

Auflage

Revision Ortsplanung

Raumplanungsbericht



Auftraggeber Einwohnergemeinde Halten

Objekt Revision Ortsplanung

Bearbeitung W+H AG
Uriel Kramer
Sandra Meier

Dazugehörige Dokumente	Bauzonenplan	3.641.1663_01
	Gesamtplan	3.641.1663_02
	Erschliessungsplan Teil Mülimatt	3.641.1663_03.1
	Erschliessungsplan Teil Dorf	3.641.1663_03.2
	Erschliessungsplan Teil Turmacker Ost	3.641.1663_03.3
	Zonenreglement	3.641.1663_04

Vom Gemeinderat be- Datum vakant
schlossen:

Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht Unterlagen	5
2	Ausgangslage	6
2.1	Situation	6
3	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Übersicht.....	8
3.2	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz	8
3.3	Raumkonzept Schweiz.....	9
3.4	Inventare	10
3.5	Kantonale Siedlungsstrategie	12
3.6	Kantonaler Richtplan	13
3.7	Agglomerationsprogramm Solothurn, 4. Generation.....	15
3.8	Raumentwicklungskonzept (REK) Wasseramt	17
4	Grundlagen der Gemeinde.....	19
4.1	Räumliches Leitbild	19
4.2	Bevölkerungsentwicklung	21
4.3	Bauentwicklung.....	23
4.4	Theoretisches Fassungsvermögen best. Bauzone.....	24
4.5	Baulandbedarf.....	27
4.6	Fassungsvermögen neue Bauzone.....	28
4.7	Baulandreserve und Verfügbarkeit.....	29
5	Grundlagen.....	32
5.1	Ortbildschutz.....	32
5.2	Gefahrenkarte	33
5.3	Gewässerraum	35
5.4	Natur und Landschaft	40
5.5	Geotope.....	67
5.6	Biotope	67
5.7	Landwirtschaftsinventar	68
5.8	Fruchtfolgefläche FFF	69
5.9	Wildtierkorridore	71
5.10	Belastete Standorte.....	72
5.11	Schadstoffbelastete Böden.....	73
5.12	Archäologische Fundstelle.....	73
5.13	Quell- und Grundwasserschutzzonen	74
5.14	Lärm	75
5.15	Verkehrskonzept.....	76
5.15.1	Analyse	76

5.15.2	Konzept	78
5.15.3	Massnahmen.....	79
5.16	Baulinien	80
5.17	Wald und Hecken.....	81
5.18	Störfallverordnung.....	83
5.19	Biodiversität.....	84
6	Analyse zur inneren Verdichtung.....	85
6.1	Dorfkern und Dorfzentrum	85
6.2	Prüfung Zonengrenzen	90
6.2.1	Spezialzone Museum Wasseramt SMW.....	90
6.2.2	Wohnzone W2a.....	90
6.2.3	Kernzone K	92
6.3	Prüfung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	95
6.4	Quartieranalyse	96
6.5	Aussenräume	102
6.6	Herleitung Überbauungsziffer	103
6.7	Herleitung Grünflächenziffer.....	109
7	Massnahmen zur inneren Verdichtung	110
7.1	Massnahmen Zonenreglement.....	110
7.2	Massnahmen Zonierung.....	111
7.2.1	Massnahmen Wohnzone W2a	111
7.2.2	Massnahmen Wohnzone W2b.....	111
7.2.3	Massnahmen Kernzone K.....	112
7.2.4	Massnahmen Erhaltungszone EZ.....	112
7.2.5	Massnahmen Spezialzone Museum Wasseramt.....	112
7.3	Erweiterte Massnahmen.....	112
7.3.1	Erhöhung ÜZ + 0.05	112
7.3.2	Aufzonungen.....	113
7.4	Zusammenfassung.....	113
7.4.1	Strategie	113
7.4.2	Schlüsselgebiete.....	114
7.4.3	Veränderungen	115
8	Änderung Nutzungspläne	117
8.1	Allgemeine Änderungen	117
8.2	Einzonungen geprüft.....	117
8.2.1	Prüfung Hauptstrasse 5 → Verworfen	118
8.2.2	Prüfung Hauptstrasse 5d → Verworfen.....	120
8.2.3	Prüfung Dorfstrasse 21 → Teileinzonung	121
8.2.4	Prüfung Hauptstrasse 13 → Verworfen.....	121
8.3	Überführung in die Landwirtschaftszone	123
8.4	Umzonungen	123

8.5	Planungsausgleich	124
8.6	Änderungen Erschliessungsplan	126
8.6.1	Privaterschliessungen	126
8.6.2	Weitere Änderungen.....	128
8.7	Gestaltungspläne.....	128
8.8	Änderungen Gesamtplan	129
9	Zonenreglement	130
10	Fazit Planungsaufträge.....	131
10.1	Gesamtüberprüfung der Ortsplanung.....	131
10.2	Massnahmen überdimensionierte Bauzone.....	131
10.3	Grösse der Bauzone und Verfügbarkeit vorhandener unbebauter Bauzone	132
10.4	Verdichtungspotentiale und -massnahmen im bebauten Gebiet	132
10.5	Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone	133
10.6	Effiziente Nutzung der unbebauten Arbeitszone	133
10.7	Gebiete mit Verdichtungspotential bestimmen	133
10.8	Gemeindeeigene Bauten.....	133
10.9	neue Siedlungsqualität durch Nutzung und Gestaltung schaffen	134
10.10	Siedlungsqualität im Sinne der Biodiversität	134
10.11	Förderung Natur.....	134
10.12	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	135
10.13	Vorhandene Qualitäten erhalten / stärken und neue Qualitäten schaffen.....	135
10.14	Kulturdenkmäler und archäologische Fundstellen.....	135
10.15	Historische Verkehrswege	135
10.16	Entwicklungsgebiete Arbeit.....	136
10.17	Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen.....	136
10.18	Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende.....	136
10.19	Sondernutzgebiete	136
10.20	Bodenschutz.....	136
10.21	Luftreinhaltung.....	137
10.22	Lärmschutz.....	137
10.23	Störfallverordnung.....	137
11	Überprüfung Siedlungsstrategie	138
12	Würdigung.....	140
13	Verfahren und weiteres Vorgehen.....	141
13.1	Begehren aus der Bevölkerung.....	141
13.2	Kantonale Prüfung.....	141
13.3	Mitwirkung	141
13.4	Öffentliche Auflage	142

13.5 Einsprachen.....	142
13.6 Beschwerden.....	142
13.7 Genehmigung.....	142
13.8 Inkrafttreten.....	142

Anhang

Anhang 1	Fassungsvermögen alte Bauzone
Anhang 2	Fassungsvermögen neue Bauzone
Anhang 3	Quartiereinteilung
Anhang 4	Zusammenfassung öffentliche Mitwirkung

1 Übersicht Unterlagen

Zu genehmigende
Unterlagen

- Bauzonenplan
- Gesamtplan
- Erschliessungspläne
- Zonenreglement

Orientierende Unterlagen

- Räumliches Leitbild
- Stand der Überbauung und Fassungsvermögen (Stand mit rechts-gültiger OP und projektiertem Zonen- und Gesamtplan)
- Quartieranalyse Übersichtsplan
- Übersicht über die Eingaben aus der Mitwirkung

Durch die Gemeindever-
sammlung genehmigt

Reglement zum Planungsausgleich vom 7. Dezember 2022

2 Ausgangslage

2.1 Situation

Bestehende Situation

Der Regierungsrat Solothurn genehmigte die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Halten am 19. Dezember 2000 mit Beschluss Nr. 2483. Seither erfolgten einige projektbezogene Umzonungen. Die Gemeinde entschied aus verschiedenen Gründen, die Ortsplanung gesamthaft zu überarbeiten und an die aktuellen Verhältnisse anzupassen:

- Die Ortsplanung ist mittlerweile rund 19 Jahre alt. In dieser Zeit war eine rege Bauaktivität zu verzeichnen. Mittlerweile gibt es praktisch keine überbaubaren Bauzonen mehr.
- Die Nutzungsplanung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und den übergeordneten Grundlagen, insbesondere dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Inkraftsetzung am 1. Mai 2014) sowie der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung.
- Gemäss übergeordneter Gesetzgebung (§10 Kantonales Planungs- und Baugesetz PBG) ist die Nutzungsplanung etwa alle zehn Jahre zu überprüfen.

Ausrichtung

Für eine möglichst langfristige Ausrichtung der Ortsplanung erarbeitete die Gemeinde zwischen 2015 und 2017 das räumliche Leitbild. Es ist behördenverbindlich und dient nicht nur als Grundlage für die zu überarbeitende Ortsplanung, sondern ist auch als langfristige Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat bei allen raumrelevanten Aspekten vorgesehen.

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

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

Seit Inkraftsetzung der letzten Ortsplanung wurden 6 Planänderungen beschlossen.

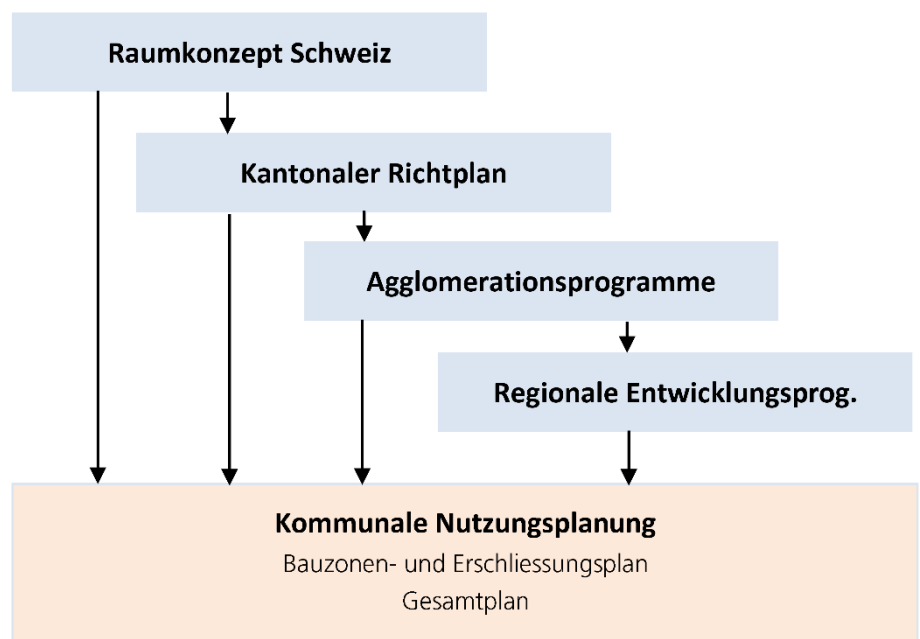
Plan Nr.	Planart	Planbezeichnung	RRB Nr.	Datum
50/36	kantonaler Erschliessungsplan	Halten-/Hauptstrasse, Abschnitt Kreuzung Dorfplatz bis Bushaltestelle Käserei, Strassen- und Gehwegsanierung	1078	02.07.19
50/35	Gestaltungsplan mit SBV	Dorfwiese	803	06.05.13
50/34	Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung	Usserfeldring	997	10.06.08
50/33	Erschliessungsplan, Aufhebung Gestaltungsplanpflicht	Turmacker West, GB Nr. 71	154	19.02.03
50/32	Erschliessungsplan	Hauptstrasse (Dorfstr.-Liegenschaft Iseli-Alle- mann)	524	19.03.02
50/31	Erschliessungsplan	Hauptstrasse (Innerer Turmacker-Dorfstrasse)	524	19.03.02

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Übersicht

Hierarchische Struktur

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



3.2 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

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

3.3 Raumkonzept Schweiz

Eidgenössische Leitlinie

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Inventare

Schützenswerte Ortsbilder

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

Halten hat gemäss ISOS kein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Im kantonalen Richtplan ist kein Ortsbild von regionaler Bedeutung aufgeführt. In der bisher rechtsgültigen Nutzungsplanung der Gemeinde ist keine Ortsbildschutzzone ausgewiesen.

Historische Verkehrswege

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

In Halten gibt es gemäss IVS keine historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung.



Legende

hellblau
violett

Verkehrsweg von lokaler Bedeutung
Profanes Gebäude

Folgende historischen Verkehrswege sind von lokaler Bedeutung:

- Hauptstrasse
- Dorfstrasse

Alle im IVS aufgeführten Verkehrswege sind heute als Strassen bzw. Wege ausgebaut. Aufgrund der IVS besteht für Halten im Rahmen der OP-Revision kein Handlungsbedarf. Die Gemeinde verfügt über keine historischen Verkehrswege mit Substanz.

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler

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

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

3.5 Kantonale Siedlungsstrategie

Aufgabe	<p>Infolge der Inkrafttretung des revidierten Raumplanungsgesetz vom 1.°Mai°2014 sind die Anforderungen an die kantonalen Richtpläne gestiegen. Insbesondere in den Bereichen Siedlungsgebiet und Bauzonen sind neu verschärfte Vorgaben zu treffen. Daher ist als Grundlage für den kantonalen Richtplan die kantonale Siedlungsstrategie erarbeitet worden. Dabei sind für jede Gemeinde die Bauzonengrösse und der Bedarf für die nächsten 15 Jahre eingeschätzt worden.</p>
Ziele	<p>Die kantonale Siedlungsstrategie verfolgt folgende Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none">• Siedlungsgebiet (Bau- und Reservezonen) insgesamt nicht vergrössern• Innenentwicklung vor Aussenentwicklung fördern• Bauzonen bedarfsgerecht für die nächsten 15 Jahre festlegen• Handlungsspielräume für die Siedlungsentwicklung schaffen <p>Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt zu einem grossen Teil mit den behördenverbindlichen Beschlüssen des Richtplankapitels S-1.1 Siedlungsgebiet und Bauzonen.</p>
Einschätzung Halten	<p>Die Gemeinde Halten gehört zum Bezirk Wasseramt und liegt im agglomerationsgeprägten Handlungsraum. Folgende Einschätzung erfolgt rein rechnerisch mit statistischen Daten:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Wohn-, Misch-, Zentrumszone un bebaut/bebaut → grün geringer Anteil an un bebauten Bauzonen2) Wohn-, Misch-, Zentrumszone Dichte → rot Dichte schlechter als Medianwert3) Wohn-, Misch-, Zentrumszone Bauzonenbedarf → grün Bauzone eher ausreichen <p>Die Bevölkerungsentwicklung liegt im Bereich des mittleren Szenarios.</p> <p>Handlungsbedarf: Die Gemeinde hat aufzuzeigen, wie die Siedlung nach innen verdichtet werden kann.</p>
weiteres Vorgehen	<p>Die Aufgabe der Gemeinde ist es, die Einschätzung des Kantons zu überprüfen und allfällige Änderungen an der Bauzone vorzunehmen. Mithilfe des Raumplanungsberichtes werden im Kapitel 11, Überprüfung Siedlungsstrategie die Aussagen der kantonalen Siedlungsstrategie überprüft.</p>

3.6 Kantonaler Richtplan

Raumkonzept Kanton Solothurn	Im Raumkonzept Kanton Solothurn (RK-SO), welches die Grundlage für die Erarbeitung des kantonalen Richtplanes bildet, liegt Halten im agglomerationsgeprägten Handlungsraum.
Kantonale Leitlinie	Der Kanton Solothurn verfolgt in der Richtplanung folgende übergeordnete Zielsetzungen:
Siedlung und Wirtschaft	Die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung soll schwerpunktmässig in dafür besonders geeigneten Gebieten stattfinden. Einem unkontrollierten Ausufern des Baugebietes und der unerwünschten Zersiedelung ist entgegenzuwirken.
Transport und Verkehr	Wirtschaft, Siedlung und Verkehr beeinflussen sich gegenseitig. Die raumwirksamen Tätigkeiten, also auch Massnahmen im Bereich Verkehr, sind im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abzustimmen. Zu einer koordinierten Verkehrspolitik gehört auch die optimale Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsmittel.
Umwelt	Die Richtplanung unterstützt die Bestrebungen, die Qualität von Wasser, Luft und Boden zu erhalten, beziehungsweise zu verbessern. Sie fördert einen möglichst schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen. Besonderes Gewicht wird dem Aspekt der Umweltvorsorge beigemessen.



Legende	hellrot	Grundnutzung Wohnen
	dunkelrot	Reservezone Wohnen
	gelb	Grundnutzung Landwirtschaft
	grün	Grundnutzung Wald

Wildtierkorridore

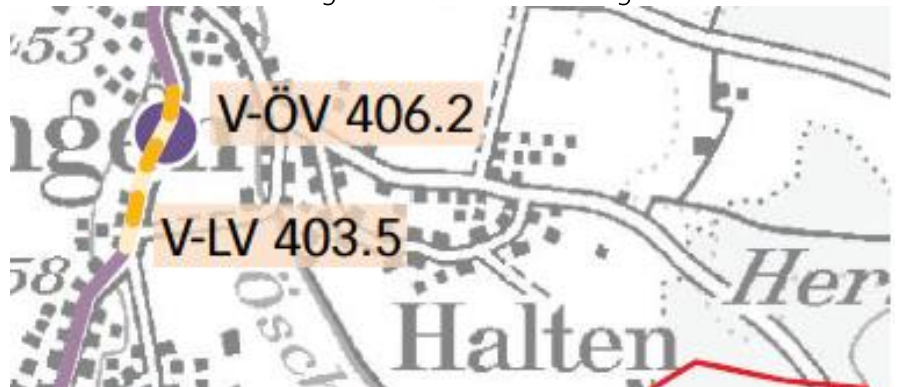
Die Gemeinde Halten wird von einem nationalen Wildtierkorridor gequert. Der Korridor SO 3 zwischen Etziken, Halten, Drei Höfe, Horriwil, Obergerlafingen, Oekingen und Recherswil ist heute in seiner Funktion beeinträchtigt.

Es sind mehrere Massnahmen notwendig, um den Wildtierkorridor wieder in Stand zu setzen. Auf dem Gemeindegebiet von Halten sind Massnahme zur Aufwertung vorgesehen.

Weitere Informationen siehe Kapitel 5.9, Wildtierkorridore.

3.7 Agglomerationsprogramm Solothurn, 4. Generation

Allgemeines	Bei der Erarbeitung der 4. Generation des Agglomerationsprogrammes Solothurn wurde dem Einbezug der Gemeinden ein hoher Stellenwert beigemessen. Daraus resultierte ein Zukunftsbild und eine Massnahmenband mit erläuterndem Bericht entstanden.
Entwicklung Halten	Die Gemeinde Halten wird dem «Gebiet ausserhalb der Kernräume» zugeschrieben. In diesen Gebieten gilt es intakte Strukturen für die Hauptnutzung Wohnen und das lokale Gewerbe zu sichern. Der Durchgangsverkehr ist ortsverträglich zu gestalten, durchgrüne Aussenräume sind zu schaffen und attraktive Siedlungsränder sind anzustreben.
Karteneinträge	Im Kartenband sind weiteren relevanten Einträge für Halten verzeichnet. Im Nord-Westen des Siedlungsgebietes sind mehrere unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen eingetragen. Im Osten des Siedlungsgebietes ist ein kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie ein Wildtierkorridor kartiert. Die Strassen sind von regionaler Bedeutung und sind gering bis hoch belastet. Betreffend Einführung von Tempo 30 und Tempo 20 werden keine Angaben gegeben. Die Gemeinde ist gut in das Alltagsnetz des Langsamverkehrs angeschlossen. Im Zukunftsbild ist eine Veloroute von Ziebach nach Deitingen eingetragen, welche auch die Gemeinde erschliessen soll. Diese Veloroute soll als sichere und direkte Hauptverkehrsachse ausgebaut werden.
Massnahmen	Das Agglomerationsprogramm sieht in Halten keine Massnahmen vor. Entlang der westlichen Gemeindegrenze zu Kriegstetten und Recherswil sind jedoch zwei Massnahmen verortet. Dabei handelt es sich um die Massnahmen «V-ÖV 406.2» und «V-LV 403.5». Diese kommen auch auf dem Gemeindegebiet von Halten zu liegen.



Massnahmenkarte Agglomerationsprogramm 4. Generation

Legende	violette Kreis: Bushaltestelle
	gelb Strichlinie: Langsamverkehr (A-/B-Horizont)
	violette Linie: Elektrifizierung Buslinien BSU (A-/B-Horizont)

V-ÖV 406.2 Neue Buswendeschleife in Kriegstetten

Die Haltestelle Kriegstetten Dorfplatz ist eine wichtige Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs im Wasseramt. Es ist ein weiterer Ausbau der Verbindungen geplant. Der Umsteigeknoten entspricht den heutigen Bedürfnissen an Attraktivität und Hindernisfreiheit. Um das Ortsbild zu schützen, ist ein neuer Wendepunkt südlich des Dorfkerns geplant.

Meinung Gemeinderat Halten

Die Gemeinde Halten findet die Buswendeschleife an diesem Ort keine vernünftige Lösung. Es wurden mehrere Eingaben zur Weiterführung der Linienbuskurse eingereicht. (Wendeschleife über Halten- Oekingen)

V-LV 403.5 Recherswil: Hauptstrasse nach Kriegstetten

Die Verbindung des Langsamverkehrs sind zu fördern. Auf der Hauptstrasse zwischen Kriegstetten und Recherswil ist aktuell keine Radinfrastruktur vorhanden. Die Strasse weist somit erhebliche Sicherheitsdefizite auf. Neu sollen ausserorts auf einer Länge von rund 500m beidseitige Radstreifen geschaffen werden. Diese sollen eine Breite von 1.50m haben. Dadurch ist eine Strassenverbreiterung von 1.85m auf der Ostseite notwendig.

Übersicht

Die beiden Massnahmen sind aufeinander abzustimmen, da sie im gleichen Strassenabschnitt zu liegen kommen.



schematische Lage Buswendeschleife



schematische Lage Strassenverbreiterung

3.8 Raumentwicklungskonzept (REK) Wasseramt

Allgemeines

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

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

Massnahmenplan REK

Auf der Basis der Grundlagen wurde im Rahmen des REK Wasseramt ein Massnahmenplan erarbeitet. Dieser gilt als Empfehlung für den neuen Richtplan.

In Halten sind im Übersichtsplan Landschaft das kantonale Vorranggebiet Natur und Landschaft und die Juraschutzzone erwähnt.

Übersichtsplan Landschaft



Legende

grün:	Wald
beige Schraffur:	Juraschutzzone
rote Linie:	Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft

Massnahmen Landschaft / Landwirtschaft N05

Die unverbaute Landschaft rund um die Feuchtwälder von Recherswil bis Halten, Horriwil, Hüniken und Aeschi und Aeschi bis Drei Höfe soll erhalten bleiben.

Massnahmen zur Umsetzung werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision ausgearbeitet.

Übersichtsplan
Massnahmenplan Land-
schaft



Legende

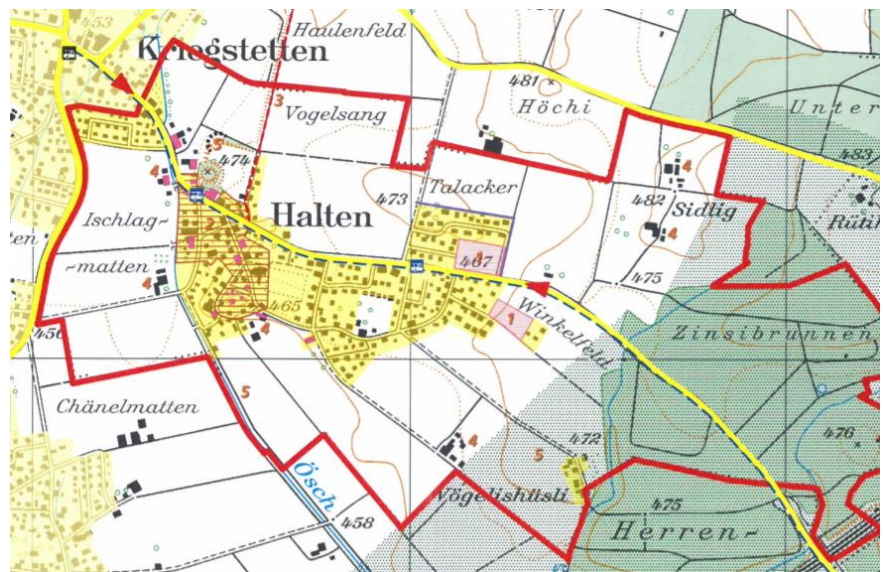
hellgelb:	Wohn- und Mischnutzung
dunkelgelb:	Vorranggebiet Landschaft
Punkte:	Vorranggebiet Landwirtschaft
weiss:	Landschaftsräume
grün:	Wald
grüne Schraffur:	Vorranggebiet Natur
grüner Pfeil:	Wildtierkorridor

4 Grundlagen der Gemeinde

4.1 Räumliches Leitbild

Verfahren	Das Räumliche Leitbild wurde durch den Gemeinderat erarbeitet. Die Gemeindeversammlung genehmigt es am 14. Juni 2017.
Positionierung der Gemeinde	Im Räumlichen Leitbild wurden im wesentlichen folgende raumrelevanten Ziele gesetzt: Die Qualitäten und den ländlichen Charakter als attraktive Wohngemeinde gilt es in der Ortsplanung zu erhalten und zu fördern. Die wohnliche Gestaltung des Dorfes und die grosszügigen, vielfältigen Freiflächen und Naherholungsgebiete sind auch in Zukunft sicherzustellen und zu stärken. Insbesondere sind die Landschaftsschutzzonen von Halten mit den umliegenden Gemeinden abzustimmen. (ML3 REK) Die Gemeinde ist offen die bestehende Zusammenarbeit mit den Gemeinden Kriegstetten und Oekingens weiter zu führen und allenfalls auch zu intensivieren.
Bevölkerungsentwicklung Kommunale Entwicklungsprognose	Die Gemeinde strebt für die nächsten 20 Jahre ein Bevölkerungswachstum von ca. 130 Einwohnern auf 1000 Personen an. Dies liegt zwischen dem mittleren und dem oberen Szenario, das der Kanton Solothurn prognostiziert.
Demografische Entwicklung	Es soll eine Strategie der dichteren Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entwickelt werden, um vermehrt Mietwohnungen anbieten zu können. Im Weiteren möchte man sich mit einer Nachbargemeinde für das Wohnen im Alter engagieren
Wohnen	Die Gemeinde möchte das Überbauen der freien einzelnen Grundstücke innerhalb des Siedlungsgebietes fördern. Eine verdichtete Bauweise soll insbesondere entlang der Kantonsstrasse in Betracht gezogen werden. Zudem ist eine massvolle Entwicklung von neuem Bauland zur Arrondierung der Bauzone angedacht.
Arbeiten	Die Durchmischung von Wohnen und Gewerbetrieben soll erhalten bleiben. Eine reine Gewerbezone benötigt die Gemeinde nicht.
Öffentliche Bauten	Die Gemeinde hat eine gut ausgebaute Infrastruktur. Das Augenmerk ist auf die Substanzerhaltung der bestehenden Anlagen zu legen.
Siedlungsqualität / Ortskern	Die Entwicklung des Dorfkerns gefördert werden. Weiternutzung, Umnutzung und innere Verdichtung im Dorfkern werden ermöglicht und gefördert. Es soll eine gezielte und qualitätsvolle innere Entwicklung ermöglicht werden, die den historischen Hintergrund des Dorfkerns gebührend berücksichtigt. Die rundherum bestehenden Quartiere sollen mit ihrem Charakter erhalten bleiben.
Grünräume im Siedlungs- gebiet Ortseingänge	Der heutige Anteil an Grünräumen sollte möglichst erhalten bleiben. Die Lage der heutigen Dorfeinfahrten soll bestehen bleiben. Gegen Kriegstetten braucht es keine Siedlungstrennung.
Siedlungsgrenzen	Eine massvolle Erweiterung der Bauzone innerhalb der Siedlungsgrenzen soll möglich sein. Eine Ausdehnung in die offene Landschaft wird nicht gewünscht
Langsamverkehr	Die heute bestehende Infrastruktur soll erhalten werden. Die Fusswege sollen mit möglichst kurzen Querverbindungen optimiert werden. Bei

	Umgestaltungen von Strassenräumen ist die sichere Führung des Fahrradverkehrs zu gewährleisten. Die Veloverbindung Richtung Oekingen via Rainstrasse ist realisiert.
Öffentlicher Verkehr	Die Gemeinde Halten wünscht die Verlängerung der BSU-Linie 2 von Kriegstetten bis ins Haltener Dorfzentrum. Damit würde auch eine optimale Anbindung an die öV-Verbindungen Richtung Bern erreicht.
Motorisierter Individualverkehr	Das Angebot für den motorisierten Individualverkehr ist gut ausgebaut. Weder eine Erweiterung des kommunalen Strassennetzes noch Massnahmen sind notwendig.
Landwirtschaft	Für nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Bauten im Siedlungsgebiet werden die Grundlagen für eine Umnutzung geschaffen. Die Entwicklung der bestehenden Betriebe soll sichergestellt sein. Weitere Aussiedlungen sind möglichst zu vermeiden.
Wald, Hecken, Feldgehölz	Der Wald soll nachhaltig gepflegt und genutzt werden. Ein standortgerechter und einheimischer Baumbestand wird angestrebt. Bestehende Hecken und Feldgehölze sollen erhalten und gepflegt werden. Wo möglich sind Aufwertungsmassnahmen anzustreben. Damit soll der Lebensraum für die regional typischen Pflanzen und Tiere geschützt und erhalten bleiben



4.2 Bevölkerungsentwicklung

Bisherige Entwicklung

Am 31.12.2018 zählt die Gemeinde 864 Einwohner. Das ist ein Wachstum von 78 Personen in den letzten 20 Jahren (Stand 31.12.1998: 786 Einwohner). Dies entspricht einem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum von rund 0.5% und einer Bevölkerungszunahme von zirka 4 Personen pro Jahr.

Zukünftige Entwicklung

Das mittlere Szenario der kantonalen Prognose geht von einem Bevölkerungsstand von 940 Einwohnern im Jahr 2035 aus. Verglichen mit dem heutigen Stand ist in diesem Szenario eine Bevölkerungszunahme von 76 Personen in den nächsten 17 Jahren zu erwarten. Dies ergibt ein durchschnittliches Wachstum von 0.5%. Dieser Wert deckt sich mit dem Erfahrungswert der letzten 20 Jahre.

Im hohen Szenario der kantonalen Prognose ist eine Bevölkerungszahl von 951 Personen vorgesehen. Um dieses Ziel zu erreichen, müsste die Bevölkerung in den nächsten 17 Jahren um 87 Personen wachsen. Ausgerechnet würde dies einem durchschnittlichen Wachstum von 0.6% entsprechen. Im Vergleich zum Wert der letzten 20 Jahre würde das Wachstum ungefähr im gleichen Umfang beibehalten werden.

Entgegen der kantonalen Bevölkerungsprognose geht die Gemeinde im räumlichen Leitbild von einem höheren Bevölkerungswachstum aus bis ins Jahr 2035. Eine Zunahme von 136 Einwohnern auf insgesamt 1000 Einwohnende in den nächsten 17 Jahren entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von 0.9% pro Jahr. Verglichen mit dem Wert der letzten 20 Jahre scheint dieser Wert als eher hoch. Jedoch möchte die Gemeinde von ihrer Zentrumsnähe zu Kriegstetten profitieren. Zudem möchte die Gemeinde ihren Beitrag zur inneren Verdichtung wahrnehmen.

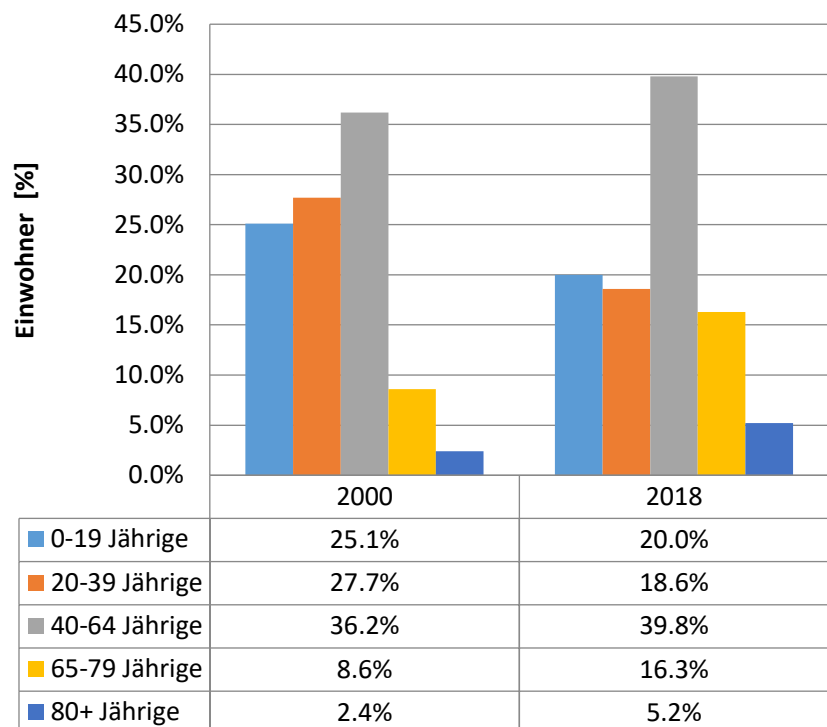
Die kommunale Prognose des räumlichen Leitbildes von 1000 Einwohnenden bis ins Jahr 2035 scheint nach aktuellem Entwicklungsstand als zu hoch angesetzt. Die Gemeinde strebt daher im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein geringeres Bevölkerungswachstum an. Um das Wachstum der Gemeinde Halten nicht künstlich auszubremsen, sollte ein durchschnittliches Wachstum von mindestens 0.7% gewährleistet werden. Dieser Wert liegt leicht über dem Erfahrungswert der letzten 20 Jahre. Somit wäre für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von 967 Personen prognostiziert. Jedoch möchte die Gemeinde einen bewussten Schritt Richtung innere Verdichtung ergreifen.

	Stand 31.12.18	Stand 31.12.35	Bevölkerungszunahme	durchschnittliches Wachstum
kantonale Prognose mittleres Szenario	864	940	76	0.5%
kantonale Prognose hohes Szenario	864	951	87	0.6%
kommunale Prognose räumliches Leitbild	864	1000	136	0.9%
gesundes Wachstum von 0.7% pro Jahr	864	967	103	0.7%

Demografische Entwicklung

Seit dem Jahr 2000 ist die Bevölkerung in Halten insgesamt älter geworden. Die Gruppe der 0 bis 39-jährigen ist um 14.2% zurück gegangen. Eine Zunahme erfolgte in den Gruppen der 40 - 64-jährigen um 3.6% und der Gruppe der 65 – 79-jährigen um 7.7%. Eine Zunahme von 2.8% hat die Gruppe der 80+ jährigen erfahren. Die Gemeinde ist bestrebt, Wohnraum mit hohen Qualitätssegmenten für ältere Personen zu schaffen. Die daraus freistehenden Häuser sollen vorwiegend durch Familien mit Kindern belegt werden. Für das Wohnen im Alter soll eine Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden Kriegstetten und Oekingen angestrebt werden.

Demografische Entwicklung



Fazit

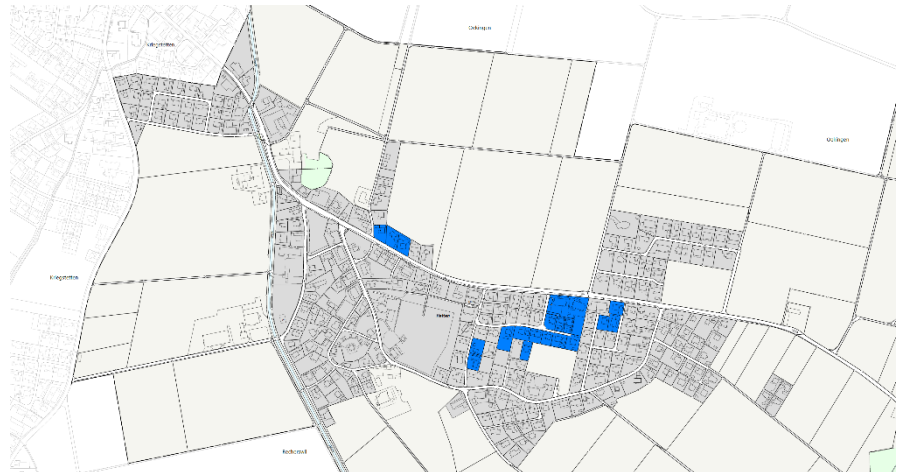
Für die Dimensionierung der Bauzone sollte von einer Bevölkerung von mindestens 967 Personen bis ins Jahr 2035 ausgegangen werden. Das Wohnen im Alter ist ein wichtiger Aspekt, der gefördert werden muss. Eine Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden ist anzustreben. Somit kann Wohnraum für Familien geschaffen werden.

4.3 Bauentwicklung

Baumentwicklung
 Stad Oktober 2019

Seit der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 1999 bis im Oktober 2019 hat folgende Baumentwicklung stattgefunden. (siehe Planbeilage bzw. Fassungsvermögen im Anhang). Vorwiegend hat sich das Gebiet Turmacker stark entwickelt. Es sind vor allem Einfamilienhäuser und vereinzelt Mehrfamilienhäuser entstanden.

	Wohnzone [ha]	Mischzone [ha]	weitere Zonen [ha]	Total [ha]
bis 1999	16.00	2.60	2.52	21.12
von 1999 bis 2024	3.43	0.00	0.00	3.43
freie BZ	0.35	0.28	0.00	0.63
Total	19.78	2.88	2.52	25.18



Legende

grau: Bauzonen
 blau: neu bebaute Wohnzone seit 1999

Zusammenfassung

Insgesamt sind in diesem Zeitraum 40 Parzellen der Wohnzone überbaut worden. Die überbauten Grundstücke seit 1999 umschliessen eine Fläche von 3.43 ha. Auf die ganze Bauzone gerechnet sind das 13.6%. So bleiben für die zukünftigen Entwicklungen nur 2.5% (0.63 ha) freie Bauparzellen zur Verfügung. Massnahmen zur sinnvollen, haushälterischen und nachhaltigen Nutzung dieser Parzellen werden im Verlauf des Berichts erläutert.

4.4 Theoretisches Fassungsvermögen best. Bauzone

Theoretische Fassungsvermögen bestehende Bauzone

Das theoretische Fassungsvermögen zeigt, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind (siehe Anhang). Diese wurden im Rahmen der Arbeiten zur Ortsplanungsrevision per 31.12.2023 aktualisiert. Gleichzeitig wird ersichtlich, für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner die Bauzonenreserven theoretisch noch Platz bieten. Weil sich das Siedlungsgebiet laufend weiterentwickelt, handelt es sich beim Fassungsvermögen um eine Momentaufnahme. Diese wird fortan als Grundlage bzw. „Ausgangswert“ für die weitere Erarbeitung der Ortsplanungsrevision verwendet.

Als Grundlage wird der Bevölkerungsstand vom 31.12.2023 verwendet. Zu diesem Zeitpunkt waren 847 Personen in der Gemeinde Halten angemeldet. Für die Berechnung des Fassungsvermögens der bestehenden Bauzone müssen von der Gesamteinwohnerzahl die Einwohner ausserhalb der Bauzone (25 Personen) abgezogen werden. Dadurch erhält man eine Einwohnerzahl innerhalb der Bauzone von 822 Personen. Aus dem aktuellen theoretischen Fassungsvermögen (Einwohner pro ha für jede Zone anhand der effektiven, anonymisierten Daten der Einwohnerkontrolle berechnet) geht hervor, dass bei einer Einwohnerzahl innerhalb der Bauzone von 821* Kapazität für weitere ca. 27 Personen besteht (Bauzonen unbebaut). Zusätzlich ist bei einer Nachverdichtung von 30% Platz für 94 weitere Personen.

Dies bedeutet wiederum, dass die heutige Bauzone ein totales Fassungsvermögen von 941 Personen aufweist.

* Das Fassungsvermögen ist eine theoretische Methode die Bevölkerung pro ha und pro Bauzone zu evaluieren. Dadurch kann es zu geringen Abweichungen kommen. Aus diesem Grund werden hier zwei unterschiedliche Werte für die Bevölkerung innerhalb der Bauzone aufgeführt. 822 ist der korrekte Wert, 821 ist der theoretisch evaluierte Wert.

	Fassungsvermögen best. Bauzone	kantonale Prognose mittleres Szenario	kantonale Prognose hohes Szenario	kommunale Prognose räumliches Leitbild	kommunale Prognose Ortsplanungsrevision
Bevölkerungsstand 2035	941	940	951	1000	967
Abweichung Fassungsvermögen	0	- 1	+10	+ 59	+ 26
Abweichung Fassungsvermögen in %	0%	-0.1%	1.1%	6.3%	2.8%

Fazit

Die bestehende Bauzone verfügt über die optimale Grösse in Bezug auf die kantonalen Prognosen für das Jahr 2035. Für ein gesundes Bevölkerungswachstum von 0.7% pro Jahr ist die bestehende Bauzone nicht ausreichend. Es sind Massnahmen zu evaluieren, inwiefern die Bauzone den zukünftigen Anforderungen entsprechend angepasst werden kann.

Analyse der Zonen

Die Gemeinde Halten ist in 4 unterschiedliche Wohn- und Mischzonen unterteilt. Die vorhandenen Einwohnerdichten werden untenstehend kurz analysiert und erste Massnahmen vorgeschlagen zur Förderung der inneren Verdichtung und besseren Nutzung. Die Massnahmen werden im Kapitel 6, Analyse zur inneren Verdichtung genauer bewertet.

Wohnzone W2a		W2a	Wohnzone	1.13 ha
E/ha überbaut IST	37	Einwohner IST		42
E/ha überbaut SOLL	50	Nachverdichtung		15
E/ha unbebaut SOLL	55	Potenzial		gering

Diese Wohnzone bildet den Übergang von der Spezialzone Museum Wasseramt zu den übrigen Wohn- und Mischzonen. Die Bauten haben sich dem Erscheinungsbild des Turms unterzuordnen. Die Anwohner sind sowohl Familien als auch Einzelpersonen. Die zukünftige Einwohnerdichte ist geringfügig kleiner anzusetzen als diejenige der W2b. Folgende Massnahmen zur inneren Verdichtung sind denkbar: leichte Erhöhung der Überbauungsziffer, Einführung einer minimalen Überbauungsziffer, Mehrpersonenhaushalte fördern

Wohnzone W2b		W2b	Wohnzone	18.15 ha
E/ha überbaut IST	39	Einwohner IST		694
E/ha überbaut SOLL	55	Nachverdichtung		285
E/ha unbebaut SOLL	60	Potenzial		hoch

In dieser Wohnzone sind Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Gebäude können sowohl ein- als auch zweigeschossig ausgeführt werden. Diese werden von Familien aber auch Einzelpersonen bewohnt. Die Wohnzone W2b umfasst einen Grossteil der Bauzone von Halten. Dadurch sind unterschiedliche Altersstrukturen der Quartiere vorzufinden. Die zukünftige Einwohnerdichte ist entsprechend der kantonalen Tabelle gewählt worden. Die Entwicklung des agglomerationsgeprägten Raums ist aufgrund der Nähe zu Kriegstetten als realistisch einzustufen. Folgende Massnahmen zur inneren Verdichtung sind denkbar: leichte Erhöhung der Überbauungsziffer, Einführung einer minimalen Überbauungsziffer, eingeschossige Bauten untersagen, Potenziale analysieren und Bereich mit erhöhter Überbauungsziffer bestimmen, Mehrpersonenhaushalte fördern.

Erhaltungszone Vögelishus		EZ	Wohnzone	0.50 ha
E/ha überbaut IST	35	Einwohner IST		18
E/ha überbaut SOLL	40	Nachverdichtung		3
E/ha unbebaut SOLL	45	Potenzial		gering

Die Erhaltungszone Vögelishus liegt östlich der eigentlichen Bauzone. Eine Erweiterung der Aussiedelung wird abgelehnt. Das Quartier soll im heutigen Ausmass erhalten bleiben. Die Werte für die zukünftige Einwohnerdichte wurde auf dieser Entscheidungsgrundlage festgelegt. Folgenden Massnahmen zur inneren Verdichtung sind denkbar: leichte Erhöhung der Überbauungsziffer, Einführung einer minimalen Überbauungsziffer, Mehrpersonenhaushalte fördern.

Kernzone		K	Mischzone	2.88 ha
E/ha überbaut IST	26	Einwohner IST		68
E/ha überbaut SOLL	30	Nachverdichtung		10
E/ha unbebaut SOLL	35	Potenzial		mittel

Die Kernzone ist durchmischt von historischen Bauten und Neubauten. Es sind Wohnbauten, dörfliches Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Anwohner sind sowohl Familien als auch Einzelpersonen. Die heutige Dichte ist geringer als diejenige aus der kantonalen Tabelle. Aktuell wird bei gewissen Gebäuden nicht das gesamte Potenzial ausgenutzt. Durch gezielte Umnutzungen sollen die grossen alten Gebäude im Sinne der inneren Verdichtung einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die gewünschte Einwohnerdichte von 30 E/ha ist als anzustrebendes Ziel der Gemeinde nachzuverfolgen. Folgenden Massnahmen zur inneren Verdichtung sind denkbar: leichte Erhöhung der Überbauungsziffer, Einführung einer minimalen Überbauungsziffer, sinnvolle Arrondierung der Parzellen, Vision Dorfweise erarbeiten erst nach einer möglichen Fusion, Mehrpersonenhaushalte fördern

4.5 Baulandbedarf

Baulandbedarf

Das Fassungsvermögen der bestehenden Bauzone liegt mit 951 Einwohnern unter der kommunalen Prognose, welcher im Rahmen der Ortsplanungsrevision angestrebt wird. Um die Interessen der Gemeinde zu unterstützen ist es daher notwendig, die bestehenden Flächen sinnvoll zu nutzen und Potenziale festzustellen. Unter anderem soll der Bau von Alterswohnungen gefördert werden. Dies führt zu einer besseren demografischen Durchmischung innerhalb der Bauzone. Dadurch steigt nicht nur die Siedlungsqualität, sondern wird auch durch freiwerdende Häuser die innere Verdichtung gefördert.

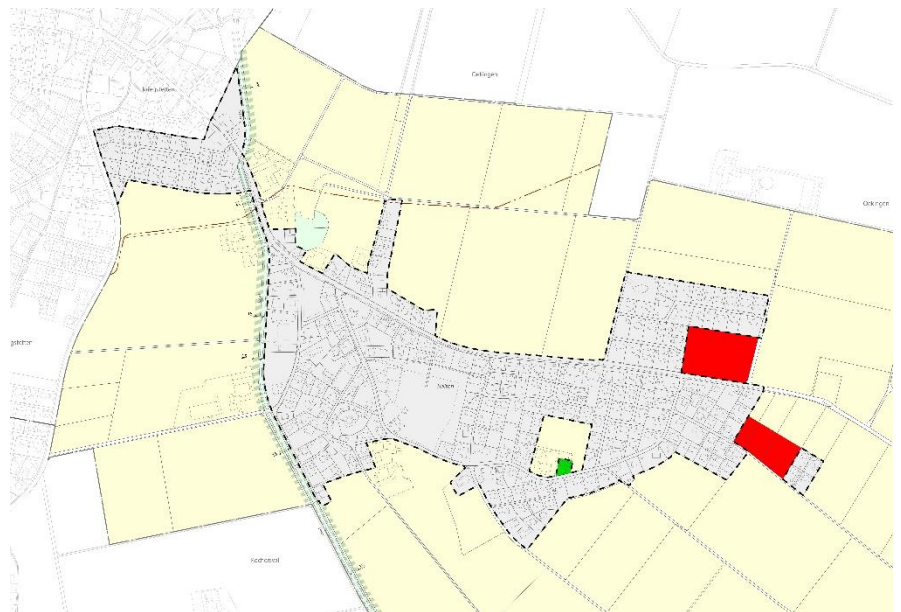
Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet setzt sich aus den Bauzonen und den Reservezonen zusammen. Die Bauzone wird vergrössert durch die Einzonung von ehemaligen Bauernhöfen (total 1.00 ha), welche nicht mehr bewirtschaftet werden und das Siedlungsgebiet zweckmässig erweitern. Die beiden Reservezone (total 1.63 ha) werden aufgehoben und in die Landwirtschaftszone übergeführt. Dadurch nimmt die Fläche des Siedlungsgebietes um insgesamt 0.63 ha ab. Die Bauzone wird durch die vorgenommenen Massnahmen um 1.00 ha vergrössert. Weitere Auszonungen sind nicht notwendig oder möglich.

betroffene Flächen

Einzonung:
Dorfstrasse 21: 0.08 ha
 Total: 0.08 ha

Aufhebung Reservezonen:
 Grossacker: 1.01 ha
Winkelfeld: 0.62 ha
 Total: 1.63 ha



Legende

grün: Einzonung ehemalige Hofanlagen
 rot: Überführung Reservezone in Landwirtschaftszone

vor Revision		nach Revision	
Bauzone	25.18 ha	Bauzone	25.26 ha
Reservezone	1.63 ha	Reservezone	0.00 ha
Siedlungsgebiet	26.81 ha	Siedlungsgebiet	25.26 ha

Kriterien für Einzonungen

Die Kriterien für die Einzonungen gemäss Richtplanbeschluss S-1.1.9 werden im Kapitel 8.2, Einzonungen abgehandelt.

4.6 Fassungsvermögen neue Bauzone

Theoretische Fassungsvermögen neue Bauzone

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

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Halten sieht diverse Umzonungen vor. Zudem werden die beiden Reservezonenflächen aufgehoben und in die Landwirtschaftszone übergeführt. Drei ehemalige Hofanlagen werden eingezont.

Durch die Umzonungsmassnahmen ist in der ersten Phase eine leicht geringere Einwohnerdichte in der Kernzone zu erwarten. Der IST-Wert liegt daher bei der neuen Bauzone bei 24 E/ha und nicht bei 26E/ha wie bei der bestehenden Bauzone. Diese Dichte soll jedoch im Laufe der Planungsperiode mit gezielten Massnahmen und angepassten Strategien erhöht werden. Das SOLL-Ziel von 30 E/ha in überbauten Kernzonen gilt es konsequent zu verfolgen.

Der heutige Stand wird bei der Berechnung auf 831* Einwohner innerhalb der Bauzone evaluiert. Die freie Kapazität setzt sich zusammen aus dem Wert der Nachverdichtung von 30% und den zusätzlichen Einwohnern der zurzeit noch unbebauten Bauzonen. Die freie Kapazität beträgt 115 Einwohner. Daraus erfolgt ein totales Fassungsvermögen von 946 Einwohnern.

*Das Fassungsvermögen ist eine theoretische Methode die Bevölkerung pro ha und pro Bauzone zu evaluieren. Dadurch kann es zu geringen Abweichungen kommen. Aus diesem Grund werden hier zwei unterschiedliche Werte für die Bewohner innerhalb der Bauzone aufgeführt. 847 korrekter Wert, 855 theoretisch evaluierter Wert.

	Fassungsvermögen neue Bauzone	kantonale Prognose mittleres Szenario	kantonale Prognose hohes Szenario	kommunale Prognose räumliches Leitbild	kommunale Prognose Ortsplanungsrevision
Bevölkerungsstand 2035	946	940	951	1000	967
Abweichung Fassungsvermögen	0	-6	5	54	21
Abweichung Fassungsvermögen in %	0%	-0.6%	0.5%	5.7%	2.2%

Fazit

Durch die vorgesehenen Ein- und Umzonungen ist eine Gesamteinwohnerzahl von 946 Personen bis ins Jahr 2040 zu erwarten. Dieser Wert liegt leicht über den kantonalen Prognosen. Die kommunale Prognose, welche in der vorliegenden Ortsplanungsrevision verfolgt wird, liegt mit 967 Personen leicht höher.

4.7 Baulandreserve und Verfügbarkeit

Freie Grundstücke

Zurzeit sind 7 Grundstücke nicht überbaut. Diese haben eine Gesamtfläche von 0.63 ha. Die Gemeinde Halten verfügt über sehr wenige freie Bauparzellen. Um die Überbauung der freien Grundstücke zu fördern, sind erste Massnahmen getroffen worden.

-Am 6. Mai 2019 ist ein Informationsanlass für alle Grundeigentümer von freien Parzellen durchgeführt worden. Mit den Anwesenden wurde zu diesem Zeitpunkt das erste Gespräch gesucht. Anschliessend ist ein Fragebogen versendet worden. Auf Grundlage der beantworteten Fragebogen hat die Gemeinde erneut das Gespräch mit den Grundeigentümern gesucht. Trotz allen Bemühungen der Gemeinde konnte keine Bauverpflichtung eingeholt werden. Auch ist kein Grundeigentümer bereit, sein Grundstück zu verkaufen.

-In der Gemeinde Halten sind die Grundstücke haushälterisch bebaut. Es gibt kaum Grundstücke mit Potenzial für eine zusätzliche Wohnbaute. Um diesen Standard zu halten, wird die minimale Überbauungsziffer zur Sicherstellung eingeführt.

-Die Gemeinde selbst verfügt über ein freies Grundstück. Dieses liegt in der Kernzone und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagernd. Der Gestaltungsplan ist bereits vom Regierungsrat genehmigt worden.

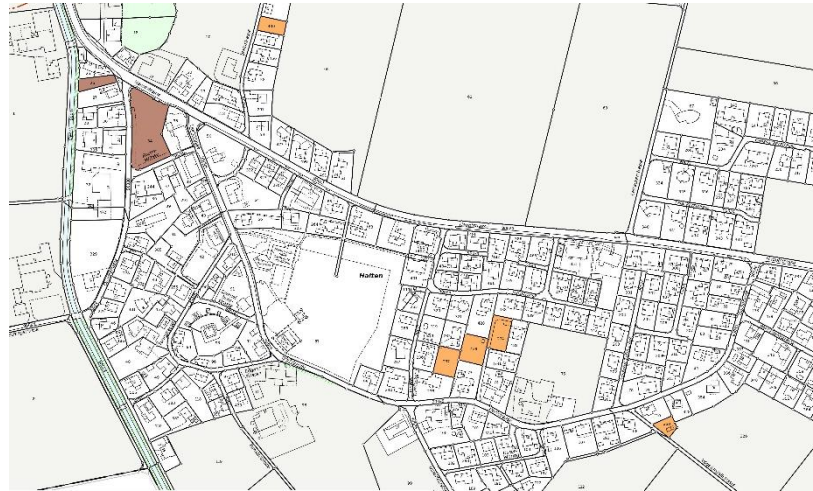
-Der Ankauf von Grundstücken insbesondere GB Nr. 88 wird von Seiten der Gemeinde in Betracht gezogen.

Die Rückmeldungen der Eigentümer der freien Bauparzellen auf den Fragebogen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

	bebaut in 15 Jahren	nicht bebaut in 15 Jahren	Bebauung nicht möglich	Total
Anzahl Parzellen	2	3	2	7
Fläche	0.37 ha	0.20 ha	0.08 ha	0.63 ha

Stand Dezember 2023

	Wohnzone	Mischzone	weitere Zonen	Total
Anzahl Parzellen	5	2	0	7
Fläche	0.30 ha	0.33 ha	0.00 ha	0.63 ha



Legende

braun: freie Kernzone K
orange: freie Wohnzone W2b

Bemerkung

Eine Bebauung der Grundstücke GB 26 und GB 250 ist aus diversen Gründen nicht möglich. Sie haben eine zu geringe Grundfläche (unter 500 m²) und die Form des Grundstückes lässt keine Bebauung zu. Zudem ist auf dem Grundstück GB 250 bereits ein Gartenhaus erstellt worden.

Aus diesen Gründen werden diese Grundstücke nachfolgen nicht weiter als freie Grundstücke behandelt.

Aktueller Stand (November 2019)

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

GB	Fläche	Bemerkung	überbaut 2040
34	2821 m ²	Gestaltungsplan genehmigt, wird im Verlauf der nächsten 15 Jahre überbaut.	ja
237	709 m ²	Baugesuch eingereicht	ja
274	765 m ²	nicht bereit für Bauverpflichtung	nicht sichergestellt
429	776 m ²	Durch eine Abparzellierung hat das Grundstück nun eine grössere Fläche.	nicht sichergestellt
430	456 m ²	Nicht bereit für Bauverpflichtung	Nicht sichergestellt
26	449 m ²	unterschiedliche Faktoren lassen eine Bebauung nicht zu (mögliches Baufeld zu klein)	-
250	325 m ²	unterschiedliche Faktoren lassen eine Bebauung nicht zu (mögliches Baufeld zu klein). Zudem ist das Grundstück bereits bebaut mit Gartenhaus.	-

Zusammenfassung

Bei 2 Grundstücken konnte eine Überbauung bis ins Jahr 2040 sichergestellt werden. Zwei Grundstücke fallen aus unterschiedlichen Gründen aus dem Verzeichnis der freien Bauparzellen. Eine Überbauung dieser Grundstücke wird somit hinfällig. Mit den übrigen 3

Grundeigentümern wurden vermehrt Gespräche geführt. Der Wille zur Überbauung der Grundstücke wurde mehrfach geäussert. Jedoch sind die Grundeigentümer nicht bereit sich mit dem Unterschreiben einer Bauverpflichtung dadurch endgültig zu verpflichten. Aufgrund der fehlenden gesetzlichen Grundlagen konnte kein zusätzlicher Druck auf die Grundeigentümer ausgeübt werden. Daher ist nicht abschliessend sichergestellt, dass diese Grundstücke im Verlauf der nächsten Planungsperiode überbaut werden.

Fazit

Abschliessend lässt sich sagen, dass im Jahr 2040 maximal noch 3 Parzellen mit einer Gesamtfläche von 0.20 ha unbebaut sind. Auf die gesamte Fläche der Wohn- und Mischzone der Gemeinde von 22.75 ha gerechnet, entspricht dies nur 0.9%.

Gemäss Willensäusserungen der Grundeigentümer ist jedoch auch eine komplette Überbauung der Bauzone möglich.

Massnahmen

Die Gemeinde bleibt in stetigem Kontakt mit den Grundeigentümern.

5 Grundlagen

5.1 Ortbildschutz

Die Gemeinde Halten besitzt weder ein Ortsbild von nationaler Bedeutung noch sind Gebäudegruppen im ISOS erwähnt. Auch verfügt das Dorf über kein Ortsbild von regionaler Bedeutung.

Beim Museum Wasseramt prägen mehrere stattliche Gebäude aus früheren Epochen das Bild. Sie schaffen eine lokale Identität und prägen den Ortskern. Um diese Identität auch in Zukunft zu sichern, ist es wichtig, dass ein wesentlicher Anteil der Bauten, aber auch deren Aussenräume, Gärten und Vorplätze, erhalten bleiben.

Kantonal geschützte Kulturobjekte

Nr.	GB Nr.	Beschrieb / Lage
1	20	Bauernhaus
2	93	Wohnturm
3	93	Speicher Bellach
4	93	Speicher Subingen
5	93	Ofenhaus Lüterkofen
6	93	zwei Reibsteine
7	93	Speicher Etziken
8	93	Speicher Gretzenbach
9	93	Speicher Derendingen
10	49	Rundbogenportal
11	328	Speicher

Erhaltenswerte Kulturobjekte bestehende Objekte

Nr.	GB Nr.	Lage
1	15	Hauptstrasse 5
2	16	Hauptstrasse 7
3	18	Hauptstrasse 9
4	6	Hauptstrasse 6
5	25	Hauptstrasse 12a
6	32	Oeschstrasse 14
7	64	Dorfstrasse 3
8	42	Dorfstrasse 12
9	91	Spielbergstrasse 2
10	49	Turmstrasse 16
11	98	Eggenstrasse 1
12	99	Dorfstrasse 20
13	24	Hauptstrasse 10
14	94	Turmstrasse 1

neue Objekte

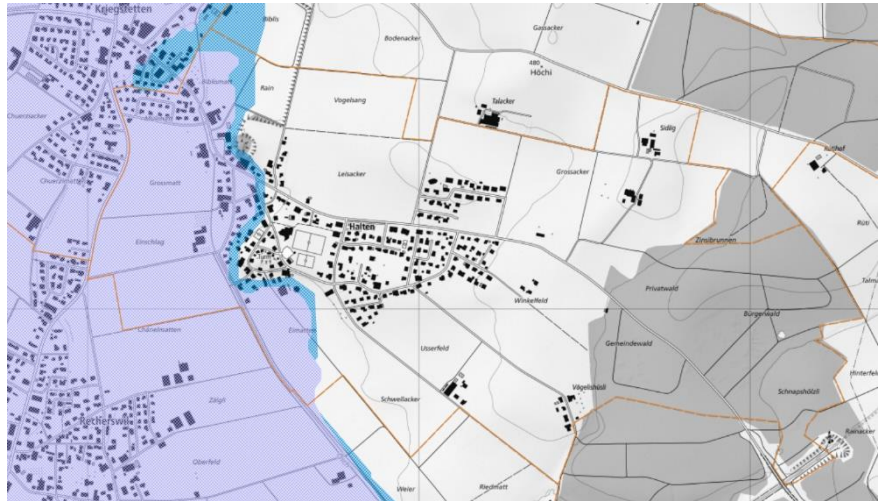
Massnahmen in der Zonenplanung

Alle geschützten und erhaltenswerte Kulturobjekte werden in den Nutzungsplänen eingetragen und im Zonenreglement erwähnt.

5.2 Gefahrenkarte

Kantonale Gefahrenhinweiskarte

Im Siedlungsgebiet der Gemeinde Halten sind mehrere Naturgefahren vorhanden. Entlang der Oesch gibt es ein Überflutungsgebiet und Übersarungen. Das Überflutungsgebiet umschliesst zusätzlich alle Landwirtschaftsflächen westlich der Oesch. Im gesamten Gemeindegebiet sind keine Gefahren betreffend Rutschungen verzeichnet.



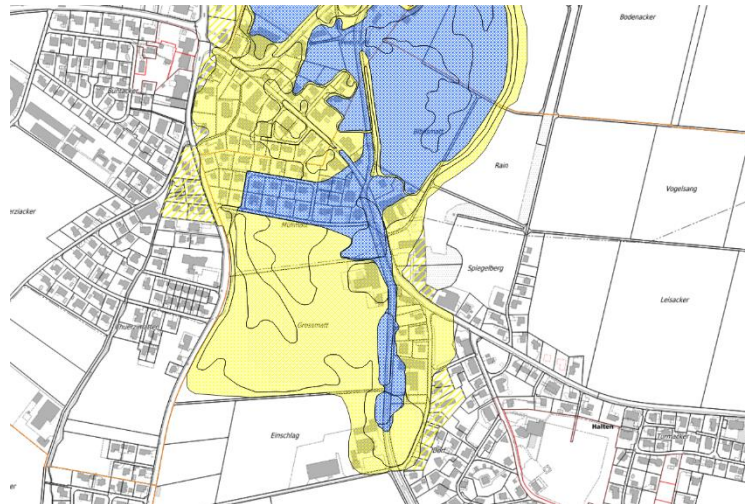
Legende

orange: Gemeindegrenze
blau Übersarung
violett Überflutungsgebiet

Diese Hinweiskarte ist als grobe Grundlage zu verstehen. Für die Oesch ist im Jahr 2012 eine Gefahrenkarte ausgearbeitet worden. Für den Gefahrenprozess Rutsch und Sturz sind keine Verweise in den Grundlagen vorhanden. Von der Ausarbeitung einer Gefahrenkarte kann daher abgesehen werden.

Gefahrenkarte Wasser

Im Bereich der Oesch innerhalb des Siedlungsgebietes ist eine Gefahrenkarte Wasser erstellt worden. Es befinden sich keine Gebäude im Bereich erheblicher Gefährdung. 18 Gebäude liegen zum Teil im Bereich mit mittlerer Gefährdung. Im Bereich mit geringer Gefährdung liegen 26 Gebäude. Drei Gebäude sind im Bereich mit Restgefährdung.



Legende

blau	mittlere Gefährdung
gelb	geringe Gefährdung
Schraffur	Restgefährdung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevison werden diverse Massnahmen der Gefahrenkarte umgesetzt. Die Gefahrenzonen werden dargestellt und entsprechende Regelungen im Zonenreglement ergänzt. Der Gewässer- raum wird festgesetzt. Bei der Oesch wird die kommunale Uferschutz- zone ausserhalb auf beiden Seiten ausgedehnt. Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mithilfe der kommunalen Uferschutzzone und der Gewässerbaulinie sichergestellt. Diese planerischen Massnahmen gewährleisten, dass genügend Platz für den Ausbau des Gewässers vor- handen sind. Bei Bauten mit vorhandener Gefährdung muss Objekt- schutz betrieben werden.

Retentionsflächen

Im Rahmen der Gefahrenkarte Wasser wurden im technischen Bericht Retentionsflächen beschrieben. Dabei handelt es sich namentlich um Einschlag, Grossmatt und Mülimatt um Parzelle GB 5, 6, 8 sowie das Agrarland im Bereich Biblismatt GB 507, etc. Diese Flächen gilt es für den Schutz vor Naturgefahren sicherzustellen. Da es sich um eine vor- sorgliche Raumsicherung ohne Nutzungseinschränkung handelt, wer- den diese Flächen nicht in den Plänen dargestellt.

Gefährdungskarte Oberflä- chenabfluss

Unter Oberflächenabfluss ist Regenwasser gemeint, welches bei Stark- regen nicht versickern kann und dann über das offene Gelände abliesst. Dabei können Schäden zum Beispiel an vertieft angelegten Gebäude- öffnungen entstehen. Das BAFU hat im Jahr 2018 eine Grundlage er- stellt, welche erste Auskunft über mögliche Gefährdungen aufzeigt.

Massnahme in der Zonenplanung

- Der notwendige Gewässerraum wird in der Nutzungsplanung ausge- schieden mit Baulinien Gewässer oder Uferschutzzonen.
- Die Naturgefahrenzone Wasser wird auf dem Bauzonenplan (inner- halb des Siedlungsgebietes) sowie auf dem Gesamtplan (ausserhalb des Siedlungsgebietes) parzellenscharf dargestellt.
- Vorschriften zum Bauen in den Gefahrenzonen werden festgesetzt.
- Hinweis zu Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auf Bauzonen – und Gesamtplan ergänzen.

5.3 Gewässerraum

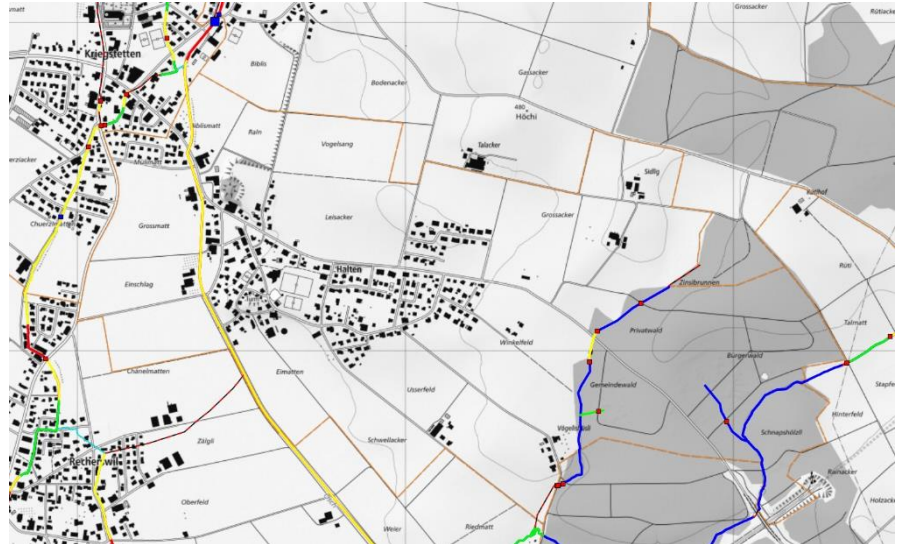
Allgemeines

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

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

Der Gewässerraum dient insbesondere der Erfüllung der natürlichen Funktion der Gewässer und dem Schutz vor Hochwasser. Der Gewässerraum ist gemäss dem Gewässerschutzgesetz (GSchG) und -verordnung (GSchV) auszuschneiden. Der Raum ist grundeigentümergebunden einzutragen und Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung festzulegen.

Situation Halten



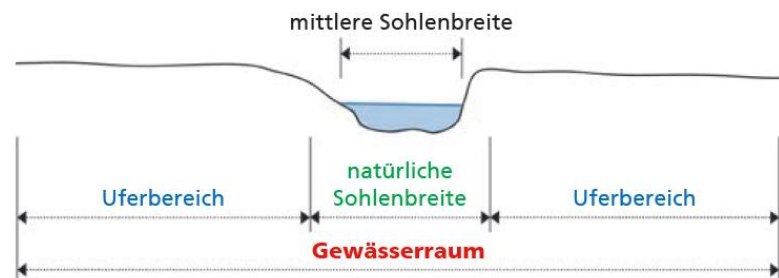
Legende

blau	natürlich, naturnah
grün	wenig beeinträchtigt
gelb	stark beeinträchtigt
rot	naturfremd, künstlich
gestrichelt	eingedolt

Der Verlauf der Oesch ist auf dem gesamten Gemeindegebiet stark eingeschränkt. Der Zinsibrunnen und der Weierbach verlaufen im Gebiet des Waldes mehrheitlich natürlich. Zwischen dem Austritt aus dem Gemeindewald bis hin zur Einmündung in den Weierbach ist der Zinsibrunnen eingedolt.

Definition

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



Ausnahmen

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

- Gewässer im Wald
- eingedolte Gewässer, wenn eine Ausdolung unwahrscheinlich ist (vgl., Arbeitshilfe Gewässerraum für Fließgewässer). Dies ist beispielsweise innerhalb der Bauzone der Fall, wenn aufgrund dichter Bebauungssituation, Strassen, etc. kein Freiraum für eine Ausdolung besteht.
- Ausserhalb Bauzone kann vorläufig auf die konkrete Festlegung des Gewässerraum verzichtet werden, da der genaue Verlauf eines zukünftig offenen Bachs oftmals noch nicht klar ist. Der Gewässerraum ist später, im Zusammenhang mit einem konkreten Bachöffnungs-Projekt, festzulegen. Dies wurde bezüglich dem Zinsibrunnen im Gebiet Vögelishus so umgesetzt.
- künstlich angelegte Gewässer
- sehr kleine Gewässer (nicht auf Landeskarte 1:25'000 verzeichnet)

Ausscheidung Gewässerraum

Der Gewässerraum wird für die Gemeinde Halten gemäss der Arbeitshilfe "Gewässerraum für Fließgewässer" des Kantons Solothurn ausgeschieden. In den Plänen wird er mittels der kommunalen Uferschutzzone und der Gewässerbaulinie festgesetzt. Dabei werden folgende Ansätze verfolgt:

- Gewässerraum ausserhalb: Festsetzung mittels Kommunalen Uferschutzzone ausserhalb
- Gewässerraum innerhalb: Festsetzung mittels Kommunalen Uferschutzzone innerhalb auf Gewässerparzelle. Bei angrenzenden Grundstücken wird der Gewässerraum mit der Gewässerbaulinie sichergestellt.

Hervorstehende Gebäudeteile von Hauptgebäuden können mit einer Vorbaulinie Gewässer umfasst werden. Diese ist auf Kleinbauten nicht anzuwenden. Bestehende Kleinbauten innerhalb des Gewässerraum stehen unter Bestandesrecht, sind aber bei Abbruch oder Neubau aus dem Gewässerraum herauszusetzen.

Oesch

Die Oesch fliesst von Süden nach Norden. Nach Eintritt ins Gemeindegebiet fliesst die Oesch entlang der Gemeindegrenze in der Landwirtschaftszone. Danach fliesst sie entlang und durch das Siedlungsgebiet. in Richtung Kriegstetten.

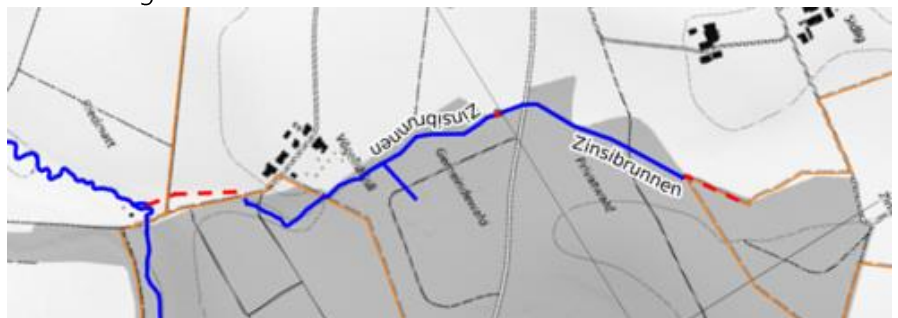


mittlere Sohlenbreite	Breitenvariabilität	Korrekturfaktor	Gewässerraum
4.50m	keine	2.0	30.00m

Es gibt verschiedene Faktoren, durch welche der Gewässerraum geringer ausfällt. Innerhalb des Siedlungsgebietes wird der Gewässerraum mit der Uferschutzzone und der Gewässerbaulinie sichergestellt. Ausserhalb der Bauzone mit der Uferschutzzone. Innerhalb des Gewässerraums gelten die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GschV.

Zinsibrunnen

Der Zinsibrunnen verläuft östlich des Siedlungsgebietes und lässt sich in 5 Abschnitte unterteilen. Im ersten Abschnitt verläuft der Bach eingedolt. Ein Gewässerraum muss in diesem Fall nicht definiert werden. Im zweiten Abschnitt verläuft der Bach natürlich im Wald. Auch in diesem Bereich ist das Ausscheiden eines Gewässerraumes nicht notwendig. Im dritten Abschnitt fliesst der Bach entlang des Waldrandes. Hier ist das Ausscheiden eines Gewässerraumes notwendig. Dieser wird in den Plänen als kommunale Uferschutzzone aufgeführt. Im vierten Abschnitt verläuft der Bach wieder natürlich im Wald. Der fünfte Abschnitt ist wieder eingedolt.



Abs.	mittlere Sohlenbreite	Breitenvariabilität	Korrekturfaktor	Gewässerraum
3	0.50m	eingeschränkt	1.5	11.00m

Einschränkungen der Uferschutzzone im dritten Abschnitt links aufgrund des angrenzenden Waldes. Die Uferschutzzone wird bis an den Wald gezogen. Einschränkungen rechts in Fliessrichtung aufgrund der bestehenden Anlagen.

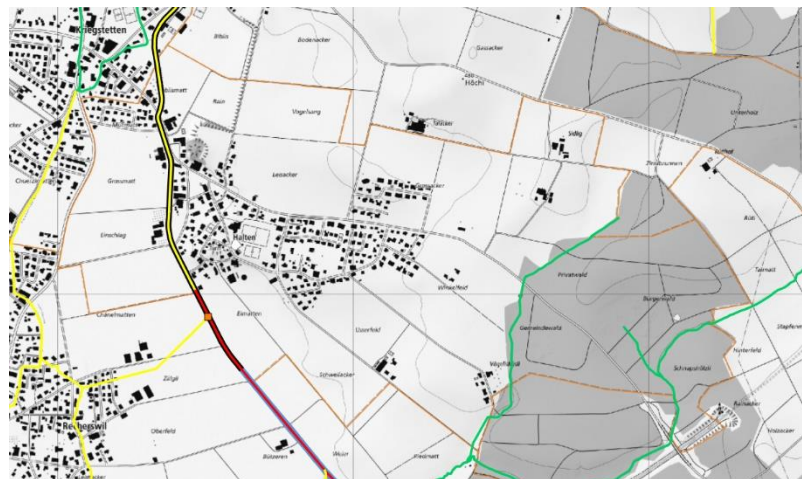
Weierbach

Der Weierbach verläuft im Bereich des Waldes natürlich. Das Ausscheiden eines Gewässerraumes ist daher nicht notwendig.



Wasserbaukonzept 2018

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



Auf dem Gemeindegebiet sind mehrere Fliessgewässer im Wasserbaukonzept erwähnt:

Gewässer	Priorität	Nutzen	Vorhaben
Oesch (Nord)	gross	mittel	Gewässeraufwertung
Oesch (Süd)	gross	gross	Gewässeraufwertung
Zinsibrunnen	gering	gering	Ausdolung und Gewässeraufwertung
Weierbach	gering	gering	Gewässeraufwertung

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

REP Oesch

Im Jahr 2021 hat das AfU die Erarbeitung des REP Oesch aufgenommen. Die gemeindeübergreifende Planung soll die zukünftige

Gewässeraufwertung gesamthaft beurteilen. Die Gemeinde Halten begrüsst dieses Projekt und ist an einer gemeindeübergreifenden Gesamtlösung interessiert.

Allfällige Retentionsflächen sind einheitlich in einem kantonalen Nutzungsplan sicherzustellen und zu reglementieren.

Massnahmen in der Zonenplanung

Für alle Fliessgewässer ist der Gewässerraum neu berechnet und dementsprechend in den Nutzungsplänen eingetragen worden.

Es werden keine Massnahmen zur Revitalisierung der Gewässer getroffen.

5.4 Natur und Landschaft

Allgemeines Das Siedlungsgebiet ist zum grössten Teil von Landwirtschaftsgebiet umgeben. Die Erhebung des Spiegelberges nördlich des Dorfkernes sticht aus der Oesebene hervor. Dieser ist umgeben von Gehölz und markanten Baumreihen. Im Osten der Gemeinde liegt der Bürgerwald und Gemeindewald.

Naturinventar Im Zuge der Ortsplanungsrevision wurde auch das bestehende Naturinventar überarbeitet. Die vorhandenen Grundlagen wurden auf ihre Aktualität geprüft und angepasst. Das Naturinventar der Gemeinde Halten umfasst eine Übersichtskarte sowie die Inventarblätter.

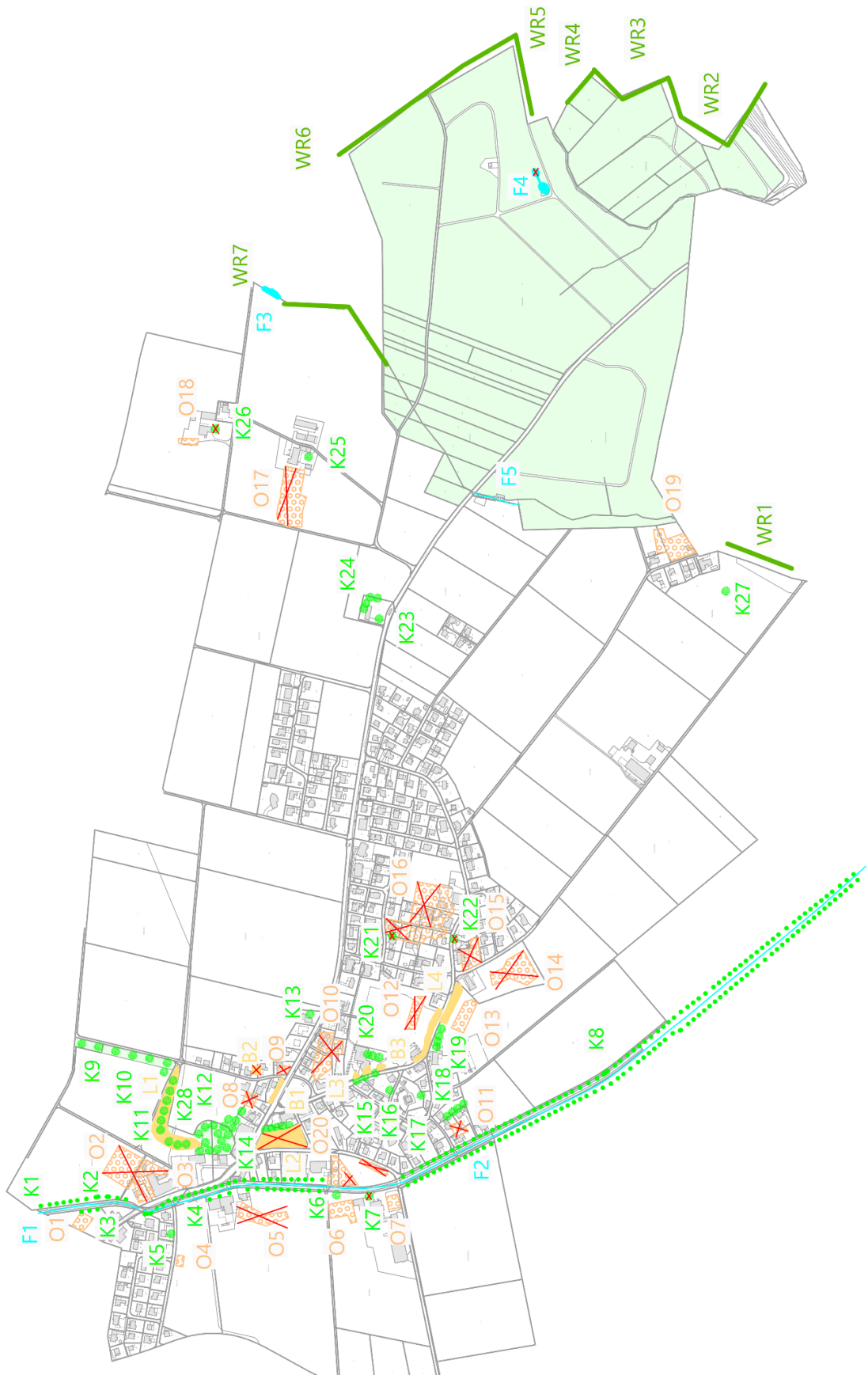
Die Bestandesaufnahme wurde durch die Umweltschutzkommission der Gemeinde Halten ausgeführt.

Alle Informationen wurden in einem Situationsplan 1:5000 eingetragen.

Das Inventar umfasst alle naturnahen Lebensräume:

- 5 Gewässer und Feuchtgebiete
- 2 extensive Böschungen
- 4 Artenreiche Weiden
- 9 Hochstammobstgärten,
- 24 Kleingehölze, Baumreihen und Einzelbäume
- 7 Waldränder

Verlorengegangen sind seit der Erhebung insbesondere Hosteten innerhalb des Siedlungsgebietes. Es bestehen noch deren 9 von ehemals 20 Hosteten. Die noch vorhandenen Hosteten sind grossmehrheitlich heute in der Landwirtschaftszone.



Bachlauf
Biblis matt

Objekt-Nr. F1

Beschreibung:

Naturfern verbaut (Ufer mit Natursteinen befestigt), mit Unterwasservegetation und Kleingehölz

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Bedeutung

regional

Bemerkungen

Gräserreiche Böschung, stellenweise begleitet von Kleingehölz. Böschung bei Brücke betoniert



Bachlauf
Einschlag

Objekt-Nr. F2

Beschreibung:

Im nördlichen Teil, sind die Böschungen abschnittsweise nicht bestockt. Uferböschung wird Extensive genutzt.

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Bedeutung

regional

Bemerkungen

Spierstauden, begleitet von Baumreihe mit Gebüsch



Weiher und Tümpel
Erlenmoos

Objekt-Nr. F4

Beschreibung:

Weiher mit einer Insel und steilen Ufern, die kaum bewachsen sind. Tümpel mit etwas Röhricht bewachsen

Schutzstatus

Libelleninventar

Gefährdung

keine

Bedeutung

regional

Bemerkungen

Künstlich angelegt, im Wald gelegen: Weiher und Tümpel sind untereinander mit Gräben verbunden: zahlreiche Libellen(vgl. Libelleninventar) Grosseggen, Rohrkolben, Bach-Minze



Bächlein
Hornusserplatz

Objekt-Nr. F5

Beschreibung:

Naturnah, entlang Waldrand verlaufend

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Bedeutung

lokal

Bemerkungen

Vereinzelt Grosseggen und Spierstauden, Brennesseln, Gänse-Fingerkraut



Böschung
Rain

Objekt-Nr. B1

Beschreibung:

Trockene Strassenböschung, z.T. vegetationslose Stellen

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Bedeutung

lokal

Bemerkungen

Monoton: Margerite, Wiesenschafgarbe, Gew. Hornklee



Lagerplatz, Brache
Leisacker

Objekt-Nr. B2

Beschreibung:

Nicht genutzte Wiesenparzelle mit Steinhäufen, Brennesselfluren, randlich Gehölze aufkommend

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Bedeutung

lokal

Bemerkungen

Mit Brennessel überwachsener Steinhäufen, Lebensraum für Kleinsäuger und Insekten

Nicht mehr vorhanden

Strassenböschung
Turmacker

Objekt-Nr. B3

Beschreibung:

Gräserreich mit vegetationslosen Stellen, oberhalb eher extensiv genutzte Wiese

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Bedeutung

lokal

Bemerkungen

Labkraut, gewöhnlicher Hornklee, stellenweise Brennesseln, Lebensraum für div. Insekten



Artenreiche Weide
Rain

Objekt-Nr. L1

Beschreibung:

Beweideter eher trockener Hang, rel. nährstoffarm

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Bedeutung

regional

Bemerkungen

Wilde Möhre, Gewöhnlicher Hornklee, Pippau, Wiesen-Schafgarde, Margerite, Rotklee, Hundsklee, Schachtelhalm, Kratzdistel, Königskerze, Wiesensalbei, Johanniskraut, aufrechte Trespe, Schwarze Segge



Artenreiche Weide
Dorf

Objekt-Nr. L2

Beschreibung:

Nicht mehr intensiv genutzte Fettwiese

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Bedeutung

lokal

Bemerkungen

Im Gemeindebesitz: Fettwiese mit vereinzelt Wucherblume, Wiesen-Pippau und Luzerne



Artenreiche Weide
Mehrzweckhalle

Objekt-Nr. L3

Beschreibung:

Neuansaat mit div. Kräutern

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Bedeutung

lokal

Bemerkungen

Monoton: div. Gräser, Wiesenschafgarbe, div. Kleearten, Gewässer, Hornklee, Wegwarte, Klatschmohn, gem. Leimkraut, Wucherblume



Artenreiche Weide
Eimatten

Objekt-Nr. L4

Beschreibung:

Weide im Böschungsbereich stellenweise mit Kräutern durchsetzt

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Bedeutung

lokal

Bemerkungen

Lückige Grasnarbe mit Brennesseln, Schafgarbe, Holunder an Strasse



Hochstammobstgarten
Biblmatt

Objekt-Nr. O1

Dominate Arten:

Apfel, Kirsche

Beschreibung:

Extensive Bodennutzung
5 Hochstämme

Schutzstatus

keine

Gefährdung

Überalterung, Bauzone

Veränderung

Teilweise noch vorhanden

Potential

Keine wegen Überbauung



Niederstammobstgarten
Biblmatt

Objekt-Nr. O2

Dominate Arten:

Apfel, Birne, Zwetschge

Beschreibung:

Sitzwarten für Greifvögel
diverse Neupflanzungen

Nicht mehr vorhanden

Hoch- und Niederstammobstgarten
Biblmatt

Objekt-Nr. O3

Dominate Arten:

Apfel, Kirsche Birne, Zwetschge

Beschreibung:

Extensiv genutzt mit Brombeeren,
zum Teil ersetzt

Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung

Hochstammobstgarten
Grossmatt

Objekt-Nr. O4**Dominate Arten:**

Apfel

Beschreibung:

Vereinzelt, 3 Hochstämme

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Hochstammobstgarten
Grossmatt

Objekt-Nr. O5**Dominate Arten:**

Apfel, Quitte, Zwetschge

Beschreibung:

9 Hochstämme

Nicht mehr vorhanden

Hochstammobstgarten
Einschlag

Objekt-Nr. O6**Dominate Arten:**

Apfel

Beschreibung:

keine

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Niederstammobstgarten
Einschlag

Objekt-Nr. O7**Dominate Arten:**

Apfel, Zwetschge

Beschreibung:

Niederstammanlage extensiv

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine


Veränderung

keine

Potential

keine



Hochstammobstgarten Rain	<p>Objekt-Nr. O08</p> <p>Dominante Arten: Apfel, Kirsche</p> <p>Beschreibung: 6 Hochstämme im Norden, Dornsträucher</p>	Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung
Hochstammobstgarten Leisacker	<p>Objekt-Nr. O09</p> <p>Dominante Arten: Apfel, Birne, Quitte</p> <p>Beschreibung: 4 Hochstämme, extensive Bodennutzung</p>	Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung
Hochstamm- und Halbstammobstgarten Turmacker	<p>Objekt-Nr. O10</p> <p>Dominante Arten: Apfel, Birne, Kirsche, Nuss</p> <p>Beschreibung: 6 Bäume, Hühnerhaltung</p>	Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung
Hochstammobstgarten Eimatten	<p>Objekt-Nr. O11</p> <p>Dominante Arten: Apfel, Zwetschge, Kirsche</p> <p>Beschreibung: 9 Hochstämme, extensive Bodennutzung</p>	Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung
Hochstammobstgarten Turmacker	<p>Objekt-Nr. O12</p> <p>Dominante Arten: Apfel</p> <p>Beschreibung: 11 Obstbäume, z.T. ersetzt</p>	Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung
Hochstammobstgarten Eimatten	<p>Objekt-Nr. O13</p> <p>Dominante Arten: Apfel</p> <p>Beschreibung: keine</p> <p>Schutzstatus keine</p> <p>Gefährdung keine</p> <p>Veränderung keine</p> <p>Potential keine</p>	

Hochstammobstgarten
Eimatten

Objekt-Nr. O14

Dominate Arten:

Apfel, Kirsche

Nicht mehr vorhanden

Beschreibung:

keine

Hoch- und Halbstammobstgarten
Usserfeld

Objekt-Nr. O15

Dominate Arten:

Apfel, Birne, Kirsche

Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung

Beschreibung:

10 Hochstämme in Privatgarten

Hochstammobstgarten
Turmacker

Objekt-Nr. O16

Dominate Arten:

Apfel, Kirsche, Zwetschge

Beschreibung:

Schöner Obstgarten, Nisthilfen, 2 Nussbäume, Schwarzdorn
Geschlossener Obstgarten der zum Erhalt von einheimischen Vogelarten beiträgt.

Sie bieten vielen Vögel und Insekten Nistplätze in natürlichen Baumhöhlen.

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Hoch- und Niederstammobstgarten
Sidlig

Objekt-Nr. O17

Dominate Arten:

Birne, Apfel, Kirsche

Beschreibung:

Niederstammanlage, extensive Bodennutzung, Obstgarten, Stauden, Brombeeren

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Hochstammobstgarten
Südlig

Objekt-Nr. O18

Dominate Arten:

Apfel

Beschreibung:

3 Hochstämme

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Hoch-,Nieder- und
Halbstammobstgarten
Vögelishüsli

Objekt-Nr. O19

Dominate Arten:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge,
Nuss

Beschreibung:

Vereinzelt, ersetzt

Schutzstatus

keine

Gefährdung

Überalterung

Veränderung

keine

Potential

keine



Hochstammobstgarten
Einschlag

Objekt-Nr. O20

Dominate Arten:

Apfel, Zwetschge, Kirsche

Beschreibung:

14 Hochstämme in 2 Gruppen

nicht mehr vorhanden infolge Überbauung

Hecke
Biblmatt

Objekt-Nr. K1

Dominate Arten:

Liguster

Beschreibung:

Krautschicht, Gräserreich, Hornklee,
Eisenkraut

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Gebüsch, Gruppe
Biblmatt

Objekt-Nr. K2

Dominate Arten:

Hartriegel, Hasel

Beschreibung:

Einseitig entlang Bach, Schwarzdorn,
Gräserreich

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Baumhecke
Biblmatt

Objekt-Nr. K3

Dominate Arten:

Bergahorn, Fichte, Weide, Zitterpappel,
Heckenkirsche, einf. Schneeball,
Traubenkirsche, Esche, Bergahorn

Beschreibung:

Einseitig entlang Bach, Brombeer,
Brennnessel

Schutzstatus

2 Kastanie, 3 Linden

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Gebüschgruppen, Einzelgebüsch, Einzelbäume
Ischlagmatten

Objekt-Nr. K4**Dominate Arten:**

keine

Beschreibung:

Böschung beidseitig entlang Bach,
Brennnessel, Storchenschnabel, Malve,
Weidenröschen

Schutzstatus

teilweise im Zonenplan

§20 NVH geschützt.

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Einzelbaum
Mülimatt

Objekt-Nr. K5**Dominate Arten:**

Apfelbaum

Beschreibung:

keine

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Einzelbaum
Einschlag

Objekt-Nr. K6**Dominate Arten:**

Linde

Beschreibung:

keine

Schutzstatus

teilweise im Zonenplan

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Baumgruppe, Einzel-
büsch
Einschlag

Objekt-Nr. K7

Dominate Arten:

Buche, wilde Zwetschge, Ziergehölze

Beschreibung:

keine

Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung

Gebüschgruppe, Einzel-
gebüsch, Baumreihe
Eimatten

Objekt-Nr. K8

Dominate Arten:

Birke, Pappel, Robinie, Esche, Vogel-
beere, Nussbaum, Hasel, Holunder

Beschreibung:

Böschung beidseitig entlang Bach,
Weissdorn, Brombeer, Brennessel,
Gräserreich, Spierstauden, Dost

Schutzstatus

im Zonenplan eingetragen

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



2 Baumreihen
Rain

Objekt-Nr. K9

Dominate Arten:

Feldahorn, Hagebuche, 3 Lerchen

Beschreibung:

Böschung, Doppelbaumreihe, unter-
weidet

Schutzstatus

im Zonenplan eingetragen

§20 NVH geschützt.

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Baumreihe
Rain

Objekt-Nr. K10

Dominate Arten:

Fichte, Birke, Roteiche

Beschreibung:

Unterweidet, Krautsaum in extensiv genutzte Weide übergehend, Böschung, Linde, Schwarzerle, Brombeer/Himbeer

Schutzstatus

im Zonenplan eingetragen
§20 NVH geschützt.

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Gebüschgruppen,
Baumgruppe, Einzelbü-
sche
Rain

Objekt-Nr. K11

Dominate Arten:

Esche, Nussbaum, Liguster, Birke,
Waldföhre, Erle, Weissdorn

Beschreibung:

Strukturreich, unterweidet, extensiv genutzter Weideraum, Himbeer, offene Hundsrose, Wiesen Glockenblume

Schutzstatus

§20 NVH geschützt.

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Feldgehölz
Burghügel

Objekt-Nr. K12

Dominate Arten:

Feldahorn, Esche, Linde, Stieleiche, Hasel, Schwarzer Holunder, Fichte, Erle, Liguster, Silber Pappel, Buchs, Nussbaum, 2 Waldföhren

Beschreibung:

Auf Kuppe alter Baumbestand seitlich Hügel Rabenhorst, umgeben von extensiver Weide, Brennessel, Malve ,Asthaufen an Böschung Weissdorn

Schutzstatus

Kant. Schutzobjekt Nr. 50.1 Baumgruppe Burghügel im BZR Schutzzone Spiegelberg eingetragen

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Einzelbaum
Leisacker

Objekt-Nr. K13

Dominate Arten:

Nussbaum

Beschreibung:

keine

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Hochhecke mit Bäumen
Dorf

Objekt-Nr. K14

Dominate Arten:

Zitterpappel, Hainbuche, Birke,

Beschreibung:

Schwarzer Holunder

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Baumreihe
MZA

Objekt-Nr. K15

Dominate Arten:

7 Linden

Beschreibung:

1990 neu gepflanzt

Schutzstatus

keine

Gefährdung

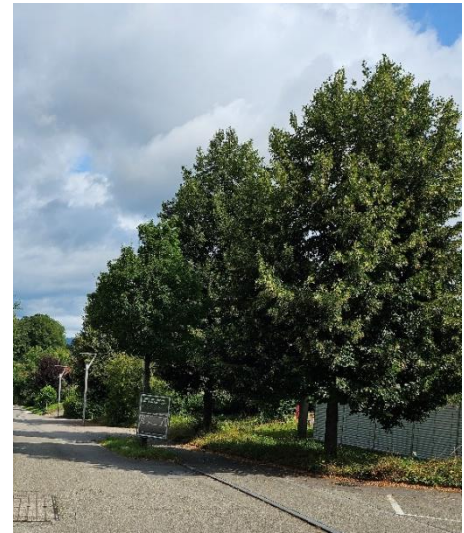
keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Einzelbaum
Rest. Spiegelberg

Objekt-Nr. K16

Dominate Arten:

Nussbaum, Obstbaum,
2 Kastanien

Beschreibung:

keine

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Einzelbaum, Geschlossene Hecke
Wohnturm

Objekt-Nr. K17

Dominate Arten:

Linde, Nussbaum, Buche, Holunder

Beschreibung:

Turmfalken, Hanglage

Schutzstatus

In BZR Schutz empfohlen

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Baumgruppe
Eimatten

Objekt-Nr. K18

Dominate Arten:

Fichte, Buche, Trauerweide, Birke,
Nussbaum, Naturwiese, Krautsaum

Beschreibung:

Vogelbeere, Hasel,
Holz-/Asthaufen

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Hochhecke mit Bäumen. Einzelbaum
Eimatten

Objekt-Nr. K19

Dominate Arten:

Stieleiche, grosse Eschen, Fichte

Beschreibung:

Einzelgehölze an Böschung, Pfaffenhütchen, Schwarz-/ Weissdorn, 9
Obstbäume am Saum (privat)
Alter Baumbestand (100 Jahre privat)

Schutzstatus

Schuttablagerung

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Lockere Hecke (Spielplatz) Einzelbäume
MZA

Objekt-Nr. K20

Dominate Arten:

Nussbaum

Beschreibung:

Böschung Krautsaum, artenreiche nicht intensiv genutzte Wiese, Schafgabe

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Einzelbaum
Turmacker

Objekt-Nr. K21

Dominate Arten:

Linde

Beschreibung:

keine

Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung

Einzelbaum
Turmacker

Objekt-Nr. K22

Dominate Arten:

Blutbuche

Beschreibung:

keine

Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung

Einzelbaum
Grossacker

Objekt-Nr. K23

Dominate Arten:

Nussbaum

Beschreibung:

keine

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Baumgruppe, Einzel-
büsche
Grossacker

Objekt-Nr. K24

Dominate Arten:
Fichte, Eiche, Linde, Buche, Kirsch-
baum, Birke, Bergahorn, Liguster

Beschreibung:
alter Baumbestand, Eiche, Fichten,
Totholz, Brombeere, Stechpalme,
Brennessel

Schutzstatus

In BZR zum Schutz empfohlen

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Einzelbaum
Sidlig

Objekt-Nr. K25

Dominate Arten:
Linde

Beschreibung:
keine

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Einzelbaum
Sidlig

Objekt-Nr. K26

Dominate Arten:

Beschreibung:

keine

Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung

Einzelbaum
Vögelishüsli

Objekt-Nr. K27**Dominate Arten:**

Apfel

Beschreibung:

keine

Schutzstatus

keine

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Einzelbaum
Rain

Objekt-Nr. K28**Dominate Arten:**

Nussbaum

Beschreibung:

keine

Schutzstatus

In Zonenplan eingetragen

Gefährdung

keine

Veränderung

keine

Potential

keine



Waldränder
Vögelishüsli

Objekt-Nr. WR 1

Dominate Arten:

Esche, Fichte, Eiche, Hasel, gewöhnliche Heckenkirsche

Beschreibung:

Monoton, Schlingpflanzen, Erdhaufen, Asthaufen

Schichtung

BS: geschlossen

SS: einzeln

KS: einzeln

Gefährdung

keine

Bedeutung

lokal

Potential

keine



Waldränder
Holzacker

Objekt-Nr. WR 2

Dominate Arten:

Buche, Fichte, Hasel, gemeiner Schneeball, Holunder

Beschreibung:

durchschnittlich

Schichtung

BS: lückig

SS: geschlossen

KS: keine

Gefährdung

keine

Bedeutung

lokal

Potential

keine



Waldränder
Talmatt

Objekt-Nr. WR 3

Dominate Arten:

Fichte, Hasel, Holunder

Beschreibung:

durchschnittlich

Schichtung

BS: lückig

SS: lückig

KS: lückig

Gefährdung

keine

Bedeutung

lokal

Potential

keine



Waldränder
Talmatt

Objekt-Nr. WR 4

Dominate Arten:

Fichte, Erle, Hasel, Weide

Beschreibung:

Durchschnittlich, vorgelagerte Strauchschnitt

Schichtung

BS: geschlossen
SS: geschlossen
KS: keine

Gefährdung

keine

Bedeutung

lokal

Potential

keine



Waldränder
Rütihof

Objekt-Nr. WR 5

Dominate Arten:

Buche, Eiche, Hagebuche, Holunder, Hasel

Beschreibung:

durchschnittlich

Schichtung

BS: geschlossen
SS: lückig
KS: geschlossen

Gefährdung

keine

Bedeutung

lokal

Potential

keine



Waldränder
Rütihof

Objekt-Nr. WR 6

Dominate Arten:

Fichte, Holunder, Brennessel, Himbeere

Beschreibung:

Monoton

Schichtung

BS: geschlossen
SS: lückig
KS: lückig

Gefährdung

keine

Bedeutung

lokal

Potential

keine



Waldränder
Zinisbrunnen

Objekt-Nr. WR 7

Dominate Arten:

Esche, Buche, Fichte, gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhut, gräserreich, Kohldistel, Rasenschmiele

Beschreibung:

Monoton, Brennesselfluren, versumpfte Stellen, Asthaufen, F3 vorge- lagert

Schichtung

BS: geschlossen
SS: einzeln
KS: geschlossen

Gefährdung

keine

Bedeutung

lokal

Potential

keine



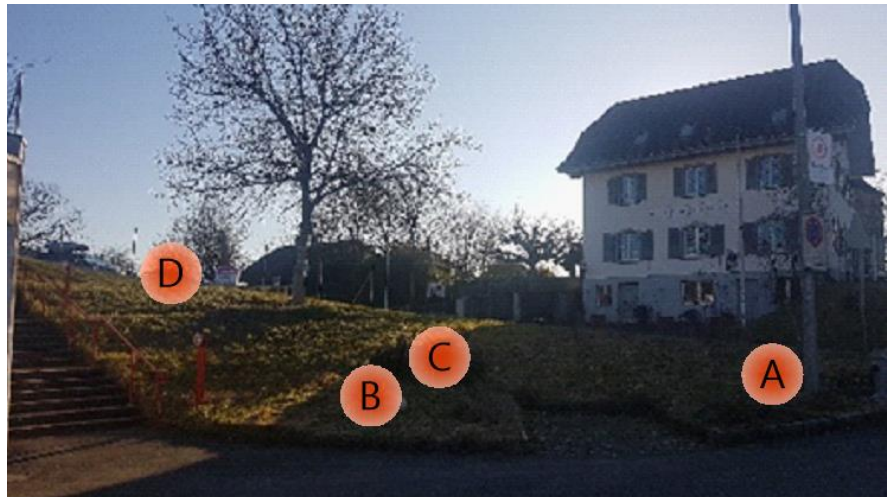
Naturkonzept

Das Naturkonzept aus dem Jahr 1996 ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft worden. Viele Massnahmen sind nicht im geplanten Rahmen ausgeführt worden. Die Umweltkommission hat sich mit dieser Thematik auseinandergesetzt. Es sind verschiedene Ansätze erarbeitet worden, wie in Zukunft die Durchgrünung der Gemeinde gesteigert werden kann.

Das Konzept beinhaltet Zielvorgaben für die nächsten rund 10 bis 15 Jahre. Bei der Überarbeitung wurde der Bezug zu möglichen zukünftigen Problematiken gemacht. Folgende Themen aus dem Naturkonzept sind von besonderer Relevanz für die Raumplanung:

- Es sind Gespräche mit den Landwirten geplant. Es wird versucht auf freiwilliger Basis und in Zusammenarbeit mit der Umweltkommission Flächen für den ökologischen Ausgleich zu schaffen.
- Bestehende Qualitäten sollen gefördert und bei Bedarf geschützt werden.
- An die Erfolge der Zusammenarbeit mit den Vereinen und Schulen soll angeknüpft werden.
- Sensibilisierung der Bevölkerung
- Aufwertung Siedlungsrand
- Förderung Wildtierkorridore, Hecken und Trittsteine in LW, Wildtier- ruhgebiete (Besucherlenkung im Wald)

Im Jahr 2019 hat die Umweltkommission in Zusammenarbeit mit der Schule ein Projekt umgesetzt. Dabei ist die Rasenfläche vor der Mehrzweckhalle mit unterschiedlichen Massnahmen naturnaher gestaltet worden. Es sind Büsche angepflanzt (A), Steinhaufen angelegt (B), Altholzhaufen hergerichtet (C) und ein Gemeinschaftsgarten erstellt (D) worden. Das Projekt war eine grossartige Erfahrung für Alt und Jung und soll im folgenden Jahr weiter ausgeführt werden.



Auch für das Jahr 2020 hat die Umweltkommission ein Projekt geplant. Ziel ist es, einen Schaugarten zu erstellen für die Schule und alle Einwohner. Dieser soll mit vielen attraktiven, interessanten Ideen gespickt sein, die man auch im eigenen Privatgarten umsetzen kann, zur Förderung der Biodiversität. Folgende Elemente sind zurzeit angedacht:

- natürliche Sitzgelegenheit mit Schwellen oder Steinen
- kleine Allee zu zentralem Element
- Holzbeige
- Steinhaufen
- Wurzelstöcke
- Bienenhotel
- Blumenwiese
- Wassertümpel
- Laub- und Nadelgehölz

Vernetzungsprojekt

Das Ziel von Vernetzungsprojekten ist, die natürliche Artenvielfalt auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu erhalten und zu fördern. Dafür werden Biodiversitätsförderflächen (BFF) so platziert und bewirtschaftet, dass günstige Bedingungen für die Entwicklung und Verbreitung von Tieren und Pflanzen entstehen. Damit wird die räumliche Verteilung (Vernetzung) naturnaher Lebensräume verbessert und die landschaftstypische Lebensraumvielfalt vergrössert.

In der Gemeinde Halten sind zurzeit keine Massnahmen vorgesehen. Die Möglichkeit wird aber für einen späteren Zeitpunkt nicht ausgeschlossen.

geschützte Naturobjekte

Die Lagen der geschützten Naturobjekte ist geprüft und aktualisiert worden. Der Schutz der Naturobjekte wird im Zonenreglement geregelt.

Objekt Nr.	GB Nr.	Beschreibung
1	93	Nussbaum
2	98	Fichte
3	144	Baumgruppe mit Fichte, Eiche, Linde, Buche, Kirschbaum
4	93	Laubholzgruppe mit Nuss- und Obstbaum
5	91	zwei Kastanien

Siedlungsrand

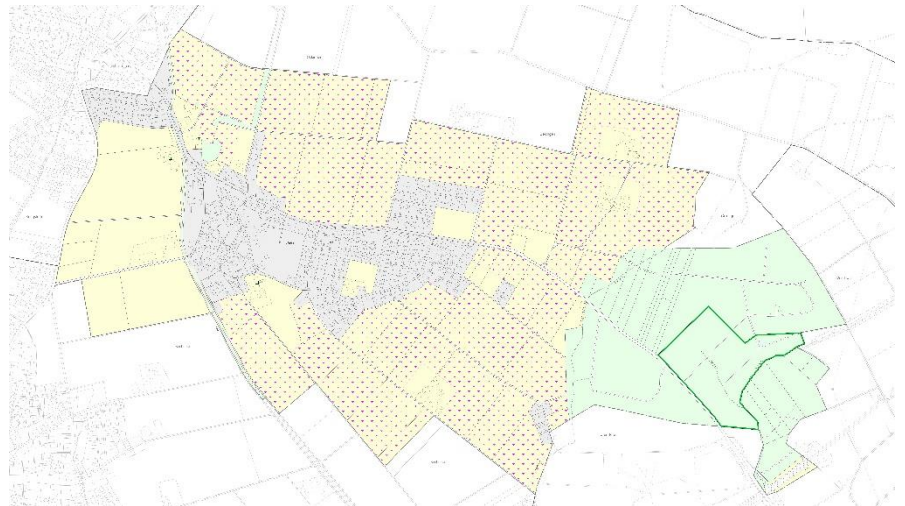
Ein Grossteil der Parzellen steht im Bezug zum Siedlungsrand. Dieser Bezug steigert die Siedlungsqualität für die Bewohnenden. Diese Qualität gilt es zu wahren. Der Siedlungsrand grenzt in den meisten Fällen an die Landwirtschaftsfläche. Im nördlichen Bereich grenzt die Bebauung an das Siedlungsgebiet von Kriegstetten. Im westlichen Teil grenzt der Siedlungsrand an die Oesch an.

Entlang der Oesch wird die Qualität des Siedlungsrandes mittels der Gewässerbaulinie sichergestellt. Der Übergang von den privaten Parzellen zur Landwirtschaftsfläche bildet oftmals die privaten Gartenanlagen. Entlang der Grenzen formen unterschiedlichen Bepflanzungen einen fließenden Übergangsbereich. Auf diese natürliche Qualität gilt es die Bevölkerung zu sensibilisieren und Lücken in der Bepflanzung zu schliessen. Besonders bei Neu- und Umbauten ist dieser Thematik eine gewisse Aufmerksamkeit zu schenken.

Topografisch senkt sich das Gelände entlang des südlichen Siedlungsrandes zur Landwirtschaftsfläche ab. Nach dem nördlichen Siedlungsrand steigt das Gelände stetig an.

Kommunale Landschaftsschutzzone

Die kommunale Landschaftsschutzzone umfasst typische oder empfindliche Landschaften, die aus naturkundlichen, ästhetischen und soziokulturellen Gründen in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben sollen. Sie dient der Erhaltung von reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern mit reicher Ausstattung an Naturelementen. Die kommunale Landschaftsschutzzone ist wird aus der rechtkräftigen Nutzungsplänen übernommen. Im Bereich der Bauernhöfe wurde die Abgrenzung in Absprache mit den Landwirten überarbeitet. Einschränkungen der Betriebsentwicklung konnte somit vorweggegriffen werden.



pink: kommunale Landschaftsschutzzone

Bäume	Hochstammbäume in der Landwirtschaftszone werden von der Gemeinde bezahlt.
Hecken	<p>Die Hecken sind gemäss den alten Nutzungsplänen in ihrer Lage übernommen worden. Für die Hecken auf den Parzellen-Nr. 42 und 67 wurde eine neue Heckenfeststellung durchgeführt. Innerhalb der Bauzone werden die Hecken mit einer Heckenbaulinie im Abstand von 4.00m versehen.</p> <p>Bei Hecken ausserhalb der Bauzone gilt der dynamische Heckenbegriff. Gemäss der kantonalen Heckenrichtlinie vom Januar 1997, rev. 2015 gilt ausserhalb der Bauzone ein Baulinienabstand von 10m. Dieser wird in den beiliegenden Plänen nicht dargestellt.</p> <p>Hecken sind gemäss §20 NHV (nationale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz) geschützt.</p>
Massnahmen in der Zonenplanung	<p>In der Gesamtplanung wird die Lage der Juraschutzzone übernommen. Die für das Ortsbild- und Landschaftsbild wichtigen Bäume werden unter kommunalen Schutz gestellt. Gemäss Reglement werden Hochstammbäume in der Landwirtschaftszone von der Gemeinde finanziert.</p>

5.5 Geotope

Geotope sind Gebilde der unbelebten Natur, die einen Einblick in die Erdgeschichte vermitteln. Sie schliessen die Entstehung und die Entwicklung im Laufe der Zeit ein.

Im kantonalen Verzeichnis sind in der Gemeinde Halten keine Geotope verzeichnet.

Massnahmen in der
Zonenplanung

Es sind keine Massnahmen notwendig.

5.6 Biotope

Allgemeines

Biotope sind bestimmte Lebensräume in denen eine Lebensgemeinschaft (Biozönose) stattfinden. Die Lebensräume sind auf ein Gebiet begrenzt. Biotope sind die kleinste Einheit einer Biosphäre.

Nationale Ebene

Für fünf Lebensräume sind nationale Biotopinventare vom Bundesamt für Umwelt BFU erstellt worden:

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

Im nationalen Verzeichnis sind in der Gemeinde Halten keine Biotope verzeichnet.

Massnahmen in der
Zonenplanung

Es sind keine Massnahmen notwendig.

5.7 Landwirtschaftsinventar

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



Die Landwirtschaftsfläche in Halten wird von insgesamt 10 Landwirten bewirtschaftet. Davon sind 2 auswärtige Landwirte und 8 wohnen in der Gemeinde selbst. Ein Grossteil der Landwirtschaftsflächen ist im Besitz der Landwirte von Halten. Bei der Auflösung eines Betriebes sollen dessen Landwirtschaftsflächen, wenn möglich den anderen Bauern aus der Gemeinde übergeben werden.

Bisherige Entwicklung

Im Zusammenhang mit dem Bau der Bahn 2000 wurden Strukturverbesserungsmassnahmen durchgeführt. Aktuell besteht kein weiterer Handlungsbedarf in dieser Thematik.

Aktuelle Situation

Zurzeit sind in der Gemeinde Halten 10 Landwirtschaftsbetriebe ansässig. Zwei Betriebe liegen innerhalb des Siedlungsgebietes, fünf am Rand und drei ausserhalb des Siedlungsgebietes. Mehrere Betriebe werden nicht mehr bewirtschaftet. Bei diesen ist geprüft worden, ob eine Überführung in die Bauzone möglich ist. Im Zuge der Ortsplanungsrevision wurde deshalb die Einzonung von drei Betrieben geprüft. Zwei dieser Einzonungen wurden jedoch aufgrund der zu erwartenden hohen Mehrwertabgabe wieder verworfen. Für die dritte Einzonung wurden die FAT-Abstände geprüft. Es sind keine Konflikte mit den bestehenden Betrieben zu erwarten. Das Gebäude
Bei den übrigen Standorten sind keine Konflikte zu erwarten. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird darauf geachtet, dass die Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt wird. Zusätzlich ist in Rücksprache mit den Landwirtschaftsbetrieben der Perimeter der kommunale Landschaftsschutzzone im Bereich der Betriebe überarbeitet worden. Auch sind die Bedürfnisse der Landwirte eingeholt worden. Es gab eine Eingabe von Seiten der Landwirte.

Eingaben der Landwirte

Bedürfnis	Umsetzung
Entwicklungsmöglichkeit der Betriebe soll nicht durch die Landschaftsschutzzone eingeschränkt werden.	ja

Der Perimeter der neuen kommunalen Landschaftsschutzzone im Bereich der Hofanlagen ist mit den Landwirten abgesprochen worden. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden nicht eingeschränkt.

Massnahmen in der Zonenplanung

Es sind keine Massnahmen notwendig.

5.8 Fruchtfolgefläche FFF

Aktueller Stand

Als Fruchtfolgefläche (FFF) wird qualitativ bestgeeignetes ackerfähiges Kulturland bezeichnet. Die Fruchtfolgeflächen sollen vor Überbauungen geschützt werden, um die langfristige Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten.

Die Erhebung in der Gemeinde Halten hat eine Fläche von rund 104.01 ha ergeben, dabei sind 99.08 ha anrechenbare FFF.

Vollumfänglich (zu 100 %) anrechenbare FFF	95.74 ha
Bedingt geeignete FFF (zu 50 % anrechenbar)	6.67 ha
nicht anrechenbare Flächen	1.60 ha
Total vorhanden FFF	104.01 ha
Total anrechenbare FFF	99.08 ha



Legende

braun: FFF zu 100% anrechenbar
gelb: FFF zu 50% anrechenbar
rot schraffiert: FFF nicht anrechenbar

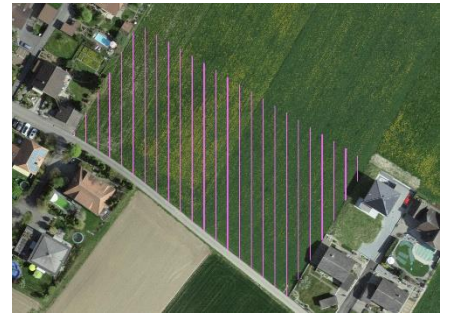
Anträge

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision fallen folgende Änderungen an dem Inventar der FFF an:

Aufhebung Reservezonen



pink: ehem. Reservezone, A= 1.01 ha



pink: ehem. Reservezone, A= 0.62 ha

Die Reservezone Grossacker (1.01 ha) und Winkelfeld (0.62 ha) werden aufgehoben und komplett in die Landwirtschaftszone überführt. Die Neuklassierung der Fruchtfolgeflechte erfolgt durch das zuständige Amt. Zurzeit gelten die Flächen als nicht anrechenbar an die Fruchtfolgeflechte.

Anpassung Bauzone

Von den Anpassungen am Bauzonenplan sind keine Fruchtfolgeflechten betroffen.

Massnahmen in der Zonenplanung

Es sind keine Massnahmen notwendig.

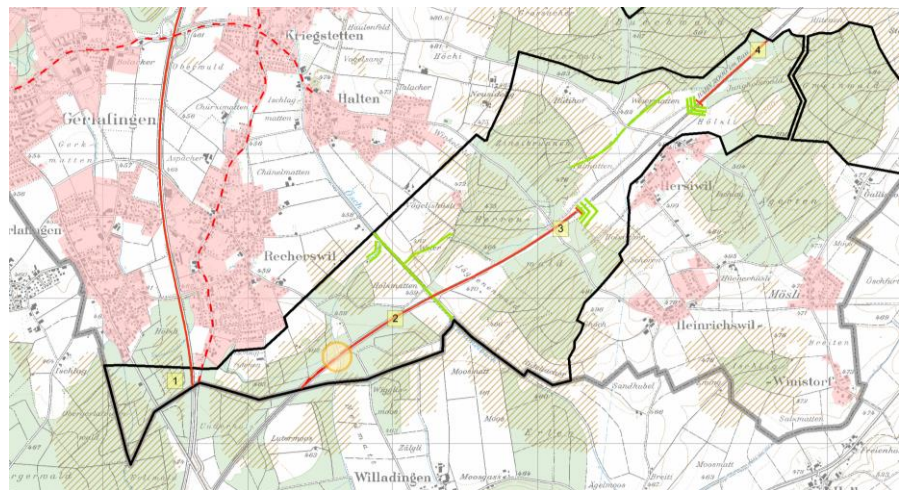
5.9 Wildtierkorridore

Wildtierkorridore

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

Wildtierkorridor SO 03 Äusseres Wasseramt

Der Wildtierkorridor SO 03 Äusseres Wasseramt umschliesst den Herrenwald und verläuft weiter entlang der Bahnstrecke 2000 sowie das gesamte östliche Gemeindegebiet. Der Korridor von nationaler Bedeutung ist im gegenwärtigen Zustand unterbrochen. Es sind mehrere spezifische Massnahmen notwendig. In der Gemeinde Halten muss die Bahnlinie vom Tunnelportal bis hin zur Haltenstrasse eingezäunt werden.



Aufwertung

Zur Aufwertung des Wildtierkorridors wird die Landschaftsschutzzone erhalten und erweitert.

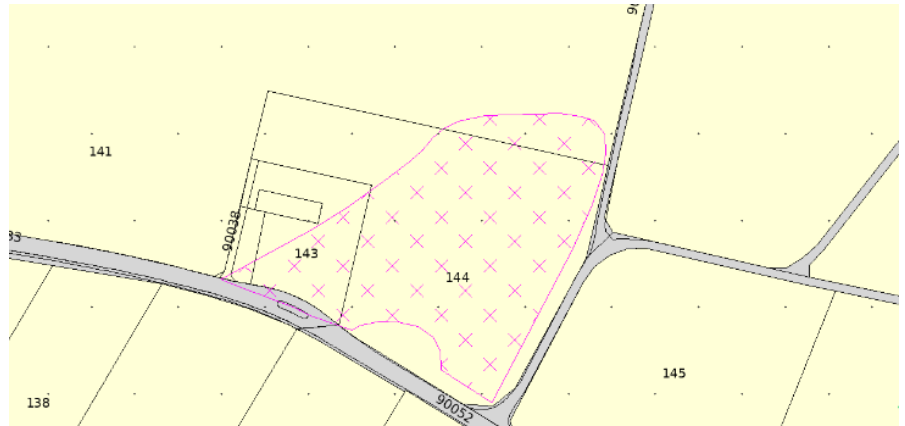
Massnahmen in der Zonenplanung

Die Wildtierkorridore soll mit Trittsteinen aufgewertet werden und wird im Gesamtplan dargestellt.

5.10 Belastete Standorte

Stand Februar 2020

Im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn ist in der Gemeinde Halten ein Standort verzeichnet.



Legende

pink Kreuze: Belasteter Standort

Ehemalige Kehrrechtdeponie	Kbs-Nr. 22.050.0001A
kommunale Nummer:	1
Standorttyp:	Ablagerungsstandort
Altlast rechtlicher Status:	belastet, untersuchungsbedürftig

aktueller Stand

Der Kataster der belasteten Standorte (KBS) wird laufend aktualisiert. Der aktuelle Stand kann auf dem Web GIS Client des Kantons Solothurn abgefragt werden.

Bauvorhaben

Das Amt für Umwelt (AfU) beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltV) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA)

Massnahmen in der Zonenplanung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine Massnahmen zur Behebung des belasteten Standortes getroffen. Die Standorte werden im Bauzonen- Gesamtplan aufgeführt mit dem Vermerk, dass der aktuelle Kataster beim Web GIS Client abgefragt werden kann.

5.11 Schadstoffbelastete Böden

Allgemeines

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

Stand Februar 2020



Massnahmen in der Zonenplanung

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

5.12 Archäologische Fundstelle

Im Gemeindegebiet Halten sind zwei archäologische Fundstellen geschätzt.

Nr.	Lage	Objekt	GB Nr.	RRB
50/1	Rain	Mittelalterliche Burg mit Graben	16, 18	3334 / 6.7.1948
50/2	Turm	Mittelalterliche Burg mit Graben	93	3334 / 6.7.198

Massnahmen in der Zonenplanung

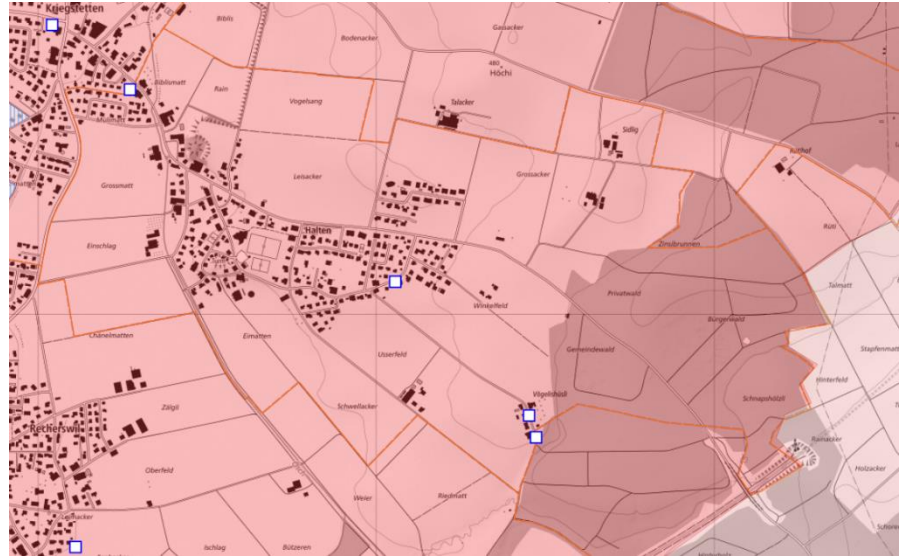
Die archäologischen Fundstellen werden in den Nutzungsplänen dargestellt. Im Zonenreglement werden die generellen Vorschriften unter § 18 definiert.

5.13 Quell- und Grundwasserschutzzonen

Schutzzone

In Halten existieren keine Grundwasserschutzzonen. Somit gibt es keine Konflikte zwischen Grundwasserschutzzone und Siedlungsgebiet.

Gewässerschutzbereich



Legende

rot: Schutzbereich Grundwasser (Au)
 rosa: übrige Bereiche Grundwasser (Üb)
 blau: Brunnen

Massnahmen in der
Zonenplanung

Es sind keine Massnahmen notwendig.

5.14 Lärm

In den Jahren 1985 und 1987 wurde das Umweltschutzgesetz (USG) und die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes rechtskräftig. Demnach sind bestehende Strassen, die wesentlich zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte beitragen, zu sanieren.

Gemäss dem kantonalen Kataster «Strassenlärm Belastungen» überschreiten entlang der Kantonsstrassen 8 Grundstücke den Immissionsgrenzwert. Der Alarmwert wird entlang des ganzen Strassenverlaufs niemals überschritten.



Legende

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

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

Sanierungen der Hauptstrasse werden im Frühjahr 2020 vorgenommen. Somit sollte sich in diesem Bereich die Lärmbelastung verringern.

Empfindlichkeitsstufen

Die Empfindlichkeitsstufen werden Gemäs der LSV Art. 43 den jeweiligen Grundnutzungen zugeteilt. Es sind keine Aufstufungen der Empfindlichkeitstufe notwendig.

Massnahmen in der Zonenplanung

Es sind keine Massnahmen notwendig.

5.15 Verkehrskonzept

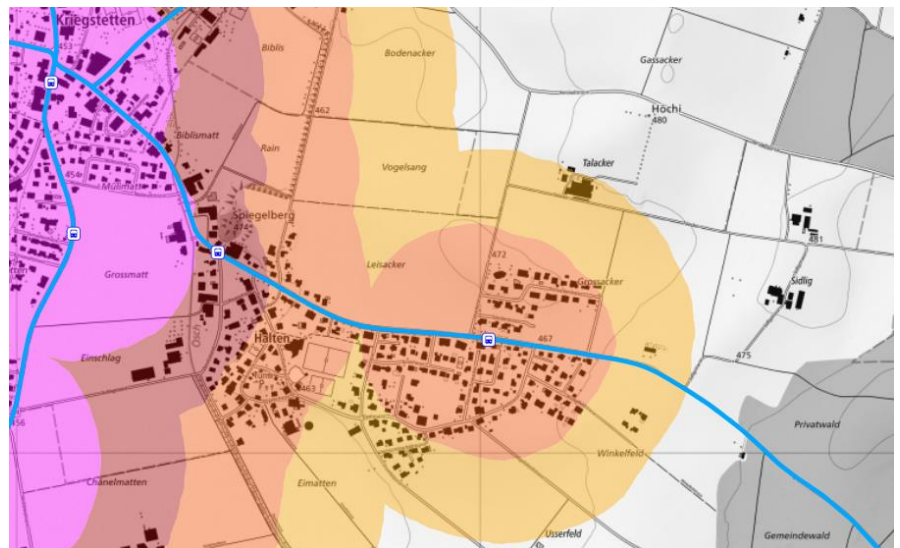
5.15.1 Analyse

bestehendes Netz
ÖV

Seit dem 12. Dezember 2020 fährt die Bus Linie 16 mit einem moderaten Fahrplan durch Halten. Damit hat sich die Situation vor allem im östlichen Dorfgebiet wesentlich verbessert.

Linie 16 bedient die zwei Haltestellen «Käserei» und «Ausserdorf» an der Hauptstrasse. Ein Grossteil des Siedlungsgebietes ist mit der Güteklasse D2 oder besser erschlossen. Der Weiler Vögelishus ist schlecht mit den ÖV erschlossen und wird keiner Güteklasse zugeteilt.

Zu den Stosszeiten an Werktagen verkehrt die Linie 16 im Halbstundentakt mit optimalen Anschlüssen in «Kriegstetten Dorfplatz» von/nach der Linie 1. Vor und nach den Stosszeiten verkehrt die Buslinie in einem geringeren Takt. An Wochenenden werden die Haltestellen in Halten nicht bedient.



Legende

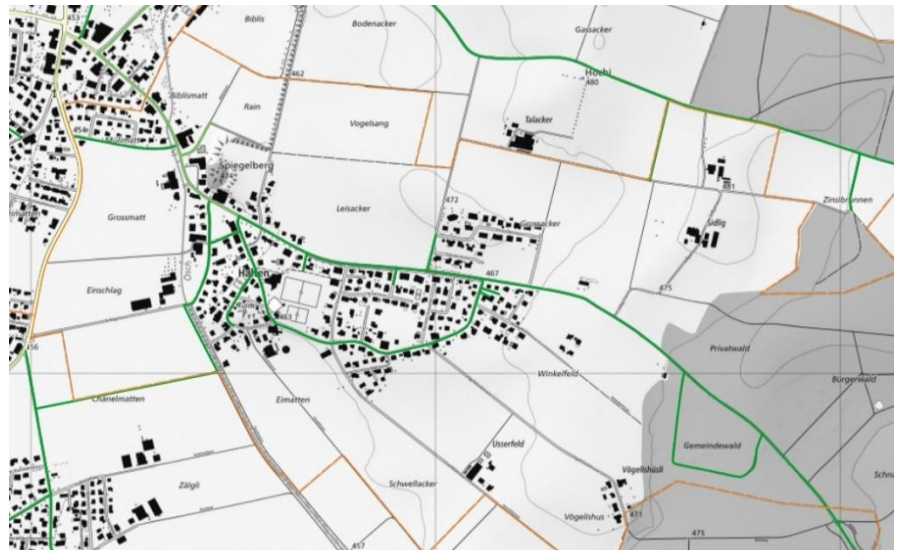
gelb	ÖV-Güteklasse E
orange	ÖV-Güteklasse D2
rot	ÖV-Güteklasse D1
pink	ÖV-Güteklasse C
blaue Linie	Buslinien

bestehendes Netz
MIV

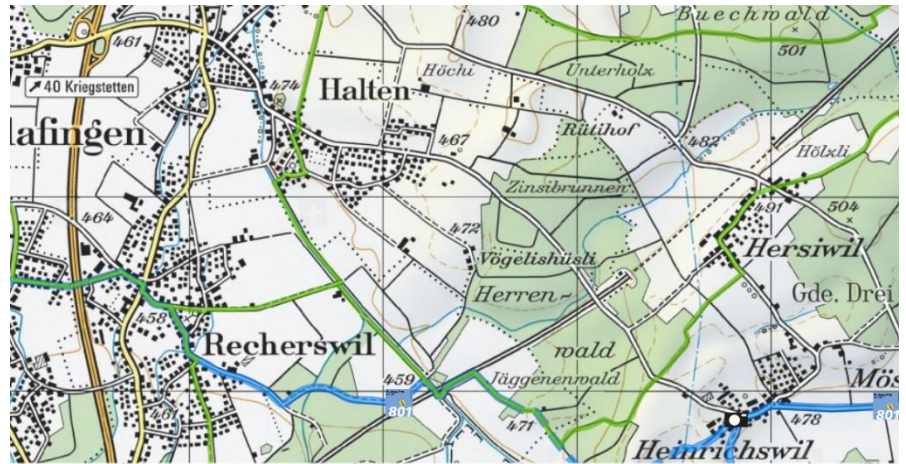
Der Autobahn Vollanschluss Kriegstetten ist mit dem Auto in unter 5 Minuten erreichbar. Somit ist die Gemeinde gut angeschossen an das nationale Strassennetz.

Die kantonale Hauptstrasse ist als Regionalverbindungsstrasse klassiert. Der tägliche DTV beträgt im nordwestlichen Teil zwischen 2000-4000 Fahrzeugen. Auf den Gemeindestrassen ist ein DTV von maximal 2000 Fahrzeugen verzeichnet.

Das Temporegime sieht ausserorts Tempo 80 und innerorts Tempo 50 vor. Auf der Dorfstrasse im Bereich der Mehrzweckhalle bis zum Schulhaus ist eine Tempo 20 Zone.



Legende	<p>dunkelgrün DTV Stand 2015: unter 2'000 grün DTV Stand 2015: 2'001-4'000 hellgrün DTV Stand 2015: 4'001-6'000 gelb DTV Stand 2015: 6'001-10'000</p>
bestehendes Netz Radverkehr	<p>Auf den kommunalen und kantonalen Strassen sind keine separaten Radinfrastrukturen vorhanden. Jedoch weist das Strassennetz keine Gefahrenstellen für den Langsamverkehr auf. Dieser kann aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung im Mischverkehr geführt werden. Das Freizeitnetz ist sehr attraktiv und weitläufig entlang der gut ausgebauten Flurwege. Als Schülerroute ist die Veloverbindung Richtung Oekingen via Rainstrasse realisiert worden. Die Querverbindung von der Dorfstrasse zur Jurastrasse ist für den Radverkehr geöffnet. Der Querschnitt beträgt unter 2.00m. Aufgrund der geringen Ausnutzung und ausreichend Raum zum Ausweichen, besteht aktuell kaum Konfliktpotenzial.</p>
bestehendes Netz Fussverkehr	<p>Entlang der Hauptstrasse gibt es auf der südlichen Seite ein Trottoir, welches bei den Einmündern der Mülimatt-, Oesch- und Dorfstrasse unterbrochen wird. Im Bereich der Haltestellen sind beidseitige Trottoirs ausgeführt. Bei der Haltestelle «Ausserdorf» gibt es einen Fussgängerstreifen mit Mittelinsel. Bei der Haltestelle «Käserei» gibt es keinen Querungshilfen für den Fussverkehr. Entlang der kommunalen Strassen sind keine Trottoirs vorhanden. Bei den Unterbrüchen des Trottoirs entlang der Hauptstrasse werden die Trottoirs in die Gemeindestrassen hinein verlängert, um eine sichere Querung zu ermöglichen. Ein gemeinsamer Fuss- und Radweg dient als Querverbindung zwischen der Dorfstrasse und der Jurastrasse. Weiter gibt es eine Fuss- und Radwegverbindung zwischen dem Äusseren Turmacker und der Hauptstrasse. Es liegen keine Probleme bei der gemeinsamen Nutzung der Fuss- und Radwege vor, da diese über eine geringe Frequentierung verfügen.</p>
bestehendes Netz SchweizMobil	<p>Halten ist gut erschlossen mit Wanderwegen. Die Dörfer Oekingen, Rechterswil und Drei Höfe können über signalisierte Wanderweg erreicht werden. Veloroute von SchweizMobil verläuft keine durch die Gemeinde Halten.</p>



Legende	grün blau	Wanderwege SchweizMobil Velorouten SchweizMobil
Parkierung	Die Gemeinde Halten verfügt über kein Parkierungskonzept. Für die Nutzung des Parkplatzes beim Schulhaus Halten gibt es ein Merkblatt.	
Unfallstatistik	Für die Beurteilung der Strassensicherheit ist die Unfallstatistik von geoadmin beigezogen worden. Seit dem Jahr 2011 gab es Total 9 Unfälle mit Personenschaden. Davon waren 5 Unfälle mit Fahrradbeteiligung und kein Unfall mit Fussgängerbeteiligung. Es zeichnen sich keine Unfallschwerpunkte aus. Die Mehrheit der Unfälle sind auf der Kantonsstrasse geschehen	
übergeordnete Planungen	Auf dem Strassennetz in Halten sind keine Massnahmen im Agglomerationsprogramm der 4. Generation vorgesehen. Auf der Hauptstrasse von Recherswil nach Kriegstetten sind zwei Massnahmen vorgesehen, welche auf dem Gemeindegebiet von Halten zu liegen kommen. Weitere Informationen sind im Kapitel 3.7, Agglomerationsprogramm Solothurn, 4. Generation aufgeführt.	

5.15.2 Konzept

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

Höchstgeschwindigkeiten	Die Höchstgeschwindigkeiten sind wie folgt auszuführen: innerorts: 50 km/h ausserorts: 80 km/h
Fusswegverbindungen	Das bestehende Fussweg Netz ist geprüft worden. Es sind keine neuen Querverbindungen vorgesehen.

Velowege	Das bestehende Veloweg Netz ist geprüft worden. Es sind keine neuen Velorouten vorgesehen.
Strassenraumgestaltung	Die Gemeinde ist bestrebt, den Strassenraum, dort wo Sanierungsarbeiten anstehen, verkehrsberuhigend umzugestalten und eine sichere Führung des Fuss- und Fahrradverkehrs zu gewährleisten. Die geeigneten Massnahmen sind in den jeweiligen Projekten auszuarbeiten.
Funktionsgerechte Umgestaltung	Mit Tempo 20 zwischen dem Schulhaus und der Mehrzweckhalle konnte ein grosser Mehrwert geschaffen werden. An dieser Entwicklung soll angeknüpft werden. Der Strassenraum im Bereich des gesellschaftlichen Zentrums von Halten soll von einem verkehrsdominierten zu einem siedlungsorientierten Raum transformiert werden. Das gesellschaftliche Zusammenleben soll somit gefördert werden.
Motorisierter Individualverkehr	Das Strassennetz soll in Anlehnung zur Mehrjahresplanung der restlichen Infrastrukturen unterhalten und saniert werden. Punktuelle Prüfungen der Erschliessungsstrassen aus dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit. Allfällige Massnahmen sind in der Erschliessungsplanung aufzuzeigen.
Kantonsstrassen	Die Gemeinde ist zufrieden mit dem Ausbauzustand der Kantonsstrassen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision stellt die Gemeinde keinen Antrag für zusätzliche Arbeiten an den Kantonsstrassen.
Parkierung	Von der Ausarbeitung eines Parkierungskonzeptes wird abgesehen.
Agglomerationsprogramm	Das Agglomerationsprogramm hat die Umsetzung einer nachhaltigen Verkehrs- und Raumordnungspolitik zum Ziel. Damit soll die Attraktivität der Agglomeration Solothurn gestärkt werden, ohne dass die Verkehrs- und Umweltprobleme zunehmen. In Halten sind keine Massnahmen in den Agglomerationsprogrammen vorgesehen.

5.15.3 Massnahmen

Funktionsgerechte Umgestaltung	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist ein Perimeter für die zukünftige funktionsgerechte Umgestaltung festgelegt worden. In diesem Bereich sind Massnahmen möglich, welche den verkehrsorientierten Strassenraum in einen siedlungsorientierten verwandeln. Die Ausarbeitung der konkreten Massnahmen sollen in einem separaten Projekt ausserhalb der Ortsplanungsrevision erfolgen. Der neue Strassenraum soll das gesellschaftliche Zentrum stärken und Bezug zu den umliegenden Nutzungen schaffen. Es gilt die Aufenthaltsqualität zu steigern und somit einen Ort für Begegnung zu fördern. Der Perimeter umfasst Teile der Dorfstrasse sowie die Strassen im Bereich des Turmes und ist im Erschliessungsplan ersichtlich.
--------------------------------	--

Massnahmen in der Zonenplanung	Funktionale Strassenraumgestaltung wird eingeführt. Die signalisierten Wanderwege und Velorouten wurden im Gesamtplan eingetragen.
--------------------------------	--

5.16 Baulinien

Strassen und Wege	5.00m bei Sammelstrassen 4.00m bei Erschliessungsstrassen 2.00m bei Fusswegverbindungen Die Gestaltungsbaulinien sind von den alten Nutzungsplänen übernommen worden
Hecken	Die geschützte Hecke von den Waldfeststellungsplänen wird übernommen. Es werden keine zusätzlichen Hecken hinzugefügt. Der Baulinienabstand bei den Hecken beträgt 4.00m.
Wald	Die Waldgrenzen wurden vom Waldfeststellungsplan aus dem Jahr 1999 übernommen. Der Baulinienabstand beträgt 20.00m. Abweichungen werden im Kapitel 5.17, Wald und Hecken begründet.
Werkleitungen	Entlang der Erdgas Hochdruckleitung wird ein Korridor von 50.00m mittels der Baulinie Werkleitung gesichert. Dadurch sollen keine Hauptbauten zu nahe an der Werkleitung entstehen.
Vorbaulinie Werkleitungen	Bei Gebäudeteilen von Hauptgebäuden, welche in den Raum für Werkleitungen hineinragen, sind Vorbaulinien festzulegen. In diesen Gebäudeteilen sind jedoch keine zusätzlichen sensiblen Nutzungen wie Wohn- oder Arbeitsräume zulässig. Bestehende sensible Nutzungen sind nach Möglichkeit aus diesem Bereich hinauszulegen.
Gewässerbaulinie	Dimensionierung wurde gemäss der Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fliessgewässer» des Kanton Solothurn vorgenommen. Innerhalb der Gewässerbaulinie gelten die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GschV. Diese Regelt die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraumes. Bestehende Kleinbauten innerhalb des Gewässerraumes stehen unter Bestandsrecht. Bei einem Abbruch oder einem Neubau sind diese Bauten aus dem Gewässerraum zu entfernen.
Vorbaulinie Gewässer	Bei Gebäudeteilen von Hauptgebäuden, welche in den Gewässerraum hineinragen, sind Vorbaulinien festzulegen.
Massnahmen in der Zonenplanung	Bei allen öffentlichen Strassen, festgestellten Hecken, öffentlichen Gewässern und Wald werden die Baulinien im Erschliessungsplan eingetragen.

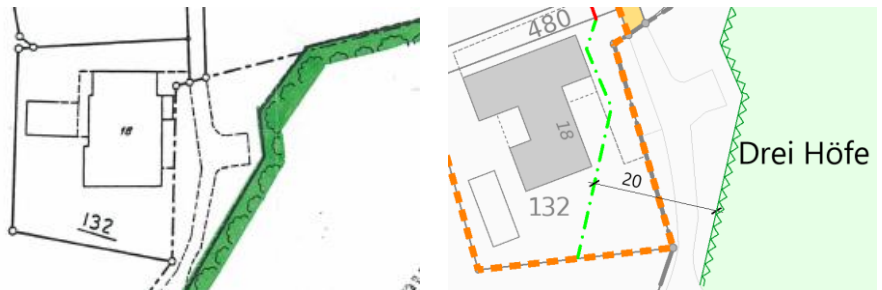
5.17 Wald und Hecken

Wald- und Heckenfeststellung

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision ist im Jahr 1999 eine Wald- und Heckenfeststellung für die Gemeinde Halten erstellt worden. Seither kam es zu keinen Rodungen oder Ersatzaufforderungen, welche eine Aktualisierung der Waldfeststellung mit sich ziehen würden. Die Wald- und Heckenfeststellungspläne vom 10. November 1999 werden daher in der vorliegenden Ortsplanungsrevision übernommen (Signatur vom Kreisförster vom 04.05.1998 und Signatur Gemeindepräsident vom 20.11.1999).

Waldbaulinie Vögelishus

Der Weiler Vögelishus grenzt an den Wald in der Gemeinde Drei Höfe. Eine Waldabstandslinie von 20 Meter wird entlang dem festgestellten Wald ausgeschieden.



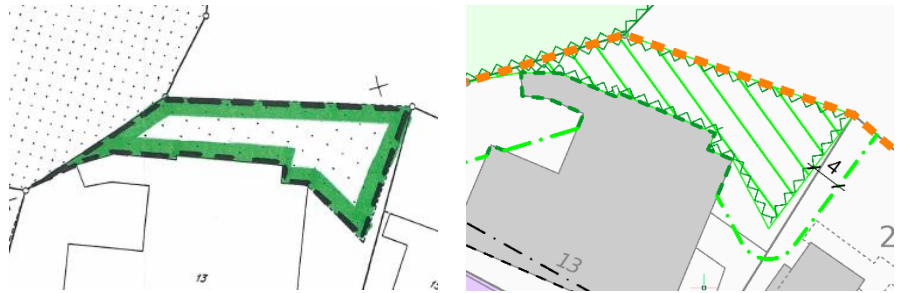
Waldbaulinie Spiegelberg

Mehrere Grundstücke grenzen an den Wald auf dem Siegelberg. Eine Waldabstandslinie von 10 Meter wird entlang dem festgestellten Wald ausgeschieden. Eine Waldabstandslinie von 20 Meter würde die Bebauungsmöglichkeiten auf den angrenzenden Grundstücken verunmöglichen. Der Abstand ist daher zu reduzieren. Um den Schutz des Waldes sowie der Gebäude zu wahren, wird eine Abstandslinie von 10 Meter festgesetzt. Vorspringende Gebäudeteile werden mit einer Vorbaulinie umfasst.



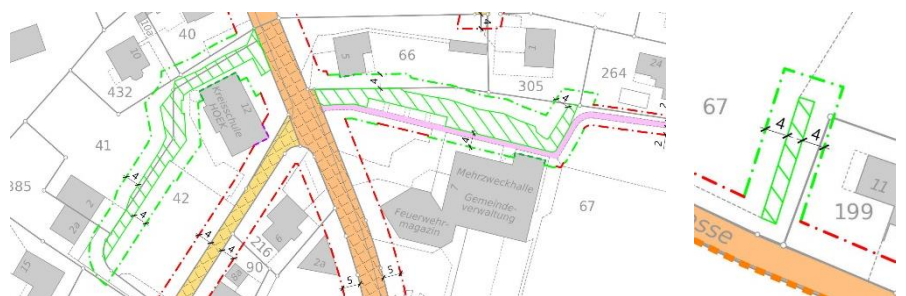
Hecke GB 20

Um die festgestellte Hecke auf dem Grundstück 20 wird eine Heckenbaulinie mit einem Abstand von 4m festgelegt. Vorspringende Gebäudeteile des Gebäude Hauptstrasse 13 werden mit einer Vorbaulinie umfasst.



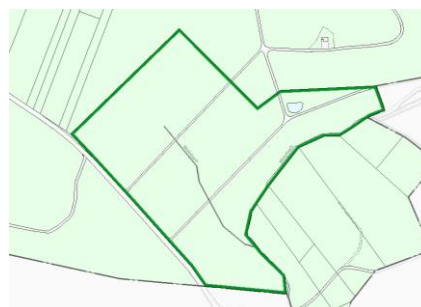
Heckenfeststellung Ortsplanungsrevision

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind die Hecken auf GB 42 und GB 67 festgestellt worden und als festgestellte Hecken in die Pläne übernommen worden. Es wurde eine Heckenbaulinie von 4 Meter ausgedehnt.

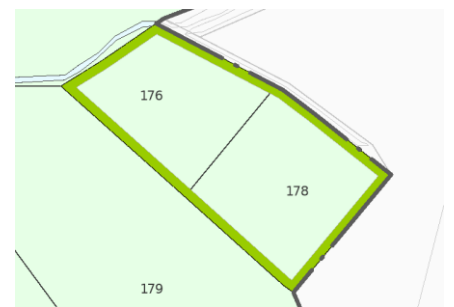


weitere Elemente

Auf dem Gemeindegebiet befindet sich ein kantonales Waldreservat. Das Waldreservat Zinsibrunnen umfasst eine Gesamtfläche von 7.08 ha, wovon 7.03 ha auf dem Gemeindegebiet von Halten zu liegen kommt. Zusätzlich liegt im Osten des Herrenwaldes ein Naturschutzgebiet von Pro Natura. Das Gebiet Schnapshölzli ist insgesamt rund 0.68 ha gross. Die Parzellen GB 176 und GB 178 sind im Eigentum von Pro Natura.



Waldreservat Zinsibrunnen



Naturschutzgebiet Pro Natura

Massnahmen in der Zonenplanung

Die Waldabstandslinie gemäss Waldfeststellung werden in den Erschliessungsplan übernommen. Die Hecken und der aktuelle Wald gemäss amtlicher Vermessung werden in der Bauzonen- und Gesamtplanung übernommen. Das kantonale Waldreservat und das Naturschutzgebiet von Pro Natura sind als orientierender Inhalt im Gesamtplan zu verorten.

5.18 Störfallverordnung

In der «Gefahrenhinweiskarte Störfälle» stellt für die Raumplanung relevante Anlagen und deren Konsultationsbereiche dar.

Ziel der Störfallversorgung ist es, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen durch Störfälle zu schützen. Die Zunahme der Bevölkerungsdichte infolge der inneren Verdichtung, führt im Nahbereich von Risikoanlagen oder Konsultationsbereich einem grösseren Risiko für Personenschäden. Auch eine erhöhte Lager- und Transportmenge kann das Risiko steigern.

Eine gute Koordination zwischen den Inhabern der Risikoanlagen, der zuständigen Behörden der Störfallversorgung und der Akteure der Raumplanung ist in diesem Fall notwendig.

Gefahrenhinweiskarte
Störfälle



Legende

blau: Durchgangsstrasse
violett: Konsultationsbereich Gasleitung
rot: Konsultationsbereich Eisenbahn

zu berücksichtigende Störfallobjekte

Im Gemeindegebiet Halten sind zwei der Störfallverordnung unterstellte Anlagen raumrelevant. Im nördlichen Bereich der Gemeinde verläuft eine Erdgashochdruckleitung des Gasverbund Mittelland AG mit Konsultationsbereich. Im südlichen Bereich befindet sich die Bahn 2000 und das Tunnelportal.

Es befinden sich aktuell keine risikoempfindlichen Nutzungen im Bereich von Nutzungen mit hohem Gefahrenpotenzial.

Änderung von Nutzungsplänen

Bei der Änderung der Nutzungsplanung im Perimeter eines Konsultationsbereiches, muss die Gemeinde die Risikorelevanz des Vorhabens prüfen. Bei einer erhebliche Risikoerhöhung ist bei der zuständigen kantonalen Behörde eine Stellungnahme einzuholen. Die Beurteilung wurde im Zusammenhang mit der Einzonung der Hauptstrasse gemacht. Weitere Informationen siehe Kapitel 8.2.1, Prüfung Hauptstrasse 5.

Bei der Erarbeitung von Gestaltungsplänen im Perimeter des Konsultationsbereiches ist die Thematik ebenfalls aufzugreifen.

Massnahmen in der Zonenplanung

Die Thematik der Störfallvorsorge ist in die Interessensabwägung mit einzubeziehen.

5.19 Biodiversität

Allgemeines

Biodiversität ist die Vielfalt des Lebens. Sie ist unabdingbar für eine hohe Lebensqualität. Sie lässt sich auf drei Ebenen beschreiben.

- Vielfalt der Ökosysteme (Lebensräume wie Wald, Wasser, Wiese und weitere)
- Vielfalt der Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze und weitere)
- Vielfalt der Gene (unterschiedliche Rassen und Sorten von Arten)

Auf Grund mehrerer Ursachen ist der Zustand der Biodiversität schlecht. Dies führt zum Artensterben und schafft unkalkulierbare Risiken. Denn alle Tiere, Pflanzen, Mikroorganismen usw. haben ihren Eigenwert und eine Funktion im Ökosystem. Daher gilt es Sorge zu tragen und die Biodiversität zu fördern.

Bienenstandorte



Legende

gelbes Viereck: ganzjähriger Bienenstandort
grünes Viereck: Wanderstandort

Neophyten

Neophyten sind Pflanzen, welche nach dem 15. Jahrhundert nach Europa eingebracht worden sind. Ein Grossteil dieser Pflanzen sind schnell verschwunden oder haben sich problemlos in die bestehende Flora eingefügt. Einzelne dieser eingeschleppten Pflanzen haben sich jedoch zu Problempflanzen entwickelt. Diese haben sich rasch ausgebreitet und andere Pflanzenarten verdrängt, zu heftigen Allergien oder zu Ernteauffällen geführt. Diese invasiven Neophyten gilt es zu bekämpfen.

In Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV des Bundes ist eine Liste mit allen verbotenen invasiven und gebietsfremden Organismen aufgeführt. Weitere Informationen zur Bekämpfung von Neophyten sind beim kantonalen Amt für Landwirtschaft einzuholen. Einheimische Alternativen sind in der Broschüre «Exoten im Garten – Was tun?» des Kantons Solothurn aufgeführt.

In der Gemeinde Halten sind 4 Neophyten Standorte bekannt.

Im Zonenreglement soll ein explizites Verbot von Neophyten erfolgen.

Förderung Biodiversität

Massnahmen zur aktiven Förderung der Biodiversität werden im Kapitel erläutert.

Massnahmen in der Zonenplanung

Explizites Verbot von Neophyten im Zonenreglement ergänzen.

6 Analyse zur inneren Verdichtung

6.1 Dorfkern und Dorfzentrum

Halten 1950



Halten 2018



historischer Dorfkern

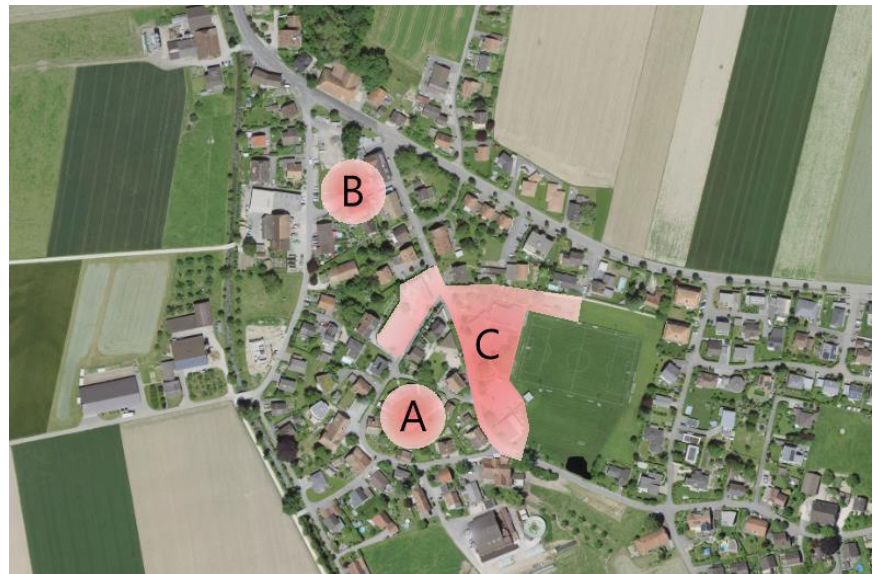
Der historische Dorfkern liegt zwischen der heutigen Dorfstrasse und Oeschstrasse. Nördlich wird historische Dorfkern durch den Spiegelberg begrenzt. Südlich wird er durch die Gabelung der Dorf- und Turmstrasse begrenzt. Zusätzlich zählt das Gebiet um das heutige Museum Wasseramt auch zum historischen Dorfkern.

Die Aussiedelung Vögelishus ist mehrheitlich bereits im Jahr 1950 bestehend. Der Erhalt der Aussiedelung sollte daher gewährleistet werden. Eine Erweiterung ist jedoch nicht erwünscht.

Die Gemeinde Halten hat sich nicht um den historischen Dorfkern herum entwickelt. Das grosse Wachstum hat östlich von Dorfkern im Gebiet Turmacker, Grossacker, Winkelfeld und Ussefeld stattgefunden. Das Quartier Mülimatt ist nord-westlich vom historischen Dorfkern entstanden und grenzt an die Gemeinde Kriegstetten. Somit liegt der historische Dorfkern nicht zentral im Siedlungsgebiet der Gemeinde Halten.

Infolge der Strassenraum Umgestaltung der Kreuzung Dorf- und Hauptstrasse im Jahr 1953 ist der Durchgangsverkehr fortan über die Hauptstrasse geführt worden für beide Fahrrichtungen.

Das Bauernhaus auf der Dorfwiese wechselte um das Jahr 1947 den Besitzer und wurde als Wohn- und Lagerraum genutzt. Der dazugehörige Heu- und Strohraum ist zu einer öffentlichen Turnhalle umfunktioniert worden. Um das Jahr 1975 ist das ehemalige Bauernhaus auf der heute freiliegenden Dorfwiese abgerissen worden. Es gab zu diesem Zeitpunkt keinen Ersatzbau. Dieser zentrale Freiraum im Dorfkern hat eine wichtige Funktion für die zukünftige Nutzung der Kernzone. Eine durchdachte und innovative Strategie hat daher höchste Priorität. Diese Denkweise wird von der Gemeinde unterstützt. Mit der Gestaltungsplanpflicht über der Parzelle 34 soll dies gewährleistet werden.



Bereich A: historischer Dorfkern
 Bereich B: ursprüngliches Dorfzentrum
 Bereich C: gesellschaftliches Dorfzentrum

Aufgabe historischer und ursprünglicher Dorfkern

Diese Bereiche soll auch in der zukünftigen Planungsperiode als solcher sichtbar erhalten bleiben. Die Parzellen sollen der Kernzone K, der Spezialzone Museum Wasseramt SMW oder der Wohnzone W2a zugeordnet werden.

Die Nutzung soll in der heutigen Form erhalten bleiben. Das heisst:

Kernzone K: Durchmischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten. Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechenden Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sollen für eine durchlebte Umgebung sorgen. Die Bauten haben sich in die bestehenden typologischen Strukturen einzuordnen. Grossen Wert ist dabei auf die Dachform und Ausrichtung sowie die Fassadengestaltung zu legen.

Wohnzone W2a: Die Wohnzone W2a bildet einen Ring um das Museum Wasseramt. Ein durchdachter Übergangsbereich hin zum Museum soll mit dieser Zone sichergestellt werden. Somit werden auch

hohe Anforderungen an die Bauten in dieser Zone gestellt. Neue Gebäude oder Erweiterungen bedürfen einer Genehmigung durch die kantonale Denkmalpflege.

Spezialzone Museum Wasseramt: Der Turm und die Speicher umfassen diverse Ausstellungen rund um das Thema «Einblick ins Leben der Menschen im ländlichen Wasseramt im 19. Und 20. Jahrhundert. Weder eine Nutzungs- noch eine Bebauungsänderung sind erwünscht.

Eine Entwicklung ist lediglich im Bereich der Kernzone denkbar. Für die Erarbeitung einer Vision oder Strategie sind vorgängig die Bedürfnisse der Bevölkerung einzuholen.

gesellschaftliches Dorfzentrum

Im Zuge der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision sind Diskussionen über das gesellschaftliche Dorfzentrum geführt worden. Man ist zum Schluss gekommen, das Gebiet zwischen der Kreisschule HOEK und dem Clubhaus der HSV stärker zu fördern. Das Museum Wasseramt grenzt an diesen Perimeter. Eine allgemeine Öffnung der Anlage ist jedoch nicht vorgesehen.

Als Massnahme zur Förderung ist eine funktionsgerechte Umgestaltung des Strassenraums vorgesehen. Ein Projekt soll ausserhalb der Ortsplanungsrevision geplant werden.

Ziel ist es, den heute verkehrsorientierten Verkehrsraum in einen siedlungsorientierten Verkehrsraum umzustrukturieren, welche die umliegenden Nutzungen mit einbezieht.



Legende

Schraffur rot: funktionsgerechte Umgestaltung

Veränderungsdruck Dorf-kern

Im historischen Dorfkern, der heute der Kernzone zugeteilt ist, prägen stattliche ältere und teilweise als erhaltenswert bezeichnete Bauten das Dorfbild. In diesem Gebiet erkennt man allerdings deutlich die Veränderungen im Dorf. Viele ehemalige Bauernhäuser werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, ein Restaurant ist seit längerem geschlossen und auch ehemalige Ladenlokale werden nicht mehr als

Verkaufsräume genutzt. Der Dorfkern mit den grossen Bauten ist einem grossen Druck ausgesetzt. Die Veränderungen bieten aber nicht nur Risiken, sondern auch die Chance und das Potential auf eine gezielte und qualitätsvolle innere Entwicklung, die den historischen Hintergrund gebührend berücksichtigt. Auch kann eine Auffrischung und Belebung die Lebensqualität im Dorfkern stärken. Dafür sind jedoch die Bedürfnisse der Einwohner einzubeziehen.

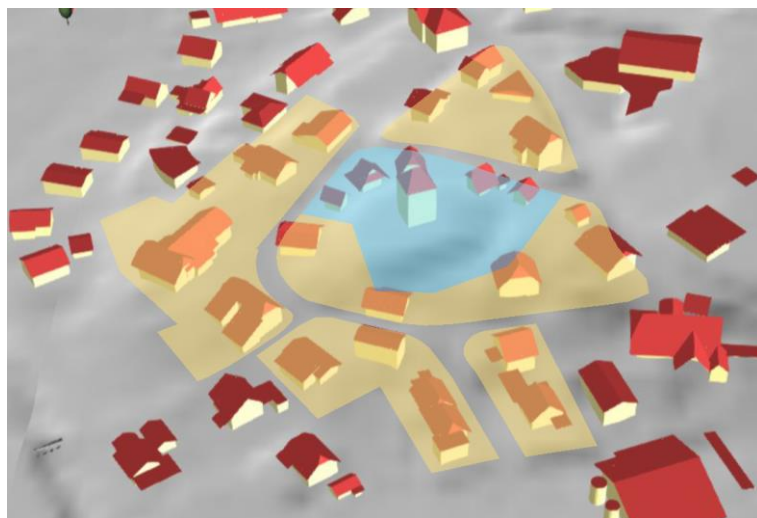
Beim Dorfkern wird für die zukünftige Entwicklung zwischen unterschiedlichen Entwicklungsstrategien unterschieden: bewahren, erhalten und fördern. Diese sind im nachfolgenden Plan verortet.



violett: erhalten
orange: fördern
rot: Gemeindegrenze

Dorfkern Erhaltung A

Das Museum Wasseramt und die umliegenden Bauten sind im heutigen Stand zu erhalten. Veränderungen sind weder notwendig noch erwünscht. (A)



Prägend im Zentrum steht der Turm. Durch die exponierte Lage ist er bereits von Weitem sichtbar. Diese Erscheinung darf nicht durch hohe Bauten im umliegenden Bereich beeinträchtigt werden.

- Die Nebengebäude des Museums Wasseramt sind nördlich vom Turm in einem Halbkreis angeordnet. Die Giebelrichtung zeigt dabei jeweils auf den zentrisch liegenden Turm, der als Hauptgebäude der Anlage gilt. Um die Spezialzone Museum Wasseramt SMW liegt ein Ring der Wohnzone W2a. Die Gebäude dieser Zone sind in ihrer Bauart und Ausrichtung auch auf den zentrisch gelegenen Turm angepasst.
- Dorfkern Erhaltung B Die alten Bauernhäuser entlang der Hauptstrasse prägen das Erscheinungsbild der Dorfdurchfahrt stark. Die Höfe sind erhaltenswerte Kulturobjekte. Aktive Veränderungen sind weder notwendig noch erwünscht. Die zukünftige Nutzung soll von den Grundeigentümern mitgestaltet werden. (B)
- Dorfkern Förderung C Für Halten ist deshalb die zukünftige Entwicklung des Dorfkerns von grosser Bedeutung. Für die Dorfweise besteht ein genehmigter Gestaltungsplan. Eine Weiterentwicklung dieser Grundlage soll im Laufe der nächsten Planungsperiode in Angriff genommen werden. Es gibt verschiedene Ansätze, jedoch ist eine konkrete Zielsetzung noch nicht erfolgt. Der Planungskredit für ein Qualitätsverfahren wurde an der Gemeindeversammlung abgelehnt. Die Dorfweise bleibt in nächster Zeit unangetastet. Abwarten der allfällige Fusion. Zusätzlich soll mit gezielten Massnahmen die Weiternutzung, Umnutzung und innere Verdichtung des Dorfkerns ermöglicht und gefördert werden. Dazu ist eine intensive Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und Nutzern notwendig (Gebiet C).
Weitere Informationen sind im Kapitel 7.4.2, Schlüsselgebiete aufgeführt.

6.2 Prüfung Zonengrenzen

6.2.1 Spezialzone Museum Wasseramt SMW

Charakterisierung

Die Spezialzone Museum Wasseramt SMW dient dem Erhalt der Anlage. Das zentrale Element ist der Turm. Die restlichen Gebäude sind in einem Halbkreis nördlich vom Turm gelegen. Die Wege sind als Pflasterung oder Kieswege ausgeführt. Die Abgrenzung der Zone wird durch eine Hecke gekennzeichnet.

heutige Ausdehnung



Prüfung

Die gesamte Museumsanlage liegt in der Spezialzone. Es sind keine weiteren Parzellen dieser Zone hinzuzufügen.

Änderungen

Es werden keine Änderungen vorgenommen.

6.2.2 Wohnzone W2a

Charakterisierung

Die Wohnzone W2a dient als Übergangsbereich zum Museum Wasseramt. Daher ist die Zone auch rings um die Spezialzone Museum Wasseramt gelegen. Die Bauten dieser Zone ordnen sich den Bauten des Museums unter im Bezug auf die Höhe und der Bauart. Die anzutreffenden Dachformen sind das Krüppelwalmdach und das Satteldach. Die Vorplätze sind in den meisten Fällen mit einer Pflasterung oder mit Kies ausgeführt. Die Gärten sind stark durchgrünt mit Bäumen und Sträuchern.

heutige Ausdehnung



Prüfung

Im westlichen Bereich verläuft die Zonengrenze nicht entlang der Parzellengrenzen. Dieser Verlauf soll bereinigt werden. Gegen Norden und Osten ist die Dorfstrasse und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA begrenzt. Dies ist im Sinne der Zonennutzung und bleibt so erhalten.

Von Süden her ist das Museum über die Eimattstrasse her erschlossen. Bereits von weitem ist der Turm sichtbar. Um den Fokus auf das Erscheinungsbild des Turmes zu halten, sind bereits alle Grundstücke entlang der Eimattstrasse in der Wohnzone W2a. Auch der südliche Teil des Grundstücks GB 118 soll in diese Zone übergeführt werden, da dieser direkt ersichtlich ist und ebenfalls das Erscheinungsbild des Turmes nicht beeinträchtigen soll. Zudem liegt der nördliche Teil der Parzelle bereits in der Wohnzone W2a.



Bildquelle: Google Maps

Änderungen

Es werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Bereinigung der westlichen Zonengrenze auf die Parzellengrenze
- südlicher Teil GB 118 wird von der Wohnzone W2b in die W2a umgezont

Neue Zonengrenze



6.2.3 Kernzone K

Charakterisierung

Die Kernzone K umfasst einen Grossteil des historischen Dorfkerns. Dies widerspiegelt sich auch in der Bauart der älteren Gebäude. So sind die Dächer grösstenteils als Krüppelwalmdächer ausgeführt und die Fassadengestaltung eher zurückhaltend. Zwischen diesen Bauten sind vereinzelte Neubauten entstanden. Diese weisen in der Regel ein Satteldach auf und heben sich daher im Erscheinungsbild hervor. Auf die Einpassung in die bestehenden Strukturen ist in Zukunft vermehrt Sorge zu tragen. Die Vorplätze sind in verschiedenen Arten ausgeführt. Es gibt sowohl mit Kies ausgeführte und gepflasterte als auch belagte Vorplätze. Die stark durchgrünten Gärten liegen in der Regel hinter den Gebäuden und sind daher nicht von der Strasse aus einsehbar.

Mitten in der Kernzone K liegt das freie Grundstück GB 34. Auf diesem Grundstück liegt eine Gestaltungsplanpflicht. Ein Konzept zur Überbauung dieses Grundstückes ist zu erstellen. Dabei soll auf die unterschiedlichen Bedürfnisse Rücksicht genommen werden. Der Bau von Wohnungen für «Wohnen im Alter» wäre ein denkbarer Ansatz. Dieses Konzept ist auf den genehmigten Gestaltungsplan «Dorf-wiese» anzuwenden. Die Entwicklung soll erst nach einer möglichen Fusion weiterverfolgt werden.

heutige Ausdehnung



Prüfung

Nach der Strassenraumumgestaltung der Kreuzung Dorf- und Hauptstrasse entstanden nördlich der Hauptstrasse zwischen 1980 und 1995 drei Häuser (GB 218, GB 304). Diese gehören somit nicht zum historischen Dorfkern. Jedoch heben sie sich im Erscheinungsbild hervor. Sie befinden sich am Rande der Kernzone. Um die Ansprüche an die bauliche Gestaltung in der Kernzone nicht zu mindern, sind diese Grundstücke aus der Kernzone K in die Wohnzone W2b überzuführen.



Ansicht GB 23 von Westen
Bildquelle: Google Maps



Ansicht GB 218 und GB 304 von Osten
Bildquelle: Google Maps

Ab dem Jahr 1970 entstand westlich der Oeschstrasse zwischen den Landwirtschaftsbetrieb und der Hauptstrasse ein Wohnquartier mit vier Wohnhäusern (GB 28, GB 30, GB 31, GB 306). Diese gehören somit nicht zum historischen Dorfkern. Ihr Erscheinungsbild hebt sich von denjenigen des historischen Dorfkerns ab. Jedoch grenzt das Quartier an drei Seiten an die Kernzone K. Gegen Westen liegt die Uferschutzzone der Oesch.

Obwohl die Gebäude nicht den optischen Anforderungen der Kernzone entsprechen, sollen sie in der Kernzone beibehalten bleiben. Qualitätssichernde Massnahmen im Sinne der Erscheinung sind jedoch im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu verschärfen. Durch das Beibehalten in der Kernzone kann einer Zerstückelung der Kernzone vorgebeugt werden. Zukünftige bauliche Tätigkeiten auf diesen Bau-parzellen sind mit einem verstärkten Blick auf die bauliche Erscheinung zu legen. Die Kernzone soll langfristig erhalten bleiben und das Erscheinungsbild gestärkt werden.



Ansicht an das Quartier von der Rosenstrasse her
Bildquelle: Google Maps

Zwei Höfe entlang der Hauptstrasse im Bereich der Kernzone Richtung Kriegstetten hin sind aufgelöst oder nur noch eingeschränkt bewirtschaftet. Im Zuge der Ortsplanungsrevision wurde die Einzonung geprüft jedoch auf Wunsch der Eigentümer verworfen. Die Hofanlagen stammen aus einer Zeit vor 1950 und sind daher historisch sehr wertvoll für das Dorf. Zudem prägen die stattlichen Höfe die Dorfdurchfahrt stark.



Hauptstrasse 5
Bildquelle: Google Maps



Hauptstrasse 13

Entlang der Hauptstrasse zwischen der Oeschbrücke und der Dorfeinfahrt von Kriegstetten stehen mehrere stattliche Gebäude, welche das Erscheinungsbild des Dorfes stark prägen. Diese befinden sich zurzeit in der Wohnzone W2. Auf Grund des historischen Hintergrunds, der heutigen Erscheinung und Nutzung, sind diese Parzellen (GB 9, GB 12, GB 13) eher der Kernzone K anstatt der Wohnzone W2b zuzuordnen.



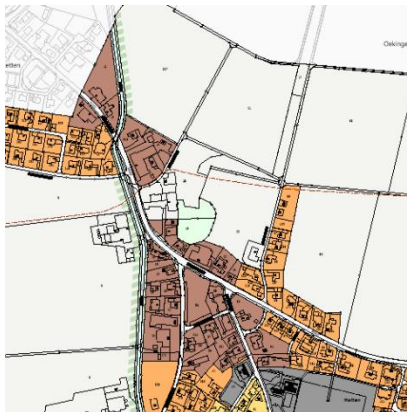
Ansicht Oeschbrücke Richtung Kriegstetten
Bildquelle: Google Maps

Änderungen

Es werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Umzonung der Parzellen GB 9, GB 12, und GB 13 in K
- Umzonung der Parzellen GB 218 und GB 304 in W2b

Geprüfte Zonengrenze



6.3 Prüfung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Charakterisierung	Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grenzt an den historischen Dorfkern. Sie umschliesst die Schulanlagen, die Gemeindeverwaltung und den Sportplatz Spielberg.
heutige Ausdehnung	
Prüfung	In der Gemeinde Halten sind keine weiteren Parzellen vorhanden, welchen den Zweck der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA gemäss §9 Art. 1 des Zonenreglements entsprechen. Eine Aufnahme weiterer Parzellen wird daher abgelehnt. Zurzeit befinden sich 2.25 ha in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA. Diese sind überbaut. Weitere Flächen für diese Zone werden zur Zeit nicht benötigt.
Änderungen	Es werden keine Änderungen vorgenommen.

6.4 Quartieranalyse

Charakterisierung heute In den Wohnquartieren von Halten finden sich generell sorgfältig gepflegte Häuser mit attraktiven Gärten und Vorplätzen. Leerstehende oder vernachlässigte Bauten sind kaum vorhanden. Grössere Veränderungen sind nur in ausgewählten Wohnquartieren erwünscht. Im Gebiet der Erhaltungszone Vöglihus sind keine Massnahmen erforderlich. Das Gebiet soll weiterhin als Siedlungsgebiet ausgeschieden sein, aber nicht erweitert werden.

Lage der Gemeinde Der nord-westliche Teil der Gemeinde Halten grenzt an die Gemeinde Kriegstetten. In diesem Bereich sind grundsätzlich dichte Bebauungen der Grundstücke anzutreffen. Der östliche Teil der Gemeinde ist eher im ländlichen Style bebaut in Bezug auf die vorhandenen Dichten. Die Gemeinde Halten bildet den Übergang von der agglomerationsgeprägten Gemeinde Kriegstetten zu der ländlichen Gemeinde Drei Höfe. Diese Stellung widerspiegelt sich auch in der Bebauungsart der Parzellen.



Strategie Die innere Verdichtung soll vor allem im agglomerationsgeprägten Raum gefördert werden. Dabei sind die Auswirkungen auf den Dorfkern und die Landschaft zu beachten. Allfällige Veränderungen im ländlichen Bereich sind gut in Bezug auf die Siedlungsqualität und die Eingliederung in die Landschaft zu prüfen.

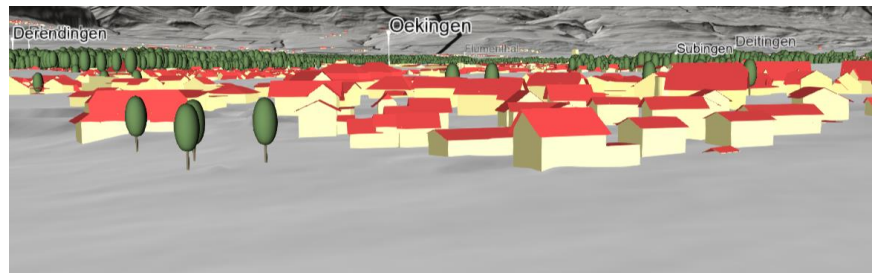
Quartiere Für die Quartieranalyse ist die Gemeinde Halten in 19 Quartiere unterteilt worden. Anhand des Überbauungszeitpunktes und der vorhandenen Dichte sind Massnahmenvorschläge erarbeitet worden. Diese sind gemeinsam mit der Gemeinde ausgewertet worden. Die Tabelle der Quartieranalyse ist im Anhang aufgeführt.



Planausschnitt Überbauungszeitpunkt der Quartiere

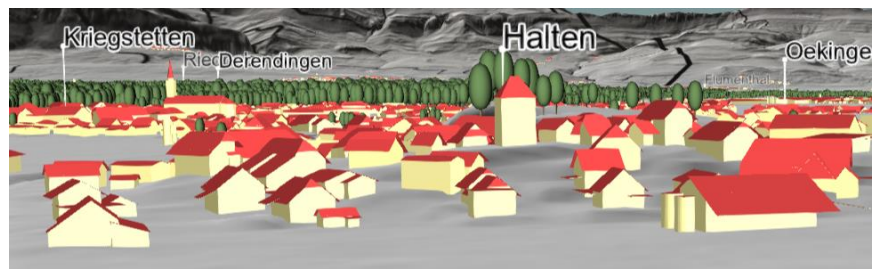
Topografie

Mithilfe des Geoportals map.geo.admin.ch sind topografisch wichtige Hoch- und Tiefpunkte festgelegt worden.



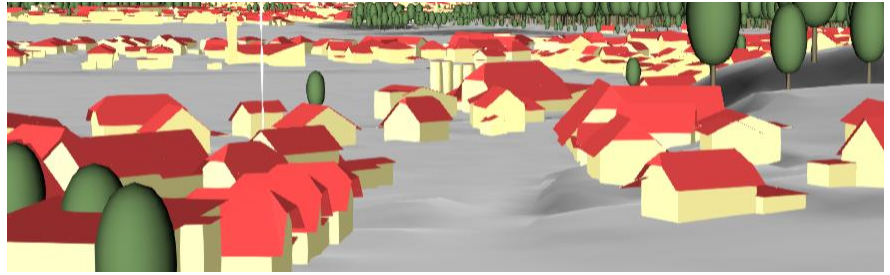
Blick an das Quartier 11 Usserfeld von Süden her.

Das Quartier Usserfeld befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsgebietes. Es liegt in einer leichten Muldlage. Das Gelände steigt Richtung Norden an. Höhere Bauten oder eine dichtere Bebauung sind daher an dieser Stelle nicht erwünscht.



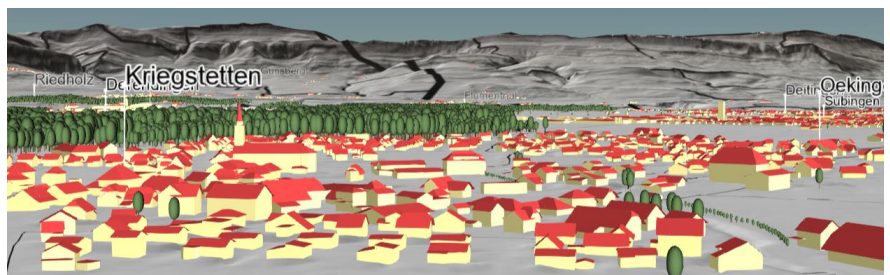
Blick an das Museum Wasseramt von Süden her

Das Museum Wasseramt liegt an einer exponierten Lage. Gegen Westen Richtung Oesch fällt das Gelände stetig ab. Gegen Osten fällt das Gelände in einem geringeren Ausmass.



Blick an das Quartier 7 entlang der Hauptstrasse von Osten her

Die Gebäude nördlich der Hauptstrasse (rechts auf Bild) liegen an einer exponierten Lage. Eine zu dichte oder hohe Bebauung an dieser Lage wird explizit ausgeschlossen.



Blick an das Gebiet 2 Mülimatt von Süden her

Das Quartier Mülimatt grenzt an das Siedlungsgebiet der Gemeinde Kriegstetten. Im Quartier ist vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Das angrenzende Quartier in Kriegstetten besitzt 2-3 Vollgeschosse und ist mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Topografisch ist der Bereich Kriegstetten höher gelegen als derjenige von Halten.

Auswertung der Quartiere

Anschliessend werden die einzelnen Quartiere anhand der Ergebnisse der Quartieranalyse auf ihr Potenzial für die innere Verdichtung geprüft.

Nr. 1	Dorfeinfahrt Nord-West	agglomerationsgeprägt
Das prägende Erscheinungsbild der Dorfeinfahrt soll in der heutigen Form möglichst erhalten bleiben. Eine Erhöhung der Nutzungsziffer ist daher in diesem Bereich nicht erwünscht. In diesem Quartier soll die innere Verdichtung nicht aktiv gefördert werden.		

Nr. 2	Mülimatt	agglomerationsgeprägt
Das Quartier Mülimatt ist heute ein eher locker überbautes Einfamilienhausquartier, welches an das Siedlungsgebiet von Kriegstetten grenzt. Im angrenzenden Quartier in Kriegstetten ist eine dichtere und höhere Bebauung anzutreffen. Die Gebäude im Quartier Mülimatt sind um das Jahr 1975 entstanden. Auf Grund der damaligen Bauart und der heutigen Bewohner, ist ein grosses Veränderungspotenzial in diesem Bereich möglich. Die innere Verdichtung soll daher in diesem Bereich aktiv gefördert werden. Daher wird eine Erhöhung der Überbauungsziffer von 0.05 vorgenommen.		

Nr. 3	historische Höfe entlang Hauptstrasse	agglomerationsgeprägt
<p>Die Bauernhöfe entlang der Hauptstrasse sind aus historischer Sicht sehr wertvoll für die Gemeinde. Die Bauten sind in der heutigen Form möglichst zu erhalten. Eine Erhöhung der Nutzungsziffer ist daher in diesem Bereich nicht erforderlich. In diesem Quartier soll die bauliche innere Verdichtung nicht aktiv gefördert werden.</p>		
Nr. 4	Dorfkern Entwicklung	agglomerationsgeprägt
<p>Der Dorfkerne Entwicklung umschliesst grosse Teile des historischen Dorfkernes. Die Bauart der Häuser ist noch sehr an die historischen Bauten angelehnt. Jedoch entsteht durch die vorhandene Dichte eine eher agglomerationsgeprägte Bebauung. Durch die Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten wird das Quartier belebt. Dies fördert die Siedlungsqualität. Um zukünftige und innovative Ideen zu unterstützen, soll die Nutzungsziffer dementsprechend angepasst werden. Für die freie Parzelle ist eine Strategie zu entwickeln, welche die Bedürfnisse der Bevölkerung mit einbezieht.</p>		
Nr. 5	Dorfkern West	agglomerationsgeprägt
<p>Der Dorfkerne West liegt in einer leichten Muldlage. Durch die vorhandene Bebauung und die Nähe zu Kriegstetten, handelt es sich um ein agglomerationsgeprägtes Quartier. Die innere Verdichtung kann in diesem Bereich gefördert werden. Parzellen werden ausgeschlossen, wenn es zu einem Konflikt mit dem Turm kommen könnte. Für die anderen Grundstücke wird eine Erhöhung der Überbauungsziffer von 0.05 vorgenommen. Der Nutzungsbonus wird auf die Parzelle westlich der Oeschstrasse angewendet.</p>		
Nr. 6	historischer Dorfkerne Erhalt	agglomerationsgeprägt
<p>Der historische Dorfkerne im Bereich des Museums Wasseramt ist in der heutigen Form zu erhalten. Eine Veränderung wird nicht erwünscht. Es sollen keine Massnahmen zur Förderung der inneren Verdichtung getroffen werden.</p>		
Nr. 7	erweiterter Dorfkerne entlang Hauptverkehrsachsen	agglomerationsgeprägt
<p>Dieses Quartier gehört auch noch zum agglomerationsgeprägten Bereich der Gemeinde. Eine Förderung der inneren Verdichtung wird daher angestrebt. Aus topografischen Gründen können jedoch nur bei den Grundstücken südlich der Hauptstrasse die Überbauungsziffer um 0.05 erhöht werden.</p>		
Nr. 8	öffentliche Anlagen	agglomerationsgeprägt
<p>Bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sollen keine zu strikten Einschränkungen gemacht werden, damit zukünftige innovative Ideen umgesetzt werden können.</p>		

Nr. 9	Turmacker Mitte	ländlich
<p>Das Quartier Turmacker Mitte ist ein modernes Quartier, welches im Laufe der letzten 20 Jahre entstanden ist. Durch die neuzeitige Bauweise und den Gestaltungsplan ist ein Quartier mit einem hohen Standard entstanden. Auf Grund der vorhandenen Bebauung, besitzt das Quartier kaum Potenzial zur Förderung der inneren Verdichtung. Daher sind keine zusätzlichen Massnahmen vorgesehen. Das das Gebiet vollständig überbaut ist soll der Gestaltungsplan aufgehoben werden.</p>		
Nr. 10	Turmacker Süd	ländlich
<p>Im Bereich Turmacker Süd sind ländliche Quartiere angesiedelt. Dieser Quartiercharakter und Charm sind zu erhalten. Mit der neu eingeführten minimalen Überbauungsziffer wird ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gefördert. Zusätzliche Massnahmen zur Förderung der inneren Verdichtung sind keine zu treffen.</p>		
Nr. 11	Usserfeld	ländlich
<p>Das Quartier Usserfeld liegt am südlichen Rand des Siedlungsgebietes in einer leichten Muldlage. Dadurch entsteht eine terrassenartige Anordnung mit den dahinterliegenden Gebäuden. Auf Grund der Gebäudealter sind Veränderungen in der nächsten Planungsperiode denkbar. Jedoch sind auf Grund der topologischen Lage keine höheren Bauten zulässig. Auch durch die Lage am Siedlungsrand sollte die Gebäudedichte nicht enorm vergrössert werden. Für den haushälterischen Umgang mit dem Boden sorgt die minimale Überbauungsziffer. Ebenfalls wird bei der Festlegung der maximalen Überbauungsziffer darauf geachtet, dass eine Mehrheit der Gebäude eine Erweiterungsmöglichkeit bekommen.</p>		
Nr. 12	Grossacker	ländlich
<p>Das Quartier Usserfeld liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes in einer leicht exponierten Lage. Von der Hauptstrasse aus ist das Quartier gut ersichtlich. Auf Grund der Gebäudealter sind Veränderungen in der nächsten Planungsperiode denkbar. Jedoch sind auf Grund der topologischen Lage keine höheren Bauten zulässig. Auch durch die Lage am Siedlungsrand sollte die Gebäudedichte nicht enorm vergrössert werden. Für den haushälterischen Umgang mit dem Boden sorgt die minimale Überbauungsziffer. Ebenfalls wird bei der Festlegung der maximalen Überbauungsziffer darauf geachtet, dass eine Mehrheit der Gebäude eine Erweiterungsmöglichkeit bekommen.</p>		
Nr. 13	Talacker	ländlich
<p>Das Quartier Talacker ist ein eher neues Quartier. Die grossen Gärten sind gegen die Hauptstrasse gerichtet. Somit sind die Gebäude gut durch Sträucher und Bäume verdeckt. Eine verdichtete Bauweise wird hier auf Grund der Gebäudealter ausgeschlossen. Im Rahmen der nächsten Planungsperiode sind keine grossen Veränderungen</p>		

denkbar. Für die Sicherstellung des häuslicherischen Umganges mit dem Boden sorgt die minimale Überbauungsziffer.

Nr. 14	äusserer Turmacker Nord	ländlich
--------	-------------------------	----------

Dieses Quartier ist im Zeitraum von 1970 bis 1990 entstanden. Erste Veränderungen sind daher im Zuge der nächsten Planungsperiode denkbar. Der heutige Bebauungsstandart weist eine gute Dichte auf. Diese soll im Falle von Ersatzbauten erhalten bleiben. Um den Quartiercharakter zu wahren, werden auf weitere Massnahmen zur aktiven Förderung der inneren Verdichtung verzichtet.

Nr. 15	äusserer Turmacker Süd	ländlich
--------	------------------------	----------

Dieses Quartier umfasst die Gebäude entlang dem südöstlichen Bereich der Dorfstrasse. Die Gebäude sind im Zeitraum zwischen 1960 und 1970 entstanden. Veränderungen in der nächsten Planungsperiode sind daher denkbar. Südlich der Dorfstrasse sollen keine zu grossen Veränderungen stattfinden, da diese Gebäudereihe das Siedlungsgebiet begrenzt. Das Erscheinungsbild von der Oesch her soll im heutigen Rahmen bewahrt werden. Nördlich der Dorfstrasse sollten auch keine zu grossen Veränderungen stattfinden, da dieser Bereich inmitten des ländlichen Dorfteiles liegt. Ersatzbauten sollen sich daher an der heutigen Struktur und den umliegenden Bauten orientieren.

Nr. 16	Winkelfeld Nord	ländlich
--------	-----------------	----------

An der östlichen Dorfeinfahrt liegt das um 1970 erbaute Quartier Winkelfeld Nord. Eine Veränderung auf Grund der Gebäudealter ist denkbar. Zur Wahrung des Erscheinungsbildes sollten keine zu grossen Veränderungen angestrebt werden. Um den Quartiercharakter zu wahren, werden auf weitere Massnahmen zur aktiven Förderung der inneren Verdichtung verzichtet.

Nr. 17	Winkelfeld Süd	ländlich
--------	----------------	----------

Das Quartier Winkelfeld Süd ist ein eher neues Quartier. Von der Hauptstrasse aus sind die Gebäude und diverse Bäume sichtbar. Eine verdichtete Bauweise wird hier auf Grund der Gebäudealter ausgeschlossen. Im Rahmen der nächsten Planungsperiode sind keine grossen Veränderungen denkbar. Allgemein weist das Quartier eine gute Bebauungsdichte auf.

Nr. 18	Winkelfeld Ost	ländlich
--------	----------------	----------

Hierbei handelt es sich um ein ausgesiedeltes Quartier mit vier Gebäuden. Eine Erweiterung ist nicht angedacht. Daher werden auch keine zusätzlichen Massnahmen zur Förderung der inneren Verdichtung getroffen.

Nr. 19	Vögelishus	ländlich
--------	------------	----------

Hierbei handelt es sich um ein ausgesiedeltes Quartier mit sechs Gebäuden. Eine Erweiterung ist nicht angedacht. Daher werden auch keine zusätzlichen Massnahmen zur Förderung der inneren Verdichtung getroffen.

6.5 Aussenräume

Charakterisierung	Die Siedlungsqualität von Halten ist beeinflusst vom Bezug zur freien Landschaft und zu den Grünräumen. Ein grosser Teil der Bauten hat auf mindestens einer Seite direkten Anschluss an einen Grünraum oder die Landschaft. Diese Qualität gilt es auch in Zukunft zu sichern.
Bestehende Qualitäten	Insbesondere im Bereich des Turmes und den ihm umgebenden Bauten, sowie die Landwirtschaftsbauten am Dorfeingang zwischen Kriegstetten und Halten prägen mit ihren Aussenräumen den Charakter des Dorfes. Diese beiden Gebiete sind in der jetzigen Nutzung und Gestaltung möglichst zu erhalten. Ebenfalls sind die Vorplätze im Bereich des Dorfkerns von besonderer Schönheit. Die Materialisierung und Qualität soll erhalten bleiben.
Aufwertung Aussenräume allgemeines	Die Umweltkommission hat bereits erste Massnahmen unternommen zur Aufwertung der Aussenräume. Weitere Projekte sind geplant. Eine Art Schaugarten mit verschiedenen Elementen zur Förderung der Biodiversität soll im Jahr 2020 erstellt werden. Dieser soll für die Einwohner als Beispiel für die eigenen Privatgärten dienen.
Aufwertung Aussenräume öffentlicher Raum	Auf den Grundstücken der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA sind keine Massnahmen für die Förderung der Biodiversität im Rahmen der Ortsplanungsrevision ausgearbeitet worden. Die Aufwertungsarbeiten im Bereich der Gemeindeverwaltung der vergangenen Jahre sollen fortgeführt werden. So ist zum Beispiel angedacht die vorhandenen Kiesbetten mit Lavendel aufzufrischen.
Aufwertung Aussenräume privaten Raum	Die Grundeigentümer können sich am Schaugarten der Gemeinde orientieren.
Aufwertung Aussenräume Zonenreglement	<ul style="list-style-type: none"> • explizites Verbot von Neophyten • standortheimische, regionstypische Umgebungsbegrünung
Umweltkommission	Die Umweltkommission soll ihr Engagement zur Förderung der Biodiversität auf den gemeindeeigenen Grundstücken beibehalten. Somit soll die Bevölkerung vermehrt auf dieses Thema sensibilisiert werden und anhand eines Schaugartens praktische Umsetzungsbeispiele erleben. Steingärten sollen nicht explizit im Zonenreglement verboten werden. Zukünftig soll aber die Umweltkommission vermehrt über diese Thematik informieren. Die Steingärten sollen auf freiwilliger Basis der Anwohner vermieden werden.
Fazit	Mit der Aufwertung der Aussenräume und den Massnahmen zur Förderung der Biodiversität wird die Siedlungsqualität gesteigert.

6.6 Herleitung Überbauungsziffer

Grundlage

Bislang ist in der Gemeinde Halten die Ausnützungsziffer angewendet worden. Diese soll neu durch die Überbauungsziffer abgelöst werden. Zur Festlegung der Überbauungsziffer werden bestehende Musterquartiere analysiert. Dafür werden die Grundlagedaten aus dem GIS ausgewertet. Neben der maximalen Überbauungsziffer wird auch eine minimale Überbauungsziffer festgelegt. Diese soll einen haushälterischen Umgang mit dem Boden bezwecken.

Auswertung

Zone	rechtsgültige max. AZ	Auswertung bestehende ÜZ				neue ÜZ
		min.	max.	Median*	Mittel**	min. - max.
W2a	0.40	0.16	0.30	0.22	0.23	0.20 – 0.25
W2b	0.40	0.15	0.26	0.20	0.20	0.20 – 0.30
W2b+	0.40	0.14	0.42	0.18	0.21	0.20 – 0.35
K	0.60	0.12	0.34	0.20	0.21	0.15 – 0.35
E	0.40	0.18	0.28	0.21	0.22	gemäss Bestand

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

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

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

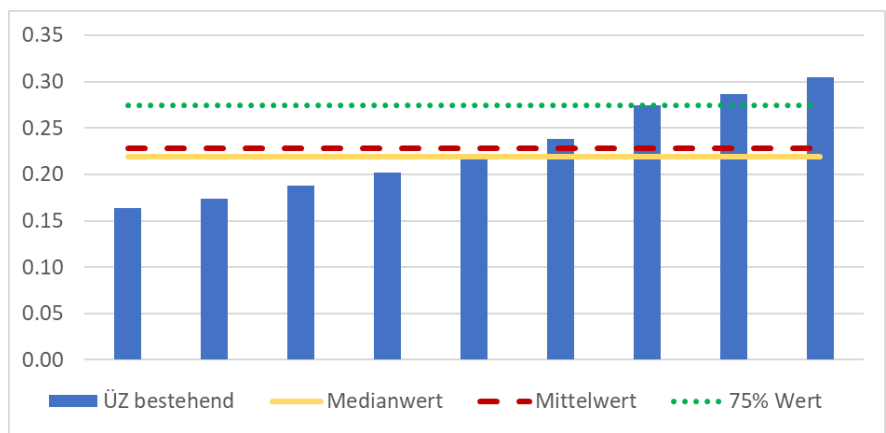
Ausnahmen

Für die Spezialzone Museum Wasseramt SMW und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA werden keine Überbauungsziffern festgelegt. Somit können die Zwecke der beiden Zonen ohne Einschränkungen erfüllt werden. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA könne somit zukünftige und innovative Ideen unterstützt werden.

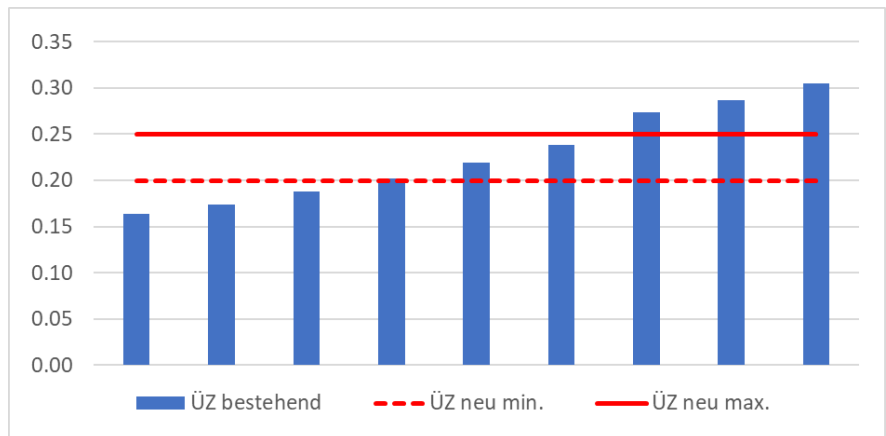
Musterquartier W2a



ÜZ best. min.	ÜZ best. max.	ÜZ best. Median	ÜZ best. Mittel	75% Wert
0.16	0.30	0.22	0.23	0.27



Die neu festgelegten «ÜZ neu» Werte sind: min.:0.20 max.:0.25

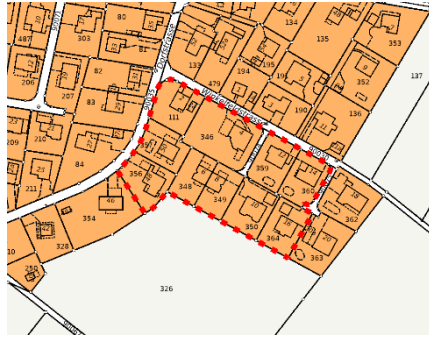


Zur Analyse des Verdichtungspotenzials werden die Bebauungswerte ausgewertet. Die vorhandene Bebauung liegt bei 91% der maximal möglichen Bebauung. Das Verdichtungspotenzial liegt bei 9%.

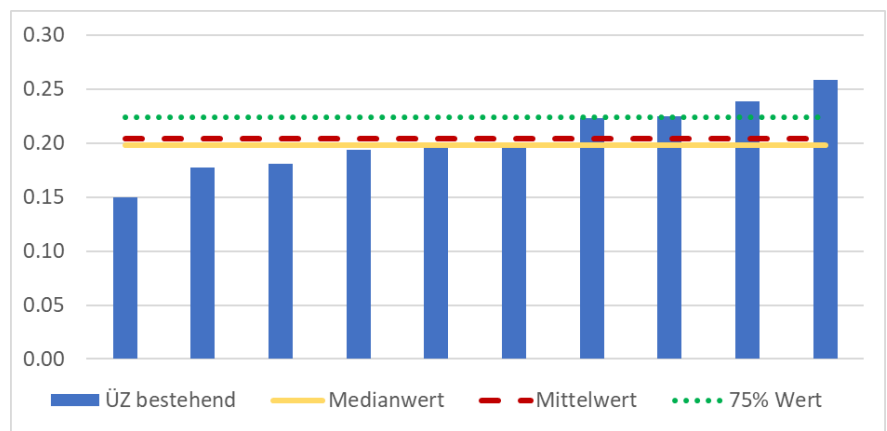
Fazit

Das Musterquartier W2a verfügt mit den vorgeschlagenen ÜZ über ein geringes Verdichtungspotenzial. In diesem Bereich soll wegen der Nähe zum Museum Wasseramt die innere Verdichtung nicht gefördert werden. Der heutige Stand wird als gut erachtet und soll erhalten bleiben.

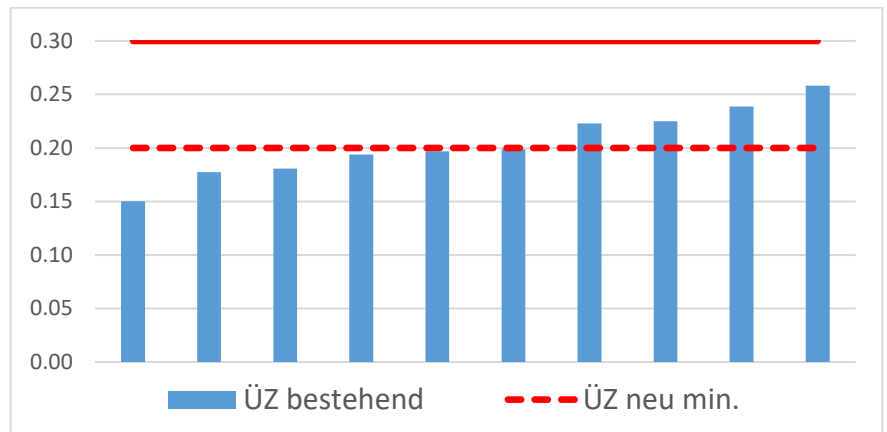
Musterquartier W2b



ÜZ best. min.	ÜZ best. max.	ÜZ best. Median	ÜZ best. Mittel	75% Wert
0.15	0.26	0.20	0.20	0.22



Die neu festgelegten «ÜZ neu» Werte sind: min.:0.20 max.:0.30



Zur Analyse des Verdichtungspotenzials werden die Bebauungswerte ausgewertet. Die vorhandene Bebauung liegt bei 67% der maximal möglichen Bebauung. Das Verdichtungspotenzial liegt bei 33%.

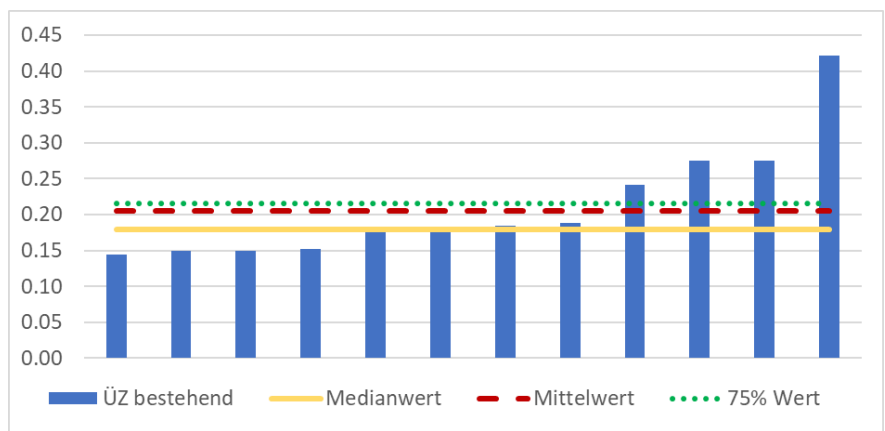
Fazit

Das Musterquartier W2 verfügt mit den vorgeschlagenen ÜZ über ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial. Der max. Wert richtet sich nach den höchsten bestehenden Werten. Eine Mehrheit verfügt über die Möglichkeit, das Wohnhaus geringfügig zu erweitern. Die innere Verdichtung soll nicht stark gefördert werden. Jedoch sollen einige Optionen ermöglicht werden.

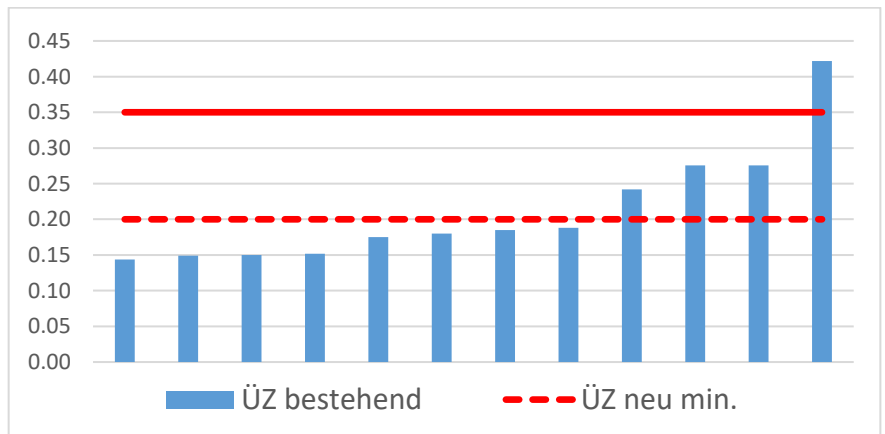
Musterquartier W2b+



ÜZ best. min.	ÜZ best. max.	ÜZ best. Median	ÜZ best. Mittel	75% Wert
0.14	0.42	0.18	0.21	0.22



Die neu festgelegten «ÜZ neu» Werte sind: min.:0.20 max.:0.35



Zur Analyse des Verdichtungspotenzials werden die Bebauungswerte ausgewertet. Die vorhandene Bebauung liegt bei 62% der maximal möglichen Bebauung. Das Verdichtungspotenzial liegt bei 38%.

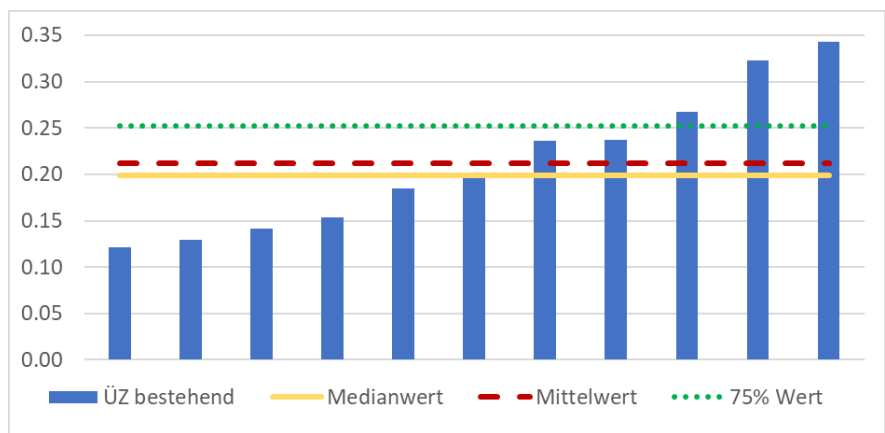
Fazit

Das Musterquartier W2b+ verfügt mit den vorgeschlagenen ÜZ über ein erhöhtes Verdichtungspotenzial. Der max. Wert wird so gewählt, dass alle Grundstücke ein Verdichtungspotenzial vorweisen können. In dieser Zone sind Quartiere, in denen die innere Verdichtung besonders gefördert werden soll.

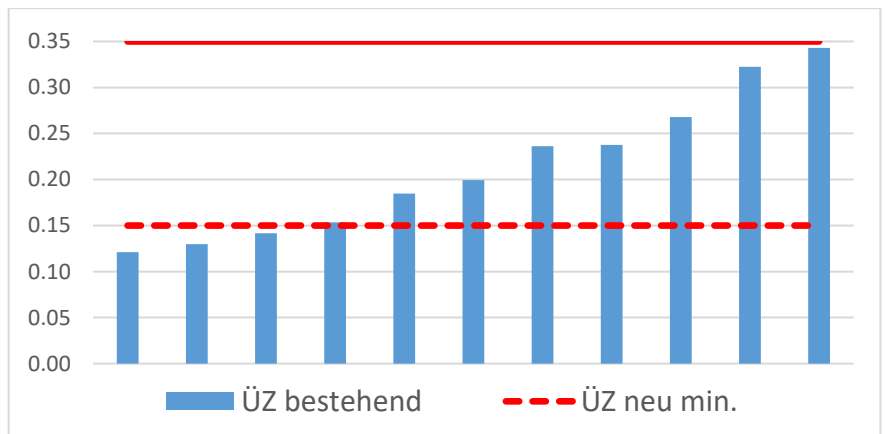
Musterquartier K



ÜZ best. min.	ÜZ best. max.	ÜZ best. Median	ÜZ best. Mittel	75% Wert
0.12	0.34	0.20	0.21	0.25



Die neu festgelegten «ÜZ neu» Werte sind: min.:0.15 max.:0.35



Zur Analyse des Verdichtungspotenzials werden die Bebauungswerte ausgewertet. Die vorhandene Bebauung liegt bei 63% der maximal möglichen Bebauung. Das Verdichtungspotenzial liegt bei 37%.

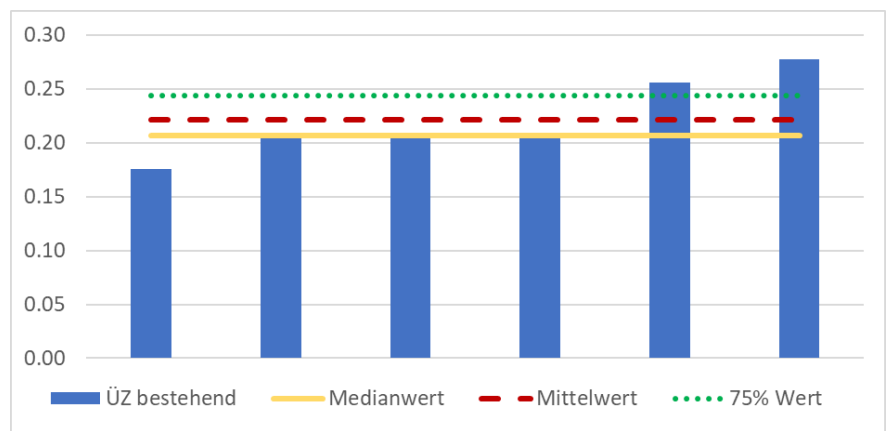
Fazit

Das Musterquartier K verfügt mit den vorgeschlagenen ÜZ über ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial. Der max. Wert richtet sich nach den höchsten bestehenden Werten. Eine Mehrheit verfügt über die Möglichkeit, das Wohnhaus geringfügig zu erweitern. Die innere Verdichtung soll nicht stark gefördert werden. Jedoch sollen einige Optionen ermöglicht werden.

Musterquartier E



ÜZ best. min.	ÜZ best. max.	ÜZ best. Median	ÜZ best. Mittel	75% Wert
0.18	0.28	0.21	0.22	0.24



Die neu festgelegten «ÜZ neu» haben sich am Bestand zu orientieren.

Fazit

Die Erhaltungszone Vögelishus EZ soll sich baulich nicht weiter verdichten. Bei Bauvorhaben ist daher die bestehende Überbauungsziffer als Orientierung beizuziehen.

6.7 Herleitung Grünflächenziffer

Grundlage

Zur Festlegung der Grünflächenziffer werden bestehende Musterquartiere analysiert. Dafür werden die Grundlagedaten aus dem GIS ausgewertet. Diese werden anschliessend mit der bestehenden Grünflächenziffer und dem Entwicklungsziel der betreffenden Zone abgeglichen.

Die Berechnung der bestehenden Grünflächenziffer hat auf Grundlage der alten Berechnungsweise erfolgt.

Auswertung

Zone	rechtsgültige min. GfZ	Auswertung bestehende ÜZ				neue GfZ min.
		min.	max.	Median*	Mittel**	
W2a	40%	52%	77%	65%	65%	40%
W2b	40%	53%	77%	62%	65%	40%
W2b+	40%	37%	79%	73%	69%	40%
K	40%	38%	82%	71%	66%	40%
E	40%	53%	66%	58%	58%	40%
ÖBA	40%	-	-	-	-	20%

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

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

Eine begrünte Umgebung steigert die Qualität der Aussenräume und fördert die Siedlungsqualität. Aus diesem Grund sind die Grünflächenziffern ein wichtiger Bestandteil des Zonenreglements. Sie sollten so hoch wie möglich angesetzt werden, ohne dass es zu Konflikten mit den Zielen der inneren Verdichtung kommt.

Änderungen

Die Grünflächenziffer der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA liegt zurzeit bei 40%. Diese soll den vorliegenden Gegebenheiten entsprechend angepasst werden. Bei der Kreisschule HOEK auf dem Grundstück GB 42 liegt heute ein Grünflächenanteil von rund 28% vor. Um zukünftigen Konflikten entgegen zu wirken, soll die Grünflächenziffer im Rahmen der Ortsplanungsrevision angepasst werden. Neu wird eine Grünflächenziffer von mindestens 20% in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA vorgeschrieben.

Bei den übrigen Zonen werden die Grünflächenziffern von 40% beibehalten. Die minimale Grünflächenziffer wird nicht erhöht. Dies ist eine Entscheidung von Seiten Gemeinde, um auf die neue Berechnungsart der Grünflächenziffer zu reagieren. Im Abgleich mit vergleichbaren Gemeinden, ist eine Grünflächenziffer von 40% in Halten als angemessen einzustufen.

7 Massnahmen zur inneren Verdichtung

7.1 Massnahmen Zonenreglement

Allgemeines

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

Ausnützungsziffer alt

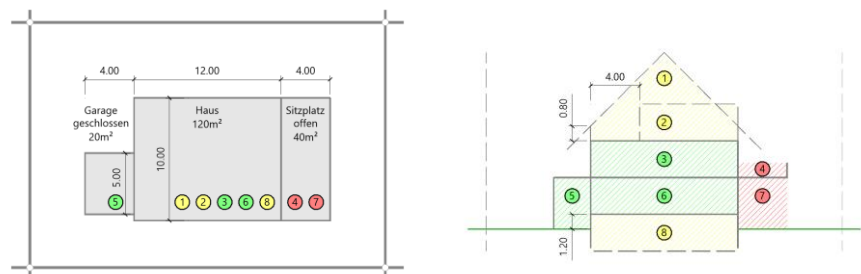
Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu der anrechenbaren Landfläche.

anrechenbar:

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

nicht anrechenbar:

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



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

Überbauungsziffer neu

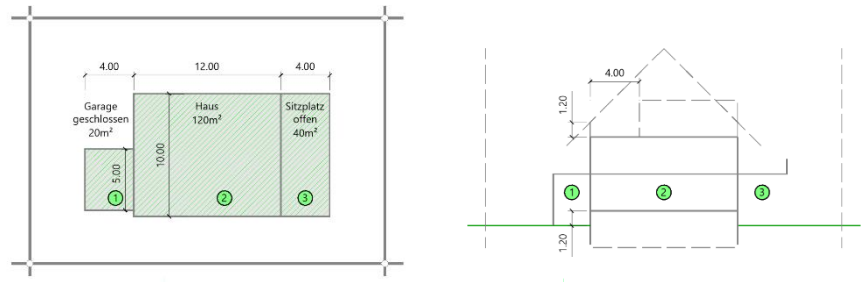
Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der überbauten Grundfläche zu der anrechenbaren Landfläche.

anrechenbar:

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

Vorteile:

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

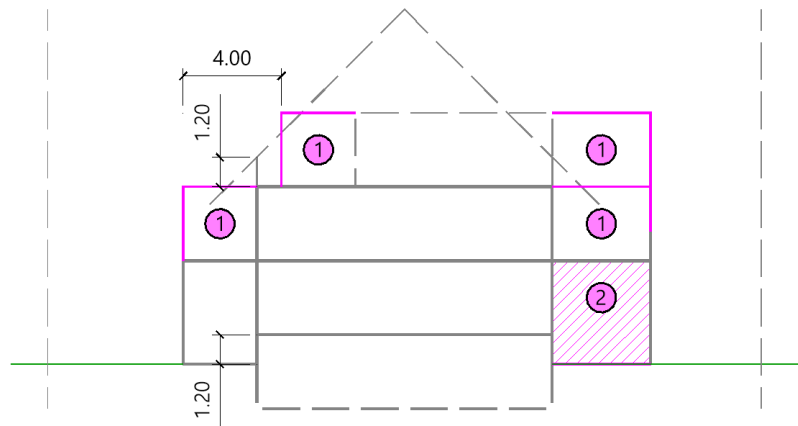


$$\text{Gebäudefläche} = 20\text{m}^2 + 120\text{m}^2 + 40\text{m}^2 = 180\text{m}^2$$

Neuerungen

Folgende neue Möglichkeiten sind mit der Überbauungsziffer möglich:

1. Aufbauten
2. Sitzplatz mit geschlossenen Wänden



7.2 Massnahmen Zonierung

7.2.1 Massnahmen Wohnzone W2a

Die Wohnzone W2a wird beibehalten. Mit der Einführung der Überbauungsziffer wird die Überbaumöglichkeit erhöht. Die minimale Überbauungsziffer soll einen haushälterischen Umgang mit dem Boden gewährleisten. Zukünftig sind 1-2 geschossige Wohnbauten erlaubt. Damit soll eine Unterordnung der Gebäude zum Turm sichergestellt werden. Die maximale Gebäudelänge von 25.00m wird beibehalten.

7.2.2 Massnahmen Wohnzone W2b

Die Wohnzone W2b wird beibehalten. Mit der Einführung der Überbauungsziffer wird die Überbaumöglichkeit erhöht. Die minimale Überbauungsziffer soll einen haushälterischen Umgang mit dem Boden gewährleisten. Zukünftig sind nur noch 2 geschossige Wohnbauten erlaubt. Die maximale Gebäudelänge wird von 25.00m auf 28.00m verlängert.

7.2.3 Massnahmen Kernzone K

Die Kernzone K wird beibehalten. Mit der Einführung der Überbauungsziffer wird die Überbaumöglichkeit erhöht. Die minimale Überbauungsziffer soll einen haushälterischen Umgang mit dem Boden gewährleisten. Zukünftig sind 2 geschossige Wohnbauten oder 3 baurechtlich 3-geschossig mit reduzierte Gebäudehöhe erlaubt. Die maximale Gebäudelänge wird von 30.00m auf 35.00m verlängert.

7.2.4 Massnahmen Erhaltungszone EZ

Die Erhaltungszone E wird beibehalten. Mit der Einführung der Überbauungsziffer wird die Überbaumöglichkeit erhöht. Die minimale Überbauungsziffer soll einen haushälterischen Umgang mit dem Boden gewährleisten. Zukünftig sind 1-2 geschossige Wohnbauten erlaubt. Damit soll eine gute Eingliederung in die umliegende Landschaft gewährleistet werden. Die maximale Gebäudelänge wird von 25.00m auf 28.00m verlängert.

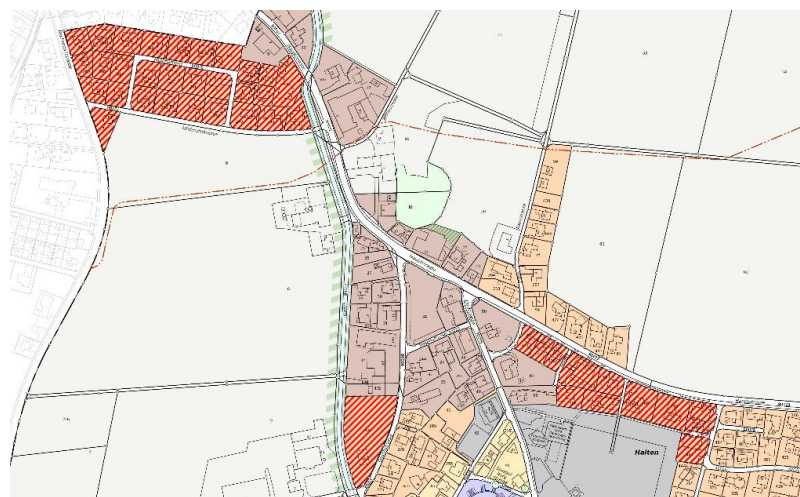
7.2.5 Massnahmen Spezialzone Museum Wasseramt

Die Spezialzone Museum Wasseramt SMW wird neu eingeführt. Sie dient der Erhaltung des Museum Wasseramt.

7.3 Erweiterte Massnahmen

7.3.1 Erhöhung ÜZ + 0.05

Im Zuge der Ortsplanung sind Gebiete evaluiert worden, in denen die innere Verdichtung gefördert werden soll. Die ausführliche Analyse ist im Kapitel 6.4, Quartieranalyse aufgeführt. In diesen Bereichen sind auch Mehrfamilienhäuser erwünscht. Zum Anreiz für eine dichtere Bauweise wird dort die Überbauungsziffer um 0.05 erhöht. Diese darf nur bei zusätzlichen Wohneinheiten beansprucht werden.



Schraffur rot: Gebiete ÜZ +0.05

7.3.2 Aufzonungen

Auf die Einführung von einer Wohnzone W3 wird verzichtet. Einerseits um das Erscheinungsbild der Gemeinde und die Abstimmung mit der umliegenden Landschaft zu wahren. Andererseits, da es keine grossflächig unbebauten Gebiete gibt, in denen sich die Wohnzone W3 anwenden liesse. Somit bleibt der Charakter der Gemeinde erhalten.

7.4 Zusammenfassung

7.4.1 Strategie

Allgemeines	Die agglomerationsgeprägte Gemeinde Halten grenzt direkt an das Siedlungsgebiet von Kriegstetten. Halten möchte von der Zentrumsnähe zur aufstrebenden Gemeinde Kriegstetten profitieren, welche sich zu einer Zentrumsgemeinde im mittleren Wasseramt etablieren möchte. Zusätzlich möchte die Gemeinde ihren Beitrag zur Förderung der inneren Verdichtung beitragen. Dabei sollen den Aspekten der Siedlungsqualität und der Eingliederung in die umliegende Landschaft gebührend Gewicht getragen werden.
Siedlungsqualität	Zum Erhalt und zur Förderung der Siedlungsqualität sind mehrere Ansätze erarbeitet worden: <ul style="list-style-type: none">• Belebung des Dorfzentrums und des Dorfkerns• Durchgrünung erhalten• Sensibilisierung für die Thematik Biodiversität bei Landwirten und der Bevölkerung
Landschaft	Die innere Verdichtung soll vorwiegend im westlichen Teil des Siedlungsgebietes hin zum Siedlungsgebiet von Kriegstetten gefördert werden. Im östlichen Teil des Siedlungsgebietes soll die innere bauliche Verdichtung weniger gefördert werden. Es soll ein schrittweiser Übergang vom Siedlungsgebiet hin zur offenen Landschaft entstehen.

7.4.2 Schlüsselgebiete

Das Siedlungsgebiet ist zum grössten Teil überbaut. Nur einzelne Parzellen mit einer Gesamtfläche von rund 1ha. Um die Ziele der Strategie zu erreichen ist es notwendig diese räumlich zuzuordnen und allfällig neue Flächen einzuzonen. Im Zuge der Ortsplanungsrevision sind **drei** Schlüsselgebiete bestimmt worden.



Legende

Schlüsselgebiet A: Dorfwiese
Schlüsselgebiet B: Dorfkern
Schlüsselgebiet C: Dorfzentrum

Dorfwiese

Die Dorfwiese liegt an einer strategisch wertvollen Lage. Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde. Auf Grundlage der Vision für die zukünftige Nutzung ist ein Gestaltungsplan erarbeitet worden. Dieser ist am 6. Mai 2013 mit RRB 803 in Kraft getreten.

Die Gemeinde ist sich dem Potenzial dieser letzten grösseren unbebauten Baulandreserve in ihrem Eigentum bewusst. Sie möchte dieses auch strategisch sinnvoll und nachhaltig entwickeln. Von der vorzeitigen Aufhebung des genehmigten Gestaltungsplans wird abgesehen.

Es besteht kein Überbauungsdruck seitens der Gemeinde. Ein konkreteres Zielbild für die zukünftige Nutzung der Dorfwiese soll daher in der nächsten Planungsperiode erarbeitet und nach Möglichkeit umgesetzt werden. Dabei sind die oben genannten Ansätze zur Siedlungsqualität zu verfolgen und zu konkretisieren. Die Bearbeitung soll erst nach einer allfälligen Fusion erfolgen.

Dorfkern

Neben der Dorfwiese ist auch im südlich liegenden Teil des Dorfkerns ein Schlüsselgebiet in der vorliegenden Ortsplanungsrevision. In Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern sollen mögliche Umnutzungen der grossen Gebäude in der Kernzone erarbeitet werden.

Erste Erfolge konnte bei den Gebäuden Dorfstrasse 2 und 4 erzielt werden. Diese Gebäude haben im Verlauf der letzten Jahre den Prozess einer Umnutzung durchlaufen. Beim Gebäude an der Oeschstrasse 14

ist aufgrund der aktuellen Nutzung eine solche Umnutzung ausgeschlossen. Bei den weiteren Gebäuden ist die Gemeinde bestrebt, ebenfalls individuell angepasste Lösungsansätze für eine Umnutzung im Sinne der inneren Verdichtung in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern zu erarbeiten. Dies ist jedoch stark abhängig von der aktuellen und zukünftig angedachten Nutzung durch die Grundeigentümer.

Dorfzentrum

Das Dorfzentrum liegt im Bereich zwischen der Kreisschule HOEK und dem Clubhaus des HSV und umschliesst ebenfalls den Bereich des Museum Wasseramt. Dieses Gebiet soll zukünftig gefördert werden. In einem Projekt ausserhalb der Ortsplanungsrevision soll die Umsetzung geplant werden. Erste Schritte zur Umsetzung werden bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision gesetzt. So wird im erwähnten Gebiet eine funktionsgerechte Umgestaltung des Strassenraums verzeichnet. Die Belebung des Dorfzentrums und die Demografische Durchmischung sind zentrale Elemente bei diesem Projekt. Aber auch die Aussenraumgestaltung und die Durchgrünung des Strassenraums sind von hoher Bedeutung.

7.4.3 Veränderungen

Aufgrund der Massnahmen der Ortsplanungsrevision und den vorhandenen Altersstrukturen sind in mehreren Bereichen Veränderungen zu erwarten. Diese werden mit hoher Wahrscheinlichkeit im Verlauf der nächsten Planungsperiode stattfinden.



Legende

Bereich Veränderung A: Quartier Mülimatt
 Bereich Veränderung B: Dorfwiese
 Bereich Veränderung C: GB Dorfkern
 Bereich Veränderung D: Dorfzentrum
 Bereich Veränderung E: östliches Siedlungsgebiet

Quartier Mülimatt	<p>Das Quartier ist zu Zeiten der Hochkonjunktur gebaut worden. Es grenzt direkt an das Siedlungsgebiet der Gemeinde Kriegstetten. Aufgrund der Altersstruktur sind Veränderungen in der nächsten Planungsperiode zu erwarten. In Abstimmung mit dem angrenzenden Quartier auf kriegstetter Boden ist im Bereich des Quartier Mülimatt die Überbauungsziffer leicht erhöht worden. Dadurch kann die innere Verdichtung in diesem Bereich verbessert werden in Abstimmung mit den umliegenden Bauten, ohne dabei dem Erscheinungsbild oder der Siedlungsqualität zu schaden.</p> <p>Bei Neu- und Umbauten in der Naturgefahrenzone Wasser (mittlere Gefährdung) sind die Auflagen gemäss Zonenreglement zu beachten.</p>
Dorfwiese	<p>Die Strategie zur Nutzung soll im Verlauf der nächsten Planungsperiode erfolgen. Der Zeitpunkt der tatsächlichen Überbauung ist noch nicht abschliessend abzuschätzen.</p>
Dorfkern	<p>Durch Umnutzung soll die Einwohnerdichte erhöht werden. Erhebliche bauliche Veränderungen sind nicht vorgesehen.</p>
Dorfzentrum	<p>Das Dorfzentrum soll als solches gefördert werden. Eine funktionsgerechte Umgestaltung des Strassenraum steht dabei im Vordergrund.</p>
östliches Siedlungsgebiet	<p>Im östlichen Bereich des Siedlungsgebiets variieren die Gebäudealter stark. Etliche Gebäude sind vor rund 50 Jahren entstanden und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. In diesem Bereich sind daher im Verlauf der nächsten Planungsperiode mit Ersatzbaute und Arrondierungen von Bauzonengrenzen zu rechnen. Der ländliche Charakter soll jedoch erhalten bleiben. Daher wird auf eine Erhöhung der Überbauungsziffer verzichtet.</p>

8 Änderung Nutzungspläne

8.1 Allgemeine Änderungen

Folgende Zonen werden im Zug der Ortsplanungsrevision aufgehoben:

- Reservezone Wohnen
- Schutzzone Heimatmuseum
- Kommunale Uferschutzzone

Folgende Zonen und Gebiete werden im Zug der Ortsplanungsrevision hinzugefügt:

- Spezialzone Museum Wasseramt
- Kommunale Uferschutzzone innerhalb
- Kommunale Uferschutzzone ausserhalb
- Schadstoffbelastete Böden
- Naturgefahrenzonen Wasser
- Störfallvorsorge

8.2 Einzonungen geprüft

Die Gemeinde Halten strebte folgende Einzonungen an:

- Hauptstrasse 5 inkl. Stöckli auf GB 15 und 506 → Verzicht auf Wunsch der Eigentümer
- Hauptstrasse 13 auf GB 20 → Verzicht auf Wunsch der Eigentümer
- Dorfstrasse 21 auf GB 75 → Teilweise auf Wunsch der Eigentümer

Bei allen Liegenschaften handelt es sich um ehemaligen Landwirtschaftsbetrieben.

S-1.1.12

Im Richtplantext werden die Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht) geregelt. Dabei wird vorgesehen, dass nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen, ohne Kompensationspflicht in die Bauzone übergeführt werden können.

8.2.1 Prüfung Hauptstrasse 5 → Verworfen



Beschrieb

Das Hofgelände umfasst eine Fläche von 0.39 ha. Davon sollen 0.29 ha in die Bauzone überführt werden, da der Hof aufgelöst wurde. Somit können das Bauernhaus und die landwirtschaftlichen Nebenbauten einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Grundnutzung wird derjenigen der umliegenden Parzellen angepasst. Es sollen 0.29 ha als Kernzone K genutzt werden. Die öffentliche Erschliessung ist bereits über die Kantonsstrasse gewährleistet.

Interessensabwägung

privates Interesse:

Nach der Aufgabe des Hofes soll eine Umnutzung der Hofanlage stattfinden. Durch eine Umzonung in die Kernzone wird Wohnen und nicht störendes Gewerbe entsprechen der Grundnutzung zonenkonform. Somit entstehen keine zonenwidrigen Nutzungen. Aufgrund der Einzonung besteht auch die Möglichkeit, Bauarbeiten auszuführen, welche im Zuge einer Umnutzung anfallen können. Somit kann das Grundstück zukünftig optimal genutzt werden und ermöglicht eine gute Grundlage für eine Weiterentwicklung im Sinne der inneren Entwicklung.

öffentliches Interesse:

Die Trennung von Siedlungsgebiet und Nichtsiedlungsgebiet ist ein öffentliches Interesse, welches im Raumplanungsgesetz verankert ist. Durch die Überführung der Hofanlage in die Bauzone kann diesem Grundsatz nachgegangen werden. Bei einer Nichteinzonung würde das Gebäude unter Bestandesrecht weiterbestehen können, die Nutzungen wären jedoch stark eingeschränkt. Bei der Hofparzelle handelt es sich um ein Grundstück, welches gut an das Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen ist. Somit bietet es bei einer Einzonung eine Parzelle mit gutem Nachverdichtungspotenzial an optimaler Lage innerhalb der Gemeinde Halten.

Landwirtschaft:

Die Abgrenzung der Hofparzelle zur Landwirtschaftsfläche ist nachvollziehbar abzugrenzen. Durch eine sinnvolle Abgrenzung soll zukünftig eine optimale Bewirtschaftung ermöglicht werden. Aufgrund der aktuellen und vergangenen Nutzung der Hofparzelle ist eine Umfunktionierung in qualitätsvolle Landwirtschaftsfläche eher unwahrscheinlich.

Störfallvorsorge:

Im Bereich der südlichen Begrenzung der Hofparzelle verläuft eine Hochdruck Erdgasleitung. Von dieser geht ein Gefahrenpotenzial aus.

Ziel der Störfallvorsorge ist es, Bevölkerung und Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Bei Änderungen der Nutzungsplanung im Konsultationsbereich ist daher die Risikorelevanz des Vorhabens zu prüfen.

FAT-Abstände

Die Geruchsabstände wurden überprüft und es sind keine Konflikte zu erwarten.

Erscheinungsbild Dorfdurchfahrt

Das Gebäude Hauptstrasse 5 prägt das Erscheinungsbild der Dorfeinfahrt im positiven Sinne. Daher ist dieses zu erhalten. Durch eine aktive Nutzung der Parzelle kann einer Verwahrlosung des Gebäudes entgegengewirkt werden. Es ist darauf zu achten, dass allfällige Umbauten an weiteren Bauten und Anlagen auf der Hofparzelle nicht dieses Erscheinungsbild beeinträchtigen. Durch die Grundnutzung als Kernzone werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung gestellt. Dies unterstützt das Ziel des Erhaltens des bestehenden Erscheinungsbildes.

Erschliessung

Die Parzelle grenzt direkt an die Hauptstrasse und ist durch diese an das Strassennetz erschlossen. Durch eine Einzonung wird der Erschliessungsstand anderer Grundstücke nicht gefährdet. Rückwärtige Grundstücke sind über die Biblisstrasse erreichbar.

Bewertung der Interessen:

Bei der vorliegenden Interessensabwägung ist besonders der Thematik der Störfallvorsorge genügend Rechnung zu tragen, damit keine relevante Erhöhung des Risikos durch die Gasleitung entsteht. Die anderen Interessen gilt es jedoch auch zu berücksichtigen. Die Einschränkung einzelner Interessen ist ausführlich zu begründen.

Es ist keine relevante Erhöhung der Risikorelevanz durch ein Einzonung zu erwarten, da bereits heute auf der Hofparzelle gewohnt und gearbeitet wird. Um der Thematik aktiv entgegenzuwirken, sind jedoch Schutzmassnahmen für die zukünftige Entwicklung der Parzelle sicherzustellen. So wird eine Baulinie Werkleitung mit einem Abstand von 25m zur Gasleitung ausgeschieden. Innerhalb dieses Bereiches sind keine Bauten zulässig. Bestehende Gebäudeteile von Hauptbauten können mit einer Vorbaulinie umfasst werden. In diesem Bereich sind keine zusätzlich sensiblen Nutzungen wie Wohnen oder Arbeiten zulässig. Bestehende sensible Nutzungen sind nach Möglichkeit aus dem Gefahrenbereich hinaus zu verschieben. Somit wird das bestehende Risiko gemindert, indem im Nahbereich der Gasleitung keine sensiblen Nutzungen mehr entstehen können.

Diese Schutzmassnahmen reduzieren den bebaubaren Bereich der Parzelle stark. Durch diese Abgrenzung des Siedlungsgebietes wird auch für die Landwirtschaft eine nachvollziehbare Zonengrenze gezogen. Eine sinnvolle Bewirtschaftung wird somit ermöglicht.

Mit einer Einzonung kann das Potenzial eines Grundstückes an optimaler Lage ausgeschöpft werden.

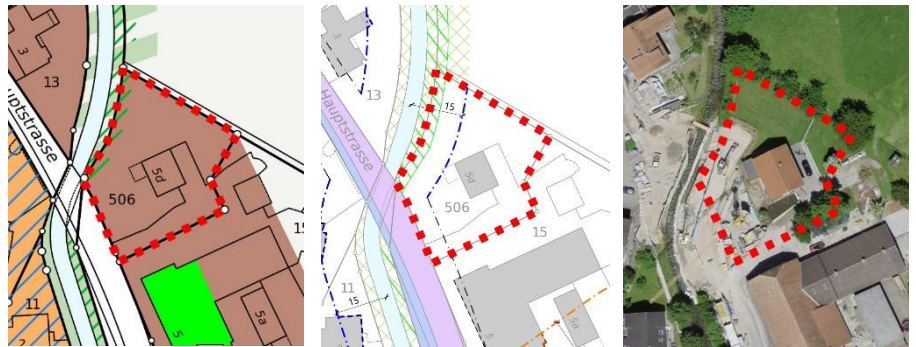
Abwägung:

Die Überführung des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes ist als zweckmässige Ergänzung der Bauzone einzustufen. Sie entspricht den Anforderungen gemäss einer Einzonung von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht) gemäss Richtplangentext S-1.1.12.

Mit den getroffenen Massnahmen können allen Interessen ausreichend Rechnung getragen werden.

Fazit	Das Grundstück GB 15 erfüllt die Anforderungen für eine Einzonung. Es besteht keine Kompensationspflicht.
Eigentümer	Die Eigentümer wünsche keine Überführung in die Kernzone. Der Planungsausgleich wird als zu hoch beurteilt.

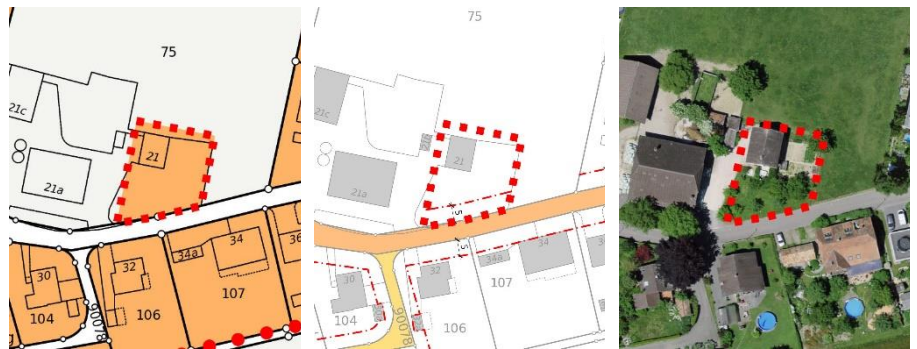
Entscheid **Das Grundstück verbleibt in der Landwirtschaftszone.**

8.2.2 Prüfung Hauptstrasse 5d → Verworfen

Beschrieb	Das Grundstück umfasst eine Fläche von 0.14 ha. Dieses soll in die Bauzone überführt werden, da der Hof auf der benachbarten Parzelle aufgelöst wurde. Somit kann das bestehende Wohnhaus einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Grundnutzung wird derjenigen der umliegenden Parzellen angepasst. Es sollen 0.14 ha als Kernzone K genutzt werden. Die öffentliche Erschliessung ist bereits über die Kantonsstrasse gewährleistet.
Beurteilung	Die Überführung des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes ist als zweckmässige Ergänzung der Bauzone einzustufen. Sie entspricht den Anforderungen gemäss einer Einzonung von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht) gemäss Richtplangentext S-1.1.12
Fazit	Das Grundstück GB 506 erfüllt die Anforderungen für eine Einzonung. Es besteht keine Kompensationspflicht.
Eigentümer	Die Eigentümer wünsche keine Überführung in die Kernzone. Der Planungsausgleich wird als zu hoch beurteilt.

Entscheid **Das Grundstück verbleibt in der Landwirtschaftszone.**

8.2.3 Prüfung Dorfstrasse 21 → Teileinzonung



Beschrieb	Das Hofgelände umfasst eine Fläche von 0.88ha. Dieses wird zum Teil in die Bauzone überführt, da der Hof aufgelöst wurde. Somit kann das Wohnhaus einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Grundnutzung wird derjenigen der umliegenden Parzellen angepasst. Es werden 0.07 ha als Wohnzone W2b genutzt. Die öffentliche Erschliessung ist bereits über die Dorfstrasse gewährleistet.
Beurteilung	Die Überführung des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes ist als zweckmässige Ergänzung der Bauzone einzustufen. Sie entspricht den Anforderungen gemäss einer Einzonung von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht) gemäss Richtplantext S-1.1.12.
Fazit	Der vorgeschlagene Teil der Parzelle GB 75 erfüllt die Anforderungen für eine Einzonung. Es besteht keine Kompensationspflicht.
Eigentümer	Die Eigentümer wünsche die Überführung in die Wohnzone.
Entscheid	Der Bereich des Wohnhauses wird in die W2 überführt.

8.2.4 Prüfung Hauptstrasse 13 → Verworfen



Beschrieb	Das Hofgelände umfasst eine Fläche von 0.16 ha. Dieses wird zum Teil in die Bauzone überführt, da der Hof aufgelöst wurde. Somit kann das Bauernhaus einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Grundnutzung wird derjenigen der umliegenden Parzellen angepasst. Es werden 0.16 ha als Kernzone K genutzt. Die öffentliche Erschliessung ist bereits über die Kantonsstrasse gewährleistet.
Beurteilung	Die Überführung des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes ist als zweckmässige Ergänzung der Bauzone einzustufen. Sie entspricht den Anforderungen gemäss einer Einzonung von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht) gemäss Richtplandtext S-1.1.12.
Fazit	Der vorgeschlagene Teil der Parzelle GB 20 erfüllt die Anforderungen für eine Einzonung. Es besteht keine Kompensationspflicht.
Beurteilung ARP	«Aufgrund des Alters des Betriebsleiters ist eine Betriebsaufgabe in den nächsten Jahren unwahrscheinlich. Es ist deshalb nicht klar, wieso diese Liegenschaft überhaupt eingezont werden soll. Solange der Landwirtschaftsbetrieb aktiv ist, macht eine Einzonung entgegen unseren Aussagen in der ersten Vorprüfung wenig Sinn und wäre zudem nicht als Spezialfall nach Richtplan zu werten. Sollte der Betrieb entgegen unserem Kenntnisstand tatsächlich aufgegeben werden, wäre das entsprechende Formular Betriebsaufgabe (Homepage Amt für Landwirtschaft) als Grundlage für das Einzonungsbegehren beizubringen, gleiches gilt für eine unterschriebene Bauverpflichtung (Genehmigungsvorbehalt).» Aufgrund der Beurteilung durch das ARP wird auf die Einzonung der Parzelle GB 20 verzichtet.
Eigentümer	Die Eigentümer wünsche keine Überführung in die Kernzone.

Entscheid **Das Grundstück verbleibt in der Landwirtschaftszone.**

8.3 Überführung in die Landwirtschaftszone



pink: ehem. Reservezone, A= 1.01 ha



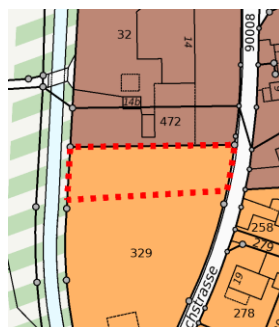
pink: ehem. Reservezone, A= 0.62 ha

Die beiden Reservezonen Grossacker und Winkelfeld umfasst eine Fläche von Total 1.63 ha. Diese werden aufgehoben und komplett in die Landwirtschaftszone übergeführt. Die Neuklassierung der Fruchtfolgefläche erfolgt durch das zuständige Amt. Zurzeit gilt das Gebiet als nicht anrechenbar an die Fruchtfolgefläche.

8.4 Umzonungen



- Die historischen Gebäude bei der Dorfeinfahrt sind von der Wohnzone in die Kernzone K umgezont worden.
- Die Zonengrenze zwischen der Wohnzone W2a und W2b ist bereinigt worden.
- Der südliche Teil des Grundstückes GB 118 ist von der Wohnzone W2b in die Wohnzone W2a umgezont worden. Somit liegt nun die ganze Parzelle in derselben Zone.

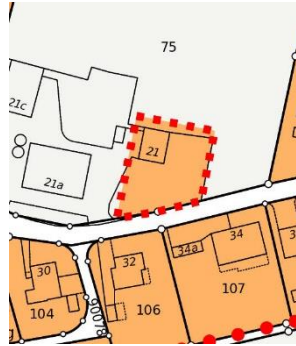


Der nördliche Teil der Parzelle GB 329 liegt aktuell in der Kernzone. Bauarbeiten sind in der nördlich angrenzenden Kernzone in der nächsten Planungsperiode nicht zu erwarten. Daher ist die Grundnutzung entsprechend der amtlichen Vermessung zu arrondieren. Neue soll die gesamte Parzelle GB 329 der Wohnzone W2b zugeordnet werden. Der Südliche Teil wurde überbaut.

8.5 Planungsausgleich

Gesetzliche Vorgaben	<p>Im §5 des Raumplanungsgesetzes RPG des Bundes vom 22.06.1979 (Stand 01.01.2019) werden Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen behandelt. Gemäss Artikel 1 ist im kantonalen Recht ein angemessener Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, welche durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz entstehen, zu regeln. Bei Planungsvorteilen fallen Ausgleichsabgaben an. Diese belaufen sich auf einen Satz von mindestens 20 Prozent. Der Zeitpunkt der Abgabe ist in den kantonalen Rechten zu regeln.</p>
Mehrwertausgleich Kanton Solothurn	<p>Im Planungs- und Baugesetz PBG vom 03.12. 1978 (Stand 01.07.2018) des Kanton Solothurn wird der Wertausgleich im §8 behandelt. Demnach sind angemessene Ausgleiche für erhebliche Vor- und Nachteile, welche nach Planungen des PBG entstehen, in einem speziellen Gesetz zu regeln.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes vom 01.05.2014 ist vom Regierungsrat eine Arbeitsgruppe eingesetzt worden. Diese erarbeitete das Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG) des Kantons Solothurn vom 31.01.2018. Im Kapitel 2 sind die Ausgleichsabgaben geregelt.</p> <ul style="list-style-type: none">- Abgaben fallen bei Neueinzonungen sowie Umzonungen in Wohn- und Kernzonen an.- Die Abgaben sind zum Zeitpunkt der Inkrafttretung der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme fällig. Das bedeutet, dass eine Fälligkeit eintritt, wenn das Grundstück überbaut (genauer Zeitpunkt: Rechtskraft der Baubewilligung) oder verkauft wird.- Abgabepflichtig sind die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen. Ausgeschlossen sind der Kanton und die Einwohnergemeinden.- Der Kanton setzt einen Satz von 20% des Planungsmehrwertes fest.- Die Gemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement maximal einen zusätzlichen Satz von 20% festlegen.
Mehrwertausgleich Gemeinde Halten	<p>Gemäss Reglement zum Planungsausgleich der Gemeinde Halten ist ein kommunaler Mehrwertabgabesatz von 20% vorgesehen.</p> <p>Das Reglement wurde am 7. Dezember 2022 von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Bau- und Justizdepartement mit Verfügung vom 1. März 2023 genehmigt.</p>

Einzonungen



Das Wohngebäude wird in die Bauzone übergeführt. Dadurch wird ein Mehrwert generiert. Dabei werden folgende Mehrwertabgabebesätze vorgenommen:

- Kanton: 20%
- Gemeinde: 20%

Dorfstrasse 21

Planerischer Mehrwert gemäss Schätzung

Fr. 71'910.--

Anteil Gemeinde 20%

Fr. 14'382

Anteil Kanton 20%

Fr. 14'382

Umzonungen

Es finden keine abgabepflichtigen Umzonungen in Wohn- oder Kernzonen statt. Umgezonte Flächen waren bereits zuvor einer Wohn- oder Mischzone zugeordnet.

Fälligkeit

Die Fälligkeit der Abgabe ist im §10 Abs. 1 des Planungsausgleichsgesetz PAG des Kantons Solothurn wie folgt geregelt: Die Ausgleichsabgabe wird mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks fällig.

8.6 Änderungen Erschliessungsplan

8.6.1 Privaterschliessungen

Planungs- und Baugesetz
Kanton Solothurn

§103 Private Anlagen

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

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

§ 105 Übernahme durch die Gemeinde

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

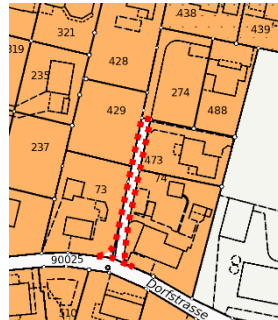
Praxis des Bau- und
Justizdepartements des
Kantons Solothurn

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

Aktuelle Situation

In der Gemeinde Halten gibt es eine Privatstrassen, die von der öffentlichen Hand übernommen werden sollte. Diskussionen mit den Grundeigentümern sind im Gange.

Stichstrasse ab Dorfstrasse



Über die Stichstrasse werden zurzeit 4 Parzellen erschlossen. Die Strasse verfügt über einen guten Ausbauzustand. Für eine Übernahme der öffentlichen Hand sind noch einige Arbeiten zu tätigen. Die Gemeinde steht im Kontakt mit den Anstössern.

Stichstrasse GB 443

Sie erschliesst zwei Grundstücke (GB 386, GB 435) und ist in Privatbesitz. Eine Übernahme der öffentlichen Hand ist nicht vorgesehen.



Stichstrasse ab Winkelfeldstrasse

Die Stichstrasse verläuft aktuell über die Grundstücke GB 136 und GB 352. Die Strasse erschliesst zurzeit die drei Grundstücke GB 191, GB 352 und GB 353. Sie verfügt über einen ungenügenden Ausbauzustand für eine Übernahme. Von einer Übernahme der öffentlichen Hand wird daher aktuell verzichtet. Die Situation ist jedoch bei Bautätigkeiten in diesem Bereich neu zu beurteilen.



8.6.2 Weitere Änderungen

Anpassung Baulinien

In der Ortsplanung aus dem Jahr 2000 sind die Baulinien der Gemeindestrassen auf 5m festgelegt worden. Neu sollen folgende kommunalen Baulinienabstände gelten:

- 5.00m entlang Sammelstrassen
- 4.00m entlang Erschliessungsstrassen
- 2.00m entlang Fusswegen

Entlang der Kantonsstrassen gelten die neuen kantonalen Baulinien gemäss Plan.

Die Wald- und Heckenbaulinie sowie die Vorbaulinie Wald/Hecke wurden geprüft und in den Plänen eingetragen.

Die Baulinie Gewässer sowie die Vorbaulinie Gewässer wurde gemäss den übergeordneten Gesetzgebungen ausgeschieden.

Die Baulinie Werkleitungen sowie die Vorbaulinie Werkleitung wurden neu eingeführt.

funktionsgerechte Umgestaltung

Im Bereich des Dorfzentrums soll neu eine funktionsgerechte Umgestaltung des Strassenraums eingeführt werden. Der Perimeter umschliesst die Turm-, Spiegelberg-, Eggenstrasse sowie einen Teil der Dorfstrasse.

8.7 Gestaltungspläne

Vorhandene Gestaltungspläne

In der Gemeinde Halten sind 2 Gestaltungspläne vorhanden. Diese sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft worden.

Nr.	Name	Index Kt.	RRB Nr.	RRB Datum
1	Gestaltungsplan Turmacker Ost	50/22	1974	22.09.1998
2	Gestaltungsplan mit SBV Dorfwiese	50/35	803	06.05.2013

Gestaltungsplan Turmacker Ost

Das Gebiet Turmacker Ost ist vollständig überbaut. Der Gestaltungsplan regelt die Baufelder und sagt wenig über die Bebauung aus. Die Bauten wurden grossmehrheitlich gemäss Gestaltungsplan erstellt. Die Aufrechterhaltung des Plans macht aus Sicht der Gemeinde keinen Sinn. Darum soll dieser Gestaltungsplan aufgehoben werden.

Gestaltungsplan Dorfwiese

Der Gestaltungsplan Dorfwiese wurde vor weniger als 10 Jahren erstellt. Die kantonalen Behörden wurden bei der Erarbeitung beigezogen und genehmigte den Gestaltungsplan im Jahr 2013. Dieser soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision bestehen bleiben.

Gestaltungsplanpflicht

Es werden keine neuen Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Gestaltungsplanpflicht bei der Dorfwiese wird beibehalten.

8.8 Änderungen Gesamtplan

Die Inhalte des Gesamtplans wurden überprüft und aktualisiert. Der Gesamtplan wird zudem wie folgt angepasst:

- Entlang der offenen Fließgewässer wird eine kommunale Uferschutzzone ausgeschieden. Diese dient zur Sicherstellung des Raumbedarfs für Fließgewässer. Ausgenommen sind offene Fließgewässer im Bereich vom Wald, dort wird keine kommunale Uferschutzzone benötigt.
- Die Objekte gemäss Kapitel 5, Grundlagen werden in der Gesamtplanung übernommen. Dies umfasst:
 - Naturobjekte
 - belastete Standorte
 - Archäologische Fundstelle
 - Wildtierkorridore
 - Wanderwege
 - Velowege
- Die Wälder und Hecken wurden gemäss der Waldfeststellung und der aktuellen amtlichen Vermessung übernommen und entsprechend dargestellt.

Kommunale Landschaftsschutzzone

Die kommunale Landschaftsschutzzone wird neu eingeführt. Die Ausdehnung wird aufgezeigt.

9 Zonenreglement

Allgemeines	<p>Im Zonenreglement sind die Vorschriften für den Umgang mit den verschiedenen Zonen festgelegt. Zusammen mit dem Zonenplan bildet es ein wichtiges Werkzeug zur Beurteilung von Bauvorhaben. Das Reglement befolgt die Vorgaben der kantonalen Bauverordnung und ist an die spezifischen Bedürfnisse der Gemeinde angepasst.</p>
Harmonisierung der Baubegriffe	<p>Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen 17 Kantonen (Stand Januar 2019). Ziel ist es, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Dadurch soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfacht werden. Der Kanton Solothurn ist Teil des Konkordats.</p> <p>Mit der Überarbeitung des Zonenreglements sollen die harmonisierten Baubegriffe eingeführt werden.</p> <p>Neu werden die Begriffe Fassadenhöhe, Gesamthöhe und Gebäudelänge verwendet, für die Festlegung der maximalen Gebäudemasse.</p>
Nutzungsziffer	<p>Die Nutzungsziffer ist massgebend für die maximale Gebäudefläche. Die kantonale Bauverordnung gibt drei verschiedene Ziffern zur Auswahl: Überbauungsziffer, Geschossflächenziffer und Baumassziffer. Zusätzlich muss auch die Grünflächenziffer berücksichtigt werden. Bislang wurde in Halten die Ausnützungsziffer angewendet. Diese wird durch die Überbauungsziffer abgelöst. Ausschlaggebend ist die Verständlichkeit der Überbauungsziffer, sowohl für Behörden als auch die Bauherren. Zusätzlich lässt sie sich mit einem angemessenen Aufwand überprüfen. Auch ermöglicht sie eine geschlossener Bauweise als die Ausnützungsziffer. Um zukünftig einen haushälterischen Umgang mit dem Boden zu gewährleisten, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen neben einer maximalen auch eine minimale Überbauungsziffer einzuführen.</p> <p>Der max. Wert der Überbauungsziffern sind mit Hilfe von Musterquartieren ermittelt worden. Die ermittelten Werte korrespondieren mit solchen von vergleichbaren Musterquartieren von anderen Gemeinden. In den Wohn- und Mischzonen sind Überbauungsziffer für Unterniveaubauten eingeführt worden.</p> <p>Die Grünflächenziffer variiert je nach Zone. In den Mischzonen können Bäume an die Grünfläche angerechnet werden. Das Baumäquivalent beträgt 30m².</p>
Wesentliche Änderungen	<p>In den Wohn- und Mischzonen war die Anzahl zulässige Geschosse bisher mit max. 2G ausgewiesen worden. Dies bedeutet, dass sowohl ein- als auch zweigeschossige Bauten zulässig waren. Nach der Überarbeitung des Zonenreglements wird in der Kernzone und in der Wohnzone W2b nur noch zweigeschossiges Bauen möglich sein. In der Wohnzone W2a und der Erhaltungszone soll weiterhin eingeschossiges Bauen möglich sein.</p>

10 Fazit Planungsaufträge

10.1 Gesamtüberprüfung der Ortsplanung

S-1.1.13

Die Gemeindeversammlung genehmigt das Räumliche Leitbild am 14. Juni 2017. Das Räumliche Leitbild dient als wichtige Grundlage für die Überarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung. Unter anderem auch bei der Festlegung der Bevölkerungsziele. Die Gemeinde strebt ein Wachstum auf 1000 Einwohner an bis ins Jahr 2035. Die kantonale Prognose sieht im mittleren Szenario eine Bevölkerung von 940 und im hohen Szenario eine Bevölkerung von 951 Personen vor. Der Stand am 31.12.2018 lag bei 864 Bewohnern.

Der Fokus der aktuellen Gesamtrevision liegt bei folgenden Punkten:

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

Die Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben insbesondere in der Kernzone soll erhalten bleiben. Eine reine Gewerbezone benötigt die Gemeinde nicht.

10.2 Massnahmen überdimensionierte Bauzone

S-1.1.14

Gemäss der kantonalen Siedlungsstrategie verfügt die Gemeinde Halten über eine eher ausreichende Bauzone. Diese Annahme wurde geprüft mittels des theoretischen Fassungsvermögens. Dieses zeigte auf, dass die Bauzone knapp ausreicht, um die kantonalen Prognosen bis ins Jahr 2035 zu erreichen. Gemäss der kommunalen Prognose sind jedoch mehr Einwohner zu erwarten bis zum Planungshorizont 2035. Diese stützt sich auf den Erfahrungswert seit der letzten Ortsplanungsrevision. Es wird ein gesundes Wachstum von 0.7% angestrebt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die bestehende Bauzone zu überprüfen und an geeigneten Stellen zu optimieren.

10.3 Grösse der Bauzone und Verfügbarkeit vorhandener unbebauter Bauzone

S-1.1.15

Die Grösse der Bauzone wurde mit Hilfe des theoretischen Fassungsvermögens geprüft. Um die kommunale Prognose von rund 970 Einwohnern bis ins Jahr 2035 zu erreichen, ist es notwendig die bestehende Bauzonenkapazität zu erweitern. Dieser Wert liegt geringfügig über den kantonalen Prognosen. Die Gemeinde möchte jedoch das Wachstum der letzten Jahre fortsetzen und seine Qualitäten als attraktive Wohngemeinde fördern. Durch den Bau von innovativem Wohnraum für die unterschiedlichen Generationen, soll die innere Verdichtung stark gefördert werden. Dadurch soll die demografische Entwicklung nach unten korrigiert werden.

Die Gemeinde Halten verfügt über eine geringe Anzahl an freien Parzellen. Zurzeit sind in der Gemeinde nur 9 Grundstücke unbebaut. Das entspricht einer Gesamtfläche von 1.06 ha. Alle Grundstücke sind in einer Wohn- oder Mischzone. Bei 2 Parzellen ist eine Bebauung nicht möglich.

Es sind keine Bauverpflichtungen unterzeichnet worden. Jedoch wurde bereits von einem Grundeigentümer ein Baugesuch eingereicht. Auch die gemeindeeigene Parzelle soll in der nächsten Planungsperiode überbaut werden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine neuen Reservezonen ausgeschieden.

10.4 Verdichtungspotentiale und -massnahmen im bebauten Gebiet

S-1.1.16

Gemäss der kantonalen Siedlungsstrategie verfügt Halten über eine Dichte schlechter als der Medianwert verglichen mit anderen Gemeinden. Bei der Berechnung des theoretischen Fassungsvermögens der bestehenden Bauzone wurde nachgewiesen, dass bei einer Nachverdichtung von 30% Platz für 86 weitere Personen vorhanden ist. Deshalb wurden verschiedene Massnahmen getroffen:

- Überführung in die Überbauungsziffer
- Einführung der minimalen Überbauungsziffer
- Bereiche mit Potenzial erhalten erhöhter Überbauungsziffer
- Wahl der Höhe der Überbauungsziffer, so dass ein angemessenes Verdichtungspotenzial möglich ist.

10.5 Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone

- S-1.1.17 Der haushälterische Umgang ist sehr wichtig. An der Gestaltungsplanpflicht auf der Dorfweise wird festgehalten.

10.6 Effiziente Nutzung der unbebauten Arbeitszone

- S-1.1.18 Die Gemeinde Halten verfügt über keine unbebauten Arbeitszonen.

10.7 Gebiete mit Verdichtungspotential bestimmen

- S-1.2.1 In der Gemeinde Halten liegt die Dichte schlechter als der Medianwert. Daher werden Einzelgebiete für die Verdichtung bestimmt. Die innere Verdichtung soll in diesem Bereich bewusst gefördert werden. Durch die Einführung der Überbauungsziffer ist eine geschlossener Bauweise möglich. Ziel ist es, so auch in der gesamten Gemeinde eine dichtere Bauweise zu erreichen.
In den Kernzonen im Dorfkern bestehen viele ältere Gebäude, welche im Sinne einer Umnutzung Wohnraum für mehrere Personen bieten würde. Die Gemeinde ist bestrebt, eine Strategie in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern zu erarbeiten.

10.8 Gemeindeeigene Bauten

- S-1.2.2 Gemeindeeigene Bauten und Anlagen haben hohe Ansprüche an die Gestaltung zu erfüllen. Die Gemeinden nutzen dafür vermehrt qualitätssichernde Verfahren wie Wettbewerbe.
Im Zonenreglement wird im §9 Abs. 4 das Verfahren für Neubauten und Sanierungen definiert.
«Neubauten -und Sanierungen haben in Bezug auf architektonischem Ausdruck und Energieeffizienz hohe Ansprüche zu erfüllen. Dafür sind qualitätssichernde Verfahren zu wählen.»

10.9 neue Siedlungsqualität durch Nutzung und Gestaltung schaffen

- S-1.2.3 In allen Wohn- und Mischzonen sind nichtstörende Gewerbe und Dienstleistungen erlaubt. Dadurch kommt es zu einer Nutzungsdurchmischung und das Dorf wird belebt. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs werden keine Massnahmen getroffen. Alle Gebiete sind bereits erschlossen oder werden im Zuge der Ortsplanungsrevision erschlossen. Neue Qualitäten sollen durch die Förderung der Biodiversität geschaffen werden. Dafür ergreift die Gemeinde erste Massnahmen. Ebenfalls soll das Dorfzentrum belebt werden. Dafür wird ein Bereich mit einer funktionsgerechten Umgestaltung des Strassenraumes überlagert.

10.10 Siedlungsqualität im Sinne der Biodiversität

- S-1.2.4 Zum Erhalt der bestehenden Hecken werden diese in den Nutzungspläne eingezeichnet und erhalten im Erschliessungsplan eine Baulinie mit 4.00m Abstand. Sie sind gemäss den Vorschriften geschützt. Zusätzlich wurde das Verzeichnis der geschützten Naturobjekten überarbeitet. Die Objekte wurde in den Nutzungsplänen eingetragen und im Zonenreglement erwähnt.
Bei der Umgebungsbegrünung sind standortheimische, regionstypische Bäume und Sträucher zu verwenden.
Die Biodiversität ist ein wichtiger Punkt in der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde trifft konkrete Massnahmen zur Förderung der Biodiversität. Neophyten werden strikt verboten.

10.11 Förderung Natur

- S-1.2.5 Das kommunale Landschaftsschutzzone wurde überprüft und angepasst. Konkrete Projekte zur Aufwertung der kantonseigenen Grundstücke und Liegenschaften liegen keine vor. Für die gemeindeeigenen Grundstücke sind verschiedene Massnahmen zur Förderung der Natur erarbeitet und zum Teil bereits umgesetzt worden. Bei der Umgebungsbegrünung sind standortheimische, regionstypische Bäume und Sträucher zu verwenden.
Das Naturinventar und das Naturkonzept der Gemeinde Halten wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft und überarbeitet.

10.12 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

- S-1.2.6 Die Grünflächenziffer soll für eine begrünte Umgebung im gesamten Siedlungsgebiet sorgen. Zusätzlich erstellt die Gemeinde einen Schau-garten mit verschiedenen Massnahmen zur Förderung der Biodiversi-tät. Dieser soll der Bevölkerung als Inspiration für den eigenen Garten dienen.

10.13 Vorhandene Qualitäten erhalten / stärken und neue Qualitäten schaffen

- S-1.2.7 Fragen zur Siedlungsqualität sollten die Gemeinden bereits im räum-lichen Leitbild bearbeiten. Die Gemeinde Halten äussert sich dabei wie folgt:

- Die Entwicklung des Dorfzentrums gefördert werden. Weiternut-zung, Umnutzung und innere Verdichtung im Dorfkern werden ermöglicht und gefördert. Es soll eine gezielte und qualitätsvolle innere Entwicklung ermöglicht werden, die den historischen Hin-tergrund des Dorfkerns gebührend berücksichtigt. Die rundherum bestehenden Quartiere sollen mit ihrem Charakter erhalten blei-ben.

Der historische Dorfkern liegt in der Kernzone. Damit wird die Vor-gabe erfüllt.

Für das Dorfzentrum ist ein Bereich für die funktionsgerechte Umge-staltung des Strassenraums ausgeschieden worden.

10.14 Kulturdenkmäler und archäologische Fundstellen

- S-2.2.3 Das Verzeichnis der Kulturdenkmäler und der archäologischen Fund-stellen ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft worden. Die Verzeichnisse wird im Zonenreglement als Anhang hinzugefügt.

- S-2.2.4 Gemäss dem Zonenreglement müssen Baugesuche, die geschützte historische Kulturobjekte und archäologische Fundstellen sowie deren Umgebung betreffen, der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Denkmalpflege und Archäologie) unterbreiten werden.

10.15 Historische Verkehrswege

- S-2.3.3 Die Gemeinden Halten verfügt über keine historischen Verkehrswege der Kategorien „mit Substanz“.

10.16 Entwicklungsgebiete Arbeit

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

10.17 Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen

S-4.1 bis S-4.6 Es sind keine Vorhaben in der Richtplanung des Kantons Solothurn vorgesehen für die Gemeinde Halten. Zurzeit befinden sich 2.25 ha in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA. Diese sind überbaut. Weitere Flächen für diese Zone werden zur Zeit nicht benötigt.

10.18 Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende

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

10.19 Sondernutzgebiete

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

10.20 Bodenschutz

S-7.1.1 Kanton und Gemeinden fördern bodenschonende Massnahmen, um Bodenverdichtung und Bodenerosion zu vermeiden sowie Bodenbelastungen zu reduzieren. In Gebieten mit übermässiger Bodenbelastung sorgen sie mittels Nutzungseinschränkungen oder Sanierungen dafür, dass Menschen und Tiere vor möglichen Gefährdungen geschützt werden.
Die kommunalen Landschaftsschutzzone soll zu einer Aufwertung ausserhalb des Siedlungsgebietes beitragen.

S-7.1.2 Kanton und Gemeinden sorgen dafür, dass bei Rekultivierungen die Böden fachgerecht wiederhergestellt und dass sie bei anthropogenen Beeinträchtigungen aufgewertet werden.
Zurzeit sind in Halten keine besonderen Massnahmen notwendig.

S-7.1.6 Die Gemeinde Halten hat in den Nutzungsplänen auf das Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden verwiesen. Gemeinden mit ausgewiesenen Bodenbelastungsgebieten sind verpflichtet, die vom Kanton erlassenen Massnahmen und Nutzungseinschränkungen umzusetzen. Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mir

Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Das AfU beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltV) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA)

10.21 Luftreinhaltung

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

Zurzeit sind in Halten keine besonderen Massnahmen notwendig.

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

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

10.22 Lärmschutz

S-7.3.3 Die Gemeinde Halten verfügt über keine Gemeindestrassen, bei denen der Immissionsgrenzwert überschritten wird. Anders sieht es bei den Kantonsstrassen aus. Entlang der Hauptstrasse gibt es Grundstücke, bei denen eine Lärmbelastung vorliegt. Im Frühjahr 2020 ist auf einem Teilstück der Hauptstrasse eine Sanierung erfolgt.

10.23 Störfallverordnung

S-7.4.2 Die Gefahrenhinweiskarte Störfälle wurde geprüft. Es befinden sich keine Nutzungen mit hohem Gefahrenpotenzial in der Nähe von risikoempfindlichen Nutzungen. Die Einzonung der Hauptstrasse 5 auf GB 15 und GB 506 steht im Konflikt mit dem Konsultationsbereich der Hochdruck Gasleitung. Die Thematik der Störfallvorsorge wurde in die Interessensabwägung mit einbezogen.

11 Überprüfung Siedlungsstrategie

Die Beurteilung der Siedlungsstrategie ist rein rechnerisch erfolgt. Untenstehend werden die Werte vor und nach der Ortsplanungsrevision sowie die zu erwartenden Werte im Jahr 2035 verglichen. Für die abschliessende Bewertung werden noch weitere Faktoren mit in die Bewertung einbezogen.

vor Revision

Mithilfe des Datenblattes zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie 2014/2017 hat der Kanton die Bauzone der Gemeinde Halten bewertet. Ebenfalls die Gemeinde hat die Berechnungen durchgeführt, mit der ihr vorliegenden Zahlen. Dabei sind folgende Ergebnisse resultiert*:

	Kanton 2014	Kanton 2019	Gemeinde 2020
WMZ unbebaut/bebaut	8%	3%	5%
WMZ Dichte	-13%	-5%	-14%
WMZ Bauzonenbedarf	107%	106%	106%

*Die Berechnungstabelle ist im Anhang aufgeführt.

Die Gemeinde verfügt über einen sehr geringen Anteil an unbebauten Grundstücken in den Wohn- oder Mischzonen. Obwohl die Dichte der bebauten Grundstücke schlechter ist als der Medianwert, wird die vorhandene Bauzone als zu knapp eingestuft.

Neben Massnahmen für die innere Verdichtung sind also auch Neueinzonungen notwendig, um die Siedlungsstrategie auf ein stabiles Niveau zu bringen.

nach Revision

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden verschiedene Massnahmen und Änderungen vorgenommen. Dadurch werden auch die Berechnungen beeinflusst. Insgesamt wird die unbebaute Bauzone um ca. 0.20ha verkleinert. Dadurch resultieren folgende Zahlen*:

	Kanton 2014	Kanton 2019	Gemeinde 2020
WMZ unbebaut/bebaut	8%	3%	4%
WMZ Dichte	-13%	-5%	-20%
WMZ Bauzonenbedarf	107%	106%	106%

*Die Berechnungstabelle ist im Anhang aufgeführt.

Durch die vorgenommenen Änderungen verschlechtert sich der Wert der unbebauten Wohn- und Mischzonen. Er bleibt jedoch immer noch im grünen Bereich. Auch der Wert der Dichte verschlechtert sich vorübergehend. Mit den Neueinzonungen wird die Grösse der Bauzone neu als ausreichend eingestuft und nicht mehr als zu knapp.

Jahr 2035

Bis ins Jahr 2035 sind mindestens 0.40 ha zusätzlich überbaut. Ausgehend von diesem Wert, resultieren folgende Zahlen:

	Kanton 2014	Kanton 2019	Gemeinde 2020
WMZ unbebaut/bebaut	8%	3%	2%
WMZ Dichte	-13%	-5%	-8%
WMZ Bauzonenbedarf	107%	106%	98%

*Die Berechnungstabelle ist im Anhang aufgeführt.

Im Verlauf der Planungsperiode werden gewisse Grundstücke mit Sicherheit überbaut. Der Wert der unbebauten Grundstücke sinkt dadurch auf ein Minimum. Eine komplette Überbauung des Siedlungsgebietes ist nicht auszuschliessen, aufgrund nicht unterzeichneter Bauverpflichtungen aber nicht sichergestellt. Der Wert der vorhandenen Dichte verbessert sich stark, bleibt aber auch im Jahr 2035 mit grosser Wahrscheinlichkeit noch unter dem Medianwert. Die Grösse der Bauzone wird am Ende der Planungsperiode voraussichtlich als ausreichend einzustufen sein.

Somit werden in der Planungsperiode nach 2035 kaum weitere Baufläche notwendig sein. In dieser zukünftigen Planungsperiode wird das Augenmerk auf der inneren Verdichtung bleiben.

12 Würdigung

Die vorliegende Nutzungsplanung wird vom Gemeinderat Halten als sinnvoll und zweckmässig erachtet. Die Leitsätze vom räumlichen Leitbild dienen als Grundlage für die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision. Sie wurden so weit wie möglich umgesetzt. Die Grundlagen wurden geschaffen, um die kommunale Bevölkerungsprognose bis ins Jahr 2035 zu erreichen. Ein spezielles Augenmerk wurde dabei auf die innere Verdichtung gelegt.

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

13 Verfahren und weiteres Vorgehen

13.1 Begehren aus der Bevölkerung

Erste Eingaben konnte die Bevölkerung bereits im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung des Räumlichen Leitbildes im September 2016 eingeben.

Während der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision sind diverse Gespräche mit Anwohnern geführt worden.

13.2 Kantonale Prüfung

1. Vorprüfung

Am 29. April 2021 wurden die Unterlagen für die kantonale Vorprüfung beim Amt für Raumplanung eingereicht. An der Sitzung vom 21. September 2021 wurde gemeinsam mit der Gemeinde, dem Amt für Raumplanung und dem Planungsbüro das weitere Vorgehen besprochen. Am 21. September 2021 wurde die Stellungnahme zugestellt.

2. Vorprüfung

Die 2. Vorprüfung erfolgt im Jahre 2023. Die Gemeinde erhielt den Bericht am 25. Januar 2024

13.3 Mitwirkung

Gemäss dem Raumplanungsgesetz Art 4, Information und Mitwirkung, ist die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planung zu informieren und in geeigneter Weise in die Planung mit einzubeziehen. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist dies folgendermassen umgesetzt worden:

Die Unterlagen wurden öffentlich Aufgelegt und auf er Homepage aufgeschaltet. Es Bestand während 30 Tagen die Möglichkeit für persönliche und allgemeine Fragen einen Termin zu vereinbaren.

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 5. August 2024 bis 6. September 2024 statt.

Eingaben Mitwirkung

Es sind 6 Mitwirkungseingaben erfolgt, welche durch den Gemeinderat am 18. September beantwortet wurden. Die Mitwirkungen und Antworten sind im Anhang 4 zusammengefasst.

13.4 Auflagebeschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die Auflage der Ortsplanung an der Sitzung vom 18. September 2024 beschlossen

13.5 Öffentliche Auflage

Gestützt auf §15 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie dem Beschluss des Gemeinderates vom 18. September 2024 findet die öffentliche Planaufgabe der Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Halten mit folgenden Akten statt:

- Gesamtplan
- Bauzonenplan
- Erschliessungspläne, inkl. Strassen- und Baulinienplänen
- Zonenreglement

Orientierend kann zudem eingesehen werden:

- Raumplanungsbericht

Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 24. Oktober 2024 bis am 22. November 2024 statt.

13.6 Einsprachen

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

13.7 Beschwerden

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

13.8 Genehmigung

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

13.9 Inkrafttreten

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.