



Einwohnergemeinde
4534 Flumenthal

Ortsplanungsrevision

Raumplanungsbericht

Vorprüfung

Derendingen, 06.12.2024

Impressum

Auftraggeber	Einwohnergemeinde Flumenthal
Projekt	Ortsplanungsrevision
Projektverfasser	SPI Planer und Ingenieure AG Projektleiter: Christian Sigrist Sachbearbeiter: Fabian Kessler
Arbeitsgruppe Gemeinde	Markus Zubler, Gemeindevizepräsident / Präsident AGRU OP Revision Gaby Schneeberger, Gemeinderätin / Bausekretärin Daniel Burri, Vize Präs. Bau- und Werkkommission Brigitte Wagner, Präs. Komm. Umwelt und Energie
Dokumentenbezeichnung	Raumplanungsbericht
Dateiname	3902_RPB_Version 1.docx
Version	01 / Vorprüfung
Datum	06.12.2024



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Ausgangslage.....	1
1.2	Übersicht der Dokumente.....	1
1.3	Verbindlichkeit des vorliegenden Dokuments.....	2
2	Planungsprozess.....	3
2.1	Grundlagen (Quellenverweis).....	3
2.2	Herangehensweise	3
2.3	Begleitender Fachausschuss der Gemeinde.....	4
2.4	Zeitliche Abfolge und massgebende Meilensteine / Entscheide	4
2.5	Einflussnahme auf Planungsverfahren während der OP Revision	5
2.6	Einflussnahme auf Bauvorhaben während der OP Revision	7
3	Zielsetzungen	9
3.1	Vorgaben aus übergeordneten Planungen.....	9
3.2	Handlungsansätze & Strategien Siedlungs-/Quartieranalyse	9
3.3	Entwicklungsziele räumliches Leitbild.....	11
3.3.1	Zielsetzung Generelle Entwicklung.....	11
3.3.2	Siedlung	11
3.3.3	Natur und Landschaft.....	13
3.3.4	Verkehr.....	13
3.3.5	Ver- und Entsorgung	14
4	Siedlungsgebiet.....	15
4.1	Planungsinstrumente	15
4.2	Vorhandene, räumliche Gliederung	15
4.3	Strategien zur künftigen Entwicklung	15
4.3.1	Erhalten	16
4.3.2	Weiterentwickeln	16
4.3.3	Verdichten	17
4.4	Interessenabwägungen und Entscheide	17
4.4.1	Anpassungen am Zonenreglement (allgemein).....	18
4.4.2	Neue, übergeordnete Bestimmungen im Zonenreglement	18
4.4.3	Wohnzone W2 (neu: W2a/W2b)	19
4.4.4	Wohnzone W3 / W3r (neu)	27
4.4.5	Kernzone KER-2.....	31
4.4.6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	34
4.4.7	Gewerbezone	35
4.4.8	EW-Zone (Elektrowerk)	36
4.4.9	Sportplatzgelände FC Flumenthal > neue Spezialzone	37
4.4.10	Hundsportplatz > neue Spezialzone	41
4.4.11	Spezialzone «Werkhof Kieswerk» (GB Nr. 459, 469 und 535)	45
4.4.12	Parkplatzzone (GB Nr. 380) > neu Bahnareal i. BZ	45
4.4.13	Kleinere Arrondierungen des Bauzonenverlaufes	46
4.4.14	Einzonung GB Nr. 355.....	47
4.4.15	Ortsbildschutzzone.....	47

4.4.16	Kulturobjekte	48
4.4.17	Naturobjekte	52
4.4.18	rechtsgültige Gestaltungspläne	53
4.4.19	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (neu)	53
4.4.20	Lärmempfindlichkeitsstufen	53
4.5	Planungsausgleich	53
4.6	Fassungsvermögen Bauzone vor / nach OP Revision	54
5	Natur & Landschaft	56
5.1	Gewässer - Gewässerraum	56
5.1.1	Festlegung der Gewässerräume	56
5.1.2	Renaturierungs- und/oder Revitalisierungsprojekte	57
5.1.3	Unterhalt	58
5.1.4	Ufergehölz	58
5.2	Wald	58
5.2.1	Waldbestand	58
5.2.2	Waldfeststellungen	58
5.2.3	Waldabstand	58
5.2.4	Wildruhezone	59
5.2.5	Wildtierkorridore	59
5.2.6	Aufwertungsgebiete Waldrand	60
5.3	Inventare	60
5.3.1	Naturinventar und-konzept [4]	60
5.3.2	Archäologische Fundstellen	60
5.3.3	Geotope	60
5.3.4	Hecken	61
5.3.5	Belastete Standorte	62
5.3.6	Schadstoffbelastete Böden	62
5.4	Naturgefahren	62
5.4.1	Naturgefahrenhinweise	63
5.4.2	Oberflächenwasser / Oberflächenabfluss	63
5.5	Landwirtschaft	65
5.5.1	Landwirtschaftsbetriebe	65
5.5.2	Landwirtschaftsinventar	65
5.5.3	Fruchtfolgeflächen	65
5.5.4	Emissionsabstände (FAT)	65
6	Verkehr, Ver- und Entsorgung	66
6.1	Verkehrsanlagen Strassenverkehr	66
6.1.1	Verkehrsregime	66
6.1.2	Strassenklassierung	66
6.1.3	Ausbaustandards	67
6.1.4	Baulinien	67
6.1.5	Vorbaulinien	67
6.1.6	Gestaltungsbaulinien	68
6.1.7	kantonale Baulinien	68
6.1.8	Private Verkehrsanlagen	69

6.1.9	Private Dienstbarkeiten / Wegrechte.....	71
6.1.10	öffentliche Dienstbarkeiten / Wegrechte	72
6.2	OeV – öffentlicher Verkehr	74
6.3	LV – Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr)	75
6.4	Erschliessungsprogramm	76
7	Zusammenfassung und Fazit.....	77
8	Anhang / Beilagen.....	78

1 Einleitung

Die Rahmenbedingungen für räumliche Entwicklung einer Gemeinde werden mit den Planungsgrundlagen der Ortsplanung bestimmt. Der Gemeinderat ist auf kommunaler Stufe Planungsbehörde und damit verantwortlich, dass diese Planungsgrundlagen in einem regelmässigen Turnus von rund 10 bis 15 Jahren überprüft und wenn nötig überarbeitet werden.

1.1 Ausgangslage

Die Planungsgrundlagen der Gemeinde Flumenthal wurden mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 1283 vom 1.7.2003 rechtskräftig. Seither wurden lediglich einzelne Teilrevisionen für Neuerschliessungen oder Umzonungen durchgeführt. Inzwischen sind verschiedene, übergeordnete Planungsgrundlagen wie das Planungs- und Baugesetz, die kantonale Bauverordnung oder auch der kantonale Richtplan überarbeitet worden. Der Gemeinderat hat deshalb 2017 entschieden, dass die Überarbeitung der Ortsplanung vollzogen werden soll.

1.2 Übersicht der Dokumente

Das Dossier der Ortsplanung besteht aus rechtsverbindlichen und aus orientierenden Dokumenten. Diese sind nachfolgend aufgelistet.

Rechtsverbindliche Dokumente

- Zonenreglement
- Bauzonenplan
- Gesamtplan
- Erschliessungsplan
- Waldfeststellungsplan
- Übersichtsplan Naturgefahren

Orientierende Dokumente

- Raumplanungsbericht (vorliegendes Dokument)
- Naturinventar / Naturkonzept
- Räumliches Leitbild (Grundlagenbericht), inkl. Übersichtskarten
- Siedlungs- und Quartieranalyse (Grundlagenbericht)
- Mitwirkungsbericht räumliches Leitbild

1.3 Verbindlichkeit des vorliegenden Dokuments

Der vorliegende Raumplanungsbericht bildet als orientierendes Dokument ein integraler Bestandteil der Ortsplanungsrevision (OP Revision). Mit dem Raumplanungsbericht wird die Entscheidungsfindung der Planungsbehörde zum Planungsprozess der OP-Revision nachvollziehbar dokumentiert und zusammengefasst.

2 Planungsprozess

Der Planungsprozess für die Revision der Ortsplanung erstreckte sich insgesamt über rund ... Jahre. Nebst der detaillierten Auseinandersetzung mit dem Bestand oder der Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie beanspruchten insbesondere die Mitwirkung der Bevölkerung, der Austausch mit den kantonalen Fachstellen und das gesamte Rechtsetzungsverfahren einen grossen Teil der Zeit.

2.1 Grundlagen (Quellenverweis)

Die Revision der Planungsgrundlagen stützt sich auf nachfolgend aufgeführte Grundlagen ab:

- [1] RPG / Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn vom 1.7.2018
- [2] KBV / kantonale Bauverordnung vom 7.7.2021
- [3] kantonaler Richtplan vom 24.10.2018
- [4] Naturinventar & Naturkonzept vom 20.11.2018
- [5] Siedlungsentwicklung nach innen SEin, Leitfaden für Gemeinden Version 2018
- [6] Leitfaden und Vision Areal „Kirchmatt“, R.P. Grimm / Mrz 2023
- [7] Beschreibung der Aktivitäten des Schäferhunde-Clubs OG Attiswil vom März 2022
- [8] Planungsausgleichsreglement Flumenthal vom xx.xx.xxxx (derzeit iA)
- [9] Leitfaden zur Berechnung der Planungsmehrwerte 2023 des Bau- und Justizdepartementes
- [10] Berechnungsgrundlagen zur Bestimmung des Fassungsvermögens der Bauzone des ARP
 - Tabelle IST / Soll Dichten (Download 24.4.24)
 - Dichtevertelung je Wohnzone & Wohnmischzone Kt SO (Download 24.4.24)
 - Tabelle Fassungsvermögen (Excel Vorlage / Download 24.4.24)
 - kantonale Bevölkerungsprognose Szenarien bis 2050 (online Tool ARP; genutzt 24.4.24)
- [11] Strategische Planung Revitalisierung Fliessgewässer 12/2014
- [12] Protokoll Vorabklärungen Naturgefahren vom 26.2.2004, Amt für Umwelt zH. Gemeinde Flumenthal

2.2 Herangehensweise

Der Gemeinderat als Planungsbehörde der Gemeinde Flumenthal hat nach der letzten Teilrevision 2017 beschlossen die Ortsplanung zu revidieren. Die Bau- und Werkkommission und die Energie- und Umweltkommission wurden Gemeinde intern beauftragt die vorhandenen, kommunalen Grundlagen der Ortsplanung zusammen zu tragen und nötigenfalls zu überarbeiten. So wurde als Vorleistung zur OP-Revision 2018 das vorhandene Naturinventar / Naturkonzept aus dem Jahr 1991 überarbeitet. Im Mai 2020 erhielt die SPI Planer und Ingenieure AG den Zuschlag für die Planerleistungen zur OP Revision.

In den Jahren 2021 und 2022 wurden eine Siedlungs- und Quartieranalyse sowie das räumliche Leitbild als weitere, neue Grundlagedokumente für die OP-Revision erstellt. In dieser Zeit wurden auch die rechtsgültigen Pläne in das GIS-Datenmodell des Kantons Solothurn überführt. Seit dem 1.1.2022 sind die rechtsgültigen Pläne der Gemeinde Flumenthal auf dem Geoportal des Kantons aufgeschaltet und frei zugänglich.

An der Gemeindeversammlung vom 8.6.2022 wurden die Siedlungs- und Quartieranalyse und das räumliche Leitbild seitens der Bevölkerung beschlossen und damit der Startschuss zur weiteren Überarbeitung der Planungsgrundlagen erteilt. In den darauffolgenden Monaten wurden die Planungsgrundlagen der Ortsplanung überarbeitet und Ende 2024 zur ersten, kantonalen Vorprüfung eingereicht. Anschliessend folgte die Bereinigung der Unterlagen im Austausch mit den kantonalen Fachstellen und zum Abschluss im Jahr ... das Rechtsetzungsverfahren.

2.3 Begleitender Fachausschuss der Gemeinde

Der Gemeinderat hat ein Gremium (Arbeitsgruppe / AGRU) bestimmt, welches den Planungsprozess über die gesamte Dauer begleiten soll. In der Arbeitsgruppe haben folgende Personen massgeblich am Planungsprozess mitgearbeitet:

- Markus Zubler, Gemeindevizepräsident (Ressortleiter Finanzen & Sicherheit) / Präsident AGRU OP Revision
- Gaby Schneeberger, Gemeinderätin (Ressortleiterin Umwelt und Energie) / Bausekretärin
- Daniel Burri, Vize Präsident Bau- und Werkkommission
- Brigitte Wagner, Präsidentin Energie- und Umweltkommission

2.4 Zeitliche Abfolge und massgebende Meilensteine / Entscheide

Im nachfolgenden Zeitstrahl ist die zeitliche Abfolge mit den massgeblichen Meilensteinen der Bearbeitung des gesamten Planungsprozesses abgebildet:

Datum	Meilenstein (Bemerkungen)
20.05.2020	Beauftragung SPI Planer und Ingenieure AG mit OP Revision
17.03.2021	Begehung / Dorfrundgang mit ARP, Denkmalpflege und Gemeinde (Ortsbild / Kulturobjekte)
10.09.2021	Stellungnahme Primeo Netz AG zu Planungsabsichten Kraftwerk (Unterwerk) Flumenthal
16.09.2021	Übergabegespräch mit ARP, Abgabe der Siedlungs- und Quartieranalyse und räumliches Leitbild
04.11.2021	Infoanlass Mitwirkung zum räumlichen Leitbild
08.11.2021	Begehung Hundesportplatz mit ARP, GDE und Vertretern Schäferhundclub (Nutzungsabsichten)
31.12.2021	Aufschaltung rechtsgültige Planungsgrundlagen auf sogis (Bauzonen-, Erschliessungs- und Gesamtplan)
21.04.2022	Stellungnahme ARP zur Siedlungs- und Quartieranalyse und zum räumlichen Leitbild
08.06.2022	Gemeindeversammlung, Verabschiedung Siedlungs- und Quartieranalyse und räumliches Leitbild
19.09.2022	Beschluss GR zum Umgang mit Baugesuchen innerhalb der Gebiete mit Strategie „Weiterentwickeln“ und/oder „Verdichten“ (Weisung für kommunale Baubehörde)
01.02.2023	1. Visions- / Ideenworkshop «Kirchmatt» (Quartier „Höfli“ / ohne Beteiligung SPI)
05.04.2023	Gemeindeworkshop zum Areal «Kirchmatt» (Quartier „Höfli“) inkl Vorstellung des Leitfadens / der Vision zur Entwicklung „Kirchmatt“ durch die Grico Group
09.09.2023	Vorschlag Umgang Spezialgebiete «Sportplatz» & «Hundesportplatz» an ARP (Rückmeldung 25.01.2024)
05.09.2023	Runder Tisch „Kirchmatt“; Information der Grundeigentümer der Parzellen GB Nr. 202, 203, 385 und 682
28.11.2023	Mitwirkungsanlass Grundeigentümer / Liegenschaftsbesitzer „Kulturobjekte“
05.04.2024	Waldfeststellungen mit AWJF (Kreisförster) beim Sportplatz & Hundesportplatz

14.05.2024	Projektvorstellung Kirchmatt; Grundeigentümer und Investoren des Gebietes Kirchmatt stellen Projekte auf den Parzellen GB Nr. 454, 452 und 207 vor
03.06.2024	Entscheid GR / AGRU OP Rev: Grundnutzung und OBS im Bereich Kirchmatt grundsätzlich wie rechtsgültig belassen; die am 14.5.2024 gezeigten Projekte erfüllen die Anforderungen der Gemeinde und tragen zur gewünschten Entwicklung dieses Raumes bei
10.06.2024	Austausch mit asm bezgl. Entwicklung GB Nr. 380 für mögliche Haltestelle Flumenthal Nord Entscheid AGRU: Grundnutzung GB Nr. 380 «Bahnareal i.BZ»; die «Parkplatzzone» wird aufgehoben
01.07.2024	Austausch mit Kirchgemeinde bezgl. GB Nr. 196 / ohne Beteiligung SPI Entscheid GR / AGRU: Weder Kirchgemeinde noch Einwohnergemeinde wollen die Parzelle übernehmen, deshalb erfolgt eine Umzonung von oeBA > KER-2
27.08.2024	Mitwirkungsanlass Landwirtschaft
24.09.2024	Austausch mit Grundeigentümer GB Nr. 355 (Betriebsaufgabe LW & Einzonung) Entscheid GR / AGRU / Grundeigentümer: vorerst noch keine Einzonung vorsehen, weitere Abklärungen Grundeigentümer erforderlich
13.01.2025	GR-Beschluss zur Eingabe zur 1. Vorprüfung
	Öffentliche Mitwirkung
	Eingabe zur 2. Vorprüfung
	Verabschiedung Gesamtdossier durch Gemeinderat zur öffentlichen Auflage

2.5 Einflussnahme auf Planungsverfahren während der OP Revision

Parallel zum Planungsprozess wurden einzelne Vorhaben in losgelösten Planungsverfahren behandelt. Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat sich in nachfolgenden Planungsverfahren eingebracht und entsprechende Auflagen hinsichtlich der Zielsetzung zur räumlichen Entwicklung gemäss Siedlungs- und Quartieranalyse und räumlichen Leitbild formuliert.

- Arealentwicklung „Kirchmatt (Quartier „Höfli“)
Die Grundeigentümer im Gebiet rund um die Parzelle GB Nr. 454 im Unterdorf (Höflisgasse / Kirchgasse / Werkstrasse) haben sich am 1.2.2023 zusammen mit potenziellen Investoren, Vertretern des Gemeinderates und Vertretern des Kantons (Leiter öffentlicher Verkehr OeV) zu einem Visions- und Ideenworkshop zur Arealentwicklung getroffen. Als Zwischenergebnis der sehr offenen und unverbindlichen Diskussion wurde ein Leitfaden / Vision entworfen, welcher mit 6 unterschiedlichen Handlungsräumen (Anbindungsraum / Zwischenraum / Wohnraum / Versorgungsraum / Kulturräum / Erlebnisraum) die verschiedenen Nutzungsideen und Anregungen für die Planung zusammenfasst [6].

Anlässlich des Workshops vom 5.4.2023 der Begleitgruppe der OP-Revision wurde dieser Leitfaden / Vision von den Grundeigentümern und Investoren vorgestellt. Anschliessend an die Projektvorstellung haben die Behördenmitglieder, ebenfalls in einem Workshop, die Rahmenbedingungen und Vorgaben für die weitere Arealplanung diskutiert und hinsichtlich der Ortsplanung als Entwurf festgelegt.

Die Planungsabsichten der Behördenvertreter und diejenige der potenziellen Investoren / Grundeigentümer der „Kirchmatt“ zeigten von Beginn an keine massgeblichen Unterschiede. Ziel aller Beteiligten ist es, dass südlichen Dorfteil ein neues, belebtes Zentrum mit attraktiver Wohn- und Aufenthaltsqualität entsteht. Hierzu sollen ein Nutzungsmix zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen, zeitgemässe Wohnungsangebote (bsp. Clusterwohnungen), eine öffentliche Begegnungszone mit einem neuen Dorfplatz, eine Vernetzung von Fusswegen, möglichst eine neue Postauto-/Bushaltestelle sowie gute Anbindungen zu den angrenzenden Naherholungsräumen und dem Attisholzareal beitragen. Bei der Umgebungsgestaltung der privaten Grundstücke sollen die öffentlichen Interessen für den neuen Dorfplatz und ggf. neuen Veloabstellplätzen in der Nähe der oeV

Haltestelle berücksichtigt werden.

Um die genannten Zielsetzungen zu erreichen, hat die Gemeinde eine massgebliche Anpassung der Grundnutzung vorgeschlagen. Auf der Kirchmatt sollte gestützt auf die Vision und die Konzepte der Investoren eine Bebauung realisiert werden, welche sich klar von den bisherigen Strukturen abhebt. Hinsichtlich der Gestaltung war vorgesehen, dass moderne Flachdachbauten mit 4 Vollgeschossen (ohne Attika) als Gesamtensemble entstehen. Mit 4 Vollgeschossen hätte die Gebäudehöhe die westlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser nicht überragt. Mit der gewählten Dachform und einer einheitlichen, architektonischen Sprache wäre das Dorfzentrum klar erkennbar geworden.

Am 5.9.2023 wurden die Grundeigentümer der angrenzenden Parzellen GB Nr. 202, 203, 385 und 682 über die Entwicklungsabsicht der Gemeinde und den Entwurf der revidierten Unterlagen der Ortsplanung informiert und angefragt, wie sie zur angedachten Entwicklung als direkte Anrainer stehen und im weiteren Planungsprozess der Kirchmatt integrieren werden möchten. Grundsätzlich waren die Grundeigentümer mit der Entwicklungsabsicht zu einem neuen Dorfzentrum einverstanden. Allerdings sollte sich aus Sicht der Mehrheit die Geschossigkeit und die Gestaltung der Bauten an den bestehenden Rechtsgrundlagen orientieren. Eine Beteiligung, mit einem allfälligen Einbezug der jeweiligen Parzellen, wurde von keiner Partei gewünscht.

Am 14.5.2024 wurden der ARGU OP-Revision und den Vertretern des Gemeinderates die aktualisierten Projekte der Investoren und Grundeigentümer der Kirchmatt vorgestellt. Diese orientierten sich an den bisherigen Planungsgrundlagen (Grundnutzung Kernzone & W2 / Ortsbildschutzzone). In den Vorschlägen wurden alle seitens der Gemeinde gewünschten Punkte aufgenommen. Die Investoren planen u.a. öffentlich nutzbare Flächen, öffentliche Wege durch das Areal, einen grosszügigen Dorfplatz mit der Verschiebung des Brunnens und haben in den Unterlagen auch die Haltestelle eingeplant. Die Investoren und Grundeigentümer wollen mit der OP-Revision keine Erhöhung der Geschosszahl oder auch keine Abweichungen zu Gestaltungsvorgaben der Dachformen erzwingen. Die Vorhaben sollen unabhängig vom weiteren Planungsverlauf der Ortsplanung auf der Basis der rechtsgültigen Planungsgrundlagen umgesetzt werden können.

Der Gemeinderat und die ARGU OP-Revision haben sich Anfangs Juni nach dieser Projektvorstellung und dem Austausch mit den Investoren und Grundeigentümern abgesprochen und entschieden, dass diese Projekte vollumfänglich unterstützt werden sollen. Auf eine Anpassung der Geschosszahl und die massgebliche Veränderung der Zonenvorschriften soll daher verzichtet werden.

Für die Überbauung GB Nr. 452 wurde im Sommer 2024 bereits ein Baugesuch eingereicht. Die Unterlagen wurden zusammen mit der Projektidee für die Parzelle GB Nr. 454 (Bauvoranfrage / siehe Anhang 4) der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme eingereicht.



Abb. 1: Ausschnitt Daten amtliche Vermessung (Geoportal Solothurn / Feb. 2023)

2.6 Einflussnahme auf Bauvorhaben während der OP Revision

Auf der Basis der Siedlungs- und Quartieranalyse und dem räumlichen Leitbild hat die Planungsbehörde zu Beginn des Planungsprozesses (Aug. 2022) Gebiete definiert, in welchen die kommunale Baubehörde im Rahmen der jeweiligen Baugesuchprüfung die künftigen Planungsabsichten und Zielsetzungen speziell überprüfen und sich ggf. mit dem Gemeinderat absprechen musste. Damit sollte verhindert werden, dass allfällige Vorhaben die angestrebte, räumliche Entwicklung gemäss räumlichen Leitbild der Gemeinde verhindern oder blockierten.

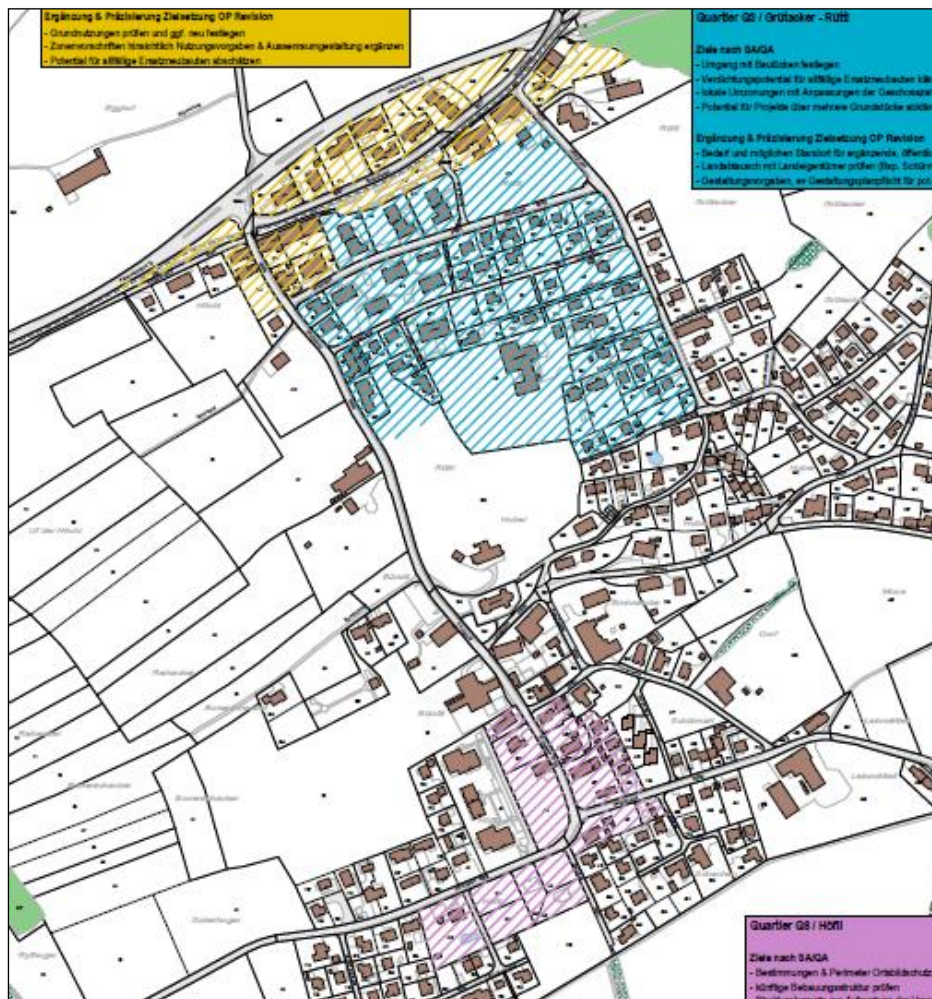


Abb. 2: Gebiete mit Abgleich Zielsetzung Ortsplanung im Baugesuchverfahren
Beschluss GR 19.9.2022 / die Skizze ist im Anhang des Berichtes vergrössert (A3) enthalten

Bei nachfolgend aufgeführten Bauvorhaben hat sich die Gemeinde im Rahmen der jeweiligen Baugesuche speziell eingebracht und Auflagen abgestimmt auf die Zielsetzungen der OP-Revision in die kommunalen Bewilligungen integriert.

- GB Nr. 203 / 2023
Der Antrag zur Unterschreitung der Baulinie zur Kirchgasse wurde abgewiesen. Hinsichtlich einer möglichen Neugestaltung des Dorfplatzes und einer allfälligen Bushaltestelle wollte sich die Gemeinde nichts verbauen.
- GB Nr. 452 & 454 / 2024
Gemeinde hat sich bereits im Planungsprozess eingebracht; siehe Ausführungen Kap. 2.5

Nachfolgend aufgeführte Bauvorhaben wurden ebenfalls während des Planungsprozesses in Flumenthal realisiert. Hinsichtlich der OP-Revision hat die Gemeinde jedoch keine speziellen Auflagen eingebracht – dennoch sind die genannten Vorhaben für die Gemeinde prägend.

- Umbau Wasserkraftwerk Aare (Neubau Fischtreppe)
- Neubau Untersuchungsgefängnis
- Neubau Werkhof Kiesabbau Vigier

Weitere Bauvorhaben, welche keinen massgeblichen Einfluss auf das Ortsbild oder die weitere Entwicklung der Gemeinde hatten, werden hier nicht aufgeführt (bsp. gleichwertige Ersatzneubauten). Es wurden mehrere Bauvorhaben parallel zur OP-Revision realisiert.

3 Zielsetzungen

Bevor Zielsetzungen an eine OP-Revision formuliert werden können, gilt es sich über die übergeordneten Vorgaben zu informieren, sich mit dem vorhandenen Bestand auseinander zu setzen, Entwicklungspotentiale zu erkennen und darauf basierend Handlungsansätze, Strategien und konkrete Massnahmen zu definieren, welche die künftige räumliche Entwicklung in die gewünschte Richtung lenken.

Mit der Erarbeitung des Grundlageberichts der Siedlungs- und Quartieranalyse und dem räumlichen Leitbild wurden diese nötigen Vorleistungen erbracht und Anforderungen sowie Ansprüche an die OP-Revision formuliert. In den nachfolgenden Kapiteln sind diese Ansprüche und Zielsetzungen zusammengefasst und wo nötig präzisiert.

3.1 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Massgebend für die übergeordneten Vorgaben wird hier auf den kantonalen Richtplan [3] verwiesen. Die raumwirksamen Planungsentscheide der Gemeinde dürfen dem Richtplan nicht widersprechen. Dies wurde bereits mit der Ausarbeitung der ergänzenden, kommunalen Planungsgrundlagen Siedlungs- und Quartieranalyse» und «räumliches Leitbild» so festgehalten und in die Handlungsansätze, Strategien und Entwicklungsziele integriert.

3.2 Handlungsansätze & Strategien Siedlungs-/Quartieranalyse

Im Grundlagenbericht der Siedlungs- und Quartieranalyse sind die vorhandenen Qualitäten und Potentiale des Siedlungsraumes beschrieben und entsprechende Massnahmen, Handlungsansätze oder Strategien für die künftige räumliche Entwicklung festgelegt. Nachfolgend sind die wichtigsten Erkenntnisse der Analysen zusammengefasst und mit konkreten Zielsetzungen für die Umsetzung in der OP-Revision ergänzt:

- **Generelle Siedlungsentwicklung / Erneuerungsbedarf**
Die beiden ursprünglichen Hauptsiedlungsschwerpunkte – der alte Dorfkern im Bereich „Brunnstube“¹ und „Schürmatt“ (katholische Kirche) und der neue Dorfkern zwischen „Höchi“ und „Rütti“ (Bahnhof / Schule) – sind bis heute erkennbar. Einige der älteren Liegenschaften sind in den letzten Jahren bereits saniert worden und/oder in gutem Zustand erhalten geblieben. Der zwischen den Schwerpunkten liegende Siedlungs-/ Wohnraum ist mehrheitlich in den letzten 20 bis 40 Jahren entstanden. Auf dem ganzen Gemeindegebiet gibt es insgesamt wenig sanierungsbedürftige Bausubstanz. Für den grössten Teil der Wohnzone besteht in den nächsten 15 Jahren daher kein grosser Veränderungsdruck und ein eher geringes Entwicklungspotential innerhalb des Bestandes. Im Rahmen der OP-Revision sollen die Grundnutzungen überprüft und geeignete Baumasse zwecks Sicherung der vorhandenen Strukturen des Bestandes sowie einer angemessenen, baulichen Dichte für Neu- oder Ersatzneubauten festgelegt werden.
- **Topografie**
Die Topografie hat einen wichtigen Einfluss auf die Struktur des Siedlungskörpers. Die vorhandenen, prägenden Geländezäsuren hatten bislang jedoch keinen Eintrag in die Planungsgrundlagen der

¹ Flurnamen gemäss AV Daten

Ortsplanung gefunden. Einzelne Bauvorhaben an entsprechenden Lagen wären daher mit den bisherigen Planungsgrundlagen nicht zulässig. Bei der Festlegung der künftigen Zonenzuteilung und Zonenvorschriften sollen die topografischen Verhältnisse mit der starken Hangneigung, insbesondere im Bereich „Brunnstube“, „Hubel“ und „Vorstetli“ berücksichtigt werden.

- **Naturobjekte im und ausserhalb des Siedlungsgebietes**
Verschiedene, für das Ortsbild prägende Naturobjekte sind in den Nutzungsplänen mit entsprechenden Einträgen aufgeführt und damit speziell als Einzelobjekte / Inventare geschützt. Es gilt diese Einträge mit dem aktuellen Naturinventar abzugleichen, ggf. anzupassen und zu ergänzen. Dies betrifft primär Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Hofstetten, Wald- und Siedlungsränder, Gewässerräume sowie Ruderalflächen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes.
- **Siedlungsränder**
Stellenweise fehlen an den Übergängen vom Siedlungsgebiet zum Landschaftsraum strukturbildende Elemente. Dadurch entstehen so genannt harte Siedlungsränder. Mit Aufwertungsmassnahmen entlang vom Vorstädtliweg und am westlichen Siedlungsrand „Lättacker“ und „Zuberhoger“ sollen lokal die Siedlungsränder und Übergänge aufgewertet werden. Im Rahmen der OP-Revision sollen die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen und entsprechende Vorgaben zur Umsetzung vorgesehen werden.
- **Ortseingänge**
Die massgeblichen Ortseingänge (im Norden Kreuzungsbereich Baselstrasse und Kirchgasse / im Süden Beginn der Siedlung im Lättacker) sollen mit strukturellen Elementen ergänzt und mit entsprechender Gestaltung der öffentlichen Räume und Verkehrsflächen aufgewertet werden. Im Rahmen der OP-Revision sollen die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen und entsprechende Vorgaben zur Umsetzung vorgesehen werden.
- **Verkehrsführung**
Mit der OP-Revision sollen der Standort der asm Haltestelle (Bahnhof) und die Haltestellen des Busses / Postautos optimiert werden. Es sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, die asm Haltestelle in den Bereich „Höchi“ (Schmittenweg) – sprich östlich der Kirchgasse – verschieben zu können. Im Weiteren soll im Bereich „Höfli“ der Raum für eine zusätzliche Bus- / Postauto Haltestelle vorgesehen werden. Bezüglich motorisiertem Individualverkehr (MIV) gilt Flumenthal als erschlossen. Aufgrund des Strassenverlaufs der übergeordneten Verkehrsachsen und der neuen Zufahrt zum Vigier Areal (Kiesabbaugebiet) hat das Dorf eine Umfahrungssituation und keinen Bedarf an weiteren Ausbauten.
- **Bauzone 1 / Einzonungen**
Aufgrund der quantitativen Analyse kann kein Bedarf an zusätzlicher Bauzone nachgewiesen werden. Für allfällige Einzonungen im Rahmen der OP-Revision gilt es die Interessen abzuwägen, Argumente wie beispielsweise die Standortgebundenheit entsprechend darzulegen und eine gleichwertige Auszonung zwecks Kompensation abzuklären und auszuweisen.
- **Bauzone 2 / Erhalten, Weiterentwickeln und Verdichten**
Abgestützt auf den Leitfaden SEin [5] des Kantons Solothurn wurden für die verschiedenen Quartiere die generelle Entwicklungsstrategien „Erhalten“, „Weiterentwickeln“ und „Verdichten“ festgelegt. Diese gilt es in der OP-Revision bei der Wahl der künftigen Nutzungsbestimmungen (Grundnutzung / überlagerte Bestimmungen / Zonenvorschriften) nun umzusetzen.
- **Bauzone 3 / Aktivierung der unbebauten Bauzone**
Mit den rechtlichen Grundlagen haben die Gemeinden keine Möglichkeiten Grundeigentümer von gehortetem Bauland zu einer Veräusserung oder Bebauung zu zwingen. Als einzige raumplanerische Massnahme verbleibt eine allfällige Auszonung. Diese Massnahme wird für die vorliegenden OP-Revision nicht in Betracht gezogen. Die Gemeinde hält an der bisherigen Praxis fest und pflegt einen regelmässigen Austausch mit den Grundeigentümern von unbebautem Bauland. Sie führt einen

Übersichtsplan sowie eine zugehörige Kontaktliste, welche periodisch aktualisiert und auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet werden. Die OP-Revision soll genutzt werden, um erneut mit den Grundeigentümern in Kontakt zu treten, ggf. die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die künftige Nutzung / Bebauung der Grundstücke zu optimieren und die Unterlagen für die Publikation auf der Homepage der Gemeinde zu aktualisieren.

- Kulturobjekte
Über das ganze Gemeindegebiet verteilt gibt es in Flumenthal 24 Gebäude, welche von der kantonalen Denkmalpflege zur Aufnahme ins Inventar als kantonal geschützte, kommunal erhaltenswerte oder kommunal schützenswerte Kulturobjekte vorgeschlagen werden. Mit der OP-Revision sollen die definitiven Schutzbestimmungen verbindlich festgelegt werden.

3.3 Entwicklungsziele räumliches Leitbild

Im räumlichen Leitbild sind ergänzend zur Siedlungs- und Quartieranalyse auch die weiteren Themen ausserhalb des Siedlungs-/ Baugebietes behandelt. Im räumlichen Leitbild werden, basierend auf einem Rückblick auf die Entwicklung der letzten rund 25 Jahre, der Bestand und die vorhandenen Qualitäten beschrieben und mit einem groben Ausblick zur gewünschten Entwicklung der nächsten rund 25 Jahre entsprechende Massnahmen und Strategien festgelegt. Das räumliche Leitbild von Flumenthal ist in Anlehnung an den kantonalen Richtplan [3] nach den Themen „generelle Entwicklung“, „Siedlung“, „Natur und Landschaft“, „Verkehr“, und „Ver- und Entsorgung“ gegliedert. Nachfolgend sind die wichtigsten Aussagen aus den Leitsätzen und Massnahmen des räumlichen Leitbildes zusammengefasst und mit möglichst konkret formulierten Zielsetzungen für die Umsetzung in der OP-Revision ergänzt.

3.3.1 Zielsetzung Generelle Entwicklung

- Zur Schaffung von altersgerechtem Wohnraum mit zugehörigem Nutzungsangebot (Hausarzt / Spitex / Kaffee / etc.) soll im Rahmen der OP-Revision die planerischen Rahmenbedingungen für eine potenzielle Zentrumsüberbauung entlang der Schulhausstrasse festgelegt werden (Standortwahl, Grundnutzung, ergänzendes Planungs-/ Qualitätsverfahren, Volumetrie, Stellung, Gestaltung, Bauweise, Erschliessung, Etappierung und Umgebungsgestaltung).
- Es sollen planerische Vorgaben definiert und entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden, um die Aufenthaltsqualität im Bereich des Ortseinganges Nord (Kirchgasse) zu steigern und die Anbindung zum restlichen Dorfteil zu optimieren. Im Rahmen einer Gesamtgestaltung (Grobkonzept) soll eine Abstimmung der verschiedenen Elemente wie asm Haltestelle, Postautohaltestelle, Verkehrsanlagen und Zwischenräume von Fassade bis zu den Verkehrsanlagen aufgezeigt werden. Darauf basierend sollen die entsprechenden Bestimmungen Eintrag in die Unterlagen der Ortsplanung finden.

3.3.2 Siedlung

- Gestützt auf die Erkenntnisse und Entwicklungsstrategien der Siedlungs- und Quartieranalyse sollen die Grundnutzungen und Zonenvorschriften überprüft und ggf. neu festgelegt, die Baumasse optimiert und Vorgaben zur Aussenraumgestaltung definiert werden.
- Für das Quartier nördlich der Baselstrasse soll die Grundnutzung Kernzone grundsätzlich beibehalten werden. Die Zonenvorschriften sollen insbesondere hinsichtlich der Nutzungsvorgaben (gewerbliche Nutzungen) überprüft werden.
- Für das Quartier Höchi / Kirchgasse Nord soll die Zonenzuordnung hinsichtlich der Geschossigkeit (W2/W3) überprüft und die Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten aufgehoben werden.

- Für das Quartier Grütacker/Rütti soll die Zonenzuordnung hinsichtlich der Geschossigkeit (W2/W3) und Nutzung (OeBa/Wxx) überprüft werden. Es sollen zudem Anreize für die Baulandaktivierung der unbebauten Grundstücke geschaffen und allfällige Perimeter für Gesamtüberbauungen ausgeschieden werden. Weiter soll der Standort für eine mögliche Zentrumsbebauung (vergl. vorangehendes Kapitel) sowie die zugehörigen Bestimmungen für die künftige, spezifische Nutzung und Bebauung innerhalb dieses Perimeters festgelegt werden.
- Für das Quartier Hubel soll die Zonenzuordnung hinsichtlich der Geschossigkeit (heute W2 / Bestandesbauten bis W4) überprüft und die ausgeprägte Hanglage in den Zonenvorschriften berücksichtigt werden. Allenfalls gilt es zusätzlich in den Zonenvorschriften besondere Gestaltungsvorgaben zur Ausrichtung Dachfirste in Hanglagen zu ergänzen.
- Für das Quartier Allmend / Vorstettli soll die heutige Zonenzuordnung (W2) grundsätzlich beibehalten werden. Allfällige Anpassungen der Grundnutzung gilt es bei ausgeprägten Hanglagen (analog Quartier Hubel) oder beim Parkplatz des ehemaligen Schützenhauses zu prüfen.
- Für das Quartier Dorfkern „Brunnstube“ soll die heutige Zonenzuordnung (Kernzone) beibehalten werden. Mit der OP-Revision sollen der Perimeter und die Bestimmungen der überlagerten Ortsbildschutzzzone überprüft werden. Für eine mögliche Einführung der gewünschten, neuen Postautoverbindung Balm-Flumenthal-Luterbach-Solothurn soll der Standort und die Ausgestaltung einer neuen Haltestelle festgelegt werden. Dabei gilt es die Möglichkeiten zur Aufwertung und allfälligen Integration des kleinen Dorfplatzes (Elektrogeschäft Schnider) zu prüfen. Ebenfalls ist der Bedarf und Standort der provisorischen Separatsammelstelle zu überprüfen, ggf. zu optimieren oder aufzuheben.
- Für das Quartier Schürmatt soll die heutige Zonenzuordnung (W2 / LW) grundsätzlich beibehalten werden. Eine Veränderung der Strukturen (Verdichtung) wird nicht angestrebt. Die teilweise mit Hostetten bepflanzten Freiflächen sollen inklusive Baumbestand erhalten werden. Die Zonenzuordnung und die Zonenvorschriften müssen ev. hinsichtlich des Beibehaltens der geringen Bebauungsdichte speziell festgelegt werden.
- Für das Quartier Höfli soll die Zonenzuordnung hinsichtlich der Geschossigkeit und Nutzung (Kernzone/W2/ev. W3) überprüft werden. Dabei soll nebst der Zuordnung der Grundnutzung auch der Perimeter der überlagerten Ortsbildschutzzzone überprüft werden.
- Für das Quartier Lättacker soll die heutige Zonenzuordnung (W2) beibehalten werden. Es sollen Anreize für die Baulandaktivierung der unbebauten Grundstücke geschaffen werden.
- Nachfolgende Kulturobjekte sollen mit der Überarbeitung der Ortsplanung neu als kantonal geschützte Objekte inventarisiert und in den kommunalen Planungsgrundlagen entsprechend dargestellt werden. Dabei gilt es die Schutzerlasse (Regierungsratsbeschlüsse) abzuklären:
 - Egghof (GB Nr. 404; Eggmattweg 9)
 - Restaurant Neuhüsli (GB Nr. 375, Baselstrasse 2)
 - Bauernhaus Rüttistrasse 2 (GB Nr. 493)
 - Katholische Kirche (GB Nr. 195, Kirchgasse 31)
 - Pfarrhaus (GB Nr. 64, Kirchgasse 32)
 - Isler Betonschalen der Autobahnraststätte Deitingen Süd (GB Nr. 555)
- Nachfolgende Kulturobjekte sollen mit der Überarbeitung der Ortsplanung neu als schützenswerte Objekte (charakteristisches Objekt oder Gebäudegruppe, Gestaltung und Substanz möglichst unverändert erhalten) inventarisiert und in den kommunalen Planungsgrundlagen entsprechend dargestellt werden:
 - beide an Restaurant Neuhüsli angebaute Gebäude (GB Nr. 376, Baselstr. 4 und 6) *
 - Wohnhaus Bahnhofweg 1 (GB Nr. 356) *
 - ehem. Restaurant Lavande (GB Nr. 659 und 766; Rüttistrasse 1 und 1a) *
 - Bauernhaus Hubel (GB Nr. 67, Kirchgasse 20); nur Hauptbau
 - Nebengebäude Pfarrhaus (GB Nr. 64, Kirchgasse 32)

- Wohnhaus Länggasse 2 (GB Nr. 199) *
- Wohntrakt des Bauernhauses im Bündli (GB Nr. 62, Kirchgasse 36) *
- ehemaliges Schulhaus Werkstrasse 1 (GB Nr. 207)

* zusätzlich Gestaltungsbaulinie/n festlegen

- Nachfolgende Kulturobjekte sollen mit der Überarbeitung der Ortsplanung neu als erhaltenswerte Objekte (Stellung, Volumen und generelle Erscheinung erhalten) inventarisiert und in den kommunalen Planungsgrundlagen entsprechend dargestellt werden:
 - ehem. Käserei, heutiger Dorfladen (GB Nr. 373, Kirchgasse 1)
 - Bauernhaus Schürmatt (GB Nr. 353, Dorfstrasse 29)
- Bei nachfolgenden Bauten wird lediglich die Stellung als massgeblich erachtet. Diese soll mit Gestaltungsbaulinien langfristig sichergestellt werden:
 - Wohnhaus mit Blumenladen vis-à-vis Restaurant Neuhüsli (GB Nr. 374, Kirchgasse 38)

3.3.3 Natur und Landschaft

- Für die umgesetzten Aufwertungsmassnahmen entlang des Aareufers sollen geeignete, überlagerte Schutzbestimmungen zur langfristigen Sicherung festgelegt werden (Bsp. Naturschutzzone).
- Für die im Naturinventar erfassten Objekte sowie für alle Einzelbäume und/oder Baumgruppen sollen die Schutzbestimmungen überprüft und gesichert werden. Die Naturobjekte und Einzelbäume und/oder Baumgruppen sollen zudem mit entsprechenden Einträgen in den Nutzungsplänen dargestellt werden.
- Entlang des Vorstädtliweges sollen Aufwertungsmassnahmen im Rahmen eines Naturkonzeptes vorgesehen werden. Wünschbar wäre die Bepflanzung der Böschung mit einer naturnahen Hecke, ergänzt mit Einzelbäumen. Mit dem Grundeigentümer ist parallel zur OP-Revision eine entsprechende Vereinbarung bezüglich Erstellung, künftiger Pflege und auch einem allfälligen Ersatz anzustreben.
- Entlang der Höflisgasse sollen Aufwertungsmassnahmen im Rahmen eines Naturkonzeptes vorgesehen werden. Wünschbar wäre die Anpflanzung einer Baumallee entlang des Ortseinganges. Mit den Grundeigentümern sind parallel zur OP-Revision entsprechende Vereinbarungen bezüglich Erstellung, künftiger Pflege und auch einem allfälligen Ersatz anzustreben.
- Mit den Eigentümern von Einzelbäumen und anderen Naturobjekten sind parallel zur OP-Revision Vereinbarungen anzustreben, welche die Pflege, allfällige Ergänzungen oder auch ein allfälliger Ersatz regeln.

3.3.4 Verkehr

- Zur besseren Anbindung der Arbeitszone Scharlen an den ÖV und das Dorf sollen ergänzende Massnahmen wie Velostreifen oder Rad- und Fusswege geprüft und ggf. raumplanerisch sichergestellt werden.
- Um das Quartier nördlich der Baselstrasse besser ans Dorf anzubinden, soll eine neue Verbindung für Fussgänger im Wegnetz des Langsamverkehrs geprüft und ggf. raumplanerisch sichergestellt werden. Zudem soll zur Aufwertung und Belebung des Quartiers nördlich der Baselstrasse u.a. die Verschiebung der asm Haltstelle in den Kreuzungsbereich Baselstrasse / Kirchgasse geprüft werden (siehe auch Kap. 3.3.1).
- Der Zugang zum Einmündungsbereich der Siggern soll insbesondere für den Langsamverkehr aufgewertet und verbessert werden. Zu diesem Zweck sollen ergänzende Massnahmen wie zusätzliche Rad- und Fusswege oder speziell ausgeschiedene Parkierungsmöglichkeiten geprüft und ggf. raumplanerisch sichergestellt werden.

3.3.5 Ver- und Entsorgung

- Im Rahmen der OP-Revision sollen die planerischen Bedürfnisse für die Spezialzone Elektrizitätswerk überprüft und ggf. angepasst werden (Perimeter / Zonenvorschriften).

4 Siedlungsgebiet

4.1 Planungsinstrumente

Die Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung werden in verschiedenen Nutzungsplänen und mit dem Zonenreglement festgelegt. Folgende konkreten Planungsinstrumente des Dossiers der Ortsplanung müssen für Bauten innerhalb des Siedlungs- und Baugebietes von Flumenthal primär berücksichtigt werden.

- Bauzonenplan
- Erschliessungsplan
- Gestaltungspläne
- Übersichtsplan Naturgefahren
- Zonenreglement

4.2 Vorhandene, räumliche Gliederung

Die ursprüngliche Siedlungsstruktur von Flumenthal lässt sich auch heute bei einem Dorfrundgang wie auch aus der Vogelperspektive nach wie vor ablesen. Das Dorf entstand vor rund 120 Jahren aus zwei Ortskernen – im nördlichen Teil rund um das Restaurant Neuhüsli und im südlichen Teil rund um die katholische Kirche. Die Ortskerne sind topografisch getrennt. Das Gelände ist etwa in Dorfmitte stark abfallend / terrassiert. Flumenthal ist ab den 1980-iger Jahren stark gewachsen. Ein Grossteil der Wohngebiete ausserhalb der beiden Ortskerne von Flumenthal ist erst in den letzten rund 20 bis 40 Jahren entstanden. Der Flächen-mässig grösste Anteil der Bauzone liegt angrenzend an die genannten Dorfkerne und ist mit Einfamilienhäusern bebaut. Neben dem nördlichen Dorfteil entstanden in den letzten 40 Jahren in zwei konzentrierten Perimetern mehrere Mehrfamilienhäuser sowie die Mehrzweckhalle und die Schulanlage. Abgesetzt von den Wohnzonen, angrenzend an die Nachbargemeinde Attiswil befindet sich die Gewerbezone Scharlenmatt. Auch diese wurde erst in den letzten rund 20 bis 40 Jahren überbaut.

4.3 Strategien zur künftigen Entwicklung

Im Rahmen der Siedlungs- und Quartieranalyse wurden in Anlehnung an den Leitfaden Siedlungsentwicklung nach innen SEin [5] die vorhandenen Qualitäten und Potentiale des Siedlungsraumes analysiert, darauf basierend eine Abgrenzung der einzelnen Quartiere gewählt und für diese Quartiere Handlungsansätze / Strategien für die künftige räumliche Entwicklung festgelegt. In der nachfolgenden Abbildung sind die Quartiere und die dazu gewählten Strategien gemäss dem Grundlagenbericht der Siedlungs- und Quartieranalyse zusammenfassend abgebildet.

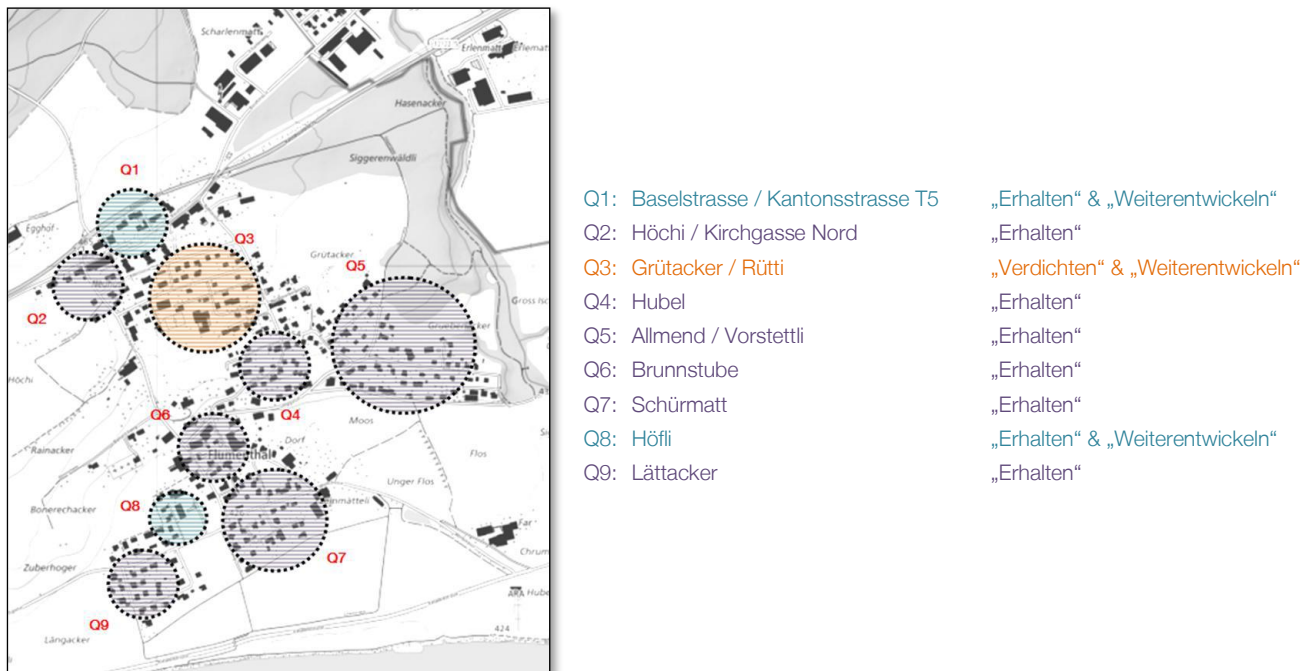


Abb. 3: Zusammenfassung der Siedlungsanalyse mit Entwicklungsstrategie pro Quartier (Grafik SPI, 2021)

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Strategien in Anlehnung an den Leitfaden Siedlungsentwicklung nach innen SEin [5] kurz zusammengefasst und deren Umsetzung in der OP-Revision Flumenthal erläutert.

4.3.1 Erhalten

Mit der Strategie „Erhalten“ soll die bestehende eher homogene Siedlungs- und Quartierstruktur erhalten bleiben. Die Bestandesbauten sollen typologisch gleichwertig ergänzt oder wo Bedarf besteht, ersetzt werden. Das Ortsbild soll gesichert werden. Der künftige Ausbaugrad (Verdichtung) soll sich am geltenden Bau- und Zonenreglement orientieren – die geltenden Bestimmungen sollen dabei ausgeschöpft werden können.

Im Rahmen der OP-Revision Flumenthal wurden in Quartieren mit der Strategie Erhalten die Grundnutzungen wie auch die übergeordneten Bestimmungen grundsätzlich beibehalten. Erkenntnisse aus der Analyse (bsp. Einflüsse der Topologie) wurden bei der Abgrenzung der Grundnutzung für die neuen Planungsgrundlagen berücksichtigt. Wo nötig wurden zusätzliche Zonen als Grundnutzung eingeführt. Die künftigen Baumasse sollten sich am Bestand orientieren, eine massgebliche Nachverdichtung innerhalb des Bestandes oder eine wesentlich stärker verdichtete Bauweise bei Neu- oder Ersatzneubauten wurden nicht angestrebt.

4.3.2 Weiterentwickeln

Mit der Strategie „Weiterentwickeln“ soll die bestehende eher heterogene Siedlungs- und Quartierstruktur grundsätzlich beibehalten und fortgesetzt werden. Auf unbebauten Grundstücken oder bei Ersatzbauten sind tendenziell Bauten mit grösseren Volumen mit einer höheren Nutzungsdichte als innerhalb des Bestandes erwünscht. Der künftige Ausbaugrad (Verdichtung) soll sich am geltenden Bau- und Zonenreglement orientieren – die geltenden Bestimmungen sollen dabei mindestens ausgeschöpft oder besser etwas übertroffen werden. Eine angemessene (sanfte), bauliche Nachverdichtung ist wünschbar. Der Gestaltung der Aussen- und Strassenräume soll eine tragende Bedeutung zukommen. Mit der späteren Umsetzung entsprechender Vorgaben aus der Ortsplanung sollen diese Räume zur Aufwertung der Quartiere und Identitätsstiftung beitragen.

Im Rahmen der OP-Revision Flumenthal wurden in Quartieren mit der Strategie Weiterentwickeln die Grundnutzungen wie auch die übergeordneten Bestimmungen überprüft und ggf. angepasst oder ergänzt. Insbesondere die Nutzungsbestimmungen in Kernzonen wurden teils neu formuliert. Die künftigen Baumasse sollten gegenüber dem Bestand eine stärker verdichtete Bauweise zulassen. Bei der Festlegung der Bestimmungen zu den Aussen- und Strassenräumen wurden Handlungsansätze zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität, zur Optimierung oder neuen Standorte für ÖV-Haltestellen, für zusätzliche Langsam-Verkehrsverbindungen oder weitere, öffentliche Nutzen und Zwecke geprüft und berücksichtigt.

4.3.3 Verdichten

Die Strategie „Verdichten“ ist so im Leitfaden SEin [5] nicht beschrieben. Die Entwicklungsstrategie Verdichten lehnt sich an die Strategien „Erneuern“ und „Weiterentwickeln“ gemäss SEin [5] an. Mit dieser Strategie soll in den sehr heterogen und lose bebauten Quartieren mit künftigen Neubauten eine Erhöhung der Nutzungsdichte erreicht werden. Aufgrund der Baulücken besteht ein entsprechendes Potential in diesen Quartieren das Ortsbild und die Standortattraktivität stark zu beeinflussen. Auf den unbebauten Grundstücken oder bei Ersatzbauten sind Bauten mit einem grosszügigen Volumen und einer höheren Nutzungsdichte erwünscht. Der Gestaltung der Aussen- und Strassenräume soll eine tragende Bedeutung zukommen. Mit der späteren Umsetzung entsprechender Vorgaben aus der Ortsplanung sollen diese Räume zur Aufwertung der Quartiere und Identitätsstiftung beitragen.

Im Rahmen der OP-Revision Flumenthal wurden in Quartieren mit der Strategie Verdichten die Grundnutzungen wie auch die übergeordneten Bestimmungen überprüft und ggf. angepasst oder ergänzt. Neue Nutzungen, beispielsweise im Zusammenhang mit einer neuen Zentrumsbebauung, wurden neu bestimmt. Die künftigen Baumasse sollten gegenüber dem Bestand eine stärker verdichtete Bauweise zulassen und fördern. Bei der Festlegung der Bestimmungen zu den Aussen- und Strassenräumen wurden Handlungsansätze zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität, für zusätzliche Langsam-Verkehrsverbindungen oder weitere, öffentliche Nutzen und Zwecke geprüft und berücksichtigt.

4.4 Interessenabwägungen und Entscheide

Veränderungen von rechtsgültigen Planungsinstrumenten werden auf die gewählten Handlungsansätze, Entwicklungsstrategien und Zielsetzungen abgestützt. Dabei gilt es unter Umständen unterschiedliche Interessen abzuwägen und Entscheide für die künftigen Bestimmungen entsprechend zu begründen. Unter anderem gilt es folgende Stichworte in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen:

- Zweck und Nutzungsbestimmungen der Grundnutzungen
- Abgrenzung der verschiedenen Grundnutzungen innerhalb der Bauzone
- Abstimmung von Verkehr und Siedlung
- Auswirkungen von Naturgefahren
- Abgrenzung der Bauzone bei den Übergängen in die Landschaft / Naturräume
- künftige Bebauungsmöglichkeiten und Baumasse
- überlagerte Bestimmungen zum Ortsbild- / Einzelobjektschutz
- Aussenraumgestaltung, Freiflächen und Naturobjekte innerhalb der Bauzone
- spezifische Anträge aus der Bevölkerung

In den nachfolgenden Kapiteln werden Veränderungen und/oder neuen Bestimmungen zu den unterschiedlichen Grundnutzungen (Bauzonen) oder überlagerten Vorgaben im Detail beschrieben.

4.4.1 Anpassungen am Zonenreglement (allgemein)

Bei der Festlegung der künftigen Zonenbestimmungen wurden das rechtsgültige Zonenreglement mit dem kantonalen Planungs- und Baugesetz PBG [1], der kantonalen Bauverordnung KBV [2] und aktuellen Zonenreglementen anderer Gemeinden verglichen. Das neue Zonenreglement wurde insbesondere bezüglich der Bauzonen komplett neu gegliedert und strukturiert. Nebst der Anpassung der Nutzungsziffern und weiteren, baulichen Bestimmungen wurden verschiedene Aspekte neu, präziser oder umfassender definiert. Selbstredend wurden die Formulierungen teils auch redaktionell angepasst.

Die Bestimmungen für die Bauzonen pro Zone sind im neuen Zonenreglement wie nachfolgend aufgelistet gegliedert. Dazu werden in übergeordneten Bestimmungen Vorgaben zu Lärmgutachten, zu technischen Anlagen und Einrichtungen an Gebäuden (Parabolantennen / Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Anlagen / Mobilfunkanlagen), zu den Siedlungsrändern, zum Sexgewerbe und zur Bepflanzung der Aussenräume zusammengefasst.

- (1) Zweck
- (2) Nutzung
- (3) Bauweise
- (4) Nutzungsziffern und Baumasse
- (5) Nutzungsbonus
- (6) Besondere Bestimmungen
- (7) Empfindlichkeitsstufe

4.4.2 Neue, übergeordnete Bestimmungen im Zonenreglement

Die übergeordneten Bestimmungen sind im §2 des neuen Zonenreglements enthalten. Bei der Auswahl der Bestimmungen und bei den Formulierungen haben sich die Gemeinde und der Planer an aktuellen Zonenreglementen anderer Gemeinden orientiert und die Formulierungen sinngemäss übernommen. Auf eine Wiederholung des Texts des Zonenreglements wird verzichtet. Es werden nachfolgend lediglich die Hintergründe oder die Absicht zu den einzelnen Abschnitten zusammengefasst.

- **Lärmgutachten**
Künftig müssen bei Bauvorhaben innerhalb von lärmbelasteten Gebieten oder für Bauvorhaben, welche entsprechende Lärmemissionen verursachen können, Lärmgutachten erstellt und mit der Baueingabe eingereicht werden. Im Zusammenhang mit der OP Rev in Boningen wurden diese Formulierungen seitens der kantonalen Fachstelle als zielführend und richtig erachtet. Die Formulierungen wurden aus dem Zonenreglement der OP Rev Boningen unverändert übernommen².
- **Technische Anlagen oder Einrichtungen an Gebäuden**
Parabolantennen werden neu aufgrund der Ästhetik bezgl. des Durchmessers und der generellen Erscheinung eingeschränkt. Für Sonnenkollektoren / Fotovoltaik Anlagen gilt in den meisten Fällen nur eine Meldepflicht. Im Zonenreglement sind die Ausnahmen aufgeführt, bei denen für die Errichtung einer Solaranlage ein Baugesuch erforderlich ist. Für Mobilfunkanlagen wird neu das so genannte

² ZR OP Rev Boningen; §2 Abs. 3 / RRB 1103 vom 5.7.2022

Kaskadenmodell (Priorisierung der Zonen zur Errichtung) eingeführt. Auch diese Formulierungen wurden aus dem Zonenreglement der OP Rev Boningen übernommen³.

- **Siedlungsränder**
Gestützt auf die Zielsetzungen gemäss der Siedlungs- und Quartieranalyse sowie dem räumlichen Leitbild wurde ein primär an die Behörden gerichteter Artikel / Hinweis zur Aufwertung der Siedlungsränder formuliert und im Zonenreglement ergänzt.
- **Sexgewerbe**
In Anlehnung an bereits rechtsgültige Zonenreglemente anderer Gemeinden, wird auch im neuen Zonenreglement von Flumenthal das Sexgewerbe in Wohn- und Kernzonen verboten.
- **Bepflanzung**
Zwecks Förderung der Biodiversität, zur Vermeidung der Verbreitung von Neophyten und zur generellen Aufwertung der Grünräume sind im neuen Zonenreglement neu Bestimmungen zur Bepflanzung der Grünflächen und Freihaltezonen enthalten. In Anlehnung an bereits rechtsgültige Zonenreglemente anderer Gemeinden, wird auch im neuen Zonenreglement von Flumenthal die Versiegelung von Umgebungsflächen künftig eingeschränkt.

4.4.3 Wohnzone W2 (neu: W2a/W2b)

Die 2-geschossige Wohnzone W2 ist flächenmässig die grösste Bauzone in Flumenthal. Innerhalb der Wohnzone W2 befinden sich mehrheitlich Quartiere mit der Entwicklungsstrategie Erhalten. Im Quartier „Grütacker/Rüti“ lautet die Strategie Verdichten & Weiterentwickeln. Im Quartier „Höfli“ lautet die Strategie Erhalten und Weiterentwickeln.

Basierend auf den Entwicklungsstrategien hat die Planungsbehörde entschieden, neu eine Gliederung in zwei unterschiedliche Wohnzonen W2 (a/b) vorzunehmen. Die Abgrenzung sollte sich dabei an der Bebauungsstruktur, gestützt auf die Siedlungs- und Quartieranalyse, orientieren. Die Wohnzone W2a sollte über Gebiete mit der Strategie Erhalten, in Anlehnung an die bisherigen Zonenbestimmungen, definiert werden. Dies ist für den grössten Anteil der heutigen Wohnzone W2 die massgebende Strategie. In den anderen Gebieten sollte die neue Wohnzone W2b festgelegt werden. In dieser sollten die Baumasse so gewählt werden, dass eine etwas stärkere Verdichtung der Bebauungsstruktur erreicht und grössere Volumen gegenüber dem Bestand realisiert werden können.

- **Zweck & Nutzung**
Der Zweck der Zone ist den Wohnzonen W2a/b bleibt unverändert primär Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind weiterhin auch in der Wohnzone möglich und auch erwünscht. Für die Wohnzone W2a wird im neuen Zonenreglement der Erhalt der vorhandenen, baulichen Strukturen als neue Zweckbestimmung ergänzt. Für die Wohnzone W2b wird die Zielsetzung einer erhöhten Nutzungs- und Bebauungsdichte formuliert.
- **Bauweise**
Für die Wohnzone W2a sollen künftig Ein- und Doppel Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder freistehende Mehrfamilienhäuser realisiert werden können. Damit die künftigen Bauten in die Strukturen der heutigen Wohnzone passen, hat die Planungsbehörde entschieden eine Begrenzung von 5 (fünf) Wohneinheiten pro Gebäude in der Wohnzone W2a einzuführen. Für die Wohnzone W2b wird die Bauweise offen formuliert – es müssen einzig erkennbare Wohnbauten sein.

Im Rahmen der Interessenabwägung hat sich die Planungsbehörde dafür entschieden, dass in beiden Wohnzonen auch künftig Einfamilienhäuser zugelassen werden sollen. Diese Wohnsituation ist in Flumenthal nach wie vor sehr beliebt und soll nicht per se verhindert werden. Um der Zielsetzung zu

³ ZR OP Rev Boningen; §2 Abs. 3 / RRB 1103 vom 5.7.2022

einer erhöhten Nutzungs- und Bebauungsdichte zu entsprechen, hat die Planungsbehörde entschieden eine neue Begrenzung einzuführen (vergl. Absatz besondere Bestimmungen).

■ Nutzungsziern und Baumassee

Von den nach der KBV [2] vorgesehenen, möglichen Nutzungsziern welche die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) ablösen, wurden die Überbauungsziffer (ÜZ) in Kombination der Geschosszahl, der Grünflächenziffer (GZ) sowie der maximal zulässigen Fassadenhöhe (Fh) und der maximal zulässigen Gebäudelänge gewählt. Diese Kombination ist auch für Laien (private Bauherren) verständlich, einfach überprüfbar und wird in den meisten umliegenden Gemeinden nach der OP-Revision ebenfalls angewendet. Zusammenfassend lauten die Baumassee neu wie folgt:

	W2a	W2b (neu)
Geschosszahl	2	2
max ÜZ	0.30	0.35
min. ÜZ (nur für Neubauten)	0.15	0.20
min GZ	0.40	0.40 */**
max Fh	7.50m	7.50m
max Gebäudelänge	30m	30m

* Reduktion bei Grundstücksflächen < 500m² auf 0.35 möglich

** Reduktion bei Ergänzung /Erweiterung Bestandesbau mit eigenständiger Wohneinheit auf 0.30 möglich

Im Rahmen der Interessenabwägung wurde die Höhe der künftigen ÜZ anhand von fiktiven Bebauungssituationen ermittelt. Dabei wurde eine theoretische Überbauung⁴ mit unterschiedlichen ÜZ und unterschiedlichen Parzellengrössen (650 bis 1'000m²) mit den heute geltenden Vorgaben (AZ 0.4) verglichen. Das Berechnungsbeispiel hat im Vergleich gezeigt, dass der Einfluss der ÜZ bei einem Wert von 0.25 erst ab einer Parzellengrösse von ca. 950m² eine höhere bauliche Dichte als bei den Vorgaben des rechtsgültigen Reglements ergeben würde. D.h. gegenüber den heutigen Planungsgrundlagen würde eine ÜZ von 0.25 in den meisten Fällen eine deutlich kleinere Bebauungsdichte ergeben (weniger Nutz-/Wohnflächen auf gleicher Parzellenfläche). Bei einer ÜZ von 0.35 würde im selben Vergleich mit den bisher geltenden Bestimmungen bereits ab einer Parzellengrösse von ca. 350m² eine grössere Nutz-/Wohnfläche möglich. Die Planungsbehörde hat deshalb entschieden, dass als künftiges Baumassee die maximale ÜZ für die Wohnzone W2a auf 0.30 und W2b auf 0.35 festgelegt werden soll. In Anlehnung an Zonenreglemente anderer Gemeinden wurde für Neubauten zusätzlich eine minimale ÜZ festgelegt. Bei der Festlegung des Wertes der minimalen ÜZ orientierte sich die Planungsbehörde am Bestand (vergl. Beilage B der Siedlungs- und Quartieranalyse).

Die GZ wurde gemäss der KBV [2] mit 0.40 übernommen. Für die Wohnzone W2b wurden Reduktionen bei speziellen Bebauungssituationen diskutiert. Die GZ sollte auch bei kleineren Parzellenflächen nicht die Zielsetzung einer höheren Nutzungs- und Bebauungsdichte verhindern. Aus diesem Grund wurde eine Reduktion der minimalen GZ auf 0.35 bei Grundstücksflächen kleiner als 500m² eingeführt. Auch bei der Ergänzung einer Bestandesbaute mit einer zusätzlichen, eigenständigen Wohneinheit kann die GZ künftig unterschritten werden. In diesem Fall muss die minimale GZ 0.30 betragen.

Gestützt auf die überwiegende Strategie Erhalten wurden bei der maximalen Fassadenhöhe und maximalen Gebäudelänge keine Abweichungen zur KBV [2], respektive zum bestehenden Reglement in Betracht gezogen. Nach der Einführung des neuen Zonenreglements gelten die neue Massweisem gemäss KBV [2].

■ Nutzungsbonus

Bei städtebaulich und wohngygienisch guten, der Umgebung angepassten Arealüberbauungen soll

⁴ mit einem Einfamilienhaus mit offenen Carport, einem geschlossenen Veloraum, einer gedeckten Terrasse/einem Wintergarten sowie einem freistehenden Gartenhaus

innerhalb der Wohnzone W2b in Anlehnung an §39 der KBV ein Nutzungsbonus für 1 (ein) zusätzliches Geschoss beansprucht werden können.

Im Rahmen der Interessenabwägung wurde für den Nutzungsbonus eine Erhöhung der ÜZ mit der Erhöhung der Geschosshöhe verglichen. Im Umgang mit der ÜZ bestehen bis dato noch keine massgebenden Vergleichswerte – in den meisten, umliegenden Gemeinden wird oder wurde das neue Baumass ÜZ erst kürzlich eingeführt. Wie sich die gewählten Werte in den baulichen Strukturen tatsächlich auswirken, wird sich erst in den nächsten Jahren zeigen. Bevor die Auswirkungen des neuen Zonenreglements erkennbar werden, soll deshalb aus Sicht der Planungsbehörde ein allfälliger Nutzungsbonus sehr zurückhaltend ermöglicht werden. Eine Erhöhung um ein Geschoss innerhalb einer Zone muss hinsichtlich der Auswirkungen auf den Bestand deutlich aufwendiger begründet und argumentiert werden. Für eine überzeugende, städtebaulich verträgliche und wohnhygienisch gute Arealüberbauung soll diese Option jedoch, unter Vorbehalt der Durchführung eines Gestaltungsplanverfahrens, ermöglicht werden.

■ Besondere Bestimmungen

Bezüglich Dachgestaltung und Attikageschossen wird im neuen Zonenreglement darauf hingewiesen, dass alle Dachformen zulässig und Attikageschosse erlaubt sind. Hinsichtlich der Parkierung wird neu definiert, dass für Neubauten mit 5 (fünf) und mehr Wohneinheiten die Parkierung (ohne Besucherparkplätze) in einer Tiefgarage vorgesehen werden muss. Für Neubauten von Einfamilienhäusern wird eine Begrenzung der Parzellengrösse auf maximal 900m² festgelegt.

Im bisherigen Zonenreglement waren bislang keine Ausführungen zu den Dachformen oder Attikageschossen zur Wohnzone W2 enthalten – somit waren auch bislang sämtliche Dachformen und auch Attikageschosse nach Vorgaben der KBV [2] zulässig. An dieser Ausgangslage wollte die Planungsbehörde grundsätzlich festhalten. Innerhalb der für das Ortsbild sensiblen Bereiche überlagern die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone die Grundnutzung. Dort sollen allfällige Einschränkungen hinsichtlich der Dachformen bei Bedarf vorgesehen werden.

Die Vorgabe zur unterirdischen Parkierung ab 5 (fünf) Wohneinheiten wurde hinsichtlich der einer hohen Gewichtung der Aussenräume und Umgebungsgestaltung gewählt. Die Planungsbehörde ist dabei der Auffassung, dass für künftige Investoren ab 5 (fünf) Wohneinheiten eine unterirdische Parkierung finanziell vertretbar wird und dass sich die zusätzlich zur Umgebungsgestaltung zur Verfügung stehenden Flächen positiv auf das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität auswirken.

*Die Planungsbehörde will mit der Begrenzung der maximalen Parzellengrösse für Einfamilienhäuser der generellen Forderung zum haushälterischen Umgang mit dem Bauland entsprechen. Das Mass der Begrenzung wurde auf 900m²⁵ festgelegt. Bei einer allfälligen Aufteilung auf 2 Grundstücke würden noch 450m² verbleiben, damit könnte ein kleineres Einfamilienhaus (8.5*10m) mit einem Carport (3*9m) gemäss den neuen Parametern der Wohnzone W2a (ÜZ max 0.25 / GZ 0.4) realisiert werden.*

Wie eingangs erwähnt, ist für den grössten Teil der heutigen Wohnzone W2 die massgebende Strategie «Erhalten» gewählt worden. Diese Bereiche werden mit der OP-Revision der Wohnzone W2a zugeordnet. Bezüglich der Abgrenzung der Wohnzone W2 gegenüber anderen Zonen oder bezüglich der neuen Aufteilung W2a/W2b wurden in folgenden Bereichen Veränderungen abgewogen und festgelegt:

■ Grütacker/Rütti (Wohnzone zwischen Jurastrasse und Schulhausstrasse)

Die in der nachfolgenden Grafik hinterlegten Grundstücke werden von der heutigen Wohnzone W2 neu der Wohnzone W2b, respektive die Grundstücke GB Nr. 540 & 287 von der Zone für öffentliche Bauten

⁵ Anteile der bebauten Parzellen ausserhalb der ÜZ-Bereiche (max / soll / min) bei 900m² als Grenzwert für die Parzellengrösse

mit Baumassen W2a:	ÜZ > 0.25 = 11%	0.15 < ÜZ < 0.25 = 22%	ÜZ < 0.15 = 57%	wenn W2 = W2a
mit Baumassen W2b:	ÜZ > 0.35 = 0%	0.20 < ÜZ < 0.35 = 17%	ÜZ < 0.20 = 40%	wenn W2 = W2b
mit Baumassen W3:	ÜZ > 0.35 = 33%	0.20 < ÜZ < 0.35 = 75%	ÜZ < 0.20 = 100%	(nur wenige Parzellen)
mit Baumassen KER-2:	ÜZ > 0.35 = 20%	0.20 < ÜZ < 0.35 = 20%	ÜZ < 0.20 = 71%	(nur wenige Parzellen)

und Anlagen neu der 2-geschossige Kernzone (KER-2) zugewiesen. Der Birkenweg wird mit der OP-Revision neu als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert.



Abb. 4: Ausschnitt Daten amtliche Vermessung (Geoportal Solothurn / Mrz. 2023)

Ausschlaggebend für die Veränderung der Grundnutzung waren die vorhandene Bebauungsstruktur mit dem grossen Anteil unbebauter Flächen, die Bebauungsstruktur der westlich angrenzenden Quartiere (verdichtete Bauweise, Mehrfamilienhäuser), das Alter der bestehenden Gebäude (Annahme Bau vor 1970⁶) mit dem damit verbundenen Veränderungspotential, die zentrale Lage (Nähe zur Haltestelle der asm) und die Nähe zur Schule.

Auf den Parzellen GB Nr. 540 & 287 (beide im Eigentum der Einwohnergemeinde Flumenthal) sollen gemäss Zielsetzungen an die OP-Revision die planerischen Voraussetzungen für eine künftige Zentrumsüberbauung geschaffen werden. Aus Sicht der Planungsbehörde standen als Grundnutzungen die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (analog Bestand), die Wohnzone W2b oder die Kernzone zur Diskussion. Aufgrund des angestrebten Nutzungsmix hat sich die Planungsbehörde für die Zuweisung neu in die 2-geschossige Kernzone (KER-2) entschieden.

Bezugnehmend auf dem RRB Nr. 2020/1460 vom 19.10.2020 erfüllt der Birkenweg die Anforderungen für eine private Erschliessung nicht. Die bestehende Verkehrsanlage wird deshalb neu als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert. Die Gemeinde übernimmt u.a. den Birkenweg ausserhalb der OP-Revision ins Netz der öffentlichen Anlagen der Gemeinde (vergl. Kap. 5 u.f.).

Innerhalb der nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bereichen erachtet die Gemeinde den Veränderungsdruck als klein, so dass die vorhandenen Strukturen auch langfristig erhalten bleiben. Diese Bereiche werden deshalb der Wohnzone W2a zugewiesen.

- Grütacker/Rütti (Wohnzone zwischen Jurastrasse, Sonnenrain und Kirchgasse)
Die in der nachfolgenden Grafik hinterlegten Grundstücke werden von der heutigen Wohnzone W2 neu der Wohnzone W2b und W3r (siehe nachfolgendes Kap.) zugewiesen. Ein Ausbau oder eine Erweiterung der öffentlichen Erschliessung ist aus Sicht der Planungsbehörde nicht erforderlich.

⁶ Swisstopo / Zeitreise



Abb. 5: Ausschnitt Daten amtliche Vermessung (Geoportal Solothurn / Jun. 2023)



Abb. 6: Ausschnitt GIS Analyse Geländetopografie (Siedlungs- und Quartieranalyse, 8.6.2022)

Die heutige Bebauung rings um die Parzelle GB Nr. 848 darf als sehr verdichtet bezeichnet werden. In einzelnen Fällen sind sowohl die heute wie auch die künftig geltenden Ausnutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten überschritten. Das unbebaute Grundstück GB Nr. 848 hat eine sehr spezielle Form. Der nördliche Teil ist aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände schwierig zu bebauen. Zudem fällt das Terrain stark gegen Süden ab, was sich auf die Bebauungssituation und Bauweise auswirken

wird. Der nördliche Teil der Parzelle GB Nr. 848 ist aus Sicht der Planungsbehörde zum Wohle der Wohn- und Bebauungsqualität eher freizuhalten als zu bebauen.

Grundsätzlich sind auf der unbebauten Parzelle GB Nr. 848 mehrere Überbaumöglichkeiten mit mehreren Wohneinheiten denkbar. Ein Ausbau einer öffentlichen Erschliessungsanlage ist aus Sicht der Planungsbehörde hier dennoch nicht zweckmässig. Aufgrund der Terrainverhältnisse besteht die Option, dass die künftige Zufahrt zu einer Überbauung direkt in ein Untergeschoss (in eine Tiefgarage) führt. Damit müsste nur wenig Land für die Erschliessungsanlage hergegeben werden. Die Zufahrt soll auf jeden Fall auf die künftige Überbauungssituation abgestimmt und als private Anlage ausgeführt werden können.

Aus diesen Gründen hat die Planungsbehörde festgelegt, die bebauten Parzellen der Wohnzone W2b und die unbebaute Parzelle GB Nr. 848 der Wohnzone W3r zu zuweisen.

■ Bündli (Wohnzone neben Friedhof)

Die in der nachfolgenden Grafik hinterlegten Grundstücke werden von der heutigen Wohnzone W2 (GB Nr. 834) resp. oeBA (GB Nr. 66) neu der Wohnzone W3r (siehe nachfolgendes Kap.) zugewiesen. Die Umzonung der Parzelle GB Nr. 66 erfolgt mit einem Landabtausch in der Schürmatt. Ergänzende Ausführungen sind auch im Kap. 4.4.6 enthalten.



Abb. 7: Ausschnitt Daten amtliche Vermessung (Geoportal Solothurn / Apr. 2024)



Abb. 8: Ausschnitt GIS Analyse Geländetopografie (Siedlungs- und Quartieranalyse, 8.6.2022)

Grundsätzlich sind auf den unbebauten Parzellen GB Nr. 834 und 66 mehrere Überbaumöglichkeiten mit mehreren Wohneinheiten denkbar. Das Terrain fällt stark gegen Süden ab, was sich auf die Bebauungssituation und Bauweise auswirken wird.

Es bestehen derzeit verschiedene, private Wegrechte – u.a. auch für die Parzelle GB Nr. 834. Ab der Zufahrt zum Friedhof ist die Fortsetzung des Bornericherweges als private Erschliessungsstrasse klassiert. Gerade mit der Umzonung der Parzelle GB Nr. 66 erfüllt der Bornerichweg die Anforderungen an die Erschliessung nicht. In Bezug auf den Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 1460 vom 19.10.2020 hat die Erschliessung für das Baugebiet öffentlich zu erfolgen. Daher ist ein Ausbau oder eine Erweiterung des Bornerichweges erforderlich. In nachgelagerten Planungsverfahren gilt es auch die Entwässerungsplanung und die Wasserversorgungsplanung anzupassen. Auch hier erfüllen die heutigen Infrastrukturanlagen die Anforderungen an die Erschliessung nicht.

Aus diesen Gründen hat die Planungsbehörde festgelegt, die unbebauten Parzellen GB Nr. 834 und 66 der Wohnzone W3r zu zuweisen und den Erschliessungsplan anzupassen.

./.

- Hubel (unbebaute Parzellen GB Nr. 660 / 661)
Die beiden Parzellen werden, wie auch die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Parzellen der Wohnzone W2a zugeordnet. Ein Ausbau oder eine Erweiterung der öffentlichen Erschliessung ist aus Sicht der Planungsbehörde nicht erforderlich.

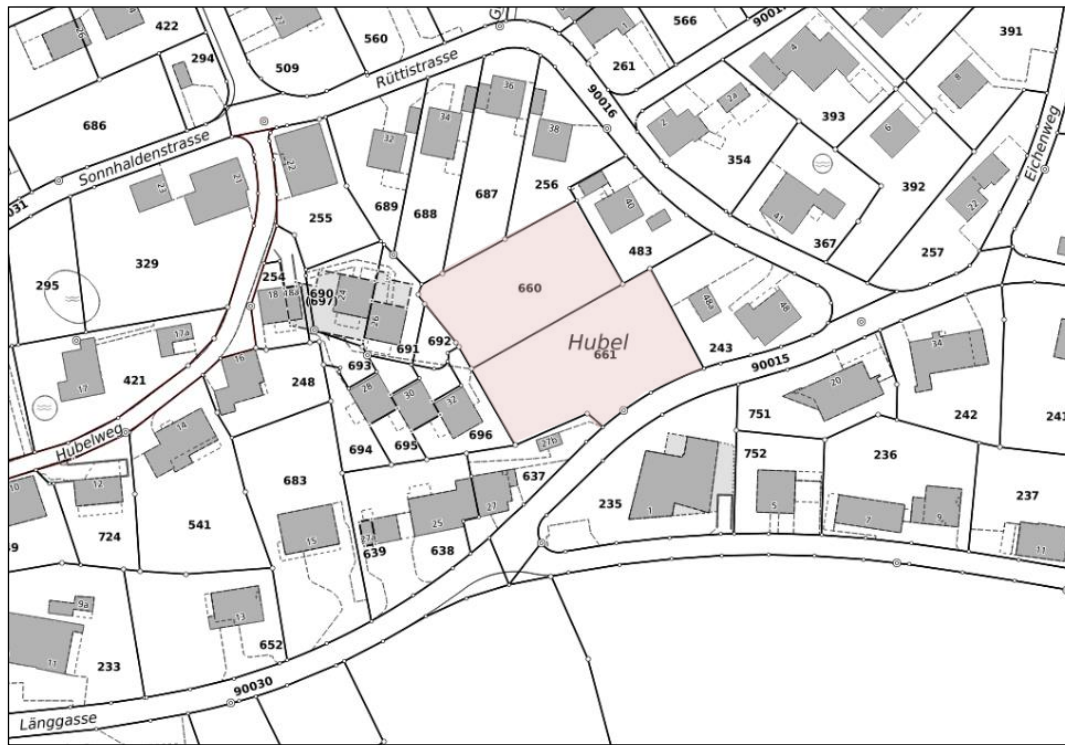


Abb. 9: Ausschnitt Daten amtliche Vermessung (Geoportal Solothurn / Jun. 2023)

Insgesamt zeigt sich im Quartier mehrheitlich ein Bild von Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäusern sowie einzelnen Reihenhausbauungen. Es bestehen sehr unterschiedliche, bauliche Dichten – es ist aber eine Siedlungsstruktur mit mehrheitlich kleineren nicht zusammengebauten Solitärbauten ablesbar. An dieser Struktur soll grundsätzlich festgehalten werden (Strategie Erhalten). Aus diesem Grund hat die Planungsbehörde für die Parzellen GB Nr. 660 und 661 die Grundnutzung W2a gewählt.

Grundsätzlich sind auf den unbebauten Parzellen mehrere Überbaumöglichkeiten mit mehreren Wohneinheiten denkbar. Ein Ausbau einer öffentlichen Erschliessungsanlage ist aus Sicht der Planungsbehörde hier dennoch nicht zweckmässig. Die heutigen, privaten Wegrechte ermöglichen für die unbebauten Grundstücke GB Nr. 660 und 661 die Erschliessung / Zufahrt über die Parzelle GB Nr. 483 via Rüttistrasse oder über die Parzelle GB Nr. 661 via Länggasse. Aufgrund der Terrainverhältnisse besteht die Option, dass die künftige Zufahrt zu einer Überbauung ab der Länggasse direkt in ein Untergeschoss (in eine Tiefgarage) führt. Damit müsste nur wenig Land für die Erschliessungsanlage hergegeben werden. Die Zufahrt soll auf jeden Fall auf die künftige Überbauungssituation abgestimmt und als private Anlage ausgeführt werden können.

./.

- Höfli (Wohnzone südlich Höflisgasse GB Nr. 615 bis 45)
Die Bereiche südlich der Höflisgasse werden der Wohnzone W2a zugeordnet. Ein Ausbau oder eine Erweiterung der öffentlichen Erschliessung ist aus Sicht der Planungsbehörde nicht erforderlich.



Abb. 10: Ausschnitt Daten amtliche Vermessung (Geoportal Solothurn / Jun. 2023)

Insgesamt zeigt sich im Quartier mehrheitlich ein Bild von Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäusern. Auffällig sind sicherlich die teils sehr grossen Parzellen. Es bestehen sehr unterschiedliche, bauliche Dichten – es ist aber eine Siedlungsstruktur mit mehrheitlich kleineren nicht zusammengebauten Solitärbauten ablesbar. An dieser Struktur soll grundsätzlich festgehalten werden (Strategie Erhalten). Eine übermässige Verdichtung wird deshalb nicht angestrebt. Aus diesem Grund hat die Planungsbehörde für die Parzellen südlich der Höflisgasse die Grundnutzung W2a gewählt. Grundsätzlich sind auf den unbebauten Parzellen mehrere Überbaumöglichkeiten mit mehreren Wohneinheiten, sprich auch kleinere Mehrfamilienhäuser denkbar. Ein Ausbau oder Erweiterung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist aus Sicht der Planungsbehörde dennoch nicht erforderlich. Alle unbebauten Grundstücke sind mit der «Lättackerstrasse», der «Höflisgasse» und dem «Sportweg» zweckmässig erschlossen.

4.4.4 Wohnzone W3 / W3r (neu)

Der Bereich der heutigen Wohnzone W3 befindet sich Zwischen dem Bahntrasse der asm und der Jurastrasse. Die heutige Zone W3 hat keine unbebauten Parzellen. Die Wohnzone W3 ist in der Siedlungs- und Quartieranalyse nicht einem konkreten Quartier zugewiesen. Die Bebauung des Gebietes der heutigen Wohnzone W3 hat gemäss Kartenmaterial von Swisstopo⁷ in den späten 70-ziger und anschliessend in den 80-ziger Jahren stattgefunden. Als meist gewählte Bebauungsart bestehen Mehrfamilienhäuser. Nach Auffassung der Planungsbehörde besteht für diese Bauten kein grosser Veränderungsdruck – Energie technische Verbesserungsmassnahmen oder Investitionen zur ästhetischen Aufwertung sind in den kommenden Jahren denkbar.

⁷ Zeitreise Swisstopo (map.geo.admin.ch / Jan 2024)

Die Bauten auf den Parzellen GB Nr. 373, 569 und 491 (Kirchgasse 1 bis 5) bestehen als 1 bis 2-geschossige Einfamilienhäuser. Diese passen eigentlich nicht zur sonstigen Bebauungsstruktur der Wohnzone W3. Bei der Kirchgasse 1 handelt es sich um die ehemalige Käserei. Im Erdgeschoss wird ein kleiner Laden betrieben, ansonsten dient die Baute zu Wohnzwecken. Die Planungsbehörde hat entschieden an der Grundnutzung W3 festzuhalten. Sie will grundsätzlich offenlassen und ermöglichen, dass allfällige Ersatzneubauten 3-geschossig ausgeführt werden können.

Im Rahmen der Siedlungs- und Quartieranalyse wurde u.a. der Terrainverlauf und die lokal starke Hangneigung untersucht. Es ist festgehalten, dass verschiedene Bauten im Quartier «Hubel» die Vorschriften der geltenden Wohnzone W2 nicht erfüllen. Talseitig weisen die Gebäude teils mehr Geschosse auf als zulässig. Hinsichtlich potenzieller Veränderungen soll mit der Definition einer neuen Zone diese Hangneigung berücksichtigt werden.

Insgesamt wird für die heutige Wohnzone W3 die Entwicklungsstrategie Erhalten als massgebend erachtet. Die Bestimmungen in den neuen Planungsgrundlagen orientieren sich deshalb grundsätzlich am Bestand.

- **Zweck & Nutzung**
Der Zweck der Wohnzonen W3 und W3r bleibt unverändert primär Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind weiterhin auch in den beiden Wohnzonen möglich und auch erwünscht. Für die Wohnzone W3 wird im neuen Zonenreglement die Ergänzung oder Erneuerung der Quartiere mit der Zielsetzung einer erhöhten Nutzungs- und Bebauungsdichte ergänzt. Für die Wohnzone W3r wird zusätzlich ergänzt, dass die Hanglage speziell berücksichtigt werden soll.
- **Bauweise**
Bezüglich der Bauweise wird im neuen Zonenreglement für beide Zonen als einzige Vorgabe formuliert, dass die Bauten als erkennbare Wohnbauten realisiert werden müssen.
- **Nutzungsziffern und Baumasse**
Von den nach der KBV [2] vorgesehenen, möglichen Nutzungsziffern welche die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) ablösen, wurden die Überbauungsziffer (ÜZ) in Kombination der Geschoszahl, der Grünflächenziffer (GZ) sowie der maximal zulässigen Fassadenhöhe (Fh) und der maximal zulässigen Gebäudelänge gewählt. Diese Kombination ist auch für Laien (private Bauherren) verständlich, einfach überprüfbar und wird in den meisten umliegenden Gemeinden nach der OP-Revision ebenfalls angewendet. Zusammenfassend lauten die Baumasse neu wie folgt:

	W3	W3r (neu)
Geschoszahl	3	3
max ÜZ	0.35	0.30
min. ÜZ (nur für Neubauten)	0.20	0.20
min GZ	0.40 */**	0.40 */**
max Fh	10.50m	10.50m (talseits) 7.50m (bergseits)
max Gebäudelänge	30m	30m

* Reduktion bei Grundstücksflächen < 500m² auf 0.35 möglich

** Reduktion bei Ergänzung /Erweiterung Bestandesbau mit eigenständiger Wohneinheit auf 0.30 möglich

Bei der Wahl der künftigen ÜZ hat sich die Planungsbehörde an den Baumassen der Wohnzone W2 orientiert. Trotz der höheren Geschoszahl soll im Verhältnis ein gleich grosser Anteil der Fläche bebaut werden können. Für die Wohnzone W3 wird die maximale ÜZ analog der Wohnzone W2b auf 0.35 festgelegt. Bei der Wohnzone W3r hat sich die Planungsbehörde für dasselbe Baumass wie für die Wohnzone W2a entschieden. Dies weil alle Parzellen der neuen Wohnzone W3r heute im Perimeter der Wohnzone W2 liegen. Bezüglich der Abwägung des Masses verweisen wir auf die Ausführungen zur Wohnzone W2.

Die GZ wurde gemäss der KBV [2] mit 0.40 übernommen. Für die Wohnzone W3 und W3r wurden, wiederum analog wie bei der Interessenabwägung zur Wohnzone W2, Reduktionen bei speziellen Bebauungssituationen, diskutiert und analog zur Wohnzone W2 festgelegt. Bezüglich der Abwägung der Ausnahmen verweisen wir auf die Ausführungen zur Wohnzone W2.

Gestützt auf die überwiegende Strategie Erhalten wurden bei der maximalen Fassadenhöhe und maximalen Gebäudelänge keine Abweichungen zur KBV [2], respektive zum bestehenden Reglement in Betracht gezogen. Bei der Wohnzone W3r wird die Fassadenhöhe in «talseits» und «bergseits» unterschieden. Bergseits wird das Baumass für die 2-geschossige Zone, talseits für die 3-geschossige Zone gemäss KBV übernommen. Nach der Einführung des neuen Zonenreglements gelten die neue Messweisen gemäss KBV [2].

- **Nutzungsbonus**
Bei städtebaulich und wohnhygienisch guten, der Umgebung angepassten Arealüberbauungen soll innerhalb der Wohnzone W2b in Anlehnung an §39 der KBV ein Nutzungsbonus für 1 (ein) zusätzliches Geschoss beansprucht werden können.

Auch hier verweisen wir auf die Interessenabwägung zum gleichen Thema bei der Wohnzone W2. Der Nutzungsbonus soll sowohl für die Wohnzone W3 wie auch für die Wohnzone W3r nach entsprechender Vorabklärung und unter Vorbehalt der Durchführung eines Gestaltungsplanverfahrens, ermöglicht werden.

- **Besondere Bestimmungen**
Bezüglich Dachgestaltung und Attikageschossen wird im neuen Zonenreglement darauf hingewiesen, dass alle Dachformen zulässig und Attikageschosse erlaubt sind. Hinsichtlich der Parkierung wird neu definiert, dass für Neubauten mit 5 (fünf) und mehr Wohneinheiten die Parkierung (ohne Besucherparkplätze) in einer Tiefgarage vorgesehen werden muss.

Auch hier verweisen wir auf die Interessenabwägung zum gleichen Thema bei der Wohnzone W2.

Der Perimeter der Wohnzone W3 wird respektive gemäss der rechtsgültigen Planung übernommen. Ein Ausbau der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist für die Wohnzone W3 aus Sicht der Planungsbehörde nicht erforderlich.

Die neue Wohnzone W3r wird anhand der Analyse der topografischen Verhältnisse gemäss Siedlungs- und Quartieranalyse definiert. Nachfolgend sind die Grafik aus der Siedlungs- und Quartieranalyse sowie verschiedene Bilder mit Ausschnitten der Vermessungsdaten und den Abgrenzungen der neuen Wohnzone W3r abgebildet.

- **GIS Analyse Topografie gemäss Siedlungs- und Quartieranalyse**
In der nachfolgenden Grafik sind die starken Hangneigungen und Geländezäsuren mit der gelben Farbe dargestellt. Grob zusammengefasst wird die neue Wohnzone W3r im Bereich Hubelweg, Länggasse (bis Vorstädtliweg) und im Bereich Vorstädtliweg vorgesehen. Zusätzlich wird die unbebaute Parzelle GB Nr. 848 (Grütacke/Rütti – vergl. Vorangehendes Kap.) der Wohnzone W3r zugewiesen.



Abb. 11: Ausschnitt GIS Analyse Geländetopografie (Siedlungs- und Quartieranalyse, 8.6.2022)

Mit einer Ausnahme sind die Grundstücke, welche der neuen Wohnzone W3r zugeordnet werden, heute bereits bebaut. Die Festlegung der neuen Wohnzone macht aus Sicht der Planungsbehörde dennoch Sinn, um allfällige Ersatzneubauten unter Berücksichtigung der Hanglage mit den entsprechenden Volumen realisieren zu können. Kurzfristig wird die neue Wohnzone vermutlich nur bei der heute unbebauten Parzelle GB Nr. 848 ausgenutzt werden.

■ Detailausschnitt Grütacker/Rütti (GB Nr. 848)



Abb. 12: Ausschnitt Daten amtliche Vermessung (Geoportal Solothurn / Jun. 2023)

- Detailausschnitt Hubelweg / Lättacker (bis Vorstädtliweg)

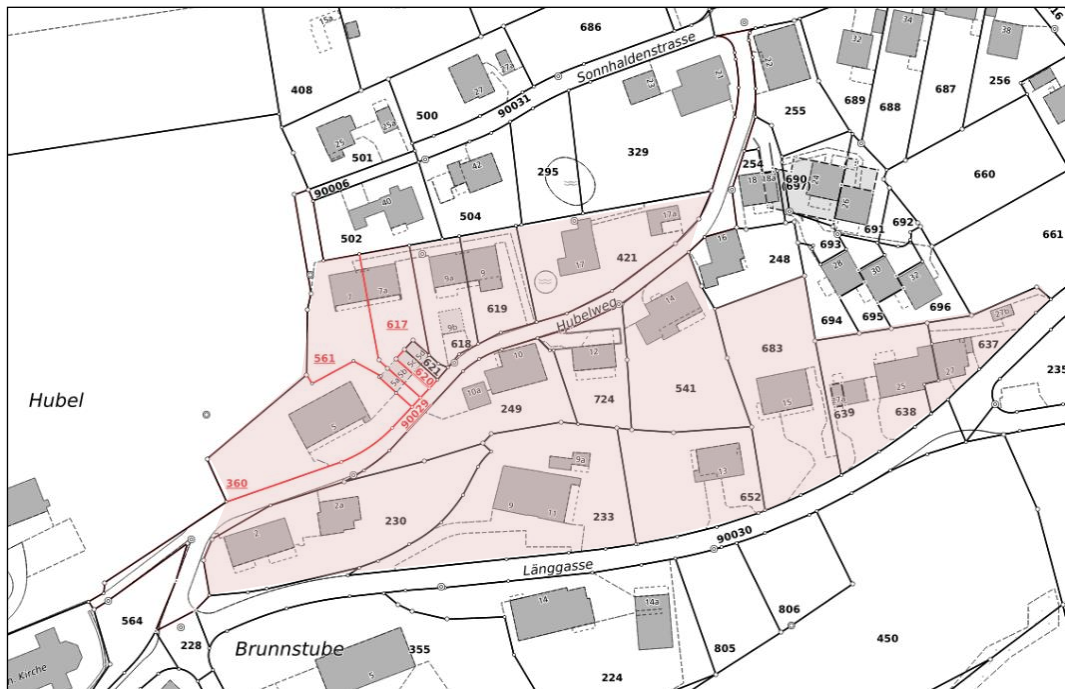


Abb. 13: Ausschnitt Daten amtliche Vermessung (Geoportal Solothurn / Jun. 2023)

- Detailausschnitt Vorstädtliweg



Abb. 14: Ausschnitt Daten amtliche Vermessung (Geoportal Solothurn / Jun. 2023)

4.4.5 Kernzone KER-2

Heute bestehen im Norden (rund um die Haltestelle der asm) und im Süden (südlich der Kirche) zwei Gebiete innerhalb der Kernzone. In beiden Gebieten bestehen aktuell (Jun 2024) nur noch wenige, unbebaute Flächen.

Der südliche Teil ist der historische Ortskern von Flumenthal. In der Siedlungs- und Quartieranalyse wird das Gebiet als «Brunnstube» bezeichnet. Hier entstanden die ersten Liegenschaften. In der Vergangenheit waren in diesem Dorfteil mehrere Geschäfte angesiedelt. Heute werden die Bauten ausschliesslich als Wohnbauten genutzt. Die heutigen Bauten stehen oft sehr nahe beisammen. Die Parzellen sind eher klein im Verhältnis zur

Bebauung und sind dadurch in den meisten Fällen stark ausgenutzt. Die gesamte Zone wird mit den Bestimmungen zur Ortsbilschutzzone überlagert. Die Bestimmungen der Ortsbilschutzzone stehen im Einklang mit der gewählten Entwicklungsstrategie Erhalten. Bauliche Veränderungen haben sich in der Form, Stellung, Gestaltung und bisweilen auch mit der Umgebung (Erhalt Baumbestand) am Bestand zu orientieren. Mit Ausnahme der Kirchmatt (vergl. Kap. 2.6) hat die Planungsbehörde festgelegt, dass für die Kernzone im südlichen Dorfteil die heutigen Bestimmungen im Zonenreglement übernommen werden sollen (Grundnutzung & Ortsbilschutzzone). Diese Bereiche werden die Kernzone KER-2 zugeordnet und weiterhin mit der Ortsbilschutzzone überlagert.

Wie im Kap. 2.6 beschrieben, soll mit der Überbauung «Kirchmatt» im südlichen Dorfteil (Quartier «Höfli») ein neues, belebtes Zentrum mit attraktiver Wohn- und Aufenthaltsqualität entstehen. Hierzu sollen ein Nutzungsmix zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen, zeitgemässe Wohnungsangebote, eine öffentliche Begegnungszone mit einem neuen Dorfplatz, eine neue Postauto-/Bushaltestelle sowie gute Anbindungen zu den angrenzenden Naherholungsräumen und dem Attisholzareal beitragen. Dieses Dorfzentrum soll sich vom Bestand abheben und als solches wirken. Die Planungsbehörde hat sich anfangs für eine neue, 4-geschossige Kernzone entschieden. Der Perimeter der Ortsbilschutzzone sollte angepasst werden und die «Kirchmatt» nicht überlagern. Von diesem Entscheid ist die Planungsbehörde im Rahmen des Planungsprozesses wieder abgerückt. Die Zusammenarbeit und der stete Austausch mit den Grundeigentümern und Investoren hat gezeigt, dass sich die Entwicklungsabsichten der Gemeinde und Eigentümer decken und diese Absichten grundsätzlich auch mit den bisher geltenden Bestimmungen realisieren lassen. Die Kirchmatt (GB Nr. 454) wird deshalb in der 2-geschossigen Kernzone belassen. Die weiteren Flächen des Quartiers «Höflis» werden der Wohnzone W2a und W2b (vergl. Kap. 4.4.3) zugeordnet. Gemäss Siedlungs- und Quartieranalyse, respektive räumlichen Leitbild gilt für das Quartier «Höfli» die generelle Entwicklungsstrategie Erhalten & Weiterentwickeln.

Die Bauten in der Kernzone im nördlichen Dorfteil sind später entstanden. In der Siedlungs- und Quartieranalyse wird das Gebiet als «Baselstrasse / Kantonsstrasse T5» bezeichnet. In der Vergangenheit waren auch in diesem Dorfteil mehrere Geschäfte angesiedelt. Heute werden die Bauten mehrheitlich als Wohnbauten genutzt. Das Quartier nördlich der Baselstrasse ist vom restlichen Dorf aufgrund der Verkehrsanlagen (Strasse / Bahn) etwas abgeschnitten. Die Aufhebung des Bahnübergangs bei der Rüttistrasse im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Haltestelle der asm hat dies zusätzlich verstärkt. Gemäss Siedlungs- und Quartieranalyse, respektive räumlichen Leitbild gilt für dieses Quartier die generelle Entwicklungsstrategie Erhalten & Weiterentwickeln. Diese bezieht sich u.a. auch auf eine Ergänzung des oeV Angebotes. Die Gemeinde strebt eine zusätzliche Bus- oder Postautoanbindung via Luterbach an. Analog wie im Bereich der «Kirchmatt» im Süden des Dorfes, wäre auch im Norden eine zusätzliche Haltestelle gewünscht. Eine reine Wohnnutzung im ganzen Quartier wird aus Sicht der Gemeinde, aufgrund der heute nur bedingt attraktiven Lage, nicht angestrebt. Die Gemeinde sieht in diesem Gebiet weiterhin ein Potential für gewerbliche Nutzungen. Die künftigen Baumassee sollen eine hohe Bebauungsdichte für Ersatzneubauten ermöglichen. Die Planungsbehörde hat entschieden, dass das Quartier weiterhin in der Kernzone verbleiben soll und hat das Gebiet der Kernzone KER-2 zugewiesen.

Nachfolgend sind die Bestimmungen des künftigen Zonenreglements zusammengefasst und erläutert.

- **Zweck & Nutzung**
Die Kernzonen sind rund um die historisch gewachsenen und die potenziell neuen Ortskerne von Flumenthal angeordnet. Diese Ortskerne sollen zum einen erhalten und zum anderen qualitätsvoll ergänzt oder erneuert werden. Es sollen (wieder) belebte Orte mit hoher Aufenthaltsqualität, guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und einem Nutzungsmix von Gewerbe und Wohnen entstehen.
- **Bauweise**
Die Bauweise wird für die beiden Kernzonen unterschiedlich definiert. Im Bereich der 2-geschossigen Kernzone soll auf die bestehenden Strukturen Rücksicht genommen werden. Allfällige Neu- oder Ersatzneubauten sollen sich an den bestehenden Bauten orientieren. Im Bereich der neuen 4-geschossigen Kernzone soll sich die Bauweise bewusst vom Bestand abheben.

■ Nutzungsziffern und Baumasse

Von den nach der KBV [2] vorgesehenen, möglichen Nutzungsziffern welche die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) ablösen, wurden die Überbauungsziffer (ÜZ) in Kombination der Geschoszahl, der Grünflächenziffer (GZ) sowie der maximal zulässigen Fassadenhöhe (Fh) gewählt. Diese Kombination ist auch für Laien (private Bauherren) verständlich, einfach überprüfbar und wird in den meisten umliegenden Gemeinden nach der OP-Revision ebenfalls angewendet. Zusammenfassend lauten die Baumasse neu wie folgt:

	KER-2	
Geschoszahl	2	
max ÜZ	0.35	
min. ÜZ	-	-
max ÜZ Unterniveaubauten	0.50	
min GZ	0.40 */**	
max Fh	7.50m	
max Gebäudelänge	-	-

* Reduktion bei Grundstücksflächen < 500m² auf 0.35 möglich

** Reduktion bei Ergänzung /Erweiterung Bestandesbau mit eigenständiger Wohneinheit auf 0.30 möglich

Bei der Wahl der künftigen ÜZ hat sich die Planungsbehörde an den Baumassen der Wohnzone W2 orientiert. Trotz der höheren Geschoszahl soll im Verhältnis ein gleich grosser Anteil der Fläche bebaut werden können. Für die oeBA wird die maximale ÜZ analog der Wohnzone W2b auf 0.35 festgelegt. Bezüglich der Abwägung des Masses verweisen wir auf die Ausführungen zur Wohnzone W2.

Die GZ wurde gemäss der KBV [2] mit 0.40 übernommen. Für die oeBA wurde, wiederum analog wie bei der Interessenabwägung zur Wohnzone W2, Reduktionen bei speziellen Bebauungssituationen, diskutiert und analog zur Wohnzone W2 festgelegt. Bezüglich der Abwägung der Ausnahmen verweisen wir auf die Ausführungen zur Wohnzone W2.

Bezüglich der maximalen Fassadenhöhen wurden die Vorgaben nach KBV [2] übernommen. Nach der Einführung des neuen Zonenreglements gelten die neue Massweisen gemäss KBV [2].

■ Nutzungsbonus

Bei städtebaulich und wohngygienisch guten, der Umgebung angepassten Arealüberbauungen soll innerhalb der 2-geschossigen Kernzone KER-2 in Anlehnung an §39 der KBV ein Nutzungsbonus für 1 (ein) zusätzliches Geschoss beansprucht werden können.

Im Rahmen der Interessenabwägung wurde für den Nutzungsbonus eine Erhöhung der ÜZ mit der Erhöhung der Geschoszahl verglichen. Im Umgang mit der ÜZ bestehen bis dato noch keine massgebenden Vergleichswerte – in den meisten, umliegenden Gemeinden wird oder wurde das neue Baumass ÜZ erst kürzlich eingeführt. Wie sich die gewählten Werte in den baulichen Strukturen tatsächlich auswirken, wird sich erst in den nächsten Jahren zeigen. Bevor die Auswirkungen des neuen Zonenreglements erkennbar werden, soll deshalb aus Sicht der Planungsbehörde ein allfälliger Nutzungsbonus sehr zurückhaltend ermöglicht werden. Eine Erhöhung um ein Geschoss innerhalb einer Zone muss hinsichtlich der Auswirkungen auf den Bestand deutlich aufwendiger begründet und argumentiert werden. Für eine überzeugende, städtebaulich verträgliche und wohngygienisch gute Arealüberbauung soll diese Option für die Zone KER-2 jedoch ermöglicht werden.

■ Besondere Bestimmungen

Bezüglich Dachgestaltung sind in der Zone KER-2 ausschliesslich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Selbstredend sind demnach Attikageschosse nicht möglich. Hinsichtlich der Parkierung wird neu definiert, dass für Neubauten mit 5 (fünf) und mehr Wohneinheiten die Parkierung (ohne Besucherparkplätze) in einer Tiefgarage vorgesehen werden muss.

Im Rahmen der Interessenabwägung wurde über die ästhetische Wirkung allfälliger Flachdächer bei der angestrebten Zentrumsentwicklung diskutiert. Zuerst wollte die Planungsbehörde mit kubischen Baukörpern eine klare Abgrenzung zum historischen Ortskern und den bestehenden Strukturen schaffen. Gestützt auf die vorgestellten Projektideen (vergl. Kap. 2.5) wurde diese Haltung jedoch wieder verworfen.

4.4.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bestehen heute die Gemeindeverwaltung, die Mehrzweckhalle, der ehemalige Kindergarten, die Kirche, das Pfarrhaus und der Friedhof. Mit einzelnen Ausnahmen sollen die vorhandenen Anlagen weiter genutzt werden. Bei folgenden Parzellen sind Veränderungen bezüglich der Bebauung und Nutzung denkbar oder konkret vorgesehen:

- GB Nr. 540 & 287 / ehemaliger Kindergarten und unbebautes Nachbargrundstück
Im Rahmen der OP-Revision sollen die Grundstücke GB Nr. 540 und 287 der 2-geschossigen Kernzone (KER-2) zugewiesen werden. Die entsprechenden Ausführungen und Herleitungen sind im Kap. 4.4.3 enthalten.
- GB Nr. 66 / nördlich an Friedhof angrenzend
Die privaten Grundeigentümer sind während des Planungsprozesses an die Gemeinde getreten und haben eine Umzonung in eine Wohnzone beantragt. Der Anteil der Parzelle GB Nr. 66, welcher als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Bauzone zugeteilt ist, beträgt rund 2'050 m². Im Gegenzug dazu haben die Grundeigentümer angeboten, dass die Parzelle GB Nr. 477 (Hofstette Schürmatt / 2'342 m²), welche denselben Grundeigentümern gehört, auszuzonen resp. der LW-Zone zu zuordnen.

Die Hofstette in der Schürmatt soll inkl. dem Baumbestand erhalten werden – so ist es im räumlichen Leitbild der Gemeinde formuliert (Leitsatz 10). Die Absichten der Grundeigentümer decken sich dahingehend mit den Planungsabsichten der Gemeinde. Der vorgeschlagene Abtausch ist in etwa flächengleich. Beide Grundstücke gehören denselben Grundeigentümern, was den Abtausch wesentlich vereinfacht. Die Hofstette wird im Naturinventar ergänzt.

Die Lage der Parzelle GB Nr. 66 eignet sich topografisch sehr für eine Wohnüberbauung. Die Parzelle liegt im Bereich mit einer erhöhten Hangneigung. Der südlich angrenzende Friedhof ermöglicht eine freie Alpensicht. Aufgrund der Hangneigung erfolgt die Umzonung in die neue Wohnzone W3r.

Die Erschliessung via Bornerichweg entspricht gestützt auf dem Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 1460 vom 19.10.2020, teils nicht den planerischen Vorgaben. Ab der Zufahrt zum Friedhof gilt der bestehende Weg als Privatstrasse. Diese weist lediglich eine Breite von 2.3 bis 2.8m auf. Auch die Abwasser- und Wasserversorgung ist bislang «nur» mit privaten Leitungen gewährleistet. Als Folge der der Umzonung muss die Erschliessung neu ausgelegt werden. Der erforderliche Ausbau der Verkehrsanlage wird im Erschliessungsplan mit der vorliegenden OP-Revision festgelegt (vergl. Kap. 6.1.9). Die Werkleitungen müssen ausserhalb der OP-Revision, in nachgelagerten Planungsverfahren definiert (Generelle Wasserversorgungsplanung / Genereller Entwässerungsplan) werden.

- GB Nr. 196 / bei der katholischen Kirche
Die Parzelle grenzt direkt an die katholische Kirche. Baulich ist diese Parzelle nicht nutzbar. Die Parzelle befindet sich im Privatbesitz und dient derzeit als Weideland für Lamas / Alpakas. Der Eigentümer hat sich vor dem Planungsprozess der OP-Revision bei der Kirchgemeinde und der Einwohnergemeinde erkundigt, um die Parzelle zwecks Nutzungsziffertransfer einer anderen Bauzone zu zuführen oder abzutreten.

Die Parzelle umfasst lediglich die Böschung neben dem Treppenzugang zur katholischen Kirche. Diese Böschung gehört zum Erscheinungsbild der Kirche. Planerisch am sinnvollsten wäre es, wenn die Parzelle zum Areal der katholischen Kirche zugeschlagen würde und damit weiterhin in der Zone für

öffentliche Bauten und Anlagen verbleiben würde. Jedoch haben sowohl die Kirchgemeinde als auch die Einwohnergemeinde bislang abgelehnt, das Land zu erwerben.

Gestützt auf PBG §34 Abs. 2 kann der Grundeigentümer verlangen, dass das Grundstück innert einer Frist von 5 Jahren einer anderen Zone zugeordnet wird. Diese Frist ist bezogen auf die ersten Anfragen des Grundeigentümers längst verstrichen, so dass eine Umzonung im Zuge der OP-Revision nun angemessen wäre.

Im Juli 2024 hat erneut ein Austausch mit dem Grundeigentümer, der Kirchgemeinde, der Einwohnergemeinde und Vertretern der Arbeitsgruppe der OP-Revision stattgefunden. Das Gespräch hat keine neue Erkenntnis gebracht. Aufgrund dieser festgefahrenen Ausgangslage hat die Arbeitsgruppe dem Gemeinderat vorgeschlagen, das Grundstück neu der Kernzone zu zuordnen. So kann der Grundeigentümer künftig zumindest einen Nutzungsziffertransfer (sofern benötigt) machen. Der Gemeinderat ist mit der vorgeschlagenen Umzonung einverstanden.

Für die weiteren Bereiche der Zone für öffentliche Bauen und Anlagen ist keine Veränderung vorgesehen. Es gilt demnach die Entwicklungsstrategie Erhalten. Die Baumasse und weiteren Zonenvorgaben sollen grundsätzlich an die heutigen Vorgaben angelehnt werden.

- **Zweck & Nutzung**
Der Zweck der Zone bleibt unverändert die Sicherung des Raumes für den Bau und die Nutzung der öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen.
- **Bauweise**
Analog wie im bisher geltenden Reglement werden keine Vorgaben zur Bauweise definiert.
- **Nutzungsziffern und Baumasse**
Die Nutzungsziffern werden unverändert übernommen. Zusätzlich wird die Grünflächenziffer von 0.4 festgelegt.

Geschosszahl	1 bis 3
max ÜZ	- *
min. ÜZ (nur für Neubauten)	- *
min GZ	0.40
max Fh	10.50m
max Gebäudelänge	-

* keine, nur Grenzabstände u. GZ massgebend

- **Besondere Bestimmungen**
Bezüglich Dachgestaltung und Attikageschossen wird im neuen Zonenreglement darauf hingewiesen, dass alle Dachformen zulässig und Attikageschosse nicht erlaubt sind. Im Weiteren gilt unverändert die Abtretungspflicht gemäss §34 und §42 ff PBG.

Im bisherigen Zonenreglement waren bislang keine Ausführungen zu den Dachformen oder Attikageschossen zur oeBA enthalten – somit waren auch bislang sämtliche Dachformen und auch Attikageschosse nach Vorgaben der KBV [2] zulässig. Die Planungsbehörde wollte dies hinsichtlich allfälliger Ersatzneubauten präzisieren.

4.4.7 Gewerbezone

Die Gewerbezone Flumenthal befindet sich abgetrennt vom restlichen Baugebiet nördlich der Baselstrasse, direkt angrenzend an die Nachbargemeinde Attiswil. Mehrheitlich ist das Gebiet bebaut, aktuell (Apr. 2024) sind noch 3

Parzellen unbebaut, wovon eine Parzelle (GB Nr. 816) als Lagerplatz genutzt wird. Für die Gewerbezone ist weder in der Siedlungs- und Quartieranalyse noch im räumlichen Leitbild eine Entwicklungsstrategie festgelegt. Im Leitbild ist einzig eine bessere Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit dem Ausbau einer Fusswegverbindung und/oder eines Veloweges als Massnahme enthalten (Räumliches Leitbild, Thema Verkehr, Massnahme 15).

Grundsätzlich sollen die verbleibenden Grundstücke für Betriebserweiterungen oder Neuansiedlung von Gewerbetreibenden attraktiv bleiben. Die planerischen Vorgaben und Vorschriften sollen mit der Überarbeitung der Ortsplanung sinngemäss übernommen werden.

- **Zweck & Nutzung**
Der Zweck der Zone bleibt unverändert die Sicherung des Raumes für den Bau und die Nutzung der öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen.
- **Bauweise**
Analog wie im bisher geltenden Reglement werden keine Vorgaben zur Bauweise definiert.
- **Nutzungsziffern und Baumasse**
Die bisherigen Vorgaben zu den Baumassen werden unverändert übernommen.

Geschosszahl	-
max ÜZ	- *
min. ÜZ (nur für Neubauten)	- *
min GZ	0.05
max Fh	7.0m entlang Schachenstrasse sonst 14.0m
max Gh	14.0m
max Gebäudelänge	-

* keine, nur Grenzabstände u. GZ massgebend

Die Umgebungsgestaltung und die Auswirkungen auf die Aussenraumwahrnehmung muss aus Sicht der Planungsbehörde innerhalb der Gewerbezone nicht stark gewichtet werden. Dagegen ist wichtig, dass genügend Lager- und Manövriertflächen um die Bauten geschaffen werden können. In den Grünflächen soll das unverschmutzte Regenwasser wenn immer möglich dezentral zur Versickerung gebracht werden. Im Weiteren soll mit den Grünflächen ein fließender Übergang vom Landschaftsraum zur Bauzone geschaffen werden. Mit einer entsprechenden Bepflanzung können die Lagerplätze und Gebäude etwas verdeckt und damit der Landschaftsraum aufgewertet werden. Dies wird mit der Freihaltezone entlang der Bauzonengrenze erreicht.

Im bisherigen Zonenreglement ist formuliert, dass die Hälfte der Grünflächen strassenseitig anzuordnen und mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sei. Eine Begehung vor Ort zeigt, dass dies so nicht umgesetzt wurde und wohl auch nicht praktikabel ist. Der Raum zwischen den Gebäuden und der Erschliessungsstrasse wird von den Gewerbebetrieben als Manövier-, Parkierungs- oder Abstellfläche genutzt. Zur bestmöglichen Abgrenzung der Gewerbezone zum Landschaftsraum ist es aus Sicht der Planungsbehörde darum sinnvoller, auf die Vorgabe zur Anordnung der Grünflächen zu verzichten.

- **Besondere Bestimmungen**
Bezüglich Dachgestaltung wird im neuen Zonenreglement darauf hingewiesen, dass alle Dachformen zulässig aber Attikageschosse nicht erlaubt sind. Im Weiteren wird verlangt, die Grünflächen naturnah zu gestalten. Zusätzlich wird ein Abschnitt zur Energiegewinnung eingefügt.

4.4.8 EW-Zone (Elektrowerk)

Die EW-Zone (Elektrowerk) definiert den Baubereich des Elektrokraftwerkes (Unterwerk) der Aare Versorgungs AG (AVAG). Gemäss Angaben der Betreiberin Primeo Netz AG sind innert der nächsten 20 bis 30 Jahre keine

massgeblichen Veränderungen im Sinne von Rück- oder Ausbauten zu erwarten. Das Unterwerk wird auch in Zukunft einen massgeblichen Beitrag zur Stromversorgung in der Region leisten.

Im Zuge der Erarbeitung der Siedlungs- und Quartieranalyse, respektive dem räumlichen Leitbild hat 2021 ein Austausch zwischen der Gemeinde und der Betreiberin des Unterwerkes stattgefunden. Im Anhang 2 zum vorliegenden Raumplanungsbericht ist eine seitens der Primeo Netz AG erstellte Übersicht zum Bestand und zur Entwicklungsabsicht des Kraftwerkes bei. Mit Ausnahme des Antrages zu einer marginalen Anpassung der Abgrenzung innerhalb der EW-Zone (Teil Nord / Süd) wurden der Perimeter der Zone sowie die zugehörigen Zonenbestimmungen gemäss den bislang rechtsgültigen Planungsgrundlagen bestätigt.

Die Planungsbehörde hat der seitens der Primeo Netz AG beantragten Verschiebung der Abgrenzung Teil Nord / Süd Rechnung getragen. Neu verläuft die Abgrenzung auf der Parzellengrenze zwischen GB Nr. 497 und 754. Aus Sicht der Planungsbehörde gibt es keine Gründe, welche gegen diese Verschiebung sprechen. Dem Luftbild nach zu beurteilen, verläuft die heutige Umzäunung des Areals bereits in etwa auf der Parzellengrenze und nicht auf der im rechtsgültigen Zonenplan eingetragenen Abgrenzung der beiden Teilbereiche Nord / Süd.

Im Rahmen der OP-Revision wurden die Zonenvorschriften in Anlehnung an die bisher gültigen Planungsgrundlagen übernommen. Die Formulierungen im Zonenreglement wurden nur redaktionell angepasst und entsprechend der generellen Struktur des neuen Zonenreglements in die Abschnitte Zweck, Nutzung, Nutzungsziffern und Baumasse, besondere Bestimmungen und Empfindlichkeitsstufe gegliedert. Auf eine Wiederholung des Texts des Zonenreglements wird verzichtet.

4.4.9 Sportplatzgelände FC Flumenthal > neue Spezialzone

Der Sportclub Flumenthal (SCF) bestreitet in Flumenthal auf den Parzelle GB Nr. 180, 182 und 319 Fussballtrainings und Meisterschaften. Die Parzellen gehören der Bürgergemeinde Flumenthal.

Zum Gelände gehören ein Hauptfeld und zwei Trainingsfelder, ein Clubhaus sowie ein grosser Parkplatz. Das Hauptfeld, auf welchem die Meisterschaften ausgetragen werden, ist mit einem Geländer und mit Ballfangnetzen umzäunt. Bei Bedarf kann das Spielfeld beleuchtet werden. Ebenso ist eine Lautsprecheranlage installiert. Die Zufahrt erfolgt über den Vorstädtliweg, respektive den Länghölzliweg. Das gesamte Areal ist von Wald umschlossen. Die bestehenden Bauten und Anlagen befinden sich teils innerhalb des Waldes / des Waldabstandes.

Im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung hat am 8.11.2021 hat im Zusammenhang mit der Hundesportplatzzone (siehe Kap 4.4.10) eine Besprechung mit Vertreter des kantonalen Amtes für Raumplanung, der Gemeinde Flumenthal und der SPI stattgefunden. Anlässlich dieser wurde diskutiert, dass für die speziellen Nutzungen die Einführung einer temporären Bauzone oder die Definition einer Spezialzone⁸ zielführend wäre. Zwischen September 2023 und Januar 2024 hat ein erneuter Austausch mit dem ARP stattgefunden. Bezugnehmend auf erste Vorschläge zu den Bestimmungen der betreffenden Areale hat das ARP empfohlen, dass für die beiden Gebiete eine Spezialzone als Grundnutzung definiert werden soll. Dies weil die aktuellen Nutzungen keinen Bezug zur Landwirtschaft oder dem Wald haben. Die Spezialzonen sollen die Aktivitäten des Sportclubs / Fussballclubs oder im anderen Fall die Aktivitäten des Hundesportclubs auch zukünftig innerhalb des heutigen Perimeters ermöglichen. Ebenfalls sollten auch bauliche Veränderungen oder Ergänzungen am Bestand realisiert werden können. Sollten die Vereinsbetriebe einst aufgelöst werden, müssten allerdings die nach der Rechtsetzung der revidierten Ortsplanung neu erstellen Anlagen und Bauten rückgebaut werden. Die Spezialzonen würde bei Aufgabe des Sportclubs / Fussballclubs oder im anderen Fall des Hundesportclubs wieder ausgezont und die Perimeter müssten wieder ohne Einschränkungen landwirtschaftlich bewirtschaftet werden können oder der Waldbewirtschaftung dienen.

⁸ gemäss Art. 18 RPG

Für die Spezialzone «Sportplatzzone SPZ» wird die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gewählt. In Absprache mit der kantonalen Fachstelle (Amt für Umwelt / 29.1.2024) wird diese Empfindlichkeitsstufe auch in anderen Gemeinden beispielsweise für Zonen für Sport, Freizeit und Erholung angewandt.

Gemäss Geoportal des Kantons Solothurn ist mit Ausnahme des Spielfeldes und des Bereiches mit Wald, die gesamte Fläche als Fruchtfolgefläche inventarisiert. In Absprache mit der kantonalen Fachstelle (Amt für Landwirtschaft / 30.1.2024) soll am Bestand der Fruchtfolgefläche festgehalten werden. In den Zonenvorschriften wird deshalb vermerkt, dass in Zeiten einer gestörten Zufuhr an Nahrungsmittel eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Ackerbau) gegenüber der Freizeitnutzung im Vordergrund steht.

Anfangs April (5.4.2024) wurde zusammen mit dem zuständigen Kreisförster die bestehende Waldgrenze entlang der künftigen Bauzone vor Ort festgestellt und eingemessen. Die Waldfeststellung ist in den beiliegenden Waldfeststellungsplan übertragen worden.

Die für den Sportplatz neu festgelegte Spezialzone wird im Zonenreglement wie folgt definiert:

- Zweck
Durchführung von Sport- und Kulturanlässen durch die verschiedenen Dorfvereine der Gemeinde Flumenthal und der Bürgergemeinde Flumenthal
- Nutzung
Die zulässigen Nutzungen sind im Nutzungskonzept in der Beilage B-5 des vorliegenden Zonenreglements beschrieben.
- Besondere Bestimmungen
Die Nutzungen sind an das aktive Vereinsleben der Dorfvereine der Gemeinde Flumenthal und der Bürgergemeinde Flumenthal gebunden. Besteht kein Bedarf mehr, müssen die bestehenden Anlagen gemäss der Auflistung im Nutzungskonzept rückgebaut werden. Der umfassende Perimeter der Spezialzone darf anschliessend wieder ausschliesslich gemäss den ursprünglichen Grundnutzungen „Landwirtschaft“ oder „Wald“ beansprucht werden. Dazu ist ein geeignetes Nutzungsplanverfahren durchzuführen.
- Fruchtfolgefläche
Die Spezialzone «Sportplatzzone» ist teilweise als Fruchtfolgefläche inventarisiert. Gegenüber dem heutigen Zustand (Januar 2024) dürfen keine Bodenveränderungen vorgenommen werden. In Zeiten gestörter Zufuhr an Nahrungsmittel kann die Fläche bei Bedarf wieder ackerbaulich genutzt werden.
- Empfindlichkeitsstufe
ES III

Im beiliegenden Nutzungskonzept (Beilage B-5 zum Zonenreglement) werden die im Zusammenhang mit dem Sportplatz stehenden und zulässigen Aktivitäten, sowie die Auflagen bei einer allfälligen Veränderung oder Beendigung der Vereinsaktivitäten beschrieben.

- Partnerverein Sportclub Flumenthal (Stand OP-Revision Flumenthal / Jan 2024):
Das Gelände wird derzeit auch vom Fussballclub der Nachbargemeinde Huberdorf mitgenutzt. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Vereinstätigkeit beider Sportclubs.
- ordentlicher Trainingsbetrieb:
Februar bis November
Montag bis Freitag von 17 bis 22 Uhr
- Vorbereitungsspiele / Meisterschaften / Turniere:
Februar bis November
Samstag/Sonntag, 10 bis 22 Uhr

- Spezialanlässe Sportclub Flumenthal, von anderen Dorfvereinen der Gemeinde Flumenthal oder von der Bürgergemeinde:
maximal 20 Anlässe jährlich / dazu gehören Seniorenjass, Osterbrunch, Grümpelturnier, Ivan Steiner Cup, Sponsorenlauf, Fleischjass, Weihnachtsmarkt etc. Für alle Anlässe ausserhalb des ordentlichen Trainings- und Meisterschaftsbetriebes der Junioren- und Aktivmannschaften des Fussballclubs Flumenthal müssen jeweils Anlassgesuche gemäss dem Reglement über Anlassbewilligungen bei der Gemeinde Flumenthal eingereicht werden.
- Beleuchtung und Lautsprecheranlage:
Während der aufgeführten Zeiten für die Trainings sowie die Vorbereitungsspiele, Meisterschaften und Turniere dürfen die Beleuchtungen und Lautsprecheranlagen uneingeschränkt genutzt werden. Für die Spezialanlässe gilt es im Rahmen der Anlassgesuche die Benutzung der Beleuchtung und Lautsprecheranlage zu beantragen.
- Erschliessung:
Die Erschliessung erfolgt via Vorstädtliweg / Länghölzliweg. Für alle Anlässe gilt es die Parkplätze südlich der Sportanlage Flumenthal zu nutzen.
- Vorhandene Bauten und Anlagen (Stand OP-Revision Flumenthal / Januar 2024):
Clubhaus
Hauptfeld Nord (Spielgelände für Meisterschaften und Turniere)
Trainingsgelände West (kleines Spielgelände für Training)
Trainingsgelände Süd (grosses Spielgelände für Training)
Kiesplatz für Parkierung
Beleuchtung
Lautsprecheranlage
diverse Sitzbänke neben Hauptfeld
Ballfangnetze neben Hauptfeld
Geländer mit Werbetafeln rund um Hauptfeld
Mobile Spiel- und Trainingsgeräte
- Neue Bauten und Anlagen:
Neue Bauten und Anlagen oder Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen müssen in einem direkten Zusammenhang mit der Vereinstätigkeit des Sportclub Flumenthal oder der Bürgergemeinde stehen.
Neue Bauten und Anlagen oder Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen können innerhalb der ausgewiesenen Baufeldern (siehe Perimeter letzter Absatz) erstellt werden.
Für neue Bauten und Anlagen oder für allfällige Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen muss der Gemeinde Flumenthal ein Baugesuch eingereicht werden. Dieses kann durch die kommunale Baubehörde behandelt werden.
- Beendigung der Vereinstätigkeit:
Die Beendigung der Vereinstätigkeit im Zusammenhang mit dem Fussball muss der Gemeinde Flumenthal frühzeitig bekannt gegeben werden. Mit der Beendigung der Vereinstätigkeit wird die «Spezialzone Sportplatz SPZ» aufgehoben und es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone und des Waldes. Nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen der Sportanlage müssen durch den Fussballclub rückgebaut werden, so dass der beanspruchte Perimeter wieder uneingeschränkt bewirtschaftet und genutzt werden kann. Der Fussballclub der Gemeinde Flumenthal muss nach der Rechtsetzung der überarbeiteten Ortsplanung Flumenthal finanziell und organisatorisch sicherstellen, dass ein allfälliger Rückbau von Bauten und Anlagen der Sportanlage durch den Club, ohne Kostenbeteiligung der Gemeinde vollzogen werden kann.

Folgende Bauten und Anlagen müssen rückgebaut werden:

- Alle Neubauten, welche nach der Rechtsetzung der Ortsplanung Flumenthal errichtet wurden.

- Alle Erweiterungen am Clubhaus, welche nach Rechtsetzung der Ortsplanung Flumenthal erstellt wurden.
- Geländer und Ballfangnetze rund um das Hauptfeld, inkl. Fundamente
- Beleuchtung (alle sichtbaren Elemente, Schächte, Fundamente und Leitungen)
- Lautsprecheranlage (alle sichtbaren Elemente, Schächte, Fundamente und Leitungen)
- Sitzbänke neben dem Hauptfeld
- sämtliche mobilen Spiel- und Trainingsgeräte

Der Rückbau, respektive die Wiederherstellung werden durch die Gemeinde unter Beizug des/der Eigentümer geprüft und abgenommen.

- Perimeter für Bauten und Anlagen:

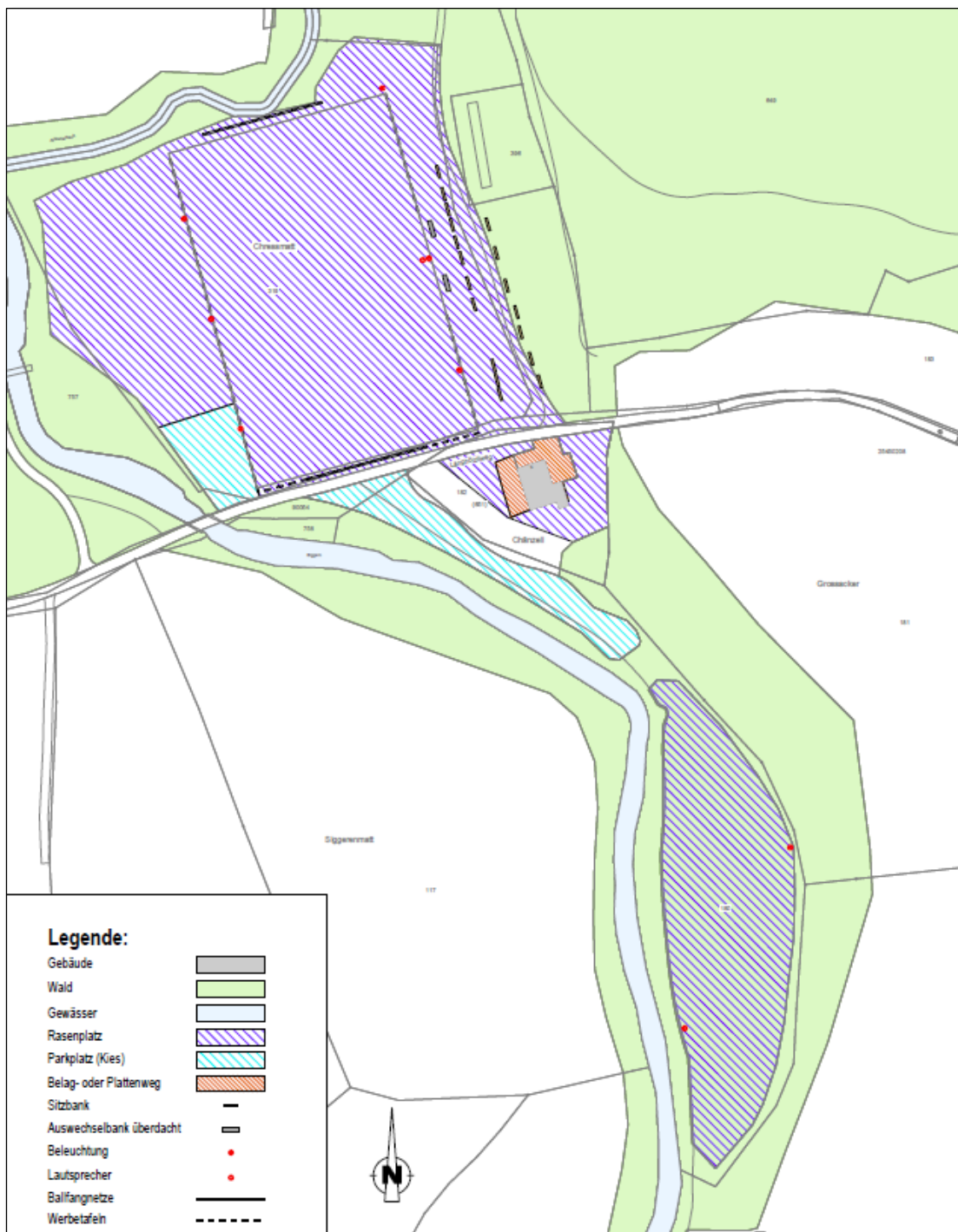


Abb. 15: Spezialzone Sportplatz SPZ mit Perimeter für Bauten und Anlagen (eigene Darstellung)

4.4.10 Hundsportplatz > neue Spezialzone

Der Schäferhunde – Club OG Attiswil betreibt in Flumenthal, nördlich des Sportplatzes auf der Parzelle GB Nr. 187 ein Trainings- und Wettkampfgelände für den Hundesport. Die Parzelle gehört einer Privatperson.

Auf diesem Gelände bestehen zwei Liegenschaften, welche als Clubhaus und als Geräte- und Materialunterstand genutzt werden. Das Areal ist eingezäunt und kann bei Bedarf beleuchtet werden (Beleuchtung vorhanden). Die Zufahrt erfolgt über einen öffentlichen Flurweg über Gemeindegebiet Attiswil. Am Ende des Flurweges dient ein kleiner Kiesplatz als Parkplatz. Der Zugang zu Fuss ist über das Sportplatzgelände Flumenthal möglich. Das Trainings- und Wettkampfgelände liegt ausserhalb der Bauzone von Flumenthal. Ost-, süd- und westseitig ist das Areal von Wald umschlossen. Die bestehenden Bauten und Anlagen befinden sich teils innerhalb des Waldes / des Waldabstandes.

Der Schäferhunde-Club möchte die bestehenden Anlagen mit Hundeboxen (damit die Hunde zwischen den Übungen nicht immer in die Fahrzeuge verfrachtet werden müssen) und einem Anbau an das Clubhaus erweitern. Er hat dazu ein Baugesuch eingereicht, welches aufgrund der planerischen Unklarheiten (ausserhalb Bauzone) sistiert wurde.

Im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung hat am 8.11.2021 eine Besprechung mit Vertreter des kantonalen Amtes für Raumplanung, der Gemeinde Flumenthal und der SPI stattgefunden. Anlässlich dieser wurde diskutiert, dass für die speziellen Nutzungen die Einführung einer temporären Bauzone oder die Definition einer Spezialzone⁹ zielführend wäre. Zwischen September 2023 und Januar 2024 hat ein erneuter Austausch mit dem ARP stattgefunden. Bezugnehmend auf erste Vorschläge zu den Bestimmungen der betreffenden Areale hat das ARP empfohlen, dass für die beiden Gebiete eine Spezialzone als Grundnutzung definiert werden soll. Dies weil die aktuellen Nutzungen keinen Bezug zur Landwirtschaft oder dem Wald haben. Die Spezialzonen sollen die Aktivitäten des Hundesportclubs oder im anderen Fall die Aktivitäten des Sportclubs / Fussballclubs auch zukünftig innerhalb des heutigen Perimeters ermöglichen. Ebenfalls sollten auch bauliche Veränderungen oder Ergänzungen am Bestand realisiert werden können. Sollten die Vereinsbetriebe einst aufgelöst werden, müssten allerdings die nach der Rechtsetzung der revidierten Ortsplanung neu erstellen Anlagen und Bauten rückgebaut werden. Die Spezialzonen würde bei Aufgabe des Hundesportclubs oder im anderen Fall des Sportclubs / Fussballclubs wieder ausgezont und die Perimeter müssten wieder ohne Einschränkungen landwirtschaftlich bewirtschaftet werden können oder der Waldbewirtschaftung dienen.

Der Vorstand des Schäferhunde-Clubs verfasste im Anschluss an die Begehung eine Beschreibung der Vereins Aktivitäten [7] – diese ist nachfolgend wiederholt:

Unser Verein besteht seit über 50 Jahren und hat steht's eine stabile Mitgliederzahl, wir trotzen Corona, Abwanderung und anderen Einflüssen. Wir freuen uns, junge Mitglieder zu haben. Die Unterstützung unserer Mitglieder ist grossartig. Wir haben in den Jahren 2013 und 2017 sogar die Schweizermeisterschaften organisiert und durchgeführt, und das mit ca. 50 Mitgliedern. Da unsere Mitglieder Tagsüber arbeiten, sind wir auf Randzeiten angewiesen. Das Kernstück unseres Arbeitsplatzes ist die Beleuchtung. Daher wir nur abends Trainieren können, Sommer und Winter durcharbeiten, um unsere Tiere optimal für Ihren Einsatz vorzubereiten. Unsere Hundeführer werden mit Ihren Hunden in Intervallen auf dem Trainingsplatz geschult. Die interwalle sind zwischen 5 bis 15 Minuten. Dazwischen können sich die Tiere erholen und werden jeweils in den Fahrzeugen gepflegt. Die benötigten Spielzeuge sind jeweils vom Hundeführer vorzubereiten, je nach Ablauf und Ausbildungsstand. So können wir einen reibungslosen und rationellen Ablauf sichern. Deshalb brauchen wir unsere Fahrzeuge in der Nähe, um das individuelle Training nicht unnötig zu verlängern oder behindern.

Wir fördern den sozialen Umgang mit Hunden, unterstützen Schulen, bilden Besitzer mit Ihren Hunden je nach Bedarf aus. Die Ansprüche sind verschieden ob, zu Hause, in Familien, im Sport, in Haftanstalt, im Militär oder bei der Polizei. All diese Teams geniessen eine durchdachte Ausbildung, mit schweizerisch anerkannten Ausbildern

⁹ gemäss Art. 18 RPG

und Helfern. Im Sport haben wir einige Teams die sich an Schweizer- und sogar an Weltmeisterschaften hervorragend messen dürfen.

Trainings-Programm:

- *Montag ab 1800 Uhr bis 2200Uhr Familie und Sozialisierung*
- *Dienstag ab 1800 Uhr bis 2200Uhr Sporthunde*
- *Mittwoch ab 1800 Uhr bis 2200Uhr Schutzdienst Polizei Militär Sporthund*
- *Donnerstag ab 1800 Uhr bis 2200Uhr Internationale Prüfungen*
- *Freitag ab 1800 Uhr bis 2200Uhr freies Training Pflege der Freundschaft*
- *Samstag ab 0900 Uhr bis 2200Uhr Training Pflege der Kameradschaft / 2 bis 3-mal pro Jahr eine Prüfung*
- *Sonntag kein Training / 1- bis 2-mal pro Jahr eine Prüfung*

Für die Spezialzone «Hundesportzone HSZ» wird die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gewählt. In Absprache mit der kantonalen Fachstelle (Amt für Umwelt / 29.1.2024) wird diese Empfindlichkeitsstufe auch in anderen Gemeinden beispielsweise für Zonen für Sport, Freizeit und Erholung angewandt.

Gemäss Geoportal des Kantons Solothurn ist ein Teil der Fläche der Spezialzone «Hundesportplatz» als Fruchtfolgefläche inventarisiert. In Absprache mit der kantonalen Fachstelle (Amt für Landwirtschaft / 30.1.2024) soll am Bestand der Fruchtfolgefläche festgehalten werden. In den Zonenvorschriften wird deshalb vermerkt, dass in Zeiten einer gestörten Zufuhr an Nahrungsmittel eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Ackerbau) gegenüber der Freizeitnutzung im Vordergrund steht.

Anfangs April (5.4.2024) wurde zusammen mit dem zuständigen Kreisförster die bestehende Waldgrenze entlang der künftigen Bauzone vor Ort festgestellt und eingemessen. Die Waldfeststellung ist in den beiliegenden Waldfeststellungsplan übertragen worden.

Die für den Hundesportplatz neu festgelegte Spezialzone wird im Zonenreglement wie folgt definiert:

- **Zweck**
Durchführung von Sport- und Aus-/Weiterbildungsanlässen im Zusammenhang mit Hundesport durch den Schäferhunde – Club OG Attiswil.
- **Nutzung**
Die zulässigen Nutzungen sind im Nutzungskonzept in der Beilage B-6 des vorliegenden Zonenreglements beschrieben.
- **Besondere Bestimmungen**
Die Nutzungen sind an das aktive Vereinsleben des Schäferhunde – Clubs OG Attiswil gebunden. Besteht kein Bedarf mehr, müssen die bestehenden Anlagen gemäss der Auflistung im Nutzungskonzept rückgebaut werden. Der umfassende Perimeter der Spezialzone darf anschliessend wieder ausschliesslich gemäss den ursprünglichen Grundnutzungen „Landwirtschaft“ oder „Wald“ beansprucht werden. Dazu ist ein geeignetes Nutzungsplanverfahren durchzuführen.
- **Fruchtfolgefläche**
Die Spezialzone «Hundesportzone» ist teilweise als Fruchtfolgefläche inventarisiert. Gegenüber dem heutigen Zustand (Januar 2024) dürfen keine Bodenveränderungen vorgenommen werden. In Zeiten gestörter Zufuhr an Nahrungsmittel kann die Fläche bei Bedarf wieder ackerbaulich genutzt werden.
- **Empfindlichkeitsstufe**
ES III

Im beiliegenden Nutzungskonzept (Beilage B-6 zum Zonenreglement) werden die im Zusammenhang mit dem Hundesportplatz stehenden und zulässigen Aktivitäten, sowie die Auflagen bei einer allfälligen Veränderung oder Beendigung der Vereinsaktivitäten beschrieben.

- ordentlicher Trainingsbetrieb sowie Aus- und Weiterbildungsanlässe der Hundeführer:
Montag bis Freitag von 18 bis 22 Uhr
Samstag von 9 bis 22 Uhr
- Wettkämpfe / Prüfungen:
Sonntag, maximal 5 Prüfungen jährlich
Für die Wettkämpfe / Prüfungen muss ein Anlassgesuch gemäss dem Reglement über Anlassbewilligungen bei der Gemeinde Flumenthal eingereicht werden.
- Beleuchtung:
Während der aufgeführten Zeiten für die Trainings und bei Wettkämpfen / Prüfungen dürfen die Beleuchtungen uneingeschränkt genutzt werden.
- Erschliessung:
Die Erschliessung erfolgt über die Bachstrasse und den weiterführenden, bestehenden Flurweg der Gemeinde Attiswil (BE). Als Alternative, insbesondere für Besucher:innen / Gäste, haben die Clubverantwortlichen dafür zu sorgen, dass die Zufahrt via Vorstädtliweg / Länghölzliweg der Gemeinde Flumenthal erfolgt und die Parkplätze der Sportanlage Flumenthal mitgenutzt werden.
- Vorhandene Bauten und Anlagen (Stand OP-Revision Flumenthal / Januar 2024):
Clubhaus
Unterstand
Beleuchtung
Umzäunung
Kiesplatz für Parkierung
Mobile Spiel- und Trainingsgeräte, Parcours
- Neue Bauten und Anlagen:
Neue Bauten und Anlagen oder Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen müssen in einem direkten Zusammenhang mit der Vereinstätigkeit stehen. Neue Bauten und Anlagen oder Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen können innerhalb der ausgewiesenen Baufeldern (siehe Perimeter nachfolgender Absatz) erstellt werden. Für neue Bauten und Anlagen oder für allfällige Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen muss der Gemeinde Flumenthal ein Baugesuch eingereicht werden. Dieses kann durch die kommunale Baubehörde behandelt werden.

- Perimeter für Bauten und Anlagen:



Abb. 16: temporäre Hundesportzone HSZ mit Perimeter für Bauten und Anlagen (eigene Darstellung)

- Beendigung der Vereinstätigkeit:
Die Beendigung der Vereinstätigkeit im Zusammenhang mit dem Hundesport muss der Gemeinde Flumenthal frühzeitig bekannt gegeben werden. Mit der Beendigung der Vereinstätigkeit wird die Spezialzone „Hundesportzone HSZ“ aufgehoben und es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone und des Waldes. Nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen müssen durch den Schäferhunde – Club OG Attiswil rückgebaut werden, so dass der beanspruchte Perimeter wieder uneingeschränkt bewirtschaftet werden kann. Der Hundclub muss nach der Rechtsetzung der überarbeiteten Ortsplanung Flumenthal finanziell und organisatorisch sicherstellen, dass ein allfälliger Rückbau von Bauten und Anlagen durch den Club, ohne Kostenbeteiligung der Gemeinden vollzogen werden kann.

Folgende Bauten und Anlagen müssen rückgebaut werden:

- Alle Neubauten, welche nach der Rechtsetzung der Ortsplanung Flumenthal errichtet wurden.
- Alle Erweiterungen am Clubhaus, welche nach Rechtsetzung der Ortsplanung Flumenthal erstellt wurden.
- Unterstand
- Beleuchtung (alle sichtbaren Elemente, Schächte, Fundamente und Leitungen)
- Umzäunung (alle sichtbaren Elemente und Fundamente)
- Kiesplatz für Parkierung (Rückbau Kofferung, inkl. Anlegen von Oberboden)
- sämtliche mobilen Spiel- und Trainingsgeräte

Der Rückbau, respektive die Wiederherstellung werden durch die Gemeinde unter Beizug des/der Eigentümer geprüft und abgenommen.

Die Zonenvorschriften und das Nutzungskonzept wurden vor dem Rechtsetzungsverfahren dem Schäferhunde-Club OG Attiswil (BE) und den Gemeindebehörden Attiswil zur Stellungnahme abgegeben. Folgende Anpassungen sind in die Unterlagen eingeflossen:

- ... (Anfrage erfolgt parallel zur 1. VP)

4.4.11 Spezialzone «Werkhof Kieswerk» (GB Nr. 459, 469 und 535)

Die Parzellen GB Nr. 459, 469 und 535 befinden sich in einer Spezialzone. Diese Spezialzone wurde mit dem Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 1837 vom 6.12.2022 zum Teilzonen- und Erschliessungsplan «Werkhof Kieswerk» rechtskräftig. Alle Bestimmungen zur Spezialzone wurden im Rahmen der vorliegenden OP-Revision unverändert übernommen.

4.4.12 Parkplatzzone (GB Nr. 380) > neu Bahnareal i. BZ

Die Parzelle GB Nr. 380 gehört der asm (Aare Seeland Mobil AG). Nördlich der Bahnanlage ist der Zwischenraum bis zur Kantonsstrasse T5 als Kiesplatz ausgebildet und wird als Parkplatz genutzt. Im bisher geltenden Zonenreglement ist ausser dem Zweck keine Bestimmung enthalten:

«§11: Die Parkplatzzone dient dem Parkieren und Abstellen von Fahrzeugen.»



Abb. 17: Parkplatz nördlich Bahnanlage asm, entlang T5 (Google Street View, Apr 2024)

Bei der Rechtsetzung der bisher geltenden Ortsplanung war der Parkplatz als separates Grundstück im Grundbuch und den amtlichen Vermessungsdaten eingetragen. Gemäss aktueller amtlichen Vermessung (Apr. 2024) wurde diese Abgrenzung inzwischen aufgehoben und der Parkplatz dem Bahnareal zugewiesen.

Aus Sicht der Gemeinde hat die Fläche des Kiesplatzes das Potential zur Ergänzung einer Bushaltestelle oder gar zum kombinierten Ausbau einer neuen oeV Haltestelle mit der Bahn und Bus. Dieses Ziel ist im räumlichen Leitbild so formuliert (Thema generelle Entwicklung; Massnahme 2 / Thema Verkehr; Massnahme 13). Die Grundnutzung Parkplatzzone wird mit der vorliegenden OP-Revision aufgehoben. Die betreffende Fläche wird neu als Bahnareal i. BZ ausgewiesen. Im Juni 2024 hat hierfür ein Austausch zwischen der Gemeinde und der asm stattgefunden. Die asm ist hinsichtlich der gewünschten Entwicklung für eine oeV Haltestelle mit oder ohne Bahnbeteiligung offen.

4.4.13 Kleinere Arrondierungen des Bauzonenverlaufes

Im Rahmen der OP-Revision werden nachfolgend aufgeführten, kleinere Arrondierungen des Bauzonenverlaufes vorgenommen.

- GB Nr. 224, 355 & 805

Der Bauzonenverlauf wird den Parzellengrenzen angepasst. Gemäss Angaben der Grundeigentümer wurde Mitte der 80-iger Jahre ein gegenseitiger Landabtausch zwischen den Parzellen GB Nr. 224 und 355 gemacht. Der Parzelle GB Nr. 244 wurde die Fläche für die Zufahrt zugeteilt, dafür wurde der Parzelle GB Nr. 355 ein direkter Zu-/Durchgang zum östlich gelegenen LW-Land (GB Nr. 450) ermöglicht. Der Abtausch wurde vollzogen und der Grenzverlauf angepasst. Nun soll auch die Zonenzuordnung entsprechend angepasst werden.

Der Abtausch betrifft neben den genannten Parzellen auch die Parzelle GB Nr. 805. Dies gehört demselben Grundeigentümer wie die Parzelle GB Nr. 224. Der Flächenabtausch ist insgesamt in etwa flächengleich (Einzonung ca. +215m² / Auszonung ca.-180m²). Die Differenz von ca. +35m² muss nicht kompensiert werden.

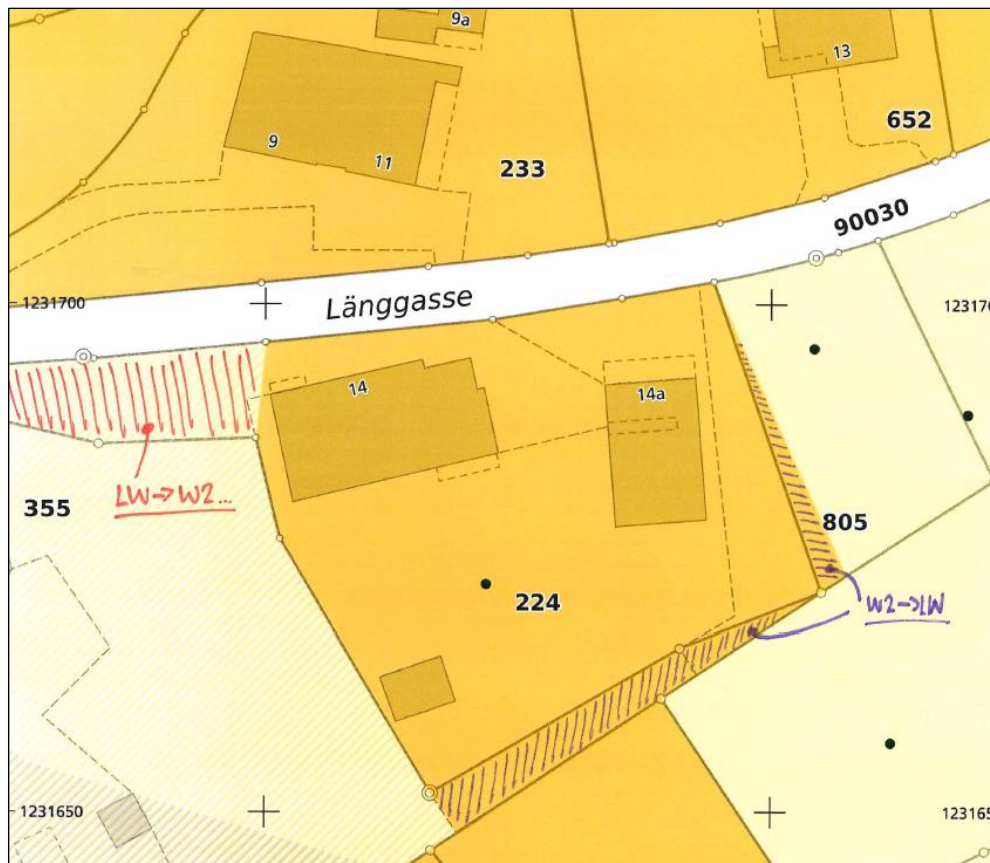


Abb. 18: Arrondierung Bauzone im Bereich GB Nr. 224, 355 & 805 (eigene Darstellung)

4.4.14 Einzonung GB Nr. 355

Infolge der anstehenden Betriebsaufgabe infolge Pensionierung hat der Grundeigentümer und Landwirt die Planungsbehörden im Rahmen der Mitwirkung der Landwirte bezüglich der Möglichkeiten zur Einzonung angefragt. Im September 2024 hat ein Gespräch dazu stattgefunden. Dabei wurden folgende Themen besprochen:

- Zeitpunkt der Betriebsaufgabe
 - Konkreter Antrag Einzonung (Fläche / künftige Grundnutzung)
 - Planungsabsichten Grundeigentümer (Umgang mit Bestand)
 - Auswirkungen der Einzonung
- Mit einer Einzonung und baulichen Nutzung des Areals würde eine Mehrwertabgabe nach PAG [8] fällig.

Anlässlich des Gesprächs hat sich gezeigt, dass der Grundeigentümer zum Zeitpunkt des ersten Austausches noch zu wenig konkrete Absichten hat und auf die vorangehend aufgeführten Punkte sich noch Klarheit verschaffen muss. Aus diesem Grund ist man im gegenseitigen Einverständnis verblieben, dass für die Eingabe zur 1. Vorprüfung der «Status quo» beibehalten und vorerst auf eine Einzonung verzichtet wird.

Die abschliessenden Ausführungen erfolgen spätestens vor der öffentlichen Auflage der Unterlagen der OP-Revision.

4.4.15 Ortsbildschutzzone

Ziel der Ortsbildschutzzone war bisher, generell die baulichen Strukturen sowie die bestehenden Gebäude inklusive der Aussenräume in der bisherigen Form zu erhalten. Neubauten müssen sich am Bestand orientieren und sind bezüglich Materialisierung und Farbgebung abzustimmen. Die Baugesuche müssen der kantonalen Denkmalpflege unterbreitet werden. An den Vorgaben zur Ortsbildschutzzone soll grundsätzlich festgehalten werden. Die Bestimmungen im Zonenreglement wurden daher sinngemäss übernommen. Allerdings wurden die Bestimmungen präziser formuliert und mit nachfolgenden Punkten ergänzt:

- Ersatzneubauten sollen sich in Bezug auf die die Volumetrie, Stellung im Raum und Stellung zur Strasse an den bestehen-den Gebäuden orientieren und in ähnlichen Proportionen erstellt werden. Um-, An- und Neubauten haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen einzuordnen und dürfen nicht negativ in Erscheinung treten.
- Mit Ausnahme der Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind nur Krüppelwalm- und Satteldächer zugelassen.
- Der Baumbestand innerhalb der Ortsbildschutzzone soll grundsätzlich erhalten bleiben. Die Bäume sind genauso ortsbildprägend wie die Gebäude. Wegfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Der Perimeter der Ortsbildschutzzone hat sich in der bislang Ortsplanung nicht auf Parzellengrenzen bezogen. Dies führte zu Diskussionen bei der Baugesuchbeurteilung. Im Rahmen der OP-Revision wurde die Abgrenzung nun bereinigt und die Ortsbildschutzzone auf die Parzellenabgrenzungen angepasst. Der Perimeter umfasst neu:

- Die gesamte Kernzone KER-2 im südlichen Dorfteil.
- Die Grundstücke mit der katholischen Kirche und dem Pfarrhaus.
- Die Parzelle GB Nr. 355 (Bauernhaus).
- Ein Teil der Parzelle GB Nr. 62 (Bauernhaus).

Folgende Parzellen werden neu nicht mehr der Ortsbildschutzzone zugewiesen:

- Das Bauernhaus auf der Parzelle GB Nr. 353 liegt ausserhalb der Bauzone und ist als Kulturobjekt erhaltenswert klassiert. Damit ist das Gebäude als Einzelobjekt geschützt.
- Die Grundstücke der Wohnzone W2 südlich der Werkstrasse, südlich der Höflisgasse und westlich der Kernzone KER-2 im südlichen Dorfteil gehören historisch betrachtet nicht zum «alten» Dorfteil von Flumenthal. Die Bestandesbauten grenzen sich zudem bezüglich der Gestaltung oder der Stellung von den Bauten in der Kernzone KER-2 ab.

4.4.16 Kulturobjekte

Bereits im Rahmen der Siedlungs- und Quartieranalyse hat sich die Planungsbehörde detailliert mit den verschiedenen Ortsbild prägenden Bestandesbauten auseinander gesetzt. Die Empfehlungen der kantonalen Denkmalpflege wurden mit Einschätzungen und Absichten der Planungsbehörde verglichen. Die kantonal geschützten Objekte wurden unverändert, gemäss den Angaben der kantonalen Denkmalpflege übernommen und in die kommunalen Planungsinstrumente übertragen. Auf dem Gemeindegebiet Flumenthal sind die folgenden Objekte kantonal geschützt:

- Egghof (GB Nr. 404; Eggmattweg 9)
- Restaurant Neuhüsli (GB Nr. 375, Baselstrasse 2)
- Bauernhaus Rüttistrasse 2 (GB Nr. 493)
- Katholische Kirche (GB Nr. 195, Kirchgasse 31)
- Pfarrhaus (GB Nr. 64, Kirchgasse 32)
- Isler Betonschalen der Autobahnraststätte Deitingen Süd (GB Nr. 555)

Neben den kantonal geschützten Kulturobjekten gibt es für Bauten mit einer Ortsbildprägenden Erscheinung und/oder wertvollen Bausubstanz die weiteren Klassierungen „schützenswert“ und „erhaltenswert“.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zum räumlichen Leitbild und anlässlich einer separaten Mitwirkung zu den Kulturobjekten zu einem späteren Zeitpunkt im Planungsprozess, konnten sich die betroffenen Eigentümer der kommunal als schützens- oder erhaltenswerten Kulturobjekten zu den Schutzbestimmungen rückäussern. Gestützt auf die Empfehlungen des Kantons, die Einschätzungen und Planungsabsichten der Gemeinde und den Rückmeldungen der Eigentümer wurden die Schutzbestimmungen der weiteren Kulturobjekte wie nachfolgend ausgeführt festgelegt.

Die als schützenswert klassierten Objekte zeichnen sich als charakteristische Bauten, die als Einzelobjekt oder als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form und in ihrer alten Bausubstanz im Äusseren möglichst ungeschmälert zu erhalten. Für diese Objekte gilt es im Rahmen von allfälligen Bauvorhaben eine unter Schutzstellung (kantonal geschützt) im Einzelfall abzuwägen. Wird keine formelle Unterschutzstellung verfügt, gelten die Bestimmungen über die erhaltenswerten Objekte. Auf dem Gemeindegebiet Flumenthal werden folgenden Objekte als schützenswerte Kulturobjekte klassiert:

- beide an Restaurant Neuhüsli angebaute Gebäude (GB Nr. 376, Baselstr. 4 und 6)

<i>Empfehlung kantonale Denkmalpflege:</i>	<i>erhaltenswert</i>
Haltung Grundeigentümer:	-
Entscheid Planungsbehörde	Im Rahmen der Mitwirkung Nov 2023 haben die Grundeigentümer keine Rückmeldung eingereicht. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass die

- | | |
|---|--|
| <p>■ Wohnhaus Bahnhofweg 1 (GB Nr. 356)
 <i>Empfehlung kantonale Denkmalpflege:</i>
 Haltung Grundeigentümer:
 Entscheid Planungsbehörde</p> | <p>Grundeigentümer mit der Klassierung des Gebäudes als schützenswertes Kulturobjekt einverstanden sind. Zusätzlich wird entlang der Nord- und Westfassade eine Gestaltungsbaulinie zur langfristigen Sicherung der Eingangssituation zum Dorf festgelegt.</p> <p><i>erhaltenswert</i>
 -
 Im Rahmen der Mitwirkung Nov 2023 haben die Grundeigentümer keine Rückmeldung eingereicht. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass die Grundeigentümer mit der Klassierung des Gebäudes als schützenswertes Kulturobjekt einverstanden sind. Zusätzlich wird entlang der Nord- und Ostfassade eine Gestaltungsbaulinie zur langfristigen Sicherung der Eingangssituation zum Dorf festgelegt.</p> |
| <p>■ ehem. Restaurant Lavande (GB Nr. 659 und 766; Rüttistrasse 1 und 1a)
 <i>Empfehlung kantonale Denkmalpflege:</i>
 Haltung Grundeigentümer:
 Entscheid Planungsbehörde</p> | <p><i>erhaltenswert</i>
 -
 Im Rahmen der Mitwirkung Nov 2023 haben die Grundeigentümer keine Rückmeldung eingereicht. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass die Grundeigentümer mit der Klassierung des Gebäudes als schützenswertes Kulturobjekt einverstanden sind. Zusätzlich wird entlang der Nord- und Ostfassade eine Gestaltungsbaulinie zur langfristigen Sicherung der Stellung festgelegt.</p> |
| <p>■ Bauernhaus Hubel (GB Nr. 67 & 87, Kirchgasse 20 & 22); Hauptbau und Wohnhaus
 <i>Empfehlung kantonale Denkmalpflege:</i>
 Haltung Grundeigentümer:

 Entscheid Planungsbehörde:</p> | <p><i>schützenswert</i>
 Der Grundeigentümer ist mit der Klassierung der beiden Gebäude als schützenswerte Kulturobjekte nicht einverstanden. Zum einen würden aus Sicht des Grundeigentümers die Schutzbestimmungen nötige die Flexibilität für allenfalls betriebliche erforderliche Anpassungen und Umbauten behindern. So müsste beispielsweise der Spycher bei einem allfälligen Neubau eines Milchviehstalles problemlos rückgebaut werden können, so dass Futterlager, Güllegrube und Stallung möglichst nahe beieinander liegen würden. Als aktiver Landwirt ist er auf diese Flexibilität angewiesen. Zum anderen wären zusätzliche Auflagen zum Erhalt der grossvolumigen Strukturen mit einem enormen, finanziellen Aufwand verbunden.</p> <p>Die Planungsbehörde kann die Bedenken des Grundeigentümers verstehen. Sie ist jedoch der Ansicht, dass eine Weiterentwicklung des Betriebes durch die Klassierung des Bestandes als Kulturobjektes nicht verhindert wird. Es ist denkbar, dass neben dem Bestand allfällige Ergänzungen entstehen können. Die</p> |

- Planungsbehörde will die Entwicklung des Betriebes auch in keinem Fall verhindern oder blockieren. Die Gebäude inkl. dem Baumbestand südlich davon prägen das Ortsbild jedoch massgeblich, so dass die Planungsbehörde der Ansicht ist, dass dieses Ensemble unbedingt langfristig erhalten werden soll. Aus diesen Gründen hält sie an der Klassierung als schützenswertes Kulturobjekt fest und folgt somit der Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege.
- Nebengebäude Pfarrhaus (GB Nr. 64, Kirchgasse 32)

<i>Empfehlung kantonale Denkmalpflege:</i>	<i>schützenswert</i>
Haltung Grundeigentümer:	-
Entscheid Planungsbehörde	Im Rahmen der Mitwirkung Nov 2023 haben die Grundeigentümer keine Rückmeldung eingereicht. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass die Grundeigentümer mit der Klassierung des Gebäudes als schützenswertes Kulturobjekt einverstanden sind.

 - Wohnhaus Länggasse 2 (GB Nr. 199)

<i>Empfehlung kantonale Denkmalpflege:</i>	<i>erhaltenswert</i>
Haltung Grundeigentümer:	-
Entscheid Planungsbehörde	Im Rahmen der Mitwirkung Nov 2023 haben die Grundeigentümer keine Rückmeldung eingereicht. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass die Grundeigentümer mit der Klassierung des Gebäudes als schützenswertes Kulturobjekt einverstanden sind. Zusätzlich wird entlang der Nord-/ West und Südfassade eine Gestaltungsbaulinie zur langfristigen Sicherung der Stellung festgelegt.

 - Wohntrakt des Bauernhauses im Bündli (GB Nr. 62, Kirchgasse 36)

<i>Empfehlung kantonale Denkmalpflege:</i>	<i>erhaltenswert</i>
Haltung Grundeigentümer:	-
Entscheid Planungsbehörde	Im Rahmen der Mitwirkung Nov 2023 haben die Grundeigentümer keine Rückmeldung eingereicht. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass die Grundeigentümer mit der Klassierung des Gebäudes als schützenswertes Kulturobjekt einverstanden sind. Zusätzlich wird entlang der Ostfassade eine Gestaltungsbaulinie zur langfristigen Sicherung der Stellung festgelegt.

 - ehemaliges Schulhaus Höflisgasse 1 (GB Nr. 207)

<i>Empfehlung kantonale Denkmalpflege:</i>	<i>erhaltenswert</i>
Haltung Grundeigentümer:	Die Grundeigentümer sind mit dem Vorschlag der Klassierung des Gebäudes als schützenswertes Kulturobjekt einverstanden.
Entscheid Planungsbehörde:	Klassierung als schützenswertes Kulturobjekt

Die als **erhaltenswert** klassierten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild von Bedeutung sind. Sie sollen wenn immer möglich in ihrer Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung sowie in ihrer äusseren Bausubstanz erhalten bleiben wichtig.

Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist. Für Um- und allfällige Neubauten sind die bestehenden Gebäudedimensionen und –volumen sowie Lage und Stellung massgebend. Die im Plan bezeichneten Einfriedigungen, Mauern und Brunnen sind als Bestandteil der Aussenraumgestaltung nach Möglichkeit zu erhalten. Auf dem Gemeindegebiet Flumenthal werden folgenden Objekte als erhaltenswerte Kulturobjekte klassiert:

- ehem. Käserei, heutiger Dorfladen (GB Nr. 373, Kirchgasse 1)

<i>Empfehlung kantonale Denkmalpflege:</i>	<i>erhaltenswert</i>
Haltung Grundeigentümer:	-
Entscheid Planungsbehörde	Im Rahmen der Mitwirkung Nov 2023 haben die Grundeigentümer keine Rückmeldung eingereicht. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass die Grundeigentümer mit der Klassierung des Gebäudes als erhaltenswertes Kulturobjekt einverstanden sind.

- Bauernhaus Schürmatt (GB Nr. 353, Dorfstrasse 29)

<i>Empfehlung kantonale Denkmalpflege:</i>	<i>erhaltenswert</i>
Haltung Grundeigentümer:	Der Grundeigentümer ist mit dem Vorschlag der Klassierung des Bauernhauses «Schürmatt» als erhaltenswertes Kulturobjekt einverstanden. Neben dem Gebäude soll aber auch die zugehörige Hofstatt auf der Parzelle GB Nr. 477 als erhaltenswert eingestuft und damit langfristig geschützt werden. Die Fläche der Hofstatt soll ausgezont und mit einer Umzonung der Parzellen GB Nr. 65/66 (oeBA > Wohnzone) kompensiert werden. Die Einstufung des Gebäudes schätzen alle Beteiligten gleich ein. Das Bauernhaus GB Nr. 353 wird darum als erhaltenswertes Kulturobjekt klassiert. Die Parzelle GB Nr. 477 mit der Hofstatt wird der LW-Zone zugewiesen und damit ausgezont. Im Gegenzug erfolgt die gewünschte Umzonung der Parzelle GB Nr. 65/66 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W3r. Die Interessenabwägung hierzu ist im Kap. 4.4.6 enthalten.
Entscheid Planungsbehörde:	

- Hochstudhaus (GB Nr. 233, Länggasse 9)

<i>Empfehlung kantonale Denkmalpflege:</i>	<i>erhaltenswert</i>
Haltung Grundeigentümer:	Die Grundeigentümerin ist mit dem Vorschlag der Klassierung des Hochstudhauses als erhaltenswertes Kulturobjekt nicht einverstanden. Das Gebäude Nr. 9 ist direkt mit Gebäude Nr. 11 verbunden. Das Gebäude Nr. 11 hat eine ganz andere Dachform und Gestaltung. Eine Erhaltung dieser Struktur ist nicht in ihrer Absicht und sie sieht auch kein allgemeines Interesse im Sinne des Ortsbildes. Sie befürchtet sogar einen erheblichen Wertverlust bei einem möglichen Verkauf der Liegenschaft.
Entscheid Planungsbehörde:	Die Planungsbehörde kann die Bedenken der Grundeigentümerin nachvollziehen und ist auch der Ansicht, dass die bestehende Bebauung für das Ortsbild keine besonders prägende oder wichtige Situation darstellt. Die Planungsbehörde <u>verzichtet</u> deshalb auf eine Klassierung des Hochstudhauses als Kulturobjekt.

Bei nachfolgenden Objekten hat die kantonale Denkmalpflege ebenfalls empfohlen diese als erhaltenswert zu klassieren. Diese Gebäude liegen jedoch innerhalb des Perimeters der Ortsbildschutzzone (OBS). Mit den überlagerten Bestimmungen der OBS wird das gesamte Ensemble und nicht nur einzelner Gebäude als erhaltenswert klassiert (vergl. Kap. 4.4.15). Deshalb wurde im Rahmen der OP-Revision auf separate Schutzbestimmungen einzelner Gebäude innerhalb der OBS verzichtet. Eine Befragung der Grundeigentümer hat hierzu nicht stattgefunden.

- ehemaliges Bauernhaus (GB Nr. 200, Dorfstrasse 3)
Empfehlung kantonale Denkmalpflege: erhaltenswert
- Wohnhaus (GB Nr. 205, Dorfstrasse 6 & 8)
Empfehlung kantonale Denkmalpflege: erhaltenswert
- südlicher Gebäudeteil; Wohn- und Oekonomie teil (GB Nr. 355, Dorfstrasse 7)
Empfehlung kantonale Denkmalpflege: erhaltenswert

Bei nachfolgenden Objekten hat die kantonale Denkmalpflege ebenfalls empfohlen diese als erhaltenswert zu klassieren. Aus Sicht der Planungsbehörde sprechen jedoch zu wenig Argumente dafür, gesonderte Schutzbestimmungen zu erlassen. Entsprechende Ausführungen wurden auch in der Siedlungs- und Quartieranalyse bereits festgehalten. Deshalb wurde im Rahmen der OP-Revision auf separate Schutzbestimmungen verzichtet. Eine Befragung der Grundeigentümer hat hierzu nicht stattgefunden.

- Bauernhaus (GB Nr. 332, Kirchgasse 23 & 25)
Empfehlung kantonale Denkmalpflege: erhaltenswert
- östlicher Teil des Hauses, ehemalige Bäckerei (GB Nr. 385, Kirchgasse 38)
Empfehlung kantonale Denkmalpflege: erhaltenswert

Bei nachfolgenden Bauten wird lediglich die Stellung als massgeblich erachtet. Diese soll mit Gestaltungsbaulinien langfristig sichergestellt werden. Eine Befragung der Grundeigentümer hat hierzu nicht stattgefunden.

- Wohnhaus mit Blumenladen vis-à-vis Restaurant Neuhüsli (GB Nr. 374, Kirchgasse 38)
Empfehlung kantonale Denkmalpflege: erhaltenswert

4.4.17 Naturobjekte

Bezüglich der Naturobjekte verweisen wir grundsätzlich auf das Naturinventar der Gemeinde Flumenthal [4]. Ab diesem sind folgende Inventare in die Nutzungspläne der Ortsplanung (Zonenplan / Erschliessungspläne / Gesamtplan) übertragen worden:

- Gewässer (Naturinventar Objekte Nr. 1.xx)
- Hecken (Naturinventar Objekte Nr. 3.xx)
innerhalb der Bauzone wurden die Hecken vermessen und mit entsprechenden Heckenbaulinien geschützt (vergl. Kap. 5.3.4).
- erhaltenswerter Einzelbaum od. Baugruppe (Naturinventar: markante Einzelbäume / Objekte Nr. 4.xx)

Im Zusammenhang mit der Aus- und Umzonung der Parzellen GB Nr. 477 (Schürmatt) und GB Nr. 66 wurde mit der vorliegenden OP-Revision die bestehende Hofstette auf der Parzelle GB Nr. 477 ins Naturinventar aufgeführt.

4.4.18 rechtsgültige Gestaltungspläne

Innerhalb des Gemeindegebietes bestehen nachfolgend aufgeführten, rechtsgültigen Gestaltungspläne. Bei den Gestaltungsplänen handelt es sich um kantonale Gestaltungspläne – sprich die Planungsbehörde ist nicht die Gemeinde, sondern der Kanton. Die Perimeter der kantonalen Nutzungspläne werden in den kommunalen Unterlagen lediglich orientierend abgebildet. Aktuell (Juni 2024) sind keine kommunalen Gestaltungspläne in Kraft.

- Gestaltungsplan «Golfplatz Wylihof» / RRB Nr. 488 vom 28.3.2023
- Gestaltungsplan «Im Schache» / RRB Nr. 1918 vom 3.12.2019
- *Gestaltungsplan «Golfplatz Wylihof» / RRB Nr. 3661 vom 2.11.1993 abgelöst mit RRB Nr. 488 vom 28.3.2023 > sollte archiviert werden*

4.4.19 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (neu)

Die Planungsbehörde hat für keine Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht definiert. Als einzigen Bereich wurde während des Planungsprozesses für das Gebiet «Kirchmatt» eine allfällige Gestaltungsplanpflicht diskutiert. Diese hätte die Gemeinde jedoch nur festgelegt, wenn im Rahmen der OP-Revision massgeblich von der heutigen Grundnutzung abgewichen worden wäre. Wie im Kap. 2.5 beschrieben, hat während der Revision der Ortsplanung ein reger Austausch mit den Grundeigentümern und Investoren stattgefunden. Dieser hat dazu geführt, dass auf eine massgebliche Veränderung der Grundnutzung und auf eine Gestaltungsplanpflicht verzichtet wurde.

4.4.20 Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Lärmempfindlichkeitsstufen wurden in Absprache mit der kantonalen Fachstelle (Amt für Verkehr und Tiefbau AVT / Fachstelle Lärm- und Schallschutz) von der bisherigen Nutzungsplanung übernommen. Ein Anlass für Veränderungen ist nicht gegeben.

Entlang der Baselstrasse, der Kantonsstrasse T5 und entlang der asm Bahnlinie ist die jeweils erste Bautiefe von der Empfindlichkeitsstufe ES II in die Empfindlichkeitsstufe ES III aufgestuft. Die Aufstufung ist als Schraffur im Bauzonenplan dargestellt.

4.5 Planungsausgleich

Der Bund regelt im Raumplanungsgesetz den Grundsatz, dass für erhebliche Vor- und Nachteile, die sich aus Planungsmaßnahmen nach diesem Gesetz ergeben, ein angemessener Ausgleich zu leisten ist. Der Kanton Solothurn hat mit dem Erlass des kantonalen Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) den eidgenössischen Auftrag umgesetzt. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt worden sind. Der Kanton Solothurn beschränkt sich bei der Festlegung des Abgabebesatzes auf das gesetzlich vorgesehene Minimum von 20%. Er gibt den Gemeinden einen Spielraum, diesen Abgabebesatz um maximal 20% zu erhöhen. Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung verwendet. Zudem kann der Ertrag für weitere Massnahmen der Raumplanung verwendet werden. Insbesondere trifft die Gemeinde mit dem Ertrag, der nicht für die Entschädigung aus materieller Enteignung benötigt wird, Massnahmen, um brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone zu aktivieren und den öffentlichen Raum aufzuwerten.

Die Gemeinde Flumenthal hat in ihrem kommunalen Reglement [8] die zusätzliche Abgabe auf den Mehrwert aus einer raumplanerischen Massnahme zu Gunsten der Gemeinde auf ...% festgelegt. Insgesamt werden somit ...% eines allfälligen Mehrwertes infolge raumplanerischer Massnahmen abgeschöpft. (Reglement noch iA)

Mit der vorliegenden OP-Revision Flumenthal werden nachfolgend aufgeführten Planungsänderungen abgabepflichtig. Die Gemeinde hat vor der öffentlichen Auflage der überarbeiteten Planungsgrundlagen mit den Grundeigentümern Kontakt aufgenommen und diese hinsichtlich der Abgabepflicht nach PAG informiert.

- Arrondierung der Bauzone (jeweils nur Einzonung/en)
GB Nr. 224
- Umzonung oeBA > W3r
GB Nr. 66
- Umzonung ehemaliger Kindergarten oeBA > KER-2
GB Nr. 287 & 540

Nicht abgabepflichtig sind folgende Planungsänderungen:

- Aufteilung Wohnzone W2 in W2a, W2b & W3r
div. Parzellen
- Umzonung Parkplatzzone > Bahnareal i. BZ
GB Nr. 380
- Einzonung Spezialzone Hundesport
GB Nr. 187
- Einzonung Spezialzone Sportplatz
GB Nr. 319, 182, 90054 & 180

4.6 Fassungsvermögen Bauzone vor / nach OP Revision

Anhand der Berechnungsgrundlagen des kantonalen Amtes für Raumplanung [10] muss im Rahmen der OP-Revision das Fassungsvermögen vor und nach der Überarbeitung der Planung aufgezeigt werden. Nachfolgend sind die wichtigsten Kennwerte zusammengefasst. Die detaillierten Berechnungstabellen sind im Anhang enthalten.

Stand 30.4.2024	VOR OP-Revision [1]	VOR OP-Revision [2]	NACH OP Revision
Bauzone bebaut	39.54 ha	39.54 ha	43.45 ha
Bauzone unbebaut	3.85 ha	3.85 ha	3.39 ha
Total Bauzone	43.39 ha	43.39 ha	46.84 ha
<i>Errechnete Einwohnerzahl</i>	<i>810 E</i>	<i>1'044 E</i>	
Einwohnerzahl per 31.12.23	1'053 E	1'053 E	1'053 E
Freie Kapazität	199 E	129 E	126 E
Fassungsvermögen	1'015 E	1'180 E	1'179 E

Die Berechnungsvorgabe des ARP setzt eine Nachverdichtung der bebauten Bauzone von ca. +55% voraus. Für die unbebaute Bauzone wird zudem insbesondere bei der 2-geschossigen Wohnzone von einer massiven Erhöhung der Einwohnerdichte ausgegangen (ca. +70%).

Die mit den Berechnungsgrundlagen «errechnete Einwohnerzahl» weicht stark von den tatsächlich gemeldeten Einwohnern ab. In einer zweiten Variante haben wir deshalb die Einwohnerdichten für die Wohnzonen W2 und W3 korrigiert. Bei der Wohnzone W2 haben wir dabei einen IST-Wert von 45 E/ha anstelle von 32 E/ha eingesetzt. Bei der Wohnzone W3 haben wir eine Einwohnerdichte von 90 E/ha anstelle von 87 E/ha eingesetzt. Damit reduziert sich die potenzielle Nachverdichtung innerhalb des Bestandes auf ca. +10% und beim unbebauten Gebiet auf ca. +25%, was aus unserer Sicht deutlich realistischer scheint.

Mit der vorliegenden OP-Revision werden keine Einzonungen für Wohnnutzungen beantragt. Bezogen auf die Berechnungsvorgaben wären solche aufgrund der Kapazitätsreserven innerhalb des Bestandes auch nicht begründbar. Mit der OP-Revision wird die Bauzone insgesamt trotzdem um 3.45 ha erhöht. Die massgeblichen Änderungen sind die Auszonung der Parzelle GB Nr. 477 (Hofstette Schürmatt) und die Einzonungen der Spezialzonen «Hundesport» und «Sportplatz», welche nicht der Wohnnutzung dienen.

5 Natur & Landschaft

5.1 Gewässer - Gewässerraum

5.1.1 Festlegung der Gewässerräume

Im Rahmen der Nutzungsplanung muss, zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes der natürlichen Funktionen der Gewässer und für die Gewässernutzung, der massgebende Gewässerraum ausgeschieden werden. Dieser soll primär mit Uferschutzzonen oder mit Gewässerbaulinien definiert und für die Grundeigentümer verbindlich festgelegt werden. Die Bemessung des Gewässerraumes richtet sich nach dem Gewässerschutzgesetz (GSchG) und der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Das kantonale Amt für Umwelt hat im August 2013 über das gesamte Kantonsgebiet für sämtliche, öffentlichen Gewässer abschnittsweise die Gewässerräume auf der Basis der Gerinnebreite und der Gerinnevariabilität berechnet. In der nachfolgenden Tabelle sind die Gewässerräume (exkl. Aare) zusammengefasst.

<i>Gewässer</i>	<i>Angaben Gewässerraum AfU 2013¹⁰</i>
Aarebächli	11m bis 17m
Attiswilerbach	12m
Schachenbach	11m
Siggern	20m bis 37m
Rüttibach (Einmündungsbereich)	15m
Aare	Perimeter kantonale Uferschutzzone gemäss Richtplan [3], muss im Rahmen der OP-Revision festgelegt werden.

In Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle des Amtes für Umwelt (AfU) wurden die Gewässerräume auf der obigen Basis konkret definiert. Zusammenfassend wurden nachfolgende Bestimmungen festgelegt. Die Uferschutzzonen und die Gewässerbaulinien sind im Zonen- und im Gesamtplan, respektive im Erschliessungsplan verbindlich dargestellt und punktuell vermassst.

- Ausserhalb der Bauzonen (LW-Zone) wird die kommunale Uferschutzzone als überlagerte Bestimmung definiert. Für die Bewirtschafter gilt GeschV Art. 41c. Über Waldgebiete wird keine überlagerte Nutzungseinschränkung festgelegt.
- Aare
Die kantonale Uferschutzzone gemäss Richtplan [3] muss im Rahmen einer OP-Revision verbindlich festgesetzt werden. Der Gewässerraum der Aare wird ausserhalb des Walds als kommunale Uferschutzzone, der Landwirtschaftszone überlagert gesichert. Dabei wird ein Perimeter ab der Uferlinie gemäss der amtlichen Vermessung mit einer Breite von 15.0m abgetragen.
- Aarebächli; Gemeindegrenze Attiwil bis Siggern
In diesem Abschnitt beträgt der Gewässerraum 12m. Der Bachabschnitt befindet sich ausserhalb der Bauzone, mehrheitlich im Wald. Der Gewässerraum wird ausserhalb des Walds als kommunale Uferschutzzone, der Landwirtschaftszone überlagert, gesichert.

¹⁰ Angabe zum Raumbedarf; abschnittsweise

- Attiswilerbach; Gemeindegrenze Riedholz bis Aare
In diesem Abschnitt beträgt der Gewässerraum 11m. Der Bachabschnitt befindet sich ausserhalb der Bauzone, mehrheitlich im Wald. Der Gewässerraum wird ausserhalb des Walds als kommunale Uferschutzzone, der Landwirtschaftszone überlagert, gesichert.
- Schachenbach; Baugebiet Lättacker/Schachen bis Aare
In diesem Abschnitt beträgt der Gewässerraum 11m. Der Bachabschnitt befindet sich ausserhalb der Bauzone, mehrheitlich im LW Land. Der Bach wurde im Zuge der Zufahrt zur Kiesabbaugebiet revitalisiert. Der Gewässerraum wird als kommunale Uferschutzzone, der Landwirtschaftszone überlagert, gesichert.
- Siggern; Gemeindegrenze Attwil bis Spüelerwäldli
In diesem Abschnitt beträgt der Gewässerraum 20m. Der Bachabschnitt befindet sich ausserhalb der Bauzone, mehrheitlich im Wald. Der Gewässerraum wird ausserhalb des Walds als kommunale Uferschutzzone, der Landwirtschaftszone überlagert, gesichert.
- Siggern; Spüelerwäldli bis Einmündung Aare
In diesem Abschnitt beträgt der Gewässerraum 32m. Der Bachabschnitt befindet sich ausserhalb der Bauzone, mehrheitlich im Wald. Der Gewässerraum wird ausserhalb des Walds als kommunale Uferschutzzone, der Landwirtschaftszone überlagert, gesichert.
- Rüttibach; Bereich Einmündung Aare
Der gewässerraum für den Einmündungsbereich des Rüttibachs in die Aare wird mit der überlagerten Uferschutzzone entlang der Aare gesichert.

5.1.2 Renaturierungs- und/oder Revitalisierungsprojekte

Für die Fliessgewässer auf Gemeindegebiet Flumenthal sind gemäss der strategischen Revitalisierungsplanung [11] folgende Projekte vorgesehen:

- Revitalisierung Aare (Massnahme Nr. 16)
Es ist vorgesehen, dass innerhalb des 6.1km langen Abschnittes innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren 1km der Aare revitalisiert wird. Dabei soll die Längsdurchgängigkeit für die Fische mit dem Aufheben von Hindernissen verbessert werden. Im Weiteren sollen die Uferbereiche sowie die Sohlen- und Gerinnestruktur aufgewertet werden. Die Massnahme gilt mit den Aufwertungsmassnahmen, welche im Zusammenhang mit der Zufahrt zum Kiesabbaugebiet entlang des nördlichen Aareufers umgesetzt wurden, als erledigt.
- Umgestaltung / Umbau der Einmündung der Siggern in die Aare (Massnahme Nr. 43)
Mit der Massnahme soll die Längsdurchgängigkeit für die Fische mit dem Aufheben von Hindernissen verbessert werden. Im Weiteren sollen die Uferbereiche und die Bachsohle aufgewertet werden. Gemäss Revitalisierungsplanung wäre das Projekt für den Zeitabschnitt 2020 bis 2027 vorgesehen, aktuell besteht keine konkrete Umsetzungsplanung.
- Umgestaltung / Umbau erste rund 300m ab der Einmündung in die Aare (Massnahme Nr. 18)
Mit der Massnahme soll die Längsdurchgängigkeit für die Fische mit dem Aufheben von Hindernissen verbessert werden. Gemäss Revitalisierungsplanung wäre das Projekt für den Zeitabschnitt 2020 bis 2027 vorgesehen, aktuell besteht keine konkrete Umsetzungsplanung.

5.1.3 Unterhalt

Die Gemeinde verfügt über ein Gewässerunterhaltskonzept aus dem Jahr 2018. Der Unterhalt wird seither gemäss diesem Konzept durchgeführt. Ausgelöst durch die Feststellungen der jährlichen Kontrollen wurden in letzten Jahren keine speziellen Massnahmen an den Gewässern umgesetzt.

Aktuell (2024) sind keine Massnahmen geplant und vorgesehen. Sollte sich ein Bedarf ergeben, werden die Massnahmen mit der kantonalen Fachstelle abgesprochen.

5.1.4 Ufergehölz

Gemäss der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) sind Ufergehölze, analog wie Hecken, geschützt. Die Gewässer in Flumenthal befinden sich alle ausserhalb des Baugebietes. Es ist darum nicht mit Konflikten mit Bauvorhaben innerhalb der Bauzone zu rechnen.

5.2 Wald

5.2.1 Waldbestand

Die in den Nutzungsplänen dargestellten Waldflächen wurden im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung anhand des aktuellen Waldplanes des Amtes für Wald Jagd und Fischerei (AWJF) abgebildet¹¹ und mit dem zuständigen Kreisförster abgesprochen.

5.2.2 Waldfeststellungen

Ausserhalb der Bauzonen gilt im Kanton Solothurn der dynamische Waldbegriff. Sobald die Kriterien des kantonalen Waldgesetzes erfüllt sind (Bsp: Fläche > 500 m² / Breite > 12 m), stellen bestockte Flächen Wald dar. Zur Bauzone hin werden die Waldgrenzen verbindlich festgelegt oder eben festgestellt.

Im Rahmen der OP-Revision wurden zusammen mit dem zuständigen Kreisförster im April 2024 nachfolgende Waldfeststellungen durchgeführt:

- Spezialzone Sportplatz (im Zusammenhang mit der Einzonung)
- Spezialzone Hundesport (im Zusammenhang mit der Einzonung)

Alle früheren Waldfeststellungen wurden im Zuge der Überprüfung während der OP-Revision bestätigt. Im Plandossier der vorliegenden, überarbeiteten Ortsplanung sind die aktualisierten Waldfeststellungspläne enthalten. Diese ersetzen die bislang gültigen Pläne aus früheren Planungen oder Feststellungen.

5.2.3 Waldabstand

Im Erschliessungsplan werden die Waldabstandslinien zu den Waldgrenzen / Waldfeststellungen verbindlich festgelegt. Grundsätzlich sollte Abstand zum Wald 20 m betragen. Nur in begründeten Ausnahmen darf dieser Abstand unterschritten werden. Bei einem reduzierten Waldabstand gilt nach § 6 Waldabstandsverordnung ein Haftungsausschluss gegenüber der Waldeigentümerschaft. Bei bestehenden Gebäuden im Waldabstand wird

¹¹ Geoplattform Kt Solothurn / Waldplan «Eigentum»

eine Vorbaulinie auf die Fassade definiert. In folgenden Fällen wird vom ordentlichen Waldabstand von 20 m oder dem Festlegen von Vorbaulinien abgewichen:

- Clubhaus FC Flumenthal
Das Clubhaus liegt innerhalb des Waldabstandes. Zur Sicherung des Bestandes wird die Abstandslinie auf die Fassade des Clubhauses definiert.
- Hundesportplatz
Das Clubhaus des Hundesportclubs besteht innerhalb des Waldabstandes. Zudem besteht gemäss Nutzungskonzept die Absicht, das Clubhaus geringfügig zu erweitern sowie zusätzliche Hundeboxen zu realisieren. Für die entsprechenden Baubereiche wird eine separate Waldabstandslinie festgelegt.
- Abstandslinie bei Bestandesbauten Fassade verschoben
GB Nr. 524, 484 (Baselstrasse)
GB Nr. 390, 480 (Eichenweg)
GB Nr. 395, 448 (Allmendstrasse)
GB Nr. 734 (Vorstädtlistrasse)

Der Waldabstand und allfällige Vorbaulinien sind im Erschliessungsplan dargestellt und wo nötig vermasst.

5.2.4 Wildruhezone

Gemäss kantonalem Richtplan [3] können der Kanton und die Gemeinden empfohlene und rechtsverbindliche Wildruhezonen im Rahmen einer OP-Revision bezeichnen und diese im Nutzungsplanverfahren sichern.

Im kantonalen Richtplan sind keine solchen Wildruhezonen im Gemeindegebiet Flumenthal vorgeschlagen. Die Gemeinde hat entschieden, dass mit den Bestimmungen zur kommunalen Landschaftsschutzzone dem Schutz der Wildtiere genügend Rechnung getragen wird. Sie verzichtet deshalb mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision darauf Wildruhezonen festzulegen.

5.2.5 Wildtierkorridore

Gemäss kantonalem Richtplan [3] sind der Kanton und die Gemeinden angehalten, die Wildtierkorridore in der Nutzungsplanung und bei Projekten zur Förderung und Vernetzung der Biodiversität zu berücksichtigen.

Über das Gemeindegebiet von Flumenthal führen zwei Wildtierkorridore von regionaler (Nr. 5 & 17). Nur in einem kleinen Teil («Oberi Münschisweid») überlagern diese Landwirtschaftsland. Mehrheitlich liegen die Wildtierkorridore im Waldgebiet. Über das betroffene Gebiet ist die kommunale Landschaftsschutzzone als überlagerte Schutzbestimmung definiert. Im Zonenreglement ist zu dieser hinsichtlich des Schutzes der Wildtierwanderung nachfolgende Bestimmung enthalten:

«Im westlichen Gebiet «Oberi Münschisweid» sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wildtiere keine Barriere bilden.»

Damit berücksichtigt und schützt die Gemeinde u.a. die Wildwanderung ihren Möglichkeiten entsprechend und kommt dem Planungsauftrag gemäss dem Richtplan nach. Die Korridore sind in den Unterlagen der revidierten Ortsplanung (Gesamtplan) orientierend abgebildet.

5.2.6 Aufwertungsgebiete Waldrand

Zwecks Aufwertung der Waldränder und Erhaltung der Übergangsbereich vom Wald in die offenen Landschaftskammern ist in der bisherigen Ortsplanung ein Aufwertungsgebiet Waldrand definiert. Dieses erstreckt sich über die Fluren «Ungeri Münschisweid», «Ryfhofer», «Waldacker» und «Attisholzwald». Der Perimeter und die Bestimmungen im Zonenreglement wurden von der bisherigen Planung sinngemäss übernommen.

5.3 Inventare

5.3.1 Naturinventar und-konzept [4]

Als Vorleistung zur OP-Revision wurde 2018 das Naturinventar und -konzept aus dem Jahr 1991 überarbeitet. Anhand von Luftbildern und Begehungen wurden die Unterlagen überprüft und aktualisiert. Nur wenige Objekte sind entfallen (1 Ruderalstandort / 2 Hofstetten). Dafür konnten 7 neue Objekte ins Naturinventar aufgenommen werden.

Mit der vorliegenden OP-Revision wird die Hofstette auf der Parzelle GB Nr. 477 (Schürmatt) neu ins Naturinventar aufgenommen. Der Übersichtsplan und der zugehörnde Bericht wurden entsprechend ergänzt.

Das unbebaute Grundstück GB Nr. 454 (Kirchmatt) wird als «Wiese mit Qualitätsstufe 1 gem. DZV» aufgeführt. Hierzu besteht kein Objektblatt im Naturinventar. Mit der Bebauung wird diese Wiese einst wegfallen.

Ein Teil der Hecken, welche im Naturinventar und -konzept aufgeführt sind, liegen innerhalb der Bauzone. Diese Hecken werden vor Ort festgestellt und mit Heckenbaulinien geschützt (siehe Kap. 5.3.4). Die Einträge erfolgen im Erschliessungsplan.

Im Bauzonen- sowie im Gesamtplan sind die markanten Einzelbäume gemäss Naturinventar als «erhaltenswerter Baum» enthalten und eingetragen.

5.3.2 Archäologische Fundstellen

Durch §5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung werden archäologischen Funde und Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Der Kanton, namentlich das Amt für Denkmalpflege und Archäologie, führt ein Inventar über die archäologischen Fundstellen. In Flumenthal sind mehrere Fundstellen bekannt. Die jeweiligen Perimeter sind in den Unterlagen der revidierten Ortsplanung (Bauzonenplan / Gesamtplan) orientierend abgebildet. Im Zonenreglement sind zudem Bestimmungen enthalten, wie bei Feststellungen von allenfalls neuen Fundstellen reagiert werden muss (Handlungsanweisung):

«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.»

Die Inventurdaten können bei der Kantonalen Denkmalpflege angefragt oder online im Geoportal des Kantons Solothurn eingesehen werden (nur innerhalb des Siedlungsgebietes).

5.3.3 Geotope

Der Kanton ist aufgrund der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz verpflichtet, unter anderem ein Inventar über die geowissenschaftlich schützenswerten Objekte (Geotope) zu führen. In Flumenthal ist kein

solches Einzelobjekt vorhanden. Die Inventurdaten können beim kantonalen Amt für Umwelt angefragt oder online im Geoportal des Kantons Solothurn eingesehen werden.

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf bestehende Geotope.

5.3.4 Hecken

Hecken gelten gemäss der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) per se als geschützt und müssen erhalten werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden Hecken innerhalb der Bauzone festgestellt und im Erschliessungsplan mit Heckenbaulinien geschützt.

Innerhalb des Baugebietes wurde im Zuge der Überarbeitung der Ortsplanung auf nachfolgend aufgeführten Parzellen Hecken festgestellt und mit entsprechenden Baulinien geschützt.

- GB Nr. 469 / Spezialzone «Werkhof Kieswerk» / Naturobjekt 3.04 / 711.5 m²
- GB Nr. 497 & 172 / Spezialzone «Elektrizitätswerk» / Naturobjekt 3.05 / 1'050.3 m²
- GB Nr. 640, 353 & 739 / Bereich Dorf, Schürmatt / Naturobjekt 3.14 / 1'431.5 m²
- GB Nr. 195, 332 & 564 / Bereich kath. Kirche / teils Naturobjekt 3.15 / 475.3 m²
- GB Nr. 297 / Schachenbach, Bereich Sportweg / Naturobjekt 3.19 / 899.4 m²
- GB Nr. 818 / Bereich ARA / Naturobjekt 3.20 / 648.5 m²
- GB Nr. 441 / Bereich JVA, Brücke Schachenstrasse / Naturobjekt 3.21 / 816 m²

Am 11 November 2024 ist eine Begehung-/Heckenfeststellung zwecks Überprüfung der Heckenabstandslinien durchgeführt worden. Dabei konnte Folgendes festgestellt, als Abweichung, gegenüber dem Naturinventar festgehalten werden. Diese sind auch in den Planunterlagen festgehalten (hellgrün; Hecke gemäss Naturinventar & dunkelgrün; Hecke gemäss Begehung-/Heckenfeststellung):

GB Nr. 497 & 172 / Spezialzone «Elektrizitätswerk» / Naturobjekt 3.05

Die Hecke auf Parzelle 497 weist einen grösseren Umfang aus. Die Hecke auf Parzelle 172 weist einen grösseren Umfang aus.

GB Nr. 195, 332 & 564 / Bereich kath. Kirche / teils Naturobjekt 3.15

Die nördlich der Zufahrstrasse gelegene Hecke endet im Bereich Fassade West der katholischen Kirche (Naturinventar; Fassade Ost). Kleinere Heckenflächen (< 50 m²) gibt es südlich der Zufahrtstrasse.

GB Nr. 441 / Bereich JVA, Brücke Schachenstrasse / Naturobjekt 3.21

Gemäss 6-69-P (Kantonaler Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Im Schachen») ist die, gemäss Naturinventar, östlich der Schachenstrasse gelegene Hecke in einen begrünten Umgebungsbereich umgewandelt worden.

Naturinventar gab es dabei Folgendes festzuhalten ((PlanunterlDabei konnte folgendes Bei einer Heckenfeststellung

Rund um die Gewerbezone Scharlen ist eine Freihaltezone (vorher Heckenzone) ausgeschieden. Diese bezweckt eine Abgrenzung der Gewerbezone zu den Landschaftsräumen. Die Freihaltezone gilt es mit einheimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen. Entlang der Freihaltezone in der Gewerbezone Scharlenmatt wird ebenfalls eine Baulinie ausgeschieden. Die aktuelle Bepflanzung entspricht allerdings (noch) nicht einer Hecke im Sinne der NHV.

5.3.5 Belastete Standorte

Der Kanton, namentlich das Amt für Umwelt, führt ein Inventar über die belasteten Standorte¹². In Flumenthal sind mehrere solcher Standorte bekannt. Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR. 814.680) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15). Im Zonenreglement sind Bestimmungen enthalten, wie bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten agiert werden muss (Handlungsanweisung):

«Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.»

Auf eine kartografische Darstellung der belasteten Standorte wird verzichtet. Die Baubehörden sind angehalten, bei Baueingaben zu überprüfen, ob beim Vorhaben ein belasteter Standort betroffen ist. Die Inventurdaten können beim kantonalen Amt für Umwelt angefragt oder online im Geoportal des Kantons Solothurn eingesehen werden.

5.3.6 Schadstoffbelastete Böden

Als schadstoffbelastete Böden werden Böden bezeichnet, welche nachweislich schadstoffbelastet sind oder bei denen ein begründeter Hinweis auf eine Schadstoffbelastung vorliegt. Diese Böden werden gemäss §132 Abs. 1 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) durch das Amt für Umwelt im „Verzeichnis über schadstoffbelasteten Böden VSB“ erfasst. Im Geoportal sind die Einträge unter «Prüfperimeter Bodenabtrag» zu finden. Im Zonenreglement sind Bestimmungen enthalten, wie bei Bauvorhaben auf schadstoffbelasteten Böden agiert werden muss (Handlungsanweisung):

«Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt §136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden am Ort der Entnahme weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.»

Auf eine kartografische Darstellung der schadstoffbelasteten Böden wird verzichtet. Die Baubehörden sind angehalten, bei Baueingaben zu überprüfen, ob diese sich innerhalb des Prüfperimeters Bodenabtrag befinden. Die Inventurdaten können beim kantonalen Amt für Umwelt angefragt oder online im Geoportal des Kantons Solothurn eingesehen werden.

5.4 Naturgefahren

(Erläuterung gemäss Wegleitung „Naturgefahren im Siedlungsgebiet“; Amt für Umwelt Solothurn)

«Naturgefahren sind extreme Ereignisse, die menschliches Leben bedrohen, menschliche Einrichtungen beschädigen oder zerstören und damit nicht nur viel Leid, sondern auch riesige volkswirtschaftliche Schäden verursachen.»

Naturereignisse kann man nicht verhindern – man kann jedoch planerische Vorsorgemassnahmen treffen, um die nachteiligen Auswirkungen zu reduzieren. Aus diesem Grund gilt es die Naturgefahren abzuschätzen und die entsprechenden Rückschlüsse für allfällige Vorgaben und Rahmenbedingen zur räumlichen Entwicklung und Nutzung festzulegen.

¹² kantonaler Kataster der belasteten Standorte KBS

5.4.1 Naturgefahrenhinweise

Gemäss Geoportal des Kantons Solothurn bestehen Hinweise auf nachfolgende Naturgefahren:

- Rutschungen
- Überflutungen
- Übersaarungen / Schwemmkegel

Gestützt auf die Gefahrenhinweiskarte fanden 2004 Vorabklärungen betreffend die Notwendigkeit der Ausarbeitung einer Gefahrenkarte für die Naturgefahren statt. Diese haben ergeben, dass für die Gemeinde Flumenthal die Ausarbeitung einer Gefahrenkarte zum Thema «Rutschungen» nicht notwendig ist [12]. Aus diesem Grund behält die Gefahrenhinweiskarte dahingehend ihre Gültigkeit. Die Gefahrenhinweiskarte kann online im Geoportal des Kantons Solothurn eingesehen werden.

Aufgrund der Naturgefahr «Wasser» besteht im südlichen Teil des Gemeindegebietes Flumenthal, ausgehend vom Russbach Deitingen, die Gefährdung von Überflutungen oder Übersaarungen. Die Einwohnergemeinde Deitingen hat 2012 eine Gefahrenkarte «Wasser» ausgearbeitet. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt dieser Gefahrenkarte mit den entsprechenden Gefahrenbereichen.

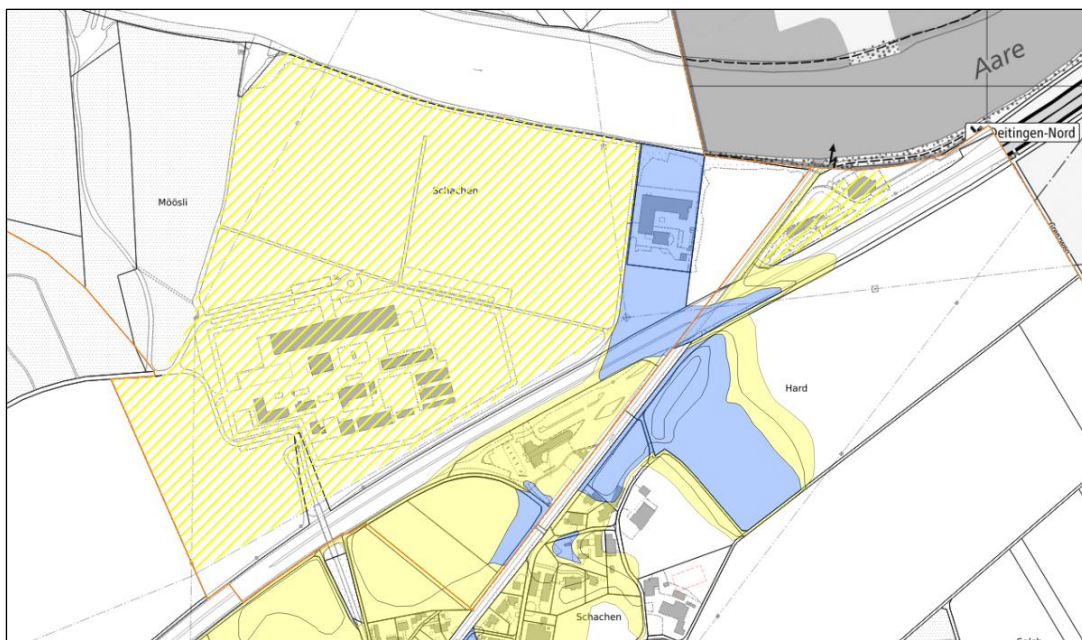


Abb. 19: Ausschnitt Gefahrenkarte «Wasser» Deitingen (kantonales Geoportal / 27.5.2024)

In der Beilage „Übersichtsplan Naturgefahren“ (Plan Nr. 3902-103) sind die entsprechenden Gefahrenbereiche für die Gebiete mit geringer Gefährdung (gelb: Hinweisbereiche) und mittlerer Gefährdung (blau: Gebotsbereiche) für eine Überflutung abgebildet. Die Darstellung entspricht der Gefahrenkarte gemäss dem kantonalen Geoportal. Im Zonenreglement sind verschiedene Auflagen für die bezeichneten Gebiete festgelegt. Diese müssen künftig bei Bauvorhaben im Rahmen der Baubewilligungen weitergegeben und in den Projekten berücksichtigt werden.

5.4.2 Oberflächenwasser / Oberflächenabfluss

Die letzten Jahre haben aufgezeigt, dass Überflutungsschäden in ca. der Hälfte aller Fälle durch Oberflächenabfluss und nicht durch Überflutungen aus Gerinnen entstehen. Die Gefährdungskarte

Oberflächenabfluss des Bundes zeigt, dass verschiedene Gebiete betroffen sein können. Das Thema Oberflächenwasser wird im Rahmen der generellen Entwässerungsplanung (GEP) vertieft behandelt.

Im Zonenreglement sind Bestimmungen enthalten, wie Bauvorhaben geschützt und mit dem Oberflächenwasser umgegangen werden soll (Handlungsanweisung / ergänzende Bestimmungen):

«Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten. Die kommunale Baubehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die kommunale Baubehörde weitergehende Massnahmen verlangen.»

Auf eine kartografische Darstellung der potenziellen Gefahrenbereiche Oberflächenwasser wird verzichtet. Die Baubehörden sind angehalten, entsprechende Hinweise bei Baubewilligungen zu ergänzen und auf die Kartengrundlagen des Geoportals des Kantons Solothurn zu verweisen.

5.5 Landwirtschaft

5.5.1 Landwirtschaftsbetriebe

Per Stand April 2024 bestehen 6 aktive Landwirtschaftsbetriebe¹³. Die Unterscheidung erfolgt nach den Vorgaben für eine Betriebsanerkennung des kantonalen Amtes für Landwirtschaft, über die Standardarbeitskraft.

Im Rahmen der OP-Revision ein Austausch mit den Landwirten im Sinne der Mitwirkung stattgefunden (August 2024). Dabei wurde der Planungsprozess generell erläutert, über den Stand der Planung informiert und ein Fragebogen zur Rückäusserung abgegeben. Ausser einer möglichen Betriebsaufgabe (GB Nr. 355 / siehe Kap. 4.4.14) sind gemäss Rückmeldungen der Landwirte keine Veränderungen der Betriebe beabsichtigt. Zu den Unterlagen wurden keine Anträge zur Anpassung eingereicht. Die Interessen der Landwirte decken sich somit offenbar mit den allgemeinen Interessen der Planungsbehörden. Mit der vorliegenden Planung werden keine Konflikte oder diametrale Interessen festgestellt.

Das Amt für Landwirtschaft hat der Gemeinde im Rahmen der Rückmeldung zum räumlichen Leitbild empfohlen, sich im Rahmen ihrer Zuständigkeiten und Möglichkeiten für einen guten Zustand der landwirtschaftlichen Infrastrukturen einzusetzen. Dies bezieht sich in Flumenthal primär auf das Flurwegnetz. Dieses sollte für die Bewirtschaftung auf eine optimale Parzellenstruktur ausgelegt werden und möglichst wenig Platz beanspruchen. Im Rahmen der OP-Revision sind hierzu keine konkreten Planungsentscheide getroffen worden. Eine allfällige Korrektur der Flurwege erfolgt ausserhalb der OP-Revision in separaten Projekten.

5.5.2 Landwirtschaftsinventar

Auf eine kartografische Darstellung des Landwirtschaftsinventares wird verzichtet. Die Daten werden vom Amt für Landwirtschaft verwaltet und nachgeführt. Die Inventurdaten können beim kantonalen Amt für Landwirtschaft angefragt oder online ab dem Geoportal des Kantons Solothurn eingesehen werden.

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf das Landwirtschaftsinventar.

5.5.3 Fruchtfolgeflächen

Auf eine kartografische Darstellung der Fruchtfolgeflächen wird verzichtet. Die Daten werden vom Amt für Landwirtschaft verwaltet und nachgeführt. Die Inventurdaten können beim kantonalen Amt für Landwirtschaft angefragt oder online ab dem Geoportal des Kantons Solothurn eingesehen werden.

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Fruchtfolgeflächen.

5.5.4 Emissionsabstände (FAT)

Eine Überprüfung der minimalen Geruchsabstände wird im Rahmen der Überarbeitung der Nutzungsplanung nur dann erforderlich, wenn aufgrund einer Veränderung der Bauzone ein Konflikt mit einem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb zu erwarten ist. Das ist mit der vorliegenden Planung nicht der Fall.

¹³ Angaben Amt für Landwirtschaft (Mail 29.4.2024)

6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrsanlagen Strassenverkehr

6.1.1 Verkehrsregime

Mit den übergeordneten Verkehrsachsen Kantonsstrasse T5 und Waldstrasse existiert rund um Flumenthal eine Umfahrungssituation. Via Kantonsstrassen T5 und Waldaustrasse kann eine Ortsdurchfahrt vermieden werden.

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Haltesteller der Aare Seeland Mobil (asm) wurde der Bahnübergang bei der Rüttistrasse aufgehoben. Mit Ausnahme der nördlich des Bahntrasses der asm gelegenen Wohngebiete und der Gewerbezone Scharlen erreicht man das Wohngebiet von Flumenthal über die Kirchgasse und die Höflisgasse. Vor wenigen Jahren hat die Gemeinde die Höflisgasse und die Kirchgasse vom Kanton übernommen und ins Strassennetz der Gemeinde integriert. Im Sinne zusätzlicher, flankierender Massnahmen zur Reduktion des Schleichverkehrs, wurde eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 auf der Höflisgasse eingeführt. Die Geschwindigkeit beim Vorstädtliweg ist, mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen aufgrund der Sportplatznutzungen begründet, ebenfalls auf 30km/h begrenzt. Auf dem weiteren Strassennetz der Gemeinde gelten die generellen Geschwindigkeitsvorgaben innerorts mit maximal 50km/h.

Für die Begrenzung der Geschwindigkeit auf 30km/h wurde das Planungsverfahren in den letzten Jahren vereinfacht. Solange keine Regionalstrassen betroffen sind, können Tempo 30 Zonen ohne Verkehrsgutachten und ohne Verkehrsdatenerhebungen beim Kanton beantragt werden. Im räumlichen Leitbild ist festgehalten, dass die Gemeinde die Einführung weiterer Tempo 30 Zonen prüft. Parallel zur OP-Revision wurde im Juni 2024 der Planungsauftrag zur generellen Einführung von Tempo 30 inkl. blauer Zone ausgelöst.

6.1.2 Strassenklassierung

Innerhalb des Gemeindestrassennetzes sind die kommunalen Verkehrsanlagen primär in Erschliessungs- und Sammelstrassen klassiert. Ergänzend gelten weitere Klassierungen für Fusswege, Fuss- und Radwege oder Flurwege (mit / ohne Erschliessungsfunktion). Orientierend werden innerhalb der Bauzone auch die Klassierungen der kantonalen Verkehrsanlagen dargestellt. Mit folgenden Ausnahmen wurden die Klassierungen von der bisher geltenden Planung übernommen:

- Unterscheidung Fussweg (Gehweg / Trottoir) und Fuss- und Radweg
 - > Bereich Restaurant Neuhüsli, entlang asm; gesamte Fläche als Fuss- und Radweg klassiert
 - > Bereich ehem. Restaurant Lavande, entlang asm; gesamte Fläche als Fuss- und Radweg klassiert
 - > Buchenweg; gesamte Fläche als Fussweg (Gehweg / Trottoir) klassiert
 - > Verbindung Jurastrasse – Schulhaus; gesamte Fläche als Fussweg (Gehweg / Trottoir) klassiert
 - > Verlängerung Hubelweg bis Kirche; gesamte Fläche als Fuss- und Radweg klassiert
 - > Verlängerung Lättackerstrasse West & Ost; gesamte Fläche als Fuss- und Radweg klassiert
 - > Verlängerung Sportweg; gesamte Fläche als Fuss- und Radweg klassiert
- Baselstrasse Bereich ehem. Restaurant Lavande bis Grenze Attiswil als kommunale Sammelstrasse klassiert (bisher Erschliessungsstrasse, früher Kantonsstrasse)

Die Privatstrassen mit Erschliessungsfunktion für mehr als 2 Liegenschaften oder private Arealerschliessungen (Tiefgaragenzufahrten / grössere, kombinierte Erschliessungs- und Parkflächen in Arealüberbauungen) sind im Erschliessungsplan ebenfalls farblich hervorgehoben. Weitere Ausführungen zu Privatstrassen siehe Kap. 6.1.9.

6.1.3 Ausbaustandards

Die Strassen sind teils als Mischverkehrsflächen ohne Trottoirs und teils mit Trottoirs (Baselstrasse, Rötistrasse, Rüttistrasse, Kirchgasse, Höflisgasse und Werkstrasse) ausgebaut. Die Strassen weisen Breiten von 3.5m (Hubelweg) bis 6.0m (Rötistrasse) auf. In den meisten Fällen bestehen Querschnittsbreiten zwischen 4.5m und 5.5m. Nach Auffassung der Planungsbehörden drängen sich nur lokale Ausbauten am bestehenden Strassennetz auf. Die Ausbauten sind in den Kapitel 6.1.9, 6.2 und 6.3 beschrieben.

Entlang der öffentlichen Verkehrswege, sowie vereinzelt auch entlang privater Verkehrsanlagen, sind Beleuchtungen installiert. Die Strassenentwässerung ist mehrheitlich an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Das Mischsystem führt das Abwasser schlussendlich der ARA zu. Die Einlaufschächte sind als Schlamm-sammler ausgebildet.

6.1.4 Baulinien

Die Abstände zu den öffentlichen Gemeindestrassen betrugen bis anhin in der Regel 5.0m. Ausnahmen bildeten bislang die ehemaligen Kantonsstrassen «Höflisgasse» und «Kirchgasse». Hier betrug der Baulinienabstand bislang 6.0m. Ebenfalls abweichend waren bisher die Baulinien entlang vom Postweg (6.0m), entlang vom Sonnenrain (4.0m), entlang vom Hubelweg (4.0m) und generell entlang von Fusswegen (4.0m) und Abwasserleitungen (2.0m).

Aufgrund der angestrebten, inneren Verdichtung vermutet die Planungsbehörde, dass die künftigen Parzellenflächen tendenziell eher kleiner ausgedehnt werden als heute. Die Planungsbehörde hat entschieden, die Baulinienabstände auf generell 4.0m zu reduzieren. Bei Fuss- oder Fuss- und Radwegen wird der Baulinienabstand auf 2.0m festgelegt. Mit einer Reduktion des einzuhaltenden Abstandes zur Strasse verbleiben den Grundeigentümern mehr Ausnutzungsmöglichkeiten für Neubauten und für die Gartengestaltung. Letzteres fördert und erhält die Durchgrünung der Quartiere und trägt zur Siedlungsqualität bei. Mit derselben Begründung werden die Baulinien in Einmündungsbereichen neu nicht mehr abgewinkelt oder im Radius gezeichnet, sondern verlaufen parallel zu den Parzellengrenzen in die jeweiligen Ecken.

Im Rahmen von künftigen Baugesuchverfahren, wird als Auflage der Mindestabstand von 6.0m bei senkrecht angeordneter Parkierung verlangt. Das massgebende Baureglement von Flumenthal wird ausserhalb der Ortsplanungsrevision ebenfalls überarbeitet.

6.1.5 Vorbaulinien

Im Erschliessungsplan sind bei diversen, über die ordentliche Baulinie ragenden Bauten, Vorbaulinien eingetragen. Diese erlauben den Grundeigentümern/Liegenschaftsbesitzern bei einem Elementarschaden oder bei einer Sanierung die Liegenschaft ohne Ausnahmewilligung, analog dem heutigen Bestand, über die ordentliche Baulinie wieder zu errichten. Bei einem Ersatzneubau müsste jedoch auf die ordentliche Baulinie Rücksicht genommen werden.

Vorbaulinien sind nur dort festgelegt, wo die Eigentümer bei einem allfälligen Ersatzneubau nicht auf eine Unterschreitung des ordentlichen Abstandes zur Verkehrsanlage angewiesen sind – sprich bei grösseren Grundstücken. Bei allen anderen Fällen wurde die Baulinie auf die bestehenden Gebäudefassaden verschoben.

6.1.6 Gestaltungsbaulinien

Die Gestaltungsbaulinien legen nicht einen minimalen Abstand zu einer Verkehrsanlage, sondern eine konkrete Lage eines Gebäudeteils oder eines Fassadenverlaufes fest. Begründet werden die Gestaltungsbaulinien mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild innerhalb eines Strassenabschnittes oder eines Quartiers. Von diesen darf nicht abgewichen werden. Folgende Gestaltungsbaulinien werden mit der vorliegenden OP-Revision festgelegt:

- GB Nr. 376, Baselstrasse 4 und 6
entlang der Nord- und Westfassade zur langfristigen Sicherung der Eingangssituation zum Dorf
- GB Nr. 356, Bahnhofweg 1
entlang der Nord-, West- und Ostfassade zur langfristigen Sicherung der Eingangssituation zum Dorf
- GB Nr. 659 & 766, Rüttistrasse 1 und 1a
entlang der Nord-, West- und Ostfassade zur langfristigen Sicherung der Eingangssituation zum Dorf
- GB Nr. 199, Länggasse 2 & 35
entlang der Nord-/ West und Südfassade zur langfristigen Sicherung der Stellung des Baukörpers innerhalb des Quartiers / zum Strassenraum
- GB Nr. 374, Kirchgasse 1
entlang der Ostfassade zur langfristigen Sicherung der Stellung des Baukörpers innerhalb des Quartiers / zum Strassenraum
- GB Nr. 64, Kirchgasse 32 (kantonal geschütztes Objekt; Pfarrhaus)
Gestaltungsbaulinie als Ersatz für ehemalige kantonale Vorbaulinie
- GB Nr. 62, Kirchgasse 36
entlang der Ostfassade zur langfristigen Sicherung der Stellung des Baukörpers innerhalb des Quartiers / zum Strassenraum
- GB Nr. 454, Kirchmatt
Im nördlichen Teil der Parzelle bestand einst ein Gebäude direkt am Strassenrand. Diese Situation soll mit dem Projekt auf der Kirchmatt wieder hergestellt werden. Es soll ein öffentlich nutzbarer, halb offener und gedeckter «Marktplatz» entstehen. Die offene Seite soll zum neuen Dorfplatz gerichtet sein (vergl. Illustration Anhang 4). Es wird deshalb, gestützt auf den Projektvorschlag, eine Gestaltungsbaulinie im nördlichen Bereich der Parzelle GB Nr. 454 festgelegt.
- GB Nr. 207, Werkstrasse
Im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Dorfkerns rund um die Kirchmatt soll auf der Parzelle GB Nr. 207 ebenfalls ein Neubau nahe am Strassenrand realisiert werden. Die Werkstrasse hat ihre ursprüngliche Funktion als Erschliessungsstrasse für das Kieswerk verloren und dient seit der Inbetriebnahme der neuen Kieswerkzufahrt entlang der Aare lediglich als Erschliessungsstrasse. Der Strassenquerschnitt wie auch der Strassenraum von Fassade zu Fasse sind deshalb zu gross. Mit einem Bau nahe am Strassenrand soll der Strassenraum gebrochen und eine an den Ortskern angepasste Anordnung der Bauten geschaffen werden. Es wird deshalb, gestützt auf die Bebauungsidee, eine Gestaltungsbaulinie im östlichen Bereich der Parzelle GB Nr. 207 festgelegt.

6.1.7 kantonale Baulinien

Die Baulinien entlang der Kantonsstrassen wurden durch die kantonalen Fachstellen überprüft und sind orientierend im Erschliessungsplan abgebildet.

6.1.8 Private Verkehrsanlagen

Privaterschliessungen sind nach Planungs- und Baugesetz [1] nur für eine oder wenige Bauten und Wohneinheiten zulässig. Der Regierungsrat hat dies 2020 präzisiert und festgehalten, dass die Gemeinde Wohngebiete ab 4 Wohneinheiten öffentlich zu erschliessen hat¹⁴.

Die kommunale Planungsbehörde hat im Rahmen der Überarbeitung ihrer Ortsplanung zu überprüfen, welche privaten Anlagen für eine Übernahme ins öffentliche Strassennetz der Gemeinde vorzusehen sind. Die tatsächliche Übernahme erfolgt nachgelagert, ausserhalb des Planungsprozesses. Nachfolgend sind die privaten Erschliessungen und die entsprechenden Entscheide der Planungsbehörde aufgeführt (Auflistung von Nord nach Süd):

- **Birkenweg**
Über diese Privatstrasse werden heute (Apr. 2024) 4 Liegenschaften erschlossen. Zum Zeitpunkt der OP-Revision (Apr. 2024) waren noch zwei Parzellen unbebaut, welche sowohl ab der Jurastrasse oder auch ab dem Birkenweg erschlossen werden könnten. In Anbetracht der Strassenbreite des Birkenweges wäre eine Zufahrt ab der Jurstrasse allerdings klar zu bevorzugen. Der Birkenweg wird im Erschliessungsplan neu als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert, mit einer Baulinie im Abstand von 4.0m ergänzt und damit zur Übernahme empfohlen. Auf die heute vorstehenden Gebäudeteile wird Rücksicht genommen, in dem die Baulinie dort auf die Fassade verschoben wird. Es wird kein Ausbau des bestehenden Birkenweges in Betracht gezogen. Für die Parzellen GB Nr. 284 & 467 wird im Erschliessungsplan vorgegeben, dass die private Erschliessung ab der Jurastrasse zu erfolgen hat. Die Strassenklassierung und die Baulinien werden mit der Rechtsetzung der Ortsplanung verbindlich.
- **Gartenweg**
Über diese Privatstrasse werden heute (Apr. 2024) 4 Liegenschaften erschlossen. Der Gartenweg wird im Erschliessungsplan neu als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert, mit einer Baulinie im Abstand von 4.0m ergänzt und damit zur Übernahme empfohlen. Auf die heute vorstehenden Gebäudeteile wird Rücksicht genommen, in dem die Baulinie dort auf die Fassade verschoben wird. Es wird kein Ausbau des bestehenden Gartenweges in Betracht gezogen. Die Strassenklassierung und die Baulinien werden mit der Rechtsetzung der Ortsplanung verbindlich.
- **Grüttackerstrasse**
Über diese Privatstrasse werden heute (Apr. 2024) 2 Liegenschaften erschlossen. Zum Zeitpunkt der OP-Revision (Apr. 2024) war noch eine Parzelle unbebaut, welche sowohl ab der Rüttistrasse oder auch ab der Grüttackerstrasse erschlossen werden könnten. Die Strasse verbleibt als private Anlage und wird nicht durch die Gemeinde übernommen. Auf eine Festlegung der privaten Erschliessung der Parzelle GB Nr. 559 wird verzichtet. Es sind beide Varianten denkbar.
- **Verlängerung Allmendstrasse Ost**
Über diese Privatstrasse werden heute (Apr. 2024) 3 resp. 4 Liegenschaften erschlossen (GB Nr. 734 auch ab Vorstädtliweg). Die Verlängerung der Allmendstrasse wird im Erschliessungsplan neu als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert, mit einer Baulinie im Abstand von 4.0m ergänzt und damit zur Übernahme empfohlen. Auf die heute vorstehenden Gebäudeteile wird Rücksicht genommen, in dem die Baulinie dort auf die Fassade verschoben wird. Es wird kein Ausbau des bestehenden Strassenquerschnittes in Betracht gezogen. Die Strassenklassierung und die Baulinien werden mit der Rechtsetzung der Ortsplanung verbindlich.
- **Erschliessung GB Nr. 690-696**
Für die Parzellen 690 & 691 besteht eine gemeinsame Tiefgarage zusammen mit der Parzelle GB Nr. 254. Die Zufahrt erfolgt direkt ab dem Hubelweg. Die weiteren Grundstücke GB Nr. 694-696 werden

¹⁴ RRB Nr. 1460 vom 19.10.2020

über eine schmale Privatstrasse, welche zwischen den Gebäuden durchführt, erschlossen. Sämtliche Anlagen verbleiben als private Anlagen und werden nicht durch die Gemeinde übernommen.

- **Verlängerung Bornerichweg**
Im Zusammenhang mit der Umzonung der Parzelle GB Nr. 66 wird ein Ausbau des Bornerichweges vorgeschlagen (siehe Kap. 4.4.6). Für den Ausbau des Bornerichweges wird im Erschliessungsplan von der Kirchgasse bis zur östlichen Parzellengrenze GB Nr. 498 ein Trasse mit einer durchgehende Breite von 5.0m gesichert. Die Verbreiterung erfolgt aufgrund der bestehenden Liegenschaften und Gartenanlagen nordseitig. Das beanspruchte Landwirtschaftsland ist als Fruchtfolgefläche klassiert. Die Flächenbeanspruchung beträgt weniger als 300m² – es sind deshalb keine Ersatz- oder Kompensationsmassnahmen erforderlich. Bis zur Parzellengrenze wird der Bornerichweg als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert und mit einer Baulinie im Abstand von 4.0m ergänzt. Der Ausbau, die Strassenklassierung und die Baulinien werden mit der Rechtsetzung der Ortsplanung verbindlich. Die Umsetzung des Ausbaus kann in Abstimmung zur Bauabsicht der Grundeigentümer erfolgen. Für die Parzelle GB Nr. 834 besteht ein private Wegerecht zu Lasten der Parzelle GB Nr. 498. Dieses Wegerecht wird im Erschliessungsplan dargestellt (siehe auch Kap. 6.1.11). Im Weiteren soll mittels öffentlichem Wegerecht sichergestellt werden, dass eine Wendemöglichkeit auf einem privaten Vorplatz oder einer privaten Zufahrt auf der Parzelle GB Nr. 66 besteht.
- **Föhrenweg**
Über diese Privatstrasse werden heute (Apr. 2024) 3 Liegenschaften erschlossen. Zum Zeitpunkt der OP-Revision (Apr. 2024) war noch eine Parzelle unbebaut, welche sowohl ab der Dorfstrasse oder auch ab dem Föhrenweg erschlossen werden könnten. Die ebenfalls unbebaute Parzelle GB Nr. 477 wird im Zuge der OP-Revision ausgezont, so dass die darauf bestehende Hofstette geschützt und erhalten werden kann. Der Föhrenweg wird im Erschliessungsplan neu als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert, mit einer Baulinie im Abstand von 4.0m ergänzt und damit zur Übernahme empfohlen. Auf die heute vorstehenden Gebäudeteile wird Rücksicht genommen, in dem die Baulinie dort auf die Fassade verschoben wird. Es wird kein Ausbau des bestehenden Strassenquerschnittes in Betracht gezogen. Auf eine Festlegung der privaten Erschliessung der Parzelle GB Nr. 812 wird verzichtet. Es sind beide Varianten denkbar. Die Strassenklassierung und die Baulinien werden mit der Rechtsetzung der Ortsplanung verbindlich.
- **Erschliessung GB Nr. 208, 680, 727 und 736 Verlängerung Lindenweg**
Über diese Privatstrasse werden 4 Liegenschaften erschlossen. Das Bauland ist zum Zeitpunkt der OP-Revision vollständig bebaut. Die Strasse verbleibt als private Anlage und wird nicht durch die Gemeinde übernommen.
- **Erschliessung GB Nr. 49, 778-780 & 830 ab Höflisgasse**
Über diese Privatstrasse werden 5 Liegenschaften erschlossen. Das Bauland ist zum Zeitpunkt der OP-Revision vollständig bebaut. Die Strasse wird im Erschliessungsplan neu als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert, mit einer Baulinie im Abstand von 4.0m ergänzt und damit zur Übernahme empfohlen. Auf die heute vorstehenden Gebäudeteile wird Rücksicht genommen, in dem die Baulinie dort auf die Fassade verschoben wird. Es wird kein Ausbau des bestehenden Strassenquerschnittes in Betracht gezogen. Die Strassenklassierung und die Baulinien werden mit der Rechtsetzung der Ortsplanung verbindlich.
- **Erschliessung GB Nr. 488 & 837-839 ab Höflisgasse**
Über diese Privatstrasse werden 4 Liegenschaften erschlossen. Das Bauland ist zum Zeitpunkt der OP-Revision vollständig bebaut. Die Strasse verbleibt als private Anlage und wird nicht durch die Gemeinde übernommen.
- **Erschliessung GB Nr. 50, 781, 841 & 865 ab Höflisgasse**
Über diese Privatstrasse werden 4 Liegenschaften erschlossen. Das Bauland ist zum Zeitpunkt der OP-

Revision vollständig bebaut. Die Strasse verbleibt als private Anlage und wird nicht durch die Gemeinde übernommen.

- Erschliessung GB Nr. 424, 737 & 767 ab Höflisgasse
Über diese Privatstrasse werden 4 Liegenschaften erschlossen. Das Bauland ist zum Zeitpunkt der OP-Revision vollständig bebaut. Die Strasse verbleibt als private Anlage und wird nicht durch die Gemeinde übernommen.
- GB Nr. 48, 454, 682 ab Höflisgasse
Im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt «Kirchmatt» ist vorgesehen, die Parkierung in einer neuen Einstellhalle vorzusehen und einen Teil der oberirdisch angelegten Parkplätze aufzuheben. Die bestehende Zufahrt wird ebenfalls teilweise rückgebaut und mit Fusswegen in die Areal- und Umgebungsgestaltung integriert. Auf den Ausbau einer öffentlichen Anlage oder die Übernahme eines Teils der heutigen Verkehrsanlage wird deshalb im gegenseitigen Einvernehmen mit dem Grundeigentümer verzichtet. Im Erschliessungsplan wird deshalb die heute bestehende Verkehrsanlage als private Anlage dargestellt.

6.1.9 Private Dienstbarkeiten / Wegrechte

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung der Erschliessungsplanung wurden die privaten Dienstbarkeiten (Wegrechte) innerhalb der Bauzone mit dem Grundbuchamt Solothurn abgeklärt (Stand Dez. 2020). Diese Wegrechte wurden dort in den Erschliessungsplan übertragen, wo nach der OP-Revision keine öffentliche Erschliessung für die betroffenen Grundstücke besteht und keine offensichtliche, private Erschliessung ersichtlich ist. Bei den Einträgen wurde von der Übernahme der ausgewiesenen Privatstrassen ausgegangen. Folgende privaten Wegrechte sind im Erschliessungsplan eingetragen:

- GB Nr. 378 zu Lasten GB Nr. 520
- GB Nr. 479 zu Lasten GB Nr. 664
- GB Nr. 666 zu Lasten GB Nr. 390
- GB Nr. 690-696, gegenseitig und zu Lasten GB Nr. 254
- GB Nr. 660 zu Lasten GB Nr. 661 und GB Nr. 483
- GB Nr. 481 zu Lasten GB Nr. 110
- GB Nr. 643-648, gegenseitig
- GB Nr. 665 zu Lasten GB Nr. 684
- GB Nr. 834 zu Lasten GB Nr. 498
- GB Nr. 807 zu Lasten GB Nr. 223
- GB Nr. 204 zu Lasten GB Nr. 203
- GB Nr. 740 zu Lasten GB Nr. 440
- GB Nr. 782 zu Lasten GB Nr. 655
- GB Nr. 749 zu Lasten GB Nr. 746
- GB Nr. 668 zu Lasten GB Nr. 674
- GB Nr. 768 zu Lasten GB Nr. 769

Für die Parzellen GB Nr. 629 und 681 sind keine Dienstbarkeiten (Wegrechte) im Grundbuch enthalten. Damit haben diese Grundstücke keinen Zugang zur öffentlichen Erschliessung. Die nächstgelegenen, öffentlichen Erschliessungen sind der Sportweg (möglicher Zugang via Parzelle GB Nr. 654) oder der Lindenweg (möglicher

Zugang via GB Nr. 209 oder 539). Gemäss Grundbuch gehören die Parzellen GB Nr. 209 und 681 und die Parzellen GB Nr. 539 und 629 jeweils denselben Grundeigentümern (Stand Apr 2024). Die Grundstücke sind aktuell nicht bebaut und werden gemäss Luftbild als Gartenanlagen genutzt.

Die Gemeinde hat die Grundeigentümer während des Planungsprozesses auf den Umstand der fehlenden Dienstbarkeiten hingewiesen und empfohlen solche im Grundbuch eintragen zu lassen (Brief Okt 2024).

6.1.10 öffentliche Dienstbarkeiten / Wegrechte

Analog zu den privaten Dienstbarkeiten (Wegrechte) wurden auch die öffentlichen Dienstbarkeiten (Wegrechte) innerhalb der Bauzone mit dem Grundbuchamt Solothurn abgeklärt (Stand Dez. 2020). Nachfolgende Einträge sind im Grundbuch enthalten und in den Erschliessungsplan übertragen worden und nachfolgend. Die öffentlichen Dienstbarkeiten (Wegrechte) sind kurz kommentiert.

- GB Nr. 236, 237, 241 und 242; öffentliches Fusswegrecht entlang Parzellengrenze
Aufgrund der aktuellen Bebauung und Bepflanzung¹⁵ besteht keine Durchgangsmöglichkeit. Eine Ausübung / Nutzung des Wegrechtes würde massive Anpassungen der privaten Umgebungen und Gartenanlagen erfordern. Auch ohne kurzfristige Absicht zur Ausübung / Nutzung des Wegrechts wird an der Dienstbarkeit festgehalten.
- GB Nr. 48, 62, 385, 737, 767 und 780; öffentliches Fusswegrecht
Trotz der aktuellen Bebauung und Bepflanzung¹⁶ besteht offenbar ein schmaler Pfad, welcher zur Ausübung / Nutzung des Wegrechtes genutzt wird. An der Dienstbarkeit wird festgehalten.

Im Zusammenhang mit der Dorfkernentwicklung «Kirchmatt» haben die Grundeigentümer und Investoren im Projektvorschlag aufgeführt, dass über die betreffenden Parzellen bewusst öffentliche Fusswegverbindungen geschaffen werden sollen. Der Gemeinde werden entsprechende Wegrechte eingeräumt.

- GB Nr. 452, öffentliches Fusswegrecht NEU
Durchgang durch Grundstück
- GB Nr. 454 und 48, öffentliches Fusswegrecht NEU
Durchgang durch Grundstück

Im Zusammenhang mit der Verlängerung und dem Ausbau vom Bornerichweg (GB Nr. 66) wird auf die Ausscheidung eines Trasses für eine Wendemöglichkeit verzichtet. Der Gemeinde wird stattdessen ein öffentliches Wegrechte hierfür eingeräumt. Ein entsprechender Eintrag im Grundbuch wurde vor der öffentlichen Auflage mit den Grundeigentümern vereinbart. **erfolgt erst vor Auflage**

- GB Nr. 66, öffentliches Wegrecht NEU
Wendemöglichkeit für PW und LKW (Kericht / Schneeräumung)

Das öffentliche Abwassernetz der Gemeinde wird u.a. im separaten Grundeigentümer verbindlichen Nutzungsplan GEP (Genereller Entwässerungsplan) dargestellt. Analog gilt für die Wasserversorgung der Nutzungsplan GWP (generelle Wasserversorgungsplanung). Für die in diesen rechtsgültigen Plänen eingetragenen Leitungen gilt ein Durchleitungsrecht. Ein Eintrag im Grundbuch ist dadurch nicht erforderlich. In Fällen, wo die öffentlichen Leitungen nicht durch ohnehin geltende Bestimmungen geschützt sind (Bsp. Waldabstand oder Baulinie zu

¹⁵ Luftbild Apr 2024 / Geoportal Kt. SO

¹⁶ Luftbild Apr 2024 / Geoportal Kt. SO

Verkehrsanlage) und die Grundstücke noch nicht bebaut sind, werden mit der vorliegenden OP-Revision zusätzliche Baulinien für die Gewährleistung des Betriebes und Unterhalts festgelegt. Die Kosten für eine allfällige Leitungsumlegung bei einer baulichen Nutzung der betreffenden Parzellen müsste jeweils der Auslöser tragen.

- GB Nr. 99; öffentliche Abwasserleitung & öffentliche Wasserleitung
Die Abwasserleitung (Überlauf Versickerungsanlage) wird NEU mit zusätzlichen Baulinien im Abstand von je 3m zur Leitungsachse gesichert.
Die Wasserleitung (Verbindung zu Attiswil) wird NEU mit einer zusätzlichen Baulinie im Abstand von 2m zur Achse (nur nordseitig) gesichert.
- GB Nr. 508 und 542; öffentliche Abwasserleitung & öffentliche Wasserleitung
Die Abwasserleitung wird NEU mit zusätzlichen Baulinien im Abstand von je 2m zur Leitungsachse gesichert.
Die Wasserleitung (Verbindung zu Attiswil) wird NEU mit einer zusätzlichen Baulinie im Abstand von je 2m zur Leitungsachse gesichert.
- GB Nr. 848; öffentliche Abwasserleitung
Die Abwasserleitung wird NEU mit zusätzlichen Baulinien im Abstand von je 2m zur Leitungsachse gesichert.
- GB Nr. 812; öffentliche Abwasserleitung
Die Abwasserleitung wird NEU mit zusätzlichen Baulinien im Abstand von je 2m zur Leitungsachse gesichert.
- GB Nr. 745, 787 und 784; öffentliche Abwasserleitung
Die Abwasserleitung wird mit zusätzlichen Baulinien im Abstand von je 2m zur Leitungsachse gesichert.
Die Baulinien wurden von der bisher geltenden Planungsgrundlage übernommen.

6.2 OeV – öffentlicher Verkehr

Im räumlichen Leitbild ist formuliert, dass sich die Gemeinde für eine Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr einsetzen möchte, um so als Wohn- und Arbeitsstandort attraktiv zu bleiben. Derzeit (Apr. 2024) beschränkt sich das OeV Angebot auf die Aare Seeland Mobil (asm), welche Flumenthal im ½ Stundentakt bedient. Die Haltestelle wurde vor einigen Jahren umgestaltet.

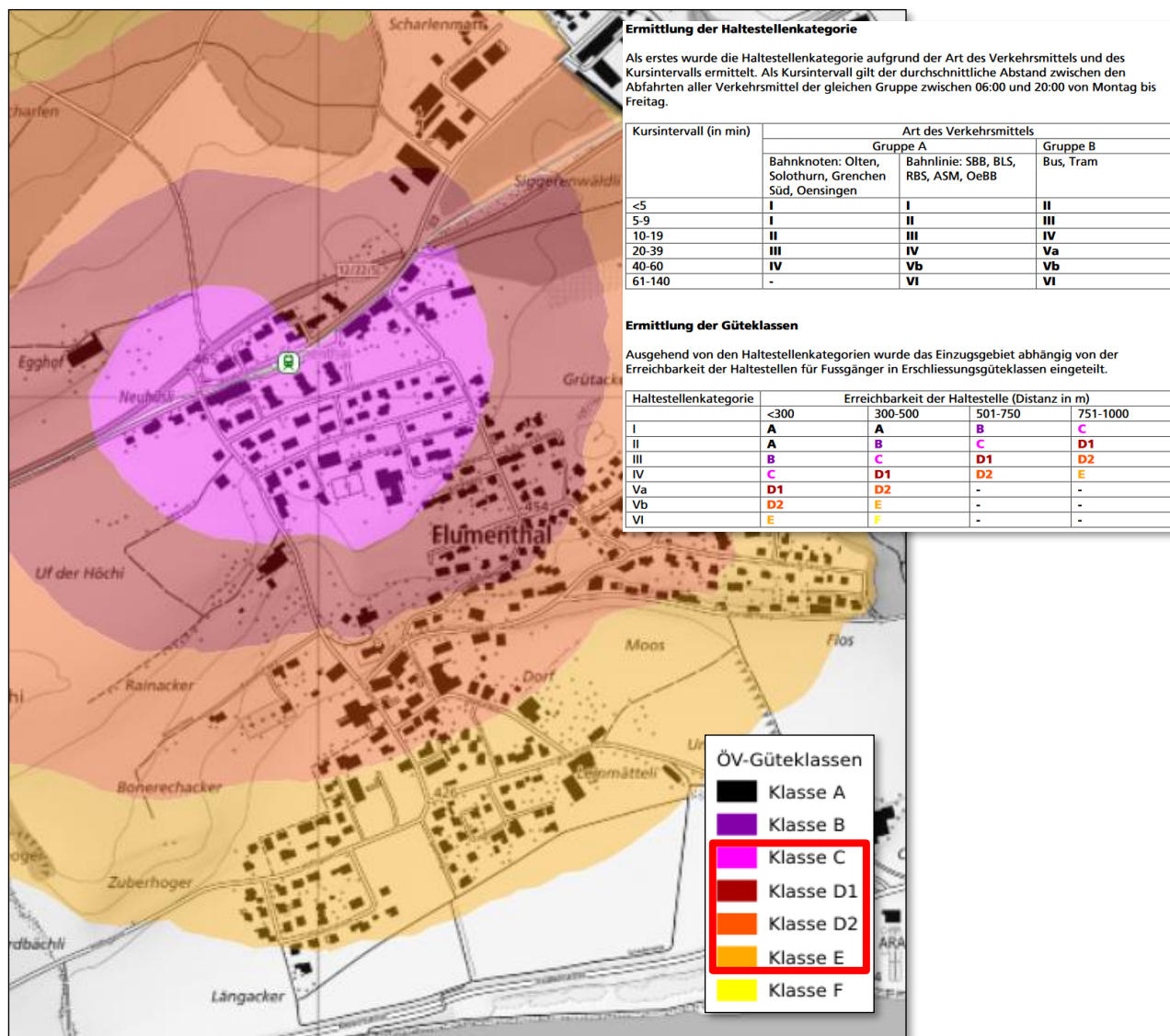


Abb. 20: OeV Güteklasse und Haltestellen gemäss Geoportal Kt SO (Apr. 2024)

Die Gemeinde strebt parallel zur OP-Revision an, dass eine neue Bus-/Postautoverbindung «Balm – Hubersdorf–Flumenthal – Biogen Areal – Luterbach – ev. Zuchwil – ev. Solothurn» eingeführt wird. Im Rahmen der vorliegenden OP-Revision werden die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen, dass zur gegebenen Zeit die entsprechenden Haltestellen ausgebaut werden können. Konkret werden folgende Massnahmen vorgesehen:

- Zusätzliche OeV Haltestelle Nord (Bus/Postauto und ev asm)
Umzonung GB Nr. 380 (PP Zone > Bahnareal i. BZ / siehe Kap. 4.4.12)
Auf der Parzelle GB Nr. 380 besteht aus Sicht der Gemeinde Potenzial für die Schaffung einer zusätzlichen Bus-/Postauto Haltestelle, allenfalls sogar langfristig mit der Haltestelle der asm kombiniert.

Die asm hat sich im Gespräch im Juni 2024 offen hierfür gezeigt. Die Haltestelle sollte innerhalb der Parzelle GB Nr. 380, ggf. mit Einbezug der Strassenflächen realisiert werden können.

- **Zusätzliche OeV Haltestelle Süd (Bus/Postauto)**
Bereich Kirchmatt, Höflisgasse/Kirchgasse
Im Bereich Kirchmatt soll der Platz für eine zusätzlichen Bus-/Postauto Haltstelle geschaffen werden. Die Haltestelle soll als Fahrbahnhaltestelle ausgebildet werden, so dass kein zusätzlicher Flächenbedarf ausserhalb des heutigen Strassenareals benötigt wird. Im Erschliessungsplan werden keine Flächen ausgeschieden. Die Realisierung einer Haltestelle erfolgt im Zuge einer Projektumsetzung auf den Parzellen GB Nr. 454 und 452.

6.3 LV – Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr)

Die Verkehrsanlagen der Gemeinde umfassen nebst den öffentlichen Erschliessungs- und Sammelstrassen nachfolgende Fusswege sowie Fuss- und Velowege.

- Fuss- und Veloweg inkl. eingeschränkter Erschliessungsfunktion für Anrainer «Kirchgasse - asm Haltestelle»
- Fussweg (allg. Fahrverbot) «Rötistrasse – Jurastrasse»
- Fussweg (allg. Fahrverbot) «Jurastrasse – Mehrzweckhalle»
- Fuss- und Veloweg «Hubelweg – kath. Kirche»
- *Öffentliche Dienstbarkeiten / Wegrechte gem. Kap. 6.1.11*

Eine separate, eigenständige Fuss- und Radwegplanung ausserhalb der Ortsplanung besteht nicht und ist aus Sicht der Planungsbehörden auch nicht erforderlich. Mit dem Erschliessungsplan können die aus Sicht der Planungsbehörde sinnvollen und ggf. (noch) nicht umgesetzten Verbindungen festgelegt und deren Trassen verbindlich gesichert werden.

Die öffentlichen Strassen sind teils als Mischverkehrsflächen ohne Trottoirs und teils mit Trottoirs (Baselstrasse, Rötistrasse, Rüttistrasse, Kirchgasse, Höflisgasse und Werkstrasse) ausgebaut. Bezüglich Fuss- und Veloverkehr bestehen nur wenige Bedürfnisse. Aus Sicht der Planungsbehörde besteht bei folgenden Verkehrsanlagen für den Langsamverkehr ein weiterer Bedarf für Ausbauten.

- Baselstrasse; Ergänzung Trottoir ab GB Nr. 484 bis Scharlenweg
Länge ca. 150m / innerhalb Strassenparzelle, kein Landerwerb

6.4 Erschliessungsprogramm

Über den grössten Teil des Baugebietes gilt Flumenthal als erschlossen. In der nachfolgenden Tabelle sind die verschiedenen vorgesehenen Ausbauten mit einer Empfehlung zur Umsetzung zusammengefasst. Die Priorisierung ist nicht verbindlich – sie kann als Orientierungshilfe für die langfristige Finanzplanung beigezogen werden. In jedem Fall muss der Ausbaubedarf der weiteren Gemeinde eigenen Werke in der Investitions- und Unterhaltsplanung miteinbezogen werden. Allenfalls gilt es die Umsetzungsprioritäten auch auf Bauabsichten Dritter anzupassen.

Ausbauten / ergänzende Planungen	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	bei Bedarf / Möglichkeit
Einführung Tempo 30 Zonen	X			
Übernahme Privatstrassen		X		
Ausbau Bomerichweg		X		Ø
Trottoir Ergänzung Baselstrasse (GB Nr. 484-Scharlenweg)			x	
Ausbau Bushaltestelle Nord (GB Nr. 380)				X
Ausbau Bushaltestelle Süd (Kirchgasse)				X

Bei den regionalen Verkehrsachsen ausserhalb des Dorfes hat die Gemeinde nur einen geringen Einfluss. Die Kantonsstrassen führen den regionalen Durchgangsverkehr am Siedlungsgebiet vorbei. Ausserhalb eines konkreten Projektes kann die Gemeinde keine Massnahmen planen oder umsetzen. Die Behörden vertreten die Interessen der Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei den Projektentwicklungen – so wie am Beispiel der Umgestaltung des Verkehrsknotens der T5 / Baselstrasse.

7 Zusammenfassung und Fazit

Mit den vorliegenden Unterlagen der überarbeiteten Ortsplanung hat die Gemeinde eine neue, aktuelle und verbindliche Planungsgrundlage zur Steuerung und Beeinflussung der räumlichen Entwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre.

Die neuen Unterlagen stützen sich auf die aktuellen Gesetzgebungen, die übergeordneten Planungen und stützen sich auf die Entwicklungsabsicht gemäss dem räumlichen Leitbild. Während des Planungsprozesses hat man die aktuellen Projekte und Bauvorhaben eingebunden und mit den langfristigen Entwicklungsabsichten abgeglichen. Die Bevölkerung und spezifische Interessengruppen wurden laufend einbezogen und deren Anliegen, wenn immer möglich, berücksichtigt. Die kantonalen Fachstellen wurden im Rahmen der offiziellen Vorprüfungen oder zu spezifischen Fragestellungen beigezogen.

Mit der Rechtsetzung der Planung wird die Ortsplanung aus dem Jahr 2003, inklusiver diverser Teilnutzungsplanungen der Folgejahre abgelöst.

Derendingen, den 06.12.2024 / cs
rev.

SPI Planer und Ingenieure AG

Christian Sigrist

8 Anhang / Beilagen

- Anhang 1: Übersicht Gebiete mit Abgleich Zielsetzung Ortsplanung im Baugesuchverfahren
Empfehlung AGRU OP Rev 23.8.2022 / Beschluss GR 19.9.2022
- Anhang 2: Übersicht Unterwerk Flumenthal, Infos zur OP-Revision
Primeo Energie, M. Lisser / erstellt 10.9.2021
- Anhang 3: Berechnungstabellen Fassungsvermögen vor / nach OP-Revision
 - (3.1) vor OP Rev. Variante 1 – mit Dichtewerte gemäss Vorgaben ARP
 - (3.2) vor OP Rev. Variante 2 – mit erhöhten Dichtewerte IST
 - (3.3) nach OP Rev.
- Anhang 4: Bauvoranfrage Kirchmatt (GB Nr. 454) / Stand Mai 2024
 - (4.1) Visualisierung
 - (4.2) Umgebungsplan

OP Revision Flumenthal

Skizze Notizen Sitzung 23.8.2022

Kurzfristige Bauvorhaben innerhalb der markierten Quartiere sind während des Planungsprozesses der OP Revision mit den Zielsetzungen zu vergleichen. Die Vorhaben dürfen eine angestrebte Entwicklung nicht verhindern oder blockieren. Allenfalls gilt es zu prüfen, ob im Einzelfall eine Planungszone über betreffende Gebiete festgelegt werden müsste.



Sit. 1:2'000
AV Daten Dez. 2020

Quartier Q1 / Baselstrasse - Kantonsstrasse T5

Ziele nach SA/QA

- dem Verlust der gewerblichen Nutzungen entgegenwirken
- mit künftigen Bauplan eine hohe Bebauungsdichte ermöglichen
- Qualitätsvorgaben für Aussenraumgestaltung definieren
- Rücksichtnahme auf Ortsbild / Kulturobjekte (Häuserfassaden) gewähren
- planerische Massnahmen für quartierübergreifende Entwicklung vorsehen
- Erschliessung optimieren (Standort Bahnhof-Bahnübergang / Fusswegenbindung)
- Haltestelle Postauto / Bus mit Bahnhof kombinieren
- Ortseingang aufwerten (Strukturelemente / Bahnhofstandort)

Ergänzung & Präzisierung Zielsetzung OP Revision

- Grundnutzungen prüfen und ggf. neu festlegen
- Zonenvorschriften hinsichtlich Nutzungsvorgaben & Aussenraumgestaltung ergänzen
- Potential für allfällige Ersatzneubauten abschätzen

Quartier Q3 / Grütacker - Rütli

Ziele nach SA/QA

- Umgang mit Baulücken festlegen
- Verdichtungspotential für allfällige Ersatzneubauten klären & ausschöpfen
- lokale Umzonungen mit Anpassungen der Geschosshöhe prüfen
- Potential für Projekte über mehrere Grundstücke abklären

Ergänzung & Präzisierung Zielsetzung OP Revision

- Bedarf und möglichen Standort für ergänzende, öffentliche Nutzungen klären
- Landabtausch mit Landeigentümern prüfen (Bsp. Schürmatt / Rütli / Schulgelände)
- Gestaltungsvorgaben, ev. Gestaltungsplanpflicht für pot. Arealüberbauungen festlegen

Quartier Q8 / Höfli

Ziele nach SA/QA

- Bestimmungen & Perimeter Ortsbildschutzzone prüfen
- künftige Bebauungsstruktur prüfen
- Strukturelemente zur Aufwertung der Umgebung prüfen

Ergänzung & Präzisierung Zielsetzung OP Revision

- Bedarf und möglichen Standort für öff. Nutzungen prüfen (Bushaltestelle / Plätze)
- Gestaltungsvorgaben, ev. Gestaltungsplanpflicht für pot. Arealüberbauungen festlegen
- private Initiative "Dorfplatz" mit Eigentümern klären (GB Nr. 454, 207, 452, 672)

Übersicht

UW Flumenthal: Infos z.H. Ortsplanungsrevision 2022

xxx-xxxx-x/xxxxxxxxx

Autor	: 10.09.21	M. Lisser
Geprüft	: xx.xx.xxxx	xxxx
Freigegeben	: xx.xx.xxxx	xxxx

Inhaltsverzeichnis

1	Änderungsverzeichnis	3
2	Generelle Informationen	4
2.1	Parzelle Flumenthal GB 497	4
2.2	Anlagenteile/Anlagenbetreiber	5
2.2.1	Übersicht	5
2.2.2	Kontaktdaten	6
3	Zukunft	7
3.1	Unterwerk	7
3.2	Leitungen	7
4	Stellungnahme	8
4.1	Eingezonte Fläche	8
4.2	Zonenreglement	9
4.2.1	EW Spezialzone Nord	9
4.2.2	EW Spezialzone Süd	9
5	Tabellenverzeichnis	10
6	Abbildungsverzeichnis	10
7	Anhang	10

1 Änderungsverzeichnis

Ver.	Datum	Bearbeiter	Änderung
1.0	10.09.2021	Lisser Matthias	Erste Version abgegeben

Tabelle 1: Änderungsverzeichnis

2 Generelle Informationen

2.1 Parzelle Flumenthal GB 497

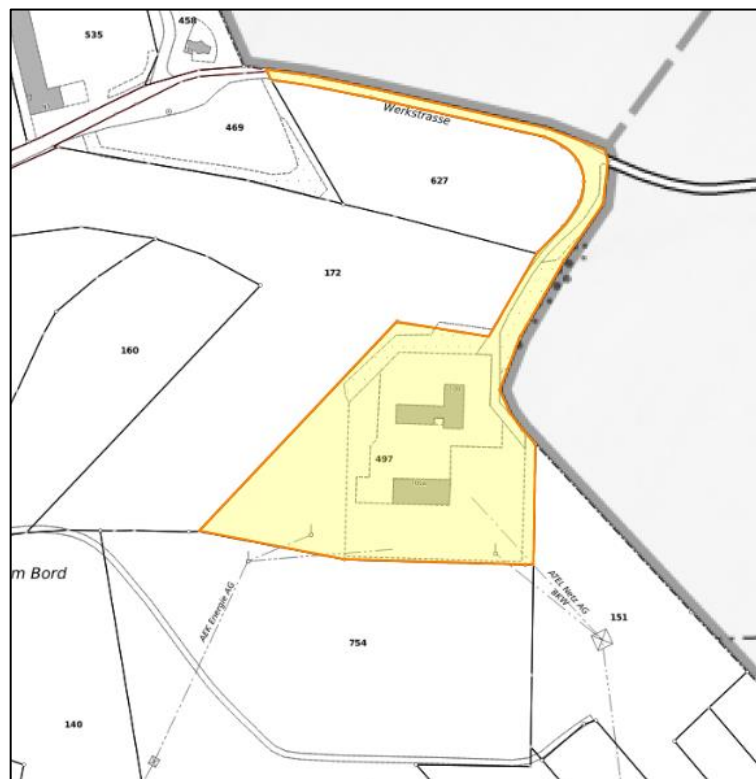


Abbildung 1: Flumenthal GB 497

Die Parzelle GB 497 ist im Alleineigentum der Aare Versorgungs AG (AVAG):

Zuständiger Standort Olten

Aare Versorgungs AG (AVAG)
Aarburgerstrasse 39
4600 Olten

Hauptsitz

Aare Versorgungs AG (AVAG)
Weidenstrasse 27
4142 Münchenstein

Die AVAG wird operativ durch die Primeo Netz AG betrieben:

Zuständiger Standort Olten

Primeo Netz AG
Aarburgerstrasse 39
4600 Olten

Hauptsitz

Primeo Netz AG
Weidenstrasse 27
4142 Münchenstein

Kontaktperson:

Matthias Lisser

+41 61 415 42 71

+41 79 291 55 25

m.lisser@primeo-energie.ch

Primeo Netz AG
Aarburgerstrasse 39
4600 Olten

2.2 Anlagenteile/Anlagenbetreiber

2.2.1 Übersicht



Abbildung 2: Auf der Parzelle vorhandene Anlagenteile/Besitze/Betreiber

Anlagenteile

220kV-Schaltanlage
 220/132kV-Transformation
 132kV-Schaltanlage
 220/50kV-Transformation
 50kV-Schaltanlage

Besitzer/Betreiber

Swissgrid
 BKW
 BKW
 AVAG
 AVAG

2.2.2 Kontaktdaten

Die nachfolgenden Kontaktpersonen dienen als erste Ansprechperson für die Anlagen:

Kontaktperson AVAG/Primeo:

Matthias Lisser

+41 61 415 42 71

+41 79 291 55 25

m.lisser@primeo-energie.ch

Primeo Netz AG
Aarburgerstrasse 39
4600 Olten

Hauptsitz: Primeo Netz AG
Weidenstrasse 27
4142 Münchenstein

Kontaktperson BKW:

Hubert Schärer

+41 32 624 87 19

+41 79 747 21 41

hubert.schaerer@bkw.ch

AEK onyx AG
Westbahnhofstrasse 3
4502 Solothurn

Hauptsitz BKW Energie AG
Viktoriaplatz 2
3013 Bern

Hinweis: die AEK onyx AG ist im Besitz der BKW. Die Namen AEK Energie AG, AEK onyx AG werden in naher Zukunft ersetzt durch BWK AG.

Kontaktperson Swissgrid:

Thomas Wehrle

+41 58 580 26 24

+41 79 746 49 79

thomas.wehrle@swissgrid.ch

Swissgrid AG
Untere Zollgasse 28
3072 Ostermundigen

Hauptsitz: Swissgrid AG
Bleichemattstrasse 31
5001 Aarau

3 Zukunft

3.1 Unterwerk

Das Unterwerk Flumenthal ist ein wichtiger Knotenpunkt in der Region und verbindet das Übertragungsnetz der Swissgrid mit den Verteilnetzen der AVAG und BKW. Es leistet einen wichtigen Beitrag zur sicheren Stromversorgung der Region.

Unterwerke werden für eine technische Lebensdauer von 50-60 Jahre ausgelegt. Nach Ablauf dieser Zeit wird die Anlage meistens erneuert. Nur in seltenen Fällen kommt es vor, dass ein Unterwerk gänzlich aufgehoben oder reduziert wird.

Mit momentanem Stand ist davon auszugehen, dass die Anlage noch viele Jahrzehnte Bestand haben wird. Die nächsten 20-30 Jahre sind weder grosse Rück- noch Ausbauten geplant. Die Anlage bleibt in vorliegender bzw. ähnlicher Form weiterhin bestehen.

Swissgrid sieht momentan vor, im Jahr 2022 das Unterwerk mit einem Notstromdiesel zu erweitern, um die Energie für den Eigenbedarf der Anlagen im Notfall während 72 Stunden aufrecht erhalten zu können.

3.2 Leitungen

Bei den Leitungen zeigt sich ähnliches Bild wie für das Unterwerk selbst. Diese haben eine längere technische Lebensdauer als die Unterwerke. Danach werden die Leitungen meistens erneuert.

Bei Erneuerungen kann es auch mal vorkommen, dass Freileitungen gleich durch erdverlegte Kabelleitungen ersetzt werden. Dies war beispielsweise vor wenigen Jahren bei den Leitungen zum Wasserkraftwerk Flumenthal und zur Unterstation Luterbach der Fall.

Grosse Umbauarbeiten im Bereich Leitungen sind in der nächsten Zeit nicht vorgesehen.

Mit momentanem Stand ist davon auszugehen, dass die Leitungen noch viele Jahrzehnte Bestand haben werden. Die nächsten 20-30 Jahre sind weder grosse Rück- noch Ausbauten geplant. Die Leitungen bleiben in vorliegender bzw. ähnlicher Form weiterhin bestehen.

Eine Ausnahme bildet die 220kV-Leitung Flumenthal-Froloo (Therwil). Auf Grund einer gesetzlich verankerten Anschlusspflicht will Swissgrid die Versorgungssicherheit des Grossraum Basel verbessern und das Unterwerk Froloo (Therwil) stärker an das Übertragungsnetz anbinden. Dazu ist eine neue 220kV-Leitung geplant vom Unterwerk Flumenthal zum Unterwerk Froloo. Wann das Projekt genehmigt und ausführbereit ist, ist noch unklar.

4 Stellungnahme

4.1 Eingezonte Fläche

Die Parzelle GB 497 gehört grösstenteils zur EW-Zone Nord, zu einem kleineren Teil der EW-Zone Süd (und ein Rest der Landwirtschaftszone). Dies ist für die beteiligten Parteien grundsätzlich i.O. und soll auch mit der Ortsplanungsrevision mindestens beibehalten werden. Hilfreich wäre hingegen, wenn die gesamte Parzelle GB 497 der EW-Zone Nord zugeordnet werden könnte. Die Zonengrenzen wäre dann identisch mit der Parzellengrenzen.

Muss ein Unterwerk erneuert werden, erstellt man häufig ein neues Unterwerk in unmittelbarer Nähe und baut anschliessend das alte Unterwerk zurück. Das Grundstück GB 497 ist grundsätzlich gross genug für ein solche Vorhaben. Allerdings gehört ein Teil der Parzelle zur EW-Zone Süd, welches solche Ersatzneubauten nicht zulässt. Eine Erweiterung der Zone Nord auf das gesamte Grundstück GB 497 wäre für ein solches, künftiges Vorhaben ebenfalls hilfreich.

Die Parzelle GB 754 ist im Besitz der Alpiq AG. Ein Teil dieser Parzelle gehört zur EW-Zone Süd. Diese Zone ist für das unterirdische Erdungsnetz des Unterwerks vorgesehen. Dies muss zwingend so erhalten bleiben. Das Erdungsnetz ist bestehend und muss im Problemfall erweitert werden können.

Ob die Alpiq AG allenfalls Änderungswünsche bezüglich ihrer Parzelle hat, müsste direkt bei Alpiq nachgefragt werden.

Hinweis: Alle Anlagen und die Grundstücke GB 497 und GB 754 waren ursprünglich im Besitz der Alpiq AG.

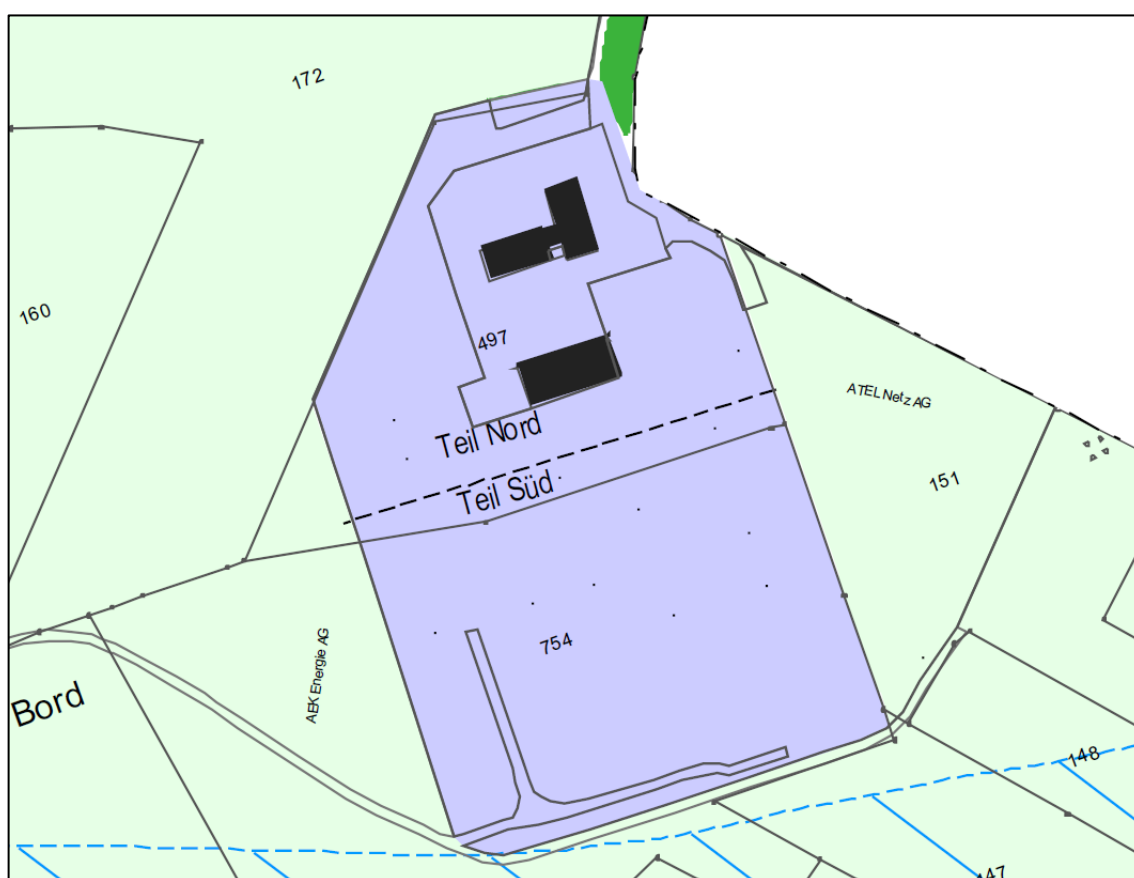


Abbildung 3: Zonen

4.2 Zonenreglement

4.2.1 EW Spezialzone Nord

Für die Parzelle GB 497 ist die EW-Zone Nord i.O. und soll so beibehalten werden.

4.2.2 EW Spezialzone Süd

Das Reglement für die Zone EW-Zone Süd ist für uns grundsätzlich auch i.O.

5 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Änderungsverzeichnis.....	3
--------------------------------------	---

6 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Flumenthal GB 497	4
Abbildung 2: Auf der Parzelle vorhandene Anlagenteile/Besitze/Betreiber	5
Abbildung 3: Zonen	8

7 Anhang

Typ	Dateiname
-----	-----------

Gemeinde: Flumenthal

(gemäss Siedlungsstrategie Kt SO 06/2015 "ländlich")

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP / Dez 2024)

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST * ¹	E/ha überbaut SOLL * ²	E/ha unbebaut SOLL * ²	Bauzonen überbaut bis 06.12.2024		Nachverdichtung* ³ bis 2040		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						ha	E	ha	E	Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E
Wohnzone	Wohnzone 2	W2	32	50	55	17.71	567	17.71	319	1.97	108	0.00	0	19.68	749
	Wohnzone 3	W3	87	90	90	1.90	165	1.90	6	0.00	0	0.00	0	1.90	167
Total Wohnzonen						19.61	732	19.61	324	1.97	108	0.00	0	21.58	916
Misch-zonen	Kernzone	KER-2	30	30	35	2.78	83	2.78	0	0.17	6	0.30	11	3.25	100
							0	0.00	0		0		0	0.00	0
Total Mischzonen						2.78	83	2.78	0	0.17	6	0.30	11	3.25	100
Arbeits-zonen	Gewerbezone	G	0	0	0	2.47	0	2.47	0	0.40	0	0.46	0	3.33	0
							0	0.00	0		0		0	0.00	0
Total Arbeitszonen						2.47	0	2.47	0	0.40	0	0.46	0	3.33	0
Weitere Zonen	Spezialzone	SZ	0	0	0	2.08	0	2.08	0	0.00	0	0.00	0	2.08	0
	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	oeBA	0	0	0	12.60	0	12.60	0	0.55	0	0.00	0	13.15	0
Total weitere Zonen						14.68	0	14.68	0	0.55	0	0.00	0	15.23	0
Total						39.54	815	39.54	324	3.09	114	0.76	11	43.39	1016

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	199
Fassungsvermögen Total (E)	1015

Einwohnerzahl total Stand 31.12.2023	1053
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	
Bevölkerungsziel gem. Leitbild	1'000-1'100
Bevölkerungsprognose Jahr 2040 ^{*4}	1'000-1'200

30%

80%

100%

97

+

91

+

11

Generell: Wenn IST>SOLL, ist IST-Wert zu berücksichtigen

*¹ gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

*² gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

*³ (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

*⁴ kant. Bevölkerungsprognose Szenarien bis 2050 (24.4.24)

Gemeinde: Flumenthal

(gemäss Siedlungsstrategie Kt SO 06/2015 "ländlich")

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP / Dez 2024)

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST * ¹	E/ha überbaut SOLL * ²	E/ha unbebaut SOLL * ²	Bauzonen überbaut bis 06.12.2024		Nachverdichtung* ³ bis 2040		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
Wohnzone						ha	E	ha	E	Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E
										ha	E	ha	E		
Wohnzone	Wohnzone 2	W2	45	50	55	17.71	797	17.71	89	1.97	108	0.00	0	19.68	910
	Wohnzone 3	W3	90	90	90	1.90	171	1.90	0	0.00	0	0.00	0	1.90	171
Total Wohnzonen						19.61	968	19.61	89	1.97	108	0.00	0	21.58	1081
Misch-zonen	Kernzone	KER-2	30	30	35	2.78	83	2.78	0	0.17	6	0.30	11	3.25	100
							0	0.00	0		0		0	0.00	0
Total Mischzonen						2.78	83	2.78	0	0.17	6	0.30	11	3.25	100
Arbeits-zonen	Gewerbezone	G	0	0	0	2.47	0	2.47	0	0.40	0	0.46	0	3.33	0
							0	0.00	0		0		0	0.00	0
Total Arbeitszonen						2.47	0	2.47	0	0.40	0	0.46	0	3.33	0
Weitere Zonen	Spezialzone	SZ	0	0	0	2.08	0	2.08	0	0.00	0	0.00	0	2.08	0
	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	oeBA	0	0	0	12.60	0	12.60	0	0.55	0	0.00	0	13.15	0
Total weitere Zonen						14.68	0	14.68	0	0.55	0	0.00	0	15.23	0
Total						39.54	1051	39.54	89	3.09	114	0.76	11	43.39	1181

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

30%

80%

100%

Freie Kapazitäten (E)	129
Fassungsvermögen Total (E)	1180

27 + 91 + 11

Einwohnerzahl total Stand 31.12.2023	1053
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	
Bevölkerungsziel gem. Leitbild	1'000-1'100
Bevölkerungsprognose Jahr 2040 ^{*4}	1'000-1'200

Generell: Wenn IST>SOLL, ist IST-Wert zu berücksichtigen

*¹ gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017) / erhöht

*² gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

*³ (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

*⁴ kant. Bevölkerungsprognose Szenarien bis 2050 (24.4.24)

Gemeinde: Flumenthal

(gemäss Siedlungsstrategie Kt SO 06/2015 "ländlich")

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: nach OP / Dez 2024)

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut SOLL *2	E/ha unbebaut SOLL *2	Bauzonen überbaut bis 06.12.2024		Nachverdichtung*3 bis 2040		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
Wohnzone	Wohnzone 2 (W2a/W2b/W3r)	div	45	50	55	ha	E	ha	E	Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E
										ha	E	ha	E		
	Wohnzone 2 (W2a/W2b/W3r)	div	45	50	55	17.76	799	17.76	89	1.72	95	0.00	0	19.48	902
	Wohnzone 3	W3	90	90	90	1.90	171	1.90	0	0.00	0	0.00	0	1.90	171
							0	0.00	0		0		0	0.00	0
Total Wohnzonen						19.66	970	19.66	89	1.72	95	0.00	0	21.38	1073
Misch-zonen	Kernzone	KER-2	30	30	35	2.78	83	2.78	0	0.45	16	0.30	11	3.54	110
							0	0.00	0		0		0	0.00	0
							0	0.00	0		0		0	0.00	0
Total Mischzonen						2.78	83	2.78	0	0.45	16	0.30	11	3.54	110
Arbeits-zonen	Gewerbezone	G	0	0	0	2.47	0	2.47	0	0.40	0	0.46	0	3.33	0
							0	0.00	0		0		0	0.00	0
							0	0.00	0		0		0	0.00	0
Total Arbeitszonen						2.47	0	2.47	0	0.40	0	0.46	0	3.33	0
Weitere Zonen	Spezialzonen	SZ	0	0	0	5.88	0	5.88	0	0.00	0	0.00	0	5.88	0
	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	oeBA	0	0	0	12.66	0	12.66	0	0.05	0	0.00	0	12.71	0
							0	0.00	0		0		0	0.00	0
Total weitere Zonen						18.54	0	18.54	0	0.05	0	0.00	0	18.59	0
Total						43.45	1054	43.45	89	2.62	111	0.76	11	46.84	1183

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

30%

80%

100%

Freie Kapazitäten (E)	126
Fassungsvermögen Total (E)	1179

27 + 89 + 11

Einwohnerzahl total Stand 31.12.2023	1053
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	
Bevölkerungsziel gem. Leitbild	1'000-1'100
Bevölkerungsprognose Jahr 2040 ^{*4}	1'000-1'200

Generell: Wenn IST>SOLL, ist IST-Wert zu berücksichtigen

*1 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017) / erhöht

*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

*3 (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

*4 kant. Bevölkerungsprognose Szenarien bis 2050 (24.4.24)



SITUATION MIT DACHAUFSICHT M 1:500

