



Drei Höfe
Einwohnergemeinde

Öffentliche Mitwirkung

Revision Ortsplanung

Raumplanungsbericht



Auftraggeber Gemeinde Drei Höfe

Objekt Revision Ortsplanung

Bearbeitung W+H AG
Uriel Kramer

Dazugehörige Dokumente	Bauzonenplan Teil Hersiwil und Heinrichswil	3.641.1575_01.1
	Bauzonenplan Teil Mösli und Winistorf	3.641.1575_01.2
	Gesamtplan	3.641.1575_02
	Erschliessungsplan Teil Hersiwil	3.641.1575_03.1
	Erschliessungsplan Teil Heinrichswil	3.641.1575_03.2
	Erschliessungsplan Teil Mösli	3.641.1575_03.3
	Erschliessungsplan Teil Winistorf	3.641.1575_03.4
	Naturgefahrenplan	3.641.1575_04
	Naturinventar/-konzept Übersichtsplan und Bericht	3.641.1575_05/6
	Zonenreglement	3.641.1575_07
	Kantonaler Baulinienplan Hersiwil	3.641.1575_08.1
	Kantonaler Baulinienplan Heinrichswil	3.641.1575_08.2
	Kantonaler Baulinienplan Mösli	3.641.1575_08.3
	Kantonaler Baulinienplan Winistorf	3.641.1575_08.4
Fassungsvermögen vor Revision	3.641.1575_21.1	
Fassungsvermögen nach Revision	3.641.1575_21.2	

Inhaltsverzeichnis

1. Übersicht Unterlagen	5
2. Ausgangslage	6
2.1. Situation	6
3. Übergeordnete Planungen	8
3.1. Übersicht.....	8
3.2. Eidgenössisches Raumplanungsgesetz.....	8
3.3. Raumkonzept Schweiz.....	9
3.4. Inventare.....	10
3.5. Kantonale Siedlungsstrategie	12
3.6. Kantonaler Richtplan	13
3.7. Weitere übergeordnete Grundlagen.....	14
4. Grundlagen der Gemeinde.....	16
4.1. Räumliches Leitbild.....	16
4.2. Bauentwicklung.....	20
4.3. Bevölkerungsentwicklung	22
4.4. Theoretisches Fassungsvermögen best. Bauzone.....	24
4.5. Digitale Nutzungsplanung.....	26
4.6. Planungsausgleich	27
5. Siedlung.....	29
5.1. Analyse Siedlungsqualität	29
5.1.1. Lage.....	29
5.1.2. Entwicklung	30
5.1.3. Altersstruktur der Quartiere.....	31
5.1.4. Aussenräume / Grünflächenziffer	33
5.1.5. Ortsbildschutz.....	36
5.2. Baulandbedarf und Verfügbarkeit	41
5.3. Massnahmen zur inneren Verdichtung	44
5.3.1. Herleitung Überbauungsziffer	45
5.3.2. Massnahmen Zonierung / Nutzungsziffer	50
5.3.3. Massnahmen Zonenreglement.....	51
5.3.4. Massnahmen Wohnzone.....	51
5.3.5. Massnahmen Kernzone K.....	53
5.3.6. Überprüfung Grösse ÖBA.....	54
5.4. Umzonungen	56
5.5. Umzonung Gewerbeland in Wohnzone.....	58
5.5.1. Ausgangslage	58
5.5.2. Auftrag Prüfung Landerwerb.....	60

5.5.3. Finanzielle Prüfung und Mitwirkung Bevölkerung	61
5.5.4. Kaufentscheid	63
5.5.5. Städtebauliche Studie.....	66
5.6. Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)	73
5.6.1. ehemaliger Hof Hauptstrasse 1 Hersiwil.....	73
5.6.2. ehemaliger Hof Wäberweg 3 Hersiwil	74
5.6.3. ehemaliger Hof Hauptstrasse 17 Hersiwil.....	74
5.6.4. GB 48 (Anteil) und GB 173 Hersiwil.....	75
5.6.5. ehemaliger Hof Hersiwilstrasse 2 Heinrichswil.....	78
5.6.6. Zusammenfassung Spezialfälle	79
5.7. Einzonungen	80
5.7.1. Grundsätze.....	80
5.7.2. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Lindenacker, Hersiwil	81
5.7.3. Teil GB 76, Hersiwil	85
5.7.4. Teil GB 30, Freihaltezone Heinrichswil	87
5.7.5. Zusammenfassung Einzonungsbegehren	88
5.8. Verworfenen Einzonungen.....	89
5.8.1. GB 1053 Winistorf	89
5.8.2. GB 63, Heinrichswil.....	90
5.8.3. Jungfraustrasse, Heinrichswil.....	91
5.8.4. GB 77, Hersiwil.....	92
5.8.5. GB 138, Hersiwil	94
5.8.6. GB 1115, Heinrichswil	95
5.8.7. Teil GB 1020, Mösli.....	96
5.9. Reservezonen	98
5.10. Siedlungsgebiet nach Anpassung Bauzonenplan.....	98
5.11. Fassungsvermögen neue Bauzone.....	99
6. Landschaft.....	100
6.1. Natur / Landschaftsschutz	100
6.2. Wald / Hecken	102
6.3. Landwirtschaftsinventar	104
6.4. Fruchtfolgefläche FFF	105
6.5. Wildtierkorridore	108
6.6. Naturinventar und Naturkonzept.....	111
7. Verkehr	113
7.1. Verkehrskonzept.....	113
7.2. Anpassungen Erschliessungspläne	115
7.3. Baulinien	118
7.4. Wander- und Velowege.....	119
7.5. Kantonaler Erschliessungsplan.....	119
8. Umwelt	120

8.1. Gefahrenkarte.....	120
8.2. Gefährdung durch Oberflächenabfluss.....	122
8.3. Gewässerraum	123
8.4. Störfallverordnung.....	134
8.5. Geotope.....	134
8.6. Quell- und Grundwasserschutzzonen	135
8.7. Lärmkataster	136
8.8. Archäologische Fundstelle.....	138
8.9. Belastete Standorte	140
8.10. Schadstoffbelastete Böden	141
9. Änderung Nutzungspläne	142
9.1. Bauzonenplan	142
9.1.1. Grundnutzung	142
9.1.2. Überlagernde Zonen	142
9.2. Gestaltungspläne.....	143
9.3. Gesamtplan.....	144
9.3.1. Grundnutzung	144
9.3.2. Überlagernde Zonen	144
9.4. Erschliessungspläne	146
9.4.1. Grundnutzung	146
9.5. Gefahrenkarte.....	146
10. Zonenreglement.....	147
11. Fazit Planungsaufträge	149
11.1. Gesamtüberprüfung der Ortsplanung	149
11.2. Massnahmen überdimensionierte Bauzone	149
11.3. Grösse der Bauzone und Verfügbarkeit vorhandener un bebauter Bauzone....	150
11.4. Verdichtungspotentiale und -Massnahmen im bebauten Gebiet	150
11.5. Dichte und Qualität bei der Nutzung von un bebauter Bauzone.....	150
11.6. Effiziente Nutzung der un bebauten Arbeitszone.....	151
11.7. Gebiete mit Verdichtungspotential bestimmen	151
11.8. Gemeindeeigene Bauten	151
11.9. neue Siedlungsqualität durch Nutzung und Gestaltung schaffen.....	151
11.10. Siedlungsqualität im Sinne der Biodiversität.....	152
11.11. Förderung Natur	152
11.12. Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....	152
11.13. Vorhandene Qualitäten erhalten / stärken und neue Qualitäten schaffen	152
11.14. Kulturdenkmäler und archäologische Fundstellen	153
11.15. Historische Verkehrswege.....	153
11.16. Entwicklungsgebiete Arbeit	153
11.17. Wirtschaftliche Entwicklungsgebiete	153

11.18.	Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen.....	153
11.19.	Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende.....	153
11.20.	Sondernutzungsgebiete.....	154
11.21.	Bodenschutz	154
11.22.	Luftreinhaltung	154
11.23.	Lärmschutz	155
11.24.	Störfallversorgung.....	155
12.	Würdigung.....	156
13.	Verfahren und weiteres Vorgehen.....	157
13.1.	Begehren aus der Bevölkerung.....	157
13.2.	kantonale Prüfung.....	157
13.3.	kantonale Nachprüfung.....	157
13.4.	Mitwirkung	157
13.5.	öffentliche Auflage.....	157
13.6.	Einsprachen	157
13.7.	Beschwerden	157
13.8.	Genehmigung.....	158
13.9.	Inkrafttreten.....	158
14.	Anhänge.....	159

1. Übersicht Unterlagen

Zu genehmigende
Unterlagen

- Bauzonenplan
- Gesamtplan
- Erschliessungspläne
- Naturgefahrenplan
- Zonenreglement

Orientierende Unterlagen

- Räumliches Leitbild
- Landwirtschaftsinventar
- Stand der Überbauung und Fassungsvermögen (Stand mit rechtsgültiger OP und projektiertem Zonen- und Gesamtplan)
- Übersicht über die Eingaben aus der Mitwirkung erfolgt nach Vorprüfung (vakant)
- Naturinventar und Naturkonzept

Durch die Gemeindever-
sammlung genehmigt

Reglement zum Planungsausgleich

2. Ausgangslage

2.1. Situation

Bestehende Situation

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigte die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Heinrichswil-Winistorf am 20.12.2005 mit Beschluss Nr. 2685 und der Gemeinde Hersiwil am 11.12.1995 mit Beschluss Nr. 3088. Im Jahr 2013 kam es zur Fusion der Gemeinden. Seit den letzten Gesamtrevisionen der Ortsplanungen erfolgten einige projektbezogene Umzonungen. Die Gemeinde entschied sich aus verschiedenen Gründen, die Ortsplanung gesamthaft zu überarbeiten und an die aktuellen Verhältnisse anzupassen:

- Die Ortsplanung ist mittlerweile rund 21 beziehungsweise 31 Jahre alt. In dieser Zeit war eine rege Bauaktivität zu verzeichnen. Mittlerweile gibt es nur noch wenige überbaubare Parzellen.
- Seit der Fusion gab es keinen Angleich der Nutzungsplanung über alle Ortsteile. Mit der vorliegenden Revision soll die Nutzungsplanung über das gesamte Gemeindegebiet gleichbehandelt werden.
- Die Nutzungsplanung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und den übergeordneten Grundlagen, insbesondere dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Inkrafttreten am 1. Mai 2014) sowie der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung.
- Gemäss übergeordneter Gesetzgebung (§10 kantonales Planungs- und Baugesetz PBG) ist die Nutzungsplanung etwa alle zehn Jahre zu überprüfen.
- Es liegt keine einheitliche Nutzungsplanung über alle Ortsteile vor.

Ausrichtung

Für eine möglichst langfristige Ausrichtung der Ortsplanung erarbeitete die Gemeinde zwischen 2013 und 2016 das räumliche Leitbild. Es ist behördenverbindlich und dient nicht nur als Grundlage für die zu überarbeitende Ortsplanung, sondern ist auch als langfristige Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat bei allen raumrelevanten Aspekten vorgesehen.

Zusammengefasst werden mit der aktuellen Überarbeitung der Ortsplanung folgende Ziele angestrebt:

- Förderung und Steuerung der inneren Entwicklung
- Sicherung des erforderlichen Raumbedarfes zur gewünschten Siedlungsentwicklung
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf den Verkehr, die Umwelt und die Landschaft
- Berücksichtigung der Interessen landwirtschaftlicher Betriebe bei der Planung
- Integration der neuen Baubegriffe in die Bau- und Zonenvorschriften

Seit Inkraftsetzung der letzten Ortsplanung im Jahr 2005 wurden in der Gemeinde Heinrichswil-Winistorf 4 Planänderungen beschlossen.

Plan Nr.	Planart	Planbezeichnung	RRB Nr.	Datum
51/26	Anpassung Bauzonenplan	Grenzverschiebung GB Nr. 219	612	22.04.08
51/27	Änderung Zonenplan	Dorfstrasse und Hersiwilerstrasse	2196	30.11.10
51/28	Änderung Bauzonenplan	Drei Höfe: Bereinigung der Zonierung von GB Nr. 1157	155	04.02.14
51/29	Änderung Bauzonenplan	Drei Höfe: GB Nr. 1008	1252	05.07.16

Seit Inkraftsetzung der letzten Ortsplanung im Jahr 1995 wurden in der Gemeinde Hersiwil 10 Planänderungen beschlossen.

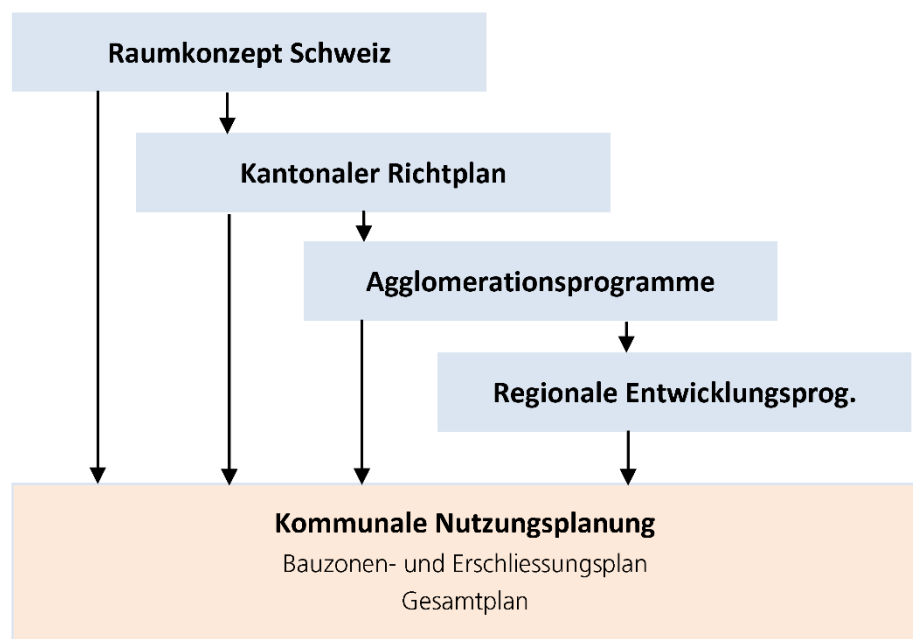
Plan Nr.	Planart	Planbezeichnung	RRB Nr.	Datum
52/10	Erschliessungsplan	Hauptstr., Poststrasse bis Oekingenstrasse	304	11.02.97
52/11	Erschliessungsplan	Kantonsstrasse, Oekingen- und Winistorfstrasse	305	11.02.97
52/12	Erschliessungsplan	Kantonsstrasse, Fussweg im Bereich Wyss Samen	306	11.02.97
52/13	Gestaltungsplan	Renaturierung Moosbach	1412	06.07.04
52/14	Gestaltungsplan	Renaturierung Moosbach, Normalprofil, 2. Etappe	1412	06.07.04
52/15	Gestaltungsplan	Renaturierung Moosbach, Längenprofil	1412	06.07.04
52/16	Anpassung Bauzonen- und Gestaltungsplan	GB Nr. 60	347	01.02.05
52/17	Anpassung Bauzonen- und Erschliessungsplan	Lindenacker III. Etappe	1754	26.09.06
52/18	Änderung Gesamtplan	Bereich GB Nr. 48	949	02.06.09
52/19	Änderung Erschliessungsplan	Bereich GB Nr. 48	949	02.06.09

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Übersicht

Hierarchische Struktur

In der Schweiz ist das Planungssystem hierarchisch strukturiert. Der untergeordnete Planungsträger muss die übergeordnete Planung übernehmen, konkret legt beispielsweise der Kanton das Siedlungsgebiet fest. Innerhalb dieses Siedlungsgebietes können dann die Gemeinden ihre Bauzonen ausscheiden.



3.2. Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmberechtigten der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) zugestimmt. Das Gesetz trat am 1. Mai 2014 in Kraft. Im Kanton Solothurn ist der Regierungsrat befugt, die Recht- und Zweckmässigkeit von Nutzungsplanungen umfassend zu prüfen. Diese regierungsrätliche Feststellung erfolgt abschliessend zum Genehmigungszeitpunkt.

3.3. Raumkonzept Schweiz

Eidgenössische Leitlinie

Im Raumkonzept Schweiz werden Ziele und Strategien zur künftigen räumlichen Entwicklung der Schweiz aufgezeigt. Bund, Kantone, Städte und Gemeinden haben das Raumkonzept Schweiz gemeinsam erarbeitet. Es ist die politische Grundlage für eine bessere und nachhaltige Raumentwicklungspolitik.

Ausgangspunkt der Arbeit war der Wunsch, die Raumentwicklung besser zu koordinieren, und zwar so, dass das Konzept bei möglichst vielen Beteiligten auf Akzeptanz stösst.

Alle Akteure in der Raumentwicklung, die Gemeinden, die Kantone und der Bund, sollen in Zukunft an einem Strick ziehen. Das Raumkonzept Schweiz unterstreicht deshalb die hohe Bedeutung einer stärkeren Zusammenarbeit der drei Staatsebenen innerhalb der Raumplanung.

Drei gesamtschweizerische Strategien zeigen auf, wie man die Zusammenarbeit verbessern, Siedlungen und Landschaften aufwerten und Raumentwicklung, Verkehr und Infrastruktur aufeinander abstimmen kann.

Raumentwicklung macht heute keinen Halt mehr vor Gemeinde-, Kantons- oder Landesgrenzen. Viele Schweizerinnen und Schweizer überqueren diese Grenzen täglich beim Wohnen, Arbeiten, in der Freizeit oder beim Einkaufen.

Das Raumkonzept Schweiz schlägt darum ein Planen und Handeln in überregionalen Handlungsräumen vor. Es unterscheidet zwölf solcher Handlungsräume: vier grossstädtisch geprägte (Zürich, Basel, Métropole Lémanique und die Hauptstadtregion Schweiz); fünf klein- und mittelstädtisch geprägte (Luzern, Città Ticino, Jurabogen, Aareland, Nordostschweiz); sowie drei alpine (Gotthard, Westalpen und Ostalpen).

Das Raumkonzept skizziert die zwölf Räume und deren Herausforderungen und führt jeweils spezifische, strategische Stossrichtungen für deren räumliche Weiterentwicklung auf.

3.4. Inventare

schützenswerte
Ortsbilder

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) umfasst 1281 Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Das Bundesinventar wird durch die Listen der Ortsbilder von regionaler und lokaler Bedeutung ergänzt.

Die Gemeinde Drei Höfe hat gemäss aktuellem ISOS kein Ortsbild von nationaler Bedeutung.

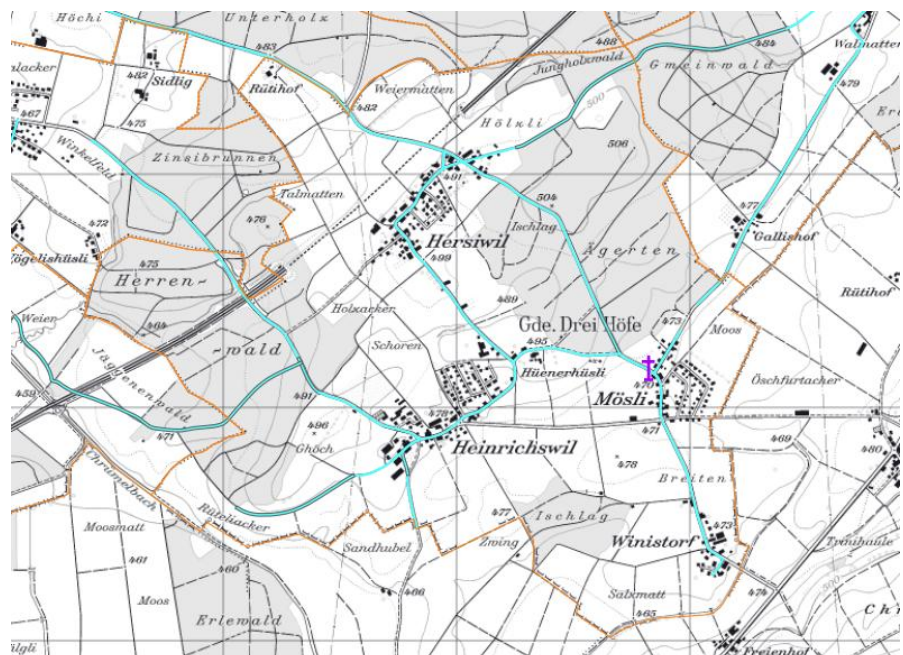
Im kantonalen Richtplan ist der Ortsteil Hersiwil als Ortsbild von regionaler Bedeutung aufgeführt.

Im Ortsteil Hersiwil ist im bisher rechtsgültigen Bauzonenplan eine Ortsbildschutzzone ausgewiesen. Diese umfasst alle Gebäude entlang der Hauptstrasse und der Winistorfstrasse. Die Ortsbildschutzzone wird beibehalten. Die anderen Ortsteile verfügen über keine Ortsbildschutzzone.

historische
Verkehrswege

Auf der Rechtsgrundlage der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS) sorgt das Bundesamt für Strassen (ASTRA) für die Erhaltung der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung. Schwerpunkte dieser Aufgabe bilden die Aufsicht, die Ausrichtung von Bundesbeiträgen (Finanzhilfen) und die Fachinformation. Für die Aufnahme, die Bezeichnung, die Publikation und den Schutz von Objekten von regionaler und lokaler Bedeutung sind grundsätzlich die Kantone zuständig.

In der Gemeinde Drei Höfe gibt es gemäss IVS keine historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung.



Folgende Verkehrswege sind von lokaler Bedeutung:

- Aeschstrasse
- Alte Dorfstrasse
- Haltenstrasse
- Hauptstrasse
- Höchstettenstrasse

Alle im IVS aufgeführten Verkehrswege sind heute als Strassen bzw. Wege ausgebaut. Aufgrund der IVS besteht für Drei Höfe im Rahmen der OP-Revision kein Handlungsbedarf. Die historischen Verkehrswege mit Substanz sind in den Gesamtplan als Orientierungsinhalt eingetragen worden.

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) macht mit seinen 162 Objekten 19% der Schweizer Landesfläche aus. Das Ziel des BLN ist der Schutz und die Pflege der landschaftlichen Vielfalt und Eigenart. Die Aufnahme ins BLN bedeutet, dass das Landschaftsobjekt in besonderem Mass die ungeschmälernte Erhaltung oder jedenfalls die grösstmögliche Schonung verdient.

Drei Höfe verfügt gemäss BLN über keine Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung. Aufgrund des BLN besteht für Drei Höfe im Rahmen der OP-Revision somit kein Handlungsbedarf.

Biotope von nationaler Bedeutung

Im Jahr 1987 ist die gesetzliche Grundlage (Art. 18a NHG) für die nationalen Biotopinventare geschaffen worden. Dadurch sollen die Lebensräume von bedrohten Tieren und Pflanzen wirksamer geschützt werden. Seither sind für folgende fünf Lebensräume nationale Biotopinventare in Kraft gesetzt worden:

- Hoch- und Übergangsmoore
- Flachmoore
- Auengebiete
- Amphibienlaichgebiete
- Trockenwiesen und -weiden

Im nationalen Verzeichnis sind in der Gemeinde Drei Höfe keine Biotope verzeichnet.

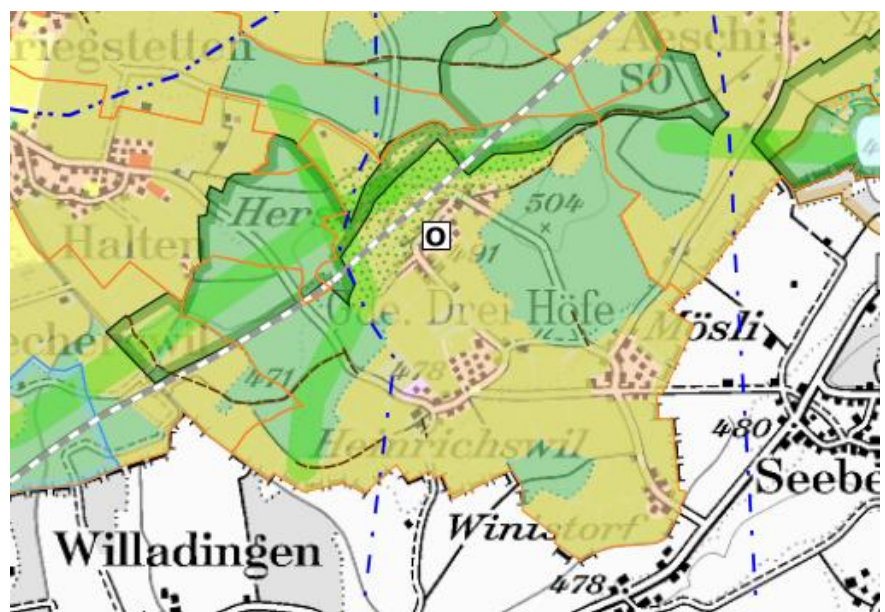
3.5. Kantonale Siedlungsstrategie

Aufgabe	<p>Infolge der Inkrafttretung des revidierten Raumplanungsgesetz vom 1. Mai 2014 sind die Anforderungen an die kantonalen Richtpläne gestiegen. Insbesondere in den Bereichen Siedlungsgebiet und Bauzonen sind neu verschärfte Vorgaben zu treffen. Daher ist als Grundlage für den kantonalen Richtplan die kantonale Siedlungsstrategie erarbeitet worden. Dabei sind für jede Gemeinde die Bauzonengrösse und der Bedarf für die nächsten 15 Jahre eingeschätzt worden.</p>
Ziele	<p>Die kantonale Siedlungsstrategie verfolgt folgende Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none">• Siedlungsgebiet (Bau- und Reservezonen) insgesamt nicht vergrössern• Innenentwicklung vor Aussenentwicklung fördern• Bauzonen bedarfsgerecht für die nächsten 15 Jahre festlegen• Handlungsspielräume für die Siedlungsentwicklung schaffen <p>Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt zu einem grossen Teil mit den behördenverbindlichen Beschlüssen des Richtplankapitels S-1.1 Siedlungsgebiet und Bauzonen.</p>
Einschätzung Drei Höfe	<p>Die Gemeinde Drei Höfe gehört zum Bezirk Wasseramt und liegt im ländlichen Handlungsraum. Folgende Einschätzung erfolgt rein rechnerisch mit statistischen Daten aus dem Jahr 2014:</p> <p>1) Wohn-, Misch-, Zentrumszone unbebaut/bebaut → gelb Mittlerer Anteil an unbebauten Bauzonen.</p> <p>2) Wohn-, Misch-, Zentrumszone Dichte → rot Dichte schlechter als Medianwert.</p> <p>3) Wohn-, Misch-, Zentrumszone Bauzonenbedarf → grün Bauzone eher ausreichend</p> <p>Die Bevölkerungsentwicklung liegt im Bereich des mittleren Szenarios.</p> <p>Handlungsbedarf: Die Gemeinde hat aufzuzeigen, wie sich die einzelnen Dorfteile entwickeln sollen und wie die Siedlung nach innen verdichtet werden kann.</p>
weiteres Vorgehen	<p>Die Aufgabe der Gemeinde ist es, die Einschätzung des Kantons zu überprüfen und allfällige Änderungen an der Bauzone vorzunehmen. Mithilfe des Raumplanungsberichtes werden im Kapitel 11, Überprüfung Siedlungsstrategie die Aussagen der kantonalen Siedlungsstrategie überprüft.</p>

3.6. Kantonaler Richtplan

Raumkonzept Kanton Solothurn	Im Raumkonzept Kanton Solothurn (RK-SO), welches die Grundlage für die Erarbeitung des kantonalen Richtplanes bildet, liegt die Gemeinde Drei Höfe im ländlichen Handlungsraum. Dieser Raum zeichnet sich vor allem durch eine naturräumliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften aus. Die Siedlungsentwicklung erfolgt gemässigt und ordnet sich in die Landschaft ein. Die Verkehrserschliessung ist auf einem tieferen Niveau als in den übrigen Räumen.
Kantonale Leitlinie	Der Kanton Solothurn verfolgt in der Richtplanung folgende übergeordnete Zielsetzungen:
Siedlung und Wirtschaft	Die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung soll schwerpunktmässig in dafür besonders geeigneten Gebieten stattfinden. Einem unkontrollierten Ausufern des Baugebietes und der unerwünschten Zersiedelung ist entgegenzuwirken.
Transport und Verkehr	Wirtschaft, Siedlung und Verkehr beeinflussen sich gegenseitig. Die raumwirksamen Tätigkeiten, also auch Massnahmen im Bereich Verkehr, sind im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abzustimmen. Zu einer koordinierten Verkehrspolitik gehört auch die optimale Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsmittel.
Umwelt	Die Richtplanung unterstützt die Bestrebungen, die Qualität von Wasser, Luft und Boden zu erhalten, beziehungsweise zu verbessern. Sie fördert einen möglichst schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen. Besonderes Gewicht wird dem Aspekt der Umweltvorsorge beigemessen.

Richtplankarte



3.7. Weitere übergeordnete Grundlagen

Regionale Leitlinie

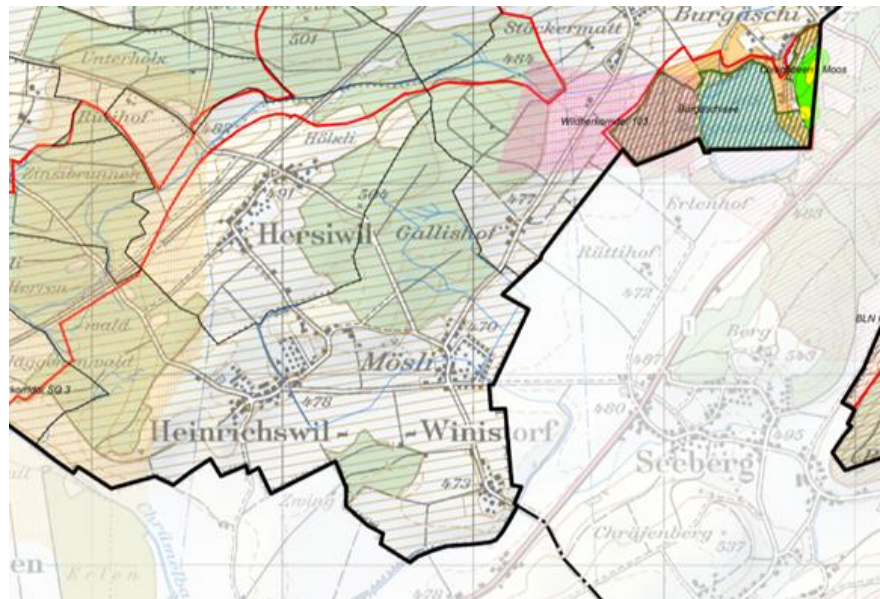
Das Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn hat mit Unterstützung der kantonalen Fachstellen und gemeinsam mit den Gemeinden des Wasseramtes ein Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet.

Das REK Wasseramt 2025 soll aufzeigen, wie die räumliche Entwicklung der nächsten 15 Jahren in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Landschaft aufeinander abgestimmt wird. Neben raumplanerischen Schwerpunkten soll insbesondere die mögliche Weiterentwicklung des Verkehrssystems und die Lösung der bestehenden Schwachstellen aufgezeigt werden. Dazu kommen Überlegungen zum Erhalten und Aufwerten der Landschaft.

Massnahmenplan REK

Auf der Basis der Grundlagen wurde im Rahmen des REK Wasseramt ein Massnahmenplan erarbeitet. Die Massnahmen sind in den kantonalen Richtplan eingeflossen.

Übersichtplan Landschaft (Quelle REPLA Solothurn)



Im Massnahmenplan Landschaft sind für die Gemeinde Drei Höfe die beiden Wildtierkorridore im Ortsteil Heinrichswil erwähnt. Der gesamte Landschaftsraum der Gemeinde ist kantonales Schutzgebiet von besonderer Schönheit und Eigenart.

Vorranggebiet Natur N 05

Die Vorranggebiete Natur umfassen grössere Bereiche mit besonders schützenswerten Lebensräumen.

In diesen Gebieten (Feuchtwälder) sollen die besonderen Naturwerte erhalten und aufgewertet werden. Eine sanfte Erholungsnutzung (Naturerlebnisse) soll trotzdem weiterhin möglich sein.

Wildtierkorridore SO 03

Die Wildtierkorridore sind wichtige Verbindungsachsen für die grossräumigen Wanderungen von Wildtieren. Damit sich diese ungehindert bewegen können, müssen die Korridore von Bauten und

Anlagen freigehalten werden. Mit der laufenden Richtplan-Gesamtüberprüfung werden die Wildtierkorridore im Richtplan festgesetzt und die entsprechenden Massnahmen behördenverbindlich festgelegt.

Drei Höfe wird vom nationalen Wildtierkorridor SO03 gequert. Auf dem Höfer Gemeindegebiet ist der Korridor intakt, als Gesamtes ist er allerdings wegen der Autobahn A1 und der Bahnlinie der Bahn 2000 unterbrochen.

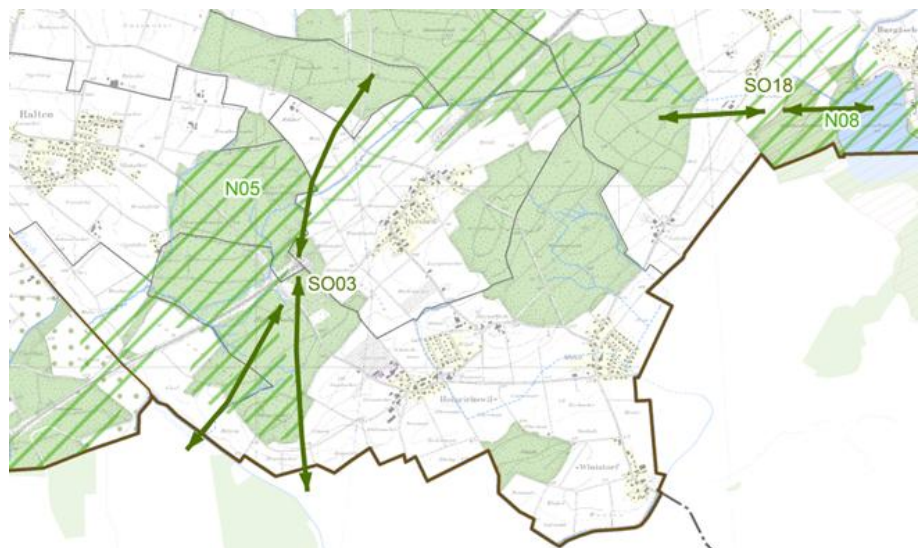
Weitere Massnahmen
ML 3

Regionaler Abgleich bei unterschiedlichen Perimetern der Landschaftsschutzzonen.

Weitere Massnahmen
ML 4

Die Funktionen naturnaher Landschaften werden durch genügend grosse Flächen erhalten und gestärkt (z.B. Vernetzung, Pufferfunktionen). Im Wasseramt betrifft dies insbesondere: BLN-Gebiete im südöstlichen Teil.

Massnahmenplan
(Quelle REPLA
Solethurn)



Legende

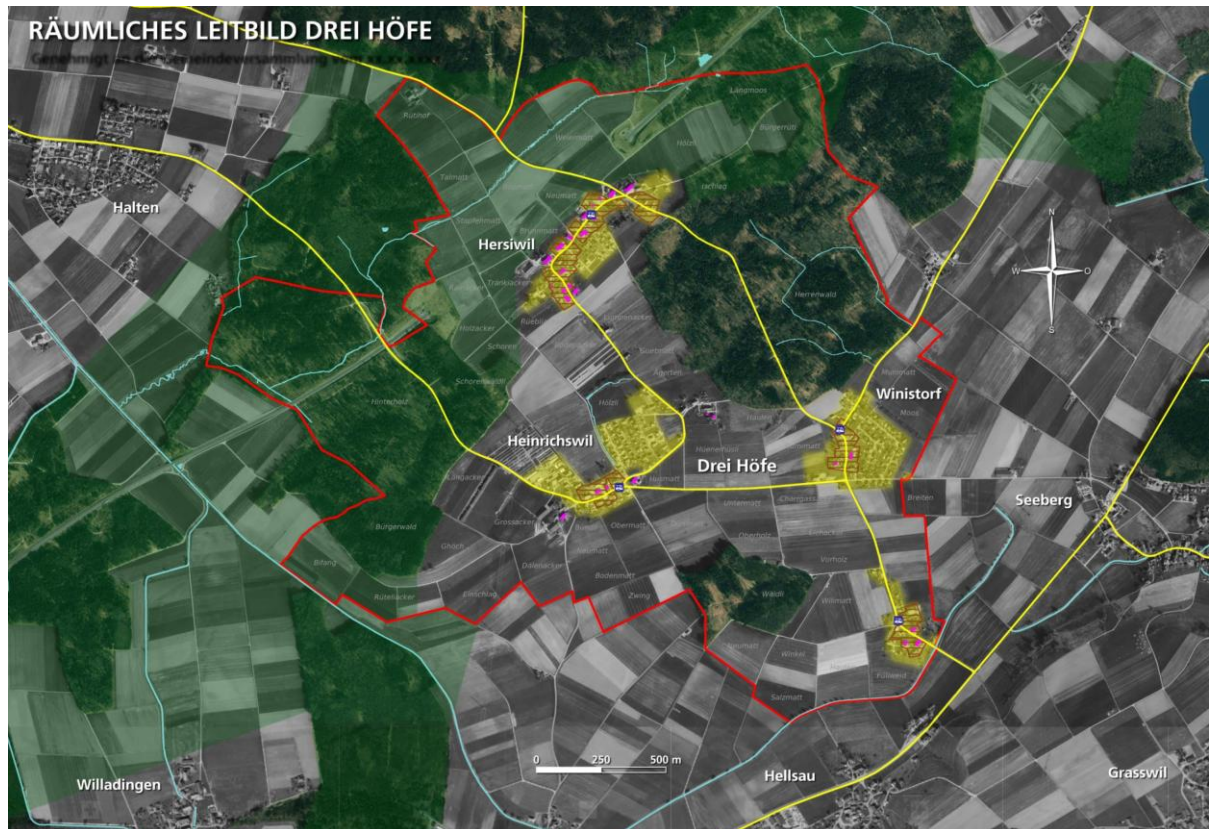
hellgelb:	Wohn- und Mischnutzung
violett:	Industrie- und Gewerbenutzung
dunkelgelb:	Vorranggebiet Landschaft
Punkte:	Vorranggebiet Landwirtschaft
weiss:	Landschaftsräume
grün:	Wald
grüne Schraffur:	Vorranggebiet Natur
grüner Pfeil:	Wildtierkorridor

4. Grundlagen der Gemeinde

4.1. Räumliches Leitbild

Verfahren	Das Räumliche Leitbild wurde 2015 vom Gemeinderat verabschiedet. Die Gemeindeversammlung genehmigte es am Ende 2016.
Bevölkerungsentwicklung Kommunale Entwicklungsprognose	Im Räumlichen Leitbild werden im Wesentlichen folgende raumrelevanten Ziele gesetzt: Die Gemeinde Drei Höfe strebt nur ein moderates Bevölkerungswachstum an. Die Gemeinde möchte in den nächsten Jahren um ca. 100 Personen auf 850 Einwohner wachsen. Dieser Wert liegt unter den kantonalen Prognosen im mittleren und hohen Szenario.
Demografische Entwicklung	In den Drei Höfen soll Wohnraum für junge Menschen gefördert werden. Gleichzeitig soll das Angebot für Senioren in der Form von geeignetem Wohnraum verbessert werden.
Wohnen	Die Gemeinde erarbeitet die Rahmenbedingungen für eine massvolle innere Verdichtung. Dabei ist die Ausnützung von bestehenden Landwirtschaftsbauten wichtig. Die Gemeinde möchte das Überbauen der freien einzelnen Grundstücke innerhalb des Siedlungsgebietes fördern. Zudem ist eine moderate Entwicklung von neuem Bauland teilweise vorbereitet und angedacht.
Siedlungsqualität / Ortskern / Ortsbild	Es soll eine gezielte und qualitätsvolle innere Entwicklung ermöglicht werden, die den historischen Hintergrund der drei Dorfteile und derer Besonderheiten gebührend berücksichtigt. Mit der Nutzungsplanung sind die Rahmenbedingungen für eine möglichst vielseitige Nutzung des vorhandenen Bauvolumens festzulegen. Die heute bestehenden Quartiere in den einzelnen Ortsteilen sollen mit ihrem Charakter erhalten bleiben.
Grünräume im Siedlungs- gebiet Siedlungsgrenzen	Die bestehenden Naturelemente, insbesondere die Hochstammhosteten, sollen erhalten bleiben. Das Siedlungsgebiet der Drei Höfe soll nicht weiter in die Landschaft hineinwachsen.
Langsamverkehr	Es ist allenfalls eine Arrondierung der bestehenden Bebauungen im Lindenacker, an der Jungfraustrasse oder in der Rumimatt denkbar. Die heute bestehende Infrastruktur ist ideal für den Langsamverkehr und bietet viel Bewegungsfreiheit.
MIV kommunale Ziele	Das Angebot für den motorisierten Individualverkehr ist sehr gut ausgebaut. Eine Erweiterung des kommunalen Strassennetzes ist nicht nötig.
öffentlicher Verkehr	Die bestehenden öffentlichen Verbindungen decken die Bedürfnisse der Schüler ab. Das bescheidene Angebot reicht momentan. Langfristig könnte eine stündliche Verbindung durch die Verlängerung der BSU-Linie 2 von Kriegstetten über Halten bis in die Drei Höfe geprüft werden.
Landwirtschaft	Für nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Bauten im Siedlungsgebiet werden die Grundlagen für eine Umnutzung geschaffen. Die Entwicklung der bestehenden Betriebe soll sichergestellt sein, jedoch dürfen dabei (insbesondere von den Mastbetrieben) keine zusätzlichen Immissionen entstehen. Weitere Aussiedlungen und Anlagen mit Treibhauscharakter sollten ganz vermieden werden.

- Wald, Hecken, Feldgehölz Der gemeindeeigene Wald soll nachhaltig gepflegt und genutzt werden. Ein standortgerechter und einheimischer Baumbestand wird angestrebt. Bestehende Hecken und Feldgehölze sollen erhalten und gepflegt werden. Wo möglich sind Aufwertungsmassnahmen anzustreben. Damit soll der Lebensraum für die regional typischen Pflanzen und Tiere geschützt und erhalten bleiben.



- Motto Die Lebensqualität auf den Höfen soll ausgebaut und längerfristig dem Standard nächster Generationen genügen. Die ländliche Umgebung soll geschützt und nachhaltig gepflegt werden. Die Lebensformen sollen für Jung und Alt gleichermaßen attraktiv bleiben. Den aktuellen Projekten und den neuen Herausforderungen stehen wir offen gegenüber und prüfen diese nach sachlichen Kriterien.
- Entwicklung und Wachstum – Attraktiv und massvoll Drei Höfe ist ein attraktiver Wohnort für alle Generationen. Ein massvolles Bevölkerungswachstum ermöglicht den Erhalt wichtiger Infrastrukturen und Angebote.
- Wir ermöglichen die Schaffung von attraktivem Wohnraum.
 - Wir fördern eine ökologische und raumplanerische, zeitgemässe Bauweise.
 - Wir passen unsere Angebote dem Wachstum der Gemeinde sowie den Bedürfnissen der Bevölkerung an. Die Schule ist ein wichtiger Standort-Faktor für Familien.
 - Wir engagieren uns für den Erhalt und den Ausbau der heutigen Angebote.

- Wir sind bestrebt für Bevölkerung und Kleingewerbe dauerhaft die Steuerbelastung im kantonalen Vergleich zu halten.
 - Drei Höfe bewahrt sein ländliches Dorfbild und setzt Akzente.
- Umwelt – Vorbildlich und naturverbunden
- Drei Höfe zeichnet sich aus durch eine hohe Lebensqualität in einer intakten Landschaft, in der auch Naherholung seinen Platz hat. ·
- Wir fördern Freizeit- und Naherholungsangebote, welche im Einklang mit einer intakten Landschaft stehen.
 - Wir setzen uns ein für den Erhalt der guten Lebensqualität in unserer Umgebung.
 - Entsorgungspläne werden den Bedürfnissen der Bevölkerung angepasst.
- Infrastruktur und Grundversorgung – Zeitgemäss und zuverlässig
- Drei Höfe sichert eine zuverlässige Grundversorgung mit bedarfsgerechten und zeitgemässen Infrastrukturen.
- Wir planen den Werterhalt unserer Infrastrukturen im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten.
 - Mobilität und Grundversorgung werden im Rahmen der Bedürfnisse geprüft und Massnahmen eingeleitet.
 - Problematiken wie Hochwasser werden nachhaltig angegangen und sachgemäss nach Lösungen gesucht.
 - Unsere Bürger sollen massvoll von der Sozialpolitik Anspruch bekommen.
- Beurteilung ARP Vorprüfung
- Mit Brief vom 25. Juli 2016 haben wir uns zum räumlichen Leitbild von Drei Höfe geäussert. Zu diesem Zeitpunkt war die Revision des Raumplanungsgesetzes in Kraft. Der kantonale Richtplan befand sich bereits in der Überarbeitung.*
- Wir haben damals bei der Prüfung des räumlichen Leitbilds festgestellt, dass*
- *Die Gemeinde aufzeigen muss, wie sich die einzelnen Dorfteile entwickeln sollen und wie die Siedlung nach Innen verdichtet werden kann.*
 - *Dem Thema Verdichtung ist angesichts der abnehmenden Dichtewerte eine grosse Bedeutung beizumessen.*
 - *Die erwartete Bevölkerungsentwicklung eher als optimistisch eingeschätzt wird, jedoch im Bereich des mittleren Szenarios liegt.*
 - *aus Sicht Kanton kein Bedarf für neue Bauzone besteht.*
 - *Die Nachfolgenutzung des Gärtnereiareal Wyss zu prüfen sei.*
 - *Die angestrebten Massnahmen bezüglich Ortseingang und Siedlungsgrenzen nicht klar sind.*
 - *Die Situation bezüglich Verkehr als unproblematisch zu bezeichnen ist.*
 - *Die Landwirtschaft in der Gemeinde einen hohen Stellenwert hat und in der Ortsplanung die Zukunft und die Zonierung der Betriebe zu prüfen ist.*
 - *Naturinventar und Naturkonzept zu aktualisieren sind.*

Das räumliche Leitbild wurde Ende 2016 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Es ist damit zum Zeitpunkt der Vorprüfung der Ortsplanung bereits 8 Jahre alt.

Auf der Internet-Seite der Gemeinde ist ein aktuelleres Leitbild / Strategiepapier abrufbar, das auch Bezüge zur beabsichtigten räumlichen Entwicklung herstellt («Leitbild Gemeinde Drei Höfe 2022 – 2030»). Im Dossier zur Ortsplanung, insb. im Raumplanungsbericht wird im entsprechenden Kapitel (4.1 Räumliches Leitbild, Seite 16) nichts zum Verhältnis der beiden Leitbild-Dokumente erwähnt.

Entscheid Gemeinderat

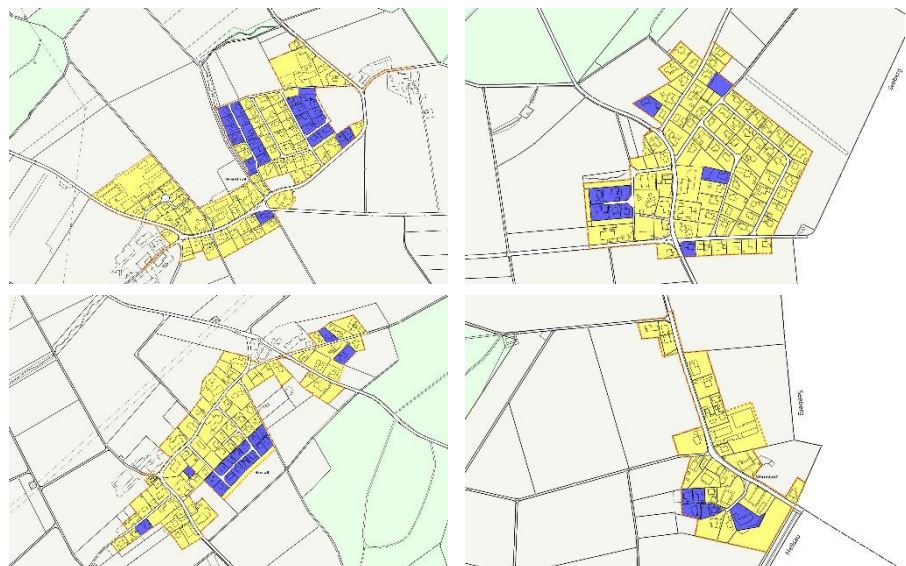
Es gibt zwei Leitbild-Dokumente. Ein räumliches Leitbild aus dem Jahr 2016, welches von der Gemeindeversammlung verabschiedet wurde und ein Strategiepapier 2022-2030. Das räumliche Leitbild aus dem Jahr 2016 hat der Gemeinderat mit dem Strategiepapier ergänzt. Die Strategieziele, welche die Ortsplanung betreffen, wurden informativ ergänzt.

4.2. Bauentwicklung

Bauentwicklung

Seit der letzten OP-Revision im Jahr 2005 bis zum Dezember 2024 hat folgende Bauentwicklung stattgefunden (siehe Planbeilage bzw. Fassungsvermögen im Anhang).

	Wohnzone [ha]	Mischzone [ha]	Arbeits- zone [ha]	weitere Zonen [ha]	Total [ha]
bis 2005	12.32	7.74	1.12	1.73	22.91
von 2005 bis 2024	3.91	0.33	0.00	0.00	4.24
freie	0.52	0.13	0.00	0.29	0.94
Total	16.75	8.20	1.12	2.02	28.09



Legende

blau: Parzellen neu bebaut seit 2005
gelb: Bauzone

Entwicklung

Seit dem Jahr 2005 sind ca. 60 Parzellen mit einer Gesamtfläche von 4.24ha überbaut worden. Es wurden ausschliesslich Einfamilienhäuser gebaut. Folgende Quartiere sind neu entstanden:

- Lindenacker (Hersiwil)
- Bachstrasse (Heinrichswil)
- Jungfraustrasse (Heinrichswil)
- Rumimatt (Mösli)
- Studacker (Winistorf)

Somit sind seit 2005 15.1% (4.24 ha) überbaut worden. Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde stehen noch 3.3% (0.94 ha) zur Verfügung. Diese sollen möglichst innovativ und nachhaltig genutzt werden.

*Beurteilung ARP
Vorprüfung*

Die kantonale Siedlungsstrategie schätzt Drei Höfe für 2023 wie folgt ein:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone bebaut/unbebaut: ● Der Anteil unbebauter WMZ ist gering

Wohn-, Misch-, Zentrumszone Dichte: ● Die Dichte ist stark unterdurchschnittlich

Wohn-, Misch-, Zentrumszone Bauzonenbedarf: ● Bauzone eher knapp

Es handelt sich dabei um eine erste, grobe kantonale Einschätzung der Gemeinde, die in der Ortsplanung genauer zu betrachten ist. Allein aus diesen Kennwerten lässt sich insbesondere kein Anspruch auf Einzonungen ableiten.

Entscheid Gemeinderat

Wird zur Kenntnis genommen.

4.3. Bevölkerungsentwicklung

bisherige Entwicklung

Am 31.12.2024 zählte die Gemeinde 732 Einwohner. Das ist ein Wachstum von 35 Personen in den letzten 25 Jahren (Stand 31.12.1999: 697 Einwohner). Dies entspricht einem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum von rund 0.2% und einer Bevölkerungszunahme von zirka 1.4 Personen pro Jahr.

zukünftige Entwicklung

In den letzten Jahren verzeichnete die Gemeinde Drei Höfe nur ein geringes Wachstum. Die vorliegende Revision soll die Überbauung der freien Grundstücke ankurbeln, so dass sich die Gemeinde weiterentwickeln kann.

Die kantonalen Prognosen im mittleren und hohen Szenario liegen über derjenigen der Gemeinde. Die Gemeinde Drei Höfe wünscht sich ein Wachstum auf 850 Einwohner. Das ist eine Bevölkerungszunahme von 118 Personen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum vom 1.0% pro Jahr.

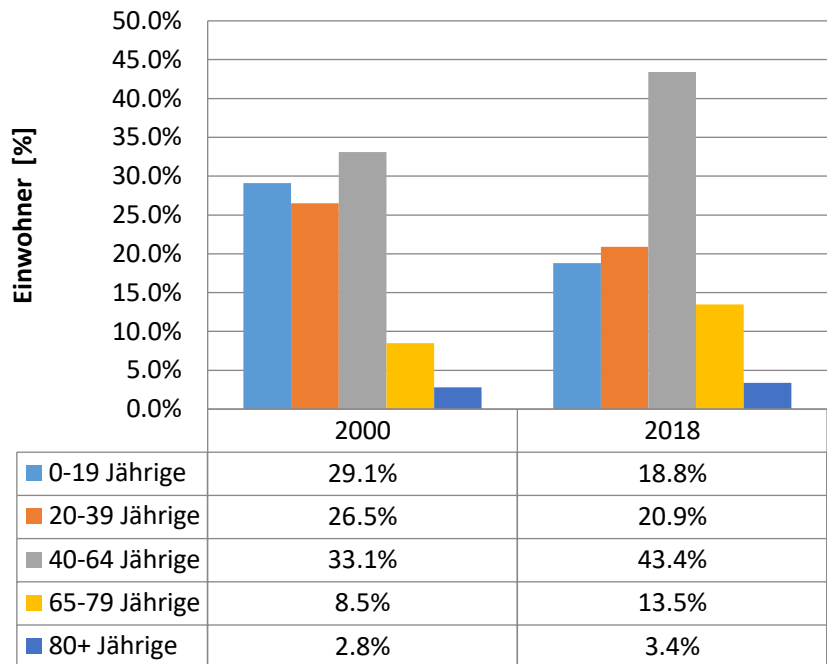
Im Zuge der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde ihr Bevölkerungsziel bis ins Jahr 2040 angepasst. Neu zielt sie auf eine Bevölkerung von 900 Personen ab. Somit wird das Wachstum der Gemeinde Drei Höfe nicht künstlich ausgebremst. Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, ihre Position als Wohngemeinde auszuüben und sich in diesem Bereich weiterzuentwickeln, daher sollte ein durchschnittliches Wachstum von mindestens 1.4% gewährleistet werden. Dieser Wert liegt knapp unterhalb des hohen Szenarios der kantonalen Prognose.

	Stand 31.12.24	Ziel 31.12.40	Bevölkerungszunahme	durchschnittliches Wachstum pro Jahr
kantonale Prognose mittleres Szenario	732	880	148	1.3%
kantonale Prognose hohes Szenario	732	915	183	1.6%
kommunale Prognose	732	900	168	1.4%

Demografische Entwicklung

Seit dem Jahr 2000 ist die Bevölkerung in Drei Höfe insgesamt älter geworden. Die Gruppe der 0 bis 19-jährigen ist um 10.3% und bei den 20 bis 39-jährigen um 5.6% zurück gegangen. Eine Zunahme erfolgte in den Gruppen der 40 - 64-jährigen um 10.3% und der Gruppe der 65 – 79-jährigen um 5.0%. Eine Zunahme von 0.6% hat die Gruppe der 80+ jährigen erfahren. Die Gemeinde ist bestrebt, Wohnraum mit hohen Qualitätssegmenten für ältere Personen zu schaffen. Die daraus freistehenden Häuser sollen vorwiegend durch Familien mit Kindern oder Mehrpersonenhaushalte belegt werden. Für das Wohnen im Alter sollen Wohnungen in der Gemeinde Drei Höfe realisiert werden.

Demografische Entwicklung



Fazit Für die Dimensionierung der Bauzone sollte von einer Bevölkerung von 900 Personen bis ins Jahr 2040 ausgegangen werden. Das Wohnen im Alter ist ein wichtiger Aspekt, der gefördert werden muss. Somit kann Wohnraum für Familien geschaffen werden. Die alten Bauernhäuser sollen als MFH umgenutzt werden, um sinnvollen Wohnraum zu schaffen

Beurteilung ARP Vorprüfung Am 31. Dezember 2023 zählte die Gemeinde 742 Einwohnende. Im Jahr 1998 wohnten 694 Personen in der Gemeinde. Die Gemeinde hat während der Erarbeitung der Ortsplanung ihr Bevölkerungsziel angepasst und strebt nun im Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 900 an (statt bisher 850). Die überarbeitete kantonale Bevölkerungsprognose, mittleres Szenario erwartet für das Jahr 2035 eine Einwohnerzahl zwischen 835 und 855. Das neue kommunale Szenario liegt damit deutlich höher, das frühere Szenario entsprach hingegen der kantonalen Bevölkerungsprognose.

Entscheid Gemeinderat **Wird zur Kenntnis genommen.**

4.4. Theoretisches Fassungsvermögen best. Bauzone

Theoretische Fassungsvermögen bestehende Bauzone

Das theoretische Fassungsvermögen zeigt, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch un bebauten Bauzonen sind (siehe Anhang). Diese wurden im Rahmen der Arbeiten zur OP-Revision per 31.12.2024 aktualisiert. Gleichzeitig wird ersichtlich, für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner die Bauzonenreserven theoretisch noch Platz bieten. Weil sich das Siedlungsgebiet laufend weiterentwickelt, handelt es sich beim Fassungsvermögen um eine Momentaufnahme. Diese wird fortan als Grundlage bzw. „Ausgangswert“ für die weitere Erarbeitung der OP-Revision verwendet.

Als Grundlage wird der Bevölkerungsstand vom 31.12.2024 verwendet. Zu diesem Zeitpunkt waren 732 Personen in der Gemeinde Drei Höfe angemeldet. Für die Berechnung des Fassungsvermögens der bestehenden Bauzone müssen von der Gesamteinwohnerzahl die Einwohner ausserhalb der Bauzone (30 Personen) abgezogen werden. Dadurch erhält man eine Einwohnerzahl innerhalb der Bauzone von 702 Personen.

Aus dem aktuellen theoretischen Fassungsvermögen (Einwohner pro ha für jede Zone anhand der effektiven, anonymisierten Daten der Einwohnerkontrolle berechnet) geht hervor, dass bei einer Einwohnerzahl innerhalb der Bauzone von 705* Kapazität für weitere ca. 27 Personen besteht (Bauzonen un bebaut). Zusätzlich ist bei einer Nachverdichtung von 30% Platz für 105 weitere Personen.

Dies bedeutet wiederum, dass die heutige Bauzone ein totales Fassungsvermögen von 836 Personen aufweist.

*Das Fassungsvermögen ist eine theoretische Methode die Bevölkerung pro ha und pro Bauzone zu evaluieren. Dadurch kann es zu geringen Abweichungen kommen. Aus diesem Grund werden hier zwei unterschiedliche Werte für die Bewohner innerhalb der Bauzone aufgeführt. 702 korrekter Wert, 705 theoretisch evaluierter Wert.

	Fassungsvermögen best. Bauzone	kommunale Prognose	kantonale Prognose mittleres Szenario	kantonale Prognose hohes Szenario
Bevölkerungsstand 2040	836	900	877	940
Abweichung Fassungsvermögen	0	+64	+41	+104
Abweichung Fassungsvermögen in %	0%	+7.7%	+4.9%	+12.4%

Fazit

Die bestehende Bauzone ist genügend gross, um die kommunale Prognose zu erreichen. Da die Gemeinde jedoch diesen Wert revidiert hat, ist die heutige Bauzone für die zukünftigen Entwicklungen zu klein. Um das Bevölkerungsziel der kantonalen Prognose im mittleren und hohen Szenario zu erreichen, ist die bestehende Bauzone ebenfalls zu klein.

Analyse der Zonen

Die Gemeinde Drei Höfe ist in 3 unterschiedliche Wohn- und Misch- und Arbeitszonen unterteilt. Die vorhandenen Einwohnerdichten werden untenstehend kurz analysiert und erste Massnahmen vorgeschlagen zur Förderung der inneren Verdichtung und besseren Nutzung. Die Massnahmen werden im Kapitel 6, Analyse zur inneren Verdichtung genauer bewertet.

Wohnzone		W2	Wohnzone	16.23 ha
E/ha überbaut IST	32	Einwohner IST		519
E/ha überbaut SOLL	50	Nachverdichtung		349
E/ha unbebaut SOLL	55	Potenzial		mittel

In dieser Wohnzone sind vorwiegend freistehende ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Diese werden sowohl von Familien als auch von Einzelpersonen bewohnt. Es sind etliche Grundstücke vorhanden, auf welchen eine verdichtete Bauweise denkbar wäre. Die Möglichkeiten für die innere Verdichtung variieren stark, da in den Ortsteilen unterschiedliche Begebenheiten vorliegen. Folgende Massnahmen zur inneren Verdichtung sind denkbar: leichte Erhöhung der Überbauungsziffer, Einführung einer minimalen Überbauungsziffer, Mehrpersonenhaushalte fördern, Grundstücke mit Potenzial zur inneren Verdichtung evaluieren und Gespräche mit Grundeigentümern führen, Bereiche für Mehrfamilienhäuser bestimmen.

Kernzone		K	Mischzone	8.07 ha
E/ha überbaut IST	23	Einwohner IST		186
E/ha überbaut SOLL	30	Nachverdichtung		56
E/ha unbebaut SOLL	35	Potenzial		mittel

Die Kernzone ist geprägt von stattlichen alten Bauten. Dieses Erscheinungsbild gilt es zu wahren. Diese werden sowohl von Familien als auch von Einzelpersonen bewohnt. Folgende Massnahmen zur inneren Verdichtung sind denkbar: leichte Erhöhung der Überbauungsziffer, Einführung einer minimalen Überbauungsziffer, Mehrpersonenhaushalte fördern, Umnutzung der alten Bauernhäuser

Gewerbezone		G	Arbeitszone	1.12 ha
E/ha überbaut IST	0	Einwohner IST		0
E/ha überbaut SOLL	0	Nachverdichtung		0
E/ha unbebaut SOLL	0	Potenzial		Umnutzung

Die Gewerbezone ist im Besitz der Wyss Samen und Pflanzen AG und wird nicht mehr bewirtschaftet. Aufgrund der Zonenvorschriften und dem GWP ist die Nutzung auf Gärtnereiarbeiten beschränkt. Eine Umzonung in eine Wohnzone wäre denkbar und wird von der Gemeinde unterstützt.

4.5. Digitale Nutzungsplanung

Erarbeitung Falls die Vorprüfung bis Ende November 2023 erfolgt, kann die digitale Nutzungsplanung auf Basis der neuer Ortsplanung erfasst werden.

Beurteilung ARP
Vorprüfung

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeoIG, BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147).

Die Gemeinde Drei Höfe hat den Datensatz zur Ersterfassung der rechtskräftigen Nutzungsplanung vor wenigen Wochen abgegeben. Der Kanton hat diese geprüft und im Geoportal veröffentlicht. Die Gemeinde wird in Kürze einen Abschlussbrief erhalten und eingeladen, den Kantonsbeitrag an die Ersterfassung zu beantragen. Massgebend für die Höhe des Betrages ist die Beitragszusicherung des BJD vom 11. Juli 2019. Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne datenmodellkonform einzureichen, damit diese mit Rechtskraft der neuen Ortsplanung im Geoportal nachgeführt werden können.

Entscheid Gemeinderat **Wird zur Kenntnis genommen.**

4.6. Planungsausgleich

Gesetzliche Vorgaben	<p>Im §5 des Raumplanungsgesetzes RPG des Bundes vom 22.06.1979 (Stand 01.01.2019) werden Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen behandelt. Gemäss Artikel 1 ist im kantonalen Recht ein angemessener Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, welche durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz entstehen, zu regeln. Bei Planungsvorteilen fallen Ausgleichsabgaben an. Diese belaufen sich auf einen Satz von mindestens 20 Prozent. Der Zeitpunkt der Abgabe ist in den kantonalen Rechten zu regeln.</p>
Mehrwertausgleich Kanton Solothurn	<p>Im Planungs- und Baugesetz PBG vom 03.12.1978 (Stand 01.07.2018) des Kantons Solothurn wird der Wertausgleich im §8 behandelt. Demnach sind angemessene Ausgleiche für erhebliche Vor- und Nachteile, welche nach Planungen des PBG entstehen, in einem speziellen Gesetz zu regeln.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes vom 01.05.2014 ist vom Regierungsrat eine Arbeitsgruppe eingesetzt worden. Diese erarbeitete das Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichgesetz, PAG) des Kantons Solothurn vom 31.01.2018. Im Kapitel 2 sind die Ausgleichsabgaben geregelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abgaben fallen bei Neueinzonungen sowie Umzonungen in Wohn- und Kernzonen an. - Die Abgaben sind zum Zeitpunkt der Inkrafttretung der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme fällig. Das bedeutet, dass eine Fälligkeit eintritt, wenn das Grundstück überbaut (genauer Zeitpunkt: Rechtskraft der Baubewilligung) oder verkauft wird. - Abgabepflichtig sind die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen. Ausgeschlossen sind der Kanton und die Einwohnergemeinden. - Der Kanton setzt einen Satz von 20% des Planungsmehrwertes fest. - Die Gemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement maximal einen zusätzlichen Satz von 20% festlegen.
Mehrwertausgleich Gemeinde Drei Höfe	<p>Die Gemeinde Drei Höfe hat ein kommunales Reglement zum Planungsausgleich aufgesetzt. Die Gemeinde gibt eine kommunale Mehrwertabgabe von 20% vor. Der Planungsmehrwert wird somit mit einem Satz von total 40% verrechnet.</p>
Umsetzung	<p>Im Rahmen der Ortsplanungsrevision in Drei Höfe gelten folgende Regelungen bei Mehrwertabgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Mehrwertabgaben bei Aufzonungen - keine Mehrwertabgaben bei Umzonungen von Gewerbebezonen mit Wohnanteil GW in Wohnzonen W. Heute werden diese Gebiete bereits im Sinne einer Wohnzone genutzt. Die Zonenanpassung bringt somit keinen neuen Mehrwert, sondern regelt nur die Anpassung der Nutzungspläne an die effektive Nutzung. - keine Mehrwertabgaben bei Umzonung in Zentrumszone Entwicklung - Kantonale und kommunale Mehrwertabgaben bei Neueinzonungen sowie bei der Überführung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Betrieben und der umliegenden Flächen.

Berechnung Mehrwertabgabesatz zukünftiger Landwert pro m²– aktueller Landwert pro m²
= Mehrwert pro m²
Mehrwert pro m² * 0.40 = Mehrwertabgabe pro m²

*Beurteilung ARP
Vorprüfung*

Planungsausgleich

Die Gemeinde verfügt über ein rechtskräftiges kommunales Reglement. Es wird ein zusätzlicher Abgabesatz von 20% festgelegt. Die vorgesehenen Einzonungen werden hinsichtlich der Abgabepflicht beurteilt und der voraussichtliche Betrag grob geschätzt. Das vorliegende Kapitel wird nach der Überarbeitung der Massnahmen im Siedlungsteil ergänzt.

Entscheid Gemeinderat **Wird zur Kenntnis genommen.**

5. Siedlung

5.1. Analyse Siedlungsqualität

5.1.1. Lage

öffentlicher Verkehr

Aktuell weisen Heinrichswil, Hersiwil und Mösli jeweils die Güteklassen D2 und E mit je einer Haltestelle auf; Winistorf hat gegenwärtig keine Haltestelle und ist infolgedessen auch keiner öV-Güteklasse zugeordnet.

Autobahnanschluss

Der nächstgelegene Vollanschluss an die Autobahn liegt in Kriegstetten. Dieser ist von den einzelnen Ortsteilen / Gebieten gut erreichbar:

Ortsteil / Gebiet	Entfernung	Dauer
Winistorf	5.8 Kilometer	7 Minuten
Mösli	5.2 Kilometer	6 Minuten
Heinrichswil	4.3 Kilometer	5 Minuten
Hersiwil	4.2 Kilometer	5 Minuten

Infrastrukturen

In den Ortsteilen / Gebiete sind folgende Infrastrukturen vorhanden:

Ortsteil /Gebiet	Infrastrukturen
Winistorf	Schiessanlage
Mösli	Gemeindeverwaltung, Feuerwehrmagazin, Eventlokal «Estrich», Werkhof
Heinrichswil	Schulhaus (Kindergarten und Primarschule) mit Turnhalle
Hersiwil	Friedwald

5.1.2. Entwicklung

Allgemeines	In den vier Ortsteilen gibt es unterschiedliche Infrastrukturen. Auch sind die aktuellen Quartierstrukturen unterschiedlich. Daher ist die zukünftige Entwicklung auf die verschiedenen Gegebenheiten anzupassen. Für jeden Ortsteil sollen individuelle Entwicklungsziele festgelegt werden.
Ortsteil Winistorf	Die kleine Aussiedelung an der südöstlichen Gemeindegrenze hat ihre maximale Grösse erreicht. Es ist kein zusätzliches Wachstum erwünscht. Massnahmen zur schrittweisen Nachverdichtung sind denkbar.
Gebiet Mösli	Dieser Ortsteil besitzt ein gewisses Potenzial für die innere Verdichtung. Veränderungen sind unter bestimmten Rahmenbedingungen denkbar. Eine verdichtete Bauweise bei Ersatzbauten ist zu prüfen.
Ortsteil Heinrichswil	Dieser Ortsteil besitzt das beste Entwicklungspotenzial. Veränderungen sind denkbar und erwünscht. Jedoch sollten diese sich in die bestehenden Strukturen einordnen und sich in das Landschaftsbild eingliedern.
Ortsteil Hersiwil	Der Ortsteil verfügt über ein geschütztes Ortsbild von regionaler Bedeutung. Dieses soll als solches erhalten und gefördert werden. Grosse Veränderungen sind auszuschliessen.

5.1.3. Altersstruktur der Quartiere

Alle vier Ortsteile sind bereits im Jahr 1950 bestanden. Seither haben sie sich unterschiedlich stark entwickelt.

Ortsteil Winistorf



Jahr 1950



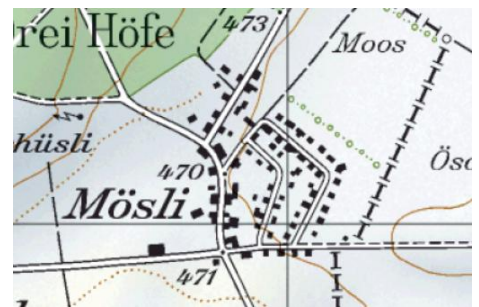
Jahr 2018

Die Anzahl der Bauten hat sich seit 1950 ungefähr verdoppelt. Dabei haben mehrere Ersatzbauten und Umbauten stattgefunden. Das Quartier Studacker ist vorwiegend um das Jahr 2005 entstanden. Veränderungen in diesem jungen Quartier sind daher weniger denkbar. Weitere Bauten in diesem Ortsteil sind im Verlauf der Zeit entstanden und erneuert worden. Daher lässt sich dort keine einheitliche Altersstruktur bestimmen.

Gebiet Mösli



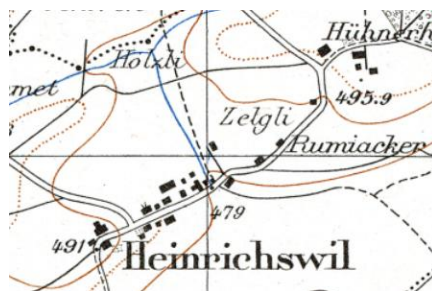
Jahr 1950



Jahr 2018

Im Jahr 1950 gab es erst entlang Hauptverkehrsachsen Gebäude. Im Verlauf der Zeit sind zusätzliche Gebäude entstanden. Das Quartier Ringstrasse ist um 1960 gebaut worden. Das Quartier Moosstrasse ist um 1990 entstanden. Aufgrund der Altersstruktur sind entlang der Hauptverkehrsachse und im Quartier Ringstrasse grössere Veränderungen nicht auszuschliessen.

Ortsteil Heinrichswil



Jahr 1950



Jahr 2018

Der Ortsteil Heinrichswil ist in den letzten 70 Jahren am meisten gewachsen. Das Quartier Zelgli ist um 1980 entstanden. Die Erweiterung der Bachstrasse und das Gebiet Hostet sind um das Jahr 2000 gebaut worden. Ver-

änderungen in der nächsten Planungsperiode sind demzufolge bei den Altbauten und im Quartier Zelgli zu erwarten. Ebenfalls sind im Bereich der Gewerbezone Gespräche geführt worden für eine Umnutzung der ehemaligen Gärtnerei.

Ortsteil Hersiwil



Jahr 1950



Jahr 2018

Der Bereich mit den Bauten aus dem Jahr 1950 deckt sich grösstenteils mit der heutigen Ortsbildschutzzone. Diese Grundstücke liegen in der Kernzone, dadurch wird ihnen in der Bebauungsart und der Erscheinung eine gewisse Qualität abverlangt. Alle übrigen Bauten und Quartiere sind wie folgt entstanden. Der Holzackerweg ist seit dem Jahr 1950 laufend bebaut worden. Das Quartier Lindenacker ist in einer 1. Etappe um das Jahr 1990 und in einer 2. Etappe um das Jahr 2010 entstanden. Grosse Veränderungen sind weder erwünscht noch erforderlich.

5.1.4. Aussenräume / Grünflächenziffer

Charakterisierung

Die Siedlungsqualität der Gemeinde Drei Höfe ist geprägt vom Bezug der Wohnbauten zur freien Landschaft und zu den Grünräumen.



bestehende Qualitäten

In den Wohnquartieren aller Ortsteile finden sich generell gut gepflegte Häuser mit attraktiven Gärten und Vorplätzen. Leerstehende oder vernachlässigte Bauten sind keine vorhanden. Die Privatgärten sind oft stark durchgrünt mit Bäumen und Sträuchern. Auf diese Qualität ist die Bevölkerung hinzuweisen und diese ist mit angemessenen Massnahmen zu erhalten.

bestehende Defizite

In den Einfamilienhausquartieren gibt es Tendenzen zu Einfriedungen mit Sichtschutzwänden. Dies mindert die qualitative Aufenthaltsqualität in der Gesamtbetrachtung.

Aufwertung Aussenräume

Grössere Veränderungen sind in den Wohnquartieren nicht erforderlich. Die vorhandene Qualität ist zu erhalten. Der Erhalt ist in der Ortsplanungsrevision gebührend Rechnung zu tragen. Das Zonenreglement und die Anpassung auf die Überbauungsziffer sollen sich mit dem Erhalt der heutigen Qualitäten in Einklang finden.

Aufwertung Aussenräume öffentlicher Raum

Die Gemeinde sieht vor, das Areal um das Gemeindehaus im Mösli aufzuwerten, dafür werden Massnahmen zur Förderung der Biodiversität und Bepflanzungen mit Bäumen vorgesehen.

Aufwertung Aussenräume privaten Raum

Ziel ist es, die Qualität der privaten Aussenräume zu erhalten und mit der Zonenreglementierung in Richtung einheimische Bepflanzung und mehr Biodiversität zu lenken. Die Bevölkerung ist mit geeigneten Methoden auf dieses Thema zu sensibilisieren.

Aufwertung Aussenräume Reglementierung

Mit verschiedenen Massnahmen sollen die Aussenräume im Sinne der Biodiversität aufgewertet werden:

- explizites Verbot von Neophyten
- nur standortheimische, regionstypische Umgebungsbegrünung

Fazit

In der Gemeinde Drei Höfe ist im Verlauf der letzten Planungsperiode viel gebaut worden. Diese jungen Quartiere haben eine hohe Qualität. Veränderungen sind daher in der nächsten Planungsperiode eher auszuschliessen. Es bestehen nur wenige Quartiere, in welchen Veränderungen denkbar und erwünscht sind. Dazu gehören folgende:

- Heinrichswil, Umnutzung Gewerbezone
- Allgemeine dezente Nachverdichtung und Förderung haushälterischer Umgang mit dem Boden in allen Ortsteilen, jedoch unter Berücksichtigung der Dorfqualität.

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer wird beibehalten. Die Werte werden jedoch geprüft und mit den bisherigen Werten abgeglichen. Die Vorgehensweise ist gleich wie bei der Evaluierung der Überbauungsziffer. Es werden die gleichen Musterquartiere verwendet. Die Grünflächen werden ohne die Baumäquivalente gerechnet.

Auswertung

Zone	rechtsgültige min. GfZ	Auswertung bestehende GfZ				neue GfZ
		min.	max.	Median*	Mittel**	min.
W2	0.40	0.50	0.76	0.69	0.67	0.40
W2a	-	0.44	0.81	0.67	0.66	0.40
W3	-	-	-	-	-	0.40
K	0.40	0.32	0.82	0.52	0.56	0.40
ÖBA	0.40	-	-	-	-	0.40

* Median = der Medianwert liegt in der Mitte aller berücksichtigten Werte. Das heisst, die eine Hälfte der Werte ist höher als der Medianwert, die andere Hälfte der Werte ist kleiner als der Medianwert.

** Mittel= Das Mittel ist der Durchschnittswert aller berücksichtigten Werte.

Fazit

Die Grünflächenziffer kann bei allen Zonen beibehalten werden. Bei den neuen Zonen W2a und W3 wird die Grünflächenziffer ebenfalls auf mind. 0.40 definiert.

Beurteilung ARP
Vorprüfung*Siedlungs- und Quartieranaysen*

Kapitel 5.1 im Raumplanungsbericht enthält eine kurze Analyse der verschiedenen Ortsteile. Diese umfasst einerseits für jeden Ortsteil die historische Entwicklung und die Altersstruktur der Bebauung, andererseits eine Analyse der Grün- und Aussenräume.

*Mit Blick auf die historische Entwicklung und die unterschiedlichen Zeiträume, in denen die Einfamilienhausquartiere entstanden sind, vermessen wir Überlegungen zum Generationenwechsel. Oftmals steckt in überalterten Quartieren ein nicht zu vernachlässigendes Potential für die künftige Entwicklung von kleinen und mittleren Wohngemeinden, welches in Kombination mit Projekten zum Wohnen im Alter besser ausgeschöpft werden kann. Überall dort, wo die Grünflächenziffer in den Wohnzonen im Bestand bereits deutlich über 0.40 liegt, wäre es wünschenswert sie etwas höher festzulegen z.B. bei **0.45 oder 0.50**. wir anerkennen, dass die Verdichtung in Einfamilienhausquartieren Grenzen hat und auch eine gute Durchgrünung homogener Quartiere ein Qualitätsmerkmal sein kann.*

Entscheid Gemeinderat

Die Berechnung der Grünflächenziffer wurde präzisiert. So werden Pools, überdachte Flächen, unversiegelte Autoabstellplätze, Holzterrassen oder Schottergärten nicht mehr als Grünfläche angerechnet. Bei kleinen Grundstücken kann dies problematisch werden. Die Nachbargemeinden Aeschi und

Halten haben eine GZ von ebenfalls 0.40, Etziken sogar nur 0.30.

Je höher die Grünflächenziffer ist, umso geringer ist wiederum die Bevölkerungsdichte. Hier hat der Kanton Interessenskonflikte. Der Gemeinderat entscheidet, die Grünflächenziffer bei 0.40 zu belassen.

5.1.5. Ortsbildschutz

Die Gemeinde Drei Höfe besitzt weder ein Ortsbild von nationaler Bedeutung noch sind Gebäudegruppen im ISOS erwähnt. Jedoch verfügt das Dorf über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Im kantonalen Richtplan ist der Ortsteil Hersiwil als Ortsbild von regionaler Bedeutung aufgeführt.

Folgende Gebäude und Objekte stehen unter kantonalem Schutz:

Geschützte Kulturobjekte

Nr.	GB Nr.	Lage	Beschrieb
1	168	Wäberweg 3+3a	Näjerehus
2	52	Holzackerweg 10	Wohnteil Bauernhaus Holzackerweg 10
3	57	Hauptstrasse 50	Speicher
4	71	Hauptstrasse 17	Bauernhaus
5	60	Hauptstrasse 22	Tennstor
6	43	Möslistrasse 2a	Speicher
7	135	Möslistrasse 4	Wohnstock Hüenerhüsli
8	244	Dorfstrasse 4b	Speicher
9	90013	Hauptstrasse	Wegkreuz im Mösli
10	1068	Studacker 2	Bauernhaus
11	1146	Studacker 1	Bauernhaus

Folgende Gebäude sind erhaltenswerte Kulturobjekte:

Erhaltenswerte
Kulturobjekte

Nr.	GB Nr.	Lage
1	21	Aeschstrasse 27
2	67	Münsterplatz 23
3	65	Hauptstrasse 39
4	64	Hauptstrasse 45
5	63	Hauptstrasse 1
6	73	Hauptstrasse 16
7	72	Hauptstrasse 36
8	7	Hauptstrasse 4
9	61	Hauptstrasse 8
10	68	Hauptstrasse 7
11	69	Hauptstrasse 12
12	57	Holzackerstrasse 64
13	58/59	Hauptstrasse 15+15a
14	70	Hauptstrasse 25
15	60	Hauptstrasse 22
16	65	Hersiwilstrasse 2
17	17	Dorfstrasse 6
18	14	Dorfstrasse 10a+10b
19	39	Alte Dorfstrasse 1
20	1011	Hauptstrasse 18

21	1034	Hauptstrasse 13
22	1053	Hauptstrasse 71
23	1012	Hauptstrasse 16
24	49	Hauptstrasse 24
25	72	Hauptstrasse 38
26	31	Winistorfstrasse 26
27	80	Winistorfstrasse 37

Im Ortsteil Heinrichswil-Winistorf galt bei der letzten Revision der Ortsplanung die Bezeichnung «Schützenswerte Kulturobjekte». Dies wurde nun bereinigt, so dass es nur noch eine Kategorisierung (Erhaltenswerte Kulturobjekte) gibt.

Das Inventar der Kulturobjekte ist überprüft worden und es wurden fünf neue Objekte aufgenommen.

Ortsbildschutz Perimeter

Um das Ortsbild von regionaler Bedeutung zu schützen, bleibt der Ortsbildschutzperimeter erhalten. Dieser umschliesst das Gebiet entlang der Hauptstrasse im Ortsteil Hersiwil. Im Zonenreglement werden die Rahmenbedingungen für Ersatz- und Ergänzungsbauten innerhalb des Perimeters definiert.



Legende

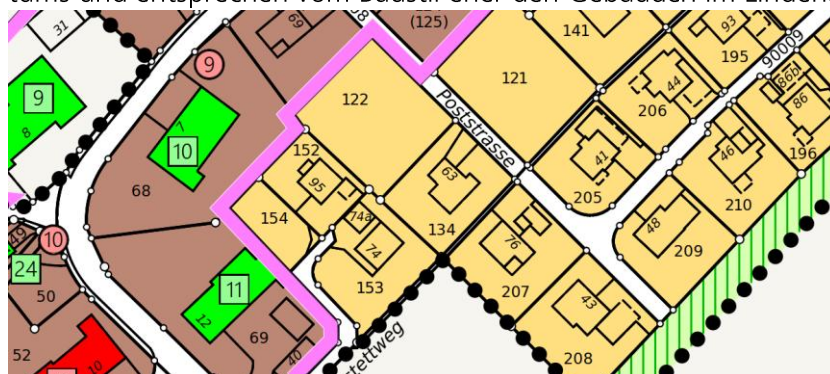
Umrandung pink Ortsbildschutzperimeter (alt)

Korrektur Perimeter Ortsbildschutz

Aufgrund von diversen kleinen Korrekturen an den Zonengrenzen soll auch der Ortsbildschutzperimeter korrigiert werden. Kleine Anpassungen gibt es beispielsweise bei den Parzellen Nr. 48, 57, 63, 76 und 203. Einige Flächen werden dabei aus dem Ortsbildschutzperimeter entlassen und diverse Kleinflächen werden neu in den Ortsbildschutzperimeter überführt.

Entlassung aus Ortsbildschutz

Die Grundstücke GB Nr. 152, 153, 154, 225 und 226 sollen von der Kernzone in die W2 überführt werden. Diese Gebäude sind neueren Datums und entsprechen vom Baustil eher den Gebäuden im Lindenacker.



Legende

Umrandung pink Ortsbildschutzperimeter (neu)

Massnahmen in der Zonenplanung

Alle geschützten und erhaltenswerte Kulturobjekte werden in den Nutzungsplänen eingetragen. Der Ortsbildschutz Perimeter bleibt erhalten und wird ergänzt.

Beurteilung ARP Vorprüfung

Siedlungsqualität / Ortsbildschutz / Kulturobjekte

Der Ortsteil Hersiwil ist nach Richtplan ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Der Erhalt der Ausdehnung des OBS-Perimeters Hersiwil wird begrüsst. Der Grenzverlauf beim Holzackerweg war jedoch bereits in der alten Ortsplanung sehr «knapp» bemessen. Westlich des Ensembles aus den Kulturobjekten Nr. 2, 3 und 12 ist eine – hier an dieser Lage - eher befremdliche Einfriedung aus Granitblöcken und Stabmattenzaun entstanden. Es wird empfohlen, den OBS-Perimeter in Richtung Westen auszuweiten, oder die Weisungen zur Umgebungsgestaltung in herkömmlichen Wohnzonen entsprechend zu präzisieren.

Die Kulturobjekte wurden gemäss Raumplanungsbericht überprüft, Die bisher angewandte Kategorie der schützenswerten Kulturobjekte entfällt, es werden lediglich noch erhaltenswerte Kulturobjekte definiert. Der Entscheidungsprozess wird nicht nachvollziehbar dargelegt. Wir regen an, den Verzicht auf die mittlere Kategorie (schützenswert) noch einmal

zu diskutieren. Die kantonale Denkmalpflege nennt konkret die folgenden Objekte:

Das Hochstudhaus Dorfstrasse 10a und 10b, GB-Nr. 14 ist als schützenswert einzustufen:

Das stattliche Bauernhaus hat aufgrund seiner gut erhaltenen traditionellen Holzbauweise und der reichen Verzierungen einen sehr hohen Eigenwert, neben dem Stellenwert für das Ortsbild von Heinrichswil. Zudem entspricht diese Klassierung dem heute gültigen Bauzonenplan. Nicht zuletzt deshalb, sind im Jahr 2020 für die Dach-Sanierung kantonale Beiträge geflossen.

Das Vielzweckbauernhaus Hauptstrasse 36, GB-Nr. 72 ist als schützenswert einzustufen.

Das Bauernhaus verfügt neben einer guten Lagequalität über einen hohen Eigenwert, da es neben einer bauzeitlichen Erhaltung des Äusseren auch im Innern authentisch erhalten geblieben ist. Zudem entspricht diese Klassierung dem heute gültigen Bauzonenplan. Eine Unterschutzstellung wird zur Zeit mit der Bauherrschaft diskutiert.

Das Bauernhaus Hauptstrasse 7, GB-Nr. 68 ist als schützenswert einzustufen.

Das Bauernhaus von 1776 verfügt neben einer guten Lagequalität über einen hohen Eigenwert, da es aufgrund der überlieferten historischen Bausubstanz authentisch erhalten ist. Weiter entspricht diese Klassierung dem heute gültigen Bauzonenplan.

Die Einstufung ist in sämtlichen Plänen und im Zonenreglement (§ 11 und Anhang IV) abzubilden.

Aufgrund einer internen Begehung sämtlicher Dorfteile schlagen wir die Einstufung folgender zusätzlicher Gebäude als «erhaltenswerte Kulturobjekte» vor. Es handelt sich dabei um Baukörper, welche sowohl durch ihren Charakter und Ausdruck als auch als Zeugen der Entwicklung der einzelnen Dörfer von unschätzbarem Wert sind. Sie prägen das jeweilige Dorfbild und sind für die Gemeinde Drei Höfe identitätsstiftend.

Hauptstrasse 16, GB-Nr. 1012, Ortsteil Mösli: Bauernhaus

Hauptstrasse 24, GB-Nr. 49, Ortsteil Hersiwil: Löschhaus

Hauptstrasse 38, GB-Nr. 72, Ortsteil Hersiwil: Schopf/Remise zu Bauernhaus gehörig

Winistorfstrasse 26, GB-Nr. 31, Ortsteil Hersiwil: Wohnhaus (ohne Anbau)

Die Ergänzungen sind, soweit sie berücksichtigt werden, in sämtlichen Plänen und im Zonenreglement (Anhang IV) abzubilden.

Die Gartenanlage des Objekts Hauptstrasse 8 im Ortsteil Mösli wird im Inventar ICOMOS (Liste der historischen Gärten und Anlagen) aufgeführt. Der Erhalt der Gartenanlage wird empfohlen und kann z.B. garantiert werden, indem der Garten als «Erhaltenswertes Kulturobjekt» klassifiziert wird. Es ist lediglich eine einzelne Hofstattzone im Süden von Hersiwil ersichtlich. Es werden keine zusätzlichen Hofstattzonen ausgewiesen. Eine grosszügigere Anwendung dieser Bestimmungen kombiniert mit auf §19 des Zonenreglement gestützten Anreizen wäre zumindest wünschenswert (siehe auch unsere Bemerkungen weiter unten zum Landschaftsschutz).

Entscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat hat bewusst die Objekte als erhaltenswert eingestuft, damit die Eigentümer in der Nutzung freier sind und Häuser eher nicht leer stehen. Massive Veränderungen sind auch mit dem Status erhaltenswert nicht möglich. Der Gemeinderat beschliesst, am Status erhaltenswert für die genannten Objekte festzuhalten.

Beim Status erhaltenswert kann bei einem Abriss das neue Gebäude an derselben Stelle gebaut werden. Ohne diesen erhaltenswerten Status müsste überall die sechs Meter Baulinie entlang der Kantonsstrasse eingehalten werden.

Die folgenden Gebäude beschliesst der Gemeinderat neu als erhaltenswert zu klassieren:

- **Hauptstrasse 16, GB-Nr. 1012, Ortsteil Mösli: Bauernhaus**
- **Hauptstrasse 24, GB-Nr. 49, Ortsteil Hersiwil: Löschhaus**
- **Hauptstrasse 38, GB-Nr. 72, Ortsteil Hersiwil: Schopf/Remise zu Bauernhaus gehörig**
- **Winistorfstrasse 26, GB-Nr. 31, Ortsteil Hersiwil: Wohnhaus (ohne Anbau)**
- **Winistorfstrasse 37, GB-Nr. 80, Ortsteil Hersiwil: Altes Schulhaus**

Die genannte Gartenanlage an der Hauptstrasse 8 wurde neu gemacht und ist nicht ursprünglich. Der Gemeinderat entscheidet deshalb, keine weiteren erhaltenswerte Kulturobjekte zu klassieren.

5.2. Baulandbedarf und Verfügbarkeit

Baulandbedarf

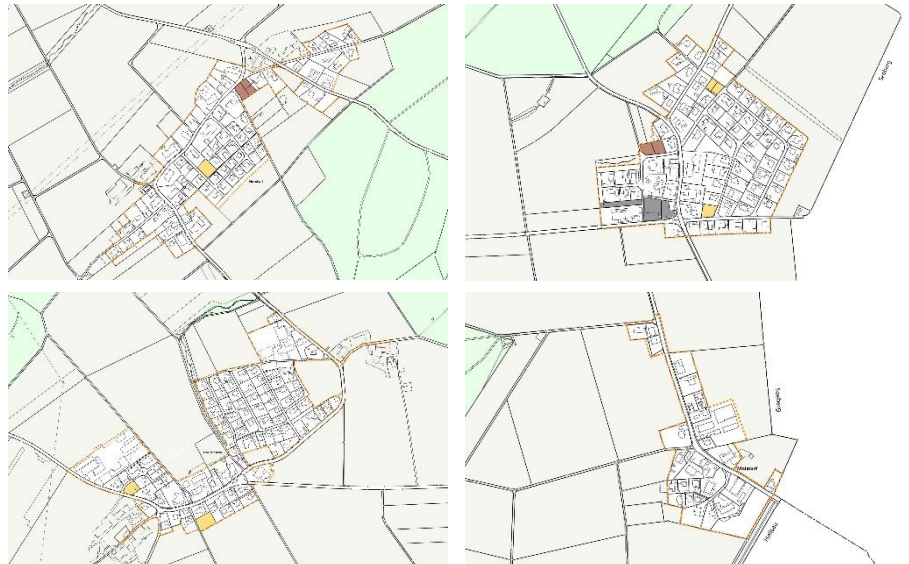
Das totale Fassungsvermögen der bestehenden Bauzone liegt mit 836 Personen weit unter der kommunalen und den kantonalen Prognosen. Diese sieht im mittleren Szenario eine Anzahl von 880 Personen vor. Im hohen Szenario erwartet man ein Wachstum auf 915 Einwohner. Die Gemeinde erhofft sich ein Wachstum auf 900 Bewohner bis ins Jahr 2040.

Um das Ziel zu erreichen, ist es notwendig, gewisse Anpassungen am Bauzonenplan vorzunehmen. Da die Gemeinde Drei Höfe nicht weiter in die Landschaft herauswachsen soll, werden Einzonungen innerhalb oder am Rande des Siedlungsgebietes vorgesehen.

Freie Grundstücke bestehend

Zurzeit sind 12 Grundstücke nicht überbaut. Diese haben eine Gesamtfläche von 0.94 ha. Die Gemeinde Drei Höfe verfügt über sehr wenige freie Bauparzellen. Mit den Eigentümern der einzelnen freien Parzellen ist Rücksprache genommen worden. Gemäss Willensäusserung ist zu erwarten, dass ein wesentlicher Teil dieser Parzellen bis ins Jahr 2040 bebaut sein werden. Es wird bewusst auf das Ausstellen von Bauverpflichtungen verzichtet.

	Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Weitere Zonen	Total
Anzahl Parzellen	6	3	0	3	12
Fläche	0.52 ha	0.13 ha	0.00 ha	0.29 ha	0.94 ha



Legende

gelb: freie Wohnzone
 braun: freie Mischzone
 grau: freie weitere Zonen

Massnahmen

Um der Baulandhortung entgegenzuwirken und die Überbauung der freien Grundstücke zu fördern sind von der Gemeinde verschiedene Massnahmen getroffen worden:

Die Grundeigentümer wurden an einem Informationsabend zum Thema Siedlungsgebiet und Bauzone orientiert. Dieser wurde rege besucht. An diesem Anlass sind viele Gespräche zwischen der Gemeinde und den Eigentümern geführt worden.

Es wurden einige konkrete Zusagen für die Verfügbarkeit des Baulands abgegeben. Die meisten Eigentümern haben zurzeit aber noch keine konkreten Projekte oder Verkaufsabsichten.

Bei einer Umzonung der Gewerbezone in eine Wohnzone, soll diese möglichst innovativ und nachhaltig bebaut werden. Nach Vorstellungen der Gemeinde sollen in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser entstehen. Einfamilienhäuser sind nicht erwünscht. Dabei orientiert man sich am Quartier Hostet, welches südöstlich angrenzt.

Um diese Vorstellungen sicherzustellen, soll eine neue Wohnzone W3 eingeführt werden. In dieser sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig. Zusätzlich soll eine überlagernde Gestaltungsplanpflicht ausgestellt werden. Somit soll auch ein zweckmässiger Übergang von der offenen Landschaft hin zum Siedlungsgebiet gewährleistet werden.

Antrag der Gemeinde Die Gemeinde Drei Höfe stellt den Antrag die Grundstücke GB 57, GB 130, GB 136, GB 149, GB 1034 und GB 1173 aus dem kantonalen Inventar der freien Grundstücke zu streichen. Bei diesen Grundstücken ist entweder eine Grenzmutation oder eine Umzonung vorgenommen worden oder das Grundstück ist bereits zum Teil bebaut. In der nachfolgenden Auflistung werden die oben genannten Grundstücke nicht mit eingerechnet.

Freie Grundstücke
(Stand Jan.2026)

	Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Weitere Zonen	Total
Freie Grundstücke	0.42 ha	0.23 ha	0.00 ha	0.29 ha	0.94 ha
Umzonung Gewerbe	1.12 ha	0.00 ha	0.00 ha	0.00 ha	1.12 ha
Neueinzonungen	0.00 ha	0.19 ha	0.00 ha	0.00 ha	0.00 ha
Total	1.54 ha	0.42 ha	0.00 ha	0.29 ha	2.25 ha

Aktueller Stand
(Mai 2020 / ergänzt Jan. 2026)

In Folge der stetigen Bemühungen der Gemeinde konnten folgende Ergebnisse erzielt werden:

Ortsteil / Gebiet	GB	Fläche	Bemerkung	überbaut 2035
Heinrichswil	19	11191 m ²	Bei Umzonung in Wohnzone geht das Grundstück in den Besitz der Gemeinde über.	ja
Heinrichswil	98	1202 m ²	Grundeigentümer nicht bereit eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen. Sensibilisierung vorhanden und Wille geäußert.	wahrscheinlich

Hersiwil	121	987 m ²	Grundeigentümer nicht bereit eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen. Sensibilisierung vorhanden und Wille geäussert.	wahrscheinlich
Heinrichswil	139	748 m ²	Grundeigentümer nicht bereit eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen. Gemäss Aussage möchten die Eigentümer in den nächsten Jahren überbauen.	wahrscheinlich
Hersiwil	153	689 m ²	<i>Grundstück nicht erschlossen, aufgrund Parzellenstruktur Bebauung eher schwierig. Gemäss Aussage möchten die Eigentümer in den nächsten Jahren überbauen.</i>	<i>2026 Überbaut</i>
Hersiwil	217/ 220/224	1344 m ²	Grundeigentümer nicht bereit eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen.	nicht sichergestellt
Hersiwil	218	1174 m ²	<i>Bauvorhaben in Bewilligung</i>	<i>2026 Überbaut</i>
Mösli	240	305 m ²	Aufgrund Parzellenstruktur und -grösse Bebauung als Einzelparzelle eher ausgeschlossen.	nicht sichergestellt
Mösli	241	358 m ²	Aufgrund Parzellenstruktur und -grösse Bebauung als Einzelparzelle eher ausgeschlossen.	nicht sichergestellt
Mösli	242	519 m ²	Grundeigentümer nicht bereit eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen.	nicht sichergestellt
Mösli	243	517 m ²	Grundeigentümer nicht bereit eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen.	nicht sichergestellt
Mösli	245	621 m ²	<i>Grundeigentümer nicht bereit eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen. Gemäss Aussage möchten die Eigentümer in den nächsten Jahren verkaufen.</i>	<i>2026 Überbaut</i>
Mösli	246	705 m ²	<i>Bauvorhaben in Ausführung</i>	<i>2026 Überbaut</i>
Mösli	1013	1414 m ²	ÖBA-Fläche soll freigehalten werden für Dorfveranstaltungen	Dorfplatz
Mösli	1014	671 m ²	ÖBA-Fläche soll freigehalten werden für Dorfveranstaltungen	Dorfplatz
Mösli	1031	610 m ²	Grundeigentümer nicht bereit eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen.	wahrscheinlich
Mösli	1140	822 m ²	ÖBA-Fläche gehört zum Gemeindehausumschwung	Gemeinde
Winistorf	1165	601 m ²	<i>Bauvorhaben in Bewilligung</i>	<i>2026 Überbaut</i>
Mösli	249/ 1165	1082 m ²	Grundeigentümer nicht bereit eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen.	<i>2026 Überbaut</i>

Prognose Es wird angenommen, dass bis 2040 ca. 50% der freien Baulandparzellen überbaut werden.

Massnahmen Der Kontakt zu den Landeigentümern wird weiter gepflegt. Eine aktive Bewirtschaftung mit Angaben der freien Grundstücke ist vorgesehen. Da bei der bestehenden Bauzone eine Überbauung von 50% erwartet wird, werden keine weiteren dringlichen Massnahmen zur Baulandverfügbarkeit eingeleitet.

Beurteilung ARP
Vorprüfung

*Baulandmobilisierung
Gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss S-1.1.17) überprüfen die Gemeinden die unbebauten Bauzonen und ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung. In Kap. 5.2 im Raumplanungsbericht legt die Gemeinde ihre Bemühungen zur Baulandmobilisierung dar. Gestützt auf die mit den Grundeigentümern geführten Gespräche geht der Gemeinderat davon aus, dass ein wesentlicher Teil der heute noch unbebauten Parzellen in den nächsten 10 bis 15 Jahren überbaut wird.*

Entscheid Gemeinderat **Wird zur Kenntnis genommen.**

5.3. Massnahmen zur inneren Verdichtung

Allgemeines	Die Gemeinde Drei Höfe erlebte seit der letzten Ortsplanungsrevision eine durchschnittliche Bautätigkeit. Die neu bebauten Gebiete weisen nur wenig Potential zur inneren Verdichtung auf.
Ortsteil Hersiwil	Der Ortsteil Hersiwil verfügt über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Zum Schutz des Erscheinungsbildes liegt über dem Gebiet ein Ortsbildschutzperimeter und für die Kernzone gelten besondere Vorschriften. Von zusätzlichen Massnahmen zur inneren Verdichtung wird deshalb abgesehen. Durch die Einzonung der alten Bauernhäuser ergibt sich für diese Bauten die Möglichkeit für eine Umnutzung. Somit dürfen dort neu auch Wohnungen eingebaut werden.
Ortsteil Heinrichswil	Die älteren Gebäude, die vor 1950 gebaut worden sind, liegen in der Kernzone. Dort sind keine zusätzlichen Massnahmen zur inneren Verdichtung erwünscht. Alle Quartiere in der Wohnzone W2, welche in den letzten 30 Jahren erbaut worden sind, weisen nur ein geringes Potenzial für die innere Verdichtung auf. Zusätzliche Massnahmen werden darum keine getroffen.
Gebiet Mösli	Die Kernzone und die Siedlungsränder sollen erhalten bleiben. Das Gebiet Rumimatt ist ein sehr neues Quartier, welches kein grosses Verdichtungspotenzial aufweist. Entlang den Kantonsstrasse sollen etwas grössere Gebäude erstellt werden können.
Ortsteil Winistorf	Die Gebäude im Gebiet Studacker sind zwischen 1990 und 2010 gebaut worden. Sie weisen daher kaum Potenzial zur inneren Verdichtung auf.

5.3.1. Herleitung Überbauungsziffer

Grundlage

Bislang ist in der Gemeinde Drei Höfe die Ausnützungsziffer angewendet worden. Diese wird durch die Überbauungsziffer abgelöst. Zur Festlegung der Überbauungsziffer werden bestehende Musterquartiere analysiert. Dafür werden die Grundlagedaten aus dem GIS ausgewertet. Neben der maximalen Überbauungsziffer wird auch eine minimale Überbauungsziffer festgelegt.

Auswertung

Zone	rechtsgültige max. AZ	Auswertung bestehende ÜZ				neue ÜZ min.- max.
		min.	max.	Median*	Mittel**	
W2	0.40	0.15	0.33	0.21	0.22	0.15-0.30
W2a	-	0.11	0.30	0.18	0.19	0.20-0.30
W3	-	-	-	-	-	0.25-0.30
K	0.40	0.10	0.35	0.28	0.26	0.15-0.35
ÖBA	-	-	-	-	-	-

* Median = der Medianwert liegt in der Mitte aller berücksichtigten Werte. Das heisst, die eine Hälfte der Werte ist höher als der Medianwert, die andere Hälfte der Werte ist kleiner als der Medianwert.

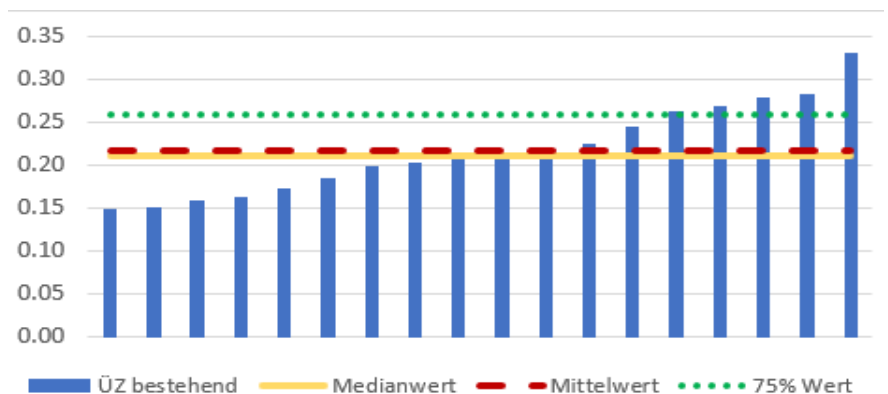
** Mittel= Das Mittel ist der Durchschnittswert aller berücksichtigten Werte.

Musterquartiere W2

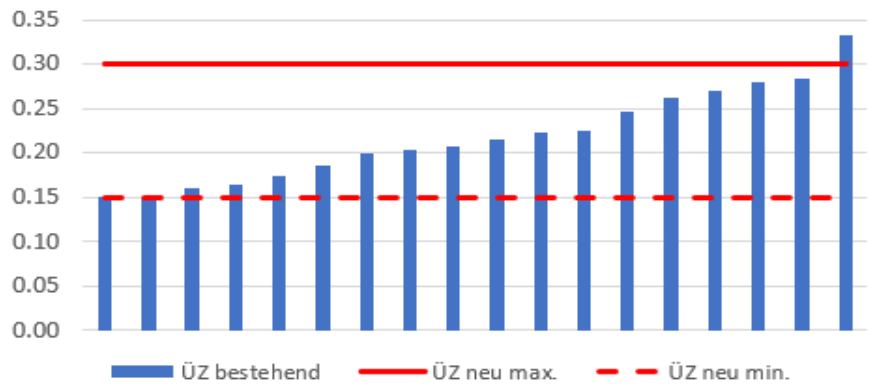
Spezialfälle werden aus der Berechnung ausgeschlossen, z.B. wenn die Parzelle unbebaut ist oder nur eine Garage erstellt wurde.



ÜZ best. min.	ÜZ best. max.	ÜZ best. Median	ÜZ best. Mittel	75% Wert
0.15	0.33	0.21	0.22	0.26



Die neu festgelegten «ÜZ neu» Werte sind in der Wohnzone W2:
 min.: 0.15 max.: 0.30

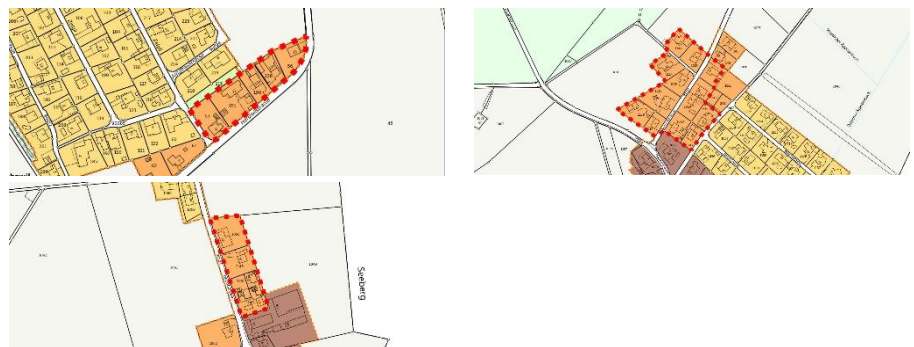


Zur Analyse des Verdichtungspotenzials werden die Bebauungswerte ausgewertet. Die vorhandene Bebauung liegt bei 72% der maximal möglichen Bebauung. Sie liegt damit im Bereich der minimal möglichen Bebauung. Das Verdichtungspotenzial liegt bei 28%.

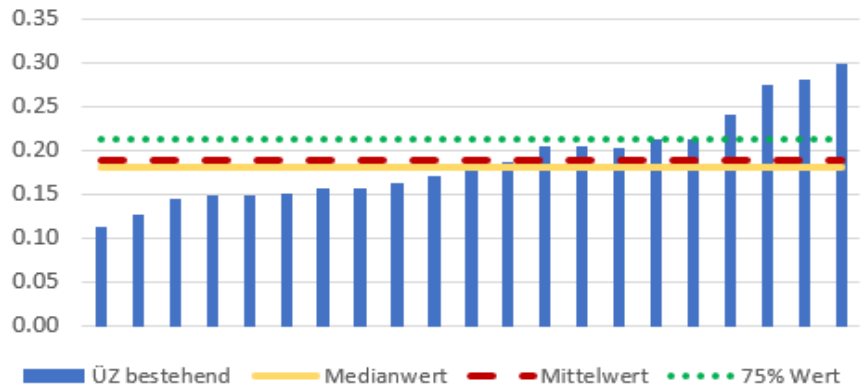
Fazit

Die Musterquartiere W2 verfügen mit den vorgeschlagenen ÜZ über ein gutes Verdichtungspotenzial. Auch bei neueren und dichter bebauten Quartieren sind keine Konflikte zu erwarten. Der max. Wert wird so gewählt, dass alle Grundstücke, unabhängig von der Parzellengrösse, ein Verdichtungspotenzial vorweisen können, aber das Quartier seine lockere Bauweise beibehalten kann.

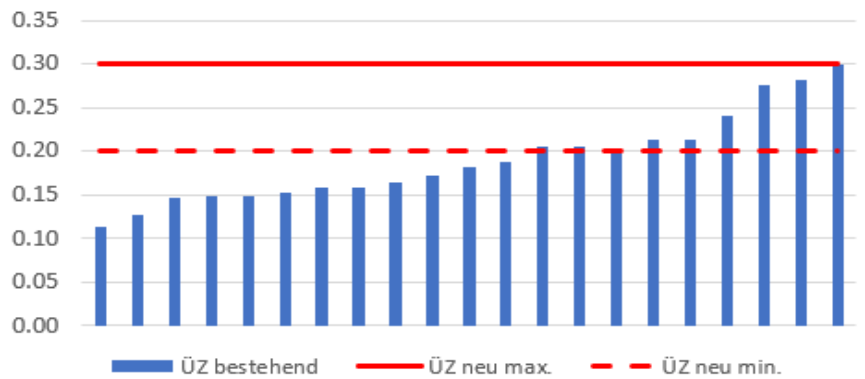
Musterquartiere W2a



ÜZ best. min.	ÜZ best. max.	ÜZ best. Median	ÜZ best. Mittel	75% Wert
0.11	0.30	0.18	0.19	0.21



Die neu festgelegten «ÜZ neu» Werte sind in der Wohnzone W2a:
 min.: 0.20 max.: 0.30



Zur Analyse des Verdichtungspotenzials werden die Bebauungswerte ausgewertet. Die vorhandene Bebauung liegt bei 60% der maximal möglichen Bebauung. Sie liegt damit im Bereich der minimal möglichen Bebauung. Das Verdichtungspotenzial liegt bei 40%.

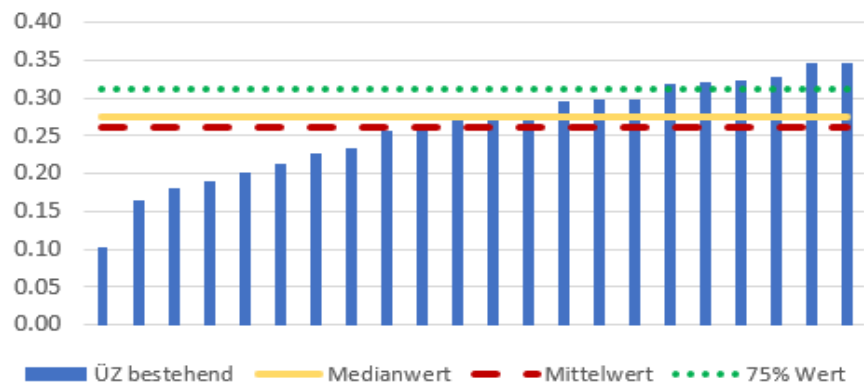
Fazit

Die Musterquartiere W2a verfügen mit den vorgeschlagenen ÜZ über ein gutes Verdichtungspotenzial. Auch bei neueren und dichter bebauten Quartieren sind keine Konflikte zu erwarten. Der max. Wert wird so gewählt, dass alle Grundstücke, unabhängig von der Parzellengrösse, ein Verdichtungspotenzial vorweisen können, aber das Quartier seine lockere Bauweise beibehalten kann.

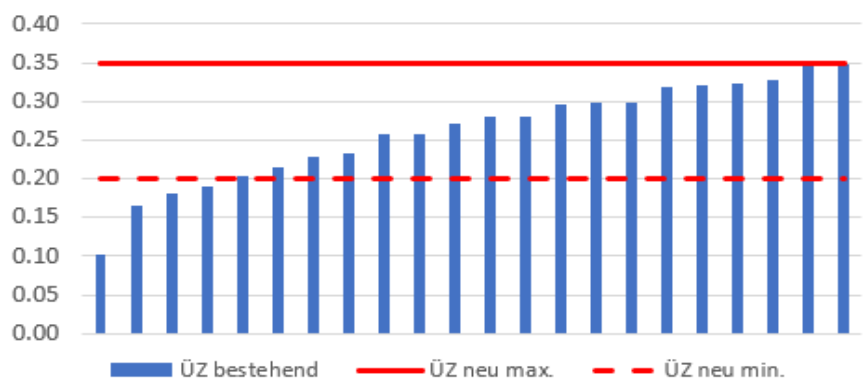
Musterquartiere K



ÜZ best. min.	ÜZ best. max.	ÜZ best. Median	ÜZ best. Mittel	75% Wert
0.10	0.35	0.28	0.26	0.31



Die neu festgelegten «ÜZ neu» Werte sind in der Mischzone K:
 min.: 0.15 max.: 0.35



Zur Analyse des Verdichtungspotenzials werden die Bebauungswerte ausgewertet. Die vorhandene Bebauung liegt bei 74% der maximal möglichen Bebauung. Sie liegt damit im Bereich der minimal möglichen Bebauung. Das Verdichtungspotenzial liegt bei 26%.

Fazit

Das Musterquartier K verfügt mit den vorgeschlagenen ÜZ über ein gutes Verdichtungspotenzial. Der max. Wert wird so gewählt, dass alle Grundstücke ein Verdichtungspotenzial vorweisen können, aber das Quartier seine lockere Bauweise beibehalten kann.

Musterquartier W3



Die neu festgelegten «ÜZ neu» Werte sind in der Wohnzone W3:
min.: 0.25 max.: 0.35

Fazit

Die W3-Zone verfügt mit den vorgeschlagenen ÜZ über die Möglichkeit, zukünftige und innovative Ideen zu unterstützen.

Musterquartiere ÖBA



In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind Infrastrukturen für den öffentlichen Gebrauch zulässig. Diese haben unterschiedliche Anforderungen an die Raumplanung. Daher wird bewusst auf eine minimale und maximale Überbauungsziffer verzichtet.

Die neu festgelegten «ÜZ neu» Werte sind in der Mischzone ÖBA:
min.: keine max.: keine

Fazit

Das Musterquartier ÖBA verfügt mit den vorgeschlagenen ÜZ über die Möglichkeit, zukünftige und innovative Ideen zu unterstützen.

5.3.2. Massnahmen Zonierung / Nutzungsziffer

Allgemeines

Die Nutzungsziffer ist massgebend für die maximale Gebäudefläche. Die neu gewählten Überbauungsziffern erlauben eine etwas dichtere Bauweise. Neben der maximalen wird neu auch eine minimale Überbauungsziffer definiert. Dies gewährleistet einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Ausnutzungsziffer alt

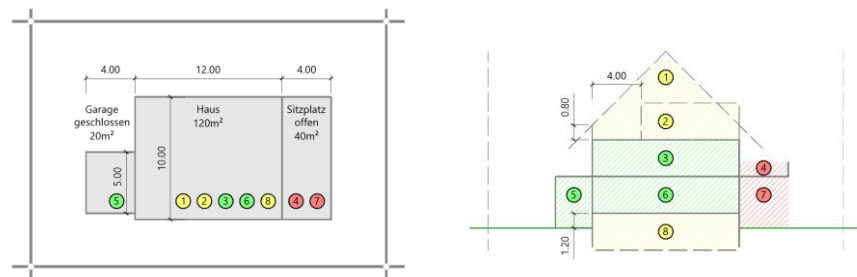
Die Ausnutzungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu der anrechenbaren Landfläche.

anrechenbar:

- Flächen von Geschossen, welche an die Geschosshöhe angerechnet werden.
- geschlossene Dachtassen und Balkone
- geschlossene Garagen

nicht anrechenbar:

- Dach- und Attikageschosse sowie Untergeschosse (wenn den Vorschriften entsprechen erstellt)
- überdeckte offene Dachterrassen
- offene ein- und vorspringende Balkone



$$\text{Bruttogeschossfläche} = 20\text{m}^2 + 120\text{m}^2 + 120\text{m}^2 = 260\text{m}^2$$

Überbauungsziffer neu

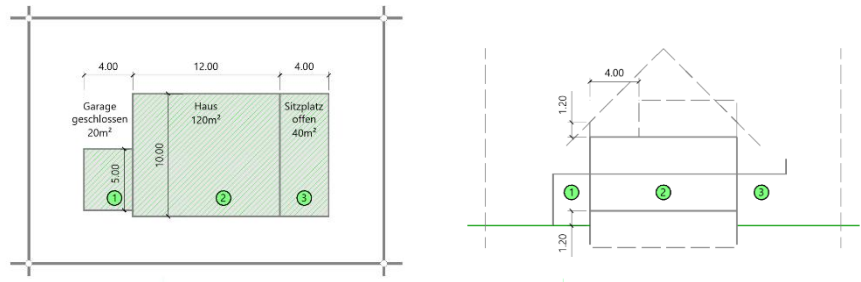
Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der überbauten Grundfläche zu der anrechenbaren Landfläche.

anrechenbar:

- alle überbauten Flächen (aus der Vogelperspektive)
- keine Unterscheidung ob Balkone, Sitzplätze, Garagen usw. geschlossen oder offen ausgeführt sind

Vorteile:

- Erlaubt eine geschlossener Bauweise
- Aufbauten auf z.B. Garagen sind möglich
- einfach zu überprüfen

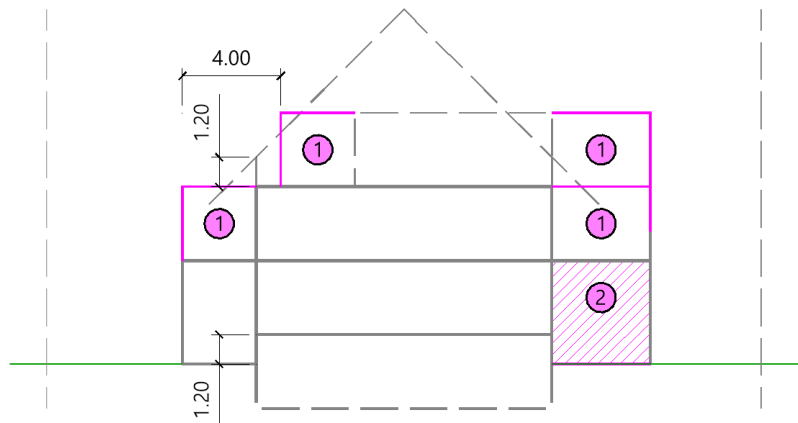


$$\text{Gebäudefläche} = 20\text{m}^2 + 120\text{m}^2 + 40\text{m}^2 = 180\text{m}^2$$

Neuerungen

Folgende neue Möglichkeiten sind mit der Überbauungsziffer möglich:

1. Aufbauten
2. Sitzplatz mit geschlossenen Wänden



5.3.3. Massnahmen Zonenreglement

Für alle Wohnzonen und die Kernzone werden minimale Überbauungsziffern definiert. Damit soll sichergestellt werden, dass der haushälterische Umgang mit dem Boden bei Neubauten gewährleistet ist.

5.3.4. Massnahmen Wohnzone

Die Wohnzone W2 wird beibehalten. Mit der Einführung der Überbauungsziffer wird die Überbaumöglichkeit wesentlich erhöht. Das Potenzial für die innere Nachverdichtung ist in dieser Zone hoch. Damit sich die innere Verdichtung in die bestehenden Strukturen einordnet, werden unterschiedliche Massnahmen getroffen. Die einzelnen Quartiere sind analysiert worden und einer der folgenden Kategorien zugeordnet worden:

- Wohnzone W2 belassen
- Wohnzone W2 in W2a

Die Unterschiede werden nachfolgend erklärt.

Wohnzone W2 belassen

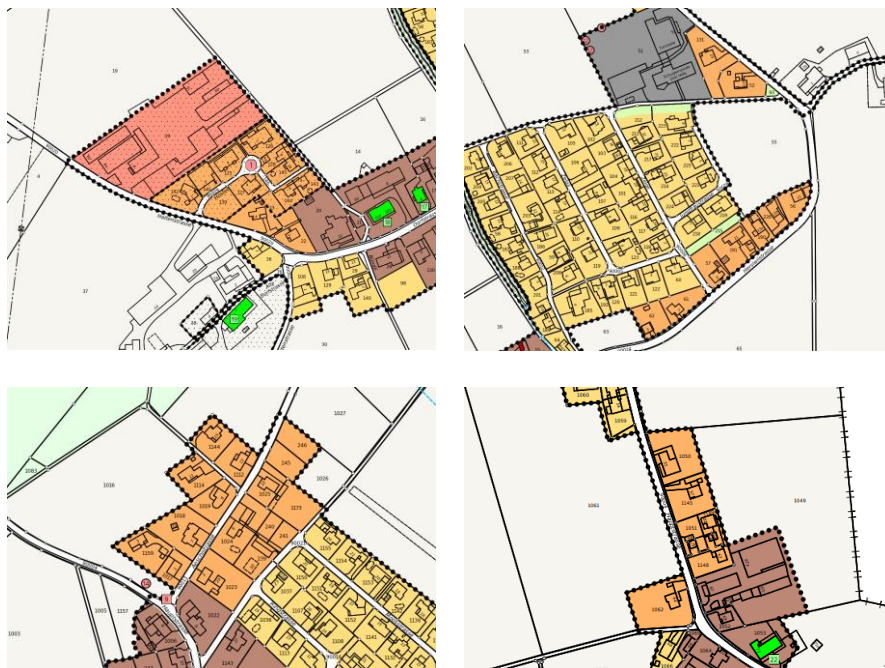
Aufgrund Altersstruktur sind Veränderungen bei den Quartieren Zelgli, Ringstrasse und im Ortsteil Hersiwil in der nächsten Planungsperiode denkbar. In diesen Bereichen soll der Quartiercharakter erhalten bleiben. Daher wird keine Umzonung in die Wohnzone W2a vorgenommen, welche über eine höhere maximale Gebäudelänge verfügt. Auch in anderen Quartieren sind vereinzelte Veränderungen nicht auszuschliessen. Es liegen unterschiedliche Parzellenstrukturen vor. Um allen Faktoren gerecht zu werden, wird daher eine grosse Spannweite bei der Wahl der Überbauungsziffer gewählt. Somit wird eine angemessene innere Verdichtung der Quartiere gefördert. Ziel ist es, dass so auf grösseren Grundstücken auch Mehrgenerationenhaushalte entstehen können.

Wohnzone W2a

Im Zuge der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision sind Bereiche bestimmt worden, in welchen kleine Mehrfamilienhäuser denkbar wären. Diese erfüllen unterschiedliche raumplanerische Aspekte. Sie gehören zu einer der folgenden Kategorien und sollen daher in die Wohnzone W2a umgezont werden:

- grössere unbebaute Flächen
- Gebiete mit einer erhöhten Altersstruktur, bei der innerhalb der nächsten Planungsperiode Veränderungen zu erwarten sind
- bestehende MFH Quartiere

Im Vergleich zu der Wohnzone W2 verfügt die Wohnzone W2a über eine grössere maximale Gebäudelänge und eine leicht erhöhte Überbauungsziffer. Dadurch wird der Bau von kleinen Mehrfamilienhäusern bis zu einer Gebäudelänge von maximal 30.00m gefördert.



Legende

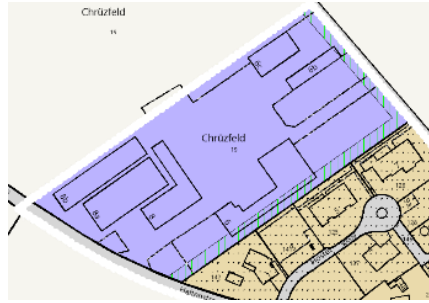
orange: neu Wohnzone W2a

Mehrwertabgabe

Die Umzonungen haben keine Mehrwertabgabe zur Folge.

Wohnzone W3

Die Wohnzone W3 wird neu eingeführt. In diesen Bereichen soll die innere Verdichtung besonders gefördert werden. Die minimale Überbauungsziffer ist höher als bei der Wohnzone W2. Jedoch werden auch Massnahmen zum Schutz des Erscheinungsbildes des Dorfes getroffen. So darf in der Wohnzone W3 in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht kein zusätzliches Geschoss gebaut werden.



Legende

Zonenplan alt

Zonenplan neu

Mehrwertabgabe

Es ist ein öffentlich beurkundeter Vorvertrag für das Kaufrecht zwischen der Gemeinde Drei Höfe und der Firma Wyss Samen und Pflanzen AG erstellt worden. Darin wird geregelt, dass GB Nr. 19 in das Eigentum der Gemeinde übergehen wird. Die Umzonung hat deshalb keine Mehrwertabgabe zur Folge.

Vergleich

Untenstehend ein Vergleich der unterschiedlichen Wohnzonen, welche im Zuge der Ortsplanungsrevision eingeführt werden sollen:

Zone	min. ÜZ	max. ÜZ	max. Gebäude-länge	Geschosse
W2	0.15	0.30	20.00m	1-2
W2a	0.20	0.30	30.00m	2
W3	0.25	0.35	40.00m	2-3*

*= maximal 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss zulässig auch im GP

5.3.5. Massnahmen Kernzone K

Die Kernzone K wird beibehalten. Mit der Einführung der Überbauungsziffer wird die Überbaumöglichkeit leicht erhöht. Auch in Zukunft soll am zweigeschossigen Bauen in der Kernzone festgehalten werden. Ein zusätzliches Geschoss ist weder erforderlich noch erwünscht.

Grundsätzlich soll die Kernzone in der heutigen Qualität erhalten bleiben. Wesentliche Änderung sind nicht erwünscht.

5.3.6. Überprüfung Grösse ÖBA

Allgemeines

Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Die Gemeindeverwaltung, der Werkhof, das Feuerwehrmagazin und das Schulhaus sind in verschiedenen Ortsteilen, jeweils zentral angesiedelt. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA hat eine Gesamtfläche von 1.36ha. Davon sind 1.14ha bebaut und 0.29ha sind unbebaut.

Heinrichswil



Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Heinrichswil dient dem Schulbetrieb. So können Kindergartenkinder und Primarschüler in der Gemeinde Drei Höfe den Unterricht besuchen. Für den Oberstufenunterricht hat sich die Gemeinde dem Verband «Oberstufe Wasseramt Ost» (OWO) angeschlossen. Dadurch haben die Schüler die Möglichkeit die Oberstufe im OZ13 in Subingen zu besuchen. Die Möglichkeit für eine Erweiterung der Schulanlage ist vorhanden.

Mösli



Das Gemeindehaus umfasst die Gemeindeverwaltung, das Feuerwehrmagazin, ein Eventlokal sowie den Werkhof. Das Grundstück nördlich vom Gemeindehaus dient als Grünfläche zu der Wohnzone hin. Im Osten des Gemeindehauses wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA für Grünfläche und Parkierung genutzt. Dieser Bereich dient zur Sicherung für zukünftige Projekte und wird ausserdem für Veranstaltungen im Dorf genutzt.

Fazit

Die Grösse der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA soll in ihrer heutigen Ausdehnung erhalten bleiben.

Massnahmen in der Zonenplanung

Es sind keine Massnahmen notwendig.

Beurteilung ARP

Sicherung von öBA-Flächen

Vorprüfung

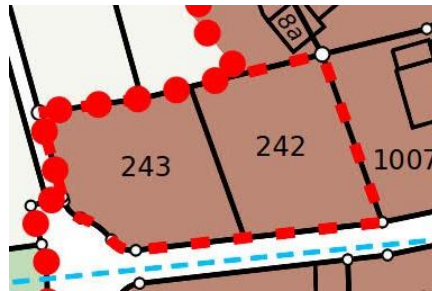
Gemäss Kap. 5.3.6. im Raumplanungsbericht sind diesbezüglich keine Massnahmen notwendig.

Entscheid Gemeinderat

Wird zur Kenntnis genommen.

5.4. Umzonungen

Umzonung in Kernzone K



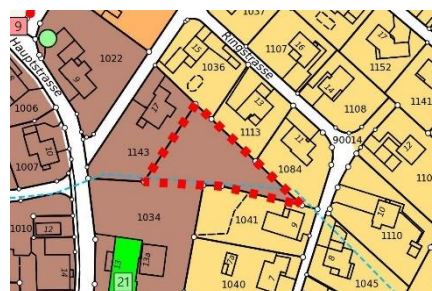
- Die Grundstücke GB Nr. 242 und 243 im Ortsteil Möсли werden von der Wohnzone W2 in die Kernzone K umgezont. Es werden 0.10 ha von der Wohnzone in die Kernzone überführt. Die neue Zonenzuteilung ist auf Grund der aktuellen und zukünftigen Nutzung sinnvoll, zudem wird eine bessere Einpassung in den Ortsteil erwartet.

Umzonung Wohnzone in Kernzone K



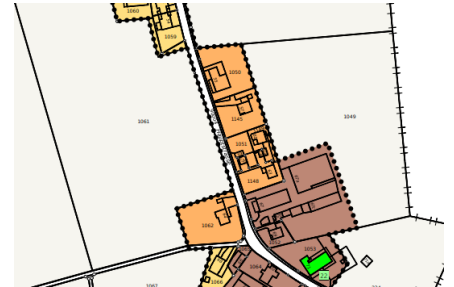
- Der südliche Teil der Parzelle Nr. 130 liegt derzeit in der Wohnzone W2. Dies soll mit der Ortsplanungsrevision bereinigt werden und neu die komplette Parzelle der Kernzone zugeführt werden. Es werden 0.04 ha von der Wohnzone in die Kernzone überführt.

Umzonung Wohnzone in Kernzone K



- Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 1034 liegt derzeit in der Wohnzone W2. Dies soll mit der Ortsplanungsrevision bereinigt werden und die neu die komplette Parzelle der Kernzone zugeführt werden. der Wohnzone W2 zugeführt werden. Es werden 0.11 ha von der Wohnzone in die Kernzone überführt.

Umzonungen in W2a



- Alle orangen markierten Grundstücke sollen in die neue Wohnzone W2a umgezont werden. Auf diesen Grundstücken soll die innere Verdichtung gefördert werden. Die Grundstücke liegen an den Kantonsstrassen. Die vorhandenen Bauten und die Parzellenstruktur lässt etwas grössere Bauten zu.

Umzonung Kernzone in Wohnzone W2



- Im Ortsteil Hersiwil soll bei den Parzellen 152, 153, 154, 225 und 226 die Zonierung angepasst werden. Die Grundnutzung soll derjenigen der umliegenden Parzellen angepasst werden. Es sollen 0.23 ha von der Kernzone in die Wohnzone W2 überführt werden. Die bestehende Bebauungsstruktur entspricht jener der W2 und die vorhandenen Bauten haben mit dem historischen Dorfkern keinen Zusammenhang.

Umzonung Kernzone in Wohnzone



- Die Grundnutzung soll derjenigen der umliegenden Parzellen angepasst werden. Es werden 0.06 ha von der Kernzone in die Wohnzone überführt werden.

Wohnzone W2a überführt werden. Die vorhandenen Bauten haben mit dem historischen Dorfkern keinen Zusammenhang.

Beurteilung ARP
Vorprüfung

Umzonung von Wohnzone W2 zu Wohnzone W2a

Es wurden nach einigen Kriterien Gebiete bestimmt, in denen kleine Mehrfamilienhäuser denkbar wären (s. S. 42 RPB). Die W2a hat eine grössere maximale Gebäudelänge und eine leicht höhere Überbauungsziffer, dadurch sollen Mehrfamilienhäuser gefördert werden. Damit verbunden regen wir an, Massnahmen zur Parkierung und zur Gestaltung der Vorzonen / der Erschliessung zu diskutieren. Umzonung von Wohnzone W2 zu Kernzone K und umgekehrt. Die verschiedenen Umzonungen sind nachvollziehbar.

Entscheid Gemeinderat

Wird zur Kenntnis genommen.

5.5. Umzonung Gewerbeland in Wohnzone

5.5.1. Ausgangslage

Bestehende Situation

Das Grundstück GB 19 umfasst eine Gesamtfläche von 38'619m². Die Parzelle liegt zurzeit zu 71% (27'427m²) in der Landwirtschaftszone und zu 29% (11'192 m²) in der Gewerbezone. Im Zuge der Erarbeitung der laufenden Ortsplanungsrevision sind Diskussionen über eine Umnutzung der Gewerbezone geführt worden. Das Gebiet sollte neu in die Wohnzone umgezont werden. Somit ist künftig eine Wohnnutzung möglich.



Die Umzonung des Gewerbegebietes GB Heinrichswil Nr. 19 ist das Schlüsselgebiet der Gemeinde Drei Höfe.

Aussagen Leitbild

Bei der Veränderung der Pflanzschule Wyss Samen AG ist die Gemeinde aktiv. Eine Veränderung in eine offene Gewerbezone soll nicht erfolgen. Im Rahmen der Ortsplanung sind insbesondere für die Kernzone die Möglichkeiten und Grenzen für das Gewerbe zu definieren.

In den Drei Höfen soll Wohnraum für junge Menschen gefördert werden. Gleichzeitig soll das Angebot für Senioren in der Form von geeignetem Wohnraum verbessert werden. Es soll überlegt werden, wo Mehrfamilienhäuser erstellt werden könnten. In der Nutzungsplanung sollen zudem die planerischen Grundlagen zum Konzept „Wohnraum für Jung und Alt“ und insbesondere die Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten definiert werden.

5.5.2. Auftrag Prüfung Landerwerb

Auftrag der Gemeindeversammlung 2020 (Protokollauszug)

An der Gemeindeversammlung vom Dezember 2020 wurde die Bevölkerung angefragt, ob die Gemeinde den Erwerb des Gewerbelands der Samen Wyss AG vertieft prüfen und die Bevölkerung im Frühjahr 2021 über die Möglichkeiten, finanziellen Auswirkungen und zeitlichen Vorstellungen orientieren und zur Mitwirkung einzuladen soll.

Die ca. 11'000m² Gewerbezone der Firma Wyss Samen + Pflanzen AG im Chrüzfeld liegt mehrheitlich brach. Im Zuge der Erarbeitung der laufenden Ortsplanungsrevision sind Diskussionen über eine Umnutzung geführt worden. Das Gebiet soll der Zone W2 zugeführt werden, womit eine Wohnnutzung möglich würde. Ziel wäre es, das Areal langsam zu entwickeln und zu überbauen. Um dies steuern zu können, wäre der Erwerb des Landes durch die Gemeinde sinnvoll. Mit der Firma Wyss Samen + Pflanzen AG wurden Verhandlung über den Erwerb geführt und man hat eine grundsätzliche Einigung gefunden. Das Land könnte unter Vorbehalt der Umzonung für CHF 1.28 Mio. erworben werden. Die Gemeindepräsidentin übergibt das Wort U. Kramer von W+H: Die Gemeindeversammlung hat im Jahr 2016 das räumliche Leitbild genehmigt. Darin wurde auch vermerkt, dass der Gemeinderat aktiv werden solle, wenn es um Veränderungen beim Wyss Areal gehen würde. Das Areal kann gemäss Zonenplan nur zur Nutzung als Gärtnerei verwendet werden. Alle anderen gewerblichen Nutzungen sind ausgeschlossen. Das restliche Land ist Landwirtschaftszone und bleibt im Besitz der Wyss AG. Momentan wird das Areal zur Bepflanzung von Hanfplantagen verwendet, was mehr Ärger als Nutzen bringt. Die Firma Wyss AG hat kein Interesse an einer Weiternutzung des Landes. Die Gemeinde hat sich ebenfalls überlegt, das Land in eine Gewerbezone umzonen zu lassen. Dies würde aber enorme Investitionen verursachen, da im jetzigen Zustand gemäss Vorschriften nicht genügend Löschwasser bezogen werden könnte. Für die Entwicklung der Gemeinde könnte eine Umzonung in eine Wohnzone interessant sein. Einschränkungen bestünden durch das neue Raumplanungsgesetz, welches verdichtetes Wohnen vorsieht. Eine Umnutzung würde einen möglichen Zuzug von ca. 50 Personen ermöglichen. Die Gemeinde hat ein Interesse an einer langsamen Bevölkerungsentwicklung analog der Jungfraustrasse oder der Rumimatt. Deshalb hat man mit der Firma Wyss Verhandlungen aufgenommen und ist zu einem Verkaufspreis von CHF 1.28 Mio. für die 11'000 m² Land gekommen. Damit die Gemeinde mit der Ortsplanung fortfahren kann, ist nun wichtig zu wissen, wie die Gemeindeversammlung grundsätzlich zu einem Kauf steht. Sollte sich die Gemeindeversammlung positiv äussern, kann man das Projekt weiterverfolgen und der Bevölkerung im Frühjahr 2021 an einer Mitwirkungsveranstaltung dieses vorstellen und an der Rechnungsgemeindeversammlung einen allfälligen Kauf beschliessen. Auf das Traktandum wird stillschweigend eingetreten. Der Erwerb von GB Heinrichswil Nr. 19 soll vertieft geprüft und die Bevölkerung über die Möglichkeiten, finanziellen Auswirkungen und zeitlichen Vorstellungen orientiert werden.

Entscheid

Der Gemeinderat stellt der GV den Antrag, den Erwerb vertieft zu prüfen und die Bevölkerung im Frühjahr 2021 über die Möglichkeiten, finanziellen Auswirkungen und zeitlichen Vorstellungen zu orientieren und zur Mitwirkung einzuladen. Die Stimmberechtigten nehmen den Antrag mit 35 zu 2 Stimmen an.

5.5.3. Finanzielle Prüfung und Mitwirkung Bevölkerung

Finanzielle Prüfung

Um die finanziellen Auswirkungen eines möglichen Landkaufs der Gemeinde abzuschätzen und als Basis für die Verhandlungen mit der Firma Wyss Samen AG wurde ein Finanzplan für den Erwerb erstellt. Die Wyss Samen und Pflanzen AG hat von der BDO AG, Solothurn eine Bewertung des Grundstückes erstellen lassen. Der Landwert im Bericht der BDO AG, Solothurn ist mittels Lageklassenmodell bestimmt worden. Es ist ein Landwert von 270 Fr./m2 für erschlossenes baufertiges Land ermittelt worden.

Auf dieser Basis wurden Berechnungen und Überlegungen unter Berücksichtigung sämtlicher Abgaben, Beiträge, Erschliessungskosten und der aktuellen wirtschaftlichen und konjunkturellen Lage über den Verkehrswert für das Gewerbeland angestellt. Der Verkehrswert wurde auf 1.28 Mio. geschätzt.

Möglicher Zeitplan und finanzielle Auswirkungen



	Total	2021	2024	2025	2026	2028	2030	2032
Landkauf								
Kauf Grundstück	1'280'000	1'280'000						
Geometer- und Verschreibungskosten	10'000	10'000						
Externe Beratungskosten	20'000	20'000						
Total Landkauf	1'310'000	1'310'000						
Rückbau								
Rückbaukosten Gebäude + Bodenbeläge	300'000		300'000					
Rückbau Werkleitungen	20'000		20'000					
Total Rückbau	320'000		320'000					
Gestehungskosten Land unerschlossen	1'630'000	1'310'000	320'000					
Öffentliche Erschliessung	1'000'000			1'000'000				
Total Landkauf								
Gestehungskosten Land erschlossen	2'630'000	1'310'000	320'000	1'000'000				

Mit der Investition werden ca. 10'000 m2 Bauland erschlossen. Dies ergibt einen Preis von 263 Fr. pro m2

Landpreisentwicklung Drei Höfe		
2009-2010	Lindenacker	200.00 - 220.00 Fr./m2
2006-2011	Zelgli, Jungfraustrasse	260.00 - 288.50 Fr./m2
2013-2014	Rumimatt	265.00 Fr./m2
2020	Ringstrasse	300.00 Fr./m2
2021	Ausgeschriebene Grundstücke	320.00 - 380.00 Fr./m2

Erlös Landverkauf bei 270 Fr. pro m2

Erlös Landverkauf	2'700'000		675'000	675'000	675'000	675'000
Erfolg Gemeinde	70'000					

Verhandlung mit Wyss Samen AG

Mit der Firma Wyss Samen + Pflanzen AG wurden Verhandlungen über den Erwerb geführt und eine grundsätzliche Einigung gefunden. Das

Land könnte unter Vorbehalt der Umzonung für Fr. 1.28 Mio. erworben werden.

Diskussion mit ARP

Mit dem Amt für Raumplanung wurde die Umzonung diskutiert. Es wurde in Aussicht gestellt, dass die Umzonung möglich ist, wenn die Gemeinde Eigentümerin ist und eine qualitätsvolle Überbauung mit einer entsprechenden Dichte definiert wird.

Mitwirkung Bevölkerung

Die Bevölkerung der Drei Höfe wurde an zwei Tagen zu einer Plakatausstellung zur Meinungsfindung über den Erwerb des Gewerbelandes eingeladen. Die Veranstaltung wurde von über 70 Personen besucht. Die Bevölkerung hatte Gelegenheit sich über Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zu äussern.

Plakatausstellung

Soll die Gemeinde Drei Höfe das Gewerbeland in Heinrichswil kaufen?
Aufträge der Gemeindeversammlung an den Gemeinderat

Gemeindeversammlung Dezember 2020
Erwerb GB 19 und Landstreifen ab GB 82 vertieft zu prüfen



Der Erwerb von GB Heinrichswil Nr. 19 soll vertieft geprüft und die Bevölkerung über die Möglichkeiten, finanziellen Auswirkungen und zeitlichen Vorstellungen orientiert werden.



Der Erwerb von ca. 1000 m² Land ab GB Nr. 82 für eine bessere Langsamverkehrsverbindung von Heriswil nach Heinrichswil ist auszutloten.

Soll die Gemeinde Drei Höfe das Gewerbeland in Heinrichswil kaufen?
Aufträge der Gemeindeversammlung an den Gemeinderat

Gemeindeversammlung Dezember 2016
Genehmigung des Räumlichen Leitbilds

Folgende Ziel und Massnahmen wurden unter anderem im Räumlichen Leitbild definiert:

Gewerbe: Bei der Veränderung der Pflanzschule Wüss Samen AG ist die Gemeinde aktiv. Eine Veränderung in eine offene Gewerbezone soll nicht erfolgen. Im Rahmen der Ortsplanung sind insbesondere für die Kernzone die Möglichkeiten und Grenzen für das Gewerbe zu definieren.

Siedlungsgebiet: In den Drei Höfen soll Wohnraum für junge Menschen gefördert werden. Gleichzeitig soll das Angebot für Senioren in der Form von geeignetem Wohnraum verbessert werden. Es soll überlegt werden, wo Mehrfamilienhäuser erstellt werden könnten. In der Nutzungsplanung sollen zudem die planerischen Grundlagen zum Konzept „Wohnraum für Jung und Alt“ und insbesondere die Umsetzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten definiert werden.

Verkehr: Verbesserung der Verkehrssicherheit bei der Fussgängerung der Hauptstrasse prüfen. In der Erschliessungsplanung sind die Fuss- und Velowegverbindungen zu prüfen und Optimierungen und direkte Verbindungen festzulegen.

Soll die Gemeinde Drei Höfe das Gewerbeland in Heinrichswil kaufen?
Grundlagen der Ortsplanung

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in den Drei Höfen steigt stark an. Es findet eine Abwanderung der Jungen statt.



Trotz 59 überbauten Parzellen mit über 140 Einwohnern und ca. 40'000 m² Fläche nahm Bevölkerung von 2000 bis 2020 nur von 717 auf 750 oder um 33 Personen zu. Ohne Neubauten wäre die Bevölkerungszahl rückläufig.

Um eine konstante Einwohnerzahl zu halten, wird in der Gemeinde eine gewisse bauliche Entwicklung nötig sein. Ziel ist es den Jüngeren eine Möglichkeit zum Bleiben und den Älteren Personen eine Option zum Einfamilienhaus zu bieten.

Das neue Raumplanungsgesetz (2013 mit 62.9% angenommen) verlangt einen haushälterischen Umgang mit Boden. Einwirkungen von Bauland auf der «Grünen Wiese» wie früher fast nie NICHT mehr möglich.

Soll die Gemeinde Drei Höfe das Gewerbeland in Heinrichswil kaufen?
Entwurf Bauzonenplan

In den Ortsteilen Heriswil, Mösli und Winstorf sind keine Erweiterungen von Bauzonen angedacht. Die bauliche Möglichkeit für neue Gebäude beschränkt sich auf Heinrichswil.



Wieso ist die Gewerbezone im Chriüzfeld das Schlüsselgebiet?
Bestehende Gärtnerezone → Kein Nutzen für die Gemeinde
Umzonung in eine Gewerbezone → Probleme mit der Infrastruktur
Überführung in eine Wohnzone → Entwicklungsmöglichkeit

Der Kanton Solothurn begrüssigt die aktive Rolle und den Erwerb des Landes durch die Gemeinde Drei Höfe. Die Umzonung des Landes wurde zugesichert.

Soll die Gemeinde Drei Höfe das Gewerbeland in Heinrichswil kaufen?
Wie hat eine Quartierentwicklung heute zu erfolgen?

Qualität des Ortes?
Was ist wichtig?
In der Regel wird eine Bebauungsstudie durch mehrere Architekten durchgeführt. Daraus werden die Zonenvorschläge abgeleitet.

Konzeptionelle Herleitung:
Definition der richtigen Körnung und Dichte. Es soll eine qualitative Überbauung entstehen (Symbolbild).

Qualität und Dichte:
Ziel ist es eine gute Qualität mit der ortstragenden Dichte zu erreichen.

Ziel:
Daraus werden die Zonenvorschläge und die Bauleiter für das Quartier abgeleitet.

Dieser Aufwand macht erst Sinn, wenn die Gemeinde Drei Höfe Eigentümer des Landes ist.

Optimierung Langsamverkehrsverbindung Heriswil - Heinrichswil
Übernahme Landstreifen

Ziel ist eine sichere Langsamverkehrsverbindung von Heriswil nach Heinrichswil. Damit wird dem Bedürfnis nach einem sicheren Schweg Rechnung getragen. Mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau wurde die Möglichkeit besprochen. Der Kanton ist mit der Projektidee einverstanden. Die bauliche Ausführung würde in Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Kanton erfolgen. Die topographische Schwierigkeit am Bereich der Hecke ist bekannt und lösbar.



Im Rahmen des Landserwerbs Landstreifen entlang der Kantonsstrasse erhalten.

Soll die Gemeinde Drei Höfe das Gewerbeland in Heinrichswil kaufen?
Überlegungen der Gemeinde:

Steuern der Entwicklung indem ca. alle 2 Jahre ca. 2'500 m² verkauft werden. Die Gemeindeversammlung kann beim Verkauf mitbestimmen. Die einheimische Bevölkerung kann bevorzugt werden.

Mitsprache und Entscheid der Bürger

- Mögliche nächste Schritte**
- 2021 Gemeindeversammlung Kreditentscheid
 - 2021/22 Bebauungsstudie
 - 2022 Definieren Zonierung und Erschliessung
 - 2022 Vorprüfung Ortsplanung
 - 2022/23 Öffentliche Mitwirkung
 - 2023 Auflage Ortsplanung
 - 2023/24 Genehmigung Ortsplanung
 - 2023/24 Kreditantrag an GV für Abbruch und Erschliessung
 - 2024/25 Abbruch und Beginn Erschliessung
 - 2025/26 Abschluss Erschliessung
 - 2026/27 Verkauf erster Grundstücke

Die Bevölkerung wird immer wieder in die Entscheidungsprozesse miteinbezogen.

Soll die Gemeinde Drei Höfe das Gewerbeland in Heinrichswil kaufen?
Vor- und Nachteile

Folgende Analyse soll die Chancen und Risiken für die Gemeinde Drei Höfe beim Kauf des GB Heinrichswil Nr. 19 aufzeigen.



Stärken	Schwächen
Optimierte Landnutzung	Durch Langfristigkeit eher uninteressant für Investoren
Durch kleinere Strukturierung Ersparnis möglich	Anbindung an den öffentlichen Verkehr
Für Privatpersonen interessant	
Bevorzugung der einheimischen Bevölkerung für Eigengebrauch	
Chancen	Risiken
Realisierung in Etappen	Langfristiges finanzielles Engagement
Finanzieller Gewinn	Landpreisenentwicklung
Die Gemeinde kann die Entwicklung steuern.	Sind die Drei Höfe als Wohnort überhaupt attraktiv?
Durch Bauprogramme interessant für junge Familien und ältere Paare (Demographischer Ausgleich)	Ohne neue Nutzungsmöglichkeit bleibt die Situation die nächsten 20 Jahre so wie heute

Soll die Gemeinde Drei Höfe das Gewerbeland in Heinrichswil kaufen?
Möglicher Zeitplan und finanzielle Auswirkungen



MA: Bei Investitionsausgaben 100000 CHF Aufwand einrechnen. Das ergibt einen Profit von 280.700 CHF pro Jahr

Jahr	Landverkauf	Steuern	Nettoertrag
2021	100000	10000	90000
2022	100000	10000	90000
2023	100000	10000	90000
2024	100000	10000	90000
2025	100000	10000	90000
2026	100000	10000	90000
2027	100000	10000	90000

Meinung der Bevölkerung

Stärken	Schwächen
Planung erscheint ok.	Landpreis ist zu hoch
Nutzung bereits überbaute Fläche statt Kulturland überbauen	Rodeurproben werden noch gemacht
Mehr Steuereinnahmen	Mindestverkaufspreis festlegen!
Der Erhalt unserer Schule wird gestärkt	Risiko hoch dass die Kosten höher als Einnahmen sind
Kaufen? ja!	ÖV anschlüsse? keine jungen Personen?
Ja wenn Stromleitung in Boden versenkbar	Keine Einkaufsmöglichkeiten für ältere Personen!
Schwächen wird höherer für Kinder	21 = Kreditentscheid! 23/24 Kred. mit Antrag
Landpreis ist angemessen	Abzug auf Beschließung = was wenn dieser Abgelehnt wird?
Attraktive Wohnlage, gute Anbindung an A1	Desser ganze Kreditrahmen in einer Abstimmung!
Alternatives Heizsystem (B Holzschmelze-Anlage)	Fehlen von Tagesstrukturen für Kinder z. B. KITA + Freizeitanlage
Gesteuertes Wachstum durch Gemeinde	Alterswohnraum
Chancen	Risiken
Er wird Busfahrplan ausgebaut	Private Landeigentümer werden nicht berücksichtigt
Schönes Dorf (Eingangs) Bild	Einige Landeigentümer würden gerne Bauland sein
Landpreis steigt bald ins Unmögliche >500/m ² (siehe Marktberichte) darum pressiert!	Infrastruktur? reinet diese?
WOHNRAUM MIT KL. GEWERBE MÖGLICH	^ und somit werden die langjährigen Steuerzahler nicht unterstützt
Kostenrisiko, Landpreis ± ↑	
Ertrag ist über mehrere Jahre gut	
Generationen-Häuser?	
Entwicklung der Gemeinde für Jung und alt	

5.5.4. Kaufentscheid

Kauf des Landes
Gemeindeversammlung
Juni 2021

Auf der Basis der Bevölkerungsmitwirkung wurde mit der Firma Wyss Samen AG eine Absichtserklärung über den Landkauf abgeschlossen und der Gemeindeversammlung vom Juni 2021 zur Abstimmung vorgelegt.

Auszug aus Protokoll

Antrag Kauf Gewerbeland Chrüzfeld und Landstreifen zwischen Heinrichswil und Hersiwil für Fuss- und Veloweg von Wyss Samen und Pflanzen AG Die Gemeindepräsidentin führt aus, dass man an der letzten Gemeindeversammlung im Dezember 2020 die Bevölkerung informiert und angefragt hat, ob die Gemeinde Drei Höfe das brachliegende Gewerbegebiet von rund 11'000 m² kaufen soll. In der Zwischenzeit wurde das Projekt mit dem zuständigen Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn besprochen. Das Amt begrüsst die aktive Rolle der Gemeinde für die aktive Bodenpolitik. Unter den momentanen Voraussetzungen sichert das Amt für Raumplanung die Umzonung in eine Wohnzone W2 zu. Mit der Firma Wyss Samen und Pflanzen AG besteht ein Vorkaufsrecht. Die Gemeinde hat mit der Wyss Samen und Pflanzen AG für das rund 11'000 m² grosse Grundstück, welches an die Hostet in Heinrichswil angrenzt, einen Kaufpreis von CHF 1.28 Mio. ausgehandelt. In diesem Preis ist ebenfalls der Landstreifen von ca. 1'000 m² zwischen Heinrichswil und Hersiwil für einen sicheren Fuss- und Veloweg entlang der Kantonsstrasse enthalten. Auf das Traktandum wird stillschweigend eingetreten.

Warum soll die Gemeinde Drei Höfe das Gewerbegebiet kaufen? Im Rahmen des räumlichen Leitbilds, welches die Gemeindeversammlung im 2016 gutgeheissen hat, ist eine moderate Entwicklung der Bevölkerung vorgesehen. Von 2000 bis 2020 hat die Bevölkerung auf den Höfen von 707 nur um 43 Personen zugenommen. Ohne Neubauten wäre die Bevölkerung rückläufig. Um eine konstante Einwohnerzahl zu halten, wird eine gewisse bauliche Entwicklung nötig sein. Ziel ist es, für junge Familien erschwingliches Bauland und für Senioren altersgerechte Wohnformen anzubieten. Ein generationsverträgliches Projekt würde mittels einer Wettbewerbsstudie lanciert. Dass eine verträgliche Dichte und qualitativ hochstehende Bauten entstehen, ist für die Kreisplanerin zwingend. Der Vorteil sieht die Gemeinde ebenfalls darin, dass sie den Verkauf der parzellierten Grundstücke einerseits im Vorkaufsrecht der eigenen Bevölkerung für den Eigengebrauch anbieten kann, andererseits diese alle paar Jahre auf den Markt freigibt. So wird gewährleistet, dass die Gemeinde moderat wächst. Auch der Fortbestand der Schule ist ein wichtiges Argument und das Dorfbild wird durch das neue Quartier aufgewertet. Neue Bewohner heisst auch neue Steuerzahler, welche auch begrüßenswert sind.

Risiken und Chancen - Stärken und Schwächen Der Gemeinderat war sehr überrascht über das grosse Interesse an der Informationsveranstaltung vom 20. Mai 2021 im NäijereHuus. Im Gespräch konnten viele Fragen beantwortet werden. Die Bevölkerung konnte die noch offenen Fragen notieren, auf welche heute eingegangen wird. Wichtigste Antworten der Schwächen und Risiken D. Häberli zeigt auf der Powerpoint-Präsentation das Plakat mit Stichworten und Fragen, welche die Bevölkerung an der Informationsveranstaltung notiert hat. Uriel Kramer nimmt dazu wie folgt Stellung:

- Die Firma Neosys, Gerlafingen, hat Bodenproben entnommen und hat dabei keine nennenswerten Schadstoffe festgestellt. Die Erde kann bedenkenlos wiederverwendet werden.

- Der Baulandpreis mit CHF 270.00 pro m² gilt als eher günstig. Wenn man die Landpreise bei den umliegenden Gemeinden anschaut, könnte die Gemeinde Drei Höfe sogar noch mehr Gewinn erzielen. Zudem wird der Mindestbaulandpreis vor einem Verkauf durch die Gemeindeversammlung festgelegt.

- Für ein besseres ÖV-Angebot, den Erhalt der Schule und Tagesstrukturen etc. ist es wichtig, dass die Gemeinde moderat wächst.

-Heute gilt der Antrag nur für den Landkauf und nicht für den Gesamtkredit. Die Erschliessung wird ca. erst im Jahr 2025 kommen. Die Erschliessungskosten basieren auf Erfahrungswerten. Zuerst wird eine Studie gemacht, wie das Land erschlossen werden soll. Da-

rum können die Kosten zum heutigen Zeitpunkt nicht genau definiert werden. Aber bei der Kostenaufstellung geht man hier von der höchsten Stufe aus. Würde man aber die Studien alle zum jetzigen Zeitpunkt mache, würde das der Gemeinde viel Geld kosten, welches bei einer Ablehnung des Antrags zum Kauf des Wysslandes verloren wäre.

- Auch Wohnraum für ältere Personen ist bei der Bebauungsstudie wichtig.

- Eine Gewerbezone kann nicht realisiert werden, da die Vorgaben des Löschschutzes für Gewerbebauland zu teuer und aufwändig wären. Beim jetzigen Land handelt es sich bereits heute um Siedlungsgebiet und gilt nicht als Neueinzonung, weshalb keine Benachteiligung von Privatpersonen, welche ihr Land nicht umzonen können, entsteht.

Kosten und Finanzierung des Kaufs D. Häberli erläutert die Kosten und Finanzierung Grundstück GB 19 von 11'000 m² und Fussweg GB Nr. 82 CHF 1'280'000.00

Geometer- und Verschreibungskosten CHF 10'000.00

Externe Beratungskosten CHF 20'000.00

Landkauf CHF 1'310'000.00

Rückbau Gebäude, Bodenbeläge und Werkleitungen CHF 320'000.00

Erschliessungskosten grob 100.-/m² CHF 1'000'000.00

Die Finanzierung des Landkaufs von CHF 1'280'000.00 kann die Gemeinde durch Eigenmittel finanzieren. Der Kauf kommt nur zustande, wenn die Regierung und das Amt für Raumplanung die Umzoning gutheissen. Diese Kosten werden jedoch erst nach der Ortsplanungsrevision, welche durch die Regierung genehmigt werden muss, fällig. Der jetzige Zeitplan sieht dies im Jahre 2022/23 vor. Das Ziel der Gemeinde ist, dass das eingezonte Land mit Gewinn verkauft wird. Wie bereits erwähnt, werden die Landpreise jeweils an der Gemeindeversammlung festgelegt.

Weiteres Vorgehen bei einer Zustimmung Die Gemeindepräsidentin erklärt den Fahrplan für 2021/22 - Vorverkaufsvertrag mit Wyss Samen und Pflanzen AG - Unterzeichnung - Kriterien für Überbauung festlegen - Wettbewerb für eine Bebauungsstudie lancieren - Präsentation und Mitwirkung der Bevölkerung - Fertigstellung der Ortsplanung

Beschluss

Antrag und Beschluss

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung den Antrag, den Erwerb des Gewerbelandes GB Nr. 19 sowie den Erwerb des Landstreifens GB Nr. 82 von der Wyss Samen und Pflanzen AG zum Preis von CHF 1'280'000.00 zu tätigen. Der Antrag wird mit 36 Ja-Stimmen, 5 Enthaltungen und 2 Gegenstimmen angenommen

5.5.5. Städtebauliche Studie

Städtebauliche Studie	Um eine qualitätsvolle Quartierentwicklung sicherzustellen hat die Gemeinde durch drei Architekturbüros je eine Städtebauliche Studie entwickeln lassen.
Zielsetzung	<p>Die Aufgabe der Teams ist es, ein Überbauungskonzept zu entwickeln, welches den Anforderungen an eine qualitätsvolle Entwicklung nach Innen entspricht. Das heisst, es ist eine überdurchschnittliche Einwohnerdichte anzustreben (mind. 60 Einwohner / ha). Bei der baulichen Umsetzung ist der ländliche Charakter zu berücksichtigen. Bis dato sind in den Drei Höfen nur Steildächer zugelassen. Andere Bautypologien sind denkbar, wenn diese in die ländliche Umgebung der Drei Höfe integriert werden können.</p> <p>Als Nutzergruppen sollen junge Personen, Familien und Senioren, für welche ihr Haus zu gross geworden sind, angesprochen werden. Ein möglicher Wohnungsspiegel hat diese zu berücksichtigen.</p> <p>Besondere Aufmerksamkeit ist auch dem Aussenraum zu schenken. Dieser muss die Bedürfnisse der Anwohnenden in diesem ländlichen Umfeld auffangen. Hier können auch innovativere Ansätze, wie öffentliche und halbprivate Aussenräume, Gemeinschaftsgärten und ähnliches für ca. 30 - 40 Wohneinheiten angedacht werden. Die Parkierung sollte unterirdisch erfolgen, mit Ausnahme der Besucher. Auch wenn das Auto im ländlichen Raum zurzeit im Vordergrund steht, sollte ausreichend Raum für die Veloparkierung (E-Bikes) vorgesehen werden. Der Übergang zur Landwirtschaftszone muss sorgfältig gestaltet werden. Die Zusammenarbeit der Architekten mit einem Landschaftsarchitekturbüro wäre sehr erwünscht.</p>
Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> • Vorschläge für die Grösse der Baukörper von kleineren Gebäuden bis zu kleinen Mehrfamilienhäusern • Kleinere Wohnungen mit min. 3.5-Zimmer einbeziehen • Hauptverkehrserschliessung für MIV • Für die Parkierung wird eine Einstellhalle bevorzugt • Parkierung Besucher • Aussenraum öffentlich / privat • Fuss- und Velowegverbindung • Anordnung von Freiflächen, Innen- und Grünräume • Etappierungsmöglichkeiten • Übergang zur Landwirtschaftszone • Es sind nur Eigentumswohnungen vorgesehen
Beauftragte Büros	<p>Der Gemeinderat der Drei Höfe hat für die Ausarbeitung der Städtebaulichen Studien folgende Architekturbüros ausgewählt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZSB, Architekten, Oensingen • HSB, Architekten Solothurn • Ductus, Solothurn

Ergebnisse

Sämtliche Teams haben Möglichkeiten aufgezeigt, wie das Quartier entwickelt werden könnte. Der Gemeinderat kam zum Schluss, dass grundsätzlich bei allen Varianten die Anforderungen erfüllt sind.

Die Erarbeitung erfolgte in einem partizipativen Prozess mit zwei Zwischenbesprechungen und einer Schlusspräsentation. Sämtliche Beteiligte Gemeinde und alle Architekten brachten sich bei allen Projekten ein. Es wurde intensiv über notwendige und verträgliche Dichte diskutiert. Die Aufenthaltsqualität und der Verkehr waren ebenfalls wichtige Themen. Einig war man sich auch, dass es für ein attraktives Gesamtbild unterschiedliche Baukörper bedarf. Im Abschluss wurde das Vorgehen als konstruktiv, zielführend und sehr positiv beurteilt.

Obwohl alle Teams von den Ergebnissen der anderen Kenntnis hatten, sind doch sehr unterschiedliche Ansätze vorhanden. In den wesentlichen Fragen des Städtebaus waren sich alle jedoch einig.

Darum wurde kein Projekt als Präferenz definiert, da für die Weiterbearbeitung ein Gestaltungsplan verlangt wird.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass auf jeder der vorhandenen städtebaulichen Ideen ein gelungenes Quartier entstehen kann und darum einem Investor die Wahl zwischen den Projekten gelassen werden soll, welches als Basis für die Weiterbearbeitung dienen soll.

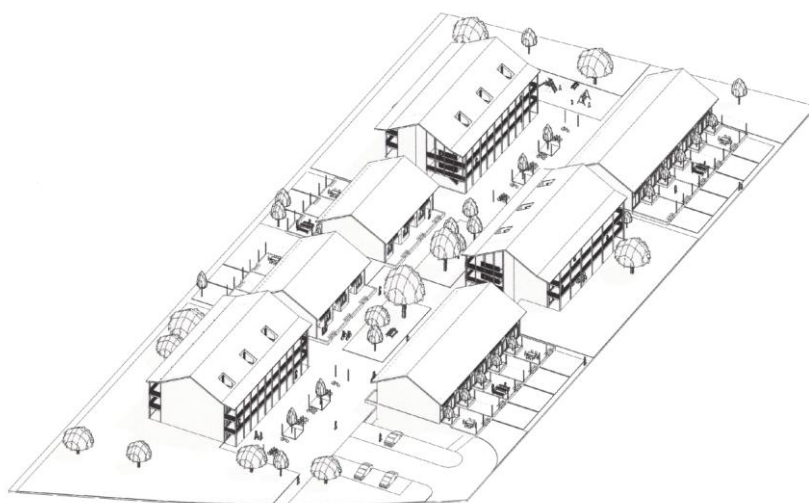
Sämtliche Studien sind zu ähnlichen Ergebnissen gekommen:

Wohnungen	34 bis 41
Baukörper	Einheitliches Erscheinungsbild, aber unterschiedliche Volumenkörper in Länge und Höhe
Bruttogeschossfläche	5'000 m ² bis 6'134 m ²
Ausnutzungsziffer	0.47 – 0.56
Wohnungsgrössen	3.0 bis 5.5 Zimmer
Etappierbarkeit	3 Etappen
Parkierung	Unterirdisch, Besucher oberirdisch
Quartieraufenthalt	Verkehrsfrei (MIV)
Aussenraum	Mehrheitlich öffentlich

Vorschlag ZSB Architekten



Vorschlag HSB Architek-
ten



Vorschlag Ductus



Bild 01 / Siedlungseingang, Treffpunktbaum, Veloparkierung, Rampe ESH



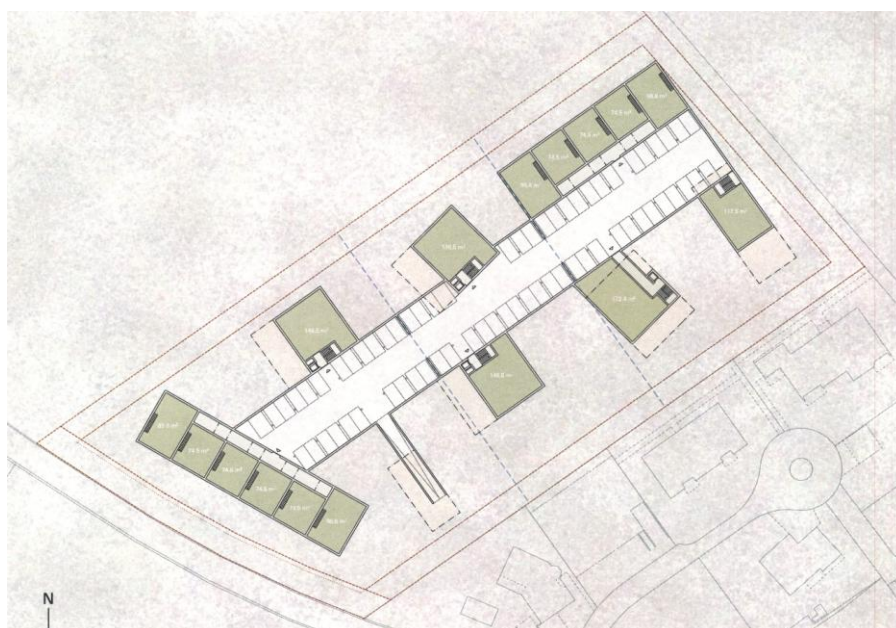
Bild 03 / Reihenhäuser F und Spielstrasse



Bild 02 / Blick von Westseite in Spielstrasse



Bild 04 / Gebäude G, Kita oder flexible Nutzung



Umsetzung Zonenplan Das heutige Gewerbegebiet soll in eine eigene Zone mit Gestaltungsplanpflicht überführt werden. Ziel der Gemeinde ist, das Grundstück an einen Investor zu verkaufen, welcher auf den Grundlagen der städtebaulichen Studie einen Gestaltungsplan erarbeitet. Da sämtliche Studien in den wesentlichen Teilen von Dichte, Bebauungsstruktur, Verkehr ähnliche Ergebnisse haben, wird nicht definiert welcher Ansatz weiterverfolgt werden soll. Damit erhofft sich die Gemeinde auch bei den Verkaufsverhandlungen mehr Spielraum.

Umzonungen in Wohnzone W3



Würdigung Der Gemeinderat und die Bevölkerung sind überzeugt, dass diese Quartierentwicklung das Schlüsselprojekt der Gemeinde für die nächsten 10 Jahre sein wird.

Mehrwertabgabe Es ist ein öffentlich beurkundeter Vorvertrag für das Kaufrecht zwischen der Gemeinde Drei Höfe und der Firma Wyss Samen und Pflanzen AG erstellt worden. Darin wird geregelt, dass GB Nr. 19 in das Eigentum der Gemeinde übergehen wird. Die Umzonung hat deshalb keine Mehrwertabgabe zur Folge.

Fazit Der vorgeschlagene Teil der Parzelle GB Heinrichswil Nr. 19 erfüllt die Anforderungen für eine Umzonung. Diese wird der Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Für den Gestaltungsplan ist im Zonenreglement ein Pflichtenheft mit Anforderungen festgesetzt.

Beurteilung ARP Vorprüfung

Umzonung Areal Gärtnerei Wyss Gärtnereizone zu Wohnzone W2b (neu) (GB Nr. 19, 11'000m²):

Das Land der Firma Wyss Samen und Pflanzen AG im Ortsteil Heinrichswil liegt brach. Die Gemeinde hat sich bereits im Vorfeld der Ortsplanungsrevision intensiv mit dieser Fläche auseinandergesetzt und dabei auch den Kontakt mit dem Amt für Raumplanung gesucht. Dabei wurde festgehalten, dass eine Erweiterung der heutigen Bauzone nicht anzustreben sei. Eine Umzonung der bestehenden Gewerbezone zu einer Wohnzone sei an diesem Ort eine schlüssige Strategie, sofern die Überbauung in angemessener Dichte und qualitativ erfolgreich. Das Land sollte zu diesem Zweck durch die Gemeinde erworben werden. Gemäss Raumplanungsbericht hat sich die Gemeinde mit der Firma Wyss Samen und Pflanzen AG über den Preis geeinigt, die Gemeinde-

versammlung hat dem Kauf zugestimmt. Ob ein entsprechender Vertrag vorliegt, wird aus den Unterlagen nicht klar. Voraussetzung für eine Befreiung von der Mehrwertabgabe ist das Eigentum der Gemeinde zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Umzonung.

Die Gemeinde hat eine städtebauliche Studie mit drei Architekturbüros durchgeführt. Die Gemeinde hat jedoch kein Siegerprojekt gekürt mit der Begründung, dass sich die Teams in den wesentlichen Fragen des Städtebaus einig waren. Die Resultate wurden der Bevölkerung in einer Ausstellung präsentiert und ihre Meinung dazu abgeholt. Die im Kapitel 5.5.5 erläuterten Studien weisen zugegebenermassen gewisse Ähnlichkeiten auf. Die drei Ideen haben aber auch unterschiedliche Stärken und Schwächen. Gemäss Raumplanungsbericht soll es der künftigen Investorin / dem künftigen Investor überlassen sein, welcher der drei Ansätze weiterverfolgt werden soll. Auch wenn eine Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden wird, überlässt man so unseres Erachtens zu viel dem Zufall: Die Eigentümerschaft kann nach Belieben die «Schwachstellen» eines Projekts übernehmen und die «Stärken» weglassen, resp. eine «pragmatische» Kombination aller drei Projekte weiterverfolgen. Der Wunsch nach Flexibilität ist nachvollziehbar, es bedarf jedoch im Minimum einem Pflichtenheft für den vorgesehenen Gestaltungsplan. Dieses kann aus den drei Überbauungsideen abgeleitet werden. Darin sind z.B. zu regeln: - Anforderungen an die Grundrisse (Flexibilität, Zielgruppen, Soziales etc.) Fassadenausdruck (die im ZR definierte «homogene» Gestaltung ist zu hinterfragen)

- Übergang in die Landschaft (Hostettcharakter oder dgl.)
- Quantität, Qualität und Zonierung von Aussenräumen
- Klimagerechtes Bauen

Der Umzonung kann aus Sicht Kanton zugestimmt werden unter dem Vorbehalt, dass im Minimum ein Pflichtenheft für den Gestaltungsplan definiert wird. (Genehmigungsvorbehalt).

Entscheid Gemeinderat **Der Gemeinderat hat im Anhang des Zonenreglements ein Pflichtenheft für den Gestaltungsplan definiert. Die Gemeinde hält an der Einzonung fest.**

5.6. Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)

S-1.1.12

In nachfolgenden Fällen können Flächen ohne Kompensation der Bauzone zugewiesen werden; dabei wird das Siedlungsgebiet fortgeschrieben:

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

5.6.1. ehemaliger Hof Hauptstrasse 1 Hersiwil



Fall c

Der Landwirtschaftsbetrieb an der Hauptstrasse 1 in Hersiwil ist aufgelöst worden. Die Hofparzelle grenzt direkt an die bestehende Bauzone. Die Parzelle ist über die Hauptstrasse erschlossen. Ein Teil des Grundstücks 63 soll einzont werden. Die vorgesehene Fläche ist 0.29ha gross und soll in die Kernzone K überführt werden.

Mehrwertabgabe

Die Umzonung ist Mehrwertabgabepflichtig. Der Mehrwert muss von einem anerkannten Schätzer bestimmt werden.

Fazit

Der vorgeschlagene Teil der Parzelle 63 erfüllt die Anforderungen für eine Einzonung.

Beurteilung ARP
Vorprüfung

Der Landwirtschaftsbetrieb wurde aufgegeben und soll der Kernzone zugewiesen werden. Es handelt sich um eine Lücke in der Bauzone. Die Kriterien für einen Spezialfall nach Richtplanbeschluss S-1.1.12 (ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb) sind erfüllt. Der Einzonung kann zugestimmt werden.

Entscheid Gemeinderat

Die Gemeinde unterstützt die Einzonung.

5.6.2. ehemaliger Hof Wäberweg 3 Hersiwil



Fall c Der Landwirtschaftsbetrieb am Wäberweg 3 in Hersiwil ist aufgelöst worden. Die Hofparzelle grenzt direkt an die bestehende Bauzone. Die Parzelle ist über die Hauptstrasse erschlossen. Das Grundstück 168 soll eingezont werden. Die vorgesehene Fläche ist 0.15ha gross und soll in die Kernzone K überführt werden.

Mehrwertabgabe Die Umzonung ist Mehrwertabgabepflichtig. Der Mehrwert muss von einem anerkannten Schätzer bestimmt werden.

Fazit Die Parzelle 168 erfüllt die Anforderungen für eine Einzonung.

Beurteilung ARP Vorprüfung *Das Gebäude steht unter kantonalem Denkmalschutz. Der Landwirtschaftsbetrieb wurde aufgegeben und soll der Kernzone zugewiesen werden. Es handelt sich um eine Lücke in der Bauzone. Die Kriterien für einen Spezialfall nach Richtplanbeschluss S-1.1.12 (ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb) sind erfüllt. Der Einzonung kann zugestimmt werden.*

Entscheid Gemeinderat **Die Gemeinde unterstützt die Einzonung.**

5.6.3. ehemaliger Hof Hauptstrasse 17 Hersiwil



Fall c Der Landwirtschaftsbetrieb an der Hauptstrasse 17 in Hersiwil ist aufgelöst worden. Die Hofparzelle grenzt an die bestehende Bauzone. Die Parzelle ist über die Hauptstrasse erschlossen. Das Grundstück 71 soll eingezont werden. Die vorgesehene Fläche ist 0.24ha gross und soll in die Kernzone K überführt werden.

Die vorgeschlagene Einzonung beansprucht rund 800 m² FFF (aktuell dem Inventar angerechnet). Die Fruchtfolgefläche verläuft sehr nahe entlang dem Gebäude. Die Absicht der Gemeinde besteht darin, die Zonierung an der Parzelle zu orientieren, damit sich eine klare Zuständigkeit für die Bäume und die Umgebung ergibt.

Mehrwertabgabe

Die Umzonung ist Mehrwertabgabepflichtig. Der Mehrwert muss von einem anerkannten Schätzer bestimmt werden.

Fazit

Die Parzelle 71 erfüllt die Anforderungen für eine Einzonung.

Beurteilung ARP
Vorprüfung

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Der Landwirtschaftsbetrieb wurde aufgegeben und soll der Kernzone zugewiesen werden. Es handelt sich um eine Lücke in der Bauzone. Ein Teil des Grundstücks ist Fruchtfolgefläche. Bei der Abgrenzung der Bauzone sind die Fruchtfolgeflächen zu berücksichtigen. Die vorgeschlagene Einzonung würde rund 800 m² FFF (aktuell dem Inventar angerechnet) beanspruchen. In der Besprechung der Vorprüfung wurde klar, dass die Fruchtfolgefläche relativ nahe entlang dem Gebäude verläuft. Die Absicht der Gemeinde besteht darin, die Zonierung an der Parzelle zu orientieren, damit sich eine klare Zuständigkeit für die Bäume und die Umgebung ergibt. Sofern diese Argumentation in den Raumplanungsbericht aufgenommen wird, können wir dieser Einzonung zustimmen.

Entscheid Gemeinderat

Die Begründung wurde ergänzt. Die Gemeinde unterstützt die Einzonung.

5.6.4. GB 48 (Anteil) und GB 173 Hersiwil



Fall d

Die Parzellen 48 (kleiner Teil) und 173 sind derzeit der Landwirtschaftszone zugewiesen, jedoch werden sie nicht landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich somit um eine Korrektur der bestehenden Situation. Die vorgesehene Fläche ist 2 Aaren gross und soll in die Kernzone K überführt werden.

Ausgangslage

Die Grundstücke GB Hersiwil Nr. 49, 111, und 173 gehören dem gleichen Eigentümer. Das alte Spritzenhaus mit Schlauchturm wird momentan als kleine Werkstatt genutzt. Für eine langfristige Sicherstellung des gewerblichen Betriebs, was für diese Bauten die einzige sinn-

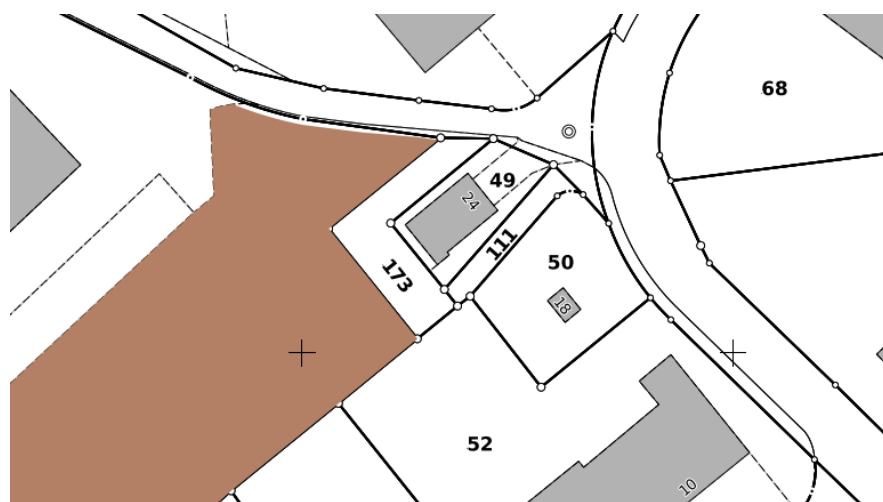
volle Nutzung ist, braucht es eine kleine Erweiterung der nutzbaren Betriebsfläche.

Projektidee Die Grundstücke wären nach der Umzonung der Kernzone mit Ortsbildschutz zugewiesen. Es ist eine 1-stöckige Erweiterung Richtung Norden angedacht. Über die Projektidee müsste im Baugesuchverfahren noch befunden werden.

Erweiterung auf GB Nr. 48 Um die Projektidee realisieren zu können wird ein Streifen Land ab GB Nr. 48 benötigt. Dieser würde Grün bleiben ist aber für die Einhaltung der Grenzabstände zwingend.

Einverständnis Eigentümer GB Nr. 48 Der Eigentümer von GB Nr. 48 hat sich bereit erklärt nördlich einen Streifen von 3m und Westlich einen Streifen von 2m zu verkaufen.

FFF Das Vorhaben sieht eine Einzonung von 84 m² ab GB Nr. 48 vor. Dies Fläche ist der Fruchtfolge zugewiesen. Eine Kompensation ist nicht vorgesehen.



Mögliche Visualisierung

Überprüfung
FAT-Abstände

Nördlich der vorgesehenen Einzonung befindet sich ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb. Die FAT-Abstände wurden von der AGROplanung gmbh überprüft. Es sind keine Überschneidungen der Abstandskurve mit der vorgesehenen Bauzone vorhanden.

FAT-Abstandskurve



Mehrwertabgabe

Die Umzonung ist Mehrwertabgabepflichtig.

kantonal: 20% / kommunal: 20%

Wert heute pro m²: ca. 10 Fr.

Wert nach OP pro m²: ca. 310 Fr.

Mehrwert pro m²: ca. 300 Fr.

Abgabe pro m²: ca. 120Fr.

Abgabe ca. 24'600 Fr. Fr.

Fazit

Die Parzellen 48 und 173 erfüllen die Anforderungen für eine Einzonung.

Beurteilung ARP
Vorprüfung

Zustimmung mit Vorbehalt Geruchsabstand: Bei GB Nr. 173 handelt es sich teilweise um Fruchtfolgeflächen. Das Grundstück GB Nr. 49 wird als kleine Werkstätte genutzt. Das Gebäude Nr. 24 auf GB Nr. 49 steht auf drei Seiten im Grenzabstand. Die Einzonung dient der Arrondierung der Bauzone, bzw. stellt den Grenzabstand sicher. Die Einzonung steht etwas nah zum bestehenden Landwirtschaftsbetrieb

Gerber (Geruchsabstand). Mit dem revidierten RPG (noch nicht in Kraft) hat der Kanton gemäss Art. 15 Abs. 4bis die Möglichkeit bei Ein- und Umzonungen Gebiete in Bauzonen bezeichnen, in denen die Geruchsbestimmungen weiterhin der ursprünglichen Nutzung entsprechen, sodass bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe erhalten und erneuert sowie auch zugunsten des Tierwohls angepasst werden können. Diese Bestimmung könnte vorliegend auch auf GB Nr. 49 ausgedehnt werden, wenn das revidierte Raumplanungsgesetz im Zeitpunkt Genehmigung schon in Kraft ist.

Entscheid Gemeinderat **Die Begründung wurde ergänzt. Die Gemeinde unterstützt die Einzonung inkl. eines Streifens ab GB Nr. 48.**

5.6.5. ehemaliger Hof Hersiwilstrasse 2 Heinrichswil

1. Vorschlag Einzonung



Fall c

Der Landwirtschaftsbetrieb an der Hersiwilstrasse 2 in Heinrichswil ist aufgelöst worden. Die Hofparzelle grenzt an die bestehende Bauzone. Die Parzelle ist über die Hersiwilstrasse und die Landstrasse erschlossen. Ein Teil des Grundstücks 65 soll eingezont werden. Die vorgesehene Fläche ist 0.22ha gross und soll in die Kernzone K überführt werden.

Mehrwertabgabe

Die Umzonung ist Mehrwertabgabepflichtig. Der Mehrwert muss von einem anerkannten Schätzer bestimmt werden.

Fazit

Der vorgeschlagene Teil der Parzelle 65 erfüllt die Anforderungen für eine Einzonung.

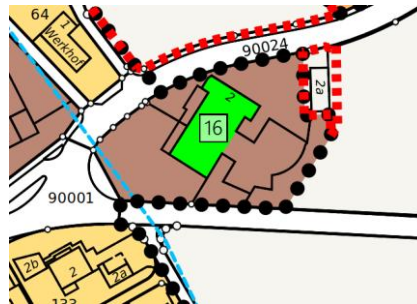
Beurteilung ARP
Vorprüfung

Zustimmung mit Vorbehalt keine Ersatzbauten in der Landwirtschaftszone

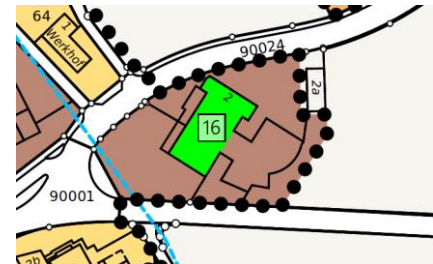
Entgegen den Ausführungen im Raumplanungsbericht handelt sich um einen aktiven Landwirtschaftsbetrieb. Der Betrieb ist in der weiteren Familie verpachtet. In Anbetracht, dass es sich um einen Nebenerwerbsbetrieb mit Ackerbau handelt, ist eine Einzonung der Gebäude mit dem Zweck einer Erweiterung der Wohnnutzung aus Sicht ALW möglich (siehe auch Baugesuch 100'780). Allerdings sollte klar sein, welchen Bedarf an landwirtschaftlichen Ökonomiebauten der Betrieb noch hat, damit später nicht landwirtschaftliche Ersatzbauten erforderlich sind. Denkbar ist eine alleinige Einzonung des westlichen Hauptgebäudes. Auf der Ostseite bestünde dann nach Rückbau der alten Gebäude Raum für eine landwirtschaftliche, zonenkonforme

Ökonomiebaute. Wir überlassen es dem Urteil der Gemeinde, ob sie die Kernzone reduzieren oder den ostseitigen Schopf miteinbeziehen will.

Reduzierung der Einzonungsfläche



Zuweisung Schopf 2a zur Landwirtschaftszone



Geänderter Bauzonenplan nach Vorprüfung

Entscheid Gemeinderat

Die Einzonungsfläche wird um den Bereich Schopf Nr. 2a reduziert. Diese Fläche wird der Landwirtschaftszone zuweisen. Die Gemeinde unterstützt die restliche Einzonung.

5.6.6. Zusammenfassung Spezialfälle

weitere Einzonungen

ehemaliger Hof, Hauptstrasse 1	GB 63	0.29 ha
ehemaliger Hof Wäberweg 3	GB 168	0.15 ha
ehemaliger Hof, Hauptstrasse 17	GB 71	0.24 ha
Arrondierung Bauzone	GB 48 und 173	0.02 ha
ehemaliger Hof Hersiwilstrasse 2	Teil GB 65	0.20 ha
Total		0.90 ha

5.7. Einzonungen

5.7.1. Grundsätze

S-1.1.9	<p>Für jede Einzonung ist in der Interessenabwägung aufzuzeigen, dass:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sie mit dem kantonalen Raumkonzept übereinstimmt. 2. sie regional abgestimmt ist. 3. die Potentiale in den bestehenden Bauzonen weitgehend ausgeschöpft sind und der Bedarf gegeben ist. 4. das Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen ist (bei Vorhaben von kantonaler/regionaler Bedeutung mindestens Güteklasse C). 5. das übergeordnete Strassennetz das Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. 6. die Zusicherung der Eigentümer vorhanden ist, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen. 7. Fruchtfolgeflächen (FFF) möglichst geschont oder kompensiert werden (Realersatz oder Aufwertung bedingt geeigneter FFF) (In jedem Fall ist Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV zu berücksichtigen). 8. für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) eine angemessene Dichte festgelegt ist. Dabei gelten folgende Richtwerte: urban: 70 Einwohner/ha, agglomerationsgeprägt: 50 Einwohner/ha, ländlich: 40 Einwohner/ha 9. für Arbeitszonen (AZ) eine regional abgestimmte Arbeitszonenbewirtschaftung vorliegt (siehe Beschluss S-1.1.22).
Grundsatz	<p>Die vorgesehenen Einzonungen sind Begehren von Landeigentümern. Die Gemeinde sieht mit den Einzonungen für die Entwicklung der Gemeinde Vorteile und unterstützt die privaten Begehren.</p>
Priorisierung	<p>Die Gemeinde Drei Höfe hat diese Priorisierung für die Einzonungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Lindenacker, Hersiwil 2. GB 63, Heinrichswil / Jungfraustrasse (Verzicht nach Vorprüfung), Heinrichswil / Teil GB 1020, Mösli (Verzicht nach Vorprüfung) 3. GB 77, Hersiwil (Verzicht nach Vorprüfung) Teil GB 76, Hersiwil 4. GB 138, Hersiwil (Verzicht nach Vorprüfung) GB 1115 Mösli (Verzicht nach Vorprüfung) 5. GB 108, Heinrichswil

5.7.2.Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Lindenacker, Hersiwil



Ausgangslage Lindenacker, OP 1995

In der Revision Ortsplanung Hersiwil im Jahr 1995 wurde der Lindenacker eingezont und entlang der Siedlungsgrenze ein 4 m breiter Streifen für Regenwasserretention ausgeschieden.

Ausgangslage Retention Lindenacker, GEP 1996

Im Rahmen der Generellen Entwässerungsplanung GEP wurde die Retention dimensioniert. Auszug aus dem GEP:

«Einer der wichtigsten Punkte bei der heutigen Entwässerungsphilosophie ist, dass sauberes Wasser nicht mehr in die Kanalisation und damit der Kläranlage abgeleitet wird. Da in der Gemeinde Hersiwil der Untergrund für eine Versickerung des Wassers nicht geeignet ist wird die Rückhaltung des Saubermwassers in den neuen Gebieten (Lindenacker) vorgeschrieben.

Das Gebiet im Lindenacker mit vorgeschriebener Regenwasserretention darf nur eine so grosse Wassermenge abgeben damit die Drainage nicht überlastet wird.

Um das Retentionsvolumen möglichst klein zu halten ist es von entscheidender Wichtigkeit, dass möglichst wenig Saubermwasser gefasst wird. Aus diesem Grund sind die neuen Plätze möglichst mit wasser-durchlässigen Materialien zu befestigen.

Die maximal zulässige Wassermenge, die an die Saubermwasserleitung abgegeben wird, entspricht dem Anteil, welcher das heutige Landwirtschaftsland an die Drainage abgibt.

Damit ist sichergestellt, dass die Situation für die Landwirtschaftsentwässerung nicht verändert wird, und allfällige weitere Überbauungen könnten mit denselben Grundvoraussetzungen entwässert werden.»

Umsetzung Lindenacker

Gemäss den Grundlagen wurde die öffentliche Infrastruktur im Lindenacker erstellt. Die Retentionsanlage wurde als offener Graben ausgebildet. Beim Anschluss an die Sauberabwasserleitung ist die Abflussmenge mittels Drossel reguliert. Bei Starkregen wird der offene Graben eingestaut.

Problematik Eigentum

Die Retentionsanlage wurde den jeweiligen Parzellen zugeschlagen. Heute sind sieben verschiedene Grundeigentümer Besitzer eines Anteils der Anlage. Der Unterhalt wurde damals nicht geregelt. Es war die Vorstellung der Gemeinde Hersiwil, dass die verschiedenen Eigentümer den Unterhalt der Anlage gewährleisten. Doch die Vorstellungen, wie auch das Verständnis, wie der Unterhalt für den Betrieb der

Retentionsanlage gewährleistet werden soll, ist wenig vorhanden. Damit ist die Funktionstüchtigkeit mittelfristig unsicher.

Problematik Unterhalt

Aus Platzgründen und um das notwendige Retentionsvolumen zu schaffen, musste die Anlage mit sehr steilen Böschungen ausgeführt werden. Dies macht den Unterhalt äusserst schwierig.



Kantonales Planungs- und Baugesetz

§ 102 e) Anschlüsse

¹ Alle Bauten sind an die öffentlichen Erschliessungsanlagen anzuschliessen, soweit die Gesetzgebung nichts anderes bestimmt.

§ 103 3. Private Anlagen

a) Begriff und Zuständigkeit

¹ Private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse dienen einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten.

² Sie sind nach den Weisungen der Baubehörde durch die Grundeigentümer und Interessenten zu erstellen und zu unterhalten.

Die Retention im Lindenacker dient total 14 Wohneinheiten und der öffentlichen Strasse. Damit wäre klar, dass die Retentionsanlage in die Zuständigkeit der Gemeinde gehört.

Umsetzung an der Jungfraustrasse und im Mösli

Grundsätzlich ist die Entwässerungsphilosophie der Gemeinde gut. Darum wurden bei den beiden anderen Neubaugebieten an der Jungfraustrasse und im Mösli dasselbe Konzept gewählt. Jedoch wurden die Anlagen in Parzellen erstellt, die heute der Gemeinde gehören. Somit sind die Eigentums- und Unterhaltsverhältnisse klar.

Ziel der Gemeinde

Die Gemeinde Drei Höfe verfolgt das Ziel, in Hersiwil auch klare Verhältnisse zu schaffen. Eine Übernahme der bestehenden Anlage ist für die betroffenen Eigentümer mit den kleinen Parzellen unrealistisch. Ebenso ist die bestehende Anlage für den Betrieb und den Unterhalt für die Gemeinde äusserst ungeeignet. Darum möchte die Gemeinde eine Ersatzanlage südlich der Parzellen anlegen.

Optimierung Übergang in die Landschaft

Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist, mit der Ersatzanlage den Übergang des Siedlungsgebiets in die offene Landschaft zu optimieren. Es ist angedacht die Anlage mit standortgerechten einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Kriterium 1	Der Grundsatz 1 vom kantonalen Raumkonzept lautet: Ausdehnung des Siedlungsgebietes vermeiden. Bei der vorliegenden Einzonung handelt es sich um eine Nettoeinzonung. Jedoch kann dadurch die Biodiversität gefördert und der Siedlungsrand sinnvoller gestaltet werden.
Kriterium 2	Es sind keine Konflikte zu erwarten.
Kriterium 3	Siehe Kapitel 5.2 Baulandbedarf und Verfügbarkeit.
Kriterium 4	Das einzuzonende Gebiet ist mit dem ÖV eher schlecht erschlossen. Es ist keiner Güteklasse zugeordnet. Der nächste Autobahn Vollanschluss in Kriegstetten ist jedoch weniger als 10 Minuten mit dem Auto entfernt. Für Freihaltezone irrelevant.
Kriterium 5	Das übergeordnete Strassennetz ist in der Gemeinde Drei Höfe gut ausgebaut. Auf den Hauptverkehrsachsen verkehren täglich unter 2000 Fahrzeuge. Durch den Bevölkerungszuwachs auf Grund der Einzonung sind keine Konflikte zu erwarten. Für Zone für öffentliche Bauten und Anlagen irrelevant.
Kriterium 6	Es handelt sich um eine Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Das Gebiet wird jedoch nicht überbaut werden.
Kriterium 7	Das Gebiet liegt in der Fruchtfolgefläche 100%. Bei einer Einzonung muss eine Fläche von 0.17ha kompensiert werden. Dafür liegen innerhalb des Gemeindegebietes mehrere mögliche Landwirtschaftsflächen vor.
Kriterium 8	Die Gemeinde Drei Höfe strebt in der unbebauten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eine Einwohnerdichte von 0 E/ha an. Damit werden die kantonalen Richtwerte unterschritten. Mit dieser Einzonung soll nicht die innere Verdichtung, sondern die Biodiversität gefördert werden.
Kriterium 9	Die vorgesehene Fläche für die Einzonung umfasst keine Arbeitszone.
Mehrwertabgabe	Die Umzonung ist Mehrwertabgabepflichtig. kantonale: 20% / kommunale: 20% Wert heute pro m ² : ca. 10 Fr. Wert nach OP pro m ² : ca. 50 Fr. Mehrwert pro m ² : ca. 40 Fr. Abgabe pro m ² : ca. 16Fr. Abgabe ca. 27'200 Fr.

Fazit	Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Lindenacker kann die Kriterien für eine Einzonung erfüllen. Sie ist grundlegend für eine sichere Entwässerung des Siedlungsgebiets und in Abstimmung zu der Umgebung wichtig.
-------	---

*Beurteilung ARP
Vorprüfung*

Die Einzonung in eine Freihaltezone (FH) beansprucht FFF. Aus dem Raumplanungsbericht geht nicht hervor, dass die Fläche zu Retentionszwecken genutzt werden soll, der Zweck der Einzonung lässt sich

nur aus den Informationen aus dem Übergabegespräch ableiten. Es gibt auch keine Begründung dafür, weshalb überhaupt eine Retention notwendig wäre. Alleine mit der Möglichkeit der Kompensation von FFF kann nicht erwirkt werden, dass FFF beansprucht werden dürfen. Die Anforderungen von Art. 30 Abs. 1bis RPV sind aus Sicht ALW zu erbringen, was vorliegend noch nicht der Fall ist. Daran ändert nichts, dass die Freihaltezone ja nicht überbaut würde. Gemäss Zonenreglement sind in der FH auch Parkanlagen, Kleintierbauten etc. möglich, was eine Erweiterung der Wohnnutzung ermöglichen würde. Wenn die Biodiversität gefördert werden soll, ist dies einerseits auch innerhalb der Siedlung möglich, bzw. kann die Gemeinde mit der Eigentümerschaft/Bewirtschaftenden eine Vereinbarung zur Nutzung abschliessen. Diese Erweiterung stünde dem klaren Trennungsgrundsatz von Siedlungsgebiet und Landwirtschaft entgegen, ist eher im Sinne einer Erweiterung des Siedlungsgebietes zu sehen und hätte auch präjudiziellen Charakter. Auf die Einzonung kann nur gestützt auf eine schlüssige Begründung eingetreten werden. In der Besprechung des Vorprüfungsberichts mit der Gemeinde wurde klar, dass die Retention heute nicht mehr so funktioniert, wie ursprünglich angedacht war. Zudem würde der Unterhalt aktuell auf die Einwohnenden zurückfallen. Ziel der Gemeinde ist es, einen Streifen von GB-Nr. 144 als spezifische Zone auszuscheiden, um dort gezielt Retention zu ermöglichen, den Siedlungsrand aufzuwerten und einen ökologischen Mehrwert zu schaffen.

Diskussion Gemeinde

Die Gemeinde möchte einen Streifen von GB Nr. 144 Hersiwil erwerben, um dort eine Retention zu ermöglichen, den Siedlungsrand aufzuwerten und einen ökologischen Mehrwert zu schaffen. Der momentan bestehende Graben würde dann zugeschüttet und die Parzellenbesitzer könnten frei über die Fläche verfügen. Eine Retention ist nötig und man hat diese damals gemacht, damit man die Leitungen nicht vergrössern muss, was zu teuer gewesen wäre.

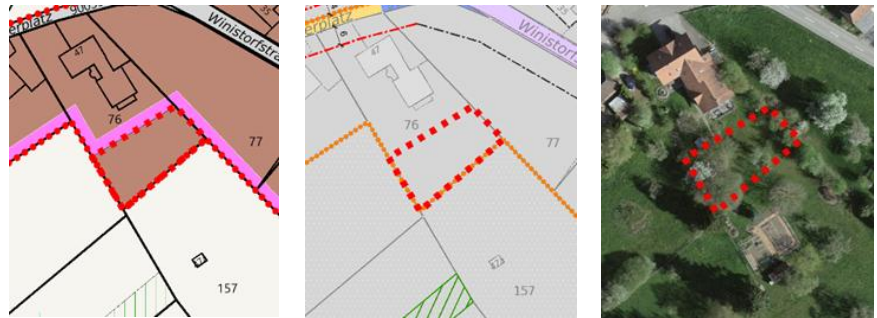
Ergänzungen

Die Begründung wurde technisch und mit der Historie ergänzt, um die Notwendigkeit der Situation zu erläutern.

Entscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass der Landabkauf keine Priorität habe und ab dem Jahr 2033 in Erwägung gezogen werden könnte.

5.7.3. Teil GB 76, Hersiwil



- Kriterium 1 Der Grundsatz 1 vom kantonalen Raumkonzept lautet: Ausdehnung des Siedlungsgebietes vermeiden. Bei der vorliegenden Einzonung handelt es sich um eine Nettoeinzonung.
- Kriterium 2 Es sind keine Konflikte zu erwarten.
- Kriterium 3 Ein zusätzlicher Baulandbedarf für die Entwicklung der Gemeinde ist nicht zwingend nötig.
- Kriterium 4 Das einzuzonende Gebiet ist mit dem ÖV eher schlecht erschlossen. Es ist keiner Güteklasse zugeordnet. Der nächste Autobahn Vollanschluss in Kriegstetten ist jedoch weniger als 10 Minuten mit dem Auto entfernt.
- Kriterium 5 Das übergeordnete Strassennetz ist in der Gemeinde Drei Höfe gut ausgebaut. Auf den Hauptverkehrsachsen verkehren täglich unter 2000 Fahrzeuge. Durch den Bevölkerungszuwachs auf Grund der Einzonung sind keine Konflikte zu erwarten.
- Kriterium 6 Wird das Gebiet eingezont ist der Eigentümer verpflichtet eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen.
- Kriterium 7 Das Gebiet liegt in keiner Fruchtfolgefläche. Somit gehen keine wertvollen Ackerflächen verloren und es müssen auch keine Kompensationsflächen ausgeschieden werden.
- Kriterium 8 Die Gemeinde Drei Höfe strebt in der unbebauten Kernzone K eine Einwohnerdichte von 35 E/ha an. Man richtet sich dabei an den kantonalen Richtwerten.
- Kriterium 9 Die vorgesehene Fläche für die Einzonung umfasst keine Arbeitszone.
- Mehrwertabgabe Die Umzonung ist Mehrwertabgabepflichtig.
 kantonal: 20% / kommunal: 20%
 Wert heute pro m²: ca. 10 Fr. Wert nach OP pro m²: ca. 310 Fr.
 Mehrwert pro m²: ca. 300 Fr. Abgabe pro m²: ca. 120 Fr.
 Abgabe ca. 63'000 Fr.

Fazit Das Grundstück GB 76 erfüllt nicht alle Kriterien für eine Einzonung. Die Gemeinde unterstützt die Einzonung für die langfristige Entwicklung. Die Einzonung ist abgabepflichtig.

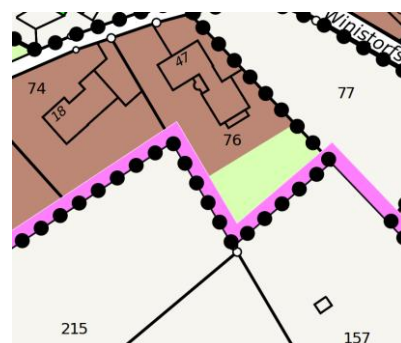
*Beurteilung ARP
Vorprüfung*

Im Raumplanungsbericht gibt es keine Begründung für diese Einzonung. Es handelt sich um eine Teilfläche eines Grundstücks. Bestehen hier Bauabsichten für ein weiteres Gebäude? Nach dem Luftbild wird es vermutlich als Garten genutzt. In diesem Kontext wäre gemäss unserer Einschätzung höchstens ein pavillonartiger Bau denkbar, der die oben beschriebene Freiraumstruktur nicht übermässig belastet. Unter diesen Voraussetzungen liesse sich die Einzonung als Arrondierung betrachten.

Zuweisung zur Freihaltezone



Neu Freihaltezone



Geänderter Bauzonenplan nach Vorprüfung

Mehrwertabgabe

Die Umzonung ist Mehrwertabgabepflichtig.

kantonal: 20% / kommunal: 20%

Wert heute pro m²: ca. 10 Fr.

Wert nach OP pro m²: ca. 50 Fr.

Mehrwert pro m²: ca. 40 Fr.

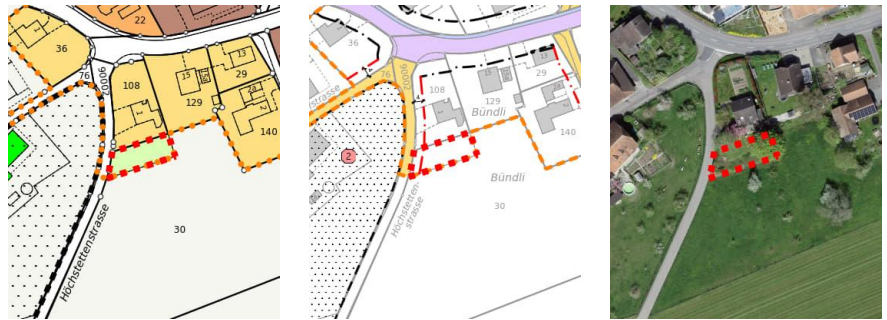
Abgabe pro m²: ca. 16 Fr.

Abgabe ca. 8'400 Fr.

Entscheid Gemeinderat

Diese Parzelle wird als Gartenanlage genutzt. Der Gemeinderat bestätigt, die Fläche als Arrondierung zu betrachten. Die Fläche wird der Freihaltezone zugewiesen.

5.7.4. Teil GB 30, Freihaltezone Heinrichswil



Kriterium 1	Der Grundsatz 1 vom kantonalen Raumkonzept lautet: Ausdehnung des Siedlungsgebietes vermeiden. Bei der vorliegenden Einzonung handelt es sich um eine Nettoeinzonung.
Kriterium 2	Es sind keine Konflikte zu erwarten.
Kriterium 3	Ein zusätzlicher Baulandbedarf für die Entwicklung der Gemeinde ist nicht zwingend nötig.
Kriterium 4	Das einzuzonende Gebiet ist mit dem ÖV eher schlecht erschlossen. Es ist der Güterklasse D – geringe Erschliessung zugewiesen. Der nächste Autobahnanschluss in Kriegstetten ist jedoch weniger als 10 Minuten mit dem Auto entfernt.
Kriterium 5	Das übergeordnete Strassennetz ist in der Gemeinde Drei Höfe gut ausgebaut. Auf den Hauptverkehrsachsen verkehren täglich unter 2000 Fahrzeuge. Durch den Bevölkerungszuwachs auf Grund der Einzonung sind keine Konflikte zu erwarten.
Kriterium 6	Es handelt sich um eine Einzonung in die Freihaltezone. Das Gebiet wird deshalb nicht überbaut werden.
Kriterium 7	Das Gebiet liegt in keiner Fruchtfolgefläche. Somit gehen keine wertvollen Ackerflächen verloren und es müssen auch keine Kompensationsflächen ausgeschieden werden.
Kriterium 8	Die Gemeinde Drei Höfe strebt in der unbebauten Freihaltezone eine Einwohnerdichte von 0 E/ha an. Damit werden die kantonalen Richtwerte unterschritten. Mit dieser Einzonung soll nicht die innere Verdichtung, sondern die Biodiversität gefördert werden.
Kriterium 9	Die vorgesehene Fläche für die Einzonung umfasst keine Arbeitszone.
Mehrwertabgabe	<p>Die Umzonung ist Mehrwertabgabepflichtig.</p> <p>kantonal: 20% / kommunal: 20%</p> <p>Wert heute pro m²: ca. 10 Fr. Wert nach OP pro m²: ca. 50 Fr.</p> <p>Mehrwert pro m²: ca. 40 Fr. Abgabe pro m²: ca. 16 Fr.</p> <p>Abgabe ca. 4'800 Fr.</p>

Fazit Das Grundstück GB 30 erfüllt nicht alle Kriterien für eine Einzonung. Die Gemeinde unterstützt die Einzonung für die langfristige Entwicklung. Die Einzonung ist abgabepflichtig.

Beurteilung ARP Vorprüfung Die Einzonung wurde bei der ersten Vorprüfung nicht beurteilt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Beurteilung analog dem Grundstück GB 76 in Hersiwil ausfallen wird und die Einzonung als Arrondierung betrachtet wird.

Entscheid Gemeinderat Diese Parzelle wird als Gartenanlage genutzt. Der Gemeinderat bestätigt, die Fläche als Arrondierung zu betrachten. Die Fläche wird der Freihaltezone zugewiesen.

5.7.5. Zusammenfassung Einzonungsbegehren

Einzonungen	Einzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Teil GB Hersiwil Nr. 144	0.17 ha
	Einzonung Freihaltezone	Teil GB Hersiwil Nr. 76	0.05 ha
	Einzonung Freihaltezone	Teil GB Heinrichswil Nr. 30	0.03 ha
	Total		0.25 ha

5.8. Verworfenen Einzonungen

5.8.1. GB 1053 Winistorf

Bereinigung Bauzonengrenze GB 234 Winistorf



Fall d

In naher Zukunft soll es zu einer Grenzbereinigung zwischen den Parzellen Nr. 234 und 1053 im Ortsteil Winistorf kommen. Diese Grenzbereinigung wurde zwischen den beiden Eigentümern bereits abgeprochen. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird deshalb die Bauzonengrenze dementsprechend angepasst und es werden 1 a neu der Kernzone zugeführt.

Mehrwertabgabe

Die Umzonung ist Mehrwertabgabepflichtig.

kantonal: 20% / kommunal: 20%

Wert heute pro m²: ca. 10 Fr.

Wert nach OP pro m²: ca. 310 Fr.

Mehrwert pro m²: ca. 300 Fr.

Abgabe pro m²: ca. 120Fr.

Abgabe ca. 12'000 Fr. Fr.

Fazit

Der Teil der Parzellen 1053 erfüllt die Anforderungen für eine Einzonung.

Beurteilung ARP
Vorprüfung

Zustimmung mit Vorbehalt Rechtmässigkeit der Gebäude. Es handelt sich um eine Freizeitlandwirtschaft. Es ist zu begrüssen, wenn die Bauzone hier entlang der effektiven Nutzungsgrenze, unter Berücksichtigung des Grenzabstandes, bereinigt wird. Voraussetzung wäre wohl die Rechtmässigkeit der Baute. Gemäss google maps scheint das hinterliegende Gebäude Nr. 71 a sehr baufällig. Allenfalls bietet sich hier Raum zur Erreichung des Stabilisierungsziels gemäss Art. 1 Abs. 2 Bst. bter und bquater neues RPG II. Die Einzonung beansprucht auch wenig FFF. Mit einem Rückbau und Rekultivierung könnten die beanspruchten FFF kompensiert werden.

Abklärung Gemeinde

Der Hühnerstall wurde ohne Baubewilligung vergrössert. Dieser müsste rückgebaut werden. Bei einer Einzonung fallen Mehrwertkosten an. Der Eigentümer wurde darüber informiert und hat entschieden, dass er auf eine Einzonung verzichten möchte.

Entscheid Gemeinderat

Die Gemeinde verzichtet auf die Einzonung.

5.8.2. GB 63, Heinrichswil



Kriterium 1	Der Grundsatz 1 vom kantonalen Raumkonzept lautet: Ausdehnung des Siedlungsgebietes vermeiden. Da die bestehende Reservezone bereits im Siedlungsgebiet liegt, wird durch eine Einzoning das Siedlungsgebiet nicht vergrössert. Durch die Einzoning kann eine sinnvolle Verdichtung nach innen gefördert werden.
Kriterium 2	Es sind keine Konflikte zu erwarten.
Kriterium 3	Eine zusätzlicher Baulandbedarf für die Entwicklung der Gemeinde ist nicht zwingend nötig.
Kriterium 4	Das einzuzonende Gebiet ist mit dem ÖV eher schlecht erschlossen. Es ist keiner Güteklasse zugeordnet. Der nächste Autobahn Vollanschluss in Kriegstetten ist jedoch weniger als 10 Minuten mit dem Auto entfernt.
Kriterium 5	Das übergeordnete Strassennetz ist in der Gemeinde Drei Höfe gut ausgebaut. Auf den Hauptverkehrsachsen verkehren täglich unter 2000 Fahrzeuge. Durch den Bevölkerungszuwachs auf Grund der Einzoning sind keine Konflikte zu erwarten.
Kriterium 6	Wird das Gebiet eingezont ist der Eigentümer verpflichtet eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen.
Kriterium 7	Das Gebiet liegt in keiner Fruchtfolgefläche. Somit gehen keine wertvollen Ackerflächen verloren und es müssen auch keine Kompensationsflächen ausgeschieden werden.
Kriterium 8	Die Gemeinde Drei Höfe strebt in der unbebauten Wohnzone W2a eine Einwohnerdichte von 55 E/ha an. Damit werden die kantonalen Richtwerte eingehalten.
Kriterium 9	Die vorgesehene Fläche für die Einzoning umfasst keine Arbeitszone.
Mehrwertabgabe	Die Umzoning ist Mehrwertabgabepflichtig. kantonale: 20% / kommunale: 20% Wert heute pro m ² : ca. 10 Fr. Wert nach OP pro m ² : ca. 310 Fr. Mehrwert pro m ² : ca. 300 Fr. Abgabe pro m ² : ca. 120 Fr. Abgabe ca. 224'280 Fr.

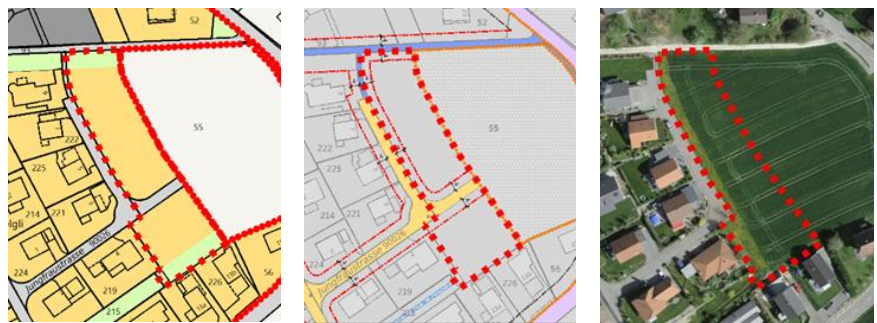
Fazit Das Grundstück GB 63 erfüllt nicht alle Kriterien für eine Einzonung. Die Gemeinde unterstützt die Einzonung für die langfristige Entwicklung. Die Einzonung ist abgabepflichtig.

*Beurteilung ARP
Vorprüfung*

*Für diese Einzonung besteht kein Bedarf. Sie müsste durch eine Auszonung kompensiert werden, das wird sie aber nicht. Kantonale Bedeutung kommt ihr sicher keine zu. Auf die Einzonung ist zu verzichten (**Genehmigungsvorbehalt**).*

Entscheid Gemeinderat Die Gemeinde verzichtet auf die Einzonung.

5.8.3. Jungfraustrasse, Heinrichswil



- Kriterium 1** Der Grundsatz 1 vom kantonalen Raumkonzept lautet: Ausdehnung des Siedlungsgebietes vermeiden. Bei der vorliegenden Einzonung handelt es sich um eine Nettoeinzonung. Jedoch kann mithilfe der Einzonung eine sinnvolle Verdichtung nach innen bestens gefördert werden. Das Gebiet ist optimal erschlossen und von der Lage her bestens für eine Überbauung geeignet.
- Kriterium 2** Es sind keine Konflikte zu erwarten.
- Kriterium 3** Eine zusätzlicher Baulandbedarf für die Entwicklung der Gemeinde ist nicht zwingend nötig.
- Kriterium 4** Das einzuzonende Gebiet ist mit dem ÖV eher schlecht erschlossen. Es ist keiner Güteklasse zugeordnet. Der nächste Autobahn Vollanschluss in Kriegstetten ist jedoch weniger als 10 Minuten mit dem Auto entfernt.
- Kriterium 5** Das übergeordnete Strassennetz ist in der Gemeinde Drei Höfe gut ausgebaut. Auf den Hauptverkehrsachsen verkehren täglich unter 2000 Fahrzeuge. Durch den Bevölkerungszuwachs auf Grund der Einzonung sind keine Konflikte zu erwarten.
- Kriterium 6** Wird das Gebiet eingezont ist der Eigentümer verpflichtet eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen.
- Kriterium 7** Das Gebiet liegt in der Fruchtfolgefläche 100%. Bei einer Einzonung muss eine Fläche von 0.30ha kompensiert werden. Dafür liegen in-

nerhalb des Gemeindegebietes mehrere mögliche Landwirtschaftsflächen vor.

Kriterium 8	Die Gemeinde Drei Höfe strebt in der unbebauten Wohnzone W2 eine Einwohnerdichte von 55 E/ha an. Damit werden die kantonalen Richtwerte eingehalten.
Kriterium 9	Die vorgesehene Fläche für die Einzonung umfasst keine Arbeitszone.
Mehrwertabgabe	Die Umzonung ist Mehrwertabgabepflichtig. kantonal: 20% / kommunal: 20% Wert heute pro m ² : ca. 10 Fr. Wert nach OP pro m ² : ca. 310 Fr. Mehrwert pro m ² : ca. 300 Fr. Abgabe pro m ² : ca. 120 Fr. Abgabe ca. 360'000 Fr.

Fazit Das Gebiet an der Jungfraustrasse erfüllt nicht alle Kriterien für eine Einzonung. Die Gemeinde unterstützt die Einzonung für die langfristige Entwicklung. Die Einzonung ist abgabepflichtig.

*Beurteilung ARP
Vorprüfung*

*Die Einzonung müsste durch eine Auszonung kompensiert werden, das wird sie aber nicht. Kantonale Bedeutung kommt ihr sicher keine zu. Die Einzonung beansprucht Fruchtfolgeflächen 100%. Alleine mit der Möglichkeit der Kompensation von Fruchtfolgefläche kann nicht erwirkt werden, dass sie beansprucht werden dürfen. Die Anforderungen von Art. 30 Abs. 1bis RPV müssen für eine Einzonung erfüllt sein. Mit der Zuweisung zu einer W2 kann die Anforderung an die optimale Nutzung u.E. nicht erbracht werden. Die Einzonung einer Bautiefe erschwert die Bewirtschaftung der Restparzelle und würde vermutlich einen neuen Bewirtschaftungsweg auf der Südseite bedingen. Für die Einzonung besteht zudem klar kein Bedarf. Auf die Einzonung ist zu verzichten (**Genehmigungsvorbehalt**).*

Entscheid Gemeinderat Die Gemeinde verzichtet auf die Einzonung.

5.8.4.GB 77, Hersiwil



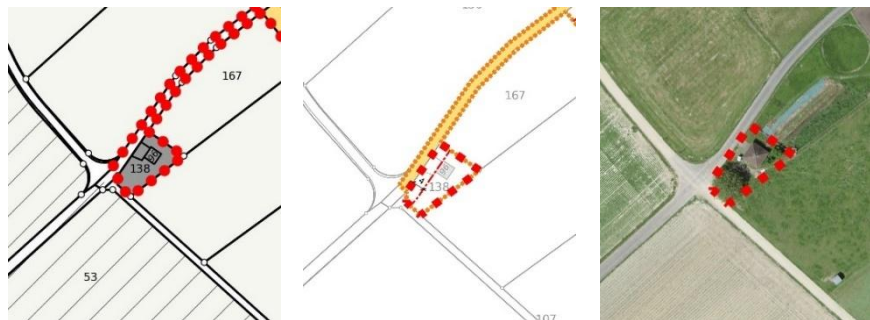
Kriterium 1	Der Grundsatz 1 vom kantonalen Raumkonzept lautet: Ausdehnung des Siedlungsgebietes vermeiden. Bei der vorliegenden Einzonung handelt es sich um eine Nettoeinzonung. Jedoch kann mithilfe der Einzonung eine sinnvolle Verdichtung nach innen bestens gefördert
-------------	--

	werden. Das Gebiet ist optimal erschlossen und von der Lage her bestens für eine Überbauung geeignet.
Kriterium 2	Es sind keine Konflikte zu erwarten.
Kriterium 3	Eine zusätzlicher Baulandbedarf für die Entwicklung der Gemeinde ist nicht zwingend nötig.
Kriterium 4	Das einzuzonende Gebiet ist mit dem ÖV eher schlecht erschlossen. Es ist keiner Güteklasse zugeordnet. Der nächste Autobahn Vollanschluss in Kriegstetten ist jedoch weniger als 10 Minuten mit dem Auto entfernt.
Kriterium 5	Das übergeordnete Strassennetz ist in der Gemeinde Drei Höfe gut ausgebaut. Auf den Hauptverkehrsachsen verkehren täglich unter 2000 Fahrzeuge. Durch den Bevölkerungszuwachs auf Grund der Einzonung sind keine Konflikte zu erwarten.
Kriterium 6	Wird das Gebiet eingezont ist der Eigentümer verpflichtet eine Bauverpflichtung zu unterzeichnen. Eine Einzonung des Gebietes soll nur mit einer unterzeichneten Bauverpflichtung möglich sein.
Kriterium 7	Das Gebiet liegt in keiner Fruchtfolgefläche. Somit gehen keine wertvollen Ackerflächen verloren und es müssen auch keine Kompensationsflächen ausgeschieden werden.
Kriterium 8	Die Gemeinde Drei Höfe strebt in der unbebauten Kernzone K eine Einwohnerdichte von 35 E/ha an. Man richtet sich dabei an den kantonalen Richtwerten.
Kriterium 9	Die vorgesehene Fläche für die Einzonung umfasst keine Arbeitszone.
Mehrwertabgabe	Die Umzonung ist Mehrwertabgabepflichtig. kantonale: 20% / kommunale: 20% Wert heute pro m ² : ca. 10 Fr. Wert nach OP pro m ² : ca. 310 Fr. Mehrwert pro m ² : ca. 300 Fr. Abgabe pro m ² : ca. 120 Fr. Abgabe ca. 223'920 Fr.
Fazit	Das Grundstück GB 77 erfüllt nicht alle Kriterien für eine Einzonung. Die Gemeinde unterstützt die Einzonung für die langfristige Entwicklung. Die Einzonung ist abgabepflichtig.
Beurteilung ARP Vorprüfung	<i>Die Einzonung müsste durch eine Auszonung kompensiert werden, das wird sie aber nicht. Kantonale Bedeutung kommt ihr sicher keine zu. Die Einzonung beansprucht Fruchtfolgeflächen 100 %. Alleine mit der Möglichkeit der Kompensation von Fruchtfolgefläche kann nicht erwirkt werden, dass sie beansprucht werden dürfen. Die Anforderungen von Art. 30 Abs. 1bis RPV müssen für eine Einzonung erfüllt sein. Mit einer Kernzone kann die Anforderung an die optimale Nutzung u.E. nicht erbracht werden. Die Parzelle weist zudem gemeinsam mit den westlich angrenzenden GB Nrn. 76 und 157 einen attraktiven Baumbestand auf, der einen wesentlichen Bestandteil der</i>

*Siedlungs- resp. Freiraumstruktur darstellt: Locker angeordnete Landwirtschaftsbauten mit grosszügigen Zwischenräumen prägen diesen Ortsteil. Auch die Anforderungen gem. ZR §8 (Kernzone) werden diese Qualitäten nicht erhalten können. Auf diese Einzonung ist zu verzichten (**Genehmigungsvorbehalt**).*

Entscheid Gemeinderat **Die Gemeinde verzichtet auf die Einzonung.**

5.8.5.GB 138, Hersiwil



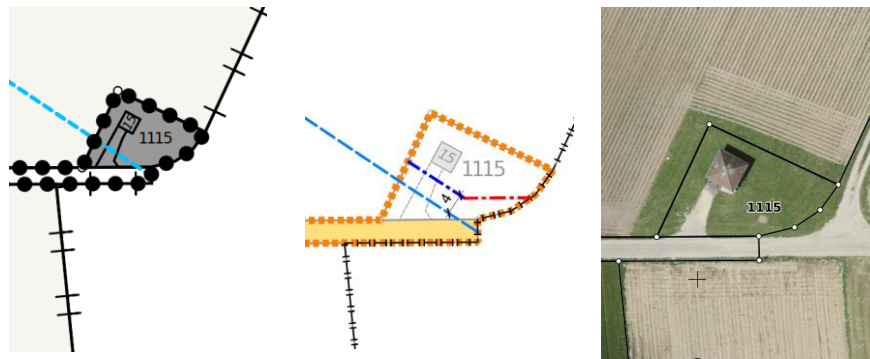
Kriterium 1	Es handelt sich um ein Hochwasserentlastung und Pumpwerk im Besitz des ZASE. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde eine Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vor.
Kriterium 2	Es sind keine Konflikte zu erwarten.
Kriterium 3	Keine Wohnzone
Kriterium 4	Kein Kriterium
Kriterium 5	Das übergeordnete Strassennetz ist in der Gemeinde Drei Höfe gut ausgebaut. Auf den Hauptverkehrsachsen verkehren täglich unter 2000 Fahrzeuge. Durch den Bevölkerungszuwachs auf Grund der Einzonung sind keine Konflikte zu erwarten.
Kriterium 6	Bereits überbaut.
Kriterium 7	Das Gebiet liegt in keiner Fruchtfolgefläche. Somit gehen keine wertvollen Ackerflächen verloren und es müssen auch keine Kompensationsflächen ausgeschieden werden.
Kriterium 8	Technisches Bauwerk.
Kriterium 9	Die vorgesehene Fläche für die Einzonung umfasst keine Arbeitszone.
Mehrwertabgabe	Die Umzonung ist nicht Mehrwertabgabepflichtig.
Fazit	Aus Sicht der Gemeinde ist die Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sinnvoll.

Beurteilung ARP
Vorprüfung

Es handelt sich hier um eine Hochwasserentlastung und ein Pumpwerk. Dies sind unserer Meinung nach standortgebundene Anlagen in der Landwirtschaftszone. Eine Einzonung ist deshalb nicht erforderlich. In den rechtskräftigen Plänen ist GB-Nr. 138 (Hersiwil) aktuell nicht zonierte, GB-Nr. 1115 (Heinrichswil) liegt hingegen bereits heute in einer Bauzone. Falls die Gemeinde an einer Zonenzuweisung festhält, so ist für beide Anlagen nicht eine Bauzone im Sinn von Art. 15 RPG auszuscheiden, sondern eine spezielle Nutzungszone im Sinn von Art. 18 Abs. 1 RPG. In diesem Fall ist in der Zonenvorschrift die örtliche Baubehörde als zuständige Instanz für die Behandlung von Baugesuchen festzulegen.

Entscheid Gemeinderat **Die Gemeinde verzichtet auf die Einzonung.**

5.8.6.GB 1115, Heinrichswil



- | | |
|-------------|---|
| Kriterium 1 | Es handelt sich um ein Hochwasserentlastung und Pumpwerk im Besitz des ZASE. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde ein Zuweisung zur Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen vor. |
| Kriterium 2 | Es sind keine Konflikte zu erwarten. |
| Kriterium 3 | Keine Wohnzone |
| Kriterium 4 | Kein Kriterium |
| Kriterium 5 | Das übergeordnete Strassennetz ist in der Gemeinde Drei Höfe gut ausgebaut. Auf den Hauptverkehrsachsen verkehren täglich unter 2000 Fahrzeuge. Durch den Bevölkerungszuwachs auf Grund der Einzonung sind keine Konflikte zu erwarten. |
| Kriterium 6 | Bereits überbaut. |
| Kriterium 7 | Das Gebiet liegt in keiner Fruchtfolgefläche. Somit gehen keine wertvollen Ackerflächen verloren und es müssen auch keine Kompensationsflächen ausgeschieden werden. |
| Kriterium 8 | Technisches Bauwerk. |

Kriterium 9	Die vorgesehene Fläche für die Einzonung umfasst keine Arbeitszone.
Mehrwertabgabe	Die Umzonung ist nicht Mehrwertabgabepflichtig.
Fazit	Aus Sicht der Gemeinde ist die Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sinnvoll.

*Beurteilung ARP
Vorprüfung*

Es handelt sich hier um eine Hochwasserentlastung und ein Pumpwerk. Dies sind unserer Meinung nach standortgebundene Anlagen in der Landwirtschaftszone. Eine Einzonung ist deshalb nicht erforderlich. In den rechtskräftigen Plänen ist GB-Nr. 138 (Hersiwil) aktuell nicht zoniert, GB-Nr. 1115 (Heinrichswil) liegt hingegen bereits heute in einer Bauzone. Falls die Gemeinde an einer Zonenzuweisung festhält, so ist für beide Anlagen nicht eine Bauzone im Sinn von Art. 15 RPG auszuscheiden, sondern eine spezielle Nutzungszone im Sinn von Art. 18 Abs. 1 RPG. In diesem Fall ist in der Zonenvorschrift die örtliche Baubehörde als zuständige Instanz für die Behandlung von Baugesuchen festzulegen.

Entscheid Gemeinderat Die Gemeinde verzichtet auf die Einzonung.

5.8.7. Teil GB 1020, Mösli



Kriterium 1	Der Grundsatz 1 vom kantonalen Raumkonzept lautet: Ausdehnung des Siedlungsgebietes vermeiden. Bei der vorliegenden Einzonung handelt es sich um eine Nettoeinzonung für eine optimierte Zufahrt.
Kriterium 2	Es sind keine Konflikte zu erwarten.
Kriterium 3	Kein Kriterium
Kriterium 4	Kein Kriterium
Kriterium 5	Kein Kriterium
Kriterium 6	Es handelt sich um eine Optimierung für den Grundeigentümer.
Kriterium 7	Das Gebiet liegt in der Fruchtfolgefläche 100%. Bei einer Einzonung muss eine Fläche von 0.02ha kompensiert werden. Dafür liegen innerhalb des Gemeindegebietes mehrere mögliche Landwirtschaftsflächen vor.

Kriterium 8	Kein Kriterium
Kriterium 9	Die vorgesehene Fläche für die Einzonung umfasst keine Arbeitszone.
Mehrwertabgabe	Die Umzonung ist Mehrwertabgabepflichtig. kantonal: 20% / kommunal: 20% Wert heute pro m ² : ca. 10 Fr. Wert nach OP pro m ² : ca. 310 Fr. Mehrwert pro m ² : ca. 300 Fr. Abgabe pro m ² : ca. 120 Fr. Abgabe ca. 18'000 Fr. Fr.

Fazit Das Grundstück GB 1020 erfüllt nicht alle Kriterien für eine Einzonung. Die Gemeinde unterstützt die Einzonung für die Optimierung der Zufahrt des Grundeigentümers. Die Einzonung ist abgabepflichtig.

*Beurteilung ARP
Vorprüfung* Gemäss Raumplanungsbericht erfolgt die Einzonung für die Optimierung der Zufahrt. Auf dem Luftbild ist ersichtlich, dass bereits eine für ein Wohnhaus ausreichende Zufahrt innerhalb der Bauzone besteht. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb hier die Bauzone aus diesen Gründen vergrössert werden sollte. Die Einzonung beansprucht Fruchtfolgeflächen 100 %. Alleine mit der Möglichkeit der Kompensation von Fruchtfolgefläche kann nicht erwirkt werden, dass sie beansprucht werden dürfen. Die Anforderungen von Art. 30 Abs. 1 bis RPV müssen für eine Einzonung erfüllt sein. Mit einer W2 kann die Anforderung an die optimale Nutzung u.E. nicht erbracht werden. Auf die Einzonung ist zu verzichten (**Genehmigungsvorbehalt**).

Entscheid Gemeinderat **Die Gemeinde verzichtet auf die Einzonung.**

5.9. Reservezonen

Ausgangslage Es ist auf dem gesamten Gemeindegebiet keine Reservezone vorhanden.

Beurteilung ARP Die Gemeinde verfügt im rechtsgültigen Bauzonenplan über keine Reservezonen und sieht auch künftig keine vor.
Vorprüfung

Entscheid Gemeinderat **Wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.**

5.10. Siedlungsgebiet nach Anpassung Bauzonenplan

Siedlungsgebiet Das Siedlungsgebiet setzt sich aus den Bauzonen und den Reservezonen zusammen. Durch die oben erwähnten Änderungen kommt es bei der Revision zu einer Vergrößerung des Siedlungsgebietes um 1.17 ha. Ein Grossteil der Einzonungen sind alte Bauernhäuser, die nicht mehr für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden können. Ziel ist es, diese Häuser als Mehrfamilienhäuser umzunutzen und dadurch einen erheblichen Beitrag zur inneren Verdichtung beizusteuern.

vor Revision		nach Revision	
Bauzone	28.09 ha	Bauzone	29.26 ha
Siedlungsgebiet	28.09 ha	Siedlungsgebiet	29.26 ha

5.11. Fassungsvermögen neue Bauzone

Theoretische Fassungsvermögen neue Bauzone

Das theoretische Fassungsvermögen der neuen Bauzone basiert auf demjenigen der bestehenden Bauzone. Es zeigt auf, wie sich die Bevölkerungszahl in den folgenden 15 Jahren, infolge der vorgeschlagenen Änderungen (Um-/ Aus-/ Einzonungen) verändern kann:

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Drei Höfe sieht diverse Umzonungen vor. Zusätzlich sollen gewisse Reservezonen eingezont werden.

Der heutige Stand wird bei der Berechnung auf 711* Einwohner innerhalb der Bauzone evaluiert. Die freie Kapazität setzt sich zusammen aus dem Wert der Nachverdichtung von 30% und den zusätzlichen Einwohnern der zurzeit noch unbebauten Bauzonen. Die freie Kapazität beträgt 241 Einwohner. Daraus erfolgt ein totales Fassungsvermögen von 952 Einwohnern.

*Das Fassungsvermögen ist eine theoretische Methode die Bevölkerung pro ha und pro Bauzone zu evaluieren. Dadurch kann es zu geringen Abweichungen kommen. Aus diesem Grund werden hier zwei unterschiedliche Werte für die Bewohner innerhalb der Bauzone aufgeführt. 717 korrekter Wert, 711 theoretisch evaluierter Wert. Die Abweichung von rund 6 Personen ist daraus zu folgern, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision viele Grundstücke neu als bebaut eingestuft werden, welche beim Fassungsvermögen der bestehenden Bauzone noch als freie Bauparzellen eingestuft waren.

	Fassungsvermögen neue Bauzone	kommunale Prognose	kantonale Prognose mittleres Szenario	kantonale Prognose hohes Szenario
Bevölkerungsstand 2040	952	900	880	915
Abweichung Fassungsvermögen	0	-52	-72	-37
Abweichung Fassungsvermögen in %	0%	-5.5%	-7.6%	-3.9%

Fazit

Durch die vorgesehenen Ein- und Umzonungen ist eine Gesamteinwohnerzahl von 952 Personen bis ins Jahr 2040 zu erwarten. Dieser Wert liegt über der kommunalen und den kantonalen Prognosen. Die Gemeinde Drei Höfe ist sich dieser Thematik bewusst. Sie möchte jedoch ihre Stellung als Wohngemeinde wahrnehmen. Die öffentlichen Infrastrukturen können die höhere Bevölkerungszahl aufnehmen.

6. Landschaft

6.1. Natur / Landschaftsschutz

bisherige Entwicklung

Die Landschaftskammer von Hersiwil ist für die Landschaft von wesentlicher Bedeutung. Sie hat ihre auf die Dreizelgenwirtschaft zurückgehende Form weitgehend bewahrt. In zähen Verhandlungen mit den SBB konnte vor dem Bau der Bahn 2000 erreicht werden, dass die offene Geländekammer von Hersiwil mit einem Tagbautunnel von rund einem Kilometer weitgehend erhalten blieb. Mit dem ebenfalls angepassten Wegnetz und den Aufforstungen bei den Tunnelportalen konnte der Charakter der Landschaft erhalten werden.

Aus Sicht des Naturschutzes sind die Wälder und der Weierbach mit seinen Gräben die wichtigsten Lebensräume. Die feuchten bis nassen Wälder gehören zu den wertvollsten Lebensräumen im Kanton Solothurn.

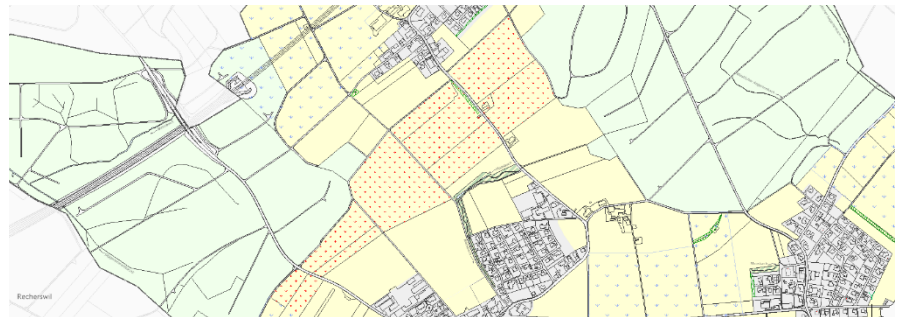
Der obere Teil des Weierbachs wurde als Ausgleichs- und Ersatzmassnahme vom Waldaustritt an der Gemeindegrenze zu Oekingen und Horriwil bis zur Kantonsstrasse von Oekingen nach Hersiwil revitalisiert, und der untere Teil (ab Kantonsstrasse von Oekingen nach Hersiwil bis zum Waldeintritt an der Gemeindegrenze zu Halten) ausgedolt und naturnah gestaltet. Das Feuchtgebiet (Hochstaudenflur), welches im Bereich des Tunnelportals West lag, wurde an den Weierbach „verpflanzt“.

kommunale Landschaftsschutzzone

Die kommunale Landschaftsschutzzone ist geprüft worden und in allen Ortsteilen aneinander angeglichen worden. Sie erscheint als richtig und deckt sich mit den als besonders attraktiv empfundenen Gebieten.

Erweiterung kommunale Landschaftsschutzzone

Die kommunale Landschaftsschutzzone wird erweitert. Neu liegt auch der Landwirtschaftsbereich zwischen den Siedlungsgebieten Hersiwil und Heinrichswil in der Schutzzone.



Legende

grau: Bauzonen
gelb: Landwirtschaftszone
rot: kommunale Landschaftsschutzzone neu

Beurteilung ARP
Vorprüfung

Die kommunale Landschaftsschutzzone wird deutlich erweitert. Auch südlich der Linie von Heinrichswil – Mösli wird neu eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden. Diese Ausdehnung der kommunalen Landschaftsschutzzone wird begrüsst. Im Raumplanungsbericht ist die Erweiterung nur knapp begründet, die Auswirkungen auf Interessen der

Landnutzung sind nicht dargelegt. Wir begrüßen, dass gemäss Kapitel 6.3 im Raumplanungsbericht die Ausdehnung der Landschaftsschutzzone in Rücksprache mit den Landwirten geprüft wurde. Es bestehen offenbar keine Konflikte.

Entscheid Gemeinderat	Wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.
kommunal geschützte Naturobjekte	Die im Zonenplan mit einem Symbol bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind durch Beschluss des Gemeinderates unter Schutz gestellt.
geschützte Hecken	Im Gemeindegebiet gibt es etliche Hecken. Sie sind gemäss §20 NHV (nationale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz) geschützt. Die meisten liegen ausserhalb der Bauzone. Bei den Hecken innerhalb des Siedlungsgebietes werden Baulinien ausgeschrieben, um den Erhalt zu gewährleisten.
Thematik Biodiversität	<p>Biodiversität ist die Vielfalt des Lebens. Sie ist unabdingbar für eine hohe Lebensqualität. Sie lässt sich auf drei Ebenen beschreiben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vielfalt der Ökosysteme (Lebensräume wie Wald, Wasser, Wiese und weitere) • Vielfalt der Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze und weitere) • Vielfalt der Gene (unterschiedliche Rassen und Sorten von Arten) <p>Auf Grund von mehreren Ursachen ist der Zustand der Biodiversität schlecht. Dies führt zum Artensterben und schafft unkalkulierbare Risiken. Denn alle Tiere, Pflanzen, Mikroorganismen usw. haben ihren Eigenwert und eine Funktion im Ökosystem. Daher gilt es Sorge zu tragen und die Biodiversität zu fördern.</p>
Naturinventar und Naturkonzept	Das Naturinventar und Naturkonzept sind in einem separaten Bericht und Plan zusammengetragen.
Massnahmen in der Zonenplanung	In der Gesamtplanung werden das kantonale und kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie der Siedlungsgürtel von regionaler Bedeutung und die kommunale Landschaftsschutzzone eingetragen.

6.2. Wald / Hecken

Das Siedlungsgebiet von Drei Höfe grenzt nicht direkt an Wald. Die in der letzten Ortsplanung festgestellten Hecken werden übernommen. Sie sind gemäss §20 NHV (nationale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz) geschützt.

Massnahmen in der Zonenplanung	Die festgestellten Hecken und der aktuelle Wald werden in die Bauzonen- und Gesamtplanung übernommen. Neue Hecken- und Waldfeststellungen sind nicht nötig.
--------------------------------	--

Beurteilung ARP
Vorprüfung

Für die Gemeinde Drei Höfe liegen die folgenden rechtskräftigen WFP vor:

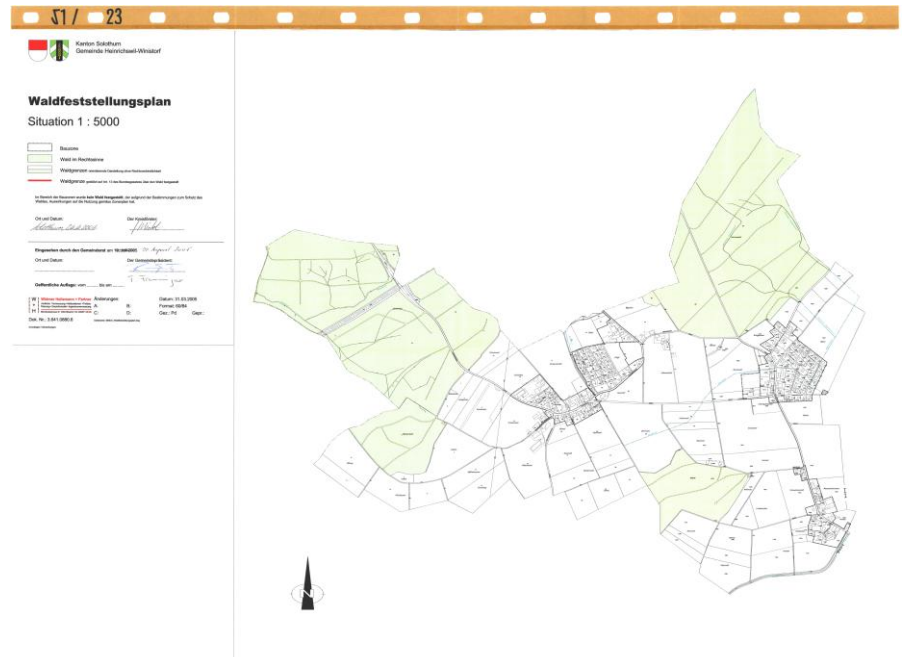
- *Waldfeststellungsplan vom 31. März 2005 mit Signatur des Kreisförsters vom 24. April 2006 und Signatur des Gemeindepräsidenten vom 22. August 2005*
- *Landumlegung Bahn 2000, Waldfeststellungsplan mit Rodung und Ersatzaufforstung vom 6. Dezember 2005*

Im Bereich der Bauzonen wurde für die Gemeinde Drei Höfe keine Waldgrenzen gestützt auf Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald festgestellt, welche Auswirkungen auf die Bauzone haben. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung Drei Höfe sind keine Einzonungen in Waldesnähe projektiert, die eine Waldfeststellung bedingen würden. Somit wird kein neuer Waldfeststellungsplan benötigt. Die bestehende Waldfeststellung (Waldfeststellungsplan vom 31. März 2005) ist den Dokumenten der Ortsplanung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage orientierend beizulegen.

Für die Darstellung des Waldareals sind für alle Unterlagen der Ortsplanung die aktuellen Waldpläne des AWJF zu verwenden. Diese können im Kantonalen Geoportal heruntergeladen werden: <https://data.geo.so.ch/?filter=waldplan>

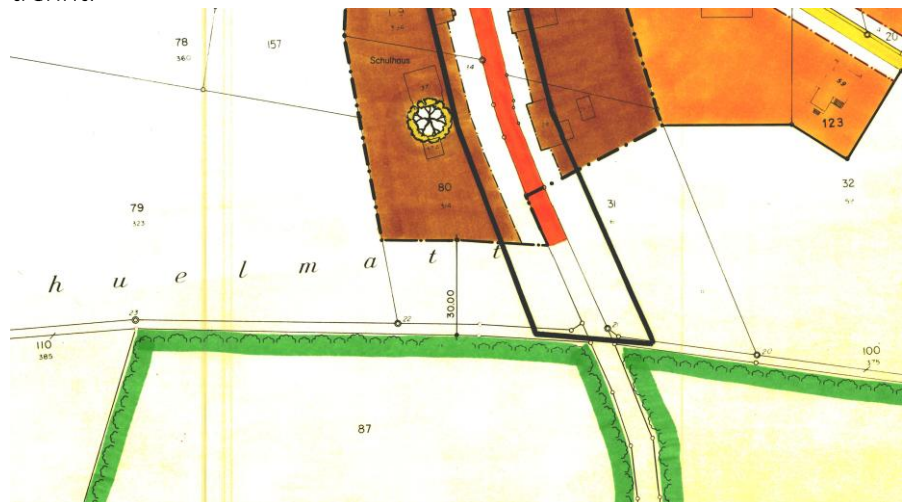
Negative Waldfeststellung
Heinrichswil-Winistorf

Im Rahmen der letzten Ortsplanung 2005 (Planregister 51-23) wurde für die Ortsteile Heinrichswil-Winistorf eine negative Waldfeststellung erstellt. Daran hat sich nichts geändert.



Bauzonengrenze entlang
Wald Ortsteil Hersiwil

Im Rahmen der Ortsplanung 1995 wurde die Bauzone beim alten Schulhaus 30m vom Wald weg definiert. Da entlang der Waldgrenze ein Flurweg verläuft, ist die Waldgrenze statisch. In der Zwischenzeit wurde die Bauzone von der Landwirtschaftszone getrennt.

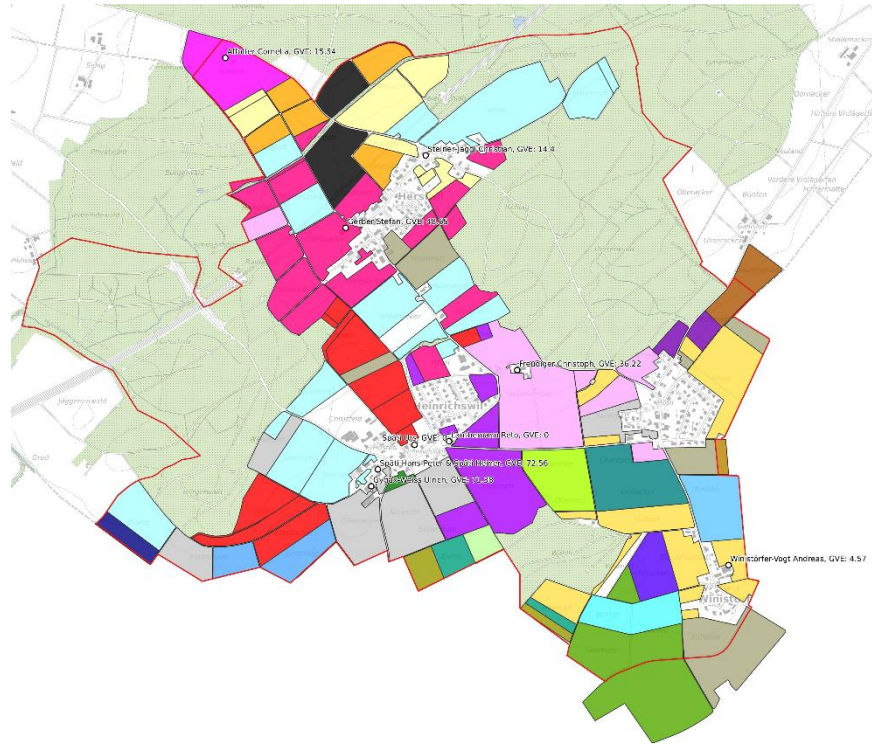


Entscheid Gemeinderat

Die bestehenden Waldfeststellungspläne werden orientierend beigelegt.

6.3. Landwirtschaftsinventar

Im Landwirtschaftsinventar wird aufgezeigt, welche Landwirtschaftsflächen zu welchen Landwirten gehören.



Die Landwirtschaftsfläche in der Gemeinde Drei Höfe wird von insgesamt 27 Landwirten bewirtschaftet. Davon sind 18 auswärtige Landwirte und 9 wohnen in der Gemeinde selbst.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird darauf geachtet, dass die Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt wird. Zurzeit gibt es in der Gemeinde Drei Höfe 6 Vollerwerbs- und 3 Nebenerwerbsbetriebe. 4 Betriebe haben einen Standort ausserhalb des Siedlungsgebietes. An diesen Standorten sind keine Konflikte zu erwarten. Um die Entwicklungsmöglichkeit zu gewährleisten, wurde in Rücksprache mit den Landwirtschaftsbetrieben, die kommunale Landschaftsschutzzone geprüft. 5 Betriebe liegen im Siedlungsgebiet oder grenzen an das Siedlungsgebiet. Bei diesen Standorten sind die FAT-Abstände geprüft worden. Es sind keine Konflikte vorhanden. Um eine langfristige Bewirtschaftung zu ermöglichen, sollte die Landwirtschaftszone innerhalb des Siedlungsgebietes möglichst erhalten bleiben.

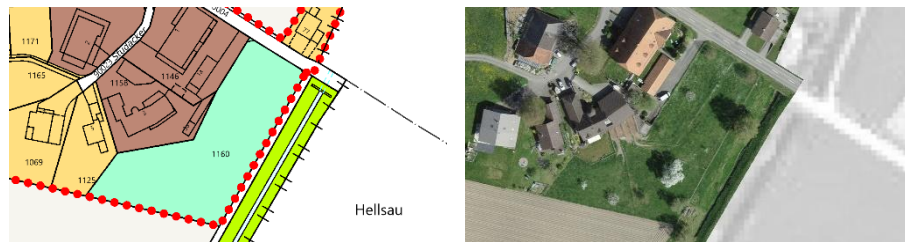
Massnahmen in der Zonenplanung

Die Landwirtschaftszone wird überprüft. Für Betriebe, welche aufgelöst werden, sind geeignete Massnahmen zu treffen, um eine Wohnnutzung zu gewährleisten. Eine Umnutzung der alten Bauernhäuser ist vorgesehen.

6.4. Fruchtfolgefläche FFF

Antrag an ALW

Die Gemeinde Drei Höfe stellt den Antrag, das Grundstück GB 1160 im Ortsteil Winistorf aus der Fruchtfolgefläche auszuschliessen. Das Grundstück liegt in der Spezialzone für Tierhaltung und somit im Siedlungsgebiet. Es umschliesst eine Fläche von 0.37 ha. Das Grundstück kann zum heutigen Zeitpunkt nicht mit Geräten für den Ackerbau bewirtschaftet werden. Dies wird auch in Zukunft nicht angestrebt. Nach Aufgabe der Tierhaltung im Nutzungsverfahren wird die Fläche zurück in die Landwirtschaftszone übergeführt. Zu diesem Zeitpunkt kann die Fläche wieder als FFF angerechnet werden.



Legende

türkis: Spezialzone für Tierhaltung
rot: Bauzonengrenze

Beurteilung ARP
Vorprüfung

Dem Gesuch, die Fruchtfolgefläche auf Parzelle Nr. 1160 GB Heinrichswil-Winistorf aus dem Inventar der Fruchtfolgeflächen zu löschen kann nicht entsprochen werden. Gemäss Raumplanungsbericht, Seite 79 stellt die Gemeinde den Antrag, Die Parzelle Nr. 1160 GB Heinrichswil-Winistorf aus dem Inventar der Fruchtfolgeflächen auszuschliessen, um diese Fläche bei einer späteren Zuweisung zur Landwirtschaftszone als Kompensation nutzen zu können.

Zu dieser Fläche liegen keine Bodendaten vor. Aufgrund der Lage in der Spezialzone für Tierhaltung wurde die Fläche nicht kartiert. In den alten Grundlagen wurde die Fläche aber übersteuert und als Fruchtfolgeflächen dem Inventar angerechnet, weil die Fläche nur als Pferdeweide nutzbar ist und es sich aufgrund der angrenzenden Böden mit grösster Wahrscheinlichkeit um Boden mit Fruchtfolge Qualität handelt. Bei nicht kartierten Böden werden in der aktuellen Berechnung der Fruchtfolgeflächen die Daten mit Stand 2016 übernommen.

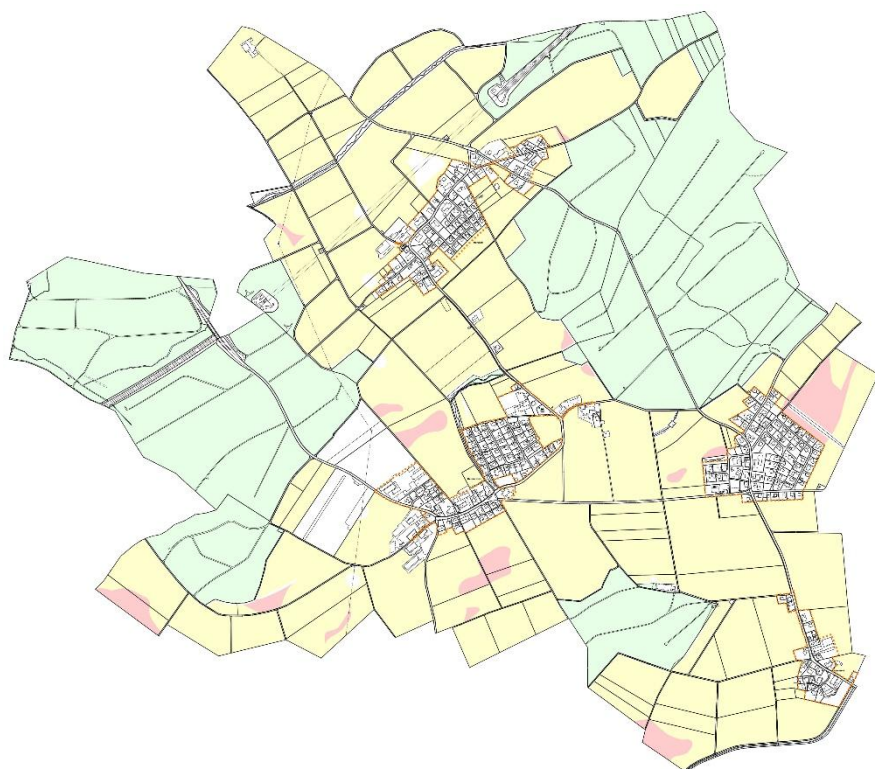
Auch in anderen Fällen von gewerblicher Pferdehaltung besteht nun ein Konsens, dass Pferdeweiden in Spezialzonen weiterhin dem Fruchtfolgeflächen-Inventar angerechnet werden. Entsprechend wäre es inkonsequent, hier in diesem Fall anders zu beurteilen. Zudem handelt es sich nicht um eine isolierte Fruchtfolgefläche, sondern sie bildet mit der Fruchtfolgefläche auf Parzelle Nr. 1170 GB Heinrichswil-Winistorf ein zusammenhängendes Polygon. In Krisenzeiten wäre diese zusammenhängende Fläche ohne weiteres ackerbaulich nutzbar. Aufgrund der Daten erfüllt die Fläche die Qualitätsanforderungen von Fruchtfolgeflächen. Entsprechend muss sie gemäss Datenmodell dem Inventar der Fruchtfolgeflächen angerechnet werden.

Entscheid Gemeinderat **Aufgrund der Vorprüfung verzichtet die Gemeinde auf den Antrag.**

Neuerhebung

Die Erhebung hat eine Fläche von gesamthaft rund 225.68 ha ergeben (mit rund 9.95 ha bedingten FFF).

Vollumfänglich (zu 100 %) anrechenbare FFF	215.70 ha
Bedingt geeignete FFF (zu 50 % anrechenbar)	9.95 ha
Total vorhandene FFF	225.65 ha
Total anrechenbare FFF	220.68 ha



Legende

gelb: FFF zu 100% anrechenbar
rot: FFF zu 50% anrechenbar

Massnahmen in der Zonenplanung

Es sind keine Massnahmen notwendig.

Beurteilung ARP Vorprüfung

Es ist eine Ausdolung des Moosbachs zwischen Hersiwilerstrasse und Wald vorgesehen. Wir weisen darauf hin, dass das Projekt voraussichtlich gegen 20 Aren Fruchtfolgeflächen beansprucht. Dieses Flächenmass liegt unterhalb des Kompensationsschwellenwertes, weshalb eine Kompensationsfläche nicht zwingend verlangt wird.

Weiter soll zwecks Erschliessung des Gebietes Chrüzfeld auf Parzelle Nr. 14 GB Heinrichswil-Winistorf ein neuer Fussweg entlang der «Bewirtschaftungsgrenze» angelegt werden. Dieser zerschneidet das Grundstück und somit die Fruchtfolgefläche. Wir würden eine Realisierung

entlang der Bauzonengrenze (d.h. der effektiven Nutzungsgrenze) bevorzugen. Allerdings würde das für einige Kinder einen Umweg auf dem Schulweg bedeuten. Entsprechend dürfte der Weg so wie geplant zweckmässig sein.

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes verpflichtet die Kantone zur Sicherstellung eines Mindestumfanges an Fruchtfolgeflächen. Gestützt auf den Sachplan hat der Kanton Solothurn die Fruchtfolgeflächen aufgrund von einheitlichen Kriterien gemäss der Vollzugshilfe 2006 zum Sachplan Fruchtfolgeflächen erhoben. Die Fruchtfolgeflächen sind im Web GIS Solothurn orientierend dargestellt. Ein separater Plan muss nicht erstellt werden, jedoch sind die Fruchtfolgeflächen in den Unterlagen zu diskutieren. Nach der Genehmigung der Ortsplanung werden die Fruchtfolgeflächen vom Kanton nachgeführt.

Entscheid Gemeinderat

Die Gemeinde ist mit den Bemerkungen einverstanden.

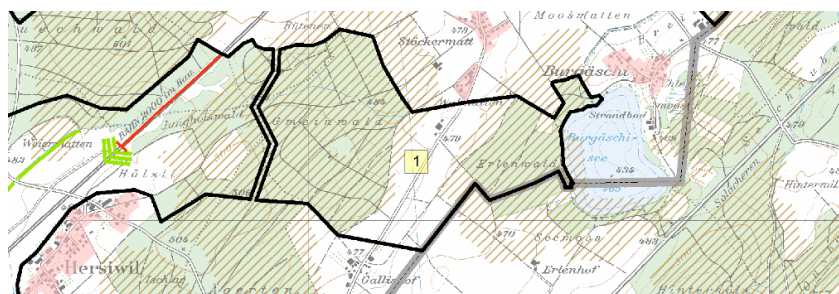
6.5. Wildtierkorridore

Wildtierkorridore

Die Wildtierkorridore sind wichtige Verbindungsachsen für die grossräumigen Wanderungen von Wildtieren. Die Wildtierkorridore sind von Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Wildtierkorridore wurden im Richtplan festgesetzt und die entsprechenden Massnahmen behördenverbindlich festgelegt.

Wildtierkorridor SO 18
Aeschisee

Der Wildtierkorridor SO 18 Aeschisee liegt im Nordosten der Gemeinde im Gemeindegewald. Der Grossteil des Korridors liegt in der Gemeinde Aeschi. Der Korridor von regionaler Bedeutung ist im gegenwärtigen Zustand intakt. Spezifische Massnahmen sind keine notwendig im Gemeindegebiet Drei Höfe.

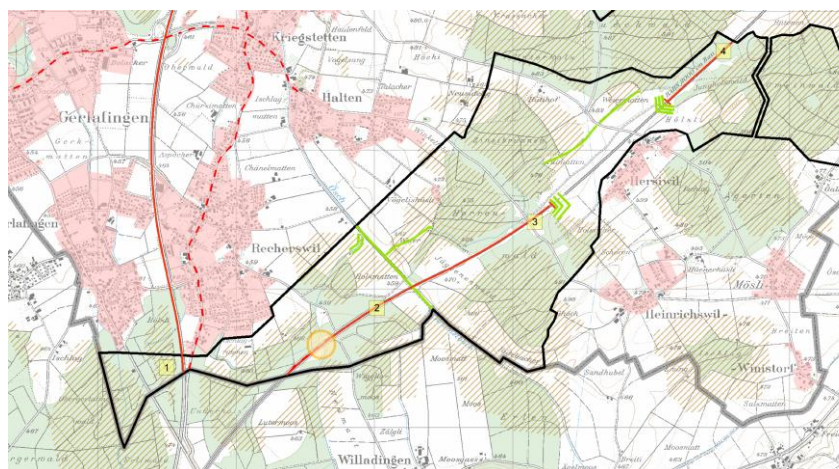


Legende

schwarz: Perimeter Wildtierkorridor

Wildtierkorridor SO 03
Äusseres Wasseramt

Der Wildtierkorridor SO 03 Äusseres Wasseramt von nationaler Bedeutung umschliesst den Herrenwald und verläuft weiter entlang der Bahnstrecke 2000 sowie das Gebiet nördlich des Ortsteils Hersiwil. Der Korridor von nationaler Bedeutung ist im gegenwärtigen Zustand unterbrochen. Es werden mehrere spezifische Massnahmen vorgeschlagen. In der Gemeinde Drei Höfe soll die Bahnlinie vom Tunnelportal bis hin zur Haltenstrasse eingezäunt werden. Diese Massnahmen sind durch Bund, Kanton und SBB anzugehen.



Massnahmen in der
Zonenplanung

Die Wildtierkorridore werden in den Gesamtplan übertragen. Die Korridore auf dem Gemeindegebiet der Drei Höfe erfüllen ihre Aufgabe. Allfällige Massnahmen entlang oder zur Querung der SBB sind in anderen Planungsverfahren zu definieren.

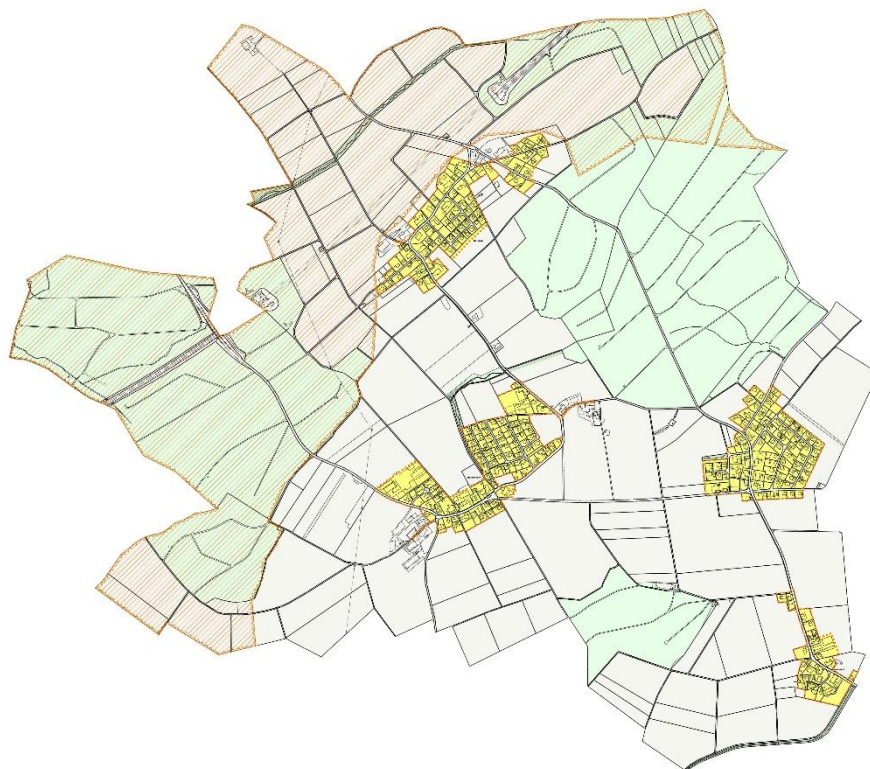
*Beurteilung ARP
Vorprüfung*

Im Gebiet der Gemeinde Drei Höfe sind zwei WTK zu beachten. Der WTK SO 03 «Äusseres Wasseramt» ist von nationaler Bedeutung. Er gilt als «weitgehend unterbrochen». Das grösste Hindernis ist die A1 im Westen. Im Gebiet der Gemeinde Drei Höfe stellt der offene Teil der Neubaustrecke der SBB das grösste Hindernis dar. Der WTK SO 18 «Aeschisee» hat regionale Bedeutung. Er soll die Weiterführung des nationalen Korridors SO 03 bis an den Burgäschisee gewährleisten. Der WTK SO 18 gilt als «intakt». Er tangiert das Gemeindegebiet nur randlich im Gemeindewald.

Gemäss kantonalem Richtplan besteht ein behördenverbindlicher Auftrag WTK zu erhalten, ökologisch aufzuwerten und für Wildtiere durchlässig und funktionsfähig zu machen respektive zu erhalten. Im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen sind die WTK deshalb mit geeigneten Instrumenten zu sichern. Solche Instrumente können in der Landwirtschaftszone spezifische überlagerte Schutzzonen oder Teile von Landschaftsschutzzonen sein. Im angrenzenden Waldareal können dies Wildruhegebiete mit der Situation angepassten Einschränkungen der Erholungsnutzung sein.

Die ökologische Aufwertung, die zum überwiegenden Teil auf freiwilligen Massnahmen basiert, kann durch die Gemeinde in der Ortsplanung lediglich auf der Stufe Konzept gelenkt und begründet werden. Mögliche (Finanzierungs-) Grundlagen sind Vernetzungsprojekte oder das kantonale Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft. Die Gemeinde kann eigene – zusätzliche Instrumente zur ökologischen Aufwertung und zur Landschaftspflege vorsehen. Basis in der Gemeinde Drei Höfe bildet § 18 der Zonenvorschriften.

Spezifische kommunale Vorschriften zu den beiden WTK sind im Zonenreglement und im Gesamtplan nicht vorgesehen. Es ist daher durch die örtliche Baubehörde im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen, dass die Funktionalität der beiden WTK nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird und dass bei Bedarf Kompensationsmassnahmen verfügt werden. Es empfiehlt sich deshalb im Zonenreglement ein ergänzender Absatz, der spezifische Bestimmungen zu demjenigen Teil der Landschaftsschutzzone enthält, der vom Wildtierkorridor überlagert ist.



Legende

Braune Schraffur: Wildtierkorridor im Gesamtplan

Entscheid Gemeinderat

Der Kanton hat in der Zwischenzeit die Anforderungen an den Wildtierkorridor geschärft. Die Gemeinde übernimmt diese Anforderungen. Der Wildtierkorridor wird in den Plänen dargestellt und im Zonenreglement mit eigenen Bestimmungen definiert.

6.6. Naturinventar und Naturkonzept

Das Naturinventar und Naturkonzept sind in einem separaten Bericht und Plan zusammengetragen.

Beurteilung ARP
Vorprüfung

Es ist zu begrüßen, dass anlässlich der Ortsplanungsrevision auch das Naturinventar von 1991 und das Naturkonzept von 2005 überarbeitet wurden. Allerdings fehlt eine ausführlichere Auseinandersetzung mit den Entwicklungen in den letzten Jahren. Zudem wurden die meisten Vorschläge des Naturkonzepts von 2005 nicht umgesetzt. Die Gründe, warum kaum eine Umsetzung stattgefunden hat, sind uns nicht bekannt.

Im vorliegenden Naturkonzept werden neue Ansätze verfolgt. Doch es stellt sich die Frage, was geschehen muss, damit die neuen Ansätze bessere Chancen auf eine Umsetzung haben? Wir empfehlen deshalb, das alte Naturkonzept zu reflektieren und Gründe für die fehlende Umsetzung zu benennen.

Weiter begrüßen wir, dass mit dem Ausscheiden einer Hofstattzone (gemäss §15 im Zonenreglement) dem Erhalt noch vorhandener Obstbäume Rechnung getragen wird. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, weshalb nur ein Objekt (O4) aus dem Naturinventar als Hofstattzone ausgeschieden wurde. Diese Beschränkung auf ein Objekt ist nicht zielführend, da es in der Gemeinde weitere Hofstätten gibt, welche durchaus einen ähnlichen Charakter wie das Objekt O4 aufweisen. Wir empfehlen der Gemeinde, den Erhalt weiterer noch vorhandener Obstbäume mittels Ausscheiden einer Hofstattzone zu sichern. Zu prüfen wäre eine Hofstattzone mindestens bei den Objekten O1, O3, O6 und O11 gemäss Naturinventar. Ausserdem ist zu prüfen, ob die Gemeinde die Grundeigentümer bei dem Erhalt der Obstbäume finanziell unterstützen könnte, z.B. mittels Pflegebeitrag oder Mitfinanzierung von Neupflanzungen.

Entscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat möchte die Objekte als erhaltenswert klassieren. Die Gemeinde unterstützt einen freiwilligen Hochstamm-Baumersatz finanziell. Dies wird im Zonenreglement definiert.

Folgende kantonalen Schutzobjekte werden nicht mehr im kantonalen Richtplan aufgeführt:

- *52.2 Winterlinde, GB Nr. 263, heute GB Nr. 67 (Hersiwil), Koordinaten 2614940/1224090, RRB Nr. 952 vom 25. Februar 1972*
- *52.3 Winterlinde, GB Nr. 352, heute GB Nr. 59 (Hersiwil), Koordinaten 2614790/1223680, RRB Nr. 952 vom 25. Februar 1972*
- *52.4 Winterlinde, GB Nr. 314, heute GB Nr. 80 (Hersiwil), Koordinaten 2615118/1223980, RRB Nr. 4989 vom 28. Dezember 1949 und 952 vom 25. Februar 1972*

Die immer noch geltenden kantonalen Schutzbeschlüsse (RRB) werden vom Kanton bei der Genehmigung der Ortsplanungsrevision aufgehoben.

ben. Der Gemeinde steht es frei, die kantonalen Objekte als kommunale Objekte zu übernehmen.

Im aktuell gültigen Gesamtplan sind einige Einzelbäume als Schutzobjekte aufgeführt, welche im neuen Gesamtplan ohne Begründung nicht mehr aufgeführt werden. Die noch vorhandenen geschützten Bäume aus dem alten Gesamtplan sollten weiterhin als Schutzobjekte geführt werden. Es sei denn, es kann begründet werden, weshalb der Schutzstatus aufgehoben werden soll.

Ferner sind im Gesamtplan alle kommunalen Schutzobjekte als Punkt mit Nummer dargestellt. Dies mag für Punktobjekte wie Einzelbäume sinnvoll sein. Bei flächigen Objekten, wie z.B. einem Weiher, sollte jedoch das ganze Objekt in einer eindeutigen Signatur dargestellt werden, damit klar ist, welche Bereiche zum entsprechenden Objekt gehören (z. B. Gewässer inkl. Uferbereich etc.). Die Naturobjekte 1 - 4 sind im Gesamtplan deshalb flächig darzustellen.

Entscheid Gemeinderat

GB Nr. 67 Hersiwil: Dieses Objekt möchte die Gemeinde schützen.

GB Nr. 59 Hersiwil: Das Objekt ist in schlechtem Zustand und hat auch zu wenig Licht. Es soll nicht geschützt werden.

GB Nr. 80 Hersiwil: Dieses Objekt soll geschützt werden.

Der Gemeinderat beschliesst, folgende Objekte gemäss Naturkonzept zu schützen: Nr. 03, Nr. 06, Nr. 12, Nr. 13, Nr. 15, Nr. 20, Nr. 21, Nr. 24

7. Verkehr

7.1. Verkehrskonzept

Im Verkehrskonzept werden die Grundsätze für die Erstellung der Erschliessungspläne festgelegt. Die Regelungen sind, wenn immer möglich, in den Erschliessungsplänen umzusetzen.

Motorisierter Individualverkehr	Auf dem Strassennetz der Gemeinde sind keine Massnahmen notwendig. Es werden hauptsächlich Wohnquartiere erschlossen. Fremdverkehr gibt es keinen.
Strassenraumgestaltung	Die Gemeinde ist bestrebt, den Strassenraum, dort wo Sanierungsarbeiten anstehen, verkehrsberuhigend umzugestalten.
Höchstgeschwindigkeiten	Die Höchstgeschwindigkeiten sind wie folgt auszuführen: innerorts: 50 km/h, ausserorts: 80 km/h Die Gemeindestrassen in den Drei Höfen weisen so wenig Verkehr auf und die gefahrenen Geschwindigkeiten sind so tief, dass auf die Einführung von Tempo 30 Zonen verzichtet werden kann.
Parkierung	Es sind keine Massnahmen für die Parkierung notwendig.
Öffentlicher Verkehr	Die bestehenden öffentlichen Verbindungen decken die Bedürfnisse der Schüler ab. Das bescheidene Angebot reicht momentan aus. Mittelfristig soll eine stündliche Verbindung durch die Verlängerung der BSU-Linie 2 von Kriegstetten über Halten bis in die Drei Höfe geprüft werden.
Stellungnahme AVT	<i>Dieser Ansatz ist in der aktuellen kantonalen ÖV-Planung nicht vorgesehen. Derzeit stehen die mittel- und langfristige Sicherung und Aufrechterhaltung des Angebots auf der bestehenden Linie 16 im Vordergrund. Eine Verlängerung der Linie 2 würde die Linie 16 direkt konkurrenzieren und womöglich in Ihrem Bestand gefährden. (Aus Sicht der Linie 2 dürften die zur Erschliessung der Drei Höfe zusätzlich nötig werdenden Betriebsmittel in einem Missverhältnis zum erwartbaren Erlös stehen.)</i>
Velowege	Das kommunale und kantonale Strassennetz weist wenig Verkehr auf und ist für den Langsamverkehr problemlos geeignet. Auch wenn entlang der Hauptstrassen keine Fahrradstreifen markiert sind, eignet sich das Strassennetz gut für den Alltagsverkehr mit dem Velo. Das Freizeitnetz mit dem gut ausgebauten Flurwegnetz ist für den Langsamverkehr äusserst attraktiv. Innerhalb des Siedlungsgebietes besteht kein spezielles Velowegnetz.
Fusswegverbindungen	Innerhalb des Siedlungsgebietes besteht ein spezielles Fusswegnetz. Dieses soll insbesondere für die Schulwegsicherung ergänzt werden.

Es wird das Ziel verfolgt, von allen Ortsteilen zum Schulhaus sichere Fusswegverbindungen zur Verfügung zu stellen.
Es sind reine Fusswege ohne Veloverkehr vorgesehen.

Planungs- und Baugesetz
Kanton Solothurn

§103 Private Anlagen

¹ Private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse dienen einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten.

² Sie sind nach den Weisungen der Baubehörde durch die Grundeigentümer und Interessenten zu erstellen und zu unterhalten.

§ 105 Übernahme durch die Gemeinde

¹ Die Gemeinde hat in der Bauzone private Erschliessungsanlagen, die in den Nutzungsplänen zu öffentlichen Erschliessungsanlagen bestimmt sind, innert 15 Jahren zu übernehmen und soweit erforderlich auszubauen.

Praxis des Bau- und
Justizdepartements des
Kantons Solothurn

Sind mehr als drei Gebäude an einer Privatstrasse erschlossen, so ist diese durch die öffentliche Hand zu übernehmen. Weitere wichtige Aspekte sind der bauliche Zustand der Strasse (Sanierungsbedarf) und der Zustand der eingebauten Werkleitungen.

Aktuelle Situation

Seit der letzten Ortsplanungsrevision wurden keine Privatstrassen an die öffentliche Hand übergeben. Zurzeit gibt es in der Gemeinde Drei Höfe noch zwei Privatstrassen, die drei oder mehr Gebäude erschliessen. Am 28. Juni 2018 hat ein Informationsanlass für die Anstösser stattgefunden. Die Übernahme ist zurzeit kein Thema und wird von den Eigentümern abgelehnt. Falls dies später zum Thema wird, ist die Gemeinde gewillt diese Strassen unentgeltlich zu übernehmen.

7.2. Anpassungen Erschliessungspläne

Ortsteil Hersiwil

Verlängerung Fussweg von der Poststrasse über den Hostettweg bis zur Hauptstrasse. Der Hostettweg GB Nr. 155 wird dem öffentlichen Strassenareal zugewiesen.



Verbindung Hersiwil –
Heinrichswil

Entlang der Hauptstrasse wurde in Absprache mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau durch die Gemeinde Drei Höfe ein 3 m breiter Landstreifen entlang der Haupt- und Hersiwilerstrasse erworben. Es ist ein gemeinsames Projekt von der Gemeinde und dem Kanton für eine Fusswegverbindung von Hersiwil nach Heinrichswil zum Schulhaus vorgesehen. Die Ausgestaltung und Ausbaubreite müssen noch abgesprochen werden.

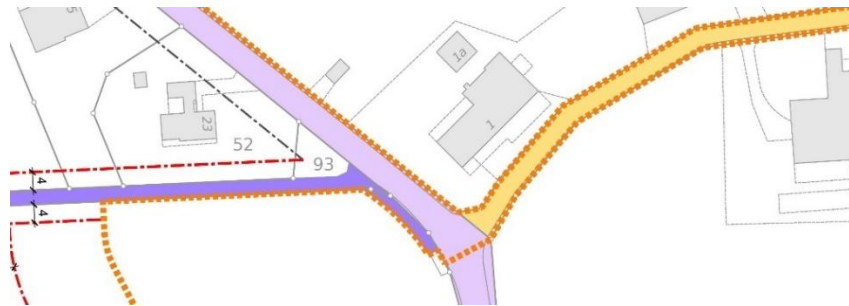


Nachtrag

Das Projekt wurde im Jahr 2025 ausgeführt. Die Pläne wurden entsprechend an das ausgeführte Projekt angepasst.

Heinrichswil

Vom Schulhaus wird entlang der Hersiwilstrasse bis zur Möslistrasse zur Schulwegsicherung ein 2 m breiter Fussweg ausgeschieden. Baulich ist dieser schon vorhanden.



Heinrichswil

Das Chrüzfeld soll baulich entwickelt werden. Für das gesamte Quartier und auch für die Hostet soll entlang der Bewirtschaftungsgrenze in der Schürchmatt eine 3 m breiter kombinierter Rad-/Gehweg als Direktverbindung zum Schulhaus erstellt werden. Die Ausgestaltung ist als Mergelweg vorgesehen.



Mösli

Im Mösli sind keine Anpassungen am Erschliessungsplan vorgesehen.

Die Fusswegverbindung ausserhalb des Siedlungsgebietes bis zur Möslistrasse ist vorhanden.

Entlang der Hauptstrasse sind Teilstücke des Trottoirs noch vakant. Insbesondere Das Teilstück von der Aeschstrasse bis Ringstrasse wäre wichtig. Die Ausführung ist Sache des Kantons.

Winistorf

In Winistorf sind keine Anpassungen am Erschliessungsplan vorgesehen.

Die Fusswegverbindung ausserhalb des Siedlungsgebietes bis ins Mösli ist vorhanden.

Massnahmen in der Zonenplanung

Die erwähnten Fusswege und der Hostettweg wurden in die Erschliessungsplanung übernommen.

Beurteilung ARP Vorprüfung

Der im Erschliessungsplan dargestellte Gehweg bei GB-Nr. 50 im Ortsteil Heinrichswil existiert noch nicht. Das AVT sieht vor, 2024 mit der Planung des Schulwegs von Hersiwil nach Heinrichswil zu beginnen. Die Umsetzung der Wegverbindung ist für 2025 geplant. Zum heutigen

Zeitpunkt ist noch nicht bekannt, in welchem Ausmass der Gehweg die Parzelle tangieren wird. Auf die Darstellung soll deshalb verzichtet werden.

Das Thema Schulwegsicherung wurde aktiv angegangen und konkrete Lösungsansätze erarbeitet. Wir begrüssen dieses Bestreben ausdrücklich und stehen für fachliche Auskünfte gerne zur Verfügung.

Wir empfehlen das Prüfen einer zusätzlichen Fusswegverbindung auf den Liegenschaften GB Nr. 92 Heinrichswil-Winistorf und GB Nr. 116 Hersiwil.

Weiter empfehlen wir, den Rad/Gehweg auf der Parzelle GB Nr. 14 Heinrichswil-Winistorf (Schürchmatt) so auszugestalten, dass er für den Veloverkehr freigegeben werden kann. Die Mindestbreite für einen kombinierten Rad-/Gehweg beträgt 2.5 Meter. Neue Rad-/Gehwege sind auf diese Breite hin zu dimensionieren.

Entscheid Gemeinderat

Der Gehweg Hersiwil - Heinrichswil wurde in der Zwischenzeit realisiert. Die Darstellung in den Plänen erfolgt wie realisiert. Die zusätzliche Wegverbindung entlang dem Moosbach lehnt der Gemeinderat ausdrücklich ab. Dieses Naturgebiet soll ursprünglich belassen werden.

Für die geplante Wegverbindung in Heinrichswil GB Nr. 14 will der Gemeinderat eine Breite von 3 Metern eingeben. So könnten allenfalls auch landwirtschaftliche Fahrzeuge den Weg nutzen.

7.3. Baulinien

- 4.00m generell bei Erschliessungsstrassen
- 2.00m bei Gehwegen
- Da die erhaltenswerten und geschützten Kulturobjekte für das Ortsbild wichtig sind, werden bei diesen Gebäuden Gestaltungsbaulinien eingetragen.
- Der Baulinienabstand bei den festgestellten Hecken beträgt 4.00m.
- Bei eingedolten Bächen beträgt der Unterhaltsbaulinienabstand je 4.00m
- Die Gewässerbaulinien sind entsprechend dem Raumbedarf der Bäche definiert. Siehe Kap. 8.3
- Bei öffentlichen Leitungen mit grossem Durchmesser im privaten Grund beträgt der Baulinienabstand je 1.50m.

Massnahmen in der Zonenplanung

Bei allen öffentlichen Strassen, festgestellten Hecken, öffentlichen Gewässern und Gemeindeleitungen werden die Baulinien im Erschliessungsplan eingetragen.

Beurteilung ARP
Vorprüfung
(summarisch)

Zu Baulinien entlang Strassen und Gemeindeleitungen keine Bemerkung

Gewässerbaulinien siehe Kap. 8.3

Die Hecken inkl. Heckenbaulinie werden in den Erschliessungsplänen dargestellt. Das Ufergehölz und deren Heckenbaulinie wurde jedoch nicht eingetragen. Auf der Parzelle Nr. 90010 GB Heinrichswil-Winistorf steht ein Ufergehölz. Auf dieser Parzelle verläuft der Moosbach, welcher von der Gemeinde freiwillig renaturiert wurde; das Ufergehölz hat sich in der Folge natürlich entwickelt. Aus unserer Sicht ist hier das Eintragen einer zusätzlichen Heckenbaulinie wenig sinnvoll. Die Gewässerbaulinie ist ausreichend. Die örtliche Baubehörde ist jedoch angehalten, bei künftigen Bauvorhaben mindestens die Bestimmungen des Gewässerraums zu berücksichtigen. Auf GB-Nr. 232 Heinrichswil-Winistorf (Moosbach) verläuft ein renaturierter Teil des Moosbachs. Die südlich dazu gelegene Parzelle GB-Nr. 231 Heinrichswil-Winistorf wurde durch die Gemeinde zwecks Hochwasserschutz als Freihaltezone ausgedehnt und dient der Retention.

Vor diesem Hintergrund erachten wir es auch hier nicht als zwingend, eine zusätzliche Heckenbaulinie in den Erschliessungsplan aufzunehmen.

Entscheid Gemeinderat

Die Hecken sowie die Gewässer- und Unterhaltsbaulinien entlang Bächen wurden angepasst.

7.4. Wander- und Velowege

Die Gemeinde Drei Höfe ist gut erschlossen mit Wanderwegen. Alle umliegenden Dörfer können über einen offiziellen Wanderweg erreicht werden.

Das kommunale und kantonale Strassennetz weist keine Gefahrenstellen für den Langsamverkehr auf. Folgende Velorouten verlaufen durch die Gemeinde Drei Höfe:

- Route 34, Alter Bernerweg (Burgdorf-Zofingen)
- Route 801, Bucheggberg-Route (Herzogenbuchsee-Büren a.A.)



Legende

grün: Wanderwege
blau: Velorouten

Massnahmen in der Zonenplanung

Die offiziellen Wanderwege und Velorouten werden in den Gesamtplan übernommen.

7.5. Kantonaler Erschliessungsplan

Die kantonale Baulinienpläne wurden nach der 1. Vorprüfung erarbeitet. Der Entwurf wurde dem AVT im Rahmen der 2. Vorprüfung abgegeben.

Beurteilung ARP Vorprüfung (summarisch)

Die rechtsgültigen kantonalen Erschliessungspläne weisen ein hohes Alter auf und entsprechen nicht mehr überall den heutigen Anforderungen. Die kantonalen Baulinien sind deshalb mit dem AVT (Peter Portmann) zu überprüfen, neu zu definieren und in Form von kantonalen Baulinienplänen koordiniert mit der Ortsplanung aufzulegen. Die Koordination mit der Auflage der Ortsplanung ist dabei zwingend notwendig. Die diesbezüglichen Aufwendungen werden durch den Kanton getragen (kantonale Nutzungspläne).

Entscheid Gemeinderat

Wird zur Kenntnis genommen.

8. Umwelt

8.1. Gefahrenkarte

Kantonale Gefahrenkarte

Im Siedlungsgebiet der Gemeinde Drei Höfe ist ein Gefahrenbereich eingetragen. Ausserhalb sind zwei weitere Gefahrenbereiche eingezeichnet. Einzelereignisse sind im gesamten Gemeindegebiet keine aufgeführt.



lila: Bereich Wassergefahr
blau: Überflutungsgebiet

Wassergefahr Bifang

In diesem Bereich liegen sehr flache Talböden ausserhalb der modellierten Überflutungsbereiche. Überflutungen können nicht ausgeschlossen werden. Der Chrümelbach, von welchem die Gefahr ausgeht, liegt auf dem Gemeindegebiet Willadingen. Es sind keine Massnahmen für die Behebung der Wassergefahr vorgesehen, eine Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde wird nicht ausgeschlossen.

Überflutungsgebiet Moos

Das Überflutungsgebiet Moos liegt südlich vom Herrenwald. Am Waldrand werden der «westlicher Aegertenbach» und der «östlicher Aegertenbach» eingedolt. Bei starken Regenfällen kann es vorkommen, dass die eingedolten Bachleitungen nicht die gesamte Niederschlagsmenge aufnehmen können. Dadurch kann es auf dem flachen Gebiet des Moores zu Überflutungen kommen. Bei den Bauparzellen innerhalb des Überflutungsgebietes muss Objektschutz betrieben werden. Es sind zurzeit keine Massnahmen für die Behebung des Überflutungsgebietes vorgesehen.

Überflutungsgebiet Hostet

Das Überflutungsgebiet liegt im Bereich, wo der Chrümelbach unter der Hauptstrasse hindurchführt und deshalb auf wenigen Metern eingedolt ist. Es sind zurzeit keine Massnahmen für die Behebung des Überflutungsgebietes vorgesehen.

Massnahmen in der Zonenplanung

In der Nutzungsplanung werden die Gebiete im Mösi und in Winistorf welche im Überflutungsbereich liegen der Naturgefahrenzone Wasser, geringe Gefährdung zugewiesen.

*Beurteilung ARP
Vorprüfung*

Die Beurteilung der Ortsplanung basiert auf den Pflichten, welche der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren gemäss Richtplantext (Stand 25.05.2021, Kapitel L-6 Naturgefahren) obliegen. Massgeblich für die vorliegende Stellungnahme ist das Ziel einer Gefahrenreduktion mittels raumplanerischer Massnahmen und das Erkennen von Gefahren und Risiken (Richtplantext S. 155). Arbeitsgrundlagen und rechtliche Grundlagen für diese Stellungnahme sind im Richtplantext ab Seite 155 unter C aufgeführt. Geprüft werden die Planungsgrundsätze und -aufträge L-6.1 bis L-6.8. Zur Beurteilung der Unterlagen werden die Gefahrenhinweiskarte (<https://geo.so.ch/map/?t=nhk>), die Gefahrenkarte (<https://geo.so.ch/map/?t=ngk>), der Ereigniskataster (inklusive Schadenhistorie der SGV) und die Schutzzielmatrix (Erstellung von Gefahrenkarten – Leitfaden und Datenmodell (2012), Ziffer 6.5) beigezogen. Im Übrigen gelten die im Richtplantext (S. 157f.) aufgeführten Grundlagen unter besonderer Hervorhebung der Wegleitungen Naturgefahren im Siedlungsgebiet (2002) und Naturgefahren ausserhalb der Bauzone (2006). Die Zuständigkeiten der verschiedenen Akteure sind in der Arbeitshilfe Informationsblätter zur Umsetzung der kommunalen Gefahrenkarte (2007) definiert. Für die Gemeinde Drei Höfe bestehen keine Gefahrenkarten. Auf dem Gemeindegebiet ist kein Wald als Wald mit besonderer Schutzfunktion vor Naturgefahren ausgedehnt.

In Kapitel 5.5. des Raumplanungsberichts wird die Umzonung von GB Nr. 19 Heinrichswil behandelt. Angesichts der geplanten unterirdischen Parkierung und der Gebäudeversicherung bekannten Überschwemmungsschäden empfehlen wir die Gefährdungssituation im Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften zu thematisieren.

Im Kapitel 8 Umwelt im Raumplanungsbericht wird auf das Thema Naturgefahren eingegangen. Für die Gemeinde Drei Höfe bestehen keine Gefahrenkarten. Bei der in der Abbildung dargestellten Karte handelt es sich um die Gefahrenhinweiskarte des Kantons. Eine «Kantonale Gefahrenkarte» existiert nicht. Der Titel ist entsprechend in «Gefahrenhinweiskarte» zu ändern.

Auf den Beschrieb des Überflutungsgebiets Bifang kann verzichtet werden, da sich diese ausserhalb des Siedlungsgebietes befindet.

Beim Zwischentitel «Massnahmen in der Zonenplanung» steht Folgendes: «In der Nutzungsplanung werden die Gebiete Möösli und in Winstorf, welche im Überflutungsbereich liegen der Naturgefahrenzone Wasser, geringe Gefährdung zugewiesen». Diese Zuweisung ist nicht korrekt.

Um eine genaue Zuweisung zu der entsprechenden Gefahrenzone machen zu können, muss für den Moosbach, Chrümelbach und Ägertenbach eine Gefahrenkarte erstellt werden. Basierend auf der neuen Gefahrenkarte ist zu klären, ob die Zonen einen Einfluss auf die Gefährdungssituation der Bauzonen der Gemeinde haben (dies gilt auch für die Überprüfung der rechtskräftigen Bauzonen).

Die Naturgefahrenzone Wasser (Raumplanungsbericht, Kap. 9.3.2) ist gemäss Systematik und Erkenntnissen der Gefahrenkarte anzupassen. Wir empfehlen der Gemeinde dringend, die minimal erforderlichen Arbeiten zur Klärung der Gefährdungssituation in Absprache mit der Ko-

*ordinationsstelle Naturgefahren im AfU in Angriff zu nehmen, damit zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages zur revidierten Ortsplanung parzellenscharfe Kenntnisse über die Gefährdungssituation vorliegen. Ist dies nicht der Fall, so wird dieser Sachverhalt zu einem **Genehmigungsvorbehalt**.*

Entscheid Gemeinderat

Die Gefahrenkarte wurde in der Zwischenzeit erstellt und ist Bestandteil der Ortsplanung. Im Zonenreglement sind die entsprechenden Bestimmungen vorhanden.

8.2. Gefährdung durch Oberflächenabfluss

Beurteilung ARP
Vorprüfung

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss vom Bund zeigt für die verschiedenen Ortsteile der Gemeinde eine Gefährdung auf. Dies ist im Raumplanungsbericht kurz zu beschreiben.

Gefährdungskarte
Oberflächenabfluss

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamtes für Umwelt zeigt einige lokale Gefährdungen für das Siedlungsgebiet auf.

Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Durch Oberflächenabfluss potenziell gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes auf.



Entscheid Gemeinderat

Die Gefährdung durch Oberflächenabfluss wird im Zonenreglement aufgenommen.

8.3. Gewässerraum

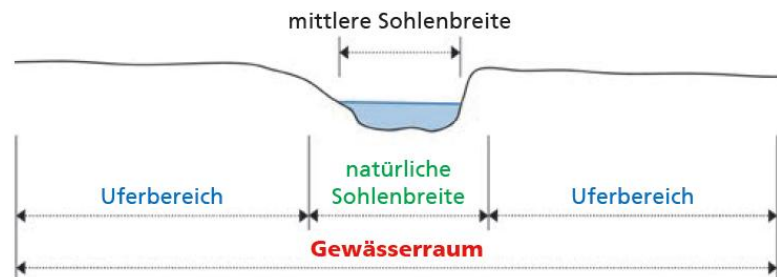
Mit raumplanerischen Massnahmen ist grundsätzlich der erforderliche Raum von Gewässern sicherzustellen. Es handelt sich um passive Massnahmen zum Schutz bestehender oder künftiger Nutzungen.

Die raumplanerischen Massnahmen umfassen das Ausscheiden und Sicherstellen von Freihalteräumen. Diese Bereiche sind von Bauten und Anlagen freizuhalten, damit die Funktion dieser Flächen für eine allfällige Gewässernutzung nicht beeinträchtigt wird.

Definition

Der Gewässerraum setzt sich aus den Uferbereichen und der natürlichen Sohlenbreite zusammen. Diese ist abhängig von der mittleren Sohlenbreite und der Breitenvariabilität. Zur Berechnung des theoretischen Gewässerraumes von Fließgewässern mit einer natürlichen Sohlenbreite von 2.00m - 15.00m dient folgende Formel: Gewässerraum = (natürliche Sohlenbreite x 2.5) + 7.00m

Die minimale Breite des Gewässerraums beträgt für Fließgewässer bis 2.00m natürlicher Gerinnesohlenbreite insgesamt 11.00m



Ausnahmen

In folgenden Fällen kann auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet werden:

- Gewässer im Wald
- eingedolte Gewässer
- künstlich angelegte Gewässer
- sehr kleine Gewässer (nicht auf Landeskarte 1:25'000 verzeichnet)

Gewässerraum innerhalb Siedlungsgebiet

Bei eingedolten Abschnitten innerhalb des Baugebiets können anstelle des minimalen Gewässerraums nach GSchV (mittels Uferschutzzone oder Gewässerbaulinie) nur dann Unterhaltsbaulinien von beidseitig je 4m ab Leitungsachse vorgesehen werden, wenn eine Ausdolung nicht möglich bzw. unverhältnismässig ist.

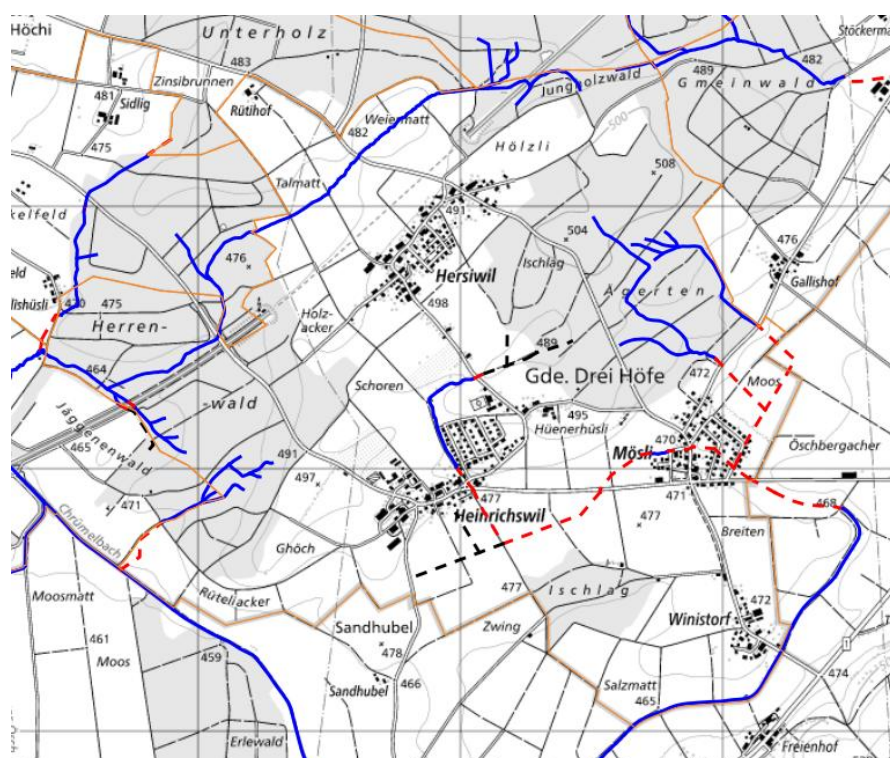
Gewässerraum ausserhalb Siedlungsgebiet

Bei eingedolten Gewässerabschnitten ausserhalb Baugebiet kann in der Regel auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet werden, da bei einer späteren Ausdolung die Lage des zukünftigen offenen Gerinnes noch nicht im Detail bekannt ist und meist nicht mit dem heutigen Leitungsverlauf übereinstimmt.

In der Gemeinde Drei Höfe fliessen folgende öffentliche Gewässer:

- Weierbach
- Moosbach
- Chrümelbach
- Östlicher Aegertenbach
- Westlicher Aegertenbach
- Zinsibrunnen
- Hinterholzgraben
- Jäggenenwaldbächli
- Dornackerbächli

Der Unterhalt der Gewässer erfolgt gemäss dem Unterhaltungskonzept für Gewässer der Gemeinde Drei Höfe.



Weierbach

Der Weierbach lässt sich in 3 Abschnitte unterteilen. Im ersten und dritten Abschnitt verläuft der Bach mit natürlichem Verlauf im Wald. Ein Gewässerraum muss in diesem Fall nicht definiert werden. Im zweiten Abschnitt verläuft der Bach durch die offene Landschaft. Hier ist das Ausscheiden eines Gewässerraumes notwendig. Dieser wird in den Plänen als kommunale Uferschutzzone aufgeführt.



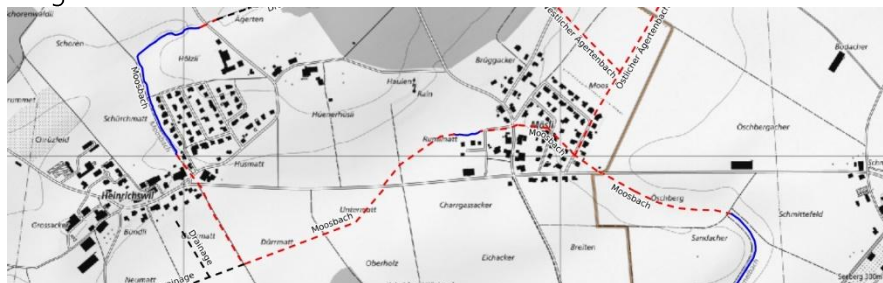
Abs.	mittlere Sohlenbreite	Breitenvariabilität	Korrekturfaktor	Gewässerraum
2.1	1.00m	eingeschränkt	1.5	11.00m
2.2	1.00m	ausgeprägt	1.0	11.00m
2.3	1.00m	ausgeprägt	1.0	11.00m
2.4	1.20m	ausgeprägt	1.0	11.00m
2.5	1.00m	ausgeprägt	1.0	11.00m

Im Bereich der offenen Landschaft ist für den Weierbach eine Parzelle ausparzelliert worden. Diese ist breiter als 11.00m. Auch zukünftig soll die gesamte Parzelle in der Uferschutzzone (überlagert) liegen.

Moosbach

Der Moosbach fliesst vom Ortsteil Heinrichswil Richtung Mösli. Zu Beginn bei der Querung der Hersiwilstrasse ist der Bach eingedolt. Anschliessend kommt der zweite Abschnitt, in welchem das Gewässer natürlich verläuft. Im dritten Abschnitt wurde der Bach mithilfe eines Gestaltungsplanes renaturiert. Anschliessend wird der Bach wieder eingedolt, bis hin zur Siedlungsgrenze des Ortsteils Mösli. Nördlich des Quartiers Rumimatt ist der Bach wieder für einige Meter ausgedolt worden (5. Abschnitt). Durch das Siedlungsgebiet Mösli bis hin zur Gemeindegrenze ist der Bach wieder eingedolt.

In den ausgedolten Bereichen ist das Ausscheiden eines Gewässerraumes vorgesehen. Bei den eingedolten Bereichen ist zurzeit keine Renaturierung angedacht, es wird auf die Ausscheidung des Gewässerraumes verzichtet. Innerhalb des Siedlungsgebietes wird eine Gewässerlinie ausgeschieden.



Abs.	mittlere Sohlenbreite	Breitenvariabilität	Korrekturfaktor	Gewässerraum
2	0.60m	ausgeprägt	1.0	11.00m
3.1	0.40m	eingeschränkt	1.5	11.00m
3.2	0.40m	eingeschränkt	1.5	11.00m
3.3	0.50m	ausgeprägt	1.0	11.00m
3.4	0.50m	eingeschränkt	1.5	11.00m
3.5	0.50m	eingeschränkt	1.5	11.00m
3.6	0.90m	ausgeprägt	1.0	11.00m
5	0.60m	ausgeprägt	1.0	11.00m

In den Abschnitten 2 bis 3.4 und 5 ist der vorgeschriebene Gewässer-
raum 11.00m. Die alte Uferschutzzone fällt breiter aus und wird in die
neue Ortsplanung übernommen. Entlang der Siedlungsgrenze bei 3.5
und 3.6 kann der Gewässerraum nicht vollumfänglich in die kommuna-
le Uferschutzzone übergeführt werden. Rechts wird der Gewässer-
raum durch die Strasse beschränkt. Auf der linken Seite wird eine Ge-
wässerlinie mit 11.00m Abstand ausgeschieden.

Massnahmen

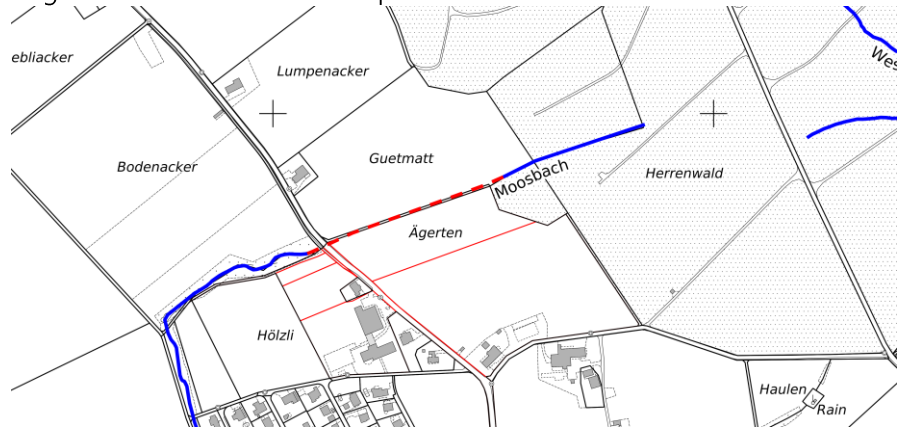
Die Gemeinde sieht vor, den Moosbach auf GB Nr. 41 von der Hersiwi-
lerstrasse bis zum Wald zu renaturieren. Dies vor allem aus ökologischen
Überlegungen zur Verbindung des Feuchtstandortes im Wald mit dem
Moosbach.

Deshalb wird im Bereich der Parzelle Nr. 41 eine kommunale Ufer-
schutzzone von 11m Breite ausgeschieden.

Klassierung Moosbach
2026

Das Amt für Umwelt hat nach den Besprechungen und auf Wunsch der
Gemeinde den Moosbach in der Zwischenzeit zwischen Kantonsstrasse
und Herrenwald als öffentliches Gewässer klassiert. Damit wurde dem
Begehren der Gemeinde entsprochen.

Ausschnitt SOGIS



Uferschutzzone auf
GB Nr. 41



Chrümelbach

Der Chrümelbach verläuft entlang der südlichen Gemeindegrenze und lässt sich nicht in Abschnitte unterteilen



Abs.	mittlere Sohlenbreite	Breitenvariabilität	Korrekturfaktor	Gewässer-raum
1	1.50m	eingeschränkt	1.5	13.00m

Eingeschränkt im südlichen Bereich aufgrund des Flurweges rechts in Fließrichtung und links aufgrund der Kantonsgrenze. Die Uferschutzzone wird bis an den Flurweg und die Kantonsgrenze gezogen.

Der Chrümelbach weist zurzeit keine natürliche Gewässerführung auf. Er soll deshalb in Zusammenarbeit mit dem Kanton Bern revitalisiert werden. Die Revitalisierung des Chrümelbachs ist in der «Strategischen Planung des Kantons Solothurn» zwischen den Jahren 2028 und 2035 vorgesehen. Dies macht aus Sicht der Gemeinde nur in einem Gesamtkonzept mit dem Kanton Bern Sinn.

östlicher Aegertenbach

Der östliche Aegertenbach entspringt im Herrenwald und fliesst hangabwärts. Sobald der Bach den Wald verlässt, ist er eingedolt. Im Bereich ausserhalb des Baugebiets, wird auf das Ausscheiden einer Uferschutzzone verzichtet. Im Baugebiet liegt das Gewässer in der Moosstrasse. Die Baulinien sind mit den Strassenbaulinien gegeben. Bei einer allfälligen Ausdolung ist eher eine Linienführung ausserhalb des Siedlungsgebiets realistisch.



westlicher Aegertenbach

Der westliche Aegertenbach entspringt im Herrenwald und fliesst hangabwärts. Sobald der Bach den Wald verlässt, ist er eingedolt. Das Gewässer liegt ausserhalb Baugebiet, darum wird auf das Ausscheiden einer Uferschutzzone ist verzichtet.



Zinsibrunnen

Der Zinsibrunnen fliesst an der nördlichen Gemeindegrenze von Halten her in das Gemeindegebiet Drei Höfe. Innerhalb der Gemeinde befindet sich der Bach ausschliesslich im Wald. Daher kann auf das Ausscheiden einer Uferschutzzone verzichtet werden.



Hinterholzgraben

Der Hinterholzgraben entspringt im Waldgebiet Hinterholz und fliesst südwestlich Richtung Oesch. Sobald das Gewässer den Wald verlässt, wird es eingedolt. Auf das Ausscheiden eines Gewässerraumes kann daher verzichtet werden.



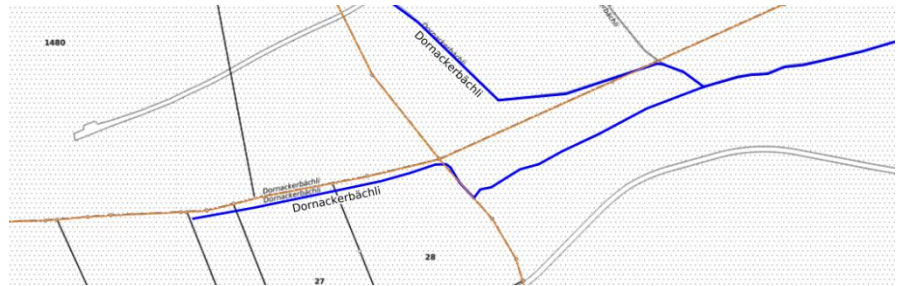
Jäggenenwaldbächli

Das Jäggenenwaldbächli entspringt im Waldgebiet und fliesst anschliessend nordwestlich Richtung Weierbach. Das Gewässer befindet sich nur im Waldgebiet oder ist eingedolt. Daher ist das Ausscheiden eines Gewässerraumes nicht notwendig.



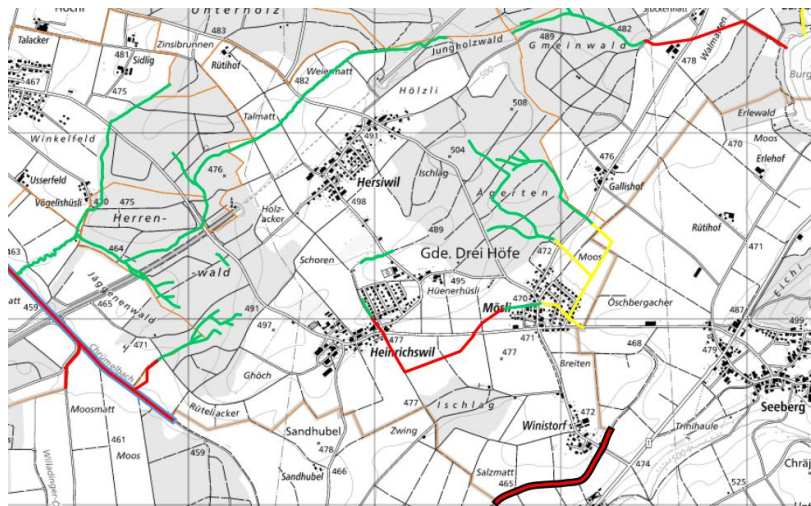
Dornackerbächli

Das Dornackerbächli entspringt im Gebiet Längmoos und fliesst für wenige Meter im Wald Richtung Aeschi. Auf das Ausscheiden eines Gewässerraumes kann verzichtet werden.



Wasserbaukonzept 2018

Das Wasserbaukonzept basiert auf der strategischen Gewässerplanung des Kantons Solothurn und den interkantonalen Planungen an der Aare. Es zeigt unter anderem auf, welche Gewässer sich besonders für eine Revitalisierung eignen. Auch wird aufgezeigt, welche Gewässerabschnitte in den nächsten 20 Jahren vorzugsweise revitalisiert werden sollen und wo die Fischwanderung prioritär gefördert werden soll.



Gewässer	Priorität	Nutzen	Vorhaben
Moosbach West	gering	gross	Ausdolung und Gewässeraufwertung
Moosbach Ost	gering	mittel	Ausdolung und Gewässeraufwertung
Westlicher Aegerten-graben	gering	mittel	Ausdolung und Gewässeraufwertung
Östlicher Aegerten-graben	gering	mittel	Gewässeraufwertung
Chrümelbach	gross	gross	Gewässeraufwertung

Die Gewässer im Wald sowie der Weierbach und der Moosbach Nord und Mitte liegen in der Kategorie Priorität gering und Nutzen gering. Dies lässt sich auf die bisherigen Bemühungen der Gemeinde zurückführen. So sind bis ins Jahr 2020 mehrere Projekte zur Revitalisierung und Renaturierung von Bachsegmenten vorgenommen worden. Insgesamt sind 1660m des Weierbachs und 345m des Moosbachs aufgewertet worden.

Die Gemeinde hat sich mit dieser Thematik auseinandergesetzt und sich dazu entschieden, in der vorliegenden Ortsplanungsrevision keine Massnahmen zur Revitalisierung der Gewässer zu treffen. Massnahmen zur Aufwertung des Chümelbachs werden nicht ausgeschlossen, sind für die Gemeinde jedoch nur in einem überregionalen Konzept (zusammen mit dem Kanton Bern) denkbar. Die Gewässerräume sind an die neuen Vorschriften angepasst worden.

Massnahmen in der Zonenplanung

Für alle Fliessgewässer ist der Gewässerraum neu berechnet und dementsprechend in den Nutzungsplänen eingetragen worden. Es ist die Öffnung des Moosbachs von der Hersiwilerstrasse bis zum Wald vorgesehen. Damit soll auch die ökologische Verbindung zwischen den wertvollen Naturräumen gefördert werden.

*Beurteilung ARP
Vorprüfung*

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) und -verordnung (GSchV) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundeigentümergebunden festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV). Wichtige Grundlage in Bezug auf die Oberflächengewässer ist das kantonale Wasserbaukonzept 2018, welches die strategischen Gewässerplanungen (inklusive Revitalisierungsplanung von 2014) umfasst. Die Grundlagen sind auf den Webseiten des AfU verfügbar. Ein zentraler Grundsatz daraus ist, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss.

Die Gewässerraum-Ausscheidung in der vorliegenden Planung wurde differenziert vorgenommen. Zum gewählten Vorgehen und den dazu eingesetzten Instrumenten sind folgende Bemerkungen anzubringen bzw. eine Überprüfung und Anpassungen erforderlich:

Im Raumplanungsbericht Kapitel 8.2 Gewässerraum sind die Rahmenbedingungen für die Anwendung von Unterhaltsbaulinien korrekt beschrieben. Hingegen ist die Auflistung in Kapitel 7.3 Baulinien unvollständig. Hier ist zwingend zwischen Gewässerbaulinien und Unterhaltsbaulinien zu unterscheiden.

Bei eingedolten Gewässerabschnitten ausserhalb Baugebiet kann vorläufig auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet werden. Diese Präzisierung muss im Raumplanungsbericht auf Seite 89 unten und bei den Ausführungen zu den einzelnen Gewässern ergänzt werden.

Hinweis: Die Bachnamen sind gemäss dem Gewässerkataster korrekt und einheitlich zu verwenden (z.B. Chrümelbach statt Chümelbach).

Chrümelbach:

- Der minimale Gewässerraum von 13 m ist konsequent und in voller Breite auszuscheiden, auch wenn er über die Gewässerparzelle hinaus in die Wegparzelle ragt.*
- Aufgrund der Kantonsgrenze empfiehlt sich beim Chrümelbach eine einseitige Vermassung ab Bachmitte von 6.5 m.*
- Auch beim am westlichen Gemeinderand verlaufenden Teilstück des Chrümelbachs (im Bereich der Einmündung Hinterholzgraben) ist die entsprechende Uferschutzzone auszuscheiden.*

Moosbach:

- Falls die Leitung zwischen Herrenwald und Hersiwilstrasse nicht als Bachleitung in den Gewässerkataster aufgenommen wird, entfällt die Ausscheidung einer Uferschutzzone (vgl. auch Bemerkungen bzgl. Gewässerplanung). Mit der vorliegenden Darstellung ist das rechtliche Problem verbunden, dass die Bewirtschaftenden keine Dünger und kein Pflanzenschutz mehr einsetzen dürften. Deshalb ist zu prüfen, ob der Gewässerraum nicht besser erst im Zuge der Realisierung des Projekts ausgeschieden werden soll.*

- Beim eingedolten Abschnitt zwischen Hauptstrasse und Ringstrasse ist aufgrund der Platzverhältnisse eine Ausdolung grundsätzlich möglich. Daher ist ein minimaler Gewässerraum von 11 m mittels Gewässerbaulinien (bzw. Baulinie Gewässer) auszuscheiden. Bei den übrigen Abschnitten sind Unterhaltsbaulinien (separate Signatur) im Abstand von je 4 m zulässig.

Gewässerplanung

Eine Auseinandersetzung mit dem Wasserbaukonzept 2018 und möglichen Aufwertungen basierend auf der Strategischen Revitalisierungsplanung ist im Grundsatz erfolgt. Dazu haben wir folgende Bemerkungen:

- Für den untersten Abschnitt des Hinterholzgrabens (Zufluss Chrümelbach) weist die Revitalisierungsplanung ebenfalls einen hohen Nutzen einer Ausdolung aus. Die Tabelle auf Seite 95 des Raumplanungsberichts ist entsprechend zu ergänzen.

- Die Öffnung des Moosbachs im Bereich Ägerten - Guetmatt mit dem Ziel der Förderung der Vernetzung von wertvollen Naturräumen wird begrüsst. Eine Ausdolung des Moosbachs (bzw. Drainageleitung) zwischen Herrenwald und Hersiwilstrasse ist ebenfalls in Betracht zu ziehen. Dazu ist im Rahmen der Ortsplanungsrevison der Status dieser Leitung (Bach oder Drainage) zu prüfen und bereinigen (vgl. auch Bemerkungen bzgl. Gewässerraum).

Hinweis: Beiträge für die Ausdolung können nur für öffentliche Gewässer in Aussicht gestellt werden.

- Es fehlt der Einbezug des Bibers. Sind Gewässer naturnah und verfügen über ein gutes Nahrungsangebot, sind Biber meistens innerhalb von 20 Metern links und rechts des Gewässers aktiv (genereller Lebensraum, Ausübung der Grab- und Frassaktivität). Die Anlage einer reichhaltigen Uferbestockung – auch mit Weichhölzern wie Weiden und Erlen und Pappeln als Nahrung für den Biber – entlang des Ufers, trägt zur Aufwertung des Lebensraumes für den Biber bei. Sie kann zudem allfällige negative Auswirkungen des Nagers (Frass von Feldfrüchten, das Fällen von Bäumen und Ziersträuchern in Parks und Privatgärten, Frass von Feldfrüchten, Vernässungen, etc.) im gewässernahen Raum minimieren.

Der Biber ist auch relevant im Hinblick auf Hochwasserereignisse. Biberdämme nehmen bei Hochwassern eine wichtige Funktion ein, indem sie Wasserspitzen brechen, und das Wasser vermehrt im Boden zurückbehalten werden kann (Retention).

Entscheid Gemeinderat

Die allgemeinen Bemerkungen, Plandarstellungen und Vermassungen des Gewässerraums werden angepasst.

Der Moosbach soll mittelfristig von der Kantonsstrasse bis zum Herrenwald renaturiert werden, um ein durchgehendes Habitat zwischen den beiden Naturräumen zu erhalten. Die Gemeinde Heinrichswil hat sich vor ca. 20 Jahren dagegen gewehrt, dass der Moosbach in diesem Bereich ein öffentliches Gewässer wird. Dies sieht die Gemeinde heute anders und beantragt die Klassie-

rung dieses Abschnitts als öffentliches Gewässer. Dem wurde in der Zwischenzeit vom Kanton entsprochen. Der Gemeinderat möchte die Öffnung des Moosbaches auf GB Nr. 41 (im Eigentum der Gemeinde) realisieren.

Eine Ausdolung des Moosbaches im Siedlungsgebiet Mösli lehnt der Gemeinderat ab. Dies wäre Stückwert ohne ökologischen Nutzen.

In Bezug auf den Lebensraum des Bibers verweist der Gemeinderat auf das Biberkonzept.

8.4. Störfallverordnung

In der «Gefahrenhinweiskarte Störfälle» sind Nutzungen mit hohem Gefahrenpotenzial verzeichnet. Risikoempfindliche Nutzungen wie Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler, Einkaufszentren, Sportstadien, Gefängnisse usw. sind nach Möglichkeit von Nutzungen mit hohem Gefahrenpotenzial räumlich zu trennen.



Legende

rot: Konsultationsbereich Eisenbahn

Die Konsultationsbereiche Eisenbahn befinden sich ausserhalb der Bauzone und stellen deshalb keine Gefahr dar.

Massnahmen in der Zonenplanung

Es sind keine Massnahmen notwendig.

Beurteilung ARP Vorprüfung

In der Gemeinde Drei Höfe untersteht einzig die Eisenbahnlinie den Bestimmungen der Störfallverordnung. Mit den im Raumplanungsbericht definierten Siedlungsgrenzen sind keine Konflikte zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge zu erwarten. Dies wird im Raumplanungsbericht, Kapitel 8.3 korrekt beschrieben.

Entscheid Gemeinderat

Wird zur Kenntnis genommen.

8.5. Geotope

In der Gemeinde Drei Höfe sind keine Geotope vorhanden.

Massnahmen in der Zonenplanung

Es sind keine Massnahmen notwendig.

8.6. Quell- und Grundwasserschutzzonen

Schutzzone

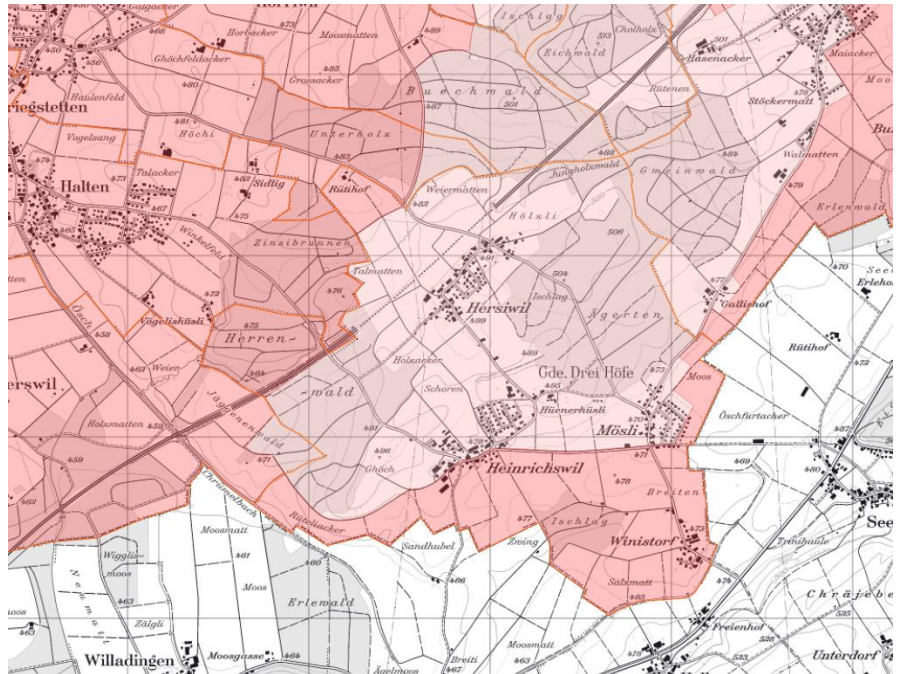
In der Gemeinde Drei Höfe existieren keine Grundwasserschutzzonen.

Quellen

Im Gemeindegebiet gibt es 3 private Quellen für Trinkwasser. Die Quelle im Ortsteil Hersiwil ist von öffentlichem Interesse.



Gewässerschutzbereich



Legende

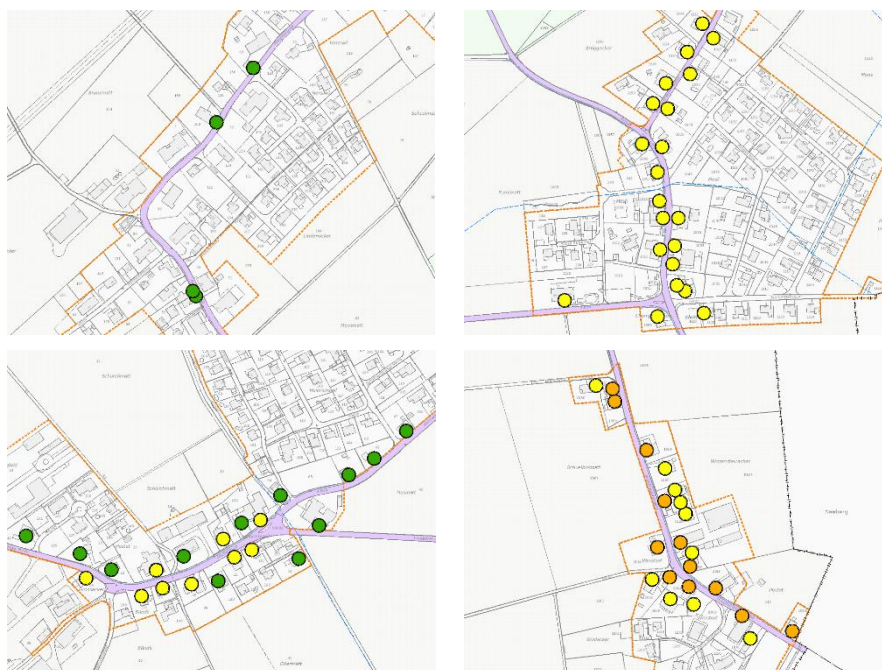
rot: Schutzbereich Grundwasser (Au)
 rosa: übrige Bereiche Grundwasser (UB)

Massnahmen in der Zonenplanung

Es sind keine Massnahmen notwendig.

8.7. Lärmkataster

In den Jahren 1985 und 1987 wurde das Umweltschutzgesetz (USG) und die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes rechtskräftig. Demnach sind bestehende Strassen, die wesentlich zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte beitragen, zu sanieren. Gemäss dem kantonalen Kataster «Strassenlärm Belastungen» überschreiten entlang der Kantonsstrassen 12 Grundstücke den Immissionsgrenzwert. Alle liegen im Ortsteil Winistorf. Der Alarmwert wird entlang des ganzen Strassenverlaufs niemals überschritten.



Legende

orange: Immissionsgrenzwert überschritten, Alarmwert eingehalten
 gelb: Planungswert überschritten, Immissionsgrenzwert eingehalten
 grün: Planungswert eingehalten

Das Gemeindegebiet Drei Höfe liegt ausserhalb des Einflussbereiches der Nationalstrasse. Massnahmen für die betroffenen Grundstücke, bei welchen der Immissionsgrenzwert überschritten wird, werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine getroffen.

Bahn 2000

Im östlichen Teil des Dorfteil von Hersiwil wird seit der Inbetriebnahme der Neubaustrecke «Bahn 2000» Verkehrslärm wahrgenommen. Die Lärmbelastungen liegen jedoch unterhalb des Grenzwertes. Es werden deshalb im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine Massnahmen getroffen.

gemeindeeigene Strassen

Die Gemeinde Drei Höfe verfügt über keine Gemeindestrassen, bei denen der Immissionsgrenzwert überschritten wird.

Massnahmen in der Zonenplanung

Es sind keine Massnahmen notwendig.

*Beurteilung ARP
Vorprüfung*

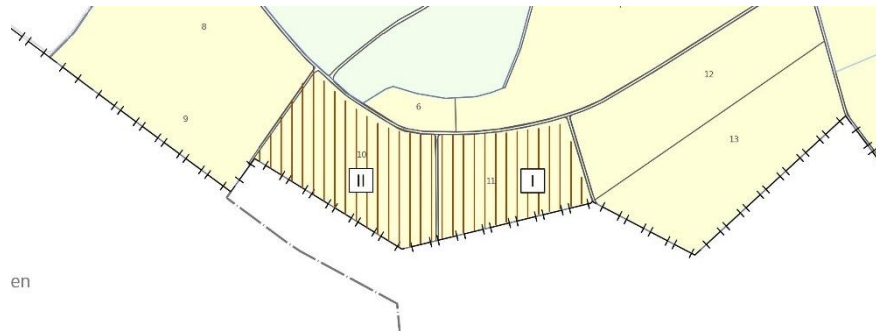
Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt und im Zonenreglement ausgewiesen. Mit der Zuordnung sind wir einverstanden. Wir empfehlen, die Lärmempfindlichkeitsstufen ebenfalls im Bauzonenplan neben den entsprechenden Zonen in der Legende auszuweisen. Die Lärm-Empfindlichkeitsstufe in der Spezialzone Tierhaltung ist analog zur Freihaltezone entweder wegzulassen oder es ist analog zur Landwirtschaftszone eine ES III festzulegen.

Hinweis: Bei Bauvorhaben entlang von Kantonsstrassen ist Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) respektive § 12 LSV-SO (BGS 812.61) zu beachten, wonach die Baubehörde insbesondere dann einen Lärmschutznachweis verlangt, wenn die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden.

Entscheid Gemeinderat**Die Spezialzone Tierhaltung wird der ES III zugewiesen.**

8.8. Archäologische Fundstelle

Im Gemeindegebiet Drei Höfe sind zwei archäologische Fundstellen im Gebiet Rüteliacker aus der Mittelsteinzeit bekannt. Diese sind durch die Kulturdenkmäler-Verordnung geschützt.



Im Rahmen von Sondierungen im Vorgang des Trasseebau zur Bahn 2000 wurden folgende Funde dokumentiert:

- | | |
|---------------|--|
| Bifang | Rund 300 Meter nordwestlich der bekannten mittelsteinzeitlichen Fundstelle «Rüteliacker» ist eine feine, regelmässige Silexklinge gefunden worden. |
| Brunnmatt | Unterhalb des heutigen Dorfteils Hersiwil in einer Tiefe von 60 Zentimeter wurden Fragmente eines Hitzesteines gefunden. |
| Rainacker | Westlich des Dorfteils Hersiwil sind auf einer Länge von knapp 200 Metern entlang der Hügelkante vereinzelt Funde zum Vorschein gekommen. Zusätzlich konnten in zwei Sondierschnitten in einer Tiefe von 50 beziehungsweise 100 Zentimetern drei Horizonte beobachtet werden, die als Reste eines Gelniveaus und als umgelagerte Siedlungsschichten gedeutet wurden.
Die nachträgliche Sondierung von Hand auf einer Fläche von zirka 20 Quadratmetern brachte keine weiteren Ergebnisse. |
| Tränkiacker | Im Tränkiacker ist in einer Tiefe von 70 Zentimeter eine kleine Grube mit verbrannten Steinen und Holzkohlenresten zum Vorschein gekommen. Diese stammt vermutlich aus dem frühen Mittelalter. Auf gleicher Höhe einen Meter entfernt ist ein möglicherweise römisches Ziegelfragment gefunden worden. |
| Weier-Ischlag | Östlich des Dorfteils Hersiwil kamen nahe der Talsohle auf einer Fläche von rund 10 Quadratmetern zahlreiche kleine, verbrannte Lehmbrocken zum Vorschein. Weitere Siedlungsspuren konnten hang aufwärts auf halber Höhe zwischen der Talsohle und der Hangkante auf einer Strecke von rund 150 Metern festgestellt werden. Das C14-Datum der Holzkohlenprobe aus der gleichen Schicht deutet auf eine Besiedlung oder Begehung der Hügelkuppe bis in frühmittelalterlicher Zeit hin. |

Die Fundstellen im Rahmen der Sondierungen Bahn 2000 wurden nicht in den Gesamtplan übertragen.

Massnahmen in der
Zonenplanung

Die Lage der archäologischen Fundstellen Rüteliacker werden in die Gesamtplanung übernommen.

*Beurteilung ARP
Vorprüfung*

*Die bekannten archäologischen Fundstellen sind korrekt im Gesamtplan eingetragen. Der Legendentext ist folgendermassen anzupassen: «Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen)»
Im Zonenreglement ist der Text «Geschützte archäologische Fundstellen ist» durch den Vorschlag des Kantons zu ersetzen.*

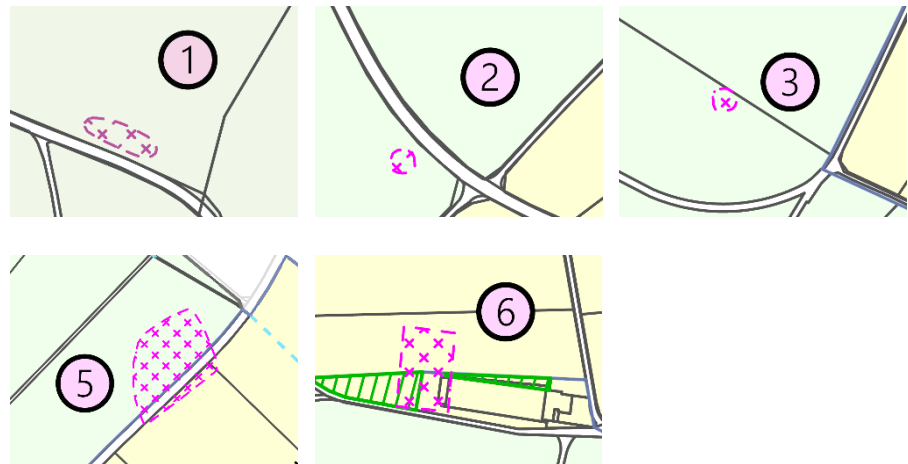
Entscheid Gemeinderat

Die Anpassungen werden übernommen.

8.9. Belastete Standorte

Stand März 2023

Im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn sind in der Gemeinde Drei Höfe 5 Standorte verzeichnet.



Nr.	Standorttyp	Altlast rechtlicher Status
1	Ablagerungsstandort	belastet, nicht untersuchungsbedürftig
2	Ablagerungsstandort	belastet, nicht untersuchungsbedürftig
3	Ablagerungsstandort	belastet, nicht untersuchungsbedürftig
5	Ablagerungsstandort	belastet, untersuchungsbedürftig
6	Schiessanlage	belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig

Massnahmen in der Zonenplanung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine Massnahmen zur Behebung der belasteten Standorte getroffen. Die Standorte werden im Bauzonen- und Gesamtplan nicht eingezeichnet, sondern es wird ein Vermerk auf das kantonale Web GIS aufgeführt.

Beurteilung ARP Vorprüfung

Die Angaben im Raumplanungsbericht sind korrekt. Wir empfehlen in den Zonenvorschriften unter § 21 einen weiteren Abschnitt "Darstellung" (analog zu § 22 schadstoffbelastete Böden) zu ergänzen. Zudem ist der Hinweis bezüglich der belasteten Standorte auf den Plänen (Bauzonenpläne, Gesamtplan) nicht korrekt wiedergegeben. Die belasteten Standorte sind unter dem "Kataster der belasteten Standorte Kbs" einsehbar und nicht der belasteten Böden.

Entscheid Gemeinderat

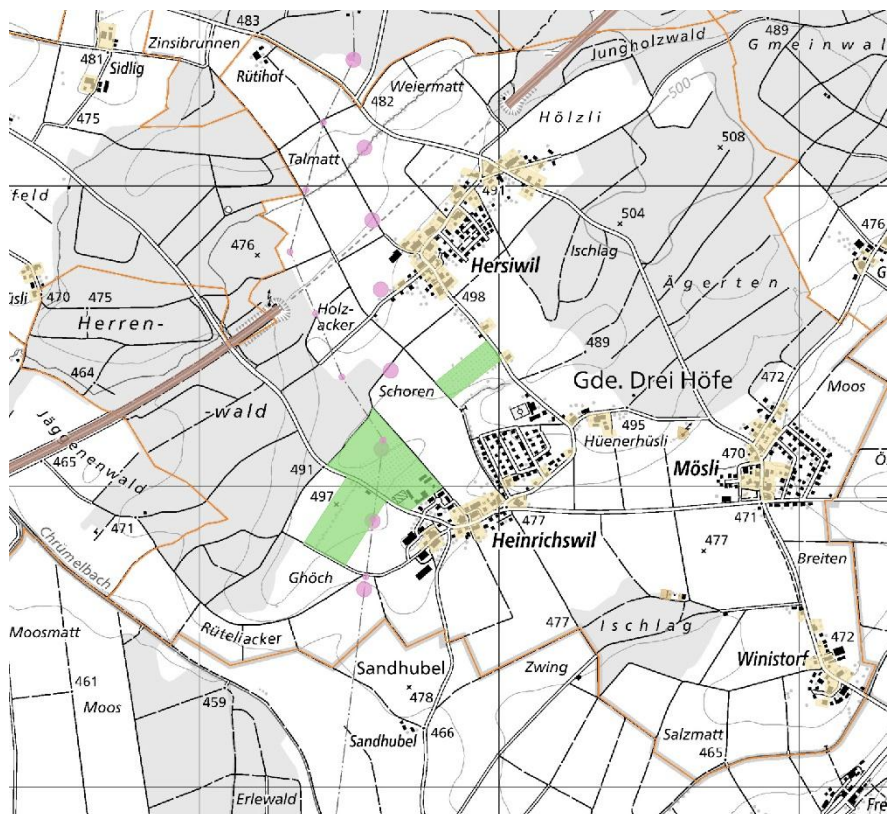
Der Hinweis wird übernommen.

8.10. Schadstoffbelastete Böden

Allgemeines

Über alle chemisch belasteten Böden sowie wenn ein begründeter Verdacht vorliegt, führt das Amt für Umwelt (AfU) ein Verzeichnis. Der aktuelle Kataster ist im Web GIS unter «Prüfperimeter Bodenabtrag» abzufragen. Die Hinweiskarte dient als Entscheidungsgrundlage für den Umgang mit mutmasslich belasteten Böden.

Stand Februar 2020



Massnahmen in der Zonenplanung

Die Standorte werden im Bauzonen- Gesamtplan nicht aufgeführt. Der Vermerk, dass der aktuelle Kataster beim Web GIS Client unter «Prüfperimeter Bodenabtrag» abgefragt werden kann, wird in den Legenden ergänzt.

Beurteilung ARP Vorprüfung

Der Sachverhalt der schadstoffbelasteten Böden ist im Raumplanungsbericht fachgerecht dargelegt und im Zonenreglement und dem Gesamtplan korrekt berücksichtigt.

Entscheid Gemeinderat

Wird zur Kenntnis genommen.

9. Änderung Nutzungspläne

9.1. Bauzonenplan

9.1.1. Grundnutzung

Folgende Zonen werden im Zug der Ortsplanungsrevision beibehalten:

- W2 Wohnzone zweigeschossig
- ST Spezialzone für Tierhaltung
- ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- F Freihaltezone

Folgende Zonen werden im Zug der Ortsplanungsrevision hinzugefügt:

- K Kernzone
- W2a Wohnzone 2-geschossig a
- W3 Wohnzone 3-geschossig

Folgende Zonen werden im Zug der Ortsplanungsrevision aufgehoben:

- K/KW Kernzone Heinrichswil und Winistorf
- K/H Kernzone Hersiwil
- G Gewerbezone

Die Änderungen der Zonenzuteilung wurde im Kapitel 5 beschrieben.

9.1.2. Überlagernde Zonen

Folgende Zonen werden im Zug der Ortsplanungsrevision beibehalten:

- HZ Hofstattzone
- GP Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- H Hecken

Folgende Zonen werden im Zug der Ortsplanungsrevision aufgehoben:

- keine

9.2. Gestaltungspläne

vorhandene Gestaltungspläne	In der Gemeinde Drei Höfe sind 3 Gebiete mit Gestaltungspläne vorhanden. Diese sind geprüft und im Bauzonenplan eingetragen worden. Auch im Anhang des Zonenreglements sind die Pläne aufgelistet.
Gestaltungsplanpflicht	Über dem Gebiet Chrüzfeld (GB 19 Heinrichswil) wird eine Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden. Damit wird sichergestellt, dass das Erscheinungsbild der Dorfeinfahrt qualitativ hohe Ansprüche erfüllt und eine nachhaltige Überbauung entsteht.
<i>Beurteilung ARP Vorprüfung</i>	<p><i>Gestaltungspläne</i></p> <p><i>Gemäss dem Planregister und gemäss Kap. 9.2 im Raumplanungsbericht bestehen im Gemeindegebiet zwei rechtskräftige Gestaltungspläne:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- der Gestaltungsplan Hofstatt im Ortsteil Heinrichswil, genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2292 am 11. Juli 1989,</i> <i>- der landwirtschaftliche Gestaltungsplan «Parzelle Nr. 39» im Ortsteil Heinrichswil, genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1229 am 1. Juli 2003,</i> <p><i>Die Anpassung des Bauzonen- und Gesamtplans auf GB Nr. 60 im Ortsteil Hersiwil regelt in Teilen die Erschliessung und die Bepflanzung der Freiflächen. Er hat somit auch den Charakter eines Gestaltungsplans.</i></p> <p><i>Im Raumplanungsbericht ist der Umgang mit diesen Plänen darzulegen (Aufhebung, Anpassung Weiterbestand?)</i></p> <p><i>Die Umzonung auf GB Nr. 19 im Ortsteil Heinrichswil wird korrekterweise mit einer Gestaltungsplanpflicht verbunden. Diese ist mit einem Pflichtenheft zu ergänzen.</i></p>

Entscheid Gemeinderat	<p>Es bestehen vier Gestaltungspläne: Einer für den landwirtschaftlichen Hof, die Hostet und zwei für den Moosbach. Diese sind alle neueren Datums und sollen so beibehalten werden.</p>
-----------------------	---

9.3. Gesamtplan

9.3.1. Grundnutzung

Folgende Zonen werden im Zug der Ortsplanungsrevision beibehalten:

- L Landwirtschaftzone

Folgende Zonen werden im Zug der Ortsplanungsrevision hinzugefügt:

- Keine

Folgende Zonen werden im Zug der Ortsplanungsrevision aufgehoben:

- US Kommunale Uferschutzzone (neu Überlagert)

9.3.2. Überlagernde Zonen

Folgende Zonen werden im Zug der Ortsplanungsrevision beibehalten:

- LS Kommunale Landschaftsschutzzone
- H Hecken

Folgende Zonen werden im Zug der Ortsplanungsrevision hinzugefügt:

- KU Kommunale Uferschutzzone

Folgende Zonen werden im Zug der Ortsplanungsrevision aufgehoben:

- keine

Entlang der offenen Fließgewässer wird eine kommunale Uferschutzzone ausgeschieden. Diese dient zur Sicherstellung des Raumbedarfs für Fließgewässer. Diese ist der Landwirtschaftszone überlagert.

Ausgenommen sind offene Fließgewässer im Bereich des Walds, dort wird keine kommunale Uferschutzzone benötigt.

Die Landschaftsschutzzone zwischen Hersiwil und Heinrichswil wurde gemäss Kap. 6 ergänzt.

- Die Objekte gemäss Kapitel 6, und 8 werden in der Gesamtplanung übernommen. Dies umfasst:
 - Geschützte Naturobjekte
 - Kommunale Landschaftsschutzzone
 - Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft
 - Siedlungsgürtel von kantonaler Bedeutung
 - Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft
 - Archäologische Fundstellen
 - Juraschutzzone

- Wildtierkorridore
- Velo- und Wanderwege
- Historische Verkehrswege

Die Wälder und Hecken wurden gemäss aktuellem Waldplan übernommen und entsprechend orientierend dargestellt.

*Beurteilung ARP
Vorprüfung*

- *Wir empfehlen, zum besseren Verständnis die Ortsteile im Gesamtplan zu beschriften.*
- *Der Hinweis bezüglich der belasteten Standorte ist nicht korrekt wiedergegeben. Die belasteten Standorte sind unter dem "Kataster der belasteten Standorte KbS" einsehbar.*
- *Die Signatur «Veloweg» ist in «Velolandrouten Schweiz Mobil» umzubenennen.*
- *Die geschützten Einzelbäume des aktuell gültigen Gesamtplans sind - falls noch vorhanden - im neuen Gesamtplan weiterhin als Schutzobjekte zu führen.*
- *Die Naturobjekte 1 - 4 sind im Gesamtplan flächig (parzellenscharf) darzustellen.*
- *Laut Richtplan-Kapitel L-2.1.1n übernehmen die Gemeinden die kantonale Juraschutzzone und die weiteren Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart in ihre Nutzungsplanung und legen sie parzellengenau im kommunalen Gesamtplan fest. Weil das übrige Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzonengrenzen vollumfänglich in der kantonalen Juraschutzzone liegt, ist ein Vermerk in der Legende ausreichend. Die parzellengenaue Abgrenzung entspricht der Bauzonengrenze. Die Spezialzone Tierhaltung ist Teil des Baugebietes und damit nicht Teil der Juraschutzzone.*

Entscheid Gemeinderat

Die Hinweise werden übernommen.

9.4. Erschliessungspläne

9.4.1. Grundnutzung

Folgende Inhalte werden im Zug der Ortsplanungsrevision beibehalten:

- Erschliessungsstrasse
- Fussweg Gemeinde
- Baulinie Strasse

Folgende Inhalte werden im Zug der Ortsplanungsrevision hinzugefügt:

- Kombiniertes Rad- / Gehweg Gemeinde
- Baulinie Hecke
- Baulinie Gewässer
- Baulinie Werkleitungen
- Gestaltungsbaulinie

Folgende Inhalte werden im Zug der Ortsplanungsrevision aufgehoben:

- keine

Allgemeines

Die Änderungen der Inhalte wurden im Kapitel 7 beschrieben.

Beurteilung ARP
Vorprüfung

Die Legende der Erschliessungspläne ist zur Erklärung der Abwesenheit jeglicher Waldfeststellungen/ -abstandslinien wie folgt zu ergänzen: «Im Bereich der Bauzonen wurde kein Wald festgestellt, der aufgrund der Bestimmungen zum Schutz des Waldes Auswirkungen auf die Nutzung gemäss Zonenplan hat.» (negative Waldfeststellung)

Entscheid Gemeinderat

Die Hinweise werden übernommen.

9.5. Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte wird als eigenständiger Plan (Plan-Nr. 3.641.1575_04) dargestellt.

Beurteilung ARP
Vorprüfung
(Summarisch)

Das ARP gibt verschiedene Hinweise zur optimierten Plandarstellung. Bei den Legenden sind textliche Präzisierungen notwendig.

Entscheid Gemeinderat

Die Hinweise werden in den Plänen angepasst.

10. Zonenreglement

- Allgemeines** Im Zonenreglement sind die Vorschriften für den Umgang mit den verschiedenen Zonen festgelegt. Zusammen mit dem Zonenplan bildet es ein wichtiges Werkzeug zur Beurteilung von Bauvorhaben. Das Reglement befolgt die Vorgaben der kantonalen Bauverordnung und ist an die spezifischen Bedürfnisse der Gemeinde angepasst.
- Harmonisierung der Baubegriffe** Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen 17 Kantonen (Stand Januar 2019). Ziel ist es, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Dadurch soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfacht werden. Der Kanton Solothurn ist Teil des Konkordats. Mit der Überarbeitung des Zonenreglements sollen die harmonisierten Baubegriffe eingeführt werden. Neu werden die Begriffe Fassadenhöhe, Gesamthöhe und Gebäudelänge für die Festlegung der maximalen Gebäudemasse verwendet.
- Nutzungsziffer** Die Nutzungsziffer ist massgebend für die maximale Gebäudefläche. Die kantonale Bauverordnung gibt drei verschiedene Ziffern zur Auswahl: Überbauungsziffer, Geschossflächenziffer und Baumassziffer. Zusätzlich muss auch die Grünflächenziffer berücksichtigt werden. Bislang wurde in der Gemeinde Drei Höfe die Ausnutzungsziffer angewendet. Diese wird durch die Überbauungsziffer abgelöst. Ausschlaggebend ist die Verständlichkeit der Überbauungsziffer, sowohl für Behörden als auch die Bauherren. Zusätzlich lässt sie sich mit einem angemessenen Aufwand überprüfen. Auch ermöglicht sie eine geschlossenere Bauweise als die Ausnutzungsziffer. Der maximale Wert der Überbauungsziffer wurde anhand von Musterquartieren ermittelt. Die erhaltenen Werte korrespondieren mit denjenigen von anderen Gemeinden. In den Wohn- und Mischzonen wird zusätzlich eine Überbauungsziffer für Unterniveaubauten eingeführt. Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden zu fördern, werden neu minimale Überbauungsziffern eingeführt. Die Grünflächenziffer beträgt in jeder Zone mind. 40%.
- Wesentliche Änderungen** Wohnzone W2:

Baumasse alt		Baumasse neu	
Ausnutzungsziffer	max. 0.40	Überbauungsziffer	0.15-0.30
		Unterniveaubauten	max. 0.50
Grünflächenziffer	min. 40%	Grünflächenziffer	min. 40%
Geschosszahl	2G	Geschosszahl	1-2G
Gebäudehöhe	max. 7.00m	Fassadenhöhe	max. 7.50m
		Gesamthöhe	max. 10.50m
Gebäudelänge	keine	Gebäudelänge	max. 20.00m

Vergleich

Wohnzone W2a und W3

Wohnzone W2a		Wohnzone W3	
Überbauungsziffer	0.20-0.30	Überbauungsziffer	0.25-0.30
`` Unterniveaubauten	max. 0.50	`` Unterniveaubauten	max. 0.60
Grünflächenziffer	min. 40%	Grünflächenziffer	min. 40%
Geschosszahl	2G	Geschosszahl	2G, GP: 3G
Fassadenhöhe	max. 7.50m	Fassadenhöhe	max. 10.50m
Gesamthöhe	max. 11.00m	Gesamthöhe	max. 15.50m
Gebäudelänge	max. 30.00m	Gebäudelänge	max. 40.00m

Kernzone K:

Baumasse alt		Baumasse neu	
Ausnützungsziffer	max. 0.40	Überbauungsziffer	0.15-0.35
		`` Unterniveaubauten	max. 0.60
Grünflächenziffer	min. 40%	Grünflächenziffer	min. 40%
Geschosszahl	2G	Geschosszahl	2G
Gebäudehöhe	max. 7.00m	Fassadenhöhe	max. 7.50m
		Gesamthöhe	max. 10.50m
Gebäudelänge	keine	Gebäudelänge	max. 40.00m

Beurteilung ARP
Vorprüfung
(Summarisch)

Das ZR wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung angepasst. Die Ausnützungsziffer wird durch die Überbauungsziffer abgelöst. Darüber hinaus wurden die Kernzonenvorschriften zu den einzelnen Ortsteilen harmonisiert, Vorschriften zu neuen Zonen ergänzt sowie einige weitere Bestimmungen ergänzt bzw. angepasst.

Zu den einzelnen Zonenvorschriften empfiehlt das ARP gewisser Präzisierungen und Schärfungen.

Im Zonenreglement werden an verschiedenen Stellen (Kernzone, Kulturobjekte, Ortsbildschutzzone) unter anderem die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen geregelt. Seitens des Kantons ist vorgesehen, die Eigenverantwortung der örtlichen Baubehörden zu stärken und überall dort, wo der Beizug kantonaler Stellen nicht gesetzlich vorgesehen ist, den Beizug externer Fachpersonen anzuregen. Eine Stellungnahme der Fachstelle Heimatschutz im Amt für Raumplanung ist nur noch im Sinne einer Zweitmeinung vorgesehen. Mehr dazu weiter unten im Abschnitt zum Zonenreglement.

Entscheid Gemeinderat

Die Hinweise werden im Zonenreglement grossmehrheitlich angepasst.

11. Fazit Planungsaufträge

11.1. Gesamtüberprüfung der Ortsplanung

S-1.1.13

Das Räumliche Leitbild wurde vom Gemeinderat verabschiedet. Die öffentliche Mitwirkung fand statt. Die Gemeindeversammlung genehmigte das Leitbild. Das Räumliche Leitbild dient als wichtige Grundlage für die Überarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung. Unter anderem auch bei der Festlegung der Bevölkerungsziele. Die Gemeinde strebt ein Wachstum auf mindestens 900 Einwohner bis ins Jahr 2040 an. Die kantonale Prognose sieht im mittleren Szenario eine Bevölkerung von 880 und im hohen Szenario eine Bevölkerung von 915 Personen vor. Der Stand am 31.12.2024 lag bei 732 Bewohnern.

Der Fokus der aktuellen Gesamtrevision liegt bei folgenden Punkten:

- Förderung und Steuerung der inneren Entwicklung
- Sicherung des erforderlichen Raumbedarfes zur gewünschten Siedlungsentwicklung
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf den Verkehr, die Umwelt und die Landschaft
- Berücksichtigung der Interessen landwirtschaftlicher Betriebe bei der Planung
- Integration der neuen Baubegriffe in die Bau- und Zonenvorschriften

Die vorhandene Gewerbezone G soll in eine reine Wohnzone umgewandelt werden. Dafür wird eine neue Wohnzone ausgeschieden, die Wohnzone W3. Der Fläche überlagert eine Gestaltungsplanpflicht.

11.2. Massnahmen überdimensionierte Bauzone

S-1.1.14

Gemäss der kantonalen Siedlungsstrategie verfügt die Gemeinde Drei Höfe über eine eher zu grosse Bauzone. Diese Annahme wurde geprüft mittels des theoretischen Fassungsvermögens. Dieses zeigte auf, dass die Bauzone in etwa stimmt, um die kantonalen Prognosen und das errechnete gesunde Wachstum bis ins Jahr 2040 zu erreichen.

11.3. Grösse der Bauzone und Verfügbarkeit vorhandener unbebauter Bauzone

S-1.1.15

Die Grösse der Bauzone wurde mit Hilfe des theoretischen Fassungsvermögens geprüft. Um das gesunde Wachstum von 900 Einwohnern bis ins Jahr 2040 zu erreichen, sind gewisse Zonenanpassungen notwendig.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine neuen Reservezonen ausgeschieden.

Zurzeit sind in der Gemeinde Drei Höfe 12 Grundstücke unbebaut. Das entspricht einer Gesamtfläche von 0.94 ha. Davon sind 9 Grundstücke mit einer Fläche von 0.65 ha in einer Wohn- oder Mischzone. Die restlichen 3 Grundstücke sind weitere Zonen. Sie haben eine Fläche von 0.29 ha.

Es sind keine Bauverpflichtungen mit privaten Grundeigentümern abgeschlossen worden.

11.4. Verdichtungspotentiale und -Massnahmen im bebauten Gebiet

S-1.1.16

Gemäss der kantonalen Siedlungsstrategie verfügt Drei Höfe im Vergleich mit anderen ländlichen Gemeinden über eine geringere Dichte als der Medianwert. Bei der Berechnung des theoretischen Fassungsvermögens der bestehenden Bauzone wurde nachgewiesen, dass bei einer Nachverdichtung von 30% Platz für 105 weitere Personen vorhanden ist. Deshalb wurden verschiedene Massnahmen getroffen:

- Einführung der Überbauungsziffer
- Analyse für die einzelnen Ortsteile
- Einführung der Wohnzone W2a und W3
- Anpassungen im Zonenreglement

11.5. Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone

S-1.1.17

Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden von grossen unbebauten Grundstücken zu gewährleisten, wird bei diesen Parzellen eine Gestaltungsplanpflicht verordnet.

Bei allen Wohn- und Mischzonen werden minimale Überbauungsziffern eingeführt. Dadurch soll bei zukünftigen Bauvorhaben ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gewährleistet werden.

11.6. Effiziente Nutzung der unbebauten Arbeitszone

- S-1.1.18 Die Gemeinde Drei Höfe verfügt nach der Ortsplanungsrevision über keine unbebauten Arbeitszonen.

11.7. Gebiete mit Verdichtungspotential bestimmen

- S-1.2.1 Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden verschiedene Gebiete festgelegt, in denen die innere Verdichtung gefördert werden soll. Dabei sind mehrere Faktoren in die Bewertung mit eingeflossen. In den evaluierten Gebieten sind geeignete Massnahmen zur Förderung der inneren Verdichtung getroffen worden. Die Einführung der Wohnzone W2a und W3 sind ein wichtiger Baustein für die Förderung der inneren Verdichtung.

11.8. Gemeindeeigene Bauten

- S-1.2.2 Gemeindeeigene Bauten und Anlagen haben hohe Ansprüche an die Gestaltung zu erfüllen. Die Gemeinden nutzen dafür vermehrt qualitätssichernde Verfahren wie Wettbewerbe.
- Im Zonenreglement wird im §8 Abs. 4 das Verfahren für Neubauten und Sanierungen definiert.

11.9. neue Siedlungsqualität durch Nutzung und Gestaltung schaffen

- S-1.2.3 In allen Wohn- und Mischzonen sind nichtstörende Gewerbe und Dienstleistungen erlaubt. Dadurch kommt es zu einer Nutzungsdurchmischung und das Dorf wird belebt. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs werden keine Massnahmen getroffen. Alle Gebiete sind bereits erschlossen oder werden im Zuge der Ortsplanungsrevision erschlossen.

11.10. Siedlungsqualität im Sinne der Biodiversität

- S-1.2.4 Zum Erhalt der bestehenden Hecken werden diese in den Nutzungsplänen eingezeichnet und erhalten im Erschliessungsplan eine Baulinie mit 4.00m Abstand. Sie sind gemäss dem Zonenreglement geschützt. Zusätzlich wurde das Verzeichnis der geschützten Naturobjekte überarbeitet. Die Objekte werden in den Nutzungsplänen eingetragen und im Zonenreglement erwähnt. Bei der Umgebungsbegrünung sind ausschliesslich standortheimische, regionstypische Bäume und Sträucher zugelassen.

11.11. Förderung Natur

- S-1.2.5 Konkrete Projekte zur Aufwertung der kantons- oder gemeindeeigenen Grundstücke und Liegenschaften liegen nicht vor. Im beiliegenden Naturinventar/-konzept werden diverse Vorschläge zur Aufwertung der Natur gemacht. Bei der Umgebungsbegrünung sind ausschliesslich standortheimische, regionstypische Bäume und Sträucher zugelassen.

11.12. Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

- S-1.2.6 Im Bereich der Parzelle 19 wird eine Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden. Dadurch soll ein sinnvoller Übergang vom Siedlungsgebiet hin zur offenen Landschaft sichergestellt werden. Zusätzlich soll die Grünflächenziffer für eine begrünte Umgebung im gesamten Siedlungsgebiet sorgen.

11.13. Vorhandene Qualitäten erhalten / stärken und neue Qualitäten schaffen

- S-1.2.7 Fragen zur Siedlungsqualität sollten die Gemeinden bereits im räumlichen Leitbild bearbeiten. Die Gemeinde Drei Höfe äussert sich dabei wie folgt:
Es soll eine gezielte und qualitätsvolle innere Entwicklung ermöglicht werden, die den historischen Hintergrund der drei Dorfteile und derer Besonderheiten gebührend berücksichtigt. Mit der Nutzungsplanung sind die Rahmenbedingungen für eine möglichst vielseitige Nutzung des vorhandenen Bauvolumens festzulegen.
Die heute bestehenden Quartiere in den einzelnen Ortsteilen sollen mit ihrem Charakter erhalten bleiben.

11.14. Kulturdenkmäler und archäologische Fundstellen

- S-2.2.3 Das Verzeichnis der Kulturdenkmäler und der archäologischen Fundstellen ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft worden. Das Verzeichnis wird im Zonenreglement als Anhang hinzugefügt.
- S-2.2.4 Gemäss dem Zonenreglement müssen Baugesuche, die geschützte historische Kulturobjekte und archäologische Fundstellen sowie deren Umgebung betreffen, der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Denkmalpflege und Archäologie) unterbreitet werden.

11.15. Historische Verkehrswege

- S-2.3.3 Die Gemeinde Drei Höfe verfügt über historische Verkehrswege der Kategorien „lokale Bedeutung, mit Substanz“. Diese sind im Gesamtplan eingetragen worden.

11.16. Entwicklungsgebiete Arbeit

- S-3.1.1 bis S-3.1.9 Die Gemeinde Drei Höfe verfügt über keine Entwicklungsgebiete Arbeit.

11.17. Wirtschaftliche Entwicklungsgebiete

- S-3.2.1 bis S-3.5.5 Die Gemeinde Drei Höfe verfügt über keine wirtschaftlichen Entwicklungsgebiete.

11.18. Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen

- S-4.1 bis S-4.6 Es sind keine Vorhaben in der Richtplanung des Kantons Solothurn vorgesehen für die Gemeinde Drei Höfe.

11.19. Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende

- S-5.1 bis S-5.4 Es sind keine Vorhaben in der Richtplanung des Kantons Solothurn vorgesehen für die Gemeinde Drei Höfe.

11.20.Sondernutzungsgebiete

- S-6.1 Es sind keine Vorhaben in der Richtplanung des Kantons Solothurn vorgesehen für die Gemeinde Drei Höfe.

11.21.Bodenschutz

- S-7.1.1 Kanton und Gemeinden fördern bodenschonende Massnahmen, um Bodenverdichtung und Bodenerosion zu vermeiden sowie Bodenbelastungen zu reduzieren. In Gebieten mit übermässiger Bodenbelastung sorgen sie mittels Nutzungseinschränkungen oder Sanierungen dafür, dass Menschen und Tiere vor möglichen Gefährdungen geschützt werden.

Die Vergrösserung der kommunalen Landschaftsschutzzone soll zu einer Aufwertung der Natur und Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebietes führen.

- S-7.1.2 Kanton und Gemeinden sorgen dafür, dass bei Rekultivierungen die Böden fachgerecht wiederhergestellt und dass sie bei anthropogenen Beeinträchtigungen aufgewertet werden.

Zurzeit sind in der Gemeinde Drei Höfe keine besonderen Massnahmen notwendig.

- S-7.1.6 Gemeinden mit ausgewiesenen Bodenbelastungsgebieten sind verpflichtet, die vom Kanton erlassenen Massnahmen und Nutzungseinschränkungen umzusetzen.

Zurzeit sind in Drei Höfe keine besonderen Massnahmen notwendig.

11.22.Luftreinhaltung

- S-7.2.1 Kanton und Gemeinden unterstützen Massnahmen zur Reduktion der Luftschadstoffe, insbesondere in Wohngebieten.

Zurzeit sind in Drei Höfe keine besonderen Massnahmen notwendig.

- S-7.2.2 Kanton und Gemeinden stimmen ihre räumlichen Planungen und Vorhaben auf die Ziele der Luftreinhaltung ab.

Zurzeit bestehen keine Konflikte. Bei zukünftiger Planung wird auf die Abstimmung von Landwirtschaft und Wohnnutzung geachtet.

11.23.Lärmschutz

S-7.3.3

Die Gemeinden erstellen bei Gemeindestrassen mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen Lärmsanierungsprojekte. Der Kanton (Amt für Verkehr und Tiefbau) unterstützt diese Arbeiten (Oberaufsicht, Subventionsregelungen).

Die Gemeinde Drei Höfe verfügt über keine Gemeindestrassen, bei denen der Immissionsgrenzwert überschritten wird.

11.24.Störfallversorgung

S-7.4.2

Die Gefahrenhinweiskarte Störfälle wurde geprüft. Es befinden sich keine Nutzungen mit hohem Gefahrenpotenzial in der Nähe von risikoempfindlichen Nutzungen. Es sind keine Massnahmen notwendig.

12. Würdigung

Die vorliegende Nutzungsplanung wird vom Gemeinderat Drei Höfe als sinnvoll und zweckmässig erachtet. Die Leitsätze vom räumlichen Leitbild dienen als Grundlage für die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision. Sie werden so weit wie möglich umgesetzt. Die Grundlagen werden geschaffen, um die kommunale Bevölkerungsprognose bis ins Jahr 2040 zu erreichen. Ein spezielles Augenmerk wird dabei auf die innere Verdichtung gelegt.

Die Ortsplanungsrevision steht im Einklang mit den übergeordneten Grundlagen und Anforderungen von Region, Kanton und Bund. Der Gemeinderat Drei Höfe ersucht deshalb das Amt für Raumplanung und die kantonale Fachstellen, der Ortsplanungsrevision zuzustimmen.

13. Verfahren und weiteres Vorgehen

13.1. Begehren aus der Bevölkerung

Erste Eingaben konnte die Bevölkerung bereits im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung des Räumlichen Leitbildes im September 2015 eingeben.

Während der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision sind diverse Gespräche mit Anwohnern, dem Gemeinderat und den Planungskommissionsmitgliedern geführt worden.

13.2. kantonale Prüfung

Vorprüfung ARP

Die Kantonale Vorprüfung ist am 5. April 2024 erfolgt.

13.3. kantonale Nachprüfung

Nachprüfung ARP

Wird nach der kantonalen Nachprüfung ergänzt.

13.4. Mitwirkung

Mitwirkung

Wird nach der Mitwirkung ergänzt.

13.5. öffentliche Auflage

Auflage

Wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt.

13.6. Einsprachen

Einsprachen

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

13.7. Beschwerden

Beschwerden

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

13.8. Genehmigung

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

13.9. Inkrafttreten

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

14. Anhänge

- Fassungsvermögen vor Revision
- Fassungsvermögen nach Revision
- Öffentliche Urkunde; Vorvertrag zu einem Liegenschafts Kaufvertrag gemäss Art. 216 Abs. 2 OR
- Amtsschreiberei: Auszug aus dem Grundbuch GB Nr. 19