

Amt für Raumplanung

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

30. November 2023 SP

Breitenbach: 2. kantonale Vorprüfung der Teilrevision der Ortsplanung (Bereich Siedlungsgebiet)

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

Mit Schreiben vom 20. Oktober 2021 haben wir der Einwohnergemeinde Breitenbach den Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung zukommen lassen. Am 22. Dezember 2022 hat uns das Planungsbüro BSB + Partner Ingenieure und Planer AG im Auftrag der Einwohnergemeinde Breitenbach das überarbeitete Planungsdossier zur Teilrevision der Ortsplanung (Bereich Siedlungsgebiet) zur 2. kantonalen Vorprüfung eingereicht. Gemäss dem Begleitschreiben wurde das Planungsdossier vom Gemeinderat am 7. November 2022 zur erneuten Vorprüfung verabschiedet. Im Rahmen der 2. Vorprüfung sollen insbesondere folgende Planungsinhalte geprüft werden:

- Überprüfung der Zonierung im Ortskernbereich inkl. Vorschriften
- Aufzonung und Umzonung «Zäni» an der Amthausstrasse 27
- Umzonung «Spitalwärterhaus» an der Spitalstrasse 36
- Waldfeststellungspläne

Es liegen folgende Unterlagen zur Prüfung vor:

- Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000 (Ortsteile Nord-West, Nord-Ost und Süd)
- Zonenreglement
- Waldfeststellungspläne (Übersichtsplan 1:4'000, Detailpläne A–G 1:1'000)
- Zusammenstellung Differenzen Waldfeststellung 1997 vs. 1999 (Detailpläne A–G 1:1'000, Tabelle)
- Raumplanungsbericht inkl. Mitwirkungsbericht

Zudem liegen folgende weitere Unterlagen vor:

- Begleitschreiben der BSB + Partner Ingenieure und Planer AG vom 22. Dezember 2022
- vom Gemeinderat kommentierter Vorprüfungsbericht vom 20. Oktober 2021

Wir haben die überarbeitete Ortsplanung erneut gemeinsam mit weiteren kantonalen Ämtern und Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit geprüft. Gerne geben wir Ihnen das Resultat der 2. Vorprüfung bekannt. Allgemeine Hinweise und Bemerkungen des Vorprüfungsberichts vom 20. Oktober 2021 sind nach wie vor zu berücksichtigen.

1. Ausgangslage

Im Lauf des Ortsplanungsprozesses hat sich die Einwohnergemeinde Breitenbach in Absprache mit uns entschieden, 2 Teilgebiete von der Revision der Ortsplanung auszunehmen:

- Innerhalb des Siedlungsgebiets wird das Isola-Areal von der Revision ausgenommen. Das ehemalige Industrieareal umfasst die Parzellen GB-Nrn. 2361, 2574, 2569 und 90004 sowie eine Teilfläche der Parzelle GB-Nr. 90099. Das Isola-Areal wurde im Frühling 2021 von der Seraina Investment Foundation erworben und wird nun von der Steiner AG von einem reinen Arbeitsplatzgebiet zu einem gemischt genutzten Areal transformiert. Zur Entwicklung dieses Teilgebiets wurde ein separater Prozess gestartet. In einem ersten Schritt wurde ein gemeinsames Entwicklungsbild von Grundeigentümerin, Gemeinde, Bevölkerung und Kanton entworfen. Nachdem im Frühling 2022 ein städtebauliches und freiraumplanerisches Testplanungsverfahren durchgeführt wurde, wurde ein räumliches Teilleitbild für das Isola-Areal erarbeitet. Zu diesem haben wir am 15. Dezember 2022 Stellung genommen. In einem weiteren Schritt sollen für das Teilgebiet separate Nutzungsplanungen (Teilzonen-, Teilerschliessungs- sowie Gestaltungsplanungen) erarbeitet werden. Bis dahin verbleibt das Teilgebiet des Isola-Areals in den heute rechtskräftigen Grundnutzungen mit den dazugehörigen Vorschriften.
- Ebenfalls von der Revision ausgenommen wird das Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebiets, d. h. das Gebiet ausserhalb der Bau- und Reservezonen. Dieses Gebiet wird im Gesamtplan abgebildet. Im Rahmen der laufenden Güterregulierung Breitenbach-Büsserach werden zahlreiche Festlegungen getroffen, welche sich wesentlich auf den Gesamtplan auswirken. Auf unsere Empfehlung hin sieht die Einwohnergemeinde Breitenbach deshalb vorläufig von einer Revision des Gesamtplans ab. Dieser wird zu einem späteren Zeitpunkt umfassend überarbeitet. Der rechtskräftige Gesamtplan mit den dazugehörigen Vorschriften bleibt somit weiterhin rechtsgültig.

Da sich die vorliegende Revision der Ortsplanung nicht auf das gesamte Gemeindegebiet bezieht, wird sie als «Teilrevision der Ortsplanung (Bereich Siedlungsgebiet)» bezeichnet. Diese angepasste Bezeichnung ist aus unserer Sicht nachvollziehbar und korrekt.

2. Beurteilung

2.1. Überprüfung der Zonierung im Ortskernbereich inkl. Vorschriften

Die vorgesehene Zonierung im Ortskernbereich sowie die entsprechenden Zonenvorschriften beurteilen wir als recht- und zweckmässig.

Das Zonenreglement sieht den Einbezug der Fachstelle Heimatschutz bei der Prüfung von Baugesuchen in der Kernzone A vor. Wir halten an dieser Stelle fest, dass der Einbezug der Fachstelle nur in ausgewählten Fällen so vorgesehen werden sollte. Im Grundsatz soll die Qualitätssicherung wenn immer möglich durch die Gemeinde selbst und möglichst frühzeitig wahrgenommen werden können. Je nach Aufstellung in der Gemeinde, und um dem Aspekt der Aussenperspektive gerecht zu werden, sind ausgewiesene Fachpersonen (z. B. aus Landschaftsarchitektur, Architektur mit Fokus auf Bestandesbauten usw.) hinzuziehen, welche auch einen entsprechenden

Prozess begleiten oder bei Vorabsprachen resp. konkreten Bauprojekten beraten können. Wir sind gerne bereit, im weiteren Planungsverlauf zusammen mit der Gemeinde die entsprechenden Möglichkeiten (z. B. Aufbau Fachbeirat) auszuloten und zu prüfen.

2.2. Aufzonung und Umzonung «Zäni» an der Amthausstrasse 27

Die vorgesehene Aufzonung und Umzonung «Zäni» an der Amthausstrasse 27 beurteilen wir als recht- und zweckmässig.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Mehrfamilienhauszone dreigeschossig zu einem Planungsmehrwert führt. Die Vorteile aus Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohn- oder Kernzonen sind auszugleichen (§ 5 Abs. 2 PAG). Es besteht somit eine Abgabepflicht.

2.3. Umzonung «Spitalwärterhaus» an der Spitalstrasse 36

Von der Umzonung «Spitalwärterhaus» an der Spitalstrasse 36 wird inzwischen abgesehen. Folglich muss sie nicht geprüft werden.

2.4. Waldfeststellungspläne

Im Bereich der Bauzonen der Gemeinde Breitenbach existieren 8 Waldfeststellungspläne mit den Plannummern 14.35.1 bis 14.35.8. Die zugrunde liegende Waldfeststellung fand im Jahr 1997 statt. Im Regierungsratsbeschluss Nr. 184 vom 25. Januar 1999, mit welchem die letzte Ortsplanungsrevision genehmigt wurde, werden diese Waldfeststellungspläne erwähnt. Mit der Ersterfassung der Nutzungsplandaten wurden die Waldgrenzen der rechtsgültigen Nutzungspläne (Bauzonenplan und Erschliessungsplan) digital erfasst. Diese digitalen Nutzungsplandaten bilden schliesslich die Grundlage für die laufende Teilrevision der Ortsplanung.

Wie im Rahmen der 1. Vorprüfung festgestellt wurde, wurden die Waldgrenzen aus den Waldfeststellungsplänen von 1997 nicht korrekt in die im Jahr 1999 genehmigten und heute rechtsgültigen Nutzungspläne (Bauzonenplan und Erschliessungsplan) übertragen. Mit der Ersterfassung der Nutzungsplandaten und der Verwendung dieser Daten für die laufende Teilrevision der Ortsplanung haben sich diese Fehler fortgepflanzt. Im Rahmen der laufenden Teilrevision der Ortsplanung werden diese Differenzen bereinigt: Die Waldfeststellung wurde gemeinsam mit dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei angepasst und in neuen Waldfeststellungsplänen festgehalten.

Anlässlich einer Besprechung am 23. Dezember 2021 mit dem damaligen zuständigen Kreisförster (Herr Peter Tanner), dem zuständigen Kreisplaner (Herr Samuel Schmid) und Vertretern der Planungsbehörde (Herren David Häner und Markus Vöggtlin) sowie des Planungsbüros (Herr Thomas Schneitter) wurde vereinbart, dass als Grundlage für die neuen Waldfeststellungspläne die festgestellten Waldgrenzen aus den rechtsgültigen Nutzungsplänen (Regierungsratsbeschluss Nr. 184 vom 25. Januar 1999) gelten. Dies unter der Voraussetzung, dass die Waldfläche insgesamt gegenüber dem Stand der Waldfeststellung aus dem Jahr 1997 nicht oder nicht erheblich reduziert wird. Eine Überprüfung zeigt auf, dass die Waldfläche bei der Übernahme der Waldfeststellung aus den rechtsgültigen Nutzungsplänen aus dem Jahr 1999 gegenüber der eigentlichen Waldfeststellung aus dem Jahr 1997 um 409 m² zunimmt. Dies wird mit einer planlichen Darstellung und Berechnungen nachvollziehbar belegt.

Die bereinigten Waldfeststellungspläne wurden nach den neusten Layoutvorgaben des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei erstellt. Auf Abschnitten entlang des Rütenebachs und entlang der Lüssel hat der zuständige Kreisförster neue Waldfeststellungen vorgenommen. Gemäss Abklärun-

gen im Rahmen der Güterregulierung Breitenbach-Büsserach werden die dort vorhandenen bestockten Flächen neu als Wald eingestuft.

Die überarbeiteten Waldfeststellungspläne wurden durch das Amt für Wald, Jagd und Fischerei geprüft. Alle Änderungen, die zwischen dem Planungsbüro und dem Forstkreis seit der 1. Vorprüfung besprochen wurden, sind in den aktuellen Waldfeststellungsplänen umgesetzt. Die Waldfeststellungspläne entsprechen somit den kantonalen Vorgaben und können den Unterlagen der Ortsplanungsrevision orientierend beigelegt werden. Wichtig ist, die Waldfeststellungspläne vor der öffentlichen Auflage durch den Forstkreis (Kreisförster) und die Gemeinde (Gemeindepräsident) unterzeichnen zu lassen. Es sollen insgesamt 4 Exemplare erstellt werden: 2 Exemplare für das Amt für Wald, Jagd und Fischerei, 1 Exemplar für die Planungsbehörde und 1 Exemplar für das Planungsbüro falls erwünscht). Die überarbeiteten Waldfeststellungen sind in den übrigen Unterlagen der Ortsplanungsrevision (als Genehmigungsinhalt in den Erschliessungsplänen) ergänzt und korrekt dargestellt.

2.5. Waldabstandslinien

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision können und sollen alle Grundlagen überarbeitet und auf Sinnhaftigkeit und Aktualität überprüft werden (Verweis auf die Beantwortung der Interpellation Brotschi (KR Nr I 0182/2019 BJD) durch den Regierungsrat). Darunter fallen auch die Waldabstandslinien. Die Waldabstandslinien stellen nicht nur einen Schutz des Walds und der Waldfunktionen vor der Bauzone dar, sondern sie schützen auch das Siedlungsgebiet vor Gefahren aus dem Wald. Bei Baumhöhen von bis über 30 m ist eine reguläre rechtsgültige Waldabstandslinie von 20 m gemäss PBG bereits sehr knapp bemessen. Weitere Reduktionen gefährden nicht nur Waldfunktionen, sondern auch die Infrastruktur und die Anwohnenden. In diesem Zusammenhang sei auf § 6 VWW verwiesen.

Bestehende Gebäude innerhalb des Waldabstands können mit einer Vorbaulinie (§ 40 BPG) gesichert werden. Wo aber noch unbebaute Bauparzellen direkt an festgestellten Wald angrenzen, legt das Amt für Wald, Jagd und Fischerei der Gemeinde nahe, keine Reduktion des Waldabstands vorzunehmen, sondern den Waldabstand auf die gesetzlichen 20 m festzusetzen. Bei den durch den Klimawandel verstärkten Wetterextremen (Trockenheit, intensive Sonnenstrahlung, Stürme und heftige Gewitter) ist es angezeigt, neue Infrastruktur nicht im Mindestabstand zu einer potenziellen Gefahrenquelle zu bauen. Vor allem trifft dies zu, wenn diese Bauten dauerhaft bewohnt sind. Es ist davon auszugehen, dass diese Wetterextreme künftig weiter zunehmen werden und absterbende Äste und umstürzende Bäume entlang des Waldrands vermehrt auftreten werden.

Das Amt für Wald, Jagd und Fischerei empfiehlt der Planungsbehörde, in den Gebieten Spitzacker bis Rohrholzweg (Parzelle GB-Nr. 3354) sowie Isebach bis Mättenbiel (Parzellen GB-Nrn. 3312–1031) einen Waldabstand von 20 m (statt wie bisher 15 m) vorzusehen. In diesen Bereichen sind noch mehrheitlich unbebaute Parzellen vorhanden. So können künftige Schäden vermieden werden. Bestehende Bauten können mit einer Vorbaulinie gesichert werden.

Zudem legt das Amt für Wald, Jagd und Fischerei der Planungsbehörde nahe, die Waldabstandslinien in den Gebieten entlang der Lüssel sowie bei der kleinen Waldinsel zwischen Rohrhollen und Rohrgasse nochmals kritisch zu prüfen. Da es sich mehrheitlich um Waldflächen < 3'600 m² handelt, ist ein reduzierter Waldabstand gemäss § 141 Abs. 1 PBG anwendbar. Dennoch empfiehlt das Amt für Wald, Jagd und Fischerei insbesondere auf den noch unbebauten Parzellen einen regulären Waldabstand von 20 m vorzusehen.

2.6. Einzonungen «Margrieben» und «Hüglismatt»

Die beiden Einzonungen «Margrieben» und «Hüglismatt» sind nach wie vor Bestandteil der Planungsvorlage. Wir nehmen zur Kenntnis, dass die kommunale Planungsbehörde an diesen Einzonungen festhält.

Die beiden beabsichtigten Einzonungen werfen grundsätzliche Fragen auf und werden erneut 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, ist von den beiden Einzonungen abzusehen.

Der im Rahmen der 1. Vorprüfung platzierte Genehmigungsvorbehalt seitens der kantonalen Prüf- und Genehmigungsbehörde besteht weiterhin. Wir werden dem Regierungsrat zu diesen Einzonungen weiterhin die Nicht-Genehmigung beantragen. Wir machen darauf aufmerksam, dass ein Festhalten an diesen Einzonungen zu Verzögerungen im Genehmigungsverfahren führen wird.

2.7. Arbeitszonen

Durch die beiden Umzonungen «Kreuzacker» und «Frohmat» reduzieren sich die Arbeitszonen der Gemeinde Breitenbach signifikant. Mit der vorgesehenen Transformation des Isola-Areals werden weitere Flächen der Arbeitsnutzung entzogen. Wir empfehlen deshalb, nochmals kritisch zu prüfen, ob nach den Umzonungen ein genügendes Angebot an Arbeitszonen verbleibt. Als Ankergemeinde sollte Breitenbach auch zukünftig über genügend Arbeitszonen verfügen.

Wir empfehlen in diesem Zusammenhang, zu prüfen, ob auf die Umzonung «Kreuzacker» verzichtet werden soll. Damit könnte eine unbebaute, gut erschlossene Fläche im Zentrum von Breitenbach für die Arbeitsnutzung erhalten bleiben. Wir empfehlen weiter, zu prüfen, ob die gemischte Parzelle GB-Nr. 2334 vollständig der Arbeitszone zugewiesen werden soll.

2.8. Kantonale Baulinienpläne

Gemäss der Rückmeldung des Amtes für Verkehr und Tiefbau (Herr Thomas Schluop) ist die Vorprüfung der kantonalen Baulinienpläne noch nicht abgeschlossen. Da seit Kurzem neue kantonale Vorgaben für kantonale Baulinienpläne existieren, müssen die Pläne nochmals geprüft werden.

2.9. Konflikte mit Schutzzonenplanung

Für das Pumpwerk Längacker wurde eine neue Schutzzonenplanung erarbeitet. Gemäss dem überarbeiteten Schutzzonenplan erfährt die Grundwasserschutzzone S1 beim Pumpwerk eine Ausdehnung bis an die Parzellengrenze (Parzelle GB-Nr. 244 im Eigentum des Zweckverbands «Lüsseltaler Wasserversorgung»). Die Sportanlagen Grien liegen neu in der Grundwasserschutzzone S3. Diese Schutzzone ist auch südlich weniger weit ausgedehnt, was die Konflikte mit den rechtskräftigen und künftigen Bauzonen (öBA, Arbeiten und Wohnen) entschärft. Ausserdem dehnt sich die Schutzzone weniger stark in Richtung Lüssel aus.

Die im Rahmen der 1. Vorprüfung der Ortsplanungsrevision angesprochenen zwingend zu beseitigenden Konflikte (Überlagerung öBA/Grundwasserschutzzone S2) bestehen gestützt auf den überarbeiteten Bauzonenplan nur noch randlich. Im nordöstlichen Bereich der öBA (Parzellen GB-Nrn. 3121 und 3122 im Privateigentum sowie ein schmaler Streifen der Parzelle GB-Nr. 3114

im Eigentum der Einwohnergemeinde) ist nach wie vor eine Überlagerung mit der Grundwasserschutzzone S2 vorhanden. Es handelt sich um unbebaute Flächen. Momentan finden Abklärungen seitens des Kantons statt, wie dieser Konflikt gelöst werden kann. Möglicherweise müssen die betroffenen Flächen ausgezont werden.

2.10. Pendenzen

Damit die Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt werden kann, sind von der Planungsbehörde folgende zusätzliche Unterlagen zu erarbeiten und zu einer Vorprüfung einzureichen:

- Gefahrenkartierung Wasser gemäss den Vorgaben des Amtes für Umwelt, Naturgefahrenplan (Genehmigungsinhalt)
- Schätzungen der Planungsmehrwerte bei Einzonungen mit Abgaben an den Kanton (Einzonung «Landwirtschaftsbetrieb Laufenstrasse 19», allenfalls Einzonungen «Margrieben» und «Hüglismatt»)

Zudem ist zu beachten, dass allfällige noch nicht genehmigte altrechtliche Gestaltungspläne vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision genehmigt sein sollten.

3. Fazit und weiteres Vorgehen

Wir nehmen erfreut zur Kenntnis, dass die Teilrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Breitenbach gemäss unseren Empfehlungen im Rahmen der 1. kantonalen Vorprüfung überarbeitet wurde. Die 2. kantonale Vorprüfung zeigt, dass die uns vorliegende Planung grösstenteils recht- und zweckmässig ist. Jedoch ist auch ersichtlich, dass die ursprünglich vorhandenen Genehmigungsvorbehalte noch nicht vollständig ausgeräumt werden konnten. Damit die Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans erfüllt werden können, ist von den beiden Einzonungen «Margrieben» und «Hüglismatt» abzusehen. Die nötigen Voraussetzungen für die öffentliche Auflage der Teilrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Breitenbach sind somit aus kantonalen Sicht noch nicht erfüllt.

Sollten sich Ihrerseits weitere Fragen ergeben, so wenden Sie sich gerne an den zuständigen Kreisplaner Herrn Samuel Schmid (032 627 25 71, samuel.schmid@bd.so.ch). Für die weitere Bearbeitung der Ortsplanung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

Sacha Peter
Amtschef/Kantonsplaner

Kopie an: - BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Thomas Schneitter, Von Roll-Strasse
29, 4702 Oensingen

Elektr. - Dieter Künzli-Schönbächler, Gemeindepräsident (dieter.kuenzli@bluewin.ch)

Kopie an: - David Häner, Gemeinderat, Präsident Planungskommission (david.haener@bluewin.ch)
- Markus Vögtlin, Bauverwalter (markus.voegtlin@breitenbach.ch)
- Thomas Schneitter, Ortsplaner (thomas.schneitter@bsb-partner.ch)
- Amt für Umwelt
- Amt für Verkehr und Tiefbau
- Amt für Wald, Jagd und Fischerei

Schneitter Thomas

Von: Schluep Thomas <Thomas.Schluep@bd.so.ch>
Gesendet: Montag, 17. März 2025 15:19
An: Schmid Samuel
Cc: Schneitter Thomas; info@david-haener.ch; peter.haenggi@breitenbach.ch
Betreff: Rev. OP Breitenbach resp. Baulinien Kt.SO
Signiert von: thomas.schluep@bd.so.ch

Salü Sämi

Wir haben zusammen mit BSB+Partner die Kant. Baulinien resp. Kant. Baulinienpläne im Verlaufe des letzten Sommers 2024 mit den kommunalen Baulinien/Gestaltungsbaulinien, etc. so weit abgestimmt und bereinigt.
Diese Kant. Pläne über die Passwangstr./ Laufenstr./ Brislachstr./ Fehrenstr. werden später gleichzeitig zusammen mit der Rev. OP Breitenbach öffentlich aufgelegt.
Falls notwendig und/oder opportun können diese Pläne ebenfalls in die 2. Mitwirkung mit einfließen.
Bei Fragen oder Unklarheiten stehe dir gerne zur Verfügung.
Beste Grüsse, Thom

Freundliche Grüsse

Thomas Schluep

Leiter Projektmanagement Kreis III a.D. /

Leiter Portfoliomanagement Kt.-Strassen

Amt für Verkehr und Tiefbau

Strassenbau

Rötihof

Werkhofstrasse 65

4509 Solothurn

Telefon +41 32 627 88 65

Mobile +41 76 343 48 48

thomas.schluep@bd.so.ch

avt.so.ch

