

	1 Einleitung	Vorschlag Planer	Entscheid Gemeinderat	Bearbeitung
	1.1 Allgemeine Würdigung			
1	Die Gemeinde Drei Höfe hat mit dem begleitenden Planungsbüro einen intensiven Planungsprozess durchlaufen. Die Ortsplanung knüpft an das räumliche Leitbild an, welches Ende 2016 von der Bevölkerung verabschiedet worden ist. Die Analyse der Siedlungsqualität ist eher einfach gehalten und in den Raumplanungsbericht integriert. Die wesentlichste Anpassung im Siedlungsgebiet betrifft die Arealentwicklung im Gebiet der Firma Wyss (ehemaliges Gärtnereiareal). Die Planung beinhaltet neben einigen unbestrittenen Einzonungen von Spezialfällen weitere Erweiterungen der Bauzone, zu denen wir uns schon im Rahmen des Leitbildprozesses kritisch geäußert haben und die sich auch nach Prüfung der Argumente im Raumplanungsbericht unserer Ansicht nach nicht begründen lassen. Das Zonen Reglement wurde unter Einführung der harmonisierten Baubegriffe überarbeitet. Als Baumass in den Wohn- und Kernzonen wurde neben der jeweils angepassten Fassadenhöhe, Gesamthöhe und Gebäudelänge die Überbauungsziffer festgelegt.	Keine Bemerkung.	Keine Bemerkung.	
	1.2. Revision des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)			
2	Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit die Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen. Dieses ist seit dem 1. Mai 2014 in Kraft. Der Kanton Solothurn hat seinen Richtplan an die neuen gesetzlichen Anforderungen angepasst. Seit Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis und b RPG). Mittels geeigneter Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG). Bezüglich der Beurteilung der Bauzonengrösse steht insbesondere Art. 15 Abs. 4 RPG im Vordergrund. Demnach kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn: • es sich für die Überbauung eignet (lit. a); • es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (lit. b); • Kulturland damit nicht zerstückelt wird (lit. c); • seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d); und • damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e). Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt (vorliegend die Gemeinde Drei Höfe), der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne • die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, • die Anregungen aus der Bevölkerung, • die Sachpläne und Konzepte des Bundes und • den Richtplan berücksichtigen, • wie die Nutzungsreserven mobilisiert werden und • wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung tragen.	Keine Bemerkung.	Keine Bemerkung.	
	1.3. Kantonaler Richtplan			
3	Die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Behördenanhörung des Richtplanentwurfs 11/2012 haben dazu geführt, dass das Bau- und Justizdepartement eine Siedlungsstrategie als Grundlage für die Überarbeitung des Richtplans erarbeitet hat. Mit der Siedlungsstrategie wird die Bauzonengrösse der Gemeinden eingeschätzt und der Handlungsbedarf der Gemeinden für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen. Im Richtplan wird das bestehende Siedlungsgebiet in seiner Grösse festgesetzt. Es dient der mittelfristigen baulichen Entwicklung von 20 bis 25 Jahren. Aufgrund unserer	Keine Bemerkung.	Keine Bemerkung.	

	Grundlagen und Berechnungen reicht die vorhandene Bauzone im Kanton Solothurn für die nächsten 15 Jahre aus. Daher ist grundsätzlich keine weitere Ausdehnung der Bauzone mehr zulässig. Bestehende Reservezonen sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1. und S-1.2 zu berücksichtigen und umzusetzen. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanung allen Anforderungen gerecht wird. Der Regierungsrat beschloss den kantonalen Richtplan am 12. September 2017 (RRB Nr. 2017/1557), der Bundesrat genehmigte ihn am 24. Oktober 2018. Damit ist der Richtplan für alle Behörden verbindlich.			
	1.5. Räumliches Leitbild Drei Höfe			
4	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.	Verhältnis der beiden Leitbilder erläutern. (Gemeinde)	Es gibt zwei Leitbild-Dokumente. Ein räumliches Leitbild aus dem Jahr 2016, welches von der Gemeindeversammlung verabschiedet wurde und ein Strategiepapier 2022-2030. D. Häberli meint, das räumliche Leitbild aus dem Jahr 2016 habe man mit dem Strategiepapier auf den neusten Stand bringen wollen. Die Strategieziele, welche die Ortsplanung betreffen, sollten ergänzt werden.	Ergänzt im Raumplanungsbericht. Kap.4.1
	1.6. Information und Mitwirkung			
5	Die Mitwirkung erfolgt gemäss Auskunft am Übergabegespräch erst nach Vorliegen der kantonalen Vorprüfung.	Ja	Der Gemeinderat beschliesst, die Mitwirkung erst nach Vorliegen der kantonalen Vorprüfung durchzuführen.	
	1.7. Digitalisierung der Ortsplanung			
6	Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG, 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.	Keine Bemerkung.		

	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.			
	2. ORTSPLANUNGSREVISION			
	2.1. Ausgangslage			
	2.1.1. Letzte Ortsplanungsrevision			
7	Nach §10 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Heinrichswil-Winistorf wurde mit RRB Nr. 2685 vom 20. Dezember 2005, jene von Hersiwil mit RRB Nr. 3088 vom 11. Dezember 1995 genehmigt. Die Gemeinden haben im Jahr 2013 fusioniert. Auf Grund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanungen sowie aufgrund der Fusion ist eine gesamthafte Überarbeitung angezeigt.	Keine Bemerkung.		
	2.1.2. Richtplan, Zukunftsbild und Agglomerationsprogramm, regionale Konzepte			
8	Nach dem Raumkonzept Kanton Solothurn liegt die Gemeinde Drei Höfe im ländlichen Handlungsraum. Der ländliche Raum zeichnet sich vor allem durch seine naturräumliche Vielfalt, Eigenart und Schönheiten seiner Landschaften aus. Diese Vorzüge sind möglichst zu erhalten und in geeigneter Form weiterzuentwickeln. Die Siedlungsentwicklung soll nur sehr gemässigt erfolgen und sich in die Landschaft einordnen. Eine Fortschreibung der in den letzten beiden Jahrzehnten erfolgten dynamischen Entwicklung der Einfamilienhausquartiere in den verschiedenen Ortsteilen würde im Widerspruch zu den Handlungsstrategien im kant. Richtplan stehen. Die Gemeinde liegt im Perimeter des Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) Wasseramt, welches für die Gemeinde das Vorranggebiet «Natur» sowie den regionalen Wildtierkorridor «Äusseres Wasseramt» von nationaler Bedeutung ausweist.	Keine Bemerkung.		
	2.1.3. Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven			
9	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.	Keine Bemerkung.	B. Meer möchte wissen, was mit der unterdurchschnittlichen Dichte gemeint ist. Gemäss U. Kramer handelt es sich um die Anzahl Einwohner pro Hektare. Diese Zahl ist in der Gemeinde unterdurchschnittlich. Normalerweise hat eine ländliche Gemeinde 45-50 Einwohner pro Hektare.	
	2.1.4. Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel			
10	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.	Keine Bemerkung.		
	2.2. Siedlung			
	2.2.1. Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen			
11	Räumliches Leitbild Die von der Gemeindeversammlung im Dezember 2016 verabschiedete Version des räumlichen Leitbildes liegt dem Dossier nicht bei; wir empfehlen, dieses Dokument spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage dem Dossier beizulegen und im Raumplanungsbericht auch das Verhältnis zum «Leitbild Gemeinde Drei Höfe 2022 – 2030» zu klären. Zum von uns vorgeprüften Entwurf des räumlichen Leitbildes haben wir unter anderem festgehalten, dass die erwartete Bevölkerungsentwicklung eher optimistisch eingeschätzt werde, aus der Sicht des Kantons kein Bedarf für neue Bauzonen bestehe und das Wachstumspotential der Gemeinde am ehesten mit einer qualitätsvollen und verdichteten Nachnutzung des Gärtnereiareals Wyss zu erfolgen habe. Ausserdem haben wir auf den nach wie vor hohen Stellenwert der Landwirtschaft und die bestehenden Qualitäten der Landschaft hingewiesen. Insgesamt berücksichtigt der vorliegende Entwurf der Ortsplanung diese Leitlinien abgesehen von den teilweise nicht begründbaren Einzonungen recht gut.	Keine Bemerkung.		

12	Siedlungs- und Quartieranalysen 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, vermissen 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.	Anpassung GZ?	Das ARP möchte die Grünflächenziffer im Bestand auf 0.45-0.50 erhöhen. W. Kramer empfiehlt keine Erhöhung. 0.40 sei üblich. Auch Aeschi und Halten haben 0.40, Etziken sogar 0.30. Es gibt bereits starke Einschränkungen. So werden Pools, Holzterrassen oder Schottergärten nicht mehr als Grünfläche eingestuft. Bei kleinen Grundstücken kann dies problematisch werden. 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. Die geplante Überbauung Wyss-Areal wird im Gestaltungsplan geregelt.	Keine Anpassung.
	Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen in den Schlüsselgebieten			
13	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 Gemeindeversammlung 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	Pflichtenheft für GP erstellen.	Der Gemeinderat beschliesst, ein Pflichtenheft für den Gestaltungsplan zu erstellen.	Ergänzt im Anhang Zonenreglement

	Der Umzonung kann aus Sicht Kanton zugestimmt werden unter dem Vorbehalt, dass im Minimum ein Pflichtenheft für den Gestaltungsplan definiert wird. (Genehmigungsvorbehalt).			
14	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.	Keine Bemerkung.		
15	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 auszudehnen, oder die Weisungen zur Umgebungsgestaltung in herkömmlichen Wohnzonen entsprechend zu präzisieren.	OSB- Perimeter in Hersiwil anpassen.	Der Kanton möchte die Ortsbildschutzzone in Hersiwil am Holzackerweg nach Westen hin ausdehnen. Der Gemeinderat ist dagegen. Es macht keinen Sinn, die neueren Häuser in die Ortsbildschutzzone aufzunehmen. Die Grenze soll sich auf den ursprünglichen Dorf-kern beschränken. Der Gemeinderat lehnt eine Ausdehnung somit ab.	Keine Anpassung.
16	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.	Wird angepasst.		Mehr dazu weiter unten im Abschnitt zum Zonenreglement.
17	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:	Schützenswerte Kulturobjekte beibehalten?	Das ARP findet es nicht gut, dass genannte Objekte nur noch als erhaltenswert gelten sollen. Der Gemeinderat hat aber bewusst die Objekte als erhaltenswert eingestuft, damit die Eigentümer in der Nutzung freier sind und Häuser nicht leer stehen, weil man sie nicht umbauen kann. Massive Veränderungen sind auch mit dem Status erhaltenswert nicht möglich. D. Häberli schlägt vor, dass das alte Schulhaus GB 37 Hersiwil auch als erhaltenswert eingestuft wird. Der Gemeinderat beschliesst, am Status erhaltenswert für die genannten Objekte festzuhalten und neu das alte Schulhaus GB 37 Hersiwil auch als erhaltenswert einzustufen.	GB Hersiwil Nr. 37 als erhaltenswert einstufen. Ergänzen im Zonenreglement

18	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.	Entscheid Gemeinde, schützenswert.	Siehe Pkt. 17	Entscheid GR erhaltenswert. Keine Anpassung
19	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.	Entscheid Gemeinde, schützenswert.	Siehe Pkt. 17	Entscheid GR erhaltenswert. Keine Anpassung
20	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.	Entscheid Gemeinde, schützenswert.	Siehe Pkt. 17	Entscheid GR erhaltenswert. Keine Anpassung
21	Die Einstufung ist in sämtlichen Plänen und im Zonenreglement (§ 11 und Anhang IV) abzubilden.	Planergänzung.		
22	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.	Wird zur Kenntnis genommen.		
23	Hauptstrasse 16, GB-Nr. 1012, Ortsteil Mösl: Bauernhaus	Entscheid Gemeinde, erhaltenswert	U. Kramer erklärt, dass beim Status erhaltenswert bei einem Abriss das neue Gebäude an derselben Stelle gebaut werden könne wie vor dem Abriss. Ohne diesen erhaltenswerten Status müsste überall die sechs Meter Baulinie entlang der Kantonsstrasse eingehalten werden. Der Gemeinderat beschliesst, die genannten Gebäude als erhaltenswert einzustufen.	Entscheid GR als erhaltenswert. einstufen. Ergänzen im Bauzonenplan und Zonenreglement
24	Hauptstrasse 24, GB-Nr. 49, Ortsteil Hersiwil: Löschhaus	Entscheid Gemeinde, erhaltenswert		Entscheid GR als erhaltenswert. einstufen. Ergänzen im Bauzonenplan und Zonenreglement
25	Hauptstrasse 38, GB-Nr. 72, Ortsteil Hersiwil: Schopf/Remise zu Bauernhaus gehörig	Entscheid Gemeinde, erhaltenswert		Entscheid GR als erhaltenswert. einstufen. Ergänzen im Bauzonenplan und Zonenreglement
26	Winistorfstrasse 26, GB-Nr. 31, Ortsteil Hersiwil: Wohnhaus (ohne Anbau)	Entscheid Gemeinde, erhaltenswert		Entscheid GR als erhaltenswert. einstufen. Ergänzen im Bauzonenplan und Zonenreglement
27	Die Ergänzungen sind, soweit sie berücksichtigt werden, in sämtlichen Plänen und im Zonenreglement (Anhang IV) abzubilden.	Je nach Entschied ergänzen.	Die Pläne und Zonenreglemente werden entsprechend ergänzt.	
28	Die Gartenanlage des Objekts Hauptstrasse 8 im Ortsteil Mösl wird im Inventar ICOMOS (Liste der historischen Gärten und Anlagen) aufgeführt. Der Erhalt der Gartenanlage wird empfohlen und kann z.B. garantiert werden,	Mehr Hofstatt als Erhaltenswert klassifizieren?	Die genannte Gartenanlage an der Hauptstrasse 8 wurde neu	Keine Anpassung

	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).		gemacht und ist nicht ursprünglich. Der Gemeinderat entscheidet deshalb, keine weiteren erhaltenswerte Kulturobjekte zu klassifizieren.																	
29	Gestaltungspläne Gemäss dem Planregister und gemäss Kap. 9.2 im Raumplanungsbericht bestehen im Gemeindegebiet zwei rechtskräftige Gestaltungspläne: - der Gestaltungsplan Hofstatt im Ortsteil Heinrichswil, genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2292 am 11. Juli 1989, - der landwirtschaftliche Gestaltungsplan «Parzelle Nr. 39» im Ortsteil Heinrichswil, genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1229 am 1. Juli 2003, 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. Im Raumplanungsbericht ist der Umgang mit diesen Plänen darzulegen (Aufhebung, Anpassung Weiterbestand?) Die Umzonung auf GB Nr. 19 im Ortsteil Heinrichswil wird korrekterweise mit einer Gestaltungsplanpflicht verbunden. Diese ist mit einem Pflichtenheft zu ergänzen (siehe oben).	Gestaltungspläne sind noch aktuell. Beibehalten.	Es bestehen vier Gestaltungspläne: Einer für den landwirtschaftlichen Hof, die Hostet und zwei für den Moosbach. Diese sind alle neu und sollen so beibehalten werden.	Keine Anpassung																
	2.2.2. Unbebauten Bauzonen																			
30	Flächen und Fassungsvermögen Die kantonale Bauzonenstatistik (Stand 31. Dezember 2023) weist folgende Werte für Drei Höfe aus: <table><tr><td>Zonenart</td><td>bebaut</td><td>unbebaut</td><td>Total</td></tr><tr><td>Wohn-, Misch- und Zentrumszone</td><td>23.6 ha</td><td>1.2 ha</td><td>24.8 ha</td></tr><tr><td>Arbeitszone</td><td>1.1 ha</td><td>0.0 ha</td><td>1.1 ha</td></tr><tr><td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td><td>1.3 ha</td><td>0.1 ha</td><td>1.4 ha</td></tr></table> Die Gemeinde weist in der Tabelle Fassungsvermögen für die bestehende Bauzone (Stand 31.12.2018) unbebaute Wohn- und Zentrumszonen im Umfang von 1.0 ha auf. Arbeitszonen sind keine mehr verfügbar. Hinzu kommen 0.29 ha unbebaute öBA-Flächen. Mit dem revidierten Bauzonenplan sollen 1.13 ha Wohnzonen auf Einzelparzellen sowie 1.12 ha zusammenhängende Wohnzonen aus der Umzonung des ehemaligen Gärtnereiareals zur Verfügung gestellt werden. Hinzu kommen 0.49 ha Kernzonen. Die Gemeinde will künftig keine Arbeitszonen / Gewerbebezonen mehr vorsehen. Für die Berechnung des theoretischen Fassungsvermögens wurden die tatsächlichen Einwohnerdichten nach Zone ermittelt und mit den Ist-Werten der «Tabelle ARP» verglichen. Dabei zeigt sich, dass in der Wohnzone W2 die aktuelle Einwohnerdichte mit 33 Personen pro Hektar deutlich unter dem angestrebten Wert von 50 liegt. Das Nachverdichtungspotential in der W2 ist somit rechnerisch sehr gross. Allerdings stellt sich die Frage, ob der angestrebte Verdichtungswert überhaupt realistisch ist. Die rechtskräftige Bauzone weist ein Fassungsvermögen von 857 Personen auf. Dazu kommen 30 Personen, die ausserhalb der Bauzone wohnen. Damit sind bereits im rechtsgültigen Bauzonenplan genügend Reserven vorhanden, um die Bevölkerungsentwicklung gemäss kantonaler Prognose sicherzustellen. Der von der Gemeinde angestrebte höhere Einwohnerzielwert ist nicht als Begründung für zusätzliche Einzonungen heranzuziehen. Dem Antrag der Gemeinde in Kap. 5.2 im Raumplanungsbericht, verschiedene Grundstücke aus dem «kantonalen Inventar der freien Grundstücke» zu streichen, soll nicht entsprochen werden. Es handelt sich hierbei nicht um ein Inventar mit Rechtswirkung, sondern um eine Grundlage, die sich auf automatisierte, regelbasierte Auswertungen im Geoinformationssystem des Kantons stützt.	Zonenart	bebaut	unbebaut	Total	Wohn-, Misch- und Zentrumszone	23.6 ha	1.2 ha	24.8 ha	Arbeitszone	1.1 ha	0.0 ha	1.1 ha	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1.3 ha	0.1 ha	1.4 ha	Keine Bemerkung.		
Zonenart	bebaut	unbebaut	Total																	
Wohn-, Misch- und Zentrumszone	23.6 ha	1.2 ha	24.8 ha																	
Arbeitszone	1.1 ha	0.0 ha	1.1 ha																	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1.3 ha	0.1 ha	1.4 ha																	
31	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 er heute noch unbebauten Parzellen in den nächsten 10 bis 15 Jahren überbaut wird.	Keine Bemerkung.																		

32	Reservezonen Die Gemeinde verfügt im rechtsgültigen Bauzonenplan über keine Reservezonen und sieht auch künftig keine vor.	Keine Bemerkung.		
33	Sicherung von öBA-Flächen Gemäss Kap. 5.3.6. im Raumplanungsbericht sind diesbezüglich keine Massnahmen notwendig.	Keine Bemerkung.		
	2.2.3. Neue Bauzonen und Auszonungen			
34	Einzonungen Die Gemeinde sieht in der vorliegenden Ortsplanung insgesamt Einzonungen im Umfang von 1.85 ha vor. Davon sind 0.93 ha Einzonungen im Sinne von Spezialfällen nach Richtplanbeschluss S-1.1.12 und 0.92 ha sonstige Einzonungen. Es sind keine Auszonungen vorgesehen. Es handelt sich demnach nicht um kommunale Einzonungen, sondern um kantonale. Die Gemeinde ordnet im Raumplanungsbericht die Einzonungen nach Prioritäten, was es damit genau auf sich hat, bleibt aber unklar. Gemäss Fassungsvermögen und Bevölkerungsprognose besteht kein Bedarf für neue Einzonungen.	Wird zur Kenntnis genommen.		
	Spezialfälle			
35	GB Nr. 63 (Hauptstrasse 1 Hersiwil) Landwirtschaftszone zu Kernzone (0.29ha) 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.	Mehrwertschätzung nach Gespräch	U. Kramer erklärt, was es mit der Mehrwertschätzung auf sich hat. Bei einer Einzonung muss man den Mehrwert schätzen lassen. Man soll mit den betroffenen Personen das Gespräch suchen und ihnen erklären, dass bei einem Verkauf oder bei einer Veränderung des Wohnraums diese Mehrwertabgaben fällig werden. Auch eine Vermietung der Scheune als Autoabstellraum löst die Mehrwertabgaben aus.	Die Auftragserteilung erfolgt während der 2. Vorprüfung.
36	GB Nr. 168 (Wäberweg 3 Hersiwil) Landwirtschaftszone zu Kernzone (0.15ha) 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.	Mehrwertschätzung		Die Auftragserteilung MWS erfolgt während der 2. Vorprüfung.
37	GB Nr. 71 (Hauptstrasse 17 Hersiwil) Landwirtschaftszone zu Kernzone (0.24ha) 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 m ² 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.	Begründung im Raumplanungsbericht aufnehmen. Mehrwertschätzung		Die Auftragserteilung MWS erfolgt während der 2. Vorprüfung. Begründung ergänzt Kap.5.6.3
38	GB Nrn. 111 und 173 (Hersiwil) Landwirtschaftszone zu Kernzone (200 m ²) 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	Nachweis FAT (Michael Frey) Mehrwertschätzung	Da beim besagten Grundstück GB Nr. 173 (ehem. Löschhaus) ein Umbau geplant ist, muss M. Frei noch Abklärungen treffen und allenfalls die Umbaupläne anpassen. Er informiert U. Kramer so rasch wie möglich.	M. Frey Die Auftragserteilung MWS erfolgt während der 2. Vorprüfung.

	könnte vorliegend auch auf GB Nr. 49 ausgedehnt werden, wenn das revidierte Raumplanungsgesetz im Zeitpunkt Genehmigung schon in Kraft ist.			
39	GB Nr. 65 (Hersiwilstrasse 2 Heinrichswil) Landwirtschaftszone zu Kernzone (0.22ha) 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.	Einzonungsfläche reduzieren? Mehrwertschätzung	Damit keine neuen landwirtschaftlichen Gebäude wie z.B. Wagenabstell-Scheune gebaut werden können, entscheidet sich der Gemeinderat, die Einzonungsfläche zu reduzieren.	Einzonungsfläche reduzieren Schopf Nr. 2a zur Landwirtschaftszone zuweisen. Die Auftragserteilung MWS erfolgt während der 2. Vorprüfung.
40	GB Nr. 1053 Winistorf, Landwirtschaftszone zu Kernzone (100 m2) 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.	Sind die Bauten rechtmässig? Mehrwertschätzung	Der Einwohner hat den Hühnerstall ohne Baubewilligung vergrössert. Dieser müsste rückgebaut werden. Bei einer Einzonung fallen Mehrwertkosten von ca. 15'000.00 für den Besitzer an. Dieser wurde bereits darüber informiert und hat entschieden, dass er auf eine Einzonung verzichten möchte. Konsequenterweise müsste er dann aber den Hühnerstall abreißen. M. Frei klärt das mit dem Eigentümer ab und gibt U. Kramer danach Bescheid.	M. Frey Einzonung weglassen.
	Weitere Einzonungen			
41	GB Nr. 144, Lindenacker Hersiwil 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.	Retention nachweisen und Begründung erstellen?	Die Gemeinde möchte einen Streifen von GB Nr. 144 Hersiwil kaufen, 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. Der Gemeinderat ist aber der Ansicht, dass der Landabkauf keine Priorität habe und ab dem Jahr 2033 in Erwägung gezogen werden könnte.	Begründungen ergänzen.

42	GB Nr. 63 (Heinrichswil) Landwirtschaftszone zu Wohnzone W2a (1'869 m ²) Die Parzelle wird im Raumplanungsbericht (Kap. 6.4 Fruchtfolgeflächen FFF) fälschlicherweise der Reservezone zugewiesen. Die Fläche wurde aufgrund der Lage innerhalb der Siedlung nicht als FFF kartiert. Zudem ist die isolierte Fläche kleiner als 25 a. Es handelt sich somit nicht um eine anrechenbare FFF. 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).	Verzicht auf Einzonung	Der Gemeinderat verzichtet auf eine Einzonung.	Einzonung weglassen.
43	GB Nr. 55, Jungfraustrasse (Heinrichswil) (0.29ha) 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).	Verzicht auf Einzonung		Einzonung weglassen.
44	GB Nr. 77 (Hersiwil) 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 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).	Verzicht auf Einzonung		Einzonung weglassen.
45	GB Nr. 76 Hersiwil 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.	Freihaltezone (Hostett)? Mehrwertschätzung	Diese Parzelle wird als Gartenanlage genutzt. Der Gemeinderat bestätigt, die Fläche als Arrondierung zu betrachten.	Als Kernzone belassen. Einzonung → Freihaltezone
46	GB Nr. 138 Hersiwil und GB Nr. 1115 Heinrichswil 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 auszuschneiden, 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.	Verzicht auf Einzonung	Der Gemeinderat verzichtet auf die Einzonung. Das Land gehört sowieso der ZASE.	Einzonung weglassen.
47	GB 1020 und Mösli 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. 1bis 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).	Verzicht auf Einzonung	Der Gemeinderat verzichtet auf die Einzonung.	Einzonung weglassen.
48	Vertragliche Bauverpflichtungen Allfällige Neueinzonungen werden nur genehmigt, wenn mit dem Genehmigungsantrag eine unterschriebene Vereinbarung nach § 26bis PBG vorgelegt wird.	Keine Flächeneinzonung mehr.		Ist hinfällig.

49	Auszonungen Sind keine vorgesehen.	Keine Bemerkung.		
50	Bilanz Bauzone und Siedlungsgebiet Auf eine Bilanz wird aufgrund der vielen strittigen Einzonungsbegehren vorderhand verzichtet. Seitens der Gemeinde werden die einleitend genannten 1.85 ha anbegehrt. Es bleibt offen, in welchen Fällen die Gemeinde auf der Basis konkreterer Vorstellungen einer künftigen qualitätsvollen und verdichteten Nutzung an den Einzonungen festhalten will.	Keine Bemerkung.		
51	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.	Die Planungsmehrwerte werden abgeschätzt. Mehrwertschätzung	U. Kramer erteilt Herrn Lanz den Auftrag, die Mehrwertschätzungen zu übernehmen. Er hat gute Erfahrungen mit Herrn Lanz als neutralen Schätzer gemacht.	Die Auftragserteilung MWS erfolgt während der 2. Vorprüfung.
	2.2.4. Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung			
52	Die Unterlagen weisen im Themenbereich Siedlung einen grösseren Überarbeitungsbedarf auf. Grundlegende Anforderungen des kantonalen Richtplans werden leider bisher nicht erfüllt (u.a. Einzonungskriterien, Bedarfsnachweis, Nachweis von Dichte und Qualität). Der Raumplanungsbericht legt die Überlegungen der Gemeinde nicht in allen Punkten nachvollziehbar dar. Die Grundlagen, um diese Lücken zu schliessen, sind aus unserer Sicht bereits weitgehend vorhanden.	Entscheide Gemeinde Umgang mit Bemerkungen. Entfällt bei Verzicht auf Einzonung.	Ist hinfällig.	Ist hinfällig. Verzicht aus Einzonungen.
	2.3. Verkehr			
	2.3.1. Erschliessung und Baulinien			
53	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). 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.	Der Weg soll informativ beibehalten werden. Planung Startet 2024	Der Gemeinderat beschliesst, diesen Weg beizubehalten.	Kantonale Baulinienpläne erstellt
	2.3.2. Fuss- und Veloverkehr (FVV)			
54	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.	Soll hier wirklich ein offizieller Weg erstellt werden? Empfehlung Nein.	Der Gemeinderat beschliesst, hier auf keinen Fall einen Weg zu machen. Dies ist auch Naturschutzgebiet.	Keine Anpassung.
55	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.	Verbreiterung auf 2.5m.	Der Gemeinderat will 3 Meter für den Rad-/Gehweg eingeben. So könnten allenfalls auch landwirtschaftliche Fahrzeuge den Weg nutzen.	Breite Anpassen.
	2.3.3. Öffentlicher Verkehr			
56	Im Raumplanungsbericht, Kapitel 5 Siedlung, wird einleitend erwähnt, dass keiner der vier Ortsteile in einer ÖV-Gütekategorie liegt, und dass alle vier Ortsteile eine Haltestelle aufweisen. Diese Aussagen stimmen nicht mehr vollständig: Aktuell weisen Heinrichswil, Hersiwil und Möslil jeweils die Gütekategorien D2 und E mit je einer Haltestelle auf; Winistorf hat gegenwärtig keine Haltestelle und ist infolgedessen auch keiner ÖV-Gütekategorie zugeordnet. Im Kapitel 7.1 (öffentlicher Verkehr) wird gefordert, dass mittelfristig eine stündliche Verbindung durch die Verlängerung der BSU-Linie 2 von Kriegstetten über Halten bis Drei Höfe geprüft werden soll. 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	Bericht ergänzen.		Begründungen ergänzen.

	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.)			
	2.4. Landschaft			
	2.4.1. Naturinventar und Naturkonzept			
57	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.	Sollen die weiteren Obstgärten als erhaltenswert klassiert werden? Möchte die Gemeinde Obstbäume mitfinanzieren?	Der Gemeinderat möchte die Objekte als erhaltenswert klassieren. Als Unterstützung für einen freiwilligen Hochstamm-Baumersatz würde die Gemeinde CHF 1'000.00 sprechen.	Naturobjekte erhaltenswert klassieren. Ergänzung Anhang Zonenreglement. Ergänzung Beitrag Gemeinde für Ersatzpflanzung im Zonenreglement.
	2.4.2. Naturobjekte			
58	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. 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.	Im Bauzonenplan Nicht Aufgenommen Im Bauzonenplan Die Objekte sind alle innerhalb des Siedlungsgebietes und darum neu im Bauzonenplan festgehalten. Plan wird angepasst.	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. Alle Objekte sind im Bauzonenplan dargestellt, weshalb sie nicht im Gesamtplan aufgeführt sind. 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	Ist bereits geschützt. Ist bereits geschützt. Naturobjekte als geschützt klassieren. Ergänzung Anhang Zonenreglement.
	2.4.3. Hecken, Feld- und Ufergehölze			
59	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	Keine Bemerkung		

	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 ausgeschieden und dient der Retention. Vor diesem Hintergrund erachten wir es auch hier nicht als zwingend, eine zusätzliche Heckenbaulinie in den Erschliessungsplan aufzunehmen.			
	2.4.4. Landschaftsschutzzone			
60	Die kommunale Landschaftsschutzzone wird deutlich erweitert. Auch südlich der Linie von Heinrichswil – Möslı 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.	Keine Bemerkung		
	2.4.5. Freihaltezone			
61	Die Idee zur Schaffung einer Freihaltezone auf Parzelle Nr. 144 GB Hersiwil zur Aufwertung des Siedlungsrandes sowie als Retentionsfläche ist grundsätzlich zu begrüssen. Gemäss Gesamtplan soll in dieser Freihaltezone eine Hecke stehen. Es ist aufzuzeigen, wie die geplante Freihaltezone Lindenacker gestaltet werden soll, wer für die Aufwertung zuständig ist, und wie sie finanziert werden soll. Allfällige Neupflanzungen sollten aus unserer Sicht Teil des Naturkonzepts sein.	Das Land soll im Besitz der Gemeinde bleiben.	Wurde besprochen. Hat keine Priorität.	Siehe Begründung Pkt. 41.
	2.4.6. Hofstattzone B			
62	Es ist neben der Hofstattzone A innerhalb der Bauzone auch eine Hofstattzone B ausserhalb der Bauzone vorgesehen (Parzelle Nr. 204 GB Hersiwil). Es stellt sich die Frage, ob hier ein planerischer Schutz wirklich zweckmässig ist, oder ob die Gemeinde nicht besser mit einer freiwilligen Vereinbarung den Erhalt und die Förderung sicherstellt. Falls an der Zone B festgehalten wird, sollte im Zonenreglement die Möglichkeit der Vereinbarung und Unterstützung vorgesehen werden (Rechtsgrundlage für Gemeinde Bäume zu unterstützen, Verweis auf §19 der Zonenvorschriften). Wenn der Weg der Freiwilligkeit gewählt wird, besteht allenfalls auch eher die Möglichkeit, weitere Relikte von Hofstätten einzubeziehen.	Möchte die Gemeinde das?	Der Gemeinderat möchte mit einer freiwilligen Vereinbarung den Erhalt und die Förderung sicherstellen und die Hofstattzone B als erhaltenswert klassieren	Hofstatt als erhaltenswert klassieren. Ergänzung Anhang Zonenreglement.
	2.4.7. Naherholung und Naturschutz			
63	Die Natur ist Erholungsraum für die Freizeitgesellschaft. In Waldgebieten kann die Lenkung der Freizeitaktivitäten (z.B. mit Wildruhegebieten) ins Auge gefasst werden. Das Lenken von Freizeitaktivitäten zum Schutz der Wildtiere vor Störung in den Naturräumen ist ein zentrales und aktuelles Thema, welches für das Nichtsiedlungsgebiet thematisiert werden soll. Es besteht die Möglichkeit im Rahmen der Ortsplanung seitens der Gemeinde lokale Wildruhegebiete im Wald, unter Einbezug lokaler Naturkenner (z.B. Jagdverein), zu bezeichnen. Hinweis: Erholungsräume und Grünbereiche in Gewässernähe stellen einen potenziellen Lebensraum für den Biber dar. Mit einer entsprechenden Nutzungslenkung können potentielle Konflikte zwischen Mensch und Biber behoben, verringert oder vermieden werden.	Verzicht	Der Gemeinderat verzichtet auf eine Nutzungslenkung, da er bereits ein Biberkonzept in Auftrag gegeben hat.	Verweis im Raumplanungsbericht auf Biberkonzept.
	2.4.8. Wildtierkorridor WTK			
64	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 Landschaftsschutzonen sein. Im angrenzenden Waldareal können dies Wildruhegebiete mit der Situation angepassten Einschränkungen der Erholungsnutzung sein.	Verzicht	Der Gemeinderat verzichtet auf einen ergänzenden Absatz.	Eintrag gemäss neuer Vorschrift ARP. Ergänzung Zonenreglement.

	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.			
	2.4.9. Amphibien			
65	Bestimmungen zum Schutz von Amphibien fehlen sowohl im jüngst genehmigten Baureglement, als auch im Zonenreglement. Die Ausstattung von Schächten mit Ausstiegshilfen für Amphibien und andere Kleintiere kann insbesondere im öffentlichen Raum und bei Gestaltungsplänen auch auf freiwilliger Basis geprüft und umgesetzt werden.	Verzicht	Der Gemeinderat verzichtet auf Bestimmungen zum Schutz von Amphibien.	Keine Anpassungen.
	2.4.10. Gewässerraum			
66	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) und -verordnung (GSchV) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundeigentümerverbindlich 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).	Bericht wird angepasst.		Begründungen ergänzen.
67	Generelle Bemerkungen zu Plandarstellungen: - Zur besseren Orientierung und Übersicht ist die Darstellung und Beschriftung der Fliessgewässer zu prüfen und zu überarbeiten / zu ergänzen, z.B. teilweise fehlende oder falsche Beschriftung des Chrümelbachs. Auf dem Gesamtplan ist die Uferschutzzone aufgrund der gewählten Signatur schlecht erkennbar und daher hinsichtlich der Darstellung zu überprüfen. Die Uferschutzzonen sind an typischen Stellen zu vermessen. - Im Rahmen der Aktualisierung des Gewässerkatasters in den Jahren 2018/19 wurden aufgrund des Widerstands der Gemeinde diverse Leitungen nicht als Fliessgewässer in den Gewässerkataster aufgenommen. Daher sind diese Abschnitte im kantonalen Gewässerkataster (vgl. WebGIS) als Drainagen erfasst. In den vorliegenden Plänen der Ortsplanung wird nun nicht zwischen Bacheindolungen und Drainagen unterschieden; dies ist zu bereinigen. Dies kann entweder durch Anpassung der Pläne an den Gewässerkataster (inkl. unterschiedliche Signaturen für Bachleitungen und Drainagen) oder durch Überprüfung/Anpassung des Gewässerkatasters erfolgen, unter Rücksprache mit dem AfU (Abt. Wasserbau). Eine klare Differenzierung zwischen Bachleitungen	Darstellung wird optimiert und Beschriftung ergänzt Es ist eine Drainage		Darstellung optimieren. Begründungen ergänzen

	und Drainagen bildet die massgebenden Grundlagen hinsichtlich der Gewässerraum-Ausscheidung. - Bei den Erschliessungsplänen ist in der Legende zur Gewässerbaulinie (bzw. «Baulinie Gewässer») folgender Hinweis anzubringen: «Es gelten die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSchV». Dadurch soll sichergestellt werden, dass die für den Gewässerraum generell geltenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung nicht nur bei Uferschutzzonen, sondern auch bei Gewässerbaulinien zur Anwendung kommen. - Gemäss Erläuterungen zum Raumplanungsbericht ist für Unterhaltsbaulinien entlang eingedolter Gewässer (ohne Ausdolungsmöglichkeit) eine separate Signatur zu verwenden und in der Legende zu ergänzen (Erschliessungspläne).	Wird ergänzt		
	Spezifische Bemerkungen zu einzelnen Gewässern			
68	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.	Wird ergänzt		Plandarstellung optimieren und Vermassen. Uferschutzzone ergänzen.
69	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.	Wirklich?? Verzicht?	Der Gemeinderat möchte den Moosbach nicht ausdolen. Das wäre mitten im Wohnquartier.	Beibehalten der Unterhaltsbaulinien. Darstellung prüfen.
70	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 Ortsplanungsrevision 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.	Klassierung der Gewässer. Die Gemeinde setzte sich damals vehement für die Definition Drainage ein, da Bacheindolungen nicht repariert werden dürfen. Für den Bereich der angedachten Öffnung kann nun durchaus als Bach definiert werden.	Wenn man den Moosbach von der Kantonsstrasse bis zum Waldrand öffnet, hat man ein durchgehendes Habitat. Heinrichswil hat vor ca. 20 Jahren dagegen gekämpft, dass es ein öffentliches Gewässer wird. Sollte man den Moosbach öffnen, wird er als öffentliches Gewässer klassiert. Der Gemeinderat möchte die Öffnung des Moosbachs auf GB Nr. 41.	Moosbach wird bis zum Waldrand als öffentliches Gewässer dargestellt.
71	- 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).	Verzicht	Der Gemeinderat verzichtet darauf. Es wurde bereits ein Biberkonzept in Auftrag gegeben	Verweis auf Biberkonzept.
	2.5. Umwelt			
	2.5.1. Entwässerung			

72	Auf dem Lindenacker im Ortsteil Hersiwil (Parzelle Nr. 144 GB Hersiwil) ist eine Einzonung Freihaltezone zwecks Retention vorgesehen. Im Zuge des Übergabegesprächs im September 2023 wurde erwähnt, dass der Retentionsstreifen ursprünglich zu knapp dimensioniert und in privater Hand war. Nun soll der Retentionsstreifen verbreitert werden und in Eigentum der Gemeinde übergehen. Die Retentionsflächen sind im GEP ausgewiesen. Das Ziel, die Wirksamkeit und die Dimensionierung dieser Massnahme ist im Raumplanungsbericht nachvollziehbar zu begründen und darzulegen.	Wird ergänzt.		Siehe Pkt. 41.
	2.5.2. Naturgefahren			
73	Die Beurteilung der Ortsplanung basiert auf den Pflichten, welche der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren gemäss Richtplanteil (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 (Richtplanteil S. 155). Arbeitsgrundlagen und rechtliche Grundlagen für diese Stellungnahme sind im Richtplanteil 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 Richtplanteil (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 ausgeschieden.			
	Gefahrenprozess Wasser			
74	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 Winistorf, 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, Chrümbach 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 Koordinationsstelle 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 .	Soll dies in Angriff genommen werden?	Der Gemeinderat erinnert sich, dass es in den letzten dreissig Jahren etwa zwei Mal zu Überschwemmungen gekommen ist. Und jedes Mal war der Biber schuld daran. Eine Erstellung einer Gefahrenkarte erachtet der Gemeinderat als unnötig. W. Kissling schlägt vor, die zuständige Person vom Amt für Umwelt einzuladen und eine Begehung vor Ort zu machen. U. Kramer teilt W. Kissling den Namen der Person beim AfU mit, so dass W. Kissling einen Termin vorschlagen und die Sachlage erklären kann. Die Gefahrenkarte wird nach der Besprechung mit dem AfU in Auftrag gegeben.	Die Gefahrenkarte wurde in der Zwischenzeit erstellt. Plan Gefahrenkarte erstellen und in den anderen Plänen ausblenden. Zonenreglement anpassen
75	Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss vom Bund zeigt für die verschiedenen Ortsteile der Gemeinde eine Gefährdung auf. Dies ist im Raumplanungsbericht kurz zu beschreiben.	Wird ergänzt		Begründungen ergänzen
	Bauzonen-/Gesamtplan			
76	Die Hinweiszonen aus der Gefahrenhinweiskarte wurden im Bauzonenplan als überlagerte Zone dargestellt. Es wird empfohlen die Gefahrenzonen in einem eigenständigen Naturgefahrenplan darzustellen gemäss der Farbgebung in der Gefahrenkarte. Die Zonen werden mit der Ortsplanungsrevision grundeigentümerverbindlich	Es braucht eine andere Lösung.	Dies hängt mit Nr. 74 zusammen.	Die Gefahrenkarte wurde in der Zwischenzeit erstellt. Siehe Pkt.74.

	und sind daher als Genehmigungsinhalt auszuscheiden. Die im Teil Möösli und Winistorf ausgeschiedenen Flächen sind an die neuen Zonen der Gefahrenkarte anzupassen.			
	Zonenreglement			
77	In den Paragraphen 34, 34a und 34b ist die Thematik Naturgefahren abgehandelt. In §34 Abs. 1 ist die Rede von einer Gefährdung durch die Oesch. In der Gemeinde Drei Höfe heisst die Oesch jedoch zuerst Moosbach und danach Chrümelbach. Dies ist entsprechend zu korrigieren. Gemäss Abs. 2 werden die Gefahrenzonen nur orientierend dargestellt. Da die Zonen grundeigentümerverbindlich ausgeschieden werden, müssen diese als Genehmigungsinhalt dargestellt werden. Die Aussage ist entsprechend anzupassen. Im §34a Abs. 1 wird ein Verweis auf die mittlere Gefährdung / § 21a gemacht, dieser Verweis stimmt nicht und ist anhand der neu zu erarbeitenden Gefahrenkarte anzupassen. Der §34b Oberflächenabfluss wird sehr begrüsst. Als Vorlage für die Zonenvorschriften können die Musterzonenvorschriften Naturgefahren der Koordinationsstelle Naturgefahren verwendet werden.	Wird angepasst		Bericht anpassen.
78	Die Gefahrenprozesse Rutsch und Sturz sind in der Gemeinde Drei Höfe nicht relevant. Es ist keine weitere Bearbeitung im Rahmen der Ortsplanung erforderlich. Wir empfehlen, eine entsprechende Bemerkung im Raumplanungsbericht zu ergänzen.	Wird ergänzt		Bericht anpassen.
	2.5.3. Lärm			
79	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.	Wird ergänzt		Bericht anpassen.
	2.5.4. Belastete Standorte			
80	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.	Wird angepasst		Planvermerk ergänzen.
	2.5.5. Schadstoffbelastete Böden			
81	Der Sachverhalt der schadstoffbelasteten Böden ist im Raumplanungsbericht fachgerecht dargelegt und im Zonenreglement und dem Gesamtplan korrekt berücksichtigt.	Keine Bemerkung.		
	2.5.6. Bodenverbesserungsfläche / FFF-Kompensation			
82	Falls die Gemeinde Bedarf an FFF-Kompensationsflächen hat, stellt sich die Frage, inwiefern die Flächen der Gärtnerei Wyss Samen und Pflanzen AG einbezogen werden könnten. Im Raumplanungsbericht, Kapitel 8.9 Schadstoffbelastete Böden, sind diese Flächen bezeichnet, jedoch sind keine Massnahmen im Rahmen Ortsplanung vorgesehen. Allerdings finden sich in § 22 explizite Zonenvorschriften zu den belasteten Böden. Mit der Aufgabe des Betriebsstandorts der Wyss Samen und Pflanzen AG wurden Teilflächen der Parzellen Nr. 4, 18 und 19 GB Heinrichswil-Winistorf sowie Parzelle Nr. 82 GB Hersiwil, die früher mit Anzuchtbeeten belegt waren, zumindest teilweise zurückgebaut. Es sind Verdachtsflächen aufgrund der Gärtnereinutzung. In einem ersten Schritt wäre die chemische Bodenbelastung zu klären. Aufgrund dieser Abklärung könnte entschieden werden, ob die Flächen zu Kompensationszwecken zur Verfügung stehen. Wenn Sie unbelastet sind, stehen sie nicht zu Kompensationszwecken zur Verfügung, sondern können per sofort dem Fruchtfolgeflächeninventar angerechnet werden.	Verzicht wird weiter durch Wyss Samen AG bewirtschaftet.	Der Gemeinderat verzichtet auf eine Abklärung. Der Boden wird weiter durch die Weihnachtsbaumkulturen GmbH bewirtschaftet.	Keine Anpassung.
	2.5.7. Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen			
83	Durch die Einzonung der Parzelle Nr. 173 GB Hersiwil würde der Abstand zwischen dem Stall auf der Nachbarparzelle Nr. 48 leicht verkleinert, was sich auf zukünftige Ausbauten der Tierhaltung auswirken könnte. Zudem ist auf der Parzelle gemäss Luftbild eine landwirtschaftliche Nutzung als Siloballenlagerplatz erkennbar.	FAT Abstand einfügen		M. Frey Plan eingefügt.

	Die Einzonung der Parzelle Nr. 63 GB Heinrichswil-Winistorf würde den Abstand zu den Stallungen auf Parzelle Nr. 65 verringern. Da diese nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und ebenfalls eingezont werden sollen, wären keine Konflikte zu erwarten. Zur Einzonung bestehen jedoch aufgrund der Richtplanbestimmungen Vorbehalte (siehe weiter oben).			
	2.5.8. Störfallvorsorge			
84	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.	Keine Bemerkung.		
	2.5.9. Lichtverschmutzung			
85	Die Ortsteile der Gemeinde Drei Höfe liegen im äusseren Wasseramt, in einem Gebiet, das noch nicht übermässig von Lichtemissionen belastet wird. Dieser Qualität gilt es Sorge zu tragen. Mittels geeigneter Vorschriften im Baureglement können unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Der öffentlichen Hand kommt dabei eine besondere Verantwortung zu. Zum Thema siehe die «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» BAFU, 2021 (Vollzugshilfe). Eine konkrete Massnahme ist der Verzicht auf Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen.	Verzicht	Man ist daran, die Gemeinde auf LED umzurüsten. Der Gemeinderat verzichtet auf entsprechende Vorschriften.	Keine Anpassung. Wenn im Baureglement regeln.
	2.5.10. Fazit und Überarbeitungsbedarf Umwelt			
86	Im Bereich Umwelt müssen einige Themen überarbeitet werden. Gerne steht das Amt für Umwelt (AfU) für Rückfragen zur Verfügung. Im Weiteren verweist das Fachamt auf die relevanten Umweltaspekte für die Zonenpläne, welche unter https://afu.so.ch -> Umweltschutz beim Bauen -> Nutzungsplanung aufgeführt sind.	Entscheid der Gemeinde über Umgang mit den Bemerkungen.	Der Gemeinderat hat keinen Bedarf für eine Diskussion mit dem Amt.	Wird bei konkreten Bauprojekten erfolgen.
	2.6. Landwirtschaft			
	2.6.1. Inventar der Fruchtfolgeflächen (FFF)			
87	Dem Gesuch, die Fruchtfolgeflächen 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. 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.	Keine Bemerkung.		

	2.6.2. Plan der Fruchtfolgeflächen (FFF)			
88	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.	Aus Sicht der Gemeinde ausreichend.		
	2.7. Wald			
	2.7.1. Waldfeststellungsplan WFP			
89	Für die Gemeinde Drei Höfe liegen die folgenden rechtskräftigen WFP vor: • Waldfeststellungsplan vom 31. März 2005 mit Signatur des Kreisförstern 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.	Plan wird orientierend mit aufgelegt.		Original mit Unterschriften nur auf dem Planregister verfügbar
	2.7.2. Waldareal			
90	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	Erfolgt.		
	2.8. Planungsinstrumente			
91	• Die Aufteilung in zwei Teilpläne mit je zwei benachbarten Ortsteilen ist zweckmässig. • Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Bauzonenplan neben den entsprechenden Zonen in der Legende auszuweisen. • Der Hinweis bezüglich der belasteten Standorte ist nicht korrekt wiedergegeben. Die belasteten Standorte sind unter dem "Kataster der belasteten Standorte KbS" einsehbar. • Da elektronische Amtsblatt kennt keine Laufnummer mehr, Publikation im Amtsblatt «Nr.» kann deshalb auf allen Plänen weggelassen werden.	Wird angepasst.		Legende ergänzen.
	2.8.2. Gesamtplan			
92	• 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. • Die bekannten archäologischen Fundstellen sind korrekt im Gesamtplan eingetragen. Der Legendentext ist folgendermassen anzupassen: «Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen)»	Wird mehrheitlich angepasst Sind neu im Bauzonenplan dargestellt, da innerhalb Siedlungsgebiet. Wird ergänzt.		Plandarstellung optimieren und ergänzen. Legende ergänzen.
	2.8.3. Erschliessungsplan			
93	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	Wird angepasst.		Legende ergänzen.

	Bestimmungen zum Schutz des Waldes Auswirkungen auf die Nutzung gemäss Zonenplan hat.» (negative Waldfeststellung)			
	2.8.4. Zonenreglement (ZR)			
94	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.	Keine Bemerkung		
	Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen			
95	§2: im zweiten Absatz (Bauzonenplan) empfehlen wir, den Begriff «Gemeindegebiet» durch «Baugebiet» oder «Siedlungsgebiet» zu ersetzen.	Wird angepasst.		ZR anpassen.
96	§3 im ersten Absatz Gemeinde «Aeschi» ersetzen.	Wird angepasst.		ZR anpassen.
97	§3 «Schutzzonen» resp. «Gebiete (programmatisch)»: kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft sind, wie die entsprechenden kantonalen Vorranggebiete programmatische Festsetzungen und keine Schutzgebiete, geschützte archäologische Fundstellen, belastete standorte und schadstoffbelastete Böden sind in einem separaten Absatz als «Hinweise (orientierend) aufzuführen.	Wird angepasst.		ZR anpassen.
98	§6 Wohnzone zweigeschossig b: ist, wie weiter oben erwähnt aufgrund der Baumasse eine Wohnzone W3 und deshalb auch als solche zu bezeichnen.	Wird angepasst.		ZR anpassen.
99	§7 Kernzone, Abs. 5 Dachgestaltung: Im alten Reglement waren im Ortsteil Hersiwil nur naturrote flache Tonziegel erlaubt, dies soll auch künftig so sein. Der § soll die Möglichkeiten in den jeweiligen Ortskernen entsprechend differenzieren. Alternativ können auch im §13 zur Ortsbildschutzzone Ergänzungen resp. schärferen Anforderungen zum Bauen im Ortskern von Hersiwil erfolgen.	In OSB schon so definiert.		
100	§7 Kernzone, Abs. 8 PV-Anlage: Der Absatz wurde gegenüber dem alten Reglement gekürzt, obwohl dieses Thema bei den Baugesuchen gegenwärtig so omnipräsent ist. Die Anforderung «Sie...dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen» soll im Minimum bestehen bleiben respektive in Anlehnung ans Bundesrecht (Art. 18a, Abs. 3 RPG) nicht «wesentlich» beeinträchtigen.	Anpassen?	Das wurde bereits eingehend diskutiert. Der Gemeinderat möchte keine Anpassung vornehmen.	
101	§7 Kernzone, Abs. 9 Amt für Raumplanung: Die Anfrage einer Stellungnahme beim Amt für Raumplanung, Fachstelle Heimatschutz (nicht Ortsbildschutz) soll möglich sein, jedoch unter Vorbehalt: Nur, wenn die Gemeinde vorgängig eine Zweitmeinung durch ein unabhängiges Begleitgremium und/oder eine unabhängige Fachperson eingeholt hat. Der Fragestellung entsprechend sind dies Fachpersonen aus den Disziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur, Denkmalpflege, Gartendenkmalpflege, Raumplanung etc. Bei der Anfrage um eine Stellungnahme bei der Fachstelle Heimatschutz sind die Erkenntnisse aus der vorgängig eingeholten Fachexpertise offenzulegen. Der § ist entsprechend anzupassen. Beim Aufbau eines ständigen Fachgremiums etc. kann die Fachstelle Heimatschutz fachliche und/oder finanzielle Unterstützung leisten.	Wird angepasst.		ZR anpassen.
102	§9 Spezialzone Tierhaltung, Abs. 1: Tippfehler «mit»;	Wird angepasst.		ZR anpassen.
103	§9 Spezialzone Tierhaltung, Abs. 4: Umzäunung: Die gestalterischen Anforderungen im § werden im Allgemeinen begrüsst. Wir empfehlen bezüglich Umzäunung bereits im Zonenreglement eine Materialisierung festzulegen (z.B. naturbelassene Holzpfosten und schmale Drähte anstatt breite Bänderlitzten verwenden).	Anpassen?	Der Gemeinderat beschliesst die Formulierung „naturbelassene Holzpfosten“. Bezüglich Litze oder Bänder möchte der Gemeinderat nicht einschränken.	ZR anpassen.
	§9 Spezialzone Tierhaltung, Abs. 6: Es soll die ES III gelten (analog einer Landwirtschaftszone).	Wird angepasst.		ZR anpassen.
104	§10 Freihaltezone, Abs. 4: Wir empfehlen auch in der Freihaltezone einheimische Gehölze zu pflanzen, in Anlehnung an die Bestimmungen zur Umgebung in den Wohnzonen und in der Kernzone.	Anpassen?	Der Gemeinderat beschliesst, dies wie gewünscht anzupassen.	ZR anpassen.
105	§11 Kulturobjekte, Abs. 1: die generellen Vorschriften sind nach Überprüfung der Kulturobjekte anzupassen. In der aktuell geprüften Version der Ortsplanung gibt es keine schützenswerten Kulturobjekte mehr, falls solche wieder eingeführt werden, sind auch Baugesuche, welche schützenswerte Kulturobjekte betreffen, der kantonalen Denkmalpflege zu unterbreiten (analog den kantonal geschützten Kulturobjekten).	Wird angepasst.	Der Gemeinderat beschliesst die formalen Formulierungen anzupassen. Hingegen die	ZR anpassen.

	Die Bestimmung zur Absprache ist wie folgt anzupassen: ...Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege den kantonalen Fachstellen und der Baukommission Baubehörde (anstatt: Denkmalpflege und Baukommission) abzusprechen. Sofern gestützt auf die Empfehlung der kant. Denkmalpflege schützenswerte Kulturobjekte definiert werden, ist zwischen Abs. 2 und 3 ein entsprechender Absatz zu ergänzen. Dieser hat inhaltlich folgendes wiederzugeben: Schützenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die sowohl als Einzelobjekt (Eigenwert) als auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen), äusseren Erscheinung und ihre historische Bausubstanz im Äusseren wie auch im Inneren möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes möglichst zu übernehmen. Die Objektnummern 7, 10 und 18 in der Liste der erhaltenswerten Kulturobjekte sind in eine separate Liste mit den schützenswerten Kulturobjekten zu übernehmen (Anhang IV ZR) Zu den erhaltenswerten Kulturobjekten soll zum Beizug der kantonalen Fachstelle Heimatschutz dieselbe Regelung gelten, wie bei der Kernzone (Beizug einer unabhängigen Fachperson oder eines Begleitgremiums). In beiden Fällen gilt gem. § 17. Abs. 3 der kantonalen Kulturdenkmälerverordnung (KDV, BGS 436.11) für den Beizug der jeweiligen kantonalen Fachstelle eine «kann»-Formulierung.	Soll die schützenswerte Kategorie wieder eingeführt werden?	schützenswerte Kategorie soll nicht wieder eingeführt werden.	Auf Schützenswerte Objekte wird verzichtet.
106	§11 Kulturobjekte, Abs. 2. Bei den Geschützten Objekten ist zu beachten, dass lediglich bei Bauvorhaben, die kantonal geschützte Objekte betreffen eine Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege erforderlich ist, bei kommunal geschützten Objekten wird lediglich eine Stellungnahme erfolgen. Es empfiehlt sich, die im Anhang IV des ZR aufgeführten geschützten Objekte nach kantonal resp. kommunal geschützten Objekten zu gliedern und den jeweiligen Ortsteil zu ergänzen.	Ist so.		ZR anpassen.
107	§11, Kulturobjekte, Abs. 3: ...Sie sollten, wenn immer möglich, in Stellung, Volumen, sowie - wenn immer möglich - in ihrer äusseren Substanz der Gebäudehülle erhalten bleiben... Ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt soll Voraussetzung für einen unvermeidbaren Abbruch sein («Voraussetzung für eine Abbruchbewilligung ist das Vorliegen eines bewilligungsfähigen Ersatzprojekts»).	Anpassen?	Der Gemeinderat beschliesst, dies so anzupassen.	ZR anpassen.
108	§12 geschützte Naturobjekte, Abs. 3 («Objekte von kantonalem Schutz stehen unter der Aufsicht des Kantons»): gemäss der Liste in Anhang IV gibt es keine kantonal geschützten Objekte.	Wird angepasst.		ZR anpassen.
109	§13 Ortsbildschutzzone: zum Beizug der kantonalen Fachstelle Heimatschutz soll dieselbe Regelung gelten, wie bei der Kernzone und bei den erhaltenswerten Kulturobjekten (Beizug einer unabhängigen Fachperson oder eines Begleitgremiums).	Wird angepasst.		ZR anpassen.
110	§14 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Abs. 5: Zu dieser Bestimmung ist anzumerken, dass deren Anwendung den Regeln von § 67 der kant. Bauverordnung (KBV, BGS 711.61) zu folgen hat und in der Baupublikation zu erwähnen ist.	Wird angepasst.		ZR anpassen.
111	§15 Hofstattzone: Für die Zone B schlagen wir in den Zonenvorschriften die Möglichkeit der freiwilligen Vereinbarung und Unterstützung durch die Gemeinde vor (analog §19 kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft).	Anpassen?	Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.	ZR anpassen.
112	§16 Landwirtschaftszone: Die Höhe und Ausgestaltung von Silos sollten einer Interessenabwägung zugänglich bleiben. Die Bauten müssen sich nach Abs. 3 in das Landschaftsbild einfügen. Damit besteht die Möglichkeit im Einzelfall besonders störende Silos abzulehnen. Deshalb soll Begrenzung der Silohöhe «max. 16.00 m» ersatzlos gestrichen werden.	Anpassen?	Der Gemeinderat möchte die 16.00 m stehen lassen.	Keine Anpassung
113	§17 Kommunale Uferschutzzone ausserhalb: Auf Abs. 4 kann verzichtet werden, da es unseres Erachtens keine entsprechende Situation im Gemeindegebiet gibt (es hat nur kleine Bäche und der breiteste Gewässerraum misst 13 Meter).	Stimmt.		Trotzdem beibehalten, da möglicherweise bei einer Renaturierung Moosbach eintritt.
114	Der Text in § 20 Geschützte archäologische Fundstellen ist durch folgenden Text zu ersetzen: § 20 Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen) 1 Zweck	Wird angepasst.		ZR anpassen.

	Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmalen-Verordnung (BGS 436.11) werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen (Schutzzonen) sind im Zonenplan mit einer Schraffur gekennzeichnet und im Anhang aufgelistet. 2 Baugesuche Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen. 3 Informationspflicht Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.			
115	§21 belastete Standorte: Einen Absatz «Darstellung» ergänzen (analog zu §22 Abs. 2)	Wird angepasst.		ZR anpassen.
116	§22 schadstoffbelastete Böden: Der letzte Satz unter Absatz 3 Handlungsbedarf ist unvollständig.	Wird angepasst.		ZR anpassen.
117	Zwischen §22 und §34 besteht eine Lücke in der Nummerierung der §§.	Wird angepasst.		ZR anpassen.
	2.8.5. Raumplanungsbericht			
118	Der Raumplanungsbericht hat u.a. die Aufgabe, die planerischen Überlegungen der Gemeinde zu Handen der Prüf- und Genehmigungsbehörde nachvollziehbar darzulegen. Dies wird mit dem eingereichten Bericht schon in weiten Teilen gewährleistet. Wo dies noch nicht der Fall ist, werden in den Fachkapiteln weiter oben die entsprechenden Bemerkungen und Anträge formuliert. Insbesondere im Bereich Siedlung inkl. Begründung der Freihaltezone auf GB Nr. 144 im Ortsteil Hersiwil ist die Interessenabwägung noch nicht nachvollziehbar aufgezeigt.	Begründung ergänzen	Hier wird wie gewünscht argumentatorisch ergänzt.	Siehe Pkt. 41
119	Nebst den Bemerkungen unter den jeweiligen Themen haben wir folgende Anmerkungen: - Auf Seite 22 muss der Text «Gemeinde Drei Höfe» statt «Gemeinde Aeschi» lauten. - Seite 25: Aktualisierung Text bezüglich der öV-Güteklassenzuordnung und vorhandenen Haltestellen.	Wird angepasst.		Bericht anpassen.
	2.9. Fazit und weiteres Vorgehen			
120	Im Ergebnis kommen wir zum Schluss, dass die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision in vielen Teilen bereits einen fortgeschrittenen Stand aufweisen. Lücken bestehen insbesondere noch im Bereich der Siedlung. Um uns eine erneute Prüfung zu erleichtern, bitten wir Sie, folgende Aspekte zur berücksichtigen: • Kommentieren unseres Vorprüfungsberichts (welche Anträge von uns wurden umgesetzt, welche nicht, und wenn nicht: Weshalb?) • Erläutern der neuen zusätzlichen Inhalte im Vergleich zur Vorprüfung • Kennzeichnen der im Vergleich zur ersten Vorprüfung vorgenommenen Änderungen an Vorschriften, Plänen und Berichten. • Identifikation aller PAG-relevanten Tatbestände und Offenlegung der derzeitigen Mehrwertschätzungen. Das Ergebnis dieser Vorprüfung haben wir gemeinsam am 28 März 2024 besprochen. Sollten Sie Fragen haben oder eine weitere Besprechung wünschen, melden Sie sich beim zuständigen Kreisplaner Stephan Schader.	Wird gemacht.		