

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

Sacha Peter

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

Gemeindeverwaltung
Stüsslingen
Schulstrasse 5
4655 Stüsslingen

15. März 2021 SP / sts

Rohr: Ortsplanungsrevision, Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Gehriger,
sehr geehrter Herr Alt-Gemeindepräsident Wyss
sehr geehrte Damen und Herren

Am 26. Oktober 2020 haben wir das Dossier der Gesamtrevision der Ortsplanung zum Ortsteil Rohr (SO) zur kantonalen Vorprüfung nach § 15 des Planungs- und Baugesetzes erhalten. Sie haben uns das Dossier gemeinsam mit dem Planer am 5. November 2020 per Videokonferenz erläutert. Am 6. November 2020 haben wir Ihnen den Eingang des Dossiers schriftlich bestätigt und die kantonsinterne Vernehmlassung gestartet. Am 5. März 2021 haben wir Sie anlässlich einer weiteren Videokonferenz über die Resultate der kantonalen Vorprüfung informiert. Als Grundlage und Zusammenfassung der kantonalen Vorprüfung haben wir Ihnen vorgängig einen "Planungswegweiser" abgegeben. Wir haben den Planungswegweiser mit den am 5. März besprochenen Anpassungen in den vorliegenden Bericht integriert.

Gesamteindruck der Planung / Planungswegweiser

Die Ortsplanung zum Ortsteil Rohr (SO) ist umfassend dokumentiert. Leider bestehen offensichtliche Widersprüche zwischen wesentlichen Zielformulierungen des räumlichen Leitbildes / den Empfehlungen Strategie Innenentwicklung und der Umsetzung in den Planungsinstrumenten. Die Begründungen für diese Abweichungen sind nicht dokumentiert. Unabhängig von der Fusion mit Stüsslingen kommt dem Ortsteil Rohr im Siedlungsgefüge des Kantons auch künftig eine Rolle als Weiler mit ländlichem Charakter zu. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind daher beschränkt. Die Nachverdichtung im Bestand und die Überbauung bisher unbebauter Parzellen sind nur sehr eingeschränkt möglich, ohne den Gesamteindruck des Weilers nachhaltig zu verändern. Mittels Festlegung einer Ortsbildschutzzone und der Überprüfung der Schutzstati von ortsbildprägenden Bauten können die bestehenden Qualitäten erhalten resp. weiterentwickelt werden. Im Besonderen die exponiert liegenden und bislang noch unerschlossenen Parzellen 511, 512 und 513 sollten hinsichtlich einer Auszonung geprüft werden. Falls eine Kompensation der aufzugebenden Kapazitäten erforderlich sein sollte, könnte diese über die ehemalige Gemeindegrenze hinaus ermöglicht werden. Mit einer allfälligen Auszonung dieser Parzellen würde unseres Erachtens den Zielen des angepassten Raumplanungsgesetzes exemplarisch nachgelebt.

Allgemein	Einbettung der Ortsplanung (Richtplan, Aggloprogramm, REK Niederamt, räumliches Leitbild) nur teilweise gewährleistet	Gesamtbetrachtung (räumlich, thematisch) gewährleistet, bereits vollzogene Fusion mit Stüsslingen zweckmäßig berücksichtigt	Verfahren und Terminplanung, Mitwirkung parallel zu Vorprüfung; Nachprüfung durch Kanton vorsehen
	Genehmigungsunterlagen vollständig und mit der Fusionsgemeinde Stüsslingen abgestimmt	Digitalisierung Nutzungsplandaten abgeschlossen, Nachführung mit der aktualisierten Ortsplanung	Strategie Innenentwicklung als sehr wertvolle Grundlage. Leider werden Empfehlungen ohne Begründung mehrheitlich nicht beachtet
Siedlung	Ortsbildschutzzone Verzicht nicht nachvollziehbar. Empfehlung mit konkretem Abgrenzungsvorschlag	Bestehende, noch nicht überbaute Wohnzonen im Gebiet westl. Chilchmatt auszonen	Schutzstatus von Gebäuden prüfen
	Kein zusätzlicher Bedarf an öBA-Flächen	Umzonungen GB 438 zweckmäßig, Das Ziel auf GB 524 (west) kann auch mit Auszonung erreicht werden	Umgang mit Reservezonen nur teilweise nachvollziehbar. GB 430 und GB 524 (ost) nicht einzonieren. Hingegen wäre eine Einzung von GB 448 (teilweise) denkbar
Landschaft	Natur / Landschaft Naturinventar / -konzept überprüft, diverse Anpassungen an den Unterlagen	Landschaftsschutzzonen Beibehaltung wird begrüßt, je nach Entscheid Auszonungen GB 511 bis 513 evtl. erweitern	Gewässerraumausscheidung differenziert vorgenommen. Unterscheidung zwischen Gewässerbaulinien und Unterhaltsbaulinien vornehmen
	Wald Waldfeststellung und Waldabstandslinien abgesehen von redakt. Anpassungen i.O.	Landwirtschaft Keine zusätzl. Konflikte mit Gerechtsbelastungen Keine FFF betroffen	
Verkehr	Mobilität insgesamt angemessen berücksichtigt, peripherie Lage an Durchgangsstrasse und mit geringem Fahrgastpotential öV	Motorisierter Individualverkehr keine Ergänzungen erforderlich	Öffentlicher Verkehr Anpassungen gemäss Buskonzept 2019 ab Fahrplan 2022
	Freizeitverkehr Wird als Herausforderung wahrgenommen mit Verweis auf Zuständigkeit des Kantons		
Umwelt	Naturgefahren Überarbeitung im Gang; Rückmeldungen in den Unterlagen berücksichtigen	Quellschutzzone Grundsatzentscheid zur Wasserversorgung ausstehend; kann ausserhalb der Ortsplanung getroffen werden	Störfallvorsorge Ergänzung Rückmeldung Transigas AG; Anpassung Zonenreglement
	Lärm Belastungsgrenzwerte entlang Schafmattstrasse eingehalten, Kanton sieht keine Massnahmen vor		
Instrumente	Raumplanungsbericht weitgehend vollständig, gute Basis für das Verständnis der ganzen Planung. Punktuelle Ergänzungen gemäss Fachberichten	Zonenplan formal i.O. inhaltlich gemäss Bemerkungen und Anträgen unter "Siedlung" anpassen	Gesamtplan Anpassungen gem. Stellungnahme ARP, Natur + Landschaft
	Erschliessungspläne punktuelle Anpassungen, Einsehbarkeit Strohdachhaus gewährleisten; auf kant. Plan verzichten	Zonenreglement punktuell anpassen Baureglement noch ausstehend, Überarbeitung bei Bedarf	Planungsausgleichsreglement Übernahme des Planungsausgleichsreglements von Stüsslingen
recht- und zweckmäßig Mit redaktionellen Anpassungen		Optimierungsbedarf / Empfehlungen Genehmigungsvorbehalt	

Tabelle: Planungswegweiser Rohr (Zusammenfassung der Resultate der kantonalen Vorprüfung)

Dies rechtfertigt auch, der Gemeinde bereits frühzeitig unsere Unterstützung zuzusichern. Der Kanton sichert bei einem allfälligen kommunalen Entscheid über Auszonungen seine Unterstützung zu. Gestützt auf § 13, Abs. 3 und 5 trägt der Kanton die Kosten für eine allfällige Entschädigung aus materieller Enteignung, sofern die Entschädigung nicht für eine kompensatorische Auszonung aufgrund einer Einzonung von kommunaler Bedeutung geschuldet ist.

Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung von Rohr wurde mit RRB Nr. 2002/855 am 23. April 2002 genehmigt.

Das Räumliche Leitbild "Rohr 2040" wurde von der Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2019 verabschiedet.

Das vorliegend zu beurteilende Dossier umfasst die folgenden Dokumente:

Genehmigungsinhalt:

- Bauzonenplan, Situation 1:2'000
- Gesamtplan, Situation 1:2'000
- Erschliessungsplan Situation 1:1'000
- Kantonaler Baulinienplan Situation 1:1'000
- Zonenreglement

Orientierender Inhalt:

- Raumplanungsbericht
- Strategie Innenentwicklung durch Werk 1, Architekten und Planer AG
- Naturinventar / -konzept
- Bauentwicklung 2002 bis September 2020 1:2'000
- Baulandreserven vor Ortsplanung Stand September 2020 1:2'000
- Baulandreserven nach Ortsplanung Stand September 2020 1:2'000
- Siedlungsentwicklung nach innen, Personendichte und Potentiale 1:2'000
- Siedlungsentwicklung nach innen, Bebauungsdichte / Ausbaugrad 1:2'000
- Plan der Änderungen 1:2'000
- Waldfeststellungsplan 1:1'000
- Mobilitätsplan 1:2'000
- Entwurf der Gefahrenkarte (Wassergefahren) 1:2'000
- Räumliches Leitbild "Rohr 2040"

Ein Baureglement liegt nicht bei. Das bisherige Baureglement von Stüsslingen soll unter Einbezug des ehemaligen Gemeinderats von Rohr bei Bedarf überarbeitet und für die gesamte Fusionsgemeinde Stüsslingen gelten.

Wir haben die Unterlagen zusammen mit den betroffenen Dienststellen geprüft und können uns zum überarbeiteten Dossier wie folgt äussern:

Allgemeines

Abgesehen von den bereits erwähnten Widersprüchen zwischen den strategischen Aussagen im räumlichen Leitbild und der Strategie Innenentwicklung einerseits und den konkreten Festlegungen zur Siedlungsentwicklung andererseits, ist die Planung zum Ortsteil Rohr sorgfältig erarbeitet und dokumentiert worden. Die Planung erfolgt sowohl räumlich als auch thematisch vollständig. Die Unterlagen und insbesondere das Zonenreglement sind mit der Fusionsgemeinde Stüsslingen abgestimmt.

Die Digitalisierung (Ersterfassung) der Nutzungsplandaten erfolgte als Pilotprojekt durch den Nachführungsgeometer (Lerch Weber AG, Trimbach). Die Nachführung ist gemeinsam mit den Daten von Stüsslingen zum Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanung der Fusionsgemeinde zu gewährleisten.

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte parallel zur vorliegenden Vorprüfung. Die Eingaben und deren Behandlung durch den Gemeinderat am 15. Dezember 2020 sind dokumentiert und wurden uns am 21. Dezember 2020 zugestellt.

Siedlung

Beim Ortsteil Rohr handelt es sich von der Struktur her um einen typischen Weiler, der über lange Zeit fast keine baulichen Veränderungen und Ergänzungen erfahren hat und erst in den letzten Jahrzehnten (seit Beginn der 90er-Jahre) mit Einfamilienhäusern ergänzt wurde. Die Strategie Innenentwicklung enthält einige wichtige Aussagen und Empfehlungen, die aus unserer Sicht weitgehend zutreffen, insbesondere (Auszug aus dem Kapitel 4.1 Analyse, Abschnitt Veränderungsstrategie, Seite 19):

- "(...) *Die noch vorhandenen, gewachsenen Strukturen im Ortskern reagieren sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Bei Nachverdichtungsmassnahmen sind künftig erhöhte Ansprüche an eine gestalterische Einordnung ins Ortsbild des ehemaligen Dorfkerns zu stellen. Nachverdichtungen im Bestand müssen sensibel und ortsverträglich erfolgen und sollen die Merkmale des Ortskerns im Bezug zum Straßen- oder Grünraum respektieren bzw. stärken. Ersatzneubauten sollen in Stellung, Volumetrie und Massstab die bestehende Körnung respektieren und die Wirkung des Vorgängerbaus im Straßenraum übernehmen oder diesen räumlich aufwerten. In diesem recht labilen Gefüge sollten erhöhte Anforderungen an die bauliche Qualität gestellt werden, um den Ensemblewert des Dorfkerns aber auch den engen Bezug zur umliegenden Landschaft spürbar zu erhalten. Der Ortskern sollte in seiner bestehenden Struktur und seinem baulichen Zustand mehrheitlich erhalten bleiben und erneuert werden.*"
- "Bei Umbauten und Umnutzungen der Bauernhaus- Volumina ist vermehrt auf die Beibehaltung typenprägender Merkmale zu achten – ein reiner Volumenerhalt ist nicht ausreichend, um den Ensemblewert des Dorfkerns zu stützen (...)".
- "Die bestehenden Baulandreserven an den exponierten Hanglagen erscheinen aus ortsbaulicher Sicht heikel. Hier können Neubauvolumen rasch eine unerwünschte und für das bestehende Ortsbild belastende Fernwirkung entfalten, welche es zu vermeiden gilt. Dementsprechend sehen wir die Baulandreserven an Hanglage in zweiter Bautiefe (GB Nrn. 511-513) sowie die Teilparzelle GB Nr. 447 am steilen Hangfuß mit zentrumsnaher Hostett nicht für eine Innenentwicklung vor und empfehlen, diese kompensatorisch auszuzonen. Gleches gilt für die Parzelle GB Nr. 509 am nordöstlichen Siedlungsrand des Weilers. (...)"
- "Dem Umgang mit dem Siedlungsrand zum südlichen Ortseingang kommt hierbei eine wesentliche Bedeutung zu. Durch eine heute unglückliche Gartengestaltung auf GB Nr. 472 mittels hoher Sockelmauern, wirkt die Situation als Dorfaufakt wenig einladend. (...)"

Es handelt sich demnach beim Ortsteil Rohr um keinen Ort, der sich für eine weitere Verdichtung eignen würde. Unabhängig von der Gemeindefusion mit Stüsslingen sollen die Qualitäten des Weilers erhalten und gesichert und nicht mit neuen Einfamilienhäusern gefährdet werden. Die Erkenntnisse aus der Strategie Innenentwicklung, dass die Grundstücke GB 509, 511, 512, 513 sowie ein Teil von GB 447 ausgezont werden sollen, ist unseres Erachtens fachlich richtig. Eine Überbauung dieser exponierten Grundstücke sollte aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und des Umgebungsschutzes der Kapelle unbedingt vermieden werden. Aus den gleichen Gründen sollte von der vorgeschlagenen Einzonung der Teilfläche von GB Nr. 430 in der Reservezone abgesehen werden. Bei diesen Parzellen ist zudem anzumerken, dass sie aktuell noch nicht erschlossen sind. Der Hinweis im Erschließungsplan, wonach die Parzellen privat zu erschliessen sind, entbindet die Gemeinde nicht von der Pflicht, das fehlende Straßenstück auf GB Nr. 90005 zu erstellen.

Ortsbildschutz, Objektschutz, besondere Bestimmungen

Die Begründung für den Verzicht auf eine überlagerte Ortsbildschutzzone ist für uns nicht nachvollziehbar, denn mit der Beschränkung auf die (in der Anzahl sogar noch reduzierten) Einzelobjekte wird die Ensemblewirkung des Weilers negiert. Um der Qualität des Ortsbildes künftig

mehr Beachtung zu schenken, sollte aus Sicht Ortsbildschutz eine Ortsbildschutzone im folgenden Bereich geprüft werden:

- GB 406 (westlicher Teil), 442 (westlich der Kapelle entlang dem Fussweg), 513, 512, 511 und 430 (südlicher Teil)
- GB 440, 447 und 524 sowie
- GB 466, 469 und 478.

Das Gebäude Schulhausstrasse 8 mit seinem zentralen Stellenwert für das Ortsbild soll keinesfalls aus der Liste der erhaltenswerten Gebäude gestrichen werden. Die Löschung dieses Gebäudes als erhaltenswert ist fachlich falsch, denn dem Gebäude in direkter Nachbarschaft zur Kapelle kommt für das Ortsbild ein besonderer und zentraler Stellenwert zu. Mit einem unbesehnen Abbruch würde das Ortsbild von Rohr im Kern getroffen. Der Status „erhaltenswert“ ist u.E. unbedingt beizubehalten. Neben dem Gebäude Schulhausstrasse 8 wären die folgenden Gebäude als erhaltenswert zu klassieren:

- Schafmattstrasse 35: Das gesamte Gebäude soll als erhaltenswert eingestuft werden (nicht nur Wohnteil).
- Schafmattstrasse 29. Das charakteristische Nebengebäude mit seinem ursprünglichen Charakter gehört zur erhaltenswerten Baugruppe Schulhausstrasse 8 / Schafmattstrasse 35.

Gerade im Zusammenhang mit der Innenentwicklung eines sehr schön in die Landschaft eingebetteten Dorfes ist der Erhalt ortstypischer historischer Bauten von grosser Bedeutung. Diese bilden charakteristische Dorfansichten und wirken für die gesamte Umgebung identitätsstiftend. Gleichzeitig zeugen sie von den Anfängen und der Entwicklung des Dorfes Rohr.

Die Umzonung der nördlichen Hälfte von GB Nr. 438 von einer isolierten Wohnzone in die Kernzone K ist zweckmässig.

Die besonderen Bestimmungen für GB 479, sowie 472 und 503 sind zu befürworten, da es sich um für das Ortsbild bzw. das Strohdachhaus sensible Grundstücke handelt.

Freiräume / Sichtbeziehungen

Die Zuweisung von GB 524 (rechtskräftig teilweise in der Wohnzone, teilweise in der Reservezone) zu einer Grünzone ist nicht nur wegen der Sichtachse auf die St. Ulrich-Kapelle, sondern auch aus Sicht des angrenzenden Betriebes Soland (FAT-Abstände) grundsätzlich zu begrüssen. Mit einer Zuweisung zur Landwirtschaftszone, überlagert mit der kommunalen Landschaftsschutzzone liesse sich dieses Ziel aber ebenso erreichen. Damit würde sich auch die Diskussion darüber erübrigen, ob für diese Flächen Direktzahlungen ausgerichtet werden können (gemäss landwirtschaftlicher Begriffsverordnung Art. 16 Abs. 1 Bst. c.)

Die Aufhebung der Reservezone auf GB 448 wird ausdrücklich begrüßt. Die Begründung mit den beiden eingedolten Bächen ist nachvollziehbar.

Siedlungsränder

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Rohr grenzt allseits direkt ans offene Kulturland. Somit ist das Siedlungsgebiet insgesamt optisch sehr gut wahrnehmbar. Der Gesamteindruck des Weilers kann durch bauliche Massnahmen inkl. Umgebungsgestaltungen mit Stützmauern wesentlich beeinträchtigt werden. Die Thematik des Siedlungsrandes wird in § 15, Abs. 3 des Zonenreglements angesprochen (es sei auf einen "optisch ansprechenden Übergang zum umliegenden Landwirtschaftsland zu achten. Stützmauern sind unzulässig. (...))" Das Thema war auch Gegenstand der Mitwirkung. Eine Privatperson regt an, an den Siedlungsrändern Stützmauern nicht generell zu verbieten, sondern nur Betonmauern. Natursteinmauern / Trockenmauern sollen weiterhin zugelassen werden. Der Gemeinderat hat daraufhin am 15. Dezember 2020 gemäss dem Mitwirkungsbericht entschieden, das Verbot von Stützmauern im Zonenreglement zu löschen. Wir empfehlen, diesen Entscheid noch einmal im Sinn der differenzierten Argumentation des Mitwirkenden zu überprüfen und künftig nur noch Naturstein- / Trockenmauern zuzulassen. Weiter empfehlen wir, unabhängig von der Zonenart einen spezifischen Paragraphen zum Thema der Siedlungsräder einzuführen. Wir unterbreiten Ihnen hierzu folgenden Textvorschlag:

§... Siedlungsränder

- ¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.
- ² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

Störfallrisiko

Fast das ganze Siedlungsgebiet von Rohr liegt im Konsultationsbereich der Hochdruck-Gasleitung der Transitgas AG. Auch vor diesem Hintergrund drängt sich eine nur massvolle bauliche Entwicklung auf.

Landschaft

Ausserhalb des Siedlungsgebiets besticht der Ortsteil Rohr durch seine abgesehen von der bestehenden Hochspannungsleitung weitgehend intakte und vielfältige Landschaft. Die ganze Geländekammer ist Teil des BLN-Gebietes Nr. 1017, Aargauer und östlicher Solothurner Faltenjura, welches u.a. zum Ziel hat, den naturnahen und vielfältigen Charakter der beiden ersten Juraketten mit ihren bewaldeten Höhenzügen und den offenen Talmulden zu erhalten. Dieses Ziel wird mit dem Beibehalten der Landschaftsschutzzone, mit der Ausscheidung der Gewässerräume und der Festlegung von Uferschutzzonen sowie mit der Festlegung eines kommunalen Vorranggebietes für Natur und Landschaft unterstützt.

Bei den aktiven Landwirtschaftsbetrieben werden "Fenster" in der kommunalen Landschaftsschutzzone ausgespart. Wir begrüssen dies grundsätzlich. Allerdings fehlt in den Unterlagen eine Interessenabwägung mit den konkreten Bedürfnissen der Landwirtschaft.

Neben der Funktion als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage hat die Geländekammer rund um den Weiler Rohr eine grosse Bedeutung als Naherholungsgebiet. Mit den vorgesehenen Massnahmen ist sichergestellt, dass die bestehenden Qualitäten ausserhalb des Baugebiets erhalten bleiben.

Natur und Landschaft

Die Gemeinde hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision das bestehende Naturinventar und Naturkonzept überarbeitet, was wir ausdrücklich begrüssen.

Biotope von nationaler Bedeutung

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) verlangt von den Kantonen die Sicherung der Biotope von nationaler Bedeutung. Der Kanton hat sich dem Bund gegenüber verpflichtet, diese Biotope gemeinsam mit den Gemeinden mit den Ortsplanungsrevisionen umzusetzen. So sind die Biotope von nationaler Bedeutung in den Gesamtplänen darzustellen. Im Gebiet von Rohr betrifft dies das folgende Biotop aus der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen- und Weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung, TwvV) vom 13. Januar 2010 (Stand am 1. November 2017):

- Objekt Nr. 10708, Gitziberg

Das Bundesobjekt ist zwingend im Gesamtplan als Orientierungsinhalt aufzuführen.

Überprüfen von kantonalen Schutzobjekten

Folgendes Schutzobjekt wird nicht mehr im kantonalen Richtplan aufgeführt.

105.1 Sommerlinde (GB Nr. 19a; RRB Nr. 993 vom 6. März 1973). Der immer noch geltende kantonale Schutzbeschluss (RRB) wird vom Kanton bei der Genehmigung der Ortsplanungsrevision aufgehoben.

Hecken

Weder in der rechtskräftigen, noch in der vorliegend zu beurteilenden Ortsplanung wurden *innerhalb des Baugebietes* Hecken festgestellt. Hecken bestehen in Rohr nur ausserhalb der Bauzone. Die südlich dem Dorfbach auf GB Nr. 466 und 469 ausserhalb der Bauzone gelegene, aber an diese angrenzende Hecke wurde gestützt auf die amtliche Vermessung abgegrenzt. Die innerhalb der Bauzone liegende Heckenbaulinie wurde aus der rechtskräftigen Ortsplanung übernommen.

Gemäss dem Naturinventar befinden sich auf Parzelle Nr. 404 entlang dem Weg zwischen Obere und Untere Meierweid, sowie auf Parzelle Nr. 418 am nördlichen Rand des TWW Objekts Gitzberg geschützte Hecken *ausserhalb des Siedlungsgebietes*. Diese sind im Vergleich zu allen anderen im Naturinventar verzeichneten Hecken im Gesamtplan nicht dargestellt. Die Hecken entlang dem Weg auf Parzelle Nr. 404 zwischen der Oberen und Unteren Meierweid, sowie auf Parzelle Nr. 418 am nördlichen Rand des TWW Objekts Gitzberg sind im Gesamtplan analog zum Naturinventar darzustellen.

Die Hecken und Ufergehölze *ausserhalb der Bauzone* benötigen in der Regel keine Heckenfeststellung nach der kantonalen Heckenrichtlinie (BJD, Januar 2015). Diese sind als orientierender Planinhalt im Gesamtplan darzustellen. Die amtliche Vermessung, das kommunale Naturinventar sowie das kommunale Gewässerunterhaltskonzept können Hinweise für die Ermittlung der Hecken und Ufergehölze liefern. In der Planlegende ist die Hecken unter den Orientierenden Planinhalten aufzuführen, mit dem folgenden Legendentext: "Hecken und Ufergehölze (gemäss amtlicher Vermessung)".

Wald

Waldfeststellung

Der Waldfeststellungsplan Rohr, welcher von Kreisförster Jürg Schlegel mit Datum vom 3. Juli 2002 unterzeichnet wurde, ist der einzige Waldfeststellungsplan (WFP) von Rohr. Dieser Waldfeststellungsplan ist im RRB 2002/855 vom 23. April 2002 als Grundlage erwähnt, und damit Teil jener Genehmigung. Für die laufende OPR wird der Inhalt des bestehenden Planes in einen neuen WFP übernommen. Weil es sich beim Waldfeststellungsplan um einen Grundlageplan handelt, dessen Inhalt unverändert bliebt, erübrigt sich die Erarbeitung eines aktualisierten WFP.

Erschliessungsplan mit Baulinien

Die dargestellte Waldbaulinie mit einem Abstand von 10 m zu einem Feldgehölz sowie die Voralinien entsprechen den gesetzlichen Vorgaben. Eine Unterteilung in Genehmigungsinhalte der Gemeinde und des Kantons erübrigt sich. Beim Legendeneintrag "Wald mit Waldfeststellung" ist lediglich anzumerken, dass gegen die Waldfeststellung während der Auflagefrist von 30 Tagen beim Volkswirtschaftsdepartement Einsprache erhoben werden kann (§ 8, Abs. 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand, BGS 931.72). Im Raumplanungsbericht (Abschnitt 10, S. 79) werden die gesetzlichen Vorgaben in Sachen Waldbaulinien falsch wiedergegeben. Vorliegend wurde der Waldabstand nicht bereits in der letzten Planung auf 10 m reduziert. Bei Feldgehölzen bis 3'600 m² (vorliegend handelt es sich um eine Waldfläche von knapp 600 m²) gilt ein Abstand von 10 m (§ 141 Planungs- und Baugesetz PBG, BGS 711.1).

Nutzungslenkung Freizeit und Erholung:

Die Natur ist Erholungsraum für den Freizeitmenschen. In Waldgebieten sollte die Lenkung der Erholungssuchenden (z.B. mit Wildruhegebieten) ins Auge gefasst werden. Das Lenken von Freizeitaktivitäten zum Schutz der Wildtiere vor Störung in den Naturräumen ist ein zentrales und aktuelles Thema, welches für das Nichtsiedlungsgebiet thematisiert werden soll. Es besteht die Möglichkeit im Rahmen der OPR seitens der Gemeinde lokale Wildruhegebiete im Wald, unter Einbezug lokaler Naturkenner (z.B. Jagdverein), zu bezeichnen. Erholungsräume und Grünbereiche in Gewässernähe stellen einen potentiellen Lebensraum für den Biber dar. Mit einer entsprechenden Nutzungslenkung können potentielle Konflikte zwischen Mensch und Biber behoben, verringert oder vermieden werden.

Landwirtschaft

Im Räumlichen Leitbild wurde zur Landwirtschaft als Massnahme festgehalten, dass vor der Ortsplanungsrevision eine Bedürfnisabklärung erfolgen soll. Diese ist gemäss Bericht Seite 102 auf schriftlichem Weg erfolgt. Der Einbezug der Bewirtschafter/innen wird ausdrücklich begrüßt. Welche Rückmeldungen eintrafen geht aus dem Bericht leider nicht hervor. Wir teilen die Meinung, dass die vorliegende Planung keine zusätzlichen Konflikte mit den Geruchsabständen verursacht. Bezüglich dem Betrieb Soland mit seiner zentralen Lage im Dorfzentrum wäre eine vertiefte Auseinandersetzung wünschenswert (siehe Erörterungen bei Ein-/ Auszonungen).

Fruchtfolgeflächen (FFF)

In Rohr befinden sich keine dem FFF Inventar anrechenbaren Fruchtfolgeflächen. Wir würden aber vorschlagen, trotzdem auf dem Gesamtplan einen Hinweis auf die FFF im Geoportal des Kantons zu machen, und ev. noch anzufügen, dass in Rohr keine dem Inventar anrechenbaren FFF bestehen (im Sinne der besseren Transparenz).

Strategie Innenentwicklung

Die erarbeitete Strategie Innenentwicklung wurde vom Gemeinderat offenbar nur in Teilbereichen mitgetragen. U.E. wurde im Dorfkern der Betrieb Soland offenbar als "gegeben" betrachtet und die Situation rund um den Betrieb mitten im Zentrum nicht näher analysiert. Die Erarbeitung von alternativen Szenarien könnte für die Gemeinde vorteilhaft sein.

Für das ALW und für den Betrieb Soland besteht mit der aktuellen Situation und vorgeschlagenen Planung aber kein Handlungsbedarf. Wie später erläutert, könnte das Dorfzentrum hier aber auch neu gedacht werden, wenn z.B. der Betrieb Soland eine Aussiedlung, bzw. Teilaussiedlung realisieren könnte (wobei das ALW keine Kenntnisse hat, ob das überhaupt diskutiert wurde oder ob von Seiten Solands ein Interesse besteht).

Situation Grundstück GB 447 mit Gebäuden Nrn. 8 und 29

Im Raumplanungsbericht ist auch die Situation der Parzelle 447 mit zwei vermutlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in der Landwirtschaftszone nicht analysiert. Im Räumlichen Leitbild war von "Reaktivierung der Liegenschaften anstreben" die Rede. Allenfalls sollte auch eine Anpassung der Bauzone auf GB 447 geprüft werden. Dieses Grundstück gehört leider nicht Soland Matthias, bzw. war ein Erwerb bisher nicht möglich. Was soll mit den beiden Gebäuden Nrn. 8 und 29 auf diesem Grundstück passieren? Ist das Gebäude Nr. 8 noch bewohnt (aktueller Status erhaltenswertes Gebäude soll aufgehoben werden).

Verkehr

Das Thema Mobilität ist insgesamt angemessen behandelt. Der Ortsteil Rohr liegt an peripherer Lage an der Durchgangsstrasse über die Schafmatt und mit einem geringen Fahrgastpotential für den öffentlichen Verkehr. Die Aussagen zum Fuss- und Veloverkehr beschränken sich auf die Zielformulierungen zur Verkehrssicherheit aus dem räumlichen Leitbild und den Hinweis, dass Massnahmen betreffend Fuss- und Veloverkehr in erster Linie die Schafmattstrasse (Kantonsstrasse) betreffen und demnach durch den Kanton umzusetzen sind.

Strassenverkehr

Gemäss Raumplanungsbericht sieht die Gemeinde Defizite bei der Schafmattstrasse (Kantonsstrasse) in Sachen Verkehrssicherheit. Als mögliche Massnahmen werden die bereits im räumlichen Leitbild enthaltenen Massnahmen (verkehrsberuhigende Elemente, Fussgängerstreifen, Trottoir entlang der Kantonsstrasse) aufgeführt. Die Gemeinde will dazu Gespräche mit dem AVT führen. Die Bedürfnisse der Verkehrssicherheit fliessen als wichtige Ziele in die Strassenbauprojekte des AVT mit ein. Welche Massnahmen im konkreten Fall zielführend und opportun sind, kann im Rahmen der konkreten Projektierung dieser Vorhaben abgeklärt werden. Bemerkungen zur Verkehrserzeugung / Auswirkungen der Planung auf das übergeordnete Verkehrsnetz erübrigen sich auf Grund der geringen Ausmasse der Vorhaben im Ortsteil Rohr.

§ 3 Abs. 3 des Zonenreglements regelt die Anforderungen an Bauvorhaben in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht. Unter anderem wird eine "wahrnehmbare Grüngestaltung" entlang Kan-

tonsstrassen (und bedeutenden Gemeindestrassen) gefordert. Wir weisen darauf hin, dass entsprechende Bepflanzungen den Ansprüchen der kantonalen Bauverordnung (KBV) insbesondere bezüglich Sichtweiten (§ 50 KBV / VSS SN 40'273a) entsprechen müssen und zu keiner Verkehrsbehinderung oder -gefährdung führen dürfen.

Öffentlicher Verkehr

Im Bereich des öffentlichen Verkehrs werden die Anliegen aus dem räumlichen Leitbild wiederholt. Für eine Verbesserung des Angebots auf der Buslinie 518 sollen Gespräche mit dem Busbetrieb Olten Gösgen Gäu (BOGG) geführt werden. Entsprechende Anliegen sind vorab an das AVT als Besteller der entsprechenden Buslinie zu richten.

Im Jahr 2019 wurde das Buskonzept Niederamt erarbeitet. Das Konzept sieht vor, Rohr zukünftig mit der Linie 507 zu bedienen, was Direktverbindungen zur Kreisschule in Lostorf sowie nach Olten ermöglicht. Das vorgesehene Angebot ist in Relation zum Fahrgastpotenzial angemessen. Die Umsetzung des Konzepts ist bei Vorhandensein der entsprechenden finanziellen Mittel seitens Kanton auf den Fahrplan 2022 (ab Dezember 2021) vorgesehen. Die Gemeinde Rohr hat von der Möglichkeit sich in der Arbeitsgruppe sowie in der Mitwirkung (30. Januar bis 3. April 2020) zum Buskonzept einzubringen keinen Gebrauch gemacht. Wir gehen daher davon aus, dass seitens der Gemeinde keine zusätzlichen Begehren bestehen.

Umwelt

Gewässerraum

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

Wichtige Grundlage in Bezug auf die Oberflächengewässer ist das kantonale Wasserbaukonzept 2018, welches auf der strategischen Revitalisierungsplanung 2014 basiert. Ein zentraler Grundsatz daraus ist, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss.

Die Gewässerraum-Ausscheidung wurde in der vorliegenden Planung differenziert vorgenommen. Wir haben dazu folgende Bemerkungen anzubringen:

Bemerkungen zum Raumplanungsbericht

- Die eingedolten Gewässerabschnitte werden im RPB zwar erwähnt, jedoch sind Revitalisierungen im Rahmen der OPR kein Thema. Es gibt in der Gemeinde Rohr tatsächlich ein namhaftes Potenzial für Gewässerrevitalisierungen. Die Revitalisierung von stark beeinträchtigten Gewässern oder Gewässerabschnitten ist im Rahmen der OPR generell zu prüfen.
- Der Hinweis im Kapitel 9.5 «Uferschutzzone», dass eingedolte Gewässer im Siedlungsgebiet mit einer Gewässerbaulinie von je 4 m versehen werden müssen, ist nicht korrekt. Eingedolte Abschnitte im Siedlungsgebiet, bei denen eine Ausdolung nicht möglich ist, können mit Unterhaltsbauliniern von je 4 m versehen werden. Massgeblich für die Beurteilung der Machbarkeit einer Ausdolung ist aber nicht ein Eintrag im Wasserbaukonzept, sondern die lokalen Raumverhältnisse. Vorliegend ist eine Ausdolung in den meisten Abschnitten grundsätzlich möglich.
- Es gilt aufzuzeigen, dass zwischen Gewässerbauliniens und Unterhaltsbauliniens ein klarer Unterschied besteht. Gewässerbauliniens werden entlang von offenen Bächen ausgeschieden und es gelten die Nutzungseinschränkungen nach Art. 41c GSchV. Unterhaltsbauliniens innerhalb der Bauzone sind nur bei eingedolten Bächen zulässig, bei denen eine Ausdolung nicht möglich ist. Dabei empfiehlt sich eine Breite von 8 m (vergleiche kantonale Arbeitshilfe Gewässerraum). Bei Unterhaltsbauliniens besteht nur ein Bauverbot, aber keine Bewirtschaftungseinschränkung.
- Ein Gewässerraum-Korridor für Ausdolungen mit neuer Liniendefinition kann fallweise ebenfalls mit Unterhaltsbauliniens gesichert werden. Dabei ist nicht generell eine reduzierte

Breite zulässig, der minimale Gewässerraum nach GSchV ist konsequent auszuscheiden.

Bemerkungen zu den Plandarstellungen

- Der Gewässerraum (Uferschutzzonen/Gewässerbaulinien) ist bei sämtlichen Gewässern auf mehreren Abschnitten zu vermassen. Die Vermassung soll als Gesamtbreite oder als links- bzw. rechtsseitige Breite ab Gewässerachse eingetragen werden. Zur besseren Orientierung sind alle Gewässer (auch die eingedolten) mit dem Bachnamen zu beschriften.
- Gewässerraum-Ausscheidung ausserhalb Bauzone: Die durchgehende Ausscheidung von Uferschutzzonen bei allen eingedolten Abschnitten ist u.E. nicht zweckmässig. Ausserhalb der Bauzone ist es oft sinnvoller, vorläufig auf die Gewässerraum-Ausscheidung bei Eindolungen zu verzichten. Im Falle einer künftigen Ausdolung wird der offene Bachlauf meist nicht genau entlang der heutigen Leitung verlaufen und somit ist im Zusammenhang mit einem Revitalisierungsprojekt eine neue Gewässerraum-Festlegung notwendig. Einzig in Fällen, wo die Lage des künftig offenen Bachs klar ist bzw. die Offenlegung in Kürze erfolgen soll, sowie bei kurzen eingedolten Abschnitten (z.B. Bereich Zusammenfluss Dorfbach/Cholholzgraben, GB Nrn. 407/408), kann die Uferschutzzone bereits in der OPR ausgeschieden werden.

Spezifische Bemerkungen zum Gewässerraum/Anträge zu einzelnen Gewässern

- Dorfbach: Der offene Abschnitt beim Dorfbach im Bereich der Gemeindegrenze Rohr/Stüsslingen (GB Nr. 445) ist im Gesamtplan nicht korrekt vermasst. Die Vermassung soll 5.50 m ab der Bachachse betragen. Beim eingedolten Abschnitt ab Chalberweidliweg bis GB Nr. 466 (Gebiet «Mätteli») ist eine teilweise Offenlegung/Verlegung möglich und daher ist der minimale Gewässerraum von 11 m auszuscheiden (Gewässerbaulinien).
- Balmisbach: Bei den Abschnitten Riedacker und Schulstrasse – Hüttenmattweg ist eine Offenlegung möglich und daher ist der minimale Gewässerraum von 11 m bzw. 5.50 m ab Bachachse auszuscheiden und zu vermassen/darzustellen (Gewässerbaulinien).
- Gitzigraben: Im Gebiet «Chueweid» (rechter Nebenast) ist der Leitungsverlauf im Gesamtplan nicht dargestellt.

Zonenreglement

- § 28 Abs. 3 Nutzung ist zu korrigieren: Die Aussage «Ausnahme: Errichten von Zäunen auf Privatgrundstücken aus Sicherheitsgründen» ist zu streichen. Diese Ausnahmemöglichkeit für temporäre Zäune gilt nur für Gewässer innerhalb der Bauzone (-> § 23).

Störfallvorsorge

Das Thema Störfallvorsorge wird im Kapitel 13.6 des Raumplanungsberichts beleuchtet. Das gesamte Baugebiet befindet sich im 300 Meter messenden Konsultationsbereich der Transit-Erdgashochdruckleitungen. Wir begrüssen deshalb, dass die Transitgas AG während der kantonalen Vorprüfung ebenfalls zur Stellungnahme eingeladen wurde.

Aus der Sicht der Störfallvorsorge verdient das zentrale, der Gestaltungsplanpflicht unterstellte Verdichtungsgebiet auf GB Nr. 469 und 478 besondere Beachtung, da dieses lediglich einen Abstand von ca. 40 Meter zu den Erdgashochdruckleitungen aufweist. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens werden konkrete bauliche Schutzmassnahmen zu definieren sein.

§ 37 Absatz 3 des Zonenreglements ist nicht ganz korrekt. Artikel 11a Absatz 3 Störfallverordnung (StFV) sieht eine Beurteilung des Risikos durch die Vollzugsbehörde bei Richt- und Nutzungsplanungen in Konsultationsbereichen vor. Bei Baugesuchen in rechtmässig genehmigten Zonen können Bauherren nicht zu risikosenkenden Massnahmen verpflichtet werden.

Bei Bauprojekten sollten jedoch zum Schutz der zukünftigen Nutzer konkrete bauliche Massnahmen zur Reduktion des Störfallrisikos geprüft und auf freiwilliger Basis umgesetzt werden. Mögliche Schutzmassnahmen sind im Anhang 2 der «Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), 2013» aufgeführt.

§ 37 Absatz 3 des Zonenreglements ist anzupassen. Mögliche Formulierung:

"Bei Umzonungen oder Gestaltungsplanungen in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV prüft der Gemeinderat die Risikorelevanz. Ist das Vorhaben risikorelevant, ist eine Stellungnahme beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und es sind Massnahmen zum Schutze der Nutzer vor Störfällen zu prüfen."

Lärmschutz

Neben der Verkehrssicherheit sieht die Gemeinde auch Defizite beim Lärmschutz entlang der Schafmattstrasse. Dabei wird insbesondere auf die Emissionen des Freizeitverkehrs hingewiesen. Die Schafmattstrasse verfügt gemäss unseren Unterlagen über einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 700 Fahrzeugen. Dies stellt für eine Kantonsstrasse eine geringe Verkehrsbelastung dar. Auf Grund der tiefen Verkehrsmenge können die relevanten Lärmbelastungsgrenzwerte entlang der Schafmattstrasse eingehalten werden und es sind derzeit keine Massnahmen geplant.

Quellschutzzone / Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Rohr basiert heute auf den gemeindeeigenen Oberackerquellen. Die Quellschutzzonen wurden mit RRB 1981/6677 vom 24.11.1981 genehmigt. Diese sind altrechtlich und entsprechen damit nicht mehr der aktuell gültigen Gewässerschutzgesetzgebung und müssen überprüft und neu ausgeschieden werden.

Das Wasser der Oberackerquellen ist geogen und bakteriologisch belastet und besitzt zudem einen sehr hohen Härtegrad. Der Fremdwasserbezug von der Wasserversorgung Stüsslingen ist in der aktuell gültigen GWP (RRB 1671 vom 23.09.2008) mit der Verbindungsleitung ab Reservoir Ängi bereits vorgesehen. Ein Grundsatzentscheid zur Wasserversorgung des Ortsteils Rohr ist ausstehend; er kann ausserhalb der Ortsplanung getroffen werden.

Naturgefahren Wasser

Die Gefahrenkarte Wasser und der dazugehörige technische Bericht befinden sich aktuell noch im Entwurf und liegen zur Kontrolle beim Kanton vor. Allfällige Anpassungen aufgrund der kantonalen Rückmeldungen zur Gefahrenkarte sind im Kapitel 13.6 des Raumplanungsberichts und in der Beilage 15 zu berücksichtigen.

Naturgefahren Sturz und Rutschungen sowie Schutzwald

Der Inhalt der OPR Rohr betreffend Naturgefahren Sturz und Rutschungen sowie Schutzwald sind korrekt wiedergegeben. Insbesondere der §34 des neuen Zonenreglements betreffend Naturgefahren wird als korrekt beurteilt.

Instrumente

Der Abgleich der Instrumente (Bauzonenplan, Zonenreglement) mit der Fusionsgemeinde ist weit fortgeschritten. Vor einer gemeinsamen öffentlichen Auflage der Dossiers von Stüsslingen und Rohr empfehlen wir Ihnen, uns neben dem Dossier zum Ortsteil Stüsslingen auch das Dossier zum Ortsteil Rohr zu einer Nachprüfung zuzustellen.

Bauzonenplan / Gesamtplan

- Die «geschützten Einzelbäume» innerhalb der Baulinien entlang der Kantonsstrassen sind im Bauzonenplan und im Gesamtplan analog zum Erschliessungsplan lediglich orientierend darzustellen.

Bemerkungen des Amtes für Landwirtschaft zum Gesamtplan:

- Über den eingedolten Fliessgewässern ist der Gewässerraum mit Gewässerbaulinien zu sichern. Ansonsten ist die Ausscheidung der Uferschutzzone korrekt.
- Die Schraffur bei den Hofstattzonen ist etwas schwer lesbar (etwas fahl). Mit der Hofstattzone sind wir so einverstanden, weil sich deren Schutz nur auf von der Gemeinde geförderte Bäume bezieht.

- Die Transitgasleitung ist mit zwei feinen Linien markiert, aber in der Legende fehlt eine Bezeichnung.

Erschliessungspläne und Baulinien

- Im Zuge der Ortsplanungsrevision wurde auch ein kantonaler Baulinienplan erarbeitet. Dieser Baulinienplan ist leider nicht kompatibel mit dem Strassenbauprojekt des AVT für die Schafmattstrasse. Da bereits ein konkretes Projekt vorliegt, ist aus unserer Sicht auf den kantonalen Baulinienplan zu verzichten. Allfällige Änderungen an den Baulinien können mit dem kantonalen Erschliessungsplan für das Strassenbauprojekt aufgelegt werden.
- In Rohr besteht nur noch eine nicht überbaute Parzelle in der Bauzone entlang der Kantonsstrasse. Für diese Parzelle besteht eine Gestaltungsplanpflicht und im Zonenreglement (§ 3 Abs. 5) ist eine Bestimmung zu einer zweckmässigen Erschliessung via Schafmattstrasse (Kantonsstrasse) enthalten, da keine rückwärtige Erschliessungsstrasse vorhanden ist. Auf Grund dieser Ausgangslage erübrigen sich weitere Bemerkungen zur Erschliessung noch nicht überbauter Parzellen im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Wir werden uns im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens anhand des konkreten Lösungsvorschlags zu der oben angesprochenen Erschliessung äussern.

Anmerkungen zum Zonenreglement

§ 6 Grünflächenziffer

Der letzte Satz unter Absatz 2 ist nicht zu Ende geschrieben

§ 21 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Umgebung von öffentlichen Anlagen soll naturnah gestaltet werden. Eine entsprechende Bestimmung ist unter Abs. 5 zu ergänzen: "Die Umgebung öffentlicher Anlagen ist naturnah mit einheimischer und standortgerechter Vegetation zu gestalten."

§ 26 Landwirtschaftszone

² Nutzung: Die möglichen touristischen Zusatzangebote richten sich nach den Vorgaben der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung. Die Bestimmungen zu sanften touristischen Zusatzangeboten erübrigen sich somit und können weggelassen werden.

⁶ Weitere Bestimmungen: Weil die ganze Gemeinde ausserhalb des Siedlungsgebiets mit der Juraschutzzone überlagert ist, sollte die Formulierung sinngemäss wie folgt lauten: "Die gesamte Landwirtschaftszone ist mit der Juraschutzzone überlagert. Es gelten zusätzlich die Bestimmungen ..."

§ 31 Vorranggebiet Natur und Landschaft

Es ist deutlich zu machen, dass es sich vorliegend um Bestimmungen zum komunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft handelt

§ 39 Geschützte archäologische Fundstellen

Der bestehende Text ist durch folgenden Text zu ersetzen:

§ 39.1 Bedeutung: Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind im Gesamtplan eingetragen.

§ 39.2 Baugesuche: Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

§ 39.3 Informationspflicht: Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

§ 40 Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Gebäude und Kulturobjekte

¹ Grundsatz: der erste Satz ist vollständig zu streichen. Er kommt am Ende des ersten Abschnitts mit demselben Wortlaut vor.

⁴ Erhaltenswerte Objekte Gebäude / Objekte

Anmerkungen zum Raumplanungsbericht

- Im Raumplanungsbericht sind einzelne Absätze doppelt vorhanden wie beispielsweise die Ausführungen im Abschnitt "keine neuen öffentlichen Strassen" in Kapitel 10.
- Die im Gemeindegebiet liegenden Gewässer sind im Kapitel 13.6 "Weitere Auswirkungen" vollständig und korrekt aufgeführt. Wir beantragen, zwecks besserer Übersicht, im Raumplanungsbericht, die Gewässer im Kapitel 9.5 "Uferschutzzone" inklusive dem jeweiligen minimalen Gewässerraum aufzulisten.

Anmerkungen zu den weiteren orientierenden Grundlagen:

- Die im Mobilitätsplan dargestellten öV-Güteklassen entsprechen nicht dem aktuellen Stand und sollten angepasst werden. Seit der Einführung der Buslinie 518 im Dezember 2018 verfügt das Einzugsgebiet der Bushaltestelle in Rohr über eine verbesserte Gütekasse. Der Mobilitätsplan ist überdies sehr allgemein gehalten. Die Legende enthält Elemente, die weder im Ortsteil Rohr, noch im Ortsteil Stüsslingen vorkommen. Es fehlt hingegen die Darstellung der bestehenden und geplanten Fusswegverbindungen gemäss dem Erschliessungsplan. Die wesentlichen Planinhalte (Veloroute, Wanderwege und Buslinie und öV- Gütekasse) könnten ohne Informationsverlust auch in einer verkleinerten Abbildung im Raumplanungsbericht Platz finden.

Fazit und weiteres Vorgehen

Die uns vorliegende Planung zum Ortsteil Rohr überzeugt durch die sorgfältige Erarbeitung und Dokumentation. Sie erweist sich als sowohl räumlich als auch thematisch vollständig. Die Unterlagen und insbesondere das Zonenreglement sind mit der Fusionsgemeinde Stüsslingen abgestimmt.

Inhaltlich bestehen offensichtliche Widersprüche zwischen den strategischen Aussagen im räumlichen Leitbild und der Strategie Innenentwicklung einerseits und den konkreten Festlegungen zur Siedlungsentwicklung andererseits. Der Fokus beim zentralen Thema der Siedlungsentwicklung ist aus unserer Sicht noch zu stark auf die "Weiterentwicklung" und das Füllen von "Baulücken" ausgerichtet. Hier sollte die Ortsplanungsrevision klarer auf die Nutzung der bestehenden Substanz resp. deren Sanierung/Nutzung ausgerichtet werden.

Klärungsbedarf besteht aus unserer Sicht insbesondere bezüglich der Zonierung der exponierten Grundstücke am Siedlungsrand. Der Kanton sichert bei einem allfälligen kommunalen Entscheid über Auszonungen seine Unterstützung zu. Gestützt auf § 13, Abs. 3 und 5 trägt der Kanton die Kosten für eine allfällige Entschädigung aus materieller Enteignung, sofern die Entschädigung nicht für eine kompensatorische Auszonung aufgrund einer Einzonung von kommunaler Bedeutung geschuldet ist.

In den übrigen Themen ist der Überarbeitungsbedarf im Hinblick auf die öffentliche Auflage überschaubar. Wir empfehlen Ihnen, uns die überarbeiteten Unterlagen vor der öffentlichen Auflage zu einer kurzen Schlussprüfung zu unterbreiten.

Gerne stehen wir auch für eine Besprechung weiterer Inhalte des vorliegenden Vorprüfungsberichtes zu Verfügung. Bei Fragen können Sie sich gerne an den zuständigen Kreisplaner Stephan Schader wenden. Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

Sacha Peter
Amtschef / Kantonsplaner

- Kopie an (per Mail):
- BSB+Partner, BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG, Alain Kunz, Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist
 - Amt für Umwelt, Frank Oberholzer
 - Amt für Landwirtschaft, Urs Kilchenmann
 - Amt für Verkehr und Tiefbau, Stefan Gantenbein
 - Amt für Wald, Jagd und Fischerei, Mark Struch
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie, Sara Schibler
 - Amt für Raumplanung, Abteilung N+L (sct)
 - Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz (MS, fst)