

**Amt für Raumplanung**

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

**Sacha Peter**

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

Einwohnergemeinde Breitenbach  
Gemeindepräsidium  
Herr Dr. Dieter Künzli-Schönbächler  
Fehrenstrasse 5  
4226 Breitenbach

20. Oktober 2021 SP

**Breitenbach: kantonale Vorprüfung der Gesamtrevision der Ortsplanung**

Sehr geehrter Herr Dr. Künzli-Schönbächler  
Sehr geehrte Damen und Herren

In der Beilage finden Sie den definitiven Vorprüfungsbericht. Sollten sich Ihrerseits weitere Fragen ergeben, können Sie sich gerne an den zuständigen Kreisplaner Samuel Schmid wenden (032 627 25 71, [samuel.schmid@bd.so.ch](mailto:samuel.schmid@bd.so.ch)).

Für die weitere Bearbeitung der Ortsplanung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüssen



Sacha Peter  
Amtschef/Kantonsplaner

Kopie (inkl. BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Thomas Schneitter, Von Roll-Strasse 29, Beilage) an:

- 4702 Oensingen
- Einwohnergemeinde Breitenbach, David Häner (Versand elektronisch)
- Einwohnergemeinde Breitenbach, Markus Vöggtlin (Versand elektronisch)
- Amt für Umwelt (Versand elektronisch)
- Amt für Verkehr und Tiefbau (Versand elektronisch)
- Amt für Landwirtschaft (Versand elektronisch)
- Amt für Wald, Jagd und Fischerei (Versand elektronisch)
- Amt für Wirtschaft und Arbeit (Versand elektronisch)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (Versand elektronisch)
- Amt für Raumplanung (Versand elektronisch)

Beilage: Vorprüfungsbericht

# Einwohnergemeinde Breitenbach

## Gesamtrevision der Ortsplanung

### **Vorprüfungsbericht**

20. Oktober 2021

# Inhaltsverzeichnis

<b>A EINLEITUNG.....</b>	<b>6</b>
ALLGEMEINE WÜRDIGUNG	6
EIDGENÖSSISCHES RAUMPLANUNGSGESETZ RPG	6
KANTONALER RICHTPLAN	7
PLANUNGSAusGLEICHSGESETZ PAG	7
RÄUMLICHES LEITBILD	8
INFORMATION UND MITWIRKUNG	8
DIGITALISIERUNG DER ORTSPLANUNG	8
<b>B BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION .....</b>	<b>9</b>
1. AUSGANGSLAGE	9
1.1 LETZTE ORTSPLANUNGSREVISION	9
1.2 RAUMKONZEPT UND AGGLOMERATIONSPROGRAMM	9
1.3 KANTONALE SIEDLUNGSSTRATEGIE UND BAULANDRESERVEN	10
1.4 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, -PROGNOSE UND -ZIEL	10
2. SIEDLUNG	11
2.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN: BEBAUTE BAUZONEN	11
2.2 UNBEBAUTE BAUZONEN UND RESERVEZONEN	15
2.3 NEUE BAUZONEN UND AUSZONUNGEN	18
2.4 FAZIT UND ÜBERARBEITUNGSBEDARF SIEDLUNG	22
3. VERKEHR	22
3.1 ERSCHLIESSUNG UND BAULINIEN	22
3.2 STRASSENVERKEHR UND ÜBERGEORDNETE VERKEHRSPLANUNG	23
3.3 FUSS- UND VELOVERKEHR	23
3.4 LÄRMSCHUTZ	24
4. UMWELT	24
4.1 NATUR UND LANDSCHAFT	24
4.2 GEWÄSSER	29
4.3 NATURGEFAHREN	32
4.4 BELASTETE STANDORTE/SCHADSTOFFBELASTETE BÖDEN	33
4.5 ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN	34
4.6 LÄRM	34
4.7 GERUCH	34
4.8 STÖRFALLVORSORGE	34
4.9 ENERGIE	35
5. LANDWIRTSCHAFT	36
5.1 ALLGEMEINES	36
5.2 GÜTERREGULIERUNG BREITENBACH-BÜSSERACH	36
5.3 ABSTIMMUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION MIT DER GÜTERREGULIERUNG	38
5.4 FRUCHTFOLGEFLÄCHEN	42
6. FAZIT UND WEITERES VORGEHEN	43
<b>C BEURTEILUNG DER PLANUNGSINSTRUMENTE .....</b>	<b>44</b>
1. ZONENREGLEMENT	44
2. BAUREGLEMENT	46
3. ÜBERARBEITUNGSBEDARF PLANUNGSINSTRUMENTE	46

## **Eingereichte Unterlagen**

Die Einwohnergemeinde Breitenbach, vertreten durch den Gemeinderat David Häner und den Bauverwalter Markus Vögtlin, hat uns am 14. Dezember 2020 gemeinsam mit dem beauftragten Planungsbüro BSB + Partner Ingenieure und Planer AG das Dossier zur Gesamtrevision der Ortsplanung zur kantonalen Vorprüfung übergeben. Dabei wurden uns die wichtigsten Inhalte der Planung erläutert.

Das Planungsdossier umfasst umfangreiche Unterlagen. Der Genehmigungsinhalt ist in den folgenden Dokumenten abgebildet:

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan 1:4'000
- 3 Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000 (Ortsteile Nord-West, Nord-Ost und Süd)
- Zonenreglement

Die Berichterstattung zur vorliegenden Planung erfolgt gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung RPV im Raumplanungsbericht. Neben dem Raumplanungsbericht liegt folgender orientierender Inhalt vor:

- Bauentwicklungsplan 1:2'000
- 2 Baulandreservenpläne 1:2'000 (vor und nach Ortsplanung)
- Änderungsplan 1:2'000
- Änderungsplan Fruchtfolgeflächen 1:4'000
- Bericht zum Konzept Siedlungsentwicklung nach innen
- Strategieplan Innenentwicklung
- Quartierblätter
- Ausbaugradplan Siedlungsentwicklung nach innen 1:2'000
- Analyseplan Siedlungsentwicklung nach innen 1:2'000
- Mobilitätsplan 1:2'000
- Räumliches Leitbild vom 15. September 2017 mit Beilagen
- Erschliessungs- und Nutzungskonzept Gewerbe- und Industriegebiet «Neumatt»
- Naturinventar und -konzept des Siedlungsgebiets (Bericht und Plan 1:2'000)
- Vertiefungsstudie Kernzone

Das Erschliessungs- und Nutzungskonzept Gewerbe- und Industriegebiet «Neumatt» wurde mit den Unterlagen zur Ortsplanungsrevision eingereicht. Wir nehmen in einem separaten Schreiben Stellung dazu.

## **Vorbemerkungen**

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

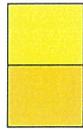
Ergänzend zum Vorprüfungsbericht haben wir einen Planungswegweiser erstellt (siehe nächste Seite). Dieser fasst die Resultate der kantonalen Vorprüfung der Ortsplanungsrevision auf einer A4-Seite zusammen.

Allgemein	Richtplan, Aggloprogramm, räumliches Leitbild berücksichtigt, <b>Einbettung der Ortsplanung in den Kontext</b> gewährleistet.	<b>Gesamtbetrachtung</b> nur bedingt gewährleistet, da Entwicklung des Isola-Areals nicht berücksichtigt und Gebiet ausserhalb Bauzonen nicht abschliessend behandelt.	Relativierte <b>Planbeständigkeit</b> im Bereich des Isola-Areals infolge nachgelagerter Planungen (Teilzonen-, Teilerschliessungs- und Gestaltungsplanungen) vorhanden.
	<b>Genehmigungsunterlagen</b> vollständig (ausgenommen Gesamtplan), ausführliche Erläuterung mit Raumplanungsbericht und weiteren orientierenden Unterlagen.	<b>Digitalisierung der Nutzungsplandaten</b> abgeschlossen, Nachführung mit der aktualisierten Ortsplanung.	<b>Verfahren und Terminplanung</b> teilweise anzupassen, 2. Vorprüfung nötig, Berücksichtigung der üblichen Bearbeitungszeiten des Kantons.
Siedlung	Konzept Siedlungsentwicklung nach innen (mit Quartieranalyse) und Vertiefungsstudie Kernzone bilden <b>wertvolle Grundlagen</b> .	<b>Siedlungsentwicklung nach innen</b> gut umgesetzt.	<b>Einzonungen von Wohnzonen</b> aus den Reservezonen (Einzonungen „Margrieben“ und „Hüglismatt“) nicht genehmigungsfähig.
	Gegen vorgesehene <b>Umzonungen</b> bestehen keine Genehmigungsvorbehalte, geringe Nutzungsdichte im Gebiet „Frohmatte“ nochmals kritisch zu überprüfen.	<b>Aufhebung der Reservezone „Grien“</b> wird sehr begrüsst.	Voraussetzungen für <b>Einzonung von öBA-Zone</b> aus Reservezone und Landwirtschaftszone (Einzonung „Im Grien“) derzeit noch nicht erfüllt.
Landschaft	Inhaltliche und zeitliche Abstimmung der Ortsplanung mit parallel durchgeführter <b>Güterregulierung Breitenbach-Büsserach</b> notwendig.	<b>Landwirtschaft</b> insgesamt von Ortsplanung kaum betroffen, jedoch von Güterregulierung.	Bestrebungen zur <b>Gewässeraufwertung</b> werden sehr begrüsst.
	<b>Naturinventar und -konzept</b> für Siedlungsraum erstellt, dasjenige für restliche Gebiete noch nicht vorliegend.	Feststellungen des <b>Walds</b> zu überarbeiten, Wildtierkorridore und Nutzungslenkung der Erholungssuchenden zu thematisieren.	<b>Gewässerraumausscheidung</b> im Baugebiet differenziert vorgenommen, ausserhalb des Baugebiets im Rahmen der Güterregulierung vorzunehmen.
Verkehr	<b>Mobilität</b> insgesamt angemessen berücksichtigt, Mobilitätsplan als wertvolle Planungsgrundlage.	Hinsichtlich des <b>motorisierten Individualverkehrs</b> keine Ergänzungen erforderlich.	Hinsichtlich des <b>öffentlichen Verkehrs</b> keine Ergänzungen erforderlich.
	<b>Fuss- und Veloverkehr</b> ist stärker zu berücksichtigen, Anpassungen gemäss Vorprüfungsbericht nötig, insb. Ergänzungen im Mobilitätsplan.	<b>Lärmschutz</b> angemessen berücksichtigt, Lärmempfindlichkeitsstufen im Bauzonenplan festgehalten, Aufstufungen entlang der Kantonsstrassen zu prüfen.	<b>Erschliessung Gewerbe- und Industriegebiet „Neumatt“</b> ist anzupassen (separate Planung).
Umwelt	Planungsinstrumente hinsichtlich <b>Naturgefahren</b> zu überarbeiten, Gesamtrevision Gefahrenkarte Wasser vorzunehmen.	Anpassung des Zonenreglements und Raumplanungsberichts hinsichtlich <b>Störfallvorsorge</b> .	Zuteilung <b>Lärmempfindlichkeitsstufen</b> und Aufstufungen grösstenteils nachvollziehbar, Zuteilung in Ortsbildzone zu prüfen.
	Thematik <b>Energie</b> ist stärker zu berücksichtigen, siehe Empfehlungen der Energiefachstelle.	Thematik <b>belastete Standorte/schadstoffbelastete Böden</b> korrekt und sachdienlich berücksichtigt.	Konflikte zwischen Bauzone und überarbeiteter <b>Grundwasserschutzzone</b> zu bereinigen.
Instrumente	<b>Raumplanungsbericht</b> bildet sehr gute Basis für Verständnis der Planung, weitgehend vollständig, punktuelle Ergänzungen gemäss Vorprüfungsbericht nötig.	<b>Bauzonenplan und Zonenreglement</b> bis auf Genehmigungsvorbehalte weitgehend recht- und zweckmässig.	<b>Gesamtplan</b> ist vorläufig von öffentlicher Auflage und Genehmigung auszunehmen, da aufgrund anstehender Güterregulierung noch umfassend zu überarbeiten.
	<b>Erschliessungspläne</b> sind geringfügig anzupassen, Abstimmungsbedarf zwischen kommunalen und kantonalen Plänen vorhanden.	<b>Baureglement</b> noch ausstehend, wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision ausgearbeitet.	<b>Planungsausgleichsreglement</b> noch ausstehend, wird parallel zur Ortsplanungsrevision ausgearbeitet.



*recht- und zweckmässig*

*recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen*



*Optimierungsbedarf/Empfehlungen*

*Genehmigungsvorbehalt*

## **A EINLEITUNG**

### **Allgemeine Würdigung**

Aus den umfangreichen Unterlagen wird deutlich, dass die Einwohnergemeinde Breitenbach mit dem begleitenden Planungsbüro BSB + Partner Ingenieure und Planer AG einen sehr intensiven Planungsprozess durchlaufen hat. Die Planungsunterlagen sind formal gut erarbeitet und vollständig. Damit übernimmt die Gemeinde jene Verantwortung, welche ihr als wachstumsstarke Gemeinde im Schwarzbubenland zukommt. Gestützt auf das räumliche Leitbild soll Breitenbach als Bezirkshauptort entsprechend dem Eintrag im neuen Richtplan als urbanes Zentrum, das Teil der Agglomeration Basel ist, gestärkt werden. Dieser hohe Stellenwert der Gemeinde entspricht der Ausrichtung des kantonalen Raumkonzepts und wird damit vom Kanton ausdrücklich mitgetragen.

Aus Sicht des Kantons weist die Planung mit der sorgfältig erstellten Quartieranalyse, dem ausführlichen Konzept zur Innenentwicklung mit einer Vertiefungsstudie zur Kernzone, dem aktualisierten Naturinventar und -konzept des Siedlungsgebiets sowie weiteren Dokumenten gute und sehr umfassende Grundlagen auf. Diese Unterlagen eignen sich ausgezeichnet, die für eine Siedlungsentwicklung nach innen erforderlichen Weichenstellungen zu begründen und vorzunehmen. Es ist ersichtlich, dass sich die Planungskommission mit den neuen übergeordneten Anforderungen an die Ortsplanungen auseinandergesetzt hat. Zahlreiche Festlegungen in den Planungsinstrumenten sind schlüssig hergeleitet und unterstützen eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.

Grundsätzliche Fragen stellen sich jedoch im Zusammenhang mit den vorgesehenen Einzonungen «Margrieben» und «Hüglismatt». Dies nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Entwicklungen auf dem Isola-Areal, welches sich ohne Zweifel zum eigentlichen Schlüsselgebiet von Breitenbach entwickeln dürfte. Damit die Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans erfüllt werden können, sind diesbezüglich noch Korrekturen notwendig.

### **Eidgenössisches Raumplanungsgesetz 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 RPG 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<sup>bis</sup> und b RPG). Mittels geeigneten 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<sup>bis</sup> 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, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Abs. 1). Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen (Abs. 2).

## **Kantonaler Richtplan**

Die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Behördenanhörung des Richtplanelntwurfs 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 Richtplanbeschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1 und S-1.2 zum Siedlungsgebiet und zur Siedlungsqualität zu berücksichtigen und umzusetzen. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanung allen Anforderungen gerecht wird.

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

## **Planungsausgleichsgesetz PAG**

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichsgesetz PAG (BGS 711.18) beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Für die anstehende Ortsplanungsrevision ist das PAG anzuwenden. Gemäss dem Raumplanungsbericht ist die Einwohnergemeinde Breitenbach daran, ein kommunales Planungsausgleichsreglement zu erarbeiten. Der Gemeinderat möchte am Mehrwertabgabensatz gemäss PAG (20% bei Einzonungen und Umzonungen) festhalten. Wie die Zuständigkeit geregelt wird, geht jedoch nicht aus dem Raumplanungsbericht hervor.

Zurzeit liegen noch keine Berechnungen für die Mehrwertabgabe vor. Auch wenn die Bemessung der Mehrwerte formal gesehen erst nach der Genehmigung der Ortsplanung in einem eigenständigen Verfahren durch die Gemeinde geschehen wird, so ist es im Sinn der Transparenz trotzdem angezeigt, die zu erwartenden Mehrwerte bereits frühzeitig abzuschätzen. Diese haben somit spätestens vor der öffentlichen Auflage, resp. bei einem kantonalen Tatbestand bei der abschliessenden Vorprüfung, vorzuliegen. Es ist zentral, dass betroffene Grundeigentümer frühzeitig abschätzen können, was auf sie diesbezüglich zukommt. In jedem Fall ist jeweils der entsprechende relevante Planungsgrundsatz nach Richtplan zu erwähnen (S-1.1.10, S-1.1.11, S-1.1.12). Zusätzlich ist beim Spezialfall der genaue Fall zu bezeichnen.

## **Räumliches Leitbild**

Zum räumlichen Leitbild von Breitenbach hat das Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 6. Februar 2017 Stellung genommen. Das räumliche Leitbild wurde an der Einwohnergemeindeversammlung vom 5. September 2017 verabschiedet. Die vorliegende Ortsplanungsrevision wurde basierend auf dem räumlichen Leitbild erarbeitet.

## **Information und Mitwirkung**

Zu Beginn der Ortsplanungsrevision wurde die Bevölkerung mit Inseraten in der Dorfzeitung «Breitenbacher» über die anstehenden Arbeiten informiert und eingeladen, ihre Begehren einzubringen. Es wurden bis anhin etliche Gespräche mit Grundeigentümern geführt. Die eingebrachten Begehren wurden durch die Planungskommission sowie den Gemeinderat geprüft und zum Teil im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt. Eine umfassende öffentliche Information und Mitwirkung (Orientierungsveranstaltung, Sprechstunden, öffentliche Vernehmlassung) ist gemäss dem Raumplanungsbericht nach der kantonalen Vorprüfung vorgesehen. Dies erscheint sinnvoll.

## **Digitalisierung der Ortsplanung**

Das kantonale Geoinformationsgesetz GeoIG (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, siehe auch unter [www.arp.so.ch](http://www.arp.so.ch)). Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Einwohnergemeinde Breitenbach sind bereits digital erfasst und liegen im kantonalen Datenmodell vor.

## **B BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION**

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Letzte Ortsplanungsrevision**

Nach § 10 Planungs- und Baugesetz PBG sind Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu prüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Breitenbach für das Siedlungsgebiet (Bauzonenplan, Erschliessungsplan, Empfindlichkeitsstufenplan, entsprechende Zonenvorschriften) wurde mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 184 am 25. Januar 1999 genehmigt. Mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 2026 vom 12. November 2013 wurde die Ortsplanungsrevision für das Kulturland (Gesamtplan, entsprechende Zonenvorschriften) genehmigt. Seither wurden zahlreiche Teilzonen-, Teilerschliessungs- sowie Gestaltungsplanungen erarbeitet. Aufgrund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanung für das Siedlungsgebiet ist eine gesamthafte Überarbeitung angezeigt. Da sich die anstehende Güterregulierung Breitenbach-Büsserach massgeblich auf den Gesamtplan auswirken wird, empfehlen wir jedoch, den Gesamtplan vorläufig von der öffentlichen Auflage und Genehmigung auszunehmen. Der umfassend überarbeitete Gesamtplan und die entsprechenden Zonenvorschriften können zu einem späteren Zeitpunkt geprüft und genehmigt werden.

#### **1.2 Raumkonzept und Agglomerationsprogramm**

Im Raumkonzept des Kantons Solothurn, welches die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton Solothurn bildet, ist Breitenbach 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.

Breitenbach liegt im Bearbeitungsperimeter des Agglomerationsprogramms Basel. Im Agglomerationsprogramm Basel 4. Generation wurde das Zukunftsbild aktualisiert. Das Zukunftsbild beschreibt den für 2040 angestrebten Zustand. Es zeigt eine polyzentrisch organisierte Agglomeration, die durch ein nachhaltiges Verkehrssystem erschlossen wird (umwelt- und siedlungsverträglich, wirtschaftlich tragbar und den gesellschaftlichen Bedürfnissen entsprechend). Die zukünftige Entwicklung findet im Agglomerationszentrum und entlang den Hauptverkehrsachsen, den sogenannten Korridoren, statt. Fingerartige Landschaftszungen trennen die einzelnen Korridore und reichen bis ins Agglomerationszentrum hinein. Breitenbach befindet sich im Korridor Laufental/Thierstein.

Als Ankergemeinde soll Breitenbach den ländlichen Siedlungsraum stärken. Die Ankergemeinden weisen eine im ländlichen Kontext vergleichsweise hohe Siedlungsdichte im Ortskern auf und verfügen über qualitätsvolle Freiräume. Der Ortskern wird dank seiner qualitätsvollen Raum- und Strassengestaltung als Begegnungsort von überörtlicher Bedeutung genutzt. In den Ankergemeinden werden mindestens zwei regionale Buslinien mit einfachen Umsteigemöglichkeiten verknüpft. Eine attraktive ÖV-Anbindung der Ankergemeinden an das nächst gelegene Korridorzentrum unterstreicht deren besondere Stellung im ländlichen Raum. Die kombinierte Mobilität wird dank der Einbindung in das örtliche und regionale Fuss- und Velonetz und dank eines nachfragegerechten Angebots an B+R und P+R unterstützt. Das Strassennetz weist ähnliche Strukturen auf wie in den Korridorzentren. Die Ankergemeinden zeichnen sich durch durchmischte Ortskerne mit unterschiedlichen Wohnformen, Gewerbe und Dienstleistung aus und verfügen teilweise über eine Industriezone. Als Stützpunkte der polyzentrischen Struktur der Agglomeration Basel bieten sie für die ländlichen Gemeinden im Einzugsgebiet ein Angebot an Konsumgütern und Dienstleistungen für den täglichen und wöchentlichen Bedarf, abgestimmt mit dem Angebot des nächst gelegenen Korridorzentrums.

### 1.3 Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven

Die kantonale Siedlungsstrategie bewertet die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sowie die Arbeitszonen (AZ) jeder Gemeinde. Die kantonale Siedlungsstrategie schätzt Breitenbach wie folgt ein (Stand 2020):

WMZ unbebaut/bebaut:		10%, mittlerer Anteil an unbebauten WMZ
Abweichung Dichte WMZ:		-31%, schlechter als Medianwert
WMZ Bauzonenbedarf:		106%, Bauzone eher knapp
AZ unbebaut/bebaut:		21%, hoher Anteil an unbebauten AZ

Es handelt sich dabei um eine erste, grobe kantonale Einschätzung. Es ist zu beachten, dass bei der Beurteilung des Bauzonenbedarfs für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen das beachtliche Einwohnerpotenzial des zu entwickelnden Isola-Areals nicht berücksichtigt wird. Im Ergebnis ist deshalb davon auszugehen, dass in Breitenbach ausreichend Bauzone vorhanden ist, damit die Gemeinde die ihr zugedachte Funktion als Ankergemeinde bzw. das in Aussicht genommene Wachstum bewältigen kann.

### 1.4 Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel

Heute sind in der Gemeinde Breitenbach rund 4'000 Personen wohnhaft. Die Bevölkerungszahl stieg in den letzten beiden Jahrzehnten stetig an. Gemäss der kantonalen Bevölkerungsstatistik lebten im Jahr 2000 rund 3'200 Personen in Breitenbach, im Jahr 2010 3'500 Personen und im Jahr 2020 4'000 Personen.

Seit dem Jahr 2015 entspricht die Entwicklung der Bevölkerung von Breitenbach dem hohen Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose. Die Bevölkerungszahl von Breitenbach lag im Jahr 2020 sogar leicht über dem für dieses Jahr unter dem hohen Szenario prognostizierten Wert. Es handelt sich bei Breitenbach somit um eine sehr wachstumsstarke Gemeinde. Der Regierungsrat hat das mittlere Szenario der Bevölkerungsprognose 2015 bis 2040 des Kantons Solothurn als verbindliche Grundlage für Planungen mit räumlichen Auswirkungen festgelegt (RRB Nr. 2017/518). In begründeten Ausnahmen kann jedoch davon abgewichen werden. Aus unserer Sicht rechtfertigt sich die Verwendung des hohen Szenarios zur Prognose der zukünftig erwarteten Entwicklung der Bevölkerung für die Ortsplanung von Breitenbach. Das hohe Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose geht für das Jahr 2025 für Breitenbach von rund 4'300 Personen aus, für das Jahr 2030 von rund 4'800 Personen und für das Jahr 2035 von rund 5'300 Personen.

Gemäss dem räumlichen Leitbild von 2017 strebt die Gemeinde Breitenbach für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszunahme auf 5'500 Personen an. Damit liegen die kommunalen Annahmen nochmals über den kantonalen Prognosen. Obwohl die Gemeinde diese Abweichung begründet, erscheint uns das angestrebte Wachstum als wenig realistisch. Als Grundlage für die Bemessung des 15-jährigen Bauzonenbedarfs verwenden wir deshalb das hohe Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose. Demnach sollen die Bauzonen der Gemeinde Breitenbach im Jahr 2035 ein Fassungsvermögen für rund 5'300 Personen aufweisen.

## 2. Siedlung

### 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.

#### *Konzept Siedlungsentwicklung nach innen*

Als Grundlage für die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Breitenbach wurde das Konzept Siedlungsentwicklung nach innen erstellt. Dieses umfasst einen Bericht mit einer städtebaulichen Analyse und einer räumlichen Konzeption, Quartierblätter sowie einen Strategieplan Innenentwicklung. Es wurde eine flächendeckende, umfassende Quartieranalyse erarbeitet. Dazu wurde das bebaute Gemeindegebiet in 13 Quartiere eingeteilt und jedes dieser Quartiere qualitativ und quantitativ charakterisiert sowie deren Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken festgehalten (SWOT-Analyse). Für jedes Quartier werden im Konzept Strategien empfohlen, Handlungsräume definiert und Entwicklungsziele formuliert.

Wir begrüssen es sehr, dass diese Dokumente in Anlehnung an unsere Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen erstellt wurden. Aus unserer Sicht stellt die Quartieranalyse eine zentrale und sehr wertvolle Grundlage für die Ortsplanungsrevision dar. Aus ihr können und sollen entsprechende Regelungen oder Festlegungen in den raumplanerischen Instrumenten (oder andere Massnahmen) abgeleitet werden. Im Raumplanungsbericht sind die Erkenntnisse der Quartieranalyse zusammengefasst. Bei spezifischen Themen wird auf die Quartieranalyse verwiesen.

Die Empfehlungen aus dem Konzept Siedlungsentwicklung nach innen wurden bei der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision beigezogen. Im Raumplanungsbericht werden der Umgang mit den Empfehlungen sowie die konkrete Umsetzung in der Ortsplanungsrevision für jedes Quartier festgehalten. Es wurde intensiv über die quartierverträgliche Verdichtung und die damit zusammenhängende neue Zonierung und die in den Zonenvorschriften festgelegten Vorgaben sowie die Baumasse und Nutzungsziffern diskutiert. Der Gemeinde ist es ein Anliegen, dass die Qualitäten der historisch gewachsenen Quartiere mit den grossen Gärten nicht mit einer generellen Verdichtungsforderung gemindert werden sollen. Quartiere mit einer relativ geringen baulichen Dichte (Einfamilienhausquartiere) sollen

auch weiterhin ihre Berechtigung in Breitenbach haben. Jedoch soll eine Verdichtung dort ermöglicht und unterstützt werden, wo es raumplanerisch Sinn macht und für das Ortsbild der Gemeinde erwünscht ist. Wird von den Empfehlungen des Konzepts Siedlungsentwicklung nach innen abgewichen, wird dies im Raumplanungsbericht nachvollziehbar begründet. Aus kantonaler Sicht wird das Konzept Siedlungsentwicklung nach innen in der Ortsplanungsrevision angemessen umgesetzt.

#### *Vertiefungsstudie Kernzone*

Wir begrüssen es ausdrücklich, dass die historisch gewachsenen Strukturen des klassischen Strassendorfs mit Hofstattbereichen erkannt wurden. In der Vertiefungsstudie Kernzone hat eine vertiefte Auseinandersetzung mit der heute rechtskräftigen Kernzone der Gemeinde Breitenbach stattgefunden. Die Studie beinhaltet einerseits eine Analyse der heutigen Situation sowie andererseits eine darauf basierende Strategie für die zukünftige Entwicklung der Kernzone. Die bestehenden Werte sollen bewahrt und wenn möglich und sinnvoll auch verstärkt werden. Mit der revidierten Nutzungsplanung sollen Entwicklungen ermöglicht werden, sofern sich diese ins Orts- und Strassenbild einfügen. Des Weiteren sollen vorhandene Potenziale entdeckt und langfristig umgesetzt und realisiert werden.

Das räumliche Konzept zur Kernzone schlägt vor, dass die ortsbildrelevante, den Hauptstrassen zugewandte 1. Bautiefe der Ortzone zugeteilt wird. Der Hofstattbereich der historischen Kernbebauung hinter den Häuserzeilen soll mit einer überlagernden Hofstattzone gesichert werden. Im Übergang vom rückwärtigen Hofstattbereich zu den Wohnüberbauungen soll eine Übergangzone ausgebildet werden, welche relativ dicht bebaut werden darf. Die Zonierung der bisherigen Kernzonen wurde in Anlehnung an die Vertiefungsstudie Kernzone überarbeitet. Das räumliche Konzept zur Kernzone wird aus unserer Sicht sinnvoll in der Ortsplanungsrevision umgesetzt.

#### *Ortsbild-, Übergangs- und Hofstattzone*

Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Zuweisung des Gebiets «Isola Nord» in die gleiche Zone wie im Bereich der historischen Bebauung entlang der vier Kantonsstrassen nicht nachvollziehbar. Es handelt sich im betroffenen Gebiet um eine grundsätzlich andere Ausgangslage und es bestehen grundlegend andere Anforderungen. Aus Sicht des Ortsbildschutzes sind das Areal «Isola Nord», die «Wydenmatt» und die Neubauten «Zentral» nicht der Ortsbildzone, sondern einer anderen Zone (z. B. Kernzone oder Zentrumszone) zuzuweisen. Zudem weisen auch die beiden Areale auf der Parzelle GB-Nr. 212 (östlicher Bereich) sowie auf den Parzellen GB-Nrn. 2183, 2250 und 3933–3935 keinen Bezug zum historischen Ortskern und seiner Bauweise auf. Auch diese Areale sollten einer anderen Zone zugeteilt werden.

Die Feststellung in Kapitel 9.2 des Raumplanungsberichts (Umsetzung Ortsbildzone, Übergangzone und Hofstattzone), die Ortsbildzone sei nicht als Schutzzone zu verstehen, ist nicht ganz nachvollziehbar. Die Ziele der Ortsbildzone gehen ja in Richtung Wahrung der Identität des Strassendorfs mit seinem prägenden Baubestand.

Ausser der Nähe zum Ortskern haben die Gebiete in der vorgesehenen Übergangzone nur noch wenig mit dem Ortskern zu tun. Der Baubestand in der Übergangzone weist keine hohen Qualitäten auf. Es stellt sich daher die Frage, inwieweit die Bemühungen um die Wahrung des Ortsbilds einzig auf die Ortsbild- resp. die Hofstattzone, d. h. auf den historischen Baubestand entlang der Strassen sowie den Hofstattbereich, konzentriert werden sollten.

Die vorgesehene Hofstattzone hinter der Bebauung in der 1. Bautiefe ist grundsätzlich sehr zu begrüssen. In Kapitel 7.4 des Raumplanungsberichts (Vertiefungsstudie Kernzone) wird als Teil der Strategie die Hofstattzone näher umschrieben. Es wird die Aussage gemacht, dass der Hofstattbereich hinter den Häuserzeilen zukünftig aufgrund der Forderung nach verdichtetem Bauen nicht als Ganzes erhalten bleiben könne. Aus unserer Sicht steht im Hofstattbereich die Siedlungsqualität im Vordergrund, und nicht die Verdichtung. Es wäre schade, wenn Hofstätten aufgrund von verdichtetem Bauen aufgegeben werden müssten.

### *Neue Zonierung der 2-geschossigen Wohnzonen*

Die Zonenzuteilung wurde gesamthaft auf der Basis der tatsächlich gebauten Situation und den Aussagen aus dem Konzept Siedlungsentwicklung nach innen überprüft und überarbeitet. Die bisher drei 2-geschossigen Wohnzonen werden neu in zwei 2-geschossige Wohnzonen überführt. Die 2-geschossige E2, welche die Überbauung mit Einfamilienhäusern beabsichtigt, wird in ihrem Zweck gestärkt. Die 2-geschossige W2 lässt neben Ein- und Doppeleinfamilienhäusern mit Gestaltungsplänen auch Mehrfamilien-, Terrassen- und Reiheneinfamilienhäuser zu. Eine generelle Gestaltungsplanpflicht für neue verdichtete Überbauungen beurteilen wir allerdings als nicht zweckmässig (Begründung im Abschnitt Gestaltungsplanpflichten weiter unten). Ansonsten erachten wir diese neue Zonierung als recht- und zweckmässig.

### *Neue Zonierung der Arbeitszonen*

Die reine Gewerbezone und die Industrie- und Gewerbezone werden durch die Arbeitszone A ersetzt. Die Industriezone I bleibt bestehen. Diese Vereinfachung ist aus kantonaler Sicht recht- und zweckmässig.

### *Umzonung «Kreuzacker»*

Eine Fläche von insgesamt 10'683 m<sup>2</sup> soll von der speziellen Gewerbezone «Kreuzacker» in die Mehrfamilienhauszone W3 umgezont werden. Für die Umzonungsfläche soll eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden. Neben der Wohnnutzung sollen in einem untergeordneten Mass Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sein. Mit dieser Umzonung wird zusätzlicher Wohnraum innerhalb der Bauzonen geschaffen. Die Umzonung ist aus kantonaler Sicht recht- und zweckmässig.

### *Umzonung «Frohmat»*

Eine Fläche von insgesamt 22'771 m<sup>2</sup> soll von der Gewerbezone in die 2-geschossige Wohnzone W2 umgezont werden. Für die Umzonungsfläche soll eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden. Im Rahmen der Gestaltungsplanung soll aufgezeigt werden, in welchem Mass neben der Wohnnutzung eine Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung zugelassen wird. Zudem ist im Gestaltungsplanungsverfahren auch die Erschliessung zu regeln. Mit dieser Umzonung wird zusätzlicher Wohnraum innerhalb der Bauzonen geschaffen. Die Umzonung ist aus kantonaler Sicht recht- und zweckmässig.

Es fällt auf, dass eine verhältnismässig geringe Nutzungsdichte auf der noch weitgehend unbebauten Fläche angestrebt wird. Vor dem Hintergrund der sehr hohen Wachstumserwartungen der Gemeinde empfehlen wir, diese geringe Nutzungsdichte nochmals kritisch zu überprüfen. Aus unserer Sicht wären auf diesem Areal auch verdichtete Wohnformen (z. B. Geschosswohnungen) passend.

### *Umzonung «Hängleracker»*

Eine Fläche von insgesamt 4'235 m<sup>2</sup> soll von der Gewerbezone in die Mehrfamilienhauszone W3 umgezont werden. Die noch aktive Gärtnerei auf dieser Parzelle soll mittelfristig aufgegeben werden. Nach einer Aufgabe der Gärtnerei sollen sämtliche Bauten und Anlagen rückgebaut und die Parzelle neu überbaut werden. Für die Umzonungsfläche soll eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden. Aufgrund der Lage mitten im Siedlungsgebiet ist hauptsächlich eine Wohnnutzung vorgesehen, wobei ein Mindestanteil an Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung nicht ausgeschlossen wird. Mit dieser Umzonung wird zusätzlicher Wohnraum innerhalb der Bauzonen geschaffen. Die Umzonung ist aus kantonaler Sicht recht- und zweckmässig.

### *Reduktion der Gewerbebezonen*

Durch die drei Umzonungen «Kreuzacker», «Frohmat» und «Hängleracker» reduzieren sich die Gewerbebezonen der Gemeinde Breitenbach um rund 3.8 ha. Mit der vorgesehenen Transformation des Isola-Areals werden weitere Flächen der Gewerbenutzung entzogen. Es ist deshalb zu prüfen, ob nach

den Umzonungen ein genügendes Angebot an Gewerbeflächen verbleibt. Als Ankergemeinde sollte Breitenbach auch zukünftig über genügend Arbeitszonen verfügen.

### *Aufzonungen*

Es sollen mehrere Aufzonungen von der 2-geschossigen Wohnzone W2A in die Mehrfamilienhauszone W3 vorgenommen werden. Diese Aufzonungen sind aus kantonaler Sicht recht- und zweckmässig.

### *Denkmalpflegerische Aspekte*

Gemäss dem Raumplanungsbericht wurden die Gebäude mit kommunalem Schutzstatus «erhaltenswert» und «schützenswert» überprüft. 3 Gebäude wurden von der Kategorie «erhaltenswert» in «schützenswert» aufgestuft, 20 Gebäude werden neu als «schützenswert» (vorher nicht inventarisiert) und 21 als «erhaltenswert» eingestuft, wovon 2 schon als «schützenswert» eingestuft waren.

Es ist zu begrüßen, dass der ortsbildprägende Baubestand als geschützte, schützenswerte oder erhaltenswerte Einzelobjekte aufgenommen wird. Die Einstufung wurde mit uns im Rahmen der Erarbeitung der Vertiefungsstudie Kernzone vorbesprochen.

Folgende Gebäude stehen nicht unter kantonalem Denkmalschutz und sollen daher als schützenswerte Gebäude aufgenommen werden:

- Fehrenstrasse 1 (Parzelle GB-Nr. 3050, Restaurant Weisses Kreuz)
- Rohrrainweg 8 (Parzelle GB-Nr. 2223, Rohrkapelle)

Zusätzlich empfehlen wir, folgende Gebäude als schützenswert zu bezeichnen:

- Murstrasse 6 (Parzelle GB-Nr. 2528, Schulanlage Mur): Der ostseitige Gebäudetrakt mit Turnhalle- und Pausenhalle gehört ebenfalls dazu. Gemäss dem Inventar Baukultur 1940–1980 des Kantons Solothurn handelt es sich um eine als einzigartig eingestufte Schulanlage, weshalb die Aufstufung auf schützenswert angezeigt ist.
- Fehrenstrasse 25 (Parzelle GB-Nr. 2363): Das für Breitenbach charakteristische ehemalige Bauernhaus ist am Türsturz mit 1823 datiert und das am besten erhaltene an der Fehrenstrasse. Es soll in seiner Substanz und Identität erhalten bleiben.
- Passwangstrasse 20 (Parzelle GB-Nr. 2361, Verwaltungsgebäude von Roll): Gemäss dem Inventar Baukultur 1940–1980 des Kantons Solothurn handelt es sich um eine als hervorragend eingestufte Baute.
- Passwangstrasse 29 (Parzelle GB-Nr. 2174, Amthaus): Es handelt sich um eine soeben aussen restaurierte charakteristische Baute.

Es gibt in Breitenbach verschiedene schützenswerte Wegkreuze, die in den letzten Jahren teilweise restauriert wurden. Wir können uns gut vorstellen, dass diese in den Nutzungsplänen dargestellt werden. Es handelt sich um folgende Objekte:

- Wegkreuz Bodenackerstrasse vis à vis Gartenstrasse von 1865 (Parzelle GB-Nr. 2174)
- Wegkreuz Laufenstrasse/Neumattstrasse (Parzelle GB-Nr. 3342)
- Wegkreuz Fehrenstrasse/Blattenackerweg von 1833 (Parzelle GB-Nr. 90093)
- Wegkreuz Fehrenstrasse von 1922 (Parzelle GB-Nr. 2123)
- Friedhofkreuz Fehrenstrasse 8 (Parzelle GB-Nr. 1200)
- Wegkreuz Passwangstrasse von 1922 (Parzelle GB-Nr. 4009): Das geschützte Wegkreuz ist zurzeit bei der Gemeinde eingelagert. Es soll aber restauriert und nach dem Rückbau der Baupiste wieder aufgestellt werden.

Bei folgenden Gebäuden handelt es sich um erhaltenswerte Gebäude:

- Breitgartenstrasse 1 und 3a (Parzelle GB-Nr. 2528, Schulanlage Breitgarten): Die beiden Gebäude gehören ebenfalls zur Schulanlage und bilden zusammen mit den Gebäuden Breitgartenstrasse 1a und 3 eine bauliche Einheit.
- Baugruppe Laufenstrasse 19 und 24: Es handelt sich um zwei ehemalige charakteristische Bauernhäuser, die von Laufen herkommend den Ortseingang prägen.
- Baugruppe Passwangstrasse: Dazu gehören die Gebäude Passwangstrasse 18 und 19 sowie Hofackerweg 2.
- Im Hängler 1 und 1a (Parzellen GB-Nrn. 2868 und 2869): Es handelt sich um das Doppelwohnhaus gegenüber den schützenswerten Bauten Passwangstrasse 39, 41 und 43.
- Karhollenweg 1 (Parzelle GB-Nr. 2582): Es handelt sich um ein qualitativvolles Einfamilienhaus aus den 1960er-Jahren.

### *Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen*

Die rechtsgültigen Gestaltungspläne mit bzw. ohne Sonderbauvorschriften wurden überprüft. Insgesamt zehn Bauprojekte wurden realisiert. Die entsprechenden Gestaltungspläne sollen nun aufgehoben werden. Die Aufhebung ist nachvollziehbar und kann genehmigt werden.

### *Berücksichtigung und Umsetzung der kantonalen Planungsgrundsätze und -aufträge*

Die im Richtplan festgelegten Planungsgrundsätze und -aufträge im Zusammenhang mit den bebauten Bauzonen werden ausführlich im Kapitel 16.3 des Raumplanungsberichts (Verdichtungsmassnahmen für bebauete Bauzonen) diskutiert. Die Planungsgrundsätze und -aufträge werden aus unserer Sicht angemessen berücksichtigt und umgesetzt.

## **2.2 Unbebaute Bauzonen und Reservezonen**

Im kantonalen Richtplan wurden folgende relevanten 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, Nutzungsdurchmischte 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.

### *Bauzonenflächen*

Die kantonale Bauzonenstatistik (Stand April 2020) weist folgende Werte für die Einwohnergemeinde Breitenbach aus:

	bebaut	unbebaut	Total
Wohn-, Misch- und Zentrumszone	76.7 ha	14.3 ha	91.0 ha
Arbeitszone	21.5 ha	4.5 ha	26.0 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	18.2 ha	0.4 ha	18.6 ha

Die Gemeinde weist im Raumplanungsbericht im Kapitel 6.3 (Baulandreserven und Verfügbarkeit) die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ im Umfang von 12.05 ha sowie die unbebauten Gewerbebezonen im Umfang von 4.12 ha aus (Stand Oktober 2018). Die unbebauten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden nicht aufgeführt. Es fällt auf, dass bei den unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ eine deutliche Differenz zur kantonalen Bauzonenstatistik besteht. Die Gemeinde weist zu einem früheren Erfassungszeitpunkt deutlich weniger unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ aus. Die Differenz ist somit nicht auf den Erfassungszeitpunkt zurückzuführen. Die Differenz ist zu erläutern bzw. zu bereinigen. Zudem ist auch eine Deklaration der unbebauten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen vorzunehmen.

### *Baulandmobilisierung*

Gemäss dem Raumplanungsbericht hat die Gemeinde Breitenbach mehrere Massnahmen ergriffen, um blockierte Baulandflächen ihren zugeordneten Nutzungen zuzuführen und damit die Verfügbarkeit von Bauland sicherzustellen. Es werden folgende Massnahmen aufgeführt: Umfrage bei Grundeigentümern, Priorisierung, Änderung der Grundnutzung, Baulandabtausch, Sensibilisierung der Grundeigentümer mittels Gesprächen, Anbieten von fachlicher und organisatorischer Unterstützung, Aufschalten von verfügbarem Bauland auf Homepage der Gemeinde. Zudem wird das Zonenreglement mit einer neuen Bestimmung ergänzt: § 5, Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan. Die Nutzungsboni bezwecken unter anderem eine dichtere Bebauung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans. Die Gemeinde zeigt ausführlich auf, welche Massnahmen sie zur Mobilisierung der vorhandenen Bauzonenreserven konkret unternimmt.

### *Gestaltungsplanpflichten*

Es ist vorgesehen, für neun Gebiete (Gebiete A bis I) neu eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Bei drei der Gebiete handelt es sich um Umzonungen von grösseren zusammenhängenden Flächen (z. B. Frohmatt in der Wohnzone W2). Vier der Gebiete liegen entweder an sensibler (z. B. Haselmattboden in der Mehrfamilienhauszone W3 am Siedlungsrand) bzw. herausfordernder Lage (z. B. Chrummacker in der Wohnzone W2 in Hanglage). Bei weiteren zwei Gebieten handelt es sich um die beiden nicht genehmigungsfähigen Einzonungen «Margrieben» und «Hüglismatt». Die Ausscheidung der Gebiete basiert im Wesentlichen auf den Empfehlungen des Konzepts zur Siedlungsentwicklung nach innen. Generell muss für die Festlegung von Gestaltungsplanpflichten jeweils ein öffentliches Interesse vorliegen. Im Raumplanungsbericht sind entsprechende Begründungen für die Festlegung der vorgesehenen Gestaltungsplanpflichten zu ergänzen.

Mit der Definition von individuellen Zielvorgaben für jedes Gebiet im Zonenreglement kann einerseits der Grundeigentümerschaft frühzeitig bekannt gegeben werden, welche Anforderungen an sie gestellt werden. Andererseits kann damit auch die Überprüfung der mit der Ortsplanung verfolgten Ziele in der konkreten Gestaltungsplanung gewährleistet werden. Dies wird vorliegend gut umgesetzt. Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete bestehen nach § 45 des Zonenreglements spezifische Anforderungen im Sinn eines Pflichtenhefts zu deren Erarbeitung. Wir begrüßen, dass für jedes Gebiet der Nachweis einer Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer ortsverträglichen Körnung, Volumetrie und Gebäudestellung gefordert wird. In Anbetracht, dass es sich um strategisch wichtige Entwicklungsgebiete handelt, erachten wir es als zielführend, dass grundsätzlich ein Qualitätsverfahren (z. B. Konkurrenzverfahren, Workshopverfahren) durchgeführt wird. Die Pflichtenhefte sind entsprechend zu ergänzen.

In der 2-geschossigen Wohnzone W2 sind gemäss § 17 des Zonenreglements Ein- und Doppel Einfamilienhäuser vorgesehen. Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind Reiheneinfamilienhäuser, Terrassenhäuser und Mehrfamilienhäuser zugelassen. In dieser Zone wird somit eine generelle Gestaltungsplanpflicht für neue verdichtete Überbauungen definiert. Für die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht muss ein öffentliches Interesse vorliegen. Ebenso ist das Instrument Gestaltungsplan grundsätzlich an einem spezifischen Ort einzusetzen. Deshalb erachten wir eine generelle Gestaltungsplanpflicht für neue verdichtete Überbauungen in der 2-geschossigen Wohnzone W2 als nicht verhältnismässig und daher nicht zweckmässig. Die angepasste Bauweise und Einpassung von verdichteten Neubauten ist eine grundlegende Voraussetzung in einer von Ein- und Doppel Einfamilienhäusern dominierten Wohnzone. Zielführender ist aus unserer Sicht deshalb eine Präzisierung des Zonenreglements hinsichtlich der Abweichung der Bebauungstypologie in Ausnahmefällen sowie den Anforderungen bezüglich Eingliederung. Zusätzlich kann ein Fachgutachten eingefordert werden. Eine entsprechende Beurteilung kann im Baubewilligungsverfahren vorgenommen werden.

#### *Umgang mit Reservezonen*

Breitenbach weist in den Gebieten «Margrieben», «Hüglismatt» sowie «Grien» Reservezonen auf. Es ist zu unterscheiden zwischen Reservezonen, welche für die Wohnnutzung (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) vorgesehen sind und solchen, welche einer Arbeitsnutzung oder einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden können. Die beiden Reservezonen in den Gebieten «Margrieben» und «Hüglismatt» sind für die Wohnnutzung vorgesehen. Die östlich an die Sportanlagen Grien angrenzende Reservezone ist für die öffentliche Nutzung, die südlich angrenzende für die Arbeitsnutzung bestimmt. Gemäss den eingereichten Planungsunterlagen sollen im Rahmen der Ortsplanungsrevision sämtliche Reservezonen, ausgenommen die Reservezone für die Arbeitsnutzung, eingezont werden.

Aufgrund der weiter unten beschriebenen Ausgangslage, sind die Voraussetzungen für allfällige Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen für die Gemeinde Breitenbach nicht erfüllt. Die vorgesehenen Einzonungen «Margrieben» und «Hüglismatt» sind somit aus kantonaler Sicht nicht genehmigungsfähig. Die beiden Reservezonen sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufzuheben und die betroffenen Flächen der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Das Kriterium «bereits erschlossen» bewirkt vor diesem Hintergrund nicht, dass die Reservezonen beibehalten werden können. Grössere Flächen, die aus raumplanerischer Sicht langfristig nicht überbaut werden sollen, müssen zwingend aus den Reservezonen entlassen werden. Es ist aus kantonaler Sicht grundsätzlich nicht vertretbar, der Gemeinde Breitenbach durch die Bestätigung von Reservezonen zusätzliches Siedlungsgebiet zuzuweisen zumal für die in Aussicht genommene Entwicklung ausreichend anderweitige Potenziale zur Verfügung stehen.

Wie weiter unten erwähnt, sind die Voraussetzungen für eine Einzonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen östlich der Sportanlagen Grien im Rahmen der Ortsplanungsrevision zum heutigen Zeitpunkt noch nicht erfüllt. Hierzu müsste ein konkreter Bedarfsnachweis erbracht werden. Deshalb empfehlen wir, die entsprechende Reservezone aufzuheben und die betroffene Fläche der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Eine Einzonung für öffentliche Zwecke zu einem späteren Zeitpunkt mit einer Teilzonenplanänderung bleibt trotzdem möglich, sofern die entsprechenden Voraussetzungen dann zumal erfüllt sind. Wir sind gerne bereit, dies auch im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses

zur Ortsplanungsrevision ausdrücklich in den Erwägungen festzuhalten. Wie an der Besprechung der Vorprüfungsergebnisse vom 16. August 2021 vereinbart, wäre auch ein Belassen bzw. eine Neuabgrenzung der betroffenen Reservezone östlich der Sportanlagen Grien denkbar. In diesem Fall müsste eine frühzeitige Abstimmung mit der Güterregulierung (Beizugsgebiet) und der Anpassung der Grundwasserschutzzone vorgenommen werden.

Die südlich der Sportanlagen Grien gelegene Reservezone für die Arbeitsnutzung soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben und die betroffene Fläche endgültig der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Es handelt sich um Fruchtfolgeflächen. Die Aufhebung der Reservezone wird von kantonaler Seite ausdrücklich begrüsst.

#### *Berücksichtigung und Umsetzung der kantonalen Planungsgrundsätze und -aufträge*

Die im Richtplan festgelegten Planungsgrundsätze und -aufträge im Zusammenhang mit den unbebauten Bauzonen und Reservezonen werden ausführlich im Raumplanungsbericht in den Kapiteln 16.4 (Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone) und 16.3 (Verdichtungsmaßnahmen für bebauter Bauzonen) diskutiert. Die Planungsgrundsätze und -aufträge werden aus unserer Sicht bis auf den Umgang mit den Reservezonen angemessen berücksichtigt und umgesetzt.

### **2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen**

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.

#### **S-1.1.12**

##### **Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)**

Gemäss Beschluss S.-1.1.12 können Flächen in folgenden Fällen ohne Kompensation neu der Bauzone zugewiesen werden; dabei wird das Siedlungsgebiet fortgeschrieben:

- für dringliche Vorhaben von übergeordnetem Interesse. Sie erfordern ein kantonales Nutzungsverfahren;
- für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben von kantonaler/regionaler Bedeutung, wenn sie in Entwicklungsgebieten Arbeiten liegen oder an Entwicklungsgebiete Arbeiten angrenzen;
- für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend);
- für Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsverfahren der Bedarf ausgewiesen ist;
- für Bauten und Anlagen für Nutzungen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen können (z. B. Deponien).

#### *Allgemeine Bemerkungen zu Einzonungen*

In der vorliegenden Ortsplanung sind mehrere grossflächige Einzonungen vorgesehen. Die Anforderungen an Einzonungen sind bekanntlich mit den bundesrechtlichen Vorgaben und den entsprechenden Festlegungen des kantonalen Richtplans deutlich höher geworden. Einzonungen bilden in der laufenden Generation von Ortsplanungen die absolute Ausnahme. Gemäss dem kantonalen Richtplan gibt es drei Kategorien von Einzonungen:

- S-1.1.10: Einzonungen von kantonaler/regionaler Bedeutung (längerfristige Entwicklung im urbanen oder agglomerationsgeprägten Raum)
- S-1.1.11: Einzonungen von kommunaler Bedeutung (i. d. R. nur innerhalb einer Ortsplanungsrevision, saldoneutral innerhalb der Gemeinde)

- S-1.1.12: Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht; vgl. obenstehende Bemerkungen)

Entsprechend sind die in Breitenbach vorgesehenen Einzonungen anhand einer dieser drei Kategorien zu beurteilen. Teilweise fehlt diese Darlegung im Raumplanungsbericht.

Die aktuelle Rechtsprechung (Bundesgerichtsentscheid Develier BGE 1C\_494/2016 vom 26. November 2018) zeigt deutlich auf, dass Einzonungen für Nutzungen niedriger Dichte auf Kulturland nicht konform sind mit der raumplanerischen Gesetzgebung, insbesondere wenn es sich um Fruchtfolgeflächen handelt oder Böden, die eine entsprechende Qualität aufweisen. In diesem Fall muss nämlich nachgewiesen werden, dass ein aus Sicht Kanton wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht erreicht werden kann und es ist sicherzustellen, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV). Falls die Gemeinde also eine Erweiterung ihrer Bauzone auf Fruchtfolgeflächen (auch in Reservezonen) plant, muss die neue Nutzung aus kantonaler Sicht sehr überzeugend sein. Für Gemeinden ist es somit faktisch nicht mehr möglich, Fruchtfolgeflächen für den Bau von Einfamilienhäusern einzuzonen. Die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts zeigt auf, dass der Erhalt von Kulturland höher zu gewichten ist als die Einzonung von Kulturland für die Erstellung von Einfamilienhäusern. Für die Gemeinden bedeutet dies, dass, sofern sich überhaupt ein nachweisbarer Bedarf für Einzonungen ergibt, solche erstens nur für Nutzungen mit höherer Dichte (z. B. Geschosswohnungen) und zweitens nur an optimal mit dem ÖV erschlossenen Lagen in Frage kommen.

#### *Einzonung Landwirtschaftsbetrieb Laufenstrasse 19*

Eine Fläche von insgesamt 4'500 m<sup>2</sup> soll von der Landwirtschaftszone in die Mehrfamilienhauszone W3 eingezont werden. Bei der Fläche handelt es sich um das Betriebsareal eines noch aktiven verpachteten Landwirtschaftsbetriebs. Dieser Betrieb soll mittelfristig aufgegeben werden. Wir gehen davon aus, dass nach der Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs sämtliche landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen rückgebaut und das Areal neu überbaut werden soll. Bei der einzuzonenden Fläche handelt es sich um bereits bebautes Gebiet, welches vollständig erschlossen ist. Die Fläche ist umgeben von Bauzonen. Die einzuzonende Fläche ergänzt somit die bestehenden Bauzonen aufgrund der Lage ideal. Aus raumplanerischer Sicht ist eine Einzonung dieser Fläche sinnvoll.

Wie im Raumplanungsbericht korrekt festgehalten, kann diese Einzonung als Spezialfall gemäss Beschluss S-1.1.12 des kantonalen Richtplans (Einzonungen von Spezialfällen) aufgefasst werden. Es handelt sich um ein Areal mit dannzumal nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welches die Bauzone zweckmässig ergänzt. Die einzuzonende Fläche kann ohne Kompensation neu der Bauzone zugewiesen werden. Dabei wird das Siedlungsgebiet fortgeschrieben. Die vorgesehene Einzonung ist aus kantonaler Sicht recht- und zweckmässig. Die entstehende Mehrwertabgabe fällt an den Kanton.

#### *Einzonung «Margrieben»*

Eine Fläche von insgesamt 14'811 m<sup>2</sup> soll von der Reservezone in die 2-geschossige Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht eingezont werden. Da es sich weder um eine zu kompensierende Einzonung (Kategorie S-1.1.11) noch um eine Einzonung eines Spezialfalls (Kategorie S-1.1.12) handelt, würde die Einzonung einer Einzonung von kantonaler/regionaler Bedeutung (Kategorie S-1.1.10) entsprechen.

Es wird eine ausführliche Interessenabwägung vorgenommen, die jedoch nicht zu überzeugen vermag. Gemäss unserer Einschätzung reicht die Kapazität der bestehenden Bauzonen der Gemeinde Breitenbach aus, um die prognostizierte Bevölkerungszunahme in den nächsten 15 Jahren aufzunehmen. Der Bedarf für eine entsprechende Einzonung ist somit nicht nachgewiesen. Eine weitere Ausdehnung der Bauzonen für die Wohnnutzung ist grundsätzlich nicht mehr zulässig.

Die vorgesehene Einzonung steht zudem in Widerspruch zu übergeordneten Vorgaben, da sich diese, vergleichsweise schlecht erschlossen (öffentlicher Verkehr), am Siedlungsrand befindet und Fruchtfol-

gefläche betroffen ist. Die aktuelle Rechtsprechung (Bundesgerichtsentscheid Develier BGE 1C\_494/2016 vom 26. November 2018), wonach Einzonungen für Nutzungen niedriger Dichte mit einer Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht zulässig sind, setzt hier unmissverständlich Grenzen. Die vorgesehene Einzonung ist daher als nicht recht- und zweckmässig zu beurteilen und kann nicht genehmigt werden.

#### *Einzonung «Hüglismatt»*

Eine Fläche von insgesamt 8'527 m<sup>2</sup> soll von der Reservezone in die 2-geschossige Wohnzone E2 mit Gestaltungsplanpflicht eingezont werden. Da es sich weder um eine zu kompensierende Einzonung (Kategorie S-1.1.11) noch um eine Einzonung eines Spezialfalls (Kategorie S-1.1.12) handelt, würde die Einzonung einer Einzonung von kantonaler/regionaler Bedeutung (Kategorie S-1.1.10) entsprechen.

Es wird eine ausführliche Interessenabwägung vorgenommen, die jedoch nicht zu überzeugen vermag. Gemäss unserer Einschätzung reicht die Kapazität der bestehenden Bauzonen der Gemeinde Breitenbach aus, um die prognostizierte Bevölkerungszunahme in den nächsten 15 Jahren aufzunehmen. Der Bedarf für eine entsprechende Einzonung ist somit nicht nachgewiesen. Eine weitere Ausdehnung der Bauzonen für die Wohnnutzung ist grundsätzlich nicht mehr zulässig.

Die vorgesehene Einzonung steht zudem in Widerspruch zu übergeordneten Vorgaben, da sich diese, vergleichsweise schlecht erschlossen (öffentlicher Verkehr), am Siedlungsrand befindet und Fruchtfolgeflächen betroffen ist. Die aktuelle Rechtsprechung (Bundesgerichtsentscheid Develier BGE 1C\_494/2016 vom 26. November 2018), wonach Einzonungen für Nutzungen niedriger Dichte mit einer Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht zulässig sind, setzt hier unmissverständlich Grenzen. Die vorgesehene Einzonung ist daher als nicht recht- und zweckmässig zu beurteilen und kann nicht genehmigt werden.

#### *Einzonung «Im Grien»*

Eine Fläche von insgesamt 24'535 m<sup>2</sup> soll von der Reservezone (13'214 m<sup>2</sup>) und der Landwirtschaftszone (11'320 m<sup>2</sup>) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden. Diese Einzonung entspricht der Kategorie S-1.1.12 (Einzonungen von Spezialfällen, ohne Kompensationspflicht). Beim Spezialfall handelt es sich um Flächen für Bauten und Anlagen für Nutzungen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen können (z. B. Deponien).

Es wird eine ausführliche Interessenabwägung vorgenommen, die jedoch nicht zu überzeugen vermag. Der Ausbau der 200 m Leichtathletiklaufbahn zu einer 400 m Rundbahn kann in der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen realisiert werden. Dass für weitere Sportinfrastrukturen in Zukunft Flächen benötigt werden, rechtfertigt nicht, dass auf Vorrat in grösserem Ausmass Flächen eingezont werden. Es müsste zumindest ein konkretes Erweiterungsprojekt vorliegen. Der Bedarf für eine entsprechende Einzonung ist somit vorläufig nicht nachgewiesen.

Da die Sportanlagen Grien im kantonalen Richtplan als Freizeit- und Sportanlagen von (über)regionaler Bedeutung aufgeführt sind, ist eine Erweiterung dieser Anlagen grundsätzlich denkbar. Falls der Bedarf für eine Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nachgewiesen wird, wäre eine entsprechende Einzonung aus kantonaler Sicht denkbar und folgerichtig. Sobald ein konkretes Erweiterungsprojekt vorliegt, welches zusätzliche Fläche benötigt, ist eine allfällige Einzonung im Rahmen einer Teilzonenplanänderung erneut zu prüfen.

#### *Auszonungen*

Es sind keine Auszonungen vorgesehen.

#### *Bilanz Bauzonen*

In der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind in beträchtlichem Umfang Einzonungen (52'706 m<sup>2</sup>),

jedoch keine Auszonungen vorgesehen. Insgesamt würden sich die Bauzonen somit um 52'706 m<sup>2</sup> vergrössern. Eine Erweiterung der Bauzonen in diesem Umfang lässt sich aus kantonaler Sicht für die Einwohnergemeinde Breitenbach zum heutigen Zeitpunkt nicht rechtfertigen.

Mit den vorgesehenen Umzonungen verändern sich die Anteile der Zonenkategorien "Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ", "Arbeitszonen" und "Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen" in grösserem Umfang. Dies ist im Raumplanungsbericht explizit darzulegen und zu begründen.

### *Fassungsvermögen*

Das Fassungsvermögen weist die Einwohnerkapazität der vorhandenen Bauzonen aus. Dazu werden einerseits Ist-Werte (entspricht der tatsächlichen Anzahl Einwohner/ha) und Soll-Werte (entspricht der angestrebten Anzahl Einwohner/ha) auf die Bauzonenflächen angewendet. Die Soll-Werte sind der Tabelle mit den Ist- und Soll-Dichten des Amts für Raumplanung zu entnehmen. Abweichungen sind nachvollziehbar zu begründen.

Gemäss dem Raumplanungsbericht (Anhang III) besteht ein theoretisches Fassungsvermögen der Bauzonen vor der Ortsplanungsrevision (ohne Nachverdichtung) von ca. 4'220 Einwohnern. Das theoretische Fassungsvermögen vor der Ortsplanungsrevision unter Berücksichtigung der Nachverdichtungs- und Verdichtungspotenziale gemäss den kantonalen Soll-Werten für den urbanen Raum entspricht ca. 4'900 Einwohnern (Anhang IV im Raumplanungsbericht).

Das theoretische Fassungsvermögen der Bauzonen nach der Ortsplanungsrevision unter Berücksichtigung der Nachverdichtungs- und Verdichtungspotenziale gemäss den Soll-Werten der Gemeinde Breitenbach beträgt ca. 5'220 Einwohner (Anhang VI im Raumplanungsbericht). Zur Abschätzung eines allfälligen Einzonungsbedarfs verwenden wir die Nachverdichtungs- und Verdichtungspotenziale gemäss den Soll-Werten des Kantons. Das theoretische Fassungsvermögen der Bauzonen nach der Ortsplanungsrevision unter Berücksichtigung der Nachverdichtungs- und Verdichtungspotenziale gemäss den Soll-Werten des Kantons beträgt ca. 5'330 Einwohner (Anhang V im Raumplanungsbericht). In diesem Fassungsvermögen mitberücksichtigt sind jedoch bereits die beiden nicht genehmigungsfähigen Einzonungen «Margrieben» und «Hüglismatt». Wird das Einwohnerpotenzial dieser beiden Einzonungen (ca. 170 Einwohner) am entsprechenden Fassungsvermögen abgezogen, ergibt sich ein bereinigtes theoretisches Fassungsvermögen von ca. 5'160 Einwohnern.

Gemäss dem hohen Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose sollen die Bauzonen der Gemeinde Breitenbach im Jahr 2035 ein Fassungsvermögen für rund 5'300 Personen aufweisen. Das theoretische Fassungsvermögen der Bauzonen nach der Ortsplanungsrevision ohne die vorgesehenen Einzonungen beträgt wie oben errechnet 5'160 Einwohner. Es besteht somit ein theoretisches Defizit an Wohnraum für 140 Einwohner.

Zu beachten ist jedoch in diesem Zusammenhang, dass das Isola-Areal früher als erwartet entwickelt werden soll. Das Industrieareal soll zu einem gemischten Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzungen transformiert werden. Die Schaffung von Wohnraum auf diesem Areal wird in den nächsten 15 Jahren zu einem beachtlichen Zuwachs des Fassungsvermögens der Bauzonen von Breitenbach führen. Das grosse Einwohnerpotenzial des Isola-Areals wurde bei der Berechnung des theoretischen Fassungsvermögens der Bauzonen nach der Ortsplanungsrevision bis anhin nicht berücksichtigt. Es ist offensichtlich, dass das oben errechnete Defizit an Wohnraum für 140 Einwohner bei weitem durch das grosse Einwohnerpotenzial des Isola-Areals gedeckt werden kann. Falls die Gemeinde wider Erwarten sogar stärker als unter dem hohen kantonalen Szenario prognostiziert wächst, bietet das Isola-Areal genügend Wohnraum für die zusätzliche Bevölkerung. Somit besteht für die Gemeinde Breitenbach definitiv kein Bedarf für weitere Einzonungen für die Wohnnutzung.

## 2.4 Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung

Bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen besteht in der Gemeinde Breitenbach mit dem Konzept Siedlungsentwicklung nach innen eine sehr gute Grundlage. Es ist erfreulich, dass sich die Gemeinde in dieser Tiefe mit den wesentlichen Fragen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt hat. Die vorgenommenen Festlegungen sind aus unserer Sicht zielführend.

Die angedachten Einzonungen «Margrieben» und «Hüglismatt» stehen in Widerspruch zum Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und zur Schonung von Kulturland. Wir beurteilen diese gemäss dem Raumplanungsrecht des Bundes und den Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans weder als zweckmässig noch als rechtmässig. Die Voraussetzungen für die angedachte Einzonung «Im Grien» sind aus unserer Sicht angesichts des fehlenden konkreten Bedarfsnachweises noch nicht erfüllt. Falls ein konkretes Projekt für ein öffentliches Bauvorhaben vorliegt, kann die Einzonung «Im Grien» zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer separaten Teilzonenplanänderung erneut beurteilt werden. Im Ergebnis folgt daraus, dass gemäss heutigem Wissensstand im Rahmen der Ortsplanungsrevision sämtliche Reservezonen der Gemeinde Breitenbach, ausgenommen diejenige östlich der Sportanlagen Grien, aufzuheben sind.

## 3. Verkehr

### 3.1 Erschliessung und Baulinien

Gemäss S. 116 des Raumplanungsberichts besteht zwischen den kommunalen Gestaltungsbaulinien und den kantonalen Baulinien teilweise noch Abstimmungsbedarf. Anpassungen an den kantonalen Baulinien dürfen nur in Absprache mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau erfolgen. Sofern Änderungen vorgenommen werden, müssen kantonale Baulinienpläne erarbeitet und mit den übrigen Unterlagen der Ortsplanungsrevision aufgelegt werden. Mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau ist die Notwendigkeit von separaten Baulinienplänen entlang der Kantonsstrassen zu besprechen.

Zusätzlich sind uns einige Punkte bei den orientierend dargestellten Baulinien aufgefallen, welche angepasst bzw. mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau besprochen werden müssen:

- Entlang genehmigter Gestaltungspläne sowie gestaltungsplanpflichtiger Gebiete fehlen die Baulinien.
- Entlang der Laufenstrasse zwischen Lüssel und Rechenmachergässli fehlt die Baulinie.
- Entlang der Passwangstrasse fehlen die Baulinien vollständig.
- Der Baulinienabstand westlich der Brislachstrasse beträgt 10 m und nicht 8 m.
- Die Baulinien an der Laufenstrasse zwischen den Parzellen GB-Nrn. 1329 und 2517 sowie GB-Nrn. 2115 und 1308 sind nicht korrekt.
- Der Baulinienabstand an der Laufenstrasse bei den Parzellen GB-Nrn. 1235 und 1236 sollte entlang beider Parzellen durchgehend 5 m betragen.

Gemäss § 53<sup>bis</sup> der kantonalen Bauverordnung KBV sind neue Ein-/Ausfahrten zu Kantonsstrassen nur zulässig, sofern eine zweckmässige Erschliessung nicht anders möglich ist. Somit ist bei Um- und Neueinzonungen sowie weiteren noch unbebauten Parzellen entlang von Kantonsstrassen eine rückwärtige Erschliessung die Regel. Dieser Grundsatz ist im Zonenreglement festzuhalten. Im Erschliessungsplan ist dies mit einem zusätzlichen Legendeneintrag «Erschliessungsrichtung» und der Darstellung entsprechender Pfeile bei den betroffenen Gebieten ebenfalls zu berücksichtigen.

Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet «Frohmatte» ist eine direkte Erschliessung ab Kantonsstrasse vorgesehen. Eine entsprechende Erschliessungsstrasse mit Wendehammer ab der Passwangstrasse ist in der rechtsgültigen Ortsplanung bereits enthalten. Diese wird im neuen Erschliessungsplan nicht mehr dargestellt. Neu soll die Erschliessung in einem separaten Erschliessungs- und Gestaltungsplan für das

Gebiet geregelt werden. Das Amt für Verkehr und Tiefbau wird sich zur Erschliessung ab der Kantonsstrasse im Rahmen dieses Verfahrens anhand des konkreten Lösungsvorschlags äussern.

Auch beim gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Wydenmatt» ergeben sich bei der Erschliessung ggf. Auswirkungen auf die Kantonsstrasse. Sofern wir § 45 A des Zonenreglements richtig verstehen, ist eine Zusammenlegung der Arealerschliessung mit dem Mettlenweg angedacht. Das Amt für Verkehr und Tiefbau wird sich ebenfalls anhand eines konkreten Lösungsvorschlags äussern. Das Amt für Verkehr und Tiefbau hält vorab fest, dass eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt unmittelbar beim Mettlenweg nicht bewilligungsfähig ist.

Die geschützten Einzelbäume innerhalb der Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind auch im Bauzonenplan lediglich orientierend darzustellen resp. nur als erhaltenswert einzuteilen.

Die Fachstelle Ortsbildschutz bringt folgende Hinweise zu den Erschliessungsplänen an:

- Im Bereich der Breitgartenstrasse 3a ist eine Vorbaulinie festzulegen.
- Im Bereich der Fehrenstrasse 21 ist die Gestaltungsbaulinie auf die Fassadenflucht des Neubaus anzupassen.
- Im Bereich der Fehrenstrasse 24 und des Gäsliackerweg 2 ist die Baulinie auf den Ersatzbau anzupassen.
- Entlang der Passwangstrasse fehlen Gestaltungsbaulinien im Bereich der Ortsbildzone sowie bei schützens- und erhaltenswerten Bauten. Diese sind festzulegen.
- Entlang der Laufenstrasse fehlen im Bereich der Ortsbildzone die Gestaltungsbaulinien. Diese sind festzulegen.

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

Gemäss S. 35 des Raumplanungsberichts sollen die Ortseingänge aus Richtung Brislach, Büsserach und Laufen aufgewertet werden. Massnahmen in diesem Bereich sind nur mit Rücksicht auf den Strassenraum und in Absprache mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau möglich.

Es ist zu begrüssen, dass die grösseren noch unbebauten Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden. Diese ermöglicht es, bereits in einem frühen Planungsstadium die Weichen in Richtung einer verträglichen Mobilität zu stellen.

Die Bestimmungen in § 13 des Zonenreglements zur vorwiegend unterirdischen Anordnung der Parkieranlagen bei grösseren Neubauten sind zu begrüssen. Im Sinn einer verträglichen, möglichst auf ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr ausgerichteten Mobilität empfehlen wir, im Baureglement (nicht eingereicht) auch Angaben zur Anzahl Parkfelder aufzunehmen. Die Anzahl Parkfelder soll dabei die Richtwerte nach KBV Anhang III nicht überschreiten. Zusätzlich sind Abminderungen in Abhängigkeit der ÖV-Güteklasse zu ermöglichen.

### **3.3 Fuss- und Veloverkehr**

Wir vermissen in den Unterlagen eine Aussage zur Velo-Ergänzungstrecke Breitenbach–Brislach via Grienweg. Diese Strecke ist im Agglomerationsprogramm Basel 1. Generation als Massnahme enthalten. Aus unserer Sicht ist das Velo-Potenzial (insbesondere mit E-Bike) von Breitenbach zu den Bahnhöfen Laufen und Zwingen gross. In Kombination mit der Bahn sind attraktive Reisezeiten nach Basel möglich. Veloabstellplätze sind entgegen § 13 Abs. 3 des Zonenreglements nicht nur bei Anlagen mit hohem Publikumsverkehr, sondern allgemein vorzusehen. Zusätzlich sind die VSS-Normen SN 40'065 und 40'066 zur Anzahl und Ausgestaltung der Veloabstellplätze im Baureglement zu verankern.

Bei einzelnen Fusswegen sollte eine Öffnung für den Veloverkehr geprüft werden. Dies betrifft die Verbindung zwischen Schemelackerweg und Laufenstrasse und die Lüsselbrücke beim Rechenmacher-gässli. Wir empfehlen die Entwicklung einer gemeindeübergreifenden Nord-Süd-Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr im Gebiet «Neumatt», z. B. entlang der Lüssel. Zusätzlich scheint uns eine Verknüpfung der Strassenparzelle GB-Nr. 90136 in Breitenbach mit der Grienstrasse in Büsserach (Parzelle GB-Nr. 90040) zur Schaffung einer Nord-Süd-Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zweckmässig.

Wir schlagen vor, zusätzlich zu den bereits bestehenden Inhalten des Mobilitätsplans auch wichtige oder allenfalls fehlende Fussgängerübergänge und für die Gemeinde bedeutende Verbindungen des Alltagsverkehrs (zusätzlich zu den Wanderwegen und Schweizmobil-Routen) darzustellen. Im Bereich des Veloverkehrs bietet es sich an, Abstellmöglichkeiten für Velos bei ÖV-Haltestellen oder öffentlichen Gebäuden in den Plan aufzunehmen.

### **3.4 Lärmschutz**

Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes LSV (SR 814.41) neu im Bauzonenplan festgehalten sind. Dies erleichtert die Nachvollziehbarkeit wesentlich. Es ist nicht verständlich, weshalb im Bereich des Kreisels nur die Parzellen nördlich der Laufen- und Fehrenstrasse von der ES II in die ES III aufgestuft sind? Auch bei der Passwangstrasse sind Aufstufungen zu prüfen. Es scheint zweckmässig, auch hier bei den Parzellen unmittelbar beim Kreisel eine Aufstufung vorzunehmen. Bei der Umzonung im Hängleracker sollte ebenfalls eine Aufstufung in der ersten Bautiefe geprüft werden. Eine Insellösung mit einer ES II ist hier nur bedingt nachvollziehbar, obwohl die Parzelle bereits überbaut ist.

Der Hinweis auf die Pflicht eines Lärmgutachtens im Baubewilligungsverfahren bei Lärmgrenzwertüberschreitungen oder deren Vermutung gemäss Art. 31 LSV und § 12 LSV-SO (BGS 812.61) fehlt in den Zonenvorschriften. Bei Einzonungen sind die Planungswerte einzuhalten. Dies ist aktuell noch nicht festgehalten in den Zonenvorschriften. Bei der Einzonung Laufenstrasse 19 entlang der Kantonsstrasse dürfte dies nicht ohne weiteres möglich sein.

## **4. Umwelt**

### **4.1 Natur und Landschaft**

#### *Gesamtplan*

Die Fachstelle Natur und Landschaft hat noch nicht Stellung zum Gesamtplan genommen, da dieser nur minimal überarbeitet wurde. Sinnvollerweise soll der Gesamtplan vorerst vollständig überarbeitet werden. Insbesondere sollen die Festlegungen aus der anstehenden Güterregulierung Breitenbach-Büsserach berücksichtigt werden. Wir empfehlen deshalb, den Gesamtplan vorläufig von der öffentlichen Auflage und Genehmigung auszunehmen. Sobald der Gesamtplan umfassend überarbeitet wurde, kann er erneut zur Vorprüfung eingereicht werden.

#### *Naturinventar und -konzept für das Siedlungsgebiet*

Das erarbeitete Naturinventar für das Siedlungsgebiet ist grundsätzlich zu begrüßen. Ein Vergleich mit dem Naturinventar von 1992 zeigt, dass im Siedlungsgebiet viele wertvolle Naturobjekte (insbesondere Hochstammobstgärten) nicht mehr aufgeführt sind. Diese Entwicklung ist nicht nur aus ökologischer Sicht, sondern auch für das Erscheinungsbild der Gemeinde und für den Naherholungswert, zu bedauern. Hochstammobstgärten und Streuobstbestände sind prägende Landschaftsstrukturen im Gemeindegebiet von Breitenbach. Wir empfehlen deshalb der Gemeinde, Fördermassnahmen für Hochstammobstbäume im Siedlungsgebiet (v. a. auf öffentlichen Arealen) und am Siedlungsrand zu prüfen. Die ausgewiesene Hofstattzone ist dafür ein guter planerischer Ansatz.

## *Aktualisierung Naturinventar und -konzept 1992*

Da sich das im Rahmen der Ortsplanungsrevision erarbeitete Naturinventar nur auf den Siedlungsraum beschränkt, fehlen Vorstellungen der Gemeinde zur Erhaltung und Aufwertung von Natur und Landschaft im übrigen Gemeindegebiet. Von einer grossen Fläche des Gemeindegebiets sind die aktuellen ökologischen Werte unbekannt. Dieses Defizit muss noch aufgearbeitet werden.

Für das Gemeindegebiet ausserhalb des Güterregulierungsperimeters (ausgenommen Siedlungsgebiet) ist ein aktuelles Naturinventar und -konzept zu erstellen. Es sind alle nationalen, kantonalen und kommunalen Schutz- und Vorranggebiete Natur und Landschaft sowie Naturobjekte aufzuführen. Im Konzept sind Massnahmen zu Schutz und Aufwertung zu formulieren. Inventar und Konzept sollen mit den bestehenden Grundlagen im Bereich Natur und Landschaft für das Siedlungsgebiet und den Güterregulierungsperimeter abgestimmt werden und diese zweckmässig ergänzen. Die fehlenden Grundlagen sollen zusammen mit denjenigen innerhalb des Güterregulierungsperimeters in einen umfassenden Gesamtplan der Gemeinde einfliessen.

### *Hecken im Siedlungsgebiet*

Die Hecken wurden mehrheitlich korrekt in den Erschliessungsplänen festgehalten. Bei einigen Hecken fehlen die dazugehörigen Heckenbaulinien. Auf den Parzellen GB-Nrn. 1322, 545 und 2315 sind die Heckenbaulinien zu ergänzen.

Die Uferschutzzone deckt nicht in jedem Fall die Heckenbaulinie ab. Bei den Ufergehölzen, bei denen die Uferschutzzone die Heckenbaulinie nicht abdeckt, muss darauf hingewiesen werden, dass das Ufergehölz geschützt ist und bei allfälligen Bauvorhaben etc. festgestellt werden muss. Vom Amt für Raumplanung wurde ein Heckenmerkblatt erstellt, welches aufzeigt, wie mit Hecken und Ufergehölzen in der Ortsplanung umzugehen ist.

### *Siedlungsränder*

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Breitenbach grenzt in vielen Bereichen direkt ans offene Kulturland. Diese Bereiche sind optisch sehr gut wahrnehmbar und prägen das Ortsbild. Die Wirkung der Ortseingänge hängt wesentlich davon ab, wie der Übergang zur Landschaft gestaltet ist. Ein optisch und ökologisch wertvoller Siedlungsrand trägt massgeblich zum Ortsbild und zur Vernetzung bei. Im räumlichen Leitbild der Einwohnergemeinde Breitenbach ist speziell ein Leitziel zur Gestaltung der Ortseingänge formuliert. Es wird festgehalten, dass die Ortseingänge aus Richtung Brislach, Büsserach und Laufen aufgewertet werden sollen. Das Ziel ist offen formuliert und gibt wenig Hinweise, welche Art von Aufwertung realisiert werden soll. Wir empfehlen der Gemeinde deshalb, sich mit der Thematik der Siedlungsränder konkret auseinanderzusetzen.

Mittels Bestimmungen im Zonenreglement und Bauzonenplan kann auf die Gestaltung besonders gut wahrnehmbarer Siedlungsränder Einfluss genommen werden. Siedlungsränder sind mit einheimischer und standortgerechter Vegetation zu bepflanzen. Die Bestimmungen im Zonenreglement zur Gestaltung der Siedlungsränder könnten folgendermassen formuliert werden:

#### § ... 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.

### *Freizeit und Erholung*

Die Natur bietet Raum für den Erholungssuchenden. Das Lenken von Freizeitaktivitäten in den Naturräumen zum Schutz der Wildtiere vor Störung ist ein zentrales und aktuelles Thema, welches für das Nichtsiedlungsgebiet relevant ist. Vor allem in Waldgebieten sollte die Lenkung der Erholungssuchen-

den ins Auge gefasst werden. Es besteht z. B. die Möglichkeit, im Rahmen der Ortsplanungsrevision seitens der Gemeinde lokale Wildruhegebiete im Wald, unter Einbezug lokaler Naturkenner (z. B. Jagdverein), zu bezeichnen. Zudem ist zu beachten, dass Erholungsräume und Grünbereiche in Gewässernähe einen potentiellen Lebensraum für den Biber darstellen. Mit einer entsprechenden Nutzungslenkung können potentielle Konflikte zwischen Mensch und Biber vermieden oder verringert werden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Nutzungslenkung der Erholungssuchenden im Nichtsiedlungsgebiet im Hinblick auf die Störung von Wildtieren konkret zu thematisieren. Die Möglichkeit zur Ausscheidung von Wildruhegebieten in siedlungsferneren Naturräumen im Wald ist zu prüfen. Als Wildruhegebiete bieten sich vor allem die Waldungen östlich des Dorfs gegen Fehren und Himmelried hin an. Das Zonenreglement ist gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

### *Wildtiere*

Auf dem Gemeindegebiet von Breitenbach verlaufen zwei Wildtierkorridore: der Wildtierkorridor SO23 «Fehren» von nationaler Bedeutung sowie der regional bedeutsame Wildtierkorridor SO26 «Breitenbach». Die beiden Wildtierkorridore werden im Raumplanungsbericht kaum thematisiert. Wildtierkorridore sind wichtig für die grossräumige Wanderung der Wildtiere und für die Vernetzung ihrer Kern- und Lebensräume. Im Kapitel 3.2 des Raumplanungsberichts (Eidgenössische Inventare) ist der Wildtierkorridor SO23 von nationaler Bedeutung zu erwähnen.

Gemäss dem kantonalen Richtplan besteht ein behördenverbindlicher Auftrag, Wildtierkorridore zu erhalten, ökologisch aufzuwerten und für Wildtiere durchlässig und funktionsfähig zu machen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen Wildtierkorridore durch ökologische und planerische Massnahmen aufgewertet werden. Innerhalb der Wildtierkorridore sind folgende ökologischen Aufwertungen denkbar: Wildruhegebiete im Wald, Ausdolung und Revitalisierung von Gewässern, Landschaftsschutzzonen oder Landwirtschaftszonen mit geeigneten Schutzbestimmungen. Auch die Anlage von Hecken im Bereich der Siedlungsgrenzen und innerhalb der Perimeter der Wildtierkorridore ist zu fördern.

In der vorliegenden Ortsplanungsrevision fehlen konkrete Massnahmen zur ökologischen Aufwertung der beiden Wildtierkorridore. Vor allem der gegenwärtige Zustand des Wildtierkorridors SO26 ist eingeschränkt. Der Solothurner Korridorabschnitt ist für sich alleine an mehreren Stellen schmaler als 500 m. Eine Koordination mit dem Kanton Baselland ist daher für den Erhalt des Korridors notwendig. Gleich im Anschluss an den solothurnischen Perimeterabschnitt stehen im Norden einzelne, als Warterräume gut geeignete Waldstücke. Zwischen diesen Waldflächen und dem «Chienberg» existieren jedoch kaum Leitstrukturen. Auf dem Gemeindegebiet von Breitenbach würde sich als Leitstruktur z. B. eine Siedlungsabgrenzung in Form einer Hecke gegen den Wildtierkorridor SO26 im Gebiet «Neumatt» anbieten. Zudem sind die Büsserachstrasse und die Laufenstrasse bekannte Wildunfallstrecken.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind die Wildtierkorridore zu thematisieren und wo nötig sind konkrete Massnahmen zu deren Aufwertung oder Sanierung zu planen. Innerhalb des Wildtierkorridors SO26 zwischen den Feldgehölzen im Gebiet «Äschurten» und dem Wäldlein im Gebiet «Winkel» sind ökologische Aufwertungen wie das Pflanzen von Leitstrukturen und Trittsteinelementen vorzusehen. Zudem ist am westlichen Siedlungsrand im Gebiet «Neumatt» eine Siedlungsabgrenzung in Form einer Hecke gegen den Wildtierkorridor SO26 zu prüfen.

Mit Blick auf die künftige Besiedlung des Juras durch den Rothirsch sowie die bereits starke Präsenz von Schwarzwild, kann mittels Geschwindigkeitsbeschränkungen an besonders bekannten Wildunfallstrecken die Kollisionswahrscheinlichkeit mit Wildtieren herabgesetzt, und die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer besser gewährleistet werden. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit kann eine Temporeduktion auf Strassen durch den Wald viel bringen. Zu erwähnen sind hier die Büsserachstrasse und die Laufenstrasse sowie zwei Strassenabschnitte innerhalb des Wildtierkorridors SO23 nach Fehren.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind im Hinblick auf eine Reduktion von Wildunfällen Geschwindigkeitsbeschränkungen auf Strassen durch den Wald, vor allem innerhalb der Perimeter der beiden

Wildtierkorridore SO23 und SO26, zu prüfen. Das Zonenreglement ist gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

### *Waldfeststellung*

Für die Bauzonen der Gemeinde Breitenbach existieren 8 Waldfeststellungspläne mit den Plannummern 14.35.1 bis 14.35.8. Diese Waldfeststellungspläne werden auch im Regierungsratsbeschluss Nr. 184 vom 25. Januar 1999, mit welchem die letzte Ortsplanungsrevision genehmigt wurde, genannt. Teilweise werden diese Waldfeststellungspläne in den Erschliessungsplänen (Ortsteile Nord-West, Nord-Ost und Süd) nicht korrekt abgebildet. Dies betrifft folgende Parzellen bzw. Waldfeststellungspläne:

- Parzelle GB-Nr. 356, Waldfeststellungsplan 14.35.1, Korrektur des Verlaufs auf den letzten 10 m Richtung Gemeinde- bzw. Kantonsgrenze notwendig
- Parzelle GB-Nr. 2280, Waldfeststellungsplan 14.35.2, Korrektur notwendig
- Parzelle GB-Nr. 1031, Waldfeststellungsplan 14.35.3, Korrektur notwendig
- Parzellen GB-Nrn. 3222 und 2224, Waldfeststellungsplan 14.35.1, Nachführung der statischen Waldgrenze gemäss Waldfeststellungsplan 14.35.1 notwendig, nur dort wo die Waldgrenze inkl. gesetzlicher Waldabstand von 20 m Einfluss auf die Bauzone hat
- Parzellen GB-Nrn. 3125, 3841, 3126, 539, 2161, 308 etc. (Gebiet «Karhollen»), Waldfeststellungsplan 14.35.5, Nachführung der statischen Waldgrenzen gemäss Waldfeststellungsplan 14.35.5 notwendig, nur dort wo die Waldgrenzen inkl. gesetzlicher Waldabstand von 20 m Einfluss auf die Bauzone haben

Die Waldfeststellung resp. Waldgrenzenlinie direkt an der Lüssel ist nicht statisch, sondern nur dynamisch (orientierend). Dies ist anhand der Waldfeststellungspläne 14.35.7 und 14.35.8 ersichtlich.

Die festgestellten, verbindlichen Waldgrenzen (statisch) gemäss den entsprechenden Waldfeststellungsplänen sind korrekt in die entsprechenden Erschliessungspläne zu übertragen (wie auch in allfällige andere Pläne).

In drei Bereichen ist eine Waldfeststellung oder Anpassung der Waldfeststellung notwendig:

- Parzelle GB-Nr. 235, Waldfeststellung notwendig oder Übernahme der Waldfeststellung aus Güterregulierung (Aufnahmen 2018)
- Parzellen GB-Nrn. 3042 und 828, Bereich der Parzellen befindet sich im Waldabstandsbereich von 20 m («Waldeinflussbereich auf Bauzone»), Waldfeststellung notwendig oder Übernahme der Waldfeststellung aus Güterregulierung (Aufnahmen 2018)
- Parzellen GB-Nrn. 2123 und 90021 (Fehrenstrasse), gemäss Erschliessungsplan «Sanierung Fehrenstrasse», genehmigt 2017, erfolgte Sanierung der Fehrenstrasse zwischen Oberer Mettenbühlweg und Sandfelsweg, Anpassung der Waldfeststellung in diesem Bereich notwendig

In den genannten Bereichen sind Waldfeststellungen durchzuführen bzw. Anpassungen der Waldfeststellungen vorzunehmen. Auch bei einer Übernahme der Waldfeststellung aus der Güterregulierung (Aufnahmen 2018) müssen die «neuen» Waldfeststellungspläne mit der Ortplanungsrevision öffentlich aufgelegt werden bzw. in die entsprechenden Erschliessungspläne eingetragen und als integrierender, verbindlicher Bestandteil der entsprechenden Erschliessungspläne öffentlich aufgelegt werden.

Für die Durchführung der Waldfeststellungen ist Peter Tanner, Kreisförster Forstkreis Dorneck/Thierstein (061 704 70 88, [peter.tanner@vd.so.ch](mailto:peter.tanner@vd.so.ch)), zuständig.

### *Waldabstand bzw. Waldabstandslinien*

Im Grundsatz gilt der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 20 m. Bei isolierten Waldflächen, welche kleiner als 3'600 m<sup>2</sup> sind, gilt ein Waldabstand von 10 m. Abweichungen vom gesetzlichen Wald-

abstand von 20 m sind hinreichend zu begründen oder die Reduktion des gesetzlichen Waldabstands von 20 m ist mittels Waldbaulinien zu begründen.

### *Schutzwälder*

Auf dem Gemeindegebiet von Breitenbach befinden sich die beiden Schutzwälder BREI-01 und BREI-02. Die beiden Schutzwälder sind in den Gesamtplan der Gemeinde Breitenbach aufzunehmen. Die Schutzwaldflächen sind als GIS-Layer via <https://geoweb.so.ch/geodaten/index.php> öffentlich zugänglich und können direkt in den Gesamtplan integriert werden. Die Schutzwälder sind zudem im Geoportale des Kantons Solothurn (<https://geo.so.ch/map>) als separater Layer (Karte «Schutzwald») auffindbar. Im Minimum ist auf dem Gesamtplan ein Verweis auf das kantonale Geoportale anzubringen.

### *Lichtemissionen*

Wir vermissen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision die Auseinandersetzung mit der Thematik unnötiger Lichtemissionen. So fehlen auch im Zonenreglement entsprechende Bestimmungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen. Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören (vgl. [www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren](http://www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren)).

Die Gemeinden können mit einer konsequenten Anwendung von § 27 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer vom 4. September 2007 (EG Umweltrecht bzw. EG UWR) sowie mit entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement mithelfen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Dadurch können die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur begrenzt werden. Wir empfehlen der Gemeinde, im Zonenreglement Bestimmungen zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen zu ergänzen. Die Bestimmungen könnten folgendermassen formuliert werden:

#### § ... Lichtemissionen

- 1 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.
- 2 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahler sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.
- 3 Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3'000 Kelvin installiert werden.
- 4 Leuchtreklamen sind zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auszuschalten.

### *Geotope*

Gemäss § 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (BGS 435.141) schützen der Kanton und die Gemeinden geowissenschaftliche Naturobjekte (Geotope) sowie Naturdenkmäler. Auf dem Gemeindegebiet von Breitenbach ist im kantonalen Geotop-Inventar ein Objekt eingetragen. Es handelt sich um Wanderblöcke auf der Parzelle GB-Nr. 67. In der Legende des Gesamtplans ist zwar die Rubrik «Schützenswertes geowissenschaftliches Objekt» aufgeführt, die Wanderblöcke sind jedoch auf dem Plan nicht eingetragen. Dies ist nachzuholen. Als erratische Blöcke sind die Wanderblöcke bereits durch den Sammel-RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971 kantonal geschützt. Die Darstellung im Orientierungsinhalt ist daher ausreichend.

### *Historische Verkehrswege*

Im Kapitel 3.2 des Raumplanungsberichts (Eidgenössische Inventare) wird festgehalten, dass das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS für Breitenbach keine Objekte ausweist. Diese Aussage trifft nicht zu. Die von nationaler Bedeutung eingestufte Strecke SO 801.3 (Balsthal–Zwingen) verläuft von Süd nach Nord quer durch Breitenbach (Passwangstrasse–Brislachstrasse), weist aber keine Substanz mehr auf (nur historischer Verlauf). Im Übrigen gibt es Strecken von lokaler und regionaler Bedeutung, teilweise mit Substanz. Gemäss Planungsauftrag S-2.3.3 des kantonalen Richt-

plans übernehmen die Gemeinden den Verlauf der historischen Verkehrswege der Kategorien «mit Substanz» und «mit viel Substanz» in ihre Nutzungspläne als orientierenden Planinhalt. Es sind entsprechende Ergänzungen vorzunehmen.

## 4.2 Gewässer

### *Allgemeine Bemerkungen zum Gewässerraum*

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetz GSchG (SR 814.20) und -verordnung GSchV (SR 814.201) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich für alle Gewässer im Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV und § 3 der Verordnung über Wasser, Boden und Abfall VWBA (BS 712.16)).

Die Gewässerraumausscheidung in der vorliegenden Planung wurde differenziert vorgenommen. Ausserhalb des Baugebiets wird die Gewässerraumausscheidung vorerst nicht vorgenommen. Diese soll später im Zusammenhang mit der Güterregulierung Breitenbach-Büsserach erfolgen. Da somit der Gesamtplan keine Uferschutzzonen aufzeigt, empfiehlt das Amt für Umwelt, die Auflage und Genehmigung des Gesamtplans zurückzustellen.

Sämtliche Gewässer (auch eingedolte) sind zur besseren Orientierung mit Namen zu beschriften.

### *Gewässerraum im Bauzonenplan*

Die Uferschutzzonen sind an einigen typischen Abschnitten zu vermessen. Es ist entweder die Gesamtbreite oder die links- bzw. rechtsseitige Breite ab der Gewässerachse zu bezeichnen.

### *Gewässerraum in den Erschliessungsplänen*

#### Lüssel

- Der ausgeschiedene Gewässerraum von 37 m ab der Brücke Laufenstrasse entspricht nicht der ermittelten bzw. vereinbarten Minimalbreite von 42 m gemäss der Besprechung von 2018 zwischen Planer und Amt für Umwelt. Die Gewässerraumbreite ist in diesem Abschnitt zu prüfen und zu korrigieren. Lösungsvorschlag: 37 m bis Einmündung Rütenenbach, anschliessend 42 m.

#### Rütenenbach

- Abschnitt ausserhalb Bauzone (Parzellen GB-Nrn. 828 und 862): Die «verlorene» Vermassung ist zu entfernen.
- Abschnitt Parzellen GB-Nrn. 2556–3109: Da die Gewässerraumausscheidung vorerst nur innerhalb der Bauzone erfolgt, ist die Gewässerbaulinie einseitig ab Bachmitte mit 6.5 m zu vermessen.
- Abschnitt Parzellen GB-Nrn. 2202–2261: Anstelle der Darstellung des Status quo (Eindolung mit Unterhaltsbaulinien) ist aufgrund der getroffenen Abklärungen und laufenden Planung von Gemeinde und Grundeigentümern (Abbruch Gebäude Nr. 3, Umlegung/Ausdolung des Bachs) in der Ortsplanungsrevision möglichst der zukünftige Gewässerraum zu sichern.

#### Isenbach

- Eingedolte Abschnitte im Strassenbereich: Bei einem Verlauf der Eindolung im Strassenbereich kann auf Unterhaltsbaulinien verzichtet werden, da der freizuhaltende Raum bereits durch Strassenbaulinien ausreichend gesichert wird.

- Abschnitt entlang Parzelle GB-Nr. 2313: Eine Bachöffnung ist in diesen Abschnitt nicht gänzlich ausgeschlossen und lässt sich allenfalls auch mit einem reduzierten Gewässerraum umsetzen. In diesem Sinn und aufgrund der Bebauung/Bebaubarkeit ist der mit Unterhaltsbaulinien gesicherte Korridor von 8 m Breite in diesem Abschnitt ausreichend und zweckmässig.
- Abschnitt Brislachstrasse bis Einmündung in Lüssel: Die Ausscheidung von Unterhaltsbaulinien ist in diesem Abschnitt weder recht- noch zweckmässig. Die Begründung im Raumplanungsbericht betreffend Nichtausdolung ist nicht stichhaltig. Die rechtliche Ausgangslage und Rechtsprechung wie auch die örtlichen Verhältnisse (Topografie, Platzverhältnisse etc.) führen klar zum Schluss, dass hier eine Ausdolung möglich und verhältnismässig ist. Als Seitengewässer zur Lüssel bietet eine Ausdolung des untersten Abschnitts des Isebachs auch einen bedeutenden ökologischen Mehrwert. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist somit zwingend ein geeigneter Korridor von mindestens 11 m Breite raumplanerisch zu sichern.

#### Fridolinsbächli

- Abschnitt im Bereich der Kapelle: Die grosszügige Uferschutzzone (grösser als in Güterregulierung besprochen bzw. als gemäss minimalem Gewässerraum erforderlich) ist zu vermassen.
- Abschnitt gegenüber Parzelle GB-Nr. 1364: Die Darstellung der Uferschutzzone im Erschliessungsplan stimmt nicht mit jener im Bauzonenplan überein. Korrekt ist der Bauzonenplan, d. h. die Uferschutzzone verläuft entlang des Wegrands.
- Abschnitt bei Parzelle GB-Nr. 3063: Die auf dem Erschliessungsplan dargestellte Gewässerraumausscheidung ist zu überprüfen und mit den Absichten gemäss Güterregulierung abzugleichen (Vorschlag vom September 2019: Gewässerraum von 11 m ab Wegrand).
- Abschnitt von Parzelle GB-Nr. 1295 bis Einmündung in Lüssel: Die Ausscheidung von Unterhaltsbaulinien genügt hier nicht. Eine Offenlegung ist auf weiten Strecken möglich, mit den Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen und -möglichkeiten in einer öBA-Zone vereinbar und daher mittels Gewässerraumkorridor von 11 m zu sichern.

#### Mättenbuelbächli

- Hierbei handelt es sich nicht mehr um ein öffentliches Fließgewässer, sondern um einen Graben. Das ehemalige Bächli wurde aus dem Gewässerkataster gestrichen und ist somit von den Plänen zu entfernen. Die Leitung muss im GEP bzw. den Entwässerungswerkleitungsplänen enthalten sein.

#### *Freihaltezone entlang des Fridolinsbächlis*

Die Freihaltezone F zum Zweck der Sicherung der Grünräume in unmittelbarer Nähe des Fridolinsbächlis wird zwar im Zonenreglement aufgeführt (§ 28), wurde jedoch nicht im Bauzonenplan umgesetzt. Ebenso fehlt im Bauzonenplan der entsprechende Legendeneintrag. Zur Sicherung der Grünräume am Fridolinsbächli ist die Freihaltezone in den Bauzonenplan aufzunehmen.

#### *Gewässerplanung*

Die Bestrebungen zur Gewässeraufwertung (Fridolinsbächli, Lüssel) begrüßen wir. Wir weisen darauf hin, dass Projekte von Bund und Kanton mit Beiträgen von bis 90% an die Gesamtkosten unterstützt werden können. Idealerweise ist die Abteilung Wasserbau des Amtes für Umwelt in einer frühen Planungsphase (z. B. Stufe Machbarkeit) in den Prozess einzubinden.

Die «pauschale» Aussage in Kapitel 5.2 des Raumplanungsberichts (Teilziele), wonach auf eine Ausdolung von Bachläufen im Siedlungsgebiet zwecks des Interesses an einer kompakten Siedlungsstruktur und der Nutzung von Verdichtungspotenzialen verzichtet wird, ist so nicht statthaft und deshalb zu löschen. Nach Art. 38 GSchG ist die Wiedereindolung von Gewässern grundsätzlich verboten. Ist eine Bachdole am Lebensende angelangt, ist deshalb einzelfallweise zu prüfen, ob eine Ausdolung technisch machbar und verhältnismässig ist.

Bei der Gewässerplanung sind auch die Bedürfnisse des Bibers zu berücksichtigen. 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 mit Weichhölzern wie Weiden, Erlen und Pappeln trägt zur Aufwertung des Lebensraums für den Biber bei. Die Weichhölzer dienen als Nahrung für den Biber. Allfällige negative Auswirkungen des Nagers (Frass von Feldfrüchten, Fällen von Bäumen und Ziersträuchern in Parks und Privatgärten, Vernässungen etc.) im gewässernahen Raum können so minimiert werden. Der Biber ist auch relevant im Hinblick auf Hochwasserereignisse. Biberdämme nehmen bei Hochwasserereignissen eine wichtige Funktion ein, indem sie den Wasserabfluss verzögern und so das Wasser vermehrt im Boden zurückbehalten werden kann (Retention).

Bei den Grundlagen im Raumplanungsbericht fehlt das Wasserbaukonzept 2018 (einsehbar unter <https://afu.so.ch>).

### *Grundwasser*

Die Grundwasserschutzzone des PW Längacker der Lüsseltaler Wasserversorgung, genehmigt mit RRB Nr. 1981/1057 vom 25. Februar 1981, überlagert die Bauzone der Gemeinde Breitenbach. Ein Teil der Bauzone (öBA-Zone im Bereich der Sportanlagen Grien) liegt sogar in der Grundwasserschutzzone S2, welche einer Bauverbotszone gleichkommt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind Konflikte zwischen Bauzone und Grundwasserschutzzone (namentlich der Bauverbotszone S2) zwingend zu bereinigen. Diese Bereinigung wurde nicht vorgenommen, der Raumplanungsbericht weist lediglich auf die laufende Schutzzonenüberarbeitung hin.

Aktuell wird die alte, heute nicht mehr gesetzeskonforme Grundwasserschutzzone, in einem separaten Nutzungsplanungsverfahren an die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung GSchV (SR 814.201) angepasst. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Grundwasserschutzzone, insbesondere die Grundwasserschutzzone S2, wesentlich verkleinert werden kann und nur noch ein marginaler Bereich der heutigen öBA-Zone in der künftigen Grundwasserschutzzone S2 liegen wird. Die beiden Verfahren sind zwingend aufeinander abzustimmen:

- Die Schutzzonenüberarbeitung ist seitens Gemeinde Breitenbach mit entsprechender Dringlichkeit abzuschliessen.
- Die Ortsplanungsrevision hat sich an der durch das Amt für Umwelt geprüften neuen Bemessung der Schutzzone zu orientieren.
- Die öBA-Zone muss sich an der künftigen Grundwasserschutzzone S2 orientieren. Eine Überlagerung der Bauzone durch die Grundwasserschutzzone S2 ist ein schwerwiegender Nutzungskonflikt und daher zu vermeiden. Die heutige öBA-Zone kann nur unverändert belassen werden, wenn ein Konflikt mit der Grundwasserschutzzone S2 ausgeschlossen werden kann.

Im Bauzonenplan wie auch im Gesamtplan ist die künftige Grundwasserschutzzone orientierend darzustellen.

### *Wasserversorgung*

Die heute rechtsgültige Generelle Wasserversorgungsplanung GWP der Einwohnergemeinde Breitenbach wurde mit RRB Nr. 2007/37 genehmigt. Die GWP ist als Folge der Ortsplanungsrevision an die neuen Gegebenheiten anzupassen.

### 4.3 Naturgefahren

#### *Ausgangslage*

Die Beurteilung der Ortsplanungsrevision hinsichtlich der Thematik Naturgefahren basiert auf den Pflichten, welche der Koordinationsstelle Naturgefahren gemäss Richtplangentext obliegen (Kapitel L-6 Naturgefahren). Massgeblich bei der Beurteilung ist das Ziel einer Gefahrenreduktion mittels raumplanerischer Massnahmen und das Erkennen von Gefahren und Risiken (Richtplangentext S. 157). Arbeitsgrundlagen und rechtliche Grundlagen für die Beurteilung sind im Richtplangentext ab S. 157 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 Richtplangentext (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 Breitenbach liegen folgende Gefahrenkarten vor:

- Breitenbach, Gefahrenkarte – Bericht zur Gefahrenkarte Wasser, Bericht 07338.1, 30. Oktober 2009, Geotest
- Breitenbach (SO), Gefahrenkarte Rutsch, Technischer Bericht Nr. 1413093.1, 13. Dezember 2013, Geotest

Das Thema Naturgefahren wird im Raumplanungsbericht unter Kapitel 16.14 (Weitere Auswirkungen) nur sehr knapp umschrieben. Insbesondere die wichtigsten Aussagen der Gefahrenkarten sollten detaillierter aufgeführt werden. Der Raumplanungsbericht ist zudem gemäss den nachfolgenden Bemerkungen zu den einzelnen Gefahrenprozessen zu ergänzen.

Sowohl auf dem Gesamt- als auch auf dem Bauzonenplan werden keine Naturgefahren abgebildet. Lediglich im Raumplanungsbericht wird in Anhang XV die synoptische Gefahrenkarte dargestellt. Diese Darstellung ist hinsichtlich der raumplanerischen Bedeutung der Gefahrenzonen ungenügend. Die Gefahrenzonen sind auf dem Gesamt- und dem Bauzonenplan darzustellen. Die jetzige Lösung mit dem Verweis auf das kantonale Geoportal unter «Hinweise» wird für die synoptische Gefahrenkarte nicht begrüsst. Falls die Pläne zu überladen sind, ist ein eigenständiger Plan zu erstellen. Für die Gefährdungen ausserhalb den Bauzonen kann auf dem Gesamt- und dem Bauzonenplan ein entsprechender Hinweis auf die Gefahrenhinweiskarte auf dem Geoportal gemacht werden.

Die vorgeschlagenen Zonenvorschriften im Zonenreglement sind korrekt. Das Zonenreglement ist entsprechend der Wegleitung «Naturgefahren im Siedlungsgebiet» zu ergänzen. Grundsätzlich ist der Wortlaut aus der Wegleitung zu übernehmen und mit entsprechenden Konkretisierungen zu erweitern, z. B. «Die blaue Zone (Gebotsbereich) zeigt eine mittlere Gefährdung. Bauen ist mit Auflagen erlaubt.» etc. § 36 Abs. 2 (Darstellung) ist entsprechend der geänderten Darstellung im Gesamt- resp. Bauzonenplan anzupassen.

#### *Gefahrenprozess Wasser*

Im Raumplanungsbericht wird als Teilziel die Erhöhung der Durchflussmenge im Bereich der Lüssel erwähnt. Die Gefahrenkarte Wasser der Gemeinde Breitenbach wurde aufgrund der Hochwasserschutzmassnahmen im Gebiet «Isola Nord» im März 2020 partiell überarbeitet. Diese Anpassung ist bereits in den Geodaten des Kantons berücksichtigt.

Die Teilziele machen keine Aussage zu den Hochwassergefahren der kommunalen Seitengewässer. Die Gemeinde hat keine fundierten Grundlagen über die Wassergefahren der Seitengewässer. Die Koor-

dinationsstelle Naturgefahren hat im Hinblick auf die vorliegende Ortsplanungsrevision bereits im Jahr 2020 von der Gemeinde diesbezüglich eine Gesamtrevision der Gefahrenkarte Wasser (Lüssel und Seitenbäche) verlangt. Die Gesamtrevision der Gefahrenkarte Wasser mit der Lüssel und sämtlichen Seitengewässern ist von der Gemeinde baldmöglichst auszulösen.

#### *Gefahrenprozess Rutsch*

Der Raumplanungsbericht ist mit den wichtigsten Punkten der Gefahrenkarte Rutsch der Gemeinde Breitenbach, Technischer Bericht vom 13. Dezember 2013, zu ergänzen.

#### Permanente Rutschgebiete Müsch und Rohrrain

Innerhalb der permanenten Rutschgebiete Müsch und Rohrrain kann es aufgrund des ungünstigen Baugrunds sowie sehr lokal ausgeprägten differenziellen Bewegungen im Untergrund zu Setzungerscheinungen und Verschiebungen an Gebäuden kommen. Ebenfalls sind minime Verkippungen von Bauten nicht auszuschliessen. Es empfiehlt sich daher, bei Neu- oder Umbauten die Grundeigentümer und Architekten bereits im Rahmen des Baugesuches oder allenfalls bereits bei der Voranfrage auf die gelbe Gefahrenfläche resp. mögliche Schadensbilder hinzuweisen. Die Einhaltung der Gebäudehöhe sollte dem Grundsatz einer möglichst geringen Foundationstiefe (vgl. Technischer Bericht Gefahrenkarte Rutschung S. 16) nicht entgegenlaufen.

#### Hangmureengebiete Rohrrain, Chrummacker und östlich des Spitals

Gebäude, welche innerhalb der blauen Gefahrenfläche von Hangmuren liegen, können im Ereignisfall durch die plötzlich niedergehenden Erdmassen beschädigt oder bei ungünstiger Lage von Gebäudeöffnungen durchflossen werden. Es empfiehlt sich, bei Neu- oder Umbauten von Gebäuden im blauen Gefahrenbereich, Schutzmassnahmen umzusetzen. Beim Spital-Park, welcher innerhalb der gelben Gefahrenfläche von Hangmuren zu liegen kommt, ist zu definieren, ob es sich um ein sensibles Objekt handelt. Falls ja, sind Schutzmassnahmen abzuklären.

#### *Gefahrenprozess Sturz*

Aufgrund der Gefahrenhinweiskarte ist für den Prozess Sturz keine Gefahrenkarte notwendig.

#### *Oberflächenabfluss*

Die Gemeinde Breitenbach ist neben den gefahrenkartierten Naturgefahren auch in einigen Gebieten durch Oberflächenabfluss gefährdet. Oberflächenabfluss ist Regenwasser, das besonders bei starken Niederschlägen nicht versickert und über das offene Gelände abfließt und so Schäden anrichten kann. Ebenerdige und gegenüber dem Terrain vertieft angelegte Gebäudeöffnungen sind dann oftmals die Eintrittsstellen für Wasser. Wir empfehlen, die Oberflächenabflusskarte des Bundes bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten zu beachten. Auf dem Gesamt- und Bauzonenplan ist deshalb ein Hinweis auf die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes anzubringen.

Insbesondere im Gebiet Haselmatt und Haselmattboden ist gemäss der Solothurnischen Gebäudeversicherung SGV eine Schadenshäufung feststellbar. Gleichzeitig besteht die Bestrebung zu einer Verdichtung in diesem Gebiet (vgl. Raumplanungsbericht S. 99). Für allfällige präventive Massnahmen kann die Gemeinde die Solothurnische Gebäudeversicherung SGV kontaktieren.

## **4.4 Belastete Standorte/Schadstoffbelastete Böden**

Die Thematik der belasteten Standorte und der schadstoffbelasteten Böden ist mit der Regelung in § 37 (Belastete Standorte/Altlasten) und § 38 (Schadstoffbelastete Böden) im Zonenreglement, sowie mit entsprechenden Hinweisen im Bauzonen- und Gesamtplan in der Ortsplanung korrekt und sach-

dienlich berücksichtigt. Bezüglich der schadstoffbelasteten Böden wird im Bauzonenplan fälschlicherweise auf § 39 (statt § 38) des Zonenreglements verwiesen. Im Bauzonen- und Gesamtplan sollte weiter darauf hingewiesen werden, dass die schadstoffbelasteten Böden als «Prüfperimeter Bodenabtrag» im kantonalen Geoportal abrufbar sind.

#### **4.5 Archäologische Fundstellen**

Auf dem Gemeindegebiet von Breitenbach existieren mehrere geschützte archäologische Fundstellen. In Kapitel 16.14 des Raumplanungsberichts (Weitere Auswirkungen) heisst es fälschlicherweise, dass es auf dem Gemeindegebiet von Breitenbach keine archäologischen Fundstellen gebe. Es ist eine Korrektur vorzunehmen.

Die geschützten archäologischen Fundstellen sind korrekt im Bauzonenplan eingetragen, fehlen jedoch im Gesamtplan. Die geschützten archäologischen Fundstellen sind auch in den Gesamtplan aufzunehmen. Es handelt sich um die fünf auf dem Bauzonenplan eingetragenen Fundstellen sowie vier weitere Fundstellen im östlichen Gemeindegebiet.

#### **4.6 Lärm**

Die Empfindlichkeitsstufen sind gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung LSV (SR 814.41) zugeteilt und auf dem Bauzonenplan ausgewiesen, ebenso die Aufstufungen von der ES II in die ES III im lärmvorbelasteten Gebiet.

Die Zuordnung der Ortsbildzone zur ES II sehen wir kritisch. Gemäss Zonenreglement sollen in der Ortsbildzone auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sein. Dies entspricht der ES III und nicht der ES II. Wir empfehlen folglich, die Ortsbildzone komplett der ES III zuzuordnen.

Die Parzelle GB-Nr. 2273 soll von der Gewerbezone mit der ES III in die Wohnzone mit einer ES II umgezont werden. Hier empfehlen wir aufgrund der Lärmvorbelastung die Aufstufung in der ersten Bautiefe entlang der Passwangstrasse in die ES III.

#### **4.7 Geruch**

In den Unterlagen wird nicht auf das Thema «Geruchsproblematik im Nahbereich von Landwirtschaftsbetrieben» eingegangen. Bei Zonenplanänderungen in der Nähe von Landwirtschaftsbetrieben hat die zuständige Gemeindebehörde auf die einzuhaltenden Mindestabstände von Tierhaltungsbetrieben zu bewohnten Zonen zu achten. Im Rahmen von Zonenplanänderungen ist sicherzustellen, dass keine Wohn- und Kernzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen die nach geltender Berechnung festgelegten Mindestabstände bei bestehenden Landwirtschaftsbetrieben unterschreiten. Kann diese Vorgabe nicht eingehalten werden, muss die zuständige Gemeindebehörde eine Interessenabwägung vornehmen. Zudem muss eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit der Landwirtschaftsbetriebe im Bereich Tierhaltung in Betracht gezogen werden.

#### **4.8 Störfallvorsorge**

Im Raumplanungsbericht wird das Thema Störfallvorsorge sehr knapp behandelt. Eine Auseinandersetzung mit den möglichen Auswirkungen der Änderungen im Zonenplan, wie sie in Art. 11a der Störfallverordnung StfV (SR 814.012), beziehungsweise im Kapitel 5-7.4 Störfallvorsorge des kantonalen Richtplans gefordert wird, fehlt. Die Aussage, dass die Planungsmassnahmen bis auf den noch

festzulegenden Korridor für die neue Anschlussstrasse des Industrie- und Gewerbegebiets «Neumatt» ausserhalb von Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV liegen, ist nicht korrekt. Bei Änderungen einer Richt- oder Nutzungsplanung in Konsultationsbereichen muss die Gemeinde die Risikorelevanz 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 2013) beschrieben, die zurzeit revidiert wird.

Für die Raumplanung sind nur Störfallobjekte mit einem sogenannten Konsultationsbereich relevant. In Breitenbach sind dies die Erdgashochdruckleitungen der Transitgas AG östlich und der Gasverbund Mittelland AG westlich des Siedlungsgebietes sowie die Von Roll Schweiz AG. Die entsprechende Karte findet sich im Anhang XVI des Raumplanungsberichts. Mit den Konsultationsbereichen der Erdgas-Hochdruckleitungen gibt es keine Überlappungen von Um- oder Einzonungen. Die Umzonung «Froh-matt» von der Gewerbezone in die Wohnzone W2 ist für die Störfallvorsorge jedoch relevant, da die Parzellen GB-Nrn. 1558, 3022 und 3023 teilweise mit dem Konsultationsbereich der Von Roll Schweiz AG überlappen. Die W2 Frohmatt ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Gestaltungsplanungsverfahren kann das Störfallrisiko untersucht, mögliche Schutzmassnahmen geprüft und gegebenenfalls in den Sonderbauvorschriften festgelegt werden. Gestützt auf den Kurzbericht gemäss Art. 5 StFV der Von Roll Schweiz AG sind nach heutigem Wissensstand keine risikomindernden Massnahmen notwendig.

## 4.9 Energie

Die Energiefachstelle des Amtes für Wirtschaft und Arbeit konnte weder im räumlichen Leitbild noch in der vorliegenden Ortsplanungsrevision Hinweise auf die vertiefte Behandlung von Klimaschutz oder Energiethemen feststellen.

Das Thema Energie wird zwar im Zonenreglement in den folgenden Paragraphen angeschnitten:

- § 3 Abs. 2: Besitzstandsgarantie beim Umbau von Bauten und Anlagen mit verbesserter Energienutzung trotz Nichtzonenkonformität
- § 4 Abs. 3: Allgemeine Anforderungen bei Gestaltungsplänen, Verlangen von Angaben zu Energie als Kann-Formulierung
- § 11 (Solaranlagen): Vorschriften zur Zulassung angepasst und gelockert

Ansonsten sind jedoch keine Rahmenbedingungen wie beispielsweise ein «Effizienzpfad Energie» oder Ähnliches definiert. Wir empfehlen, die Siedlungsentwicklung und die Energienutzung aufeinander abzustimmen. Hierfür sind Vorgaben zur Energie in den Zonenvorschriften, beispielsweise für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Vorbildfunktion Gemeinde), für die Arbeits- oder Industriezone, denkbar.

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. Den Gemeinden werden im Energiegesetz EnGSO (BGS 941.21) folgende Rechtsgrundlage dazu geboten:

- § 2 (Energiekonzept): Die Gemeinden können für ihr Gebiet in einem Energiekonzept die Zielsetzungen des kantonalen Energiekonzepts ergänzen (Abs. 4). Sie können zum Beispiel bei Arealüberbauungen erhöhte Baustandards festlegen, beim Heizungsersatz erneuerbare Energieträger fordern oder allgemein die Nutzung von Solarenergie vorschreiben.
- § 4 (Energieanlagen): Gemeinden können Anlagen für die Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Verteilung von Energie selber erstellen und betreiben oder sich daran beteiligen. Beispielsweise können Dächer auf Gemeindebauten für Fotovoltaik-Gemeinschaftsanlagen, finanziert durch die Bevölkerung, zur Verfügung gestellt werden.

- § 7 (Energieversorgung in den Gemeinden): Die Gemeinden können durch Erschliessungspläne und Reglemente Versorgungsgebiete für die Gas- und Wärmeversorgung ausscheiden, die Wärmeversorgung mit Gemeinschaftsanlagen vorschreiben und das Verwenden von bestimmten nicht erneuerbaren Energien in abgegrenzten Versorgungsgebieten ausschliessen (Abs. 1). Das Verfahren richtet sich nach dem Baugesetz (Abs. 2). Wir würden es begrüessen, wenn die räumliche Koordination von Energieangebot und Energienachfrage zusätzlich behandelt würde. Die Energieplanung kann Teil der Ortsplanung sein oder in einem späteren Planungsverfahren erfolgen.
- § 8 (Wärmeschutz): Zum Zweck der effizienten Energieverwendung können die Gemeinden weitergehende Vorschriften erlassen (Abs. 3). Es können zum Beispiel verbesserte U-Werte gefordert werden. Zudem können spezielle Gebäudeanforderungen resp. Baustandards festgelegt werden.

Wir würden es begrüessen, wenn die Gemeinde den zusätzlichen Handlungsspielraum im Energiebereich nutzen würde. Die Gemeinde kann einen wichtigen, aktiven Beitrag zur Energie- und Klimastrategie des Bundes, zum Energiekonzept des Kantons und zur sicheren, effizienten und umweltschonenden Versorgung der Gemeinde mit Wärme und Strom leisten. Voraussichtlich wird der Bund in Zukunft Energieplanungen in den Gemeinden finanziell unterstützen.

## **5. Landwirtschaft**

### **5.1 Allgemeines**

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist die Abstimmung der Ortsplanung mit der beschlossenen Güterregulierung der beiden Einwohnergemeinden Breitenbach und Büsserach (Güterregulierung Breitenbach-Büsserach) von besonderem Interesse. Der Bereich Strukturverbesserung des Amtes für Landwirtschaft hat deshalb eine umfassende Beurteilung vorgenommen. Aufgrund der Auswirkungen auf die Ortsplanungsrevision, sollte der Raumplanungsbericht an geeigneter Stelle mit einem Hinweis auf die Güterregulierung ergänzt werden.

Das Amt für Landwirtschaft nimmt im Rahmen der durch den Regierungsrat zugesicherten amtlichen Mitwirkung und insbesondere zur Verfahrenskoordination regelmässig an den Sitzungen des Vorstands der Flurgenossenschaft Breitenbach-Büsserach teil. Damit die Anliegen der Flurgenossenschaft bei der Ortsplanungsrevision berücksichtigt werden können, sollte der Vorstand der Flurgenossenschaft spätestens im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision einbezogen werden.

### **5.2 Güterregulierung Breitenbach-Büsserach**

#### *Ausgangslage*

Die Flurgenossenschaft Breitenbach-Büsserach ist aktuell an der Erarbeitung des Vorprojekts als Teil der Grundlagenetappe für die Güterregulierung Breitenbach-Büsserach. Grundlage dazu sind das rechtskräftige Bezugsgebiet sowie die Statuten der Flurgenossenschaft. Die Güterregulierung untersteht zudem aufgrund ihrer Grösse der UVP-Pflicht. Mit der Ausarbeitung des Vorprojekts inkl. Umweltverträglichkeitsbericht wurde, gestützt auf eine Submission, das Ingenieurbüro BSB + Partner Ingenieure und Planer AG beauftragt.

Mit dem Vorprojekt werden die wichtigen Eckpunkte der später etappenweise durchgeführten Güterregulierung festgelegt. Das Vorprojekt beschäftigt sich mit

- den Entwicklungs- und Optimierungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (grössere Bewirtschaftungseinheiten mit Arrondierung der Flächen um die Landwirtschaftsbe-

- triebe, optimierte Parzellenstruktur der Eigentumsparzellen, Pachtlandarrondierung, Bereini-  
gung der Dienstbarkeiten etc.),
- den Verbesserungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Infrastruktur (Optimierung des be-  
stehenden Wegnetzes, Sanierung der landwirtschaftlichen Entwässerungen etc.),
- der gezielten Aufwertung der ökologischen Infrastruktur unter Berücksichtigung der beste-  
henden Strukturen (Landschaftsentwicklungskonzept mit ökologischen Ausgleichs- und Er-  
satzmassnahmen im Rahmen der Güterregulierung) sowie
- der Abstimmung der Güterregulierung mit der Ortsplanungsrevision Breitenbach (und später  
Büsserach), insbesondere ausserhalb des Baugebiets im Rahmen der Gesamtplanung.

Das Vorprojekt der Güterregulierung beinhaltet zudem die Ausarbeitung einer Kostenschätzung der Massnahmen, eines Finanzierungsplans sowie eines Zeitplans für die Umsetzung der verschiedenen Etappen der Güterregulierung.

### *Gestaltung des ländlichen Raums im Rahmen der Güterregulierung*

Mit den rechtskräftigen Statuten der Flurgenossenschaft Breitenbach-Büsserach wurden der Zweck der Güterregulierung sowie die Grundsätze für die Massnahmen im Bezugsgebiet festgelegt. In § 3 wird festgehalten, dass die Massnahmen auf eine umwelt-, natur-, tier- und marktgerechte landwirtschaftliche Produktion, eine bessere Arrondierung, eine gesamthaft optimale und langfristige Planung und Entwicklung sowie die Erhaltung einer intakten Landschaft und der natürlichen Ressourcen auszurichten sind. Im Detail bedeutet dies u. a.

- die Erstellung einer Wegnetzstudie, welche weit möglichst auf das vorhandene Wegnetz sowie den Inventarplan Fuss- und Wanderwege abstellt,
- die Erhaltung, Aufwertung und Ergänzung der Natur- und Landschaftswerte,
- die Unterstützung der Gemeinden bei der Erarbeitung und Umsetzung des Natur- und Land-  
schaftskonzepts (Gesamtplan), der Revitalisierung und Renaturierung von Bachläufen, der  
Aufwertung von anderen Lebensräumen und der Umsetzung der kommunalen Nutzungspla-  
nungen nach Massgabe der ins Vorprojekt eingebrachten Anliegen sowie
- die Ausscheidung von Teilgebieten mit Hochstammobstbäumen, in welchen der Erhalt und die  
Verjüngung des Hochstammobstbaumbestands vor den übrigen Massnahmen Priorität haben.

Im Rahmen einer Güterregulierung müssen zudem als Kompensation für die Eingriffe in die Land-  
schaft (Arrondierung, grössere Bewirtschaftungseinheiten, bauliche Eingriffe wie Verbesserung Weg-  
netz durch Verbreiterung und Hartbelag, Drainagesanierungen etc.) zwingend ökologische Aus-  
gleichs- und Ersatzmassnahmen geplant und umgesetzt werden. Die Flurgenossenschaft hat im Rah-  
men der Güterregulierung im Bezugsgebiet die dazu notwendigen Grundlagen erarbeiten lassen wie  
ein Natur- und Landschaftskonzept auf Basis des überarbeiteten Naturinventars, eine Bodenkartie-  
rung, die Wald- und NHG-Gehölz-Feststellung, die Vorausscheidung der Gewässerräume, ein landwirt-  
schaftliches Entwicklungskonzept mit Befragung aller Landwirte, die Voruntersuchung der belasteten  
Standorte etc.

Wir erachten die Güterregulierung Breitenbach-Büsserach als Chance für die Erhaltung und Aufwer-  
tung der Landschaft, des Naherholungsgebiets sowie der Biodiversität in Breitenbach und Büsserach.  
Das Amt für Landwirtschaft bittet, insbesondere auch im Namen der Flurgenossenschaft Breitenbach-  
Büsserach, im Rahmen der Mitwirkungsanlässe die Bevölkerung auf diese Chance, die sich ergebenden  
Synergien und den ganzheitlichen Ansatz hinzuweisen.

### *Relevanz der Güterregulierung für die Ortsplanungsrevision*

Das Amt für Landwirtschaft begrüsst es, dass der Gesamtplan nur geringfügig angepasst wurde. Auf-  
grund des aktuellen Planungsstands sind die Massnahmen und Grundlagen noch nicht im Detail vor-  
handen und insbesondere noch nicht rechtsgültig. Dies wird erst mit der Genehmigung des Vorpro-  
jekts sowie der einzelnen Etappen resp. der Neuzuteilung grundeigentümergebunden der Fall sein.  
Es ist dabei von wesentlichen Auswirkungen auf den Gesamtplan (definitive Festlegung von Gewässer-

räumen, Landschaftsschutzzone, Vorranggebiet Natur und Landschaft, Teilgebiet Hochstammobstbäume, evtl. Naturschutzzone, Naturobjekten sowie weiteren Objekten) auszugehen.

Mit dem vorgeschlagenen Vorgehen (Absprache Planer mit dem Amt für Raumplanung vom 17. Dezember 2019) kann die erforderliche Koordination der Güterregulierung Breitenbach-Büsserach mit der Ortsplanungsrevision Breitenbach erreicht werden. Zudem kann somit der notwendige und erforderliche «Spielraum» für die späteren Verhandlungen mit den Landeigentümern und Bewirtschaftern im Rahmen der Neuzuteilung im Sinn der Güterregulierung genutzt werden. Für die Bewertung des alten Besitzstands und später der Neuzuteilung sowie der amtlichen Zweitvermessung ergibt sich zudem Planungssicherheit. Die seitens der Güterregulierung erwähnten und erarbeiteten Grundlagen werden in das Vorprojekt der Güterregulierung Breitenbach-Büsserach einfließen und dieses wird den kantonalen Fachstellen (Verfahrenskoordination durch das Amt für Landwirtschaft) voraussichtlich Anfang 2022 zur Vorprüfung eingereicht werden.

### **5.3 Abstimmung der Ortsplanungsrevision mit der Güterregulierung**

#### *Beizugsgebiet der Güterregulierung*

Das Beizugsgebiet der Güterregulierung Breitenbach-Büsserach wird im Gesamtplan als orientierender Inhalt dargestellt. Wir haben festgestellt, dass die Abgrenzung in kleinen Teilen nicht dem rechtskräftig ausgeschiedenen Beizugsgebiet entspricht (Parzellen GB-Nrn. 210 und 211 sowie Parzelle GB-Nr. 2886 befinden sich z. B. im rechtskräftigen Beizugsgebiet der Güterregulierung). Im Gesamtplan ist das Beizugsgebiet zu überprüfen und das rechtskräftige Beizugsgebiet darzustellen.

#### *Vorabklärungen zu Grenzregulierung*

Im Rahmen des Vorprojekts wird seitens des Vorstands der Flurgenossenschaft im Gebiet «In den Weieren» nördlich der Verbindungstrasse nach Wahlen (Strassenanschluss an Kantonstrasse ca. 20 m) entlang des Verlaufs des eingedolten Diebachs eine Gemeinde- resp. Kantonsgrenzregulierung diskutiert. Die Felderregulierung Wahlen hat in diesem Bereich u. a. bereits Land auf Gemeindegebiet von Breitenbach und im Beizugsgebiet der Güterregulierung zugeteilt. Zudem könnten die Zuständigkeiten betreffend Werkeigentümerschaft, Unterhalt etc. bereinigt werden. Die Flurgenossenschaft nimmt aktuell die Vorabklärungen (Detailverfahren beider Kantone, Kosten etc.) betreffend das weitere Vorgehen vor. Anschliessend ist die Einwohnergemeinde Breitenbach bezüglich der allfälligen weiteren Schritte einzubeziehen.

#### *Landschaftsschutzzone und Vorranggebiet Natur und Landschaft*

Die Revision der Landschaftsschutzzone im Nachgang an die Güterregulierung wird hinsichtlich der Verfahrenskoordination sehr begrüsst. Aufgrund des jetzigen Planungsstands der Güterregulierung ist möglicherweise von einem Aussiedlungsbegehren auszugehen. Die Befragung der Landwirte/Landwirtinnen im Rahmen der landwirtschaftlichen Vorplanung zeigt, dass zudem von Ergänzungen resp. Erweiterungen bestehender Hochbauten sowie Optimierungen der Erschliessung (Hofzufahrten, Strom, Abwasser etc.) einzelner Landwirtschaftsbetriebe auszugehen ist.

Aufgrund der Vorgaben von Bund und Kanton sowie der Statuten der Flurgenossenschaft bezüglich der ökologischen Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen im Rahmen der Güterregulierung kommt der Aufrechterhaltung der bestehenden Vereinbarungen des Mehrjahresprogramms Natur und Landschaft MJPNL in Verbindung mit den landwirtschaftlichen Biodiversitätsförderflächen (Vernetzungs- und LQ-Projekte) eine zentrale Bedeutung zu. Die Neuzuteilung der Landwirtschaftsflächen kann allenfalls zu Verschiebungen dieser Flächen führen (insbesondere in Tallagen). Deshalb wird die nachgelagerte Ausscheidung des Vorranggebiets Natur und Landschaft ebenfalls begrüsst.

## *Wildtierkorridor*

Der Wildtierkorridor wird auch im Rahmen der Güterregulierung berücksichtigt. Gestützt auf das Entwicklungskonzept Natur und Landschaft der Güterregulierung sind im Vorprojekt diesbezüglich Leitstrukturen vorgesehen.

## *Waldfeststellung und -darstellung*

Im Rahmen der Grundlagenerhebung wurde im Bezugsgebiet ausserhalb der Bauzone der Wald durch den Kreisförster festgestellt und durch den Kreisgeometer (Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG) neu vermessen. Die diesbezügliche Nachführung unter Federführung des Amts für Geoinformation sollte vorliegen. Wir empfehlen, diese Waldgrenze im Gesamtplan darzustellen. Dies wird auch für die öffentliche Auflage des Vorprojekts so erfolgen.

Die Waldfeststellung muss aus verfahrenstechnischen Gründen (analog zum Gewässerraum, NHG-Gehölze etc.) bis zum Abschluss des Güterregulierungsverfahrens (amtliche Zweitvermessung) Bestand haben. Zudem wurden durch die Flurgenossenschaft auch die NHG-Gehölze, gestützt auf die Heckenrichtlinie des Amts für Raumplanung, rechtsverbindlich ausgeschieden und soweit als möglich mit dem Gewässerraum koordiniert. Auch die Abgrenzung der NHG-Gehölze muss wie der Wald aus verfahrenstechnischen Gründen bis zum Abschluss der Güterregulierung Bestand haben. Die Darstellung des Walds und der NHG-Gehölze ausserhalb Bauzone ist darauf abzustimmen. Falls gestützt darauf die amtliche Vermessung bereits nachgeführt wurde, ist diese Abgrenzung zu übernehmen (vgl. auch die Formulierung im Raumplanungsbericht in den Kapiteln 16.8 (Gesamtplan) und 16.11 (Waldfeststellung)).

## *Gewässer und Gewässerraum*

Die bestehenden, öffentlichen Gewässer im Bezugsgebiet der Güterregulierung werden in das Vorprojekt übernommen. Im Rahmen des Vorprojekts wurden die erforderlichen Gewässerräume in Absprache mit der Abteilung Wasserbau des Amts für Umwelt sowie unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben durch die Flurgenossenschaft vorausgeschieden. Es fand eine Koordination mit der Wald- bzw. NHG-Gehölz-Feststellung statt. Den Schnittstellen des Gewässerraums im Übergang vom Bezugsgebiet resp. Gebiet ausserhalb Bauzone zum Baugebiet ist dabei besondere Beachtung zu schenken (Übereinstimmung der Abgrenzungslinien).

Die Vorausscheidung der Gewässerräume wurde u. a. auch im Hinblick auf die Praktikabilität der Bewirtschaftung sowie der vorgesehenen Zuweisung des Gewässerraums ins Eigentum der öffentlichen Hand vorgenommen. Im Rahmen des Vorprojekts der Güterregulierung wird diese Vorausscheidung des Gewässerraums öffentlich aufgelegt werden (orientierender Inhalt). Allfällige Einsprachen von Grundeigentümern bezüglich des Gewässerraums sind erst anlässlich der Auflage des alten Besitzstands resp. der Bonitierung möglich. Der definitive Gewässerraum kann erst nach der amtlichen Zweitvermessung nach der Neuzuteilung festgelegt werden. Danach kann die rechtliche Sicherung mittels Genehmigung des Gesamtplans erfolgen. Diese Verfahrensabsprache wurde im Rahmen einer Besprechung zwischen Amt für Landwirtschaft, Amt für Raumplanung und Amt für Umwelt so festgelegt (Aktennotiz des Amts für Landwirtschaft vom 26. August 2019).

Im Rahmen des Vorprojekts wurde die Revitalisierung des Fridolinsbächlis im Vorstand der Güterregulierung als mögliche ökologische Aufwertungsmassnahme diskutiert. Es besteht Unklarheit über den genauen Verlauf des Gewässers im Gebiet «Grien». Deshalb sollte der Gewässerverlauf in diesem Bereich durch das Amt für Umwelt neu festgestellt werden.

## *Belastete Standorte und schadstoffbelastete Böden*

Die im Bezugsgebiet der Güterregulierung liegenden belasteten Standorte wurden im Rahmen der Grundlagenerhebung für das Vorprojekt in Absprache mit der Abteilung Boden des Amts für Umwelt

voruntersucht (historische und anschliessend technische Untersuchung). Gestützt darauf liegen die Berichte dazu vor sowie auch die parzellenscharfe Abgrenzung der belasteten Standorte.

Die parzellenscharfe Abgrenzung der belasteten Standorte und der schadstoffbelasteten Böden ist für die Güterregulierung von zentraler Bedeutung. Diese Grundlagen sind Bestandteil des Vorprojekts und bei der späteren Bewertung des alten Besitzstands, bei der Neuzuteilung sowie auch bei Aus-, Ergänzungs- und Neubauten von landwirtschaftlicher Infrastruktur (Wege, landwirtschaftliche Entwässerungsanlagen etc.) zwingend zu beachten.

#### *Aufhebung der Reservezone für die Arbeitsnutzung im Gebiet «Grien»*

Die Aufhebung der südlich der Sportanlagen Grien gelegenen Reservezone für die Arbeitsnutzung wird aus landwirtschaftlicher Sicht sehr begrüsst, da es sich um Fruchtfolgeflächen mit vermutlich guten bis sehr guten Ackerböden handelt (Nachbarparzellen mit 75–83 Bodenpunkten). Mit der Zuweisung zur Landwirtschaftszone könnte dieses Teilgebiet nachträglich ins Bezugsgebiet der Güterregulierung einbezogen werden. Aus Sicht des Amts für Landwirtschaft könnten dadurch wertvolle Synergien für die Aufwertung dieses Gebiets, insbesondere hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung und Erschliessung, geschaffen werden. Nebst der Verbesserung der eigentumsseitigen Parzellenstruktur könnte die Wegerschliessung im Rahmen der Güterregulierung mit Beiträgen von Bund und Kanton umgesetzt werden. Die effektive Lage des Fridolinsbächlis ist wie bereits erwähnt noch unklar. Im Hinblick auf eine allfällige Einzonung für die Erweiterung der Sportanlagen Grien könnte eine Aufwertung im Bereich der aufgehobenen Reservezone als Kompensationsmassnahme dienen. Der Einbezug der betroffenen Grundstücke ins Bezugsgebiet der Güterregulierung bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümer, der Generalversammlung der Flurgenossenschaft sowie des Regierungsrats.

#### *Einzonung Landwirtschaftsbetrieb Laufenstrasse 19*

Der Eigentümer der Parzelle GB-Nr. 2060 wurde im Rahmen der landwirtschaftlichen Vorplanung befragt. Die östliche Teilparzelle GB-Nr. 2060 befindet sich nicht im Bezugsgebiet der Güterregulierung, während die westliche Teilparzelle dem Bezugsgebiet angehört. Der Landwirtschaftsbetrieb ist aktuell als Gewerbe an einen anderen Landwirtschaftsbetrieb (Erlenhof 1, 4242 Laufen) verpachtet. Am Standort in Breitenbach sind aktuell Tiere eingestallt. Gemäss der Befragung sollen in den Ökonomiegebäuden noch rund 8–10 Jahre Tiere gehalten werden. Ein Ausbau der Tierhaltung ist aufgrund der FAT-Geruchsabstände nicht möglich und wird gemäss Eigentümer auch nicht angestrebt. Auch im Zusammenhang mit der Güterregulierung wurde seitens des Eigentümers die Absicht geäussert, das Teilgrundstück mit den Gebäuden aus der Landwirtschaftszone in die Bauzone zu überführen. Eine allfällige Einzonung der östlichen Teilfläche der Parzelle GB-Nr. 2060 steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Güterregulierung.

#### *Einzonung «Margrieben»*

Das Gebiet, welches aktuell der Reservezone zugeteilt ist, liegt ausserhalb des Bezugsgebiets der Güterregulierung. Die Landwirtschaftsflächen sind aktuell über den Margriebenweg erschlossen. Aus Sicht der Güterregulierung ist die Einzonung insbesondere aufgrund der durch die Einzonung notwendigen Ergänzung der landwirtschaftlichen Wegerschliessung sowie auch aufgrund der Einstufung der Einzonungsflächen als Fruchtfolgeflächen abzulehnen.

#### *Einzonung «Hüglismatt»*

Die Grundstücke befinden sich in der Reservezone und nicht im Bezugsgebiet der Güterregulierung. Die Einzonung ist aufgrund der Einstufung der Einzonungsflächen als Fruchtfolgeflächen abzulehnen.

### *Einzonung «Im Grien»*

Der vorgesehenen Einzonung von Landwirtschafts- und Reservezone für die Erweiterung der Sportanlagen Grien (Erweiterung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) steht das Amt für Landwirtschaft aus Sicht der Güterregulierung kritisch gegenüber. Die nördliche Teilfläche befindet sich im rechtskräftigen Beizugsgebiet der Güterregulierung. Es handelt sich dabei um gute bis sehr gute Landwirtschaftsböden mit teilweise Fruchtfolgeflächenqualität in ebener Lage. Die Flächen sind aktuell nicht im Inventar der Fruchtfolgeflächen enthalten aufgrund der Lage in der Grundwasserschutzzone S2 (in Überarbeitung).

Die Flurgenossenschaft prüft aktuell im Sinn einer optimierten Umsetzung der späteren Güterregulierung diverse Erweiterungen des Beizugsgebiets. Die weiteren Schritte betreffend eine allfällige Reduktion des Beizugsgebiets im Gebiet «Grien» sind mit dem Vorstand der Flurgenossenschaft zu diskutieren und sorgfältig zu koordinieren (Verfügungsbeschränkung etc.). Anpassungen des Beizugsgebiets der Güterregulierung bedürfen zudem der Zustimmung der Grundeigentümer, der Generalversammlung der Flurgenossenschaft sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat.

### *Baulandbedarf für Werkhof, Sammelstelle und Feuerwehrmagazin*

Gemäss dem Kapitel 6.11 des Raumplanungsberichts (Baulandbedarf weitere Zonen) sollen der Werkhof, die Sammelstelle und das Feuerwehrmagazin wenn möglich an einem Standort zusammengeführt werden. Aktuell wird eine Standortevaluation durchgeführt. Die Ausscheidung einer entsprechenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen soll gemäss dem Raumplanungsbericht losgelöst von der Ortsplanungsrevision in einem nachgelagerten Teilzonenplanungsverfahren vorgenommen werden. Es ist unklar, ob hierfür eine Einzonung vorgesehen ist. Aus landwirtschaftlicher Sicht besteht die Befürchtung, dass diese Planung zu einer Beanspruchung von Kulturland und allenfalls zu Konflikten mit der Güterregulierung führt. Falls dies der Fall ist, sollte diese Planung unbedingt in die Ortsplanungsrevision integriert werden.

### *Gespräche mit den Landwirten/Landwirtinnen im Baugebiet*

Das Amt für Landwirtschaft begrüsst die durchgeführten Gespräche mit den Landwirten/Landwirtinnen betreffend ihre Zukunftsabsichten. Im Rahmen des Vorprojekts wird auf Basis der landwirtschaftlichen Vorplanung ein Entwicklungskonzept Landwirtschaft erarbeitet. In diesem Kontext wurden die Landwirte mit Betriebsstandort sowie Bewirtschaftungsflächen (Eigentum und Pacht) in Breitenbach diesbezüglich ebenfalls befragt. Diese Grundlage ist zu berücksichtigen. Im Rahmen des Entwicklungskonzepts Landwirtschaft zeichnet sich allenfalls auch ein Aussiedlungsbegehren eines Betriebs ab, welches Auswirkungen auf den Gesamtplan hätte. Zudem bestehen Optimierungsanliegen bezüglich der Erschliessung der Höfe (Hofzufahrten, Strom, Abwasser etc.). Im Rahmen des Vorprojekts erfolgen auch Abklärungen betreffend zukünftige Bewässerungsmöglichkeiten (z. B. Speicherbecken für Obstanlagen, Beerenkulturen etc.).

### *Koordination der beiden Planungen*

Der Präsident der Planungskommission, Gemeinderat David Häner, ist zugleich auch Mitglied des Vorstands der Flurgenossenschaft. Zudem begleitet das Ingenieurbüro BSB + Partner Ingenieure und Planer AG sowohl die Ortsplanungsrevision als auch das Vorprojekt der Güterregulierung. Folglich kann eine optimale Koordination der beiden Planungen gewährleistet werden.

Die Mitwirkungsveranstaltungen zur Ortsplanungsrevision haben noch nicht stattgefunden. Der Vorprojektentwurf der Güterregulierung wird voraussichtlich Anfang 2022 vorliegen. Aus Sicht des Amts für Landwirtschaft wäre es zu begrüssen, wenn der Vorstand der Flurgenossenschaft sich nächstens vertieft mit der Ortsplanungsrevision Breitenbach und insbesondere mit deren Auswirkungen auf die Güterregulierung Breitenbach-Büsserach auseinandersetzen würde. Wie bereits erwähnt, sollte die Flurgenossenschaft spätestens im Rahmen des Mitwirkungsprozesses zur Ortsplanungsrevision einbezogen werden, damit allfällige Fragen betreffend die Güterregulierung geklärt werden können. Das

Amt für Landwirtschaft wird diese Thematik an einer der nächsten Vorstandssitzungen der Flurgensenschaft vorbringen.

Wie bereits eingangs erwähnt, begrüsst das Amt für Landwirtschaft, dass der Gesamtplan nur geringfügig angepasst wurde. Da aufgrund der anstehenden Güterregulierung von wesentlichen Auswirkungen auf den Gesamtplan auszugehen ist, empfehlen wir, diesen vorläufig von der öffentlichen Auflage und Genehmigung auszunehmen. Die detaillierten Genehmigungsvermerke für die Gesamtrevision der Ortsplanung und das Vorprojekt der Güterregulierung sind gemeinsam vom Amt für Landwirtschaft und vom Amt für Raumplanung im Einvernehmen mit der Gemeinde resp. mit dem Planungsbüro noch festzulegen. Aus Sicht des Amtes für Landwirtschaft muss die Gesamtrevision der Ortsplanung vor der öffentlichen Auflage nochmals bezüglich der relevanten Punkte im Zusammenhang mit der Güterregulierung überprüft und abgeglichen werden. Der Projektleiter der Güterregulierung des Amtes für Landwirtschaft Norbert Emch (032 627 25 04, [norbert.emch@vd.so.ch](mailto:norbert.emch@vd.so.ch)) steht dafür gerne zur Verfügung.

## **5.4 Fruchtfolgeflächen**

### *Darstellung der Fruchtfolgeflächen*

Die Fruchtfolgeflächen werden auf einem eigenen Plan (Inventar der Fruchtfolgeflächen – Plan der Änderungen 1:4'000), welcher Bestandteil des orientierenden Inhalts ist, dargestellt. Dies ist nicht mehr erforderlich. Hingegen ist auf dem Gesamtplan ein Hinweis auf die Fruchtfolgeflächendaten im Geoportal des Kantons zu machen. Der Gesamtplan ist entsprechend zu ergänzen.

### *Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen*

Die vorgesehenen Einzonungen «Margrieben», «Hüglismatt» und «Im Grien» der vorliegenden Planung würden zu einer Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen führen. Die beiden Einzonungen «Margrieben» und «Hüglismatt» sind nicht genehmigungsfähig und die Voraussetzungen für die Einzonung «Im Grien» sind derzeit noch nicht erfüllt. Trotzdem zeigen wir auf, welche Auswirkungen diese Einzonungen auf die betroffenen Fruchtfolgeflächen hätten.

Gemäss dem Kapitel 9.3 des Raumplanungsberichts (Einzonungen aus der Landwirtschaftszone) wird bei der vorgesehenen Einzonung «Im Grien» nicht von Fruchtfolgeflächen ausgegangen. Der betroffene Boden erreicht jedoch die Qualitätsanforderungen an Fruchtfolgeflächen. Die Flächen werden einzig aufgrund der Lage in der Grundwasserschutzzone S2 nicht dem Inventar der Fruchtfolgeflächen angerechnet. Im Sinn des Sachplans Fruchtfolgeflächen ist bei den betroffenen Flächen eindeutig von Fruchtfolgeflächen auszugehen.

Die Fruchtfolgeflächenbilanz gemäss der Tabelle 11 des Raumplanungsberichts (FFF-Bilanz vor und nach OPR) bezieht sich alleine auf die anrechenbare Fruchtfolgefläche. Weil die Fruchtfolgefläche mit der vorgesehenen Zuweisung der Reservezone zur Landwirtschaftszone zunimmt, beschönigt die Darstellung die effektive Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen. Mit den vorgesehenen Einzonungen der Flächen in den Reserve- und Gewässerschutzzonen (Einzonungen «Margrieben», «Hüglismatt» und «Im Grien») würden insgesamt rund 478 a Boden mit Fruchtfolgeflächenqualität beansprucht.

### *Kompensation von Fruchtfolgeflächen*

Die Ämterkonferenz aus den Bereichen Bau, Umwelt und Wirtschaft KABUW hat eine grundsätzliche Kompensationspflicht für Fruchtfolgeflächen bejaht und hat die Schwelle der Kompensationspflicht auf 25 a festgelegt. Die vorgesehenen Einzonungen sind gemäss diesen Kriterien somit kompensationspflichtig, auch wenn die beanspruchten Flächen in den Reserve- und Gewässerschutzzonen nicht dem Fruchtfolgeflächeninventar angerechnet werden.

Gemäss internem Entwurf des Merkblatts «Schonung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen» kann die Kompensation in einem eigenen Verfahren, ausserhalb der Ortsplanung, geplant werden. Die Rahmenbedingungen für die Kompensation sind allerdings in der Genehmigung des auslösenden Vorhabens festzuhalten. Das Kompensationsprojekt muss in der Regel spätestens drei Jahre nach der Genehmigung vorliegen.

Eine Kompensation über die Aufhebung von Reservezonen, wie im Raumplanungsbericht im Kapitel 9.4 (Einzonungen aus der Reservezone) erwähnt, stellt keine eigentliche Kompensation dar, kann aber in der Interessenabwägung berücksichtigt werden. Ebenfalls ist festzuhalten, dass die Flächen nördlich der Sportanlagen Grien aufgrund der Lage in der Grundwasserschutzzone S2 nicht dem Inventar angerechnet werden und somit kein Potential für eine Aufwertung bieten.

## **6. Fazit und weiteres Vorgehen**

Die vorliegende Planung zeigt eindrücklich, wie intensiv sich die Einwohnergemeinde Breitenbach mit den für die Raumplanung entscheidenden Fragen befasst hat. Mit der sorgfältig erstellten Quartieranalyse, dem ausführlichen Konzept zur Innenentwicklung mit einer Vertiefungsstudie zur Kernzone, dem aktualisierten Naturinventar und -konzept des Siedlungsgebiets sowie weiteren Dokumenten liegen gute und sehr umfassende Grundlagen vor. Auch die formellen Anforderungen an die Planungsinstrumente werden grundsätzlich gut erfüllt. Viele Festlegungen sind zielführend für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.

Die konsequente Umsetzung der gewonnenen Erkenntnisse in entsprechende Bestimmungen und Planeinträge im Einklang mit den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben gelingt allerdings noch nicht überall. Die beiden beabsichtigten Einzonungen «Margrieben» und «Hüglismatt» werfen grundsätzliche Fragen auf und werden als nicht recht- und zweckmässig beurteilt. Dies nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Entwicklungen auf dem Isola-Areal, welches sich ohne Zweifel zum eigentlichen Schlüsselgebiet von Breitenbach entwickeln dürfte. Damit die Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans erfüllt werden können, sind diesbezüglich noch Korrekturen notwendig.

Wir bitten Sie, die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision im Sinn dieser Vorprüfung zu überarbeiten. Wir empfehlen Ihnen, uns vor der öffentlichen Auflage erneut die Gelegenheit zu geben, uns zum neuen Arbeitsstand zu äussern. Insbesondere können wir in diesem Rahmen festhalten, inwiefern weiterhin Genehmigungsvorbehalte bestehen oder ob diese ausgeräumt werden konnten. Wir bitten Sie, die vorzunehmenden Anpassungen in den entsprechenden Dokumenten (insb. im Raumplanungsbericht) hervorzuheben, damit die erneute Prüfung der Unterlagen vereinfacht wird. Das vollständig überarbeitete Dossier sollte in 4 Papierexemplaren und in elektronischer Form zur nochmaligen Prüfung eingereicht werden.

Sollten Sie Fragen haben, melden Sie sich bitte beim zuständigen Kreisplaner Samuel Schmid. Eine Besprechung der Erkenntnisse des vorliegenden Vorprüfungsberichts ist ja am 16. August 2021 bereits erfolgt. Auch jetzt stehen wir Ihnen gerne für Erläuterungen unserer Vorprüfung zu Verfügung. Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.



Sacha Peter  
Amtschef/Kantonsplaner

## C BEURTEILUNG DER PLANUNGSINSTRUMENTE

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist der Umgang mit den rechtskräftigen Planungen (vgl. Planregister des Amts für Raumplanung) zu prüfen. Im Raumplanungsbericht werden im Kapitel 2.1 (Rechtskräftige Ortsplanung) die rechtskräftigen Nutzungsplanungen seit der mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 184 am 25. Januar 1999 genehmigten Ortsplanungsrevision des Siedlungsgebiets aufgeführt. Der Umgang mit den rechtskräftigen Gestaltungsplänen wird im Kapitel 12 (Überprüfung Gestaltungspläne) dargelegt. Wie mit den vor der Ortsplanung genehmigten noch rechtskräftigen Nutzungsplanungen umgegangen wird, ist unklar. Eine entsprechende Prüfung haben wir in den vorliegenden Unterlagen noch nicht gefunden. Es ist entscheidend, dass Kanton und Gemeinde die gleiche Auffassung bezüglich aufzuhebenden Planungen hat.

### 1. Zonenreglement

#### *Allgemeine Bemerkungen*

Im vorliegenden Zonenreglement werden die Zonenvorschriften für das Siedlungsgebiet (Bauzonenplan) und das Kulturland (Gesamtplan) zusammengeführt. Da der nur geringfügig überarbeitete Gesamtplan vorläufig von der öffentlichen Auflage und Genehmigung auszunehmen ist, soll das überarbeitete Zonenreglement nur die Zonenvorschriften für das Siedlungsgebiet (Bauzonenplan) enthalten. Das rechtskräftige Reglement für das Kulturland (Gesamtplan) bleibt vorläufig bestehen.

Das Zonenreglement wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung sowie der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB angepasst. Die Ausnützungsziffer wird durch die Überbauungsziffer abgelöst. Darüber hinaus wurden Vorschriften zu neuen Zonen ergänzt sowie einige weitere Bestimmungen ergänzt bzw. angepasst.

#### *Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen und Vorschriften*

**§ 1 Abs. 1** «Dieses Reglement enthält [...] Vorschriften über die Nutzung und das Bauen in der Gemeinde Breitenbach.»

**§ 1 Abs. 2** Dieses Reglement bezieht sich nur auf das Baugebiet von Breitenbach. Es ist eine entsprechende Anpassung vorzunehmen. Bei der Aufzählung der Planungsinstrumente ist der Gesamtplan zu streichen. Es sind die Erschliessungspläne für die Ortsteile Nord-West, Nord-Ost und Süd zu ergänzen.

**§§ 2 und 3** Die Zuständigkeiten und die Besitzstandgarantie sind übergeordnet geregelt, weshalb diese Paragraphen ersatzlos zu streichen sind. Insbesondere ist es nicht zweckmässig, die Besitzstandgarantie vorweg zu beurteilen. Zudem entspricht § 3 Abs. 1 des Zonenreglements nicht genau § 34<sup>ter</sup> PBG.

**§ 4 Abs. 1** Gestaltungspläne bezwecken insbesondere auch einheitlich gestaltete Überbauungen. Dies ist entsprechend zu ergänzen.

**§ 4 Abs. 2** Der Begriff «Kleinbauten» ist übergeordnet nicht definiert. Es ist der Begriff «Nebengebäude» oder «Nebenbauten» zu verwenden. Der Begriff «Ergänzungsbauten» ist zu streichen.

**§ 4 Abs. 4** Der Aufzählungseintrag zur Grünflächenziffer ist zu streichen. Ein Gestaltungsplan sichert eine hohe Qualität, weshalb nicht klar ist, weshalb eine Reduktion der Grünflächenziffer zulässig sein soll.

**§ 5 Abs. 2** Ersatzneubauten werden als Erweiterungsbauten bestehender, zonenkonformer Wohnbauten aufgefasst, was nicht korrekt ist. Es ist eine Präzisierung vorzunehmen. «Für unbebaute Bau-

gebiete, die in dichter Bauweise [...]» 500 m<sup>2</sup> Landfläche entspricht einer Einfamilienhausparzelle. Die Flächenangabe ist deshalb zu prüfen.

**§ 5 Abs. 3** Im Vergleich zu den festgelegten Überbauungsziffern der Grundnutzungen ist die maximal zulässige Überschreitung der Überbauungsziffer von 10% ziemlich hoch definiert. Zudem sind die Boni für die Überbauungsziffer mit und ohne Gestaltungsplan gleich hoch angedacht. Mit einer Gestaltungsplanung wird ein ausführlicherer Prozess durchlaufen, der im Vergleich auch mehr Ausnutzung zulassen sollte.

**§ 6 Abs. 2** Der Begriff «Kleinbauten» ist übergeordnet nicht definiert. Es ist der Begriff «Nebengebäude» oder «Nebenbauten» zu verwenden. Der Begriff «Ergänzungsbauten» ist zu streichen.

**§ 7** Die Bestimmungen zu den Grünflächen, zur Grünflächenziffer und zum Baumäquivalent sind sehr zu begrüssen. Die Formulierung in § 7 Abs. 1 im zweiten Abschnitt lässt zu, dass zumindest kleinflächige Steingärten angelegt werden können. Falls das Anlegen von Steingärten generell untersagt werden soll, müsste dies explizit so erwähnt werden. Beim Baumäquivalent sollten explizit einheimische, standortgerechte Bäume gefordert werden. In § 7 Abs. 3 sind «hochstämmige Bäume» durch «einheimische, standortgerechte Bäume» zu präzisieren.

**§ 11 Abs. 3** «[...] und benötigen nach Bundesrecht (Art. 32a Abs. 1 lit. a–d Raumplanungsverordnung erfüllt sind; RPV, SR 700.1) keine Baubewilligung [...]»

**§ 11 Abs. 4** Gemäss Kapitel E-2.5 des kantonalen Richtplans gilt die Baubewilligungspflicht auch für Bauten in der Juraschutzzone und in Ortsbildschutzzonen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, weshalb die Ortsbildzone nicht als Schutzzone im Sinne von § 36 PBG betrachtet wird. Denn wenn die Ortsbildzone keine Schutzzone im Sinne von § 36 PBG ist, genügt die Meldepflicht und es können Solaranlagen realisiert werden, die das Ortsbild wesentlich beeinträchtigen können.

**§ 15** Die Tabelleneinträge, welche den Gesamtplan betreffen, sind zu löschen.

**§ 17 Abs. 5** Die besonderen Bestimmungen sind ausdrücklich zu begrüssen.

**§ 19 Abs. 5** Bauten sollen sich auch hinsichtlich ihrer äusseren Erscheinung (Fassaden- und Dachgestaltung insgesamt, nicht nur farblich) ins Ortsbild einfügen.

**§§ 23 und 24** Bei diesen Zonen handelt es sich mehrheitlich um Areale der Gemeinde. Grünflächen werden von der Gemeinde angelegt und gepflegt. Im Sinn der Vorbildwirkung der Gemeinde, wie im Naturkonzept Siedlungsraum Breitenbach formuliert, sollten diese Grünräume möglichst naturnah gestaltet und unterhalten werden (gemäss § 20 Abs. 7 NHV-SO). Im Zonenreglement ist zu ergänzen, dass Grünflächen in den öBA- und öA-Zonen naturnah zu gestalten und zu unterhalten sind. Es sind dazu ausschliesslich einheimische, standortgerechte Gehölze und Wildstauden zu verwenden.

**§ 29** Der Paragraph ist zu löschen, da er den Gesamtplan betrifft.

**§ 30** Der Zweck der Hofstattzone HS wird sehr begrüsst. Gemäss dem Naturkonzept für das Siedlungsgebiet soll ein ökologischer Unterhalt in den Privatgärten angestrebt werden. Die Umsetzung der formulierten Massnahmen im Naturkonzept ist jedoch im Zonenreglement nicht gefestigt. Daher erachten wir es als sinnvoll, den ökologischen Unterhalt in der Hofstattzone im Zonenreglement zu regeln. § 30 Abs. 5 soll hinsichtlich des ökologischen Unterhalts (keine Düngung, kein Einsatz synthetischer Pestizide, evtl. gestaffelte Mahd) ergänzt werden.

**§§ 31–35** Die Paragraphen sind zu löschen, da sie den Gesamtplan betreffen.

**§ 39 Abs. 3** Der Absatz ist fachlich nicht ganz korrekt. § 39 Abs. 3 ist folgendermassen anzupassen: «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 Massnahmen zum Schutz der Nutzer vor Störfällen zu prüfen.»

**§ 40** Der Paragraph zu den geschützten archäologischen Fundstellen ist durch folgenden Text zu ersetzen:

Abs. 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 in den Zonenplänen eingetragen.

Abs. 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.

Abs. 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.

**§ 41 Abs. 4** Beim 3. Absatz ist der erste Satz zu streichen. Dieser regelt ein Detail, das selbstverständlich ist und im Rahmen der Vorbesprechungen, sofern vorhanden, ohnehin thematisiert wird.

**§ 41 Abs. 5** Im ersten Absatz ist der Satzteil «weniger wegen ihres Eigenwertes, sondern» wegzulassen. Die Vorschriften sollen beschreiben, worum es geht und nicht, worum es nicht geht.

**§ 43** Wir empfehlen, die maximale Fassadenhöhe mit der Ergänzung «angepasst an die bestehende Überbauung» zu ergänzen. Die maximalen Überbauungsziffern für die Vollgeschosse und für die Unterniveaubauten sind aus unserer Sicht generell zu hoch definiert. Die Überbauungsziffern sind zu prüfen und zu korrigieren.

**§ 44** Die maximalen Überbauungsziffern für die Unterniveaubauten sind aus unserer Sicht generell zu hoch definiert. Demgegenüber sind die minimalen Grünflächenziffern zu niedrig definiert, insbesondere für die Arbeits- und die Industriezone. Die Überbauungs- und Grünflächenziffern sind zu prüfen und zu korrigieren. Der Tabelleneintrag zur Landwirtschaftszone ist zu löschen, da er den Gesamtplan betrifft.

## **2. Baureglement**

Ein Baureglement wurde nicht eingereicht. Gemäss dem Kapitel 14 des Raumplanungsberichts (Änderungen Baureglement) wird das Baureglement vorerst überarbeitet und zu einem späteren Zeitpunkt zur Vorprüfung eingereicht.

## **3. Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente**

Die Planungsinstrumente sind technisch gut erstellt worden. Die inhaltliche Überarbeitung ergibt sich aus den entsprechenden Bemerkungen. Wir bitten Sie, die vorzunehmenden Anpassungen in den entsprechenden Dokumenten hervorzuheben, damit die erneute Prüfung der Unterlagen vereinfacht wird.