

Erlinsbach (SO)

Gesamtrevision Ortsplanung

Informationsveranstaltung vom 23. Oktober 2024

Auftakt zur öffentlichen Auflage

metron

Inhalt

1. Begrüssung und Einleitung
2. Bestandteile Ortsplanungsdossier
3. Überblick wichtigste Änderungen
4. Weiteres Vorgehen
5. Allgemeine Fragerunde

Planungsprozess

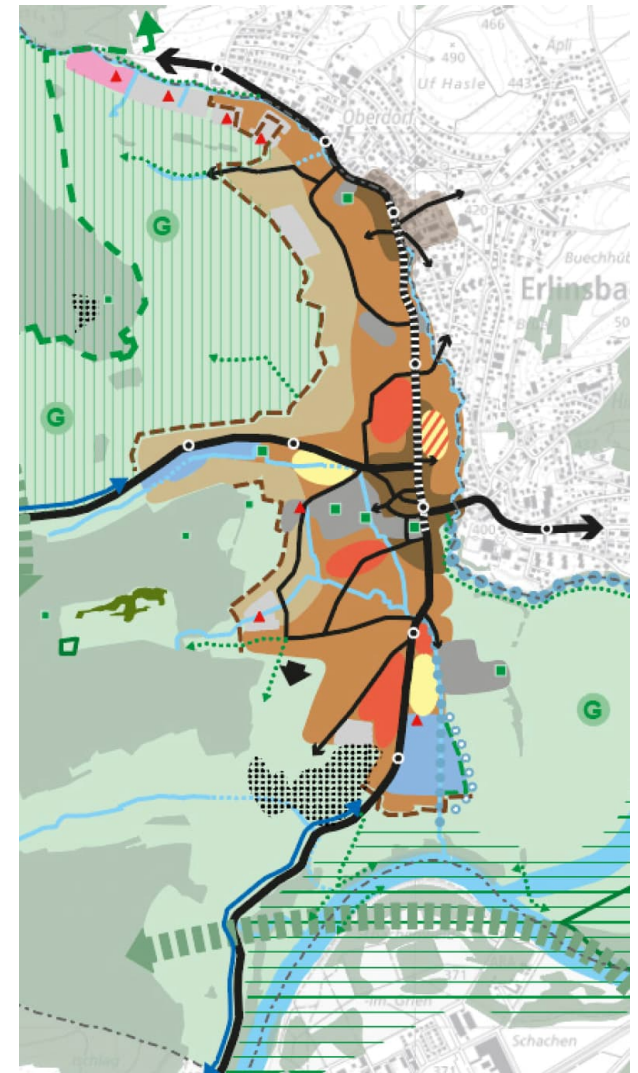
Grundlage:

- Räumliches Leitbild (Beschluss Gemeindeversammlung 26.11.2018)

Prozess OP-Revision:

- 2019/20: Entwurf OP
- April '20 – Dezember '21: kant. Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung
- 2022: Überarbeitung OP
- Mai '23 – Januar '24: 2. kant. Vorprüfung
- 2024: Bereinigung OP für öffentliche Auflage

Räumliches Leitbild 2018

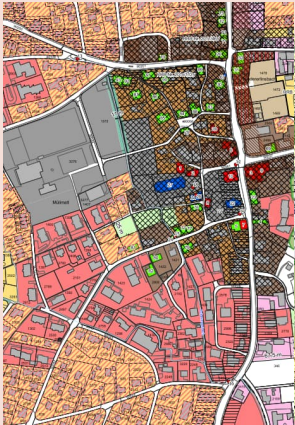


Auflagedossier: **Kommunale Zuständigkeit**

eigentümergebend

orientierend / informativ

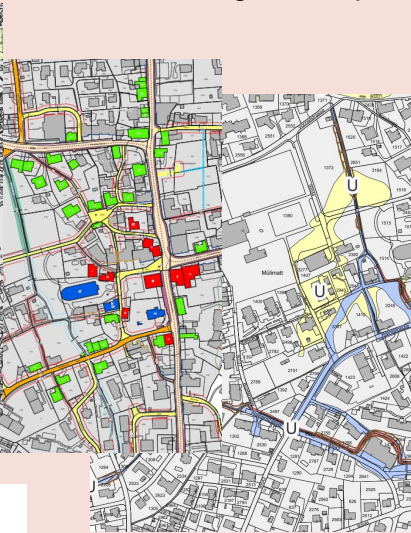
Bauzonenplan



Erschließungsplan Gesamtplan



Naturegefahrenplan



Zonenreglement

Gemeinde Erlinsbach (SO)
Ortsplanung
Synoptische Darstellung: Vergleichende Darstellung rechtskräftiges / re
Öffentliche Auflage (Stand: September 2024)

Änderungen
Bei- und Zusatzreglement werden am Schluss zusammengefasst. Es wird darauf hingewiesen, dass die
re, und das Baureglement von der Gemeindeversammlung beschlossen wird.
Folgende anzuhaltende Gesetzmässigkeiten werden parallel zur Ortsplanung separat publiziert und
- Gesetzmässigkeiten überörtliche Minderheit (BRB 10) vom 18.01.1985
- Gesetzmässigkeiten Minderheit (BRB 01) vom 21.03.1984
- Behatzungsplan (BRB 2) vom 20.6.1975

metron

Baureglement

Gemeinde Erlinsbach (SO)
Ortsplanung
Synoptische Darstellung: Vergleichende Darstellung rechtskräftiges / revidiertes Reglement
Öffentliche Auflage (Stand: September 2024)

Änderungen
Bei- und Zusatzreglement werden am Schluss zusammengefasst. Es wird darauf hingewiesen, dass das Zusatzreglement von Gemeinde-
re, und das Baureglement von der Gemeindeversammlung beschlossen wird.

metron

(wird separat von
G'deversammlung
beschlossen)

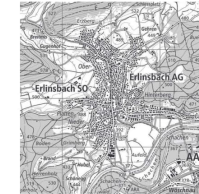
Planungsbericht

Gemeinde Erlinsbach (SO)
Ortsplanung
Öffentliche Auflage (Stand: September 2024)



Grundlagenbericht

Gemeinde Erlinsbach (SO)
Ortsplanung
Öffentliche Auflage (Stand: Juni 2024)



metron

Kantonale Vorprüfung

Gemeinde Erlinsbach (SO)
Ortsplanung
Öffentliche Auflage (Stand: Juni 2024)

Auswertung

metron

Öffentliche Mitwirkung

Gemeinde Erlinsbach (SO)
Ortsplanung
Öffentliche Auflage (Stand: Juni 2024)

Auswertung öffentlicher Mitwirkung vom 20.09. – 19.11.2023
Beschlussen vom Gemeinderat am: 21. Februar 2023



Naturschutzverein Erlinsbach (NVE)



Natur- und Lebensrauminventar Erlinsbach SO
Oktober 2019 – Dezember 2020



Naturkonzept

Gemeinde Erlinsbach (SO)
Bericht & Massnahmen
Öffentliche Auflage (Stand: Juni 2024)

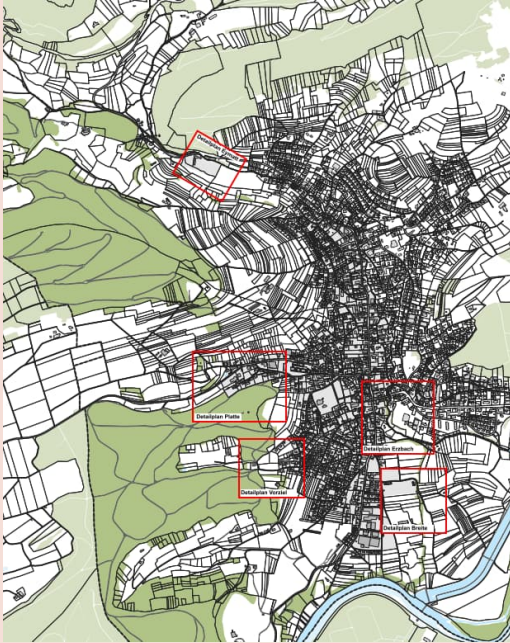


E
B
D
E

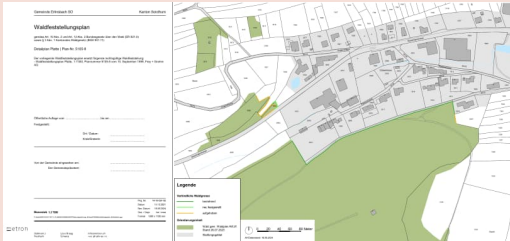
metron

Auflagedossier: **Kantonale** Zuständigkeit

eigentümergebunden



Übersichtsplan und Detailpläne

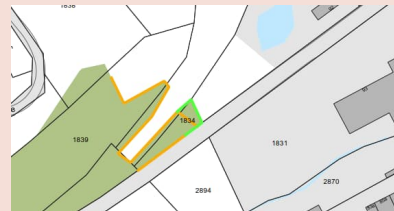


Waldfeststellungspläne

- **Waldflächen & -grenzen:** werden im Rahmen der Ortsplanungen überprüft/überarbeitet gemäss kant. Grundlagen
- Einspracheinstanz ist Kanton (Amt für Wald, Jagd und Fischerei, AWJF)

Hinweis:

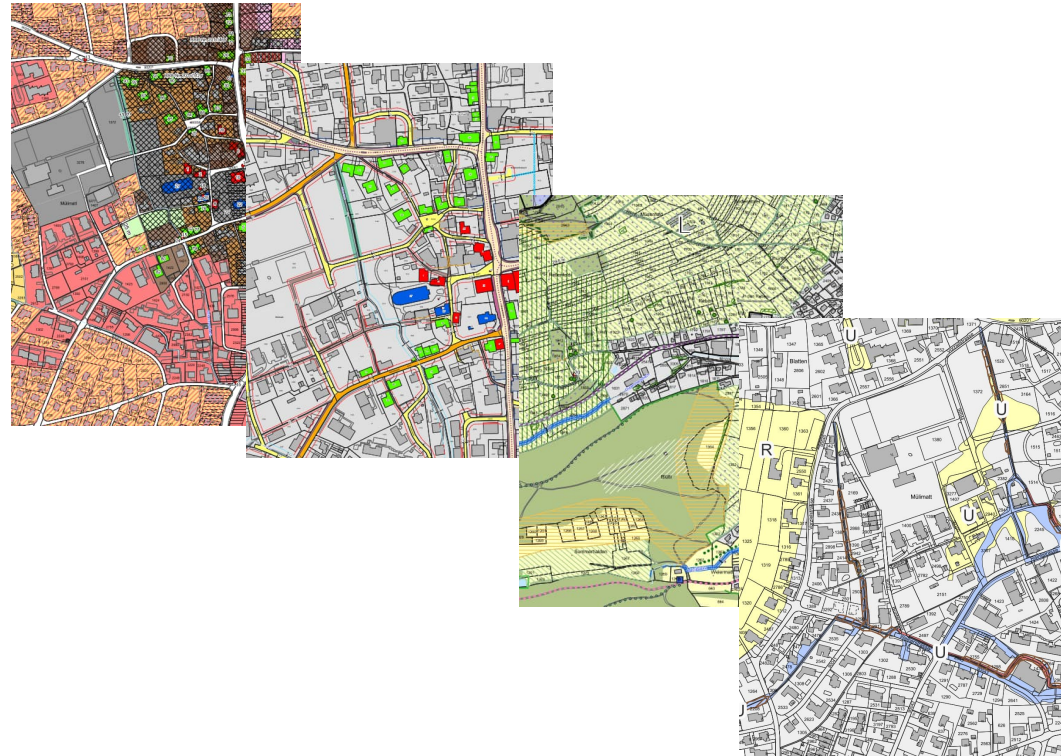
- **Waldabstandslinien:** sind im **Erschliessungsplan** festgelegt (= kommunale Zuständigkeit)



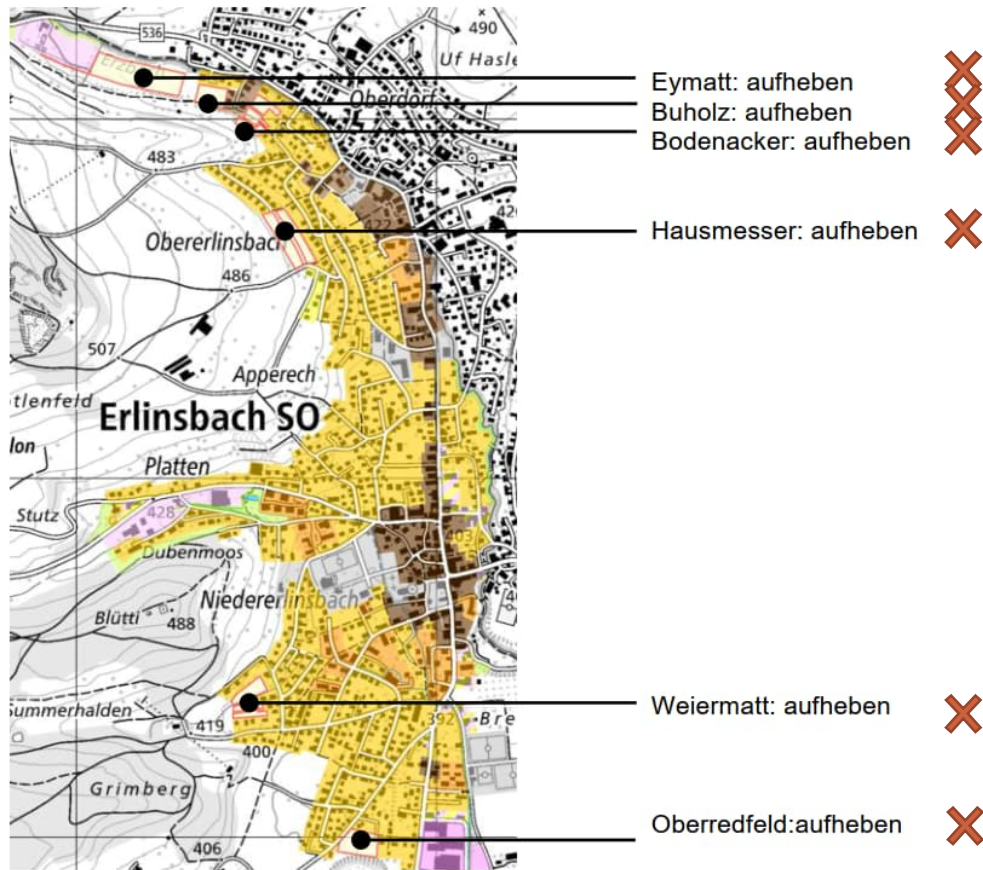
Was sind die wesentlichen
Änderungen?

Pläne

- Bauzonenplan
- Gesamtplan
- Erschliessungsplan
- Naturgefahrenplan



Bauzonenplan Siedlungsgebiet / Reservezonen



Siedlungsgebiet

- Fokus auf
Innenentwicklung &
Verdichtung in
bestehenden Bauzonen
- Aufhebung aller
bisherigen Reservezonen

Bauzonenplan





Grundnutzungen

Verbindlicher Inhalt


Bauzonen

	Wohnzone W2/W2+	ES II
	Wohnzone W3	ES II
	Erhaltungszone EZ	ES II
	Kernzone K	ES III
	Kernzone Dicht KD	ES II
	Gewerbezone mit Wohnnutzung GW3	ES III
	Gewerbezone G	ES III
	Industriezone I	ES IV
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	ES II
	Grünzone Gr	ES III












Weitere Zonen

	Abbauzone Steinbruch Gugen	ES III
	Sondernutzungszone Gnadenhof	ES III
	Sondernutzungszone Pferdesport	ES III
	Sondernutzungszone Energie & Freizeit SnEF	ES III

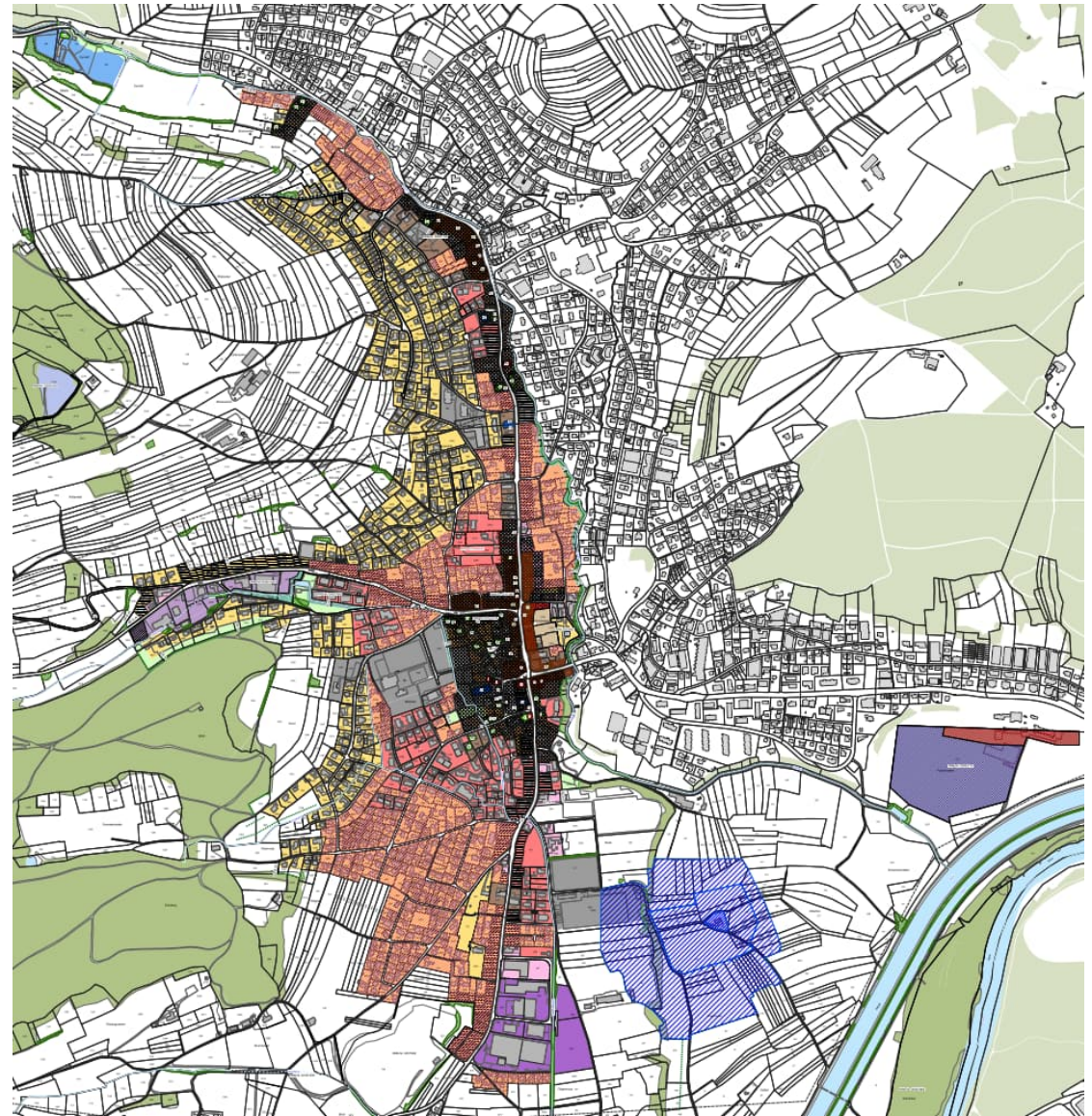
Schutzonen

	Uferschutzzone US	ES III
---	-------------------	--------

Überlagerte Nutzung

	Überlagerung W2+
	Ortsbildschutzperimeter
	Empfindlichkeitsstufe ES III aufgestuft
	Gestaltungsplanpflicht
	Gestaltungsplan "rechtskräftig"
	Schützenswertes Kulturobjekt
	Erhaltenswertes Kulturobjekt
	Sondernutzungszone Pferdesport: Bereich für Bauten und Anlagen
	Sondernutzungszone Pferdesport: Bereich für Infrastrukturanlagen
	Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen
	Keine Bauten, nur bauliche Anlagen

Überlagerungen:
Schutzobjekte,
spezielle
Vorschriften (GP-
Pflicht etc.)



Bauzonenplan

Wichtige Entwicklungsgebiete

Kernzone Obererlinsbach (best. GP)

W3-Zone JORE: 2 Gestaltungsplangebiete

Teil Süd: Umzonung & GP vorgängig separat
aufgelegen (in Genehmigung)

Teil Nord: zusätzlicher GP nötig

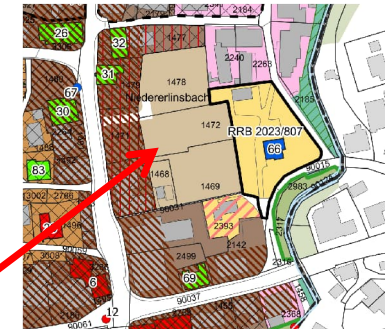
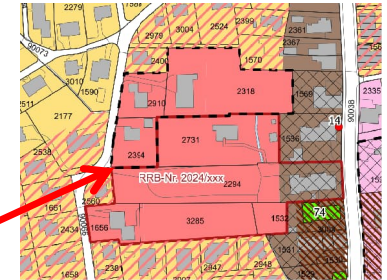
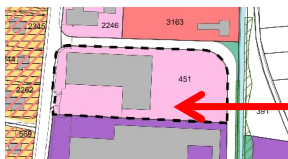
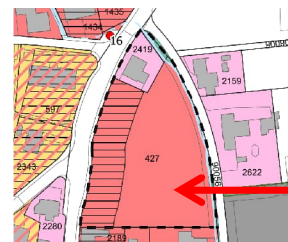
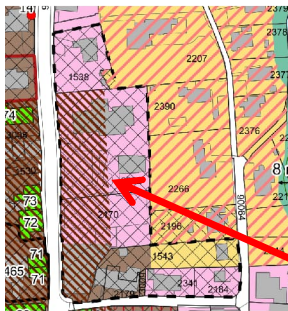
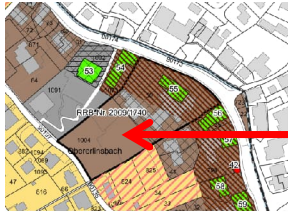
Hauptstrasse / Erzbachstrasse (GP)

Kernzone Dicht Niedererlinsbach

W3-Zone Breitestrasse (GP)

Div. W2-Zonen Oberred (1 – 3 GP)

Mischzone Aaremarkt (vorher Industriezone)



Bauzonenplan

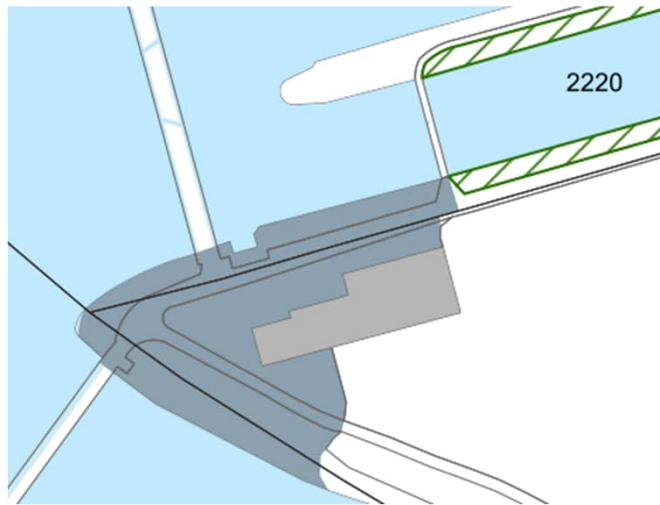
- Fusion W1- & W2-Zonen
- Fusion Kernzonen

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

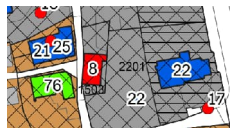
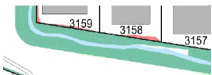
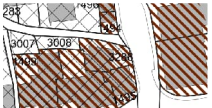
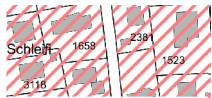
Bauzonenplan

Sondernutzungszone Energie und Freizeit

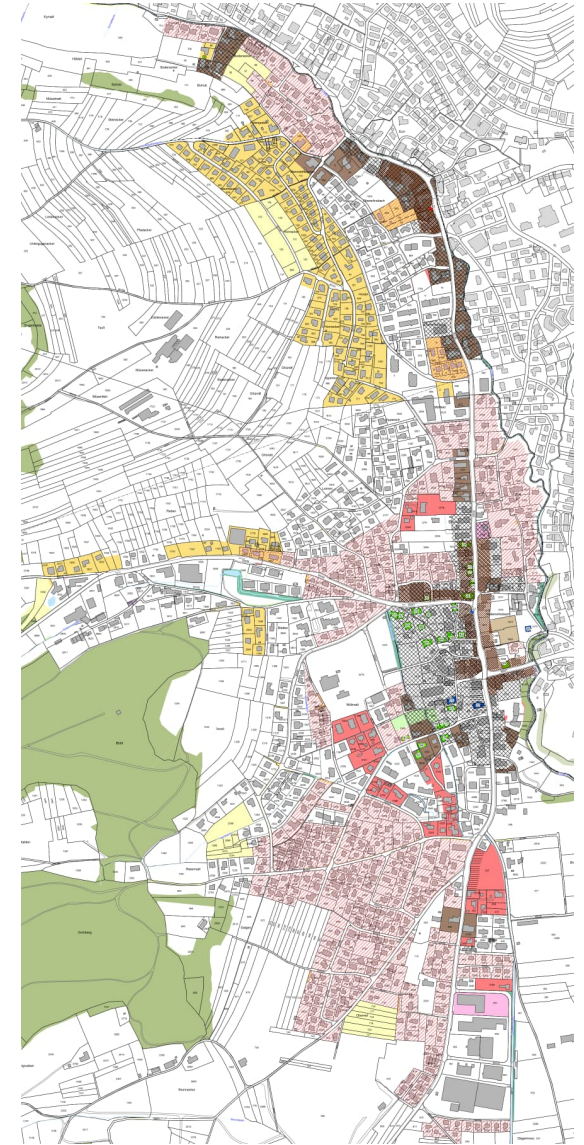
- Ausweisung zusätzlicher SNZ Energie und Freizeit (private Flächen)
- Spezifische, auf diese Zone angepasste Zonenvorschriften



Bauzonenplan Weitere Änderungen



- W2+: Überlagerung W2-Zone (3. Vollgeschoss zulässig)
- Aufzonungen in W3
- Umzonungen im Zuge Harmonisierung Kernzonen
- Publikumsorientierte EG-Nutzungen im Kern
Niedererlinsbach
- Umzonungen im Zuge Gewässerraum (Uferschutzzone)
- Überlagernder Ortsbilschutzperimeter
- Gebäude mit Schutzstatus
 - Rot: kant. Geschützt (orientierend)
 - Blau: schützenswert / Grün: erhaltenswert



Bauzonenplan

Fassungsvermögen (für 15 Jahre)

- Theoretisches Fassungsvermögen: ca. 4'500E.
- Entwicklungsgebiete: ca. +450 E.
- Potenzial weitere unbebaute Bauzonen: ca. + 350 E.
- Potenzial Verdichtung bebaute Zonen: ca. +180 E.
- Räumliches Leitbild 2018:
 - 2035: bis ca. 4'300 E.
 - 2045: ca. 5'000 E.
- Revidierte Ortsplanung:
 - ca. 4'500 E. für 2040 (15-Jahreshorizont)

Erschliessungsplan Nord, Mitte und Süd

Verbindlicher Inhalt

Erschliessung

- Sammelstrasse kommunal
- Erschliessungsstrasse kommunal
- Erschliessung geplant (im Rahmen Gestaltungsplan)
- Gehweg / Trottoir kommunal
- Fussweg kommunal
- Weitere Verkehrsflächen

Baulinien

- Baulinie Strasse
- Gestaltungsbaulinie
- Baulinie Infrastruktur
- Baulinie Gewässer (Es gelten die Nutzungsbedingungen nach Art. 41 c GSchV)
- Unterhaltsbaulinie Gewässer
- Waldabstandslinie
- Baulinie Hecke
- Vorbaulinie
- Vorbaulinie gemäss kantonalen Erschliessungsplänen
- Gestaltungsbaulinie entlang von Kantonsstrassen
- Fusswegrecht (Lage schematisch)
- Fussweg geplant (Lage schematisch)

Verkehrsflächen
(Strassen, Wege,
Funktionen)

Baulinien
(Strassen, Wege, Wälder,
Hecken, Gewässer)



Erschliessungsplan

Strassen

- effektive Strassenfläche als Verkehrsfläche ausgeschieden (heutiger Bestand, praktisch keine Strassenausbauten mehr)

Wege

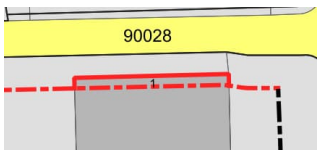
- Verzicht auf ehemals vorgesehene Trottoire (insb. in Wohnquartieren)
- vorzusehende Fusswegverbindungen im Rahmen von Arealentwicklungen (Gestaltungsplänen, o.ä.) wurden schematisch aufgenommen
- bestehende Fusswegrechte sind zur Information mit abgebildet

Baulinien

- Strassenbaulinie auf 4m (Sammel- & Erschliessungsstrassen)
- Baulinien auch entlang Fusswegen (i.d.R. 2m)
- Prüfung/Anpassung übrige Baulinien (Wald, Hecken, Gewässer)

Erschliessungsplan

Baulinien: generell (Gemeinde- & Kantonsstrassen)

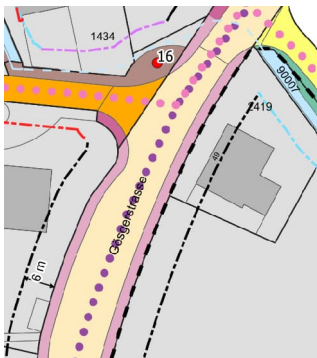


- Keine Baulinien: geschützte, schützens- und erhaltenswerte Kulturobjekte (Stellung Gebäude durch Schutzstatus festgelegt, künftige Baulinie einzelfallweise)
- Gestaltungsbaulinie (Pflichtbaulinie): in Situationen wo die Gebäudestellung (inkl. Anbauten) einen historischen Charakter und/oder eine torbildende resp. raumgestaltende Funktion aufweist
- Vorbaulinien: nur Hauptbauten, keine Vorbaulinien für Neben- und Anbauten, Garagen o.ä.
 - Ausnahme: in Situationen, wo die heutige Struktur prägend für den Strassenraum ist, wurden auch für Nebenbauten die Vorbaulinien beibehalten (z.B. alte, strassenraumprägende Gebäude)
 - Ausnahme: in Situationen, wo die Ausnützung aufgrund der Parzellengrösse ohne die Vorbaulinie stark eingeschränkt wäre, bleibt die Vorbaulinie bestehen

Erschliessungsplan

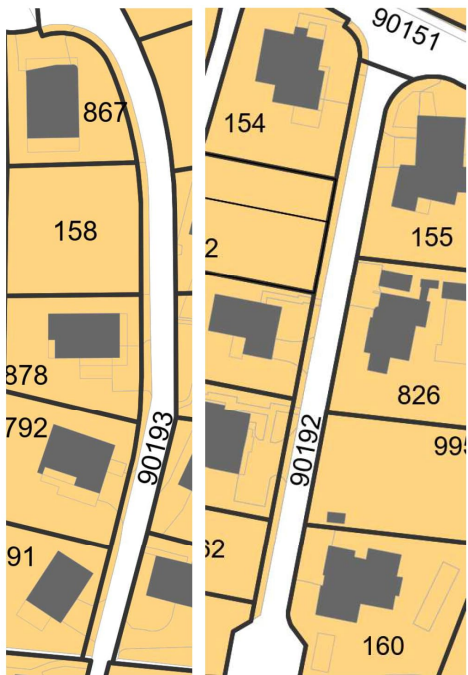
Baulinien: Kantonsstrassen (Spezialfälle)

- Gestaltungsbaulinien: Innerhalb des ISOS-Gebietes wurden Gebäude ohne Schutzstatus aber im Unterabstand mit Gestaltungsbaulinien gesichert
- Gestaltungsplangebiete: innerhalb GP-Pflicht-Perimeter 6m, im Rahmen des GP können andere Lösungen geprüft werden.



Bauzonenplan / Erschliessungsplan Umzonungen Strassenflächen

- Umzonung Strassenflächen in Wohnzonen (öffentliche Flächen)
- Häufig bereits heute privat genutzte Flächen innerhalb G'deparzelle)

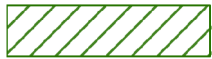


Exemplarische Beispiele:
Verkehrszone zu Bauzone

Gesamtplan Wichtigste Änderungen

Zone für Kalksteinabbau und Wiederauffüllung

Bestimmungen Wildtierkorridor



Geschützte Hecken (vermessen / nicht vermessen)



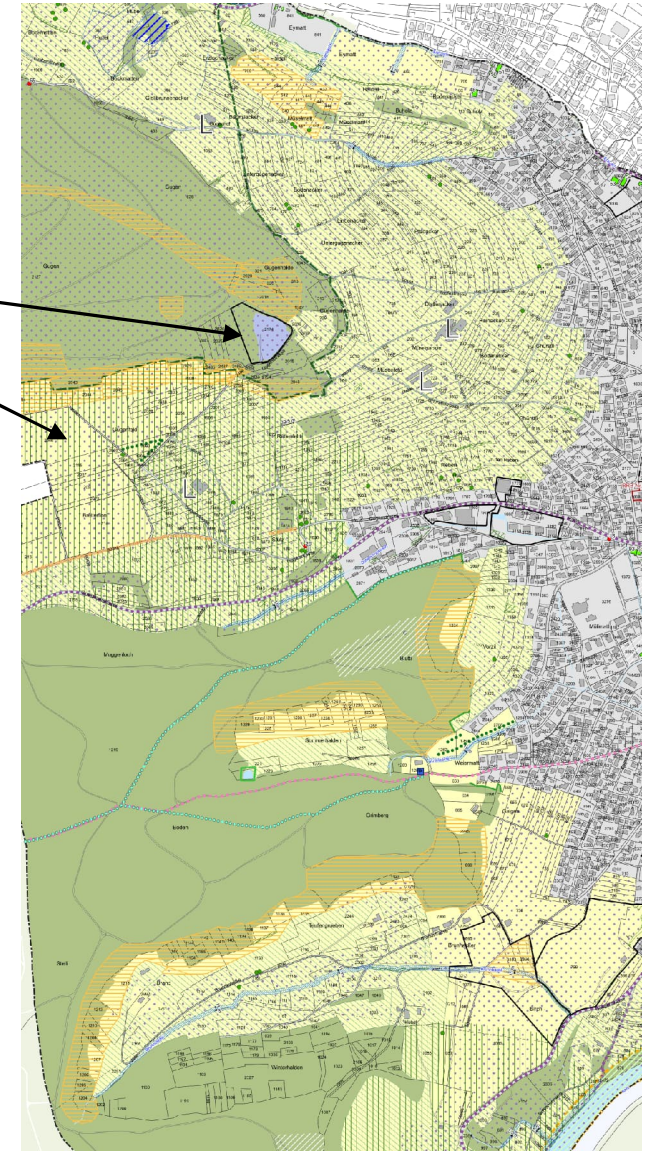
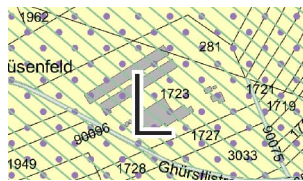
Geschützte Bäume/Baumgruppen (ausserhalb Siedlungsgebiet)



Div. Naturschutzzonen



Landschaftsschutzzone
inkl. spez. Bezeichnung aktive Landwirtschaftsbetriebe
(Standorte mit Möglichkeit für Neubauten)



Naturinventar & Naturkonzept

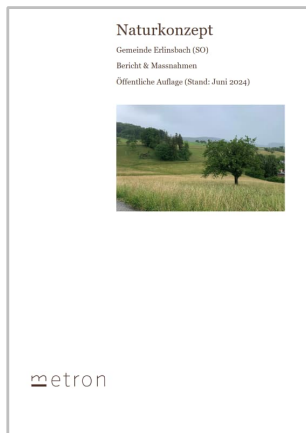
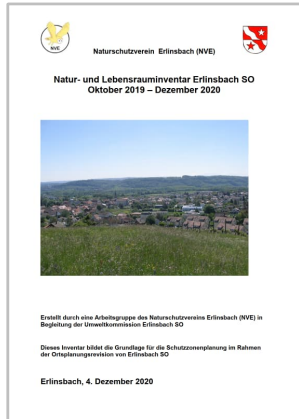
Naturinventar

- Erarbeitet von Naturschutzverein Erlinsbach
- Grundlage für Schutzmassnahmen Ortsplanung

Naturkonzept

- Räume für künftige mögliche Massnahmen (Vernetzungsachsen, potenzielle Flächen für ökologischen Ausgleich, mögliche Massnahmen)
- Leitfaden für Gemeinde (nicht eigentümerverschrieben)

Auszug Naturkonzept

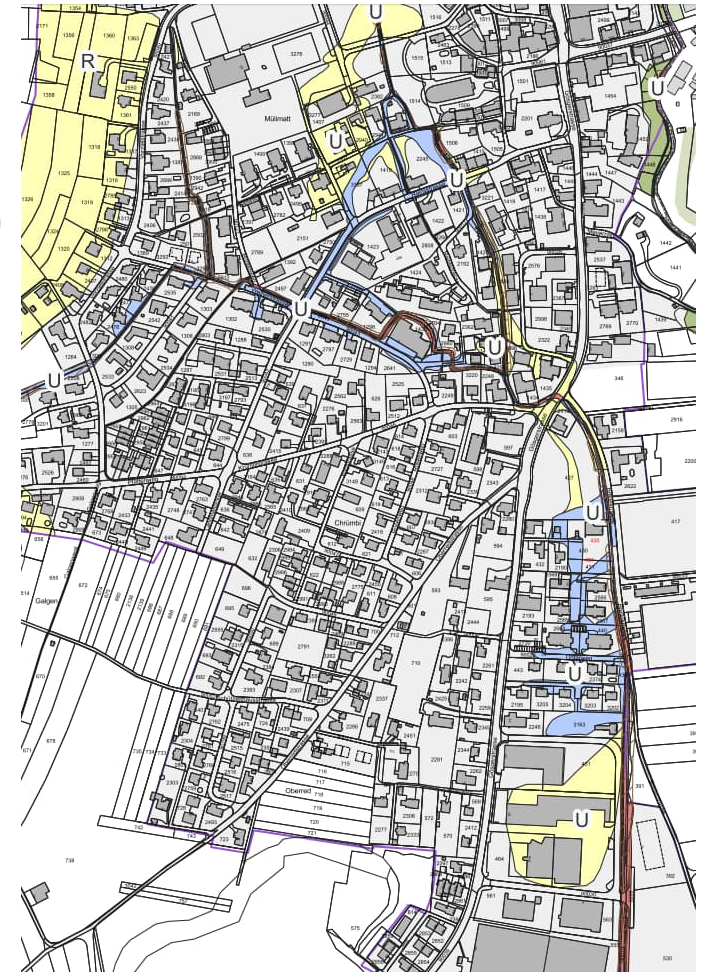


Naturgefahrenplan

- Bezeichnet Naturgefahrenzonen
- Hochwasser (Überschwemmung / Übersarung)
- Rutschung
- 3 Gefahrenstufen
- Vorschriften im Zonenreglement

Naturgefahrenbereiche

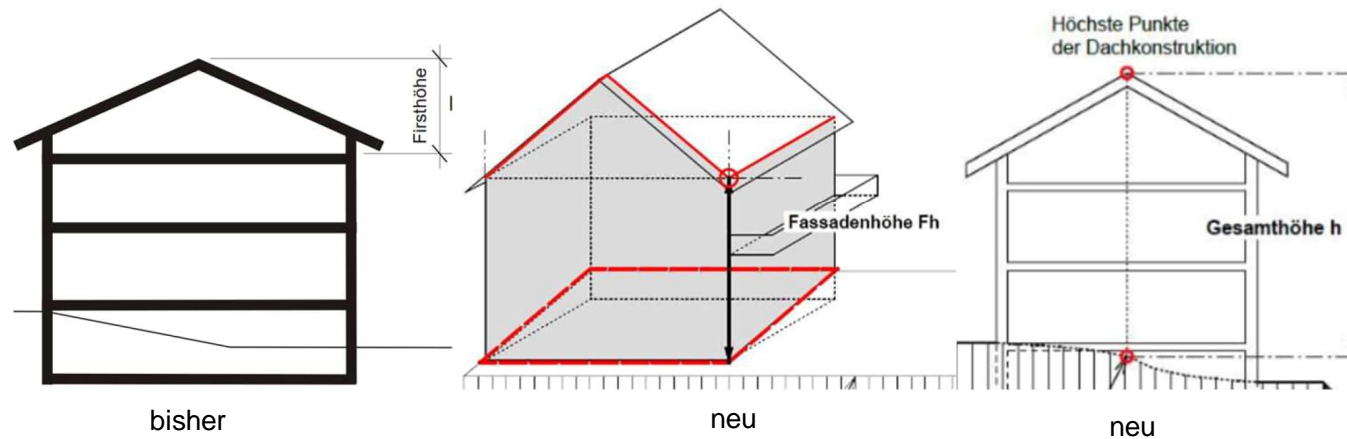
	erheblich
	Restgefährdung
	gering
	mittel
U	Überschwemmung / Übersarung
R	Rutschung



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
EZ	1 oder 2	7.5 m	-
K	2	7.5 m	-
KD	-	10.5 m	15.0 m
GW3	2-3	10.5 m	15.0 m
G	max. 3	10.5 m	15.0 m
I	-		16.5 m
ÖBA	max. 3	10.5 m	15.0 m

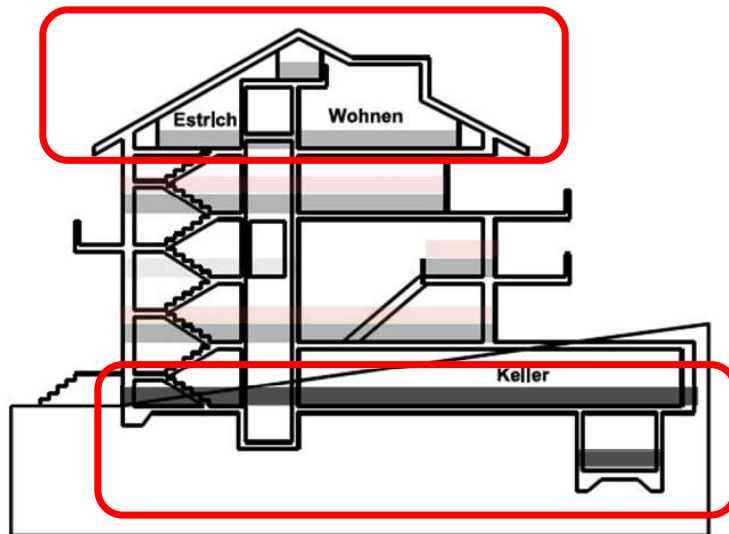


Zonenreglement

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 oberir- disch
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

Neue überlagerte Zone W2+

- 3 Vollgeschosse zulässig (kein zus. Attikageschoss)
- max. 10.50 m Gesamthöhe
- Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.60
- Bedingungen:
 - Mehr Wohneinheiten
 - Gute Gestaltung Bauten & Umgebung
 - Haushälterische Bodennutzung (inkl. Erschliessung & Parkierung)
 - Nachweis mittels Gutachten

Zonenreglement

Ortsbildschutz

- Erhaltungszone Niedererlinsbach bleibt bestehen:
 - Grundsätzlich Erhalt der Substanz / neu Grünflächenziffer / spez. Vorschriften gem. Ortsbildschutzperimeter
- Kernzonen wurden harmonisiert:
 - Grundsätzlich Erhalt der Bauten / neu Grünflächenziffer / spez. Vorschriften gem. Ortsbildschutzperimeter / Kernzone Dicht: separate Zone für Entwicklungsgebiet
- Ortsbildschutzperimeter wurde überarbeitet:
 - Spezielle Integrationsvorschriften, überlagernd zu den Erhaltungs- & Kernzonen
 - Unterschiedliche Verfahren je nach Vorhaben
 - Aus- und Umbauten / Ersatzneubauten im best. Volumen: Fachgutachten
 - Darüber hinaus: Gestaltungsplan oder qualitätssicherndes Verfahren

Zonenreglement Gestaltungsplangebiete

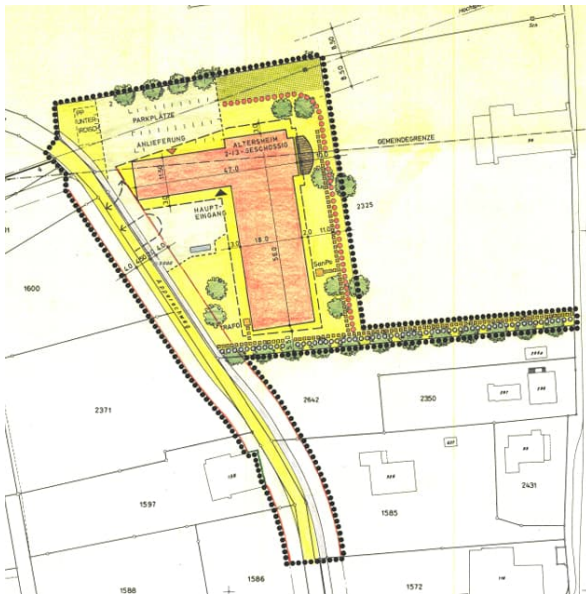
- Diverse Areale mit Gestaltungsplanpflicht
- Freiwillige GP sind auch möglich
- Generelle Ziele:
 - Verdichtung (20% Nutzungsbonus / + 1 Vollgeschoss) / Aussenraum / Biodiversität ...
 - Erschliessung, Parkierung (unterirdisch), Bedürfnisse Velos
 - Energiekonzept
 - Alternativ zu GP: qualitätssicherndes Verfahren möglich (z.B. Wettbewerb)
- Sektorbezogene spezifische Entwicklungsziele

Zonenreglement

Aufzuhebende Gestaltungspläne

Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- Gestaltungsplan Altersheim Mühlefeld (RRB 113 vom 18.01.1988)
- Gestaltungsplan Mühlematt (RRB 903 vom 22.03.1994)



Zonenreglement

Weitere Hinweise

Landschaftsschutzzone

- Neue landw. Bauten (o.ä.) sind an bezeichneten Standorten zulässig (L), Einpassung in die Landschaft

Wildtierkorridor

- Bei Bauten/Anlagen ist Funktionalität/Durchlässigkeit zu beachten

Siedlungsrand

- Spezielle Beachtung bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (projektbezogen)

Lichtemissionen

- Keine exzessiven Belichtungsanlagen, Reklamen nur 6:00 – 22:00 Uhr

Baureglement

Ausgewählte Hinweise

Baugesuch

- Umgebungsgestaltungsplan neu obligatorisch

Abstellplätze

- Anpassung an kantonale Vorschriften (Anzahl Parkplätze)
- Anforderungen Veloabstellplätze eingeführt

Dachflächennutzung

- Flachdächer: naturnah, Begrünung

Planungsausgleich

Kantonales Planungsausgleichsgesetz (PAG)

- Einzonungen sowie Umzonungen in Zonen wo neu Wohnnutzungen möglich sind: 20% des Mehrwerts

Kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR)

- keine weiteren Tatbestände (also: keine Abschöpfung bei Aufzonungen)

Fälligkeit Abgabe

- Voraussetzung: Inkrafttreten der Ortsplanung (RRB)
- Abschöpfung des Mehrwerts (Verfügung) erst bei «Realisierung» des Mehrwerts (z.B. Baubewilligung oder Verkauf)

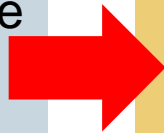
Planungsausgleich

Nicht WMK-Zonen

Industrie, OEBA, ...

Umzonung in WMK-Zone
ist **abgabepflichtig**

(z.B. Industrie > Wohn-
/Gewerbezone)



WMK-Zonen

Wohn-, Misch- und Kernzonen

Umzonungen/Aufzonungen
innerhalb WMK **nicht**
abgabepflichtig

(z.B. W2 > W3 oder W2 > K,...)



Andere Zonen

Strasse, Landwirtschaftszone

Umzonung/Einzonung in
WMK ist **abgabepflichtig**

(z.B. Strasse in W2)

Planungsausgleich

Vorgehen

- Kleinflächen werden nicht abgeschöpft (Aufwand vs. Ertrag)
- Spezialfälle «Verkehrszonen zu Bauzonen»: fallbezogen zu prüfen
- Potenziell betroffene Eigentümer werden jetzt von Gemeinde informiert

Weiteres Vorgehen

Okt/Nov 2024	Öffentliche Auflage (30 Tage) & Sprechstunden
bis Frühjahr 2025	Behandlung Einsprachen
Frühling/Sommer 2025	Einreichung zur Genehmigung
Sommer/Herbst 2025	Genehmigung der Ortsplanung

Öffentliche Auflage

Zeitraum:

- 18. Oktober 2024 bis 18. November 2024

Auflagegegenstand:

- Gesamte Ortsplanung (nicht bloss Änderungen)

Einsprachen:

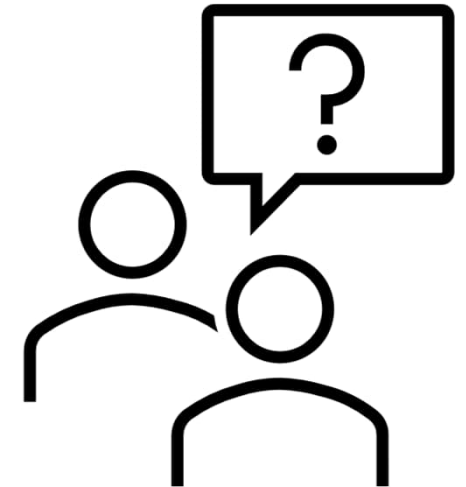
- Einsprachen möglich gegen eigentümergebundene Inhalte (Pläne, Reglemente); übrige Dokumente sind informativ/orientierend
- einspracheberechtigt: « ... jedermann, der durch den Nutzungsplan besonders berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat...»
- Einsprachen schriftlich an Gemeinde innerhalb Frist (Datum Poststempel)

Sprechstunden

- Montag, 4. November 2024 von 19:00 bis 21:00 Uhr
- Mittwoch, 13. November 2024 von 19:00 bis 21:00 Uhr
- jeweils im Gemeindesaal
- Anwesenheit Delegation Gemeinde und Planer

Allgemeine Fragen zu den Inhalten?

Individuelle, eigentümerbezogene Fragen bitte an den Sprechstunden einbringen.



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit

metron

Infoblock

Projektnummer: 14-18-091-00
Projekt: OPR Erlinsbach
Sitzungsthema: Informationsveranstaltung öffentliche Auflage
Sitzungsgremium: Gemeinde und Bevölkerung
Sitzungsdatum/-zeit: 23. Oktober 2024, 19:00 bis ca. 21:00 Uhr
Präsentation: dba
Bearbeitung: mwe
Dokumentenpfad: F:\daten\M4\18-091-00\03_SITZUNG\2024\241023_Information_oeffAuflage