer Interessenabwägung zugänglich zu machen. Ein Silo müsste ja in jedem Fall die Erfordernisse von Absatz 3 erfüllen (Einfügen ins Landschaftsbild).

Engelberg, Bauvorhaben auf GB 825

Die kommunale Landschaftsschutzzone wurde im RRB Nr. 777/2010 (Genehmigung der aktuell rechtskräftigen Ortsplanung) aufgrund einer Einsprache verschiedener betroffener Grundeigentümer auf dem Engelberg von der Genehmigung ausgenommen, mit dem Auftrag an die Einwohnergemeinde, die in der letzten Ortsplanung vorgeschlagene Abgrenzung zu überprüfen. Eine diesbezügliche Anpassung der Nutzungsplanung ist bis heute nicht erfolgt. Die Landschaftsschutzzone ist unter Berücksichtigung des rechtskräftig bewilligten Bauvorhabens von Lukas Wittmer, Engelberg 78, 5746 Walterswil (Neubau Legehennenstall, Baugesuchs-Nummer 101'399) an die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Engelberg, Brunch- und Eventgasthof EBERG

Mit Brief vom 19. Januar 2023 haben wir die Bau-, Planungs- und Umweltkommission von Dulliken mit einer Kopie des Ergebnisses der Vernehmlassung zu den Ausbau-Absichten des Brunch- und Eventgasthofes EBERG auf dem Engelberg bedient. Neben grundsätzlichen Bemerkungen zum Verhältnis von Ausnahmerebewilligungen zur Planungspflicht hat sich das Amt für Raumplanung, Abteilung Baugesuche zu den konkreten Teilvorhaben geäussert. Im Fazit wurde festgehalten, dass die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Gasthofs EBERG vorgängig zu einer allfälligen Bewilligung im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu prüfen seien, unter Ausscheidung einer Spezialzone.

2.3.3. Landwirtschaft

Beurteilung Richtplaneintrag Güterregulierung

Gemäss dem kantonalen Richtplan besteht in Dulliken ein Richtplaneintrag «Güterregulierung, Zwischenergebnis». Die meisten Betriebe haben ihre Standorte am Rand oder ausserhalb der Siedlung. Aufgrund der vertraglichen Landumlegung und der realisierten Aussiedlung von Urs Wyss schätzen wir den Willen für eine weitergehende Regulierung als aktuell gering ein. Bezüglich der Entwässerungssysteme ist dem Amt für Landwirtschaft (ALW) Unterhalts- und Sanierungsbedarf bekannt. Betreffend Güterwege wurde 2019 bei einem grossen Teil der Wege ein Projekt der periodischen Wiederinstandstellung gemacht und es besteht ein Unterhaltskonzept, welches jedoch nicht vollständig ist. Das ALW geht bei den Güterwegen von weiterem Handlungsbedarf aus. Weiter bestehen noch viele kleine, regulierungsbedürftige Parzellen.

Fazit: Der Bedarf für eine Güterregulierung ist nach wie vor gegeben und der Eintrag im Richtplan soll unbedingt beibehalten werden. Die genannten Erfordernisse können unabhängig von der Ortsplanungsrevision bearbeitet werden.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Mit der Planung werden keine inventarisierten FFF eingezont. Mit der Auszonung ab GB 115, 116 und 117 können voraussichtlich rund 0.70 ha FFF neu dem Inventar FFF angerechnet werden.

Planungszone Untere Ey, GB 2757 und 86

Eigentümer dieser beiden Grundstücke ist ein aktiver Landwirt in Starrkirch Wil. Geplant ist unseres Wissens ein gewerblicher oder gemischter Pferdebetrieb in der Industrie- und Gewerbezone mit Pferdeweiden in der SII (LZ). Das Projekt «Pferdebetrieb» ist mit der laufenden OP zu koordinieren. Grundsätzlich ist eine Pferdeweide in einer SII ja möglich und eventuell wäre eine Pferdenutzung an dieser Lage zwischen Siedlung und Aare vermutlich gut vereinbar mit den Schutzzielen, insbesondere bei einer guten Randgestaltung. Damit für den gewerblichen Pferdebetrieb die notwendigen Zäune in der LZ erstellt werden können, wäre allenfalls analog zu GB 214 in Niederbuchsiten eine Gewerbezone Pferd zu prüfen. In Verbindung mit einem solchen Gestaltungsplan wäre zu definieren, in welchen Teilbereichen welche Anlagen möglich sind. Denkbar wäre auch eine Umzonung von Teilen der heutigen Industrie- und Gewerbezone in eine Gewerbezone Pferd, die bei Aufgabe des Pferdebetriebs wieder zu LZ würde.

Aktuell besteht schon eine spezifische Reitplatzzone (GB 123) für den Pferdebetrieb Wittmer. Eine neue Zone für Pferdehaltung müsste vermutlich mit dieser bestehenden Zone koordiniert werden.

2.3.4. Wald

Waldfeststellungspläne (WFP) / Waldgrenzen

Für die Gemeinde Dulliken liegen rechtskräftige WFP vom 6. November 2006 mit Signatur des Kreisförstern vom 6. Juni 2008 und Signatur des Gemeindepräsidiums vom 6. November 2006 vor (6 Detailpläne A-F und ein Übersichtsplan). Im RRB zur Genehmigung der letzten OPR (RRB 2010/777 vom 27. April 2010) werden diese Waldfeststellungen als «rechtskräftig» bezeichnet. Im genannten RRB wird darauf hingewiesen, dass die Waldgrenzen im Bauzonen- und Erschliessungsplan gestützt auf die rechtskräftigen WFP korrekt eingetragen wurden.

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

- Im Bauzonenplan 1:2'000 und im Gesamtplan 1:5'000 als rote Linie mit der Bezeichnung «Waldgrenze gemäss Waldfeststellung» unter «Orientierungsinhalt»,
- In den beiden Erschliessungsplänen Nord resp. Süd 1:1'000 als rote Linie mit der Bezeichnung «Waldgrenze gemäss Waldfeststellung» unter «Orientierungsinhalt»

Gemäss aktueller Praxis werden die Waldgrenzen im Rahmen der Gesamtrevision einer Ortsplanung aus den WFP in die Erschliessungspläne übertragen und dort als Genehmigungsinhalt dargestellt (auch bei gegenüber der letzten Ortsplanungsrevision unveränderten Waldgrenzen).

Antrag: Die Waldgrenzen sind in den beiden Erschliessungsplänen Nord und Süd in den Genehmigungsinhalt zu verschieben. Im Bauzonenplan und im Gesamtplan verbleiben sie im orientierenden Inhalt. Die Erschliessungspläne sind zudem als «Erschliessungsplan Nord/Süd mit Waldfeststellung 1:1'000» zu betiteln.

Seit Erstellung der rechtskräftigen WFP sind in der Gemeinde Dulliken im Bereich der Bauzonen keine Rodungen bewilligt oder Ersatzaufforstungen verfügt worden, welche eine Änderung der Waldfeststellungen erfordern würden.

Die Detailprüfung der zwei Teilpläne «Erschliessungsplan Nord 1:1'000» und «Erschliessungsplan Süd 1:1'000» zeigt, dass die Waldfeststellungen weitgehend korrekt abgebildet werden.

Antrag: Folgende geringfügige Unstimmigkeiten sind zu korrigieren (und in den übrigen Plänen ebenfalls entsprechend anzupassen):

- Die Waldfeststellung auf der Parzelle GB-Nr. 4 (Mettlenmatt) läuft gem. WFP vom 6.11.2006 nicht so weit, wie sie im Erschliessungsplan Nord 1:1000 dargestellt ist. Die rote Linie ist etwa drei Meter weiter gezeichnet als die Waldgrenze gemäss WFP.
- Die Waldfeststellung auf GB-Nr. 1405 wie dargestellt im Erschliessungsplan Nord 1:1000 stimmt nicht mit der Waldfeststellung vom 6.11.2006 überein. Die Waldfeststellung verläuft an der Kante des Gebäudes abgknickt und nicht wie dargestellt als gerade Linie über die Parzelle.

Die Waldfeststellungen können gemäss dem Datensatz der statischen Waldgrenze auf dem Geoportal des Kantons Solothurn bezogen und unverändert in die Planungsunterlagen übernommen werden.

Die vorgesehene Einzonung von GB-Nr. 197 (Hardacker) hat eine Anpassung der Waldfeststellung auf GB Nr. 215 zur Folge. Weil die voraussichtliche Waldgrenze nicht mit der Parzellengrenze zusammenfällt, muss entlang des Waldes die bestehende Waldfeststellung auf die ganze Länge der geplanten Einzonung von GB-Nr. 197 erweitert werden.

Die beabsichtigten Auszonungen in den Gebieten Untere Ey (GB Nrn. 115, 116, 117 und 961) sowie Sandrain (GB Nr. 679 in Landwirtschaftszonen, werden positiv zur Kenntnis genommen. Für die daran angrenzenden Wälder werden die Waldfeststellungslinien in den beiden Erschliessungsplänen unverändert aus den aktuell rechtsgültigen WFP dargestellt. Angrenzend an die GB-Nummern 115, 116, 117, 961, 679 bedarf es aufgrund der Auszonung einer Aufhebung der Waldfeststellungen. Auf GB-Nr. 679 (Sandrain) soll die Waldfeststellung für den neu an die Landwirtschaftszone grenzenden und ausserhalb dem jeweiligen Waldabstand zur Bauzone liegenden Teil aufgehoben werden.

Antrag: In Absprache mit dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei (AWJF, Michael Hollinger) ist bis spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage für die Abschnitte, die von Einzonungen oder Auszonungen betroffen sind, ein neuer Waldfeststellungsplan zu erstellen und vom Kreisförster unterzeichnen zu lassen. In der Signatur und Legende ist zwischen orientierenden Inhalten (Waldfeststellungen, welche unverändert aus der bisherigen Waldfeststellung übernommen werden) und Genehmigungsinhalten (neue / aufgehobene Waldfeststellung) zu unterscheiden. Zusammen mit dem Plan sind digitale Datensätze (Shape-Files) der Waldfeststellung beim AWJF einzureichen.

Waldbaulinien (Waldabstandslinien im Bereich der Bauzonen)

Die Waldbaulinien werden in den beiden Erschliessungsplänen als Genehmigungsinhalte aufgeführt und als «Abstandslinie Wald» bezeichnet. Der Planungsbericht verweist auf den gesetzlich festgelegten Waldabstand von 20 m (10 m bei isolierten Waldflächen <3'600 m²).

Die Waldbaulinien unterschreiten den gesetzlichen Waldabstand von 20 m an zahlreichen Stellen. Im Planungsbericht ist festgehalten, dass der Erschliessungsplan "an gewissen Lagen" reduzierte Waldabstände (gemäss Waldfeststellung von 2008) festlegt.

Der Planungsbericht ist zu korrigieren. Die Waldbaulinien wurden nicht aus dem Waldfeststellungsplan von 2008 übernommen, sondern gemäss den Erschliessungsplänen der letzten OPR. Auf eine separate, parzellenscharfe Begründung für die Übernahme von Unterschreitungen des gesetzlichen Waldabständen aus bestehenden und rechtskräftigen Plänen kann im Falle der OPR Dulliken verzichtet werden. Dennoch soll der Planungsbericht summarisch Aufschluss darüber geben, wieso die Waldabstände im Gebiet der Industriezonen nicht auf die gemäss kant. Praxis geforderten 10 m (Feldgehölze) korrigiert werden. Bestehende Gebäude innerhalb Waldabstand können mit einer Vorbaulinie (§ 40, Abs. 2 PBG) gesichert werden.

GB-Nr. 197 (Hardacker) wird gemäss Bauzonenplan eingezont. Die Waldbaulinie mit gesetzlich festgelegtem Waldabstand von 20 m ist im Erschliessungsplan Süd 1:1000 als «Genehmigungsinhalt» bezeichnet und auf der Parzelle korrekt dargestellt. Neubauten im Bereich der Einzonung dürfen den gesetzlichen Waldabstand von 20 m nicht unterschreiten. Neubauten mit einem Waldabstand <20 m, orientierend an bereits vorhandenen Bauten auf der Parzelle GB-Nr. 197 erfordern eine Ausnahmebewilligung durch die örtliche Baubehörde. Dabei sind die Kriterien von § 5 der kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand anzuwenden. Abs. 1 lit. b) ist unseres Erachtens vorliegend nicht anwendbar, weil es sich nicht um eine Baulücke handelt, sondern um eine Einzonung am Siedlungsrand, wo nicht nur an die Abgrenzung gegenüber dem Kulturland sondern auch gegenüber dem Waldareal erhöhte Anforderungen gelten sollen.

die Festlegung des Waldabstandes von 20 m auf GB Nr. 1640 ist nicht nachvollziehbar. Der Waldabstand orientiert sich hier bis in die Spitze der Weggabelung an der Parzellengrenze und nicht an der festgestellten Waldgrenze

Antrag: Die Waldbaulinien sind bei sämtlichen Parzellen, welche sich innerhalb des Baugebietes und innerhalb 20 m von festgestellten Waldgrenzen befinden, darzustellen und zu vermessen. Es gilt der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 20 m (bei Waldflächen < 3'600 m²: 10 m). Neue Abweichungen vom gesetzlichen Waldabstand von 20 m sind pro Parzelle einzeln und hinreichend zu begründen. Dies gilt insbesondere für den Erschliessungsplan Nord welcher in nördlicher Ausrichtung im Gebiet «Oberi Ei» ergänzt werden muss. Die Erschliessungspläne müssen das ganze Gebiet der Bauzone umfassen. Die Waldbaulinie auf GB Nr. 1640 ist zu prüfen und näher zu begründen. Sie schränkt die Bebaubarkeit von GB Nr. 1640 über das gesetzlich erforderliche Mass hinaus ein.

Darstellung des Waldareals in den Plänen

Der visuelle Vergleich aller Pläne mit Darstellung von Wald lässt vermuten, dass für alle Pläne mehrheitlich die Waldpläne des AWJF verwendet wurden. Stellenweise stimmt die Darstellung des Waldes jedoch nicht mit dem aktuellen Waldplan überein.

Das Kiesabbaugebiet Hard ist im Bauzonenplan als «Abbauzone A» resp. im Gestaltungsplan als «Abbauzone» bezeichnet. Im nordwestlichen Teil des Kiesabbaugebietes wurde bereits eine Wiederaufforstung durchgeführt. Die Fläche ist gemäss aktuellem Waldplan des AWJF Wald. Im Erschliessungsplan Süd 1:1'000 muss die Fläche gemäss Waldplan angepasst werden.

Antrag: In allen Plänen ist die Waldfläche gemäss den aktuellen Waldplänen des AWJF darzustellen und als «Orientierungsinhalt» zu bezeichnen. Im Kiesabbaugebiet gilt die folgende Regelung: Die Beabgrenzung und Bezeichnung der Abbauzone im Gesamtplan kann beibehalten werden. Im Gesamtplan, der die Nutzungen im übrigen Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzonen im Sinn von Art. 15 RPG regelt, ist die Abbauzone als weitere Zone im Sinn von Art. 18 RPG Genehmigungsinhalt. In allen weiteren Plänen sind sowohl die Abbauzone als auch die Waldfläche als «Orientierungsinhalte» und gemäss den tatsächlichen Verhältnissen resp. dem aktuellen Waldplan darzustellen.

Vorgesehene Rodung von Waldareal

Im Gebiet Sätiloch ist in den Planungsunterlagen eine neue Erschliessung mittels Fahrwegs eingezeichnet. Derzeit findet sich vor Ort bereits eine Erschliessung, welche gemäss den Planungsunterlagen in Richtung Wald verlegt werden soll. Im Erschliessungsplan Süd 1:1'000 findet sich zudem der Hinweis, dass der Umgang mit dem Wald noch zu klären sei. Rodung und Erschliessung lassen sich erst in Kenntnis einer konkreten Bauabsicht beurteilen (siehe auch Abschnitt 2.2.2 weiter oben).

2.3.5. Naherholung und Naturschutz

Die Natur ist Erholungsraum für die Bevölkerung. Das Lenken von Freizeitaktivitäten zum Schutz der Wildtiere vor Störung in den Naturräumen ist ein zentrales und aktuelles Thema, welches für das Nichtsiedlungsgebiet thematisiert werden soll. In Waldgebieten kann die Lenkung der Freizeitgesellschaft (z.B. mit Wildruhegebieten) ins Auge gefasst werden. Es besteht die Möglichkeit im Rahmen der OPR seitens der Gemeinde lokale Wildruhegebiete im Wald, unter Einbezug lokaler Naturkenner (z.B. Jagdverein), zu bezeichnen.

2.4. Verkehr

2.4.1. Ausgangslage / übergeordnete Verkehrsplanung

Für den überörtlichen Rahmen zu den Verkehrsthemen verweisen wir auf den gemeinsam mit den Gemeinden des Niederamtes in den Jahren 2022/23 durchgeführten Prozess "Raum und Mobilität Niederamt". Die Erkenntnisse aus diesem Prozess, die als Teil eines Aktionsplanes formulierten Massnahmenvorschläge sind im Synthesebericht vom 5. Mai 2023 zusammengestellt.

Die Gemeinde hat als Grundlage für die laufende Ortsplanung einen Rahmenplan Mobilität erarbeitet. Der Rahmenplan Mobilität ist aus unserer Sicht ein wertvolles Instrument für die Abstimmung von

Siedlung und Verkehr. Wie im Prozess Raum und Mobilität Niederamt erkannt worden ist, ist dieses Thema zentral für eine verträglichere Verkehrsabwicklung. Die dazugehörigen Massnahmen inkl. Controlling können wir im Allgemeinen unterstützen. Nachstehend gehen wir konkreter auf einzelne Massnahmen ein.

- Den Wunsch nach verkehrsberuhigenden Massnahmen auf der Bahnhofstrasse und der Dorfstrasse (beides Kantonsstrassen) nehmen wir zur Kenntnis. Die Planungshoheit auf Kantonsstrassen verbleibt beim Kanton. Ob zweckmässige Massnahmen für eine Verkehrsberuhigung möglich sind, kann auch ausserhalb der Ortsplanungsrevision im Rahmen zukünftiger Strassenbauprojekte gemeinsam mit der Gemeinde geprüft werden.
- § 13 des Baureglements enthält neu ausführliche Bestimmungen zur Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Wir begrüssen diese ausdrücklich – die Verweise auf die kantonale Bauverordnung sowie auf die entsprechenden VSS-Normen und die Möglichkeit zur Reduktion der Anzahl Abstellplätze sind aus unserer Sicht zweckmässig. Vorbehalten bleiben die Bemerkungen aus rechtlicher Sicht (Kommentare in der angehängten elektronischen Version des Baureglements)

2.4.2. Erschliessung und Baulinien

Die Kantonsstrassen, sowie die kantonalen Trottoirs dürfen in den kommunalen Erschliessungsplänen lediglich orientierend dargestellt werden. Wir weisen darauf hin, dass entlang der Niederämterstrasse der Fuss- und Veloverkehr zum Teil auf einem gemeinsamen Fuss-/Veloweg geführt wird. Im Erschliessungsplan fehlt jedoch eine entsprechende Signatur.

Gemäss dem Gestaltungsplan «Langmatt Nord» soll die Jurastrasse im Bereich dieser Planung durch einen Platz ersetzt werden, welcher dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten ist und einen attraktiven Zugang zum Bahnhof ermöglicht. Die Ortsplanungsrevision klassiert die Jurastrasse aber auf ihrer ganzen Länge als Erschliessungstrasse – dies passt nicht mit der geplanten Nutzung zusammen. Wir empfehlen eine Einstufung als Fuss- und Radweg oder eine separate Signatur «Fläche für Platzgestaltung».

2.4.3. Fuss- und Veloverkehr

Der kantonale Grundlagenplan zum Veloverkehr wurde überarbeitet und tritt voraussichtlich per Anfang 2024 in Kraft. Dabei wurden Korridore für Velowege von kantonaler Bedeutung festgelegt. Die veränderte Plangrundlage ist in der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen. Die Fachstelle Fuss- und Veloverkehr des AVT stellt die Plandaten gerne zur Verfügung.

Die im Rahmenplan Mobilität (S.19), Massnahme D1 angedachte Einführung eines Veloverleihsystems hätte für den Kanton Solothurn Pioniercharakter. Wir würden ein solches Angebot ausdrücklich begrüssen.

Auch die Massnahme C4 «Schliessung von Netzlücken im Fuss- und Veloverkehr» und insbesondere die Sicherung der Fuss- und Veloquerung der Bahnlinie im Grundacker befürworten wir sehr. Die Herausforderung besteht in der Abstimmung des gemeindeinternen Netzes von Veloverbindungen mit dem übergeordneten Netz (Korridore für überörtliche Velowege). Die Massnahme C6 «Bestehendes Velowegnetz sichern» ebenso wie der Teilplan Radverkehr sind im Interesse des Kantons. Die Fachstelle Fuss- und Veloverkehr des AVT bietet gerne Hand für eine koordinierte Planung zwischen Gemeinde und Kanton.

Die Fachstelle Fuss- und Veloverkehr erachtet das geplante Controlling (Kap 6. Rahmenplan Mobilität) als zielführend und weist darauf hin, dass der Kanton die Zahlen des Veloverkehrs und des motorisierten Verkehrs an verschiedenen Zählstellen regelmässig erhebt.

Erschliessungsplan: Wir empfehlen, die Fusswege soweit machbar auch für den Veloverkehr freizugeben und eine entsprechende Signatur «Fuss- und Veloweg» einzuführen. Die minimale Breite für einen kombinierten Fuss- und Veloweg beträgt 2.5 m.

2.4.4. Öffentlicher Verkehr

Die Wiedereinführung des Halbstundentaktes auf der SBB-Linie zwischen Olten und Aarau ist eine massgebliche Verbesserung des Angebotes, welche gut flankiert zu einem veränderten Pendlerverhalten von Teilen der Bevölkerung führen dürfte. Seitens der Gemeinde sind die Voraussetzungen zu

schaffen, dass der Bahnhof von Dulliken von beiden Seiten der Bahnlinie sowohl für zu Fuss gehende als auch für Velofahrerinnen und Velofahrer möglichst sicher und direkt erreicht werden kann. Verschiedene Massnahmen gemäss dem Rahmenplan Mobilität leisten Beiträge zu diesem Ziel.

2.5. Umwelt

Neben den nachfolgend aufgeführten Aspekten verweisen wir grundsätzlich auf die relevanten Umweltaspekte für die Zonenpläne, welche unter <https://afu.so.ch> -> Umweltschutz beim Bauen -> Nutzungsplanung aufgeführt sind.

2.5.1. Gewässer

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) und -verordnung (GSchV) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundeigentümerverschondlich festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV).

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

Raumplanungsbericht

Die Formulierungen im Kapitel 5.5 und im Anhang 3 bzgl. dem vorläufigen Verzicht auf die Gewässerraum-Ausscheidung bei eingedolten Bächen ausserhalb Baugebiet sind leicht anzupassen bzw. zu präzisieren. In diesen Fällen ist auf den Begriff «unwahrscheinlich» zu verzichten, denn dieser Begriff kommt gemäss Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fliessgewässer» gezielt dann zur Anwendung, wenn generell/langfristig eine Ausdolung nicht möglich bzw. zweckmässig ist, z.B. im weitgehend überbauten Baugebiet. Bei eingedolten Gewässern im Landwirtschaftsgebiet geht es um den vorläufigen Verzicht auf die Ausscheidung, da die genaue Lage bzw. der Verlauf einer späteren Ausdolung noch unklar ist und sinnvollerweise erst im Zusammenhang mit einem Bachöffnungsprojekt im Detail festgelegt werden kann.

Plandarstellungen / Gewässerraumausscheidung

- Auf allen Plänen (Gesamt-, Bauzonen-, Erschliessungspläne) sollten die Oberflächengewässer (auch eingedolte Abschnitte) identifizierbar (Gewässername) und wesentlich besser erkennbar dargestellt werden.
- Im Gesamtplan fehlt in der Legende (Orientierungsinhalt) die Signatur für eingedolte Gewässer.
- Im Bauzonenplan ist beim Abschnitt 7, Teilabschnitt entlang Baugebiet die Vermassung der Uferschutzzone (5.5 m ab Bachmitte) zu ergänzen. Hingegen kann beim Teilabschnitt ausserhalb Bauzone die Vermassung 11 m entfernt werden.

2.5.2. Naturgefahren

Die Beurteilung der Ortsplanung basiert auf den Pflichten, welche der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren gemäss Richtplandtext (Stand 25.05.2021, Kapitel L-6 Naturgefahren) obliegen. Massgeblich für die vorliegende Stellungnahme ist das Ziel einer Gefahrenreduktion mittels raumplanerischer Massnahmen und das Erkennen von Gefahren und Risiken (Richtplandtext S. 155). Arbeitsgrundlagen und rechtliche Grundlagen für diese Stellungnahme sind im Richtplandtext ab Seite 155 unter C aufgeführt. Geprüft werden die Planungsgrundsätze und -aufträge L-6.1 bis L-6.8. Zur Beurteilung der Unterlagen werden die Gefahrenhinweiskarte (<https://geo.so.ch/map/?t=nhk>), die Gefahrenkarte (<https://geo.so.ch/map/?t=ngk>), der Ereigniskataster (inklusive Schadenhistorie der SGV) und die Schutzzielmatrix (Erstellung von Gefahrenkarten – Leitfaden und Datenmodell (2012), Ziffer 6.5) beigezogen. Im Übrigen gelten die im Richtplandtext (S. 157f.) aufgeführten Grundlagen unter besonderer Hervorhebung der Wegleitungen «Naturgefahren im Siedlungsgebiet» (2002) und «Naturgefahren ausserhalb der Bauzone» (2006). Die Zuständigkeiten der verschiedenen Akteure sind in der Arbeitshilfe Informationsblätter zur Umsetzung der kommunalen Gefahrenkarte (2007) definiert.

Für die Gemeinde Dulliken liegen folgende Gefahrenkarten vor:

- Gefahrenkarte Wasser, Technischer Bericht, Gemeinde Dulliken, 31. Mai 2022, Emch + Berger AG Solothurn.
- Naturgefahren Dulliken Rutschungen, Abklärung des Handlungsbedarfes im Gebiet Sandrain, 8. September 2006, Sieber Cassina + Partner AG.
- Naturgefahren Dulliken, Rutschgebiet Sandrain/Golpen, Besprechung Handlungsbedarf und weiteres Vorgehen, 11.10.2006, Sieber Cassina + Partner AG.

Gefahrenprozess Wasser

Grundlagenbericht:

Im Grundlagenbericht wird im Kapitel 5.4 die Thematik Naturgefahren abgehandelt. Die Aussagen bezüglich Hochwasser sind korrekt.

Planungsbericht:

Im Kapitel 5.4 wird die Thematik Naturgefahren abgehandelt. Der Satz «Die Naturgefahrenperimeter werden im Zonenplan dargestellt» ist dahingehend zu ändern, dass nicht nur die Perimeter, sondern was massgebender ist, die Naturgefahrenzonen im Zonenplan dargestellt werden. Die Aussage «Dank den umgesetzten Schutzmassnahmen ergeben sich keine zusätzlichen Gefährdungen durch die Aare innerhalb des Siedlungsgebiets» ist zu streichen. Es verbleiben weiterhin verschiedene Gefahrenzonen, welche jedoch aufgrund der umgesetzten Massnahmen deutlich geringer ausfallen. Der Hinweis auf den Oberflächenabfluss wird begrüsst. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes zeigt für Dulliken einige stark betroffene Gebiete auf (z.B. Region um den Buchenweg, Kreuzweg und die Regengasse). Es wird daher empfohlen, die Thematik Oberflächenabfluss auch in den Zonenvorschriften zu berücksichtigen.

In Kapitel 6.4 des Planungsberichts wird die Oberflächenabflussgefährdung unter dem Titel «Siedlungsentwässerung» (nochmals) behandelt. Der Titel ist irreführend, da die Siedlungsentwässerung (Gesamtentwässerungsplanung etc.) in der Regel mit Wassermengen eines 10-jährlichen Ereignisses rechnet. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss geht jedoch von einem >100-jährlichen Ereignis aus. Der entsprechende Absatz sollte ins Kapitel 5.4 (Naturgefahren) überführt werden.

Hinweis: Falls im Bereich Oberflächenabfluss konkrete Massnahmen geplant werden bzgl. Flächenschutz, können diese unter anderem auch als Teil-GEP Oberflächenentwässerung bei Starkniederschlag geplant werden.

Im Bericht wird nirgends erwähnt, ob die bestehenden Gefährdungen durch weitere Schutzprojekte vermindert werden. Dies ist entsprechend zu ergänzen.

Gemäss Bericht soll der südliche Teil der Parzelle GB Nr. 371 von der Landwirtschaftszone in eine Wohnzone W2 eingezont werden. Die geplante Einzonung ist aus Sicht Naturgefahren problematisch, da sich der südliche Bereich der Parzelle in der blauen Gefahrenzone durch Überschwemmungen durch den Mülbach befindet. Es muss entsprechend eine Interessensabwägung vorgenommen werden.

Die Auszonung von Gebieten in der unteren Ey (Kap 3.53; Planungsbericht) wird begrüsst. Bei der Entwicklung des Gebiets unterhalb des Geländesprungs ist auf jeden Fall die Hochwassergefährdung zu berücksichtigen. Gegebenenfalls ergeben sich unter dem Aspekt des Grundwasserschutzes weitere Anreize für Auszonungen.

Bauzonen-/Gesamtplan:

Die Gefahrenzonen wurden im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt. Bei der geringen Gefährdung resp. der Restgefährdung wurde eine hellblaue Schraffur verwendet. Diese ist entsprechend der Farbgebung der Gefahrenkarte anzupassen und einzeln für die geringe Gefährdung resp. Restgefährdung auszuscheiden. Die Gefahrenzonen durch die Aare sind ebenfalls darzustellen (fehlen aktuell).

Aufgrund der vielen Informationen auf dem Bauzonen- und Gesamtplan empfehlen wir, einen eigenständigen Naturgefahrenplan zu erstellen. Der Naturgefahrenplan sollte folgende Inhalte aufweisen:

Verbindlicher Planinhalt

- Gefahrenzonen gemäss Gefahrenkarte, inkl. Ausweisung des jeweiligen Prozesses

Orientierender Planinhalt

- Darstellung oder Verweis Gefahrenhinweiskarte ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters
- Verweis auf die Oberflächenwasserkarte des BAFU
- Darstellung oder Verweis auf den Schutzwald

Zonenreglement:

Die Vorgaben zur Thematik Naturgefahren sind im §30 abgehandelt. Es wird aus Sicht Wassergefahren empfohlen, die Thematik Oberflächenabfluss (wie im Planungsbericht erwähnt) auch in das Zonenreglement aufzunehmen. Ein entsprechender Vorschlag kann den beigelegten Musterzonenvorschriften Naturgefahren des Kantons entnommen werden.

Aufgabe Gefahrenbereich Wasser:

- Überarbeitung des Planungsberichts gemäss den oben aufgeführten Punkten.
- Überarbeitung der Darstellung der Gefahrenzonen im Bauzonen- und Gesamtplan oder Erstellung eines eigenständigen Naturgefahrenplans.
- Ergänzung des Zonenreglements mit der Thematik Oberflächenabfluss.

Gefahrenprozess Rutsch

Grundlagenbericht:

Im Grundlagenbericht wird im Kapitel 5.4 die Thematik Naturgefahren abgehandelt. Die Aussagen bezüglich Massenbewegungen (Rutsch und Sturz) sind korrekt.

Planungsbericht:

Die bestehende Beurteilung der Rutschungsgefährdung aus dem Jahr 2006 ist aus heutiger Sicht sehr rudimentär. Sie beschränkt sich auf das Gebiet Sandrain/Golpen und es fehlen Angaben zu verschiedenen Jährlichkeiten bzw. die entsprechenden Intensitätskarten je Jährlichkeit. Als Grundlage für die Ortsplanung ist für alle vier im Grundlagenbericht erwähnten Siedlungsgebiete mit Gefährdung durch Rutschungen (gemäss kantonaler Gefahrenhinweiskarte) eine kommunale Gefahrenkarte zu erstellen. Für das Gebiet Sandrain/Golpen ist minimal die bestehende Kartierung mit Intensitätskarten je Jährlichkeit zu ergänzen, dabei ist - basierend auf den Berichten von 2006 und der offensichtlichen Notwendigkeit von Bauvorschriften - davon auszugehen, dass daraus eine mittlere ("blaue") Gefahrenstufe resultiert. Idealerweise wird in diesem Zusammenhang auch der dazugehörige Bericht überarbeitet. Für die übrigen drei Bereiche des Siedlungsgebietes mit potentieller Gefährdung durch Rutschungen ist die Notwendigkeit einer Gefahrenkartierung zu prüfen. Dazu ist eine für die Beurteilung von Rutschungsgefährdungen qualifizierte Fachperson beizuziehen, die für jedes der drei Gebiete entweder eine Gefahrenbeurteilung mit Intensitäts- und Gefahrenkarten gemäss einschlägigen Vorgaben von Bund und Kanton vornimmt oder nachvollziehbar begründet, weshalb auf die Gefahrenbeurteilung verzichtet werden kann.

Die Auszonung von GB Nr. 679 wird unter dem Aspekt der dortigen Rutschungsgefährdung und verschiedener Schäden durch Oberflächenabfluss im Gebiet Sandrain begrüsst, die entsprechenden Ausführungen in den Kapiteln 3.4.3 und 7.7.2. sind aus unserer Sicht korrekt und informativ. Die Ausführungen zu Rutschungen im Kapitel 5.4 Naturgefahren sind korrekt, wenn auch sehr knapp. Sie sind mindestens mit einem Verweis auf die noch zu erstellenden Intensitätskarten je Jährlichkeit zu ergänzen.

Bauzonen-/Gesamtplan:

Die Darstellung des Rutschungsgebietes im Bauzonenplan und Gesamtplan ist korrekt, jedoch sehr schwer lesbar. Wir empfehlen einen eigenständigen Naturgefahrenplan zu erstellen. Die Resultate der noch zu erstellenden Ergänzungen der Gefahrenkartierung sind in allen relevanten Plänen zu ergänzen.

Zonenreglement:

Die Bestimmungen in § 22 zum Umgang mit der Rutschungsgefährdung im Sandrain/Golpen werden unverändert aus dem bestehenden Reglement übernommen. Wir halten diese Bestimmungen für angemessen und zielführend. Ggf ist das Zonenreglement mit Bestimmungen zu den übrigen drei, potentiell durch Rutschungen gefährdeten Baugebiete zu ergänzen.

Aufgaben Gefahrenbereich Rutsch:

Ergänzung der Gefahrenbeurteilung Rutsch gemäss obigen Ausführung und Berücksichtigung der Resultate in Raumplanungsbericht, Plänen und Zonenreglement.

Hinweise

Bei der Anordnung von unterirdischen Parkierungsmöglichkeiten wird darauf hingewiesen, dass in hochwasser- und oberflächabflussgefährdeten Gebieten ein Interessenkonflikt entstehen kann. Dieser ist im Bauverfahren oder mittels Gestaltungsplänen zu adressieren (vgl. Planungsbericht Kap 4.2).

Fazit

In der Ortsplanung Dulliken ist die Thematik Naturgefahren bereits in vielen Aspekten abgebildet. Die Ortsplanung ist gemäss den oben aufgeführten Punkten noch zu ergänzen. Die offenen Punkte können direkt mit der Koordinationsstelle Naturgefahren im Amt für Umwelt bereinigt werden.

2.5.3. Lärm

Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt und im Zonenreglement ausgewiesen. Wir empfehlen, die Lärmempfindlichkeitsstufen ebenfalls im Bauzonenplan neben den entsprechenden Zonen in der Legende auszuweisen. Die Aufstufungen von der ES II in die ES III im lärmvorbelasteten Gebiet ist im Lärmempfindlichkeitsstufenplan aufgezeigt.

Bei den in die Wohnzone umgezogenen Bereichen an der Niederämterstrasse (Wolfacker, GB Nrn. 2590, 2581, 907, 908, 883, 882, 881 sowie Grossacker, GB Nrn. 896, 1173 und 1078) empfehlen wir eine Aufstufung auf ES III in der ersten Bautiefe.

Wir empfehlen, im Baureglement eine Bestimmung zu Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten aufzunehmen (mit Verweis auf Art. 31 LSV (SR 814.41) und § 12 LSV-SO (BGS 812.61). Baubewilligungen 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.

2.5.4. Belastete Standorte / schadstoffbelastete Böden

Grundlagenbericht

Die Angaben im Kapitel 6.1 des Grundlagenberichts sind nicht ganz korrekt: Gemäss Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn bestehen in Dulliken zurzeit 26 (nicht 22) belastete Standorte. Es sind dies die neun Ablagerungsstandorte, 16 Betriebsstandorte sowie eine Schiessanlage. Bei vier Standorten besteht ein Untersuchungsbedarf, bei 13 Standorten besteht kein Untersuchungsbedarf und neun Standorte sind als belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf eingestuft.

Planungsbericht

Der Link auf S. 52 des Planungsberichts ist nicht mehr aktiv, das kantonale Geoportal ist unter geo.so.ch erreichbar und nicht unter geoweb.so.ch. Dieser Link sollte auch auf dem Gesamtplan und den Bauzonenplänen angepasst werden.

Zonenreglement

Den § 32 des Zonenreglements empfehlen wir, wie folgt zu präzisieren:

«Die belasteten Standorte (Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorte) sowie die Böden mit Verdacht auf eine Schadstoffbelastung sind im Kataster der belasteten Standorte (geo.so.ch/map/kbs) bzw. im Prüferperimeter Bodenabtrag (geo.so.ch/map/bodenabtrag) des Kantons verzeichnet. Beim

Bauen auf diesen Standorten/Böden kommt § 136 des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zur Anwendung».

2.5.5. Energie / Klima

Die Gemeindeautonomie gibt den Bau- und Planungsbehörden einen erweiterten Handlungsspielraum im Energiebereich. Die Anforderungen müssen jedoch im Rahmen der Orts- und Erschliessungsplanung oder in Reglementen festgelegt werden. Dies kann ausserhalb resp. Nachlaufend zur vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgen. Die wichtigsten Bestimmungen aus den kantonalen Energiegesetz (EnGSO; BGS 941.21) sind nachfolgend aufgeführt:

§ 7 Energieversorgung in den Gemeinden (EnGSO; BGS 941.21)

¹ Die Gemeinden können durch Erschliessungspläne und Reglemente Versorgungsgebiete für Gas- und Wärmeversorgung ausscheiden, die Wärmeversorgung mit Gemeinschaftsanlagen vorschreiben und das Verwenden von bestimmten nicht erneuerbaren Energien in abgegrenzten Versorgungsgebieten ausschliessen.

² Das Verfahren richtet sich nach dem Baugesetz.

§ 2 Abs. 4 Energiekonzept

¹ Die Gemeinden können für ihr Gebiet in einem Energiekonzept die Zielsetzungen des kantonalen Energiekonzeptes ergänzen.

Sie können zum Beispiel erhöhte Baustandards festgelegt, beim Heizungsersatz erneuerbare Energieträger oder allgemein die Nutzung von Solarenergie vorschreiben.

§ 4 Energieanlagen

³ Gemeinden können Anlagen für die Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Verteilung von Energie selber erstellen und betreiben oder sich daran beteiligen.

Zum Beispiel können:

- Heizanlagen und Wärmeverbünde geplant, erstellt und betrieben werden,
- Dächer auf Gemeindebauten für Photovoltaik-Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung gestellt bzw. selber betrieben werden.

§ 8 Abs. 3 Wärmeschutz

Zum Zwecke der effizienten Energieverwendung können die Gemeinden weitergehende Vorschriften erlassen.

Zum Beispiel verbesserte U-Werte oder Gebäudeanforderungen / Baustandards festlegen.

Im Bereich Beratung bestehen Angebote des Kantons. Im Bereich Heizungsersatz und Gebäudesanierung steht die neutrale Energieberatung zur Verfügung. Erstberatungen sind für Private, Unternehmen und Gemeinden kostenlos. Für Gemeindeberatungen sind Energiestadtberater verfügbar. Für Energieplanungen, insbesondere für Machbarkeitsstudien Wärmeverbünde, werden in Kürze Planungsgrundlagen und bereits heute finanzielle Mittel bereitgestellt.

Der Themenbereich «Energie» wird im Zonenreglement mit § 24 Gestaltungsplan und § 22 Arealbonus abgehandelt. Wir begrüssen die Verknüpfung von erneuerbaren Energien mit dem Arealbonus (§ 22 Zonenreglement) und der Gestaltungsplanpflicht (§ 24 Zonenreglement). Denkbar wären auch konkrete Rahmenbedingungen wie z.B. «Effizienzpfad Energie» oder entsprechende Vorgaben zur Energie in ausgewählten Zonen z.B. in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, der Zentrumszone oder auch der Industrie- und Gewerbezone.

Der Themenbereich «Klima» wird in § 11 des Zonenreglements als «Stossrichtung» erwähnt. Es finden sich jedoch werden keine Massnahmen zur Klimaanpassung (Stichwort Hitzeinseln). Auch wenn die Gemeinde locker bebaut ist, empfehlen wir, Vorgaben zum Erhalt von Grünräumen im Siedlungsgebiet oder zur Reduktion der Wärmebelastung zu formulieren.

2.5.6. Störfallvorsorge

Der Raumplanungsbericht setzt sich äusserst knapp mit der Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge auseinander, wie sie im Artikel 11a Störfallverordnung (StFV), beziehungsweise im Kapitel 5-7.4 des Kantonalen Richtplans gefordert wird.

Wie im Kapitel 6.2 des Planungsberichts und der Gefahrenhinweiskarte Störfälle (geo.so.ch/map) entnommen werden kann, unterstehen in der Gemeinde Dulliken die SBB-Linie Olten-Aarau, die Kantonstrasse T5 sowie die Erdgashochdruckleitungen der Gasverbund Mittelland AG und der Transitgas AG den Bestimmungen der Störfallverordnung. Für die Raumplanung sind nur die Störfallobjekte mit einem sogenannten Konsultationsbereich entscheidend. In Dulliken ist in erster Linie die Bahnstrecke Olten-Aarau von Bedeutung.

Die SBB führte letztmals im Jahr 2021 eine Abschätzung der vom Gefahrguttransport ausgehenden Risiken durch. Demnach bewegt sich das Risiko beim durch Dulliken verlaufenden Streckensegment X126 knapp im sogenannten Übergangsbereich des Wahrscheinlichkeit-Ausmass-Diagramms. Mit zunehmender Verdichtung im Konsultationsbereich steigt die Zahl der Opfer bei einem potenziellen Störfall und somit das Risiko.

Bei Anpassungen der Nutzungsplanung in Konsultationsbereichen muss die Gemeinde die Risikorelevanz der Änderung / des Vorhabens prüfen und, falls eine erhebliche Risikoerhöhung zu erwarten ist, bei der Behörde eine Stellungnahme einholen (Art. 11a Abs. 3 StFV). Das Vorgehen ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, ARE, 2022» beschrieben.

Konfliktpotenzial bieten die im Kapitel 7.1.4 aufgeführten Umzonungen, die mit dem Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie überlappen. Diese Umzonungen sollten im Planungsbericht aufgeführt werden. Dabei ist zu prüfen, wie sich die Siedlungsentwicklung im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie mit der Störfallvorsorge vereinbaren lässt.

Kapitel 6.2 des Planungsberichtes ist im Sinne der obigen Ausführungen zu ergänzen.

Die Beurteilung der Risikosituation im vorliegenden Nutzungsplanverfahren erlaubt kein abschliessendes Urteil. Innerhalb der zonenkonformen Nutzungsmöglichkeiten verbleibt bezüglich der zu erwartenden Personendichte bei einer baulichen Maximalnutzung eine erhebliche Spannbreite. Es ist deshalb angezeigt, dass sich die Baubehörde auch im Baubewilligungsverfahren fallweise mit der Risikosituation auseinandersetzt. Eine eigentliche Koordination mit den Anliegen der Störfallvorsorge ist bei risikorelevanten Baugesuchen in rechtskräftigen Bauzonen aus rechtlichen Gründen allerdings nicht mehr möglich.

Im Sinn der Vorsorge empfehlen wir, die Konsultationsbereiche Störfälle als orientierenden Inhalt in den Zonenplan aufzunehmen oder zumindest einen Verweis auf die entsprechende Ebene im Geoportal des Kantons auf dem Plan anzubringen. Im Baureglement ist dazu eine Bestimmung aufzunehmen, welche sinngemäss das Vorgehen nach Kap. 4.3 der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE, Stand Juni 2022) abbildet:

- Schritt A: Triage aufgrund Standort (innerhalb / ausserhalb Konsultationsbereich)
- Schritt B: Triage aufgrund der Nutzung (empfindliche Einrichtungen, z.B. Altersheim) und Personenanzahl (Bauvorhaben, das den dauerhaften Aufenthalt von mehr als 50 zusätzlichen Personen im Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung resp. 100 Personen im Konsultationsbereich der SBB-Linie ermöglicht).
- Schritt C: Information der Bauherrschaft und des Risikobetriebs (Betreiber Bahnlinie resp. Erdgasleitung) durch die kommunale Baubehörde und Konsultation der zuständigen Störfallfachstelle im Amt für Umwelt.

Während der Konsultationsbereich der SBB-Linie grosse Teile des Baugebietes von Dulliken betrifft, beschränkt sich die Überlagerung des Konsultationsbereiches für die Erdgashochdruckleitung auf wenige Flächen am östlichen Rand des Baugebietes. Betroffen sind u.a. die Spezialzone Grünau und die neu zur Einzonung vorgesehene Fläche auf GB 197 im Gebiet Hardacker.

2.5.7. Kiesabbaugebiete

Das Kiesabbaugebiet Hard, für welches ein rechtskräftiger Zonen- und Gestaltungsplan vorliegt, ist im Gesamtplan korrekt dargestellt und wird im Planungsbericht erwähnt. Im kantonalen Richtplan (Kap. E-3.2) ist aber westlich davon zudem das Erweiterungsgebiet «Schwizeracher» als Vororientierung aufgenommen. Wir empfehlen, dieses Gebiet ebenfalls im Gesamtplan (als Orientierungsinhalt) darzustellen und im Planungsbericht zu erwähnen.

2.6. Planungsinstrumente

Die nachfolgenden Kapitel enthalten ergänzend zu den Bemerkungen und Anträgen zu den Planungsinstrumenten in den obenstehenden Fachkapiteln weitere, z.T. redaktionelle Anpassungsanträge und -vorschläge.

2.6.1. Bauzonenplan

- Die bekannten archäologischen Fundstellen sind korrekt im Bauzonen- und im Gesamtplan eingetragen. Die Legende ist folgendermassen anzupassen: «Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen)»
- Die Legende im Bauzonenplan ist nach der Systematik in § 1 ZR zu gliedern (Bauzonen, andere Zonen, Schutzzonen). Bauzonen gelten im Bauzonenplan als Genehmigungsinhalt, andere Zonen im Gesamtplan. Die Uferschutzzone ist je nach Lage sowohl im Bauzonenplan als auch im Gesamtplan Genehmigungsinhalt.
- Zur besseren Orientierung und Auffindbarkeit einzelner Objekte empfehlen wir, die Gebäudenummern im Bauzonenplan darzustellen.
- In der Legende zum Bauzonenplan ist bei den Naturobjekten ein Bezug zwischen dem dargestellten Objekt, der Nummer und dem Anhang im Zonenreglement herzustellen (z.B. in der Legende unter dem Legendeneintrag "geschützte Hecke": *Nummern gem. Anhang 4 ZR*)
- Im Bauzonenplan wird der Wald zwar auf der Karte korrekt abgebildet, jedoch wird er in der Legende nicht aufgeführt. Die Waldsignatur ist im orientierenden Planinhalt zu ergänzen

2.6.2. Gesamtplan

- Anpassung der Legende zu den geschützten archäolog. Fundstellen gem. Kap. 2.7.1
- Die Legende ist mit der Signatur für die Reitplatzzone R zu ergänzen (im Genehmigungsinhalt)
- Bezug zwischen den Naturobjekten und Anhang 4 ZR analog Bemerkung zum Bauzonenplan gewährleisten.
- Ergänzung Waldsignatur in der Legende analog Kap. 2.7.1

2.6.3. Erschliessungspläne

- Der Erschliessungsplan Nord schneidet die nördliche Fläche des Gebiets «Oberi Ei» ab. Mit der Waldgrenze und dem Waldabstand enthält der wegfallende Teil Genehmigungsinhalte. Der Erschliessungsplan Nord ist spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage auf das gesamte Gebiet der Bauzone zu erweitern und sowohl die Waldfeststellung wie auch die Waldbaulinie sind einzuzeichnen. Das Baugebiet ist deshalb vollständig darzustellen.
- EP Süd, GB 679 im Gebiet Sandrain: Berücksichtigung der Anpassungen gemäss dem Abschnitt "Auszonung Sandrain" im Kap. 2.2.3 weiter oben.
- Ergänzung der Gebäudenummern (ist für die Orientierung über die Gebäudeadresse hilfreich).
- Ergänzung Waldsignatur in der Legende analog Kap. 2.7.1

2.6.4. Zonenreglement (ZR)

Allgemeine Bemerkungen

Das ZR von Dulliken wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung angepasst und die IVHB-konformen Baubegriffe eingeführt. An die Stelle der nicht mehr vorgesehenen Ausnützungsziffer tritt die Überbauungsziffer (differenziert in einen oberirdischen und einen Unterniveau-Teil). Darüber hinaus wurden Vorschriften zu neuen Zonen ergänzt sowie einige weitere Bestimmungen ergänzt bzw. angepasst.

Die Klärung der Zonensystematik, wie sie in Kap. 7.1.1. des Planungsberichtes dargelegt wird, begrüßen wir explizit. Folgendes ist zu einzelnen Bestimmungen zu beachten:

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

- § 1 Zonen: Im Sinn einer flächendeckenden Abbildung der Grundnutzung ist nach den Schutzzonen das Waldareal aufzuführen und auf Art. 18, Abs. 3 RPG zu verweisen.
- § 23 Qualitätssichernde Verfahren: Das ARP (die Fachstelle Heimatschutz (Ortsbildschutz) ist nur als optionale Vertretung aufzuführen.
- Die Formulierungen unter § 29 Naturobjekte, Absatz 3 ist folgendermassen zu präzisieren: ...Eine geeignete Ersatzpflanzung mit standortgerechten und einheimischen Baumarten kann angeordnet werden.

2.6.5. Baureglement

Den Vorprüfungsunterlagen liegt auch ein Entwurf des Baureglements bei. Dieses wird im Gegensatz zum Zonenreglement nicht vom Gemeinderat, sondern von der Gemeindeversammlung beschlossen und muss nicht zwingend gemeinsam mit den übrigen Genehmigungsunterlagen aufgelegt respektive zur Genehmigung eingereicht werden.

Wir haben das Baureglement neben den betroffenen Fachstellen auch dem Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements zur summarischen Prüfung zugestellt. Dessen Rückmeldung erfolgt wie immer unter dem Vorbehalt einer näheren Prüfung der Bestimmungen in künftigen Beschwerdeverfahren.

Rückmeldungen des Rechtsdienstes BJD

Wesentliche Punkte der Rückmeldung des RD BJD betreffen die Präzisierung des Begriffs "Baubehörde" respektive das Verhältnis zwischen der wohl weiterbestehenden Baukommission und der Bauverwaltung, die umfassenden, neu eingeführten Regelungen zur Parkierung, zur Mobilität und zur Aussenraumgestaltung und weitere teilweise redaktionelle Rückmeldungen. Die Einzelheiten sind der angehängten kommentierten Version des Baureglements zu entnehmen.

Weitere Rückmeldungen der konsultierten Fachstellen

Neben der juristischen Begutachtung enthält der vorliegende Vorprüfungsbericht in verschiedenen Abschnitten weitere Empfehlungen zur Ergänzung des Baureglements (2.3.1 Naturwerte, 2.5.3 Lärm, 2.5.6 Störfallvorsorge).

2.6.6. Plan der Fruchtfolgeflächen (FFF)

Der Sachplan FFF des Bundes verpflichtet die Kantone zur Sicherstellung eines Mindestumfanges an FFF. Gestützt auf den Sachplan hat der Kanton Solothurn die FFF aufgrund von einheitlichen Kriterien gemäss der Vollzugshilfe 2006 zum Sachplan FFF erhoben. Die Fruchtfolgeflächen sind im Web GIS Solothurn orientierend dargestellt. Ein separater Plan muss nicht erstellt werden, jedoch sind die FFF in den Unterlagen zu diskutieren. Nach der Genehmigung der Ortsplanung werden die FFF vom Kanton nachgeführt.

2.6.7. Digitale Pläne

Mit Blick auf die Nachführung des kantonalen Geoportals und des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) sind dem Amt für Raumplanung gemeinsam mit dem Genehmigungsantrag zur Ortsplanung die aktualisierten digitalen Daten einzureichen (siehe auch Kap. 1.7 weiter oben).

2.6.8. Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht hat u.a. die Aufgabe, die planerischen Überlegungen der Gemeinde zu Händen der Prüf- und Genehmigungsbehörde nachvollziehbar darzulegen. Dies gelingt dem eingereichten Bericht sehr gut. Die komplexe Planung wird nachvollziehbar dargelegt. Wo nötig wird auf die verfügbaren Grundlagen und Konzepte referenziert. Nach erfolgten Ergänzungen im Sinn unserer Bemerkungen und Anträge im vorliegenden Vorprüfungsbericht sind wir der Ansicht, dass der Bericht die Vorgaben nach Art. 47 Raumplanungsverordnung erfüllt.

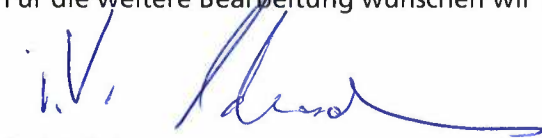
2.6.9. Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente

Es besteht insgesamt vor allem noch ein Bedarf an redaktionellen Anpassungen der Unterlagen.

2.7. Fazit und weiteres Vorgehen

Im Ergebnis kommen wir zum Schluss, dass die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision bereits einen sehr guten Bearbeitungsstand aufweisen. Das Ergebnis der ersten Vorprüfung haben wir gemeinsam mit Ihnen am 30. Oktober 2023 besprochen und das weitere Vorgehen festgelegt. Sollten Sie Fragen haben oder eine weitere Besprechung wünschen, melden Sie sich beim zuständigen Kreisplaner Stephan Schader (stephan.schader@bd.so.ch / 032 627 25 66).

Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.



Sacha Peter
Amtschef/Kantonsplaner

Kopie: - SOBAU #82'326
 - Metron, Daniel Baeriswyl

Beilagen: - Verfügung vom 29. September 2017 (Wiederherstellung einer Hecke auf GB Nr. 9)
 - Objektblatt Wildtierkorridor WTK SO12 (BAFU, 2020)
 - kommentierte Version des Baureglements (nur elektronisch per mail)