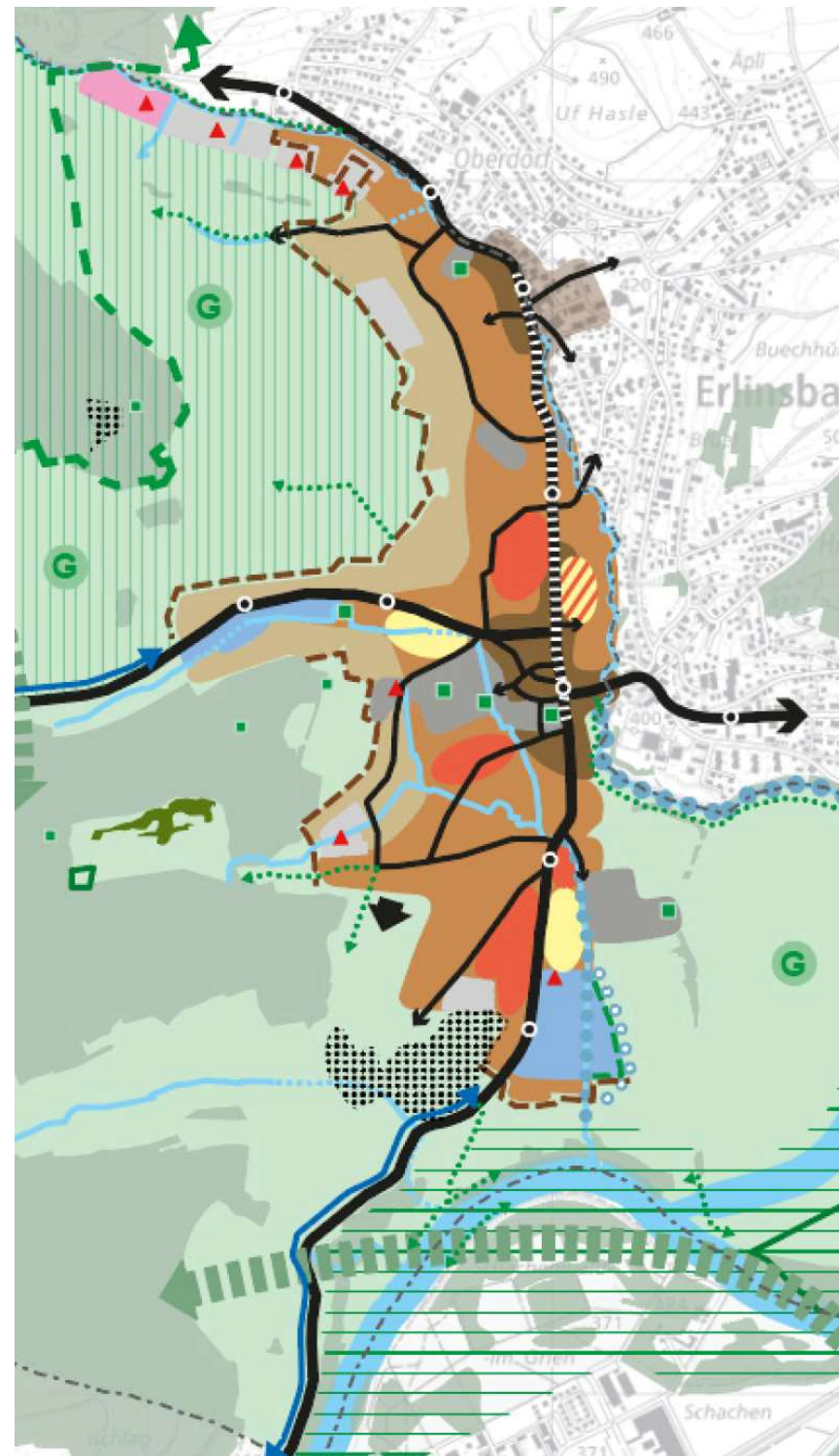


Inhalt

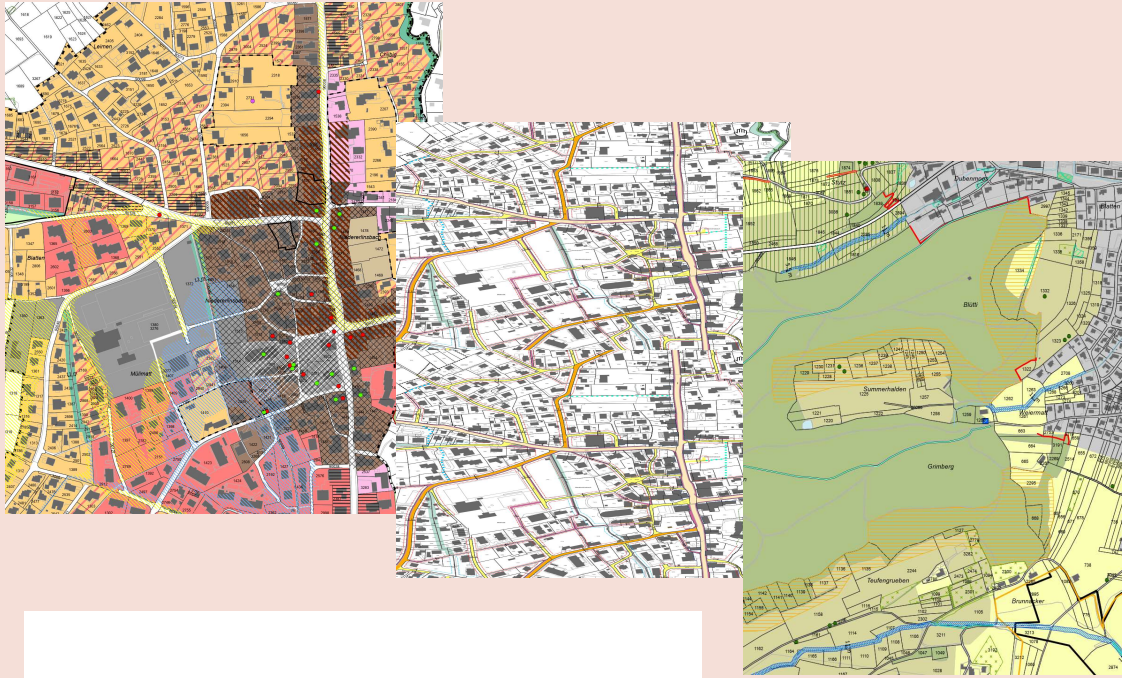
1. Einleitung
2. Planungsdossier
3. Überblick / wichtigste Änderungen
4. Offene Punkte
5. Weitere Schritte
6. Fragerunde

Einleitung

- Grundlage Räumliches Leitbild von 2018
- Achtung: Nicht alle Stossrichtungen aus dem Räumlichen Leitbild können mit der vorliegenden Nutzungsplanung geregelt werden.
- Planungskommission erarbeitete Entwurf der revidierten Nutzungsplanung mit Fachplanern
- Dossier liegt zurzeit beim Kanton zur Vorprüfung



Planungsdossier



verbindlich

orientierend

Zonenreglement

Gemeinde Erlinsbach SO
Nutzungsplanung
Synoptische Darstellung: Vergleichende Darstellung re
Entwurf (Stand: 01. März 2021) **Stand für Gemeinderat**

Änderungen

Bau- und Zonenreglement sollen am Schluss zusammengelegt werden. Es wird mündlich, und das Baureglement von der Gemeindeversammlung beschlossen

metron

Baureglement

Gemeinde Erlinsbach SO
Nutzungsplanung
Synoptische Darstellung: Vergleichende Darstellung rechtskräftiges / revidiertes Reglement
Entwurf (Stand März 2021)

Änderungen

Bau- und Zonenreglement sollen am Schluss zusammengelegt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Zonenreglement vom Gemeinderat, und das Baureglement von der Gemeindeversammlung beschlossen werden muss.

metron

Planungsbericht

Gemeinde Erlinsbach SO
Nutzungsplanung
Stand 1.03.2021
Dossier für Gemeinderat zur Freigabe Vorprüfung und Mitwirkung



Grundlagenbericht

Gemeinde Erlinsbach SO
Ortsplanung
Stand März 2021



Naturschutzverein Erlinsbach (NVE)



Natur- und Lebensrauminventar Erlinsbach SO
Oktober 2019 – Dezember 2020



Erstellt durch eine Arbeitsgruppe des Naturschutzvereins Erlinsbach (NVE) in Begleitung der Umweltkommission Erlinsbach SO

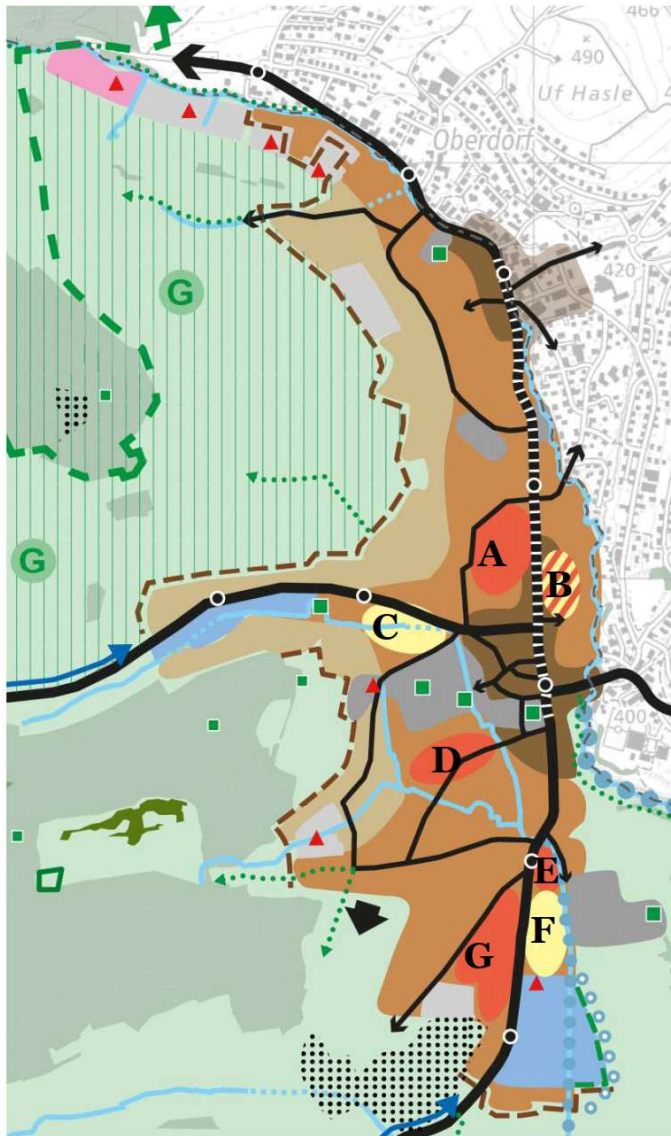
Dieses Inventar bildet die Grundlage für die Schutzzoneplanung im Rahmen der Ortsplanungsrevision von Erlinsbach SO

Erlinsbach, 4. Dezember 2020

**Ausstehend:
kom. Naturkonzept**

Was sind die wesentlichen Änderungen?

Umsetzung Räumliches Leitbild



- Ortszentrum: erhalten und stärken**
 - höhere Anforderungen an Entwicklungs- / Bauprozesse (qualitätssichernde Verfahren)
 - Regelung publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen

- Ebene: Weiterentwickeln und massvoll verdichten**
 - Teilweise Aufzonungen auf W3
 - Überlagerung W2+ (drittes Vollgeschoss ohne Attika mit gestalterischen Anforderungen)
 - grosszügige Umsetzung Geschossflächenziffer
 - EFH / DFH in W3: eingeschränkte Weiterentwicklung, wenn keine zus. Wohneinheit geschaffen wird

- Hang: erhalten**
 - keine direkten Verdichtungsmassnahmen
 - Nutzungsboni durch Harmonisierung Zonenkategorie und Umsetzung Geschossflächenziffer

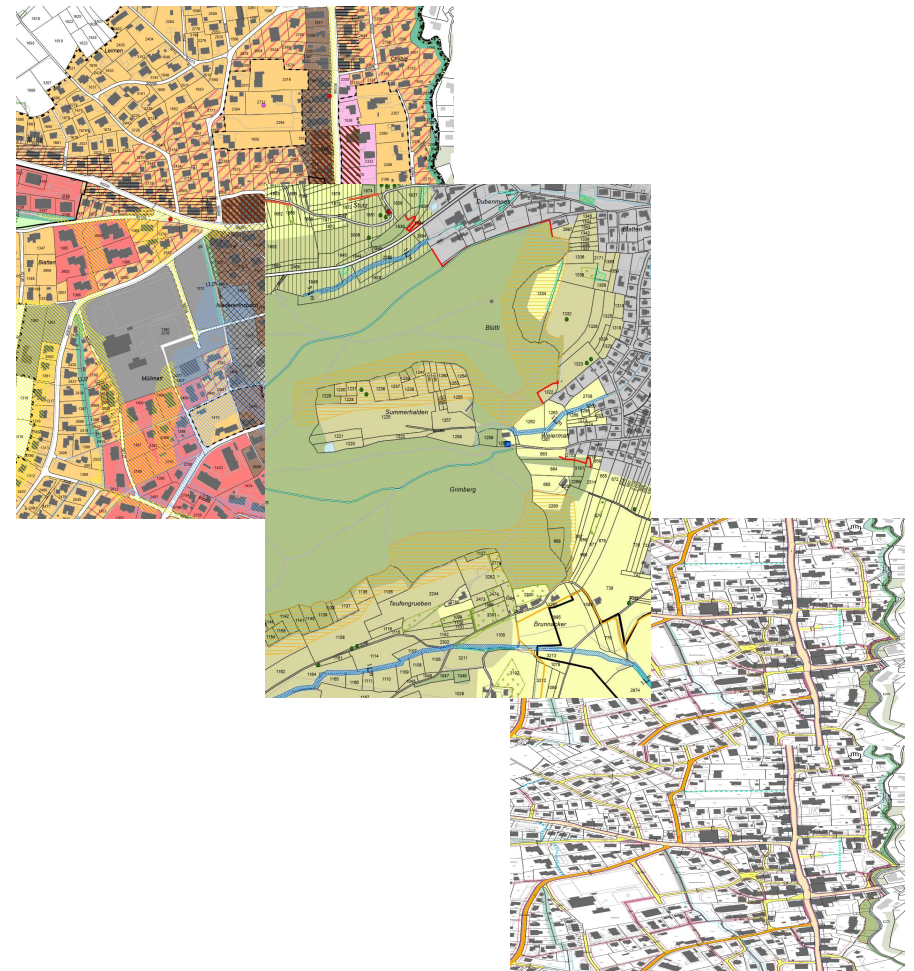
- Verdichtung und Transformation prüfen (1./2. Prio.)**
 - A - Maier-Areal /Jore: GP in Erarbeitung
 - B - Erzbachweg: GP in Erarbeitung
 - C - Platten: Überlagerung mit W2+
 - D - Rainlistrasse: GP-Pflicht, Aufzonungen
 - E - Steinmatt Nord: Aufzoning, GP-Pflicht
 - F - Steinmatt Süd: Um- und Aufzonungen
 - G - Oberred: GP-Pflicht

- Arbeitsgebiete: erschliessen und überbauen**
 - Dubenmoos: kein Handlungsbedarf
 - Dägermoos: Erschliessung sichergestellt

- Nutzung überprüfen**
 - Reservezonen: Aufhebung von fünf von sechs Flächen
 - Gartenbauzone: Umzoning als Gnadenhof (laufendes Verfahren)
 - öBA Zone: **noch offen**
 - Aaremarkt: Umzoning von I zu GW3
 - Pferdesportzone: Zonenbestimmungen spezifiziert

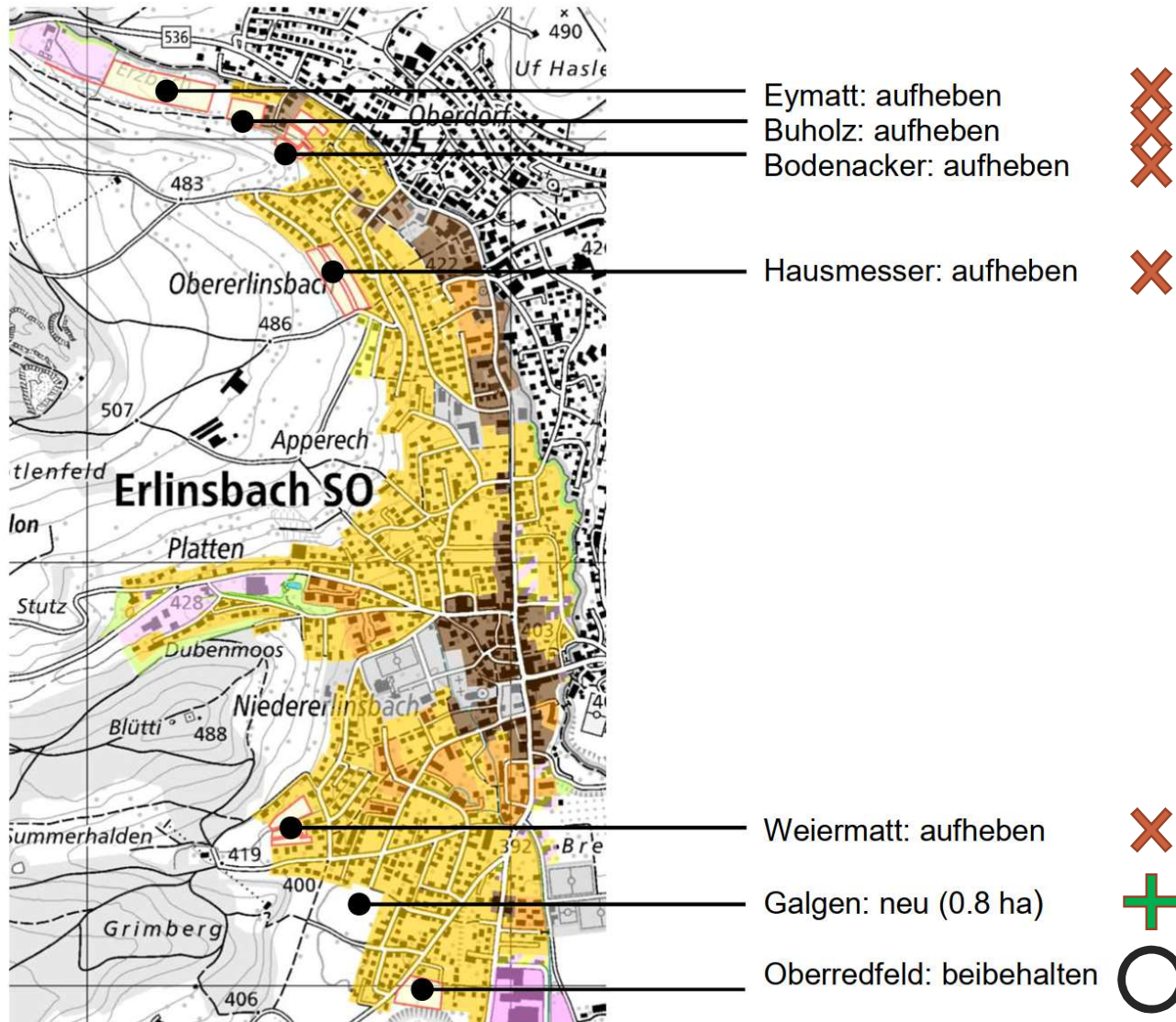
Pläne

- Bauzonenplan
- Gesamtplan
- Erschliessungsplan



Bauzonenplan

Umgang mit den Reservezonen



Verbindlicher Inhalt

Grundnutzung

- Wohnzone 2
- Wohnzone 3
- Kernzone
- Kernzone Dicht
- Gewerbezone mit Wohnnutzung
- Gewerbezone
- Industriezone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Sondernutzungszone für Gnadenhof
- Sondernutzungszone Pferdesport
- Grünzone
- Uferschutzzone
- Reservezone Wohnen

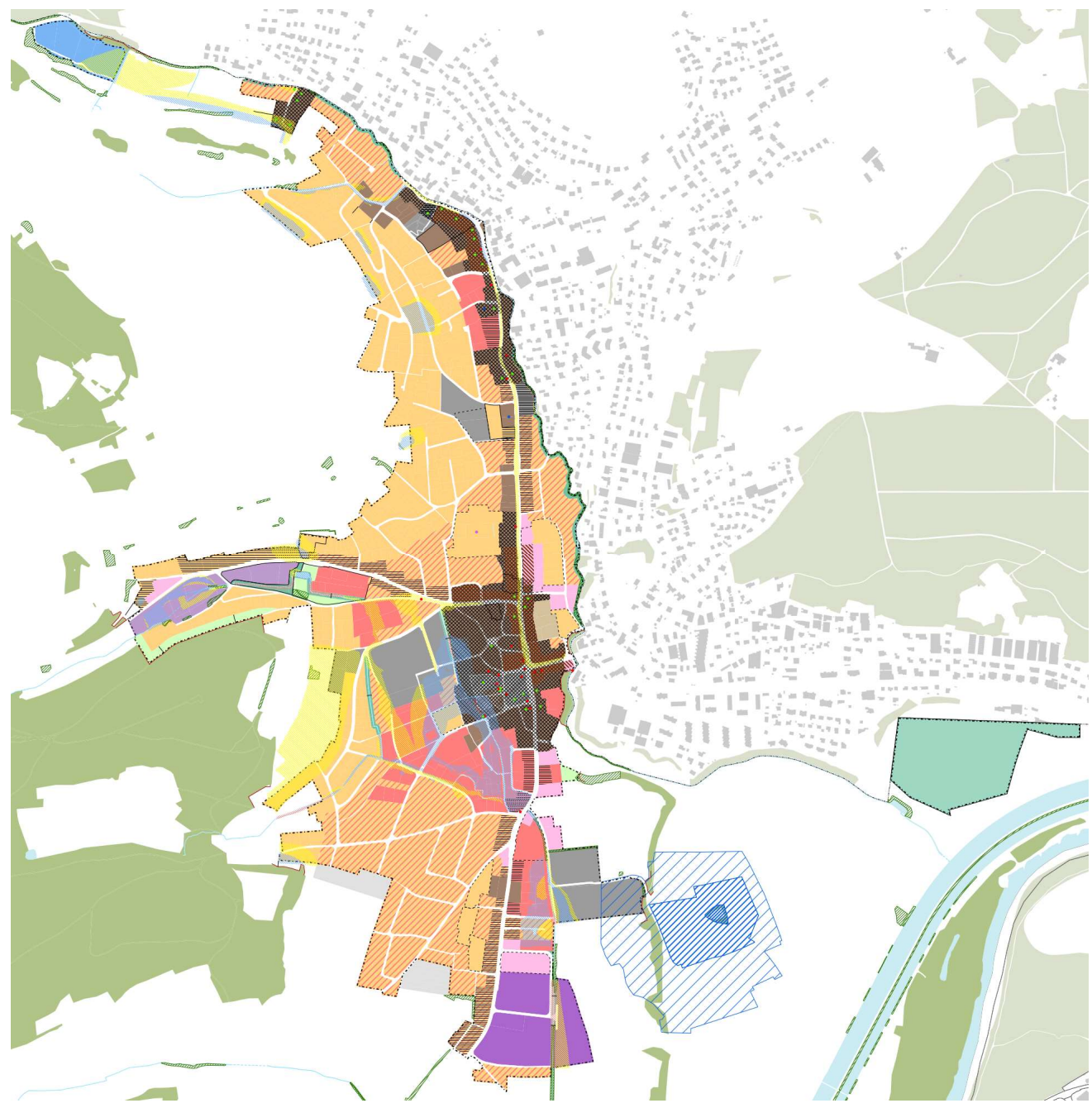
Überlagerte Nutzung

- Ortsbildschutzperimeter
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen
- Überlagerung W2+
- Gestaltungsplanpflicht
- Empfindlichkeitsstufe ES III aufgestuft
- Hecken
- Kulturobjekt geschützt
- Kulturobjekt schützenswert
- Kulturobjekt erhaltenswert

Synoptische Gefahren Entwurfsstand von Frey + Gnehm Ingenieure AG vom 20.02.2020

- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung

Bauzonenplan



Bauzonenplan

- Fusion W1- & W2-Zonen
- Fusion Kernzonen

Zone rechtskräftig	Entwurf Revision
Wohnzone W1	
Wohnzone W2H	Wohnzone W2
Wohnzone W2	
Erhaltungszone EZ	
Kernzone Niedererlinsbach KN	
Kernzone Obererlinsbach Ke	Kernzone K
Ortsbildzone Obererlinsbach Ob	
Ortsbilschutzzone Niedererslinbach	Ortsbildschutzperimeter

Bauzonenplan

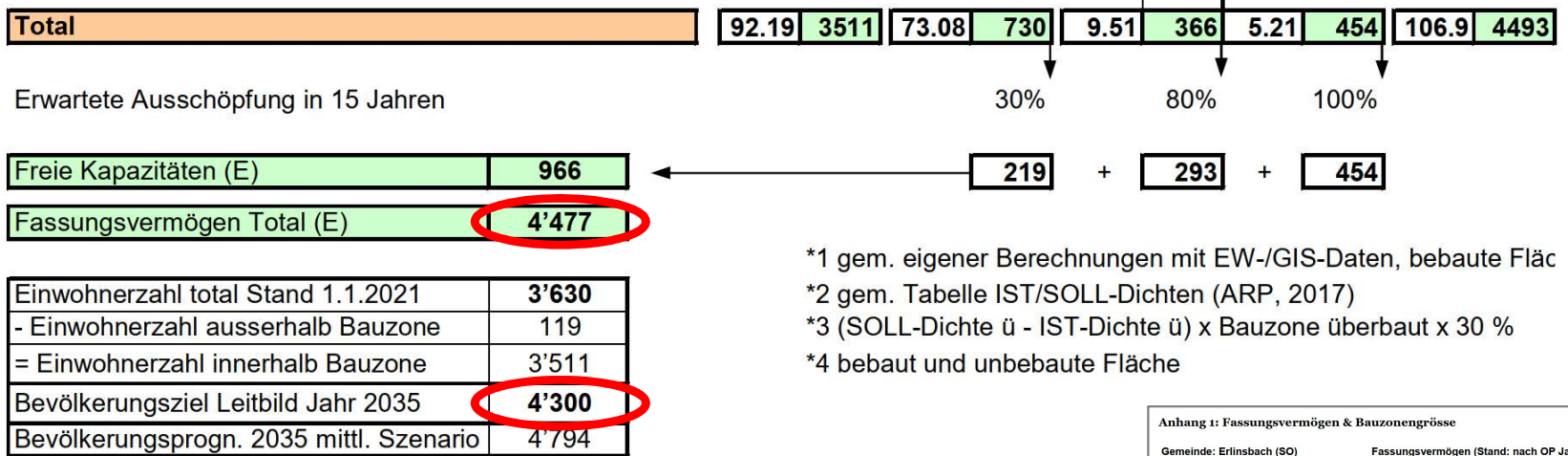
Überblick Änderungen

- Umzonungen in W2 (Fusion)
- Umzonungen in „einheitliche“ Kernzone (Fusion)
- Aufzonungen in W3
- Überlagerung W2+ (3. Vollgeschoss zulässig in EFH-Zonen)
- Sektoren mit Gestaltungsplanpflicht
- Publikumsorientierte EG-Nutzungen im Kern Niedererlinsbach



Bauzonenplan

Fassungsvermögen (für 15 Jahre)



- *1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten, bebaute Fläch
- *2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
- *3 (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %
- *4 bebaut und unbebaute Fläche

Anhang 1: Fassungsvermögen & Bauzonengrösse

Gemeinde: Erlinsbach (SO) Fassungsvermögen (Stand: nach OP Januar 2021)

Bauzonen mit Einwohnern	Erbz. überbaut	Erbz. unüberbaut	IST-Dichte	SOLL-Dichte	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung*		Bauzonen unbebaut				Total u. erw. Ausschöpfung			
					bis 1.1.2021		bis 2035		Erbz. parzellen		GP-Parzellen*		Total			
					ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E		
Wohnzone 2	WZ	73	35	35	23.00	10.95	23.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23.00	10.95	23.00	10.95	
Wohnzone 2a	WZa	11	10	25	23.80	11.00	23.80	2.40	10.00	0.00	0.00	23.80	11.00	27.20	13.00	
Wohnzone 2 Total	WZ/WZa	41	55	62	49.87	20.95	49.87	6.87	3.44	2.44	2.44	53.31	24.32	53.31	24.32	
Wohnzone 3	W3	91	95	100	9.41	8.55	9.41	3.9	0.73	0.73	0.73	10.14	9.25	10.14	9.25	
GP Ramlisstrasse	WZ/KE	8	70	70					0.38	27	0.38	27	0.38	27	0.38	27
GP Jone	WZ	8	128	128					1.38	176	1.38	176	1.38	176	1.38	176
GP Oberried	WZ	18	70	70					0.71	50	0.71	50	0.71	50	0.71	50
GP Steinbach Nord	W3	0	125	125					0.65	82	0.65	82	0.65	82	0.65	82
Total Wohnzonen					59.29	2910	59.29	7.26	4.17	2.87	3.12	33.4	66.58	3691	66.58	3691

a geringere Verdichtung als gefordert, eher Erhalt der Struktur
b höhere Verdichtung als gefordert, weil Option auf drittes Vollgeschoss
c in Summe wird Zielwert Kanton (55/60) erreicht
d Basis bildet Studienauftrag (88 Wohnungen)

Mischzonen	KE	39	39	40	10.95	4.29	10.95	0	0.72	2.9		11.67	4.58
Kernzone	KE	39	39	40	10.95	4.29	10.95	0	0.72	2.9		11.67	4.58
Kernzone Dicht	KD	0	120	120	0.04	0	0.04	4	0.42	50		0.46	52
Gewerbzone mit Wohnen	GW	28	28	28	2.80	7.3	2.80	0	0.00	0		2.80	7.3
GP Aaremarkt	GW	0	40	40					0.56	22		0.56	22
GP Erzbachweg	WZ/GW	17	75	75					1.53	88		1.53	88
Total Mischzonen					13.79	502	13.79	4	1.13	79	2.69	12.82	702

e Zone entspricht eher einer Zentrumzone
f Grossteil GW-Zonen liegen im GP Erzbachweg, Vorgabe Kanton wird bereits überschritten und ist gehalten werden

weitere Zonen	G	0	0	1.69	0	0.48	0	0	2.16	0
Gewerbzone	G	0	0	1.69	0	0.48	0	0	2.16	0
Industriezone	I	0	0	3.14	0	1.41	0	0	4.55	0
Total Arbeitszonen				4.83	0	1.89	0	0	6.72	0

weitere Zonen	OeBA	14	7.00	89	1.77	0	8.71	89
Zone öff. Bauten u. Anlagen	OeBA	14	7.00	89	1.77	0	8.71	89
SNZ Pfledersport	SN P	0	6.13	0	0.00	0	6.13	0
SNZ Gnadenhof	SN G	0	1.15	0	0.54	0	1.69	0
Grünzone	G	0	1.27	0	0.00	0	1.27	0
Überschützzone	U	0	1.70	0	0.00	0	1.70	0
Reisezone	R	0	1.51	0	0.00	0	1.51	0
Total weitere Zonen			14.28	89	2.31	0	16.59	89

Total	92.70	3511	73.08	730	9.51	366	5.21	454	106.9	4493
--------------	--------------	-------------	--------------	------------	-------------	------------	-------------	------------	--------------	-------------

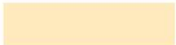













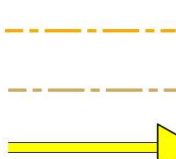
Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	966
Fassungsvermögen Total (E)	4'477

Einwohnerzahl total Stand 1.1.2021	3'630
= Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	119
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	3'511
Bevölkerungsziel Leitbild Jahr 2035	4'300
Bevölkerungsprogn. 2035 mittl. Szenario	4'794

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten, bebaute Fläche
*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
*3 (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %
*4 bebaut und unbebaute Fläche

Erschliessungsplan

- | | | | |
|--|---|---|--------------------------------------|
|  | Hauptstrasse | } | Strassennetz
(Funktionen) |
|  | Sammelstrasse | | |
|  | Erschliessungsstrasse | | |
|  | Trottoir / Fussweg | | |
|  | übrige Verkehrsfläche | | |
|  | Fussweg geplant | } | Baulinien |
|  | Baulinie | | |
|  | Vorbaulinie | | |
|  | Gewässerbaulinie | | |
|  | Unterhaltsbaulinie | | |
|  | Heckenbaulinie | | |
|  | Waldbaulinie gemäss § 8 VWW | | |
|  | Gestaltungsbaulinie | | |
|  | Kanalisationsbaulinie | | |
|  | Detailerschliessung nach Gestaltungsplan mit Anschlusspunkten | | |



Erschliessungsplan

Revisionsgrundsätze

- effektive **Strassenfläche**
(heutiger Bestand, praktisch keine Ausbauten mehr)
- Reduktion Strassenbaulinie bei Sammel- und Erschliessungsstrassen auf **4m**
- Klärung Umgang mit **Vorbaulinien**
- Verzicht auf ehemals geplante **Fusswege** (insb. Trottoire)
- Neu: **Baulinien** entlang Fusswegen (i.d.R. 2m)
- vorzusehende Fusswegverbindungen im Rahmen von Arealentwicklungen (Gestaltungsplänen, o.ä.) wurden schematisch aufgenommen
- bestehende Fusswegrechte sind zur Information mit abgebildet

Erschliessungsplan

Vorbaulinien

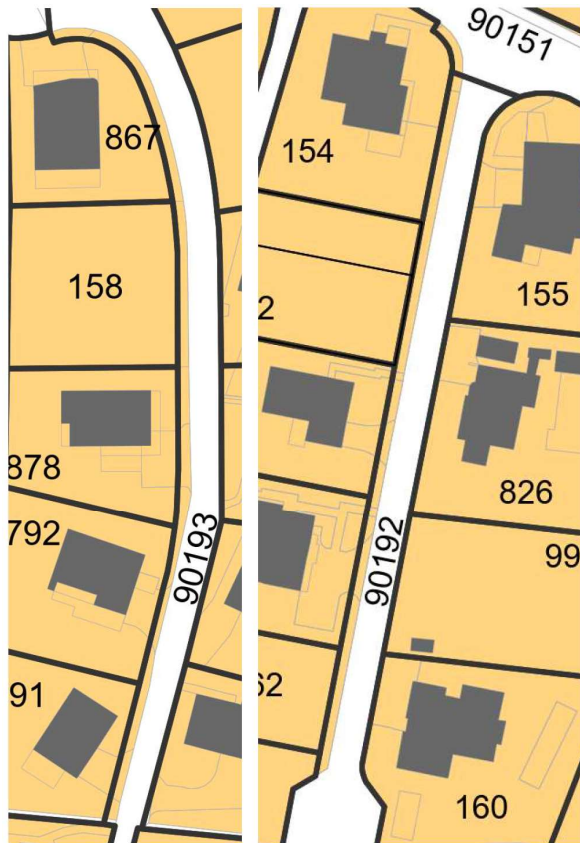


- nur Vorbaulinien für **Hauptbauten**, keine Vorbaulinien für Neben- und Anbauten, Garagen o.ä.
- in Situationen, wo die heutige Struktur **prägend** für den Strassenraum ist, wurden auch für Nebenbauten die Vorbaulinien beibehalten
- in Situationen, wo die Ausnützung der Parzelle ohne die Vorbaulinie stark **eingeschränkt** wäre, bleibt die Vorbaulinie bestehen
- in Situationen wo die Gebäudestellung (inkl. Anbauten) einen **historischen Charakter** aufweist und erhaltenswert ist, bleibt die Vorbaulinie bestehen

Erschliessungsplan

Umzonungen Strassenflächen

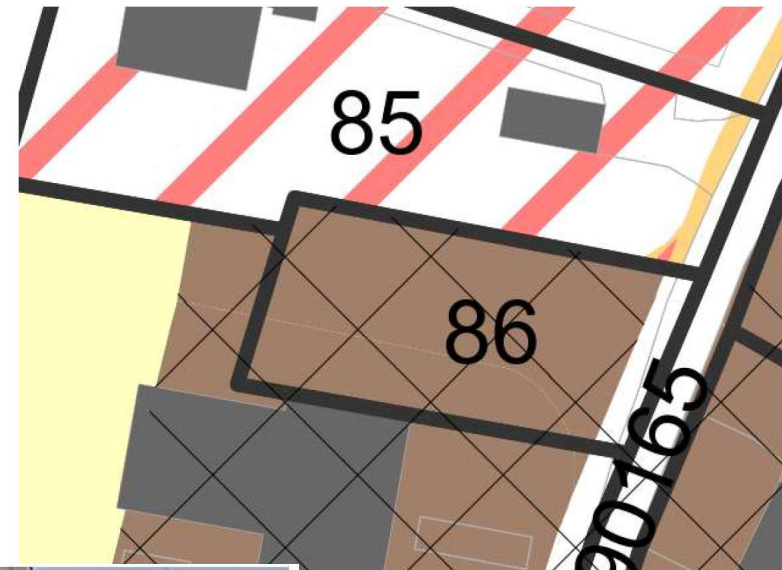
Umzonung Strassenflächen in Wohnzonen (öffentliche Flächen)



Erschliessungsplan

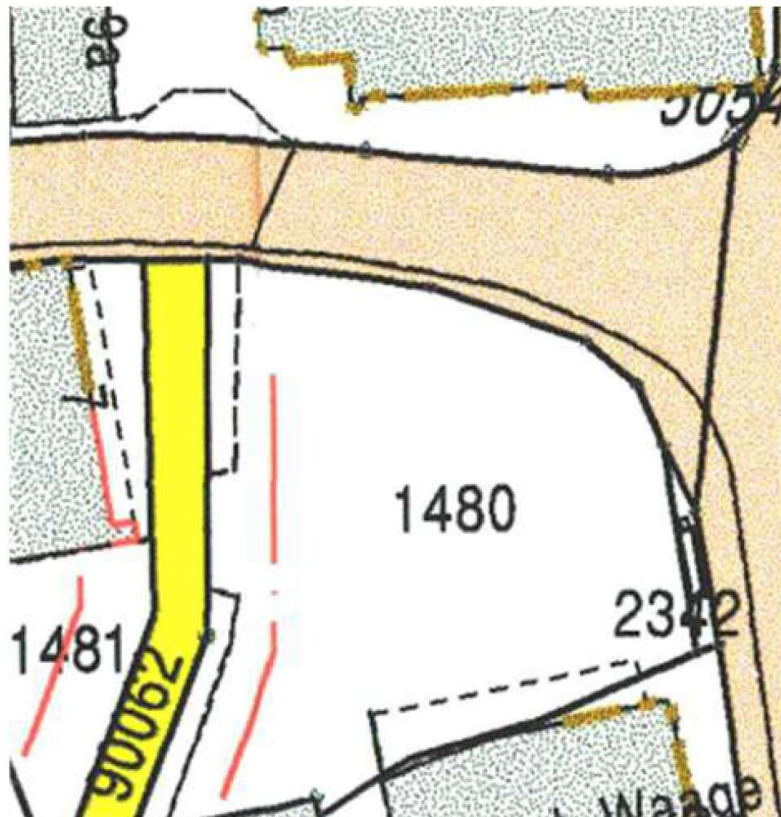
Umzonungen Strassenflächen

Umzonung Strassenflächen in Wohnzonen (private Flächen)

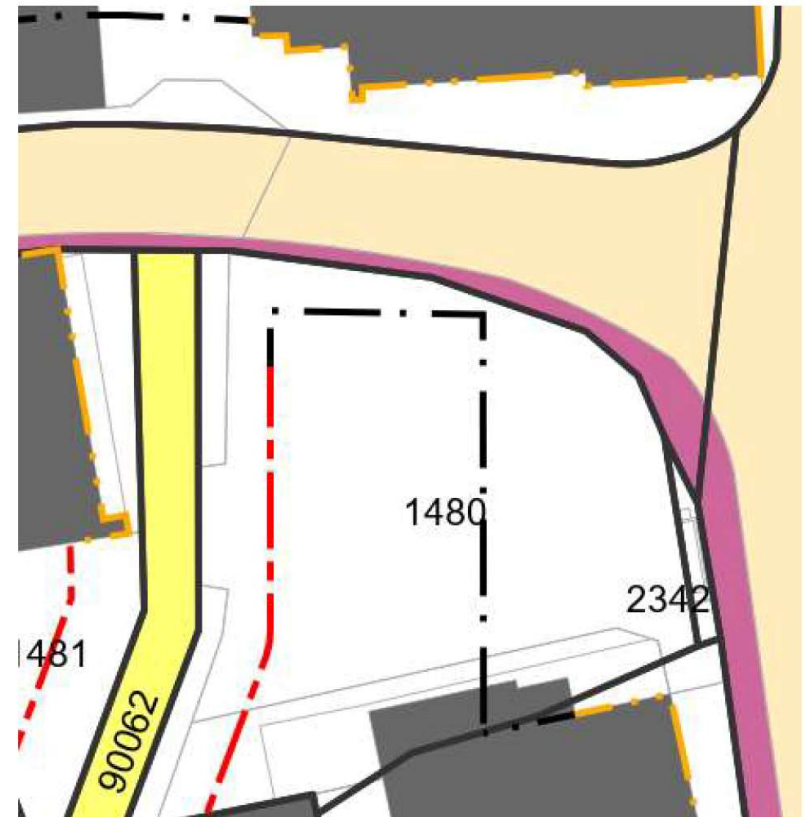


Erschliessungsplan

Wichtigste Änderungen



Rechtskräftig (Baulinie fehlt)

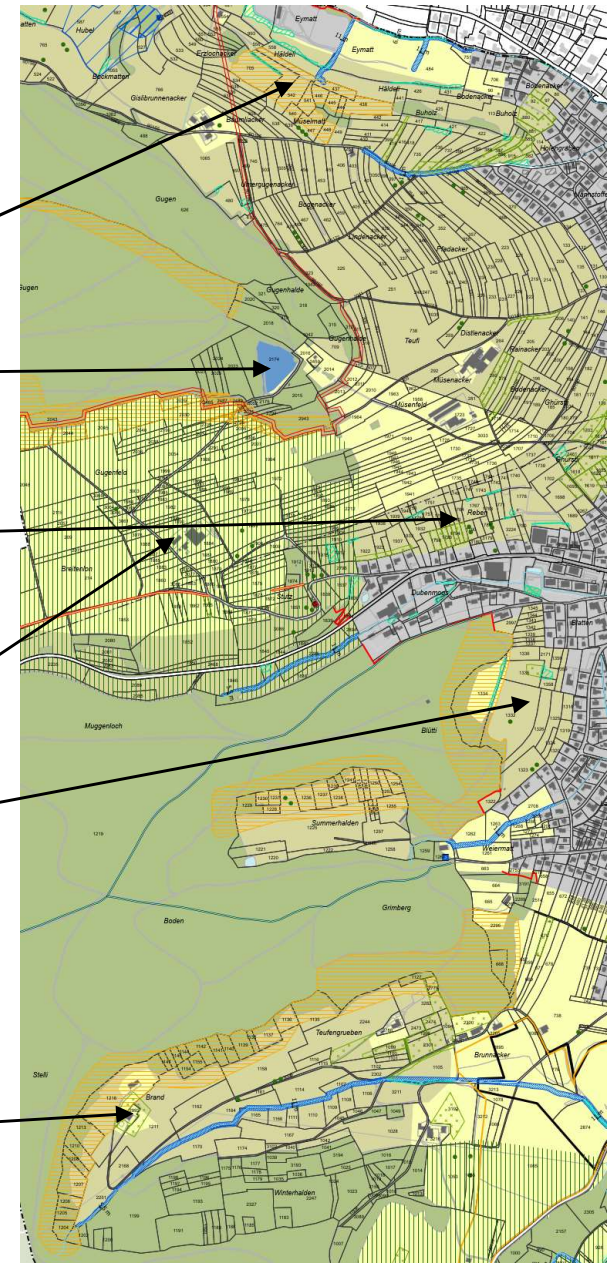


Entwurf Revision (rechtskräftig 1988)

Gesamtplan

Wichtigste Änderungen (Grundlage: Naturinventar)

- Neue Naturschutzzone
- Zone für Kalksteinabbau und Wiederauffüllung
- Erweiterung Landschaftsschutzzone
- Bestimmungen Wildtierkorridor
- Erweiterung Landschaftsschutzzone
- Erweiterung Naturschutzzone



Gesamtplan

Naturobjekte

neu im Gesamtplan:

- Einzelbäume ausserhalb Siedlungsgebiet
- Hochstammobstgärten (gem. Inventar A. Bossert)
- Hecken zum Teil neu vermessen und aufgenommen (verbal bereits durch NHV geschützt)

Noch zu diskutieren

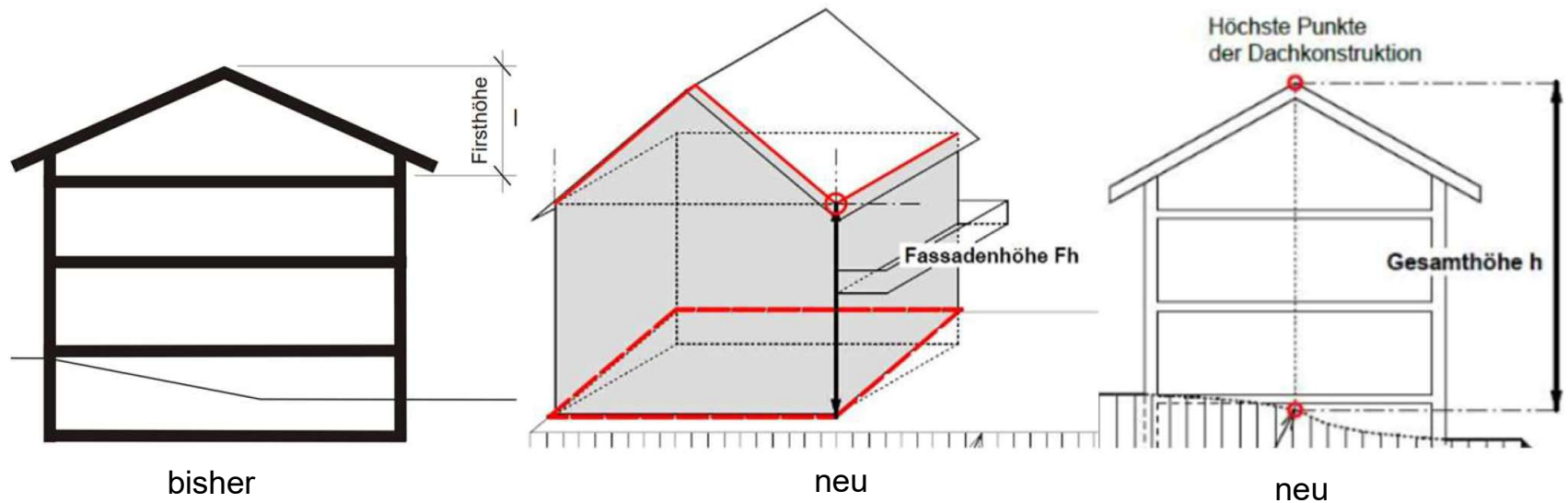
- Umgang mit Naturobjekten (insb. Baumbestand) innerhalb Siedlungsgebiet)

wichtigste Änderungen

Reglemente

Zonenreglement Höhen

Zone	Geschlosszahl	max. Fassadenhöhe	max. Gesamthöhe
W2	1-2	7.5 m (6.0 m) ¹⁾ (W2+: 10.5 m)	11.0 m (W2+: 10.5 m)
W3	2-3	10.5 m	15.0 m
K	-	7.5 m	-
KD	-	10.5 m	10.50 m
GW3	2-3	10.5 m	15.0 m
G	max. 3	10.5 m	15.0 m
I	-	12.0 m	16.5 m
ÖBA	max. 3	10.5 m	15.0 m



Zonenreglement

Bestimmungen W2+ (=3. Vollgeschoss in EFH-Zonen)

⁴ In den im Bauzonenplan als «Überlagerung W2+» bezeichneten Gebiete gelten zum Zweck einer verdichteten Bauweise folgende abweichenden Bestimmungen:

- Geschossflächenziffer oberirdisch 0.60
- Geschosszahl 3 (kein Attikageschoss zulässig)
- Dachform Flachdach
- Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhemax. 10.50 m
- Bei einer guten Aussenraumgestaltung und Parkierungslösung kann von der Grünflächenziffer abgewichen werden.

Folgende Bedingungen müssen eingehalten werden:

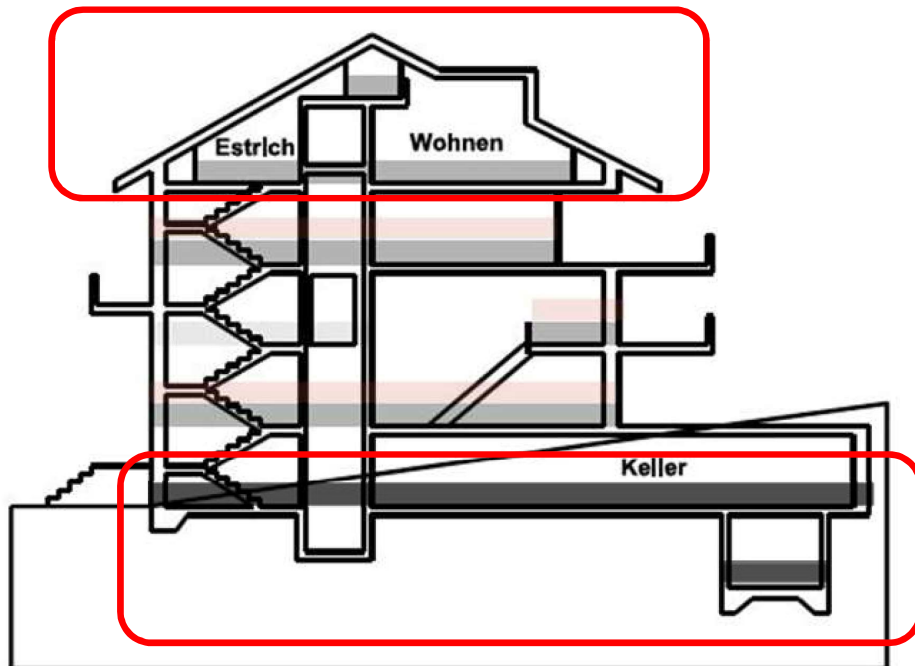
- Schaffung von angemessen mehr Wohneinheiten im Vergleich zur Regelbauweise
- Gute Gestaltung der Bauten und der Umgebung
- Haushälterische Bodennutzung, effiziente Erschliessung und platzsparende Parkierungslösung
- Der Nachweis erfolgt mittels eines unabhängigen Gutachtens auf Kosten der Eigentümerschaft.
- Die aufgeführten Boni können nicht mit einem Gestaltungsplanbonus kumuliert werden.

Zonenreglement

Nutzungsziffer:

Geschossflächenziffer ersetzt alte Ausnützungsziffer

Neu ebenfalls anrechenbare Flächen



- Anrechenbare Flächen Geschossflächenziffer (GZ, oberirdisch / unterirdisch)
- Anrechenbare Flächen Ausnützungsziffer (AZ)

Zonentyp rechtskräftig	Heute AZ	Künftig GFZ oberirdisch
W1	0.30	
W2h	0.35 (mit Boni 0.40/0.45)	0.55
W2	0.40 (mit Boni 0.45/0.50)	W2+: 0.60
W3	0.55 (mit Boni: 0.60/0.65)	0.80
GW3	Wohnen & Gewerbe 0.55 reine Wohnnutzung 0.40 reine Gewerbenutzung 0.45	0.80
G	0.60	0.80

Zonenreglement

Festlegungen Ortsbild (Überblick)

Kernzone keine Inhaltliche Veränderung / neu / aufheben	Ortsbildschutzperimeter keine Inhaltliche Veränderung / neu / aufheben
Zweck Erhaltung und Weiterentwicklung der historischen Dorfkerns bzw. der charakteristischen Orts- und Strassenbilder.	Zweck Schutz traditioneller, architektonisch wertvoller Bauten und der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.
Nutzung <ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Bauten - Gaststätten - Läden - Wohnungen - Büros - dem Charakter der Zone entsprechende mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe <p>zzgl. Perimeter publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen</p>	Gestaltung alle baul. Massnahmen sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich in bestehende Strukturen einordnen <ul style="list-style-type: none"> - Dachformen: Möglichkeit für Flachdächer bei Nebenbauten - Dachmaterialien - Dachaufbauten - bodensparende Parkierung <p>Abweichungen bei überzeugenderer Lösung mgl.</p>
Baumasse <i>war vorher unter Ortsbildschutzperimeter geregelt</i> keine GFZ Grünflächenziffer min. 20% Grünflächenersatz pro Baum 30m ² / 50m ² Geschosshöhe 2G Fassadenhöhe max. 7.5 m Dachneigung 35° - 45° a.T. <ul style="list-style-type: none"> - Ausnahmegewilligung bei Unterschreitung Grünflächenziffer - Spezifikationen zum Baumerersatz - Abstimmung Gestaltung und Stellung von Bauten auf Umgebung abzustimmen - Ersatzbauten müssen mit den gleichen Ausmassen erstellt werden (definierte Ausnahmen) 	Verfahren / Qualitätssicherung Definition der nötigen Verfahren je nach Projekt <ul style="list-style-type: none"> - bei Aus- und Umbau: Fachgutachten - bei Neu- und Ersatzbauten: Gestaltungsplan oder qualitätssicherndes Verfahren <p>Definitionen für qualitätssichernde Verfahren</p> <p>Für Beurteilung von Baugesuchen und Gestaltungsplänen muss Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz eingeholt werden.</p>

Zonenreglement

Gestaltungspläne:

Mindestanforderungen & konkrete Pflichtenhefte

Für alle Gestaltungspläne (obligatorische der freiwillige) innerhalb der Wohn- und Mischzonen gelten folgende Mindestanforderungen:

- Sicherstellung einer verdichteten Bauweise
- Schaffung einer guten Aussenraumgestaltung (attraktive Freiräume, naturnahe Begrünung und Bepflanzung, Förderung der Biodiversität u.ä)
- Klärung des Wohnungsangebots in Abstimmung mit der Gemeinde (bspw. Mehrgenerationenwohnen, Wohnungsgrössen u.ä.)
- Prüfung des Angebots an Abstellflächen für Autos in Bezug auf allfällig mögliche Reduktion gemäss den kantonalen Vorgaben.
- Autoparkierung soweit wie möglich unterirdisch anordnen
- Gedeckte Veloabstellplätze bei Hauseingängen vorsehen
- Förderung erneuerbarer Energien mittels Energiekonzept oder energetischem Nachweis gemäss den kantonalen Anforderungen
- Bei Gestaltungsvorschriften (insb. bei Wohnbauten) müssen diese so geregelt sein, dass sie die ästhetische und gestalterische Einheit auch nach Fertigstellung der Anlage und bei Eigentümerwechseln regeln können

Offene Punkte

- Gefahrenkarte: Stellungnahme Kanton offen, anschliessend definitive Umsetzung Zonenplan
- Naturkonzept
- Abklärung Bedarf öBA Zone
- GP-E JORE (Abstimmung mit separatem Prozess)
- Sondernutzungszone Gnadenhof Obererlinsbach
 - Separater Prozess
 - Mitwirkung hat soeben stattgefunden
 - Separate öffentliche Auflage noch im Herbst vorgesehen

Mitwirkung

- Aktueller Mitwirkungsprozess:
 - Ist kein Einspracheverfahren (die ordentliche öffentliche Auflage der Ortsplanung erfolgt 2022)
 - Bevölkerung kann Eingaben/Vorschläge machen
- Eingaben bis zum **19. November 2021**
- Nach Möglichkeit per Online-Formular (Zwischenspeichern, Anhänge und Ausdrucken möglich)
- <https://www.erlinsbach-so.ch/> → Aktuelles
- Nach Bedarf kann bei der Gemeindeverwaltung ein physisches Exemplar des Fragebogens verlangt werden

Sprechstunden

- Mittwoch 20. Oktober 2021
- Dienstag 26. Oktober 2021
- Jeweils 17.30 – 19.30 Uhr im Gemeindehaus
- Bauverwaltung, Kommissionsvertreter und Fachplaner stehen für Fragen zur Verfügung

Weiteres Vorgehen

- November: Ergebnisse kant. Vorprüfung & Auswertung
Mitwirkung
- Bis Frühling 2022: Überarbeitung Ortsplanung und
Einreichung zur abschliessenden kant. Vorprüfung
- Ab ca. Ende 2022:
 - öffentliche Auflage Ortsplanung
 - Einsprachebehandlung
 - Beschluss Gemeinderat (Baureglement: Gemeindeversammlung)
 - Genehmigung Kanton

Fragerunde

