



Einwohnergemeinde
4534 Flumenthal

Ortsplanungsrevision

Siedlungs- und Quartieranalyse

Version 06

(Genehmigungsexemplar GV 8.6.2022)

Derendingen, 8.6.2022

Impressum

Auftraggeber	Einwohnergemeinde Flumenthal
Projekt	Ortsplanungsrevision
Projektverfasser	SPI Planer und Ingenieure AG Projektleiter: Christian Sigrist Sachbearbeiter: Fabian Kessler
Arbeitsgruppe Gemeinde	Markus Zubler, Gemeindevizepräsident Gaby Schneeberger, Gemeinderätin / Bausekretärin Daniel Burri, Vize Präs. Bau- und Werkkommission Brigitte Wagner, Präs. Komm. Umwelt und Energie
Dokumentenbezeichnung	Siedlungs- und Quartieranalyse
Dateiname	3902_SA QA_2022-6-8_Version 6.doc
Version	06 / Genehmigungsexemplar GV 8.6.2022
Datum	8.6.2022



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Verbindlichkeit des vorliegenden Dokuments	1
2	Übergeordnete Planungsgrundlagen	2
2.1	Sachpläne Bund	2
2.2	Kantonaler Richtplan (KRP)	3
2.2.1	Handlungsraum, Strategie , Siedlung, Landschaft, Verkehr sowie Ver-und Entsorgung	3
2.2.2	Anlagen und Objekte	7
2.2.3	Fazit übergeordnete Planungen	8
3	Siedlungsanalyse.....	9
3.1	Siedlungsanalyse qualitativ	9
3.1.1	Zeitliche Entwicklung	9
3.1.2	Topographie	13
3.1.3	Naturobjekte	14
3.1.4	Kulturobjekte	15
3.1.5	Arbeitsplatzgebiet	37
3.2	Quartierübergreifende Themen	38
3.2.1	Ortseingänge	38
3.2.2	Siedlungsränder.....	40
3.2.3	Verkehrsführung	41
3.2.4	Generelle Bebauungsstruktur.....	43
3.3	Siedlungsanalyse quantitativ	43
3.3.1	Vorgehen	43
3.3.2	Einwohnerzahl und Bebauungsgrad/Überbauungsziffern (Dezember 2020)	43
3.3.3	Bebauungsdichten IST gemäss Vorgaben Kanton	44
3.3.4	Bebauungsdichten SOLL gemäss Vorgaben Kanton	45
3.3.5	Effektive Einwohnerdichten gemäss Einwohnerregister Flumenthal	45
3.3.6	Einschätzung Verdichtungspotential	46
3.3.7	Bevölkerungswachstum aus Sicht der Gemeinde	47
3.3.8	Fassungsvermögen Bauzone IST	47
3.3.9	Umgang mit unbebautem Land & Massnahmen zur Baulandaktivierung.....	48
3.4	Fazit Siedlungsanalyse.....	49
3.5	Abgrenzung Quartiere.....	50
4	Quartieranalyse	52
4.1	Quartier 1: Baselstrasse / Kantonsstrasse T5	52
4.1.1	Lage und Topographie	52
4.1.2	Bebauung.....	52
4.1.3	Begrünung.....	53
4.1.4	Erschliessung & Heutige Zonierung.....	53
4.1.5	Entwicklungspotential	53
4.1.6	Zielsetzungen & Umsetzungsvorschläge	53
4.2	Quartier 2: Höchi / Kirchgasse Nord	54

4.2.1	Lage und Topographie	54
4.2.2	Bebauung.....	54
4.2.3	Begrünung.....	55
4.2.4	Erschliessung & Heutige Zonierung.....	55
4.2.5	Entwicklungspotential	55
4.2.6	Zielsetzung & Umsetzungsvorschläge.....	55
4.3	Quartier 3: Grütacker/ Rütli.....	56
4.3.1	Lage und Topographie	56
4.3.2	Bebauung.....	56
4.3.3	Begrünung.....	57
4.3.4	Erschliessung & Heutige Zonierung.....	57
4.3.5	Entwicklungspotential	57
4.3.6	Zielsetzungen & Umsetzungsvorschläge.....	57
4.4	Quartier 4: Hubel	58
4.4.1	Lage und Topographie	58
4.4.2	Bebauung.....	58
4.4.3	Begrünung.....	58
4.4.4	Erschliessung	58
4.4.5	Entwicklungspotential	59
4.4.6	Zielsetzungen & Umsetzungsvorschläge.....	59
4.5	Quartier 5: Allmend / Vorstettli	59
4.5.1	Lage und Topographie	59
4.5.2	Bebauung.....	59
4.5.3	Erschliessung & Heutige Zonierung.....	59
4.5.4	Besonderheiten	59
4.5.5	Entwicklungspotential	60
4.5.6	Zielsetzungen & Umsetzungsvorschläge.....	60
4.6	Quartier 6: Dorfkern (Brunnstube)	60
4.6.1	Lage und Topographie	60
4.6.2	Bebauung.....	60
4.6.3	Begrünung.....	61
4.6.4	Erschliessung & heutige Zonierung	61
4.6.5	Besonderheiten	61
4.6.6	Entwicklungspotential	61
4.6.7	Zielsetzungen & Umsetzungsvorschläge.....	61
4.7	Quartier 7: Schürmatt	62
4.7.1	Lage und Topographie	62
4.7.2	Bebauung.....	62
4.7.3	Begrünung.....	62
4.7.4	Erschliessung	62
4.7.5	Entwicklungspotential	62
4.7.6	Zielsetzung & Umsetzungsvorschläge.....	63
4.8	Quartier 8: Höfli.....	64
4.8.1	Lage und Topographie	64
4.8.2	Bebauung.....	64
4.8.3	Begrünung.....	64

4.8.4	Erschliessung	64
4.8.5	Entwicklungspotential	65
4.8.6	Zielsetzung & Umsetzungsvorschläge.....	65
4.9	Quartier 9: Lättacker	65
4.9.1	Lage und Topographie	65
4.9.2	Bebauung.....	65
4.9.3	Begrünung.....	65
4.9.4	Erschliessung & Heutige Zonierung.....	66
4.9.5	Entwicklungspotential	66
4.9.6	Zielsetzungen & Umsetzungsvorschläge.....	66
4.10	Zusammenfassung Quartieranalyse	66
5	Anhang / Beilagen	68

1 Einleitung

Aufgrund des übergeordneten Raumplanungsgesetzes ist vorgegeben, dass ein Grossteil der künftigen Siedlungsentwicklung innerhalb des heutigen Bestands stattfinden muss. Dies bedingt eine differenzierte Auseinandersetzung mit diesem. In einem ersten Schritt erfolgt dies anhand einer detaillierten Siedlungsanalyse. Nebst Erkenntnissen aus Begehungen vor Ort können mit GIS Analysen die räumlichen Strukturen erfasst und beurteilt werden. Anhand dieser umfassenden Analysen des Siedlungsraumes können anschliessend die einzelnen Quartiere abgegrenzt, anhand von Begehungen vor Ort die unterschiedlichen Qualitäten festgestellt und das künftige Entwicklungspotential zusammen mit der Planungsbehörde ermittelt werden.

1.1 Verbindlichkeit des vorliegenden Dokuments

Die vorliegende Siedlungs-und Quartieranalyse bildet ein integraler Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Der vorliegende Bericht wird als orientierendes Dokument der Gesamtdokumentation der Ortsplanung beigelegt. Gestützt auf diesen Grundlagenbericht werden anschliessend die Zielsetzungen und die Handlungsansätze der geplanten, räumlichen Entwicklung formuliert und im räumliche Leitbild zusammenfassend dargestellt.

2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Auf kommunaler Ebene ist die Gemeinde die Planungsbehörde und damit Hauptverantwortlich für die räumliche Entwicklung auf ihrem Gemeindegebiet. Dabei muss die Gemeinde jedoch übergeordnete Planungsvorgaben berücksichtigen. In den nachfolgenden Kapiteln sind die Vorgaben vom Bund aus den jeweiligen Sachplänen und die Vorgaben des Kantons aus dem kantonalen Richtplan zusammengefasst.

2.1 Sachpläne Bund

In den Sachplänen zeigt der Bund, wie er seine raumwirksamen Tätigkeiten in den Themenbereichen Asyl, Fruchtfolgeflächen, Geologische Tiefenlager, Militär, Übertragungsleitungen und Verkehr wahrnimmt. Für die Gemeinde Flumenthal sind der Sachplan Verkehr, der Sachplan Militär und der Sachplan Fruchtfolgeflächen zu beachten. Mit Ausnahme des Sachplans Fruchtfolgeflächen begrenzen diese den Handlungsspielraum der Gemeinde jedoch nur bedingt.

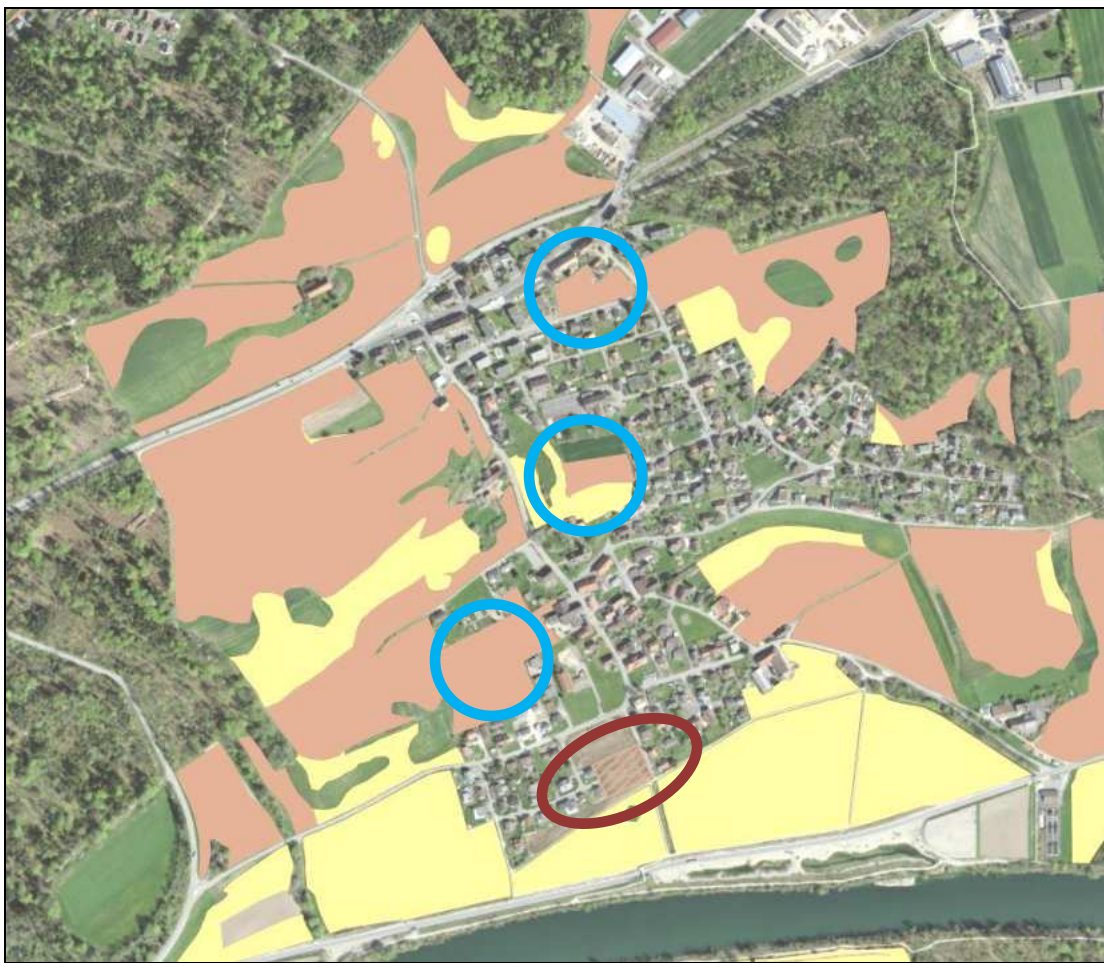


Abb. 1: Lage der Fruchtfolgeflächen (dunkelbraun; FFF 100%, hellbraun; FFF bedingt) um Siedlungsgebiet der Einwohnergemeinde Flumenthal (Grafik WebGIS Client Kanton Solothurn – Abruf am 16.03.2021).

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen listet landwirtschaftlich besonders wertvolle Böden auf, welche sich u.a. gut für eine ackerbauliche Bewirtschaftung eignen. Mit der RPG-Revision 2014 sind neue Rahmenbedingungen geschaffen worden, um diese Flächen langfristig zu sichern und die Priorität des Bodenschutzes in planerischen Prozessen zu erhöhen. So hält der Beschluss L-1.2.2 des aktuellen Richtplantextes in Form eines Planungsauftrags fest, dass der Kanton ein Inventar der Fruchtfolgeflächen zu erstellen und laufend nachzuführen hat. Dies beinhaltet sowohl die Kategorie FFF 100% als auch die Kategorie FFF bedingt. Mit FFF 100% werden Flächen bezeichnet, welche bereits als FFF inventarisiert sind. FFF bedingt kennzeichnet Flächen, welche der Aufwertung zu geeigneten FFF dienen sollen und deshalb grundsätzlich ebenfalls primär der Landwirtschaftszone zuzuweisen sind.

Wie in der Abb.1. ersichtlich ist, existieren rund um das aktuell, bestehende Siedlungsgebiet zahlreiche Fruchtfolgeflächen beider Kategorien. Dies gilt insbesondere auch für einige zentrumsnah bzw. eher innerorts gelegenen Flächen im Gebiet Bonerechacker, Hubel und Rütli (GB Nr. 62, 332 & 493), welche in Abb.1 hellblau markiert sind. Diese Flächen sind momentan der Landwirtschaftszone zugeordnet, jedoch bereits mehrheitlich von Wohngebieten umschlossen. Innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes, welches u.a. aus noch einzelnen unbebauten bzw. schwach bebauten Flächen besteht, sind keine Fruchtfolgeflächen zu erkennen. Im Weiteren ist in Abb.1 eine braun schraffierte Fläche ersichtlich, welcher aktuell der Fläche einer Reservezone entspricht. Diese ist bereits, gemäss Planungsauftrag S-1.1.15, überprüft worden und wird mit der laufenden OP-Revision dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen werden.

Im Gegensatz zu den anderen Sachplänen hat der Sachplan Fruchtfolgeflächen einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Siedlungsentwicklung. Dies ist einerseits dadurch begründet, dass Einzonungen von FFF grundsätzlich zu kompensieren sind, indem entweder anderswo Flächen mit FFF-Qualität ausgezont, neue FFF inventarisiert oder Flächen auf FFF-Qualität aufgewertet werden. Andererseits grenzt der bestehende Siedlungsrand überall unmittelbar oder in kurzer Distanz an bestehende Fruchtfolgeflächen Neben, der später noch vertieft angesprochenen Neuausrichtung der Raumplanung, ist in Flumenthal der FFF-Bestand der wichtigste Faktor, welche die Erweiterung des Siedlungsgebietes massiv erschwert.

Der Sachplan Militär setzt das Flussgebiet südöstlich der ARA Hubelmatt beim Spüelerwäldli als Übersetzungsstelle fest. Im Sachplan Verkehr ist ersichtlich das auf absehbare Zeit kein Ausbau der Bahnlinie Solothurn-Oensingen vorgesehen ist.

2.2 Kantonaler Richtplan (KRP)

2.2.1 Handlungsraum, Strategie , Siedlung, Landschaft, Verkehr sowie Ver-und Entsorgung

Der kantonale Richtplan (genehmigt durch Bundesrat am 24.10.2018) gliedert sich in die Themen Strategie, Siedlung, Landschaft, Verkehr sowie Ver-und Entsorgung. Jedes dieser Themen gliedert sich in untergeordnete Themenbereiche, welcher jeweils eine Beschreibung der Ausgangslage, Ziele sowie Beschlüsse (Planungsgrundsätze, Planungsaufträge, Vorhaben) beinhaltet. Die Ausgangslage bildet die Grundlage der Ziele und die einzelnen Beschlüsse orientieren sich wiederum an den Zielen. Zu diesen Beschlüssen gehören ebenfalls konkrete Anweisungen für einzelne Anlagen und Objekte. An diesen Zielen und Beschlüssen hat sich die Ortsplanung der einzelnen Gemeinden zu orientieren. Es folgen kurze Beschreibungen der Inhalte des KRP zu den einzelnen Themen, eine Auflistung der Ziele, welche als für Flumenthal als besonders aktuell bzw. relevant einzuordnen sind (Tabelle 1) sowie eine Auflistung der Anlagen/Objekte zu welchen Beschlüssen existiert.

Thema Strategie

Unter anderem werden die Alterung der Gesellschaft, das fortschreitende Wachstum der Siedlungsfläche (primär aufgrund der zunehmenden Wohnraumbedürfnisse), der anhaltende Kulturlandverlust sowie die Abnahme der landschaftlichen & natürlichen Vielfalt als wichtige Trends erkannt, aus welchen sich vielfältige Herausforderungen ergeben. Als wichtigste planerische Grundsätze, zur Bewältigung der angesprochenen Trends und Herausforderungen, werden die Vermeidung der Ausdehnung des Siedlungsgebietes, die Stärkung der Zentren & Agglomerationen, die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes, die Schonung natürlicher Ressourcen, eine (umwelt-)verträgliche Verkehrsgestaltung sowie eine aktivere Zusammenarbeit festgehalten.

Da die Vielfalt der räumlichen Strukturen im Kanton Solothurn sehr hoch ist, werden zudem Handlungsräume definiert, welche die Grundsätze mit unterschiedlich hohem Ausmasse sowie Intensität umsetzen sollen. Der kantonale Richtplan (KRP) ordnet die Gemeinde Flumenthal dem ländlichen Handlungsraum zu. Dies bedeutet, dass die Siedlungsentwicklung als Wohn- und Arbeitsraum gemässigt erfolgen und sich in der umgebenden Landschaft einordnen soll. Zusätzlich wird die Gemeinde Flumenthal nicht als Stützpunktgemeinde oder Regionalzentrum eingestuft. Solche sollen neben den Hauptzentren wie Solothurn massgeblich dazu beitragen die Funktionsfähigkeit der ländlichen Räume zu sichern. Dies indem sie mit einem erhöhten Arbeitsplatz- und Wohnungsangebot als ländliche Zentren agieren. Dennoch sollen sich auch ländliche Gemeinden ohne Stützpunktfunktion, wie Flumenthal, sich entwickeln dürfen.

Thema Siedlung

Im Bereich Siedlung sollen Planungen jeweils vielfältige Ansprüche im bestehenden Siedlungsgebiet ermöglichen. Es gilt dabei auch, die Siedlungen kompakt zu halten und deren Entwicklung mit dem Verkehr abzustimmen. Grundlegend gilt es ...

- ... sich bei der Festlegung der Gesamtfläche der Bauzonen sich am zu erwartenden Bedarf der nächsten 15 Jahren zu orientieren und die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern (S-1.1 Siedlungsgebiet und Bauzonen).
- ... bestehende Siedlungsqualitäten zu erhalten bzw. zu erhöhen, um eine hohe Aufenthalts- und Lebensraumqualität zu fördern. Dabei soll die Bevölkerung in den Prozess der Definition der Qualitätskriterien einbezogen und, nach Möglichkeit, naturnahe Strukturen gefördert werden. (S-1.2 Siedlungsqualität).
- ... Siedlungstrenngürtel als gliedernde Landschaftsräume zu erkennen und diese gegebenenfalls zu fördern (S-1.3 Siedlungstrenngürtel).
- ... auch bei der inneren Siedlungsentwicklung auf einzelne oder kulturell gewachsene Strukturen zu achten und diese in Entwicklungsprozesse einzubinden und gegebenenfalls Schutzbestimmungen zu erlassen. Dies u.a., da diese Objekte oft wesentlich zur Identifikation der Einwohner/innen mit der Gemeinde beitragen (S-2.1 bis 2.3).
- ... Gebiete nach ihrem Nutzen und Potential zielgerichtet zu entwickeln. Dies beinhaltet beispielsweise Bahnhofsgebiete als Entwicklungsgebiete zu (S-3.1 bis 3.4).
- ... ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Bauten und Anlagen sicherzustellen und die Bevölkerung, im Rahmen der Möglichkeiten, vor schädlichen Auswirkungen (Störfällen, Lärmemissionen) zu schützen (S-4 bis S-7.4).

Thema Landschaft

Im Bereich Landschaft sollen Planungen jeweils auch dazu beitragen die Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie die Verbreitung von naturnahen Strukturen zu fördern. Grundlegend gilt es ...

- ... den quantitativen Schutz des Kulturlandes bei Interessensabwägungen hoch zu gewichten und sämtliche Fruchtfolgeflächen zu schonen bzw. zu erhalten (L-1.1 bis L-1.2).
- ... naturnahe Strukturen, insbesondere auch im Kontext landwirtschaftlicher Planungen, zu fördern, die Funktionsfähigkeit der unterschiedlichsten Lebensräume zu erhalten und gegebenenfalls entsprechende Schutzzonen auszuweisen (L-1.3 bis L-1.6).).

Thema Verkehr

Im Bereich Verkehr sollen Planungen dazu dienen, eine möglichst effiziente, siedlungsverträgliche und umweltschonende Abwicklung der Mobilität zu erzielen. Dafür wird eine vermehrte Lenkung der Mittel auf den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss-und Veloverkehr, auch in ländlichen Gebieten, als unerlässlich angesehen. Grundlegend gilt es ...

- ... das Mobilitätswachstum zu begrenzen sowie Zusatzverkehr möglichst zu vermeiden indem Verkehrsplanung angebotsorientiert erfolgt und nachfragebeeinflussende Massnahmen ergriffen werden. Gleichzeitig soll die Funktionsfähigkeit der Hauptverkehrsachsen erhalten bzw. gefördert werden (V-1-1 bis V-2.2).
- ... leistungsfähige ÖV-Netze sicher zu stellen, sichere und attraktive Wegnetze für den Langsamverkehr (Fuss-und Velo) bereit zu stellen und eine angebotsorientierte Parkierungsplanung, welche den Umstieg auf den ÖV erleichtert, vorzusehen. Verkehrsplanungen und Verkehrsprojekte sind oft grenzüberschreitend – daher sind die Vorhaben mit Nachbargemeinden bzw. Nachbarkantonen zu koordinieren. Der quantitative Schutz des Kulturlandes bei Interessensabwägungen hoch zu gewichten und sämtliche Fruchtfolgeflächen zu schonen bzw. zu erhalten (V-3.1 bis V-5).

Zudem hält Planungsauftrag V-3.2.3 fest, dass auf der Strecke Solothurn-Langenthal, zur Optimierung des Angebots des Regionalverkehrs, zwischen Solothurn und Flumenthal ein integraler Viertelstundentakt eingeführt werden soll.

Thema Ver- und Entsorgung

Im Bereich Ver-und Entsorgung sollen Planungen eine möglichst energieeffiziente und nachhaltige Ver-und Entsorgung garantieren, ein Ressourcen schonender Umgang mit Rohstoffen sichersichern, Naturgefahren erkennen und berücksichtigen sowie erneuerbare Energien fördern. Noch ausgeprägter als bei den Themen Siedlung oder Verkehr gilt es hier die Planungsentschiede regional abzuwägen und die Planungen zu koordinieren.

Zusammenfassung Handlungsräume und Strategien KRP

In der nachfolgenden Tabelle sind die, aus Sicht der SPI Planer und Ingenieure AG, für Flumenthal relevantesten Zielformulierungen¹ aus dem KRP aufgelistet.

Thema	Themenbereich	Ziele
C: Siedlung (S)	Siedlungsgebiet und Bauzonen	- o Innenentwicklung vor Aussenentwicklung fördern - o Bauzonen bedarfsgerecht festlegen - o Handlungsspielräume für die Siedlungsentwicklung schaffen
C: Siedlung (S)	Siedlungsqualität	- o wertvolle, gewachsene Strukturen erhalten und aufwerten - o neue Quartiere, Bauten und Anlagen sowie Strassen- und Aussenräume sorgfältig (um)gestalten - o Handlungsspielräume für die Siedlungsentwicklung schaffen - o attraktive Fuss- und Velowegnetzverbindungen schaffen - o Wohngebiete vor Immissionen, insbesondere Lärm, schützen - o harmonische Übergänge vom Siedlungsrand zum Umland schaffen - o neue Bauten sorgfältig in bestehende Baubestände eingliedern - o Frei- und Grünflächen erhalten bzw. schaffen - o Lebensräume erhalten, aufwerten und/oder neu schaffen
C: Landschaft (L)	Fruchtfolgeflächen	o Sämtliche Fruchtfolgeflächen schonen bzw. erhalten, um die Ernährungssouveränität der Schweiz sicherstellen zu können.
C: Verkehr (V)	Strukturverbesserungen und landwirtschaftliche Planungen	o Einen Beitrag zur Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft leisten
C: Verkehr (V)	Gesamtverkehr	- o Verkehr verträglich und sicher abwickeln. - o Bestehende Infrastruktur optimieren und bewirtschaften. - o Strassennetz nur zur Behebung von gravierenden Umweltbelastungen oder Engpässen erweitern
C: Ver-und Entsorgung	Oberflächengewässer	- o dienen der Bevölkerung als attraktive Erholungsgebiete. - o prägen und strukturieren das Landschaftsbild;
C: Ver-und Entsorgung	Abbauplanung	- o Versorgung von Industrie und Öffentlichkeit mit Steinen und Erden mittels bedarfsgerechten Abbaus - o Mit einer Interessenabwägung sind alle Schutz- und Nutzungsinteressen zu berücksichtigen.

Tab. 1: Im KRP planerisch bestimmten Anlagen / Objekte Auszug aus Lage der Fruchtfolgeflächen um Siedlungsgebiet der Einwohnergemeinde Flumenthal (Kantonaler Richtplan (KRP); Amt für Raumplanung Solothurn ARP²).

Mit diesen und anderen im KRP enthaltenden Zielen hat der Kanton Solothurn die wesentlichen Vorgaben der RPG-Revision 2014 bzgl. innere, verdichtende Siedlungsentwicklung, Sicherung der Versorgungsbasis sowie Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen aufgenommen. Die Ziele im Bereich Gesamtverkehr und Abbauplanung sind auf dem Gemeindegebiet von Flumenthal u.a. mit der Optimierung der Erschliessung des Kies-Abbaustandortes Attisholzswald (Bau Kieswerkstrasse) teilweise bereits erfolgt (siehe Kapitel 2.2.2).

¹ Wichtiger Hinweis: Diese Ziele sind unverändert aus dem KRP entnommen und dienen zur Orientierung. Es handelt sich dabei noch nicht, um die ausformulierten sowie festgelegten Zielformulierungen der laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Flumenthal, welche mit der Erstellung des Leitbildes festgelegt werden.

²<https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-raumplanung/richtplanung/kantonaler-richtplan/richtplantext-stand-3062020/#> (letzter Zugriff am 23.04.2021)

2.2.2 Anlagen und Objekte

Insgesamt sind auf dem Gemeindegebiet von Flumenthal im Text des kantonalen Richtplanes 7 Anlagen/Objekte festgelegt zu denen verschiedene Handlungsanweisungen bestehen. Die entsprechenden Anlagen/ Objekte sind in nachfolgender Tabelle aufgelistet.

Anlage / Objekt	Bezeichnung	Abstimmungskategorie / Weiteres	Richtplantext (Abschnitt)
Golfplatz	Golfplatz Wylihof	Festsetzend	S-6
Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung	SO 5: Riedholz-Günsberg SO 17: Feldbrunnen – St.Niklaus	Festsetzend	L-3.3
Wasserkraftwerk	KW Flumenthal (Standort Riedholz)	Konzession bis 2052 (kein Ausbau geplant)	E-2.2
Abbaustandort Kies (Deponie Typ B)	Deponie Attisholzswald	Festsetzung	E-3.2 & E-4.2
Übersetzungsstellen Armee	Flumenthal I und II	Festsetzend	E-6.1
Übertragungsleitung	380 kV-Übertragungsleitung	Orientierend (Vorhaben)	E-2.7

Tab. 2: Im kantonalen Richtplan planerisch bestimmten Anlagen / Objekte Auszug aus Lage der Fruchtfolgeflächen um Siedlungsgebiet der Einwohnergemeinde Flumenthal (Kantonaler Richtplan (KRP); Amt für Raumplanung Solothurn ARP³)

Beim Golfplatz Wylihof (Freizeit-und Sportanlage von überregionaler Bedeutung) handelt es sich um ein Sondernutzungsnutzungsgebiet. Mit Sondernutzungsgebieten werden bestimmte Nutzungen ausserhalb des Siedlungsgebiets planungsrechtlich gesichert. Da es sich um Nutzungen handelt, welche erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft und Umwelt haben, handelt es sich dabei um zweckgebundene Nutzungen.

Der Standort Attisholzswald ist sowohl im Themenbereich Kies als auch im Themenbereich Deponie namentlich festgesetzt. Jedoch sind Teile der im Abschnitt aufgeführten und nach wie vor im KRP enthaltenden Handlungsanweisungen als obsolet zu betrachten. Es handelt sich dabei um den folgenden Abschnitt:

«Die Auswirkungen der Deponie auf den Verkehr sind zu minimieren und auf das übergeordnete Verkehrsnetz zu lenken. Nahe gelegene Bahnanschlüsse sind soweit möglich einzubeziehen (Kantonaler Richtplan (KRP); Amt für Raumplanung Solothurn ARP, S. 238)».

Dies aufgrund des bereits erwähnten Neubaus der Kieswerkstrasse entlang der Aare. Damit konnte erreicht werden, dass der Verkehr der Deponie effizienter und umweltverträglicher auf das übergeordnete –Verkehrsnetz geleitet werden kann. Die Lastwagen haben nun die Möglichkeit unkompliziert und ohne Querung der Quartiere des Siedlungsgebietes auf die Waldastrasse und Kantonsstrasse T5 zu gelangen. Zudem gibt es auf dem Gemeindegebiet von Flumenthal keine Bahnanschlüsse, welche sich zum Abtransport von Aushubmaterial eignen würden.

Zusätzlich werden im Richtplan auf dem Gemeindegebiet von Flumenthal 5 weitere Anlagen/Objekte erwähnt. Es handelt sich dabei um zwei Wildtierkorridore von nationaler und regionaler Bedeutung, zwei Übersetzungsstellen der Armee und eine geplante Übertragungsleitung. Da die bestehenden Wildtierkorridore nicht unterbrochen sind und Ihre Vernetzungsfunktion ausreichend erfüllen können, ist seitens Kantons keine Handlungsanweisung formuliert, welche den Handlungsspielraum der zukünftigen Siedlungsentwicklung stark beeinträchtigen würden. Dies gilt ebenfalls für alle übrigen bereits existierenden Anlagen und Objekte.

³<https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-raumplanung/richtplanung/kantonaler-richtplan/richtplantext-stand-3062020/#> (letzter Zugriff am 23.04.2021)

Ausserdem liegen diese Anlagen und Objekte deutlich ausserhalb des aktuellen Siedlungsgebietes und nicht in unmittelbarer Nähe zum aktuellen Siedlungsrand.

Die geplante, internationale Strom-Übertragungsleitung ist Bestandteil eines strategischen Projektes. Bei einer allfälligen Realisierung eines solchen Neu- bzw. Ausbauprojektes sind die verschiedenen Schutz- und Nutzungsinteressen aufeinander abzustimmen und die Möglichkeiten der Bündelung entlang bestehender Infrastrukturanlagen auszuschöpfen. Dabei obliegt es insbesondere auch dem Kanton die Auswirkungen von Übertragungsleitungen auf Bevölkerung, Siedlung Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, die betroffenen Gemeinden frühzeitig in die Projektierung und Plangenehmigungsverfahren miteinzubeziehen sowie sich gegenüber dem Bund und den Leitungsbetreibern für eine unterirdische Verlegung einzusetzen.

2.2.3 Fazit übergeordnete Planungen

Die zukünftige Siedlungsentwicklung von Flumenthal soll primär im Innern und verdichtend erfolgen. Zudem ist davon auszugehen, dass die Form des zukünftigen Siedlungsgebietes sich mehrheitlich aus der Lage der aktuellen Quartiere und Siedlungsränder ergibt. Dies ist, hauptsächlich, auf die jüngere, übergeordnete Ausrichtung der Raumplanung sowie die Fruchtfolgeflächen, welche sich in Flumenthal flächendeckend und siedlungsnah rund um das bestehende Siedlungsgebiet ausbreiten, zurückzuführen. Der planerische Handlungsspielraum der Gemeinde wird dadurch stark eingeschränkt.

Dafür existieren innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes mit Ausnahme der Bahnlinie und der Kantonsstrasse, keine vergleichbaren Einschränkungen durch übergeordnete Planungen auf Ebene Bund und Kanton. Dies betrifft u.a. auch das Ortsbild. Der KRP listet das Ortsbild von Flumenthal nicht als Ortsbild von nationaler oder regionaler Bedeutung.

3 Siedlungsanalyse

Die Umsetzung der Ortsplanungsrevision erfolgt in einem ersten Schritt im Rahmen einer ausführlicheren Siedlungsanalyse. Anhand dieser Analyse und den Eindrücken aus der Begehung vom 17.03.2021 sollen anschliessend Gebiete / Quartiere abgegrenzt werden können, zu welchen anschliessend mittels Quartieranalyse das künftige Entwicklungspotential ermittelt und schlussendlich die Vorgaben für die künftige räumliche Entwicklung festgelegt werden können. Gleichzeitig wird mit der Siedlungsanalyse die Grösse der aktuellen Bauzone quantitativ überprüft und mit den massgebenden Prognosen verglichen.

3.1 Siedlungsanalyse qualitativ

Die qualitative Siedlungsanalyse soll die gewachsenen, erhaltenswerten und identitätsstiftenden Qualitäten oder ggf. Defizite und Entwicklungspotentiale zur Förderung der Aufenthalts- und Lebensqualität aufzeigen. Dazu werden zu nachfolgenden Stichworten Analysen durchgeführt. Ziel der Siedlungsanalyse ist es, das Siedlungsgebiet in die einzelnen Quartiere zu gliedern. Für diese sollen im Rahmen der ergänzenden Quartieranalysen die Qualitätseigenschaften hervorgehoben und die Rahmenbedingungen zur künftigen räumlichen Entwicklung festgelegt werden.

- Zeitliche Entwicklung des Siedlungsraumes
- Topographie
- Inventare (Kulturobjekte, Naturobjekte)
- Quartierübergreifende Themen (Siedlungsrand, Ortseingänge, Durchwegung, Bebauung Bereich Bahnhofareal, Bebauung im Hang)

3.1.1 Zeitliche Entwicklung

Das Bundesamt für Landestopografie stellt mit dem mit Online Tool „Zeitreise“ das vorhandene Kartenmaterial der Landeskarten der Schweiz seit 1864 zur Verfügung. Anhand dieser Karten kann die zeitliche Entwicklung des Siedlungsraumes schrittweise nachvollzogen werden. Mit den nachfolgenden Ausschnitten wird diese Entwicklung grafisch dargestellt. Ergänzt mit den Ortskenntnissen der Gemeinde sind die jeweiligen Veränderungen nach der Bildreihe kurz kommentiert.



Abb. 2: Landeskarte 1864 (swisstopo / Zeitreise)

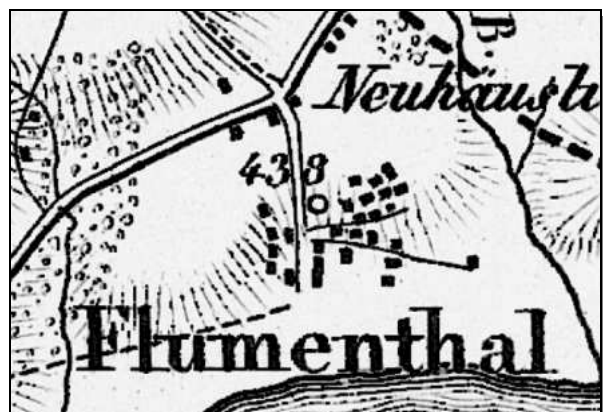


Abb. 3: Landeskarte 1880 (swisstopo / Zeitreise)

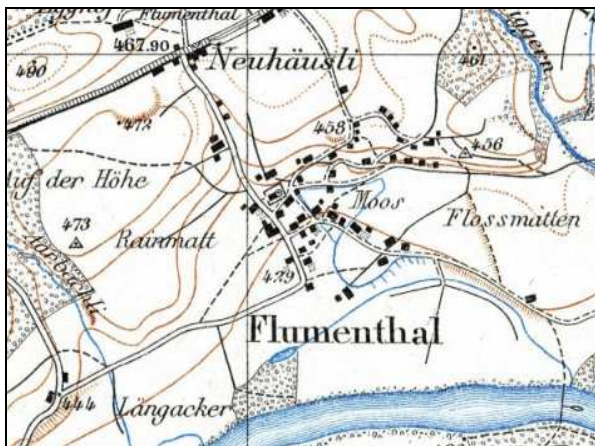


Abb. 4: Landeskarte 1900 (swisstopo / Zeitreise)

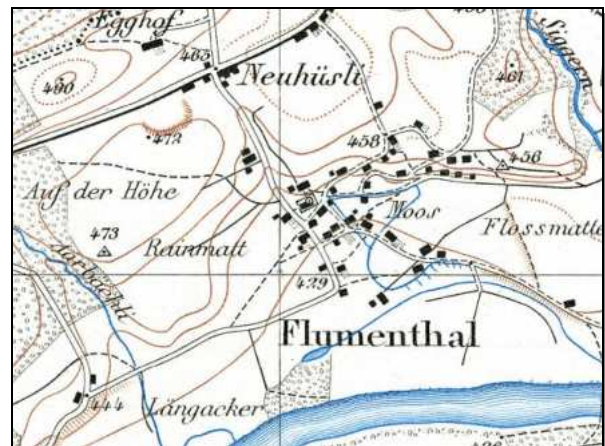


Abb. 5: Landeskarte 1920 (swisstopo / Zeitreise)

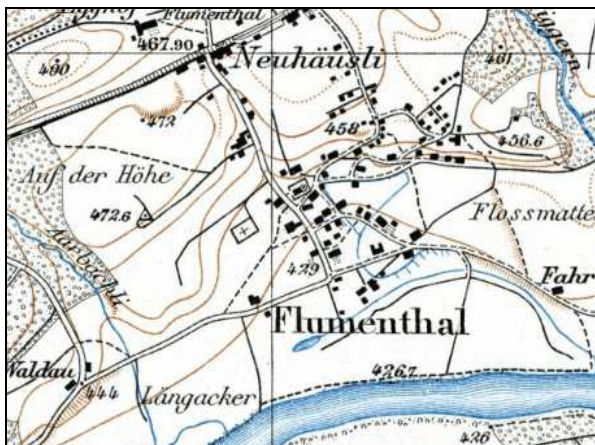


Abb. 6: Landeskarte 1940 (swisstopo / Zeitreise)

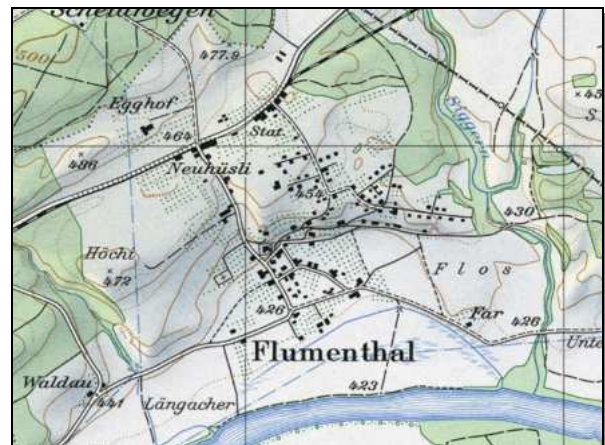


Abb. 7: Landeskarte 1960 (swisstopo / Zeitreise)

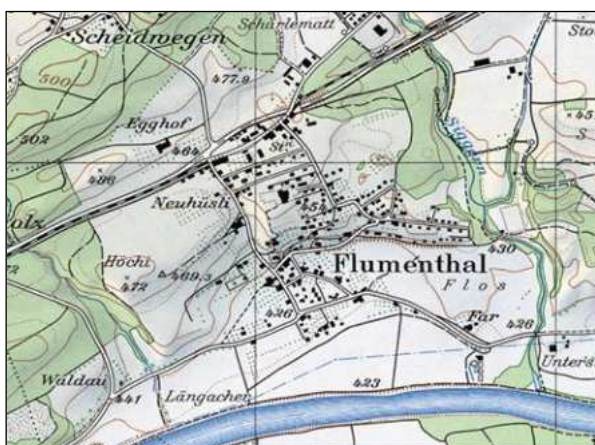


Abb. 8: Landeskarte 1980 (swisstopo / Zeitreise)

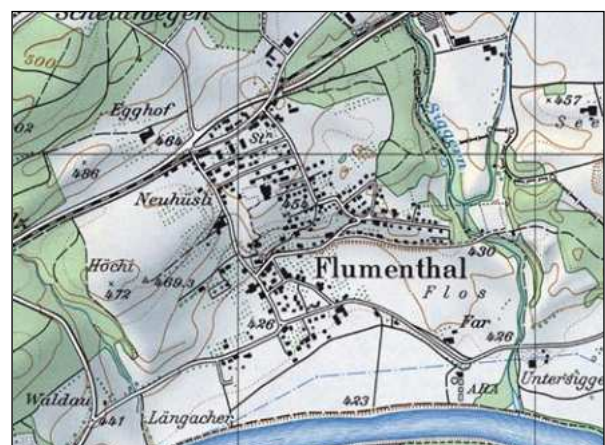


Abb. 9: Landeskarte 1990 (swisstopo / Zeitreise)

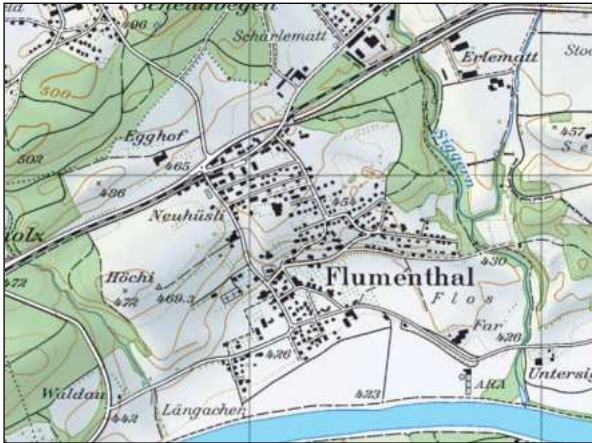


Abb. 10: Landeskarte 2000 (swisstopo / Zeitreise)

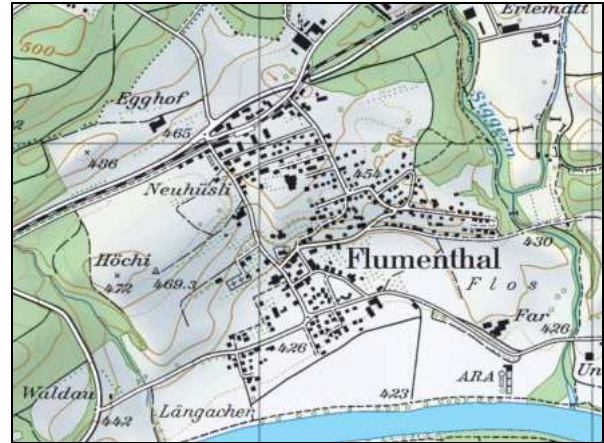


Abb. 11: Landeskarte 2010 (swisstopo / Zeitreise)

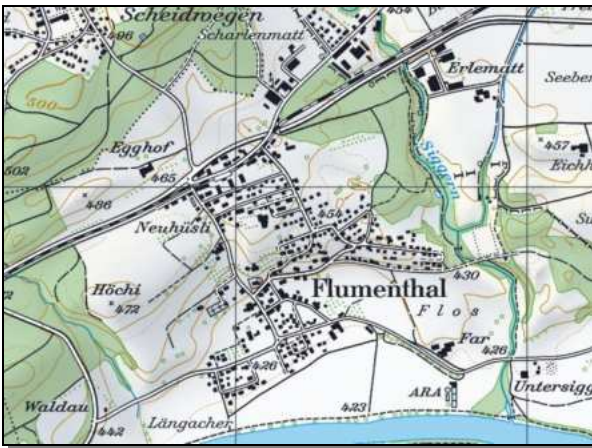


Abb. 12: Landeskarte 2018 (swisstopo / Zeitreise)

Die ersten Grafiken der Jahre 1864 und 1880 zeigen auf, dass sich die ersten Liegenschaften entlang der heutigen Kirchgasse und Baselstrasse gebaut wurden. Bei den Liegenschaften entlang der Baselstrasse handelt es sich dabei noch um wenige, einzelne Gebäude (Flurname Neuhausli). Entlang der Kirchgasse bilden mehrere, dicht zusammenstehende Gebäude eine Kleinsiedlung (Flurname Flumenthal). Diese, auch topographiebedingte, zweigeteilte Siedlungsstruktur mit zwei Ortskernen hat sich bis heute erhalten.

1864 bis 1880 war das Dorf, wie viele andere, geprägt von der Landwirtschaft. Wie damals üblich wurden die Häuser nahe an den Strassen gebaut.

Bis 1880 sind, abgesehen von einzelnen, neuen Liegenschaften keine wesentlichen Veränderungen in der Siedlungsstruktur auszumachen. Es entstanden neue Fusswege, welche die einzelnen Liegenschaften besser miteinander verbinden.

Bis 1920 verdoppelte sich die Bevölkerung von Flumenthal beinahe (+70%). Verschiedenste Quartierstrassen/Verbindungsstrassen, welche noch heute die innerörtlichen Hauptverkehrsachsen bilden, wurden gebaut. Zu nennen sind insbesondere die Rüttistrasse und die Höfligasse. Besonders entlang dieser Achsen erweiterte sich der Siedlungs- und Wohnraum. Flächenmässig breitet sich der Siedlungskörper besonders nach Osten in die Gebiete Grütacker, Gruebenacker, Moos, Leinmätteli aus. Im Norden wurde der Egghof (bäuerlicher Betrieb) errichtet, welche bis heute leicht erhöht über Flumenthal thront.

Bis 1940 nahm die Einwohnerzahl weiter zu und es entstanden insbesondere am Eichenweg - im Flurgebiet Grütacker - neue Liegenschaften. Die Siedlungsfläche vergrösserte sich bis 1960 anschliessend nicht mehr und es zogen wieder weniger Leute nach Flumenthal. Ebenso blieben die Parzellen/Grundstücke zwischen Flumenthal Dorf und Neuhüsli weitgehend unbebaut.

Bis 1980 wurde die Verkehrsinfrastruktur wesentlich ausgebaut. So wurde beispielsweise die Bahnlinie Solothurn – Oensingen gebaut, an welcher Flumenthal durch eine eigene Haltestelle angebunden ist. Ebenfalls wurde das Strassennetz wesentlich erweitert. Ebenfalls ist die Kantonsstrasse gebaut worden, welche Solothurn und Oensingen verbindet und tangential an und durch Flumenthal führt. Andererseits entstanden in Flumenthal Querverbindungen wie die Rötistrasse oder Jurastrasse, welche die bereits bestehende Kirchgasse und Rüttistrasse verbinden. Dies hatte zur Folge, dass im Gebiet Neuhüsli zahlreiche neue Liegenschaften entstanden und viele Grundstücke/Parzellen zwischen Niederhüsli und Flumenthal Dorf bebaut wurden. Spätestens zu diesem Zeitpunkt muss man von einem Dorf mit zusammenhängendem Siedlungsgebiet sprechen. Die Bevölkerung wuchs auf über 900 Bewohner an. Zudem konnten im Gebiet Schachen erste Gewerbe-/Industriebetriebe angesiedelt werden.

In den folgenden Jahren kam es zu keiner grossen Bevölkerungszunahme mehr. Es wohnen bis heute (2021) immer um die 1'000 Personen in Flumenthal. Das Siedlungsgebiet wurde mit Ausnahme, des ca. 1990 entstehenden Quartiers Lättacker, nicht mehr substantiell erweitert. In der Hubelmatt wurde Ende der 80-ziger Jahre mit der Errichtung der Abwasserreinigungsanlage des ZAUL (Zweckverband Abwasser unterer Leberberg) eine regional bedeutende Infrastruktur auf Gemeindegebiet Flumenthal errichtet, welche bis heute in Betrieb ist.

Heute (2021) besteht Flumenthal aus einem Dorfteil Nord (Bahnhofstrasse bis Oberkante Gelände-Terrasse / Hanglage) und einem Dorfteil Süd (Hanglage/Unterkante Gelände-Terrasse bis Quartier nahe Aareufer), welche im Laufe der Jahre immer stärker zusammengewachsen sind. Dies jedoch weniger ausgeprägt und flächendeckender als in vielen anderen Schweizer Gemeinden. Dadurch hat sich die ursprüngliche Siedlungsstruktur mit zwei Besiedlungsschwerpunkten bis heute erhalten.

3.1.2 Topographie

Die Topographie hat ebenfalls einen wichtigen Einfluss auf die Struktur des Siedlungskörpers. Die Höhendifferenz zwischen dem nördlichen sowie dem südlichen Dorfteil beträgt rund 40-50 Meter. In der nachfolgenden Grafik sind die starken Hangneigungen und Geländezäsuren mit der gelben Farbe dargestellt.

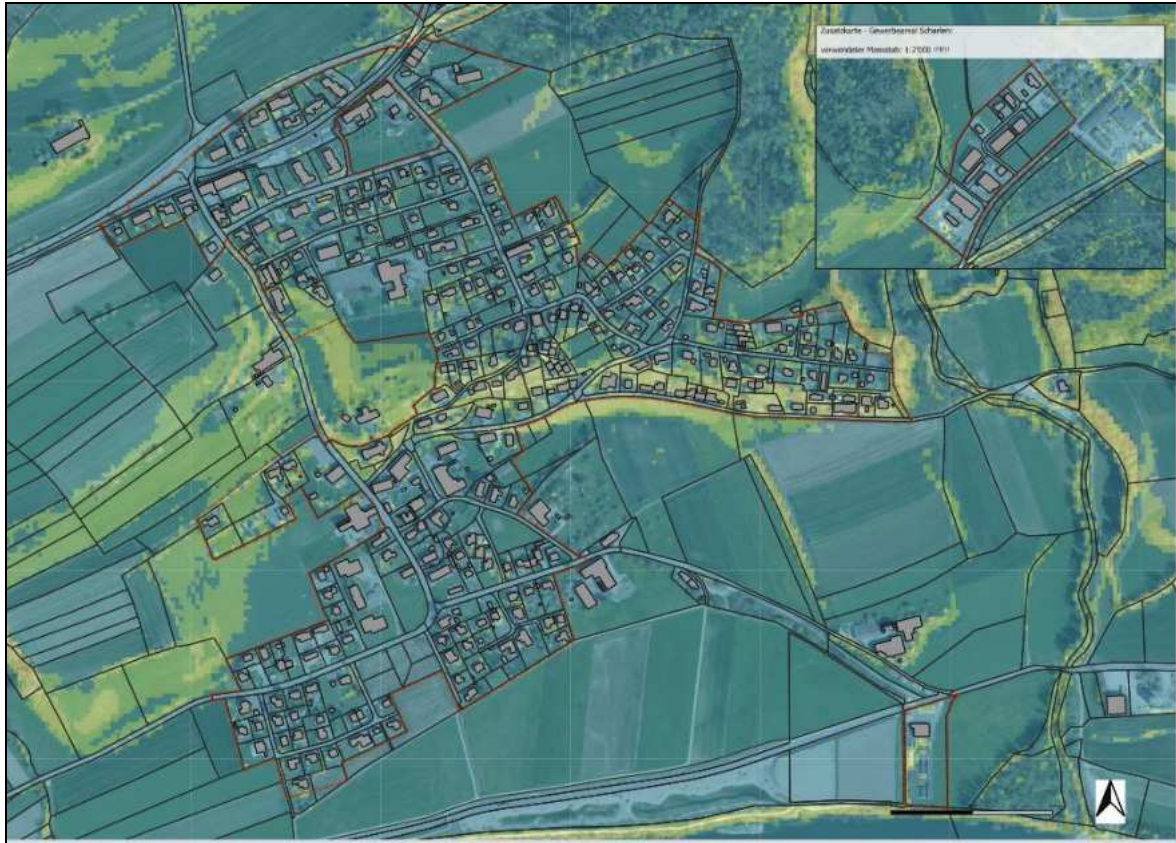


Abb. 13: Höhenstufen (Grafik: spi 2020)

Das Terrain, welches durch 2 markante Abstufungen im Gelände (Terrassen) gekennzeichnet ist, ist jedoch mehrheitlich flach bzw. nicht stark abfallend. Dies gilt u.a. auch für die Quartiere entlang der Kantonsstrasse T5, der Baselstrasse, der Rüttistrasse, der Rötistrasse, der Jurastrasse, des Birkenweges, der Schulhausstrasse des Reckenackerweges und des Gartenweges. Diese Geländestruktur mit nur geringem Gefälle setzt sich, nördlich der Rüttistrasse sowie der Allmendstrasse, gegen Osten fort. Jedoch ändert sich die Topographie in den Bereichen Hubel und Vorstettli sowie südlich des Geländes des Schulhauses Rüttifeld relativ abrupt. Hier existieren deutliche Geländezäsuren und das Gelände fällt sowohl gegen Süden als auch gegen Westen jeweils stark ab. Hier betragen die Hangneigungen, um die 30° und das Gelände fällt gegen Süden stark ab. Diese Geländezäsur ist entlang des Hubelweges sowie der Länggasse anhand im Hang eingebauter Gebäude oder starker Böschungen gut erkennbar.

Im Bereich Vorstettli wird diese Geländezäsur durch den aufgeschütteten Vorstädtliweg kurz unterbrochen. Anschliessend setzt sich diese Geländezäsur kurz fort bevor das Gelände im Bereich Moos wieder flach wird. Ähnliches gilt für den Bereich Hubel West / Brunnstube. Hier wird die Geländezäsur zweimal kurz unterbrochen. Einmal durch den Landwirtschaftsbetrieb, welcher sich unmittelbar über der katholischen Kirche befindet, und ein zweites Mal durch die katholische Kirche. Beide Gebäude bzw. Gebäudegruppen stehen auf Zwischenflächen, welche nur geringes bis gar kein Gefälle aufweisen

Gegen Westen beginnt die Geländestruktur auf Höhe und dann wird das Gelände wieder flacher Richtung Kirchgasse. Die Kirchgasse, welche mit zwei Abstufungen verläuft, setzt sich dann weiter fort.

Südlich der beschriebenen Geländezäsure, darunter in den besiedelten Gebieten Dorf, Brunnstube, Schürmatt, Schachen, Höfli, Lättacker wird das Gelände wieder mehrheitlich flach.

Insgesamt ist die Terrassierung sehr prägend für die dörfliche Struktur. So besteht zwischen dem nördlichen, auf der Terrasse gelegenen, Dorfteil (bis Schulhausareal) und dem südlichen Dorfteil (unterhalb der Geländezäsur) per Luftlinie keinen Sichtkontakt.

3.1.3 Naturobjekte

Auf dem ganzen Gemeindegebiet von Flumenthal verteilt findet man viele unterschiedliche Kultur-und Naturobjekte, welche bis heute Ihre Umgebung prägen und zum idyllisch-ländlichen Charakter von Flumenthal beitragen. Zudem haben viele dieser Objekte, einzeln oder im Verbund, bis heute einen starken identitätsstiftenden Charakter erhalten oder agieren als wichtige Landmarken.

Der Naturraum gestaltet sich in und um Flumenthal äusserst facettenreich. Im Naturinventar von Flumenthal ist 1991 erstmals eine Bestandesaufnahme der Naturobjekte durchgeführt worden. Um festzustellen, wie sich die Natur, die Landschaft und die Situation der damals aufgenommenen Naturobjekte verändert hat, aufgrund der erhöhten Bautätigkeiten der letzten Jahre sowie der zunehmenden Bedeutung der inneren Siedlungsentwicklung, verändert hat, ist dieses 2018 durch die BSP + Partner, Ingenieure und Planer AG, revidiert worden⁴. Das revidierte Naturinventar von Flumenthal 52 Naturobjekte (Inventar-Bestand 1991: 48 Naturobjekte) in den Lebensraumtypen Gewässer, Ruderalstandorte, markante Einzelbäume, Hochstamm-Obstgärten, artenreiches Dauergrünland, naturnahe öffentliche Anlagen (Privatgärten), Hecken und Biodiversitätsflächen.

So gibt es beispielsweise in Gehdistanz zum aktuellen Siedlungsgebiet kleinere und grössere Gewässer und Waldflächen. In Folge der Erschliessung des Vigier-Areals hat das Aareufer zudem bei Flumenthal entlang der Kieswerkstrasse eine signifikante Aufwertung erhalten. So sind im Zuge diverser Aufwertungsmassnahmen mehrere neue Kleingewässer (2 Stillgewässer & 1 Hinterwasser), ökologisch aufgewertete sowie renaturierte Bach-und Flussabschnitte (ausgedolter Abschnitt Schachenbach, Bereich Hinterwasser an der Aare) und Ruderalfläche entstanden. Diese sind durch neue Fussverbindungen erschlossen, bieten wertvolle Lebensräume für Amphibien, Insekten, Jungfischen sowie Pflanzen und ergänzen naturnahe Abschnitte entlang der Siggern sowie bestehende Wald-Teiche im Gebiet Gruebenacker

Aber auch im Siedlungsgebiet und unmittelbar am Siedlungsrand selbst bewahrt Flumenthal oft einen naturnahen Charakter. Dies ist, neben der Präsenz von privaten Gartenanlagen, im Wesentlichen auf, über das gesamte Gemeindegebiet von Flumenthal verteilte, Naturobjekte und der Verteilung der Landwirtschaftsbetriebe mit Hochstamm-Obstbäumen (siehe auch Kapitel 3.1.4) zurückzuführen. So gibt es viele Landwirtschaftsbetriebe, welche sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden befinden und noch ungewöhnlich eng in den Quartierstrukturen eingeflochten sind. Und deshalb stellenweise einen attraktiven Übergang von Siedlungsgebiet zu Landwirtschaftsgebiet bilden.

Die meisten Naturobjekte befinden sich entlang der Kirchgasse (Hochstamm-Obstbäume, Dauergrünland, Hecke und erhaltenswerte Einzelbäume). Entlang dieser Verkehrsachse entwickeln diese Naturobjekte, zusammen mit einigen Kulturobjekten, eine stark identitätstiftende Wirkung. Der Erhalt der entsprechenden Naturobjekte stellt damit auch einen wesentlichen Mehrwert für das Ortsbild der Gemeinde dar. Die bereits angesprochenen, erst kürzlich umgesetzten Aufwertungsmassnahmen entlang der Kieswerkstrasse sind noch nicht in den Planungsgrundlagen abgebildet. Ansonsten sind die Naturobjekte in den heutigen

⁴ Vorprüfungsbericht - Naturinventar und -konzept Flumenthal 2018, BSP + Partner, Ingenieure und Planer AG (Dezember, 2018)

Planungsgrundlagen (Gesamtplan; Stand 2. April 2004) als Einzelobjekte sowie durch überlagerte (Schutz-)zonen insgesamt bereits flächendeckend gut abgebildet und somit gesichert. Einzig 2 Einzelbäume und die Baumreihe Leinmätteli des revidierten Naturinventars sind noch nicht gesichert.

Im Gebiet Egghof, Höfli Nord, Schürmatt, Brunnstube, Dorf, Hubel Nord, beim Bahnhof und an der Kreuzung Kirchgasse/Höfligasse/Werkstrasse sind es vor allem markante Einzelbäume, welche das Ortsbild beeinflussen. Nur gerade im Gebiet Lättacker, Höfli Süd, Allmend Ost, Vorstetli Ost und Hubel Ost sowie entlang der Rüttistrasse gibt es grössere Flächen ohne vorhandenen Naturobjekte. Aufgrund zahlreicher, kleinflächigeren Privatgärten werden aber auch hier die meisten Quartierflächen als naturnah wahrgenommen.

Dennoch kommt vereinzelt zu harten Siedlungsrändern (siehe Kapitel 3.2.2). Diese können den Mehrwert der einzelnen Naturobjekte durchaus vermindern.

3.1.4 Kulturobjekte

Über das ganze Gemeindegebiet verteilt gibt es in Flumenthal viele unterschiedliche, ältere Gebäude, welche bis heute erhalten geblieben sind. 24 dieser Gebäude werden von der kantonalen Denkmalpflege zur Aufnahme ins Inventar vorgeschlagen (siehe Abb. 14). Dies als kantonal geschützte, kommunal erhaltenswerte oder kommunal schützenswerte Kulturobjekte. Dazu die kurze Erläuterung der unterschiedlichen Klassierung:

- Bei als erhaltenswert bezeichneten Objekten sind die Stellung, das Volumen und die äussere Erscheinung wichtig. Für Um- und allfällige Neubauten sind die bestehenden Gebäudedimensionen und -volumen sowie Lage und Stellung interessant.
- Bei als schützenswert Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, die als Einzelobjekt oder Bestandteile einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes von Bedeutung sind. Ziel ist es sie in Ihrer ursprünglichen Form und in Ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten.
- Baugesuche, welche die kantonal geschützten Objekte betreffen, sind zwingend der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung einzureichen. Bauvorhaben welche schützens- oder erhaltenswerte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Die potentiellen Kulturobjekte stehen, wie in nachfolgenden Abb. 14 ersichtlich, hauptsächlich entlang der Kirchgasse. Im Gegensatz zum Naturinventar, besteht im Bereich der Kulturobjekte noch eine grosse planerische Unschärfe, welche mit der laufenden OP Revision unbedingt zu bereinigen ist. Diese Unschärfe kommt daher zustande, dass kein Gebäude mit der benötigten Präzision in den heutigen Planungsgrundlagen (Bauzonen- / Gesamtplan; Stand 2. April 2004) als erhaltenswertes oder schützenswertes Gebäude aufgeführt ist.

Dass die historisch gewachsenen Strukturen bis heute bewahrt werden konnten, liegt zu einem am kleinen Veränderungsdruck innert den letzten Jahrzehnten und zum anderen an der Festlegung und Umsetzung der raumplanerischen Vorgaben der jeweiligen Behördenvertreter der Einwohnergemeinde Flumenthal. Diese haben eine Ortsbildschutzzone definiert, welche den historischen Ortskern und damit u.a. auch das Gebiet Brunnstube überlagert. Paragraph §12 des aktuellen Zonenreglements schreibt vor, dass im Bereich der Ortsbildschutzzone Neubauten und wesentliche Veränderungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude gestalterisch und konzeptionell gesamthaft auf die bestehende Bausubstanz, vorhandene Strukturen und Aussenräume abgestimmt sein müssen. Dies beinhaltet auch die Abstimmung bezüglich Farbe und Materialien. Zu weiteren Aspekten wie beispielsweise der Ausrichtung, der Dachgestaltung oder der Terrainanpassung der Bauten sind keine Vorschriften enthalten. Insbesondere die Bauten entlang der Baselstrasse, im Umfeld der katholischen Kirche und entlang der Kirchgasse haben einen identitätsstiftenden Charakter und prägen das Ortsbild wesentlich. Zusammen mit den bestehenden Natur- und Umweltobjekten bilden diese die Grundlage einer

dörflichen, Landidylle. Im aktuell rechtsgültigen Zonenplan des 01. Juli 2003 sind die angesprochenen Gebäude noch nicht registriert. Mit der laufenden Ortsplanungsrevision besteht die Möglichkeit diese Objekte als entsprechende Kulturobjekte festzulegen.

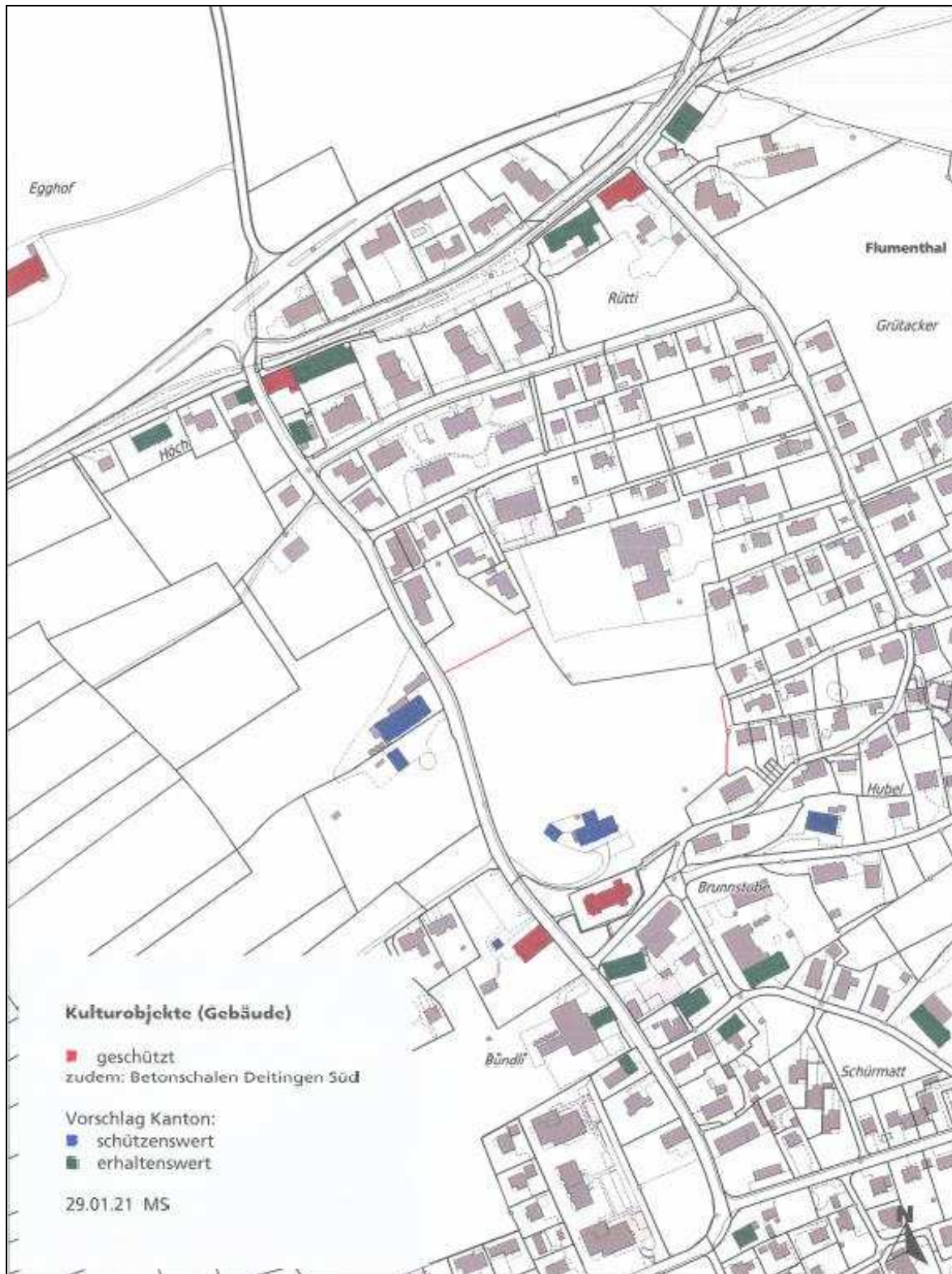


Abb. 14: zur Aufnahme ins Inventar vorgeschlagenen Kulturobjekte (Grafik: Denkmalpflege kant. Solothurn 2021)

Es folgt ein Kurzbeschreibung zu einzelnen als am relevantesten eingestuften Gebäude mit einer entsprechenden Handlungsempfehlung und Zielsetzung für die anstehende Ortsplanungsrevision.

GB-Nr. 404 (Eggmattweg 9); KO 1

Lage

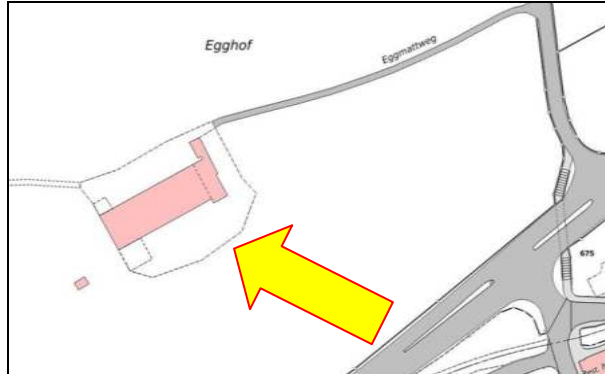


Abb. 15: AV Daten

Nachträgliche Aufnahme vom
26.05.2021



Abb. 16: Foto spi

Aktuelle Schutzbestimmungen

Ist ein kantonal geschütztes Objekt - im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) ist der Egghof jedoch nicht als solches festgesetzt.

Heutige Zonierung

Landwirtschaftszone

Heutige Nutzung

Landwirtschaft, Bauernhaus

Baulicher Zustand

sanierungsbedürftig

Wichtig für Ortsbild?

Generell: Ja
Stellung: Ja
Volumen: Eher Ja
Gestaltung: Eher Ja

Bemerkungen

Freistehend über Flumenthal auf einer Anhöhe thronend befindet sich der Egghof an auffälliger Lage und wird mit grosser Wahrscheinlichkeit von allen Verkehrsteilnehmern, welche die Kantonsstrasse T5 benützen, bemerkt. Obwohl die schöne Fassade des traditionellen Riegbaus mehrheitlich durch zahlreiche Baumgruppen verdeckt wird, fällt auch dem entfernten Betrachter die traditionelle Bauweise des Gebäudes sofort auf. Das Gebäude hat eine grosse identitätsstiftende Wirkung und vermittelt zusammen mit den Kulturobjekten entlang der Baselstrasse ein einladende sowie kulturhistorische als auch landwirtschaftlich geprägte Dorfidylle.

Zielsetzungen für OP-Revision

Gebäude räumlich im Zonen-und Gesamtplan festlegen. Allenfalls Baumbestand ebenfalls als erhaltenswert klassieren. Den aktuellen Schutzstatus als kantonal geschütztes Kulturobjekt beibehalten.

GB-Nr. 375 und 376 (Baselstrasse 2, 4 & 6); KO 2. KO 3 & KO 4

Lage



Abb. 17: AV Daten

Aufnahme anlässlich Begehung
vom 17.3.2021



Abb. 18: Foto spi

Aktuelle Schutzbestimmungen

Im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) sind die Gebäude nicht als Kulturobjekte festgesetzt.

Heutige Zonierung

Kernzone

Heutige Nutzung

Baselstrasse 2 (KO 2): Durch Gasthof Neuhüsli benutzt, teilweise bewohnt.
Baselstrasse 4 (KO 3): Durch Kleingewerbe benutzt, teilweise bewohnt.
Baselstrasse 6 (KO 4): Durch Handwerksbetrieb benutzt, teilweise bewohnt.

Baulicher Zustand

Gut erhalten

Wichtig für Ortsbild?

Generell: Ja
Stellung: Ja
Volumen: Ja
Gestaltung: Ja

Bemerkungen

Die hohe Bedeutung für das Ortsbild ergibt sich primär aus dem Grund, dass sich die einzelnen Gebäude auch als Verbund in Ihrem Bestand erhalten haben. Damit ist dieser Gebäudeverbund eine der letzten in Flumenthal, welcher eine durchgehend geschlossene Fassadenstruktur aufweist. Die Fassade selbst weist einige traditionelle Bauelemente, wie bunte Fensterläden oder ehemalige Scheunentore, auf. Entsprechend haben die strassenseitig ausgerichteten Gebäudefassaden eine überragende, identitätsstiftende Wirkung auf das Ortsbild. Dies aus erwähnten Gründen sowie der unmittelbaren Lage am Dorfeingang beim Bahnübergang ist die Wirkung dieser Gebäudegruppe mit derjenigen der katholischen Kirche im südlichen Dorfteil vergleichbar.

Zielsetzungen für OP Revision

Eine Regelung zu finden, um die folgenden Punkte zu ermöglichen:

- Stellung, Form und Gestaltung der heutigen Hausfassade langfristig sichern.
- Handlungsspielraum eröffnen, um massvolle Veränderungen am Bestand, insbesondere den strassenabgewandten, den Innenhöfen zugewandten Gebäudeteilen zu ermöglichen, ohne erstgenannten Punkt zu gefährden.

Handlungsempfehlung

Zu prüfen ist unter anderem inwiefern dies durch eine Kombination aus der Festsetzung der Gebäude als erhaltenswerte Kulturobjekte und der Festlegung von verbindlichen Gestaltungsbaulinien zu erreichen ist.

GB-Nr. 356 und 493 (Bahnhofweg 1 & Rüttistrasse 2) ; KO 5 & KO 6

Lage

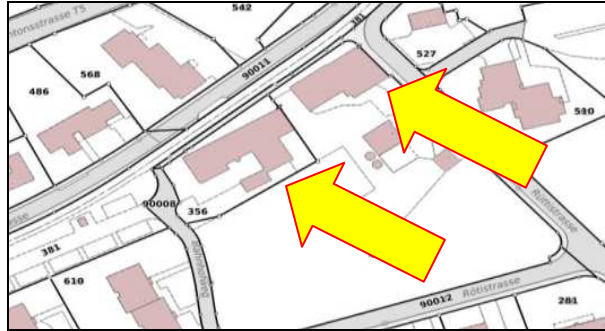


Abb. 19: AV Daten

Aufnahme anlässlich Begehung
vom 17.3.2021



Abb. 20: Foto spi

Aktuelle Schutzbestimmungen

Im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) sind die Gebäude nicht als Kulturobjekte festgesetzt.

Heutige Zonierung

Landwirtschaftszone

Heutige Nutzung

Bahnhofweg 1 (KO 5): Wohnhaus
Rüttistrasse 2 (KO 6): Landwirtschaftlicher Betrieb

Baulicher Zustand

GB Nr. 356 sehr gut erhalten
GB Nr. 493 rennovationsbedürftig (kantonal geschützt)

Wichtig für Ortsbild?

Generell: Ja
Stellung: Ja
Volumen: Ja
Gestaltung: Ja

Bemerkungen

Die hohe Bedeutung für das Ortsbild ergibt sich primär aus dem Grund, dass sich die einzelnen Gebäude auch als Verbund in Ihrem Bestand erhalten haben. Damit ist dieser Gebäudeverbund eine der letzten in Flumenthal, welcher eine durchgehend geschlossene Fassadenstruktur aufweist. Entsprechend haben die strassenseitig ausgerichteten Gebäudefassaden eine grosse, identitätsstiftende Wirkung auf das Ortsbild.

Zielsetzungen für OP Revision

Eine Regelung zu finden, um die folgenden Punkte zu ermöglichen:

- Stellung und grundlegende Gestaltung der heutigen Hausfassade langfristig sichern.
- Handlungsspielraum eröffnen, um Veränderungen am Bestand zu ermöglichen ohne erstgenannten Punkt zu gefährden.

Handlungsempfehlung

Zu prüfen ist unter anderem inwiefern dies durch eine Kombination aus der Festsetzung der Gebäude als erhaltenswerte Kulturobjekte und der Festlegung von verbindlichen Gestaltungsbaulinien zu erreichen ist.

Für das Bauernhaus auf GB-Nr. 493 der aktuelle Schutzstatus als kantonal geschütztes Kulturobjekt beibehalten werden.

GB-Nr. 659 und 766 (Rüttistrasse 1/1a) ; KO 7

Lage



Abb. 21: AV Daten

Nachträgliche Aufnahme vom
26.05.2021



Abb. 22: Foto, spi

Aktuelle Schutzbestimmungen

Im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) sind die Gebäude nicht als Kulturobjekte festgesetzt.

Heutige Zonierung

Kernzone

Heutige Nutzung

Wohnhaus (ehemaliges Restaurant Lavande)

Baulicher Zustand

Sehr gut erhalten

Wichtig für Ortsbild?

Generell: Ja
Stellung: Eher Ja (ist nicht an einem sehr präsenten Ort)
Volumen: Ja
Gestaltung: Ja

Bemerkungen

Das Gebäude im traditionellen Baustil hat eine schöne Fassade mit grosszügigem Scheunentor, bunten Fensterläden und weiterer kleineren Elementen. Das Gebäude weist insgesamt eine aussergewöhnliche, charakteristische Architektur auf und besitzt damit einen hohen identitätsstiftenden Charakter.

Es lassen sich jedoch auch Argumente aufführen, um eine verminderte Wichtigkeit des Gebäudes für das Ortsbild zu begründen.

- in unmittelbaren Nachbarschaft sind bereits verschiedene Neubauten realisiert worden
- Gebäude befindet sich in bahnhofsnahe Randlage in bestehendem Siedlungsgebiet, welches als potientiell Verdichtungsgebiet (Wohnnutzung) betrachtet wird (Kapitel 4.2).
- Gebäude nicht unmittelbar an andere Kulturobjekte entlang der Baselstrasse anschliessend.

Zielsetzungen für OP Revision

Insgesamt überwiegt, insbesondere aufgrund des guten Gebäudezustandes sowie der auffälligen Gestaltung, das Interesse das Gebäude als erhaltenswert oder gar schützenswert zu inventarisieren. Es ist erstrebenswert auch für dieses Gebäude eine Regelung zu finden, welche die folgenden Punkte ermöglicht.

- Stellung und grundlegende Gestaltung der heutigen Hausfassade langfristig sichern.
- Handlungsspielraum eröffnen, um Veränderungen am Bestand zu ermöglichen ohne erstgenannten Punkt zu gefährden.

Handlungsempfehlung

Zu prüfen ist unter anderem inwiefern dies durch eine Kombination aus der Festsetzung der Gebäude als erhaltenswerte Kulturobjekte und der Festlegung von verbindlichen Gestaltungsbaulinien zu erreichen ist. Absichten der verschiedenen Vertreter der Planungsgruppe zur Entwicklung der umliegenden Quartiere sowie die langfristigen Nutzungsabsichten des/der Grundeigentümer(s) sind offen zu klären und gegenüber der Schutzwürdigkeit des Gebäudes zu gewichten.

GB-Nr. 368 (Schmittenweg 5); KO 8

Lage



Abb. 23: AV Daten

Nachträgliche Aufnahme vom
26.05.2021



Abb. 24: Foto, spi

Aktuelle Schutzbestimmungen

Im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) ist das Gebäude nicht als Kulturobjekte festgesetzt.

Heutige Zonierung

Wohnzone W2

Heutige Nutzung

Wohnhaus mit kleingewerblicher Nutzung

Baulicher Zustand

Gebäude ist insgesamt gut erhalten. Fassade wirkt aber aufgrund 1-2 Risse und sichtbarer Witterungseinflüssen etwas sanierungsbedürftig.

Wichtig für Ortsbild?

Generell: Nein
Stellung: Eher Ja
Volumen: Nein
Gestaltung: Nein

Zielsetzungen für OP-Revision

Keine speziellen Vorgaben.

Handlungsempfehlung

Keine

GB-Nr. 374 (Kirchgasse 38); KO 9

Lage

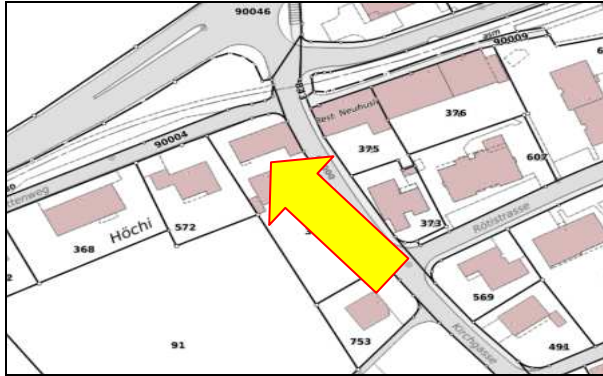


Abb. 25: AV Daten

Nachträgliche Aufnahme vom
26.05.2021



Abb. 26: Foto, spi

Aktuelle Schutzbestimmungen

Im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) ist das Gebäude nicht als Kulturobjekt festgesetzt.

Heutige Zonierung

Wohnzone W2

Heutige Nutzung

Wohnhaus mit Blumenladen (kleingewerbliche Nutzung)

Baulicher Zustand

Gut erhalten.

Wichtig für Ortsbild?

Generell: Eher Nein
Stellung: Ja
Volumen: Nein
Gestaltung: Nein

Bemerkungen

Das Gebäude hat für das Ortsbild keine wesentliche Bedeutung und prägt seine Umgebung mit seiner Architektur und Gestaltung ebenfalls nur marginal. Es bildet jedoch ein Bestandteil der Abfolge der älteren Gebäude gegenüber der Baselstrasse sowie einen wesentlichen Bestandteil des Ortseinganges.

Zielsetzung für OP-Revision

Veränderungen am Gebäude sollen möglich sein. Die vorherrschende, quartierübergreifende Struktur, welche sich aus der Abfolge der älteren Gebäude ergeben, soll beibehalten werden.

Handlungsempfehlung

Gestaltungsbaulinien festlegen – bezogen auf das Gebäude keine Schutzbestimmungen erlassen.

GB-Nr. 67 & 87 (Kirchgasse 20 und Kirchgasse 22); KO 10 & 11

Lage

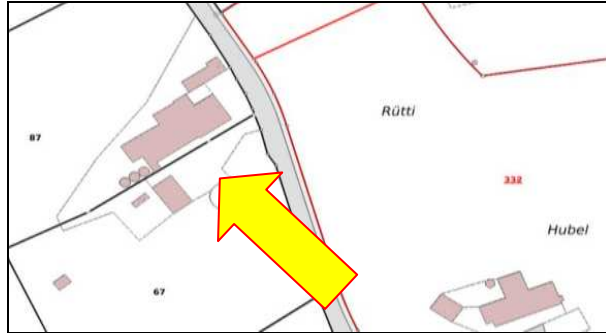


Abb. 27: AV Daten

Aufnahme anlässlich der Begehung vom
17.3.2021



Abb. 28: Foto, spi

Aktuelle Schutzbestimmungen

Im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) sind die Gebäude nicht als Kulturobjekte festgesetzt.

Heutige Zonierung

Landwirtschaftszone

Heutige Nutzung

Landwirtschaftliche Stall-und Wohngebäude

Baulicher Zustand

Teilweise saniert

Wichtig für Ortsbild?

Generell: Ja
Stellung: Ja
Volumen: Eher Ja
Gestaltung: Ja

Bemerkungen

Der Gebäudekomplex besteht aus einem Hauptgebäude und mehreren Nebengebäuden. Das Hauptgebäude besitzt eine auffallende Fassade mit mehreren Fenstern und grünen Fensterläden. Es liegt zudem direkt an der Kirchgasse. Damit ist der Gebäudekomplex, wie der Egghof, welcher oberhalb der Kantonsstrasse T5 liegt, gut und frühzeitig erkennbar. Insgesamt hat das Gebäude durchaus eine identitätsstiftende Wirkung.

Zielsetzungen für OP Revision

Es wäre wünschenswert, das Gebäude in seiner und Möglichkeiten zu Eine Regelung zu finden, um die folgenden Punkte zu ermöglichen:

- Stellung und grundlegende Gestaltung der heutigen Hausfassade sowie der Hochstamm-Obstbäume langfristig zu sichern.
- Handlungsspielraum eröffnen, um Veränderungen am Bestand zu ermöglichen ohne erstgenannten Punkt zu gefährden.

Handlungsempfehlung

Die Erhaltung des (Haupt-)gebäudes in seiner Form und seiner Stellung sollte langfristig gesichert werden. Dies gilt ebenfalls, jedoch in geringerem Masse, für sein Volumen. Da das (Haupt-)gebäude bezüglich der Wichtigkeit für das Ortsbild mit dem bereits kantonal geschützten Egghof vergleichbar ist, ist zu prüfen ob das (Haupt-)gebäude als schützenswertes Kulturobjekt festgesetzt werden soll. Auch bei einer solchen Festsetzung ist, aufgrund der umliegenden Landwirtschafts-und Verkehrsflächen gewährleistet, dass umliegende Wohnquartiere Ihr Entwicklungspotential ausschöpfen können.

GB-Nr. 332 (Kirchgasse 23 und Kirchgasse 25); KO 12 & KO 13

Lage

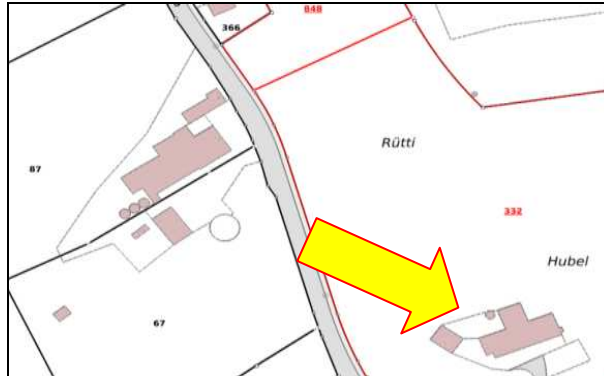


Abb. 29: AV Daten

Aufnahme anlässlich der Begehung vom
17.3.2021



Abb. 30: Foto, spi

Aktuelle Schutzbestimmungen

Im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) sind die Gebäude nicht als Kulturobjekte festgesetzt.

Heutige Zonierung

Landwirtschaftszone

Heutige Nutzung

Landwirtschaftliche Stall-und Wohngebäude

Baulicher Zustand

Teilweise saniert

Wichtig für Ortsbild?

Generell: Nein
Stellung: Ja
Volumen: Nein
Gestaltung: Nein

Bemerkungen

Das Gebäude ist aufgrund seiner strassenversetzten Lage, weniger auffallend und leicht ersichtlich, als die Kulturobjekte 6 & 7. Zusammen mit den Hochstamm-Obstbäumen trägt es zur ländlichen Idylle entlang der Kirchgasse bei. Zudem ergänzt es die, aus mehreren Kulturobjekten bestehende Abfolge, welche allesamt entlang der Kirchstrasse liegen und dem historischen & ländlichen Kontext von Flumenthal Gewicht verleihen. Insgesamt ist die identitätsstiftende Wirkung auf das Ortsbild aber eher als mässig bis mittel einzustufen.

Zielsetzungen für OP Revision

Gebäudeerhaltung und ggf. auch Umnutzungen sollten zugelassen werden. Auf eine Einzonung hingegen sollte eher verzichtet werden.

Handlungsempfehlung

Keine besonderen Schutzbestimmungen erlassen.

GB-Nr. 64 (Kirchgasse 32) ; KO 14

Lage

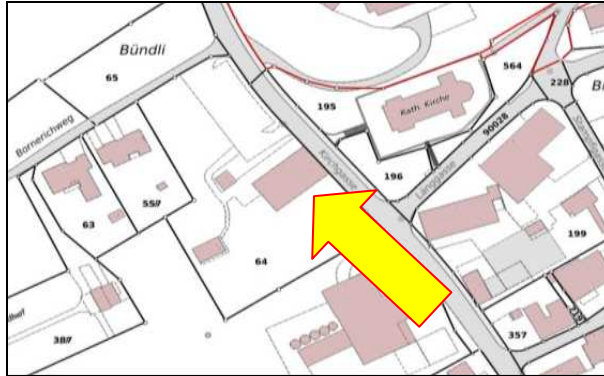


Abb. 31: AV Daten

Aufnahme anlässlich Begehung
vom 17.3.2021



Abb. 32: Foto, spi

Aktuelle Schutzbestimmungen

Im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) sind die Gebäude nicht als Kulturobjekte festgesetzt.

Heutige Zonierung

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Heutige Nutzung

Pfarrhaus mit Wohnung

Baulicher Zustand

Gut erhalten

Wichtig für Ortsbild?

Generell: Ja
Stellung: Ja
Volumen: Ja
Gestaltung: Ja

Bemerkungen

Das Gebäude (Pfarrhaus) bildet eine Einheit mit der katholischen Kirche. Die Einheit wird auch heute noch einzig durch den Verlauf der Kirchgasse, durchbrochen.

Zielsetzungen für OP Revision

Das Gebäude sollte langfristig erhalten bleiben.

Handlungsempfehlung

Eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild ergibt sich primär aus der Stellung der nach Norden ausgerichteten Gebäudeteile inklusive der dazugehörigen Gebäudefassade sowie dem historischen Zusammenhang mit der katholischen Kirche. Die südlich ausgerichteten Gebäudeteile haben, aufgrund umliegender, weiterer Kulturobjekte nicht die gleich hohe Bedeutung. Deshalb und um seine Form und seine Stellung zu sichern soll geprüft werden, ob das Gebäude als schützens- oder erhaltenswert festgesetzt werden sollte.

GB-Nr. 195 (Kirchgasse 31); KO 15

Lage

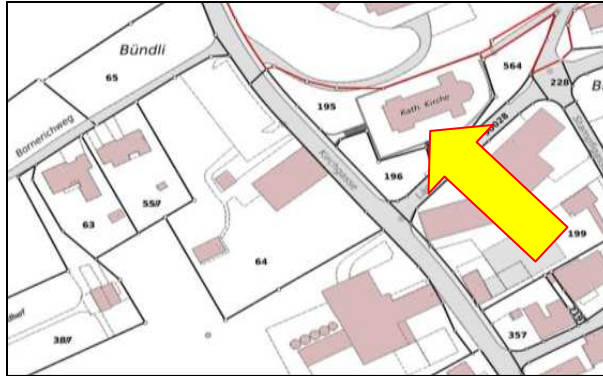


Abb. 33: AV Daten

Aufnahme anlässlich Begehung
vom 17.3.2021



Abb. 34: Foto spi

Aktuelle Schutzbestimmungen

Ist ein kantonal geschütztes Objekt - im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) ist die Kirche jedoch nicht als solches festgesetzt.

Heutige Zonierung

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Heutige Nutzung

Kirche

Baulicher Zustand

Gut erhalten

Wichtig für Ortsbild?

Generell: Ja
Stellung: Ja
Volumen: Ja
Gestaltung: Ja

Bemerkungen

Die katholische Kirche thront, leicht erhöht, über dem Dorfkern und ist u.a. von den Dorfeingängen entlang der Kirchgasse, der Länggasse/Vorstettliweges sowie der Werkstrasse und zahlreichen Standorten im Dorf ersichtlich. Die Kirche hat Ihre zentrale Stellung im Dorfkern sowie Ihre identitätsstiftende Wirkung bis heute erhalten. Auch auf das Ortsbild beeinflusst sie bis heute wesentlich. Ausserdem ergänzt die Kirche die aus mehreren Kulturobjekten bestehende Abfolge, welche allesamt entlang der Kirchstrasse liegen und dem historischen & ländlichen Kontext von Flumenthal Gewicht verleihen.

Zielsetzungen für OP Revision

Die Kirche sowie der unmittelbare angrenzende Gebäudebestand im Dorfzentrum sind zu erhalten. Die Bedeutung die Kirche für das Ortsbild sowie Ihre identitätsstiftende Wirkung sind nach Möglichkeit langfristig zu sichern.

Die angrenzenden Böschungen gehören optisch zur Kirche und deren Umgebung. Eigentümer sind jedoch nebst der Kirchgemeinde und der Einwohnergemeinde auch eine private Partei. Die privaten Eigentümer, welche bislang die Böschungen unterhalten haben, möchten die betreffenden Parzellen abtreten.

Handlungsempfehlung

Gespräch mit allen Grundeigentümern suchen und zusammen mit der Kirchgemeinde die Eigentumsverhältnisse und den künftigen Unterhalt regeln. An der Zonierung oeBA kann festgehalten werden, allenfalls ist die Zuordnung der Böschungen in eine Freihaltezone zu prüfen.

GB-Nr. 199 (Länggasse 2); KO 16

Lage

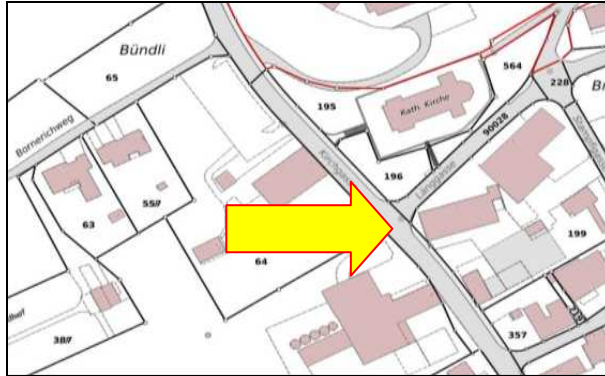


Abb. 35: AV Daten

**Aufnahme anlässlich Begehung
vom 17.3.2021**



Abb. 36: Foto spi

Aktuelle Schutzbestimmungen

Im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) ist das Gebäude nicht als Kulturobjekte festgesetzt.

Heutige Zonierung

Kernzone

Heutige Nutzung

Wohngebäude

Baulicher Zustand

Gut erhalten

Wichtig für Ortsbild?

Generell: Ja
Stellung: Ja
Volumen: Ja
Gestaltung: Eher Ja

Bemerkungen

Das Gebäude hat mit seinem eine grosse identitätsstiftende Wirkung und prägt seine Umgebung sowohl als Einzelgebäude als auch im Verbund mit den umliegenden Kulturobjekten in der Kernzone südlich der katholischen Kirche. Erhaltungszustand und traditionelle, bauliche Elemente (überhängendes Schrägdach, Fassadengestaltung und Scheunentor) sind weitere wichtige Argumente, um die Schutzwürdigkeit des Gebäudes zu begründen.

Zielsetzungen für OP Revision

Das Gebäude längerfristig erhalten und dessen Stellung als auch dessen Volumen sichern.

Handlungsempfehlung

Gebäude als schützenswertes Kulturobjekt inventarisieren.

GB-Nr. 62 (Kirchgasse 36); KO 17

Lage



Abb. 37: AV Daten

Nachträgliche Aufnahme vom
26.5.2021



Abb. 38: Foto spi

Aktuelle Schutzbestimmungen

Im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) sind die Gebäude nicht als Kulturobjekte festgesetzt.

Heutige Zonierung

Landwirtschaftszone

Heutige Nutzung

Teils bewohnt (Gebäudeteil Strasse zugewandt), teils landwirtschaftlich genutzt (Gebäudeteil Strasse abgewandt).

Baulicher Zustand

Mehrheitlich gut erhalten, insbesondere sämtliche, strassenseitig ausgerichtete bzw. leicht einsehbare Gebäudeelemente.

Wichtig für Ortsbild?

Generell: Eher Ja
Stellung: Ja
Volumen: Eher ja
Gestaltung: Eher ja

Bemerkungen

Das Gebäude ergänzt die aus mehreren Kulturobjekten bestehende Abfolge, welche allesamt entlang der Kirchstrasse liegen und dem historischen & ländlichen Kontext von Flumenthal Gewicht verleihen. Die Anordnung der Gebäude inklusive in traditionellem Stil gehaltenem Balkonen, hat eine hohe identitätsstiftende Wirkung und kulturellen Wert.

Bereits aufgeführte Gründe (guter Zustand, Bestandteil kulturhistorisches Erbe im Dorfkern, traditionelle Architekturelemente, überlagernde Ortsbildschutzzzone) sind Basis der Inventarisierung als schutzwürdiges Kulturobjekt. Jedoch lassen sich unterschiedliche Gründe, deren Gewichtung sehr individuell ausfällt, auführen, weshalb das Kulturobjekt verbindlich als «nur» erhaltenswertes oder als schützenswertes Kulturobjekt aufgenommen werden soll.

Argumente für die Aufnahme als schützenswertes Kulturobjekt

- Die Wichtigkeit des Kulturobjekts für das Ortsbild ergibt sich primär aus der Stellung und dem Zusammenspiel mit anderen Gebäuden.
- Mit dem traditionellen Balkon und den landwirtschaftlichen Nebengebäuden hat das Kulturobjekt Elemente, welche einen hohen Eigenwert darstellen.

- Das Kulturobjekt prägt Umgebung auch durch seine Grösse.

Argumente für Aufnahme als schützenswertes Kulturobjekt

- Die Wichtigkeit des Kulturobjekts für das Ortsbild ergibt sich primär aus der Stellung und dem Zusammenspiel mit anderen Gebäuden.
- Auffallende Fassadenbemalungen bzw. Beschriftungen und somit genügend Substanz zur Inventarisierung als schützenswertes Kulturobjekt fehlen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt des Gebäudes für das Ortsbild, auf welchen in nachfolgendem Unterkapitel eingegangen wird, ergibt sich jedoch aus dem Zusammenspiel mit umliegenden Kulturobjekten.

Zusätzliche Bemerkungen (Eingangstor)



Abb. 39: Foto spi



Abb. 40: Foto spi

Durch die vorgezogene, sehr strassennahe Stellung der in Abb. 39 (Ansicht Nord) und Abb. 40 (Ansicht Süd) ersichtlichen Gebäude, bildet sich auf Höhe der Kirchgasse 36 eine Verengung des Strassenraumes, welche in beiden Verkehrsrichtungen als «Tor» wahrgenommen werden kann. Einerseits dadurch, andererseits durch die Grösse der Gebäude begründet, wird die Verengung inkl. seiner Umgebung als eines der dominanten Elemente dieses Quartierteils wahrgenommen. Im Zusammenspiel mit anderen Elementen wie bspw. markante Einzelbäume oder leicht geschwungener Strassenabschnitte ergibt sich zudem eine, positive Auswirkung auf die Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Zielsetzung für die OP-Revision

Die Stellung des vorgelagerten Gebäudeteiles und damit der Erhalt des «Tores» soll zumindest mittels Gestaltungsbaulinien langfristig gesichert werden. Gleiches gilt für das grundsätzliche Volumen sowie charakteristischer Fassadenelemente des Gebäudes. Insbesondere der vorgelagerte, nahe an der Strasse stehende Gebäudeteil sollte als schutzwürdiges Kulturobjekt zu inventarisieren.

Handlungsempfehlung

Wir empfehlen die Stellung und den kulturellen Wert des Gebäudes durch Aufnahme als erhaltenswertes oder schützenswertes Kulturobjekt sowie mit der Festlegung verbindlicher Gestaltungsbaulinien zu schützen.

GB-Nr. 385 (Kirchgasse 38); KO 18

Lage



Abb. 41: AV Daten

Aufnahme anlässlich Begehung
vom 17.3.2021



Abb. 42: Foto spi

Aktuelle Schutzbestimmungen

Im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) sind die Gebäude nicht als Kulturobjekte festgesetzt.

Heutige Zonierung

Kernzone

Heutige Nutzung

Gewerbliche Nutzung

Baulicher Zustand

Eher sanierungsbedürftig wirkend.

Wichtig für Ortsbild?

Generell: Nein
Stellung: Nein
Volumen: Nein
Gestaltung: Nein

Bemerkungen

Das Gebäude ergänzt die Abfolge (KO 1 bis KO 13) von Kulturobjekten, welche allesamt entlang der Kirchstrasse liegen und dem historischen & ländlichen Kontext von Flumenthal Gewicht verleihen. Obwohl das Gebäude relativ frei steht, wirkt es aufgrund seiner geringen Grösse und eher unauffälligeren Fassade weniger identitätsstiftend als andere Kulturobjekte.

Zielsetzungen für OP Revision

Langfristige Nutzung mit Eigentümer klären und dafür geeignete Zonierung wählen.

Handlungsempfehlung

Keine besonderen Schutzbestimmungen erlassen.

GB-Nr. 200, 205 & 355 (Dorfstrasse 3, 7 & 8); KO 19, 20 & 21

Lage



Abb. 43: AV Daten

Aufnahme anlässlich Begehung
vom 17.3.2021



Abb. 44: Foto spi

Nachträgliche Aufnahme der
einzelnen Gebäude vom
26.5.2021



Abb. 45: Dorfstr. 3, Foto spi



Abb. 46: Dorfstr. 8, Foto spi



Abb. 47: Dorfstr 7; Foto spi

Aktuelle Schutzbestimmungen	Im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) sind die Gebäude nicht als Kulturobjekte festgesetzt.
Heutige Zonierung	Kernzone (Dorfstrasse 3 & 8) Landwirtschaftszone (Dorfstrasse 7)
Heutige Nutzung	reine Wohngebäude (Dorfstrasse 3 & 8) Wohngebäude mit angrenzendem Stall (Dorfstrasse 7),
Baulicher Zustand	Dorfstrasse 3 (KO 19): Gut erhalten. Dorfstrasse 8 (KO 20): Gut erhalten bzw. saniert. Dorfstrasse 7 (KO 21): Gut erhalten
Wichtig für Ortsbild?	Generell: Ja Stellung: Ja Volumen: Nein Gestaltung: Eher nein
Bemerkungen	Die einzelnen Gebäude sowie deren Umschwünge besitzen alle noch in unterschiedlichem Masse architektonische Grundelemente einer traditionellen Bauweise (vorstehende Schrägdächer, bunte Fensterläden, Brunnen, etc.). Zudem gehören die Gebäude zum historischen Gebäude-Bestand / traditionellem Dorfkern, welcher sich südlich der katholischen Kirche befindet. Wie in Abb. 44 ersichtlich prägen die Gebäude das Ortsbild primär bzw. besonders im Verbund. Dies gilt sowohl für Ihre Stellung als auch Ihre Architektur. Aufgrund der traditionellen, dicht stehenden Bauweise erreichen die Quartierteile in welchen sich die Gebäude befinden zudem relativ hohe Einwohnerdichten. Mit Ihrer, teils bis grösstenteils landwirtschaftlich geprägten Aussenraumgestaltung, tragen die Gebäude zudem zu einem harmonischen Übergang von Kernzone zu Landwirtschaftszone bei.
Zielsetzungen für OP Revision	Die bauliche Struktur in diesem Quartier, welche als identitätsstiftend zu bezeichnen ist, soll erhalten bleiben. Die Zonierungen und die überlagerte Schutzzone sind sinngemäss zu übernehmen bzw. gegebenenfalls räumlich neu festzusetzen. Der Grad der Schutzwürdigkeit ist unter Einbezug aller Vertreter der Planungsgruppe zu überprüfen.
Handlungsempfehlung	Zonenzuordnung und Zonenvorschriften (überlagerte Bestimmungen der Ortsbildschutzzone) überprüfen –ergänzende Massnahmen oder zusätzliche Schutzbestimmungen an einzelnen Gebäuden sind nicht zwingend erforderlich.

GB-Nr. 207 (Werkstrasse 1); KO 22

Lage

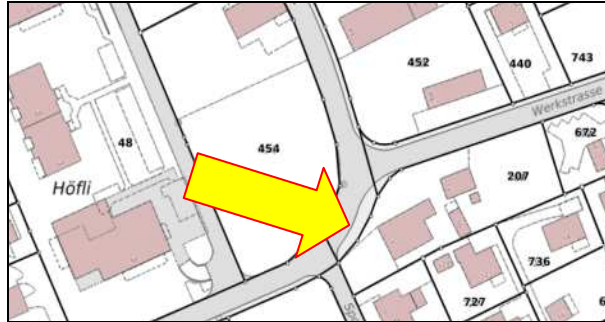


Abb. 48: AV Daten

Aufnahme anlässlich Begehung
vom 17.3.2021



Abb. 49: Foto spi

Aktuelle Schutzbestimmungen

Im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) sind die Gebäude nicht als Kulturobjekte festgesetzt.

Heutige Zonierung

Wohnzone W2

Heutige Nutzung

Wohnnutzung (ehemaliges Schulhaus)

Baulicher Zustand

Gut erhalten (das Gebäude wurde vor wenigen Jahren rundum saniert)

Wichtig für Ortsbild?

Generell: Eher Nein
Stellung: Eher Ja
Volumen: Nein
Gestaltung: Eher Ja

Bemerkungen

Es lassen sich unterschiedliche Gründe aufführen, weshalb das Kulturobjekt verbindlich als schützenswertes Kulturobjekt aufgenommen werden sollte. Gleiches gilt jedoch auch für Einschränkungen und eine Ablehnung der Aufnahme als schützenswertes Kulturobjekt. Es folgt eine Interessenabwägung.

Argumente für die Aufnahme als schützenswertes Kulturobjekt sind:

- Das Gebäude ist nicht baufällig und wird heute noch genutzt.
- Einzig verbliebenes Kulturobjekt an der Kreuzung Höfligasse / Kirchgasse

Argumente / Einwände gegen die Aufnahme als schützenswertes Kulturobjekt sind:

- Es befindet sich bereits ausserhalb der Kernzone sowie am Rande der überlagerten Ortsbildschutzzone. Es ist leicht von übrigen historischen Gebäuden separiert / abgesetzt.
- Auf angrenzenden Parzellen wird momentan gebaut und hat auch in den letzten Jahren eine Bebauung stattgefunden (siehe Kapitel 4.8). Damit befindet es sich in einem sich verändernden, verdichtenden Gebiet, in welchem u.a. Gebäude mit Flachdächern und Glasfassaden entstehen.

Zielsetzungen für OP Revision

Die Eigentümer haben sich bemüht, das Gebäude sanft zu sanieren, so dass die Strukturen sehr gut erhalten blieben. Aufgrund der Stellung im Kreuzungsbereich und aufgrund der generellen Gestaltung sollte das Gebäude auch langfristig erhalten bleiben.

Handlungsempfehlung

Wir empfehlen das Gebäude als schützenswertes Kulturobjekt zu inventarisieren. Baum allenfalls als erhaltenswert aufführen (Linde)

GB-Nr. 353 (Dorfstrasse 29); KO 23

Lage



Abb. 50: AV Daten

Aufnahme anlässlich Begehung vom 17.3.2021



Abb. 51: Foto spi



Abb. 52: Foto spi

Aktuelle Schutzbestimmungen

Im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) sind die Gebäude nicht als Kulturobjekte festgesetzt.

Heutige Zonierung

Landwirtschaftszone

Heutige Nutzung

Landwirtschaftliche Stall-und Wohngebäude mit ostseitig bestehendem Obstbaumbestand

Baulicher Zustand	Gut erhalten
Wichtig für Ortsbild?	Generell: Ja Stellung: Ja Volumen: Eher Ja Gestaltung: Ja
Bemerkungen	Das Gebäude ist auffallend und bildet mit den Elementen Hochstamm-Obstgärten und Weide einen harmonischen Übergang von Siedlungsrand in Landwirtschaft.
Zielsetzungen für OP Revision	Aufgrund der aktuellen Dynamik der Bebauung, dem Gebot der inneren Verdichtung und (raum-)planerischen Forderungen nach gezielter Förderung von Freiräumen wäre es wünschenswert primär den Freiraum westlich des Gebäudes zu erhalten. Da dieser Freiraum im Kontext mit dem Gebäude steht, ist es zu prüfen, ob für das Gebäude entsprechende Schutzbestimmungen festgelegt werden sollten.
Handlungsempfehlung	Da das Gebäude mit seiner Stellung und Gestaltung (Fassade entlang Dorfstrasse) und dazugehörigen Naturobjekten lokal eine sehr identitätsstiftende Wirkung hat, sowie zu einem weichen Siedlungsrand beiträgt, soll eine Inventarisierung als erhaltenswertes Kulturobjekt geprüft werden. Zudem wird empfohlen die Wiese (GB-Nr. 477) mit auf welchen sich neu angepflanzte (Obst-)Bäume befinden (GB-Nr. 477) mit der laufenden OP-Revision von der Wohnzone 2 in eine Freihaltezone oder die Landwirtschaftszone zu überführen und diese damit langfristig vor einer Bebauung freizuhalten. Diese Fläche kann auch als Kompensationsfläche für andere Einzonungen verwendet werden. Ob sich diesbezüglich sehr zeitnah sowie koordiniert mit den Absichten der Gemeinde (siehe Ausführungen in Kapitel 3.3.9) oder eher langfristig eine Umsetzungs-Möglichkeit ergibt, soll, in proaktivem Austausch mit dem Grundeigentümer sowie den Vertretern der Planungsgruppe bereits mit der laufenden Ortsplanungsrevision geprüft werden.

GB-Nr. 233 (Länggasse 9 / 9a) ; KO 24

Lage

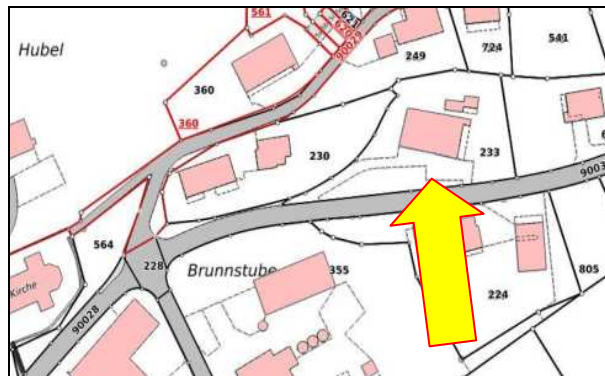


Abb. 53: AV Daten

Nachträgliche Aufnahme vom
26.5.2021



Abb. 54: Foto spi

Aktuelle Schutzbestimmungen	Im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) sind die Gebäude nicht als Kulturobjekte festgesetzt.
Heutige Zonierung	Wohnzone W2
Heutige Nutzung	Wohnhaus
Baulicher Zustand	Gut erhalten
Wichtig für Ortsbild?	Generell:: Eher Nein Stellung: Eher Ja Volumen: Nein Gestaltung: Nein
Bemerkungen	Es lassen sich unterschiedliche Gründe aufführen, weshalb das Kulturobjekt verbindlich als erhaltenswertes Kulturobjekt aufgenommen werden sollte. Gleiches gilt jedoch auch für Einschränkungen und eine Ablehnung der Aufnahme als schützenswertes Kulturobjekt. Es folgt eine Interessenabwägung Argumente für die Aufnahme als erhaltenswertes Kulturobjekt sind: • Das Gebäude ist nicht baufällig und wird heute noch genutzt und besitzt mit dem auffallend, überhängenden Schrägdach ein besonderes architektonisches Element. • Stellung an Länggasse. • Für das Quartier Hubel wird eine erhaltende Strategie angestrebt und jüngste Wohnungsbauten sind in anderen Quartieren erfolgt. Argumente / Einwände gegen die Aufnahme als erhaltenswertes Kulturobjekt sind: • Es gehört nicht zur Kernzone südlich der katholischen Kirche (bereits hohe Dichte an kulturhistorischen Gebäuden). • Es ist kein Bestandteil der Abfolge der kulturhistorischen Gebäude entlang der Kirchgasse / Höfligasse. • Es bildet keinen grösseren, zusammenhängenden Bestand mit anderen Kulturobjekten oder landwirtschaftlichen Gebäuden. • Die Länggasse an welcher das Gebäude liegt, bildet kein Dorfeingang. • Mit Ausnahme des Daches zeichnet sich das Gebäude nicht durch eine besonders einzigartige (Fassaden-)Architektur aus.
Zielsetzungen für OP Revision	Primär sind die Absichten der verschiedenen Vertreter der Planungsgruppe sowie die langfristigen Nutzungsabsichten des Grundeigentümers zu klären.
Handlungsempfehlung	Keine besonderen Schutzbestimmungen erlassen.

GB-Nr. 555 (Autobahnraststätte Deitingen Süd) ; KO 25

Lage



Abb. 55: AV Daten

Bild: www.espazium.ch



Abb. 56: Foto:Philipp Funke

Aktuelle Schutzbestimmungen	Im aktuellen Zonenplan (RRB-Nr. 2003/1283) ist die Autobahnraststätte inkl. der Betonschalen Dächer als Kulturobjekt festgesetzt.
Heutige Zonierung	Strassenareal (Autobahn)
Heutige Nutzung	Raststätte und Tankstelle
Baulicher Zustand	Gut erhalten
Wichtig für Ortsbild?	Generell:: Nein Stellung: Nein Volumen: Nein Gestaltung: nicht für das Ortsbild, das Gebäude an sich schon
Bemerkungen	Zitat espazium.ch: „Ein Denkmal Schweizer Ingenieurbaukunst: Die beiden dreiecksförmigen Betonkonstruktionen erinnern an die Ära wachsender Mobilität in den 1960er-Jahren. Das Erscheinungsbild der Schalen ist auch heute noch auffällig und architektonisch reizvoll, trotz verunklärerender Zusatzbauten aus jüngerer Zeit.“
Zielsetzungen für OP Revision	Keine Veränderungen vornehmen.
Handlungsempfehlung	Schutzbestimmung belassen

3.1.5 Arbeitsplatzgebiet

Das Arbeitsplatzgebiet / Gewerbegebiet von Flumenthal liegt nordöstlich des Bahnhofgeländes, wird durch die Baselstrasse erschlossen und ist bereits zu rund 2/3 überbaut. Seitens der Gemeinde besteht ein starkes Interesse im Gebiet auf den vorhandenen, freistehenden Flächen weitere Gewerbebetriebe anzusiedeln. Verschiedene Firmen haben in den letzten Jahren Interessen bekundet. Aus Sicht der Gemeinde ist das Arbeitsplatzgebiet ideal gelegen. Das Gebiet liegt in der Nähe des Bahnhofs, hat eine direkten Anbindung an das übergeordnete Strassenverkehrsnetz (T5) und die Erschliessung führt nur ganz am Rand durch das Siedlungsgebiet. Bezüglich Lärm- und Verkehrsbelastung ist das Wohngebiet von Flumenthal praktisch nicht betroffen. Allenfalls gilt es zu prüfen, ob die Anbindung an den Bahnhof mit zusätzlichen Massnahmen (Velostreifen / Rad- Fussweg) weiter verbessert werden sollte. Bislang war man seitens der Gemeinde der Ansicht, dass weitere Massnahmen zur besseren Anbindung nicht verhältnismässig seien, In Anbetracht einer möglichen Aufwertung des Bahnhofareals und einer Aufwertung der nördlichen Dorfteils wäre diese Haltung zu hinterfragen und ggf. umzuformulieren.

In den nachfolgenden Kapiteln sind potentielle Massnahmen aufgeführt, welche diesem Anliegen entsprechen könnten (Belebung der Gebiete um das Bahnhofareal / Steigerung der Attraktivität des nördlichen Dorfeingangs im Bereich der Kreuzung T5/Baselstrasse).

3.2 Quartierübergreifende Themen

Nachfolgend wird auf verschiedene Themen eingegangen, welche in der Regel ebenfalls einen massgeblichen Einfluss auf die Qualität des Siedlungsraumes haben, mehrere Quartiere in unterschiedlichem Ausmasse gleichzeitig betreffen und/oder aufgrund der Ausführungen der Gemeindevertreter anlässlich der Begehung vom 17.3.2021 als wichtige Themen registriert worden sind

3.2.1 Ortseingänge

Flumenthal weist verschiedene Ortseingänge auf, welche sich sowohl in Ihrer Bedeutung als auch in Ihrem Erscheinungsbild unterscheiden.

Ortseingang Kreuzung Baselstrasse/ Kirchgasse

Von Norden her bildet die Kreuzung Baselstrasse/ Kirchgasse den Ortseingang. Da dieser relativ klar erkennbar und direkt an die Kantonsstrasse T5 angebunden ist, kann dieser Ortseingang auch als hauptsächlicher Dorfeingang bezeichnet werden. Der Auftakt wird durch einen Kreisel, eine mit Kies belegte Parkfläche sowie Bahngleise mit mehreren angrenzenden, markanten Häuserfronten gebildet. Diese Häuserfronten sind geschlossen und haben einen identitätsstiftenden Charakter (siehe auch vorangehendes Kapitel mit Detailbeschrieben). Die Zufahrt zur Kirchgasse wirkt dadurch wie ein Eingangstor zum Dorf. Der Kreisel ist durch das AVT als provisorische Massnahme gebaut worden. Die Gemeinde ist jedoch bestrebt möglichst zeitnah in diesem Kreuzungsbereich der T5/Baselstrasse eine definitive Lösung mit einem Kreisel zu realisieren,



Abb 57: Einfahrt Kirchgasse (Foto spi)



Abb. 58: Kiesfläche / Kreuzung Baselstrasse (Foto spi)

Die unterschiedlichen Elemente tragen unterschiedlich zur Qualität des Dorfeinganges bei. Besonders die wenig begrünten Verkehrsflächen (Strassenräume, Parkplatz) wirken wenig einladend und sind noch sehr strukturarm gestaltet. Aufhebung oder Verlegung der bestehenden Parkplätze, Erhöhung der Begrünung oder eine informative Beschilderung sind Möglichkeiten, um den Dorfeingang attraktiver zu gestalten und zusätzlich zu beleben. Im Rahmen der weiteren Planung sollte eine Aufwertung dieser Eingangssituation geprüft werden. Zu dieser Aufwertung gehört als zusätzliches Element, die bereits angesprochene, noch zu planende, definitive

Kreiselgestaltung. Diese soll eine direkte Anbindung an den Ortseingang erschaffen und durch direkte Auswirkungen auf den Verkehr (Lenkung durch Einspuren, Senkung der Durchfahrtsgeschwindigkeit) ebenfalls zur Steigerung dessen Attraktivität beitragen.

Übrige Ortseingänge

Die Gebäude entlang der Höflisgasse bilden den westlichen Ortseingang. Dieser Ortseingang ist bereits frühzeitig erkennbar, da die Zufahrt über einen Abbieger der Waldstrasse erfolgt, welche auf einer markanten, höher liegenden Geländekuppe liegt. Zudem erschwert bzw. verunmöglicht an dieser Stelle das gegen Norden anhaltend steile Gefälle sowie weitere kleinere Geländeerhebungen entlang den Blick auf weitere Gebiete. Im Weiteren wird der Ortseingang kaum als weiteren Dorfeingang wahrgenommen, da es sich um keine breite Gebäudefront handelt sowie markante Baumreihen oder Einzelgebäude fehlen. Insgesamt ist der Ortseingang als wenig prägnant zu bezeichnen. Das Quartier wirkt aufgrund seiner gepflegten Hausumschwünge, welche eine ländliche Idylle vermitteln jedoch attraktiv und einladend. Zur Steigerung der Attraktivität bzw. der Wahrnehmung dieses Ortseinganges kann u.a. eine Baumallee in Betrachtung gezogen werden. Insbesondere auch, da sich die Verkehrssituation seit dem Neubau der Zufahrt zum Kieswerk deutlich beruhigt hat.

Der äussere Ortseingang von Osten her (Zugang Werkstrasse) ist, aufgrund der breiteren Gebäudefront schon besser als Dorfeingang erkennbar. Relativ einheitliche Gebäudehöhen aber unterschiedliche Gebäudeumrisse und Gestaltung der Hausumschwünge schaffen eine geringfügige Differenzierung der Gebäude, welche einladend wirkt.

Ein weiterer Ortseingang bildet die von Attiswil herkommende Baselstrasse. Nachdem man das Gewerbegebiet Scharlen, welches kaum mehr eine Lücke im Bestand aufweist, passiert hat, hat man freien Blick auf unterschiedliche Gebäude (3-geschossiger Neubau auf Parzelle 568, ältere Gebäude südlich der Baselstrasse und Bahnanlagen). Der Ortseingang hat jedoch insgesamt nur noch untergeordnete Bedeutung, da sich das Verkehrsaufkommen, bedingt durch verschiedene Massnahmen an der T5 verbessert und sich das in Folge sehr verringert hat, hat dieser Ortseingang jedoch nur noch eine untergeordnete Bedeutung. Für die OP-Revision sind daher keine speziellen Aufwertungsmassnahmen erforderlich.

3.2.2 Siedlungsränder

Der Siedlungsraum von Flumenthal grenzt zumeist an ackerbauliches Land von höchster Qualität und verzahnt sich fingerartig mit der Landschaft. Der Übergang von Siedlungsgebiet in die freie Landschaft setzt zumeist unmittelbar ein und ist selten stark mit Hecken oder Gebüsch bepflanzt. Dies führt dazu, dass es stellenweise, insbesondere wo inventarisierte Naturobjekte fehlen, zu harten Siedlungsrändern kommt. Aufgrund der zahlreich vorhandenen Naturobjekte kommt es auf dem Gemeindegebiet von Flumenthal aber insgesamt zu sehr wenigen harten Siedlungsrändern. Einzelne Ausnahmen sind entlang des Vorstädtliweges sowie in den Gebieten Lättacker, Rütli oder Höfli zu beobachten.

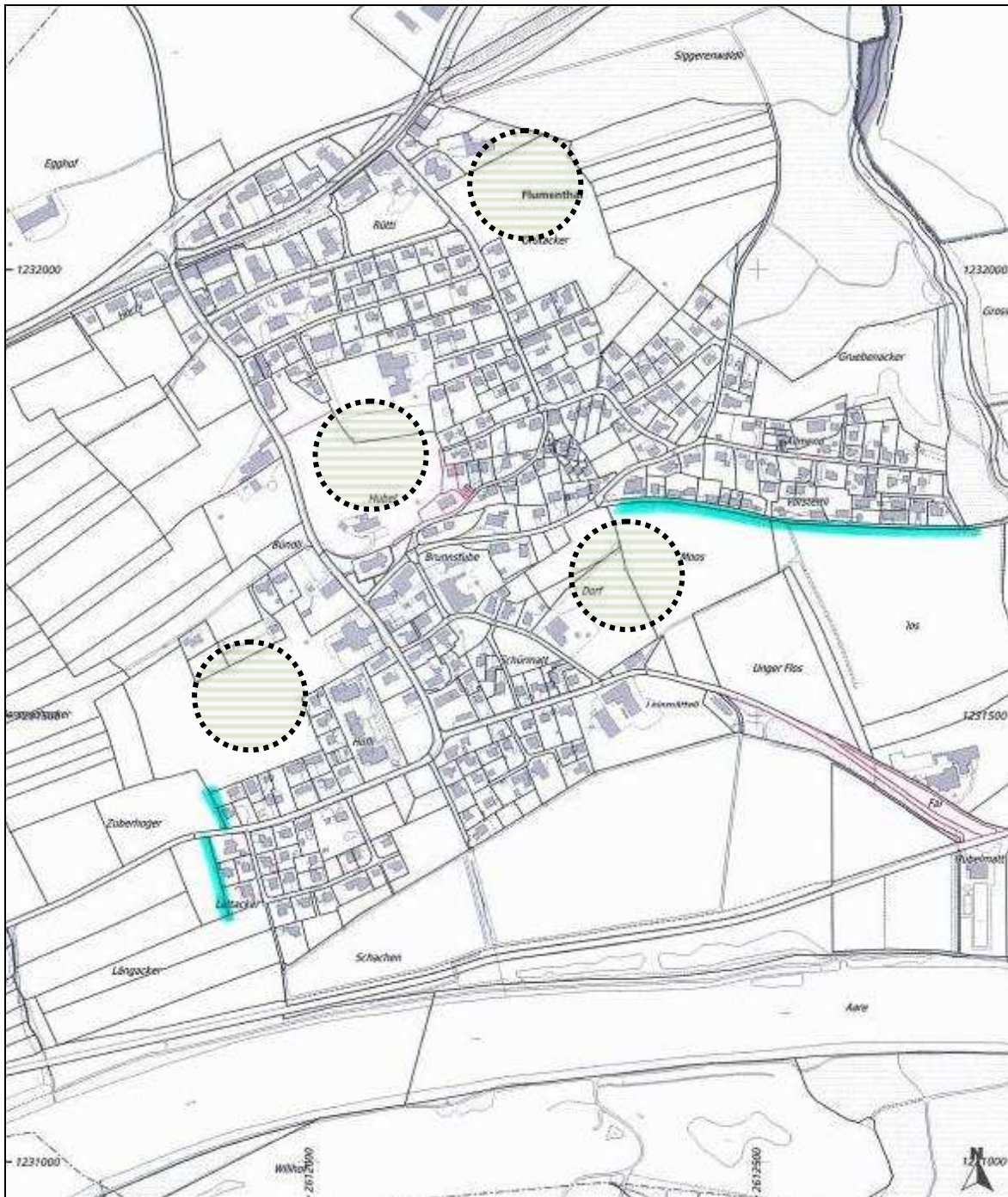


Abb. 59: harte Siedlungsränder (blaue Linien) & Ineinandergreifen von Landschaft und Siedlung (grüne Schraffuren)

Generell werden harte Siedlungsränder (raum-)planerisch als nicht attraktiv bewertet und schwächen die Qualitäten, welche sich aus dem Ineinandergreifen des Siedlungsraumes und Landschaft ergeben können. Besonders harmonisch gestaltet sich der Übergang entlang der Kirchgasse sowie im Gebiet Schürmatt Höfli oder Rütli/Grütacker wo sich vermehrt landwirtschaftliche Strukturen oder 1-2 geschossige Wohnzonen mit begrünten Gartenanlagen befinden.

Im Gebiet Schürmatt tragen der Gebäudebestand, welcher aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Betrieben besteht zu einem ausgeprägt, fließenden sowie strukturreichen Übergang von Siedlungsgebiet in Landwirtschaft und somit weichem Siedlungsrand bei. Dies ist insbesondere auch durch die Aussenbereiche der verschiedenen Gebäude bedingt, welche sich durch Hofstetten und Gartenanlagen auszeichnen, welche in unterschiedlich hohem Masse auch dem Gemüseanbau und/oder einer mehrheitlich extensiven (Klein-) Tierhaltung dienen.

Entlang der Kirchgasse tragen primär die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe aber auch übrige Kulturobjekte sowie öffentliche Anlagen mit ihren in sehr regelmässigen Abständen auftretenden, markanten Einzelbäume, Hofstetten sowie strukturreiche, bepflanzten Böschungen zu weichen Siedlungsrändern bei.

Die Wohnquartiere im Gebiet Höfli sowie Rütli/Grütacker, zeichnen sich oft durch strukturreiche Gärten aus, welche die zahlreich vorhandenen Freiflächen zwischen den Gebäuden bedecken. Dadurch werden die Siedlungsränder immer wieder in einem hohen Masse durch Flächen mit Grünelementen durchbrochen. Und es entstehen, trotz teils nur spärlich vorhandenen Einzelbäumen, weiche Siedlungsränder.

Entlang des Vorstettliweges gibt es beidseitig wenig bis gar keine Elemente wie Einzelbäume, Gebüsche oder Gartenanlagen. Südseitig findet ein sehr unmittelbarer Übergang von der Strasse in ackerbaulich genutztes Landwirtschaftsgebiet statt. Dabei bildet ein steiler, strukturarmer Böschungsrand, dessen landwirtschaftliche Bewirtschaftung grösstenteils als schwierig erscheint. das auffallendste Element.

Am Siedlungsrand im Gebiet Lättacker fehlen den Gärten teils Elemente (Gemüsebeete, Baumgruppen, Gebüsche, Hofstetten) welche in Quartieren vorhanden sind. Im Vergleich zu anderen Quartierteilen dienen die Bepflanzungen offensichtlich bloss der Einfriedung. Die Bepflanzungen haben keinen besonderen Naturwert. Durch die sichtbaren Abgrenzungen innerhalb des Quartiers und auch gegen aussen, ist die Verzahnung mit der umliegenden Landschaft teilweise eher gering.

Zur harmonischeren Gestaltung der in Abbildung 57 markierten, eher harten Siedlungsränder können sowohl entlang des Vorstettliweges als auch im Gebiet Lättacker die Etablierung, parallel zu bestehenden Verkehrswegen geführte, strategische Heckenpflanzungen oder Baumalleen betrachtet werden. Besonders im Gebiet Lättacker ist denkbar, dass die Aufmerksamkeit der Autofahrer durch die Veränderung des Strassenbildes bereits frühzeitig vor dem Dorfeingang erhöht wird. Sowohl Baumalleen als auch strukturreiche Hecken helfen insbesondere die Biodiversität im Siedlungsgebiet / Siedlungsrandgebiet aktiv zu fördern. Dies indem Sie Grünkorridore bilden, welche Landwirtschaft und Siedlungsgebiet verzahnen. Insbesondere bei der Etablierung von Baumalleen sollten auch verkehrstechnische Sicherheitsaspekte berücksichtigt werden, auf welche in nachfolgendem Kapitel noch eingegangen werden wird.

3.2.3 Verkehrsführung

Mit den übergeordneten Verkehrsachsen Kantonsstrasse T5 und Waldstrasse existieren um Flumenthal bereits Verkehrsachsen, welche zu einer Umfahrungssituation beitragen. Die Kantonsstrasse T5 verbindet Solothurn und Oensingen. Für Flumenthal ist insbesondere auch das parallel zur Baselstrasse verlaufende Teilstück bedeutsam, da dieses zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der Baselstrasse (innerörtliche Verkehrsachse) geführt hat. Die Waldaustrasse bildet die Hauptverbindung zum gegenüberliegenden Aareufer und ist direkt an die Kantonststrasse T5 angeschlossen. Dies trägt u.a. dazu bei, dass der Durchgangsverkehr auf der Höfligasse und der Kirchgasse reduziert wird. Ausserdem hat die Festlegung einer Tempo 30-Zone

(Abschnitt Kirchgasse) wesentlich zu einer verbesserten Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer geführt, die Sicherheit von Fussgängern erhöht und zu einer weiteren Beruhigung der Verkehrssituation beigetragen. In welchem Ausmasse diese Tempo 30-Zone evtl. durch weitere Massnahmen langfristig zu sichern ist, ist Bestandteil der laufenden OP-Revision. Eine weitere Massnahme, welche u.a. auch positiv zur Verkehrssicherheit beitragen könnte, ist die bereits erwähnte Errichtung einer Baumallee entlang eines noch zu bestimmenden, sowie dem Siedlungsgebiet vorgelagertem Abschnitt der Höflisgasse.

Der Bahnhof sowie die kürzlich erfolgte Umgestaltung des Bahnhofareals lassen sich als weitere grundsätzlich, positive Ausgangslage hervorheben. Dadurch ist gewährleistet, dass Flumenthal ins regionale ÖV-Netz eingebunden ist und dadurch eine entsprechend gute Anbindung an die Städte Solothurn und Langenthal besteht. Zudem besteht derzeit die reelle Chance, dass in absehbarer Zeit, gemäss Planungsauftrag V-3-2-3 des KRP, in absehbarer Zukunft der Fahrplan der asm auf einen ¼ Stunden Takt verdichtet und somit die Anbindung an Solothurn zusätzlich gestärkt wird. Die bereits, im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofareals, umgesetzten Massnahmen wie die Erhöhung der Anzahl Parkplätze oder die Gestaltung der freien Flächen tragen dazu bei, dass der Bahnhof bereits heute als Begegnungszone bezeichnet werden kann. Gegebenenfalls kann deren Attraktivität durch weitere kleinere Massnahmen zusätzlich gesteigert werden. Mit dem Umbau des Bahnhofareals wurde gleichzeitig auch der ehemalige Bahnübergang an der Rötistrasse aufgehoben. Damit wurde eine Ausweichroute für den Durchgangsverkehr geschlossen aber auch eine Fusswegverbindung zu den Liegenschaften nördlich der Baselstrasse gekappt. Diese Verbindung bzw. eine adäquate Ersatzverbindung fehlt bisweilen im Wegnetz des Langsamverkehrs.

Aktuell sind Abklärungen im Gange eine Bus-/Postautoverbindung von Balm (b. Günsberg) via Uferpark, Biogenareal, Bahnhof Luterbach und Zuchwil an den Bahnhof Solothurn anzubinden. Momentan verlaufen die beiden öffentlichen Verkehrsmittel „asm“ und „Postauto“ ab der Hinterriedholzkreuzung auf der gleichen Achse via Riedholz und Feldbrunnen von/nach Solothurn. Dies ist weder sinnvoll noch erwünscht. Mit der neuen ÖV-Linie würde eine neue Nord-Süd Verbindung geschaffen, mit welcher u.a. auch Flumenthal besser an den öffentlichen Verkehr (SBB) angebunden werden konnte. Konkret müsste die ÖV-Linie von Hubersdorf über Flumenthal (Kirchgasse) zum Uferpark geleitet werden. In diesem Zusammenhang und mit der angestrebten Aufwertung des nördlichen Dorfteils ist aus Sicht der Gemeinde eine Verschiebung der asm Haltstelle bzw. des Bahnhofes in den Kreuzungsbereich Baselstrasse / Kirchgasse denk- bzw. wünschbar.

Aufgrund der bereits mehrfach angesprochenen, etwas zweigeteilten Dorfstruktur ist eine gute Durchwegung - insbesondere für den Fussverkehr – wichtig, um die Interaktion zwischen den Dorfteilen zu fördern. Als solche dienen in Flumenthal bereits der eher verkehrsarme Hubelweg sowie ein geplanter Fussweg, welcher das Schulhausareal mit der Sonnhaldenstrasse verbindet. Eine Analyse der bestehenden Wegrechte hat zudem ergeben, dass sich verschiedene Verbindungen durch die Quartiere über private Strassen und Wege bestehen. Im Rahmen der OP Revision gilt es zu prüfen, ob und welche bestehenden private Anlagen ins öffentliche Wegnetz übernommen werden müssen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass grundsätzlich ein feingliedriges und gut ausgebautes Wegnetz besteht und die Verbindung der beiden Ortsteile gewährt ist. Über das gesamte Gemeindegebiet ist, mit Ausnahme der bereits erwähnten fehlenden Ersatzverbindung für den aufgehobenen Bahnübergang Röttistrasse, kein massgeblicher Handlungsbedarf zum Ausbau oder einer Ergänzung des Wegnetzes festzustellen. Somit ist ein grundlegender, struktureller Ausbau des Wegnetzes nicht erforderlich.

3.2.4 Generelle Bebauungsstruktur

Grundsätzlich orientiert sich die Ausrichtung der einzelnen Gebäudefronten an den unmittelbar angrenzenden (Langsams-)verkehrsflächen (Gehweg, Bahnlinie Solothurn-Langental, Baselstrasse), welche parallel zueinander verlaufen.

Nordöstlich der Baselstrasse (Kernzone) ändert sich diese Ausrichtung punktuell an der Baselstrasse 3 und an der Baselstrasse 15. Südöstlich der Baselstrasse (Wohnzone W3 und Kernzone) geschieht dasselbe durch die rückversetzt, erstellten Neubauten.

Sowohl entlang der einzelnen Gebäudefronten als auch in Relation der einzelnen Gebäudefronten zueinander sind die Gebäudestrukturen teils sehr unterschiedlich. Es gibt beispielsweise geschlossene und offene Gebäudefassaden, rückversetzte und eher strassennah gebaute Gebäude sowie Gebäude mit und Gebäude ohne Terrassen. Die Gebäudehöhen sind jedoch eher einheitlich.

Die detaillierte Analyse der einzelnen Quartiere erfolgt in den Kapiteln 4.1 bis 4.9.

3.3 Siedlungsanalyse quantitativ

Im Rahmen der quantitativen Siedlungsanalyse wird die aktuell gültige Bauzone (RRB Nr. 1283 vom 01.07.2003) nach den Bestimmungen des kantonalen Richtplanes überprüft. Dabei sollen die Einwohnerdichten des Bestandes überprüft, Erkenntnisse zur inneren Verdichtung gewonnen und schlussendlich der Bedarf an zusätzlicher Bauzone kommentiert werden.

3.3.1 Vorgehen

Sowohl die in nachfolgenden Abbildungen dargestellten Einwohner bzw. Nutzungsdichten als auch der aktuelle Bebauungsgrad sind Anfangs 2021 mit einem GIS-Verfahren berechnet worden. In diesem verwendete verwendeten wir u.a. aktuelle Daten der amtlichen Vermessung (Liegenschaften, Gebäude), das aktuelle und anonymisierte Einwohnerregister und der rechtsgültigen Nutzungsplanung (Zonen). Die einzelnen Verfahrensschritte sind in der Beilage A detailliert beschrieben und zusammengefasst.

3.3.2 Einwohnerzahl und Bebauungsgrad/Überbauungsziffern (Dezember 2020)

Per Dezember 2020 galten rund 2.10 ha als unbebaute Bauzone, wovon rund 1.93 ha die Wohnzone umfassen.

Per 31.12.2019 waren insgesamt 1'005 Einwohner/innen in Flumenthal als wohnhaft gemeldet. Und per Ende 31.12.2020 ist die Bevölkerungszahl von Flumenthal bereits auf 1'055 Einwohner/innen angewachsen. Erstgenannte Bevölkerungszahl hat Flumenthal letztmals per 31.12.07 übertroffen⁵. Letztgenannte Bevölkerungszahl entspricht gar einem Höchstwert, welcher seit dem Beginn der eigd. Volkszählung noch nie erreicht worden ist. Allgemein wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die Bevölkerungszahlen mittelfristig wieder stabilisieren werden und von keinem anhaltenden Bevölkerungswachstum auszugehen ist.

In der Beilage B wird ersichtlich, dass in Flumenthal noch einzelne Baulücken bestehen und zahlreiche Parzellen eine tiefe Überbauungsziffer ($\leq 20\%$) aufweisen. Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren

⁵ Quelle: Auszug Einwohnerregister (Amt für Finanzen -Statistikdienst

Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (KBV §35 Abs. 1). Bekanntlich wird das bisher geläufige Baumass zur Bestimmung der Ausnutzung einer Bauparzelle „Ausnutzungsziffer“ mit der Überarbeitung des Zonenreglements, gestützt auf die neue kantonale Bauverordnung, abgelöst werden. Wir erachten die Überbauungsziffer als ein geeignetes Baumass, mit welchem die Ausnutzung oder die Dichte der künftigen Bauten festgelegt werden kann. Die Überbauungsziffer ist im Gegensatz zur Baumassenziffer oder der Geschossflächenziffer auch für Laien gut verständlich (vereinfacht Kuchenform – was überdacht ist, wird angerechnet). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision gilt es das Baumass abschliessend zu definieren. Wir empfehlen dabei die Überbauungsziffer zu wählen.

Die Werte der Überbauungsziffern (ÜZ) reichen von < 1 % (Min.) bis 81% (Max). Die Parzelle mit der höchsten ÜZ befindet sich am Dorfeingang und liegt in der Wohnzone W3. Eher am Siedlungsrand, nicht in einem Neubaugebiet und in der Wohnzone W2 liegt die Parzelle mit der tiefsten ÜZ. Insgesamt sind die ÜZ jedoch mehrheitlich tief. Auf rund ¾ aller bebauten Parzellen beträgt diese < 26%. Dazu gehören insbesondere auch bereits gut erschlossene, eher grossflächigere Parzellen, welche nahe dem Bahnhofareal (GB-Nr. 495, 493, 542 und 659) oder nahe dem Dorfkern (GB Nr. 454, 812) liegen. Mehrheitlich befinden sie sich aber entlang der Baselstrasse sowie der Kirchgasse. Parzellen auf welchen die Überbauungsziffer > 30% beträgt gibt es nur vereinzelt.

Die heutigen Überbauungsziffern bilden primär die historische und jüngere Siedlungsentwicklung, ab. So befinden sich die Mehrheit der Parzellen mit erhöhten Überbauungsziffern im oder im Umkreis der ursprünglichen Dorfzentren. Ausnahme bilden primär Neubaugebiete und sanierte Liegenschaften. Diese befinden sich mehrheitlich, aber nicht ausschliesslich, entlang der innerörtlichen Hauptverkehrsachsen und verteilen sich insgesamt ebenfalls über das ganze Gemeindegebiet. Insgesamt sind die Unterschiede zwischen den Kern-und Wohnzonen jedoch gering. Flächendeckende Unterschiede sind beim Vergleich zwischen den Kernzonen und der Wohnzone W3 nur bedingt ersichtlich. Nur einzelne Gebiete, welche der Wohnzone W2 zugeordnet sind, weisen eine flächendeckend tiefere ÜZ auf.

Innerhalb des Siedlungsgebiets befinden sich zudem 28 unbebaute Parzellen von unterschiedlicher Grösse, in unterschiedlichen Zonen. 26 dieser Parzellen sind aktuell der Wohnzone W2 zugeordnet. Die übrigen befinden sich in der Kernzone. Rütli West, Höchi, Grüttacker und Vorstettli sind die einzigen Gebiete in denen es keine einzige unbebaute Parzelle mehr gibt. Die grösste noch unbebaute einzelne Parzelle hat eine Gesamtfläche von 2'342 m². Zwischen den bestehenden Quartieren Lättacker Ost und Höflisgasse liegt ebenfalls eine grössere, zusammenhängende Fläche. Da sich auf den Parzellen GB Nr. 846 & 847 bereits Gebäude befinden, welche anfangs 2021 entstanden sind, beträgt diese Fläche noch 1'855 m². Detailliertere Angaben zu den einzelnen Parzellen und Vorschläge zum Umgang mit dem Thema Baulandhortung sind dem Kap.3.3.8 zu entnehmen.

3.3.3 Bebauungsdichten IST gemäss Vorgaben Kanton

Im Mai 2017 hat das Amt für Raumplanung (ARP) eine Tabelle publiziert, welche für die Ermittlung der Fassungsvermögen der Bauzone die entsprechenden Einwohnerdichten (IST) je nach Handlungsraum gemäss Siedlungsstrategie des Kantons Solothurn (ländlich – agglomerationsgeprägt – urban) zugrunde legt. Flumenthal liegt im ländlichen Raum. Demnach sind folgende Dichten einzusetzen:

	(IST)
Wohnzone W2 (a/b):	32 E/ha
Wohnzone W3:	87 E/ha
Kernzone KER:	30 E/ha
Zone für öff. Bauten / Anlagen:	keine Einwohner
Arbeitszonen (GO / I)	keine Einwohner
nur Betriebsnotwendige Wohnungen zulässig	

3.3.4 Bebauungsdichten SOLL gemäss Vorgaben Kanton

Für die Bestimmung des Fassungsvermögens der Bauzone und schlussendlich für die Begründung eines allfälligen Bedarfs an zusätzlicher Bauzone, gilt es in den Berechnungen die innere Verdichtung zu berücksichtigen. Die innere Verdichtung geschieht zum einen innerhalb des Bestandes - mit besserer Ausnutzung der heutigen Strukturen - und zum anderen auf heute unbebauten Grundstücken, auf welchen mit entsprechenden Vorgaben der überarbeiteten Planung Überbauungen mit einer hohen Einwohnerdichte entstehen sollen. Das ARP hat wiederum für alle Handlungsräume die entsprechenden Dichtewerte für die Berücksichtigung der Nachverdichtung innerhalb des heutigen Bestandes (SOLL 1) und für die künftigen Überbauungen auf den unbebauten Gebieten (SOLL 2) zusammengestellt.

	(SOLL 1)	(SOLL 2)
Wohnzone W2 (a/b):	50 E/ha	55 E/ha
Wohnzone W3:	90 E/ha	90 E/ha
Kernzone KEN:	30 E/ha	35 E/ha
Zone für öff. Bauten / Anlagen:	keine Einwohner	
Arbeitszonen (GO / I)	keine Einwohner	
nur Betriebsnotwendige Wohnungen zulässig		

3.3.5 Effektive Einwohnerdichten gemäss Einwohnerregister Flumenthal

Im Vergleich zwischen den effektiven Einwohnerdichten und den durch den Kanton vorgegebenen Dichtewerten für die Berücksichtigung der Nachverdichtung, ergibt sich in Flumenthal ein uneinheitliches Bild. In den 2-geschossigen Wohnzonen (flächenmässig grösste Wohnzone) besteht eine tiefere, mittlere Einwohnerdichte als es der Kanton im Vergleich mit anderen Gemeinden voraussetzt. Bei der Wohnzone W3 entspricht die effektive, mittlere Einwohnerdichte auch dem Mittelwert vergleichbarer Gemeinden. In der Kernzone zeigt sich ein etwas anderes Bild. Der Mittelwert der Einwohnerdichte von Flumenthal liegt über den Mittelwerten vergleichbarer Gemeinden.

	(IST)
Wohnzone W2 (a/b):	37 E/ha
Wohnzone W3:	90 E/ha
Kernzone KER:	41 E/ha
Zone für öff. Bauten / Anlagen:	< 2
Arbeitszonen (GO / I)	< 2
nur Betriebsnotwendige Wohnungen zulässig	

Die Kernzonen sowie die Wohnzonen W3 von Flumenthal befinden sich alle beinahe ausschliesslich entlang der Hauptverkehrsachsen und Ihre Verteilung entspricht in erstaunlich hohem Masse dem ursprünglichen Siedlungsgebiet (vergl. Zeitreise). Viele dicht bebaute Gebiete liegen in Bahnhofsnähe.

Anhand des Vergleichs der effektiven und erwarteten Dichtewerte müsste schlussgefolgert werden, dass primär in den Wohnzonen eine grössere Bautätigkeit und Nachverdichtung stattfinden müsste. Die Wohnzonen W2 liegen jedoch vermehrt im Siedlungsrandbereich und nicht zentral. Damit ergeben sich aus den statistischen Kennwerten in der konkreten Umsetzung raumplanerische Zielkonflikte. Die Entwicklung und Verdichtung soll primär in den Zentren mit guter ÖV Anbindung und mit der Nähe zu den öffentlichen Anlagen und Infrastrukturen erfolgen. In den nachfolgenden Kapiteln wird aufgezeigt, wie sich die effektiven Einwohnerdichten im Raum auf Ebene „Parzelle“ verteilen und in welchem Masse es sich empfiehlt, sich an den kantonalen Dichte-Vorgaben zu orientieren.

3.3.6 Einschätzung Verdichtungspotential

In der nachfolgenden Abbildung (entspricht der Beilage C) haben wir das Gemeindegebiet von Flumenthal nach bestehenden Verdichtungspotential eingefärbt. Die Klassierung haben wir anhand der aktuellen, effektiven Einwohnerdichten in Relation zu den kantonalen Vorgabewerten der einzelnen Zonen (SOLL1-WERTE) vorgenommen und dabei folgende Skalierung angewandt:

- hohes Verdichtungspotential: < 50% des kant. Zielwertes erreicht
- mittleres Verdichtungspotential: < 90% aber > 50% des kant. Zielwertes erreicht
- geringes Verdichtungspotential = bereits über 90% des kant. Zielwertes erreicht
- Kant. Zielwert bereits erreicht oder übertroffen
- Baulücke / unbebautes Grundstück

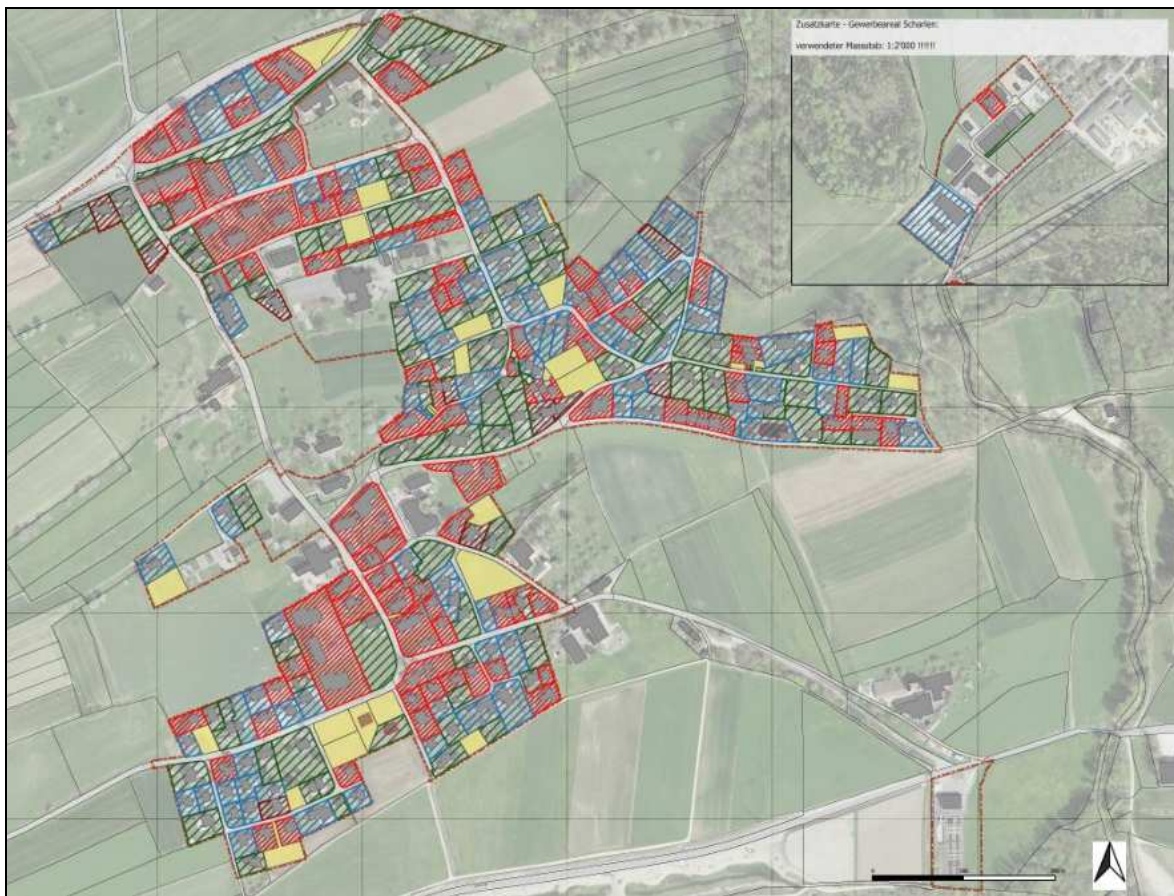


Abb. 62 (Beilage C): Einwohnerdichte / Verdichtungspotential mit hinterlegten AV-Daten; März 2021 (Grafik spi)

Beinahe alle Parzellen welche den historischen Siedlungs-Hauptgebieten sowie Neubaugebieten zuzuordnen sind, weisen in Bezug auf die kantonalen Richtwerte der Einwohnerdichten ein erschöpftes Verdichtungspotential auf. Parzellen mit hohem Verdichtungspotential befinden sich mehrheitlich in den Quartieren und Grütacker/Hubel, Allmend/Vorstettli und Hubel. Von diesen Parzellen mit hohem Verdichtungspotential liegen einige zentral, innerhalb des Siedlungsgebiets. Ebenso viele liegen jedoch aber auch am Siedlungsrand.

Die im Innern des Siedlungsgebietes gelegenen Parzellen sowie deren Umgebung sind, in Abhängigkeit der Quartierszugehörigkeit, als potentielle Entwicklungsgebiete zu betrachten, bei denen bei Veränderungen am Bestand eine verdichtete Bauweise anzustreben ist. Insbesondere falls Baulücken in der unmittelbaren

Umgebung vorhanden sind. Auf die Qualität der einzelnen Baulücken wird im Kapitel 3.3.8 und auf die Frage inwiefern eine Verdichtung in den einzelnen Quartieren anzustreben ist in den Kapiteln 4.1 bis 4.9 eingegangen.

Um den Siedlungskörper weiterhin kompakt zu halten und in den Wohnzonen zumindest stellenweise eine Abstufung der Gebäudehöhen gegen den Siedlungsrand zu erhalten, soll auch in den sehr zentral gelegenen Gebieten mit ausgeschöpftem Verdichtungspotential zukünftig eine Verdichtung stattfinden können. Dies kann mit kleinflächigen und gezielten Veränderungen am Bestand und massvoll geschehen.

3.3.7 Bevölkerungswachstum aus Sicht der Gemeinde

Der Gemeinderat hat sich bereits verschiedentlich mit Entwicklungsszenarien auseinandergesetzt. Gemessen an der Anzahl der Bevölkerung, werden das Angebot und der Ausbau der öffentlichen Infrastrukturen in Flumenthal als angemessen bezeichnet. Möglicher Handlungsbedarf sieht die Gemeinde bei Alterswohnungen oder beim langfristigen Angebot eines Hausarztes.

In den letzten rund 5 Jahren ist die Bevölkerungszahl um rund 100 Einwohner/innen angestiegen. Dieser Anstieg stand mehrheitlich im Zusammenhang mit der regen Bautätigkeit (in 2 Jahren +50E). Die Gemeinde geht nicht davon aus und ist auch nicht bestrebt, dass sich diese Entwicklung längerfristig bestätigt. Sie hat sich nicht ein generelles Wachstum als Zielsetzung auf die Fahne geschrieben. Es sollen vielmehr ideale Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der heutigen Strukturen geschaffen werden, so dass es sich lohnt in Flumenthal zu wohnen, sich mit dem Dorf zu identifizieren und auch im Dorf zu bleiben. Aus Sicht der Planungsbehörden gilt es deshalb auch nicht prioritär das Verdichtungspotential vollständig auszuschöpfen – schon gar nicht in den dezentralen Wohnzonen. Es wird zukünftig grösseres Gewicht auf die Erhaltung und Steigerung der Siedlungsqualität gelegt werden. Die Gemeinde ist bestrebt zu verdichten, dies soll jedoch massvoll und gezielt erfolgen. Teilweise sprunghafte Veränderungen der Bevölkerungszahlen, welche es im Zuge von Bautätigkeiten immer wieder gegeben hat und es auch weiterhin geben wird, haben die Gemeinde Flumenthal bisher vor keine Probleme gestellt. Die Planungsbehörde ist bestrebt, dass ihr dies auch zukünftig gelingt.

3.3.8 Fassungsvermögen Bauzone IST

Das Fassungsvermögen der aktuellen Bauzone ergibt unter Berücksichtigung der vom ARP ermittelten Einwohnerdichten und der erwarteten Ausschöpfung der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Gebiete eine freie Kapazität von 160 Einwohner/innen. Bei vollständiger Ausnutzung dieser Kapazität ergäbe dies ein total von 1158 Einwohner/innen per Ende der nächsten Planungsperiode. Die Berechnung zum Fassungsvermögen ist in der Beilage D zusammengefasst. Anhand der effektiven Einwohnerzahl kann festgestellt werden, dass sich über das gesamte Gemeindegebiet die Unterschiede zwischen den tieferen Einwohnerdichten bei den Wohnzonen mit den höheren Einwohnerdichten der Kernzone in etwa ausgleichen (vergl. Kap. 3.2 u.f.).

Die freie Kapazität der heutigen Bauzone könnte noch die Bevölkerungszunahme über mehrere Jahre aufnehmen⁶. Gemäss massgebender Entwicklungsprognose wird für Flumenthal vom Jahr 2020 bis ins Jahr 2035 ein Bevölkerungswachstum von +9 Einwohner/innen prognostiziert – was praktisch einer Stagnation der Einwohnerzahl und nicht dem durchschnittlichen, tatsächlich erfolgten Bevölkerungszuwachs der letzten 5 Jahre entspricht.

Aufgrund der vorhandenen Kapazitätsreserven der heutigen Bauzone kann kein Bedarf an zusätzlicher Bauzone nachgewiesen werden.

⁶ «mittlerer Szenario» der Entwicklungsprognose von Wüest & Partner

3.3.9 Umgang mit unbebautem Land & Massnahmen zur Baulandaktivierung

Baulandhortung stellt die meisten Gemeinden vor die Problematik, dass zwar genügend Bauland in der Bauzone vorhanden wäre, dieses aber nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht. Dadurch kann eine berechnete Kapazität, welche ausreichen würde, um die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung aufzunehmen, oft nicht vollständig ausgeschöpft werden. Dies kann insbesondere zentrumsnahe Gemeinden mit starkem Bevölkerungswachstum vor grosse Probleme stellen und den Druck diese Baulandhortung zu unterbinden stark erhöhen. Im vorliegenden Fall von Flumenthal wird aktuell jedoch keine massgebliche Bevölkerungsentwicklung erwartet und wie bereits beschrieben seitens der Gemeinde auch nicht angestrebt.

Erwähnenswert ist ausserdem, dass die Bauverwaltung der Gemeinde Flumenthal die Absichten der Grundeigentümer bereits periodisch abfragt und als Liste sowie Übersichtsplan auf der Gemeindehomepage aufschaltet. Dies sowie ein seitens der Gemeinde proaktiv geführter Austausch mit den Grundeigentümern und der Bevölkerung haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass einige Grundstücke veräussert und überbaut worden sind. Am Konzept, dass sich aus Sicht der Gemeinde bewährt hat, soll auch in Zukunft grundsätzlich festgehalten werden

Anhand des Erstkontakts mit der Gemeinde und der Begehung vom 17.03.2021 konnten bereits folgende Erkenntnisse gewonnen werden.

- Verschiedene Grundeigentümer haben in den letzten Jahren grundsätzliches Interesse signalisiert Ihre Grundstücke in eine neue Nutzung zu überführen. Entsprechende Umsetzungen sind bisher aber nicht oder nur selten erfolgt.
- Die Zukunft der teils sehr zentrumsnah gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe, ist teils ungewiss und die Bereitschaft zum Landverkauf ist in der Vergangenheit bereits mehrmals signalisiert worden. Eine entsprechende Umsetzung ist jedoch bisher nie erfolgt. ist teils vorhanden.
- Die Gemeinde hat ein sehr starkes Interesse mit der aktuellen Ortsplanungsrevision einen langfristig, genügend hohen Anteil an Alterswohnungen auf dem Gemeindegebiet zu sichern. Die Zusammenarbeit mit einem privaten Investor ist dabei denkbar. Um die Attraktivität eines entsprechenden Projektes zu sichern, ist die Gemeinde gewillt eine geeignete Umzonung vorzunehmen.

In der Beilage E haben wir sämtliche, unbebauten Grundstücke (Stand Dez 2020) aufgelistet und bezüglich ihrer Erschliessung, der Umgebung und der Lage kurz kommentiert. Als besonders interessant sind die Parzellen zu betrachten welche sowohl einem Grundeigentümer mit vorhandenem Verkaufsinteresse gehören, in ein bestehendes Quartier eingegliedert sind, nicht am Siedlungsrand liegen als auch eine Fläche $\geq 1000 \text{ m}^2$ aufweisen.

3.4 Fazit Siedlungsanalyse

Die quantitative Siedlungsanalyse hat ergeben, dass aufgrund der vorausgesetzten Innenentwicklung innerhalb des Bestandes rein rechnerisch kein Bedarf an zusätzlicher Bauzone für Flumenthal ausgewiesen werden kann.

Die Einwohnerdichte bewegt sich bei vielen Parzellen bereits im Bereich der kantonalen Zielvorgaben bzw. übertrifft diese bereits. Entsprechend ist auf diesen Parzellen das Verdichtungspotential als gering einzustufen. Falls überhaupt, soll hier massvoll verdichtet werden. Da diese Gebiete jedoch oft auch gut erschlossen und sowohl innerorts als auch zentrumsnah gelegen sind, sollte primär im direkten Umfeld dieser Parzellen verdichtet werden. Die massvolle Erhöhung der Verdichtung auf den Parzellen mit bereits hoher Einwohnerdichte ist jedoch gegenüber einer zu starken und flächendeckenden Erhöhung der Einwohnerdichte entlang der Siedlungsränder vorzuziehen. Es bestehen jedoch noch einzelne, unbebaute Parzellen an günstiger Lage und die Überbauungsziffern sind in der Regel noch tief. Dies sowie das Vorhandensein bautechnisch nutzbarer Flächen zwischen den bestehenden Gebäuden, erhöhen den Handlungsspielraum etwas.

Anhand der Siedlungsanalyse wird ersichtlich, dass innerhalb des Siedlungsraumes unterschiedliche Voraussetzungen bestehen. Erfreulicherweise werden viele ältere Gebäude heute noch genutzt und befinden sich noch in einigermaßen gutem Zustand. Verschiedene dieser Objekte sind noch nicht als erhaltenswert oder schützenswert festgesetzt, obschon sie das Ortsbild massgeblich prägen. Im Rahmen der OP Revision muss entschieden werden, ob ergänzende Schutzbestimmungen zur langfristigen Erhaltung erlassen werden sollen.

Im Weiteren ist die längerfristige Zukunft der siedlungsnahen Landwirtschaftsbetriebe noch ungeregt. Dennoch muss im Gegensatz zur Vergangenheit in Zukunft mit Veränderungen, unter Umständen auch am Bestand dieser Objekte, innerhalb und im Bereich der beiden Ortskerne gerechnet werden. Mit der Ortsplanung können die Rahmenbedingungen geschaffen werden, um auch diese identitätsstiftenden Objekte zu erhalten und einen Anreiz zu deren Erneuerung, Instandhaltung oder künftigen Nutzung auszulösen.

Für die Wohnzonen gilt es indes zu prüfen, wo in welchem Ausmasse und mit welchen Qualitätskriterien in den nächsten 15 bis 20 Jahren überhaupt noch Veränderungen erfolgen werden. Wie bereits 1900 befinden sich entlang der Baselstrasse, im Gebiet Hubel/Brunnstube (Umfeld der katholischen Kirche) und im Gebiet Allmend wichtige Wohnzonen. Dass sich diese Grundstruktur bis heute in gewissem Masse erhalten hat, ist eine Besonderheit von Flumenthal. Zu einem überwiegenden Anteil ist aber auch das Wohngebiet von Flumenthal in den letzten 20 bis 40 Jahren entstanden. Der Veränderungsdruck in den nächsten Jahren ist aufgrund der Bevölkerungsprognosen als eher gering zu erwarten.

Sofern nicht grössere unbebaute Grundstücke sich innerhalb der Quartiere befinden, besteht in den bebauten Wohnquartieren ein gewisses Entwicklungspotential. Dies wird u.a. davon abhängen, ob sich Möglichkeiten ergeben sowie genutzt werden, vorhandene Flächen zwischen einzelnen Gebäuden verdichtender zu bebauen. Deshalb soll überprüft werden, in welchen Quartieren Anreize zur Förderung der inneren Verdichtung im Zusammenhang mit Ergänzungs-, Ersatzneu- oder Umbauvorschriften geschaffen werden und wie diese Anreize formuliert werden sollen.

Zusammenfassend ergeben sich aus der Siedlungsanalyse folgende Fragestellungen und Schwerpunkte, welche es im weiteren Planungsprozess (Quartieranalyse / räumliches Leitbild) zu beachten und behandeln gilt:

- SP1: Welches sind die erhaltenswerten, bestehenden Qualitäten/-Strukturen und wo befinden sich diese (Strategie Erhalten) ?
- SP2: Welche Gebiete / Quartiere haben sich in den letzten Jahren besonders entwickelt oder verändert, ist diese Veränderung qualitativ erfolgt, wie wirkt sich die Veränderung auf die örtlichen Gegebenheiten aus ?
- SP3: Wo haben Quartierentwicklungen zu abrupten oder weichen Übergängen geführt - sind diese Übergänge erwünscht - wie stark sollen sich die Gestaltung der Quartiere aneinander orientieren ?
- SP4: Wo werden künftig Veränderungen angestrebt in Form von Umstrukturierungen, was soll konkret verändert werden und wie soll dies in den neuen Planungsgrundlagen abgebildet werden (Strategie Erneuern / Umstrukturieren / Weiterentwickeln) ?
- SP5: Wie und in welchem Ausmasse sollen bzw. dürfen Veränderungen in direkter Nachbarschaft zu Kulturobjekten vorgesehen werden – wird das Ortsbild und die identitätsstiftende Wirkung der Bauten mit dem Objektschutz und der überlagerten Schutzzone genügend sichergestellt ?
- SP6: Sind spezifische Planungsvorgaben zur standortangepassten Bebauung bezüglich der Topographie nötig ?
- SP7: Sollen Aufwertungsmassnahmen an Dorfeingängen und Siedlungsrändern vorgesehen werden – wie verbindlich werden diese in den Planungsgrundlagen festgesetzt ?
- SP8: Welche Naturobjekte erfordern spezifische Schutzbestimmungen -wie werden diese in den Planungsgrundlagen festgesetzt ?

3.5 Abgrenzung Quartiere

Auf der Basis der Siedlungsanalyse haben wir den Siedlungsraum in einzelne Quartiere gegliedert. In der nachfolgenden Quartiersanalyse werden die spezifischen Merkmale der räumlichen Strukturen der einzelnen Quartiere aufgezeigt, das Entwicklungspotential innerhalb des Bestandes abgeschätzt und die generelle Strategie für die Umsetzung der räumlichen Zielsetzungen festgesetzt. Die Strategien orientieren sich am Leitfaden Siedlungsentwicklung nach innen «SEin» des Kantons, welcher zwischen den Strategien Erhalten, Erneuern, Umstrukturieren und Weiterentwickeln unterscheidet.

- Q1: Baselstrasse / Kantonsstrasse T5
- Q2: Höchi / Kirchgasse Nord
- Q3: Grütacker / Rütli
- Q4: Hubel
- Q5: Allmend / Vorstetti
(stichwortartig beschrieben, da nicht Bestandteil der Begehung vom 17.03.2021)
- Q6: Dorfkern (Brunnstube)
- Q7: Schürmatt
- Q8: Höfli

- **Q9: Lättacker**
(stichwortartig beschrieben, da nicht Bestandteil der Begehung vom 17.03.2021)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die gewählte Gliederung des Siedlungsraumes in die verschiedenen Quartiere.

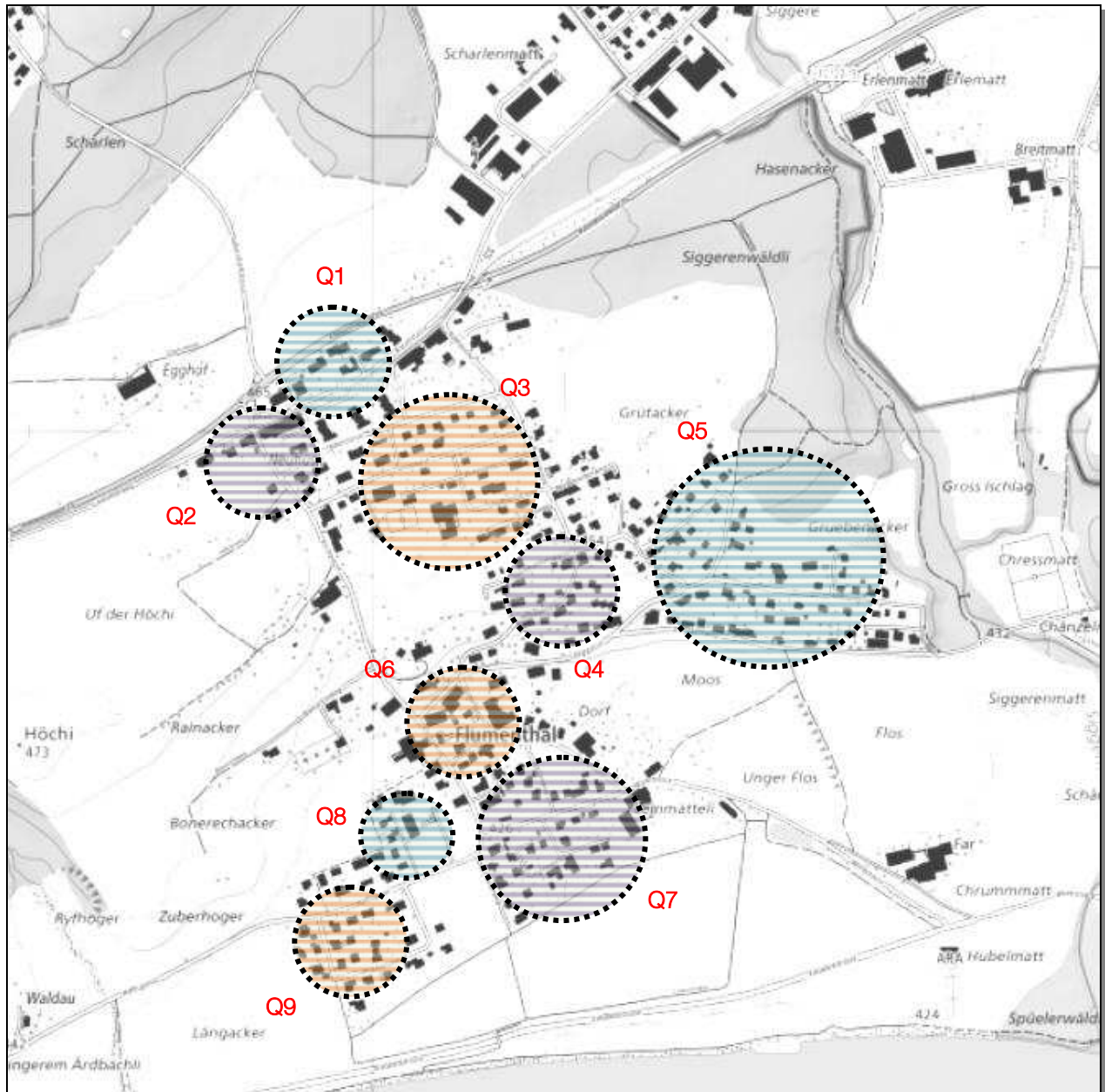


Abb. 63: Abgrenzung der Quartiere auf der Basis der Siedlungsanalyse (Grafik SPI, 2021)

4 Quartieranalyse

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Merkmale ausgewählter, einzelner Quartiere vorgestellt sowie übergeordnete Zielsetzungen formuliert. Die Zielsetzungen sind bewusst noch etwas allgemeiner formuliert und sollen im Verlaufe der Ortsplanung, mit der Erarbeitung eines neuen Leitbildes, noch spezifiziert werden.

4.1 Quartier 1: Baselstrasse / Kantonsstrasse T5

4.1.1 Lage und Topographie

Zwischen Kantonsstrasse T5 und Baselstrasse sowie nördlich der Bahngleise gelegenes Quartier mit flachem Terrain.



Abb. 64/65: nordöstliche Ansicht auf Quartier (**links**). Ansicht von gegenüberliegendem Bahnhofareal aus. Quartier (**rechts**) (Aufnahmen SPI / März 2021)

4.1.2 Bebauung

Die aktuelle Bebauung, welche gesamthaft als inhomogen zu bezeichnen ist, besteht u.a. aus unterschiedlichen Bauformen bzw. Gebäudetypen. Im östlichen Quartierteil befindet sich ein 3-geschossiges Gebäude mit Flachdach, welche teils freisteht und nicht strassenparallel angeordnet ist. Strassenseitig sind Elemente wie Einfriedigungen (Bepflanzungen) oder Mauern vorhanden, welche das Gebäude gegenüber der Strasse abschirmen. Letztgenanntes gilt auch für die Gebäude auf der übrigen Parzellenfläche. Dabei handelt es sich jedoch um, teils grosszügig ausgelegte, Ein- und Mehrfamilienhäuser, welche strassenseitig angeordnet sind.

Das Quartier wird mehrheitlich als Wohnquartier benutzt. Einzelne Gebäude werden auch gewerblich genutzt. Anhand der aktuellen Bebauung ist nicht ersichtlich wie und in welchem Masse sich das Quartier, gemeinsam, auf Basis architektonischer oder planerischer Massnahmen, mit dem Quartieren südlich des Bahnareals entwickeln soll.

4.1.3 Begrünung

Grünflächen sind im Quartier auf den bisher bebauten Parzellen nur vereinzelt vorhanden. Im Bereich des Gebäudeumschwungs existieren Gärten mit Beeten, Rasenflächen, bepflanzten Einfriedungen und Einzelbäumen.. Insgesamt ist das Quartier jedoch eher schwach durchgrünt.

4.1.4 Erschliessung & Heutige Zonierung

Das Quartier ist über die Baselstrasse gut erreichbar. Der Strassenraum ist linksseitig mehrheitlich durch asphaltierte Einfahrten, sowie nur gering begrünte Parkflächen und Vorplätzen geprägt. Die gegenüberliegende Strassenseite verläuft direkt und parallel entlang zur Bahnlinie Solothurn-Langenthal. Diese ist durch einen Metallzaun gesichert und vom Bahngelände abgeschnitten. Das Bahntrasse sowie die Linienführung der Kantonsstrasse T5 führen dazu, dass das Quartier räumlich isoliert zum restlichen Siedlungsraum von Flumenthal steht. Das gesamte Quartier ist der Kernzone zugeteilt.

Obwohl sowohl das gesamte Quartier gegenüber dem Bahnhofareal liegt als auch die Luftlinien-Distanzen zum Bahnhof und dem Schulgelände sehr gering sind, ist die Erreichbarkeit der angesprochenen Orte bzw. des Quartiers für den Langsamverkehr leicht erschwert. Dies äussert sich auch in der Einteilung des Quartiers in unterschiedliche ÖV-Güteklassen (C & D1). Der wichtigste Grund für den erschwerten Zugang zum Quartier ist durch die Lage des bisher einzigen Bahnübergangs begründet. Daher ist die aktuelle Erschliessung nur bedingt als attraktiv zu bezeichnen.

4.1.5 Entwicklungspotential

Für das Quartier ist aufgrund der räumlichen Begrenzung, der kaum vorhandenen Freiflächen sowie des aktuellen Gebäudebestandes kein massgebliches Verdichtungspotential vorhanden. Es besteht jedoch, sofern (raum-)planerische Massnahmen ergriffen werden, ein Entwicklungspotential, für gewerbliche Nutzungen. Zu diesen Massnahmen gehören die bereits erwähnten Vorschläge einer Umgestaltung des Kreuzungsbereiches beim Dorfeingang inklusive Aufwertung und allfälliger Verschiebung des Bahnhofes, einer Verdichtung des Fahrplanes inkl. einer neuen Nord-Süd-Postautoverbindung (Kapitel 1.f.d.d.) und eine bessere Vernetzung zum Dorfzentrum für den Langsamverkehr.

4.1.6 Zielsetzungen & Umsetzungsvorschläge

Die übergeordnete Zielsetzung der OP-Revision sollte sein, sich bietende Möglichkeiten zu nutzen, um den Bestand gezielt bzw. massvoll zu entwickeln. Gleichzeitig soll aber einem Verlust der gewerblichen Nutzungen, gemäss den Ausführungen im vorangegangenen Kapitel, soweit als möglich entgegengewirkt werden. Dieses Anliegen lässt sich auch aus einem aktuellen Fall ableiten. So haben die Eigentümer der ehemaligen Post ein Umnutzungsgesuch für eine reine Wohnnutzung eingereicht. Diesem Gesuch hat die Gemeinde u.a. aufgrund des Standes der Planung, entsprochen. Eine reine Wohnnutzung im ganzen Quartier ist aber aus Sicht der Gemeinde, aufgrund der nur bedingt attraktiven Lage, nicht anzustreben. Die Gemeinde sieht in diesem Gebiet weiterhin ein Potential für gewerbliche Nutzungen. Die künftigen Baumasse sollen eine hohe Bebauungsdichte für Ersatzneubauten ermöglichen. Ergänzend sollten Qualitätsvorgaben für die Aussenraumgestaltung geprüft werden. Falls aufzoniert würde, sollte dies mit der nötigen Rücksicht auf das Ortsbild (Häuserfassade Quartier Höchi / Bahnhofareal Süd) geschehen. Auch soll die laufende OP-Revision genutzt werden, um gegebenenfalls architektonische oder planerische Massnahmen zu ergreifen, um im Umfeld des Bahnhofareals quartierübergreifende Entwicklungen einheitlicher (Bebauung) und belebender (Erschliessung) zu gestalten.

Für dieses Quartier werden deshalb die Strategien „Erhalten“ und „Weiterentwickeln“. gemäss Leitfaden SEin festgelegt.

4.2 Quartier 2: Höchi / Kirchgasse Nord

4.2.1 Lage und Topographie

Das Quartier Höchi / Bahnhofareal Süd liegt südlich Bahnhofareal in mehrheitlich flachem, südlich der Rötistrasse jedoch auch leicht abfallendem, Gelände.



Abb. 66-69 (Aufnahmen SPI, März 2021):
Häuserfassade Baselstrasse 2,4 & 6 (links oben)
nordöstliche Ansicht auf Quartierteil Höchi (rechts oben)
Ansicht auf Rötistrasse (links unten)
Bebauung südlich des Bahnareals bei Übergang von Parzelle 607 zu Parzelle 608 (rechts unten),

4.2.2 Bebauung

Die Bebauung setzt sich aus verschiedenen Gebäudestrukturen zusammen. Innerhalb der einzelnen Arealüberbauungen sind diese Gebäudestrukturen jedoch mehrheitlich homogen.

Direkt gegenüber dem Bahnareal (Parzellen 608 – 609 & 570) befindet sich eine neuere Überbauung, welche aus 3-geschossigen Blockgebäuden mit Flachdächern und grosszügig angelegten Aussenräumen besteht. Die Aussenräume kann man als familienfreundlich charakterisieren, da sie grosse Rasenflächen aufweisen, durchwegt sind und mit Sitzgelegenheiten sowie Spielplätzen bestückt sind. Insgesamt ist der Bestand als verdichtet zu bezeichnen, da die einzelnen Gebäude hoch gebaut sind und viele Einwohner und Einwohnerinnen aufnehmen können. Ähnliches gilt in geringerem Masse, trotz abweichender Gebäudestruktur, auch für den Gebäudekomplex auf den Parzellen 373, 375, 376 und 607, welcher aus vielen älteren Gebäuden (KO1 – KO 3) besteht. An diesem Beispiel zeigt sich gut, dass eine traditionelle, kompakt, geschlossene Bausubstanz

durchaus eine hohe Anzahl an Einwohnern/-innen aufnehmen kann. In den übrigen Quartierteilen, welche die Minderheit der Quartierfläche ausmachen, prägen 1 bis 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäuser das Bild.

4.2.3 Begrünung

Das Quartier wirkt insgesamt weniger durchgrünt als andere Quartiere. Neben der zumeist sehr offenen Rasenflächen ist dies, wie in nachfolgendem Kapitel ausgeführt, u.a. auf die Anlegung der betonierten Parkierungsmöglichkeiten inklusive deren Zufahrten zurückzuführen. Begründende Elemente wie Einzelbäume und Hecken sind vorhanden, treten aber nicht markant in Erscheinung.

Die Aussenräume der Neubauten bestehen aus gepflegten, offenen Rasenflächen, auf denen teilweise einzelne Bäume sowie niederwüchsiges Gebüsch stehen. Anderswo gibt es noch kleinere, private Gartenanlagen, welche weniger offen sind sowie einen höheren Anteil an Gebüsch & Hecken aufweisen.

4.2.4 Erschliessung & Heutige Zonierung

Die Erschliessung erfolgt in der Regel via Kreuzung Baselstrasse/Kirchgasse (Dorfeingang) über die Rötistrasse sowie Kirchgasse. Im Quartier bestehen ausreichend Parkierungsmöglichkeiten auf dem Bahnhofgelände, entlang der Jurastrasse und in Innenhöfen.

Der überwiegende Anteil der Quartierfläche ist der Wohnzone W3 zugeteilt. Ausnahme bilden die Quartierteile Höchi und Geviert an der Ecke Jurastrasse / Kirchgasse sowie das Bahnhofareal und die Adressen Baselstrasse 1-3, welche der Wohnzone W2 bzw. der Kernzone zugeteilt sind.

4.2.5 Entwicklungspotential

Im Quartier sind in den letzten Jahren verschiedene Neubauten entstanden. Seit dem Entstehen der Neubauten auf den Parzellen 608-610 sind alle Parzellen des Quartiers verbaut. Ein Entwicklungspotential innerhalb dieses Quartiers besteht aus unserer Sicht nicht. Sämtliche Parzellen sind mit einer relativ hohen Bebauungsdichte bebaut, es bestehen verschiedene Neubauten bei denen keine Veränderung innert der nächsten Jahre absehbar ist und es sind keine stark baufälligen oder sanierungsbedürftigen Liegenschaften vorhanden.

4.2.6 Zielsetzung & Umsetzungsvorschläge

Für dieses Quartier sollte primär der Erhalt des Bestandes die grundlegende Zielsetzung sein. Aufgrund der Bahnhofsnähe sollten innerhalb dieses Quartiers allfällige Ersatzneubauten mit einer angepassten Dichte realisiert werden können. Allenfalls gilt es die Vorgabe bezüglich der maximalen Anzahl Wohnungen pro Gebäude gemäss dem aktuellen Zonenreglement zu hinterfragen. Zum Stichwort Innenentwicklung bewirkt diese Vorgabe das Gegenteil.

Für dieses Quartier wird deshalb die Strategie „Erhalten“ gemäss Leitfaden SEin festgelegt.

4.3 Quartier 3: Grütacker/ Rütli

4.3.1 Lage und Topographie

Das Quartier erstreckt sich grossflächig südlich der Baselstrasse bis und mit Sonnenhaldenstrasse. Begrenzt wird das Quartier im Osten durch den bestehenden Siedlungsrand und im Westen durch den Bahnhofweg, die Neubaugebiete südlich des Bahnhofareals sowie des Werkhofareals. Das Gelände verläuft leicht abfallend mit konstanter Steigung.



Abb. 70-73 (Aufnahmen SPI, März 2021):
nördliche Ansicht auf Rüttistrasse Grundmuster (links oben)
Sonnenhaldenstrasse (rechts oben)
östliche Ansicht Jurastrasse (links unten)
östliche Ansicht Gartenweg (rechts unten) ,

4.3.2 Bebauung

Die Bebauung besteht aus 1 bis 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern. In der Regel weisen die Gebäude kleinere bis mittlere Gebäudegrundrisse auf. Einzelne Gebäude mit grösserem Gebäudeumriss (bspw. auf Parzelle 358 oder 410) wirken nicht dominant und fügen sich durch ihre architektonische Gestaltung harmonisch in den Gebäudebestand ein. Insgesamt wirkt die Bebauung quartierübergreifend homogen und strukturreich.

4.3.3 Begrünung

Das Quartier ist durchgängig mittel bis stark durchgrünt. Die Begrünung besteht aus den unterschiedlichsten Elementen. Dazu gehören bepflanzte Einfriedungen, Einzelbäume, Gartenanlagen mit Blumenbeeten und Rasenflächen. Grössere, zusammenhängende Baumgruppen fehlen. Der Intensität der Pflege der Gartenanlagen ist sehr unterschiedlich. Gebüsche und Zäune dienen in unterschiedlichem Ausmasse als Abgrenzung und Sichtschutz. Dadurch entsteht ein sehr abwechslungsreiches und anregendes Mosaik aus eher strukturarmen bis sehr strukturreichen Gartenanlagen / Gebäudeaussenräumen. Erwähnte Strukturen prägen das Bild quartierübergreifend auch strassenseitig wesentlich. Nur in einzelnen Fällen wirken Vorplätze und Zufahrten dominant.

4.3.4 Erschliessung & Heutige Zonierung

Die Erschliessung erfolgt via Allmendstrasse, Hubelweg oder Kirchgasse durch die Jurastrasse, Rötistrasse, Rüttistrasse, Sonnenhaldenstrasse sowie einzelne Privatstrassen. Das Quartier ist, mit Ausnahme der Parzellen GB Nr. 287, 425 & 540, der Wohnzone W2 zugeordnet.

4.3.5 Entwicklungspotential

In der nachfolgenden Beurteilung wird die Parzelle 493 als potentielles Neubaugebiet miteinbezogen. Das Quartier kann als (raum-)planerisch relevantestes Entwicklungsgebiet mit entsprechend beträchtlich bis grossem Entwicklungspotential eingestuft werden.

Zusätzlich zur Parzelle 493 existieren im Gebiet zwischen Röti-und Schulhausstrasse noch einzelne Baulücken. Ansonsten ist das Quartier als bebaut zu betrachten, dies jedoch mit durchgehend tiefer Überbauungsziffer.

In Abhängigkeit der Bereitschaft der einzelnen Grundeigentümer ihr Bauland zu mobilisieren sowie bei einer Sanierung verdichtende Massnahmen zu ergreifen, können sich vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Die künftigen Baumasse sollen eine hohe Bebauungsdichte für Ersatzneubauten sowie Neubauten ermöglichen. Qualitätsvorgaben für die Aussenraumgestaltung oder einzelne Gebäudebestandteile können dabei helfen, identitätsstiftende Merkmale der aktuellen Bebauung zu bewahren. Im Sinne der Innenentwicklung sollte auch die Grundnutzung einzelner Quartierteile überprüft werden. So ist beispielsweise eine lokale Erhöhung der maximal zulässigen Geschosszahl von 2 auf 3 Geschoss im angesprochenen Gebiet zwischen Röti-und Schulhausstrasse denkbar, insbesondere falls sich zukünftig nördlich davon eine verdichtende Bebauung abzeichnen würde.

4.3.6 Zielsetzungen & Umsetzungsvorschläge

Für dieses Quartier werden die Strategien „Verdichten“ und „Weiterentwickeln“. gemäss Leitfaden SEin festgelegt. Dies ergibt sich aus den folgenden, bereits ausgeführten, Gründen:

- Im Quartier gibt es noch vereinzelte Baulücken und das Verdichtungspotential ist noch nicht flächendeckend ausgeschöpft
- Das Quartier liegt nahe wichtiger öffentlicher Bauten (Bahnhof, Schulanlagen)
- Die Dichte an Kulturobjekten ist gering und der Handlungsspielraum von Bauherren damit grösser.

Verdichtungsprozessen können durch die Bebauung unbebauter Grundstücke, Umzonungen von W2 auf W3, Umbauten an einzelnen Gebäuden eingeleitet bzw. umgesetzt werden. Da sich auch viele kleinere Parzellen im Quartier befinden, sollte bei Bedarf massnahmenbegleitend auch jeweils das Gespräch mit verschiedenen Grundeigentümern gesucht werden, um allenfalls grössere Projekte über mehrere Parzellen realisieren zu können. Je nach Grad der Errichtung von Neubauten bzw. der Umnutzung von Gebäuden, kann sich dabei

auch Druck auf bestehende Qualitäten im Bereich der kleinräumlich verteilten Begrünungsstruktur entwickeln. Falls sich Impulse, in Form zusätzlicher Neuzuzüger/-innen ergeben, sollen diese möglichst im nördlichen Quartierteil in der Nähe des Bahnhofes, des Schulareals angesiedelt werden.

4.4 Quartier 4: Hubel

4.4.1 Lage und Topographie

Das Quartier wird im Norden durch Sonnenhaldenstrasse, im Osten durch die Rüttistrasse und im Süden durch die Länggasse und im Westen durch Landwirtschaftsgebiet sowie das Areal der katholischen Kirche begrenzt. Einzelne Häuserzeilen entlang der Sonnenhaldenstrasse liegen noch in schwach abfallendem Gelände. Der Rest der Gebäude befindet sich in starkem Hangefälle.



Abb. 74/75 (Aufnahmen SPI, März 2021):
Ansicht Hubelweg (links)
Ansicht Länggasse (rechts),

4.4.2 Bebauung

Die Bebauung besteht mehrheitlich aus 1-2 geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit teils nach Süden ausgerichteten Terrassen und/oder Balkonen. Gesamthaft ist die Bebauung als inhomogen zu bezeichnen. Einzelne Gebäude sind auf der Südseite / hanglagig teilweise 4-geschossig erbaut worden. Dies entspricht nicht den Vorgaben des Zonenreglements und wäre somit eigentlich nicht zulässig. Im Zonenreglement wird die Topografie nicht genügend berücksichtigt.

4.4.3 Begrünung

Das Quartier ist u.a. durch das Vorhandensein von Gärten und/oder Rasen- sowie Wiesenflächen im Bereich der Hausumschwünge durchgehend begrünt. Nur vereinzelt gibt es markante Bepflanzungen in Form von Einfriedungen oder Einzelbäume.

4.4.4 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über den Hubelweg, die Länggasse, die Sonnenhaldenstrasse sowie die Rüttistrasse. Eine Fussverbindung zum Schulareal via Hubel / Sonnenhaldenstrasse ist aktuell in Planung.

4.4.5 Entwicklungspotential

Ein Entwicklungspotential ist in diesem Quartier (theoretisch) vorhanden. Zum einen besteht ein Verdichtungspotential innerhalb des Bestandes (die Überbauungsziffer ist eher tief und zum anderen existieren noch vereinzelte Baulücken. Die Bebauung im Hang ist jedoch anspruchsvoll und kann aufgrund der bestehenden Gebäude nicht grossflächig erfolgen. Darum relativiert sich die Aussage zum Verdichtungspotential anhand der Überbauungsziffern. Zudem könnte eine zu starke Verdichtung aufgrund der Lage und der sich unmittelbar daneben befindenden katholischen Kirche eine negative Auswirkung auf das Ortsbild haben, was ohnehin nicht erwünscht wäre.

4.4.6 Zielsetzungen & Umsetzungsvorschläge

Der Erhalt des Bestandes sollte die grundlegende Zielsetzung für dieses Quartier sein. Die zukünftige Baumasse sollten eine etwas grössere Bebauungsdichte zulassen. Im Zonenreglement sollte geprüft werden, ob neu maximale Firsthöhen, die Ausrichtung der Firste oder weitere bauliche Vorschriften ergänzt werden sollen, um zukünftig eine einheitlichere bzw. harmonischere Bebauung des Hanges sicherzustellen. Allenfalls ist die starke Hangneigung mit speziellen Zonenvorschriften zu berücksichtigen Bsp. Geschossigkeit auf die Hangneigung pro Fassade festlegen).

Für dieses Quartier wird deshalb die Strategie „Erhalten“ gemäss Leitfaden SEin festgelegt.

4.5 Quartier 5: Allmend / Vorstettli

am 17.03.2021 nicht begangen

4.5.1 Lage und Topographie

Das östlich gelegene Quartier besteht aus sämtlichen Liegenschaften, welche durch die Allmendstrasse sowie dem Vorstettliweg erschlossen werden. Die Gebäude entlang der Allmendstrasse stehen noch in flachem bis leicht abfallendem Gelände.

4.5.2 Bebauung

Die Bebauung besteht überwiegend aus 1- bis mehrgeschossigen Gebäuden mit überwiegend nach Süden ausgerichteten Terrassen und/oder Balkonen.

4.5.3 Erschliessung & Heutige Zonierung

Die Erschliessung erfolgt, via Länggasse oder Rüttistrasse, über die Allmendstrasse sowie den Vorstettliweg. Das Quartier ist der Wohnzone W2 zugeordnet.

4.5.4 Besonderheiten

Im Bereich des ehemaligen Schützenhauses besteht noch ein Parkplatz. Der Bedarf dieser grossen, befestigten Fläche soll geprüft und allenfalls eine Umnutzung / Umgestaltung angestrebt werden.

4.5.5 Entwicklungspotential

Das Verdichtungspotential ist grundsätzlich aufgrund der eher niedrigen Überbauungsziffern innerhalb des Bestands grundsätzlich vorhanden. Das Entwicklungspotential erachten wir dennoch für dieses Quartier als gering. Die meisten Bauten wurden erst innert der letzten 40 Jahre errichtet und zudem bestehen kaum Baulücken.

4.5.6 Zielsetzungen & Umsetzungsvorschläge

Der Erhalt des Bestandes sollte die grundlegende Zielsetzung sein. Der Gebäudebestand gliedert sich (anhand der Beurteilung mit den AV Daten und des Luftbildes) insgesamt harmonischer in den Hang ein als dies im angrenzenden Quartier Hubel der Fall ist. Auch befindet sich das Quartier nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dorfkern. Deshalb besteht für dieses Quartier ein (raum-)planerisch minimiertes Bedürfnis, die zukünftige Siedlungsentwicklung an baulichen Qualitätsvorgaben, wie max. Firsthöhen, Aussenraumgestaltung etc. auszurichten.

Für dieses Quartier wird deshalb die Strategie „Erhalten“ gemäss Leitfaden SEin festgelegt.

4.6 Quartier 6: Dorfkern (Brunnstube)

4.6.1 Lage und Topographie

Der Ortskern bildet die das historische Zentrum der Gemeinde Flumenthal. Er befindet sich direkt am Hangfuss der steil abfallenden Terrassenstufe befindend und sich bis zur Dorfstrasse erstreckend. Das Gefälle ist als flach zu bezeichnen.



Abb. 76/77 (Aufnahmen SPI, März 2021):
Ansicht Teilabschnitt Länggasse südlich der katholischen Kirche (links)
Ansicht Dorfstrasse (rechts)

4.6.2 Bebauung

Die Bebauung im Ortskern besteht aus Speichern neben grossen Gebäuden von aktiven oder ehemaligen Landwirtschaftsbetrieben sowie der katholischen Kirchen inklusive dazugehörigem Pfarrhaus. Es handelt sich damit mehrheitlich um einen Altbestand, welcher jedoch gut erhalten ist und nur vereinzelt baufällig wirkt. Die Gebäude sind i.d.R. mehrgeschossig und haben teils stark überhängende Schrägdächer.

4.6.3 Begrünung

Das Quartier ist unterschiedlich stark begrünt. Im Umfeld von oft grösseren Gebäuden mit traditionellen Innenhöfen und Zufahrten fehlt die Begrünung teils komplett bzw. reduziert sich auf einzelne, grössere Bäume und/oder kleinerer Grünflächen. Im Umfeld anderer Gebäude wiederum ist eine stärkere Begrünung vorhanden, welche sich aus Einfriedungen, Einzelbäumen und kleineren Gartenanlagen zusammensetzt. Die vereinzelt Gartenanlagen werden in der Regel gärtnerisch (Beete) oder, landwirtschaftlich (Kleintierhaltung, Obstbäume) benutzt. Im Gegensatz zu den anderen Quartieren fehlen weitflächig, offene Rasenflächen.

4.6.4 Erschliessung & heutige Zonierung

Die Erschliessung erfolgt über die Dorfstrasse, die Kirchgasse sowie die Länggasse. Das Quartier ist der Kernzone zugeordnet und wird durch eine Ortsbildschutzzone überlagert.

4.6.5 Besonderheiten

Bei der Liegenschaften GB Nr. 62 & 385 besteht eine, aus mehreren Container bestehende, öffentliche Entsorgungsstelle. Aus Sicht des Ortsschutzes ist zu prüfen, ob dieser Standort erforderlich ist und wenn ja, ob es Möglichkeiten gäbe die Entsorgungsstelle etwas dezenter zwischen die Gebäude zu platzieren. Insbesondere da sich auf dem Gemeindegebiet von Flumenthal bereits eine offizielle, neben der Gemeindeverwaltung und damit zentral gelegene Entsorgungsstelle befindet.

Als weitere Besonderheit des Quartiers ist ein kleiner Dorfplatz zu betrachten, welcher sich vor dem Elektrogeschäft Schnider, auf mehrheitlich privatem Grund befindet. Der Platz beinhaltet einen Brunnen, einige Sitzgelegenheiten sowie einen Einzelbaum. Eine langfristige Aufwertung ist aus Sicht der Gemeinde, insbesondere bei gleichzeitiger Schaffung einer ÖV-Haltestelle für die beantragte ÖV-Linie (Kapitel 1.1.x), anzustreben. Vorgängig gilt es die Besitzverhältnisse der Möblierungen und allfällige Dienstbarkeiten bezüglich Nutzung und Unterhalt abzuklären.

4.6.6 Entwicklungspotential

Das Gebiet bildet den historischen Ortsteil und Ortskern von Flumenthal. Das Entwicklungs- oder Verdichtungspotential ist, da das Ortsbild entlang der Kirchgasse und der Dorfstrasse erhalten werden soll und bereits ein dichter Gebäudeabstand besteht, praktisch keines vorhanden.

4.6.7 Zielsetzungen & Umsetzungsvorschläge

In diesem Gebiet sollen die vorhandenen Strukturen erhalten bleiben. Für dieses Quartier wird deshalb die Strategie „Erhalten“ gemäss Leitfaden SEin festgelegt.

4.7 Quartier 7: Schürmatt

4.7.1 Lage und Topographie

Das Quartier umfasst einen nördlichen (begrenzt durch Dorfstrasse, Kirchgasse und Werkstrasse) und einen südlichen Quartierteil (begrenzt durch Sportweg und Werkstrasse). Das Gelände ist durchgehend eben und weist keine markanten Geländeübergänge auf.



Abb. 78/79 (Aufnahmen SPI, März 2021):
Bestand entlang der Werkstrasse (links)
Bestand entlang der Dorfstrasse 15-29 (rechts)

4.7.2 Bebauung

Die Bebauung besteht mehrheitlich aus 1 bis 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit teils nach Süden ausgerichteten Terrassen und/oder Balkonen. Darunter befinden sich sowohl Alt- als auch Neubauten. Der vorherrschende Dachtyp ist das Schrägdach in unterschiedlicher Ausprägung.

4.7.3 Begrünung

Das Quartier ist durchgängig mittel bis stark durchgrünt. Die Begrünung besteht aus den unterschiedlichsten Elementen. Dazu gehören Einfriedungen, Einzelbäume, intensiv gepflegten Gartenanlagen mit Blumenbeeten und Rasenflächen. Grössere, zusammenhängende Baumgruppen fehlen.

Erwähnte Strukturen prägen das Bild quartierübergreifend auch strassenseitig wesentlich und nur in einzelnen Fällen wirken Vorplätze und Zufahrten dominant.

4.7.4 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt durch die Dorfstrasse, Höflisgasse sowie Werkstrasse. Das Quartier ist der Wohnzone W2 zugeordnet.

4.7.5 Entwicklungspotential

Grundsätzliches Entwicklungspotential wäre vorhanden. Es bestehen flächenrelevante Baulücken, mehrheitlich eher tiefe Überbauungsziffern und mehrere Parzellen, welche ihr Verdichtungspotential noch nicht ausgeschöpft haben. Zudem ist das Quartier durch Kirchgasse und Werkstrasse bereits gut erschlossen.

4.7.6 Zielsetzung & Umsetzungsvorschläge

Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll sich, sowohl architektonisch als auch bezüglich Baumasse, am bestehenden Bestand orientieren. Insbesondere eine zusätzliche Verdichtung und Bebauung der übrig gebliebenen freien Flächen sowie Baulücken des nördlichen Quartierteils wird aus den folgenden Gründen (raum-)planerisch nicht angestrebt. Dies aus den folgenden Gründen:

- Entlang der Dorfstrasse existieren landwirtschaftlichen Betrieben / Gebäuden (Parzellen mit GB-Nrn. 353 & 355) mit schönen Fassaden, welche den identitätsstiftenden, ländlich geprägten Charakter der Gemeinde Flumenthal stärken und das Bild des östlichen Dorfeingangs prägen.
- Im südlichen Dorfteil hat zudem bereits eine Verdichtung in anderen, ebenfalls eher an Siedlungsrandlage gelegenen Quartieren, stattgefunden oder sind Bauaktivitäten geplant. Damit wird der Zielsetzung der inneren Verdichtung bereits lokal entsprochen. Zudem kann erwartet werden, dass ein relevanter Teil des zukünftigen Bevölkerungswachstums bereits in anderen, dem südlichen Dorfteil zugehörigen, Quartieren aufgenommen werden kann.

Aus erwähnten Gründen und dem Ziel auch innerhalb des Gemeindegebietes gezielt und nicht flächendeckend zu verdichten, sollen deshalb in diesem Quartier auch Freiflächen ländliche Qualitäten und eventuell Freiflächen (Parzelle GB Nr. 477) gesichert werden. Liegenschaftsbezogene Mindestanteile an Grünflächen und Förderung des Erhalts von Obstbäumen könnten helfen den bestehenden Bestand langfristig zu sichern. Auch soll der einigermaßen sanfte Übergang der Siedlungsränder in die Landschaft erhalten bleiben. Dies u.a. durch den Erhalt einer flächendeckenderen 2-geschossigen Bebauung.

Für dieses Quartier wird deshalb die Strategie „Erhalten“ gemäss Leitfaden SEin festgelegt.

4.8 Quartier 8: Höfli

4.8.1 Lage und Topographie

Das Quartier liegt zwischen den Quartieren Scharl und gliedert sich in einen nördlich der Kirchgasse und einen südlich der Kirchgasse gelegenen Quartierteil. Das Gelände ist mehrheitlich flach.



Abb. 80/81 (Aufnahmen SPI, März 2021):
Einzelgebäude der Überbauung auf Parzelle GB Nr. 48 (links)
Bestand auf Parzellen GB Nr. 48, 385, 454, 682 (rechts)

4.8.2 Bebauung

Der nördliche Quartierteil besteht aus einer grossflächigen Überbauung aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Diese Bebauung unterscheidet sich von der Bebauung der umliegenden Quartiere. Einzelne Elemente wie Schrägdächer und versetzte, offene Gebäudefronten nehmen architektonische Elemente der umliegenden Altbauten auf.

Der südliche Quartierteil besteht sowohl aus Baulücken als auch aus Neubauten (1-2 geschossige Einfamilienhäuser).

4.8.3 Begrünung

Da zum Zeitpunkt der Begehung der südliche Quartierteil noch aus Wiese bestanden und die Begrünung der Neubauten noch in ungenügender Masse abzuschätzen war, bezieht sich dieser Abschnitt nur auf den nördlichen Quartierteil.

Die Begrünung besteht aus offen, gehaltenen gepflegten Rasen sowie einzelnen Bäumen. Im Bestand bilden lichte Einfriedungen eine Abgrenzung gegenüber versiegelten, grosszügigen Parkflächen. Stellenweise wird die Begrünung durch Steingärten ergänzt.

4.8.4 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die Kirchgasse. Das Quartier ist grösstenteils der Wohnzone W2 zugeordnet. Ausnahme bildet die Parzelle mit GB Nr. 454, welcher zur Kernzone gehört.

4.8.5 Entwicklungspotential

Das Entwicklungspotential beschränkt sich auf die verbleibenden Baulücken (Parzellen mit GB Nr. 45, 844 und 616) und ist daher begrenzt. Insbesondere auch da im Bestand, aufgrund des ausgeschöpften Verdichtungspotentials und der Neubauten, keine Verdichtung stattfinden kann.

4.8.6 Zielsetzung & Umsetzungsvorschläge

Die Zielsetzung für das Quartier ist die Erhaltung des Bestandes sowie eine angepasste Entwicklung der noch unbebauten Flächen. Anhand der Bebauung des nördlichen Quartierteiles, welche eindeutig eine verdichtende Bausubstanz aufweist, sollten jedoch hinsichtlich der Siedlungsqualität und der Auswirkungen auf das Ortsbild gewisse Fragen diskutiert werden.

- Umgang mit Ortsbilschutzzone: Inwiefern sollen sich Neubauten an den Gebäuden innerhalb der Ortsbilschutzzone orientieren ?
- Darf architektonischer Bruch noch unmittelbarer und stärker erfolgen ?
- In welchem Masse soll Ortsbilschutzzone auf für Umgebung relevant sein ?
- Entspricht die aktuelle Form der Ortsbilschutzzone der aktuellen Bebauung und dient diese den langfristigen Interessen der Siedlungsentwicklung von Flumenthal ?
- Braucht es Anpassungen der Bestimmungen der Ortsbilschutzzone im Zonenreglement ?
- Wie gliedert sich das Quartier in die Umgebung ein oder braucht es mehr strukturelle Elemente oder Vorgaben ?

Für dieses Quartier werden deshalb die Strategien „Erhalten“ und „Weiterentwickeln“. gemäss Leitfaden SEin festgelegt.

4.9 Quartier 9: Lättacker

am 17.03.2021 nicht begangen

4.9.1 Lage und Topographie

Das Quartier befindet sich nahe dem Aareufer und östlich der Quartiere Höfli & Schachen in flachem Gelände.

4.9.2 Bebauung

Die Bebauung besteht aus 1 bis 2 geschossigen Ein-und Mehrfamilienhäusern. Darunter befinden sich sowohl Alt-als auch Neubauten. Der vorherrschende Dachtyp bilden verschiedene Schrägdachformen.

4.9.3 Begrünung

Das Quartier ist durchgängig mittel bis stark durchgrünt. Die Begrünung besteht aus den unterschiedlichsten Elementen. Dazu gehören bepflanzte Einfriedungen, Einzelbäume, Gartenanlagen mit Blumenbeeten, Rasenflächen und Teiche.

4.9.4 Erschliessung & Heutige Zonierung

Die Erschliessung erfolgt über die Kirchgasse sowie die Lättackerstrasse. Strassenseitig sind meist Elemente vorhanden, welche das Gebäude gegenüber der Strasse abschirmen. Das Quartier ist der Wohnzone W2 zugeordnet.

4.9.5 Entwicklungspotential

Trotz mehrheitlich tiefen Überbauungsziffern ergibt sich für das Quartier Lättacker nur ein geringes Entwicklungspotential. Viele Gebäude wurden erst in den letzten rund 20 Jahren realisiert, so dass der Veränderungsdruck nicht sehr gross ist in diesem Quartier. Zudem sind praktisch alle Parzellen der Bauzonen überbaut und es bestehen nur einzelne Baulücken.

4.9.6 Zielsetzungen & Umsetzungsvorschläge

Die Zielsetzung für das Quartier ist die Erhaltung des Bestandes sowie eine angepasste Entwicklung der noch unbebauten Flächen. Qualitäten wie Grünanteile und attraktive Siedlungsränder sollen erhalten bzw. gefördert werden. Für dieses Quartier wird insgesamt die Strategie „Erhalten“ gemäss Leitfaden SEin festgelegt.

4.10 Zusammenfassung Quartieranalyse

Es kann festgehalten werden, dass Flumenthal ein Dorf ist, dessen ursprüngliche Siedlungsstruktur mit 2 Hauptsiedlungsschwerpunkten Dorfkern (Umfeld katholische Kirche) und Neuhüsli / Bereich Bahnhofareal sich bis heute relativ stark erhalten hat. Grundsätzlich gilt jedoch auch für Flumenthal, dass der Siedlungsraum mehrheitlich in den letzten 20 bis 40 Jahren entstanden und damit auch Flumenthal ein junges Dorf ist.

Einige der älteren Liegenschaften sind in den letzten Jahren bereits saniert worden und in gutem Zustand erhalten geblieben. Auf dem ganzen Gemeindegebiet gibt es insgesamt wenig sanierungsbedürftige Bausubstanz. Es ist davon auszugehen, dass bei allfälligen Generationswechseln die Liegenschaften mehrheitlich eher saniert, ggf. erweitert, aber kaum ersetzt werden. 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 Ortsplanung gilt es daher für den grössten Teil des Baugebietes die Grundnutzungen zu überprüfen und geeignete Baumasse zu finden, welche sowohl geeignet sind den Bestand sicherzustellen, als auch Erweiterungen von Bestandsbauten mit zusätzlichen Wohneinheiten zu zulassen.

Per Dezember 2020 bestehen auf dem ganzen Gemeindegebiet noch diverse unbebaute Parzellen, welche aber oft von geringerer bis mittlerer Grösse sind. Eine Bebauung der verbliebenen unbebauten Parzellen hat, aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen und Quartierszugehörigkeit, nicht überall die gleich hohe Priorität. Nichtsdestotrotz gilt es Rahmenbedingungen zu kreieren, mit denen eine hohe Bebauungsqualität und eine angemessene Wohnungs-/Bevölkerungsdichte mit neuen Überbauungen erreicht wird. Der grösste Veränderungsdruck und damit auch das grösste Entwicklungspotential bestehen in den Quartieren Grütacker/Rütti, Höfli, Lättacker und im Dorfkern.

Im Rahmen der Nutzungsplanung gilt es die Rahmenbedingungen zu schaffen, um eine zeitgemässe Nutzung und Belebung der Ortskerne zu ermöglichen, die Interaktion zwischen den Quartieren zu intensivieren bzw. zu verbessern sowie das historische Kulturerbe langfristig zu erhalten. Erstgenannte Punkte betreffen insbesondere die Gebiete, um das Bahnhofareal sowie den Dorfkern inklusive der umliegenden Quartiere. Die Erstellung einer

zusätzlichen Bahnquerung, die attraktivere Gestaltung des Orteinganges, die Ermöglichung von Mischformen (Wohnen & Kleingewerbe) und das Festlegen von gestalterischen Rahmenbedingungen in ausgewählten Gebieten sind mögliche (raum-)planerische Massnahmen, um dies zu erreichen. Um letztgenannten Punkt sicherzustellen empfiehlt es sich zusätzliche Gebäude als erhaltens- bzw. schützenswert festzulegen. Dabei gilt es insbesondere zu überprüfen, inwiefern die für das Ortsbild massgebende Eigenschaften und Qualitäten an die jeweiligen Gebäude gekoppelt sind oder ob die prägnanten Strukturen auch anderweitig sichergestellt werden können.

Derendingen, den 26.4.2021 / cs, fk
rev. (6) 8.6.2022/cs

SPI Planer und Ingenieure AG

Christian Sigrist, Fabian Kessler

5 Anhang / Beilagen

- Beilage A: Dokumentation Workflow Siedlungs-und Quartieranalyse mit GIS
- Beilage B: GIS-Karte / Übersichtsplan - Überbauungsziffer / Bestand
- Beilage C: GIS-Karte / Übersichtsplan – Einwohnerdichte/Verdichtungspotential
- Beilage D: Berechnung Fassungsvermögen Stand Dez. 2020 (vor der Planung)
- Beilage E: Auflistung unbebauter Grundstücke Stand Dez. 2020

Einwohnergemeinde
2545 Flumenthal

Ortsplanungsrevision
Quartier - und Siedlungsanalyse

Überbauungsziffern Bestand

Situation 1:5'000

Anhang.:
Datum: 16.03.2021
revidiert (...):
gezeichnet: fk/cs
kontrolliert: cs

Luzernstrasse 34, CH-4552 Derendingen
T +41 (0)32 681 33 33, office@spi.ag, www.spi.ag

spi planer und
ingenieure ag

Planinhalte

Überbauungsziffer Bestand (Stand 31.12.2020)

- Anteil Gebäudefläche an Parzellenfläche beträgt < 15%
- Anteil Gebäudefläche an Parzellenfläche beträgt 16% - 20%
- Anteil Gebäudefläche an Parzellenfläche beträgt 21% - 25%
- Anteil Gebäudefläche an Parzellenfläche beträgt 26% - 30%
- Anteil Gebäudefläche an Parzellenfläche beträgt 31% - 35%
- Anteil Gebäudefläche an Parzellenfläche beträgt 36% - 40%
- Anteil Gebäudefläche an Parzellenfläche beträgt > 40%
- Baulücke / unbebautes Grundstück

orientierende Inhalte

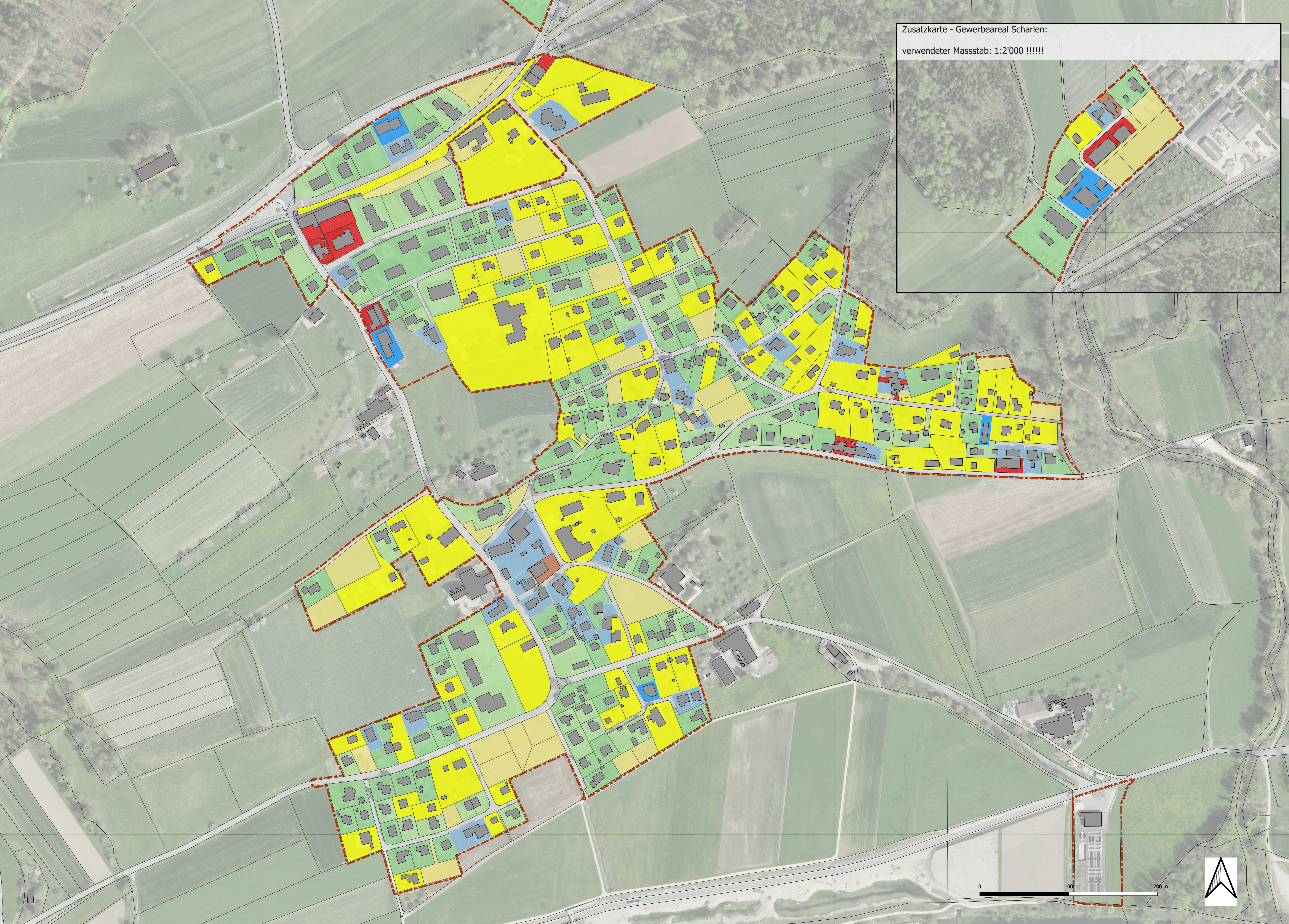
- Bauzonengrenze
- Liegenschaftsgrenzen
- Gebäude (Bezug AV-Daten: 17.12.2020)

WEITERE BEMERKUNGEN

als Hintergrund wird für diesen Übersichtsplan das SWISSTOPO-Produkt
SWISSIMAGE verwendet (als WMTS eingebunden)

Zusatzkarte - Gewerbeareal Scharlen:

verwendeter Massstab: 1:2'000 !!!!!



Einwohnergemeinde
2545 Flumenthal

Ortsplanungsrevision
Quartier - und Siedlungsanalyse

Einwohnerdichte / Verdichtungspotential

Situation 1:5'000

Anhang.:
Datum: 16.03.2021
revidiert (...):
gezeichnet: fk/cs
kontrolliert: cs

Luzernstrasse 34, CH-4552 Derendingen
T +41 (0)32 681 33 33. office@spi.ag, www.spi.ag



Planinhalte

Einwohnerdichte / Verdichtungspotential (Stand 31.12.2020)*

- hohes Verdichtungspotential: < 50% des kant. Zielwertes erreicht*
- mittleres Verdichtungspotential: < 90% aber > 50% des kant. Zielwertes erreicht*
- geringes Verdichtungspotential = bereits über 90% des kant. Zielwertes erreicht*
- Kant. Zielwert bereits erreicht oder übertroffen*
- hohes Verdichtungspotential: < 50% des kant. Zielwertes erreicht

orientierende Inhalte

- Bauzonengrenze
- Liegenschaftsgrenzen
- Gebäude (Bezug AV-Daten: 17.12.2020)

* ERLÄUTERUNGEN ZU EINWOHNERDICHTEN / VERDICHTUNGSPOTENTIAL

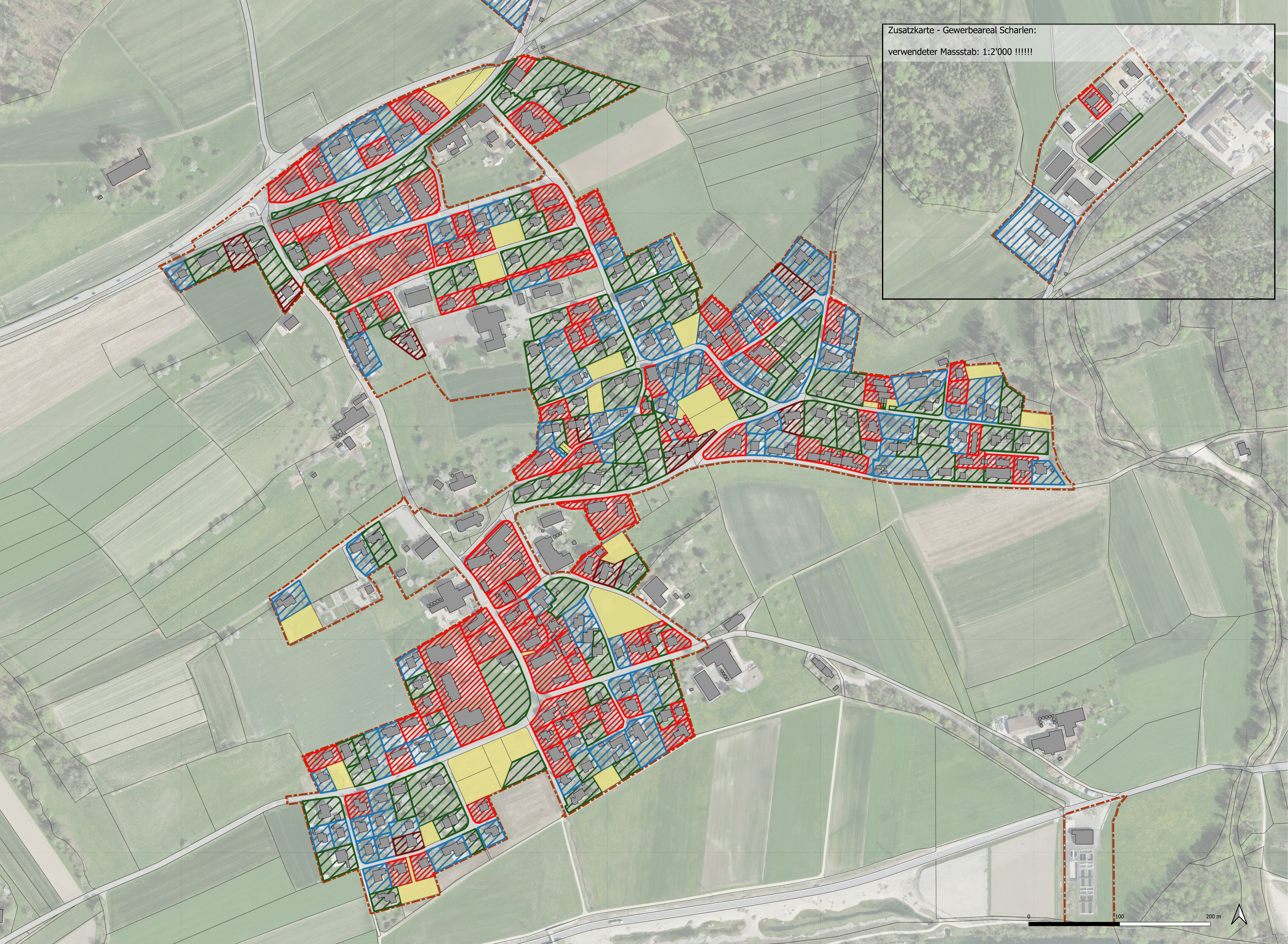
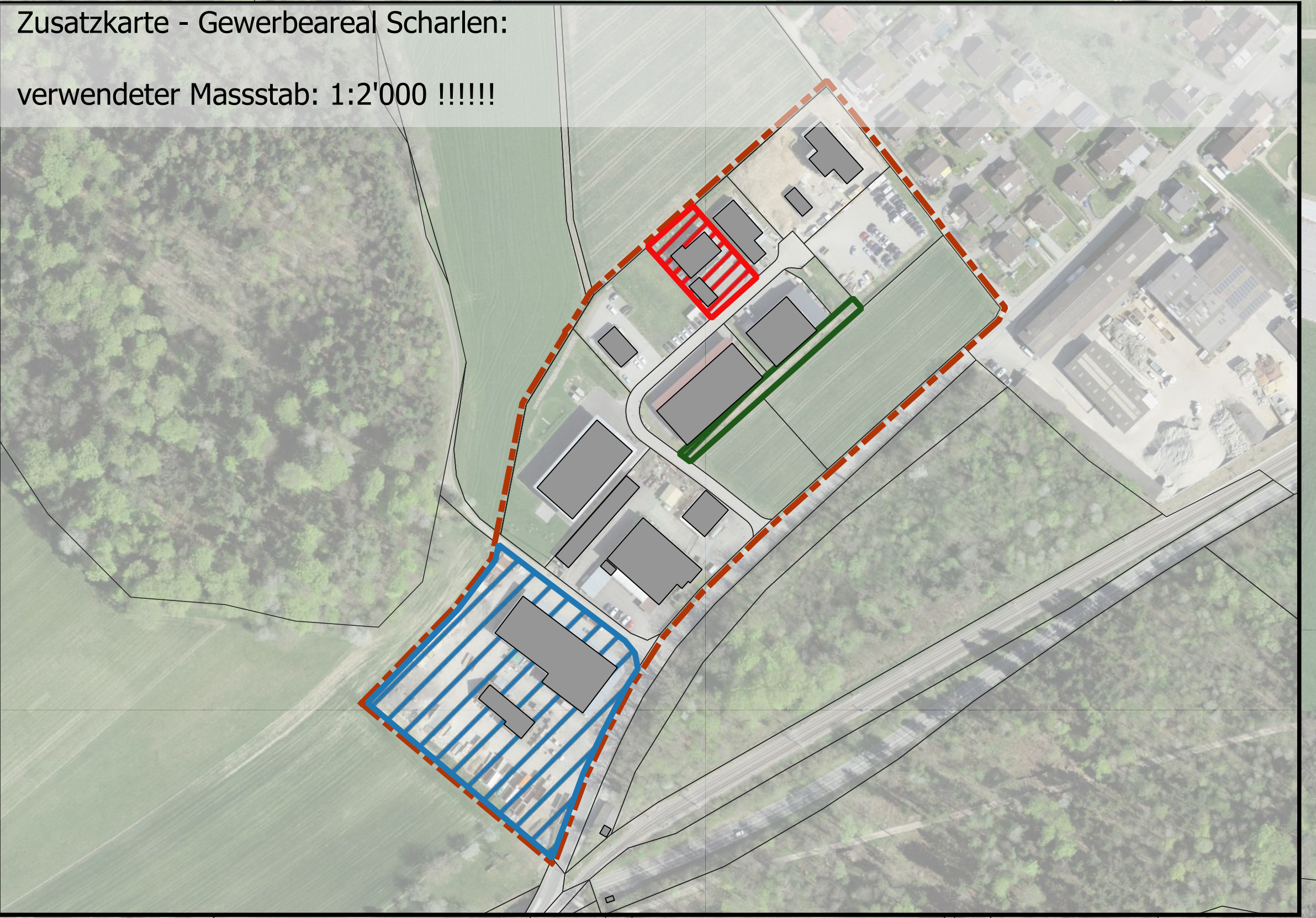
Verdichtungspotential:
In Relation zu kant. Zielwert, sprich SOLL-Dichten nach Handlungsspielraum (ländlich und Zonen).

Einwohnerdichte (Daten des Einwohnerregisters verwendet):
Berechnet pro Parzelle mit Formel $(E_{tot} / \text{Parzellenfläche}) * 10'000$
(E_{tot} : ist die aussummierte Anzahl Einwohner pro Parzelle)

WEITERE BEMERKUNGEN

als Hintergrund wird für diesen Übersichtsplan das SWISSTOPO-Produkt SWISSIMAGE verwendet (als WMTS eingebunden)

Zusatzkarte - Gewerbeareal Scharlen:
verwendeter Massstab: 1:2'000 !!!!!



Gemeinde: Flummenthal (ländlich)

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP)

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut IST *A	E/ha überbaut SOLL *2	E/ha unbebaut SOLL *2	Bauzonen überbaut bis 31.12.2020		Nachverdichtung*3 bis 31.12.2035		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
Wohn- zonen							ha	E	ha	E	Einzelparzellen		Flächen >2500 m²		ha	E
											ha	E	ha	E		
Wohnzone 2	W2		32	37.1	50	55	18.19	675	18.19	235	1.93	106	0.00	0	20.12	830
	Wohnzone 3	W3	87	89.9	90	90	1.91	172	1.91	0	0.00	0	0.00	0	1.91	172
Total Wohnzonen							20.10	847	20.10	235	1.93	106	0.00	0	22.03	1002
Misch- zonen	Kernzone	KE	30	41.1	30	35	3.41	140	3.41	0	0.18	6	0.00	0	3.59	146
								0	0.00	0		0		0	0.00	0
Total Mischzonen							3.41	140	3.41	0	0.18	6	0.00	0	3.59	146
Arbeits- zonen	Gewerbezone	G	0	1.7	0	0	3.46	6	3.46	0		0		0	3.46	6
								0	0.00	0		0		0	0.00	0
Total Arbeitszonen							3.46	6	3.46	0	0.00	0	0.00	0	3.46	6
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	OeBA	0	1.5	0	0	3.25	5	3.25	0		0		0	3.25	5
								0	0.00	0		0		0	0.00	0
Total weitere Zonen							3.25	5	3.25	0	0.00	0	0.00	0	3.25	5
Total							30.22	998	30.22	235	2.10	112	0.00	0	32.32	1159

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

30%

80%

100%

Freie Kapazitäten (E)	160
Fassungsvermögen Total (E)	1158

Einwohnerzahl total Stand 31.12.2020	1055
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	57
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	998
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr xxxx	
Bevölkerungsprognose Jahr 2042 mittl. Szenario	970
Bevölkerungsprognose Jahr 2042 ho. Szenario	1013

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

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten oder gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

*A gem. Einwohnerregister Stand 31.12.2020

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

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

BEILAGE E: AUFLISTUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE UND SCHWACH ÜBERBAUTER GRUNDSTÜCKE

Tabelle E.1. listet sämtliche unbauten Parzellen der Gemeinde Flumenthal, gemäss Stand 31.12.2020, auf, welche aktuell der Wohnzone W2, der Wohnzone W3 oder der Kernzone zugeordnet sind. Die einzelnen Einträge zu den Parzellen sind nach GB-Nr. aufsteigend sortiert und enthalten zusätzliche Informationen zu Parzellenfläche, der Erschliessungssituation, der Eingliederung in umgebende Quartiere, der Lage am Siedlungsrand bzw. im Siedlungskern sowie zum Verkaufsinteresse der Grundeigentümer (Stand: 01-03.2020).

Auf den mit dem Symbol (*) gekennzeichneten Parzellen ist bereits der Bau eines Gebäudes geplant (Baugesuch nach AV Daten). Einzelne dieser Gebäude sind anhand der Erkenntnisse vor Ort anlässlich der Begehung 17.3.2021 bereits erstellt, in der AV jedoch noch nicht als fertig, gestelltes Gebäude klassiert, worden.

Es wird farblich unterschieden zwischen Parzellen mit Parzellenfläche > 1'000 m² und Parzellen mit Parzellenfläche < 1'000 m². Letztgenannte sind farblich markiert. Parzellen mit Fläche < 100 m² sind nicht aufgelistet.

GB-Nr.	Fläche (m ²)	Erschliessung	Umgebung (Quartier)	Lage	Verkaufsinteresse
45	930	Durch Höflisgasse	Keine unmittelbare, sehr enge Einbindung in bestehendes, gewachsenes Quartier	Eher am Siedlungsrand gelegen	Keine konkreten Angaben
266	180 (Kleinstfläche)	Durch Reckenackerweg	In bestehendes Quartier eingegliedert	Am Siedlungsrand gelegen	Keine konkreten Angaben
282	831	Durch Jurastrasse	In bestehendes Quartier eingegliedert	Im Innern des bestehenden Siedlungsgebietes gelegen (keine Lage am Siedlungsrand)	Keine konkreten Angaben
284	784	Durch Birkenweg / Jurastrasse	In bestehendes Quartier eingegliedert	Im Innern des bestehenden Siedlungsgebietes gelegen (Keine Lage am Siedlungsrand)	Kein Verkaufsinteresse
295	495	Durch Sonnhaldenstrasse	In bestehendes Quartier eingegliedert	Im Innern des bestehenden Siedlungsgebietes gelegen (keine Lage am Siedlungsrand)	Keine konkreten Angaben
449	917	Durch Allmendstrasse	In bestehendes Quartier eingegliedert	Am Siedlungsrand gelegen	Keine konkreten Angaben
477	2342	Durch Dorfstrasse / Föhrenweg	In bestehendes Quartier eingegliedert	Eher am Siedlungsrand gelegen	Kein Verkaufsinteresse
508	478	Durch Baselstrasse / Kantonsstrasse T5	In bestehendes Quartier eingegliedert	Am Siedlungsrand gelegen	Keine konkreten Angaben

542	1234	Durch Baselstrasse / Kantonstrasse T5	In bestehendes Quartier eingegliedert	Am Siedlungsrand gelegen	Keine konkreten Angaben
559	738	Durch Rüttistrasse	In bestehendes Quartier eingegliedert	Im Innern des bestehenden Siedlungsgebietes gelegen (keine Lage am Siedlungsrand)	Keine konkreten Angaben
604	111	Durch Allmendstrasse	In bestehendes Quartier eingegliedert	Im Innern des bestehenden Siedlungsgebietes gelegen (keine Lage am Siedlungsrand)	Keine konkreten Angaben
616	1171	Durch Höflisgasse / Lättackerstrasse	Keine unmittelbare, sehr enge Einbindung in bestehendes, gewachsenes Quartier	Am Siedlungsrand gelegen	Keine konkreten Angaben
629	513	Nur durch Flurweg direkt erschlossen	In bestehendes Quartier eingegliedert	Am Siedlungsrand gelegen	Kein Verkaufsinteresse
660	989	Nur über Quartierwege indirekt erschlossen	In bestehendes Quartier eingegliedert	Im Innern des bestehenden Siedlungsgebietes gelegen (keine Lage am Siedlungsrand)	Kein Verkaufsinteresse
661	1204	Durch Länggasse erschlossen	In bestehendes Quartier eingegliedert	Im Innern des bestehenden Siedlungsgebietes gelegen (Keine Lage am Siedlungsrand)	Kein Verkaufsinteresse
686	757	Durch Sonnhaldenstrasse erschlossen	In bestehendes Quartier eingegliedert	Im Innern des bestehenden Siedlungsgebietes gelegen (Keine Lage am Siedlungsrand)	Kein Verkaufsinteresse
767	582	Durch Höflisgasse erschlossen	In bestehendes Quartier eingegliedert	Eher am Siedlungsrand gelegen	Keine konkreten Angaben
787	1291	Nur durch Flurweg direkt erschlossen	In bestehendes Quartier eingegliedert	Am Siedlungsrand gelegen	Kein Verkaufsinteresse
788	817	Nur über Quartierwege indirekt erschlossen	In bestehendes Quartier eingegliedert	Am Siedlungsrand gelegen	-
807	786	Nur über Quartierwege indirekt erschlossen	In bestehendes Quartier eingegliedert	Am Siedlungsrand gelegen	-
832	400	Durch Lättackerstrasse erschlossen	In bestehendes Quartier eingegliedert	Im Innern des bestehenden Siedlungsgebietes gelegen (Keine Lage am Siedlungsrand)	Keine konkreten Angaben
834	1119	Nur über Bornerichweg & Friedhof indirekt erschlossen	Keine unmittelbare, sehr enge Einbindung in bestehendes, gewachsenes Quartier	Am Siedlungsrand gelegen. Umgeben von Friedhof und der	Keine konkreten Angaben

				Landwirtschaft zugeordnete Zonen	
844	1109	Durch Höflisgasse erschlossen	Keine unmittelbare, sehr enge Einbindung in bestehendes, gewachsenes Quartier	Eher an Siedlungsrand gelegen	Keine konkreten Angaben
846 (*)	914	Durch Höflisgasse erschlossen	Keine unmittelbare, sehr enge Einbindung in bestehendes, gewachsenes Quartier	Am Siedlungsrand gelegen	-
847 (*)	941	Durch Sportweg erschlossen	Keine unmittelbare, sehr enge Einbindung in bestehendes, gewachsenes Quartier	Am Siedlungsrand gelegen	-

Tab. E.1: Auflistung unbebauter Grundstücke (Stand 31.12.2020); Angaben zu Verkaufsinteresse gemäss Stand 01.03.2021

Tabelle E.2. listet einzelne, teils nur schwach bebaute Parzellen, auf für welche das Verkaufsinteresse der Grundeigentümer durch die Gemeinde ebenfalls bereits abgeklärt worden ist. Die Informationsstruktur, Einfärbungen und Markierungen orientieren sich an Tabelle E. 1 und sind von dieser adaptiert worden.

GB-Nr.	Fläche (m²)	Erschliessung	Umgebung (Quartier)	Lage	Verkaufsinteresse
111	1959	Durch Allmendstrasse	In bestehendes Quartier eingegliedert	Eher am Siedlungsrand gelegen	Keine konkreten Angaben
207	1472	Durch Höflisgasse / Werkstrasse	In bestehendes Quartier eingegliedert	Im Innern des bestehenden Siedlungsgebietes gelegen (Keine Lage am Siedlungsrand)	Kein Verkaufsinteresse
391	1076	Durch Eichenweg	In bestehendes Quartier eingegliedert	Im Innern des bestehenden Siedlungsgebietes gelegen (keine Lage am Siedlungsrand)	Kein Verkaufsinteresse
394	933	Durch Eichenweg	In bestehendes Quartier eingegliedert	Im Innern des bestehenden Siedlungsgebietes gelegen (Keine Lage am Siedlungsrand)	Kein Verkaufsinteresse
454	3025	Durch Höflisgasse/Kirchgasse	In bestehendes Quartier eingegliedert	Im Innern des bestehenden Siedlungsgebietes gelegen (keine Lage am Siedlungsrand)	Kein Verkaufsinteresse
467	1918	Durch Birkenweg / Jurastrasse	In bestehendes Quartier eingegliedert	Im Innern des bestehenden Siedlungsgebietes gelegen (keine Lage am Siedlungsrand)	VERKAUFSINTERESSE VORHANDEN

681	512	Nur über Quartierwege indirekt erschlossen	Keine unmittelbare, sehr enge Einbindung in bestehendes, gewachsenes Quartier	Am Siedlungsrand gelegen	Kein Verkaufsinteresse
812	1305	Durch Dorfstrasse / Föhrenweg	In bestehendes Quartier eingegliedert	Im Innern des bestehenden Siedlungsgebietes gelegen (Keine Lage am Siedlungsrand)	Keine konkreten Angaben

Tab. E.2: Auflistung weiterer Parzellen, für welche die Abklärung des Verkaufsinteresses bereits erfolgt ist (Stand 01.03.2021)



OP Revisionen

Dokumentation / Kurzbeschrieb Workflow

GIS-basierte Liegenschaftsanalyse zur Ermittlung der Einwohnerdichte sowie der Überbauungsziffer / Verfügbarkeit einzelner Parzellen.

Derendingen, 05.03.2021

Inhaltsverzeichnis

1	GIS-basierte Liegenschaftsanalyse	1
1.1	Vorbereitende Schritte	1
1.1.1	Bezug AV-Daten	1
1.1.2	Ermittlung Gebäudeflächen	1
1.1.3	Anpassung Datensatz mopublic_gebauedeadresse	3
1.2	Datenaufbereitung mittels Vorlagen-Skript	3
1.2.1	Automatisierte, räumliche Datenverknüpfungen (Spatial Joins) & Attributgenerierung	3
1.3	Verknüpfung Verknüpfung Adresse, ParzellenBerechnung E_tot pro Parzelle	6
1.3.1	Verknüpfung Adressen & Daten Einwohnerregister mit Grundstücksnummern	6
1.3.2	Berechnung E_tot	8
1.3.3	Verknüpfung aller Daten	9
1.4	Berechnung Attributfelder – Ermittlung Einwohnerdichte, Überbauungsziffer & Verdichtungspotential 10	
1.4.1	Zone_akt	10
1.4.2	Vorg_EWdich	10
1.4.3	EW_dichte (Einwohnerdichte)	10
1.4.4	diff_dichte	11
1.4.5	kEW_dichte (kategorisierte Einwohnerdichte / Verdichtungspotential)	11
1.4.6	FI_bebaut (Überbauungsziffer)	11
1.4.7	kFI_bebaut (kategorisierte Überbauungsziffer)	11
1.4.8	Verfügbarkeit Baufläche	12
1.5	Generierung Kartenlayout	12

...

1 GIS-basierte Liegenschaftsanalyse¹

Das Vorgehen zur Ermittlung der Einwohnerdichte sowie der Überbauungsziffer / Verfügbarkeit einzelner Parzellen gliedert sich in 3 «Phasen». In der ersten Phase werden Daten bezogen und bearbeitet (Kapitel 1.1.1 bis 1.1.3). Danach werden durch die Anwendung eines GIS-Modelles verschiedene, teils zuvor ergänzte AV-Daten, automatisch miteinander verknüpft und durch Attribute ergänzt (Kapitel 1.2.1). Schlussendlich werden die Einwohnerzahlen parzellenbezogen analysiert und ebenfalls neu verknüpft (Kapitel 1.3.1 bis 1.3.x).

Für die einzelnen Verfahrensschritte werden, neben neu generierten Daten, Daten der AV, der Nutzungsplanung (Grundnutzung gemäss Datenmodell SO_Nutzungsplanung_20171118.illi) sowie des Einwohnerregisters benötigt.

1.1 Vorbereitende Schritte

1.1.1 Bezug AV-Daten

Als erster, vorbereitender Schritt müssen die aktuellen AV-Daten über SOGIS (abgelegt in zip-Ordner) bezogen werden. Die folgenden der mittels mopublic gekennzeichneten Datensätze sind relevant und müssen ins GIS geladen werden.

```
mopublic_bodenbedeckung
mopublic_gebauedeadresse
mopublic_grundstueck
```

1.1.2 Ermittlung Gebäudeflächen

Als zweiter vorbereitender Schritt werden die Gebäudeflächen aus den vorliegenden Geometrien ermittelt. Dies erfolgt aus 2 wesentlichen Gründen bereits vorgängig. Einerseits kann die Gebäudefläche im durch SQ_Analyse_Bebauung.model3» generierten Datensatz «tt_neu» (Kapitel 1.2.1) nachträglich nicht mehr berechnet werden, da alles mit den Liegenschaften verknüpft wird. Dies bedeutet, dass jeweils die Geometrie der Liegenschaften (Datensatz mopublic_grundstueck) behalten und die Geometrien der übrigen Datensätze verworfen bzw. nur deren Attributwerte übernommen werden. Andererseits erschweren Gebäude, deren einzelnen Gebäudeteile auf mehreren Parzellen liegen eine automatisierte, regelbasierte Verarbeitung.

Vorgehensweise

- 1) Tabelle mopublic_bodenbedeckung öffnen und im Interface der Funktion «Objekte über Attribut auswählen» den folgenden Ausdruck eingeben:
"art_txt" = 'Gebaeude'

¹ Dieser Bericht beschreibt das Vorgehen unter der Verwendung des OpenSource GIS „QGIS“

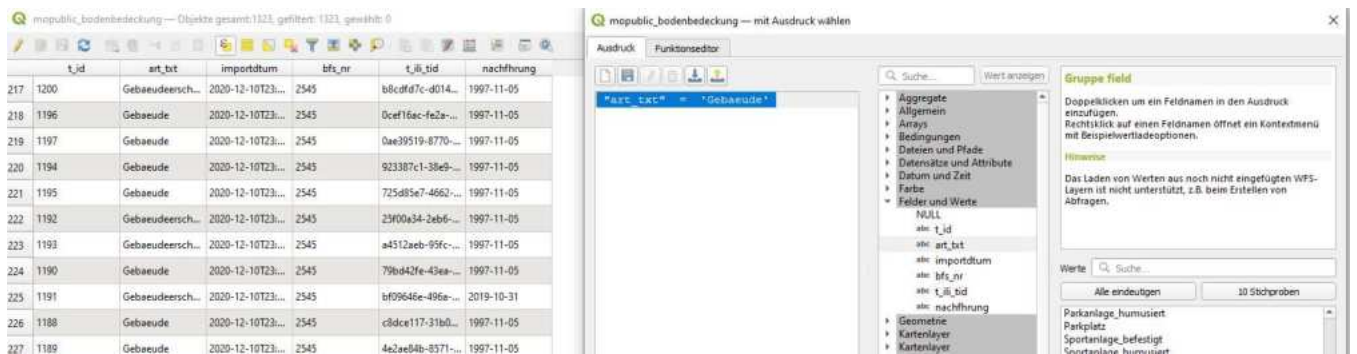


Abb 1: Interface QGIS-Standard-Algorithmus Objekte mit Ausdruck wählen.

- 2) Selektierte Objekte als gpkg-Layer oder shp-File mit Namen «Geb_Bestand» exportieren.
- 3) Dem Datensatz Geb_Bestand die Spalte Geb_Flaeche hinzufügen.
- 4) Die Flächen der Gebäude welche mehrere Parzellen besetzen, müssen mittels dem Werkzeug Objekte teilen entlang der Parzellengrenzen geteilt werden.



Abb 2: QGIS-Digitalisierungswerkzeugsleiste mit markiertem Tool Objekte teilen.

- 5) Tabelle Geb_Bestand öffnen und im Interface des Feldrechners Fläche mittels Ausdruck $\$area$ berechnen².

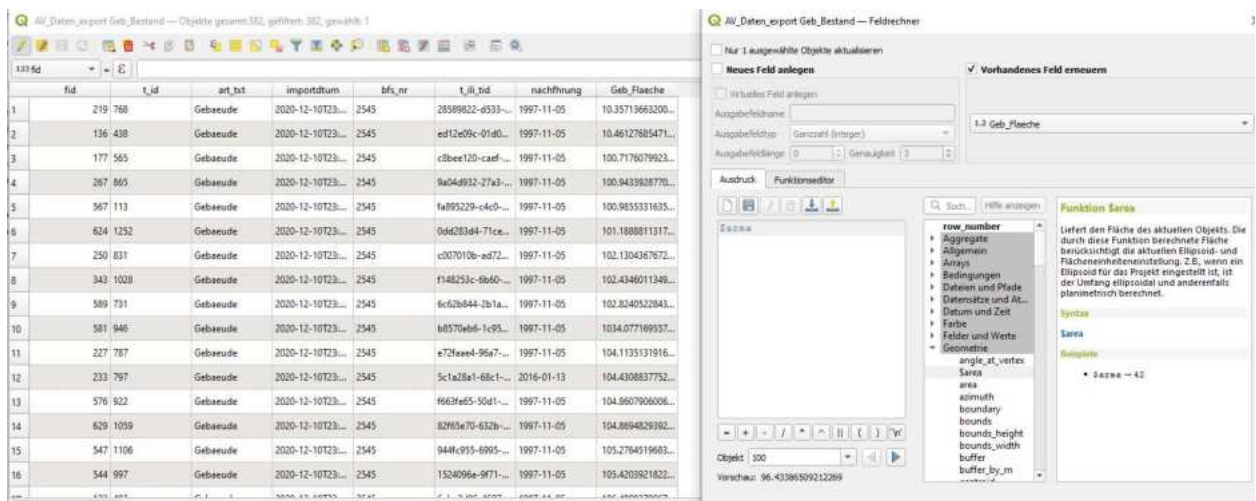


Abb 3: Interface QGIS-Standard-Algorithmus/Tool «Feldrechner».

² Damit Werte berechnet werden können, muss der Editiermodus aktiviert sein. Dieser lässt sich durch das Stiftsymbol aktivieren.

1.1.3 Anpassung Datensatz mopublic_gebauedeadresse

Um die spätere Verknüpfung mit den Daten des Einwohnerregisters zu gewährleisten, muss ein zusätzliches Attribut «Adressen» generiert werden. Hierfür wird der Feldrechner mit den folgenden Einstellungen verwendet: folgendermassen vorgegangen

Option Feld: Neues Feld anlegen

Ausgabefeldname: Adresse

Ausgabefeldtyp: Text(String)

Ausdruck: "strssnname" + " " + "hausnummer"

1.2 Datenaufbereitung mittels Vorlagen-Skript

1.2.1 Automatisierte, räumliche Datenverknüpfungen (Spatial Joins) & Attributgenerierung

Nun kann das Modell «SQ_Analyse_Bebauung.model3» (Anhang A) im Zusatzprogramm «grafische Modellierung»³, welches standardmässig in QGIS implementiert ist, ausgeführt werden. Das Modell ergänzt einen Grundlayer / Startdatensatz, teils auf Grundlagen räumlich definierter Beziehungen sowie vordefinierter Attribute, um weitere Attribute. Mit Ausnahme des finalen Arbeitsschrittes, wird pro Arbeitsschritt jeweils ein neuer Datensatz generiert, welcher jedoch nur kurzfristig im Arbeitsspeicher zwischengespeichert wird.

Der mehrfach verwendete Algorithmus Attribute nach Position zusammenfügen (spatial join) verknüpft 2 Datensätze anhand geometrischer Prädikate / Lagebeziehungen und Verknüpfungstypen. Unabhängig des gewählten Verknüpfungstypes erfolgt die Einstellung des Umgangs mit nicht verknüpften Datensätze / Objekte. Diese können entweder behalten, verworfen oder als neuer Layer exportiert werden.

Bei einem 1:1-Verknüpfungstyp übernimmt jedes durch den Algorithmus analysiertes Objekt des Grundlayers die Werte des ersten Objektes des Eingabelayer für welches das / ein geometrisches Prädikat zutrifft bzw die grösste Überlappung auftritt. Kommt eine solche Verknüpfung zustande bricht der Algorithmus die Analyse des aktuellen Objektes des Grundlayers sofort ab und beginnt mit der Analyse des nächsten Objektes. Somit verändert sich auch die Anzahl der Objekte des Grundlayers nicht, sofern die nicht verknüpften Objekte behalten werden.

Bei einem 1:n-Verknüpfungstyp übernimmt jedes durch den Algorithmus analysiertes Objekt des Grundlayers die Werte sämtlicher Objektes des Eingabelayer für welches das / die geometrische(n) Prädikat(e) zutreffen. Kommt eine Verknüpfung zustande bricht der Algorithmus die Analyse des aktuellen Objektes des Grundlayers nicht ab, bevor sämtliche geometrischen Prädikate überprüft worden sind. Für jede Verknüpfung wird ein neues Objekt im Grundlayer erstellt.

³ Zugriff unter Pfad: Verarbeitung > grafische Modellierung

Abb 4: Interface QGIS-Standard-Algorithmus/Tool «Attribute nach Position zusammenfügen».

Nachfolgend werden die einzelnen Arbeitsschritte, gemäss Reihenfolge des Modells, beschrieben.

Modell-Arbeitsschritt 1: Algorithmus Tool Attribute nach Position verknüpfen (ergänzt Tabelle mopublic_grundstueck, um Spalten der Tabelle Geb_Bestand. Bebaute Grundstücke erhalten neue abgefüllte Attribute und unbebaute Grundstücke erhalten neue Attribute mit NULL-Werten).

Input Layer 1 (Grundlayer)	=> mopublic.grundstueck
Input Layer 2	=> Geb_Bestand
Verknüpfungsrelation	=> 1:1 (pro Parzelle max. 1 Eintrag aus Input Layer 2.)

Eine 1:1-Verbindung ist ausreichend da die Gebäude seitens der AV als Multipolygone erfasst sind und durch Vorbereitung in Kapitel 1.1.2 bereits parzellenscharf aufgetrennt sind.

räumliche Operatoren	=> enthält, schneidet (contains, within)
Umgang mit nicht verknüpften Objekten	=> Objekte behalten

Model-Arbeitsschritt 2. Tool Attribute nach Position verknüpfen (ergänzt Tabelle aus Schritt 1, um Spalten des Datensatzes Grundnutzung / Nutzungsplanung gemäss Datenmodell SO_Nutzungsplanung_20171118.illi)

Input Layer 3	=> mopublic_bodenbedeckung
Verknüpfungsrelation	=> 1:1

Ausreichend da die für uns relevanten Zonen innerhalb der Bauzonen in der Nutzungsplanung parzellenscharf erfasst werden.

räumliche Operatoren => enthält, schneidet (contains, within)
 Umgang mit nicht verknüpften Objekten => Objekte behalten

Modell-Arbeitsschritt 3: Tool Zuschneiden (reduziert die in den Enddatensatz übertragenen Polygonflächen auf das Ausmass der Bauzonen).

Clip Layer => Perimeter Bauzone (aus Nutzungsplanung)

Modell-Arbeitsschritte 4 bis 15: Tool Feld zur Attributtabelle hinzufügen

Mit diesen Algorithmen werden zusätzliche, in nachfolgender Tabelle blau markierte, Attribute generiert.

Der durch das Modell generierte Datensatz «SQ_Analyse» enthält viele Spalten, welche zur Ermittlung zur Ermittlung der Nutzungsdichte sowie Nutzungsgrade sowie Bebauung/Verfügbarkeit einzelner Parzellen nicht benötigt werden bzw. deren Informationsgehalt gering ist. Deshalb können bis auf die nachfolgend gelisteten Felder, alle Felder/ Spalten gelöscht werden.

Die fett hervorgehobenen Attributfelder müssen in QGIS selbst mittels (siehe Schritt 5, Kapitel 1.1.2) Feldrechner berechnet oder durch Datenübertrag aus anderen Datenquellen aufgefüllt werden.

Ursprung Datensatz	Attributbezeichnung	Beschreibung/ Formel zur Berechnung
mopublic_grundstueck	Art_txt	Objektklassifizierung
mopublic_grundstueck	flachnmass	Fläche der einzelnen Parzellen
mopublic_grundstueck	nbident	Kennnummer (Kanton/Gemeinde)
mopublic_grundstueck	nachfhrung	Nachführungsdatum
Geb_Bestand	Art_txt2	Objektklassifizierung
Geb_Bestand	Nachfhrung2	Nachführungsdatum
Geb_Bestand	Geb_Flaeche	Gebäudefläche gemäss Kapitel 1.1.2
Grundnutzung (gpkg-Layer)	Typ_grundn	Referenz-Nr. für Verweis auf Objekt Grundnutzung
tt_neu	zone_akt (zusätzliches Attribut)	Aktuelle Zonierung der Parzelle (für Berechnung / Kategorisierung siehe Kapitel 1.4.1).
tt_neu	Vorg_EWdich (zusätzliches Attribut)	Kantonaler Vorgabewert für Einwohnerdichte. Bei Planungen zu berücksichtigen. (für Berechnung / Kategorisierung siehe Kapitel 1.4.2).
tt_neu	EW_dichte (zusätzliches Attribut)	Aktuelle, bereits vorhandene Einwohnerdichte pro Parzelle, (für Berechnung / Kategorisierung siehe Kapitel 1.4.3).
tt_neu	diff_Dichte (zusätzliches Attribut)	Verdichtungspotential in Abhängigkeit der aktuellen Bebauung und kantonalen Vorgabewerten (für Berechnung / Kategorisierung siehe Kapitel 1.4.4).
tt_neu	kEW_Dichte (zusätzliches Attribut)	Kategorisierte(s) Einwohnerdichte / Verdichtungspotential (für Berechnung / Kategorisierung siehe Kapitel 1.4.5).
tt_neu	FI_bebaut (zusätzliches Attribut)	Aktuelle, Überbauungsziffer

		(für Berechnung / Kategorisierung siehe Kapitel 1.4.6).
tt_neu	kFI_bebaut (zusätzliches Attribut)	Kategorisierte Überbauungsziffer (für Berechnung / Kategorisierung siehe Kapitel 1.4.7).
tt_neu	Verfuegb (zusätzliches Attribut)	Verfügbarkeit Baufläche (für Berechnung / Kategorisierung siehe Kapitel 1.4.8)
tt_neu	bem_spi (zusätzliches Attribut)	Freies Feld für Bemerkungen

Tab. 1: Auflistung der einzelnen Attributfelder des Datensatzes SQ_Analyse nach erfolgter Anwendung des Modells SQ_Analyse_Bebauung.model3 und anschliessender Bereinigung.

Ein weiteres wichtiges Attribut bildet EW_tot, welches zur Berechnung der Attribute EW_dichte, diff_Dichte und kEW_Dichte benötigt wird. Dieses wird zu einem späteren Zeitpunkt (siehe Kapitel 1.3.3) an den Datensatz «SQ_Analyse» angehängt.

Die Attribute EW_tot, EW_dichte, diff_Dichte und kEW_Dichte werden für die Berechnung bzw. die Darstellung der Einwohnerdichten bzw. des Verdichtungspotentials benötigt. Die Attribute FI:bebaut, sowie kFI_bebaut werden für die Berechnung bzw. die Darstellung der Überbauungsziffern benötigt.

Algorithmus Objekte mit Ausdruck wählen. / Algorithmus Objekte mit Ausdruck wählen.

1.3 Verknüpfung Adresse -Parzellen & Berechnung E_tot pro Parzelle

Im Einwohnerregister werden die einzelnen Einwohner nach Ihrem Namen gelistet. Als zusätzliche Information enthält der Datensatz u.a. Angaben zu den Wohnadressen. Diese können verwendet werden, um E_tot zu berechnen. Jedoch fehlt die Angabe welchen Grundstücken die jeweiligen Adressen zuzuordnen sind. Diese Angabe sowie die Flächen der einzelnen Grundstücke werden jedoch später benötigt, um die Einwohnerdichte (EW_dichte) und andere Parameter zu berechnen. Die fehlenden Angaben können jedoch mittels GIS aus dem bereits aufbereiteten Datensatz «SQ_Analyse» sowie den AV-Daten bezogen bzw. mit den Daten des Einwohnerregisters verknüpft werden. In einem ersten Schritt werden die Adressen mit den Grundstücksnummern sowie den Einwohnerdaten verknüpft. Danach werden die Einwohnerzahlen pro Parzelle (E_tot) berechnet. Schlussendlich werden alle Daten mit dem Datensatz SQ_Analyse verknüpft.

1.3.1 Verknüpfung Adressen & Daten Einwohnerregister mit Grundstücksnummern

In Excel

- 1) Datensatz Einwohnerregister öffnen und Tabellenspalte «Adresse_Strasse_Hausnummer_xxxxx» zu «Adresse» umbenennen.
- 2) Mittels Suchen nach sowie Ersetzen durch Umlaute, wie ö, und grossgeschriebenen Adresszusätze, wie 6A, suchen und durch Ausdruck «oe» bzw. «a» ersetzen (Abgleich zwischen Einwohnerregister und GIS-Datensätze).

In QGIS

- 3) Algorithmus Attribute nach Position zusammenfügen anwenden und Ausgabe in Datei speichern (gpkg-Layer oder shp) speichern.
 Grundlayer: mopublic_gebaudeadresse
 Verknüpfungslayer: mopublic_grundstueck
 Geometrisches Prädikat: within
 Verknüpfungstyp: 1:n



Abb 3: Interface Einstellungen QGIS-Algorithmus Attribute nach Position zusammenfügen, um den Adressen aus dem Einwohnerregister die Grundstücksnummern zuzuweisen.

- 4) Algorithmus Attribute nach Position zusammenfügen anwenden und Ausgabe in Datei als gpkg-Layer oder shp-File speichern (Adresse_erg.shp) speichern.
 Grundlayer: mopublic_gebaudeadresse
 Verknüpfungslayer: mopublic_grundstueck
 Geometrisches Prädikat: within
 Verknüpfungstyp: 1:n
- 5) Algorithmus Attribut nach Feldwert verknüpfen anwenden und Ausgabe in Datei speichern (Adresse_erg2.csv) speichern.
 Grundlayer: mopublic_gebaudeadresse
 Verknüpfungslayer: mopublic_grundstueck
 Geometrisches Prädikat: within
 Verknüpfungstyp: 1:n



Abb 4: Interface Einstellungen QGIS-Algorithmus Attribute nach Position zusammenfügen, um den Adressen aus dem Einwohnerregister die Grundstücksnummern zuzuweisen.

6) Tabellenspalten bereinigen

Benötigt werden nur Spalten: Allianzname_32002, Vorname_32003, Adresse, Adresse_PLZ_Ort_32005, Adresse (Datensatz Einwohnerregister), Adresse2 und nummer (Datensatz Adresse erg.shp).

1.3.2 Berechnung E_tot

In Excel

- 7) Adresse_erg2.csv öffnen und Tabellenspalte «E_tot» hinzufügen.
- 8) Pivot-Analyse (Einfügen < Pivot-Analyse) mit den folgenden Einstellungen durchführen:

Zeilen (3 Spalte): Spalte mit Parzellennummern, Adressen und Familiennamen

Werten (1 Spalte): Spalte mit Familiennamen

tot	Adresse Haushalt				
FALSCH	Huggenberger-AllmannAllmendstrasse 10				
FALSCH	Huggenberger-AllmannAllmendstrasse 11				
FALSCH	Filipovic-BabicAllmendstrasse 11				
FALSCH	Filipovic-BabicAllmendstrasse 12				
FALSCH	RathgebAllmendstrasse 14				
FALSCH	BichselAllmendstrasse 14				
FALSCH	Bichsel-AebiAllmendstrasse 14				
FALSCH	Bichsel-AebiAllmendstrasse 14				
FALSCH	SchmidAllmendstrasse 16				
FALSCH	CiaffoniAllmendstrasse 18				
FALSCH	Ciaffoni-BüttikerAllmendstrasse 18				
FALSCH	Ciaffoni-BüttikerAllmendstrasse 18				
FALSCH	Wyss-SchreiberAllmendstrasse 19				
FALSCH	3 Rieder-SchläpferAllmendstrasse 2				
FALSCH	3 Rieder-SchläpferAllmendstrasse 2				
FALSCH	BüttikerAllmendstrasse 20				
FALSCH	BüttikerAllmendstrasse 20				
FALSCH	BüttikerAllmendstrasse 20				
FALSCH	Steiner-SchmidAllmendstrasse 21				
FALSCH	Grünenfelder-SteinerAllmendstrasse 22				
FALSCH	Grünenfelder-SteinerAllmendstrasse 22				
FALSCH	SteinerAllmendstrasse 23				
FALSCH	SteinerAllmendstrasse 23				
FALSCH	Steiner-SteinerAllmendstrasse 23				
FALSCH	Steiner-SteinerAllmendstrasse 23				
FALSCH	Scheidegger-StuderAllmendstrasse 24				
FALSCH	FischerAllmendstrasse 25				
FALSCH	FischerAllmendstrasse 25				
FALSCH	Fischer-SchneiderAllmendstrasse 25				
FALSCH	Roth-WidmerAllmendstrasse 27				
FALSCH	5. EnzAllmendstrasse 1				

Abb. D. ::Ansicht der Maske PivotTable-Felder mit vorzunehmenden Einstellungen.

- 9) Spalte E_tot befüllen indem die Ergebnisse der einzelnen Berichtfelder «GB-Nr. Ereignis» in das Excel-Tabellenblatt übertragen werden. Dafür wird eine verschachtelte WENN(ODER()-Abfrage verwendet. Für jede Parzellennummer mit einer noch nicht abgefragten Einwohnerzahl wird ein zusätzliches Glied angehängt und für jede Parzellennummer mit einer bereits abgefragten Einwohnerzahl wird ein zusätzliches ODER Element definiert.

Darstellungsbeispiel:

Ausgangslage: Es sind 2 Parzellen mit der Pivot-Analyse ausgewertet worden. Parzelle mit GB-Nr. 111 hat total 5 EW und Parzelle mit GB-Nr. 240 hat total 8 EW.

anzuwendende Formel: =WENN(G1:G2=111;5;WENN(G1:G17=240;8))

Neue Situation: Es sind 2 zusätzliche Parzellen mit der Pivot-Analyse ausgewertet worden. Parzelle mit GB-Nr. 112 hat total 5 EW und Parzelle mit GB-Nr. 241 hat total 3 EW.

Ergänzte Formel =WENN(ODER(G1:G4=111;
G1:G4=112);5;WENN(G1:G4=240;8;WENN(G1:G4=241;3)))

- 10) Excel-Spalten in neues Excel-File oder Datenblatt kopieren und als csv («PIVOT-Analyse2.csv») speichern.

1.3.3 Verknüpfung aller Daten

Da wir in Excel die Nun werden die in Excel aufbereiteten Daten erneut an die gesen

In Excel

- 11) Tabellenspalte Adresse_Haushalt generieren und mit Ausdruck =VERKETTEN(B4;" ";D4 befüllen [OPTIONAL]. Dieser Schritt ist auszuführen, falls die Informationen zu den Einwohnern (Nachname) der einzelnen Liegenschaften / Parzellen bereits mit dem GIS Export (siehe Kapitel 1.4) importiert werden sollen. Er wird jedoch nicht benötigt, um die Einwohnerdichte, das Verdichtungspotential sowie die Überbauungsziffern zu berechnen.
- 12) Allenfalls Einträge entfernen:
 Falls in Kapitel 2.f, Arbeitsschritt d nur **E_tot pro Parzelle ohne Information zu den Einwohnern importiert** werden soll (Variante_Import A): Duplikate (Datentools > Duplikate entfernen) in Tabellenspalte GB.Nr entfernen..
 Falls in Kapitel 2.f, Arbeitsschritt d **E_tot pro Parzelle mit Familiennamen der einzelnen Personen importiert** werden soll (Variante_Import B): Duplikate (Datentools > Duplikate entfernen) in Tabellenspalte Adresse_Haushalt entfernen.
 Falls in Kapitel 2.f, Arbeitsschritt d **E_tot pro Parzelle mit genaueren Angaben zu den Personen (Vorname und Familienname)** importiert (Variante Import C) werden sollen: Keine Veränderungen am Datensatz vornehmen.

In QGIS

- 1) Bereits in Arbeitsschritt 6 benutzten Algorithmus Attribut nach Feldwert verknüpfen anwenden und Ausgabe in Datei als gpkg-Layer oder shp-File speichern (SQ_Analyse). Für die Durchführung des

Algorithmus die folgenden Einstellungen verwenden:

Grundlayer: tt_end

Verknüpfungslayer: PIVOT-Analyse2.csv

Verknüpfungstyp: 1:n

1.4 Berechnung Attributfelder – Ermittlung Einwohnerdichte, Überbauungsziffer & Verdichtungspotential

Nachdem wir mit den vorherigen Arbeitsschritten alle Daten bereinigt und miteinander in einem Datensatz verknüpft haben, können wir nun die verschiedenen Werte der einzelnen, neu hinzugefügten, Attributfelder berechnen. Für die Berechnung der zusätzlichen Attribute werden die bereits in Kapitel 1.1.2 angewendeten Werkzeuge «Objekte mit Ausdruck wählen» sowie der «Feldrechner» verwendet.

1.4.1 Zone_akt

Diese Attributfelder werden mittels Datenübertrag berechnet. Der Vorgang muss einmal für jede vorhandene Ref-Nr. eines Types der Grundnutzung durchgeführt werden.

Mit Tool «Objekte mit Ausdruck wählen»

Durchgang 1: Typ_grundn = 2 (referenziert beispielsweise eine Bauzone W2)

Durchgang 2: Typ_grundn = 3 (referenziert beispielsweise eine Bauzone W3)

.....

Mit Tool Feldrechner

Durchgang 1: in Ausdruck = 'W2' eingeben.

Durchgang 2: in Ausdruck = 'W3' eingeben.

.....

1.4.2 Vorg_EWdich

Diese Attributfelder werden mittels Datenübertrag berechnet. Der kantonale Vorgabewert, welcher für eine einzelne Parzelle jeweils relevant ist, ergibt sich aus der Zuordnung der Gemeinde zu einem räumlichen Handlungsspielraum sowie der Zuordnung der Parzelle zu einer Bauzone. Da die Bauzonen der Gemeinden i.d.R. jeweils flächendeckend einem Handlungsspielraum zugeordnet werden, muss dieser Vorgang i.d.R. jeweils einmal für jeden Typ Bauzone durchgeführt werden.

Mit Tool «Objekte mit Ausdruck wählen»

Durchgang 1: Zone_akt = 'W2' (referenziert beispielsweise eine Bauzone W2)

Durchgang 2: Zone_akt = 'W3' (referenziert beispielsweise eine Bauzone W3)

Mit Tool Feldrechner

Durchgang 1: in Ausdruck = Vorgabewert1 eingeben .

Durchgang 2: in Ausdruck = Vorgabewert2 eingeben.

1.4.3 EW_dichte (Einwohnerdichte)

Mit Tool Feldrechner

Die Einwohnerdichten werden für alle Objekte gleichzeitig mit nachfolgender Formel ausgerechnet:

$$EW_dichte = (EW_tot/flachnmass) * 10'000$$

Schlussendlich erhält, da die AV-Daten die Parzellenflächen in m² erfassen, die Anzahl der Einwohner pro Hektare.

1.4.4 diff_dichte

Mit Tool Feldrechner

Dieser Wert, welcher die aktuellen Einwohnerdichten mit den kantonalen Vorgabewerten vergleicht, wird für alle Objekte gleichzeitig mit nachfolgender Formel ausgerechnet:

$$Diff_dichte = Vorg_EWdich - EW_dichte$$

1.4.5 kEW_dichte (kategorisierte Einwohnerdichte / Verdichtungspotential)

Die Kategorisierung der einzelnen Objekte erfolgt durch eine Berechnung bzw. der Zuweisung einer Nummer. Für die nachfolgende Kategorisierung wird beispielhaft von einem kantonalen Vorgabewert von 50 / ha sowie der Generierung von 5 Kategorien ausgegangen.

Mit Tool «Objekte mit Ausdruck wählen»

Kategorie 1: "diff_dichte" IS NULL

Kategorie 2: "diff_dichte" >25 AND "diff_dichte" < 50.

Kategorie 3: "diff_dichte" >5 AND "diff_dichte" < 25.

Kategorie 4: "diff_dichte" >0 AND "diff_dichte" < 5.

Kategorie 5: "diff_dichte" ≤ 0.

Mit Tool Feldrechner

in Ausdruck (Kategorie 1): hohes Verdichtungspotential /Baulücke.

in Ausdruck (Kategorie 2): hohes Verdichtungspotential: < 50% des kant. Zielwertes erreicht.

in Ausdruck (Kategorie 3): mittleres Verdichtungspotential: < 90% aber auch > 50% des kant. Zielwertes erreicht.

in Ausdruck (Kategorie 4): geringes Verdichtungspotential: bereits über 90% des kant. Zielwertes erreicht.

in Ausdruck (Kategorie 5): Kant. Zielwert bereits erreicht oder übertroffen.

1.4.6 FI_bebaut (Überbauungsziffer)

Mit Tool Feldrechner

Dieser Wert, welcher den Anteil der überbauungsrelevanter Gebäudeteile an der gesamten Parzellenfläche abbildet, wird für alle Objekte gleichzeitig mit nachfolgender Formel berechnet.

$$FI_bebaut = (Geb_Flaeche/flachnmass) * 100$$

1.4.7 kFI_bebaut (kategorisierte Überbauungsziffer)

Die Kategorisierung der einzelnen Objekte erfolgt durch eine Berechnung bzw. der Zuweisung einer Nummer. Pro Kategorie ergibt sich jeweils ein Berechnungsdurchgang.

Mit Tool «Objekte mit Ausdruck wählen» (beispielhaft)

Kategorie 1: "FI_bebaut" < Untergrenze (UG1) Kategorie 2

Kategorie 2: "FI_bebaut" >Untergrenze (UG1) Kategorie 2 AND "FI_bebaut" < Obergrenze (OG1) Kategorie 3.

Kategorie 3: "FI_bebaut d>Obergrenze (OG1) Kategorie 3.

Mit Tool Feldrechner (beispielhaft)

in Ausdruck (Kategorie 1): Anteil Gebäudefläche an Parzellenfläche beträgt < UG1%.

in Ausdruck (Kategorie 2): Anteil Gebäudefläche an Parzellenfläche beträgt UG1 bis OG1%.

in Ausdruck (Kategorie 3): Anteil Gebäudefläche an Parzellenfläche beträgt < OG1%.

1.4.8 Verfügbarkeit Baufläche

Diese Attributfelder kann analog den Ausführungen in Kapitel 1.4.5 sowie 1.4.7 mittels Kategorisierung berechnet werden. erden mittels Datenübertrag berechnet.

Denkbar ist beispielsweise die Einteilung in die folgenden Kategorien.

Kategorie 1:Vekaufsinteresse vorhanden - Veränderung am Baubestand geplant /

Kategorie 2:keine konkreten Angaben – kurz bis mittelfristig keine Veränderungen am Baubestand geplant.

Kategorie 3: kein Verkaufsinteresse / langfristig keine Veränderungen am Baubestand geplant.

1.5 Generierung Kartenlayout

Eine detaillierte Beschreibung der Generierung eines Kartenlayouts, welches auch auf die individuellen Ansprüche des Anwenders / Kunden angepasst werden muss, ist nicht Bestandteil dieses Berichtes, welche sich auf die Generierung und Verarbeitung der GIS-Daten beschränkt.

Zum Abschluss sei noch einmal darauf hingewiesen, dass die folgenden Parameter, wie folgt modelliert werden sollten

Einwohnerdichte / Verdichtungspotential => mit Attribut kEW- gemäss Ausführungen in Kapitel 1.4.5

Überbauungsziffer => mit Attribut kFI gemäss Ausführungen in Kapitel 1.4.7

