

# Gesamtrevision der Ortsplanung



OP Gesamtrevision, Niedergösgen

Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV

3. Juli 2020

Stand für die öffentliche Auflage

## Impressum

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftrag            | Gesamtrevision der Ortsplanung, Niedergösgen                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Auftraggeberin     | Gemeinderat Niedergösgen<br>Gemeindehaus Schlosshof, Hauptstrasse 50, 5013 Niedergösgen                                                                                                                                                                                                                             |
| Auftragnehmerin    | Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn,<br>032 622 42 44                                                                                                                                                                                                                                       |
| Projektbearbeitung | Barbara Wittmer, dipl. Geografin, Raumplanerin MAS ETH / FSU<br>barbara.wittmer@planteam.ch<br><br>Martin Eggenberger, Dipl. Architekt / Raumplaner ETH SIA REG A, Er-<br>wachsenenbildner SVEB, martin.eggenberger@planteam.ch<br><br>Isabella Vögtli, Raumplanungszeichnerin EFZ,<br>isabella.voegtli@planteam.ch |
| Qualitätssicherung | SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Dateiname          | ngö_RPB_HAUPTDOKUMENT_öA_200803.docx                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Übersicht über die Unterlagen                                         | 7  |
| 1. Grundsätze für die Überarbeitung der Nutzungsplanung               | 8  |
| 1.1 Ziele der Nutzungsplanung                                         | 8  |
| 1.2 Siedlungsentwicklung nach innen                                   | 8  |
| 1.3 Umgang mit nicht zur Verfügung stehenden Baulandparzellen         | 10 |
| 2. Bedarfs- und Flächennachweis                                       | 11 |
| 2.1 Übersicht über die Baulandentwicklung                             | 11 |
| 2.2 Einschätzung des Bauzonenbedarfs für die kommende Planungsperiode | 14 |
| 2.2.1 Steigender Flächenverbrauch pro Person                          | 15 |
| 2.2.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung                              | 15 |
| 3. Mehrwertabgabereglement                                            | 18 |
| 4. Die Änderungen im Zonenplan                                        | 19 |
| 4.1 Erhaltungs- und Ortsbildschutzzonen 1 und 2                       | 19 |
| 4.1.1 Prinzip                                                         | 19 |
| 4.1.2 Gebiete, die der Erhaltungszone zugeteilt werden                | 20 |
| 4.1.3 Gebiete, die der Ortsbildschutzzone 1 zugeteilt werden          | 20 |
| 4.1.4 Gebiete, die der Ortsbildschutzzone 2 zugeteilt werden          | 21 |
| 4.1.5 Nicht mehr klassierte Gebiete                                   | 21 |
| 4.2 Bauten mit Schutzstatus                                           | 22 |
| 4.3 Aufhebung der rechtsgültigen Reservezonen                         | 23 |
| 4.4 Aufhebung Gestaltungspläne Kreuzacker- / Bözachstrasse            | 24 |
| 4.5 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht                                | 28 |
| 4.6 Weitere Änderungen                                                | 31 |
| 4.6.1 Nördlicher Teil der Leistenfabrik als Gewerbezone               | 31 |
| 4.6.2 Umzonung der Parzelle GB Nr. 1111 (Belser-Areal)                | 33 |
| 4.6.3 Parzellen GB Nr. 1299 und 1155 (westlich katholisches Pfarramt) | 34 |
| 4.6.4 Parzelle GB Nr. 568 zwischen Hauptstrasse und Aarestrasse       | 35 |
| 4.6.5 Parzellen GB Nr. 1264 und 460, Kreuzstrasse/Margelackerweg      | 36 |

|       |                                                                                       |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.6.6 | Parzellen GB Nr. 979, 1641 und 1493, Innere Kanalstrasse                              | 37 |
| 4.6.7 | Parzelle GB Nr. 1101 Bach- / Schmiedenstrasse                                         | 38 |
| 4.6.8 | Anpassung der Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe entlang der Oltnerstrasse      | 39 |
| 4.6.9 | Aufhebung überlagernde Grünfläche auf den Parzellen GB Nr. 1851 und 2391              | 39 |
| 5.    | Die Änderungen im Bereich Natur und Landschaft                                        | 40 |
| 5.1   | Aktualisierung Naturinventar                                                          | 40 |
| 5.2   | Umsetzung Naturinventar in der Ortsplanung                                            | 40 |
| 5.2.1 | Sicherung aufgrund der Zone                                                           | 40 |
| 5.2.2 | Geschützte Naturobjekte allgemein                                                     | 41 |
| 5.2.3 | Bäume                                                                                 | 41 |
| 5.2.4 | Hecken                                                                                | 42 |
| 5.2.5 | Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft                                         | 45 |
| 5.3   | Umsetzung Gewässerraum Fliessgewässer                                                 | 47 |
| 5.3.1 | Gründe für die Umsetzung des Gewässerraums                                            | 47 |
| 5.3.2 | Ökomorphologie der Fliessgewässer                                                     | 48 |
| 5.3.3 | Unterschiedliche Regelungen innerhalb und ausserhalb der Bauzone                      | 49 |
| 5.3.4 | Umsetzung des Gewässerraums entlang der einzelnen Fliessgewässer                      | 50 |
| 5.3.5 | Raumbedarf Aare gemäss Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt Aare             | 54 |
| 5.4   | Wildtierkorridore SO12 und SO13 Eppenbergr-Wöschnau                                   | 55 |
| 5.5   | Überprüfung Grundwasserschutzzone im Gebiet Inseli                                    | 56 |
| 5.6   | Naturgefahren                                                                         | 56 |
| 6.    | Die Änderungen im Erschliessungsplan                                                  | 58 |
| 6.1   | Massnahmen Langsamverkehr, insbesondere Schulwegsicherheit                            | 58 |
| 6.2   | Strassenklassierungen                                                                 | 60 |
| 6.2.1 | Privatstrassen werden öffentlich                                                      | 60 |
| 6.2.2 | Aufhebung Kategorien Sammel- und Erschliessungsstrassen in Industrie- und Gewerbezone | 62 |
| 6.2.3 | Zusammenzug dreier Kategorien von Fusswegen                                           | 62 |
| 6.2.4 | Klassierung Hintere Schachenstrasse                                                   | 63 |
| 6.2.5 | Die Schulstrasse wird öffentlich                                                      | 64 |

|     |                                                                                                                                 |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|     | 6.2.6 Anpassung Grossackerweg                                                                                                   | 64 |
| 6.3 | Weitere Änderungen im Erschliessungsplan                                                                                        | 65 |
|     | 6.3.1 Neue Fusswege                                                                                                             | 65 |
|     | 6.3.2 Verkürzungen kleiner Erschliessungsstrassen                                                                               | 66 |
|     | 6.3.3 Erschliessung Gebiete mit Gestaltungsplanperimeter<br>Bözachstrasse und Kreuzackerstrasse                                 | 66 |
|     | 6.3.4 Änderungen westlich der Schmiedenstrasse                                                                                  | 67 |
|     | 6.3.5 Verbindung Schachenstrasse mit dem Schachenrain                                                                           | 68 |
|     | 6.3.6 Löschen der geplanten Brücke im Erschliessungsplan<br>ab der Oltnerstrasse über die Zone Elektrizitätswerk                | 69 |
|     | 6.3.7 Inselstrasse im Gebiet des Sportplatzes (Parzellen GB<br>Nr. 1834, 1836 und 1843)                                         | 70 |
|     | 6.3.8 Aufhebung Fuss- und Radweg weg westlich der<br>Schmiedenstrasse                                                           | 71 |
|     | 6.3.9 Parzellen GB Nr. 11 und 1676 (Wendeplatz<br>Rebenstrasse)                                                                 | 72 |
| 6.4 | Baulinien                                                                                                                       | 73 |
|     | 6.4.1 "Normale" Strassenbaulinien                                                                                               | 73 |
|     | 6.4.2 74                                                                                                                        |    |
|     | 6.4.3 Gestaltungsbaulinien                                                                                                      | 75 |
|     | 6.4.4 Vorbaulinien                                                                                                              | 76 |
|     | 6.4.5 Gewässerbaulinien                                                                                                         | 77 |
|     | 6.4.6 Reduktion der Waldbaulinien                                                                                               | 77 |
|     | 6.4.7 Baulinien entlang von Fuss- und Radwegen                                                                                  | 79 |
|     | 6.4.8 Baulinien entlang Kantonsstrassen                                                                                         | 79 |
|     | 6.4.9 Heckenbaulinien                                                                                                           | 80 |
| 6.5 | Darstellung der Routen von Schweizmobil.ch                                                                                      | 80 |
| 7.  | Die Änderungen im Zonenreglement                                                                                                | 81 |
|     | 7.1 Aufbau Zonenreglement                                                                                                       | 81 |
|     | 7.2 Änderungen, die das ganze Zonenreglement betreffen                                                                          | 81 |
|     | 7.2.1 Anpassung an die interkantonale Vereinbarung über<br>die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)                            | 81 |
|     | 7.2.2 Umrechnung von der Ausnützungsziffer in die<br>Geschossflächenziffer / Gleichzeitige generelle<br>Erhöhung der Ausnützung | 82 |
|     | 7.3 Eingeschränkte Bauzonen                                                                                                     | 83 |
|     | 7.4 Erläuterung der einzelnen Paragraphen                                                                                       | 83 |
| 8.  | Landwirtschaft                                                                                                                  | 99 |

|        |                                                                            |     |
|--------|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 8.1    | Kein Landwirtschaftsinventar nötig                                         | 99  |
| 8.2    | Kein Bedarf an speziellen Landwirtschaftszonen und keine Siedlungsbegehren | 99  |
| 8.3    | Fruchtfolgeflächen                                                         | 100 |
| 8.3.1  | Kriterien für Fruchtfolgeflächen                                           | 100 |
| 8.3.2  | Auswirkungen der Gesamtrevision Ortsplanung auf die Fruchtfolgeflächen     | 101 |
| 9.     | Planbeständigkeit                                                          | 102 |
| 10.    | Digitalisierung des Zonen- und Erschliessungsplans im GIS                  | 103 |
| 11.    | Verfahren                                                                  | 104 |
| 11.1   | Verfahrensablauf                                                           | 104 |
| 11.2   | Kantonale Vorprüfung 1                                                     | 105 |
| 11.2.1 | Entwicklung Gebiet Inseli                                                  | 105 |
| 11.3   | Kantonale Vorprüfung 2                                                     | 107 |
| 11.4   | Öffentliche Auflage                                                        | 107 |
| 11.5   | Beschluss Gemeinderat                                                      | 107 |
| 11.6   | Beschluss Gemeindeversammlung (Baureglement)                               | 108 |

## Übersicht über die Unterlagen

### **Zur Vorprüfung eingereicht werden**

1. Bauzonen- und Gesamtplan (1:2000 / 1:4000)
2. Zonenreglement
3. Erschliessungsplan und Strassenklassierung, Teile 1 bis 4 (1:1000)

### **Zur Orientierung liegen vor:**

4. Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
5. Beilage zum Raumplanungsbericht mit Grundlagenanalyse und diversen Auswertungen
6. Synopse Zonenreglement
7. Fassungsvermögen / Stand der Bebauung
8. Naturinventar 2019 inkl. tabellarische Übersicht Inventarobjekte
9. Naturkonzept
10. Räumliches Leitbild Niedergösgen
11. Vorprüfungsbericht vom 23. März 2020 inkl. Tabelle mit dem Umgang der Anträge

# 1. Grundsätze für die Überarbeitung der Nutzungsplanung

## 1.1 Ziele der Nutzungsplanung

Die Gemeinde Niedergösgen hat die Nutzungsplanung gesamthaft überarbeitet. Bei der Überarbeitung setzte sie sich insbesondere folgende Ziele:

- Umsetzen des räumlichen Leitbilds
- Grundsteine für einen lebendigen Dorfkern schaffen resp. den Erhalt der räumlichen Qualitäten
- Massvolle Verdichtung nach innen unter Berücksichtigung der heutigen Strukturen durch Auf- und Umzonungen, allgemeine Erhöhung der Ausnützung, Schaffung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht
- Wohnraum für junge Familien und Menschen in der Nachfamilienphase zur Verfügung stellen
- Sichern qualitativ hochstehender Überbauungen (v.a. Lebensqualität, Umgebungsgestaltung)
- Erhöhung des Schutzes der Natur und der Landschaft
- Aktualisieren der Nutzungsplanung und anpassen an neue, übergeordnete Grundlagen.

## 1.2 Siedlungsentwicklung nach innen

Ausgangslage für die Herleitung der Massnahmen zur Verdichtung nach innen bildet das räumliche Leitbild Niedergösgen, Kapitel 3. Darin ist festgehalten, dass "die Siedlungsentwicklung nach innen deutlich gefördert werden [soll], wobei auf die angrenzenden (Wohn-)Quartiere Rücksicht zu nehmen ist."<sup>1</sup> Insbesondere die Baulandhortung, welche eine Weiterentwicklung von Niedergösgen verunmöglichen, soll reduziert werden. Ziel ist es, dass die noch nicht überbauten, aber eingezonten Parzellen überbaut werden.

Diese Aussagen aus dem räumlichen Leitbild werden wie folgt in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umgesetzt:

- **Geringfügige Erhöhung der Ausnützung in den Wohnzonen:** Wegen der Umrechnung der Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer wurde die mögliche Ausnützung in der 2- und 3-geschossigen Wohnzone jeweils um etwa 20 % erhöht. Dies ist unter anderem auch

---

1. Gemeinde Niedergösgen. Räumliches Leitbild, 2015 F

wichtig, weil bis anhin der Ausbau des Dachgeschosses resp. des Attika nicht der Ausnützungsziffer angerechnet wurde, mit der Geschossflächenziffer kann diese Flächen jedoch angerechnet werden. Eine Erhöhung um 20 % lässt zusätzlich noch etwas Spielraum offen für den Ausbau bestehender Bauten (z.B. Anpassungen an geänderte Bedürfnisse der Eigentümer, Erstellen von Einliegerwohnungen im Rahmen der zulässigen Geschossflächenziffer), andererseits können Neubauten das Grundstück besser ausnützen. Mit dieser Anpassung der zulässigen Ausnützung kann sowohl der Wechsel von der Ausnützungsziffer auf die Geschossflächenziffer als auch eine leicht bessere Überbauung der Parzellen sichergestellt werden, aber die Quartierstrukturen werden erhalten.

- **Aufhebung der Ausnützung in der Kernzone:** Für eine möglichst zentrumsbildende Entwicklung in der Kernzone wird die Ausnützungsziffer aufgehoben. Es soll das richtige Volumen für dieses Gebiet gefunden werden.
- **Aufzonungen / Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht:** Etliche noch nicht überbaute Bauzonen wurden aufgezonzt, so dass dann eine höhere Ausnützung erreicht werden kann. Diese Gebiete sind meistens mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, so dass die Gemeinde auf die Entwicklung Einfluss nehmen kann (Dichte, Gestaltung Aussenräume etc.). Die zusätzlichen Mindestanforderungen an die Gestaltungspläne sind im Kapitel 4.5 des Raumplanungsberichts oder im § 26 ZR erläutert.
- **Generelle Reduktion der Baulinien** auf 4 m im Süden und Westen und 3 m im Norden und Osten (siehe Kapitel 5.4 des Raumplanungsberichts). So können die Parzellen deutlich besser überbaut werden - auch dies ist ein Beitrag zur Verdichtung nach innen in den Wohnzonen und bereits überbauten Gebieten.

### 1.3 Umgang mit nicht zur Verfügung stehenden Baulandparzellen

In der Gemeinde Niedergösgen gibt es einige nicht überbaute Parzellen:

- Diverse Einzelparzellen: Der Grossteil der nicht überbauten Einzelparzellen befindet sich inmitten des Siedlungsgebiets. Die Eigentümer wollen ihre Grundstücke aus verschiedenen Gründen nicht bebauen (z.B. Land für Kinder). Alle diese Parzellen sind erschlossen. Die Gemeinde kann die Eigentümer nicht verpflichten, diese Parzellen innert nützlicher Frist zu überbauen oder diese gar zu enteignen. Der Gemeinde sind diesbezüglich die Hände gebunden.
- Kreuzacker-/Bözachstrasse: Die Gemeinde hat im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung ein Überbauungskonzept erarbeitet, das Teilgebiet einzeln erschliesst und auf die teure Stichstrasse mit den massiven Auswirkungen auf das Ortsbild verzichtet. Nach der Genehmigung der Ortsplanung soll die Erarbeitung der Gestaltungspläne an die Hand genommen werden.
- Das Gebiet Inseli soll während dieser Planungsperiode überbaut werden, voraussichtlich auch das Gebiet Schachenrain. Dazu steht der Gemeinderat mit der Bürgergemeinde in intensiven Verhandlungen (siehe Kapitel 4.5 des Raumplanungsberichts).

## 2. Bedarfs- und Flächennachweis

Um den Bedarfsnachweis bei Neueinzonungen zu erbringen, wird im folgenden Kapitel die Baulandentwicklung in der Gemeinde aufgezeigt. Dabei wird das Fassungsvermögen der gesamten Bauzonenfläche vor der Ortsplanung mit der Bauzonenfläche nach erfolgter Ortsplanung verglichen.

### 2.1 Übersicht über die Baulandentwicklung

In Niedergösgen präsentiert sich der Stand der Überbauung wie folgt (Stand Juli 2020, in ha)<sup>2</sup>:

| Zone                   | Überbaut<br>in ha<br>(absolut) | Überbaut<br>(relativ) | Nicht<br>überbaut in<br>ha<br>(absolut) | Nicht<br>überbaut<br>(relativ) | Total in ha<br>(absolut) | Total<br>(relativ) |
|------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------|
| W2-Hang                | 17.2                           | 80 %                  | 4.3                                     | 20 %                           | 21.5                     | 100 %              |
| W2                     | 30.2                           | 91 %                  | 3.1                                     | 9 %                            | 33.2                     | 100 %              |
| W3                     | 6.3                            | 93 %                  | 0.5                                     | 7 %                            | 6.8                      | 100 %              |
| W4                     | 4.0                            | 69 %                  | 1.8                                     | 31 %                           | 5.8                      | 100 %              |
| W4 S                   | 0.6                            | 100 %                 | 0.0                                     | 0 %                            | 0.6                      | 100 %              |
| <b>Total Wohnzonen</b> | <b>57.6</b>                    | <b>86 %</b>           | <b>9.7</b>                              | <b>14 %</b>                    | <b>67.3</b>              | <b>100 %</b>       |
| KE                     | 13.5                           | 91 %                  | 1.3                                     | 7 %                            | 14.8                     | 100 %              |
| M                      | 0.9                            | 100%                  | 0.0                                     | 0%                             | 0.9                      | 100%               |
| G                      | 8.1                            | 74 %                  | 2.9                                     | 26 %                           | 11.0                     | 100 %              |
| I                      | 7.6                            | 72 %                  | 2.9                                     | 28 %                           | 10.5                     | 100 %              |
| öBA                    | 9.9                            | 76 %                  | 2.6                                     | 24 %                           | 10.8                     | 100 %              |
| S                      | 8.9                            | 55 %                  | 7.3                                     | 45 %                           | 16.2                     | 100 %              |

Tabelle 1: Übersicht über die Baulandentwicklung

2. Seit Beginn der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden in der Gemeinde diverse Gestaltungspläne ausgelöst. Einige davon bedingen gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung eine Änderung der Nutzungsplanung Teilrevision, da sie weiter fortgeschritten sind als die Nutzungsplanung. Das Fassungsvermögen und der Zonen- und Erschliessungsplan werden vor der öffentlichen Auflage dann entsprechend nachgeführt.

Der Stand der Überbauung zeigt folgendes:

- In der Gemeinde Niedergösgen sind alle Wohnzonen zusammen zu über 86 % überbaut.
- Die Mischzone ist vollständig überbaut, die Kernzone ist mit 91 % fast vollständig überbaut.
- Auch die Arbeitszonen (Gewerbezone und Industriezonen) sind vornehmlich überbaut. Es bestehen jedoch noch Betriebsreserven im Arbeitsgebiet Inseli:
  - *Parzelle GB Nr. 1863: Betriebsreserve für die Model AG (ca. 3 ha) und  
Parzelle GB Nr. 2008: Betriebsreserve von Hänggli Thermoplast (ca. 2'400 m<sup>2</sup>)  
→ diese Flächen für allfällige Betriebserweiterungen stehen nicht zur Verfügung.*
  - *Parzellen GB Nr. 1850, 1861 und 1871  
→ kleinere Parzellen in Privateigentum.*
  - *Parzelle GB Nr. 1835 (2. von rechts Reckholderstrasse): Einwohnergemeinde Niedergösgen.  
→ Die Gemeinde behält diese Fläche als Reserve für dringende Erweiterungen lokaler Betriebe.*
- Gewisse Reserven bestehen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die öBA im Gebiet Langstrasse - Quartierstrasse wird als Erweiterungsfläche für einen Kindergarten / Schulanlage behalten (GB Nr. 443 = 646 m<sup>2</sup>, GB Nr. 526 = 2204 m<sup>2</sup>, GB Nr. 852 = 5'692 m<sup>2</sup>, total = 8542 m<sup>2</sup>). Aus diesem Grund behält die Gemeinde die bestehende öBA in diesem Wohngebiet.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung etliche Gebiete aufgezont resp. Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden, die bei einem guten Überbauungskonzept eine dichtere Nutzung zulassen. So kann die Gemeinde genügend Wohnraum für die künftige Entwicklung sicherstellen.

Die Flächenbilanz dieser Veränderungen präsentiert sich wie folgt:

| Zone          | Fläche in ha<br>vor OP | Fläche in ha<br>nach OP | Differenz in ha |
|---------------|------------------------|-------------------------|-----------------|
| W2-Hang       | 21.4                   | 21.5                    | +0.1            |
| W2            | 32.7                   | 33.2                    | +0.5            |
| W3            | 8.4                    | 6.8                     | -1.6            |
| W4 -> W4, W4S | 4.1                    | 6.4                     | +2.3            |
| KM            | 5.6                    | -                       | -5.7            |
| KE            | 9.7                    | 14.9                    | +5.2            |

| Zone         | Fläche in ha<br>vor OP | Fläche in ha<br>nach OP | Differenz in ha |
|--------------|------------------------|-------------------------|-----------------|
| G            | 11.4                   | 11.0                    | -0.4            |
| M            | 0                      | 0.9                     | +0.9            |
| I            | 10.5                   | 10.5                    | -               |
| öBA          | 10.7                   | 10.9                    | +0.2            |
| S            | 16.4                   | 16.2                    | -0.2            |
| <b>Total</b> | <b>130.9</b>           | <b>131.7</b>            | <b>+0.8</b>     |

Tabelle 2: Flächenbilanz der Bauzonen vor und nach der OP

Der Tabelle kann folgendes entnommen werden:

- In der Summe werden 0.8 ha an neuer Bauzone geschaffen. Der Grund dafür ist die Einzonung der Fläche im Gebiet Erlinsbacherstrasse und Jurastrasse, welche im rechtsgültigen Zonenplan keiner Zone zugeteilt waren.
- Die weniger dichte Wohnzone W3 wurde verringert, die Flächen werden der dichteren Wohnzone W4 zugewiesen.
- Die Flächen der Kernzone Mühledorf (KM) werden der Kernzone Erhaltung (KE) zugeteilt.
- Es wird eine neue Mischzone für das Belserareal geschaffen (M).

Mit diesen Massnahmen kann insgesamt innerhalb der Bauzone in den kommenden Jahrzehnten Wohnraum für ca. 1400 Personen geschaffen werden.

Die Einwohnerdichten für die Berechnungen des Fassungsvermögens entsprechen den Dichten gemäss Vorlage des Amts für Raumplanung "IST- und SOLL-Dichten Kanton Solothurn pro Handlungsraum und pro Zone" für urbane Räume<sup>3</sup>.

Für die Dichten der Gemeinde Niedergösgen wurden die Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister der Gemeinde verwendet. Es ergibt sich dabei folgendes Bild:

| Zone    | E/ha überbaut<br>(IST) | E/ha überbaut<br>(SOLL) | E/ha unüberbaut<br>(SOLL) |
|---------|------------------------|-------------------------|---------------------------|
| W2-Hang | 37                     | 60                      | 65                        |
| W2      | 41                     | 60                      | 65                        |
| W3      | 77                     | 100                     | 120                       |
| W4      | 166                    | 140                     | 165                       |
| W4S     | 0                      | 140                     | 165                       |
| KE      | 49                     | 45                      | 50                        |

<sup>3</sup>.[https://www.so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Nutzungsplanung/pdf/Tabelle\\_IST\\_SOLL\\_Dichten.pdf](https://www.so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Nutzungsplanung/pdf/Tabelle_IST_SOLL_Dichten.pdf), Download am 07.Juli 2019

| <b>Zone</b> | <b>E/ha überbaut (IST)</b> | <b>E/ha überbaut (SOLL)</b> | <b>E/ha unüberbaut (SOLL)</b> |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| M           | 0                          | 45                          | 50                            |
| G           | 5                          | 15                          | 20                            |
| I           | 0                          | 10                          | 15                            |
| öBA         | 8                          | 8                           | 10                            |
| S           | 0                          | 10                          | 15                            |

Tabelle 3: Dichtevergleich IST – SOLL nach kantonalen Vorgaben

- Die Wohnzonen W2 und W2H sind heute wenig dicht bebaut, da es sich um Einfamilienhausquartiere handelt.
- Die Wohnzone W3 weist eine, im Vergleich zu den kantonalen Vorgaben, zu geringe Dichte auf. Hier wird in Zukunft eine Verdichtung angestrebt.
- Die Wohnzone W4 ist bereits heute im Vergleich mit der kantonalen Vorgabe sehr dicht bebaut. Hier wird auch in Zukunft eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt. Die Zone W4S weist keine Dichte auf, weil deren Überbauung noch in der Planungsphase steckt.
- Die Kernzone weist eine durchschnittliche Dichte auf. Hier muss bei der Innenentwicklung ein besonderes Augenmerk auf eine qualitätsvolle Weiterentwicklung gelegt werden.
- Die künftige Mischzone (Belserareal) wird zurzeit noch als Gewerbegebiet genutzt, dementsprechend beträgt die Einwohnerdichte IST null.
- In den restlichen Zonen sind nur in Ausnahmefällen Wohnnutzungen zugelassen, entsprechend tief sind die Dichten.

## 2.2 Einschätzung des Bauzonenbedarfs für die kommende Planungsperiode

Gemäss räumlichem Leitbild sollte bis im Jahr 2035 die Einwohnerzahl ca. 4'000 Personen betragen, dies entspricht gegenüber heute einem Wachstum von ca. 140 Personen (3'860 Personen). Dieses Wachstum entspricht der kantonalen Bevölkerungsprognose.

Da keine Einzonungen vorgenommen werden, wird der Druck auf die teils noch wenig dicht überbauten Bauzonen steigen. Das Verdichtungspotenzial beträgt bei den Einzelparzellen ("Nachverdichtung") 1'405 Personen, bei einer erwarteten Ausschöpfung von 30 % in einer Planungsperiode sind dies ca. 422 Personen. Hinzu kommen ca. 1123 Personen in den unbebauten Bauzonen.

Es ist nicht sicher, ob trotz der Massnahmen zur Verdichtung nach innen das Verdichtungspotenzial innerhalb der bestehenden überbauten Bauzone in den kommenden Jahren entsprechend ausgenützt werden wird (ca. 420 Personen bei einer erwarteten Ausschöpfung von 30 % in einer Planungsperiode).

## 2.2.1 Steigender Flächenverbrauch pro Person

Die Wohnfläche pro Person steigt seit 60 Jahren stetig an (grössere Zimmer, weniger Personen pro Zimmer und Wohneinheit, mehr Räume z.B. für zusätzliche Badezimmer etc.). Die Nachfrage nach Raum nimmt zu. Dies trifft auch in Niedergösgen zu. Verhältnismässig stieg der Flächenbedarf mehr an als die Einwohnerzahl.

## 2.2.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung<sup>4</sup>

Die Analyse der kantonalen Bevölkerungsprognose zeigt, dass das Wachstum der Gemeinde, verglichen mit anderen Gemeinden in der Region resp. im Handlungsraum "urbaner Raum" gemäss Raumkonzept Solothurn, zu gering prognostiziert ist.

Hauptgrund hierfür ist, dass sich in der Gemeinde momentan eine dynamischere Entwicklung als in der jüngeren Vergangenheit abzeichnet. So wurden für drei Gebiete Gestaltungspläne (GP) erarbeitet. Der GP Aareblick, der GP alte Leistenfabrik und der GP Auenpark wurden spätestens anfangs 2019 vom Regierungsrat genehmigt.

Für die Gebiete Kalberweidli West und Ost (Kreuzacker- / Bözachstrasse) werden derzeit Vorprojekte in Zusammenarbeit mit der Gemeinde als Grundlage für Gestaltungspläne erarbeitet. Einige weitere, kleinere Gebiete befinden sich ebenfalls in der Umsetzung, wobei der Bearbeitungsstand von der Planungsphase bis zur Realisierung reicht.

In der Annahme, dass die drei GP-Gebiete, sowie weitere Gebiete mit konkreten Entwicklungsabsichten in den kommenden acht Jahren (2018 bis 2025) umgesetzt werden, ist im Jahr 2025 mit 4'723 EinwohnerInnen zu rechnen:

| <b>Bevölkerungsprognose mittleres Szenario 2025</b> |                                                             | <b>3'993</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------|
| +                                                   | EinwohnerInnen in den 3 GP-Gebieten                         | + 48         |
| +                                                   | EinwohnerInnen in weiteren Gebieten mit Entwicklungsabsicht | + 248        |
| =                                                   | Total Bevölkerungszahl 2025                                 | = 4'723      |

Tabelle 4: Herleitung Bevölkerung für das Jahr 2025

4. Die hier aufgeführte Herleitung der Bevölkerungszahl wird aus Platzgründen gekürzt. Sie basiert auf einer umfassenden Analyse.

Somit wird bereits in näherer Zukunft die kantonale Bevölkerungsprognose nicht mehr zutreffen. Entsprechend gilt es die aufgeführten Planungen auch bei der längerfristigen Prognose miteinzubeziehen.

Ausserdem wird für Niedergösgen auch im Vergleich mit den Nachbargemeinden ein sehr tiefes Bevölkerungswachstum prognostiziert. Deshalb werden die unterschiedlichen Wachstumswerte der Region, dem Handlungsraum urbaner Raum sowie den Nachbargemeinden verglichen und analysiert.

Eine jährliche Wachstumsrate von 0.6 % widerspiegelt demnach die Realität besser als ein Wachstum von 0.08 % gemäss kantonalen Bevölkerungsprognose. Diese stimmt mit den Nachbargemeinden überein, ist jedoch immer noch tiefer als die der grösseren Raumkategorien (urbaner Raum).

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass mit der heutigen Bevölkerung (3'858 EinwohnerInnen) und den zusätzlichen Einwohner in den Entwicklungsgebieten die Bevölkerung bereits in den kommenden Jahren höher sein wird als für 2042 prognostiziert. Auf der Grundlage dieser Ausgangslage wird die künftige Anzahl Personen für 2042 hochgerechnet. Diese wird anhand der durchschnittlichen Wachstumsraten der Gemeinden des "AareLand" auch als urbanen Raum gemacht:

| Bevölkerungsentwicklung                                                              |        | 2042  | Differenz zu<br>Kt. Prognose 2042 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|-----------------------------------|
| kt. Prognose ohne GP-Gebiete                                                         |        | 3'905 | -                                 |
| Bevölkerung mit GP-Gebieten (mittleres Szenario)                                     |        | 4'653 | 482                               |
| Bevölkerung mit GP-Gebieten und weiteren Gebiete in Entwicklung (mittleres Szenario) |        | 4'387 | 730                               |
| Ø Wachstum Niedergösgen                                                              | 0.08 % | 4'505 | 599                               |
| Ø Wachstum AareLand                                                                  | 0.90 % | 5'302 | 1'396                             |
| Ø Wachstum urbaner Raum                                                              | 0.86 % | 5'257 | 1'352                             |
| Ø in der Region                                                                      | 0.6 %  | 4'993 | 1'087                             |
| Ø Niedergösgen, AareLand & urbaner Raum                                              | 0.6 %  | 5'021 | 1'116                             |

Tabelle 5: Vergleich Entwicklungsraten

Werden die EinwohnerInnen für das Jahr 2042 mit einer jährlichen Wachstumsrate von 0.6 % für die Gemeinde Niedergösgen hochgerechnet, ergibt dies eine Bevölkerungszahl von rund 5'021 EinwohnerInnen. In Absprache mit dem Amt für Raumplanung wurde diese Zahl als geeignete Grundlage für die Abstimmung des Baulandbedarfs bestimmt.

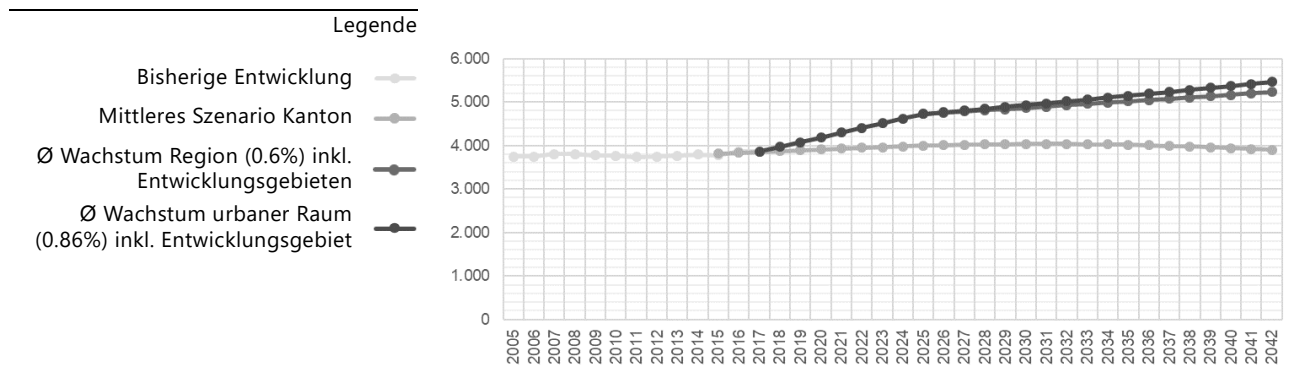


Abbildung 1: Entwicklungsszenarien Bevölkerungszahl Niedergösgen

### 3. Mehrwertabgabereglement

Die Gemeinde wird das Mehrwertabgabereglement der Gemeindeversammlung im Dezember 2020 zu Abstimmung vorlegen.

Das Mehrwertabgabereglement entspricht der Vorlage des Verbands der Solothurner Einwohnergemeinden.

Wird ein Grundstück eingezont oder allenfalls auch umgezont von einer Arbeitszone (z.B. Gewerbezone oder Industriezone) in die Wohnzone, wird ein Teil des Mehrwerts abgeschöpft und für raumplanerische Massnahmen eingesetzt.

**Das Mehrwertabgabereglement ist nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage. Es können daher keine Einsprachen eingereicht werden.**

## 4. Die Änderungen im Zonenplan

### 4.1 Erhaltungs- und Ortsbildschutzzonen 1 und 2

#### 4.1.1 Prinzip

In der rechtsgültigen Nutzungsplanung gibt es neben der Erhaltungszone drei Ortsbildschutzzonen. Niedergösgen ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung und ein entsprechender Schutz des Gemeindegebiets ist von grosser Bedeutung.

Dies wurde bereits in der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung umgesetzt. Seit den 1990er-Jahren hat sich jedoch viel geändert, auch hinsichtlich des Umgangs mit denkmalpflegerischen Vorgaben. Aus diesem Grund erscheinen die rechtsgültigen überlagernden Schutzzonen einigermassen stark reglementiert. Diese Regelungen sind denn auch nicht einfach handhabbar in der alltäglichen Anwendung und sollen deshalb angepasst werden. Eines der Hauptziele der Ortsplanungsrevision war die gesamthafte Überarbeitung der zu schützenden Bauten und Gebiete. Das Augenmerk soll dabei auf zwei Punkte gelegt werden.

- Die Ortsbildschutzzonen sind zu reduzieren.
- Diese "speziellen Bauten und Gebiete" sollen trotzdem umfassend geschützt werden. Das heisst, dass diese Bauten und Gebiete mittels überlagerter Schutzzonen, Gestaltungsbaulinien sowie einem Einzelschutz geschützt werden.

Für diesen "umfassenden Schutz" gibt es drei Möglichkeiten:

- Das gesamte Gebiet wird mit einer Erhaltungs- oder Ortsbildschutzzone belegt. So kann das Erscheinungsbild des Quartiers gesichert werden.
- Die Bauten innerhalb von unter Schutz gestellten Gebieten werden mittels einer Gestaltungsbaulinie gesichert. So kann der Raum gesichert werden.
- Einzelne Bauten können ebenfalls geschützt werden. So kann die Baute resp. deren Volumen geschützt werden.

Eine genaue Übersicht über die nachfolgend erläuterten Änderungen befindet sich in der Beilage zum Raumplanungsbericht "Anhang 1".

#### 4.1.2 Gebiete, die der Erhaltungszone zugeteilt werden

Die Erhaltungszone gemäss rechtsgültiger Ortsplanung ist sehr gross. Sie umfasst das räumliche Ensemble Schlosshof-Gasthof Falkenstein-Kirche-Friedhof sowie die Quartierstrasse, die Römerstrasse, Teile der Erlinsbacherstrasse sowie die Rosengasse.

Diese Gebiete weisen jedoch unterschiedliche Eigenschaften auf. Während das räumliche Ensemble Schlosshof-Gasthof Falkenstein-Kirche-Friedhof einzigartig ist, haben die anderen Überbauungen lokalen Wert. Aus diesem Grund wird nur noch das Gebiete Schlosshof – Kirche der Erhaltungszone zugeteilt.

Die Erhaltungszone (§ 27 ZR) bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung architekturhistorisch und ortsgeschichtlich bedeutsamer Siedlungsteile. Für Hauptbauten besteht ein Abbruchverbot. Neubauten sind nicht zulässig, Klein- und Anbauten hingegen sind zulässig.

#### 4.1.3 Gebiete, die der Ortsbildschutzzone 1 zugeteilt werden

Die beiden Ortsbildschutzzonen 1 und 2 dienen dem Erhalt des charakteristischen Orts- und Strassenbildes, dem Schutz traditioneller, architektonischer und ortsgeschichtlicher Bauten und Dorfansichten. Die Bauten sind möglichst zu erhalten, ein Abbruch ist nur mit einer gleichzeitigen Baubewilligung möglich.

Neben- und Anbauten sind zulässig, bauliche Veränderungen müssen untergeordnet sein. Im Anhang 1 des Zonenreglements werden die baulichen Vorgaben für die Ortsbildschutzzonen 1 und 2 geregelt, wobei die Ortsbildschutzzone 1 die strengereren Vorgaben hat.

Die Ortsbildschutzzone 1 umfasst das einzigartige Gebiet zwischen der Aarebrücke und der Verzweigung Hauptstrasse / Aarestrasse. Das Gebiet hat einen geradlinigen, vorstädtischen Charakter, der sich in der Verlängerung des Schlosshügels befindet. Die Ortsbildschutzzone wird auf die erste Bautiefe reduziert (gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung sind oftmals mehrere Bautiefen einer Ortsbildschutzzone zugeteilt).

#### 4.1.4 Gebiete, die der Ortsbilschutzzone 2 zugeteilt werden

Die Quartierstrasse, die Rosengasse sowie die Römerstrasse sind bedeutende Zeitzeugen der Ära Bally und haben eine lokale Bedeutung. Diese Gebiete werden deshalb der Ortsbilschutzzone 2 zugeteilt.

Weiter wird der Strassenzug zwischen dem Restaurant Falkenstein bis zur Oltnerstrasse zwischen dem Margelackerweg und dem Knoblezweg zugeteilt. Die Ortsbilschutzzone 2 entlang der Oltnerstrasse wurde vornehmlich auf die erste Bautiefe reduziert (gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung sind oftmals mehrere Bautiefen einer Ortsbilschutzzone zugeteilt).

Teile des Mühledorfs werden ebenfalls der Ortsbilschutzzone 2 zugeteilt, da die Geschichte (insbesondere verbunden mit der Energieproduktion als auch gleichzeitig die landwirtschaftliche Nutzung) und somit die bauliche Ausgestaltung ebenfalls lokal von Bedeutung sind.

#### 4.1.5 Nicht mehr klassierte Gebiete

Etliche Gebiete, die in der rechtsgültigen Nutzungsplanung sehr ausführlich geregelt sind, werden aus dem Schutz entlassen, da sie ihre ursprünglichen Qualitäten verloren haben und es aufgrund der baulichen Entwicklung nicht absehbar ist, dass diese historischen Qualitäten wieder herbeigeführt werden können. Es sind:

- **Erhaltungszone:** Gebiet entlang der Erlinsbacherstrasse nordöstlich des Belser-Areals
- **Ortsbilschutzzone B**
  - Gebiete rund um Rainstrasse
  - Gebiete südlich der Hauptstrasse entlang der Schmiedenstrasse
- **Ortsbilschutzzone C**
  - Gebiet zwischen der Aarestrasse und östlich der Rosengasse ab der 2. Bautiefe
  - Gebiet zwischen der Erlinsbacherstrasse und der Schulstrasse

## 4.2 Bauten mit Schutzstatus

Es gibt drei Kategorien von Bauten mit einem Schutzstatus:

- **Kantonal geschützte Gebäude** (im Zonen- und Erschliessungsplan rot dargestellt, Zonenreglement § 39 und Anhang 2): Der Kanton kann einzelne Bauten schützen. Dies sind beispielsweise die Schlosskirche oder die alte Mühle im Mühledorf. Da diese kantonal geschützt sind, werden diese im Zonen- und Erschliessungsplan nur orientierend im Sinne einer Information für die Lesenden dargestellt. Die Gemeinde kann im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung diesbezüglich keine Änderungen vornehmen.
- **Schützenswerte Gebäude** (im Zonen- und Erschliessungsplan blau dargestellt, Zonenreglement § 36): Dies sind charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbilds (Situationswert) von Bedeutung sind. Dies ist beispielsweise das Wasserkraftwerk als Einzelobjekt oder das Pfarrhaus/altes Gemeindehaus als Teile des Ortsbilds.

Schützenswerte Bauten sind möglichst ungeschmälert in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) zu erhalten. Eine Abbruchbewilligung wird nur bei einer gleichzeitigen Erteilung einer Baubewilligung verfügt.

Schützenswerte Bauten sind "speziellere Bauten" mit einem eigenen Charakter und Eigenwert als schützenswert ausgeschieden, z.B. die das Schulhaus 1907 oder die Baute auf der Parzelle GB Nr. 473, das eines der ältesten Hochstudhäuser im Kanton Solothurn ist.

Hinweis: Das Trafohäuschen auf der Parzelle GB Nr. 1123 zwischen der Kistenfabrik und der Leistfabrik wird nicht schützenswert, da sich in diesem Bereich gemäss Erschliessungsplan die zusätzliche Zufahrt zum Schachenquartier befindet.

- **Erhaltenswerte Gebäude** (im Zonen- und Erschliessungsplan grün dargestellt, Zonenreglement § 37): Erhaltenswerte Bauten haben einen Einfluss auf das Ortsbild, aber eine weniger starke Eigenwirkung als beispielsweise ein Schulhaus. Sie sind, wenn immer möglich, in ihrer Stellung, ihrem Volumen und äusserer Erscheinung zu erhalten. Eine Abbruchbewilligung wird nur bei einer gleichzeitigen Erteilung einer Baubewilligung verfügt.

Erhaltenswert sind Bauten, die eine bestimmte Bedeutung für das Dorf haben und sollen erhalten bleiben. Trotzdem soll eine sanfte, den Vorgaben entsprechende Weiterentwicklung möglich sein. Dies ist wichtig, beispielsweise wegen den sich verändernden Ansprüchen an das Wohnen.

Die Bauten sind im Zonen- und Erschliessungsplan farblich unterschiedlich dargestellt:

- Geschützte Bauten sind rot dargestellt.
- Schützenswerte Bauten sind blau dargestellt.
- Erhaltenswerte Bauten sind grün dargestellt.

### 4.3 Aufhebung der rechtsgültigen Reservezonen

**Rechtsgültiger Zonenplan**



**Neuer Zonenplan**

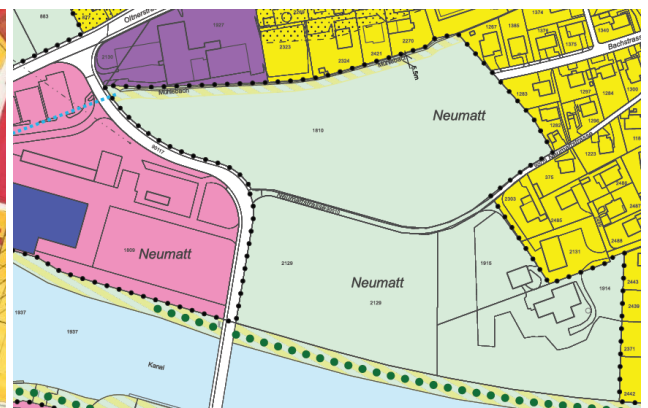
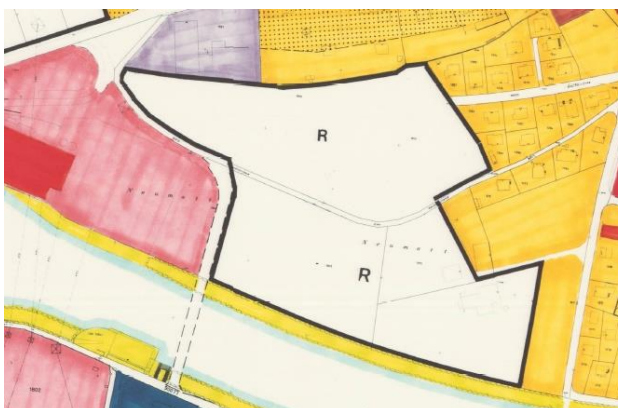
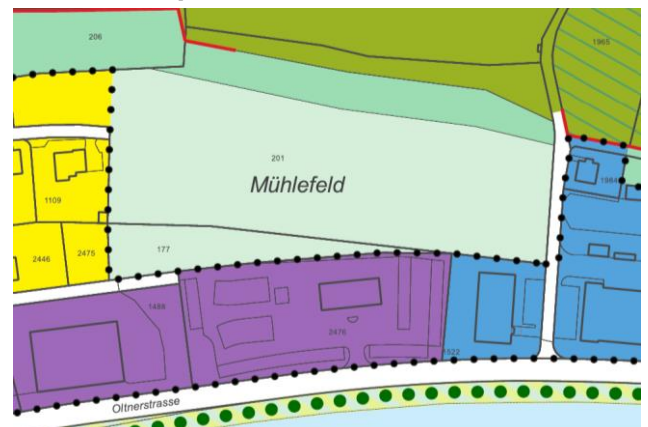


Abbildung 2: Aufhebung der rechtsgültigen Reservezonen

Der Kanton verlangt die Aufhebung der Reservezonen. Sie sind der Landwirtschaftszone zuzuteilen, da sie gemäss PBG § 27 auch als solche gehandhabt werden. Sämtliche Reservezonen werden daher der Landwirtschaftszone zugeteilt. Eine allfällige Einzonung dieser Parzellen verlangt ein ordentliches Nutzungsplanungsverfahren (PBG § 27 Abs. 4).

#### 4.4 Aufhebung Gestaltungspläne Kreuzacker- / Bözachstrasse

**Rechtsgültiger Zonenplan**



**Neuer Zonenplan**



**Rechtsgültiger Erschliessungsplan**



**Neuer Erschliessungsplan**

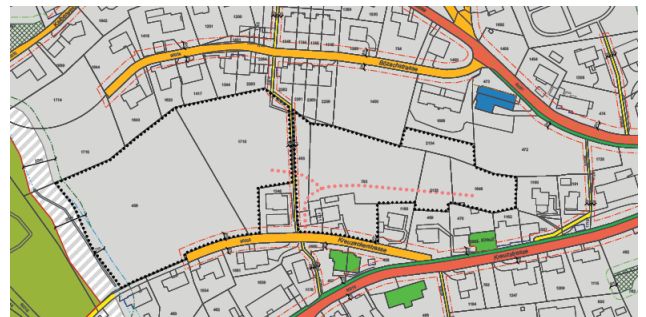


Abbildung 3: Aufheben Gestaltungspläne Kreuzacker- / Bözachstrasse

Für das Gebiet Kreuzacker-/Bözachstrasse bestehen zwei rechtsgültige Gestaltungspläne:

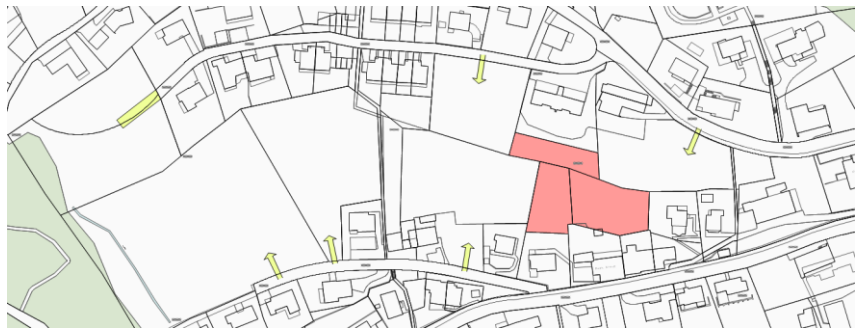
- Westlicher Teil: Der Gestaltungsplan für das Gebiet Kalberweidli wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1424 am 6. Juli 2004 genehmigt.
- Östlicher Teil: Der Gestaltungsplan für das Gebiet Bözachstrasse Süd wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1126 am 11. April 1995 genehmigt.

Beide Gestaltungspläne wurden nie umgesetzt. Der Hauptgrund dafür war die Stichstrasse. Da sie sehr exponiert gewesen wäre, hätte sie grosse Auswirkungen auf die Einsehbarkeit der Gemeinde von Süden her gehabt. Zudem wäre dieses Bauwerk eine grosse finanzielle Last für die

öffentliche Hand als auch die Eigentümer wegen den Perimeterbeiträgen gewesen.

Aus diesen Gründen wurde eine andere Erschliessungsvariante für diese beiden Areale gesucht. Da eine andere Erschliessungsvariante jedoch nicht offensichtlich ist, wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung für dieses Gebiet eine Bebauungsstudie erstellt.

Anhand mehrerer Bebauungs- und Erschliessungsvarianten legte der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Eigentümern und den Anwohnenden eine Bestvariante fest, die nun in den Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan (siehe Zonenreglement § 26) verankert wird. Es soll auf eine Erschliessungsstrasse verzichtet werden und anstelle davon, mehrere kleine Stichstrassen das Gebiet erschliessen:



*Abbildung 4: Stichstrassen ab den bestehenden Strassen ersetzen die aufwändige Erschliessung ab der Rainstrasse*



*Abbildung 5: Mögliche Überbauung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Nr. 1 und 2.*

Die Untersuchungen haben ergeben, dass

- Die **Parzellen GB Nr. 1714 und 1715** (ca. 3'500 m<sup>2</sup>) sowie die **Parzelle GB Nr. 1400** (ca. 2'000 m<sup>2</sup>) direkt ab der Bözachstrasse erschlossen werden können. Die Erschliessung ist ohne grössere Bauwerke möglich. Aus diesem Grund werden diese Parzellen aus den GP-Perimetern entlassen. Der Einfluss der Behörden auf die Qualität der Überbauungen sinkt somit. Da aber das gesamte Wohngebiet am Hang ohne GP-Pflicht bebaut wurde und die Flächen beschränkt gross sind, wird auf eine GP-Pflicht verzichtet.
- Die **Parzelle GB Nr. 472** kann direkt ab der Rainstrasse erschlossen werden. Für die Überbauung der Restfläche dieser Parzelle muss kein grosses Erschliessungsbauwerk erstellt werden, sondern die Parkplätze können z.B. im "obersten Geschoss" erstellt werden (analog diverse Bauten entlang der Bözachstrasse).

Aufgrund dieser Überlegungen werden folgende Anpassungen in diesem Gebiet vorgenommen:

- Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Nr. 1 wird auf die **Parzellen GB Nr. 459 und 1710** reduziert. Die Erschliessung kann mit einer Tiefgarage ab der Kreuzackerstrasse inkl. Schräglift o.ä. sichergestellt werden.
- Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Nr. 2 wird auf die **Parzellen GB Nr. 455, 753, 1646, 1711, 2133 und 2134** reduziert. Die Erschliessung kann mit einer Stichstrasse ab der Kreuzackerstrasse 6 bis 8a sichergestellt werden. Eine Erschliessung des GP Nr. 1 ab dieser Stichstrasse wird im Erschliessungsplan dargestellt.  
Die Parzellen GB Nr. 2134, 2133 und 1646 (rot eingefärbt in der Abbildung oben) werden in den Perimeter integriert, da diese so ebenfalls überbaut werden können.
- Die Mindestanforderungen an diese Gestaltungspläne werden im Zonenreglement § 26 erläutert. Von grösster Bedeutung ist die Integration dieser Überbauung in die Umgebung zwischen dem Wald und dem räumlichen Ensemble Schlosshof-Gasthof Falkenstein-Kirche-Friedhof gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die weiteren Bedingungen wie die Erschliessung, Etappierung etc. sind ebenfalls in diesem Paragraphen aufgeführt.
- Die beiden rechtsgültigen Gestaltungspläne werden aufgehoben.
- Sämtliche Erschliessungen sind privat zu erstellen. Dies wird im Erschliessungsplan entsprechend dargestellt.

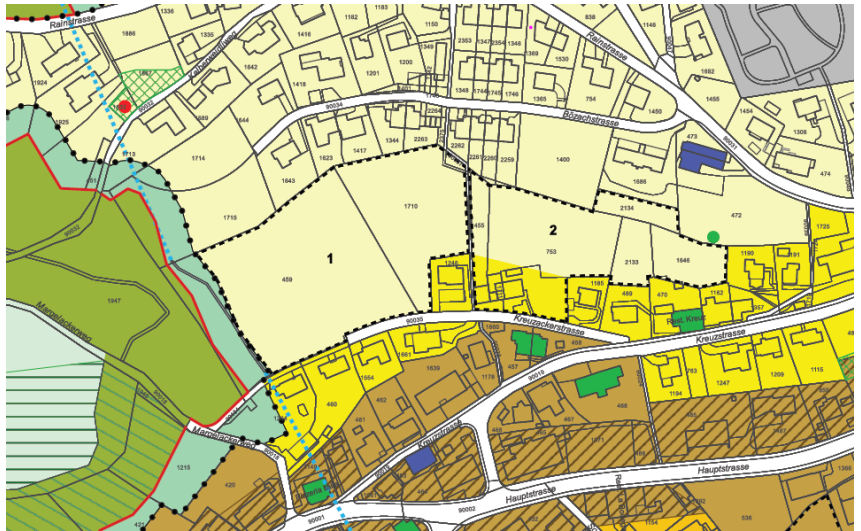


Abbildung 6: Neue Perimeter für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht 1 und 2

Weiter gelten folgende Erkenntnisse für die Erschliessung dieses Gebiets:

- Die grundsätzliche Machbarkeit der Erschliessung des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht Nr. 2 wurde durch die kleine Machbarkeitsstudie von Kontextplan aufgezeigt. Je weiter westlich die Einmündung ab der Kreuzackerstrasse (also auf der Höhe der Parzelle GB Nr. 455), desto mehr Aufschüttungen sind aufgrund des abfallenden Terrains nötig, je weiter östlich, desto mehr Abgrabungen sind aufgrund der zunehmenden Neigung nötig.
- Die Machbarkeitsstudie zeigte weiter, dass der Kreuzungsfall Personenwagen – Lastwagen (Müllwagen, Lieferwagen etc.) sichergestellt werden muss. So kann bei einer Strassenbreite von 4.50 m und einem Trottoir der Begegnungsfall Personenwagen – Lastwagen sichergestellt werden. Das Trottoir ist für Fussgänger wichtig, da die Sichtverhältnisse aufgrund der Hangneigung und der Kurve sehr reduziert sind. Weiter ist in Abhängigkeit der Kurve eine entsprechende Sichtberme sicherzustellen. Die genaue Erschliessung ist in einem Verkehrsgutachten aufzuzeigen. Dies ist in den Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan festzusetzen.

### Zonierung

Die Zonierung (2-geschossige Wohnzone Hang) hat sich bei der Überprüfung als korrekt erwiesen. Mit der neu ins Zonenreglement integrierte Regelung betreffend Terrassenbauten sind diese nun auch zugelassen (Zonenreglement § 11 Abs. 3).

## 4.5 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Ein Gestaltungsplan stellt erhöhte Anforderungen an eine Überbauung sicher. Dies bedeutet, dass für eine Überbauung nicht "nur" ein Baugesuch eingereicht werden muss, sondern im Vorfeld ein Gestaltungsplan erstellt werden muss, der alle wesentlichen Merkmale einer Überbauung sicherstellt.

Gemäss § 44 PBG bezwecken Gestaltungspläne "eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen". Weiter haben sie vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Gemeinden können im Rahmen ihrer Nutzungsplanung zusätzliche Mindestanforderungen an Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht erlassen (siehe Zonenreglement § 26).

Die Vorteile eines Gestaltungsplans zeigen sich dadurch, dass der Gemeinderat eine aktive Mitsprache hat und so die Bedürfnisse der Bevölkerung einbringen kann. Dies ist unter anderem wegen der Grösse der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht wichtig. Eine grosse Überbauung, die sich nicht in die gewachsenen Strukturen einfügt, wirkt sich negativ auf das gesamte Quartier bzw. den gesamten Ortsteil aus.

### **Gebiet Nr. 1: Bözachstrasse/Kreuzackerstrasse West**

siehe Kapitel 4.4.

### **Gebiet Nr. 2: Bözachstrasse/Kreuzackerstrasse Ost**

siehe Kapitel 4.4.

### **Gebiet Nr. 3: Schlossgärtnerei 2**

Gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung besteht für fast das gesamte Gebiet zwischen dem Geviert Hauptstrasse – Engelbergstrasse – Bachmattstrasse eine Gestaltungsplanpflicht. Der östliche Teil davon wurde vor einigen Jahren überbaut.

Der Gestaltungsplanperimeter wird deshalb angepasst:

- Die Parzelle GB Nr. 2326 wird nicht in den Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht aufgenommen. Diese Parzelle ist überbaut und es ist nicht davon auszugehen, dass diese Baute in absehbarer Zeit ersetzt wird. In den Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan wird festgehalten, dass dessen Erschliessung über die Bachmattstrasse sicherzustellen ist. Weiter wird die naturnahe Integration des Bachs in die Überbauung festgeschrieben.

- Die Parzelle GB Nr. 1366 wird ebenfalls aus dem GP-Perimeter entlassen. Sie ist überbaut und über die Hauptstrasse erschlossen.
- Der bebaute Teil der Parzelle GB Nr. 751 wird ebenfalls aus dem GP-Perimeter entlassen, da keine baulichen Tätigkeiten in absehbarer Zeit vorgesehen sind.

Es verbleibt somit der nicht bebaute Teil der Parzelle GB Nr. 751 im GP-Perimeter.

Gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan ist die Erschliessung der Parzelle GB Nr. 751 resp. die Verlängerung der Bachmattstrasse als verkehrsberuhigte Strasse zu erstellen.

Die Parzellen verbleiben analog der rechtsgültigen Ortsplanung in der Kernzone.

#### **Gebiet Nr. 4: Gestaltungsplan Schlossgärtnerei**

Das Gebiet wurde kürzlich überbaut. Der Gestaltungsplan bleibt bestehen, es gibt keine Änderungen.

#### **Gebiet Nr. 5: Gestaltungsplan alte Leistenfabrik**

Der Gestaltungsplan ist genehmigt. Der Gestaltungsplan bleibt bestehen, es gibt keine Änderungen.

#### **Gebiet Nr. 6: Gestaltungsplan Aareblick**

Der Gestaltungsplan ist genehmigt. Der Gestaltungsplan bleibt bestehen, es gibt keine Änderungen.

#### **Gebiet Nr. 7: Gestaltungsplan Auenpark**

Der Gestaltungsplan ist genehmigt. Der Gestaltungsplan bleibt bestehen, es gibt keine Änderungen.

#### **Gebiet Nr. 8: Gestaltungsplan In den Reben**

Der Gestaltungsplan ist genehmigt. Der Gestaltungsplan bleibt bestehen, es gibt keine Änderungen.

### **Gebiet Nr. 9: Landwirtschaftlicher Gestaltungsplan GB Nr. 1872 Hof Bösch**

Der Gestaltungsplan wurde umgesetzt. Er bleibt bestehen, es gibt keine Änderungen.

### **Gebiet Nr. 10: Gestaltungsplan Model AG**

Der Gestaltungsplan ist genehmigt. Der Gestaltungsplan bleibt bestehen, es gibt keine Änderungen.

### **Gebiet Nr. 11 Inseli**

Das Gebiet ist seit einiger Zeit nicht bebaut, soll aber in diesem Planungshorizont einer Überbauung zugeführt werden. Die Gemeinde hat aus verschiedenen Gründen ein Interesse daran, das Gebiet generationengerecht zu überbauen. Aus diesen Gründen wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Mindestanforderungen an das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht "Inseli" sind im Zonenreglement § 26 festgeschrieben. Es soll eine zukunftsgerichtete Überbauung mit Wohnformen für verschiedene Generationen, einer nachhaltigen Mobilität und einer vorbildlichen energetischen Planung geschaffen werden. Weiter ist dem Übergang in Richtung Wald und Aare Rechnung zu tragen. Die Grundwasserschutzzone 2 ist ebenfalls zu beachten, dort sind keine baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen zulässig.

Weiter wird die Gemeinde einen Überbauungsvertrag erarbeiten. Darin soll aus heutiger Sicht die Überbauungsfirst festgehalten werden sowie die Möglichkeit der Gemeinde, das Grundstück nach Ablauf ebendieser zur Hälfte des Marktwertes zu erwerben.

### **Gebiet Nr. 12: Belser-Areal**

Das Belser-Areal (Parzelle GB Nr. 1111) ist an einer ortsbaulich sensiblen Stelle – nämlich am Eingang zur Kernzone sowie gegenüber der historischen Leistenfabrik – sowie am Übergang von der Ebene in die Wohngebiete am Hang und wird daher mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Der Gestaltung entlang der Erlinsbacherstrasse ist grosses Augenmerk zu schenken. Arbeitsnutzungen und Dienstleistungen haben zum öffentlichen Raum hin gewandt zu sein.

Es ist davon auszugehen, dass die Lage der künftigen Einmündung in die Jurastrasse anders sein wird als diejenige der beiden aktuellen Anschlüsse. In den zusätzlichen Mindestanforderungen ist deshalb festgehalten, dass wegen dem Anschluss auf die Kantonsstrasse frühzeitig mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau in Kontakt zu treten ist.

### Gebiet Nr. 13: Oberschachen

Der Gestaltungsplan ist genehmigt. Der Gestaltungsplan bleibt bestehen, es gibt keine Änderungen.

## 4.6 Weitere Änderungen

### 4.6.1 Nördlicher Teil der Leistenfabrik als Gewerbezone

#### Rechtsgültiger Zonenplan



#### Neuer Zonenplan

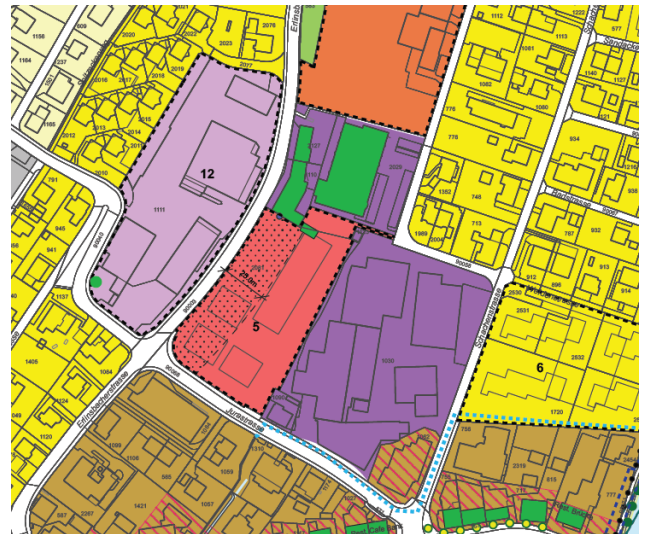


Abbildung 7: Nördlicher Teil der alten Leistenfabrik als Gewerbezone



Abbildung 8: Rechtsgültiger GP Alte Leistenfabrik

Die Parzellen GB Nr. 1110, 2029, 2081 und 2127 sind gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung keiner Grundnutzung zugeteilt, sondern nur mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Darum ist auch die Grundnutzung weiss dargestellt. Im rechtsgültigen GP (RRB Nr. 3248 vom 29. Oktober 1991) heisst es hingegen im Plankopf "Gewerbe- und Industrieareal Erlinsbacherstrasse / Jurastrasse". Die Parzelle GB Nr. 2081 wurde parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans alte Leistenfabrik im Rahmen einer Teiländerung der Ortsplanung der "Zone alte Leistenfabrik" zugeteilt (RRB Nr. 1098 vom 26. Juni 2017). Die anderen drei Parzellen (GB Nr. 1110, 2029 und 2127) werden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Gewerbezone zugeteilt. Es ist somit keine Einzonung, auch wenn dieses Gebiet nun im Zonenplan als Gewerbezone dargestellt wird.

Die bestehenden Bauten sind bereits im rechtsgültigen Gestaltungsplan (siehe Abbildung oben) als erhaltenswert gekennzeichnet (siehe pink umrandete Bauten resp. diagonale enge Schraffur in der obigen Abbildung). Diese Bauten werden deshalb ebenfalls im Zonenplan als erhaltenswert gekennzeichnet. Die Baute entlang der Erlinsbacherstrasse wird zusätzlich mit einer Gestaltungsbaulinie im Erschliessungsplan versehen.

#### 4.6.2 Umzonung der Parzelle GB Nr. 1111 (Belser-Areal)

**Rechtsgültiger Zonenplan**



**Neuer Zonenplan**

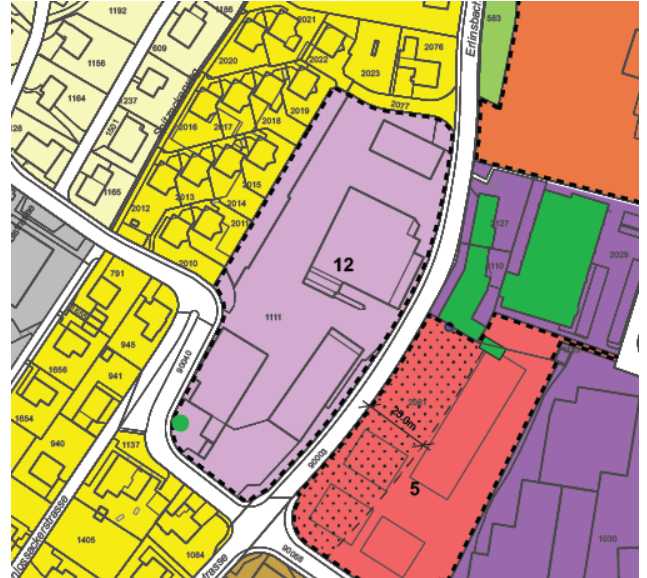


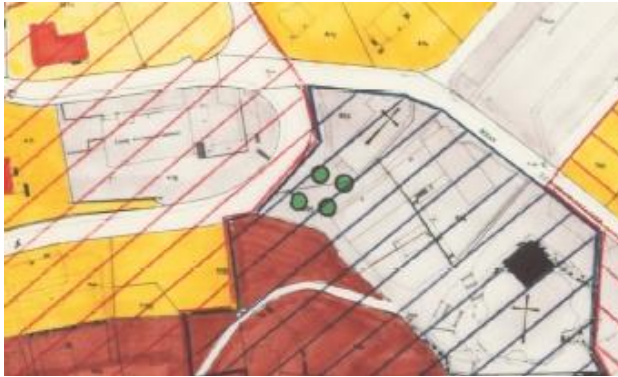
Abbildung 9: Umzonung der Parzelle GB Nr. 1111

Das Belser-Areal (Parzelle GB Nr. 1111) soll gemäss räumlichem Leitbild kurz- bis mittelfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Parzelle GB Nr. 1111 ist derzeit der Gewerbezone zugeteilt und wird künftig der Mischzone mit einem Wohn- und Arbeitsanteil im Verhältnis 80 % zu 20 % zugeteilt. Das bedeutet, dass auf max. 80 % der zulässigen Ausnützung Wohnnutzungen möglich sind. Die Verteilung der Nutzungen innerhalb des Areals ist Sache der Eigentümer\*innen. Wegen der ortsbaulich sensiblen Lage wird es mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt (siehe Kapitel 4.5).

Gemäss kantonalem Planungsausgleichsgesetz wird diese Umzonung Mehrwertabgabepflichtig. Die Gemeinde steht mit der Eigentümerschaft diesbezüglich im Austausch.

#### 4.6.3 Parzellen GB Nr. 1299 und 1155 (westlich katholisches Pfarramt)

**Rechtsgültiger Zonenplan**



**Neuer Zonenplan**



Abbildung 10: Gebiet westlich des katholischen Pfarramts)

Der östliche Teil der Parzelle GB Nr. 1299 ist in der rechtsgültigen Nutzungsplanung der Kernzone mit überlagernder Erhaltungszone, der westliche Teil der W2 mit Ortsbildschutzzone 2 zugeteilt. Da die Schlosskirche und die christkatholische Kirche sich gleich östlich davon befinden, soll dieses Gebiet auch langfristig nicht bebaut werden. Die Topografie würde eine Bebauung zudem deutlich erschweren. Der östliche Teil des Gebiets wird deshalb der Grünzone zugeteilt. Die Erhaltungszone bleibt bestehen.

Die Hecke wird mit einer 4 m breiten Heckenbaulinie ergänzt.

Der kleine, südlichste Spickel der Parzelle GB Nr. 1299 wird analog dem restlichen Teil der Parzelle in die W2 mit überlagernder Ortsbildschutzzone 2 umgezont.

#### 4.6.4 Parzelle GB Nr. 568 zwischen Hauptstrasse und Aarestrasse

**Rechtsgültiger Zonenplan**



**Neuer Zonenplan**

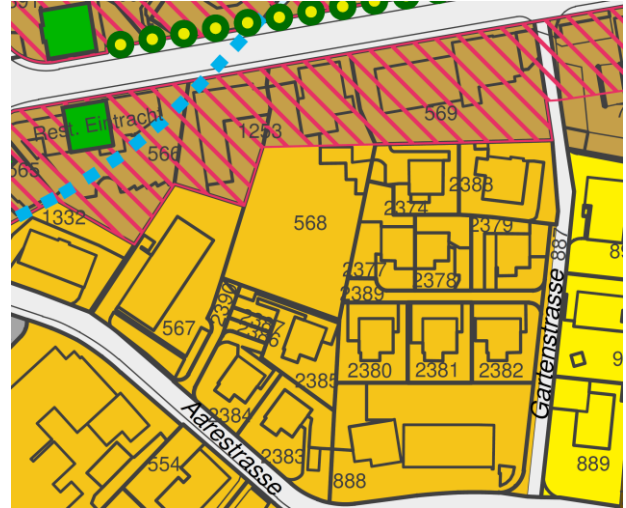


Abbildung 11: Zonierung Parzelle GB Nr. 568

Die Parzelle GB Nr. 568 ist gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung drei verschiedenen Zonen zugeteilt: Der nördliche und mittlere Teil ist der Kernzone mit überlagernder Ortsbildschutzzone A zugeteilt, der südliche der 3-geschossigen Wohnzone. Dies ist für eine mögliche Überbauung nicht optimal, zumal ab der zweiten Bautiefe grundsätzlich keine Kernzone mehr sein soll. Aus diesem Grund wird der mittlere Teil ebenfalls der 3-geschossigen Wohnzone zugeteilt.

#### 4.6.5 Parzellen GB Nr. 1264 und 460, Kreuzstrasse/Margelackerweg

**Rechtsgültiger Zonenplan**



**Neuer Zonenplan**



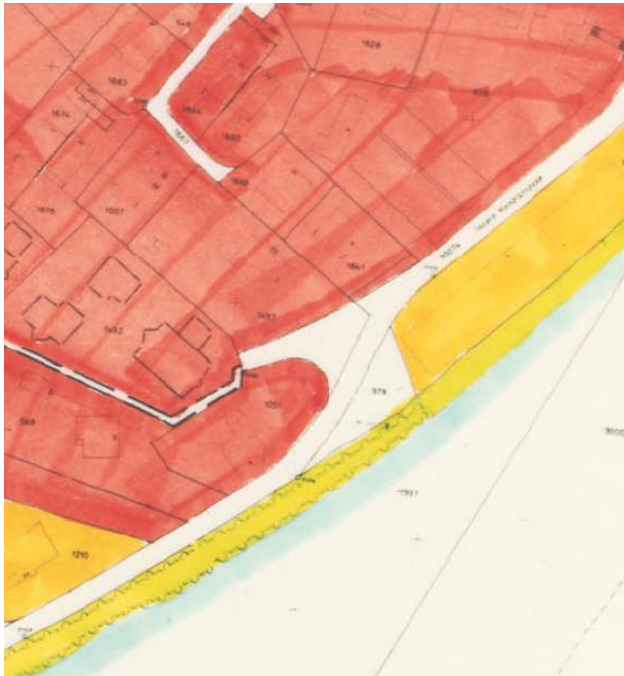
Abbildung 12: Zonierung Parzellen GB Nr. 1264 und 460

Die beiden Parzellen GB Nr. 1264 und 460 sind gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung im nördlichen Teil der 2-geschossigen Wohnzone, im südlichen Teil der Kernzone mit überlagernder Ortsbildschutzzone zugeteilt.

Diese beiden Parzellen werden gesamthaft der 2-geschossigen Wohnzone W2 ohne überlagernder Ortsbildschutzzone 2 zugeteilt.

#### 4.6.6 Parzellen GB Nr. 979, 1641 und 1493, Innere Kanalstrasse

**Rechtsgültiger Zonenplan**



**Neuer Zonenplan**

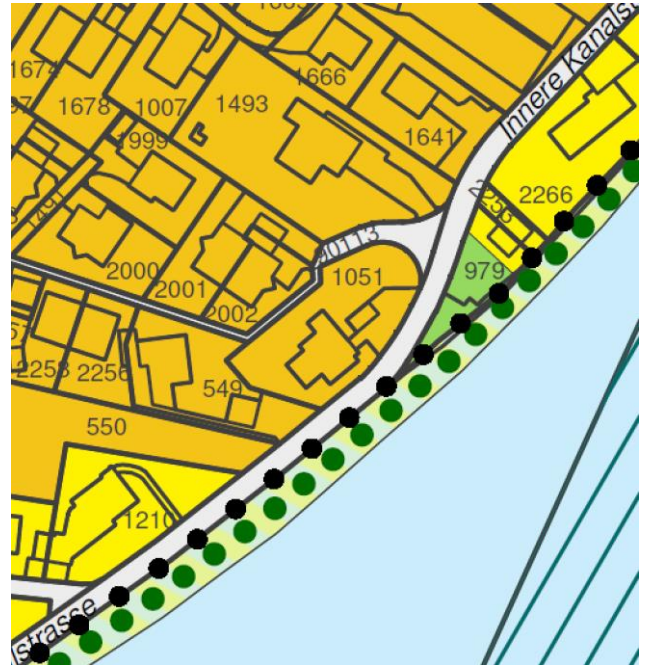


Abbildung 13: Änderungen auf den Parzellen auf den Parzellen GB Nr. 979, 1493 und 1641

Der südliche Teil der Parzelle GB Nr. 979 ist gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung keiner Zone zugeteilt. Er wird neu der Grünzone zugeteilt. Dies entspricht auch der gegenwärtigen Nutzung.

Der südwestlichste Teil der Inneren Kanalstrasse wurde anders gebaut als gemäss dem rechtsgültigen Erschliessungsplan. Die nicht genutzte Strassenfläche wird nun – gemäss der Parzellierung – den angrenzenden Parzellen GB Nr. 1743 und 1463 zugeteilt.

Falls künftig bauliche Massnahmen vorgenommen werden, die nur wegen der zusätzlichen Fläche möglich wären, würde bei einem Baugesuch für ebendiese Fläche eine Mehrwertabgabe anfallen. Wenn die grössere Nutzfläche jedoch ohne Einzonung möglich gewesen wäre, fällt diese nicht an<sup>5</sup>.

5. Auskunft ARP an das Planteam, 11. Mai 2020.

#### 4.6.7 Parzelle GB Nr. 1101 Bach- / Schmiedenstrasse

##### Rechtsgültiger Zonenplan



##### Neuer Zonenplan

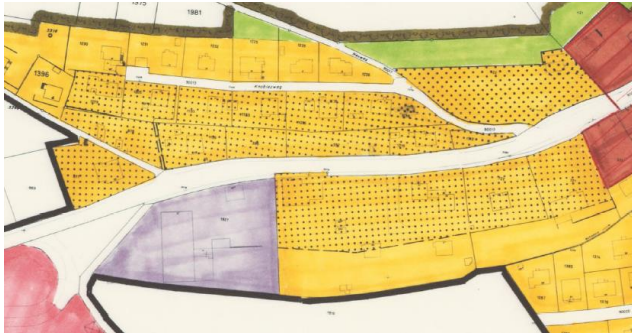


Abbildung 14: Zonierung Parzelle GB Nr. 1101 Bach- / Schmiedenstrasse

Die Parzelle GB Nr. 1101 ist momentan im nördlichen Bereich der Kernzone und im südlichen Bereich der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt. Aufgrund der unnatürlichen Zonengrenze liegt das mittlere der drei Gebäude (Schmiedenstrasse 16) sowohl in der Kern-, als auch in der 2-geschossigen Wohnzone. Die Baumasse entsprechen dabei denjenigen der 2-geschossigen Wohnzone. Um durch eine bessere Abgrenzung der Zoneneinteilung Rechtssicherheit für allfällige spätere Anpassungen zu schaffen, wird die Zonengrenze leicht nach Norden an den Bach hin verschoben. Somit liegt das mittlere Gebäude dann nur noch in der 2-geschossigen Wohnzone.

#### 4.6.8 Anpassung der Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe entlang der Oltnerstrasse

**Rechtsgültiger Zonenplan**



**Neuer Zonenplan**

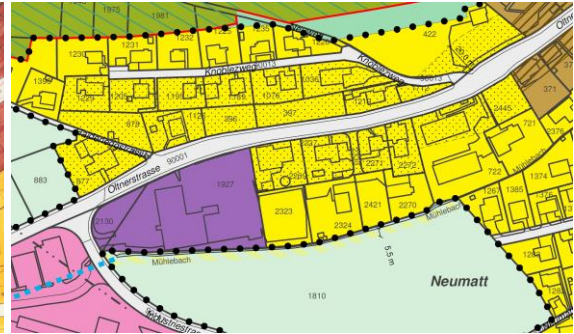


Abbildung 15: Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufen entlang der Oltnerstrasse

Die Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II auf ES III ist gemäss rechtsgültiger Ortsplanung nicht ganz einheitlich gehandhabt. Vor allem südlich der Oltnerstrasse reicht die Aufstufung inmitten in die 2. Bautiefe ohne klare Abgrenzung. Aus diesem Grund wird die Aufstufung entweder auf die erste Bautiefe oder aber auf eine Tiefe von 20 m festgesetzt.

#### 4.6.9 Aufhebung überlagernde Grünfläche auf den Parzellen GB Nr. 1851 und 2391

**Rechtsgültiger Zonenplan**



**Neuer Zonenplan**



Abbildung 16: Aufhebung überlagernde Grünfläche auf den Parzellen GB Nr. 1851 und 2391

Die überlagernden Grünflächen auf den Parzellen GB Nr. 1851 und 2391 werden aufgehoben, da das Konzept Mühledorf aus politischen Gründen nicht umgesetzt werden konnte.

## 5. Die Änderungen im Bereich Natur und Landschaft

### 5.1 Aktualisierung Naturinventar

Im Zuge der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde das Naturinventar aktualisiert. Objekte, die im Naturinventar mit der 1. Priorität klassiert sind, sollen grundsätzlich in der Nutzungsplanung gesichert werden.

Der Schutz der Naturobjekte erfolgt auf verschiedene Art und Weise: Neben der Sicherung der Objekte aufgrund der Zone (Grundnutzung / überlagerte Zone), wurden einzelne Naturobjekte (Bäume/Baumreihen) im Bauzonen- und Gesamtplan aufgenommen und gesichert. Andere Naturobjekte 1. Priorität wurden durch Ergänzungen in den Bestimmungen von konkreten Gestaltungsplänen gesichert. Zudem wurden mehrere wertvolle Lebensraumverbunde (Naturobjekte 1. Priorität) mit einem kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert.

Gestützt auf das aktualisierte Naturinventar wurde das Naturkonzept erarbeitet, welches Handlungsempfehlungen zur Förderung von Natur und Landschaft in Niedergösgen formuliert.

### 5.2 Umsetzung Naturinventar in der Ortsplanung

#### 5.2.1 Sicherung aufgrund der Zone

Der Schutz der Naturobjekte der 1. Priorität wird in folgenden Zonen als grundlegend gesichert betrachtet:

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Grünzone
- Uferschutzzone innerhalb Bauzone
- Uferschutzzone ausserhalb Bauzone
- Wald
- Waldrandschutzzone
- Landwirtschaftszone
- Landschaftsschutzzone
- Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft
- Kantonale Uferschutzzone
- Kantonaes Vorranggebiet Natur und Landschaft

## 5.2.2 Geschützte Naturobjekte allgemein

Die kommunal geschützten Naturobjekte sind im Zonenreglement § 34 und im Anhang 3 aufgeführt.

## 5.2.3 Bäume

Im Naturinventar wurden markante Bäume im Siedlungsgebiet erfasst. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bäume und Baumreihen, welche mit der Nutzungsplanung geschützt werden.

| Obj. Nr. | Objektbezeichnung                    | Objektbeschreibung                                                                                                                               | Empfehlung Nutzungsplanung                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1      | Linden Schulhaus                     | Drei alte Silber-Linden ( <i>Tilia tomentosa</i> , ca. 80 - 100-jährig)                                                                          | 1. Priorität / in Nutzungsplanung zu schützen                                                                                                                                                                                                                     |
| 8.2      | Eiche Rain                           | Alte Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> , ca. 100-jährig) in ökologisch wertvollem, extensiv genutztem Obst- und Weideland (vgl. Objekt 5.6)      | 1. Priorität / in Nutzungsplanung zu schützen                                                                                                                                                                                                                     |
| 8.3      | Linden Kreuzstrasse                  | Zwei mittelalte Holländische Linden ( <i>Tilia x europaea</i> ) in ortsbildprägender Lage                                                        | In Nutzungsplanung zu schützen (Ortsbild --> Bei Abgang Ersatz am gleichen Standort)                                                                                                                                                                              |
| 8.4      | Mammutbaum Jurastrasse               | Mittelalter Mammutbaum ( <i>Sequoiadendron giganteum</i> ) in prominenter Lage                                                                   | In Nutzungsplanung zu schützen (politisch gewünscht, aus Naturschutzsicht nicht nötig)                                                                                                                                                                            |
| 8.5      | Linde Mühledorf                      | Alte Holländische Linde ( <i>Tilia x europaea</i> , ca. 80-jährig) im Hofensemble                                                                | 1. Priorität / in Nutzungsplanung zu schützen (bei Abgang Ersatz im Bereich Hofensemble)                                                                                                                                                                          |
| 8.6      | Baumreihe Hauptstrasse               | Gewöhnliche Rosskastanienbäume ( <i>Aesculus hippocastanum</i> ), Baumreihe einreihig, stellenweise doppelreihig, mit ortsbildprägender Funktion | Gemäss Vorprüfungsbericht dürfen sie nur orientierend dargestellt werden, da sie sich entlang einer Kantonsstrasse befinden. Aus Sicht Gemeinde haben sie jedoch wegen des Ortsbildschutzes einen sehr hohen Wert (aus Sicht Naturschutz wäre kein Schutz nötig). |
|          | Bäume Restaurant Schloss Falkenstein | Vier Gewöhnliche Rosskastanienbäume ( <i>Aesculus hippocastanum</i> )                                                                            | Bereits in der Nutzungsplanung 1992/1995 aufgeführt                                                                                                                                                                                                               |

Tabelle 6: Triage Bäume

In der Nutzungsplanung werden diese Bäume und Baumreihen geschützt. Sie sind zu erhalten. Die Beseitigung bedarf der Genehmigung durch die Baumkommission. Bei natürlichem Abgang oder wenn sie aus Krankheits- oder Sicherheitsgründen entfernt werden müssen, sind sie zu ersetzen (Zonenreglement § 34 Abs. 3).

## 5.2.4 Hecken

Die rechtskräftige Nutzungsplanung hat die Hecken nicht gesamthaft festgestellt. Aus diesem Grund wurde dies im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen.

Zunächst wurden im Naturinventar alle Hecken im biologischen Sinn erfasst. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Triage auf, welche Hecken wertvoll sind und welche Hecken innerhalb des Baugebietes festgestellt werden müssen:

| Obj. Nr. | Objektbezeichnung            | Objektbeschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Empfehlung NP                                 | Umsetzung in Nutzungsplanung (NP)                                                                                                                                                                                    |
|----------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1      | Kanalböschung                | Bestockte Kanalböschungen mit kleinflächigen Wiesenfragmenten und sporadisch gemähten Krautsäumen, Vegetation insgesamt gut ausgebildet, stellenweise aber auch durch unsachgemässe Pflege, Zierstrauchpflanzungen oder Neophytenaufwüchse (z.B. Robinie), beeinträchtigt. Böschungslebensräume wegen des stark verbauten Kanalufers weitgehend von den Wasserlebensräumen abgekoppelt. | 1. Priorität / in Nutzungsplanung zu schützen | Hecke durch Landschaftsschutzzone sowie Uferschutzzone gesichert.<br>In weiten Teilen bereits mit einer schematischen Darstellung "Hecke, Uferbestockung und Feldgehölze" im Bauzonen- und Gesamtplan ausgeschieden. |
| 2.2      | Hecke / Feldgehölz Mühledorf | Gut strukturiertes, älteres Pioniergehölz mit auenartiger Artenzusammensetzung im Bereich einer Auffüllung                                                                                                                                                                                                                                                                              | In Nutzungsplanung zu schützen                | <b>Heckenfeststellung</b><br>Hecke gilt als Pioniergehölz. Sie ist seit 1998 neu entstanden.                                                                                                                         |

|     |                                           |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.3 | Umgebung Einfahrt Kraftwerk Eifeld-Gösgen | Naturnah angelegte Umgebung mit Wildhecken und mageren, trockenen, leicht ruderal geprägten Fromentalwiesen                                                                                                                            |                                                                                                       | Gemäss Heckenrichtlinie gelten Gehölzflächen, die im Baugebiet zur Gartengestaltung angelegt worden sind (Einfriedungen, Naturgärten, Parkanlagen, Alleen usw.) nicht als Hecke.<br><br>Keine Umsetzung in den Zonenvorschriften notwendig. |
| 2.4 | Hecke Grossacker                          | Hochhecke im Gleisspikkel und schmale Fortsetzung entlang Parzellengrenze, im Gleisrandbereich schöne Mauereidechsenpopulation, weiter südöstlich ohne Krautsaum (Ackerbewirtschaftung bis an Bestockungsrand).                        | In Nutzungsplanung zu schützen (Heckenfeststellung / evtl. Ausnahme gem. kantonaler Heckenrichtlinie) | <b>Heckenfeststellung nördlicher Teil</b><br>Streifen in Richtung Süden verlaufend ökologisch nicht wertvoll                                                                                                                                |
| 2.5 | Heckengehölze Spielplatz Oberschachen     | Strukturreiche, auenartige Heckengehölze und Kraut-/Staudenflächen westlich Spielplatz                                                                                                                                                 | 1. Priorität / in Nutzungsplanung zu schützen                                                         | durch Uferschutzzone gesichert. Da es sich um eine "angelegte" Hecke handelt ist eine Heckenfeststellung nicht notwendig (vgl. Ausführungen zu Objekt Nr. 2.3)                                                                              |
| 2.6 | Hecke Pumpwerk Insel                      | Baumhecke ohne nennenswerten Krautsaum, Bewirtschaftung bis an Heckenrand, teilweise Ablagerung von Gartenabfällen                                                                                                                     | In Nutzungsplanung zu schützen                                                                        | <b>Heckenfeststellung</b><br>In diesem Fall stimmt die Hecke mit der Bodenbedeckung gemäss AV-Daten überein, weshalb diese Daten verwendet werden können.                                                                                   |
| 2.7 | Gehölze Schlosskirche                     | Gehölzaufwüchse / alter Efeu am verwachsenen Felssporn der Schlosskirche und an angrenzenden Felsaufschlüssen sowie im Bereich von ehemaligen Obstgärten. Stellenweise aufkommende invasive Neophyten (Windender Knöterich, Essigbaum) | 1. Priorität / in Nutzungsplanung zu schützen                                                         | <b>Heckenfeststellung</b><br>Ensemble Schlossareal. Es ist festzuhalten, dass durch die Heckenfeststellung die Parzelle Nr. 1299 nicht mehr bebaubar ist (Abstandsvorschriften / Baulinien)                                                 |

|      |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.8  | Schützenhaus Sig                              | Strukturreiches Lebensraumgefüge aus Wildhecken, extensiv gemähten Wiesen und Krautsäumen / Brachwiesen, grosse Standortvielfalt aufgrund unterschiedlicher Expositionen (Erd- und Kieswälle) und kleinräumiger Pflege, im Osten Ackerbewirtschaftung bis an Heckenrand | 1. Priorität / in Nutzungsplanung zu schützen                                          | In weiten Teilen bereits mit einer schematischen Darstellung "Hecke, Uferbestockung und Feldgehölze" im Bauzonen- und Gesamtplan gesichert.                                                                                                                                                                   |
| 2.9  | Böschung Schulhaus                            | Heckenartig bestockte Böschungen mit magerem, trockenem Krautsaum um Schul-Sportanlage                                                                                                                                                                                  |                                                                                        | kein Schutz gefordert.<br>Die Umsetzung erfolgt im Naturkonzept. Gemäss Bauzonen- und Gesamtplan liegt dieses Objekt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.                                                                                                                                          |
|      | Waldböschung Friedhof                         | Waldartig bestockte Böschung eines ehemaligen Aarearms, stellenweise rel. artenarm, Krautsaum +/- nährstoffreich, aufkommende Garten-Brombeeren                                                                                                                         | 1. Priorität / in Nutzungsplanung zu schützen (ganze bestockte Fläche, nicht nur Wald) | <b>Heckenfeststellung</b><br>Diese Hecke befindet sich in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA). Die Gemeinde sollte insbesondere auf den gemeindeeigenen Flächen die Qualität sicherstellen.                                                                                                   |
| 4.11 | Wiese und Hecke Rainstrasse - Kalberweidliweg | Magere Glatthaferwiese im Siedlungsgebiet, mit Wildhecke und Wasseraustritt aus Felsgrotte (wohl Teil des Objekts 1.6 "Bachgerinne Kalberweidli") am unteren Objektrand.                                                                                                | 1. Priorität / in Nutzungsplanung zu schützen                                          | <b>Heckenfeststellung</b><br>Es ist festzuhalten, dass durch die Heckenfeststellung die Parzelle Nr. 1867 (2-geschossige Wohnzone Hang) nicht mehr bebaubar ist (Abstandsvorschriften / Baulinien)<br><br>Geologisches Objekt "Wasseraustritt, Felsgrotte bereits im Bauzonen- und Gesamtplan sichergestellt. |

Tabelle 7: Triage Hecken

Die nachfolgende Abbildung zeigt die wertvollen Hecken (rot eingekreist), welche festgestellt **wurden**.

Grün umrandet sind die Standorte der im Naturinventar erfassten Einzelbäume und Baumreihen, der 1. Priorität.

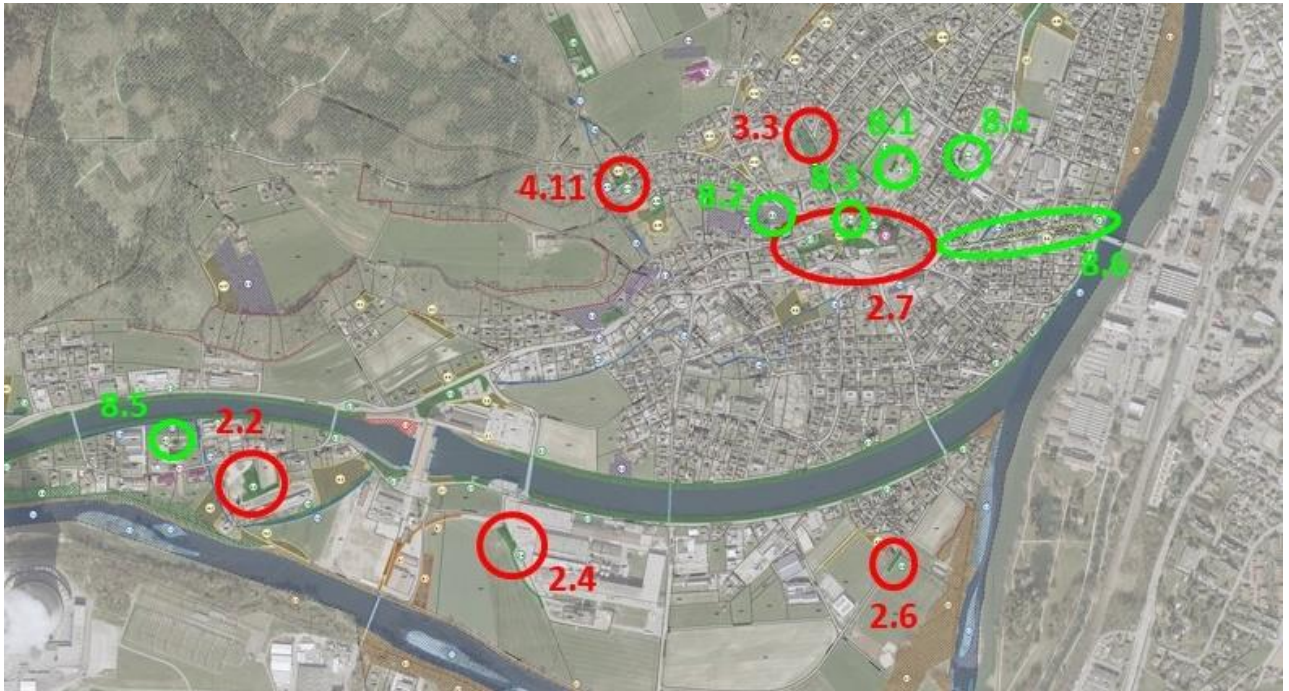


Abbildung 17: Triage der wertvollen Hecken (rot) und Bäume (grün) aus dem Naturinventar

Gepflanzte Hecken werden nicht geschützt. Hecken, die über einen Gestaltungsplan gesichert sind (z.B. im Gebiet des Gestaltungsplans «In den Reben») werden hier nicht abermals geschützt.

### 5.2.5 Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft

Die kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und der Aufwertung von vielfältigen Gebieten für Tiere und Pflanzen. Als überlagernde Zone gelten, soweit durch Vereinbarungen nichts anderes geregelt ist, weiterhin die Bestimmungen der entsprechenden Grundnutzung. Die Gemeinde kann Pflegevereinbarungen mit den Grundeigentümern und den Bewirtschaftern aushandeln und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festlegen. Entsprechende Absichten sind nach Möglichkeit mit dem Vernetzungsprojekt der OGG zu koordinieren.

Neben den bestehenden Vorranggebieten Natur und Landschaft (Waldweiher Schützenhausweg und Rabenischlag, Waldrand Halde, Wald Reben) werden vier neue Gebiete als kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgewiesen.

| Obj. Nr. | Objektbezeichnung                                         | Objektbeschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Empfehlung Nutzungsplanung                                                                                                                                                       |
|----------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3      | Düberten<br>(Ortseingang West)                            | Naturnaher oberster Abschnitt des Mühlebachs, frei mäandrierender nördlicher Bacharm und ein +/- kanalisierter südlicher Arm, gesäumt von grosszügigen Bachufergehölzen und teilweise extensiv genutzten Wiesenflächen, im Spickel beim Zusammenfluss mit verbrachender Sumpfwiese (durch Brombeeraufwüchse beeinträchtigt), auf der Südseite des kanalisierten Bacharms mit gepflanzter jüngerer Schwarzerlen-Reihe. Bach mit sauerstoffreichem, quellig-kühlem Wasser und schön ausgebildetem Bachröhricht | Schutz, Erhalt und sachgerechte Pflege der Fläche<br>an Naturobjekt angrenzende Flächen extensivieren<br>Bewirtschaftungsvereinbarung anstreben                                  |
| 5.5      | Vorderi Sören                                             | Grosser, zusammenhängender Obstgärten aus vorwiegend Apfel-Hochstämmen und mehreren Kirschbäumen, einzelne Nachpflanzungen, extensiv genutzter Unterwuchs.<br>Letzter grösserer Obstgarten auf Gemeindegebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Schutz, Erhalt und Neuanpflanzung von Obstbäumen<br>Bewirtschaftungsvereinbarung anstreben / weiterführen<br>Extensive Unternutzung beibehalten<br>Nachpflanzungen sicherstellen |
| 4.16     | Landschaftskammer<br>Sig / Langweidacker / Hogeri / Mösli | Die Landschaftskammer Sig / Langweidacker / Hogeri / Mösli wird überwiegend extensiv landwirtschaftlich genutzt und weist hohe ökologische und landschaftliche Qualitäten auf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Bewirtschaftungsvereinbarung anstreben<br>Waldrandpflege                                                                                                                         |
| 4.21     | Ortseingang Ost (Reben)                                   | Intensive Dauerwiese gemäss Agrardaten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ökologische Aufwertung der Landwirtschaftsparzelle zum Ausgleich der zukünftigen Überbauung der Parzellen Schulhausstrasse (Naturinventar, Nr. 4.21)                             |

Tabelle 8: neue kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft



Abbildung 18.: neuer Zonenplan: Ausschnitte neue kommunale Vorranggebiete Natur + Landschaft

## 5.3 Umsetzung Gewässerraum Fließgewässer

### 5.3.1 Gründe für die Umsetzung des Gewässerraums

Im Jahr 2011 wurde das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) des Bundes in Kraft gesetzt. Die Bestimmungen sind in der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (Art. 41a ff., GSchV, SR 814.201) konkretisiert und seit dem 1. Juni 2011 in Kraft.

Der Kanton Solothurn passte daraufhin seine Gesetzgebung an, insbesondere das kantonale Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) und erliess entsprechende Arbeitshilfen.

Weitere wichtige Grundlage in Bezug auf die Oberflächengewässer ist das kantonale Wasserbaukonzept 2018, welches auf der strategischen Revitalisierungsplanung 2014 basiert. Ein zentraler Grundsatz darin ist, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss.

Für die grundeigentümergebundene Festlegung der Gewässerräume an die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen sind die Gemeinden zuständig. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Der Gewässerraum bezweckt, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind.

### 5.3.2 Ökomorphologie der Fliessgewässer

Als Grundlage für die Herleitung der Gewässerräume entlang der Flüsse und Bäche im Kanton Solothurn dient die Karte "Ökomorphologie der Fliessgewässer" des Amts für Umwelt (AfU).

Diese Karte gibt einen wertvollen und flächendeckenden Überblick über den Zustand der Gewässerstruktur im Kanton Solothurn. Unter anderem zeigt sie die Breite des Bachbetts, die Breite der Ufer, Natürlichkeit und das Gewässeraufkommen an. Auf der Grundlage dieser recht vielen verschiedenen Faktoren wird der mathematische Gewässerraum hergeleitet.

Der jeweilige Raumbedarf wechselt in der Karte Ökomorphologie der Fliessgewässer daher oftmals innerhalb kurzer Abschnitte mehrere Male. Dieser mathematisch berechnete Raumbedarf ist daher lediglich als Orientierungshilfe zu verstehen. Grundsätzlich hat ein Bach denselben Raumbedarf über einen längeren Abschnitt bis beispielsweise wieder ein Zufluss hinzukommt und sich somit der Raumbedarf aufgrund der grösseren Gewässer- und Geschiebemenge vergrössert. Dieser Raumbedarf wird in Zusammenarbeit mit dem AfU auf der Grundlage der Gewässerschutzverordnung GSchV festgelegt.

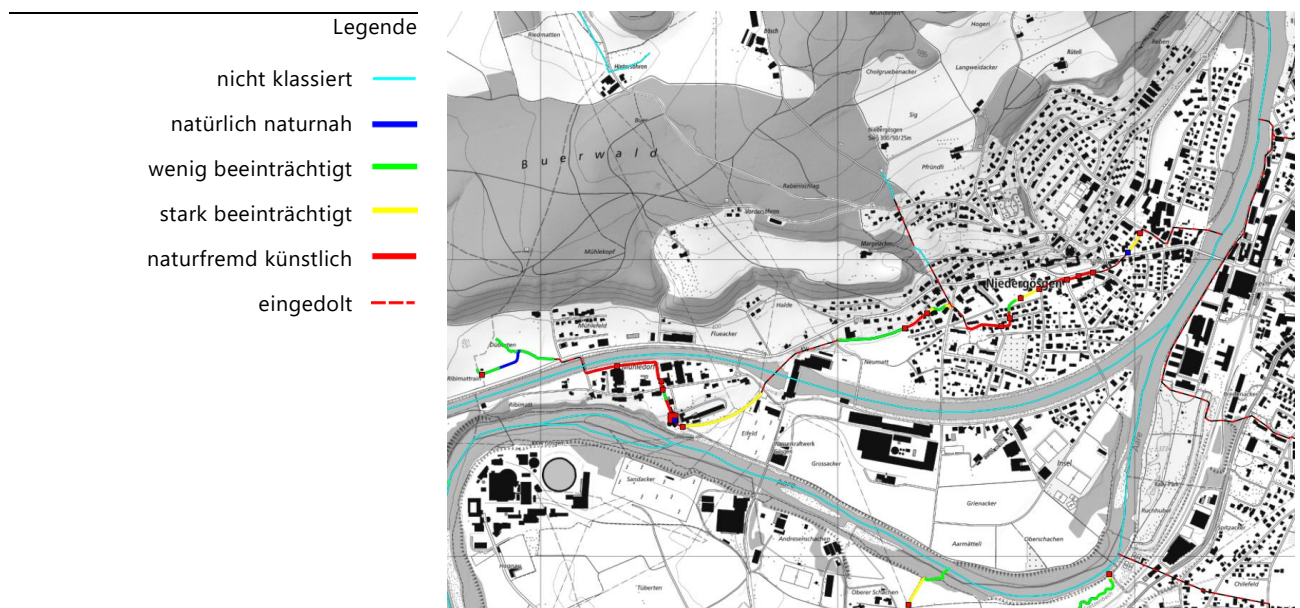


Abbildung 19: Ausschnitt Niedergösgen Karte "Ökomorphologie der Fliessgewässer" des Amts für Umwelt <sup>6</sup>

6. Geoportal Kanton Solothurn: Fliessgewässer - Ökomorphologie, <https://geo.so.ch/map>, Download: 02.07.2019

### 5.3.3 Unterschiedliche Regelungen innerhalb und ausserhalb der Bauzone

#### **Uferschutzzonen ausserhalb der Bauzone**

In der rechtsgültigen Nutzungsplanung bestehen ausserhalb der Bauzone teils recht grosszügige und schöne Uferschutzzonen entlang der Fliessgewässer.

Die Breite der Uferschutzzonen wird dem notwendigen Gewässerraum angepasst. Gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung ist die Uferschutzzone nicht mehr eine Grundnutzung mehr, sondern der Landwirtschaftszone überlagert.

#### **Gewässerbaulinien und Gewässerunterhaltsbaulinien innerhalb der Bauzone**

Innerhalb der Bauzone gibt es keine Uferschutzzonen. Der Gewässerraum ist bis anhin nicht geregelt.

Für die Umsetzung des Gewässerraums innerhalb der Bauzone werden drei verschiedene Arten von Baulinien verwendet:

- **Gewässerbaulinien:** Gewässerbaulinien definieren einen einzuhaltenden Abstand und entsprechen dem Gewässerraum, gemessen ab der Mittelachse des Fliessgewässers. Die Gewässerbaulinie wird ab der Gewässerachse (= Bachmitte) gemessen.
- **Vorbaulinien:** Vorbaulinien werden flächendeckend entlang sämtlicher Bachabschnitte für Hauptbauten (inkl. vorspringende Gebäudeteile) festgesetzt, nicht aber bei Nebentbauten (z.B. Garagen, Schöpfe).  
Bauten, welche vor der (Gewässer-)Baulinie, aber hinter der Vorbaulinie liegen, können ohne Mehrwertverzicht um- und ausgebaut werden. Ersatz- oder Neubauten sind entweder auf oder hinter die "normale" Baulinie zu setzen.
- **Gewässerunterhaltsbaulinien:** Gewässerunterhaltsbaulinien werden entlang von eingedolten Bächen ausgeschieden, wo eine Aufwertung und / oder Ausdolung, z.B. entlang Strassen, nicht in Frage kommt. Der Zugang zu den eingedolten Bächen wird jedoch mit der Gewässerunterhaltsbaulinie gesichert. Die Gewässerunterhaltsbaulinie beträgt in der Gemeinde Niedergösgen durchgehend 4 m.

Es werden keine Baulinien ausgeschieden, wenn ein eingedoltes Fliessgewässer unterhalb einer Strasse verläuft und eine Ausdolung somit unwahrscheinlich ist. Hinzu kommt, dass eine Baulinie entlang von Bauten in den meisten Fällen sowieso grösser ist als die Gewässerunterhaltsbaulinie.

Hinweis: Eine Ausnahme bilden die Uferschutzzonen im Gebiet Mühledorf, weil da bereits in der rechtsgültigen Nutzungsplanung eine Uferschutzzone besteht. Bauten, die in die Uferschutzzone hineinkragen, werden mittels Vorbau- oder Gestaltungsbaulinien gesichert.

### 5.3.4 Umsetzung des Gewässerraums entlang der einzelnen Fliessgewässer

#### **Grundsätze**

Für die Umsetzung des Gewässerraums in der Gemeinde Niedergösgen gelten folgende Grundsätze:

- Grundsätzlich Umsetzung der Gewässerraums mittels Baulinien innerhalb der Bauzone.
- Die Kernzone gilt teils als dicht bebaut.
- In der Landwirtschaftszone ist die Uferschutzzone der Landwirtschaftszone überlagert.
- Im Wald etc. ist der Gewässerraum nicht umzusetzen.

#### **Dicht bebaut**

Gemäss der gemeinsamen Arbeitshilfe von BAFU und ARE «Gewässerraum im Siedlungsgebiet» (2013) wurden im Zentrum von Niedergösgen entlang des Dorfbachs die Voraussetzungen für eine Reduktion des Gewässerraumes in dicht bebauten Gebieten geprüft und sie konnten in einigen Fällen bestätigt werden:

Ob ein Gebiet als dicht überbaut gilt oder nicht, hängt massgeblich von den bestehenden Bauten und Anlagen und der Lage im gesamten Siedlungsgebiet ab. Der Betrachtungsperimeter für die Bestimmung der dicht überbauten Gebiete wird auf die historisch gewachsenen Gevierte der Engelbergstrasse (westlich Parzelle GB Nr. 921) bis hin zur Schachenstrasse (nördlich Parzelle GB Nr. 758) beschränkt.

Innerhalb der Betrachtungsperimeter wurden die Beurteilungskriterien (gemäss Merkblatt «Gewässerraum im Siedlungsgebiet») überprüft, sofern der Raumbedarf des Dorfbaches zu mehr als 50% von Bauten und Anlagen betroffen ist. Auf die einzelnen Parzellen treffen jeweils mehrere oder alle der nachfolgenden Kriterien zu:

- Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt;
- Der Standort tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume;

- Eine Revitalisierung des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig;
- Das Gebiet ist der Kernzone zugeteilt mit Ausnahme des Altersheims. Historisch gesehen gehört diese Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zum Zentrum von Niedergösgen und wird daher bei der Ausweisung des dicht bebauten Gebiets mitberücksichtigt.

Nachfolgend eine Übersicht der dicht überbauten Gebiete, in welchen jeweils der minimale Gewässerraum ausgeschieden wird (siehe Erläuterungen in der Tabelle zum Mühlebach).

Legende  
Perimeter dicht bebaut —

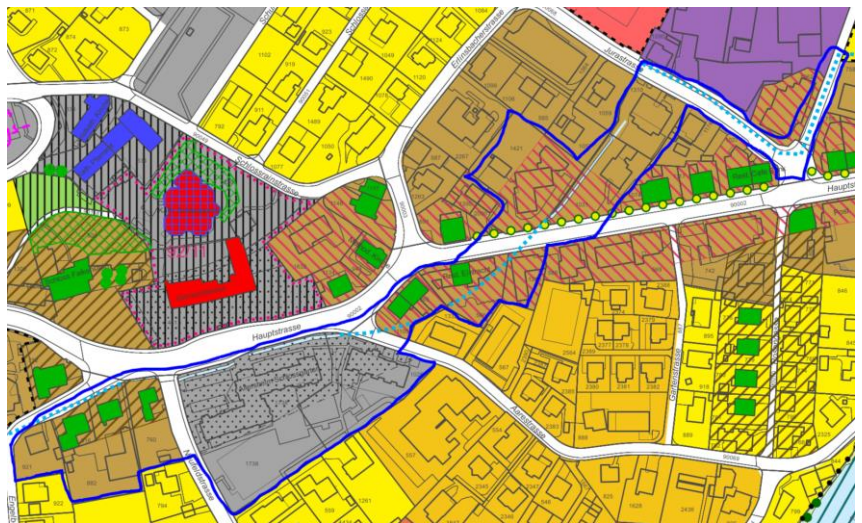


Abbildung 20: Perimeter dicht bebaut in der Kernzone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

## Mühlebach

Im Mühledorf verläuft – im Gegensatz zum Dorf – der Mühlebach weitestgehend oberirdisch. Dementsprechend ist auch entlang des grössten Teils des Bachs bereits eine Uferschutzzone ausgeschieden. Dies soll so beibehalten werden. Der schöne Bachverlauf trägt zum Charakter dieses Ortsteils einen grossen Teil bei. Die im Rahmen der Teilzonenplanrevision der Parzelle GB Nr. 2391 (RRB Nr. 111 vom 29. Januar 2013) bereits ausgeschiedene Uferschutzzone entlang des Mühlebachs beträgt 5 m.

Aus diesen Gründen wird entlang des gesamten Bachs eine 5 m breite Uferschutzzone ausgeschieden. Die Uferschutzzone weist so eine einheitliche Breite auf, auch wenn der Raumbedarf gemäss Ökomorphologie der Fliessgewässer manchmal leicht mehr betragen würde.

Im Dorf verläuft der Mühlebach quer durch Wohn-, Misch- und Arbeitsgebiete grösstenteils in einem engen Bachbett oder ist eingedolt. Die Wahrscheinlichkeit, dass dieser Bach einmal grossflächig renaturiert wird, ist sehr klein, zumal etliche Bauten sehr nahe am Bach erstellt worden sind. Aus diesem Grund werden für den Mühlebach im Dorf mit einigen

Ausnahmen keine Uferschutzzone oder Gewässerbaulinien, sondern vornehmlich Gewässerunterhaltsbaulinien ausgeschieden.

| Abschnitt                                                                                      | Gewässerraum                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebiet Düberten, ab Pumpwerk resp. Quelle bis zur Kantonsstrasse                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Reduktion der rechtsgültigen Uferschutzzone auf den Gewässerraum = 6 m.</li> <li>Umsetzung mittels einer der überlagerten Uferschutzzone.</li> </ul>                                                                                                                 |
| Bach unter Oltnenstrasse, Höhe Mühlekopfstrasse und unter Aare                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eingedolt, da unter der Kantonsstrasse.</li> <li>Keine Gewässerbaulinie, da keine Möglichkeit zur Ausdolung.</li> </ul>                                                                                                                                              |
| Kanal im Mühledorf zwischen der Brücke und dem Mühlehofweg bis und mit Parzelle GB Nr. 1934    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nördliche Seite: Uferschutzzone (= Böschung zum Aarekanal)</li> <li>Südliche Seite: 5 m breite, der Landwirtschaftszone überlagernde Uferschutzzone, gemessen ab Bachrand. Entspricht dem Raumbedarf von 5.5 m.</li> </ul>                                           |
| Mühlehofweg ab Parzelle GB Nr. 1805 bis Unterquerung Mühleweg (südliches Ende der Gewerbezone) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Übernahme der rechtsgültigen Uferschutzzone</li> <li>Breite 5 m ab Bachrand.</li> <li>Sicherung der bestehenden Bauten mittels einer Vorbaulinie resp. Gestaltungsbaulinie bei schützens- und erhaltenswerten Bauten sowie kantonal geschützten Objekten.</li> </ul> |
| Zone Elektrizitätswerk                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Übernahme der rechtsgültigen Uferschutzzone</li> <li>Fortführen dieser 6.5 m breiten Uferschutzzone in der Zone Elektrizitätswerk bis auf die Höhe der Werkstrasse.</li> </ul>                                                                                       |
| Bach unter Aare westlich Wasserkraftwerks                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eingedolt, unter dem Aarekanal.</li> <li>Keine Gewässerbaulinie, da keine Möglichkeit zur Ausdolung.</li> </ul>                                                                                                                                                      |
| Bach in Zone Elektrizitätswerk nördlich der Aare                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eingedolt, da vollständig überbaut mit dem Kraftwerk.</li> <li>Keine Gewässerbaulinie, da keine Möglichkeit zur Ausdolung.</li> <li>Gewässerunterhaltsbaulinie im Bereich der Zone Elektrizitätswerk.</li> </ul>                                                     |
| Bach zwischen Gewerbezone, W2 und Landwirtschaftszone bis hin zur Schmiedenstrasse             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbezone und W2: Gewässerbaulinie = 5.5 m mit Vorbaulinie</li> <li>Landwirtschaftszone = 5.5 m breite überlagernde Uferschutzzone</li> </ul>                                                                                                                      |
| Abschnitt Schmiedenstrasse bis Bachmattstrasse                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässerunterhaltsbaulinie = 4 m mit Vorbaulinie, da grösstenteils eingedolt.</li> </ul>                                                                                                                                                                             |
| Abschnitt Bachmattstrasse bis Strohackerstrasse                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässerbaulinie = 4 m mit Vorbaulinie bei Bedarf, da Bauchlauf offen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                    |
| Abschnitt Strohackerstrasse bis Bündtenstrasse                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässerbaulinie = 4 m mit Vorbaulinie bei Bedarf, da Bauchlauf offen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                    |
| Bündtenstrasse Nord                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässerbaulinie = 4 m mit Vorbaulinie bei Bedarf, da Bauchlauf offen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                    |

| <b>Abschnitt</b>                                           | <b>Gewässerraum</b>                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Nr. 3 Schlossgärtnerei 2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gewässerbaulinie = 5.5 m beidseits</li> </ul>                                                                                                                                                                     |
| Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Nr. 4 Schlossgärtnerei   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gewässerbaulinie = 5.5 m beidseits</li> </ul>                                                                                                                                                                     |
| Einmündung Engelbergstrasse bis Einmündung Neufeldstrasse  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dicht bebaut</li> <li>■ Eingedolt, unter der Engelbergstrasse.</li> <li>■ Gewässerbaulinie = 4 m, weil die Gestaltungsbaulinie und die Gewässerbaulinie unterschiedliche Nutzungen zulassen.</li> </ul>           |
| Neufeldstrasse bis Aarestrasse                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dicht bebaut</li> <li>■ Nördlicher Teil: Keine Gewässerbaulinie, da keine Möglichkeit zur Ausdolung, weil angrenzend an die Kantonsstrasse</li> <li>■ Südlicher Teil: Gewässerbaulinie = 4 m</li> </ul>           |
| Aarestrasse bis Hauptstrasse                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dicht bebaut</li> <li>■ Gewässerunterhaltsbaulinie = 4 m mit Vorbaulinie bei Bedarf, da eingedolt.</li> </ul>                                                                                                     |
| Hauptstrasse bis Jurastrasse                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dicht bebaut</li> <li>■ Gewässerbaulinie = 4 m mit Vorbaulinie bei Bedarf, da Bauchlauf offen.</li> </ul>                                                                                                         |
| Jurastrasse bis und mit Schachenstrasse                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dicht bebaut</li> <li>■ Eingedolt, da unter der Jura- resp. Schachenstrasse.</li> <li>■ Keine Gewässerbaulinie, da keine Möglichkeit zur Ausdolung.</li> </ul>                                                    |
| Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Nr. 6 Aareblick          | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nördlicher Teil: Gewässerbaulinie = 5.5 m gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan, da Bachlauf offen</li> <li>■ Südlicher Teil: Gewässerbaulinie = 5.5 m mit Vorbaulinie bei Bedarf, da Bauchlauf offen.</li> </ul> |

### Kalberweidbach

| Abschnitt                                      | Gewässerraum                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rainstrasse bis Kalberweidliweg                | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gewässerunterhaltsbaulinie = 4 m</li> </ul>                                                                                                             |
| Kalberweidliweg bis westlich Kreuzackerstrasse | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Keine Umsetzung des Gewässerraums, da innerhalb der Waldrandschutzzone.</li> <li>■ Ausserhalb der Waldrandschutzzone: Gewässerbaulinie = 7 m</li> </ul> |
| Westlich Kreuzackerstrasse bis Oltnerstrasse   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gewässerunterhaltsbaulinie = 4 m mit Vorbaulinie bei Bedarf</li> </ul>                                                                                  |
| Oltnerstrasse bis Einmündung in den Mühlebach  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gewässerunterhaltsbaulinie = 4 m bei Bedarf</li> </ul>                                                                                                  |

### Rechtenmattenbach

| Abschnitt            | Gewässerraum                                                                                                     |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parzelle GB Nr. 1888 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Landwirtschaftszone = 6 m breite überlagernde Uferschutzzone</li> </ul> |

#### 5.3.5 Raumbedarf Aare gemäss Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt Aare

Der Raumbedarf der Aare ist im kantonalen "Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften, Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt Aare, Olten – Aarau" (2014), vorgegeben und ist in der kommunalen Nutzungsplanung umzusetzen. Das kantonale Wasserbaukonzept (2018) ergänzt dies. Ein zentraler Grundsatz darin ist, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss<sup>7</sup>.

Überlagert dieser Gewässerraum eine der nachfolgenden Zonen, ist keine zusätzliche Anpassung im Zonenplan nötig: Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft, kantonale Uferschutzzone, kommunale Uferschutzzone, Wald und Hecken.

Dies ist fast überall der Fall. An zwei Stellen wurde der Raumbedarf der Aare jedoch nicht berücksichtigt:

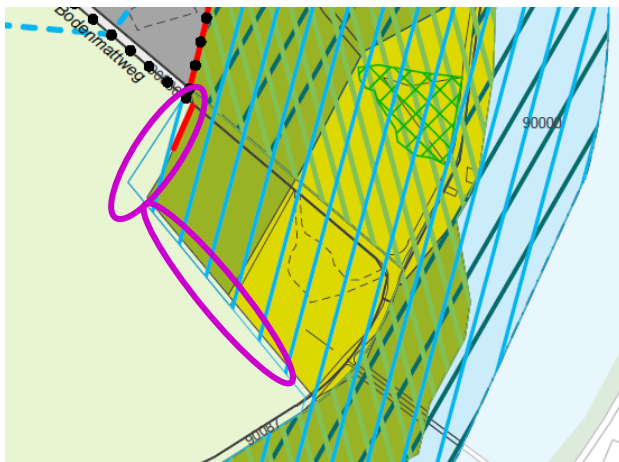
- Inseli, Gebiet Oberschachen: Der Perimeter des Gewässerraums südwestlich des Bodenmattwegs ist leicht grösser als die Uferschutzzone und der Wald und ragt somit geringfügig in die Landwirtschaftszone.

7. Amt für Umwelt, kantonales Wasserbaukonzept, <https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-umwelt/wasser/wasserbau/wasserbaukonzept-2018/>, download 2.4.2020.

Es würde keinen Sinn machen, eine Uferschutzzone o.ä. dort auszuscheiden.

- Sportplatz Inseli und Parzelle GB Nr. 1721: Die Rennbahn auf dem Sportplatz sowie der südliche Teil der Parzelle GB Nr. 1721 werden ebenfalls vom Gewässerraum überlagert. Eine Ausbreitung einer Uferschutzzone o.ä. über diese Bauten und Anlagen macht keinen Sinn.

**Inseli, Gebiet Oberschachen**



**Sportplatz Inseli und Parzelle GB Nr. 1721**

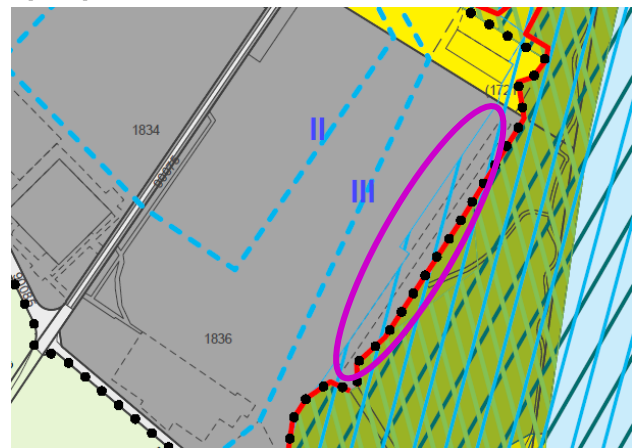


Abbildung 21: Abgleich Zonenplan mit dem Gewässerraum gemäss Kanton im Gebiet Bodemattweg (der Gewässerraum ist hellblau schraffiert dargestellt).

## 5.4 Wildtierkorridore SO12 und SO13 Eppenberg-Wöschnau

Der nationale Wildtierkorridor SO12 Obergösgen und der regionale Wildtierkorridor SO13 Eppenberg-Wöschnau (siehe Kapitel 2.6.2 der Beilage zum Raumplanungsbericht) bilden eine der letzten Möglichkeiten für wandernde Wildtiere zwischen Olten und Aarau, um vom Mittelland in den Jura und umgekehrt zu gelangen. Zielarten innerhalb des Perimeters des Wildtierkorridors sind Rothirsch, Wildschwein, Reh, Luchs, Dachs und Baummarder.

Die beiden Wildtierkorridore sind gemäss kantonalen Vorgaben im Zonenplan auszuscheiden. Der Wildtierkorridor SO12 erstreckt sich über den westlichsten Teil der Gemeindefläche in den Gebieten Düberten und Ribimatt, der Wildtierkorridor SO13 befindet sich ganz im Osten des Gemeindegebiets nördlich der Erlinsbacherstrasse in Richtung Wald Ischlag.

## 5.5 Überprüfung Grundwasserschutzzone im Gebiet Inseli

Im Kanton Solothurn muss im Rahmen einer Ortsplanungsrevision die Grundwasserschutzzone überprüft werden. Dies ermöglicht ein frühzeitiges Erkennen von allfälligen Nutzungs- resp. Zonenkonflikten.

Die Grundwasserschutzzone ist im Zonenplan orientierend darzustellen. Da die Überarbeitung der neuen Grundwasserschutzzone noch pendent ist, wird derzeit die rechtsgültige Uferschutzzone dargestellt.

Sowohl mit der bestehenden als auch mit den neuen Schutzzonen muss die Erschliessungsstrasse geschlossen (kein Durchgang für motorisierten Verkehr) und durch einen Fuss- und Radweg ausserhalb der Zonen S1 und S2 ersetzt werden.

Diese Änderung der Erschliessung der grossen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist sowieso zweckmässig, da das Wohnquartier entlang des östlichen Teils der Inselstrasse so vom Verkehrslärm entlastet wird. Die Erschliessung der öBA erfolgt künftig über die Äussere Kanalstrasse und dann über die Stockackerstrasse, also durch die Gewerbezone.

## 5.6 Naturgefahren

Gemäss kantonaler Naturgefahrenhinweiskarte ist die Gemeinde Niedergösgen von Wassergefahren betroffen, die sowohl auf die Aare als auch auf die Seitengewässer zurückzuführen sind.

Für die Aare wurde daher vom Kanton eine prozessbezogene Gefahrenkarte Wasser erstellt.

Für die angrenzenden Seitengewässer liegt keine Gefahrenkarte vor, da diese über kein natürliches Einzugsgebiet (regulierter Dorfbach) verfügen. Und trotzdem liegt gemäss der Ereignisdatenbank am Dorfbach ein Gefahrenpotenzial vor. Entsprechend dem kommunalen Gewässerunterhaltskonzept besteht am Dorfbach Verkräutungsgefahr und aufgrund der beengten Verhältnisse vor den Eindolungen (ungenügendes Freibord) Verklausungsgefahr. Die Ereignisdatenbank StorME belegt dies mit einer Schadenssumme von Fr. 200'000 (ab 1999). Die engen Verhältnisse vor den Eindolungen sind zu verbessern bzw. in der zukünftigen Raumentwicklung zu berücksichtigen.

Aufgrund der ausgewiesenen Gefährdung empfiehlt der Kanton der Gemeinde eine Vorabklärung Wassergefahren erstellen zu lassen. Diese soll primär die hydraulischen Schwachstellen am Gerinne und im Bereich der Eindolungen, unter Berücksichtigung der Regulierung des Dorfbachs und der WAR-Zuflüsse (Reinabwasserleitungen) aus der Siedlungsentwässerung, aufzeigen und erste mögliche Massnahmen vorschlagen. Im Anschluss ist durch das Amt für Umwelt, Abteilung Wasserbau in

Koordination mit der Gemeinde zu prüfen, ob für die kommunalen Seitengewässer eine Gefahrenkarte erstellt werden soll. Während der kantonalen Vorprüfung wird eine Besprechung Gemeinde – Kanton angestrebt.

Hinsichtlich der Rutsch- und Sturzprozesse wurde bereits in einer Vorabklärung, welche in Form einer Begehung zwischen Vertretern des Amtes für Umwelt und der Gemeinde Niedergösgen am 15. Mai 2010 stattgefunden hatte, festgestellt, dass keine kommunale Naturgefahrenkarte erstellt werden muss.

Zwischenzeitlich liegen jedoch zumindest hinsichtlich der Sturzprozesse im Bereich des Quartiers Reben (Liegenschaften Rebenstrasse) neue Erkenntnisse vor, die durch die Gemeinde überprüft werden müssen. Oberhalb der Rebenstrasse befindet sich im Wald ein Felsband; der Revierförster hat darauf hingewiesen, dass aus dem Felsband, welches auch als Steinbruch gedient hatte, einzelne Blöcke auszubrechen drohen. Für die Liegenschaften entlang der Rebenstrasse ist hinsichtlich Sturzgefahren abzuklären, ob allenfalls ein Schutzdefizit besteht und Objektschutzmassnahmen ergriffen werden müssen.

## 6. Die Änderungen im Erschliessungsplan

### 6.1 Massnahmen Langsamverkehr, insbesondere Schulwegsicherheit

Die Gemeinde setzt kurz- bis mittelfristig in einigen Gebieten Massnahmen zur Schulwegsicherung um.

#### Wohngebiet Mühlefeld

**Rechtsgültiger Erschliessungsplan**



**Neuer Erschliessungsplan**

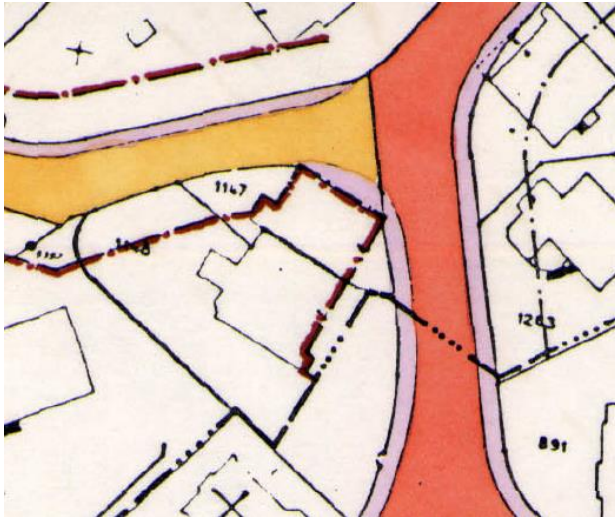


Abbildung 22: Trampelpfad entlang Waldrand in Richtung Dorf

Das Wohngebiet Mühlefeld ist nur über die Oltnerstrasse (ohne Trottoir) erschlossen. Dies ist v.a. für Schulkinder, die zu Fuss oder mit dem Velo zur Schule fahren, gefährlich. Die Gemeinde plant daher einen Trampelpfad entlang dem Waldrand nördlich des Arbeitsgebiets Mühlefeld und dem Gebiet Flueacker zu schaffen. Dieser Fussweg soll mit der Quellen- und Mühlefeldstrasse mittels einem Trampelpfad entlang des östlichen Siedlungsrand verbunden werden.

### Ecke Erlinsbacherstrasse – Schlossrainstrasse:

#### Rechtsgültiger Erschliessungsplan



#### Neuer Erschliessungsplan



Abbildung 23: Ecke Erlinsbacherstrasse – Schlossrainstrasse mit schwierigen Sicherheitsverhältnissen



Abbildung 24.: Ansicht Baute Ecke Erlinsbacherstrasse – Schlossrainstrasse

Die Baute auf der Parzelle GB Nr. 1147 grenzt unmittelbar an die Erlinsbacherstrasse resp. die Schlossrainstrasse. Diese Kurve ist daher unübersichtlich. Da viele Kinder diese Kreuzung auf ihrem Schulweg queren, soll die Situation optimiert werden.

Die ursprünglich von der Gemeinde angedachte Idee, die Ortsbildschutzzone und die Gestaltungsbaulinie, die grundsätzlich verlangen, dass eine Neubaute wieder am Standort der alten Baute erstellt werden soll, aufzuheben, wird vom Amt für Raumplanung nicht gestützt. Breitere Fahrbahnen führen üblicherweise zu höheren Geschwindigkeiten. Wichtiger ist, dass das Verkehrsregime angepasst wird, also dass beispielsweise das

Tempo 30-Signal versetzt wird, die Erschliessungsstrasse zugunsten des Trottoirs verschmälert wird etc.

## 6.2 Strassenklassierungen

### 6.2.1 Privatstrassen werden öffentlich

§ 103 PBG<sup>8</sup>Kanton SO grenzt die privaten Strassen von den öffentlichen wie folgt ab: "Private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse dienen einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten." Gemäss Rechtsberatung des Kantons sind unter einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten höchstens vier Gebäude zu interpretieren<sup>9</sup>.

Mit anderen Worten: die meisten Strassen sind als öffentliche Strassen festzulegen. Die Privatstrassen wurden folglich überprüft, ob sie neu als öffentliche Strassen festgelegt werden müssen. Die Umsetzung wird wie folgt vorgenommen:

- Die Überführung der Privatstrasse in eine Gemeindestrasse wird in den Fällen umgesetzt, wo einerseits das PBG bei strenger Auslegung dies verlangt und wo andererseits die räumlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind,
- Auf die Überführung der Privatstrasse in eine Gemeindestrasse wird in den Fällen verzichtet, wo das PBG dies bei strenger Auslegung zwar verlangte, wo aber die räumlichen Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind,
- Keine Änderung in Fällen, die geprüft wurden, aber nach PBG keine Änderung notwendig ist.

---

<sup>8</sup> § 103 – 3. Private Anlagen – a) Begriff und Zuständigkeit

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

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

<sup>9</sup> Mail vom 21. Juni 2017 von Rudolf Eng, Rechtsdienst BJD.

Es wurden folgende Privatstrassen überprüft (diejenigen, die weniger als 5 Wohneinheiten erschliessen, sind hier nicht aufgeführt):

| Strasse / Abschnitt                                      | Entscheid       | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oltnerstrasse Parzelle GB Nr. 2333                       | Keine Änderung  | Der Weg erschliesst maximal 5 Gebäude, jedoch ist er sehr schmal mit privatem Charakter ("Hausplatz").                                                                                                                                                                           |
| Bündtenstrasse in Nord-Süd-Richtung                      | Keine Änderung  | Der Weg erschliesst zwar mehrere Gebäude, der Charakter und Zustand entsprechen nicht den Anforderungen an eine öffentliche Strasse.                                                                                                                                             |
| Belchenstrasse Süd                                       | Keine Änderung  | Der Weg erschliesst zwar mehrere Gebäude, der Charakter und Zustand entsprechen nicht den Anforderungen an eine öffentliche Strasse. Der Weg ist nicht durchgehend. Eine allfällige Wendemöglichkeit kann wegen der Platz- und Eigentumsverhältnisse nicht geschaffen werden.    |
| Strickweg                                                | Wird öffentlich | Die Voraussetzungen für die öffentliche Erschliessung, nämlich, dass mehr als vier Wohneinheiten erschlossen werden, sind erfüllt. Diese Strasse ist im neuen Plan als öffentliche Strasse auszuweisen und innerhalb von 15 Jahren durch die Gemeinde zu übernehmen (§ 105 PBG). |
| Äussere Kanalstrasse Süd                                 | Keine Änderung  | Der Weg erschliesst zwar mehrere Gebäude, ist aber integraler Bestandteil dieser kleineren Wohnüberbauung. Der Charakter entspricht daher nicht den Anforderungen an eine öffentliche Strasse.                                                                                   |
| Langstrasse                                              | Keine Änderung  | Der Weg erschliesst zwar mehrere Gebäude, der Charakter und Zustand entsprechen nicht den Anforderungen an eine öffentliche Strasse. Der Weg ist nicht durchgehend. Eine allfällige Wendemöglichkeit kann wegen der Platz- und Eigentumsverhältnisse nicht geschaffen werden.    |
| Gartenstrasse West                                       | Keine Änderung  | Der Weg erschliesst maximal 5 Gebäude, jedoch ist er sehr schmal mit privatem Charakter ("Hausplatz").                                                                                                                                                                           |
| Überbauung Spitzackerweg, Zufahrt ab Erlinsbacherstrasse | Keine Änderung  | Keine eigentliche Strasse, nur Zufahrt zu einer Tiefgarage.                                                                                                                                                                                                                      |

Tabelle 9: Überprüfung der Privatstrasse gemäss PBG § 103

## 6.2.2 Aufhebung Kategorien Sammel- und Erschliessungsstrassen in Industrie- und Gewerbezone

Die Strassenklassierungen wurden grösstenteils übernommen. Einzig die "Sammelstrasse in Industrie- und Gewerbezone" wird neu nur noch als "Sammelstrasse", die "Erschliessungsstrasse in Industrie- und Gewerbezone" wird nur noch als "Erschliessungsstrasse" klassiert.

Dies wird auch so im kommunalen Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren gehandhabt. Gemäss § 4 "Beiträge" betragen die Beitragsansätze beim Neubau einer Verkehrsanlage und beim Ausbau und der Korrektur bestehender Strassen u.a. für Erschliessungsstrassen 80 %, bei Sammelstrassen 60 %.

Neu werden folgende Erschliessungsstrassen in Industrie- und Gewerbezone nur noch als Erschliessungsstrasse ausgeschieden:

- Mühleweg
- Grienackerweg
- Reckholderstrasse

Neu werden folgende Sammelstrassen in Industrie- und Gewerbezone nur noch als Sammelstrasse ausgeschieden:

- Äussere Kanalstrasse
- Langackerstrasse
- Grossackerweg

## 6.2.3 Zusammenzug dreier Kategorien von Fusswegen

Gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung gibt es drei verschiedene Kategorien von Fusswegen:

- Gehwege/Trottoir
- Fusswege
- Fuss- und Radweg.

Der Einfachheit halber werden diese drei Kategorien zusammengefasst. Neu heissen diese Wege nur noch Fuss- und Radweg.

Da keine neuen Trottoirs geplant sind, werden die bestehenden Trottoirs im Erschliessungsplan nur als Trottoir entlang Gemeindestrasse bzw. entlang Kantonsstrasse bezeichnet.

Neu hingegen wird im Erschliessungsplan eine Signatur "Trampelpfad geplant" aufgenommen, um eben diesen, aus Gründen der Schulwegsi-  
cherheit zwischen dem Mühlefeld in Richtung Dorf, zu sichern (siehe  
auch Kapitel 6.1 des vorliegenden Raumplanungsberichts). Er wird sepa-  
rat klassiert, da dieser kein Radweg o.ä. sein soll, sondern eben ein Tram-  
pelpfad.

#### 6.2.4 Klassierung Hintere Schachenstrasse

**Rechtsgültiger Erschliessungsplan**



**Neuer Erschliessungsplan**



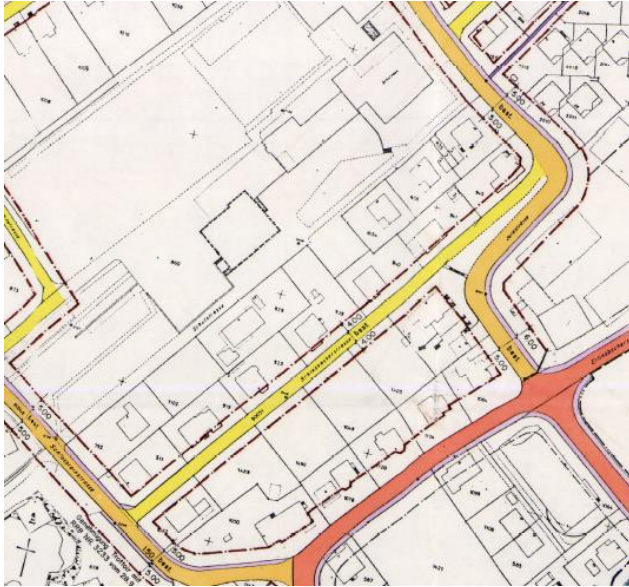
Abbildung 25: Klassierung Hintere Schachenstrasse

\$Die Hintere Schachenstrasse ist gemäss der rechtsgültigen Nutzungs-  
planung als Erschliessungsstrasse klassiert.

Dies ist jedoch nicht korrekt, sie dient – analog der Schachenstrasse – als  
Sammelstrasse. Sie wird deshalb als Sammelstrasse klassiert.

## 6.2.5 Die Schulstrasse wird öffentlich

### Rechtsgültiger Erschliessungsplan



### Neuer Erschliessungsplan

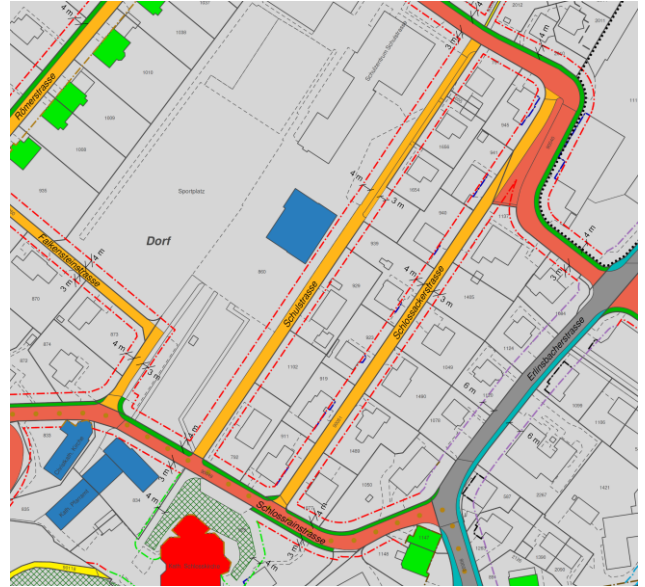


Abbildung 26: Klassierung Schulstrasse

Die Schulstrasse ist gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, also eine Privatstrasse.

Die Schulstrasse wird öffentlich gemacht, da die Schulstrasse als Durchfahrtsstrasse für die Wohnquartiere am Hang dient und somit mehrheitlich öffentlich genutzt wird. Für den Schulbetrieb hat dies keine Auswirkungen, da sich die Strasse am Rande des Areals befindet.

## 6.2.6 Anpassung Grossackerweg

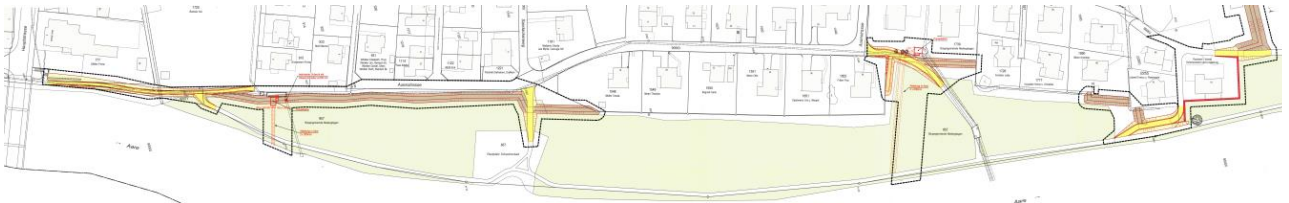
Der Grossackerweg ist gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung eine Erschliessungsstrasse in der Industrie- und Gewerbezone. Da sie eine wichtige Verbindung zwischen Niedergösgen und Däniken ist, wird sie neu als Sammelstrasse klassiert.

Die Linienführung des Grossackerwegs unterscheidet sich von derjenigen im rechtsgültigen Erschliessungsplan. Diese Linienführung wird deshalb nicht mehr dargestellt. Die Flächen werden Zone Elektrizitätswerk zugewiesen.

## 6.3 Weitere Änderungen im Erschliessungsplan

### 6.3.1 Neue Fusswege

#### Rechtsgültiger kantonaler Nutzungsplan Aare Olten – Aarau



#### Neuer Erschliessungsplan



Abbildung 27: Verbindungen Schachenstrasse zur Aare

Gemäss dem kantonalen Nutzungsplan Aare Olten – Aarau<sup>10</sup> (RRB Nr. 1496 vom 24. August 2019) sind diverse Zugänge zur Aare hin zu schaffen. Dies wird im kommunalen Erschliessungsplan nachgeführt, diese Wege sind als Fuss- und Radweg klassiert.

10. Amt für Umwelt, genehmigte Berichte und Pläne. [http://www-old.so.ch/download/afu/aare/hws\\_aare/plan\\_2-01.pdf](http://www-old.so.ch/download/afu/aare/hws_aare/plan_2-01.pdf), download Juli 2019

### 6.3.2 Verkürzungen kleiner Erschliessungsstrassen

#### Rechtsgültiger Erschliessungsplan

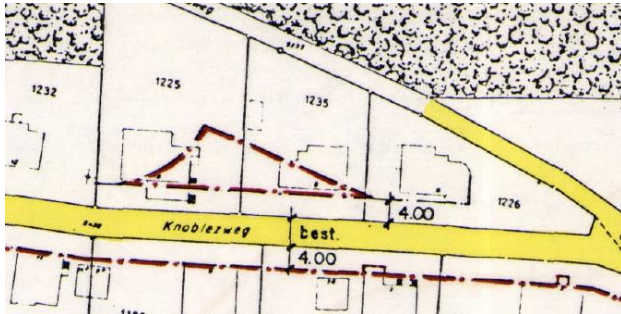
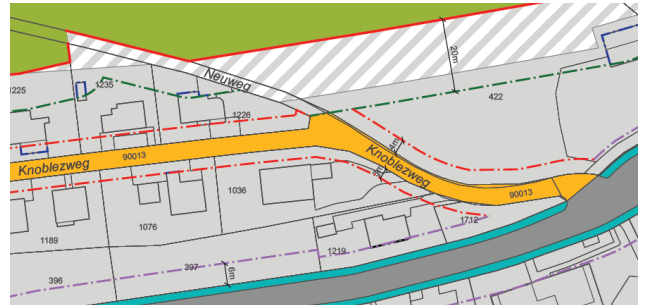


Abbildung 28: Verkürzung Erschliessungsstrasse Neuweg

#### Neuer Erschliessungsplan



Der Neuweg wird bis auf die Höhe der letzten Parzelle künftig als Erschliessungsstrasse ausgeschieden. Nördlich davon hat er keine Erschliessungsfunktion mehr.

Der nördliche Teil resp. der sich im Wald befindende Teil des Neuwegs wird weiterhin befahrbar sein. Es erfolgt jedoch nur noch ein minimaler Unterhalt (analog eines Fuss- und Wanderwegs).

### 6.3.3 Erschliessung Gebiete mit Gestaltungsplanperimeter Bözachstrasse und Kreuzackerstrasse

#### Rechtsgültiger Erschliessungsplan

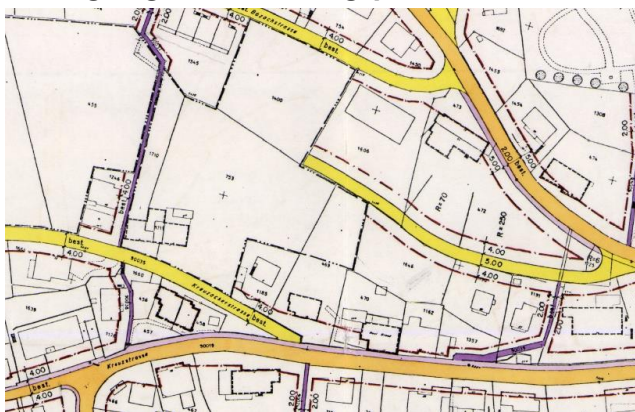
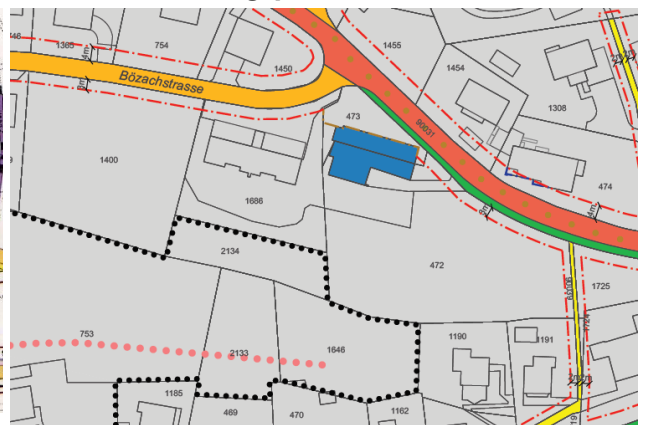


Abbildung 29: Aufhebung Stichstrasse ab der Rainstrasse

#### Neuer Erschliessungsplan

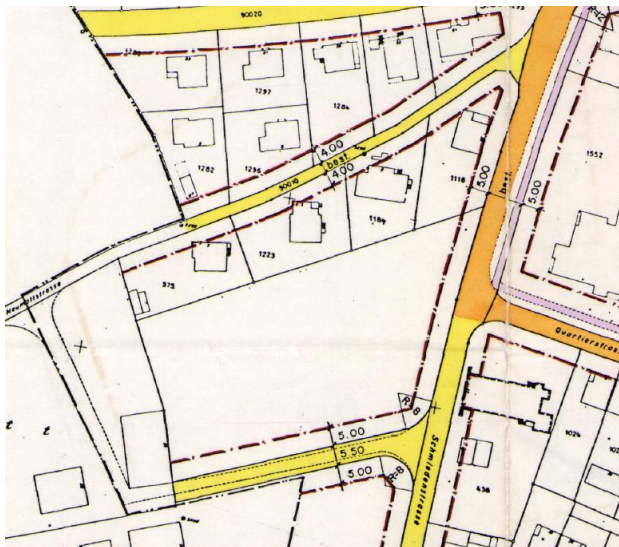


Die Stichstrasse (klassiert als Erschliessungsstrasse) ab der Rainstrasse in das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben (siehe auch Kapitel 4.4 des vorliegenden Raumplanungsberichts). Variantenstudien

haben aufgezeigt, dass die Erschliessung des Areals ab den bestehenden Strassen (Bözachstrasse und Kreuzackerstrasse) möglich ist. Diese Stichstrasse hätte negative Auswirkungen auf das schützenswerte Ortsbild, zumal sie von der gegenüberliegenden Hanglage einsehbar wäre. Die Bebaubarkeit des Areals wäre durch die grosse Stützmauer ebenfalls beeinträchtigt. Weiter würde diese Stützmauer sehr hohe Kosten generieren.

### 6.3.4 Änderungen westlich der Schmiedenstrasse

**Rechtsgültiger Erschliessungsplan**



### Stichstrasse westlich Schmiedenstrasse

Die Stichstrasse, die die Parzellen GB Nr. 2488, 2131, 2485, 2486, 2487 etc. erschliesst, ist in der rechtsgültigen Nutzungsplanung als Erschliessungsstrasse ausgeschieden.

Dies ist jedoch nicht korrekt. Aus diesem Grund wird dieses Strässchen ab der Schmiedenstrasse als private Strasse ausgeschieden resp. der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt.

## 6.3.5 Verbindung Schachenstrasse mit dem Schachenrain

### Rechtsgültiger Erschliessungsplan

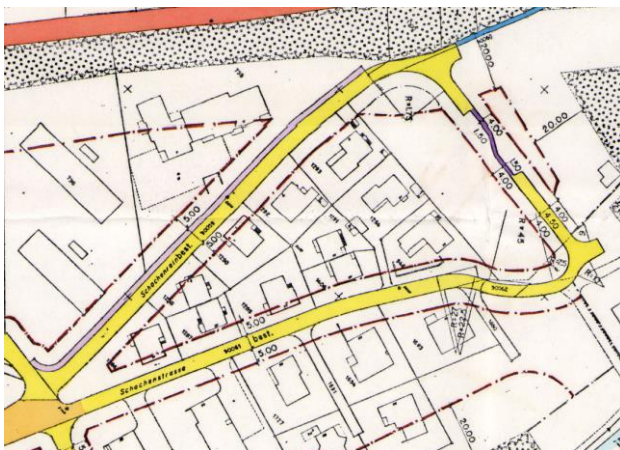
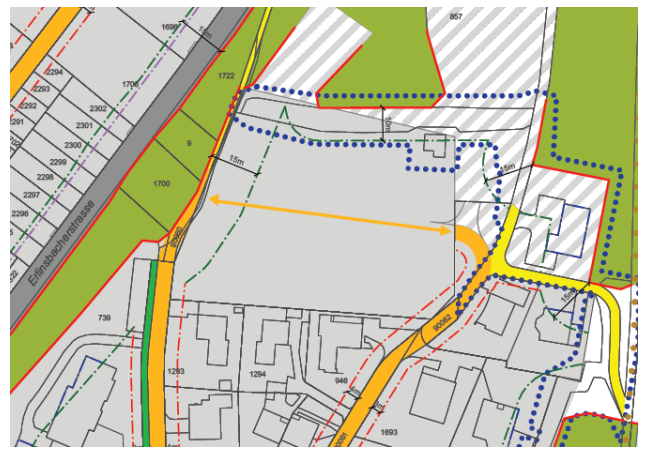


Abbildung 31: Verbindung Schachenstrasse mit dem Schachenrain

### Neuer Erschliessungsplan

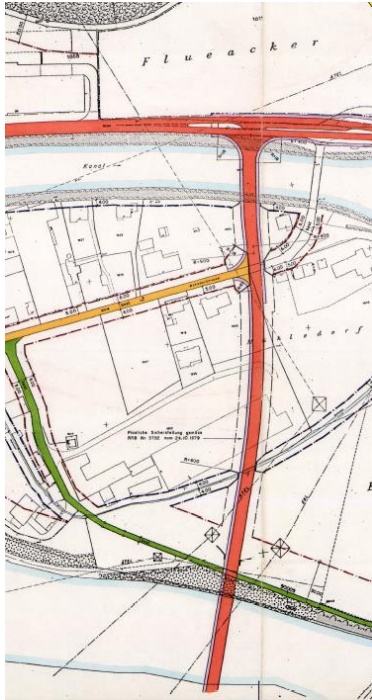


Der südliche Teil der Parzelle GB Nr. 857 ist gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt. Sie wird von Osten und Westen her mit einer Erschliessungsstrasse erschlossen, diese beiden Teile werden mit einem Fuss- und Radweg verbunden.

Die Erschliessung dieses Areals ist derzeit noch nicht bekannt, sie hängt von der künftigen Überbauung ab. Aus diesem Grund wird dies mit einem Pfeil im Erschliessungsplan festgehalten. Die Strasse wird künftig als öffentliche Erschliessungsstrasse ausgeschieden.

### 6.3.6 Löschen der geplanten Brücke im Erschliessungsplan ab der Oltnerstrasse über die Zone Elektrizitätswerk

**Rechtsgültiger Erschliessungsplan**



**Neuer Erschliessungsplan**

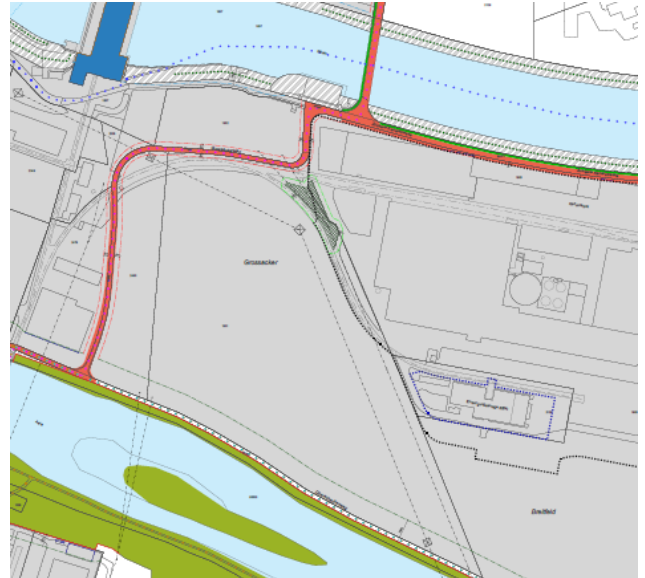
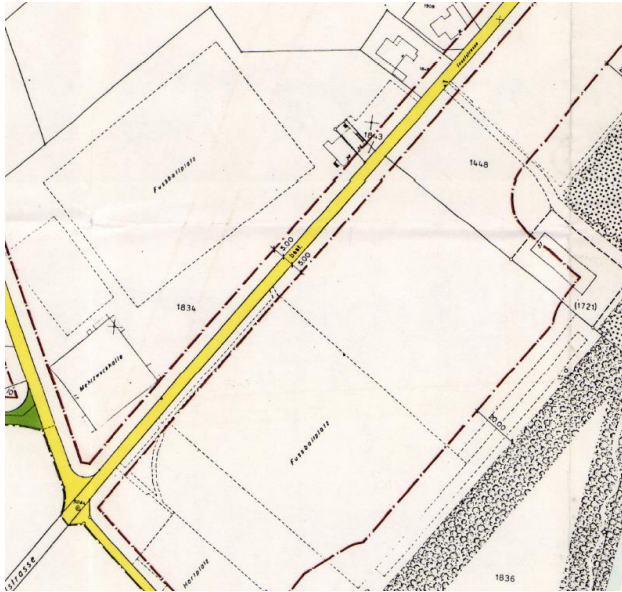


Abbildung 32: Keine Umsetzung der geplanten Kantonstrasse im Gebiet Inseli

Die geplante Kantonsstrasse, die von der Oltnerstrasse den Aare-Kanal quert (östlich der bestehenden Brücke), danach die Mühledorfstrasse sowie die Zone Elektrizitätswerk und dann auf der Höhe der Starkstrommasten beim Mühleweg die Aare quert, wird nicht mehr im Erschliessungsplan dargestellt. Auch wenn eine zusätzliche Aare-Querung aus Sicht der Gemeinde wichtig ist, ist davon auszugehen, dass sie nicht dieser Linienführung folgen wird. Die Fläche wird den umliegenden Zonen zugeteilt.

### 6.3.7 Inselstrasse im Gebiet des Sportplatzes (Parzellen GB Nr. 1834, 1836 und 1843)

**Rechtsgültiger Erschliessungsplan**



**Neuer Erschliessungsplan**



Abbildung 33: Unterteilung Erschliessungsstrasse im Gebiet Inseli

**Neuer Zonenplan**

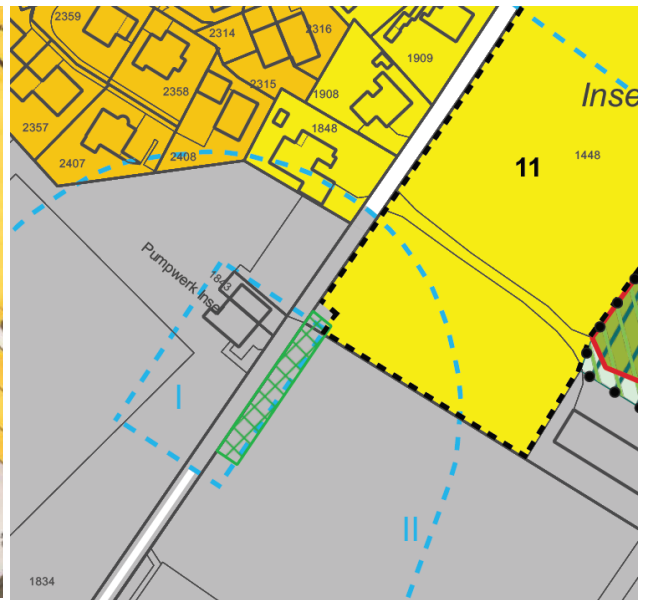


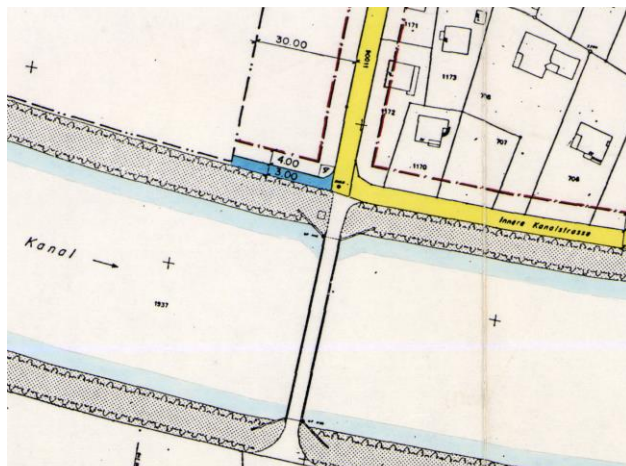
Abbildung 34: Zonenplan, Ausschnitt Gebiet Inseli Pumpwerk

Gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung verläuft südlich des Pumpwerks eine Erschliessungsstrasse zwischen der Mehrzweckanlage und dem Wohngebiet. Diese Erschliessungsstrasse muss aufgehoben werden, da rings um die Anlage des Pumpengebäudes ein 10 m breiter Freiraum sein muss. Aus diesem Grund wird die Erschliessungsstrasse zwischen der Mehrzweckanlage und dem Wohngebiet aufgehoben, es ist nur noch ein Fuss- und Radweg zulässig.

Im Bereich des Pumpwerks wird der Verlauf des Fuss- und Radwegs noch definitiv festgelegt. Aus diesem Grund wird dieses Teilstück mit einem Pfeil "Fuss- und Radweg geplant" gekennzeichnet. Der Fussweg endet ausserhalb der Grundwasserschutzzone S2 auf Höhe der Parzelle GB Nr. 1848.

### 6.3.8 Aufhebung Fuss- und Radweg weg westlich der Schmiedenstrasse

**Rechtsgültiger Erschliessungsplan**



**Neuer Erschliessungsplan**

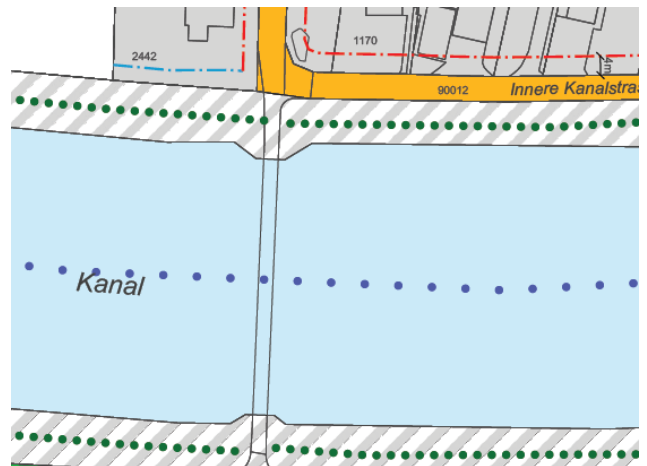
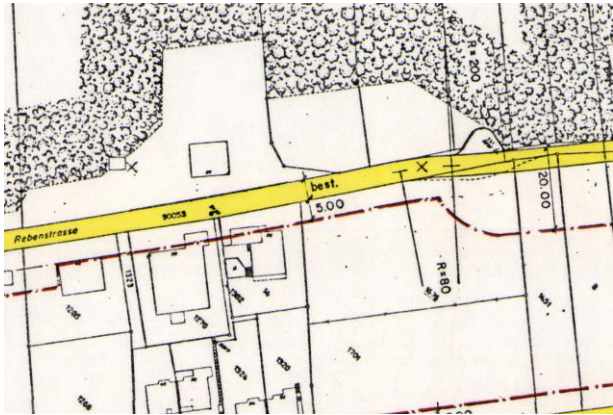


Abbildung 35: Klassierung Brücke zwischen Innerer und Äusserer Kanalstrasse sowie Klassierung Fussweg Parzelle GB Nr. 2442

An der südlichen Grenze der Parzelle Nr. 2442 befindet sich gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung ein Fuss- und Radweg. Da es diesen Weg nicht gibt, wird er nicht mehr dargestellt. Es besteht auch kein entsprechender Bedarf, da die Reservezone der Landwirtschaftszone zugeteilt wird.

### 6.3.9 Parzellen GB Nr. 11 und 1676 (Wendeplatz Rebenstrasse)

**Rechtsgültiger Erschliessungsplan**



**Neuer Erschliessungsplan**



Abbildung 36: Klassierung Wendeplatz Rebenstrasse

Der Wendeplatz der Rebenstrasse ist gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Dies ist nicht korrekt. Der Wendeplatz wird deshalb als Erschliessungsstrasse klassiert.

## 6.4 Baulinien

Baulinien geben an, ab welchem Abstand ab einer Strasse, einem Wald, einem Gewässer etc. gebaut werden darf. Sie sind dazu da, z.B. Wald und Gewässer vor Überbauungen zu schützen oder Bauten von einer Strasse zurückgesetzt zu erstellen.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden sämtliche Baulinien überprüft und an etlichen Stellen gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung angepasst.

### 6.4.1 "Normale" Strassenbaulinien

Die "normalen" Baulinien (im Erschliessungsplan rot dargestellt) sind der Regelfall, es sind die Gebäudebaulinien. Die Bauten sind "hinter" diese Linien zu setzen.

Gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung betragen die Baulinien 4 m, 5 m oder gar 6 m. Dies bedeutet, dass in diesem Abstand ab der Strasse nicht gebaut werden darf. Das ist eher viel. Damit die Parzellen besser genutzt werden können, wurden die Baulinien entlang der Erschliessungs- und Sammelstrassen verkleinert. Dazu wurde folgendes Prinzip angewendet:

- Befindet sich eine Strasse westlich oder südlich der Parzelle, beträgt der Baulinienabstand 4 m. In diese Richtung sind auch wegen dem Verlauf der Sonne die meisten Wohnungen ausgerichtet ("Nachmittagssonne", "Abendsonne").
- Befindet sich eine Strasse nördlich oder östlich der Parzelle, beträgt der Baulinienabstand 3 m. Im Osten, dort wo am wenigsten Sonne ist, können die Bauten näher an die Strasse gestellt werden.

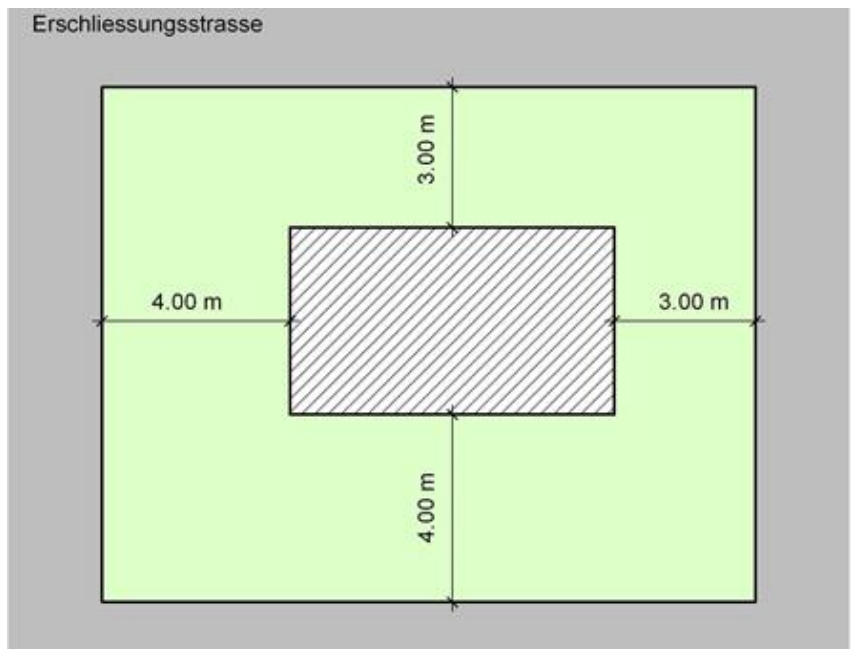


Abbildung 37: Konzept Baulinien

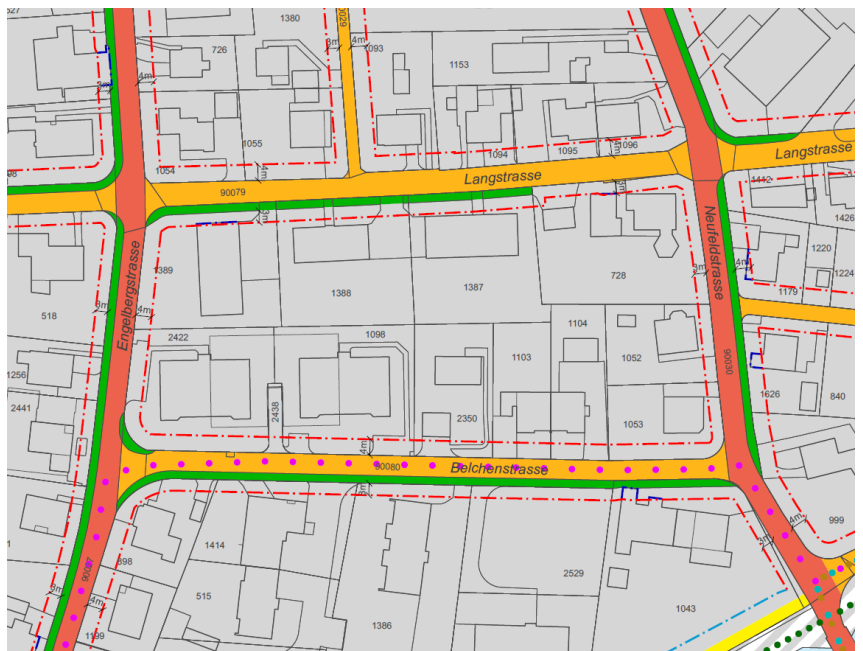


Abbildung 38: Ausschnitt Erschliessungsplan, "Normale" Baulinien (rot dargestellt)

## 6.4.2

### 6.4.3 Gestaltungsbaulinien

Gestaltungsbaulinien (im Erschliessungsplan braun dargestellt) werden entlang von sämtlichen geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten ausgeschieden um eine bauliche Gestaltung (Lage und Umrisse der Bauten, Sicherung von Plätzen etc.) zu sichern. Beispiele sind, wenn sie...

- ...einen geringeren Abstand als die "übliche" Baulinie zur Strasse haben und aus ortsbaulichen Gründen an der bestehenden Lage verbleiben sollen
- ...weiter von der Strasse zurückgesetzt sind als die "übliche Baulinie" zur Strasse hin, um einen Raum zu sichern.



Abbildung 39: Ausschnitt Erschliessungsplan, Gestaltungsbaulinien (braun dargestellt)

Gestaltungsbaulinien werden an folgenden kantonalen Strassenzügen dargestellt:

- **Hauptstrasse zwischen Schlosshof und Brücke (neu):** Der Raum beidseits der Strasse ist wichtig, nicht die Dimension (Länge und Tiefe der Bauten). Es wird daher eine lange, gerade Gestaltungsbaulinie festgelegt. Die Länge der Bauten wird nicht mehr gesichert. Die Länge der Bauten kann also entlang dieser Gestaltungsbaulinie frei gewählt werden.
- **Hauptstrasse zwischen Schlosshof und Verzweigung Knoblezweg:** Die Bauten werden gesichert (Länge und Breite). Bauten hinter Stützmauern entlang der Strasse werden nicht mit einer Gestaltungsbaulinie gesichert.

Sämtliche Bauten in der Ortsbildschutzzone 1 oder 2 werden entlang folgender kommunaler Strassen ebenfalls mit einer Gestaltungsbaulinie ergänzt:

- Rosengasse westliche und östliche Strassenseite
- Römerstrasse südliche Seite
- Quartierstrasse südliche Strassenseite
- Mühledorf ausgewählte Bauten nördliche und südliche Strassenseite

#### 6.4.4 Vorbaulinien

Sämtliche Bauten, die über die Baulinien herausragen, werden mit einer Vorbaulinie gesichert.

Gemäss Gesetz können Bauten, welche vor der Baulinie, aber hinter der Vorbaulinie liegen, ohne Mehrwertverzicht um- und ausgebaut werden. Ein Wiederaufbau hat sich nach der normalen Baulinie zu richten und nicht nach der Vorbaulinie. Neubauten – also keine Ersatzbauten, sind auf die "normale" Baulinie zu stellen.

Diese Vorbaulinien werden auch bei Wald- und Gewässerbaulinien ausgedehnt.



Abbildung 40: Ausschnitt Erschliessungsplan, Vorbaulinien (blau dargestellt)

Eine Ausnahme bildet der kleine Schopf auf der Parzelle GB Nr. 751, da diese Parzelle mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wird.

## 6.4.5 Gewässerbaulinien

Die Gewässerbaulinien wurden im Rahmen der Umsetzung des Gewässerraum der Fliessgewässer ausgeschieden. Die Gewässerbaulinien werden daher im Kapitel 5.3 des vorliegenden Raumplanungsberichts erläutert.

## 6.4.6 Reduktion der Waldbaulinien

Die Waldbaulinien regeln den Abstand zwischen dem Waldrand und der Bauzone. Gemäss Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand beträgt der Waldabstand 20 m.

Aus raumplanerischen Gründen kann der Waldabstand jedoch verringert werden. Dies wurde im Anschluss an die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung in einem separaten Erschliessungsplan vorgenommen: Am 14. März 2006 genehmigte der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 514 die Reduktion der Waldbaulinien. Diese werden in der vorliegenden Planung entsprechend übernommen. Diese Anpassung erscheint angesichts der notwendigen Verdichtung nach innen – auch auf bereits überbauten Parzellen – wichtig. Aus Gründen der Gleichbehandlung aller Parzellen wurden jedoch die Bauten, die noch weiter in den Waldabstand ragen, mit einer Vorbaulinie gesichert.

An einigen wenigen Stellen werden die Waldbaulinien weiter reduziert:

### **Festlegung der Waldbaulinien auf 10 m**

- Eine Ausnahme bilden die Parzellen GB Nr. 1230, 1231, 1232, 1225, 1235 und 1226 nördlich der Knoblezstrasse. Da diese Bauten alle in den 15 m tiefen Bauabstand hineinreichen, wurde die Waldbaulinie auf 10 m reduziert. Da diese Parzellen zusätzlich einem 4 m breiten Bauabstand von der Knoblezstrassen einhalten müssen, wäre ein allfälliger Wiederaufbau mit einer 15 oder 20 m tiefen Waldbaulinie kaum möglich.
- Die Waldbaulinien auf der Parzelle GB Nr. 857 (Schachenrain) werden ebenfalls von 15 m gemäss den oben erwähnten Erschliessungsplänen auf 10 m reduziert, um so die Überbaubarkeit der Parzelle sicherzustellen.
- Auf der Parzelle GB Nr. 1213 wird analog der östlich angrenzenden Parzellen die Waldbaulinie ebenfalls auf 10 m reduziert.

### Weitere Waldbaulinien

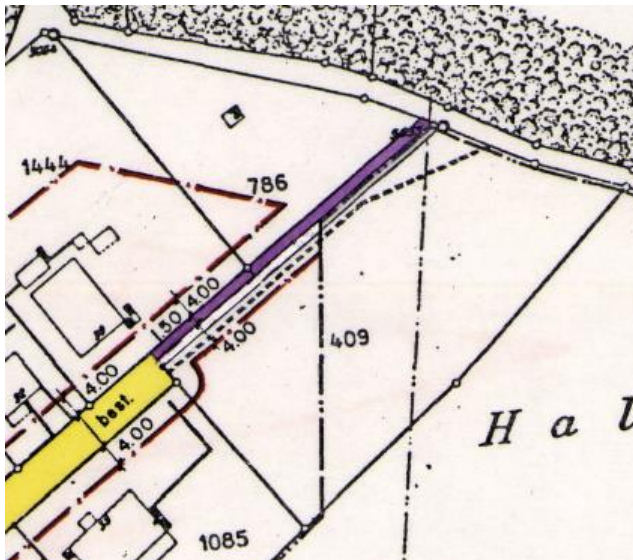
- Die Waldbaulinien im Andresenschachen (Elektrizitätswerk-Spezialzone) werden nicht verändert.
- Die Waldbaulinie auf den Parzellen GB Nr. 733 und 736 wurden im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans Auenpark von 20 m auf 12 m reduziert.
- Die Waldbaulinien auf den Parzelle GB Nr. 2533 und 2534 im Perimeter des Gestaltungsplans Aareblick (RRB Nr. 1660 vom 26. September 2019) werden gemäss dem rechtsgültigen GP unverändert übernommen.
- Die Waldbaulinien auf den Parzellen GB Nr. 862, 1396 und Teilen von der Parzelle GB Nr. 1230 wurden von 20 m auf 15 m reduziert. Die östliche Waldbaulinie beträgt 10 m, mit dieser Reduktion um 5 m entsteht ein einheitlicheres Bild. Zu dem ist die Baute auf der Parzelle GB Nr. 862 mit einer Waldbaulinie fast vollständig im Waldabstand.
- Die Waldbaulinien auf den Parzellen GB Nr. 1213, 1251 und 1203 (südlich der Inselstrasse) sowie auf den Parzellen GB Nr. 489 und 480 (nördlich der Inselstrasse) beträgt ebenfalls 10 m resp. 4 m gemäss Erschliessungsplan Ergänzung Waldbaulinien (RRB Nr. 514 vom 14. März 2006). Die 15 m breite Gewässerbaulinie der Aare ist aber grösser als die 10 m breite Waldbaulinie. Aus diesem Grund wird nur die Gewässerbaulinie dargestellt. Dies ist zweckmässig, da die Gewässerbaulinie die strengerer Vorgaben gemäss Gewässerschutzverordnung beinhaltet als die Waldbaulinie.

## 6.4.7 Baulinien entlang von Fuss- und Radwegen

Entlang der Fusswege werden wie im rechtsgültigen Erschliessungsplan 2 m breite Baulinien ausgeschieden. So können bei Bedarf ohne grössere Probleme Unterhaltsarbeiten o.ä. ausgeführt werden.

Bei zwei Fuss- und Radwegen betrugen die Baulinien 4 m. Da sämtliche anderen Fuss- und Radwege eine 2 m breite Baulinie haben und es keinen sichtbaren Grund für eine solche breite Baulinie gibt, werden die Baulinien entlang des Fuss- und Radwegs Haldenstrasse in Richtung Haldeneggstrasse ebenfalls von 4 m auf 2 m reduziert.

Rechtsgültiger Erschliessungsplan



Neuer Erschliessungsplan

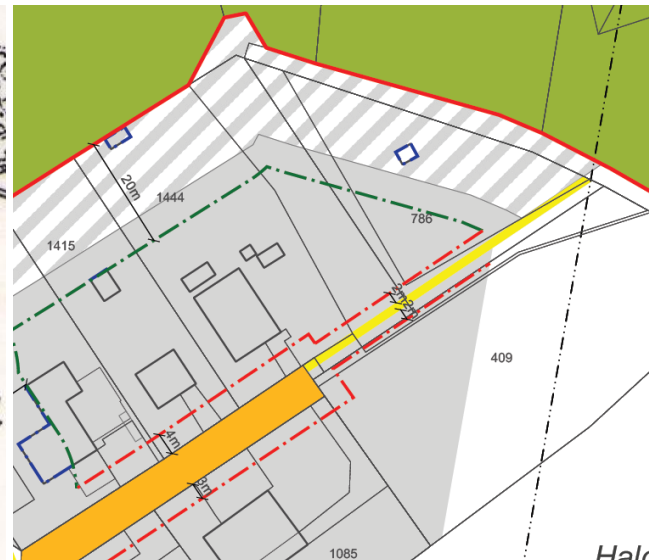


Abbildung 41: Fuss- und Radweg Haldenstrasse in Richtung Haldeneggstrasse: entlang den Parzellen GB Nr. 409, 786 und 1444.

## 6.4.8 Baulinien entlang Kantonsstrassen

Die Baulinien entlang Kantonsstrassen betragen im Grundsatz 6 m. Sie sind im Erschliessungsplan orientierend dargestellt (violett). Geringere oder grössere Abstände aus ortsbaulichen Gründen werden mittels Gestaltungsbaulinien gesichert (siehe Kapitel 6.4.2 des vorliegenden Raumplanungsberichts).

#### 6.4.9 Heckenbaulinien

Im Zuge der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde auch das Naturinventar aktualisiert. Die dort erkannten Hecken innerhalb des Siedlungsgebiets wurden festgestellt und in den Plänen eingetragen. Die Heckenbaulinien (hellgrün) innerhalb des Siedlungsgebiets betragen 4 m.

#### 6.5 Darstellung der Routen von Schweizmobil.ch

Gemäss kantonalen Vorgaben sind die Routen von Schweizmobil.ch orientierend darzustellen. Aus diesem Grund werden die Velorouten, Wanderwege, Skating- und die Kanuroute als orientierender Planinhalt dargestellt.

In Niedergösgen gibt es keine Mountainbikeroute gemäss Schweizmobil.

## 7. Die Änderungen im Zonenreglement

Die Nummerierung entspricht dem neuen Zonenreglement.

### 7.1 Aufbau Zonenreglement

Das Zonenreglement ist möglichst einfach aufgebaut. In weiten Teilen entspricht es dem Aufbau der Legende des Bauzonen- und Gesamtplans:

1. Formelle Vorschriften
2. Einleitende Vorschriften
3. Bauzonen
4. Eingeschränkte Bauzonen
5. Landwirtschaftszone
6. Schutzzone ausserhalb Bauzonen
7. Überlagernde Zonen und Gebiete
8. Natur- und Kulturobjekte
9. Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und / oder kantonalen Schutzbeschlüssen
10. Weitere Bestimmungen
11. Inkrafttreten

### 7.2 Änderungen, die das ganze Zonenreglement betreffen

#### 7.2.1 Anpassung an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Da in der Schweiz das Baurecht kantonal geregelt ist, gibt es viele unbefriedigende Situationen. So hat beispielsweise derselbe Begriff in verschiedenen Kantonen unterschiedliche Bedeutungen. Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vereinheitlicht deshalb die wichtigsten Baubegriffe.

Die föderalistische Struktur und die Gemeindeautonomie werden dabei erhalten. Der Kanton Solothurn hat die IVHB auf den 1. Juli 2012 in Kraft gesetzt. Die IVHB wurde in der kantonalen Bauverordnung umgesetzt, diese trat am 1. März 2013 in Kraft. Das Zonenreglement wurde in diesem

Sinne überarbeitet. Die technischen Änderungen werden im Zonenreglement zu Beginn der Paragraphen erläutert.

### 7.2.2 Umrechnung von der Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer / Gleichzeitige generelle Erhöhung der Ausnutzung

- Da die gesamte Ortsplanungsrevision im Sinne der Verdichtung nach innen steht, soll unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen eine sanfte Erhöhung der Geschossflächenziffer vorgenommen werden. Das bedeutet, dass auf einer Parzelle gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung geringfügig mehr gebaut werden darf. Ziel dieser Massnahme ist, dass eine grundsätzliche Verdichtung in sämtlichen Zonen angestrebt wird. Wichtig ist aber auch, dass die gewachsenen Quartierstrukturen erhalten bleiben. Wegen den verhältnismässig grossen Parzellen können bereits mit der rechtsgültigen Nutzungsplanung recht grosse Volumen erstellt werden (z.B. Mehrfamilienhäuser). Aus diesem Grund wird auf eine allzu grosse Verdichtung nach innen verzichtet.
- Anschliessend wurde diese erhöhte Ausnützungsziffer in die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZ) umgerechnet. Da neu auch das Dachgeschoss angerechnet wird (in der rechtsgültigen Nutzungsplanung wird das Dach- oder Attikageschoss nicht in die Ausnützungsziffer eingerechnet), wird die GFZ entsprechend erhöht.

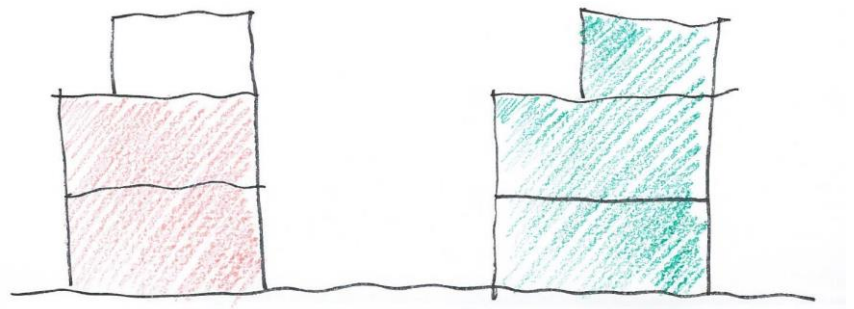


Abbildung 42.: Anrechenbarkeit der Geschossflächen bei der Ausnützungsziffer (links) und bei der oberirdischen Geschossflächenziffer (rechts)

- Die unterirdische Geschossflächenziffer wird je nach Dichte der Zone unterschiedlich festgelegt:
  - 2-geschossige Wohnzone Hang und 2-geschossige Wohnzone:
  - 3-geschossige und 4-geschossige Wohnzone, Kernzone
  - Zone alte Leistenfabrik: Gemäss Gestaltungsplan
  - Restliche Zonen: frei

So kann das gesamte Untergeschoss in vielen Fällen deutlich grösser gemacht werden als der oberirdische Teil, so dass diese Grundstücke unterirdisch möglichst gut genutzt werden können (Einstellhallen, mehrgeschossige Keller etc.). Es darf unterirdisch bis zu den Baulinien gebaut werden.

- Die "Gebäudehöhe" entspricht der neuen "Fassadenhöhe" (siehe Abbildung Anhang 1 Figur 6 der kantonalen Bauverordnung (KBV)).
- Eine Grobüberprüfung der Geschossflächenziffer hat ergeben, dass noch fast alle Parzellen Ausbaumöglichkeiten haben. Eigentlich haben nur diejenigen Parzellen, die im Rahmen von Gestaltungsplänen erstellt wurden, keine Ausnützung mehr zugute. Auf fast allen Parzellen könnte somit noch zusätzlicher Wohnraum erstellt werden.

### 7.3 Eingeschränkte Bauzonen

Aufgrund übergeordneter Vorgaben gibt es neu die eingeschränkten Bauzonen. Dies sind Bauzonen, in denen nur unter strengen Vorgaben resp. in Ausnahmefällen gebaut werden darf. Folgende Bauzonen werden in die Kategorie eingeschränkte Bauzonen zugeteilt:

- Grünzone
- Zone Schrebergarten
- Uferschutzzone innerhalb der Bauzone

### 7.4 Erläuterung der einzelnen Paragraphen

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen bei der Umsetzung der neuen kantonalen Bauverordnung im Zonenreglement erläutert:

#### **§ 1 Zweck und Geltung**

Allgemeine Einleitung, die darauf hinweist, dass die übergeordnete Gesetzgebung, namentlich das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die kantonalen Bauverordnungen (KBV) gilt.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

Die Ortsplanung der Gemeinde Niedergösgen besteht aus dem Zonenreglement, dem Baureglement, dem Bauzonen- und Gesamtplan sowie dem Erschliessungsplan und Strassenklassierung (Teilpläne 1 bis 4). Alle

diese Dokumente sind aufeinander abgestimmt und ergeben so ein sich möglichst stimmiges Bild der angestrebten räumlichen Entwicklung.

### **§ 3 Erlass von Nutzungsplanungen**

Sämtliche Nutzungsplanungen, also auch Gestaltungspläne (= "Sondernutzungsplanungen") werden vom Gemeinderat erlassen. Dies entspricht dem kantonalen PBG. Die Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat.

Baugesuche hingegen werden von der Baukommission bearbeitet und bewilligt.

### **§ 4 Geschossflächenziffer**

Die Geschossflächenziffer wird in eine ober- und unterirdische Geschossflächenziffer unterteilt. So kann am ehesten die heutige Ausnützungsziffer weitergeführt werden. Dies ist sehr wichtig, da sich künftige Bauten genauso gut in die bestehenden Siedlungsstrukturen integrieren sollen wie solche, die nach der rechtsgültigen Nutzungsplanung gebaut werden.

Die Umrechnung der Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer ist sehr schwierig. So gibt es z.B. keinen Umrechnungskoeffizienten von der Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer. Aus diesem Grund regelt § 4 Abs. 2 des Zonenreglements, dass bei altrechtlich erstellten Bauten sämtliche Geschosse genützt (also auch ausgebaut) werden dürfen, auch wenn die zulässige Geschossflächenziffer dann überschritten wird. Zugleich ist dies auch ein Beitrag für die Verdichtung nach innen.

### **§ 5 Mindestausnutzung**

Diese Dichten sind für Neubauten relativ tief. Sollte es aus verschiedenen Gründen nicht möglich sein, diese Mindestausnutzung zu erreichen, ist der Nachweis zu erbringen, dass durch eine zonengemässe Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung zu einem späteren Zeitpunkt erreicht werden kann.

### **§ 6 Voranfrage**

Voranfragen können von Seiten der Baubehörde und der Bauherrschaft gewünscht werden.

Absatz 1 regelt die Möglichkeit, wann die Baubehörde eine Stellungnahme und / oder Fachgutachten erstellen lassen möchte.

Es besteht die Möglichkeit zur Stellungnahme zu Voranfragen betreffend städtebauliche und architektonische Qualität etc.: Voranfragen bieten Bauherrschaften die Möglichkeit, vor einem Baubewilligungsverfahren

einzelne, wesentliche Aspekte durch die Baubehörde prüfen zu lassen. Dadurch erhält die Bauherrschaft Planungssicherheit für weitere Investitionen und das nachfolgende Baubewilligungsverfahren. Dies wird üblicherweise von der Bauherrschaft geschätzt, da sie so bereits zu einem frühen Zeitpunkt eine gewissen Planungssicherheit erhält.

## **§ 7 Qualitätssicherung**

Diese Vorgabe ist für grössere Arealentwicklungen (ab 2'500 m<sup>2</sup>), die einen gewichtigen Einfluss unter anderem auf das bauliche, soziale, wirtschaftlich Gefüge der Gemeinde machen. Dies ist primär entlang der Haupt- und Oltnerstrasse, also den Hauptachsen mit ihrer historischen Umgebung oder Einzelobjekten mit einem Schutzstatus. So kann die Gemeinde, z.B. wenn mehrere aneinandergrenzende Parzellen zusammen überbaut werden sollen, Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde nehmen. Dies ist im öffentlichen Interesse.

## **§ 8 Beizug SpezialistInnen**

Die Gemeinde soll die Möglichkeit erhalten, bei Baugesuchen / Gestaltungsplänen / Teiländerungen der Nutzungsplanungen etc., bei denen sie z.B. betreffend Eingliederung in die Umgebung oder der Qualität des Bauprojekts Unsicherheiten hat, einen unabhängigen, externen Experten beiziehen zu können. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

## **§ 9 Einteilung des Gemeindegebiets in Zonen, Gebiete und Objekte**

In diesem Paragraphen werden im Sinne einer Übersicht – wie bereits in der rechtsgültigen Nutzungsplanung – sämtliche Bau- und Nichtbauzonen, eingeschränkte Bauzonen, überlagerte Zonen und Gebiete, der orientierende Planinhalt sowie die Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan resp. kantonaler Gesetzgebung im Sinne einer ganzheitlichen Übersicht aufgeführt.

## **§ 10 Baumasse**

In der Tabelle Baumasse sind sämtliche metrischen Vorgaben aller Bauzonen aufgeführt. Dies ist übersichtlicher als die Auflistung in den jeweiligen Zonen. So wird auch das Zonierungskonzept (z.B. abnehmende Dichte vom Zentrum in die Wohngebiete etc.) klar ersichtlich.

## **§ 11 2-geschossige Wohnzone Hang (W2H)**

Die Ausdehnung der 2-geschossigen Wohnzone Hang wird übernommen. Sie hat sich in den vergangenen Jahren als korrekt erwiesen. Auch

künftig soll am Hang eine lockere, sich in die grüne Umgebung eingliedernde Siedlungsstruktur bestehen bleiben.

In den Zonenbestimmungen werden nur wenige Änderungen vorgenommen:

- Der Unterschied betreffend frei- und zusammengebaute Einfamilienhäuser wird aufgehoben, da die Regelung sich nur in der Gebäudelänge unterschied. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist nun immer 40 m. Dies als kleiner Beitrag zur Verdichtung nach innen in diesen wenig dichten Wohngebieten.
- Neu wird ebenfalls eine Regelung für Terrassenbauten in die W2H integriert.
- Pultdächer sind neu zugelassen.

## **§ 12 2-geschossige Wohnzone (W2)**

Die Ausdehnung der 2-geschossigen Wohnzone bleibt grösstenteils unverändert.

- Der Unterschied betreffend frei- und zusammengebaute Einfamilienhäuser wird aufgehoben, da die Regelung sich nur in der Gebäudelänge unterschied. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist nun immer 40 m.

## **§ 13 3-geschossige und 4-geschossige Wohnzone (W3 und W4)**

Die beiden Zonen werden in einem Paragraphen abgehandelt, da sie sich nur in den Baumassen unterscheiden. Es sind wie bis anhin Mehrfamilienhäuser zulässig, wobei von der Geschosshöhe nicht abgewichen werden darf. Dies ist eine Verschärfung von KBV § 19, gemäss dem jeweils ein Geschoss weniger erstellt werden darf.

Gemäss der rechtsgültigen Ortsplanung entspricht die W3 einer 3-geschossigen Baute ohne zusätzliches Attikageschoss, die W4 einer 4-geschossigen Baute ohne zusätzliches Attikageschoss.

## **§ 14 Zone alte Leistenfabrik (LF)**

Die Zone alte Leistenfabrik wurde im Rahmen des "Gestaltungsplans Alte Leistenfabrik" (RRB Nr. 1098 vom 26. Juni 2017) genehmigt.

Sie entspricht hinsichtlich Baumasse und Nutzungen der 4-geschossigen Wohnzone (ebenfalls ohne zusätzliches Attika).

Die Zone und der Gestaltungsplan sind eng miteinander verbunden, dies vor allem wegen der historischen Anlage sowie der sensiblen ortsbaulichen Lage. Anpassungen sind nur möglich, wenn jeweils auch das andere Planungsinstrument angepasst wird.

## § 15 Kernzone (K)

Die Kernzone ist eine Mischzone, in der Wohnen und Arbeiten zugelassen sind (im Mühledorf sind landwirtschaftliche Nutzungen ebenfalls zugelassen).

Die Kernzone Mühledorf und die "normale" Kernzone werden zusammengeführt, da sie grösstenteils miteinander übereinstimmen und auch dieselben Ziele verfolgen: Die Kernzone bezweckt den Erhalt der charakteristischen Dorfstruktur entlang der Hauptstrasse sowie im Mühledorf.

Von grosser Bedeutung ist die qualitative Ausrichtung dieser Zone, nämlich der Erhalt resp. die Stärkung der ortsbaulich wichtigen Zentrumsachsen zwischen der Aarebrücke bis hin ins Gebiet Knoblez. Entsprechende Gestaltungsvorschriften präzisieren diese Anforderungen:

- Die Kernzone ist ein grosser Identifikationsfaktor von Niedergösgen und hat eine wichtige historische Bedeutung. Neu- und Umbauten haben sich daher besonders gut in die Umgebung / Nachbarschaft zu integrieren. Die Kernzone soll sich jedoch auch zeitgemäss weiterentwickeln können, daher sind verschiedene Massnahmen vorgesehen:
  - *Zusammenarbeit mit den Behörden: Bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben hat die Grundeigentümerschaft frühzeitig mit der Baukommission in Kontakt zu treten. Mittels einer Konzeptstudie soll das Vorhaben dargestellt werden, so dass beide Seiten ihre Wünsche und Ansprüche koordinieren können. So soll verhindert werden, dass bereits weit fortgeschrittene Baugesuche geändert werden müssen.*
  - *Die Vorgaben für die Konzeptstudie sind im Zonenreglement erläutert, wichtig sind u.a. die Integration in die Umgebung, der Umgang mit den Freiräumen und den Parkieranlagen. Die Vorgaben für die Konzeptstudie werden für eine grössere Planungssicherheit für sämtliche Beteiligten präzisiert. So ist auch für die Bauherrschaft bekannt, welche Vorstellungen die Gemeinde hat und welche Massnahmen sie für die Entwicklung der Dorfkerne vorsieht.*
  - *Die Ausnützung wird nicht festgelegt, da das ortsbaulich beste Projekt umgesetzt werden soll, nicht dasjenige, das den Baumassen entspricht.*
- Bauten in der Kernzone sollen einen Beitrag leisten zu einem lebendigen Dorfkern. Aus diesem Grund müssen Nutzungen im Erdgeschoss, grundsätzlich dem Strassenraum zugewandt sein (also keine Wohnungen) und die Gestaltung zum öffentlichen Raum ist hoch zu gewichten.

- Weiter gelten diverse Gestaltungsvorschläge gemäss Abs. 5. In diesem Absatz wird ebenfalls die Möglichkeit dargestellt, dass der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen kann. Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement ist dies bereits im § 23 «Erlass» der Fall: «Im Rahmen der kantonalen Bestimmungen kann der Gemeinderat in allen Zonen Gestaltungspläne erlassen.» Dieser Mecchano wird nun explizit auch im § 15 Kernzone festgehalten. Ziel ist jedoch nicht das Verhindern von Neubauten und / oder baulichen Entwicklungen, sondern das Gegenteil: Die Dorfkerne sollen sich weiterentwickeln und lebendiger werden, dies in gemeinsamer Zusammenarbeit zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde.
- Die Grünflächenziffer resp. das Baumäquivalent gelten nur im Mühledorf. Dieser Absatz wird für die Kernzone entlang der Kantonsstrasse gestrichen, weil die Aussenräume dem Charakter der Ortsdurchfahrt zu entsprechen haben. Grünräume an dieser Stelle schwächen das Ortsbild. Weiter widerspricht dies der Verdichtung nach innen in zentralen Gebieten.
- Die Zusammenarbeit mit den Behörden wird ebenfalls geregelt. Bei Fragestellungen bezüglich Ortsbildschutz, Denkmalpflege etc. können Fachleute oder kantonale Fachstellen beigezogen werden. In der Dorfkerzone sind dies in erster Linie und aus heutiger Sicht das Amt für Verkehr und Tiefbau, die kantonale Denkmalpflege oder die Abteilung Ortsbildschutz vom Amt für Raumplanung.

## § 16 Mischzone

In der Mischzone sind Wohn- und Arbeiten zulässig. Es dürfen max. 80 % der Fläche für das Wohnen genutzt werden. Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, so dass in der Mischzone auch mässig störendes Gewerbe angesiedelt werden kann.

## § 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)

In einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind verschiedene Nutzungen zulässig. Beispielsweise Schulen, Turnhallen, Kirchen, diverse öffentliche Dienste.

Zweckmässige Baumasse für alle diese Nutzungen festzulegen, ist schwierig. Aus diesem Grund werden die Baumasse aufgehoben. Neu heisst es, dass die Baumasse frei sind (gemäss KBV § 16 sind max. 3 Vollgeschosse zulässig, also 10.5 m). Die Bauten und Anlagen haben jedoch auf die angrenzenden Zonen, Gebiete und Bauten Rücksicht zu nehmen. So haben die angrenzenden Nachbarn die Sicherheit, dass sich allfällige Neubauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hinsichtlich Nutzung, Typologie, Dichte etc. in die gebauten Siedlungsstrukturen einfügen. Für die öBA beim Alters- und Pflegezentrum gilt eine maximale

Fassadenhöhe von 11.5 m, da diese Nutzungen höhere Raumbedürfnisse haben.

Für Bauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt das Submissionsgesetz (Gesetz über öffentliche Beschaffungen). Dieses regelt auch das Vorgehen bei Bauvorhaben (öffentliche Ausschreibung etc.).

## **§ 18 Gewerbezone (G) und Industriezone (I)**

Die Gestaltungsplanpflicht für Bauten und Anlagen mit schädlichen oder stark störenden Auswirkungen wird analog dem rechtsgültigen Zonenreglement beibehalten.

Hingegen werden diverse Anforderungen an sämtliche Bauvorhaben festgehalten, dies sind Vorgaben zu folgenden Themen:

- Strassenraumgestaltung hin zum öffentlichen Raum und Aussenraumgestaltung hin zu den angrenzenden Wohnzonen.
- Freiraumgestaltung innerhalb des Areals.
- Dachgestaltung (mindestens extensiv begrünte Flachdächer, auch bei Solar- und Photovoltaikanlagen).
- Geschossigkeiten und Untergeschosse, so dass auch innerhalb der Gewerbe- und Industriezone möglichst bodenschonend gebaut wird. Ausnahmegewilligungen bei Untergeschossen sind möglich, z.B. wenn dies aus Platzgründen oder wegen dem Grundwasserspiegel nicht möglich ist.
- Aussenflächen: Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken, dies auch aus ökologischen Gründen und wegen dem zunehmenden Starkregen als Folge der Klimaveränderung.
- Parkplätze: Diese sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen, mit der Ausnahme von Besucherparkplätzen etc. Ausnahmegewilligungen sind möglich, z.B. wenn dies aus Platzgründen oder wegen dem Grundwasserspiegel nicht möglich ist.
- Energie: Es sind vorwiegend erneuerbare Energien zu verwenden, wobei zu Spitzenzeiten ein Anteil an fossilen Energien benutzt werden dürfen.

Grenzt eine Gewerbe- oder Industriezone an eine Landwirtschaftszone oder an den Wald an, ist ein 15 m breiter ökologisch wertvoller Grünstreifen zu gestalten. Dies ist wichtig v.a. im Gebiet Inseli, das gleichzeitig grosse Arbeitsgebiete aufweist, jedoch auch ein beliebtes Naherholungsgebiet ist. Werden diese Bauzonen überbaut, wird sich das Gesicht dieses Gebiets deutlich ändern. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass die Einsehbarkeit in die Arbeitsgebiete durch den stufigen Aufbau

eingeschränkt wird und das Gebiet weiter als Spazier- und Naherholungsgebiet genutzt werden kann.

In der Gewerbezone ist künftig ein Wohnanteil von 30 % zulässig.

In der Industriezone sind reine Wohnbauten nicht zulässig. Allfällige Bauten (z.B. betriebsbedingte Wohnungen) sind in den Hauptbaukörper des Betriebs zu integrieren. Dies ist aus Sicht des verantwortungsbewussten Umgangs mit dem Boden zweckmässig.

Weiter wird auf Antrag des Kantons im ZR § 18 Abs. 9 ergänzt, dass die Parzellen GB Nr. 1110, 2127 und 2029 im nördlichen Teil der alten Leistenfabrik wegen dem Kamin und dem Laubengang mit enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsbildschutz, zu entwickeln sind.

## **§ 19 Zone Elektrizitätswerk (EW)**

Die Zone Elektrizitätswerk wird mit denselben Absätzen betreffend Qualität analog der Industriezone ergänzt:

- In Abs. 2 wird eine Gestaltungsplanpflicht für Bauten und Anlagen mit schädlichen oder stark störenden Auswirkungen verlangt.
- Im Grundsatz wird eine naturnahe Umgebungsgestaltung auf der Aareinsel gefordert. Die Qualitätsbeurteilung orientiert sich dabei an den Kriterien der Stiftung Wirtschaft + Natur.
- Zur Aare hin wird einen 15 m breiten Grünstreifen zur ökologischen Aufwertung angestrebt. Entlang des Mühlebachs beträgt dieser Pufferstreifen beidseits 10 m.

Bezüglich Baumasse gelten die Bestimmungen der Industriezone, dies stellt keine Änderung dar gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung.

## **§ 20 Grünzone (GR)**

Im Baugebiet gibt es neu zwei Grünzonen: Der Hang westlich der Schlosskirche und im Gebiet des Gestaltungsplans Hintere Schachenstrasse.

Es sind Gestaltungselemente (z.B. Brunnen) sowie Bauten und Anlagen, die der ökologischen Vernetzung dienen, zulässig.

## **§ 21 Zone Schrebergarten (SG)**

Der Paragraph bleibt gegenüber der rechtsgültigen Ortsplanung unverändert.

## **§ 22 Uferschutzzone innerhalb der Bauzone (UF-BZ), (PBG § 36 Abs. 2)**

Die kommunale Uferschutzzone hat grundsätzlich dieselben Bestimmungen wie die kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (§ 25 ZR). Die Nutzungsbestimmungen werden wegen ihrer hohen Wichtigkeit jedoch auch in diesem Paragraphen erwähnt.

## **§ 23 Landwirtschaftszone (LW)**

In der Landwirtschaftszone gelten grundsätzlich die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften. Die Gemeinde kann jedoch strengere Vorgaben erlassen, die der Kanton bei Baugesuchen ausserhalb der Bauzone berücksichtigt: Die Gemeinde erlässt deshalb Vorschriften betreffend Eingliederung der Bauten in die Landschaft im Abs. 4: Neue Bauten und Anlagen dürfen nur an Orten erstellt werden, die wenig einsehbar sind, also z.B. auf keiner Krete und sie müssen sich gut in die Umgebung einpassen (Baumasse, Umgebungsgestaltung etc.).

## **§ 24 Waldrandschutzzone (Wa)**

Die Nutzung der Waldrandschutzzone muss naturnah sein, unabhängig ob dies innerhalb des Siedlungsgebiets oder ausserhalb der Bauzone ist. Die Waldrandbereiche sollen somit einen naturnahen Bewuchs mit standortheimischen Arten aufweisen.

Für bestehende Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss Abs. 3.

## **§ 25 Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (UF)**

Die Zonenbestimmungen der kommunalen Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone entsprechen dem kantonalen Formulierungsvorschlag.

Die Uferschutzzone ist extensiv zu nutzen, Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Diese strengen Bestimmungen sind wegen der Qualität der Fliessgewässer ("Ökomorphologie") sehr wichtig. Weitere Erläuterungen zur Umsetzung des Gewässerraums befinden sich im Kapitel 5.3 des vorliegenden Raumplanungsberichts.

## **§ 26 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht**

Die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind grundsätzlich im Zonenplan dargestellt. Weiter können Gestaltungspläne seitens des Gemeinderats verlangt werden, beispielsweise im Sinne einer nicht abschliessenden Aufzählung, wenn die Mindestgrösse von 2'000 m<sup>2</sup> aufgrund von Parzellenzusammenlegungen erreicht wird, die Detailerschliessung und die

Überbauung eine erhöhte Abstimmung verlangen. Diese Regelung ist wichtig, weil so der Gemeinderat bei veränderten Verhältnissen etc. Einfluss auf die räumliche Entwicklung nehmen kann: Werden beispielsweise mehrere Parzellen in einem Wohnquartier von einem Investor aufgekauft, kann er sich – sofern die Grösse mehr als 2'000 m<sup>2</sup> ist – aktiv in die Entwicklung miteinbringen. So kann er die Bedürfnisse der Nachbarschaft auch berücksichtigen.

Die Grundeigentümer können ebenfalls einen Gestaltungsplan verlangen.

Neben den Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan, die gemäss § 44 PBG zu erfüllen sind, werden zusätzliche Mindestanforderungen für ausgewählte Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ausgewählt (siehe Kapitel 4.5 des vorliegenden Raumplanungsberichts).

Der Gemeinderat kann entscheiden, ob er die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht in mehrere Perimeter aufteilen will. Dabei ist die Erschliessung und Überbaubarkeit der späteren Teilpläne mit einem Konzept sicherzustellen.

## **§ 27 Erhaltungszone**

Der Inhalt der Erhaltungszone wird in den Absätzen neu verteilt, jedoch nicht geändert (siehe Kapitel 4.1 des vorliegenden Raumplanungsberichts).

## **§ 28 Ortsbildschutzzonen 1 und 2 (OB1 und OB2)**

Die Ortsbildschutzzonen A, B und C werden in nur noch zwei Ortsbildschutzzonen zusammengeführt, nämlich in die Ortsbildschutzzonen 1 und 2. Die Ortsbildschutzzone 1 umfasst das Gebiet entlang der Hauptstrasse zwischen Aarebrücke und der Abzweigung Aarestrasse, die Ortsbildschutzzone 2 das Gebiet westlich des Restaurant Falkensteins bis an das westliche Ende der Kernzone sowie diverse Wohnquartiere (siehe Kapitel 4.1 des vorliegenden Raumplanungsberichts).

In der rechtsgültigen Nutzungsplanung gibt es für diese Zonen sehr viele Gestaltungsvorgaben. Sie wurden soweit wie möglich vereinfacht.

Abs. 2 regelt die baulichen Massnahmen:

- Bestehende Bauten sind möglichst zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit einer Baubewilligung für einen Neubau gestattet, ausser eine Nichtüberbauung liegt im öffentlichen Interesse. Bei Bauten, deren Zustand Leib und Leben gefährdet, kann die Gemeinde über einen Abbruch verfügen.

- Es werden Vorgaben für die Integration von Klein- und Nebenbauten, Dachgeschosse, Dachbelichtung und –Dachfenster, Solaranlagen und Parabolantennen formuliert.

In den Abs. 3 und 4 sowie im Anhang 1 des Zonenreglements werden die ausführlichen Bestimmungen zu den Ortsbildschutzzonen zusammengefasst.

Abs. 5 umfasst die Qualitätssicherung. Als Grundlage für die Beurteilung bei Baugesuchen gilt der Anhang 1 des Zonenreglements. Wichtig ist, dass die Projektverfasser sich frühzeitig mit der Gemeinde in Kontakt setzen, so dass prinzipielle Fragen betreffend die Gestaltung etc. geklärt werden können.

## **§ 29    Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft (N+L)**

Der Paragraph wird präzisiert. Diese Gebiete zeichnen sich durch besondere Qualitäten aus. Die Gemeinde kann mit den Bewirtschaftern Verträge zur Pflege abschliessen. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicherzustellen.

## **§ 30    Landschaftsschutzzone**

Der Paragraph wird präzisiert, ansonsten gibt es nur marginale Änderungen. Wichtig ist der Erhalt der Landschaft mit ihren typischen Landschaftselementen, insbesondere Hecken und Gehölzen.

## **§ 31    Wildtierkorridor**

Der nationale Wildtierkorridor S012 Obergösgen und der regionale Wildtierkorridor Eppenbergr-Wöschnau bilden zwei der letzten Möglichkeiten für wandernde Wildtiere zwischen Olten und Aarau, um vom Mittelland in den Jura und umgekehrt zu gelangen. Zielarten innerhalb des Perimeters des Wildtierkorridors sind Rothirsch, Wildschwein, Reh, Luchs, Dachs und Baummarder.

Die Zonenbestimmungen werden gemäss den Vorgaben vom Bundesamt für Umwelt übernommen. Wichtig ist, dass die Durchlässigkeit für die Tiere erhalten bleibt und nicht mit engmaschigen Zäunen etc. verbaut wird. Lichtimmissionen (Flutlichter etc.) sind ebenfalls nicht zulässig. Präzisere Bestimmungen werden nicht vorgenommen, da die Wildtierkorridore gemeindeübergreifend sind und auch somit gemeindeübergreifend geplant werden müssen.

## **§ 32    Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III**

Neu wird im Zonenreglement darauf hingewiesen, dass die Aufstufungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II auf die ES III dem Bauzonen- und Gesamtplan zu entnehmen sind.

### **§ 33 Naturgefahrenbereiche**

Der Paragraph folgt den Vorgaben des Kantons.

### **§ 34 Naturobjekte / Einzelbäume und Naturobjekte / Baumreihe**

Der Paragraph wird gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung leicht umformuliert. Die Bestimmungen werden jedoch allgemeiner formuliert, so dass sie für sämtliche Naturobjekte (Bäume, geologische Objekte etc.) zutreffen. Die Schutzbestimmungen sind im Anhang des Zonenreglements jeweils bei den einzelnen Objekten formuliert. Weiter kann sich der Gemeinderat an den Kosten für die Ersatzpflanzung beteiligen.

### **§ 35 Alpensegler Brutkolonie Schlosskirche**

Für die Alpensegler Brutkolonie wird ein kommunales Naturschutzobjekt ausgeschieden inkl. entsprechender Reglementierung im Zonenreglement. Wichtig ist, dass bei absehbaren Bauarbeiten (z. B. Baugesuch) an Dach, Dachstock und Fassade ein geeigneter Informationsfluss stattfindet und dass Zuständigkeit und Einschränkungen definiert sind

Arbeiten im Bereich der Einfluglöcher, insbesondere mit Eingerüstung, sowie im Dachstock sollen grundsätzlich nur in einem Zeitfenster von Mitte Oktober bis Mitte März durchgeführt werden. Zuständig sind der Eigentümer und die kommunale Baubehörde. Im Zweifelsfall kann die Abteilung Natur und Landschaft beigezogen werden.

### **§ 36 Gebäude schützenswert**

Im Zonenreglement wird der Formulierungsvorschlag des Amts für Raumplanung übernommen. Schützenswerte Bauten sind charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbilds (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie sind deshalb, wenn möglich in ihrer Substanz (ausen und innen) zu erhalten.

Ein Abbruch soll nur dann erfolgen, wenn eine Sanierung unverhältnismässig wäre. Der Abbruch darf nur erfolgen, wenn ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegt, dessen Ausführung gesichert ist, so dass keine «Lücke» im Siedlungsgebiet klafft.

Auch hier gilt, dass schützenswerte Bauten keine kommunal geschützten Bauten sind, da sie keine kommunale Schutzverfügung gemäss Kulturdenkmäler-Verordnung haben. Es handelt sich vielmehr um Vorgaben für

das Baubewilligungsverfahren resp. ihre Unterschutzstellung ist bei Bedarf, also z.B. bei einem drohenden Abbruch, zu prüfen.

### **§ 37 Gebäude erhaltenswert**

Im Zonenreglement wird der Formulierungsvorschlag des Amts für Raumplanung übernommen. Erhaltenswerte Bauten haben einen Einfluss auf das Ortsbild. Sie sind, wenn immer möglich, in ihrer Stellung, ihrem Volumen und ihrer äusseren Erscheinung zu erhalten. Eine Abbruchbewilligung wird nur bei einer gleichzeitigen Erteilung einer Baubewilligung verfügt.

Erhaltenswerte Bauten sind keine kommunal geschützten Bauten, da sie keine kommunale Schutzverfügung gemäss Kulturdenkmäler-Verordnung haben. Es handelt sich vielmehr um Vorgaben für das Baubewilligungsverfahren resp. ihre Unterschutzstellung ist bei Bedarf, also z.B. bei einem drohenden Abbruch, zu prüfen.

### **§ 38 Archäologische Fundstellen (mit Archivnummer)**

Die Kantonsarchäologie stellt den Gemeinden die aktuellen archäologischen Fundstellen zu. Bei Baugesuchen in diesen Gebieten ist die Kantonsarchäologie miteinzubeziehen.

### **§ 39 Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte**

Bauten und Objekte, die in diesem Paragraphen geregelt werden, sind vom Kanton geschützt. Die Gemeinde hat entsprechende Baugesuche dem Kanton einzureichen.

### **§ 40 Geschützte geologische Objekte**

Geschützte geologische Objekte von kantonaler Bedeutung (INGESO) werden auf Antrag des Amts für Raumplanung ebenfalls orientierend im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt.

Die Gemeinde nimmt keinen Schutz in der Ortsplanung vor. Bei Bedarf erlässt sie eine Schutzverfügung.

### **§ 41 Grundwasserschutzzonen 1, 2 und 3 (S1, S2 und S3)**

Die ausgewiesenen Grundwasserschutzzonen und -areale werden im Bauzonen- und Gesamtplan orientierend dargestellt. Sie werden in den entsprechenden Schutzzonenplänen und -reglementen abschliessend geregelt.

## **§ 42 Hecken, Uferbestockung und Feldgehölz**

Hecken sind gemäss der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt, sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden, das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Für die Ufervegetation gelten §§ 21 und 22 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Allfällige statische Heckenfeststellungen werden im Erschliessungsplan ausgeschieden.

## **§ 43 Kantonale Uferschutzzone**

Die Ausdehnung der kantonalen Uferschutzzone wird gemäss kantonalem Richtplan übernommen. Da sie nur orientierend dargestellt werden, beinhaltet dieser Paragraf keine grundeigentümergebundenen Bestimmungen, sondern es wird auf den kantonalen Richtplan verwiesen.

## **§ 44 Weitere kantonale Festlegungen**

Weitere Festlegungen unterliegen den jeweiligen Schutzbestimmungen. Sie müssen jedoch nicht im Bauzonen- und Gesamtplan aufgeführt sein.

## **§ 45 Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen**

Die Integration sämtlicher Bauten in die Umgebung – also auch von Einfamilienhausbauten – ist nicht einfach. Oftmals ziehen sich die Bauten von der Strasse zurück. Der Strassenraum wirkt unbelebt, er wird zur reinen Verkehrsfläche. Die entsprechende Beurteilung ist schwierig. Aus diesem Grund wird dieser neue Paragraf, der versucht, eine gute Einordnung in das Siedlungsgebiet und die Landschaft zu erreichen, in das Zonenreglement aufgenommen.

Die Gestaltung sollte mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen erfolgen. Wichtig sind auch Hochstammobstbäume sowie kleine Gewächse für die Vernetzung von kleinen Tieren. Invasive Neophyten werden ausgeschlossen. Der Kanton stellt hierzu diverse Unterlagen zur Verfügung (<https://so.ch/verwaltung/volkswirtschaftsdepartement/amt-fuer-landwirtschaft/bildungszentrum-wallierhof/weiterbildung-und-information/pflanzen-und-obstbau/neophyten/> download 2.6.2020).

Plätze und Wege sollen so wenig wie möglich versiegelt werden.

## **§ 46 Nutzungen durch Kontaktbars und ähnliches**

Kontaktbars und ähnliches sind ausser in der Industriezone grundsätzlich ausgeschlossen.

## **§ 47 Kultusbauten**

Kultusbauten sind analog den heute bestehenden Kirchen einzig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.

#### **§ 48 Mobilfunkanlagen**

Es wird eine standartmässige Formulierung betreffend Standorte für visuell als solche erkennbare Mobilfunkanlagen verwendet. Es gibt drei verschiedene Prioritäten, nach denen Mobilfunkanlagen erstellt werden dürfen. Dies ist eine Formulierung, auf die sich die grossen Mobilfunkanbieter und die kantonalen Ämter einigen konnten. In Niedergösgen sieht die Reihenfolge wie folgt aus:

- 1. Priorität: Industriezone
- 2. Priorität: Gewerbezone
- 3. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Zonen zulässig.

#### **§ 49 Parkplätze und Parkierung**

Aus Gründen der nachhaltigen Nutzung des Bodens sind die Parkplätze bei Mehrfamilienhäusern in der 3- und 4-geschossigen Wohnzone unterirdisch zu erstellen.

Der Kanton lässt eine verminderte Anzahl Parkplätze zu, wenn diverse Kriterien erfüllt sind. Dies soll auch in Niedergösgen möglich sein, v.a. dann, wenn es zu besseren ortsbaulichen Lösungen kommt.

#### **§ 50 Schadstoffbelastete Böden**

Die Formulierung wurde vom Amt für Umwelt übernommen.

Die schadstoffbelasteten Böden sind auf der kantonalen Karte im Geoportal einsehbar. Falls dort gebaut wird, ist der Boden fachgerecht zu entsorgen.

#### **§ 51 Belastete Standorte / Altlasten**

Die Formulierung wurde vom Amt für Umwelt übernommen.

Die belasteten Standorte resp. Altlasten müssen nicht mehr im Zonen- und Gesamtplan dargestellt werden. Sie sind im kantonalen Geoportal einsehbar.

Bauvorhaben sind mit dem AfU zu koordinieren.

#### **§ 52 Verfahren**

Leichte Präzisierung gegenüber der rechtsgültigen Formulierung, ansonsten keine Änderung.

### **§ 53 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen**

Die neue Nutzungsplanung ist gemäss PBG § 15 Abs. 2 ab der öffentlichen Auflage auf alle Verfahren (inkl. Baugesuche) anzuwenden, die noch nicht abgeschlossen sind.

### **§ 54 Aufhebung des alten Rechts**

Mit der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung wird die rechtsgültige Ortsplanung aufgehoben. Weiter werden die dort aufgeführten Gestaltungspläne, die nicht umgesetzt wurden, aufgehoben.

## 8. Landwirtschaft

### 8.1 Kein Landwirtschaftsinventar nötig

Gemäss Aussage des Amts für Raumplanung mit Schreiben vom 7. Mai 2019 ist kein Landwirtschaftsinventar zu erstellen, da die aktiven und direktzahlungsberechtigten Landwirte bekannt und im Agrarinformationssystem GELAN erfasst sind.

### 8.2 Kein Bedarf an speziellen Landwirtschaftszonen und keine Siedlungsbegehren

Die Landwirte in Niedergösgen haben gemäss Stand Frühling 2019 keinen Bedarf für spezielle Landwirtschaftszonen gemäss Kapitel L-1.4 Richtplan. Es ist kein Betrieb auf eine bodenunabhängige Produktion spezialisiert.

Die Landwirtschaftsbetriebe im Mühledorf befinden sich gemäss rechtsgültiger Ortsplanung in der Kernzone Mühledorf, neu sind sie in der Kernzone. Die Bestimmung betreffend landwirtschaftlicher Nutzung in der Kernzone wird aus der rechtsgültigen Ortsplanung übernommen. Sämtliche anderen Landwirtschaftsbetriebe befinden sich in der Landwirtschaftszone.

Weiter ist kein Siedlungsbedarf von aktiven Landwirten bekannt.

Die Gemeinde kann mit der Nutzungsplanung nur sehr geringen Einfluss auf die landwirtschaftliche Existenz von Landwirten nehmen, da die Landwirtschaftspolitik Sache der Kantone und v.a. des Bundes ist.

Es ist somit kein Handlungsbedarf ersichtlich.

## 8.3 Fruchtfolgeflächen

### 8.3.1 Kriterien für Fruchtfolgeflächen

Gemäss Ernährungssicherungsstrategie des Bundes müssen nebst anderen Massnahmen min. 60 % der in der Schweiz konsumierten Nahrungsmittel in der Schweiz produziert werden. Ackerfähiges Kulturland, als Fruchtfolgeflächen (FFF) bezeichnet, muss deshalb als Produktionspotenzial langfristig erhalten bleiben.

Das Produktionspotenzial ist deshalb so zu erhalten, dass Böden mit hohem landwirtschaftlichem Nutzungspotenzial möglichst geschützt bleiben, insbesondere die FFF. Der Kanton verlangt von Gemeinden, die FFF kartographisch und in Zahlen auszuweisen.

Das Fruchtfolgeflächeninventar einer Gemeinde zeigt diese für die landwirtschaftliche Produktion wertvollsten Flächen in einem Plan auf. Gemäss der Vollzugshilfe des Sachplans Fruchtfolgeflächen des ARE (2006) müssen die Fruchtfolgeflächen folgende Kriterien erfüllen <sup>11</sup>

- Klimazone A / B / C / D1-D4
- Hangneigung  $\leq 18\%$
- Bodengründigkeit  $\geq 50$  cm pflanzennutzbar

Sofern vorhanden, können folgende weitere Kriterien zur Eingrenzung der Fruchtfolgeflächen herangezogen werden:

- Effektive Lagerungsdichte  $\leq$  Richtwert
- Schadstoffbelastung  $\leq$  Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo)
- Zusammenhängende Fläche  $\geq 1$  ha und geeignete Form

Ausschlusskriterien für Fruchtfolgeflächen sind gemäss Amt für Landwirtschaft Solothurn folgende: Bauzonen, Reservezone, Hofareale, Hofstätten, Reben, Hecken, Kleingehölze, Wald, minimaler Gewässerraum, unproduktive Teilflächen, belastete Standorte, Strassen, Wege, Bahnareale etc.

---

11. Bundesamt für Raumentwicklung, 10 Jahre Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) Erfahrungen der Kantone, Erwartungen an den Bund, Bern, 2006, S. 4

### 8.3.2 Auswirkungen der Gesamtrevision Ortsplanung auf die Fruchtfolgeflächen

Seit Januar 2016 können die überlagernden Uferschutzzonen den Fruchtfolgeflächen angerechnet werden: "Für ackerfähiges Kulturland im Gewässerraum gilt seit 1.1.2016 Art. 41c<sup>bis</sup> GSchV, wonach die betroffenen Flächen weiterhin an den kantonalen Mindestbedarf der Fruchtfolgeflächen angerechnet werden können." Dies wird in der Bilanz der Fruchtfolgeflächen miteinberechnet:

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Niedergösgen sieht die Fruchtfolgeflächenbilanz wie folgt aus:

| <b>Art der FFF</b>   | <b>Fläche FFF gemäss<br/>rechtsgültiger OP</b> | <b>Fläche FFF gemäss<br/>neuer OP</b> |
|----------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|
| FFF geeignet         | 59.24 ha                                       | 68.15 ha                              |
| FFF bedingt geeignet | 3.57 ha                                        | 3.57 ha                               |
| Total                | 62.81 ha                                       | 71.72 ha                              |

*Tabelle 10: Fruchtfolgeflächenbilanz*

## 9. Planbeständigkeit

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung sind die Nutzungsplanungen etwa alle zehn bis 15 Jahre zu überprüfen. Die Ortsplanung Niedergösgen ist ca. 16 Jahre alt (Genehmigung der OP 2003 / 2005). Die Planbeständigkeit kann somit als gegeben betrachtet werden.

## 10. Digitalisierung des Zonen- und Erschliessungsplans im GIS

Der Zonen- und Erschliessungsplan ist gemäss eidgenössischen Vorgaben im geografischen Informationssystem (GIS) darzustellen. Sämtliche öffentlich-rechtlichen Eigentumseinschränkungen (ÖREB) sind dort darzustellen. Aus diesem Grund werden diese beiden Pläne im GIS erfasst.

Die Interpretation bei der Abgrenzung von Wald, Bauzonen, Strassenbereichen etc., die aufgrund von Differenzen zwischen der älteren, weniger genauen Plangrundlage und der neueren, genaueren Planungsgrundlage bestehen und im GIS vorgenommen wurden, können im Rahmen der öffentlichen Auflage Gegenstand von Einsprachen sein.

## 11. Verfahren

### 11.1 Verfahrensablauf

|                                                                                                                                       |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung                                                   | 15. Dezember 2015                 |
| Mitwirkung                                                                                                                            | 14. Januar bis 11. Februar 2016   |
| Informationsanlass während der Mitwirkung                                                                                             | 26. Januar 2016                   |
| Kantonale Vorprüfung (inkl. Besprechungen beim Amt für Raumplanung)                                                                   | Januar 2016 bis April 2016        |
| Überarbeitung und Integration der Änderungsanträge in die Nutzungsplanung im Anschluss an die kantonale Vorprüfung und der Mitwirkung | Mai 2016 bis September 2019       |
| Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der abschliessenden kantonalen Vorprüfung                                                      | 27. August und 24. September 2019 |
| Abschliessende kantonale Vorprüfung                                                                                                   | März 2020                         |
| Behandlung im Gemeinderat und Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage                                                        | 30. Juni 2020                     |
| Öffentliche Auflage (30 Tage)                                                                                                         | 3. August bis 3. September 2020   |
| Sichtung der Einsprachen durch den Gemeinderat                                                                                        | 8. und 23. September 2020         |
| Einspracheverhandlungen                                                                                                               | anschliessend                     |
| Beschluss Gemeinderat                                                                                                                 | anschliessend                     |
| Gemeindeversammlung (Verabschiedung Baureglement)                                                                                     | anschliessend                     |
| Genehmigung Regierungsrat                                                                                                             | anschliessend                     |

Tabelle 11: Verfahrensablauf

Die nachfolgenden Kapitel werden nach jedem Verfahrensschritt ergänzt.

## 11.2 Kantonale Vorprüfung 1

### 11.2.1 Entwicklung Gebiet Inseli

---

#### Was bisher geschah

Im Dezember 2016 stellte das ARP fest, dass die Bauzonenreserven gemäss den kantonalen Berechnungen zu gross und Massnahmen zur Reduktion der Einwohnerkapazität zu treffen sind. 2017 teilte das ARP der Gemeinde mit, dass die gewählten Massnahmen (keine Umzonungen von Industriezonen in Wohnzonen etc.) nicht ausreichend seien und effektive Auszonungen vorgenommen werden müssen.

Die Gemeinde prüfte daraufhin, welche nicht überbauten Grundstücke sich allenfalls für eine Auszonung eignen würden. Sie wendete dabei folgende Kriterien an:

- Grösse (inkl. Berücksichtigung mehrerer aneinander angrenzenden, nicht überbauter Parzellen)
- Anzahl Eigentümer
- Parzellenstruktur
- Güteklasse öV-Erschliessung / Distanz zum Bahnhof Schönenwerd.

Dabei zeigte sich, dass die 2-geschossige Wohnzone im Gebiet Inseli auf der Parzelle GB Nr. 1448 die meisten dieser voran aufgeführten Kriterien erfüllt. Die Anzahl Einwohner kann somit um ca. 100 Personen reduziert werden. Das ARP hat sich im Frühjahr 2018 mit diesem Vorgehensvorschlag einverstanden erklärt.

Weiter prüfte die Gemeinde, ob die Bevölkerungszahl gemäss dem mittleren Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose mit der effektiven Entwicklung übereinstimmt. Dabei zeigten sich folgende Erkenntnisse:

- Zusammen mit den bereits genehmigten Gestaltungsplänen Aareblick, Auenpark und alte Leistenfabrik und den sich im Bau befindenden Grundstücken ist die effektive Bevölkerungszahl bereits heute deutlich höher, als die für das Jahr 2042 gemäss kantonomer Bevölkerungsprognose hochgerechnet hat. Die Herleitung dieser Anzahl Personen ist weiter nicht klar nachvollziehbar, da die prozentuale Bevölkerungsentwicklung deutlich tiefer ist als in den Nachbargemeinden, der Raumkategorie "urbaner Raum" sowie dem AareLand.
- Die Dichten in der 2-geschossigen und 3-geschossigen Wohnzone sind tiefer als die Dichten gemäss kantonomer Vorgaben. Hingegen sind die Dichten in der W2-Hang (entspricht in etwa einer W1), der 4-geschossigen Wohnzone sowie der Kernzone deutlich über dem kantonomer Durchschnitt (130 bis 150 %).
- Sämtliche rechtsgültigen Reservezonen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Landwirtschaftszone zugeteilt.

- Für sämtliche grösseren Areale verlangt der Gemeinderat einen Gestaltungsplan. Er nimmt seine Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen qualitativ zu lenken, wahr.
- Hinweis zum Vergleich mit anderen Gemeinden: Vergleichbare Auswertungen in anderen Gemeinden zeigen, dass diese relativ zu ihrer Grösse und ihrer Raumkategorie teils noch tiefere Überbauungs- und Dichtewerte aufweisen, diese aber zu keinen Auszonungen angehalten sind.

#### Rechtsgutachten Espace Suisse

Nach der Festlegung des auszuzonenden Grundstücks gab die Gemeinde Espace Suisse den Auftrag, zu klären, ob die Auszonung des Grundstücks entschädigungspflichtig ist. Anhand von verschiedenen Bundesgerichtsentscheiden wird im Rechtsgutachten hergeleitet, dass das Grundstück vollständig zu entschädigen ist (siehe Beilage Zusammenfassung Erkenntnisse Rückzonung Inseli, Zusammenfassung Rechtsgutachten Espace Suisse vom 12. April 2019, Stand 29. April 2019).

Der Kanton unterstützt die Gemeinden bei Auszonungen, sofern diese keine Abgaben aus dem Planungsausgleich erhalten. Der Kanton müsste die Auszonung also vollumfänglich entschädigen, wobei die Differenz zwischen dem vollständig überbauten Gebiet und dem Wert der Landwirtschaftszone zu entschädigen ist.

Aus dem Gutachten kann interpretiert werden, dass alle anderen, nicht überbauten Grundstücke in der Gemeinde ebenfalls voll entschädigungspflichtig sind.

#### Grobschätzung der Höhe der Entschädigung

Die Höhe der Entschädigungspflicht ist nicht Bestandteil des Rechtsgutachtens. Eine Grobschätzung anhand der zum Verkauf stehenden Einfamilienhäuser (EFH) im Niederamt lässt auf eine Entschädigung von mehr als 10 Mio. CHF deuten. Es wurden folgende Annahmen getroffen:

|                             |                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Wert EFH inkl. Boden        | 800'000 CHF (Schätzung Mai 2019)    |
| Fläche Grundstück pro EFH   | 600 m <sup>2</sup>                  |
| Fläche Parzelle GB Nr. 1448 | 1 ha (ca. 16 EFH auf dieser Fläche) |
| Total Wert                  | 13 Mio. CHF                         |

#### Gebiet Inseli wird entwickelt

Mit dem Vorliegen des Rechtsgutachtens und der voraussichtlichen Höhe der Entschädigung zeigt sich für die Gemeinde, dass sich der Aufwand für das Verfahren (Verzögerung Ortsplanung, allenfalls Beschwerde- und Gerichtsverfahren etc.) resp. die Kosten für die Entschädigung für Gemeinde und Kanton wirklich lohnen. Einzig für die Bürgergemeinde als Eigentümerin wäre die Auszonung finanziell interessant.

Das Grundstück mag sich aus kommunaler Sicht zwar am Rande der Bauzone von Niedergösgen befinden. Die Entfernung zum Bahnhof Schönenwerd zwischen Olten und Aarau (Gehzeit ca. 15 min, mit dem

Velo ca. 5 min) beträgt jedoch nur ca. 1.1 km. So gesehen ist Niedergösgen und somit auch das Gebiet Inseli zentral gelegen. Aus diesem Grund befindet sich die Gemeinde im urbanen Raum gemäss Raumkonzept Solothurn. Dort soll gemäss Richtplan die (Haupt-)Entwicklung des Kantons stattfinden (B-3.5 Handlungsräume).

Die Gemeinde stellte somit den Antrag an den Kanton, die Auszonung nicht weiter zu verfolgen. Der Gegenvorschlag der Gemeinde ist, das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen und mit der Bürgergemeinde einen Überbauungsvertrag abzuschliessen. In den Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan würden folgende Vorgaben festgehalten:

- Verdichtetes Wohnen in der W2 (Minstdichten, Mehrgenerationen etc.)
- Gestalteter Übergang in Richtung Wald / Aare mit Gemeinschaftsflächen für alle Generationen
- Energetisch vorbildliche Planung

Im Überbauungsvertrag würde eine Überbauungsfrist festgehalten sowie die Möglichkeit der Gemeinde, das Grundstück nach Ablauf ebendieser zur Hälfte des Marktwertes zu erwerben.

Der Gestaltungsplan gekoppelt mit dem Überbauungsvertrag sind optimale Alternative für die hohe Entschädigungssumme sowie für das aufwändige Verfahren für die Auszonung einer Fläche für ca. 13 Einfamilienhäuser.

Weiter klärt die Gemeinde mit der Bürgergemeinde, ob das nicht überbaute Grundstück im Gebiet Hintere Schachenstrasse ebenfalls mittels eines Überbauungsvertrags innerhalb der nächsten Planungsperiode überbaut werden kann.

### 11.3 Kantonale Vorprüfung 2

Die Änderungsanträge aus dem kantonalen Vorprüfungsbericht befinden sich in der entsprechenden Tabelle.

### 11.4 Öffentliche Auflage

(pendent)

### 11.5 Beschluss Gemeinderat

(pendent)

## 11.6 Beschluss Gemeindeversammlung (Baureglement)

(pendent)

## Quellenverzeichnis

### Bilder

|                                                                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Entwicklungsszenarien Bevölkerungszahl Niedergösgen                                                                                    | 17 |
| Abbildung 2: Aufhebung der rechtsgültigen Reservezonen                                                                                              | 23 |
| Abbildung 3: Aufheben Gestaltungspläne Kreuzacker- / Bözachstrasse                                                                                  | 24 |
| Abbildung 4: Stichstrassen ab den bestehenden Strassen ersetzen die aufwändige Erschliessung ab der Rainstrasse                                     | 25 |
| Abbildung 5: Mögliche Überbauung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Nr. 1 und 2.                                                                | 25 |
| Abbildung 6: Neue Perimeter für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht 1 und 2                                                                      | 27 |
| Abbildung 7: Nördlicher Teil der alten Leistenfabrik als Gewerbezone                                                                                | 31 |
| Abbildung 8.: Rechtsgültiger GP Alte Leistfabrik                                                                                                    | 31 |
| Abbildung 9: Umzonung der Parzelle GB Nr. 1111                                                                                                      | 33 |
| Abbildung 10: Gebiet westlich des katholischen Pfarramts)                                                                                           | 34 |
| Abbildung 11: Zonierung Parzelle GB Nr. 568                                                                                                         | 35 |
| Abbildung 12: Zonierung Parzellen GB Nr. 1264 und 460                                                                                               | 36 |
| Abbildung 13: Änderungen auf den Parzellen auf den Parzellen GB Nr. 979, 1493 und 164137                                                            |    |
| Abbildung 14: Zonierung Parzelle GB Nr. 1101 Bach- / Schmiedenstrasse                                                                               | 38 |
| Abbildung 15: Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufen entlang der Oltnerstrasse                                                                       | 39 |
| Abbildung 16: Aufhebung überlagernde Grünfläche auf den Parzellen GB Nr. 1851 und 239139                                                            |    |
| Abbildung 17: Triage der wertvollen Hecken (rot) und Bäume (grün) aus dem Naturinventar                                                             | 45 |
| Abbildung 18.: neuer Zonenplan: Ausschnitte neue kommunale Vorranggebiete Natur + Landschaft                                                        | 47 |
| Abbildung 19: Ausschnitt Niedergösgen Karte "Ökomorphologie der Fliessgewässer" des Amts für Umwelt                                                 | 48 |
| Abbildung 20: Perimeter dicht bebaut in der Kernzone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen                                                    | 51 |
| Abbildung 21: Abgleich Zonenplan mit dem Gewässerraum gemäss Kanton im Gebiet Bodenmattweg (der Gewässerraum ist hellblau schraffiert dargestellt). | 55 |
| Abbildung 22: Trampelpfad entlang Waldrand in Richtung Dorf                                                                                         | 58 |
| Abbildung 23: Ecke Erlinsbacherstrasse - Schlossrainstrasse mit schwierigen Sicherheitsverhältnissen                                                | 59 |
| Abbildung 24.: Ansicht Baute Ecke Erlinsbacherstrasse - Schlossrainstrasse                                                                          | 59 |
| Abbildung 25: Klassierung Hintere Schachenstrasse                                                                                                   | 63 |
| Abbildung 26: Klassierung Schulstrasse                                                                                                              | 64 |
| Abbildung 27: Verbindungen Schachenstrasse zur Aare                                                                                                 | 65 |
| Abbildung 28: Verkürzung Erschliessungsstrasse Neuweg                                                                                               | 66 |
| Abbildung 29: Aufhebung Stichstrasse ab der Rainstrasse                                                                                             | 66 |
| Abbildung 30: Verlängerung Neumattstrasse und Stichstrasse westlich der Schmiedenstrasse                                                            | 67 |
| Abbildung 31: Verbindung Schachenstrasse mit dem Schachenrain                                                                                       | 68 |
| Abbildung 32: Keine Umsetzung der geplanten Kantonstrasse im Gebiet Inseli                                                                          | 69 |

|                                                                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 33: Unterteilung Erschliessungsstrasse im Gebiet Inseli                                                                             | 70 |
| Abbildung 34: Zonenplan, Ausschnitt Gebiet Inseli Pumpwerk                                                                                    | 70 |
| Abbildung 35: Klassierung Brücke zwischen Innerer und Äusserer Kanalstrasse sowie Klassierung Fussweg Parzelle GB Nr. 2442                    | 71 |
| Abbildung 36: Klassierung Wendeplatz Rebenstrasse                                                                                             | 72 |
| Abbildung 37: Konzept Baulinien                                                                                                               | 74 |
| Abbildung 38: Ausschnitt Erschliessungsplan, "Normale" Baulinien (rot dargestellt)                                                            | 74 |
| Abbildung 39: Ausschnitt Erschliessungsplan, Gestaltungsbaulinien (braun dargestellt)                                                         | 75 |
| Abbildung 40: Ausschnitt Erschliessungsplan, Vorbaulinien (blau dargestellt)                                                                  | 76 |
| Abbildung 41: Fuss- und Radweg Haldenstrasse in Richtung Haldeneggstrasse: entlang den Parzellen GB Nr. 409, 786 und 1444.                    | 79 |
| Abbildung 42.: Anrechenbarkeit der Geschossflächen bei der Ausnützungsziffer (links) und bei der oberirdischen Geschossflächenziffer (rechts) | 82 |

## Tabellen

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| Tabelle 1: Übersicht über die Baulandentwicklung               | 11  |
| Tabelle 2: Flächenbilanz der Bauzonen vor und nach der OP      | 13  |
| Tabelle 3: Dichtevergleich IST – SOLL nach kantonalen Vorgaben | 14  |
| Tabelle 4: Herleitung Bevölkerung für das Jahr 2025            | 15  |
| Tabelle 5: Vergleich Entwicklungsraten                         | 17  |
| Tabelle 6: Triage Bäume                                        | 41  |
| Tabelle 7: Triage Hecken                                       | 44  |
| Tabelle 8: neue kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft  | 46  |
| Tabelle 9: Überprüfung der Privatstrasse gemäss PBG § 103      | 61  |
| Tabelle 10: Fruchtfolgefächflächenbilanz                       | 101 |
| Tabelle 11: Verfahrensablauf                                   | 104 |