

Einwohnergemeinde Rüttenen

Gesamtrevision der Ortsplanung Rüttenen

Mitwirkungssexemplar

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV



03.09.2026 | Version 002

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Rüttenen
Schulstrasse 1
4522 Rüttenen

Verfassende

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Thomas Ledermann und Amena Schwabe
Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist
Tel. 062 388 38 55
E-Mail: thomas.ledermann@bsb-partner.ch

Foto Titelseite

Foto: Bürgergemeinde Rüttenen

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer 22206	Anzahl Seiten 157
Koreferat Thomas Ledermann	Datum 03.09.2026	Kürzel tle
Ablageort https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/22206OrtsplanungsrevisionRttenen/Freigegebene Dokumente/General/06 Produkte/01 Berichte/Raumplanungsbericht_öff_Mitwirkung.docx	Gedruckt 03.09.2026	

Änderungsverzeichnis

001	Vorprüfungsexemplar	lha / tle	23.06.2025
002	Mitwirkungsexemplar	ams / tle	03.09.2026
003	Auflageexemplar	xxx	TT.MM.JJJJ
100	Genehmigungsversion	xxx	TT.MM.JJJJ

Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)	11
1. Anlass und Gegenstand der Planung	13
2. Planungszweck und Verfahren	14
2.1. Zielsetzung und Planungshorizont	14
2.2. Verfahren und Planbeständigkeit	15
3. Planungsrechtliche Ausgangslage Rüttenen	15
3.1. Rechtskräftige Ortsplanung	15
3.2. Rechtskräftige Teilnutzungs-/Sondernutzungsplanungen	16
3.3. Laufende Planungen	19
3.4. Planungszonen	19
4. Übergeordnete Rahmenbedingungen und Vorgaben	19
4.1. Raumplanungsgesetz	19
4.2. Eidgenössische Inventare und Sachpläne	20
4.3. Kantonaler Richtplan	22
4.4. Kantonale Siedlungsstrategie	24
4.5. Revision kantonales Bau- und Planungsrecht	25
4.6. Planungsausgleich	25
4.7. Digitale Zonenpläne	25
4.8. Regionale Grundlage	25
5. Räumliches Leitbild Rüttenen 2045	28
6. Bautätigkeiten und Baulandreserven	32
6.1. Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision	32
6.2. Baulandreserven und Verfügbarkeit	34
6.3. Massnahmen «Baulandmobilisierung»	38
6.4. Dialog Bürgergemeinde	39
7. Ermittlung Baulandbedarf	39
7.1. Grundlagen zur Ermittlung des Bedarfs	39
7.2. Theoretisches Fassungsvermögen vor OP	40
7.3. Theoretisches Verdichtungspotential	41
7.4. Fazit Baulandbedarf Wohn- und Mischzonen	42
7.5. Baulandbedarf Arbeitszonen	43
7.6. Baulandbedarf öBA	44
8. Siedlungsentwicklungsanalyse	44
8.1. Quantitative Analyse	44
8.2. Qualitative Analyse	45
8.3. Fazit Verdichtungs- und Entwicklungspotenzial	45
9. Naturinventar und -konzept	49
10. Begehren aus der Bevölkerung	53
11. Bauzonenplan	54
11.1. Wesentliche Änderungen	54
11.2. Unterteilung der Wohnzonen	56
11.3. Aufzonungen Wohnzonen	58

11.4.	Bestätigung Baulandreserven Wohnzone / Bauverpflichtungen	65
11.5.	Einzonungen WMZ mit Baulandumlegung	66
11.6.	Einzonungen WMZ aus der Reservezone	68
11.7.	Einzonung Bauzone mit Einschränkung	69
11.8.	Umzonungen WMZ ohne Planungsausgleich	70
11.9.	Umzonungen WMZ mit Planungsausgleich	73
11.10.	Auszonungen in die Landwirtschaftszone	79
11.11.	Aufhebung Reservezonen	80
11.12.	Ortsbildschutz	80
11.13.	Gebäude und Kulturobjekte mit Schutzstatus	81
11.14.	Aufhebung Gewerbezone	82
11.15.	Umzonungen Wohnzone mit Gewerbenutzung	83
11.16.	Arbeitszone Steinbruch	84
11.17.	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)	84
11.18.	Spezialzonen	86
11.19.	Umgang mit Reservezonen	87
12.	Gestaltungsplangebiete	88
12.1.	Überprüfung Gestaltungspläne	88
12.2.	Gestaltungsplanpflichten	90
12.3.	Gebiete mit Pflicht zu kooperativem Verfahren	91
13.	Gesamtplan	91
13.1.	Wesentliche Inhalte und Änderungen	91
13.2.	Schutzzone Wildtierkorridor	92
13.3.	Sicherung des Gewässerraumes	92
13.4.	Geschützte Einzelbäume	97
13.5.	Wald und Hecken	98
14.	Erschliessungsplanung	99
14.1.	Wesentliche Inhalte	99
14.2.	Strassenklassierung	100
14.3.	Strassenverbreiterungen / -ausbauten	103
14.4.	Neue Erschliessungen	103
14.5.	Baulinien	103
14.6.	Kantonale Erschliessungspläne	104
15.	Waldfeststellungspläne	104
16.	Naturgefahrenplan	105
17.	Änderungen Zonenreglement	107
17.1.	Änderungen gemäss IVHB	107
17.2.	Wesentliche Änderungen und Festlegungen	110
17.3.	Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen	111
18.	Berichterstattung	113
19.	Information und Mitwirkung	113
20.	Siedlungsgebiet	113
20.1.	Überprüfung der Bauzonengrösse	113

20.2.	Verdichtung bebaute und unbebaute Bauzone	115
20.3.	Siedlungsqualität und Ortsbildschutz	116
20.4.	Planungsausgleich	117
20.5.	Erschliessung und Verkehr	118
20.6.	Umsetzung Räumliches Leitbild	118
20.7.	Fazit Siedlungsgebiet	119
21.	Natur und Landschaft	120
21.1.	Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen	120
21.2.	Schutzgebiete und Schutzzonen	120
21.3.	Wald	121
21.4.	Naturgefahren	121
22.	Organisation der Planungsarbeit	123
23.	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	123
23.1.	Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses	123
23.2.	Kantonale Vorprüfung	124
23.3.	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	125
23.4.	Öffentliche Auflage	126
24.	Schlussfolgerungen und Würdigungen	127

Tabellen

Tabelle 1	Rechtskräftige Teilnutzungs-/Sondernutzungsplanungen	17
Tabelle 2	Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision (Stand April 2025)	32
Tabelle 3	Bebaute Bauzone (Stand April 2025)	34
Tabelle 4	Einwohnerdichten IST und SOLL Werte für den agglomerationsgeprägten Raum	41
Tabelle 5:	Legende Genehmigungsinhalte vor OPR (links) nach OPR (rechts).	55
Tabelle 6:	Wichtigste Baumasse und Nutzungsziffern der Wohnzonen, * Für Hauptbauten ist keine Unterschreitung gemäss §19 Kantonale Bauverordnung (KBV) zulässig.	57
Tabelle 8:	Schützenswerte Gebäude kommunal	82
Tabelle 9:	Erhaltenswerte Gebäude kommunal	82
Tabelle 10	Überprüfung der rechtsgültigen Gestaltungspläne mit SBV (blau: Gestaltungsplan wird mit der OPR aufgehoben)	89
Tabelle 11	Sicherung Gewässerraum in der ORP	93
Tabelle 13:	Neue Erschliessungen in den Erschliessungsplänen	103
Tabelle 14:	Veränderungen der Bauzone Rüttenen [ha]	114
Tabelle 15	Zusammenstellung der vom Planungsausgleich betroffenen Ein- und Umzonungen (Tatbestände gemäss PAG)	117
Tabelle 16:	Terminplan der laufenden OPR	124

Abbildungen

Abbildung 1	Ausschnitt aus dem ISOS-Inventarplan «Kulturlandschaft Verenaschlucht» (vgl. Anhang I)	21
Abbildung 2	Ausschnitt aus dem Agglomerationsprogramm 4. Generation	26
Abbildung 3	Leitbildplan Siedlung	29
Abbildung 4	Leitbildplan Verkehr	30
Abbildung 5	Leitbildplan Natur, Landschaft, Erholung	31
Abbildung 6	Bauentwicklung Juni 2007 bis April 2025, Oberrüttenen und Rüttenen Dorf. Farbe entsprechend der Zonierung (vgl. Beilage 11)	33
Abbildung 7	Bauentwicklung Juni 2007 bis April 2025, Steingruben. Farbe entsprechend der Zonierung (vgl. Beilage 11)	34
Abbildung 8	Baulandreserven in den Wohnzonen, Oberrüttenen (Stand April 2026)	35
Abbildung 9	Baulandreserven in den Wohnzonen, Rüttenen Dorf (Stand August 2026)	36
Abbildung 10	Baulandreserven in den Wohnzonen, Steingruben (Stand April 2025)	37
Abbildung 11	Baulandreserven Gewerbezone (Stand April 2025)	37
Abbildung 12	Baulandreserven öBA (Stand April 2025)	38
Abbildung 13	Ausschnitt aus dem Fassungsvermögen vor OP mit IST-Dichten (vgl. Anhang III)	41
Abbildung 14	Ausschnitt aus dem Fassungsvermögen vor OP mit SOLL-Dichten (vgl. Anhang III)	42
Abbildung 15	Siedlungsentwicklung nach innen: Strategiekarte	46
Abbildung 16	Potenzialkarte Rüttenen Dorf (vgl. Beilage 13.1)	48
Abbildung 17	Neue Bestimmungen gemäss KBV betr. Stein- und Schottergärten sowie das Anpflanzen von invasiven gebietsfremden Pflanzen	51
Abbildung 18:	Bauzonenplan nach OPR	56
Abbildung 19:	Neu als öffentliche Erschliessungsstrasse klassierte Strassenabschnitte	100
Abbildung 20:	Neu als öffentliche Erschliessungsstrasse klassierte Strassenabschnitte, vorher Privaterschliessung	101
Abbildung 21:	Neu als öffentliche Fussweg, Fuss- und Radweg oder Fusswegrecht klassierte Strassenabschnitte	102
Abbildung 22:	Ausschnitt aus der Naturgefahrenhinweiskarte (Quelle: WebGIS Kt. Solothurn, Zugriff Juni 2025)	106
Abbildung 23:	Gefahrenhinweiskarte Oberflächenabfluss, BAFU (Quelle: Webgis Kt. Solothurn, Zugriff Juni 2025)	107
Abbildung 24:	Geschossflächenziffer (gemäss Anhang I Figur 16 KBV)	109
Abbildung 25:	Bestimmungen Geschossflächenziffer revidiertes Zonenreglement	110

Anhang

Anhang I	ISOS: Kulturlandschaft Verenaschlucht und Königshof (Stadt Solothurn)	128
Anhang II	Siedlungsstrategie, Berechnungen Gemeinde / Kanton	147
Anhang III	Theoretisches Fassungsvermögen vor ORP (April 2025)	149
Anhang IV	Theoretisches Fassungsvermögen nach OPR	153
Anhang V	IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und Zone	155
Anhang VI	Kant. Schutzverzeichnis Rüttenen	157

Unterlagen zur Genehmigung

Beilage 1	Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen Massstab 1:2'000. Plan Nr. 22176/1, BSB + Partner
Beilage 2	Gesamtpläne Nord und Süd Massstab 1:4'000. Plan Nr. 22176/2 und /3, BSB + Partner
Beilage 3	Erschliessungspläne mit Baulinien, Strassenklassierung und Waldfeststellung Massstab 1:1'000. Plan Nr. 22176/10 bis /12, BSB + Partner
Beilage 4	<i>Naturgefahrenplan (in Erarbeitung)</i> Massstab 1:2'000
Beilage 5	Zonenreglement

Orientierende Beilagen

Änderungen der Revision

Beilage 6	Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
Beilage 7	Plan der Änderungen
Beilage 17	Zonenreglement synoptisch

Planungsausgleich

Beilage 8	Reglement zum Planungsausgleich (PAR)
Beilage 9	Plan Planungsbedingte Vorteile gemäss PAG, Auszonungen

Räumliches Leitbild

Beilage 10	Räumliches Leitbild Rüttenen 2045 inkl. Leitbildpläne Durch die Gemeindeversammlung verabschiedet am 9. Dezember 2024
------------	--

Siedlungsentwicklung

Beilage 11	Bauentwicklung 2007 bis April 2025 Massstab 1:3'000. Plan Nr. 22176/20, BSB + Partner
Beilage 12.1	Baulandreserven Stand vor OPR (Erhebung Stand April 2025) Massstab 1:3'000. Plan Nr. 22176/21, BSB + Partner
Beilage 12.2	Baulandreserven Stand nach OPR (Erhebung Stand April 2025)
Beilage 13.1	Strategie Siedlungsentwicklung
Beilage 13.2	Siedlungsentwicklung nach innen: Bebauungsdichte / Ausbaugrad (Stand vor OP) Massstab 1:3'000. Plan Nr. 22176/51, BSB + Partner
Beilage 13.3	Analysen und Potenziale der Schlüsselräume gemäss Räumlichem Leitbild

Natur und Landschaft / Landwirtschaft

Beilage 14 Naturinventar und -konzept, Bericht und Plan, BSB + Partner

Beilage 15 Waldfeststellungspläne (A – E und Übersichtsplan)

Verkehr

Beilage 16 Strassenklassierungsplan

Nutzungsplanverfahren

Beilage 18 Vorprüfungsbericht (nach kantonaler Vorprüfung, Beilage zum Mitwirkungsossier)

Beilage 19 Mitwirkungsbericht (nach öffentlicher Mitwirkung)
Durch den Gemeinderat verabschiedet am TT. MT 2026

Abkürzungsverzeichnis

AfU	Amt für Umwelt, Kt. Solothurn
AG	Arbeitsgruppe Zonenplanrevision
ALW	Amt für Landwirtschaft, Kt. Solothurn
ARP	Amt für Raumplanung, Kt. Solothurn
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AVT	Amt für Verkehr und Tiefbau, Kt. Solothurn
AWJF	Amt für Wald, Jagd und Fischerei, Kt. Solothurn
AZ	Arbeitszonen
BFS	Bundesamt für Statistik
BJD	Bau- und Justizdepartement, Kt. Solothurn
EFH	Einfamilienhaus
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen nach Art. 43 LSV
FFF	Fruchtfolgeflächen
GeoIG	Kant. Geoinformationsgesetz
GIS	Geographisches Informationssystem
GP	Gestaltungsplan
GR	Gemeinderat Rüttenen, Planungsbehörde
GSchG	Eidg. Gewässerschutzgesetz
GWBA	Gesetz über Wald, Boden und Abfall, Kt. Solothurn
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KBV	Kantonale Bauverordnung, Kt. Solothurn
LSV	Eidg. Lärmschutzverordnung
LV	Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr)

MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OP	Ortsplanung
OPR	Ortsplanungsrevision
öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
öV	Öffentlicher Verkehr
PAG	Planungsausgleichsgesetz, Kt. Solothurn
PAR	Planungsausgleichsreglement
PBG	Planungs- und Baugesetz, Kt. Solothurn
rLB	Kommunales räumliches Leitbild
RP	Kant. Richtplan
RPG	Eidg. Raumplanungsgesetz
PRV	Eidg. Raumplanungsverordnung
RRB	Regierungsratsbeschluss, Kt. Solothurn
SBV	Sonderbauvorschriften (zum Gestaltungsplan)
Sein	Siedlungsentwicklung nach innen
TWW	Trockenwiesen und -weiden
WFP	Waldfeststellungsplan
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Raumplanungsbericht
nach Art. 47 RPV

Die Gesamtrevision wird im vorliegenden Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde zu gewährleisten.

Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

- 1 Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.
- 2 Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.



Foto: Markus Boss, Rüttenen

Teil A Ausgangslage und Rahmenbedingungen

1. Anlass und Gegenstand der Planung

Rechtskräftige Ortsplanung	Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR) der Gemeinde Rüttenen wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 947 am 5. Juni 2007 genehmigt und ist somit seit mehr als 15 Jahren rechtskräftig.
Auftrag zur Überarbeitung	Nach § 10 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat eine Gemeinde ihre Ortsplanung in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und sie bei Bedarf nachzuführen und anzupassen. Zudem sind die Gemeinden nach § 70 der kantonalen Bauverordnung (KBV) aufgrund der Übernahme der Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVBH) aufgefordert, ihre Zonenpläne und -reglemente dem neuen Recht anzupassen. Verbindliche Planaufträge ergeben sich auch aus Bundeserlassen, wie der Raumplanungsgesetzgebung und der Umweltschutzgesetzgebung. Nicht zuletzt beinhaltet der revidierte kantonale Richtplan (vom Bundesrat genehmigt im Oktober 2018) diverse Aufträge an die Gemeinden, welche es im Rahmen der OPR zu beantworten gilt.
Planungsgegenstand	Im Rahmen der OPR werden alle Nutzungspläne der Einwohnergemeinde Rüttenen sowie die dazugehörenden Vorschriften überprüft und, wo nötig, überarbeitet. Dies umfasst folgende Dokumente und Planwerke: ■ Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen ■ Gesamtplan ■ Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung ■ Zonenreglement ■ Naturgefahrenplan
Auftrag zur OPR	Im September 2022 hat das Planungsteam BSB + Partner, Oensingen von der Gemeinde Rüttenen den Auftrag erhalten die Ortsplanungsrevision zu erarbeiten. Rüttenen kommt damit den Gesetzaufträgen nach.
Räumliches Leitbild	Als Grundlage und ersten, wesentlichen Arbeitsschritt der OPR hat die Gemeinde Rüttenen zusammen mit der Bevölkerung im Räumlichen Leitbild Rüttenen 2045 (RLB) die erwünschte räumliche Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre festgelegt. Das RLB legt somit den Grundstein für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Das Räumliche Leitbild Rüttenen 2045 wurde am 9. Dezember 2024 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und ist damit im Ortsplanungsprozess durch die Planungsbehörde zu berücksichtigen.
Weitere Grundlagen	Neben dem RLB sind die übergeordneten Rahmenbedingungen wie die revidierte Raumplanungsgesetzgebung, der revidierte kantonale Richtplan mit der kantonalen Siedlungsstrategie, die Harmonisierung der Baubegriffe, das kantonale Planungsausgleichsgesetz (PAG), die teilrevidierte Gewässerschutzgesetzgebung (GschG) sowie die Anpassung der kantonalen Bauverordnung (KBV) (nicht abschliessende Aufzählung) wichtige Grundlagen für die OPR. Die Umsetzung dieser übergeordneten Planungsvorgaben auf Gemeindeebene ist zum Teil bereits im Räumlichen Leitbild dargelegt und wurde bei den Arbeiten zur vorliegenden OPR berücksichtigt. Bereits während der Arbeiten am RLB wurden zudem weitere Grundlagen erarbeitet, die in die OPR eingeflossen sind. So wurde beispielsweise das Naturinventar und -konzept aktualisiert.

2. Planungszweck und Verfahren

2.1. Zielsetzung und Planungshorizont

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels und aufbauend auf den Zielen des RLB, gute räumliche und planerische Voraussetzungen für eine nachhaltige und wirtschaftlich gesunde Entwicklung der Gemeinde Rüttenen zu schaffen. Ein wichtiges Ziel ist zudem die Erhöhung der Rechtssicherheit für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Bauwillige und von Bauprojekten Betroffene. Dabei ist der planungsrechtliche Rahmen so zu setzen, dass die vorhandenen Potenziale aktiviert, bestehende Qualitäten erhalten bzw. gefördert und vorliegende Defizite behoben werden können

Für die Gemeindeentwicklung hat der Gemeinderat im RLB Rüttenen 2045 folgende Stossrichtung definiert:

Stossrichtung

Mit der Verabschiedung des Räumlichen Leitbilds Rüttenen 2045 durch die Gemeindeversammlung sind die Leitsätze und die Leitbildpläne im weiteren Verlauf des Ortsplanungsprozesses und in weiteren Planungen durch die Planungsbehörde zu berücksichtigen.

Die möglichen Massnahmen zu den Leitsätzen sowie die Strategie Siedlungsentwicklung und das Naturinventar/-konzept haben orientierenden Charakter und dienen der Planungsbehörde als wichtige Unterstützung für die Umsetzung der Leitsätze.

Übergeordnete Zielsetzung

- Aktualisieren, Nachführen und Anpassen der bestehenden Ortsplanung aus dem Jahr 2007 unter Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen und Grundlagen auf Stufe Bund, Kanton, Region und Gemeinde.
- Harmonisieren der Zonen- und Bauvorschriften gemäss den Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen IVHB (Anpassen an das neue Recht) bzw. der revidierten kantonalen Bauverordnung (KBV).
- Digitalisieren und Aktualisieren der Nutzungspläne in einem Geographischen Informationssystem (GIS) gemäss den Vorgaben des kantonalen Datenmodells und auf Basis der neuen, amtlichen Vermessung.

[Die Gemeinde Rüttenen ist dem Auftrag zur Digitalisierung der Nutzungspläne bereits vorgängig zur Ortsplanungsrevision nachgekommen.](#)

Spezifische Ziele

- Umsetzung bzw. Sicherstellen der im Räumlichen Leitbild ausgewiesenen Entwicklungsabsichten (behördenverbindliche Leitsätze und Leitbildplan, vgl. Beilage 10).
- Fokussieren der OPR auf eine qualitative Entwicklung nach innen, unter Wahrung des Dorfcharakters. Erste Priorität hat die Mobilisierung der bestehenden unbebauten Bauzone sowie Massnahmen zur Innenentwicklung. Durch Verdichtung und Nachverdichtung soll die Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzone stattfinden. Weiter werden Baulandumlagerungen oder Umzonungen von unbebauter Bauzone geprüft, um die Zweckmässigkeit der Bauzone sowie die Verfügbarkeit sicherzustellen.
- Dimensionieren der Bauzone auf eine Bevölkerungszahl von rund 1'850 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2045 unter Berücksichtigung verträglicher und qualitätsvoller Massnahmen zur Verdichtung bzw. Nachverdichtung.

- Ermöglichen einer quatierveträglichen Verdichtung der bebauten und unbebauten Bauzonen und gleichzeitig Erhalten der bestehenden Wohn- und Siedlungsqualitäten.
- Fokussieren der OPR auf ortsbauliche und freiräumliche / landschaftliche Qualitäten. Wahren sowie Fördern der hohen architektonischen Qualitäten des Dorfs sowie der für die Siedlungsqualität wertvollen Grünräume. Schaffen von «Instrumenten» / «Gefässen» für die orts- bzw. raumspezifische Qualitätssicherung.
- Sichern der äusseren Siedlungsgrenzen als klar wahrnehmbare Übergänge von Siedlung und Landschaft, Erhalten der siedlungstrennenden Landschaftsflächen, Erhalten wertvoller Grünräume im Siedlungsgebiet sowie ausserhalb des Siedlungsgebiets.
- Wahren und Fördern der bestehenden Qualitäten von Landschaft und Natur sowie des Landschaftsbildes der Gebiete und Bereiche ausserhalb der Bauzonen.
- Schaffen der Rahmenbedingungen für die Entwicklung spezifischer Schlüsselgebiete.
- Optimale planerische Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

Planungshorizont Der zeitliche Planungshorizont umfasst die nächsten 15 Jahre. Als massgebender Planungshorizont für die vorliegende OPR wird das Jahr 2043 festgelegt.

2.2. Verfahren und Planbeständigkeit

Massgebendes Verfahren Das massgebende Verfahren ist das Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15-21 PBG. Dabei treten die Nutzungspläne und das Zonenreglement nach der kantonalen Vorprüfung, der Bevölkerungsmithwirkung (inkl. Nachbargemeinden) und der öffentlichen Auflage mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses (RRB) im Amtsblatt in Kraft.

Planbeständigkeit Die Revision der Ortsplanung liegt knapp 20 Jahre zurück. Die Planbeständigkeit der heute rechtskräftigen Ortsplanung der Einwohnergemeinde Rüttenen ist erfüllt.

Hinweis zur Auflage Im Rahmen der laufenden OPR werden sämtliche Nutzungspläne über das gesamte Gemeindegebiet (Bauzonenplan, Erschliessungspläne, Gesamtplan sowie die Zonenvorschriften) öffentlich aufgelegt, auch wenn die Inhalte keine Änderung erfahren haben. Dies ermöglicht es allen Grundeigentümer:innen zu überprüfen, ob die ausgewiesenen Planinhalte vergangener OPR korrekt wiedergegeben wurden und ob sie weiterhin damit einverstanden sind. Dies ist insbesondere auch von grosser Wichtigkeit, da die bestehenden CAD-Pläne neu in ein GIS (Geografisches Informationssystem) überführt bzw. digitalisiert wurden.

3. Planungsrechtliche Ausgangslage Rüttenen

3.1. Rechtskräftige Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR) der Gemeinde Rüttenen wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 947 am 5. Juni 2007 genehmigt und ist somit seit mehr als 15 Jahren rechtskräftig.

RRB 2007/947

Aus dem Regierungsratsbeschluss sind folgende Inhalte wesentlich:

- Die **Bevölkerung** von Rüttenen war in den 15 Jahren vor der OPR fast gleichgeblieben, sie hatte von 1990 bis 2005 um lediglich 28 EinwohnerInnen zugenommen von 1372 Personen auf 1400 Personen. Das planerische Leitbild strebte für die nächste Planungsgeneration eine Bevölkerungszunahme von 200 bis 250 Personen an.
- Die revidierte Ortsplanung umfasste **7.64 ha nicht überbaute Bauzone** (Wohn- und Kernzone). Hinzu kamen die Sondernutzungszone Steinbruchareal mit 2.93 ha Fläche, in der ebenfalls in einem gewissen Rahmen Wohnen zulässig ist, jedoch bereits teilweise überbaut war.
- Die noch nicht überbaute Bauzone bot etwa weiteren 300 Personen Platz. Der gesamte revidierte Bauzonenplan (inklusive Sondernutzungszone Steinbruchareal) hatte bei vollständiger Ausschöpfung ein **theoretisches Fassungsvermögen mit den EinwohnerInnen ausserhalb der Bauzone von rund 1'750 Personen**. Die theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonengrösse standen damit gerade noch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplans.
- Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf diese rechtskräftige **Waldfeststellung wurden die Waldgrenzen** im Bauzonen- und Erschliessungsplan korrekt eingetragen. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten seither in der Bauzone nicht als Wald.
- Für die beiden **Reservezonen Obere Steingrubenstrasse und Wässerig** wurden unter dem ausdrücklichen Vorbehalt genehmigt, dass im Falle einer Einzonung die Interessenabwägung umfassend zu erfolgen hat.
- Nach der kantonalen Gefahrenhinweiskarte ist das Siedlungsgebiet von Rüttenen möglicherweise durch Wassergefahren und Rutschungen gefährdet. Die Einwohnergemeinde Rüttenen hatte dazumal bereits begonnen, entsprechende Vorabklärungen vorzunehmen. Diese Vorabklärungen haben zu der Erarbeitung einer Gefahrenkarte geführt; die definitive Gefahrenkarte ist eine planerische Grundlage, deren Inhalt und Resultate in der Nutzungsplanung umzusetzen sind.

3.2. Rechtskräftige Teilnutzungs-/Sondernutzungsplanungen

Sämtliche rechtskräftige Nutzungspläne, welche nach der Genehmigung der aktuell geltenden Ortsplanung in Kraft getreten sind, wurden im Bauzonenplan nachgeführt. Es handelt sich um die in Tabelle 1 aufgeführten Planungen.

Tabelle 1 Rechtskräftige Teilnutzungs-/Sondernutzungsplanungen

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Schutzzonenplan	Wasserversorgung der Bürgergemeinde Langendorf, Schutzzone	2023/1722
Ergänzungen Zonenreglement	Zonenreglement	2023/1424
Gestaltungsplan	Feldstrasse	2023/1424
Teilzonenplan, Erschliessungsplan	GB Nr. 321 mit Zonenvorschriften und Teilaufhebung Gestaltungsplan «Vicehubel»	2023/1424
Erschliessungsplan	Hauptstrasse und Rüttenenstrasse, Teil 1	2022/1246
Erschliessungsplan	Hauptstrasse und Rüttenenstrasse, Rodungsplan	2022/1246
Erschliessungsplan	Hauptstrasse und Rüttenenstrasse, Rodungsersatzplan	2022/1246
Erschliessungsplan	Hauptstrasse und Rüttenenstrasse, Situation Teil 2	2022/1246
Erschliessungsplan	Hauptstrasse und Rüttenenstrasse, Erschliessungsplan	2022/1246
Erschliessungsplan	Hauptstrasse und Rüttenenstrasse, Querprofile	2022/1246
Erschliessungsplan	Hauptstrasse und Rüttenenstrasse, Situation Teil 3	2022/1246
Teilzonenplan, Erschliessungsplan	Steinbruchareal Teil GB Nr. 146	2019/1773
Gestaltungsplan	Steinbruchareal Teil GB Nr. 146	2019/1773
Erschliessungsplan GWP	Neubau Reservoir Steingrube	2018/440
Teilzonenplan, Gestaltungsplan	Situation / Naturreservat Verenaschlucht	2017/548
Gestaltungsplan	GB Nr. 137, 73 «am Bach»	2016/1912
Teilzonenplan	GB Nrn. 203, 445 und 448	2015/1286
Erschliessungsplan GWP	Rüttenen	2013/1700
Grundlage	Übersichtsplan Unterschutzstellung Königshof und Umgebung	2013/852
Baureglement	Baureglement	2013/42
Teilzonenplan	Obere Steingrubenstrasse	2011/2651

Schutzzonenplan	Wasserversorgung der Bürgergemeinde Langendorf, Schutzzone	2023/1722
Zonenreglement	Zonenreglement	2023/1424
Gestaltungsplan	Feldstrasse	2023/1424
Teilzonenplan, Erschliessungsplan	GB Nr. 321 mit Zonenvorschriften und Teilaufhebung Gestaltungsplan «Vicehubel»	2023/1424
Erschliessungsplan	Hauptstrasse und Rüttenenstrasse, Teil 1	2022/1246
Erschliessungsplan	Hauptstrasse und Rüttenenstrasse, Rodungsplan	2022/1246
Erschliessungsplan	Hauptstrasse und Rüttenenstrasse, Rodungsersatzplan	2022/1246
Erschliessungsplan	Hauptstrasse und Rüttenenstrasse, Situation Teil 2	2022/1246
Erschliessungsplan	Hauptstrasse und Rüttenenstrasse, Erschliessungsplan	2022/1246
Erschliessungsplan	Hauptstrasse und Rüttenenstrasse, Querprofile	2022/1246
Erschliessungsplan	Hauptstrasse und Rüttenenstrasse, Situation Teil 3	2022/1246
Teilzonenplan, Erschliessungsplan	Steinbruchareal Teil GB Nr. 146	2019/1773
Gestaltungsplan	Steinbruchareal Teil GB Nr. 146	2019/1773
Erschliessungsplan GWP	Neubau Reservoir Steingrube	2018/440
Teilzonenplan, Gestaltungsplan	Situation / Naturreservat Verenaschlucht	2017/548
Gestaltungsplan	GB Nr. 137, 73 «am Bach»	2016/1912
Teilzonenplan	GB Nrn. 203, 445 und 448	2015/1286
Erschliessungsplan GWP	Rüttenen	2013/1700
Grundlage	Übersichtsplan Unterschutzstellung Königshof und Umgebung	2013/852
Baureglement	Baureglement	2013/42
Teilzonenplan	Obere Steingrubenstrasse	2011/2651

3.3. Laufende Planungen

Zurzeit sind keine Nutzungsplanungen auf dem Gemeindegebiet von Rüttenen in Bearbeitung.

3.4. Planungszonen

Planungszonen

Zurzeit ist eine Planungszone nach § 23 PBG auf dem Gemeindegebiet von Rüttenen in Kraft:

- Planungszone Gewerbezone «Dorf»: Die Planungszone wurde vom 22. Juni 2023 bis am 21. Juli 2023 öffentlich aufgelegt und war bis im Sommer 2026 rechtskräftig. Die Verlängerung der Planungszone wurde vom 2. Juli bis 3. August 2026 erneut öffentlich aufgelegt. Damit ist sie zwei weitere Jahre, bis im Sommer 2028 in Kraft. Mit der öffentlichen Auflage der vorliegenden OPR wird diese aufgehoben.

Die Planungszone «Antennenanlagen» (Planaufgabe vom 23. Januar bis 21. Februar 2020) betreffend Errichtung von optisch deutlich wahrnehmbaren Antennenanlagen ist nicht mehr rechtsgültig.

4. Übergeordnete Rahmenbedingungen und Vorgaben

Nachfolgend sind die wichtigsten, übergeordneten Rahmenbedingungen und Vorgaben an die OPR ausgewiesen:

4.1. Raumplanungsgesetz

Seit 1. Mai 2014 in Kraft

Seit Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) am 1. Mai 2014, haben Bund, Kantone und Gemeinden in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen in den Bauzonen sollen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden. Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten. Mit der zweiten Etappe der Raumplanungsrevision (RPG 2) werden diese Bestrebungen ergänzt, indem insbesondere die räumliche Entwicklung ausserhalb der Bauzonen stärker gesteuert und die Anzahl Gebäude sowie die versiegelten Flächen im Nichtbauggebiet langfristig stabilisiert werden sollen.

Dimensionierung / Beurteilung der Bauzonengrösse

Bezüglich Dimensionierung und Beurteilung der Bauzonengrösse steht insbesondere Art. 15 RPG im Vordergrund:

- ¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.
- ² Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.
- ³ Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.
- ⁴ Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

⁵ Bund und Kantone erarbeiten zusammen technische Richtlinien für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen.

**Bericht gemäss
Art. 47 RPV**

Die Planungsbehörde (vorliegend der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Rüttenen) muss der kantonalen Genehmigungsbehörde gemäss Art. 47 RPV Bericht darüber erstatten, wie die Planung den übergeordneten Vorgaben und Gesetzgebungen auf Stufe Bund und Kanton und den Anregungen aus der Bevölkerung Rechnung trägt.

4.2. Eidgenössische Inventare und Sachpläne

In der OPR sind die eidgenössischen Inventare zu berücksichtigen:

ISOS

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein Inventar des Bundesamtes für Kultur und bildet rund 1'200 Objekte in kleinen Dörfern bis hin zu grossen Städten ab.

Das Gemeindegebiet Rüttenen verfügt über mehrere schützenswerte Ortsteile:

- Kulturlandschaft Verenaschlucht (vgl. Anhang I, ISOS 6182).
- Gebiet Königshof (im Inventar der Stadt Solothurn) (vgl. Anhang I, ISOS 3203).

**Verenaschlucht mit
Einsiedelei**

Die Einsiedelei (0.1), die Verena-Schlucht (I), Kreuzen (0.2) und die Wengisteinanlage (III) nördlich der Stadt Solothurn sind von grosser kulturhistorischer Bedeutung. Das Zusammenspiel der bewaldeten Schlucht, des Verenabachs, der historischen Wegführung sowie der Einsiedelei mit ihren Sakralbauten verleiht dem Gebiet eine aussergewöhnlich hohe landschaftliche, kulturhistorische und spirituelle Qualität. Gleichzeitig stellt die Verenaschlucht einen wichtigen Naherholungsraum und ein überregional bekanntes Ausflugsziel dar. Im Rahmen der Ortsplanung sind die räumlichen und landschaftlichen Qualitäten sowie die historische Substanz zu erhalten. Veränderungen sind so zu gestalten, dass die Eigenart des Landschafts- und Kulturerbes sowie die Erlebbarkeit des Ensembles langfristig gesichert bleiben.

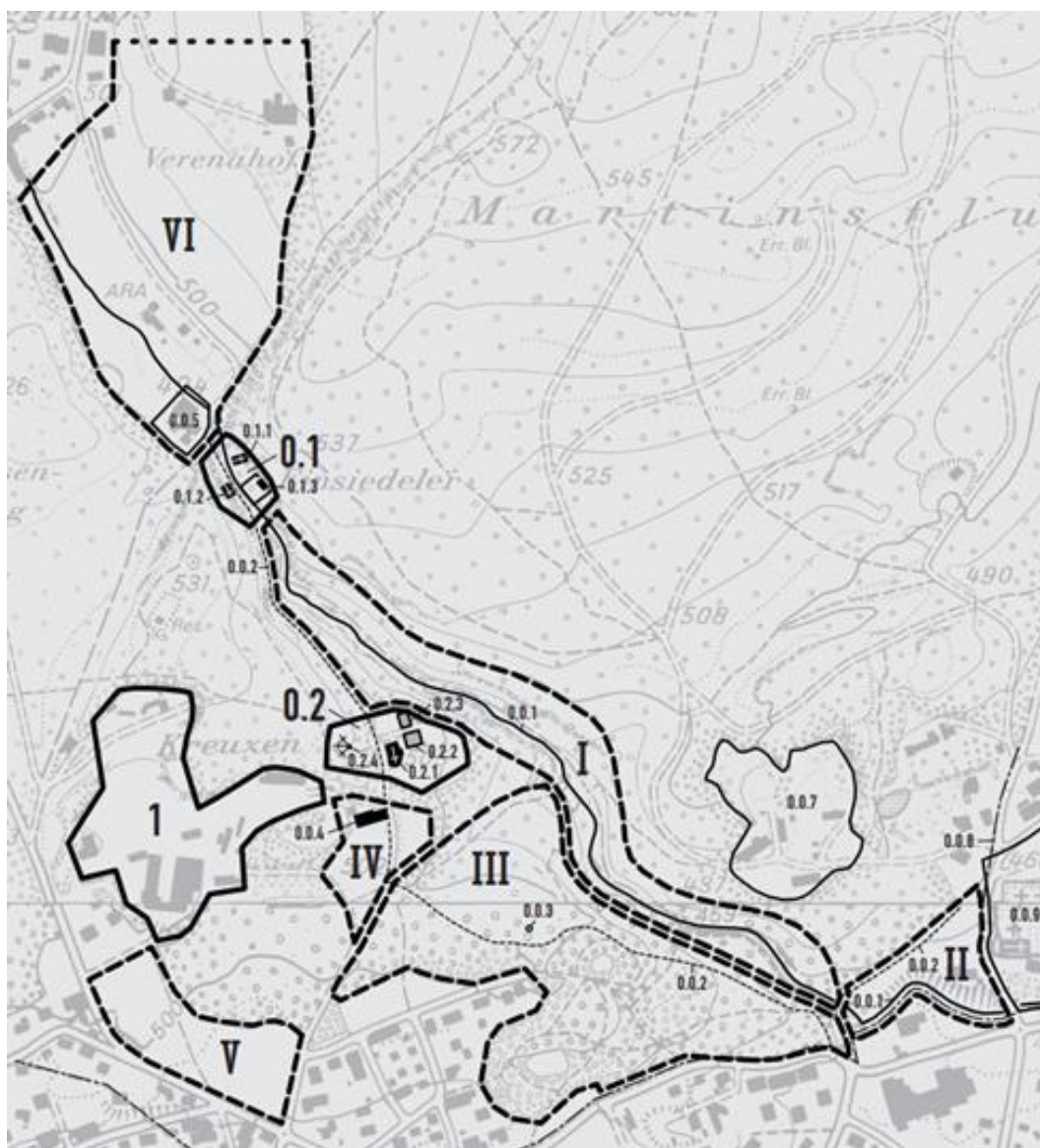


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem ISOS-Inventarplan «Kulturlandschaft Verenaschlucht» (vgl. Anhang I)

Königshof,
ISOS Stadt Solothurn

Der Königshof ist ein kulturhistorisch bedeutendes Ensemble am Jurasüdhang und prägt mit seiner markanten Lage den Übergang zwischen Siedlungsgebiet und Kulturlandschaft. Die zum Herrensitz führende, steil ansteigende Allee ist ein prägendes landschaftliches Element und trägt zur räumlichen Inszenierung des Ensembles bei.

Den Mittelpunkt des Ensembles bildet das dreigeschossige Herrenhaus aus der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts mit einem Rund- und zwei Ecktürmen. Dem Gebäude ist ein erhöhter, ummauerter französischer Garten vorgelagert, während rückwärtig die Gipsmühle, das Pächterhaus sowie die Ökonomiegebäude einen historischen Wirtschaftshof mit charakteristischer Buckelsteinpflasterung fassen. Das ISOS weist für den Königshof das höchste Erhaltungsziel (Erhaltungsziel A) aus, womit die Erhaltung der bestehenden Substanz und der räumlichen Gesamtwirkung angestrebt wird.

BLN	Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu erhalten, und sorgt dafür, dass die charakteristischen Eigenheiten dieser Landschaften bewahrt werden. Auf Gemeindegebiet von Rüttenen befindet sich das BLN-Gebiet 1010 «Weissenstein».
IVS	Historische Verkehrswege hinterlassen Spuren in der Zeit und schlagen Brücken von der Vergangenheit in die Gegenwart. Ziel des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist es, diese wichtigen Zeitzeugen zu erhalten und zu pflegen. Das IVS weist für Rüttenen auf der Strecke Solothurn – Rüttenen – Nesselboden (regionale Bedeutung) im Abschnitt St. Niklaus – Einsiedelei; Verenaschlucht ein Objekt von nationaler Bedeutung (historischer Verlauf mit Substanz) aus (IVS-Objekt SO 365.0.1).
TWW	Trockenwiesen und –weiden (TWW) sind von landwirtschaftlicher Nutzung geprägte, artenreiche Lebensräume. Um dem schweizweit anhaltenden Rückgang entgegenzuwirken, wurden die wertvollsten Flächen in ein Bundesinventar aufgenommen. Auf dem Gemeindegebiet befindet sich eine TWW-Fläche im Bundesinventar: Balmflue (Objekt SO 10603).
Sachpläne des Bundes	Der Bund zeigt in den Sachplänen, wie er seine raumwirksamen Aufgaben in einem bestimmten Sach- oder Themenbereich wahrnimmt, welche Ziele er verfolgt und in Berücksichtigung welcher Anforderungen und Vorgaben er zu handeln gedenkt. In den Sachplänen sind keine OPR-relevanten Einträge zu Rüttenen vorhanden. Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung wird bei der Überprüfung und Aktualisierung des Bauzonenplans und des Gesamtplans beigezogen. Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, die Trockenwiesen und –weiden sowie die historischen Verkehrswege werden im Gesamtplan orientierend berücksichtigt.

4.3. Kantonaler Richtplan

Der revidierte kantonale Richtplan wurde mit RRB Nr. 1557 vom 12. September 2017 vom Regierungsrat des Kantons Solothurn beschlossen und am 24. Oktober 2018 durch den Bundesrat genehmigt und damit für den Bund, den Kanton Solothurn sowie die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Der revidierte Richtplan berücksichtigt die Vorgaben und Anforderungen, die sich aus dem revidierten RPG ergeben.

Richtplan-Vorgaben	Die Festlegungen des kantonalen Richtplans stellen die wichtigsten übergeordneten Vorgaben für die Beurteilung der Gesamtrevision der Ortsplanung dar. Der Richtplan basiert u.a. auf dem durch den Regierungsrat verabschiedeten Raumkonzept Kanton Solothurn (RRB Nr. 2012/1522 vom 3. Juli 2012). Dieses enthält Leitsätze und Handlungsstrategien für die künftige Raumordnungspolitik. Die Umsetzung erfolgt in den drei Handlungsräumen "urban", "agglomerationsgeprägt" und "ländlich".
Rüttenen als agglomerationsgeprägter Handlungsraum	Rüttenen im Raumkonzept dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugeordnet. Agglomerationsgeprägte Räume liegen zwischen oder nahe von urbanen Räumen. Sie haben im Kanton Solothurn teilweise bereits ländlichen Charakter. Die Nutzungen sind grundsätzlich durchmischt, der Fokus liegt aber stärker beim Wohnen als beim Arbeiten. Die Verkehrerschliessung ist gut, wenn auch mit tieferer Erschliessungsgüte als im urbanen Raum. Angesichts der grundsätzlich guten Erreichbarkeit und der relativen Zentrumsnähe sind Siedlungs-

verdichtungen oder -erweiterungen nach innen anzustreben. Diese sind auf Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu lenken. Der Erhöhung und Förderung der Siedlungsqualität kommt im agglomerationsgeprägten Raum besondere Bedeutung zu. Klare Siedlungsgrenzen sollen die Identität und räumliche Qualität erhöhen. Die heutigen Freiräume sind vor Überbauung zu schützen und als vielfältige Kulturlandschaften aufzuwerten. Besondere Bedeutung hat das einvernehmliche Nebeneinander des Siedlungsgebiets mit den Erholungsräumen und dem Landwirtschaftsgebiet (insbesondere auch den Fruchtfolgeflächen).

Siedlungsentwicklung nach Innen

Mit der bundesrätlichen Genehmigung des Richtplans werden die Siedlungsentwicklung nach innen und die Siedlungsqualität in den Vordergrund gestellt. Den Gemeinden kommen u.a. folgende Aufträge zu: Gebiete mit Verdichtungspotenzial ermitteln, Handlungsbedarf für die Siedlungsqualität ausweisen, strukturierte, nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete schaffen, Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet berücksichtigen, Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung ergreifen, Bau-land in den Arbeitszonen effizient nutzen.

In den Ortsplanungen ist der Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen» des Kantons Solothurn (2018) zu berücksichtigen.

Grundsätze und Aufträge

In der OPR sind alle Richtplan-Beschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1 (Siedlungsgebiet und Bauzonen) und S-1.2 (Siedlungsqualität) sowie die gemeindespezifischen Richtplaninhalte zu berücksichtigen und umzusetzen.

Rüttenen im kant. Richtplan

Folgende Richtplaninhalte, insbesondere auch Planungsgrundsätze und Planungsaufträge an die Gemeinde, beziehen sich explizit auf das Gemeindegebiet Rüttenen:

- Ortsbilder von nationaler Bedeutung Verenaschlucht (Kulturlandschaft):
Kanton und Gemeinden nehmen ihre Verantwortung für den Ortsbildschutz wahr. Sie berücksichtigen bei den raumwirksamen Tätigkeiten insbesondere das ISOS (S-2.1.1). Die Gemeinden prüfen bei der Ortsplanung, ob die Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes genügen. Sie passen bei Bedarf ihre Nutzungspläne und Zonenreglemente im ordentlichen Verfahren den neuen und veränderten Verhältnissen an. Sie berücksichtigen dabei, dass in der Regel eine angemessene Entwicklung in zeitgemässer Architektur von hoher Qualität möglich sein soll (S-2.1.3).
Die Gemeinden sind dafür besorgt, dass Baugesuche, welche national geschützte Objekte oder Ortsbilder betreffen, der zuständigen kantonalen Fachstelle unterbreitet werden. Sie regeln in ihren Zonenreglementen, welche Baugesuche ebenfalls dem Kanton zu unterbreiten sind (S-2.1.4).
- Kantonale Naturreservate Massiv der Balmflühe, Chuchigraben – Vorberg und Martinsfluh – Einsiedelei – Kreuzen:
Die Gemeinden übertragen die kantonalen Naturreservate und Geotope von kantonomer und nationaler Bedeutung als orientierenden Planinhalt in ihre Nutzungspläne (L-2.4.7).
- BLN-Gebiet Weissenstein:
Kanton und Gemeinden nehmen ihre Verantwortung für die Erhaltung und Entwicklung der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiete) wahr. Sie berücksichtigen in der Interessenabwägung bei Planungen und bei raumwirksamen Vorhaben die Schutz- und Entwicklungsziele (L-2.6.1).
Die Gemeinden übernehmen die Abgrenzungen der BLN-Gebiete in ihren Nutzungsplänen als orientierenden Planinhalt (L-2.6.3).
Die Gemeinden scheiden in ihren Nutzungsplänen Landschaftsschutzzonen für jene BLN-

Gebietsteile aus, die aufgrund der Schutz- und Entwicklungsziele vollständig von Bauten und Anlagen freizuhalten sind (L-2.6.4).

- Kantonale Vorranggebiete Natur und Landschaft Grenchenberg – Weissenstein – Balmberg:

Kanton und Gemeinden berücksichtigen bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten die kantonalen Vorranggebiete Natur und Landschaft. In der Interessenabwägung kommt ihnen ein erhöhtes Gewicht zu (L-3.1.1).

Die Gemeinden übernehmen die kantonalen Vorranggebiete Natur und Landschaft in den Gesamtplan (orientierender Planinhalt). Darüber hinaus können sie kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft im Nutzungsplan festlegen (L-3.1.5).

- Wildtierkorridore von regionaler Bedeutung Galmis und Feldbrunnen –St. Niklaus

Kanton und Gemeinden sorgen bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten dafür, dass die Wildtierkorridore für die grossräumigen Wanderungen des Wildes erhalten bleiben (Raumsicherung) (L-3.3.1).

Kanton und Gemeinden berücksichtigen die Wildtierkorridore in der Nutzungsplanung und bei Projekten zur Förderung der Vernetzung und der Biodiversität. Sie sichern die Durchgängigkeit mit Landschaftsschutzzonen, Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder anderen Zonen, die dem Schutzziel entsprechen (L-3.3.3).

4.4. Kantonale Siedlungsstrategie

Im Zusammenhang mit der Revision des kantonalen Richtplans hat das Bau- und Justizdepartement (BJD) des Kantons Solothurn eine Siedlungsstrategie erarbeitet. Gegenstand dieser Arbeiten war auch eine Einschätzung der Bauzonengrösse aller Gemeinden im Kanton. Die letzte kantonale Erhebung wurde 2021 aktualisiert.

Einschätzung 2021

Die kantonale Erhebung Stand 2021 ergibt für die Gemeinde Rüttenen und im Vergleich zu den übrigen Gemeinden im agglomerationsgeprägten Raum die folgende Einschätzung:

- geringer Anteil an unbebauten WMZ (grüne Ampel)
- Bevölkerungs-Dichte in den WMZ schlechter als Medianwert (rote Ampel)
- Bauzone in den WMZ eher zu gross (rote Ampel)

Einschätzung Gemeinde

Die kantonale Einschätzung deckt sich mit Ausnahme des «Bauzonenbedarfs» mit der Berechnung der Gemeinde (vgl. Anhang II). Der Bauzonenbedarf richtet sich nach der erwarteten Bevölkerungsprognose; diese liegt gemäss Gemeinde wesentlich höher als die kantonale Prognose (wobei das ARP die Prognose der Gemeinde in der Stellungnahme zum RLB als «realistisch» beurteilt hat).

Entsprechend ist gemäss Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie ein Bauzonenbedarf ausgewiesen (Bauzone eher knapp, grüne Ampel).

4.5. Revision kantonales Bau- und Planungsrecht

Harmonisierung der Baubegriffe

Seit der letzten OPR hat die kantonale Gesetzgebung über das Bau- und Planungsrecht massgebende Änderungen erfahren. Am 1. März 2013 trat die revidierte Kantonale Bauverordnung (KBV) in Kraft. Zahlreiche Begriffe und Messweisen wurden im Zusammenhang mit der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe neu definiert.

Die Ortsplanung ist an das geltenden Recht anzupassen.

4.6. Planungsausgleich

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichsgesetz (PAG, BGS 711.18) beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. In der OPR ist das PAG anzuwenden.

Planungsausgleichs- reglement (PAR)

Die Gemeinde Rüttenen hat ein PAR ausgearbeitet, dieses ist mit den weiteren Unterlagen der Ortsplanung in der öffentlichen Mitwirkung einzusehen. Die Verabschiedung des PAR soll an der Gemeindeversammlung im Dezember 2026 erfolgen. Anschliessend, vor der öffentlichen Auflage der OPR, soll das PAR vom Bau- und Justizdepartement genehmigt werden. Mit der Genehmigung wird es für die OPR massgebend.

4.7. Digitale Zonenpläne

Geoinformationsge- setz

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden sind mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich zu erfassen (RRB Nr. 2016/2147). Spätestens mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form einzureichen.

Die Gemeinde Rüttenen ist diesem Gesetzesauftrag bereits vorgängig zur OPR nachgekommen; die Nutzungszonendaten der heute rechtsgültigen Ortsplanung liegen bereits im kantonalen Datenmodell vor.

4.8. Regionale Grundlage

Agglomerationspro- gramm Solothurn

Die Gemeinde Rüttenen liegt innerhalb des Agglomerationsprogramm-Perimeter Solothurn. Die Agglomerationsprogramme dienen der Koordination von bereichsübergreifenden Themen innerhalb einer Agglomeration und bezwecken die regionale Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Landschaft. Massnahmen, welche diesem Zweck dienen und die geforderten Kriterien erfüllen, werden durch Bundesgelder mitfinanziert.

4. Generation

Mit der Erarbeitung der 4. Generation wurde das Zukunftsbild 2040 gestützt auf die Erkenntnisse des Workshops «Zukunftsbild» und das Motto der repla espaceSolothurn «savoir vivre» grundlegend überarbeitet. Es wurden zehn Handlungsschwerpunkte für das gesamte Agglomerationsgebiet definiert. Zwei davon betreffen die Gemeinde Rüttenen direkt: Zum einen die ÖV-Güteklassen, zum anderen die Angebotsverbesserung Bus.

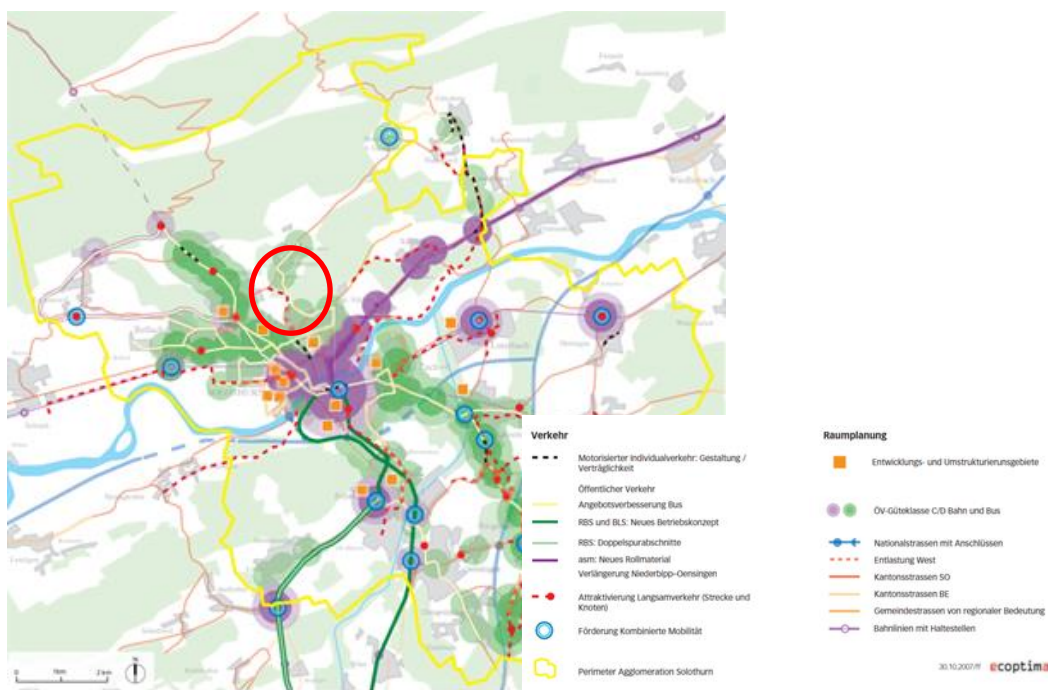


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Agglomerationsprogramm 4. Generation

3. Generation

Mit Ausnahmen der ÖV-Güteklassen, der leicht zu grossen Bauzonen sowie dem Bereich der Tempo 30-Zonen findet die Gemeinde Rüttenen keine weiteren nennenswerten Erwähnungen im Agglomerationsprogramm der 3. Generation.

1. / 2. Generation

In den vorgängigen Agglomerationsprogrammen (1. und 2. Generation) waren keine Massnahmen auf dem Gemeindegebiet Rüttenen aufgeführt.

Aus dem Agglomerationsprogramm Solothurn sind keine unmittelbaren «Massnahmen» für die OPR zu berücksichtigen.



Foto: Markus Boss, Rüttenen

Teil B Kommunale Planungsgrundlagen

5. Räumliches Leitbild Rüttenen 2045

Räumliches Leitbild

Im Räumlichen Leitbild (RLB) hat die Gemeinde die gewünschte Entwicklung für die nächsten rund 20 Jahre dargelegt (auf eine detaillierte Wiedergabe wird im vorliegenden Raumplanungsbericht verzichtet und auf die Beilage 10 verwiesen). Die Bevölkerung wurde eng einbezogen und hat sich aktiv an der Erarbeitung beteiligt (Zukunftskonferenz, Informationsveranstaltung während öffentlicher Mitwirkung, Eingabe von Mitwirkungsbeiträgen). Das RLB wurde dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet (die Stellungnahme vom Amt für Raumplanung datiert vom 13.05.2024) und an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024 von der Bevölkerung grossmehrheitlich verabschiedet.

Das Räumliche Leitbild Rüttenen 2045 bildet eine wesentliche Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Die Leitbildpläne und die Leitsätze sind als wegleitende Grundlage in der OPR zu berücksichtigen.

Leitsätze

Insgesamt wurden 21 Leitsätze bzw. Teilziele zu den Schlüsselräumen / Handlungsfeldern formuliert. Kapitel 20.6 gibt einen Überblick über die Umsetzung der Leitsätze / Teilziele im Rahmen der vorliegenden OPR.

Leitbildpläne

Die «Absichten» des RLB, welche sich räumlich verorten lassen, sind in den drei Leitbildplänen «Siedlung», «Verkehr» und «Natur, Landschaft, Erholung» dargestellt (vgl. Abbildung 3 bis Abbildung 5).

Analyse Rüttenen 2025

Neben den Leitsätzen und Leitbildplänen finden sich im RLB ausführliche Erläuterungen zur räumlichen bzw. inhaltlichen Ausgangslagen (Kapitel 6 «Ist-Analyse Rüttenen, vgl. Beilage 10). Die Analyse umfasst dabei folgende Themenbereiche:

- Bevölkerung
- Siedlung / Wohnen
- Arbeit
- Öffentliches Leben
- Verkehr
- Natur & Umwelt

Im Folgenden wird darauf verzichtet, die Erläuterungen des RLB im vorliegenden Bericht wiederzugeben.

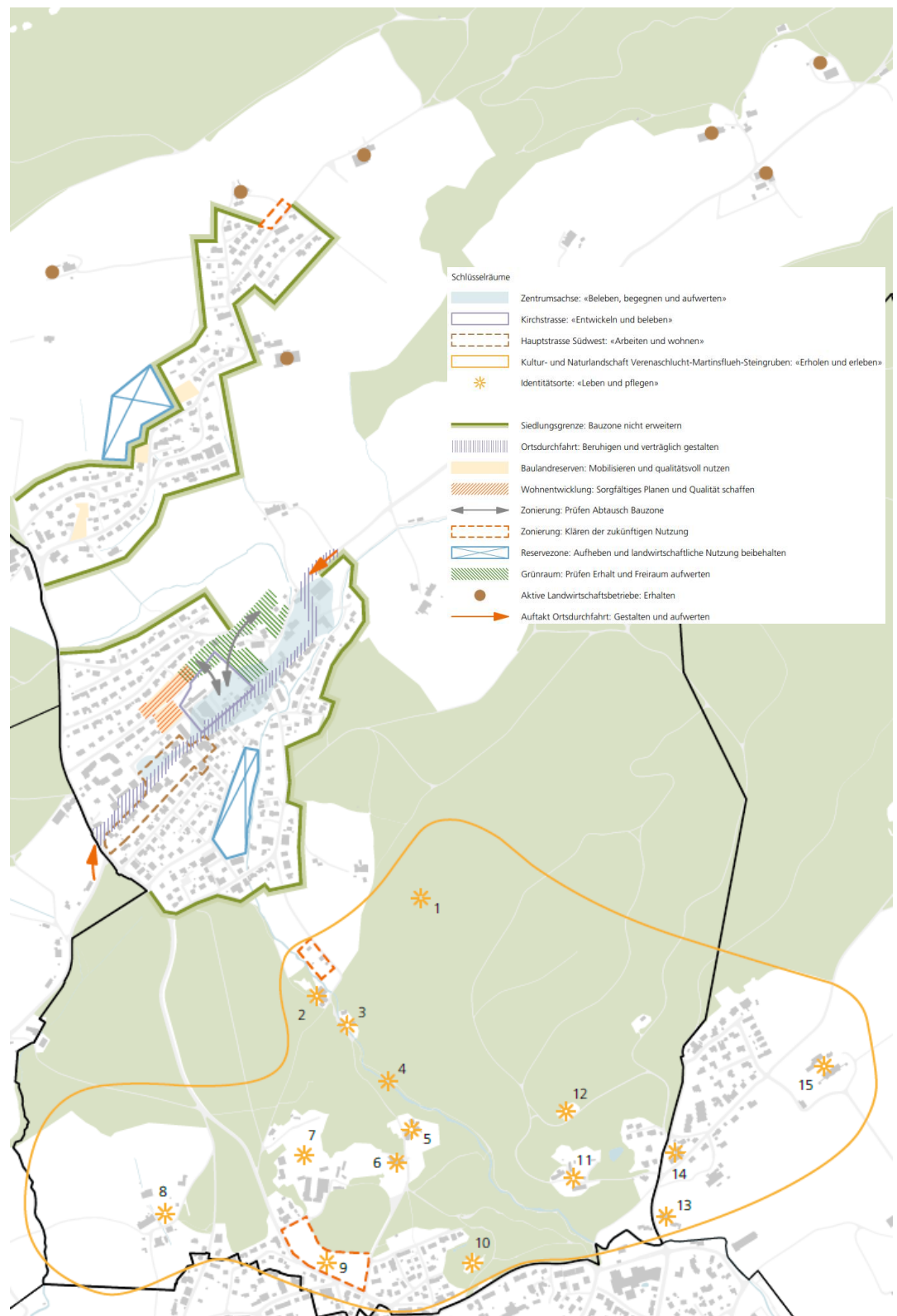


Abbildung 3 Leitbildplan Siedlung

- Schlüsselsräume
- Kultur- und Naturlandschaft Verenaschlucht-Martinsfluh-Steingruben: «Erholen und erleben»
 - ✱ Identitätsorte: «Leben und pflegen»
 - Ortsdurchfahrt: Beruhigen und verträglich gestalten
 - ➔ Auftakt Ortsdurchfahrt: Gestalten und aufwerten
 - ↔ Verkehrsberuhigung: Erhöhen der Verkehrssicherheit und Temporeduktion prüfen
 - Problematische Querung: Entschärfen und Sicherheit erhöhen
 - Tempo 30: Einführen einer flächendeckenden Verkehrsberuhigung im Siedlungsraum
 - Parkierung: Sicherstellen der Parkierung und Lenken von Besuchenden
 - Fuss- und/oder Veloweg (bestehend): Erhalten und pflegen
 - - - Fuss- und/oder Veloweg (neu): Ergänzen und Verbindungen schaffen
 - Öffentlicher Verkehr: Angebot prüfen

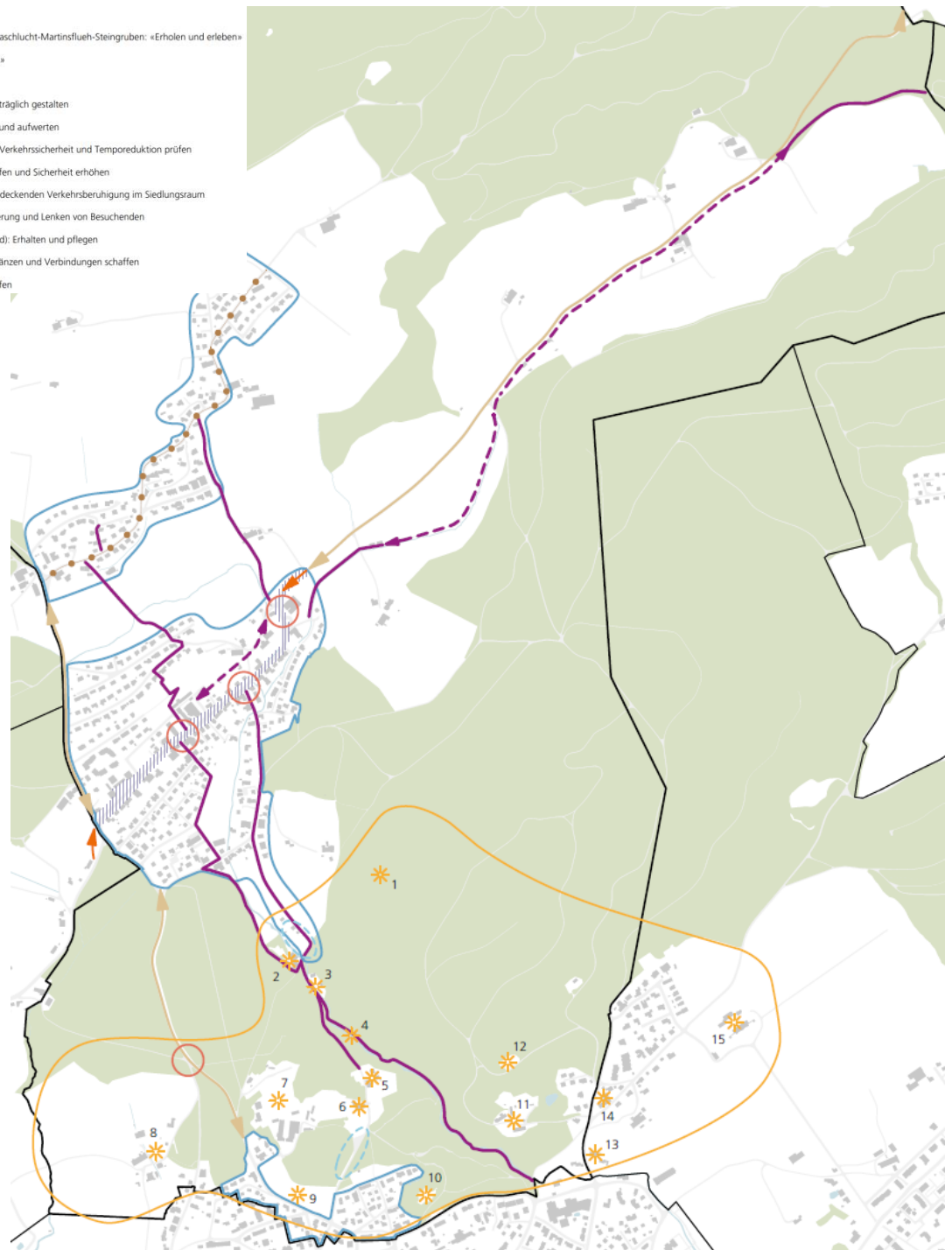


Abbildung 4 Leitbildplan Verkehr

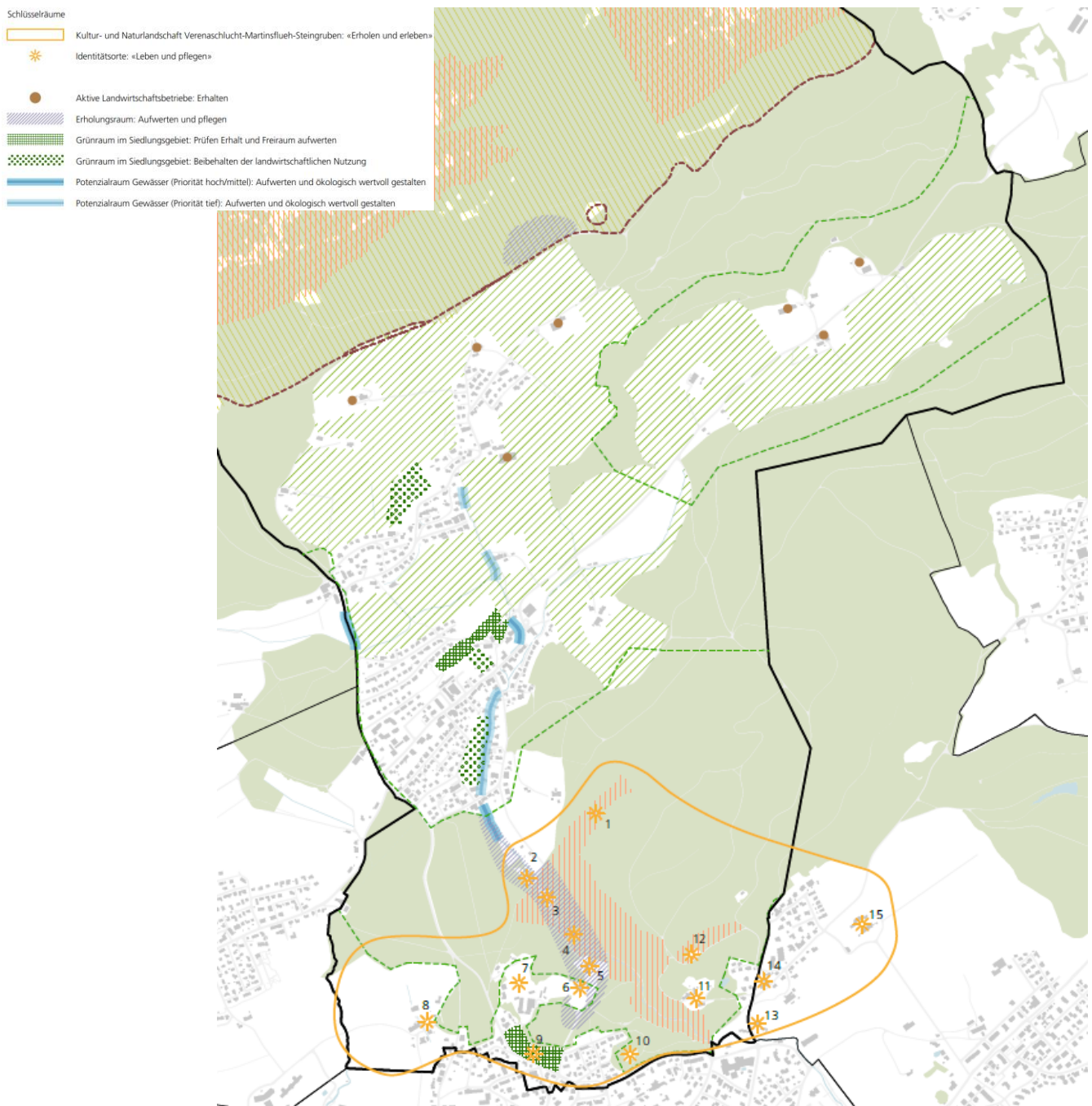


Abbildung 5

Leitbildplan Natur, Landschaft, Erholung

6. Bautätigkeiten und Baulandreserven

6.1. Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision

Bauentwicklung
Juni 2007 bis
April 2025

Seit der letzten OPR im Jahr 2007 hat die nachfolgend erläuterte Bauentwicklung stattgefunden. Als Bauentwicklung gelten sämtliche Neubauten auf Parzellen, welche zum Zeitpunkt der letzten OPR noch nicht bebaut, aber rechtmässig eingezontes Bauland waren. Ersatzneubauten sowie An- und Umbauten auf bereits bebauten Parzellen wurden hingegen nicht als Bauentwicklung betrachtet.

Tabelle 2 Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision (Stand April 2025)

	Wohnzonen ^a	Mischzonen ^b	Arbeitszonen ^c	Weitere Zonen ^d	Total
Bis Juni 2007	33.30 ha	2.11 ha	3.56 ha	6.19 ha	45.28 ha
Juni 2007 bis April 2025	4.06 ha	0.10 ha	0.12 ha	0.00 ha	4.28 ha
Total	37.36 ha	2.21 ha	3.68 ha	6.19 ha	49.44 ha

^a W1, W2, W2F (Flachdach und Pultdach), W2H (reduzierte Gebäude- und Firsthöhe, W3, W4

^b Kernzone

^c Gewerbezone, Arbeitszone Steinbruch

^d Sondernutzungszone Einsiedelei, Sondernutzungszone Kreuzen, Sondernutzungszone Pfadiheime, öBA 2

Zwischen der letzten Gesamtrevision 2007 und Ende April 2025 wurden insgesamt 4.28 ha Bauland überbaut. Der Grossteil der Bauentwicklung fällt auf die Wohnzonen (4.06 ha bzw. 94.9 %).



Abbildung 6

Bauentwicklung Juni 2007 bis April 2025, Oberrüttenen und Rüttenen Dorf. Farbe entsprechend der Zonierung (vgl. Beilage 11)

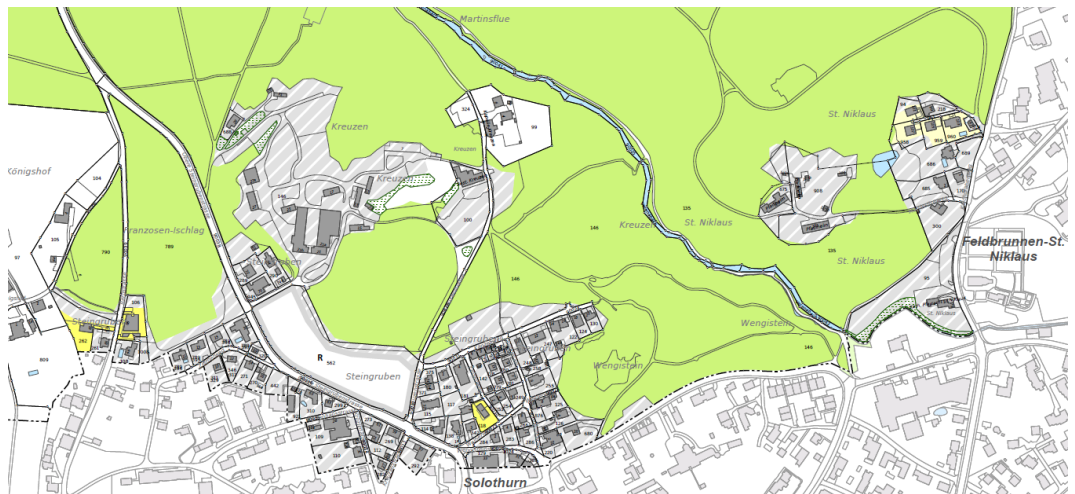


Abbildung 7 Bauentwicklung Juni 2007 bis April 2025, Steingruben. Farbe entsprechend der Zonierung (vgl. Beilage 11)

6.2. Baulandreserven und Verfügbarkeit

Baulandreserven Stand April 2025

Grundsätzlich ist eingezontes Bauland innerhalb von 15 Jahren seiner vorgesehenen Nutzung zuzuführen (Art. 15 RPG). Die nicht überbauten, rechtmässig eingezonten Bauparzellen stellen ein massgebendes Entwicklungspotenzial einer Gemeinde dar – nicht verfügbares Bauland (Baulandhortung) hindert die Gemeinde an ihrer Entwicklung.

Die Erhebung der Baulandreserven (vgl. Beilage 12.1) weist den Stand April 2025 auf (vor kantonomer Vorprüfung).

Rüttenen verfügte per Ende April 2025 insgesamt über 3.36 ha unbebaute Bauzone gemäss untenstehender Tabelle:

Tabelle 3 Bebaute Bauzone (Stand April 2025)

	Wohnzonen ^a	Mischzonen ^b	Arbeitszonen ^c	Weitere Zonen ^d	Total
Einzelparzellen	1.15 ha	0.00 ha	0.12 ha	0.26 ha	1.53 ha
Zusammenhängende Flächen*	1.83 ha	0.00 ha	0.00 ha	1.05 ha	2.88 ha
Total	2.98 ha	0.00 ha	0.12 ha	1.31 ha	4.41 ha

* > 2'500 m²

^a W1, W2, W2F (Flachdach und Pultdach), W2H (reduzierte Gebäude- und Firsthöhe), W3, W4

^b Kernzone

^c Gewerbezone, Arbeitszone Steinbruch

^d Sondernutzungszone Einsiedelei, Sondernutzungszone Kreuzen, Sondernutzungszone Pfadiheime, öBA 2

Baulandreserven
Wohnzonen

Mit 2.98 ha fallen rund 89 % der Baulandreserven auf die Wohnzonen. Es handelt sich dabei um mehrere Einzelparzellen sowie auch um grössere, zusammenhängende Flächen von über 2'500 m².

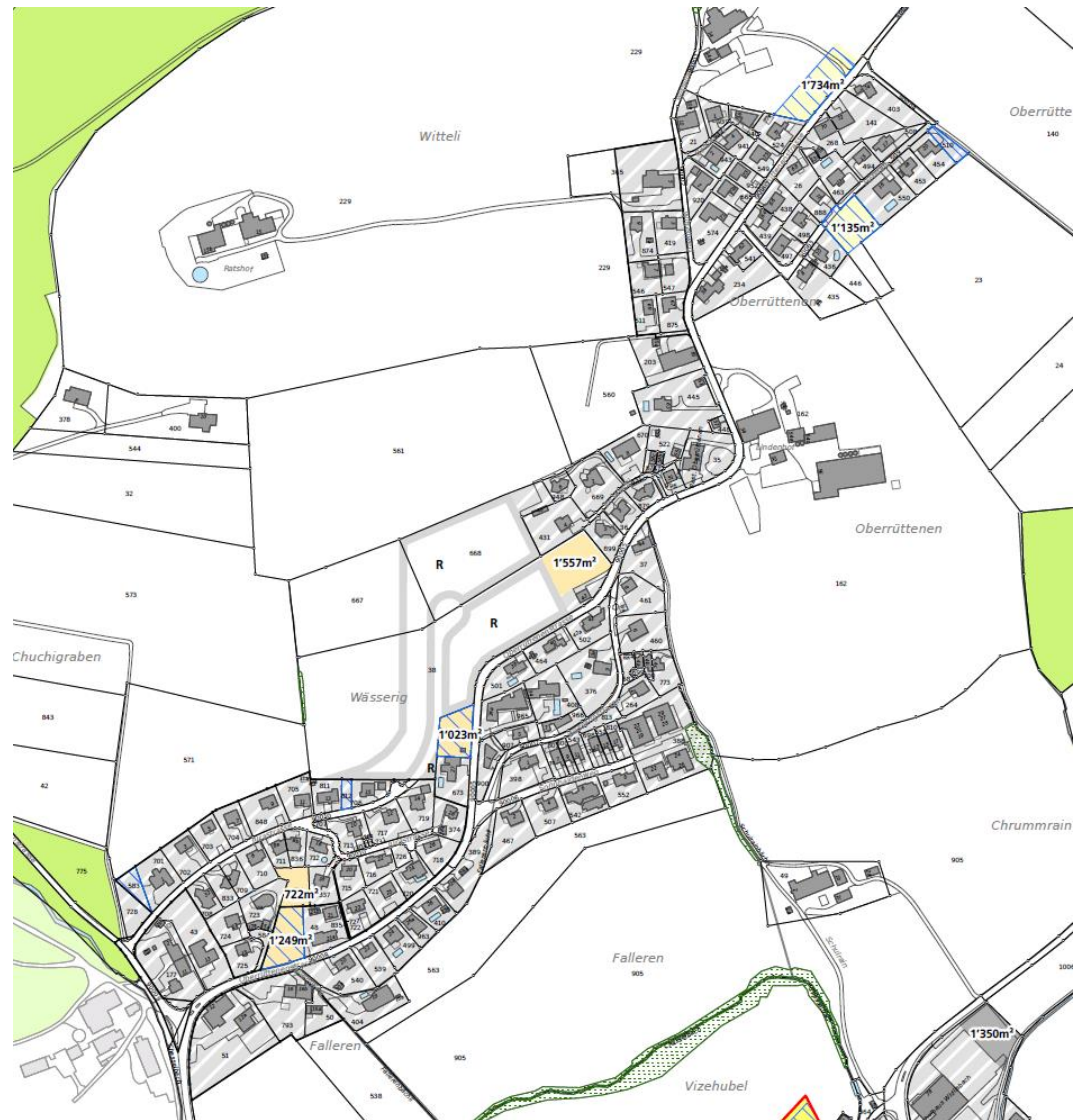


Abbildung 8 Baulandreserven in den Wohnzonen, Oberrüttenen (Stand April 2026)

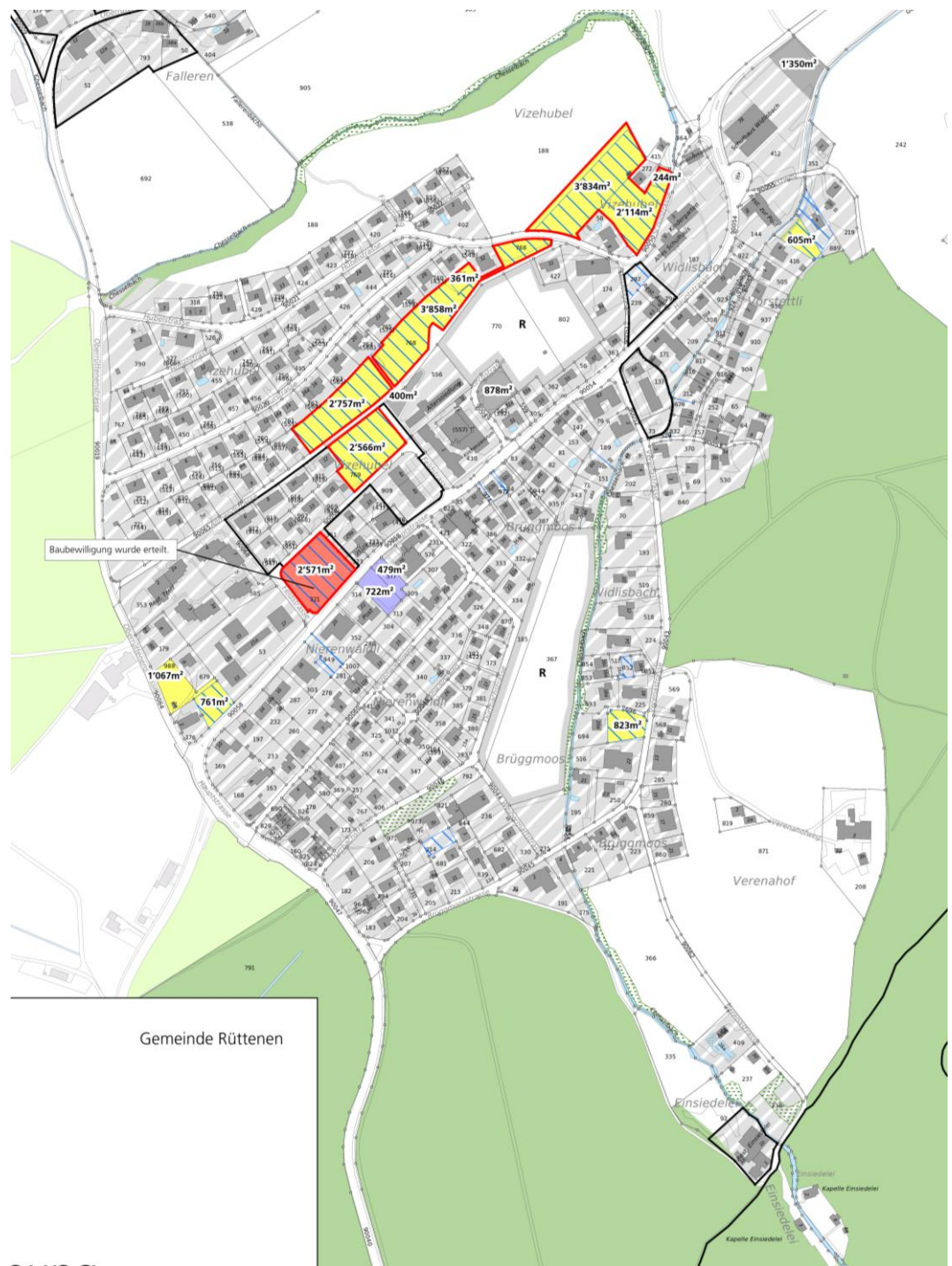


Abbildung 9

Baulandreserven in den Wohnzonen, Rüttenen Dorf (Stand August 2026)

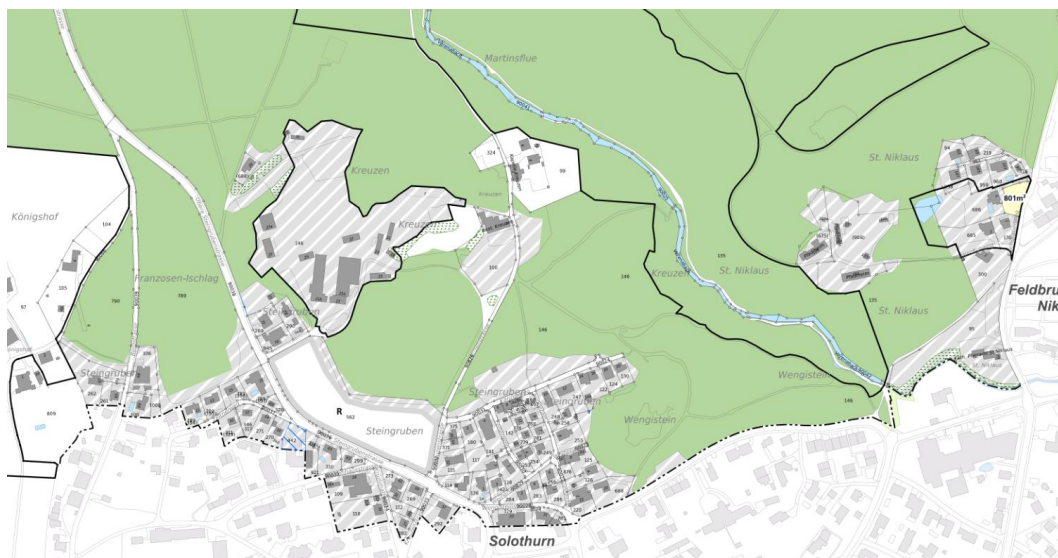


Abbildung 10 Baulandreserven in den Wohnzonen, Steingruben (Stand April 2025)

Baulandreserven
Arbeitszonen

In den Arbeitszonen finden sich keine grösseren Baulandreserven mehr. In der Gewerbezone betragen die Baulandreserven 0.12 ha.

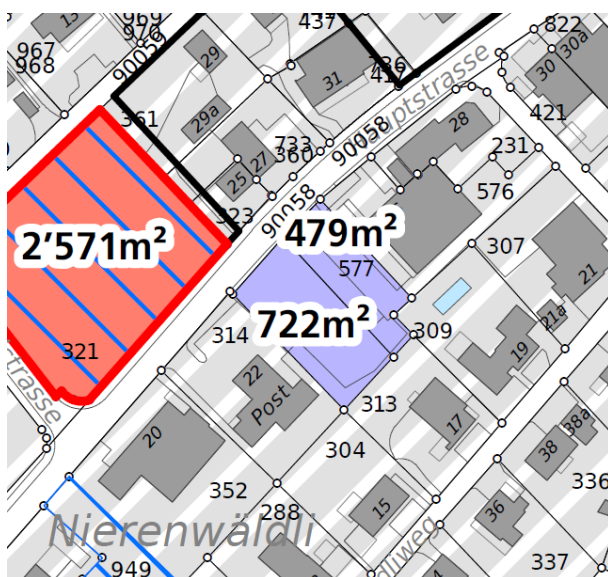


Abbildung 11 Baulandreserven Gewerbezone (Stand April 2025)

Baulandreserven öBA

Die Gemeinde verfügt zurzeit noch über rund 0.26 ha Baulandreserven in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA). Diese sind auf drei Parzellen verteilt. Zurzeit bestehen keine Bebauungsabsicht im Sinne des Zonenzwecks.



Abbildung 12 Baulandreserven öBA (Stand April 2025)

6.3. Massnahmen «Baulandmobilisierung»

Gemäss kantonalem Richtplan kommt den Gemeinden der Auftrag zu, die unbebauten Bauzonen zu überprüfen, Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen sowie Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung von unbebauten Bauzonen zu ergreifen (Planungsaufträge S-1.1.15 / 17).

In der OPR wurden betreffend Baulandreserven folgende Massnahmen getroffen bzw. diskutiert:

- Um eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung von grösseren, zusammenhängenden Baulandreserven zu fördern, werden Gestaltungsplanpflichten und Gebiete mit Pflicht zu kooperativem Verfahren sowie Aufzonungen und Umzonungen umgesetzt. Zudem werden grössere Baulandumlegungen vorgenommen (Zweckmässigkeit der rechtsgültigen Bauzonen u.a. aufgrund ihrer Lage, Bebaubarkeit, Erschliessung in Frage gestellt). Insgesamt wird die Attraktivität für eine Überbauung aufgrund von Um- und Aufzonungen sowie Baulandumlegungen in der OPR für mehrere Baulandreserven gesteigert (Planungssicherheit, höhere Ausnützung, usw.).
- Für Gebiete mit grösseren, zusammenhängenden Baulandreserven (> 2'500 m²) wird eine vertragliche Bauverpflichtung gemäss § 26^{bis} PBG abgeschlossen, um die Verfügbarkeit bzw. Bebauung sicherzustellen.
- Die Gemeinde wird nach der kantonalen Vorprüfung das Gespräch mit betroffenen Grundeigentümer:innen suchen und diese betr. die Themen der Baulandhortung / Baulandmobilisierung sensibilisieren. Somit könnte die Gemeinde bei Anfragen betreffend Bauland vermehrt eine Vermittlerrolle einnehmen.

6.4. Dialog Bürgergemeinde

39% aller Baulandreserven von Rüttenen sind im Besitz der Bürgergemeinde Rüttenen. Teil davon sind die grössten zusammenhängenden Baulandreserven im Zentrum der Gemeinde. Damit wird die Bürgergemeinde zu einem wichtigen, wenn nicht sogar wichtigsten Akteur der vorliegenden Ortsplanung. Mit der Verabschiedung des Leitbildes der Bürgergemeinde am 11.01.2026 wurde ein Baulandmoratorium eingeführt und die Vergabe von Bauland gestoppt. Dies prägte die Entwicklung von Rüttenen seither massgeblich.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanung wird zwischen der Bürgergemeinde und der Einwohnergemeinde ein Dialog geführt, um gemeinsam eine Strategie für die nächsten 15 - 20 Jahre zu erarbeiten. Ziel ist es das Moratorium aufheben zu können, damit geeignete Flächen bedarfsgerecht und ortsverträglich entwickelt werden können.

7. Ermittlung Baulandbedarf

7.1. Grundlagen zur Ermittlung des Bedarfs

Faktoren

Der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre ergibt sich aus verschiedenen Faktoren. In der Abschätzung des Bauzonenbedarfs werden für die OPR Rüttenen berücksichtigt:

- die Funktion der Gemeinde in der Region / der Handlungsraum
- Bevölkerungsprognose von Gemeinde und Kanton
- Baulandreserven und Verfügbarkeit
- Theoretisches Fassungsvermögen vor OP
- Verdichtungspotenzial der bebauten und unbebauten Bauzonen

Funktion in der Region

Rüttenen ist dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugewiesen. Als agglomerationsgeprägter Raum liegt Rüttenen in Anwendung der Definition gemäss Kantonaalem Richtplan nahe dem urbanen Raum, namentlich der Stadt Solothurn. Angesichts der grundsätzlich guten Erreichbarkeit und der relativen Zentrumsnähe sind Siedlungsverdichtungen oder -erweiterungen nach innen anzustreben.

Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerung von Rüttenen verzeichnete seit der letzten Ortsplanungsrevision (2007) einen Zuwachs von rund 100 Personen. Im Vergleich mit anderen Gemeinden im agglomerationsgeprägten Raum und ähnlicher Grösse und Lage ist dieses Wachstum eher moderater – jedoch kontinuierlicher. Zurückzuführen ist dies auf die weitgehende Überbauung der Zonen mit zulässigen Mehrfamilienhaus-Strukturen und auf das Bauzonenmoratorium der Bürgergemeinde Rüttenen für ihre Bauland-Parzellen (die Bürgergemeinde besitzt rund 1.5 Hektaren Baulandreserven in den 2-geschossigen Wohnzonen und somit rund die Hälfte der gesamten Baulandreserven in der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ)). In der Konsequenz ist in Rüttenen weniger Bauland «verflüssigt» bzw. überbaut worden als in anderen Gemeinden.

Die kantonalen Bevölkerungsprognose sieht für Rüttenen für das Jahr 2040 eine Bevölkerungszahl von zirka 1'600 voraus (Stand 31.12.2021; 1'512). Im Rahmen der kantonalen Stellungnahme zum RLB hat sich das Amt für Raumplanung wie folgt geäussert: «Es ist gut vorstellbar, dass das kantonale Modell auf Grund des tiefen Bevölkerungszuwachses der Vergangenheit mit seinen Prognosen zu tief liegen könnte. Auch auf Grund seiner attraktiven Lage

in Stadtnähe ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl von Rüttenen tendenziell eher steigen als sinken dürfte. Die Spannbreite mit unterer und oberer Grenze von 1'650 bis 1'850 Einwohnenden bis 2043 ist für uns somit plausibel.»

Basierend auf der im Räumlichen Leitbild festgelegten Bevölkerungsprognose geht die OPR für den Planungshorizont 2043 von einer Einwohnerzahl von rund 1'850 Einwohnenden aus. Diese Abweichung von der kantonalen Bevölkerungsprognose beurteilt die Gemeinde Rüttenen aufgrund des Bauzonenmoratoriums der grössten Eigentümerin von Baulandreserven und der weitgehend überbauten Zonen für Mehrfamilienhäuser als realistisch.

Baulandreserven und Verfügbarkeit

Gemäss Ausführungen in den Kapiteln 6.1 und 6.2 wurden zwischen den Jahren 2007 (letzte Gesamtrevision der OP) und April 2025 in den Wohn- und Mischzonen (WMZ) insgesamt 4.16 ha überbaut. Dieser Bautätigkeit stehen heute unbebaute Bauzonen in der WMZ von 2.98 ha gegenüber.

Leerwohnungsstand und Wohnungsbedarf

Gemäss Erfassung der Gemeinde betrug der Leerwohnungsbestand per Juni 2023 0.76%. Die Leerwohnungsziffer von 0.76% liegt deutlich unter der kantonalen Leerwohnungsziffer von 2.66 %. Der Leerwohnungsstand in Rüttenen liegt ausserdem unter dem der Stadt Solothurn mit einer Leerwohnungsziffer von 1.12%. Der Bedarf an Wohnungen für den nächsten Planungshorizont ist mit dem Wohnungsangebot vor OPR nicht gedeckt. In der OPR sind Massnahmen zu ergreifen, um ein vielfältiges und dem Bedarf entsprechenden Wohnungsangebot zu schaffen.

7.2. Theoretisches Fassungsvermögen vor OP

Fassungsvermögen vor OP mit IST-Dichten

Mit dem theoretischen Fassungsvermögen (FV) vor Ortsplanungsrevision wird aufgezeigt, für wie viele Einwohner:innen die aktuell rechtsgültig eingezonte Bauzone theoretisch noch Platz bietet, wenn sich die Gemeinde gemäss der heutigen Struktur (gleichbleibende Dichte und Ausnützung) in den bestehenden Zonen weiterentwickelt (vgl. Anhang III).

Für die Berechnung wurden aktuelle, anonymisierte Daten der Einwohnerkontrolle (Stand April 2025) sowie die Angaben unter Kapitel 6.1 «Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision» und Kapitel 6.2 «Baulandreserven und Verfügbarkeit» verwendet.

Gemäss Einwohnerstatistik waren per April 2025 total 1'521 Personen in Rüttenen angemeldet. Davon waren 1'411 Personen innerhalb der Bauzone und 110 Personen ausserhalb der Bauzone wohnhaft. (Die Differenz von 10 Personen ergibt sich aus GIS-Fehlern.)

Bei gleicher Ausnutzung wie heute (ohne Nachverdichtung der heute bereits bebauten Bauzonen und ohne höhere Dichte in den noch unbebauten Bauzonen) bietet die heutige, unbebaute Bauzone theoretisch Platz für weitere 116 Personen. Das theoretische Fassungsvermögen vor OPR, ohne Berücksichtigung des Nachverdichtungspotenzials, entspricht somit für den Planungshorizont 2043 rund 1'537 Einwohnerinnen und Einwohner (inkl. 120 Personen ausserhalb der Bauzone).

Freie Kapazitäten (E)	116
Fassungsvermögen Total (E)	1517
Einwohnerzahl total Stand 14.05.2025	1521
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	120
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	1401
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2045	1'650 - 1'850
Bevölkerungsprognose 2050 mittl. Szenario/oberer	1'220
Bevölkerungsprognose 2050 hohes Szenario/obere	1'340

Abbildung 13 Ausschnitt aus dem Fassungsvermögen vor OP mit IST-Dichten (vgl. Anhang III)

7.3. Theoretisches Verdichtungspotential

Gesetzlicher Auftrag

Gemäss dem RPG und den Planungsaufträgen des kantonalen Richtplans sind in der OPR Verdichtungspotenziale zu prüfen und ortsverträgliche Massnahmen zu ergreifen, um die Einwohnerdichte zu steigern.

Aktuelle Einwohnerdichte

Anhand der anonymisierten Daten der Einwohnerkontrolle (Stand April 2025) wurden in der Tabelle des Fassungsvermögens die durchschnittliche Bevölkerungsdichte pro Bauzone errechnet (IST Dichte Rüttenen, Einwohner pro Hektare). Beim Vergleich der Dichten mit den kantonalen Durchschnittswerten des agglomerationsgeprägten Raumes ist ersichtlich, dass die Einwohnerdichten in Rüttenen teilweise im Durchschnitt bzw. über dem Durchschnitt der Einwohnerdichten im agglomerationsgeprägten Handlungsraum liegen (vgl. * Gemäss *IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und Zone (ARP, 2017, Anhang V)*

Eine unterdurchschnittliche Einwohnerdichte resultiert in der 2-geschossigen Wohnzone Hang, reduzierte Gebäude- und Firsthöhe sowie in der 4-geschossigen Wohnzonen.

SOLL-Dichten Kanton

Der Kanton gibt für die verschiedenen Handlungsräume (ländlich, agglomerationsgeprägt, urban) SOLL-Dichten für die bereits bebauten und die noch unbebauten Wohn- und Mischzonen vor, welche in Zukunft anzustreben sind (vgl. Anhang V und Tabelle 4).

Vergleicht man die tatsächlichen Dichtewerte mit den anzustrebenden SOLL-Dichten des Kantons, wird das theoretische Nachverdichtungspotenzial einzelner Zonen ersichtlich. Dabei wird in den reinen Wohnzonen teilweise ein beträchtliches, theoretisches Verdichtungspotenzial ausgewiesen. Die Kernzone weist hingegen bereits heute eine hohe Einwohnerdichte auf.

Tabelle 4 Einwohnerdichten IST und SOLL Werte für den agglomerationsgeprägten Raum

Bauzone	IST-Dichte	*IST-Dichte agglomerationsgeprägter Raum	*SOLL-Dichte agglomerationsgeprägter Raum	
			bebaut	unbebaut
Wohnzone, 1-geschossig	29	27	45	50

Wohnzone 2-geschossig Flachdach und Pultdach	38	36	55	60
Wohnzone 2-geschossig offen	42	36	55	60
Wohnzone 2-geschossig Hang reduzierte Gebäude-/Fristhöhe	24	36	55	60
Wohnzone, 3-geschossig	78	77	95	100
Wohnzone, 4-geschossig	84	115	125	135
Kernzone	49	29	35	40

* Gemäss IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und Zone (ARP, 2017, Anhang V)

Fassungsvermögen vor OP mit Nachver- dichtungspotential

Unter Berücksichtigung der vom Kanton vorgegebenen SOLL-Einwohnerdichte pro Zone, bietet die Bauzone von Rüttenen theoretisch Platz für zusätzliche 331 Einwohner:innen. Dabei wird allein in den bereits bebauten Wohnzonen ein Nachverdichtungspotenzial von 209 Personen ausgewiesen. Aufgrund der bereits hohen Einwohnerdichten wird in den Mischzonen (Kernzone) kein Nachverdichtungspotenzial angenommen. Das theoretische Fassungsvermögen vor OPR, unter Berücksichtigung des Nachverdichtungspotenzials und der SOLL-Dichten für die bebauten und unbebauten Bauzonen, entspricht für den Planungshorizont 2043 rund 1'852 Einwohnerinnen und Einwohner (inkl. 120 Personen ausserhalb der Bauzone).

Freie Kapazitäten (E)	331
Fassungsvermögen Total (E)	1732
Einwohnerzahl total Stand 14.05.2025	1521
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	120
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	1401
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2043	1640 - 1820
Bevölkerungsprognose Jahr 2043 mittl. Szenario	1300 - 1350

Abbildung 14 Ausschnitt aus dem Fassungsvermögen vor OP mit SOLL-Dichten (vgl. Anhang III)

7.4. Fazit Baulandbedarf Wohn- und Mischzonen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulandreserven in den Wohn- Misch- und Zentrumszonen, des Verdichtungspotenzials sowie der Leerwohnungen ist die heutige Bauzone von Rüttenen als ausreichend zu beurteilen, um die erwartete Bevölkerungszahl von 1650 - 1'850 Personen bis 2045 aufzunehmen. Aufgrund der kleinen Bautätigkeit seit der letzten Ortsplanungsrevision (insbesondere auf dem Bauland der Bürgergemeinde) ist es zentral das vorhandene unbebaute Bauland zu mobilisieren. Weiter sind in der OPR Massnahmen zu treffen, um einerseits in den bestehenden Bauzonen eine Verdichtung, bzw. höhere Einwohnerdichte zu erreichen. Um die erwartete Bevölkerungsentwicklung zu realisieren sind zudem

Einzonungen vorzunehmen: Es soll diverser Wohnraum geschaffen werden, um den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen, wie Wohnen im Alter, Wohnraum für Familien sowie Einzelpersonen, Möglichkeiten bieten zu können. Ausreichend Bauland ermöglichen qualitative Konzepte – bei Baulandknappheit werden Bebauungen oftmals nur auf die maximale Ausnutzung ausgelegt.

Die grossen Baulandreserven im Zentrum von Rüttenen bieten sich an für eine grossflächige Entwicklung im Sinne der Schaffung eines Dorfsentrums mit gesellschaftlichen und gewerblichen Nutzungen. Diese Chance ist für die Bevölkerung von Rüttenen einmalig und bietet grosses Potential einen wesentlichen Beitrag an die Bevölkerungsentwicklung von Rüttenen beizutragen.

**Nicht vollständige
Mobilisierung**

Das berechnete Fassungsvermögen zeigt auf, wie viele zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner theoretisch innerhalb der bestehenden Bauzonen Platz finden könnten, wenn sämtliche vorhandenen Nachverdichtungspotenziale genutzt würden. In der Praxis lässt sich dieses Potenzial jedoch nicht vollständig ausschöpfen. Eigentumsverhältnisse, fehlende Verkaufs- oder Bauabsichten, wirtschaftliche Überlegungen oder bestehende Schutzvorgaben können einer baulichen Entwicklung entgegenstehen. Ein Teil der theoretisch vorhandenen Kapazitäten bleibt deshalb voraussichtlich auch langfristig ungenutzt.

**Nachverdichtung
braucht Zeit**

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung erfolgt schrittweise und erstreckt sich in der Regel über viele Jahre oder Jahrzehnte. Sie kann deshalb den kurzfristigen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nicht vollständig abdecken. Dies gilt insbesondere für Rüttenen, da sich ein grosser Teil der noch unbebauten Bauzonen im Besitz der Bürgergemeinde befindet. [Zusätzliche Bauzonen können dazu beitragen, die bestehende Nachfrage nach Wohnraum während dieser Übergangsphase aufzufangen und eine kontinuierliche Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen.](#)

7.5. Baulandbedarf Arbeitszonen

Seit der letzten OPR fand in den Arbeitszonen von Rüttenen (Arbeitszone Steinbruch rund Gewerbezone) keine Baulandentwicklung statt. Heute stehen noch Baulandreserven von 0.12 ha (GB Nr. 577 und 578) zur Verfügung. Die Reserven sind eher knapp, um die Ansiedlung von neuem Gewerbe oder die Weiterentwicklung des ansässigen Gewerbes zu gewährleisten.

Die Entwicklung der Arbeitszonen konzertiert sich in Rüttenen gemäss RLB weiterhin auf die Arbeitszone Steinbruch. Diese Arbeitszone soll Betrieben aus dem Gewerbe- und Industriesektor beispielsweise Handwerk und Baugewerbe beinhalten. Die Gewerbezone entlang der Hauptstrasse soll zukünftig Betrieben aus dem Dienstleistungs- und Kleingewerbesektor dienen. Insbesondere soll das Gewerbe entlang der Hauptstrasse zum Beleben der Zentrumsachse beitragen. Im Gebiet der Zentrumsachse / Hauptstrasse soll zukünftig eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten angestrebt werden.

[Die Gewerbezone sind eher knapp. In der OPR werden Massnahmen getroffen, um die Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbezone zu erweitern und die häusliche Bodennutzung weiter zu fördern. Insbesondere sollen entlang der Hauptstrasse \(Zentrumsachse\) Mischnutzung von Arbeiten und Wohnen ermöglicht werden.](#)

7.6. Baulandbedarf öBA

Die Gemeinde verfügt über zwei kleinere unbebaute, jedoch genutzte Flächen (Parkplatz, Sportplatz) sowie eine grössere Reserve im Gebiet östlich des Fussballplatzes (heute landwirtschaftlich bewirtschaftet).

Zur Erweiterung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen (z.B. Erweiterung Schulanlagen) stehen für den nächsten Planungshorizont ausreichend Reserven zur Verfügung. Auch die grosse Fläche beim Fussballplatz soll bestätigt werden. Der Bedarf für einen weiteren Trainingsplatz ist seit längerer Zeit bekannt und könnte auf dieser Fläche umgesetzt werden.

8. Siedlungsentwicklungsanalyse

Fokus auf Innenentwicklung	Die Gemeinden sind beauftragt, sich vertieft mit dem Siedlungsgebiet auseinanderzusetzen und Qualitäten, Defizite und Verdichtungspotenziale auszuweisen. Weiter sind in der OPR Massnahmen zu ergreifen, um die Verdichtung des Siedlungsgebiets zu fördern. Bevor die bauliche Verdichtung gefördert wird, braucht es eine Vorstellung darüber, was unter Siedlungsqualität verstanden wird und welche Dichte in einem Quartier ortsbaulich überhaupt verträglich ist. Eine Verdichtung ist nicht gleichmässig über das gesamte Gemeindegebiet anzustreben.
Siedlungsanalyse als Grundlage	Als Grundlage für die OPR wurde die Strategie Siedlungsentwicklung Rüttenen (Siedlungsanalyse) erarbeitet (Beilage 13.1). In der Strategie Siedlungsentwicklung wurden das Siedlungsgebiet und die Siedlungsstruktur quantitativ sowie qualitativ untersucht. Basierend auf der Analyse wurden gebietsspezifische Empfehlungen für die Entwicklung der verschiedenen Ortsteile / Quartiere vorgeschlagen.
Verbindlichkeit und Verwendung	Bei der Analyse handelt es sich um ein Fachgutachten, welches als Grundlage in die Erarbeitung des Bauzonenplans und die Zonenvorschriften eingeflossen ist. Abweichungen von den Aussagen der Analyse in der Umsetzung im Zonenplan bleiben entsprechend zulässig.

8.1. Quantitative Analyse

Die quantitative Siedlungsanalyse weist aus, wie viele Potenziale für die bauliche Entwicklung noch zur Verfügung stehen, dabei wurde auch der Aspekt der demografischen und baulichen Verdichtung miteinbezogen. Für die Analyse des Siedlungsgebiets wurden nachfolgende, quantitativen Informationen beigezogen und untersucht. Die wichtigsten Erkenntnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst:

Bautätigkeit	Rüttenen verzeichnet seit der letzten Ortsplanungsrevision eine moderate Bautätigkeit. Diese Bautätigkeit hat vor allem in der ein- bis zweigeschossigen Wohnzone stattgefunden. In Rüttenen Dorf waren vor allem drei grössere Areale in Nähe der Hauptstrasse und Kernzone betroffen. Das Füllen von einzelnen Baulücken erfolgte vor allem im Brügghmoos. In Oberrüttenen erfolgte die Bautätigkeit gruppiert. Im Steingrubenquartier, wo kaum Baulandreserven vorhanden waren, wurden wenige Objekte erstellt.
Baulandreserven	Die grössten und wichtigsten Baulandreserven befinden sich in Rüttenen Dorf. Die wichtigste Reserve ist ein Band für zweigeschossiges Wohnen am unteren Vizehubel. In Oberrüttenen befinden sich ein paar unbebaute Parzellen, darunter einige, die sich am Siedlungsrand

befinden, wobei es sich nur bedingt um eine Baulücke handelt. Im Steingrubenquartier befindet sich noch eine unbebaute Parzelle.

Bebauungsdichte

In Rüttenen Dorf und Oberrüttenen verfügt die Mehrzahl der Parzellen über eine Bebauungsdichte von weniger als 30%. Dort ist von baulichen Verdichtungspotenzialen auszugehen. Im Steingrubenquartier besteht insgesamt ein kleines Verdichtungspotenzial, da die Mehrheit aller Parzellen über eine Bebauungsdichte von mehr als 20% verfügen.

8.2. Qualitative Analyse

Die qualitative Siedlungsanalyse zeigt die Eigenschaften der bestehenden ortsbaulichen Substanz auf um die Potenziale (Ausnützung, Form, Nutzung und Nutzungsdurchmischung) zu bestimmen. Ziel ist dabei die ortsverträgliche Entwicklung.

Charakterisierung

Die Gemeinde Rüttenen wird gemäss kant. Richtplan dem agglomerationsgeprägten Raum zugewiesen. Allerdings ist dies in Rüttenen differenzierter zu betrachten und die drei Ortsteile können jeweils drei anderen Handlungsräumen zugeteilt werden.

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| ■ Steingruben | städtisch |
| ■ Rüttenen Dorf | agglomerationsgeprägt |
| ■ Oberrüttenen | ländlich |

Pro Ortsteil werden die Quartiere verschiedenen Handlungsräumen zugewiesen mit spezifischen Stossrichtungen für die zukünftige, quartierspezifische Entwicklung. Ebenfalls werden die Potenziale angesprochen; im Ortsteil Dorf Rüttenen hat insbesondere der Strassenraum sowie die umliegenden Nutzungen / Räume entlang der Zentrumsachse ein hohes Potenzial.

Die Ergebnisse der Quartieranalyse werden hier nicht weiter erläutert und können in Beilage 13.1 nachgeschlagen werden.

8.3. Fazit Verdichtungs- und Entwicklungspotenzial

Aufgrund der quantitativen und qualitativen Analyse des Siedlungsgebiets wird die Strategie der Siedlungsentwicklung sowie das Verdichtungs- und Entwicklungspotenzial in Rüttenen zusammenfassend folgendermassen beurteilt:

Strategiekarte

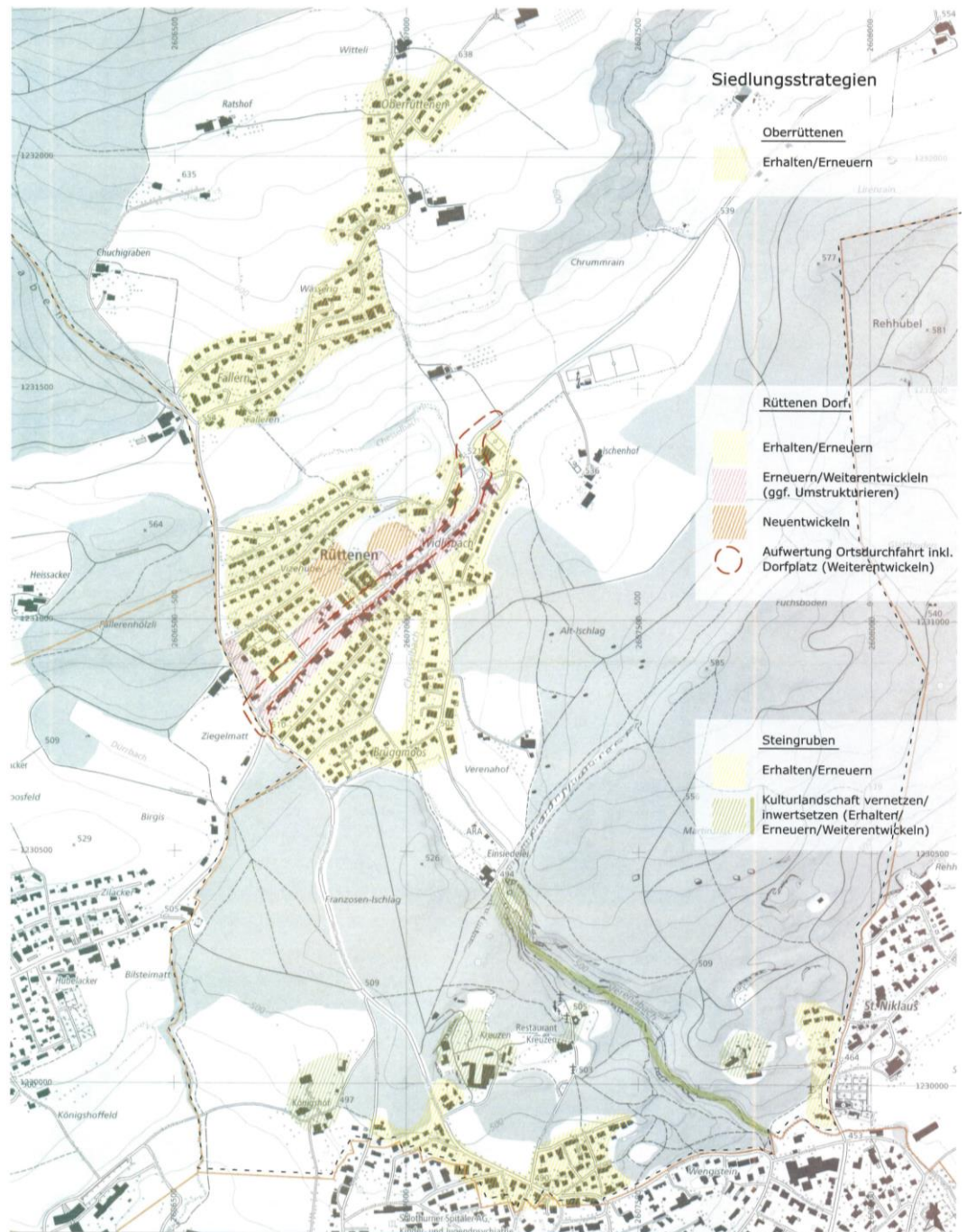


Abbildung 15 Siedlungsentwicklung nach innen: Strategiekarte

Nachverdichtung

Betreffend die Thematik der Nachverdichtung empfiehlt die Strategie Siedlungsentwicklung quartierspezifisch Folgendes:

Gebiet	Bestand	Empfehlungen					
		Anbauten	Unabhängige Bauten	Erschliessungsblöcke	Höhenentwicklung	Weiterentwicklung zu Reihenhausstruktur	Parkierung
		<i>Volumetrische Erweiterung des bestehenden Gebäudes zwecks Vergrößerung der best. Wohneinheiten(en) oder zusätzlichen Wohneinheiten</i>	<i>Unabhängige Bauten für zusätzliche Wohneinheiten</i>	<i>Unabhängige Treppe / Lift zu Einliegerwohnungen</i>	<i>Höhenentwicklung</i>	<i>Weiterentwicklung zu Reihenhausstruktur (parzellenübergreifend)</i>	<i>Einhalten der Minimalflächen gem. KVB (1 PP / Wohneinheit oder 100 m²) unabhängig aufgrund der geringen ÖV-Erschliessungsgüte (D1, D2, keine)</i>
Nierenwäldli / Bruggmoos	- Strassenseitige Anordnung der Gebäude auf der Parzelle - z.T. geringe Gebäudeabstände - rückseitig (Gärten) grosse Flächen - Gebäudehöhen unterschiedlich - Satteldächer, unterschiedliche Ausrichtung und Neigung	seitlich oder rückseitig (Verlängerung Firsttrichtung)	rückseitig, geringere Gebäude- und Nutzfläche als Haupthaus (Typ Tiny Houses)	seitlich oder strassenzugewandt	- Bis 15 m Gesamthöhe - Dachneigung > 35°	aufgrund der unterschiedlichen Firstausrichtungen nicht empfehlenswert	- strassenzugewandt - parzellenübergreifende Lösung ermöglichen
Vorstettli	- Eingeschränkte Flächenausnutzung aufgrund Waldabstand - Anordnung in Reihen mit z.T. max. Ausnützung (Widlisbachstrasse) und z.T. sehr geringer Ausnützung (Parz. GB Nrn. 202 – 518)	seitlich (Parz. GB Nrn. 202-518)	nicht empfehlenswert (Ausnahme Parz. GB Nr. 70)	strassenzugewandt	- Bis 15 m Gesamthöhe - Dachneigung > 35°	seitliche Anbauten und geringe Gebäudeabstände möglich, Zusammenbauen parzellenübergreifend ortsfremd	- strassenzugewandt - parzellenübergreifende Lösung ermöglichen
Vizehubel	- starke Hangneigung; Hügelrücken - längsorientierte, regelmässige Anordnung der Gebäude - Überwindung der Höhen mit tw. offenen Unter-/Kellergeschossen - Mehrheitlich Satteldächer	rückseitig, auf max. 1/3 der Gebäudelänge	nicht empfehlenswert	nicht empfehlenswert (Einliegerwohnungen würden voraussichtlich im Kellergeschoss angelegt mit Erschliessung aussen)	nicht empfehlenswert	nicht empfehlenswert	- strassenzugewandt - parzellenübergreifende Lösung ermöglichen
Oberrüttenen	- tendenziell hohe Belegung der Parzellen - hohe Dichte an Nutzungen und gebauten Anlagen im Aussenraum (Erschliessung, Parkierung, Pools) - offene Bauweise	offen	offen, eingeschossig	offen	keine Erhöhung der max. zulässigen Fassaden- und Gesamthöhe empfohlen	nicht empfehlenswert	offen

Potenziale

Das Siedlungsgebiet von Rüttenen weist folgende Potenziale der Siedlungsentwicklung auf:

Rüttenen Dorf (vgl. Abbildung 16)

Grundsatz

Die bestehende Vielseitigkeit der baulichen Strukturen soll beibehalten werden. Die Bestrebungen für Innenentwicklung und Verdichtung sollen umgesetzt werden, ohne dass bestehende Strukturen unter einen unmittelbaren Anpassungsdruck kommen. Voraussetzung dazu ist eine Stärkung und Erweiterung des öffentlichen Gerüsts (Strassenraum, Wegnetz, Grünräume).

Hauptstrasse

Die wesentlichen Potenziale in Rüttenen Dorf befinden sich im Einzugsbereich der Hauptstrasse (1. oder 2. Bautiefe). Südlich der Hauptstrasse ist die 1. Bautiefe trotz dem Wechsel von Wohn- zu Gewerbezone tendenziell homogen. Die Förderung von Mischnutzung auf der ganzen Länge (Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnen in den oberen Geschossen) ist zweckmässig. Die Aufstockung zu dreigeschossigem Bauen ist zielführend, aber nicht unabdingbar.

Nördlich der Hauptstrasse dominiert die Wohnnutzung, die bauliche Struktur ist jedoch heterogen. An drei Orten (Feldstrasse, Allmend, Kirchstrasse) bestehen Entwicklungsabsichten mit verdichteter Bauweise. Am westlichen Ortsrand kann die bauliche Struktur unter dem Gesichtspunkt der Verdichtung, der Adressbildung und des Übergangs Siedlung/Landschaft weiterentwickelt werden. Die Entwicklungen stellen jedoch den Erhalt der vorhandenen eingeschossigen Individualbauten entlang der Hauptstrasse in Frage. Die verschiedenen Siedlungsteile bedürfen einer starken öffentlichen Vernetzung.

Wohnzone W2	Die zweigeschossigen Wohnquartiere sollen erhalten und behutsam erneuert werden können. Im Zentrum steht dabei die Mobilisierung des bereits gebauten Verdichtungspotenzials für An- und Aufbauten, unabhängige Zweitbauten auf den Grundstücken sowie Einliegerwohnungen. Dank altersgerechtem Wohnraum in den neuen Entwicklungen im Zentrum werden zusätzlich Anreize geschaffen, dass ältere Menschen zu gross gewordene Häuser jüngeren Generationen zur Verfügung stellen.
Öffentlicher Raum	Die Hauptstrasse soll vermehrt siedlungsorientiert gestaltet werden. Insbesondere ist eine durchgängige beidseitige Trottoirführung anzustreben. Der Dorfplatz, obwohl am Rand des Orts, soll eine Aufwertung erfahren, indem die dominante verkehrsorientierte Flächenbeanspruchung zugunsten von Aufenthaltsraum zurückgenommen wird. Zu berücksichtigen ist, dass sich neben den öffentlichen keine publikumsorientierten Nutzungen am Dorfplatz befinden. Die Bildung von Polen an der Hauptstrasse (insbesondere im oberen Abschnitt) und dem Dorfplatz soll aufeinander abgestimmt werden.
Grünräume	Die Freiräume verfügen über hohe Qualitäten. Die noch nicht bebaute Hangkante zwischen Kern/Hauptstrasse und Vizehubel soll nicht überbaut werden. Die prägenden Baumgruppen sollen erhalten werden. Punktuell können durch neue Anpflanzungen weitere freiräumliche Akzente gesetzt werden.



- Kern: **Erhalten/Erneuern**
- Hauptstrasse Süd: **Erneuern/Weiterentwickeln (Mischnutzung)**
- Hauptstrasse Nord: **Erneuern/ Weiterentwickeln (Wohnen)**
- Schlüsselareale:
 - Kirchstrasse
 - Allmend
- Wohnzone W2: **Erhalten/Erneuern**
- Dorfplatz: **Erneuern**
- Kantonsstrasse: **Weiterentwickeln**

Abbildung 16 Potenzialkarte Rüttenen Dorf (vgl. Beilage 13.1)

Siedlungsgruppe Oberrüttenen

Die Entwicklung in Oberrüttenen liegt gemäss Handlungsprinzip des ländlichen Raums im Bereich des Erhalts und der Erneuerung. Eine Erweiterung des Siedlungsgebiets, die gezielte Verdichtung oder die Aufstockung für mehr Geschosse sind nicht anzustreben. Aufgrund der zum Teil einstöckigen Bauweise verfügen viele Bauten über eine hohe Gebäudetiefe, die das lichte effiziente Anbringen von Anbauten erschwert (wenig natürliches Licht in den tieferen Bereichen). Einzelne Parzellen verfügen jedoch über eine sehr geringe Bebauung (<20 %). Diese

Potenziale werden am besten mit unabhängigen Bauten für eine zusätzliche Wohneinheit genutzt. Von einer massiven Verdichtung ist in Oberrüttenen abzusehen.

Siedlungsgruppe Steingruben

Nutzungsplanerisch liest sich Steingruben als eine eher zufällige Ansammlung von überbordenden Wohnzonen anderer Gemeinden und einzelnen Archipelen. Die Nähe der verschiedenen Anlagen und die erfolgte Ausscheidung von Schutzperimetern und -objekten sind jedoch kein Zufall: Sie laden dazu ein, den Raum zwischen Königshof und Schloss Waldegg als einen zusammenhängenden Raum zu betrachten.

Für Wohnzonen soll das Erhaltungs- und Erneuerungsprinzip gelten. Für die übrigen Bereiche kann eine Inwertsetzungsstrategie angedacht werden, die einer Inszenierung der historischen und landschaftlichen Eigenschaften förderlich ist.

Steinbruch: Vermarktung für kleinräumige Kunsthandwerk-, Kreativ- und Erlebnisindustrie.

Wiese: Standort für publikumsorientiertes Magnet von regionaler Bedeutung, landschaftlich inszeniert unter Erhalt der aktuellen Eigenschaften.

9. Naturinventar und -konzept

Parallel und in Koordination mit dem Räumlichen Leitbild wurde im Jahr 2023 das Naturinventar und -konzept Rüttenen aktualisiert (BSB + Partner AG, siehe Beilage 14). Es gilt, die bestehenden Qualitäten, den Erholungswert, den ökologischen Wert sowie die charakteristischen Landschaftsbilder nachhaltig zu erhalten bzw. aufzuwerten. Entsprechend dienen die Inhalte des Naturinventars und -konzeptes als wichtige Grundlage für die weiteren Planungen und sind teilweise in die vorliegende OPR eingeflossen.

Die Ergebnisse des Naturinventars werden hier nicht weiter erläutert und können in Beilage 14 nachgeschlagen werden.

Empfehlungen an die Ortsplanungsrevision

Gemäss Naturkonzept (vgl. Beilage 14) erfolgen folgende Empfehlungen an die OPR:

Grundsätzlich

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen für einige Standorte mit wertvollen Naturobjekten die raumplanerischen Rahmenbedingungen zu deren Schutz geschaffen werden. Im Zonenreglement können Aspekte, die zum Schutz und zum Erhalt von Naturobjekten führen, aufgenommen werden. Bei den nachfolgenden Formulierungen handelt es sich um Vorschläge (Fachinput), die im Rahmen der Ausarbeitung der Nutzungsplanung von Rüttenen diskutiert und gegebenenfalls aufgenommen werden.

Kommunales Vorranggebiet «Galmis»

Die Nutzung der Flächen kommunaler Vorranggebiete ist aktuell über Verträge im Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft geregelt. Es besteht somit kein Bedarf mehr für die Ausscheidung von kommunalen Vorranggebieten. Daher soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision das kommunale Vorranggebiet «Galmis» aufgehoben werden.

Kommunale Landschaftsschutzzone

Im Rahmen der Ortsplanung werden der Perimeter, der Zweck sowie die Bestimmungen für die kommunale Landschaftsschutzzone im Zonenreglement überprüft und festgelegt. Zentral werden diesbezüglich die Fragen sein, wie stark einzelne Objekte (u.a. Einzelbäume, Kleinstrukturen in landwirtschaftlicher Nutzfläche) geschützt werden sollen und in welchem

Umfang Bauten (z.B. Photovoltaikanlagen, Bienenhäuser, Folientunnel) zulässig sein sollen. Es wird empfohlen der Perimeter der Landschaftsschutzzone mehrheitlich gemäss ihrer bisherigen Ausdehnung auszuscheiden unter Berücksichtigung und Abwägung der Interessen der Landwirtschaftsbetriebe, der Natur und Landschaft (u.a. Entwicklungsabsichten) sowie des Ortsbildes. Die Bauzonen und landwirtschaftlichen Siedlungen sind wie bisher von der Landschaftsschutzzone ausgenommen. In diesen «Fenster» sollen Entwicklungen von Landwirtschaftsbetrieben ermöglicht werden.

Vorranggebiet Naturschutz «Steinbruchareal»

Das Steinbruchareal ist durch die Vorschriften im Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan unter Schutz gestellt. Durch das Unterhalts- und Pflegekonzept ist der Umgang und der Erhalt dieser wertvollen Fläche sichergestellt.

Die Möglichkeit, die Fläche als Naturschutzzone auszuscheiden und so unter kommunalen Schutz zu stellen, kann diskutiert werden, erscheint im Hinblick auf die bestehende Regelung aber nicht als zwingend.

Kommunale Uferschutzzone für stehende und Fliessgewässer

Bei allen öffentlichen Gewässern muss der Gewässerraum festgelegt und über Uferschutzzonen (oder Gewässerbaulinien) gesichert werden. Die Uferbereiche werden über die «kommunalen Uferschutzzonen» erhalten oder über Baulinien in der Bauzone. Das Gewässerschutzgesetz (GSchG) und die Gewässerschutzverordnung (GSchV, Art41a Gewässerraum für Fliessgewässer und Art41b Gewässerraum für stehende Gewässer) dienen als gesetzliche Grundlage. Die Gewässer werden dazu abschnittsweise beurteilt. Die Ausscheidung der kommunalen Uferschutzzonen erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

Grünräume innerhalb des Siedlungsgebietes

Im Rahmen der Ortsplanung ist der Umgang mit den grossen Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebietes festzulegen. Die vier beschriebenen Flächen sind heute in der Reservezone. Durch die zentrale Lage bietet sich insbesondere die Fläche Vicehubel / Kirchstrasse für eine grössere Bauentwicklung an. Bei einer allfälligen Überbauung der Fläche ist der sorgfältige Umgang mit Grünräumen und Freiflächen sicherzustellen. Für die Vernetzung sowie das Mikroklima innerhalb des Siedlungsgebietes wäre es positiv, einen Teil dieser Fläche als Grün- und Freiraum bestehen zu lassen und nicht als Bauland einzuzonen. Besonders eignen würde sich dafür der nördlichste Teil der Fläche, angrenzend an die Allmendstrasse, weil dieser bisher noch mit dem Grünraum ausserhalb des Siedlungsgebietes verbunden ist. Auch die Fläche und der ökologische Wert der Fläche im Gebiet Steingruben ist nach Möglichkeiten zu erhalten.

Die Fläche Brüggmoos / Chesselbach sowie die Fläche in Oberrüttenen sind vor Überbauungen zu schützen und im Rahmen der Ortsplanung nicht einzuzonen. Der Grünraum ist sehr wertvoll für das Mikroklima innerhalb der Siedlung. Es ist zu diskutieren, ob die landwirtschaftliche Nutzfläche Brüggmoos / Chesselbach allenfalls mit Kleinstrukturen oder Hochstammbaumstücken zu ergänzen ist, um die Vernetzung und die Biodiversität zu fördern.

Markante Einzelbäume

Im Rahmen der Ortsplanung ist der Schutzstatus der markanten Einzelbäume zu definieren. Um die Einzelbäume und Baumgruppen verstärkt zu schützen, wäre es zielführend die heute «markanten Einzelbäume» neu als «geschützte Einzelbäume» auszuweisen.

Hecken

Hecken sind gesetzlich geschützt (NHG), daher sind für deren Schutz im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine besonderen Massnahmen notwendig.

Die Hecken im Siedlungsraum sind gemäss Heckenrichtlinie des Kantons Solothurn in der Ortsplanungsrevision mit einer Heckenbaulinie zu versehen. Diese Hecken sind einer Heckenfeststellung zu unterziehen.

Invasive Neophyten

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist der Umgang mit invasiven Neophyten zu diskutieren. Von Massnahmen zur Sensibilisierung für die Problematik bis hin zu einem Verbot der Pflanzung von invasiven Neophyten gibt es diverse Möglichkeiten dieses Thema anzugehen.

Die Pflanzung von Neophyten (z.B. Kirschlorbeer) kann im Baureglement verboten werden und wird entsprechend als Auflage in der Baubewilligung verfügt. Das Merkblatt Invasive Neophyten wird als Beilage der Baubewilligung verschickt. In diesem Rahmen sind die Kontrolle und Vollzug klar geregelt.

Mit der Ergänzung der KBV mit § 63ter Umgebungsgestaltung sind Bestimmungen betr. invasiver Neophyten nicht mehr notwendig:

§ 63^{ter}* Umgebungsgestaltung

¹ Das Anlegen von Stein- und Schottergärten, die nicht als anrechenbare Grünfläche gelten, ist untersagt.

² Das Anpflanzen von invasiven gebietsfremden Pflanzen gemäss Artikel 15 Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV) vom 10. September 2008^[16] ist untersagt. Der Regierungsrat bezeichnet in einer Verordnung weitere invasive gebietsfremde Pflanzen, deren Anpflanzung untersagt ist.

Abbildung 17 Neue Bestimmungen gemäss KBV betr. Stein- und Schottergärten sowie das Anpflanzen von invasiven gebietsfremden Pflanzen

Wildtierkorridor

In den Massnahmen zum Wildtierkorridor SO4 Galmis wird die Verhütung von Wildunfällen auf der Galmisstrasse an optimalen Stellen empfohlen. Bereits mit einer Temporeduktion auf der Galmisstrasse können Wildunfälle verhindert werden. Weiter sind Übergänge an geeigneten Standorten zu prüfen. Da es sich um eine Kantonsstrasse handelt, sind die Massnahmen gemeinsam mit dem Amt für Verkehr zu planen. Im Rahmen der Ortsplanung können dafür die entsprechenden Anstösse gegeben werden.



Foto: Markus Boss, Rüttenen

Teil C Planungsgegenstand

10. Begehren aus der Bevölkerung

Begehren zum Räumlichen Leitbild

Während der öffentlichen Mitwirkung zum Räumlichen Leitbild sind mehrere Mitwirkungsbeiträge an den Gemeinderat gelangt, welche für die Ortsplanungsrevision relevant sind. Die Begehren wurden in der Planungsbehörde geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt (falls Recht- und Zweckmässigkeit gegeben war).

Die Begehren werden im vorliegenden Bericht nicht aufgeführt. Während der öffentlichen Mitwirkung (nach kantonaler Vorprüfung) steht es den Mitwirkenden frei, ihr Begehren bzw. weitere Begehren einzureichen; betreffend diese Begehren wird nach öffentlicher Mitwirkung der Mitwirkungsbericht erarbeitet.

Begehren zur Orts- planungsrevision

Während der Arbeiten zur OPR und bereits vor der öffentlichen Mitwirkung hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, schriftliche Begehren an den Ausschuss OPR bzw. den Gemeinderat zu stellen. Diese wurden durch die Planungsbehörde auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit hin beurteilt.

Die Begehren werden im vorliegenden Bericht nicht aufgeführt. Während der öffentlichen Mitwirkung (nach kantonaler Vorprüfung) steht es den Mitwirkenden frei, ihr Begehren bzw. weitere Begehren einzureichen; betreffend diese Begehren wird nach öffentlicher Mitwirkung der Mitwirkungsbericht erarbeitet.

Öffentliche Mitwirkung zur OPR

Die öffentliche Mitwirkung zur OPR erfolgt im Anschluss an die kantonale Vorprüfung. Der Mitwirkungsbericht wird nach der öffentlichen Mitwirkung entsprechend ergänzt.

11. Bauzonenplan

11.1. Wesentliche Änderungen

Im Bauzonenplan werden die Nutzungen innerhalb Siedlungsgebiets geregelt. Die folgende Auflistung gibt die wichtigsten Änderungen im Bauzonenplan wieder.

Allgemeine Anpassungen

Allgemein ist zu bemerken:

- Sämtliche Nutzungspläne, welche seit der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2007 in Kraft getreten sind, wurden im Bauzonenplan nachgeführt.
- Lärmempfindlichkeitsstufen: Die bestehende Zuteilung der Bauzonen zu Lärmempfindlichkeitsstufen wurde übernommen und, wo durch die neue Zonierung notwendig, angepasst. Die Kernzone ist neu der ES III zugewiesen.
- Die archäologischen Fundstellen werden im Plan orientierend gemäss den aktualisierten Daten des Kantons dargestellt.

Wesentliche Änderungen im Bauzonenplan

Die OPR führt zu folgenden wesentlichen Änderungen der Zonen und Festlegungen im neuen Bauzonenplan (siehe Tabelle 5):

- Neue Unterteilung der Wohnzonen 2-geschossig in W2a, W2b und W2c anstelle der Wohnzone 2-geschossig, Wohnzone 2-geschossig Hang und Wohnzone 2-geschossig Flachdach und Pultdach
- Aufhebung Wohnzone 1-geschossig und Zuweisung in die W2a oder W2b
- Aufzonungen in die Wohnzone, 3-geschossig
- Neue Zonierung: Zentrumszone, Wohnzone mit Gewerbenutzung sowie Zone für Freizeit und Sport, Erhaltungszone Königshof
- Aufhebung Gewerbezone und Zuweisung in die Wohnzone mit Gewerbenutzung, W2c oder Kernzone
- Einzonung mit Baulandumlegung Gebiet Kirchstrasse in die Zentrumszone oder Grün- und Freihaltezone und gleichzeitige Auszonung Baulandreserve Vizehubel
- Einzonung mit Baulandumlegung Oberrüttenen in die W2b und gleichzeitige Auszonung Baulandreserven Oberrüttenen
- Einzonung Steingruben
- Aufhebung der Reservezonen
- Neue Ausscheidung von Gebieten mit Pflicht zu kooperativem Verfahren
- Aufhebung mehrerer Gestaltungspläne (Kapitel 12.1)
- Festlegung einer neuen Gestaltungsplanpflicht
- Festlegung Gewässerraum für alle Gewässer (Kapitel 13.3)
- Festlegung Parzellen mit vertraglicher Bauverpflichtung gemäss PBG (orientierend)

Zonierung vor OPR

Empfindlichkeitsstufe			
	W1	Wohnzone 1 - geschossig	AZ 0.30 
	W2	Wohnzone 2 - geschossig offen	AZ 0.45 
	W2H	Wohnzone 2 - geschossig Hang reduzierte Gebäude- und Firsthöhe	AZ 0.45 
	W2F	Wohnzone 2 - geschossig Flachdach und Pultdach	AZ 0.45 
	W3	Wohnzone 3 - geschossig Flachdach und Pultdach	AZ 0.55 
	W4	Wohnzone 4 - geschossig Flachdach	AZ 0.60 
	K	Kernzone	AZ 0.60 
	WS	Wohnzone Steingruben	AZ ---- 
	G	Gewerbezone	AZ ---- 
	OeBA1	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen	AZ ---- 
	OeBA2	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen	AZ ---- 
	SNSba	Sondernutzungszone Steinbruchareal	AZ ---- 
	SNPth	Sondernutzungszone Pfadiheime	AZ 0.30 
	SNEsl	Sondernutzungszone Einsiedelei	AZ ---- 
	SNKrz	Sondernutzungszone Kreuzen	AZ ---- 
	L	Landwirtschaftszone	
	GF	Grün- und Freihaltezone	
	Us	Kommunale Uferschutzzone	
	RW	Reservezone Wohnen	
	GP	Perimeter für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	
		Widlisbach	
		Steingruben	
		Dorfkern	
		Steinbruchareal von der Genehmigung ausgenommen	
		Gebiet für gemeinsame Bebauungs- und Gestaltungsstudie	
		Geschützte Kulturobjekte / - Naturobjekte	
		Schützenswerte Kulturobjekte	
		Erhaltenswerte Kultur- und Naturobjekte	
		Kommunale Landschaftsschutzzone	

Zonierung nach OPR

Lärmempfindlichkeitsstufen			
ES II	ES III		
		Bauzonen	
		Wohnzone, 2-geschossig a	W2a
		Wohnzone, 2-geschossig b	W2b
		Wohnzone, 2-geschossig c	W2c
		Wohnzone, 3-geschossig	W3
		Wohnzone, 4-geschossig	W4
		Kernzone	K
		Zentrumszone	Z
		Wohnzone mit Gewerbenutzung	WG
		Arbeitszone Steinbruch	AZS
		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
		Zone für Freizeit und Sport	FuS
		Spezialzone Pfadiheime	SZPth
		Spezialzone Einsiedelei	SZEsl
		Spezialzone Kreuzen	SZKrz
		Spezialzone Steinbruch	SZSb
		Eingeschränkte Bauzonen	
		Grün- und Freihaltezone	GF
		Erhaltungszone Königshof	EZK
		Uferschutzzone	USZ
Überlagernde Festlegungen			
		Gebiet mit genehmigtem Gestaltungsplan / mit Gestaltungsplanpflicht	
		Gebiet mit Pflicht zu kooperativen Verfahren	
		Gebiet mit besonderen Bestimmungen (gemäss Zonenreglement)	
		Vorranggebiet Naturschutz	
Natur- und Kulturobjekte			
		Geschützter Einzelbaum	
		Schützenswertes Gebäude (definitive Schutzfestlegung erfolgt im Rahmen öffentlicher Mitwirkung)	
		Erhaltenswertes Gebäude (definitive Schutzfestlegung erfolgt im Rahmen öffentlicher Mitwirkung)	

Tabelle 5: Legende Genehmigungsinhalte vor OPR (links) nach OPR (rechts).

11.2. Unterteilung der Wohnzonen

Unterteilung in 5 Wohnzonen

Der revidierte Bauzonenplan weist 5 unterschiedliche Wohnzonen auf:

- | | |
|----------------------------|-----|
| ■ Wohnzone, 2-geschossig a | W2a |
| ■ Wohnzone, 2-geschossig b | W2b |
| ■ Wohnzone, 2-geschossig c | W2c |
| ■ Wohnzone, 3-geschossig | W3 |
| ■ Wohnzone, 4-geschossig | W4 |

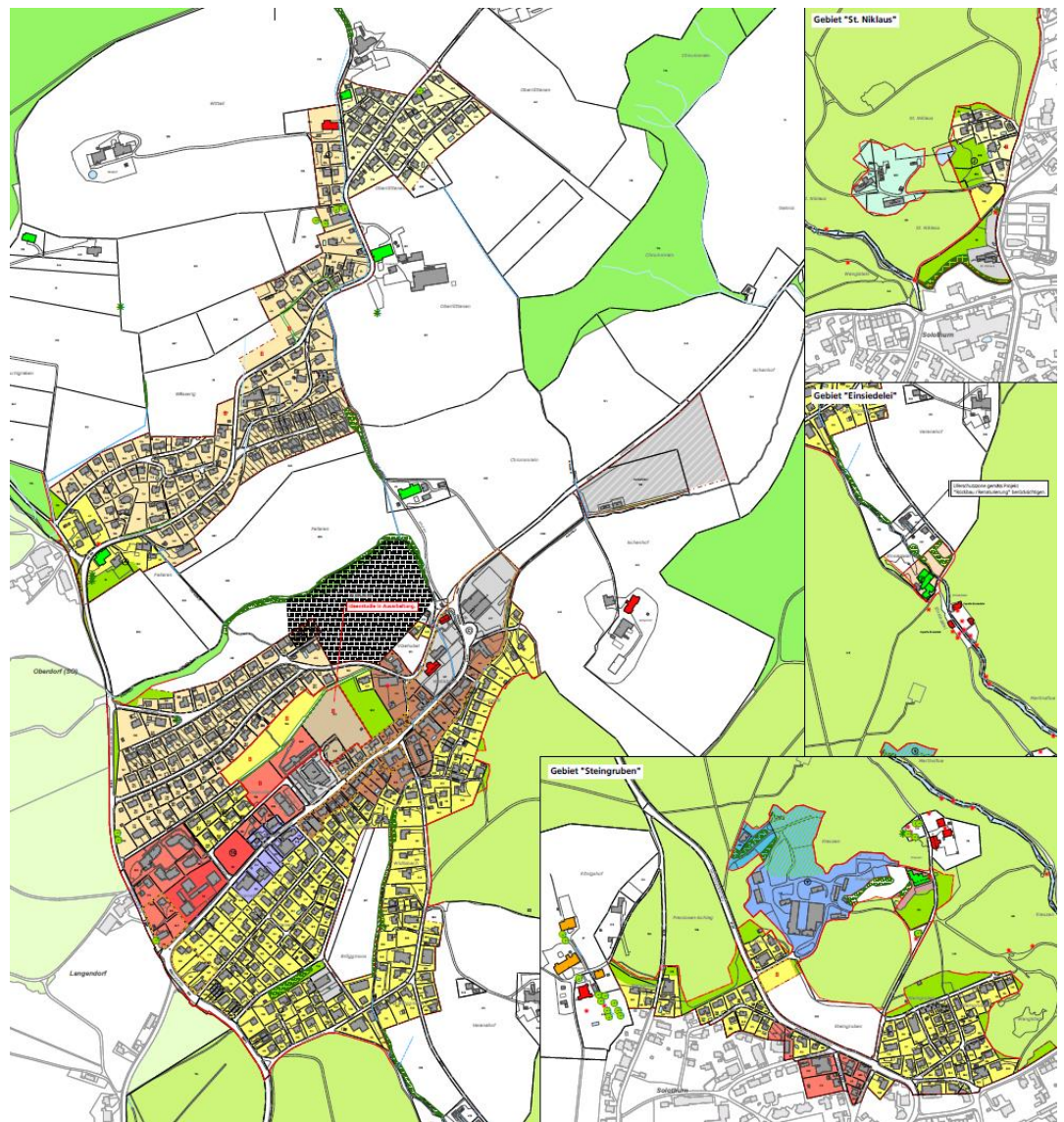


Abbildung 18: Bauzonenplan nach OPR

	W2a	W2b	W2c	W3	W4
Typologie	EFH, Doppel-EFH	frei	frei	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
Geschosszahl	1-2	1-2	2*	3*	4*
Fassadenhöhe (in m)	7.50 hangseitig 4.50	7.00	7.50	10.50	13.50
Gesamthöhe (in m)	8.50	8.50	9.50	14.00	-
Dachform	frei, First: Ost - West	frei, First: Ost - West	frei	frei	Flachdach
Gebäudelänge (in m)	25.00	30.00	30.00	40.00	40.00
Geschossflächenziffer (GFZo und GFZu)	oberirdisch max. 0.50 / unterirdisch frei	oberirdisch max. 0.55 / unterirdisch frei	oberirdisch max. 0.65 / unterirdisch frei	oberirdisch max. 0.80 / unterirdisch frei	oberirdisch max. 1.00 / unterirdisch frei
Grünflächenziffer	min. 40%	min. 40%	min. 40%	min. 40%	min. 40%
Weitere gestalterische Vorgaben	nein	Für Gebiete mit besonderen Bestimmungen	nein	Für Gebiete mit besonderen Bestimmungen	nein

Tabelle 6: Wichtigste Baumasse und Nutzungsziffern der Wohnzonen, * Für Hauptbauten ist keine Unterschreitung gemäss §19 Kantonale Bauverordnung (KBV) zulässig.

Aufhebung der 1-geschossigen Wohnzone

Die Wohnzone 1-geschossig wird aufgehoben. Einerseits ist eine 1-geschossige Wohnzone unter dem Aspekt der ressourcenschonenden Nutzung des Bodens nicht mehr zeitgemäss. Andererseits gilt ein Grossteil der bestehenden Bauten in der 1-geschossigen Wohnzone baurechtlich bereits als zweigeschossig.

Unterteilung der 2-geschossigen Wohnzone

An der Unterteilung der 2-geschossigen Wohnzone in drei Zonen wird festgehalten. Nach der revidierten Ortsplanung wird die W2a, W2b und W2c unterschieden. Die Abgrenzungen der drei Zonen wurde überprüft und aufgrund ortsbaulicher Aspekte geringfügig angepasst.

Wohnzone, 3-geschossig

Mehrere Parzellen insb. entlang der Zentrumsachse werden in der OPR von der W2 in die W3 aufgezont. An den weiteren bestehenden Parzellen in der W3 wird festgehalten. Die Wohnzone, 3-geschossig bezweckt die Nutzung durch dreigeschossige Wohnbauten. Neu sind in der Wohnzone noch Mehrfamilienhäuser zulässig. Neue Einfamilien-, Doppeleinfamilien- und Zweifamilienhäuser sind nicht mehr zulässig. Dies trägt zur Siedlungsentwicklung nach innen bei.

**Wohnzone,
4-geschossig**

Die Wohnzone, 4-geschossig wird im Bestand bestätigt. Die Wohnzone, 4-geschossig bezweckt eine verdichtete Nutzung durch viergeschossige Wohnbauten an zentraler Lage. Neue Einfamilien-, Doppel- und Zweifamilienhäuser sind nicht mehr zulässig, was bei einer baulichen Entwicklung die Siedlungsentwicklung nach innen fördert.

11.3. Aufzonungen Wohnzonen

Nachfolgend werden die Aufzonungen von Wohnzonen erläutert.

Aufzoning Oberrüttenen

GB Rüttenen Nr.: 21, 939, 940, 941, 943, 920, 574, 665, 952, 549, 524, 234, 541, 439, 438, 26, 268, 141, 403, 508, 494, 463, 888, 498, 497, 435, 436, 446, 447, 550, 453, 454, 510

Zone vor OPR: Wohnzone 1-geschossig (W1)

Fläche: -

Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)

Bauzonenplan vor OPR:



Bauzonenplan nach OPR:



Bemerkungen / Begründungen

Die Aufzoning begründet sich aufgrund der heutigen Situation, welche bereits mehrfach eine 2-Geschossigkeit nach KBV aufweist. Zudem liegt ein Nachverdichtungspotenzial vor; eine Aufzoning ist im Gebiet verträglich. Mit der Definition einer hangseitigen Fassadenhöhe von 4.50 m (entspricht einer 1-geschossigen Bauweise) wird sichergestellt, dass die Höhenauswirkungen einer 2-geschossigen Bauweise keine negativen Folgen auf die Nachbarschaft bewirken.

Planungsausgleich

Der Tatbestand der Aufzoning ist gemäss PAG nicht abgabepflichtig.

Aufzoning Oberrüttenen

GB Rüttenen Nr.: 203, 445	Zone vor OPR: Wohnzone 1-geschossig (W1)
Fläche: 4'379 m ²	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig b (W2b)
Bauzonenplan vor OPR: 	Bauzonenplan nach OPR: 

Bemerkungen / Begründungen

Die Aufzoning begründet sich aufgrund der heutigen Situation, welche bereits mehrfach eine 2-Geschossigkeit nach KBV aufweist. Zudem liegt ein Nachverdichtungspotenzial vor; eine Aufzoning ist im Gebiet verträglich. Mit der Definition einer hangseitigen Fassadenhöhe von 4.50 m (entspricht einer 1-geschossigen Bauweise) wird sichergestellt, dass die Höhenauswirkungen einer 2-geschossigen Bauweise keine negativen Folgen auf die Nachbarschaft bewirken.

Planungsausgleich

Der Tatbestand der Aufzoning ist gemäss PAG nicht abgabepflichtig.

Aufzoning Hubelstrasse

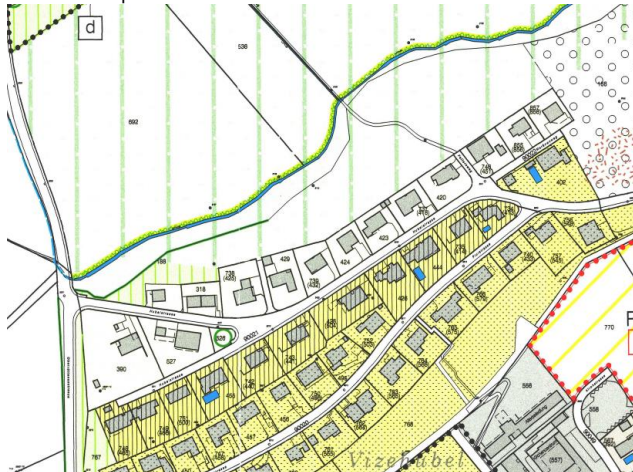
GB Rüttenen Nr.: 390, 866, 188, 527, 318, 738, 429, 739, 424, 423, 737, 420, 746, 855, 857, 526

Zone vor OPR: Wohnzone 1-geschossig (W1)

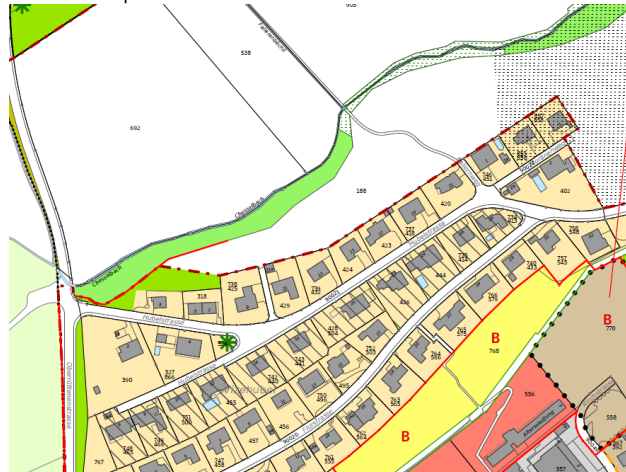
Fläche: -

Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig b (W2b)

Bauzonenplan vor OPR:



Bauzonenplan nach OPR:



Bemerkungen / Begründungen

Die Aufzoning begründet sich aufgrund der heutigen Situation, welche bereits mehrfach eine 2-Geschossigkeit nach KBV aufweist. Zudem liegt ein Nachverdichtungspotenzial vor; eine Aufzoning ist im Gebiet verträglich. Mit der Definition einer hangseitigen Fassadenhöhe von 4.50 m (entspricht einer 1-geschossigen Bauweise) wird sichergestellt, dass die Höhenauswirkungen einer 2-geschossigen Bauweise keine negativen Folgen auf die Nachbarschaft bewirken.

Planungsausgleich

Der Tatbestand der Aufzoning ist gemäss PAG nicht abgabepflichtig.

Aufzoning St. Niklaus

GB Rüttenen Nr.: 94, 218, 958, 959, 960, 686, 689, 685, 170

Zone vor OPR: Wohnzone 1-geschossig (W1)

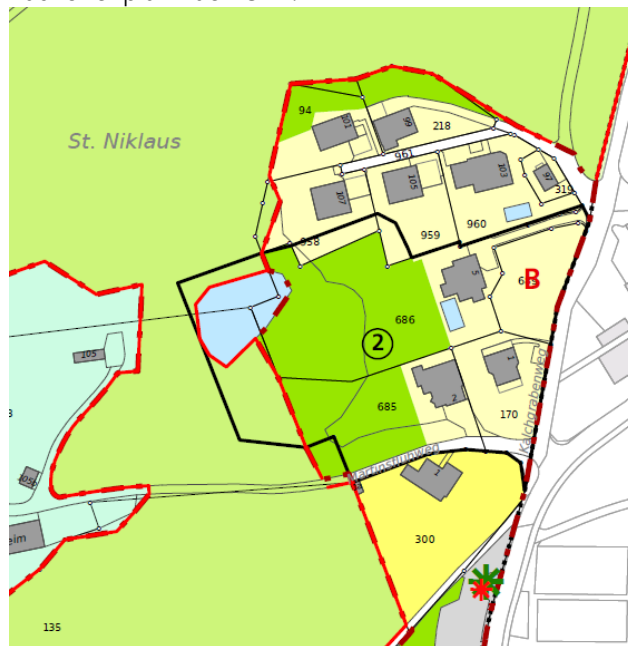
Fläche: -

Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)

Bauzonenplan vor OPR:



Bauzonenplan nach OPR:



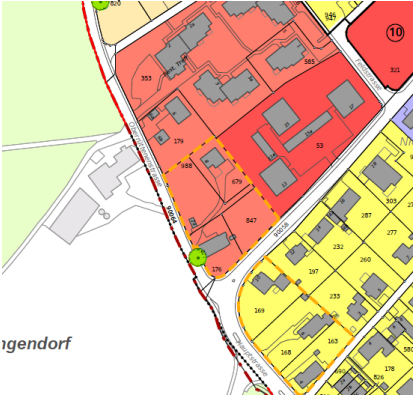
Bemerkungen / Begründungen

Die Aufzoning begründet sich aufgrund der heutigen Situation, welche bereits mehrfach eine 2-Geschossigkeit nach KBV aufweist. Zudem liegt ein Nachverdichtungspotenzial vor; eine Aufzoning ist im Gebiet verträglich. Mit der Definition einer hangseitigen Fassadenhöhe von 4.50 m (entspricht einer 1-geschossigen Bauweise) wird sichergestellt, dass die Höhenauswirkungen einer 2-geschossigen Bauweise keine negativen Folgen auf die Nachbarschaft bewirken.

Planungsausgleich

Der Tatbestand der Aufzoning ist gemäss PAG nicht abgabepflichtig.

Aufzonung Auftakt Zentrumsachse

GB Rüttenen Nr.: 179, 988, 679, 847, 176	Zone vor OPR: Wohnzone 2-geschossig offen (W2)
Fläche: 4'617 m ²	Zone nach OPR: Wohnzone, 3-geschossig (W3), Gebiet mit Pflicht zu kooperativem Verfahren (überlagernd festgelegt für die GB Nr. 988, 679, 847, 176)
Bauzonenplan vor OPR: 	Bauzonenplan nach OPR: 

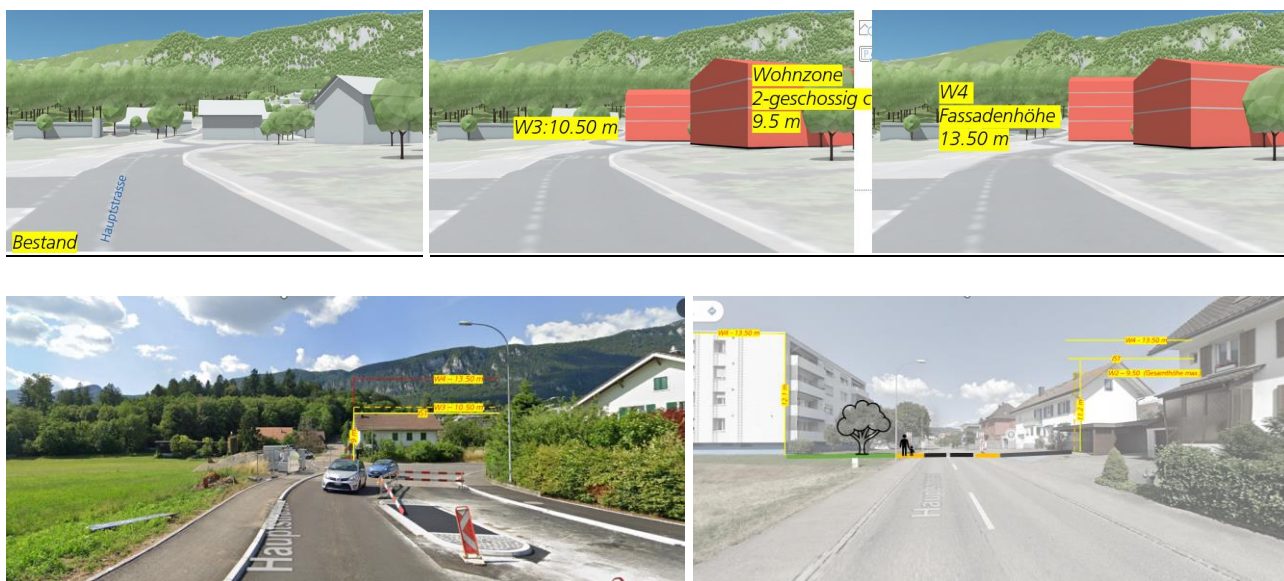
Bemerkungen / Begründungen

Die Aufzonung begründet sich aufgrund der benachbarten Zonierung in der W3 und W4.

Das Gebiet weist unternutzte Flächen auf und liegt entlang der Zentrumsachse relativ zentral. Es liegt ein Nachverdichtungspotenzial vor; eine Aufzonung ist im Gebiet verträglich. Mit der überlagernden Festlegung «Gebiet mit Pflicht zu kooperativem Verfahren» für die Parzellen im südlichen Gebiet wird eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung bezweckt in Zusammenarbeit zwischen der Bauherrschaft, der Planungsbehörde und ggf. dem Gestaltungsbeirat. Damit werden die Ansprüche an den Schlüsselraum «Zentrumsachse» gemäss RLB Rechnung getragen.

Die 3-Geschossigkeit wird auch in Kenntnis des Gestaltungsplans «Feldstrasse» (RRB Nr. 2023/1424), welcher sowohl 3- wie 4-geschossige Bauten aufweist, als verträglich im Sinne eine Siedlungsentwicklung nach innen beurteilt.

Planungsausgleich: Der Tatbestand der Aufzonung ist gemäss PAG nicht abgabepflichtig.



Aufzoning Entwicklungsgebiet Kirchstrasse

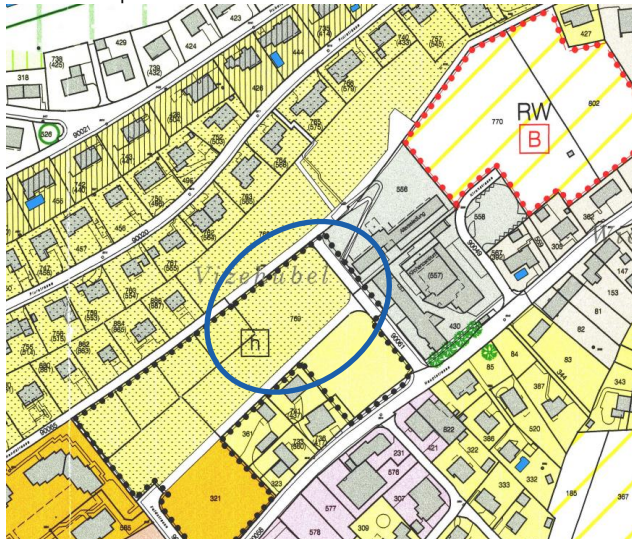
GB Rüttenen Nr.: 769

Zone vor OPR: Wohnzone 2-geschossig Hang reduzierte Gebäude- und Firsthöhe (W2H)

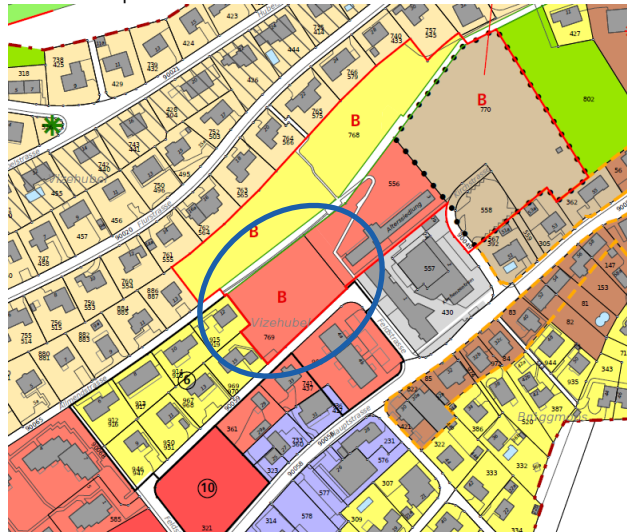
Fläche: 2'566 m²

Zone nach OPR: Wohnzone, 3-geschossig (W3)

Bauzonenplan vor OPR:



Bauzonenplan nach OPR:



Bemerkungen / Begründungen

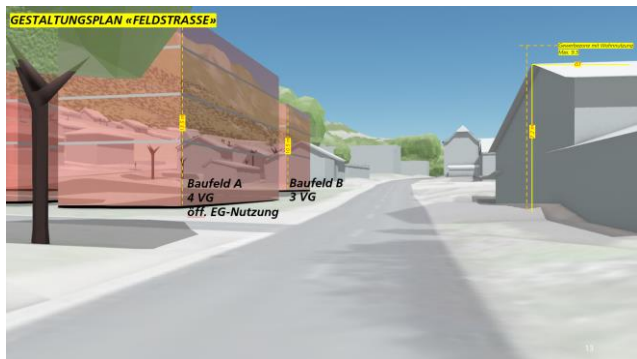
Die Parzelle ist unbebaut und stellt eine Baulandreserve an zentraler Lage dar. Als Teil des Entwicklungsgebietes Kirchstrasse liegt ein Verdichtungspotenzial vor.

Die 3-Geschossigkeit wird auch in Kenntnis des Gestaltungsplans «Feldstrasse» (RRB Nr. 2023/1424), welcher sowohl 3- wie 4-geschossige Bauten aufweist, als verträglich im Sinne eine Siedlungsentwicklung nach innen beurteilt.

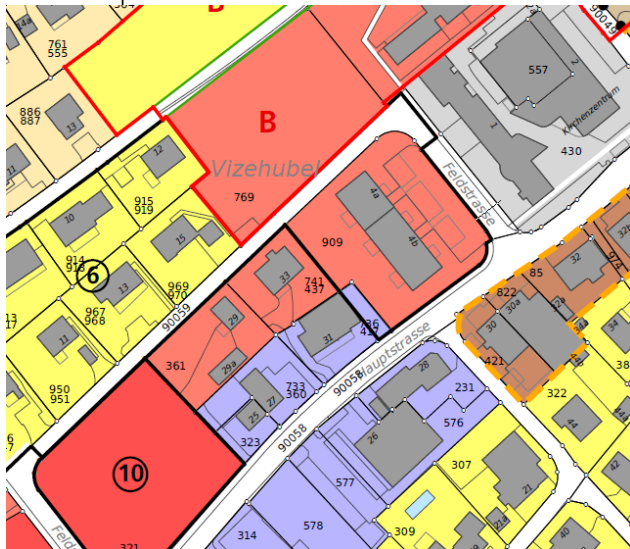
Mit der Bürgergemeinde läuft ein Dialog zur Klärung und Festlegung der möglichen Entwicklung dieser Fläche.

Planungsausgleich

Der Tatbestand der Aufzoning ist gemäss PAG nicht abgabepflichtig.



Aufzoning Feldstrasse

GB Rüttenen Nr.: 361, 741, 909	Zone vor OPR: Wohnzone 2-geschossig offen (W2)
Fläche: 3'667 m ²	Zone nach OPR: Wohnzone, 3-geschossig (W3)
Bauzonenplan vor OPR: 	Bauzonenplan nach OPR: 

Bemerkungen / Begründungen

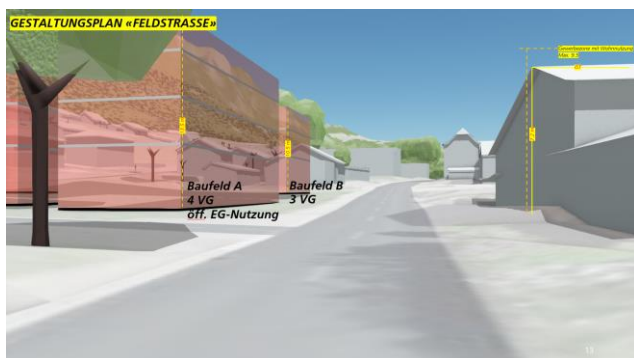
Die Aufzoning begründet sich aufgrund der benachbarten Zonierung in der W3 und W4.

Es liegt ein Nachverdichtungspotenzial vor; eine Aufzoning ist im Gebiet verträglich.

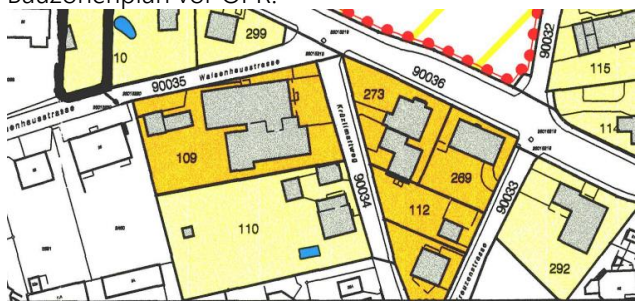
Die 3-Geschossigkeit wird auch in Kenntnis des Gestaltungsplans «Feldstrasse» (RRB Nr. 2023/1424), welcher sowohl 3- wie 4-geschossige Bauten aufweist, als verträglich im Sinne eine Siedlungsentwicklung nach innen beurteilt.

Planungsausgleich

Der Tatbestand der Aufzoning ist gemäss PAG nicht abgabepflichtig.



Aufzoning Steingruben Krüzlimattweg

GB Rüttenen Nr.: 110	Zone vor OPR: Wohnzone 2-geschossig offen (W2)
Fläche: 1'838 m ²	Zone nach OPR: Wohnzone, 3-geschossig (W3)
Bauzonenplan vor OPR: 	Bauzonenplan nach OPR: 

Bemerkungen / Begründungen

Die Aufzoning begründet sich aufgrund der benachbarten Zonierung in der W3.
Es liegt ein Nachverdichtungspotenzial vor; eine Aufzoning ist im Gebiet verträglich.

Planungsausgleich

Der Tatbestand der Aufzoning ist gemäss PAG nicht abgabepflichtig.

11.4. Bestätigung Baulandreserven Wohnzone / Bauverpflichtungen

Die Gemeinde Rüttenen verfügt in den Wohnzonen gesamthaft über 2.98 ha Baulandreserven (siehe Kapitel 6.2). Die Baulandreserven in der Wohnzone werden insbesondere auf folgenden Parzellen bestätigt:

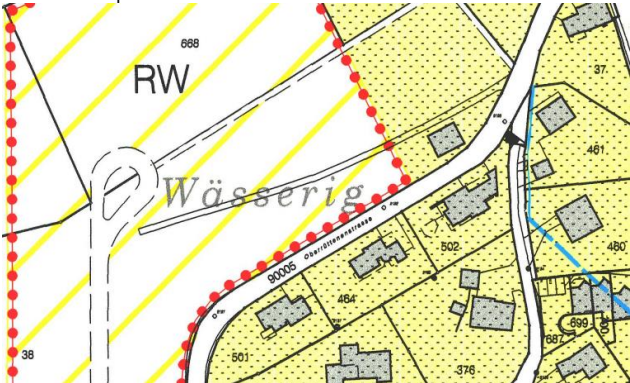


Um die bauliche Entwicklung sicherzustellen, wird das Instrument der vertraglichen Bauverpflichtung angewendet. Dies betrifft Parzellen, wo grosse Baulandreserven bestehen, sowie neue Einzonungen. Die betroffenen Parzellen sind auf dem Bauzonenplan ausgewiesen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird für folgende Parzellen eine Bauverpflichtung festgelegt: GB Nrn. 689, 38, 492, 769, 768, 770

11.5. Einzonungen WMZ mit Baulandumlegung

Einzonung Oberrüttenen

GB Rüttenen Nr.: 38	Zone vor OPR: Reservezone Wohnen
Fläche: 1'734 m ²	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig b (W2b)
Bauzonenplan vor OPR: 	Bauzonenplan nach OPR: 

Bemerkungen / Begründungen

Die Einzonung steht im Zusammenhang mit einer flächengleichen Baulandumlegung von GB Nr. 20 nach GB Nr. 38 (beide Parzellen befinden sich im gleichen Eigentum). Durch die Einzonung wird die Bauzone entlang einer bestehenden Erschliessung zweckmässig ergänzt. Zudem wird damit eine Baulandreserve im Dorfteil Oberrüttenen mobilisiert, für welche aufgrund der ausserordentlichen Lage ein hoher Bedarf besteht.

Es handelt sich hierbei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11. Die Einzonung wird durch die flächengleiche Auszonung auf GB Nr. 20 kompensiert.

Die Auszonung von GB Nr. 20 und entsprechende Baulandumlegung ist ausserdem zweckmässig aufgrund der FAT-Abstände des nördlich davon liegenden Landwirtschaftsbetriebs.

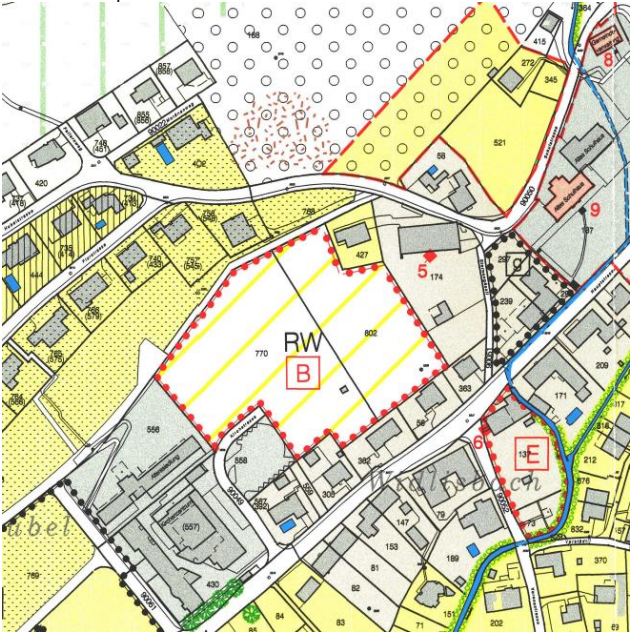
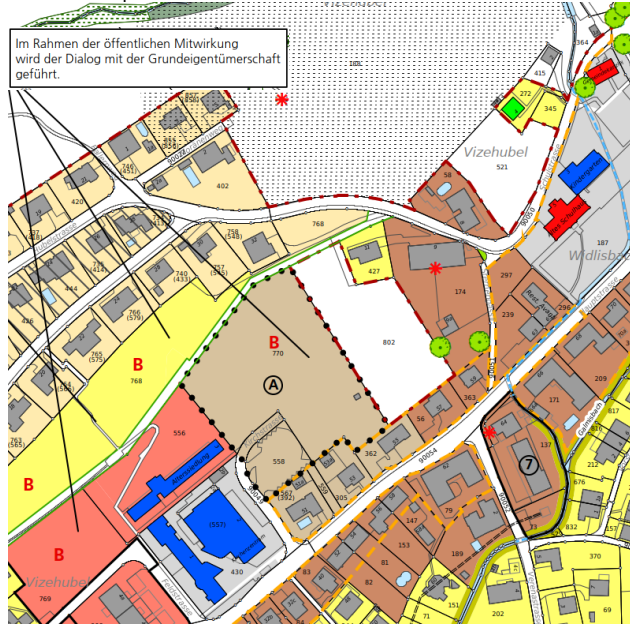
Es sind bedingt geeignete FFF von der Einzonung betroffen.

Die Erschliessung der landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin gegeben: Auf der Parzelle GB Rüttenen Nr. 4431 besteht ein Wegrecht für die Erschliessung der landwirtschaftlichen Flächen.

Planungsausgleich

Der Tatbestand der Einzonung ist gemäss PAG abgabepflichtig. Da die Bauzone flächengleich verlagert wird, deckt sich der Mehrwert der Einzonung mit dem Minderwert der Auszonung. Es wird somit keine Abgabe fällig.

Einzonung Entwicklungsgebiet Kirchstrasse

GB Rüttenen Nr.: 770	Zone vor OPR: Reservezone Wohnen
Fläche: 6'230 m ²	Zone nach OPR: Zentrumszone (Z)
Bauzonenplan vor OPR: 	Bauzonenplan nach OPR: 

Bemerkungen / Begründungen

Die Einzonung von GB Nr. 770 ist von hoher kommunaler Bedeutung und stellt ein grosses Potenzial dar. Mit der Einzonung in die Zentrumszone soll das Potenzial dieser Fläche an zentraler Lage genutzt werden. Mit einem entsprechenden Verfahren muss eine dichte und qualitative Überbauung, die den Bedürfnissen der Gemeinde Rechnung trägt, sichergestellt werden. Aktuell läuft mit der Bürgergemeinde ein Dialog betreffend mögliche Entwicklung dieser Parzelle.

Mit der Einzonung wird dem Schlüsselraum «Kirchstrasse» gemäss RLB Rechnung getragen: «Rüttenen strebt eine gesamtheitliche Entwicklung der grossen Baulandreserven inkl. der heutigen Reservezone im Gebiet Kirchstrasse an. Im Rahmen von zukünftigen Überbauungen setzen wir uns für eine langfristig optimale räumliche Entwicklung ein und achten dabei besonders auf deren Qualität, das Ortsbild, die Frei- und Aussenraumgestaltung sowie die Quartierverträglichkeit. Die Schaffung von zugänglichem Wohnraum für alle Generationen mit einer Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen und zentral gelegenen Orten für Begegnung im Innen- und Aussenraum soll gefördert werden. Mit entsprechenden Nutzungen soll zudem die Zentrumsachse von Rüttenen gestärkt werden.»

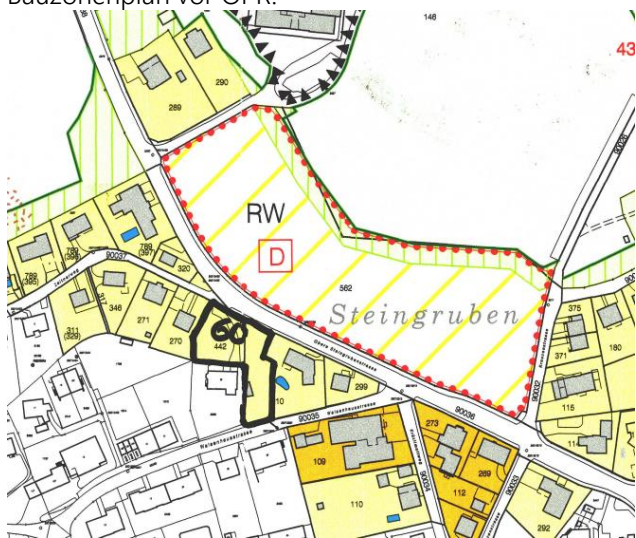
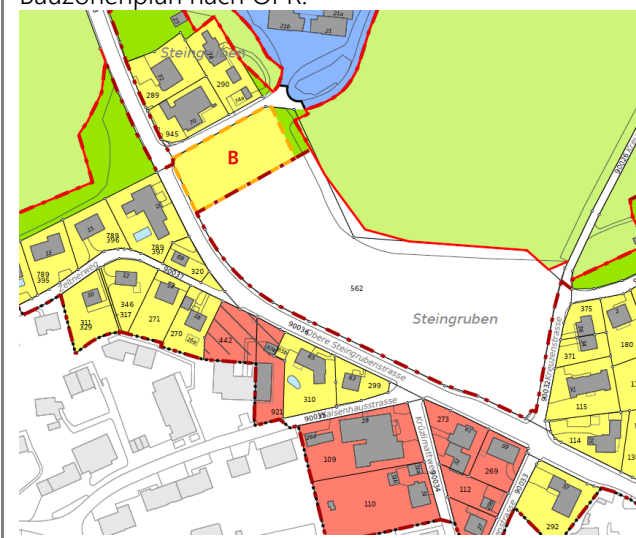
Die Einzonung steht im Zusammenhang mit einer Baulandumlegung von GB Nr. 521 und 188 nach GB Nr. 770. Es handelt sich hierbei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11. Die Kriterien für eine Einzonung gemäss kant. Richtplan (S-1.1.10) sind erfüllt. Es sind bedingt geeignete FFF von der Einzonung betroffen.

Planungsausgleich

Der Tatbestand der Einzonung ist gemäss PAG abgabepflichtig. Aufgrund der Zonierung als Zentrumszone fällt der planungsbedingte Mehrwert der Einzonung voraussichtlich höher aus als der Minderwert der Auszonung.

11.6. Einzonungen WMZ aus der Reservezone

Einzonung Steingruben

GB Rüttenen Nr.: 562	Zone vor OPR: Reservezone Wohnen
Fläche: 1'715 m ²	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig b (W2c)
Bauzonenplan vor OPR: 	Bauzonenplan nach OPR: 

Bemerkungen / Begründungen

Eine Einzonung der Flächen aus der Reservezone in die W2c ist zweckmässig, da sie die bestehende Bauzone mit einer bestehenden, nur von einer Seite genutzten Erschliessung sinnvoll ergänzt. Es besteht ein Bedarf für die Einzonung. Diese Fläche stellt ein Potenzial für die Siedlungsentwicklung dar, da sie die Bebauung abschliesst und zu erhältlichem Bauland führt. Die Parzelle ist bereits erschlossen und mit dem ÖV angemessen erreichbar.

Es handelt sich hierbei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11. Entsprechend ist die Einzonung zu kompensieren.

Gemäss dem ISOS (vgl. Anhang I) liegt die Parzelle in der Umgebungszone V mit Erhaltungsziel «a»: Wiesenhang an der Zufahrt zu Kreuzen, Trennstreifen zu den Wohnquartieren von Solothurn. Durch die in der Fläche stark reduzierte Teileinzonung können die Erhaltungsziele nach wie vor eingehalten werden (insbesondere wird die heute rechtsgültige Reservezone gesamthaft aufgehoben).

Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen.

Planungsausgleich

Der Tatbestand der Einzonung ist gemäss PAG abgabepflichtig.

11.7. Einzonung Bauzone mit Einschränkung

Einzonung Erhaltungszone Königshof

GB Rüttenen Nr.: 97, 105, 809	Zone vor OPR: Landwirtschaftszone
Fläche: 22'009 m ²	Zone nach OPR: Erhaltungszone Königshof
Bauzonenplan vor OPR: 	Bauzonenplan nach OPR: 

Bemerkungen / Begründungen

Das Ensemble Königshof weist aufgrund seiner historischen Bausubstanz, der räumlichen Einheit sowie der Umgebung einen hohen Schutz- und Erholungswert auf. Um den langfristigen Erhalt des Ensembles (baulich und räumlich) sicherzustellen, sollen gewisse Entwicklungen möglich sein.

Die Erhaltungszone bietet den geeigneten Rahmen, um sowohl den Erhalt zu sichern als auch abgestimmte Entwicklungen und Nutzungen zuzulassen. Die Erhaltungszone ermöglicht eine flexiblere Nutzung der bestehenden Gebäude, stellt dabei aber den Schutz des Ensembles und seiner Umgebung sicher. Dadurch können standortverträgliche Nutzungen ermöglicht werden, sofern sie den Erhalt der historischen Bausubstanz unterstützen und die ortsbildprägenden Qualitäten nicht beeinträchtigen.

Es sollen ausschliesslich Nutzungen zugelassen werden, die den Charakter des Ortes respektieren und keine wesentlichen Eingriffe in die bestehende Baustruktur oder die Umgebung erfordern. Insbesondere sind Nutzungen auszuschliessen, die aufgrund erhöhter Verkehrsbelastung, zusätzlicher Erschliessungs- oder Parkierungsbedürfnisse oder umfangreicher baulicher Anpassungen die Qualitäten des Ensembles beeinträchtigen würden.

Der Perimeter wird weiterhin als denkmalgeschützte Fläche (gemäss Amt für Denkmalpflege und Archäologie) ausgewiesen. Es handelt sich um eine Einzonung kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11.

Es sind keine FFF von der Einzonung betroffen.

Planungsausgleich

Der Tatbestand der Einzonung ist gemäss PAG abgabepflichtig.

11.8. Umzonungen WMZ ohne Planungsausgleich

Für die nachfolgend beschriebenen Umzonungen von einer anderen Zone in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ) ist kein Planungsmehrwert gemäss PAG auszugleichen:

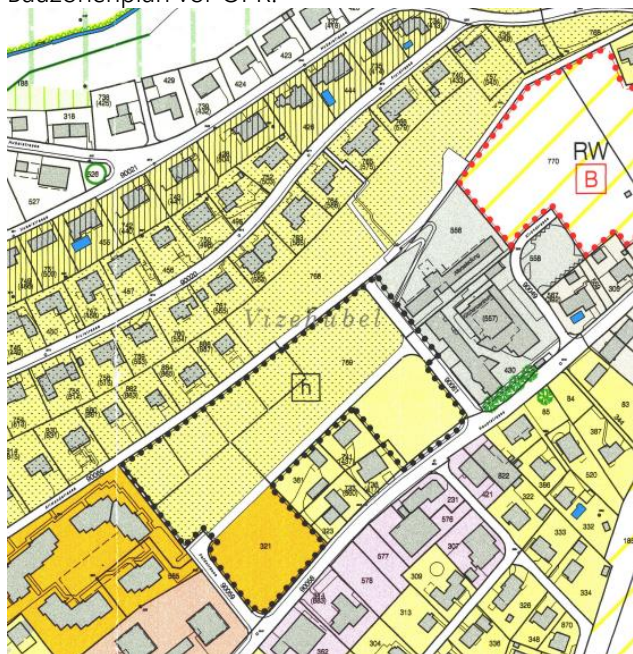
Umzonung Wohnzone, 2-geschossig c

GB Rüttenen Nr.: 768, 912, 913, 914, 915, 946, 950, 967, 969

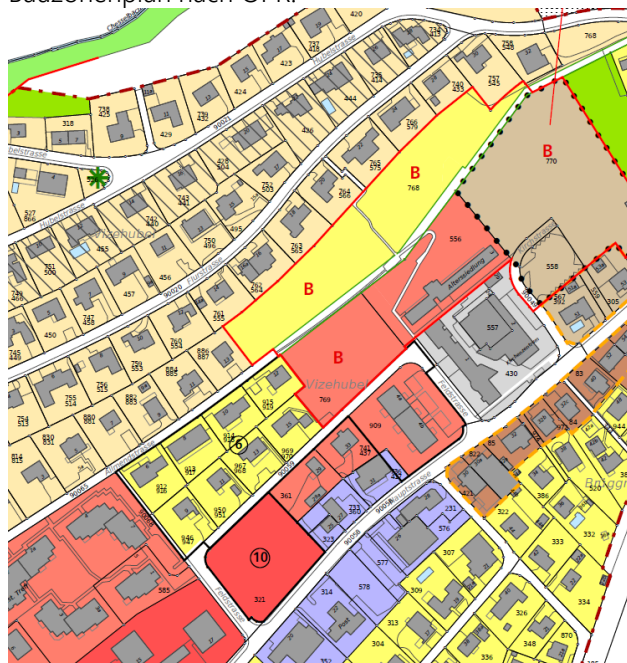
Zone vor OPR: Wohnzone 2-geschossig Hang reduzierte Gebäude- und Firsthöhe

Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig c (W2c)

Bauzonenplan vor OPR:



Bauzonenplan nach OPR:



Bemerkungen / Begründungen

Die Umzonung begründet sich aufgrund der benachbarten Zonierung in der W3. Es liegt auf den bereits bebauten Parzellen ein Nachverdichtungspotenzial vor; eine Umzonung in eine W2c ist im Gebiet verträglich. Auf den unbebauten Parzellen möchte man eine den Vorschriften der W2c dichtere Bebauung zulassen.

Planungsausgleich: Sowohl vor und nach der Umzonung sind auf diesen Flächen 2 Geschosse zulässig. Die Umzonung stellt kein Tatbestand nach § 5 PAG dar.

Umzonung Kernzone

GB Rüttenen Nr.: 83, 84, 972, 974, 85

Zone vor OPR: Wohnzone 2-geschossig offen (W2)

Zone nach OPR: Kernzone (K)

Bauzonenplan vor OPR:



Bauzonenplan nach OPR:



Bemerkungen / Begründungen

Die Umzonung von der Wohnzone in die Kernzone begründet sich aufgrund der Lage der Parzellen entlang der Zentrumsachse und der benachbarten Zonierung in der Kernzone. Mit der Umzonung in die Kernzone soll die Zentrumsachse gestärkt werden und eine Mischnutzung von Wohnen und nicht bis mässig störende Gewerbe zulässig werden.

Es liegt ein Nachverdichtungspotenzial vor; eine Aufzonung ist im Gebiet verträglich.

Mit der Umzonung wird dem Schlüsselraum «Zentrumsachse» gemäss RLB Rechnung getragen: «Rüttenen bleibt eine lebendige Gemeinde. Wir setzen uns für eine Aufwertung und qualitätsvolle Entwicklung des Zentrums entlang der Hauptstrasse von der Schule bis zur westlichen Einmündung der Feldstrasse in die Hauptstrasse ein. Wir stärken die Wahrnehmung dieses Gebietes als «Zentrumsachse» durch eine Entwicklung der noch unbebauten Flächen und durch eine attraktive Gestaltung des Aussen- und Strassenraumes. Wir setzen uns dafür ein, dass die Bedürfnisse aller Generationen berücksichtigt werden, um den regelmässigen sozialen Austausch der Bevölkerung zu fördern. Wir unterstützen Initiativen für verschiedene Angebote, die zur Belebung der Zentrumsachse beitragen, wie eine aktive Dorfbeiz. Bei der Entwicklung einer identitätsstiftenden Zentrumsachse soll die Bevölkerung frühzeitig und laufend miteinbezogen werden.»

Planungsausgleich:

Die Umzonung stellt kein Tatbestand nach § 5 PAG dar.

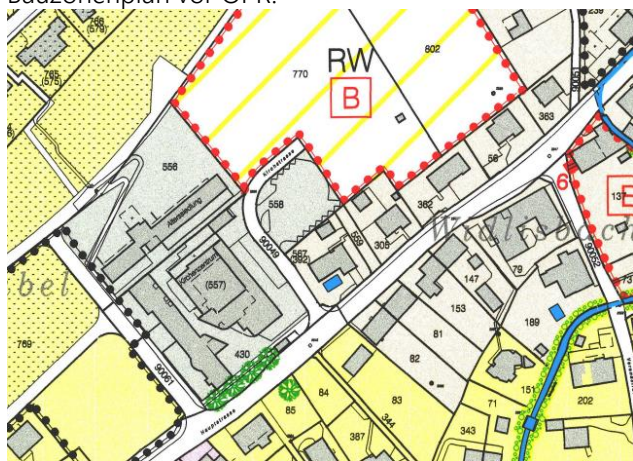
Umzonung Zentrumszone

GB Rüttenen Nr.: 567, 559, 305, 362

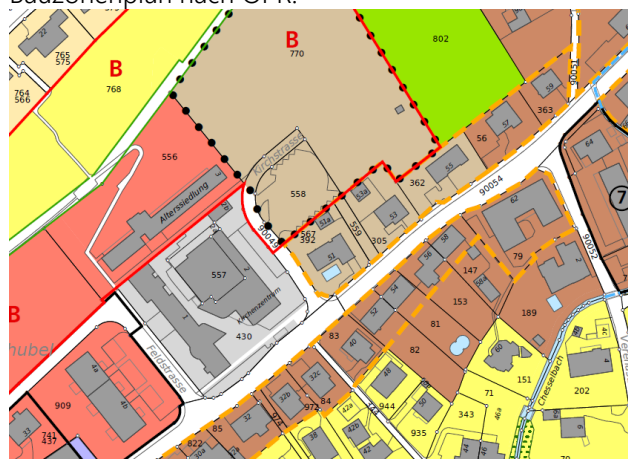
Zone vor OPR: Kernzone (K)

Zone nach OPR: Zentrumszone (Z)

Bauzonenplan vor OPR:



Bauzonenplan nach OPR:



Bemerkungen / Begründungen

Mit der Umzonung dieser Parzellen von der Kernzone in die Zentrumszone soll das Potenzial im Zusammenhang mit den Parzellen GB Nrn. 770 und 558 genutzt werden. Langfristig sollen sich diese Parzellen gemäss Zonenvorschriften der Zentrumszone entwickeln.

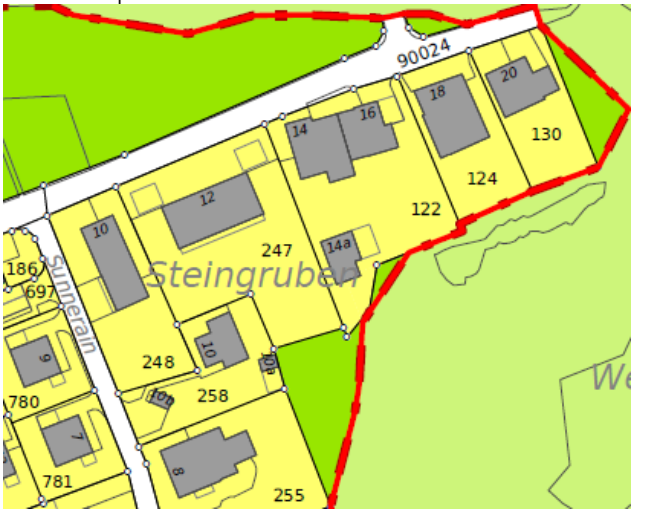
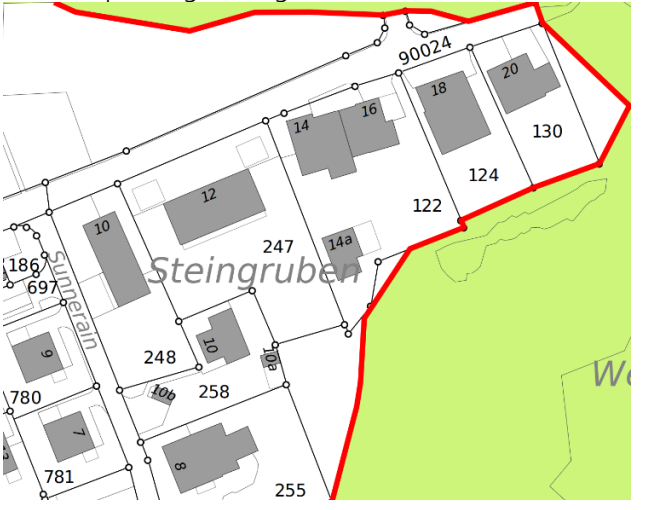
Planungsausgleich:

Die Umzonung von der Kernzone in Zentrumszone stellt kein Tatbestand nach § 5 PAG dar.

11.9. Umzonungen WMZ mit Planungsausgleich

Für die nachfolgend beschriebenen Umzonungen in eine WMZ entsteht ein Planungsmehrwert. Das Planungsausgleichsgesetz (PAG) sind anzuwenden und der Planungsmehrwert abzuschöpfen (siehe Plan der planungsbedingten Vorteile gemäss PAG, Beilage 10). Mehrwerterträge aus Umzonungen fliessen an die Einwohnergemeinde.

Umzonungen Grün- und Freihaltezonen in Wohnzone

GB Rüttenen Nr.: 122 (teils)	Zone vor OPR: Grün- und Freihaltezone
Fläche: 38 m²	Zone nach OPR: Wohnzone 2-geschossig c (W2c)
Bauzonenplan vor OPR: 	Bauzonenplan nach OPR: 
<u>Bemerkungen / Begründungen</u> Die Grün- und Freihaltezone war im Bereich des Waldabstands festgelegt. Neu wird dieser Teil der Wohnzone zugewiesen. Der Waldabstand (20 m) ist mit der Waldbaulinie im Erschliessungsplan gesichert.	<u>Plan der planungsbedingten Vorteile</u>  <u>Planungsausgleich:</u> Die Umzonungen von der Grün- und Freihaltezone in Wohnzone 2-geschossig c (W2c) stellt ein Tatbestand nach § 5 PAG dar.

Umzonung Grün- und Freihaltezonen in Wohnzone

GB Rüttenen Nr.: 767, 820

Zone vor OPR: Grün- und Freihaltezone

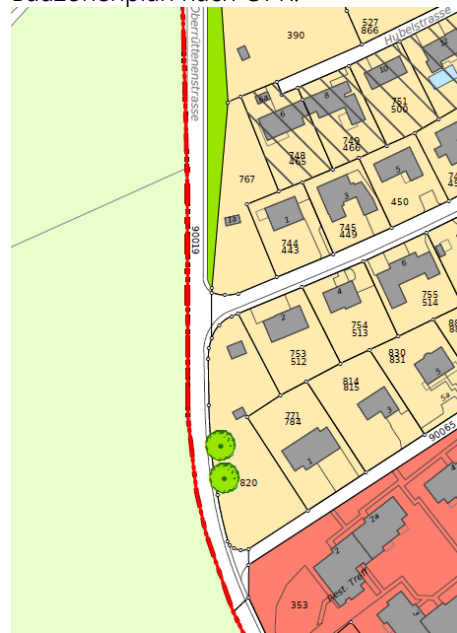
Fläche: 2957 m²

Zone nach OPR: Wohnzone 2-geschossig b (W2b)

Bauzonenplan vor OPR:



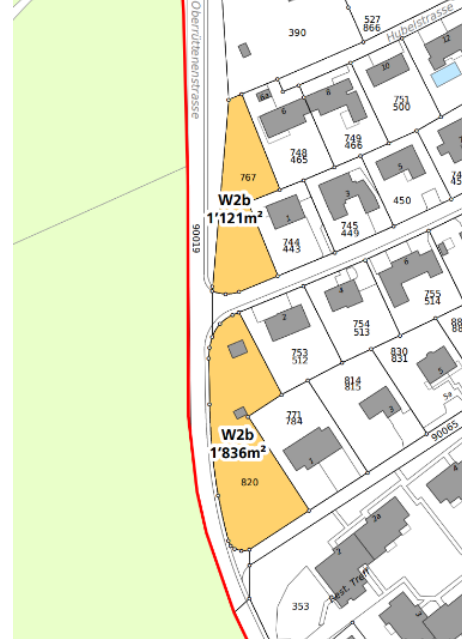
Bauzonenplan nach OPR:



Bemerkungen / Begründungen

Die Grün- und Freihaltezone war im Bereich des Waldabstands festgelegt. Neu wird dieser Teil der Wohnzone zugewiesen. Der Waldabstand (20 m) ist mit der Waldbaulinie im Erschliessungsplan gesichert. Durch die Zuweisung zur Wohnzone sind kleine Bauten und bauliche Anlagen gemäss §3 Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (VWW) grundsätzlich zulässig.

Plan der planungsbedingten Vorteile



Planungsausgleich:

Die Umzonungen von der Grün- und Freihaltezone in Wohnzone 2-geschossig b (W2b) stellt ein Tatbestand nach § 5 PAG dar.

Umzonung Grün- und Freihaltezonen in Wohnzone

GB Rüttenen Nr.: 219 (teils), 889 (teils), 975 (teils) 135 (teils)

Zone vor OPR: Grün- und Freihaltezone

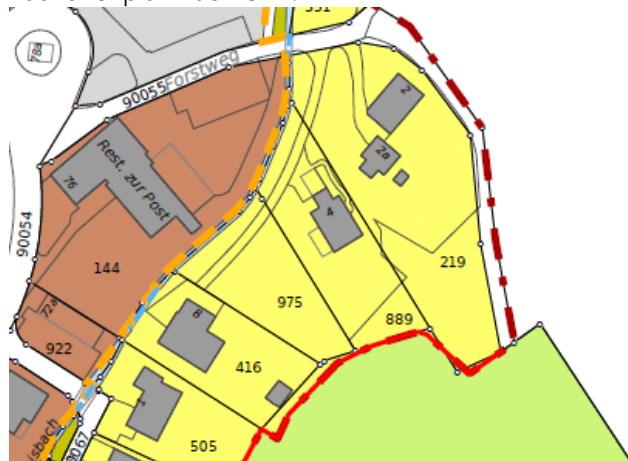
Fläche: 1'007 m²

Zone nach OPR: Wohnzone 2-geschossig c (W2c)

Bauzonenplan vor OPR:



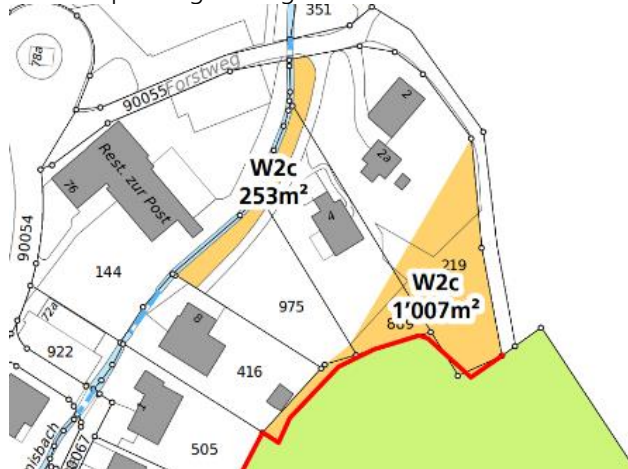
Bauzonenplan nach OPR:



Bemerkungen / Begründungen

Die Grün- und Freihaltezone war im Bereich des Waldabstands festgelegt. Neu wird dieser Teil der Wohnzone zugewiesen. Der Waldabstand (20 m) ist mit der Waldbaulinie im Erschliessungsplan gesichert. Mit der Zuweisung zur Wohnzone kann die anrechenbare Grundstücksfläche vergrössert werden.

Plan der planungsbedingten Vorteile



Planungsausgleich:

Die Umzonungen von der Grün- und Freihaltezone in Wohnzone 2-geschossig c (W2c) stellt ein Tatbestand nach § 5 PAG dar.

Seite 77

Umzonungen öBA in Wohnzone, 3-geschossig

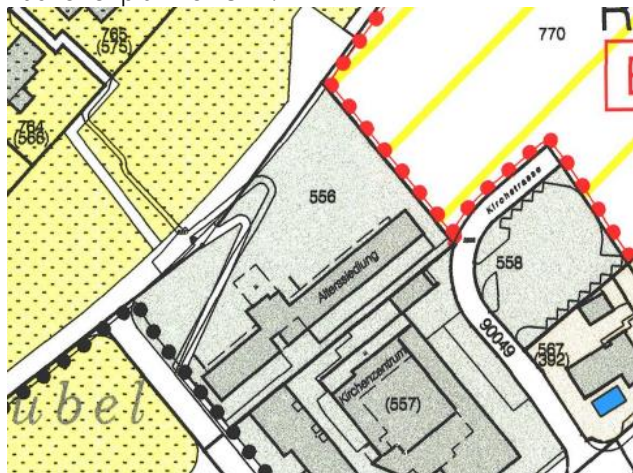
GB Rüttenen Nr.: 556

Zone vor OPR: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

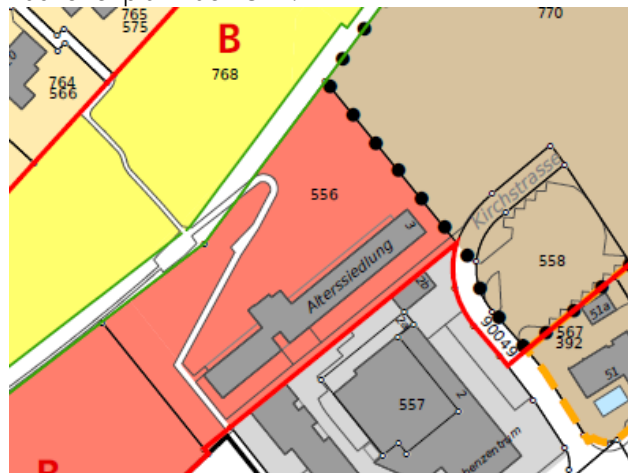
Fläche: 3'111 m²

Zone nach OPR: Wohnzone 3-geschossig (W3)

Bauzonenplan vor OPR:



Bauzonenplan nach OPR:



Bemerkungen / Begründungen

Die Parzelle GB Nr. 556 wird von der öBA in die W3 umgezont. Auf dieser Fläche besteht kein Bedarf mehr für öffentliche Bauten und Anlagen. Der östliche Teil des bestehenden Gebäudes auf GB Nr. 556 soll kurzfristig rückgebaut werden.

Die Parzelle verzeichnet zusammen mit den umliegenden Baulandreserven ein hohes Entwicklungspotenzial. Die Parzelle ist Teil des Schlüsselraums Kirchstrasse, welcher gemäss dem Leitsatz im rLB entwickelt werden soll. Mit der Umzonung in die W3 wird dem Potenzial Rechnung getragen.

Aktuell läuft ein Dialog mit der Bürgergemeinde betreffend möglicher Entwicklung der Parzelle.

Plan der planungsbedingten Vorteile



Planungsausgleich:

Die Umzonungen von der öBA in Wohnzone 3-geschossig (W3) stellt ein Tatbestand nach § 5 PAG dar.

11.10. Auszonungen in die Landwirtschaftszone

Auszonung Oberrüttene

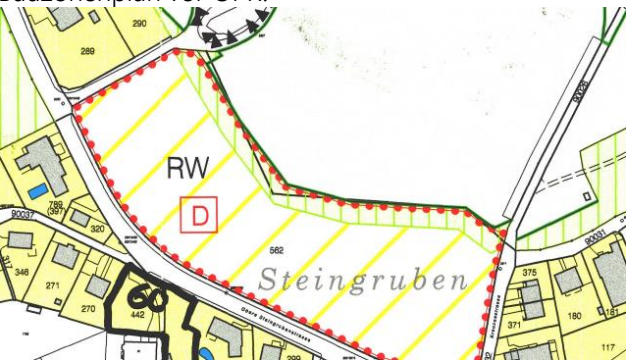
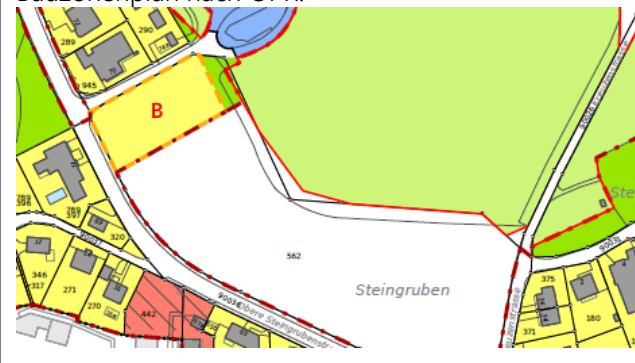
GB Rüttenen Nr.: 20	Zone vor OPR: Wohnzone 1-geschossig
Fläche: 1'734 m ²	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan vor OPR:	Bauzonenplan nach OPR:

Bemerkungen / Begründungen

Die Auszonung steht im Zusammenhang mit einer flächengleichen Baulandumlegung von GB Nr. 20 nach GB Nr. 38. Mittels dieser Auszonung wird die flächengleiche Einzonung auf GB Nr. 38 kompensiert. Diese Planungsmassnahme entspricht den Absichten des RLB. Die Fläche befindet sich seit mind. 1977 in der Bauzone und wurde bisher nicht bebaut und war somit auch nicht verfügbar. Die Baulandumlegung führt zu erhöhter Bauzone. Die Auszonung dieser Fläche entschärft zudem die FAT-Abstandsproblematik des nordwestlich gelegenen Landwirtschaftsbetriebs.

Für die Auszonung (und flächengleiche Einzonung) besteht ein Begehren der Grundeigentümerschaft.

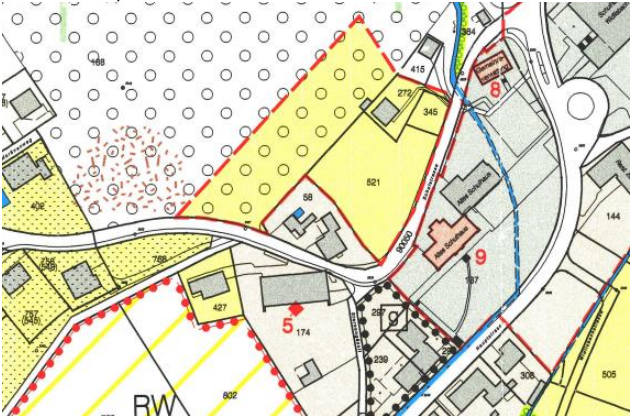
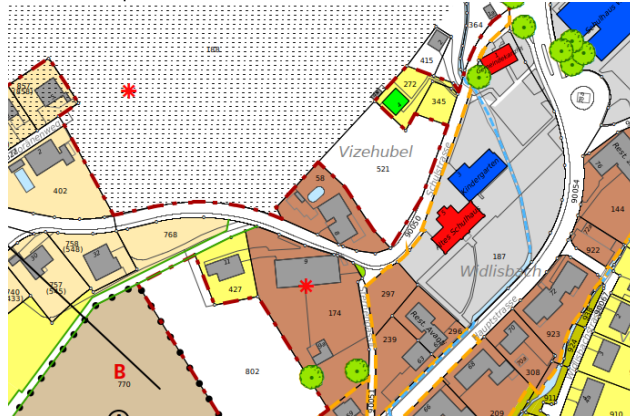
Aufhebung Grün- und Freihaltezone Steingruben

GB Rüttenen Nr.: 562, 146 (teils)	Zone vor OPR: Grün- und Freihaltezone
Fläche: - m²	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan vor OPR: 	Bauzonenplan nach OPR: 

Bemerkungen / Begründungen

Aufgrund der Aufhebung der Reservezone Steingruben ist die Aufhebung der Grün- und Freihaltezone entlang des Waldes zweckmässig. Die Fläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Auszonung Vizehubel

GB Rüttenen Nr.: 521, 188 (teils)	Zone vor OPR: Wohnzone 2-geschossig offen
Fläche: 5'948 m ²	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone (teilweise auf GB Nr. 188)
Bauzonenplan vor OPR: 	Bauzonenplan nach OPR: 

Bemerkungen / Begründungen

Die Auszonung steht im Zusammenhang mit einer Baulandumlegung von GB Nr. 521 und 188 nach GB Nr. 770. Mittels dieser Auszonung wird die +/- flächengleiche Einzonung auf GB Nr. 770 kompensiert. Gemäss rLB stellt das Gebiet um die Kirchstrasse, Feldstrasse und Vizehubel ein Schlüsselraum dar. Mit dieser Planungsmassnahme wird das Potenzial dieses Gebietes einerseits zur Siedlungsentwicklung nach innen, andererseits zur Belebung des Dorfkerns nutzbar gemacht.

11.11. Aufhebung Reservezonen

Die bestehenden Reservezonen werden gesamthaft aufgehoben.

11.12. Ortsbildschutz

Ortsbildschutz in der OPR

Der Ortsbildschutz erfolgt in der OPR über die Kernzone und die Festlegung von Schutzstatus für Gebäude und Objekte sowie im Gebiet des Königshofs über den Perimeter Schutzzone Ensemble Königshof.

Weiter werden mit den überlagerten Bestimmungen mit der Pflicht für kooperative Verfahren eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen in den Fokus gestellt. Diese werden ergänzt durch die Schaffung eines Gestaltungsbeirats, welcher als Fachgremium die kommunalen Behörden bei der Beurteilung architektonischer, ortsgestalterischer und freiräumlicher / landschaftsgestalterischen Fragen zum Zwecke einer hohen Siedlungsqualität und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unterstützt.

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein Inventar des Bundesamtes für Kultur und bildet rund 1'200 Objekte in kleinen Dörfern bis hin zu grossen Städten ab. In der Gemeinde Rüttenen wird die «Kulturlandschaft Verenaschlucht» aufgeführt.

Rüttenen verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS im Bereich «Kulturlandschaft Verenaschlucht». Zudem ist das Gebiet des Königshof Teil des ISOS der Stadt Solothurn. Das Siedlungsgebiet von Rüttenen hat keinen Eintrag im ISOS und wird auch nicht als Ortsbild von regionaler Bedeutung im kantonalen Richtplan erwähnt.

11.13. Gebäude und Kulturobjekte mit Schutzstatus

Die Gebäude und Kulturobjekte mit einem Schutzstatus wurden unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus der Siedlungsanalyse überprüft und sind in den Nutzungsplänen dargestellt. Die entsprechenden Vorschriften zu den Schutzstatus sind im Zonenreglement zu finden.

Kantonal geschützte Kulturobjekte

Im Schutzverzeichnis der kantonalen Denkmalpflege (siehe Anhang VI) sind in Rüttenen diverse Kulturobjekte als geschützt aufgeführt. Die geschützten Kulturobjekte wurden in den Nutzungsplänen orientierend dargestellt.

Schützenswerte Kulturobjekte

Bei den als schützenswert bezeichneten Gebäuden handelt es sich um Baukörper, welche durch ihren Charakter und Ausdruck als Einzelobjekte (Eigenwert) oder als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie prägen das Dorfbild und sind für Rüttenen identitätsstiftend.

Die nachfolgenden Gebäude weisen neu den kommunalen Schutzstatus schützenswert auf.

Objekte schützenswert	Liegenschafts-Nr.	GB-Nr.	Schutzstatus rechtsgültig
Schulhaus Widlisbach	Hauptstrasse 78	412	schützenswert
Einfamilienhaus Sommer	Hubelstrasse 2	390	schützenswert
Kirchlies Zentrum	Kirchstrasse 1, 2, 3	430, 556 und (557)	schützenswert
Einfamilienhaus Miserez	Zeltnerweg 11	789 (394)	schützenswert
Vermutlich ehemaliges Büro Steinbruch	Kreuzen 18	146	schützenswert
Nebengebäude mit Schopf	Kreuzen 17	146	schützenswert
Bäuerlicher Vielzweckbau	Schulrain 2	39	schützenswert (statt erhaltenswert)
Kindergarten	Schulstrasse 3	187	schützenswert
Reiheneinfamilienhäuser Miserez	Sonnhaldenweg 7, 9, 11 und 13, 15, 17	801, 800, 543, 698, 551, 810	schützenswert
Wohnhaus mit markantem Pultdach	Verenastrasse 10	519	schützenswert

Bäuerlicher Vielzweckbau mit Hochkonstruktion	Witteliweg 10	519	schützenswert (statt erhaltenswert)
Bauernhaus	Galmis 6a	9	schützenswert

Tabelle 7: Schützenswerte Gebäude kommunal

Erhaltenswerte Kulturobjekte

Erhaltenswerten Gebäuden kommt weniger wegen ihres Eigenwerts, sondern mehr als Bestandteil einer Häusergruppe oder –reihe eine Bedeutung zu (Ensemble). Folgender Gebäudegruppe wird neu der kommunale Schutzstatus erhaltenswert zugewiesen:

Objekte erhaltenswert	Liegenschafts-Nr.	GB-Nr.	Schutzstatus rechtsgültig
Bauernhaus	Oberrüttenenstrasse 54	162	erhaltenswert
Bauernhaus	Schulrain 2	49	erhaltenswert
Bauernhaus	Chuchigrabenstrasse 2	378	erhaltenswert
Restaurant Einsiedelei	Verenastrasse 1 / 1b	238	erhaltenswert
Restaurant Kreuzen	Kreuzenstrasse 3	100	erhaltenswert
Restaurant Oberrüttenen	Oberrüttenenstrasse 53	35	erhaltenswert
Bauernhaus	Galmis 1	15	erhaltenswert
Bauernhaus	Galmis 5	12	erhaltenswert
Bauernhaus	Galmis 9	10	erhaltenswert
Wohnhaus	Hubelstrasse 16	743	erhaltenswert
Wohnhaus mit Ründe	Schulstrasse 4	272	erhaltenswert

Tabelle 8: Erhaltenswerte Gebäude kommunal

11.14. Aufhebung Gewerbezone

Gemäss rechtsgültiger Ortsplanung befinden sich mehrere Parzellen südlich der Hauptstrasse in der Gewerbezone. Die Gewerbezone wird mit der revidierten Ortsplanung aufgehoben, wobei die Parzellen grossmehrheitlich der Wohnzone mit Gewerbenutzung zugewiesen werden. Neu der Wohnzone mit Gewerbenutzung zugewiesen wurden die Flächen in Kapitel 11.15 beschriebenen Flächen. Die Umzonung begründet sich dadurch, dass auf diesen Flächen sowohl Wohnnutzung sowie gewerblichen Nutzung stattfindet. Weiter stellt der Umgang mit der heutigen Gewerbezone, die teilweise flächenintensive Nutzungen bzw. unternutzte Teilflächen aufweist. Aufgrund der raumplanerischen Ausgangslage sind die Möglichkeiten bei Entwicklungsabsichten oder Neuansiedlung von Gewerbebetrieben beschränkt. Gemäss

räumlichem Leitbild im Gebiet der bisherigen Gewerbezone ein Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) gefördert werden und deshalb sind Dienstleistungsbetriebe, die zur Belebung von Rüttenen beitragen, erwünscht.

11.15. Umzonungen Wohnzone mit Gewerbenutzung

Zweck

Die Wohnzone mit Gewerbenutzung bezweckt als Mischzone das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten und die Belebung der Zentrumsachse. In dieser Zone sind Wohnnutzung sowie untergeordnete nicht bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, wobei insbesondere in den Erdgeschossen Gewerbenutzungen anzustreben sind.

Änderungen in der OPR

In der Ortsplanungsrevision werden folgende Änderungen vorgenommen:

Umzonung in die Wohnzone mit Gewerbenutzung

Bauzonenplan vor OPR



Bauzonenplan nach OPR



GB Rüttenen Nr.: 352, 314, 578, 577, 576, 231

Zone vor OPR: Gewerbezone

Zone nach OPR: Wohnzone mit Gewerbenutzung (WG)

Bemerkungen / Begründungen

Die Umzonung dieser Parzellen von der Gewerbezone in die Wohnzone mit Gewerbenutzung begründet sich aufgrund der in Kapitel 11.14 erläuterten Absichten basierend auf dem RLB. Die Umzonung bewirkt langfristig die Nutzung von Wohnen und Arbeiten nebeneinander und trägt zur Belebung der Zentrumsachse bei. entspricht den Absichten des RLB.

Planungsausgleich: Die Umzonung von der reinen Gewerbezone in eine Wohnzone mit Gewerbenutzung stellt ein Tatbestand gemäss § 5 PAG dar.

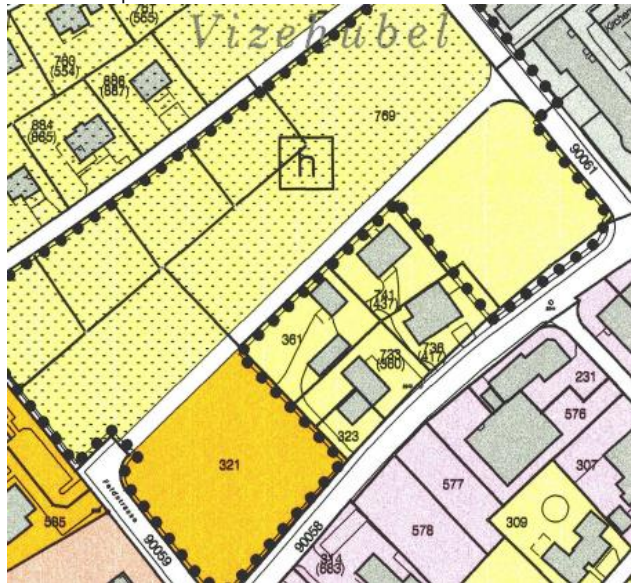
Umzonungen Wohnzone mit Gewerbenutzung

GB Rüttenen Nr.: 323, 733, 736

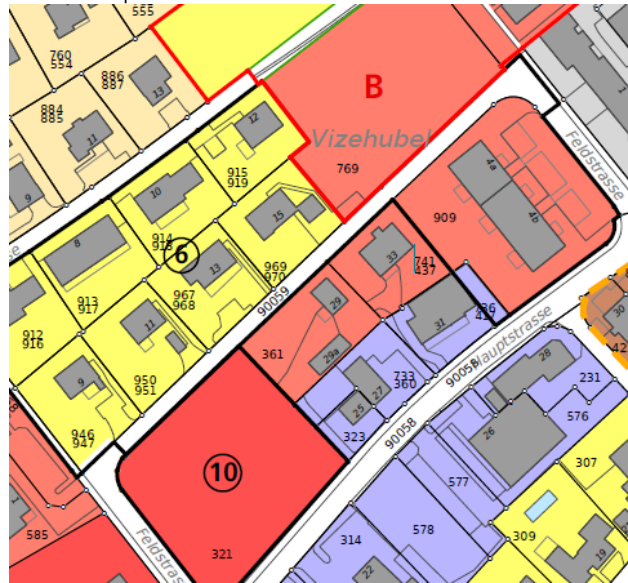
Zone vor OPR: Wohnzone 2-geschossig offen

Zone nach OPR: Wohnzone mit Gewerbenutzung (WG)

Bauzonenplan vor OPR:



Bauzonenplan nach OPR:



Bemerkungen / Begründungen

Um die Belebung der Hauptstrasse zu fördern wird auch nördlich der Hauptstrasse eine Fläche in die Wohnzone mit Gewerbenutzung umgezont. Dadurch werden die nötigen Rahmenbedingungen für das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe / Dienstleistungen geschaffen.

Planungsausgleich: Die Umzonung stellt kein Tatbestand nach § 5 PAG dar.

11.16. Arbeitszone Steinbruch

Die Arbeitszone Steinbruch bezweckt den Erhalt und die (Weiter-)Entwicklung der Arbeitsnutzung im Gebiet Steinbruch. Diese wurde in der Ortsplanungsrevision bestätigt.

11.17. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)

Erhalt der öBA

Die Flächen in der öBA werden in der OPR grossmehrheitlich erhalten und die vorhandene Baulandreserven in der öBA bestätigt. Von der Unterscheidung zwischen einer öBA 1 und öBA 2 wird abgesehen. Neu wird jedoch zwischen einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) und einer Zone für Freizeit und Sport (FuS) unterschieden. Der revidierte Bauzonenplan weist folgende Gebiete in der öBA aus:

- Schulhaus Widlisbach, GB Nr. 412
- Altes Schulhaus, Kindergarten und Gemeindeverwaltung, GB Nr. 187 und 90054 (teils)
- Kirchenzentrum, GB Nr. 430

- Feuerwehrmagazin und Werkhof, GB Nr. 236
- Kath. Pfarramt St. Niklaus, GB Nr. 95 (teils)

Umzonung von der öBA in die Zone für Freizeit und Sport

Folgendes Gebiet wird mit der revidierten Ortsplanung von der öBA in die Zone für Freizeit und Sport umgezont:

- Fussballplatz, GB Nr. 799 und 240 (teils)

Umzonung von der öBA in die Zone für Freizeit und Sport

GB Rüttenen Nr.: 799, 204 (teils)	Zone vor OPR: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Bauzonenplan vor OPR: 	Zone nach OPR: Zone für Freizeit und Sport (FuS) Bauzonenplan nach OPR: 

Bemerkungen / Begründungen

Die Umzonung von der öBA in die Zone für Freizeit und Sport ist zweckmässig. Die Fläche wird als Fussballplatz durch den lokalen Fussballclub mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen genutzt. Dabei handelt es sich nicht im engeren Sinne um öffentliche Bauten und Anlagen. Die neue Zone für Freizeit und Sport sichert die für Spiel- und Sportanlagen benötigten Flächen im öffentliche Interesse.

Planungsausgleich: Die Umzonung ist nicht abgabepflichtig gemäss PAG.

Umzonung in andere Zonen

In folgenden Gebieten werden Flächen von der öBA einer anderen Zone zugewiesen:

- Die Parzelle GB Nr. 558 wird in die Zentrumszone umgezont (vgl. Kapitel 0).
- Die Parzelle GB Nr. 556 wird in die Zentrumszone umgezont (vgl. Kapitel 0).

Auszonung von öBA

In folgendem Gebiet wird eine Fläche von der öBA in die Landwirtschaftszone ausgezont:

- Die Parzelle GB Nr. 409 wird in die Landwirtschaftszone ausgezont (vgl. Kapitel 0).

11.18. Spezialzonen

Die rechtsgültige Ortsplanung verwendete den Begriff Sondernutzungszone. Mit der revidierten Ortsplanung werden diese Zonen zu Spezialzonen umbenannt. Bei den Spezialzonen kommt es zu folgenden Anpassungen:

Spezialzone Steinbruch

Die neue Spezialzone Steinbruch dient der Erhaltung und massvollen Ergänzung der bestehenden Bauten und Anlagen in diesem Gebiet. Diese Zone sichert die bestehende Wohnnutzung im Gebiet «Steinbruch». Folgende Fläche wird von der Arbeitszone Steinbruch in die Spezialzone Steinbruch umgezont.

Umzonung Spezialzone Steinbruch

GB Rüttenen Nr.: 688, 146 (teils)

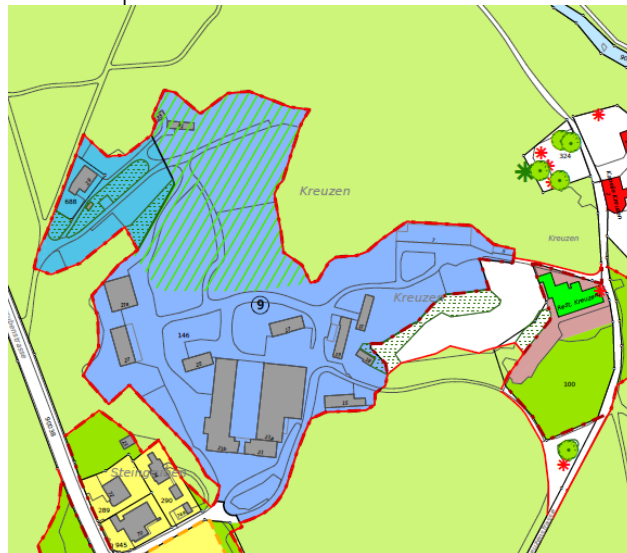
Zone vor OPR: Arbeitszone Steinbruch

Zone nach OPR: Spezialzone Steinbruch (SZSb)

Bauzonenplan vor OPR:



Bauzonenplan nach OPR:



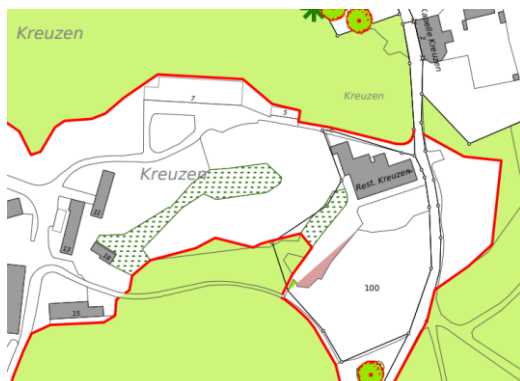
Bemerkungen / Begründungen

Die Umzonung bezweckt den Erhalt der bestehenden Wohnnutzung und dafür benötigten Bauten und Anlagen im Gebiet Steinbruch

Planungsausgleich: Die Umzonung ist nicht abgabepflichtig gemäss PAG.

Spezialzone Kreuzen

Die Spezialzone Kreuzen wird bestätigt. Es erfolgt eine kleine Arrondierung (Fläche: 99 m²) in die Spezialzone Kreuzen im Bereich des Spielplatzes auf GB Nr. 100.



Spezialzone Pfadiheime

Die Spezialzone Pfadiheime wird bestätigt.

Spezialzone Einsiedelei

Die Spezialzone Einsiedelei wird bestätigt.

11.19. Umgang mit Reservezonen

Überprüfung der Reservezonen

Gemäss kantonalem Richtplan sind die Reservezonen zu überprüfen und in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen (gemäss Auftrag S-1.1.15, kant. Richtplan):

- der Erweiterung bestehender Betriebe;
- der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten Arbeiten;
- der Sicherung strategischer Standorte, oder
- wenn sie von Bauzone umschlossen sind / diese sinnvoll ergänzen.

In Rüttenen sind drei Reservezonen zu überprüfen:

Einzonung:

In der OPR wird folgende Reservezone eingezont:



Die Reservezone im Gebiet Kirchstrasse (GB Nr. 770) wird eingezont und der Zentrumszone zugeteilt. Die Einzonung erfüllt die Kriterien gemäss S-1.1.15 kant. Richtplan, da die Parzelle mehrheitlich von Bauzone umschlossen ist und einen strategischen Standort im Zentrum der Gemeinde darstellt. Mit der Einzonung entsteht ein Entwicklungspotenzial, welches für die Gemeinde von hoher Bedeutung ist und zur Stärkung des Zentrums beiträgt. Die Einzonung ist bereits im RLB ausgewiesen und entspricht auch der Empfehlung der Siedlungsanalyse (Beilage 13.1).

Aufhebungen:

In der OPR wird folgende Reservezone gänzlich aufgehoben:

Gebiet Brüggmoos



Die Reservezone Gebiet Brüggmoos (GB Nr. 185, 367) wird gesamthaft der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Reservezone kann die Kriterien gemäss Richtplanauftrag S-1.1.15 nicht erfüllen. Zwar ist das Gebiet von Bauzone umschlossen, allerdings stellt die Parzelle keinen strategischen Ort in der Gemeinde dar und trägt nicht dazu bei die Bauzone sinnvoll zu ergänzen. Der Bedarf für eine Einzonung kann hier nicht ausgewiesen werden. Der Fläche soll als Grünraum innerhalb des Siedlungsgebietes erhalten werden.

Teileinzonung / Teilaufhebung:

Nachfolgende Reservezonen werden teilweise eingezont. Die restliche Fläche dieser Reservezonen werden aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen:

Gebiet Steingruben



Die Reservezone Gebiet Steingruben wird entlang der bestehenden Erschliessung «Kreuzen» in einer Bautiefe in die Wohnzone, 2-geschossig c eingezont. Diese Fläche grenzt auf zwei Seiten an die Bauzone und stellt eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgebietes im Ortsteil Steingruben dar und ist bereits erschlossen. Die restliche Fläche der Reservezone Gebiet Steingruben erfüllt die Kriterien gemäss kant. Richtplan nicht und wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Gebiet Wässerig



Die Reservezone im entlang der bestehenden Erschliessung Oberrüttenenstrasse in einer Bautiefe in die Wohnzone, 2-geschossig b eingezont. Diese Fläche grenzt auf zwei Seiten an die Bauzone und stelle eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgebietes im Ortsteil Oberrüttenen dar. Diese Fläche ist bereit erschlossen und erfolgt aufgrund einer Baulandumlegung. Die restliche Fläche der Reservezone Gebiet Steingruben erfüllt die Kriterien gemäss kant. Richtplan nicht und wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

12. Gestaltungsplangebiete

12.1. Überprüfung Gestaltungspläne

12 rechtsgültige Gestaltungspläne

Bei den rechtsgültigen kommunalen Gestaltungsplänen (GP) mit bzw. ohne Sonderbauvorschriften (SBV) ist in der OPR grundsätzlich zu überprüfen, ob diese aufgehoben oder rechtsgültig bleiben. In Rüttenen gibt es aktuell 12 rechtskräftige kommunale Gestaltungspläne.

Verhältnis zum neuen Recht

Eine generelle Anpassung der rechtsgültigen Gestaltungspläne an das neue Recht (KBV) ist nicht notwendig (§ 70 Abs. 3 KBV). Die „alten“ Vorschriften finden solange Anwendung, bis der GP aufgehoben bzw. durch einen neuen GP ersetzt wird.

Kriterien für Aufhebung

Gestaltungspläne können grundsätzlich aufgehoben werden, wenn:

- Der GP realisiert ist und die Aufhebung des GP und der SBV keine rechtswidrige Situation schafft oder die Festlegungen zukünftig keine Gültigkeit mehr haben sollen,
- Der GP älter als 5 Jahre ist und nicht realisiert wurde, gemäss § 47 PBG Abs. 1.

Publikation der Aufhebungen

Die Aufhebungen von Gestaltungsplänen sind zu publizieren (Azeiger sowie Amtsblatt) und sind Gegenstand der öffentlichen Auflage der OPR.

Kriterien für Erhalt

Gestaltungspläne bleiben in der Tendenz rechtsgültig, wenn:

- Der GP noch nicht realisiert ist,
- Der GP jünger als 5 Jahre ist (Planbeständigkeit),
- Wichtige Themen im GP oder in den SBV geregelt sind, welche weiterhin Gültigkeit haben müssen.

Überprüfung Gestaltungspläne Rüttenen

Die Gestaltungspläne und die dazugehörigen SBV wurden überprüft. Im Zuge der OPR werden 2 Gestaltungspläne aufgehoben und 1 Gestaltungsplan wird teilweise aufgehoben.

Tabelle 9 Überprüfung der rechtsgültigen Gestaltungspläne mit SBV (blau: Gestaltungsplan wird mit der OPR aufgehoben)

RRB Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen / Beschluss
2023/1424	Gestaltungsplan mit SBV «Feldstrasse»	Erst kürzlich genehmigt und noch nicht realisiert (Planbeständigkeit). Beschluss: Bleibt rechtsgültig.
2019/1773	Gestaltungsplan mit SBV «Steinbruchareal Teil GB Nr. 146»	Realisiert. Sichert zweckmässige Zonierung. Beschluss: Bleibt rechtsgültig.
2017/548	Teilzonenplan, Gestaltungsplan mit SBV «Situation / Naturreservat Verenaschlucht»	Beschluss: Bleibt rechtsgültig.
2016/1912	Gestaltungsplan mit SBV «GB Nr. 137, 73 am Bach»	Realisiert. Beschluss: Bleibt rechtsgültig.
2004/1615	Gestaltungsplan mit SBV «Vicehubel»	Baubereich a 1 realisiert. Der östliche Teil von Baubereich a ist nicht realisiert. Baubereich b wurde bereits aufgehoben. Beschluss: Wird teilweise aufgehoben im nicht realisierten Bereich und im Baubereich a1. Gestaltungsplanpflicht bleibt bestehen. Der bereits realisierte Bereich bleibt rechtsgültig. Der nicht realisierte Teil des GP (GB Nr: 769) wird als Teil der möglichen Zentrumsentwicklung erachtet.
2001/1204	Gestaltungsplan mit SBV «Witteliweg»	Realisiert mit Ausnahme der nordwestlichen Baute. Beschluss: Bleibt rechtsgültig.
2000/12569	Gestaltungsplan mit SBV «Oberrüttenenstrasse 12»	Erhalten insbesondere auf Grundlage von Bereich für Nebenbauten. Fürs Ortsbild wesentlich. Beschluss: Bleibt rechtsgültig.

1996/1914	Gestaltungsplan mit SBV «Kernzone GB Nr. 296, 297 und 239»	Teilweise realisiert. Verhindert eine zweckmässige Entwicklung. Beschluss: Wird aufgehoben. Gestaltungsplanpflicht wird ebenfalls aufgehoben.
1993/2353	Gestaltungsplan mit SBV «Restaurant Einsiedelei»	Beschluss: Bleibt rechtsgültig.
1986/3339	Gestaltungsplan, Erschliessungsplan «Oberrüttenen Fallern»	Erschliessung ist im Erschliessungsplan und die Zonierung ist im Bauzonenplan geregelt. Keine weiteren Inhalte. Verhindert Nachverdichtungspotenzial. Beschluss: Wird aufgehoben. Gestaltungsplanpflicht wird ebenfalls aufgehoben.
1982/2792	Gestaltungsplan mit SBV «Steinbruchareal»	Teilweise realisiert. Beschluss: Bleibt rechtsgültig.
1969/2379	Gestaltungsplan mit SBV «Terrassensiedlung Rüttenen»	Sichert gewisse Ausnützungsboni sowie die Bauform. Nur noch östlicher Teil rechtsgültig. Beschluss: Bleibt rechtsgültig (der nicht aufgehobene Teil).

12.2. Gestaltungsplanpflichten

Allgemeine Änderungen

Die Gebiete mit den Gestaltungsplanpflichten B, D und E (gemäss rechtsgültiger Ortsplanung) wurden gesamthaft überprüft. Grundsätzlich kommt es zu folgenden Änderungen:

- Für das Gebiet E, welches nun über einen rechtsgültigen Gestaltungsplan (GB Nr. 137, 73 «am Bach») verfügt, wird keine Gestaltungsplanpflicht mehr dargestellt.
- Für das Gebiet D wird die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben. Die Reservezone in diesem Gebiet wird grösstenteils aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Bereich, wo die Reservezone in die Wohnzone W2c eingezont wird, wird als Gebiet mit Pflicht zu kooperativem Verfahren ausgewiesen.
- Für das Gebiet Wässerig im Bereich der Parzellen GB Nr. 668, 667 und 38 wird die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben. Die Reservezone in diesem Gebiet wird grösstenteils aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Für das Gebiet B wird die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben. Die Parzelle GB Nr. 802 wird der Landwirtschaftszone zugefügt und ist deshalb nicht für die bauliche Entwicklung vorgesehen. Für die Parzelle GB Nr. 770 wird zusammen mit den Parzellen GB Nr. 558 und 90049 (teils) eine neue Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden.

Neue Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Für folgende Gebiete wird in der OPR neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt:

- Gebiet auf GB Nr. 770, 558 und 90049 (teils)

12.3. Gebiete mit Pflicht zu kooperativem Verfahren

Zum Zwecke einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen und im Sinne der Schlüsselräume gemäss RLB werden für Parzellen, insbesondere entlang der Hauptstrasse, Pflichten für ein kooperatives Verfahren festgelegt; die Anforderungen werden im Zonenreglement definiert.

Neue Gebiete mit Pflicht zu kooperativem Verfahren

Für folgende Gebiete wird in der OPR neu eine Pflicht zu kooperativem Verfahren festgelegt:

- Gebiet auf GB Nr. 562
- Gebiet auf GB Nr. 988, 679, 847, 176
- Gebiet auf GB Nr. 169, 168, 163
- Gebiet Zentrumsachse entlang der Hauptstrasse

13. Gesamtplan

Der Gesamtplan legt die Nutzung des Bodens ausserhalb des Siedlungsgebiets bzw. ausserhalb der Bauzone fest. Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte und Anpassungen erläutert.

13.1. Wesentliche Inhalte und Änderungen

Allgemeine Bemerkungen

Allgemein ist zu bemerken:

- Auf der Grundlage des neuen Bauzonenplans wird der Gesamtplan aktualisiert (Aufhebung Reservezonen, Einzonungen, Arrondierungen, Auszonungen).
- Die Waldflächen / Waldgrenzen werden im Bereich der Bauzonen gemäss den Waldfeststellungen aus der letzten, heute rechtsgültigen OP übernommen. Ausserhalb der Bauzonen erfolgt die Darstellung gemäss den Waldplänen des AWJF.
- Übernahme der Hecken gemäss amtlicher Vermessung oder Naturinventar.
- Der Gesamtplan wird mit Hinweisen zu den belasteten Standorten / Altlasten, schadstoffbelasteten Böden und Störfällen ergänzt. Auf die Darstellung dieser Inhalte im Plan wird verzichtet und stattdessen auf das Geoportal des Kantons verwiesen, wo die aktuellsten Informationen abgerufen werden können.
- Die archäologischen Fundstellen sind im Plan orientierend gemäss den aktualisierten Daten des Kantons dargestellt.
- Ebenfalls im Gesamtplan dargestellt wird die Juraschutzzone gemäss kantonalem Richtplan. Das Ziel der Juraschutzzone besteht darin, dieses Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart zu schützen, Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone besonders sorgfältig in die Landschaft einzugliedern und exponierte Standorte sowie übermässige Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Es gelten die Bestimmungen §§ 22 bis 29 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz.

Landschaftsschutzzone

Die rechtsgültigen Landschaftsschutzzonen werden gesamthaft überprüft und im Interesse der Landwirtschaft angepasst; insbesondere werden «Fenster» festgelegt, welche eine sinnvolle (Weiter)Entwicklung der aktiven Landwirtschaftsbetriebe zulässt.

Schutzzone Wildtierkorridor

Der Landwirtschaftszone überlagert wird neu eine Schutzzone Wildtierkorridor festgelegt.

Uferschutzzone Entlang der Fliessgewässer wird der Gewässerraum anhand von Uferschutzzonen (der Landwirtschaftszone überlagert) festgelegt, siehe Kapitel 14.1.

Weitere orientierende Inhalte Im Gesamtplan finden sich folgende weiteren orientierenden Inhalte:

- Trockenwiesen und –weiden gemäss Bundesinventar
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN, gemäss Kantonalem Richtplan)
- Grundwasserschutzzonen
- Denkmalgeschützte Flächen

13.2. Schutzzone Wildtierkorridor

Gemäss Kapitel L_3.3.3 RP gilt folgender Planungsauftrag: «Kanton und Gemeinden berücksichtigen die Wildtierkorridore in der Nutzungsplanung und bei Projekten zur Förderung der Vernetzung und der Biodiversität. Sie sichern die Durchgängigkeit mit Landschaftsschutzzonen, Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder anderen Zonen, die dem Schutzziel entsprechen.» Im Rahmen der vorliegenden OPR ist die Gemeinde diesem Auftrag mit der Festlegung der «Schutzzone Wildtierkorridor» (mit entsprechenden Bestimmungen im revidierten Zonenreglement) nachgekommen.

13.3. Sicherung des Gewässerraumes

Gesetzlicher Auftrag In der OPR ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss eidg. Gewässerschutzgesetz (GSchG; SR 814.20) und -verordnung (GSchV; SR 814.201) vorzunehmen. Der Gewässerraum umfasst den Raumbedarf für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung. Die Breite des festzulegenden Gewässerraums ist abhängig von der mittleren Sohlenbreite eines Gewässers.

Grundlagen

- Kantonales Wasserbaukonzept 2018
- Strategische Revitalisierungsplanung

Umsetzung in der OPR Die Sicherung des Gewässerraums erfolgt in der OPR anhand von Gewässerraumfestlegungen im Zonenplan, Gewässerbaulinien im Erschliessungsplan und den zugehörigen Vorschriften im Zonenreglement.

- Gewässerbaulinien innerhalb der Bauzone (Erschliessungsplan)
- Uferschutzzonen innerhalb Bauzone als Grundnutzung (Bauzonenplan) für Gewässerparzellen
- Uferschutzzonen ausserhalb Bauzone der Landwirtschaftszone überlagert (Gesamtplan)

Verzicht auf Sicherung Gewässerraum Auf die Festlegung des Gewässerraums wird verzichtet:

- bei eingedolten Gewässerabschnitten innerhalb der Bauzone, bei denen eine Ausdolung nicht möglich ist (Festlegung von Unterhaltsbaulinien von beidseitig 4.0 m)
- bei im Wald verlaufenden Gewässerabschnitten (im Wald muss keine Uferschutzzone ausgeschieden werden)

Zweck und Nutzung Uferschutzzonen

Zweck und Nutzung des Gewässerraums richten sich grundsätzlich nach dem GSchG und der GSchV, insbesondere Art. 41c GSchV. Entsprechende Vorschriften sind im Zonenreglement festgelegt.

Zweck ist das Erhalten, Fördern, Schaffen von naturnahen Ufern, das Freihalten von Bauten und Anlagen und das Gewährleisten des Hochwasserschutzes. Die Uferschutzzonen sind extensiv zu nutzen. Bauten / Anlagen sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind bzw. ihr Zweck einen Standort am Ufer erfordert. Terrain- und Uferveränderungen sind nur zulässig, wenn sie der Renaturierung oder dem Gewässerunterhalt dienen.

Gewässerbaulinien

Entlang der Gewässer innerhalb der Bauzone wird auf die Festlegung der Uferschutzzone verzichtet und anstelle der Gewässerraum mittels Gewässerbaulinie gesichert (in den Erschliessungsplänen ersichtlich). Die Festlegung der Gewässerbaulinie wird als zweckmässig erachtet, da eine Uferschutzzone nicht anrechenbar an die Geschossflächenziffer ist und gegenüber der Uferschutzzone der Grenzabstand gemäss Anhang I KBV eingehalten werden muss. Durch die Festlegung einer Gewässerbaulinie kann eine bessere Ausnützung der Parzellen erreicht werden, was die Siedlungsentwicklung nach innen fördert. Die Bestimmungen gemäss Art. 41 c GSchV gelten auch im Bereich von Gewässerbaulinien.

Tabelle 10 Sicherung Gewässerraum in der ORP

Gewässer / Abschnitt	Gewässerraum	Umsetzung
Hostettbächli Eingedolter Abschnitt	0 m	Bei eingedolten Gewässern ausserhalb Bauzone wird vorerst auf die Festlegung einer Uferschutzzone verzichtet.
Abschnitt entlang Wald	5.50 m bzw. 0 m	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, 5.50 m westlich ab Gewässermitte. Der Bachabschnitt verläuft entlang des Waldes; es ist keine Uferschutzzone auszuscheiden östlich des Gewässers auszuscheiden.
Abschnitt Landwirtschaftszone	11 m	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, symmetrisch 5.50 m ab Gewässermitte.
Abschnitt Fussballplatz	5.50 m bzw. 0 m	Gewässerbaulinie, 5.50 m ab Gewässermitte. Für eingedolte Gewässer wird ausserhalb Bauzone vorerst keine Gewässerraum festgelegt.
Fallerenbächli Eingedolter Abschnitt Landwirtschaftszone	0 m	Bei eingedolten Gewässern ausserhalb Bauzone wird vorerst auf die

		Festlegung einer Uferschutzzone verzichtet.
Eingedolter Abschnitt Bauzone	4 m	Unterhaltsbaulinie, teilweise durch Strassenbaulinie gesichert.
Abschnitt Falleren bis Einmündung Chesselbach	11 m	Gewässerbaulinie innerhalb Bauzone, symmetrisch 5.50 m ab Gewässermitte. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone in Landwirtschaftszone, symmetrisch 5.50 m ab Gewässermitte.
Schulrainbächli		
Abschnitt Landwirtschaftszone	0 m	Bei eingedolten Gewässern ausserhalb Bauzone wird vorerst auf die Festlegung einer Uferschutzzone verzichtet.
In Bauzone nördlich Oberrüttenenstrasse	4 m	Unterhaltsbaulinie (durch Strassenbaulinie gesichert)
Südlich Oberrüttenenstrasse	11 m	Gewässerbaulinie 5.0 m westlich ab Gewässermitte. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone 6.0 m östlich ab Gewässermitte.
Abschnitt Landwirtschaftszone Oberrüttenen bis Einmündung Chesselbach	11 m	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, symmetrisch 5.50 m ab Gewässermitte.
Chesselbach		
Abschnitt Schattenberg (Ost-West)	0 m	Der Bachabschnitt verläuft im Wald; es ist keine Uferschutzzone auszuscheiden.
Abschnitt Vorberg	0 m	Der Bachabschnitt verläuft im Wald; es ist keine Uferschutzzone auszuscheiden.
Abschnitt Vorberg - Oberrüttenen	0 m bzw. 5.50 m	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone auf GB Nr. 4, symmetrisch 5.50 m ab Gewässermitte. Ansonsten verläuft der Bachabschnitt im Wald, wo keine Uferschutzzone auszuscheiden ist.

Abschnitt entlang Oberrüttenenstrasse	11 m	Uferschutzzone innerhalb Bauzone für Gewässerparzelle.
Abschnitt Landwirtschaftszone nördlich Dorf	11 m	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, symmetrisch 5.50 m ab Gewässermitte. Wo der Bachabschnitt im Wald verläuft ist keine Uferschutzzone auszuscheiden.
Abschnitt Bauzone bis Einmündung Galmisbach	11 m	Gewässerbaulinie, symmetrisch 5.50 m ab Gewässermitte.
Abschnitt Bauzone ab Einmündung Galmisbach	14 m	Gewässerbaulinie, symmetrisch 7.0 m ab Gewässermitte. Entlang GB Nr. 367 Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, 7.0 m ab Gewässermitte Landwirtschaftszone überlagert und Gewässerbaulinie von 7.0 m in Bauzone.
Abschnitt nördlich Einsiedelei	14 m	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, 7.0 m symmetrisch ab Gewässermitte. Auf GB Nr. 238 Gewässerbaulinie von 7.0 m ab Gewässermitte (teilweise Uferschutzzone innerhalb Bauzone).
Chesselbach Seitenast	0 m	Der Bachabschnitt verläuft im Wald; es ist keine Uferschutzzone auszuscheiden.
Verenabach	14 m bzw. 0 m	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone im Bereich der Einsiedelei, symmetrisch 7.0 m ab Gewässermitte. Der Bach verläuft ansonsten im Wald; es ist keine Uferschutzzone auszuscheiden.
Zwischenberggraben	0 m	Der Bachabschnitt verläuft im Wald; es ist keine Uferschutzzone auszuscheiden.
Dürrbach Abschnitt im Wald	0 m	Der Bachabschnitt verläuft im Wald; es ist keine Uferschutzzone auszuscheiden.

Abschnitt Landwirtschaftszone	11 m	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, symmetrisch 5.50 m ab Gewässermitte.
Chrummrainbächli		
Abschnitt im Wald	0 m	Der Bachabschnitt verläuft im Wald; es ist keine Uferschutzzone auszu-scheiden.
Abschnitt Landwirtschaftszone	11 m	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, symmetrisch 5.50 m ab Gewässermitte.
Chrummrainbächli Ost		
Abschnitt im Wald, Seitenast	0 m	Der Bachabschnitt verläuft im Wald; es ist keine Uferschutzzone auszu-scheiden.
Abschnitt Landwirtschaftszone	11 m	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, symmetrisch 5.50 m ab Gewässermitte.
Eingedolter Abschnitt	0 m	Bei eingedolten Gewässern ausserhalb Bauzone wird vorerst auf die Festlegung einer Uferschutzzone verzichtet.
Galmisbach		
Abschnitt im Wald	0 m	Der Bachabschnitt verläuft im Wald; es ist keine Uferschutzzone auszu-scheiden.
Abschnitt Landwirtschaftszone	11 m	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, symmetrisch 5.50 m ab Gewässermitte.
Bereich Fussballplatz	11 m	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, teilweise Uferschutzzone innerhalb Bauzone auf GB Nr. 799, symmetrisch 5.50 m ab Gewässermitte.
Bereich Schulhaus Widlisbach	11 m	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone auf GB Nr. 242. Uferschutzzone innerhalb Bauzone auf GB Nr. 412 5.50 m ab Gewässermitte. Auf GB Nr. 351 Gewässerbaulinie 5.50 m.

Innerhalb Bauzone	11 m	Gewässerbaulinie, symmetrisch 5.50 m ab Gewässermitte. Uferschutzzone innerhalb Bauzone auf GB Nr. 911, 924, 938 südlich des Galmisbaches.
Gummen Abschnitt im Wald	0 m	Der Bachabschnitt verläuft im Wald; es ist keine Uferschutzzone auszuscheiden.
Abschnitt Landwirtschaftszone	11 m	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, symmetrisch 5.50 m ab Gewässermitte.
Westliches Jungbannbächli Abschnitt im Wald	0 m	Der Bachabschnitt verläuft im Wald; es ist keine Uferschutzzone auszuscheiden.
Bereich GB Nr. 7	0 m	Bei eingedolten Gewässern ausserhalb Bauzone wird vorerst auf die Festlegung einer Uferschutzzone verzichtet.
Östliches Jungbannbächli Abschnitt im Wald	0 m	Der Bachabschnitt verläuft im Wald; es ist keine Uferschutzzone auszuscheiden.
Bereich GB Nr. 7	11 m	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, symmetrisch 5.50 m ab Gewässermitte. Im Wald ist keine Uferschutzzone auszuscheiden.
Schofbach	0 m	Der Bachabschnitt verläuft im Wald; es ist keine Uferschutzzone auszuscheiden.
Chuchigrabenbächli eingedolt	0m	In Landwirtschaftsfläche, Festlegung von Unterhaltsbaulinien von beidseitig 4.0 m.

13.4. Geschützte Einzelbäume

Grundlage Naturinventar und -konzept

Die Überprüfung der geschützten Einzelbäume erfolgte im Naturinventar und -konzept. Aufgrund der daraus resultierenden Vorschläge werden mehrere Einzelbäume in der OPR neu

unter Schutz gestellt. Insbesondere werde Einzelbäume, die rechtsgültig markant definiert waren, neu als geschützte Einzelbäume aufgenommen.

Kriterien für einen Schutzstatus	Einzelbäume sollen einheimisch und standortgerecht sein, dazu gehören beispielsweise Eiche, Linde und Nussbaum. Der ökologische Wert steigt generell mit der Grösse und dem Alter des Baumes. Ein alter Baum hat seine eigene, charakteristische Gestalt und ist ästhetisch wie auch ökologisch nicht 1:1 ersetzbar. Zudem prägen sie das Landschafts- bzw. Ortsbild.
Schutzbestimmungen	Der Umgang mit den geschützten Einzelbäumen ist im Zonenreglement festgelegt. Beim Abgang eines geschützten Baumes muss dieser am gleichen oder an einem gleichwertigen Standort in der Nähe ersetzt werden. Dafür ist eine Bewilligung durch die Baubehörde notwendig und diese regelt die Ersatzpflanzung sowie vereinbart Fördermassnahmen.
Geschützte Einzelbäume und Baumgruppen	Aufgrund der Vorschläge aus dem Naturinventar und –konzept werden folgende Einzelbäume und Baumgruppen unter Schutz gestellt und in den Nutzungsplänen entsprechend ausgewiesen.
Aufhebung Schutzstatus	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine gemäss rechtsgültiger Ortsplanung geschützten Einzelbäume aufgehoben. Allerdings wird der Schutzstatus folgender Objekte angepasst:

- Das gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan geschützte Naturobjekt (Einzelbaum) auf GB Nr. 95 wird neu als erhaltenswertes Naturobjekt klassiert.

Für folgende, gemäss rechtsgültiger Ortsplanung als markant bezeichnete Objekte, wird der Schutzstatus aufgehoben:

- Der gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan als markant bezeichneter Einzelbaum auf GB Nr. 972 besteht nicht mehr; der Schutzstatus wird aufgehoben.
- Die vier gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan als markant bezeichneten Einzelbäume auf GB Nr. 430 bestehen nicht mehr; der Schutzstatus wird aufgehoben.

13.5. Wald und Hecken

Darstellung Waldgrenzen	Die Waldflächen / Waldgrenzen werden in den Nutzungsplänen gemäss Waldplan des Amts für Wald Jagd und Fischerei (AWJF) dargestellt. Die Waldfeststellungen wurden gemäss der letzten OPR übernommen.
Waldbaulinien / Waldabstand	Die Gemeinde hat bereits in den vorherigen Ortsplanungen eine differenzierte Festlegung der Waldbaulinien basierend auf den örtlichen Verhältnisse vorgenommen. Die Waldabstände betragen in der Gemeinde zwischen 10 m und 20 m. In der aktuellen Ortsplanungsrevision kommt die Gemeinde zum Schluss, dass die (nachträgliche) Durchsetzung des gesetzlichen Waldabstandes von 20 m nicht zweckmässig und auch kaum durchsetzbar ist, da damit zahlreiche bestehende Hauptbauten massiv vom Waldabstand betroffen wären. Die Parzellen wären nicht mehr ihrem Zonenzweck entsprechend nutzbar (massive Einschränkung der Bebaubarkeit), womit ein massiver Wertverlust entstehen könnte, was einem schwerwiegenden Eingriff ins Eigentum gleichkommt und allenfalls materiell zu entschädigen wäre). Entsprechend wird in der Interessenabwägung die Nutzung der Parzelle nach ihrem Zonenzweck höher gewichtet als die nachträgliche Durchsetzung des gesetzlichen Waldabstandes. Zumal die Haftungsfrage nach § 6 Abs. 1 Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand bei Unterschreitung des gesetzlichen 20 m Waldabstand geklärt ist, der Unterhalt / Bewirtschaftung

des Waldes bis anhin auch ohne den vergrösserten Waldabstand funktioniert hat und die Förderung der Biodiversität am Waldrand nicht per se mit einem vergrösserten Abstand, sondern vielmehr mit der Bewirtschaftung (z.B. abgestufter Waldrand), gefördert werden kann.

Im Bereich der bestehenden Waldfeststellungen werden die vielerorts reduzierten Waldbaulinien von den Erschliessungsplänen vor OPR übernommen.

Haftung bei reduzierten Waldabständen

Gemäss § 6 Abs. 1 Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (BGS 931.72) kann der Eigentümer / die Eigentümerin einer Baute oder baulichen Anlage, welche weniger als 20 m vom Wald entfernt ist, für Schäden, die aus dem Bestand des Waldes entstehen, gegenüber dem Waldeigentümer oder der Waldeigentümerin keine Ansprüche geltend machen.

Hecken innerhalb der Bauzone

Die Hecken sowie die Heckenbaulinien (4m Bauabstand) innerhalb des Siedlungsgebiets werden von den Erschliessungsplänen vor OPR übernommen. Zusätzliche Heckenfeststellungen innerhalb der Bauzone werden keine vorgenommen.

14. Erschliessungsplanung

14.1. Wesentliche Inhalte

Die Erschliessungspläne weisen folgende wesentlichen Inhalte auf:

- **Strassenklassierung:** Die öffentlichen Strassen werden klassiert in Sammelstrassen (neu), Erschliessungsstrassen, Fusswege und Trottoirs teilweise mit Erschliessungsfunktion sowie Fuss- und Radwege (neu). Neu werden auch Privatstrassen in den Erschliessungsplänen als zu genehmigender Inhalt ausgewiesen. Weiter wird die Klassierung «Fussweg und Trottoir» neu in zwei Kategorien unterteilt: 1. Fussweg und Trottoir und 2. Fuss- und Radweg. Fuss- und Fahrwegrechte mit verbindender Funktion sind in den Erschliessungsplänen auch dargestellt, unabhängig davon, ob bereits eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch besteht.
- **Strassenverbreiterungen (Strassenausbauten), Strassenneubauten:** Strassenverbreiterungen inkl. der Ausbau von neuen Trottoirs sowie Strassenneubauten werden in den Erschliessungsplänen mit grünen Linien ausgewiesen (geplante Strassenlinie).
- **Baulinien:** Die Erschliessungspläne enthalten über die gesamte Bauzone Strassenbaulinien, Vorbaulinien, Gestaltungsbaulinien, Hecken- und Waldbaulinien und Gewässerbaulinien. Die Baulinien entlang von Kantonsstrassen werden gemäss den rechtsgültigen kantonalen Erschliessungsplänen orientierend dargestellt. Innerhalb von Gebieten mit einem rechtsgültigen Gestaltungsplan werden keine Strassenbaulinien dargestellt. In diesen Gebieten gelten die Festlegungen gemäss Gestaltungsplan.
- **Wald und Hecken:** Die Hecken gemäss amtlicher Vermessung und dem Naturinventar Rüttenen werden übernommen und dargestellt. Der Wald wird gemäss Waldplan des AWJF übernommen und dargestellt. Im Bereich der Bauzone gelten die bereits bestehenden Waldfeststellungen (Kapitel 14.3). Die Heckenbaulinien wurden gemäss den Erschliessungsplänen vor OPR übernommen.
- **Gewässerraum für Fliessgewässer:** Innerhalb der Bauzone wird dort, wo der Gewässerraum heute grösser ausfällt als bisher, zusätzlich zur Uferschutzzone eine Gewässerbaulinie eingeführt. Diese sind in den Erschliessungsplänen grundeigentümerverbindlich

festgelegt. Innerhalb der Gewässerbaulinien gelten wie bei der Uferschutzzone die Nutzungsbeschränkungen gemäss Art. 41c GSchV. Innerhalb des Siedlungsgebietes wurde der Gewässerraum mit einer Uferschutzzone innerhalb Bauzone umgesetzt (in Bauzonennplan). Orientierend wird in den Erschliessungsplänen auch die kommunale Uferschutzzone (innerhalb/ausserhalb Bauzone) dargestellt (der Massstab von 1:1'000 erlaubt im Bereich des Siedlungsgebietes eine genauere Lagedefinition als der Gesamtplan).

14.2. Strassenklassierung

Die bestehende Strassenklassierung wird in der OPR grossmehrheitlich übernommen. Folgende wesentlichen Abschnitte werden anders klassiert (siehe Abbildung 19):

Neu öffentliche Erschliessungsstrasse

- Neue öffentliche Erschliessungsstrasse auf GB Nr. 146 (vorher nicht klassiert)
- Neue öffentliche Erschliessungsstrasse Kreuzenstrasse auf GB Nr. 90032 (vorher Sammelstrasse)



Abbildung 19: Neu als öffentliche Erschliessungsstrasse klassierte Strassenabschnitte

Privatstrassen

In der Ortsplanung gilt es zu prüfen, ob und welche Privatstrassen ins öffentliche Strassenareal überführt werden sollen. Nach § 103 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz PBG sind private Erschliessungen nur für eine oder wenige Wohneinheiten vorzusehen. Nach Praxis des Bau- und Justizdepartements werden private Erschliessungen für bis zu maximal vier Wohneinheiten oder Gebäude zugelassen. Diese Grenze wird bei mehreren bestehenden privaten Erschliessungen heute überschritten. Es gilt der Grundsatz, dass bestehende private Erschliessungen, die mehr als vier Wohneinheiten dienen, von der Gemeinde innert 15 Jahren zu übernehmen sind (§ 105 PBG) und im Erschliessungsplan als öffentliche Erschliessungen darzustellen sind. Der Sinn und Zweck dieser gesetzlichen Forderung und damit der Nutzen ist die:

- Gleichbehandlung der Bevölkerung
- Sicherstellung des Unterhalts
- Werkeigentümerhaftung durch die Gemeinde
- Vermeidung von Finanzierungsstreitigkeiten (privatrechtlich)

Neue öffentliche Erschliessungsstrasse (vorher privat)

Folgende Privaterschliessungen werden neu als öffentlich klassiert (siehe Abbildung 20):

- Baronweg auf GB Nr. 942 (vorher privat): Erschliesst 4 Wohneinheiten.

- Hofstatt auf GB Nr. 509 und 447 (vorher privat): Erschliesst 7 Wohneinheiten.
- Im Weidli auf GB Nr. 431 (vorher privat): Erschliesst 9 Wohneinheiten.
- Stichstrasse ab Bruggmoosstrasse auf GB Nr. 230 (vorher privat): Erschliesst 6 Wohneinheiten.
- Stichstrasse ab Hauptstrasse auf GB Nr. 344 (vorher privat): Erschliesst 5 Wohneinheiten.
- Wildbachstrasse auf GB Nr. 90067 (vorher privat): Erschliesst 6 Wohneinheiten.
- Vorstädtli auf GB Nr. 818 und 832 (vorher privat): Erschliesst 6 Wohneinheiten.
- Stichstrasse ab Kalchgrabenweg auf GB Nr. 961 und 135 (vorher privat): Erschliesst 6 Wohneinheiten.



Abbildung 20: Neu als öffentliche Erschliessungsstrasse klassierte Strassenabschnitte, vorher Privaterschliessung

Neu Privatstrasse (vorher nicht klassiert)

Folgende Privaterschliessungen bleiben privat und werden nicht als öffentlich klassiert:

- Stichstrasse ab Oberrüttenenstrasse auf GB Nr. 965: Erschliesst nur 2 Wohneinheiten.
- Stichstrasse ab Oberrüttenenstrasse auf GB Nr. 584: Erschliesst nur 3 Wohneinheiten.

- Stichstrasse ab Oberrüttenenstrasse auf GB Nr. 176, 988: Erschliesst nur 1 Wohneinheiten.
- Stichstrasse ab Hauptstrasse auf GB Nr. 974: Erschliesst nur 3 Wohneinheiten.
- Stichstrasse ab Verenastrasse auf GB Nr. 840: Erschliesst nur 1 Wohneinheit.
- Stichstrasse ab Verenastrasse auf GB Nr. 696: Erschliesst nur 2 Wohneinheiten.
- Stichstrasse ab Hubelstrasse auf GB Nr. 188: Erschliesst nur 2 Wohneinheiten.
- Martinsfluhweg auf GB Nr. 685 und 170: Erschliesst nur 2 Wohneinheiten.

**Neu als Fuss-/ Rad-
weg klassiert**

Folgende Abschnitte sind neu als öffentlicher Fussweg oder Fuss- und Radweg klassiert (siehe Abbildung 21):

- Öffentliches Fusswegrecht auf GB Nr. 388. Verbindung Sonnhaldenweg – Schulrain.
- Öffentlicher Fussweg und Trottoir Oberrüttenenstrasse auf GB Nr. 90008 entlang GB Nr. 867, 48 und 835. Weiterführung der Fusswegverbindung Jurastrasse – Oberrüttenenstrasse.
- Öffentlicher Fussweg und Trottoir entlang Chesselbach auf GB Nr. 90009 und 90008
- Öffentlicher Fussweg und Trottoir mit Erschliessungsfunktion auf GB Nr. 1006. Erschliessung Schulhaus Widlisbach – Fussballplatz.
- Öffentliche Fusswegrechte auf GB Nr. 146 in der Arbeitszone Steinbruch. Verbindungen zum übergeordneten Fusswegnetz Steingruben und Einsiedelei / Verenaschlucht

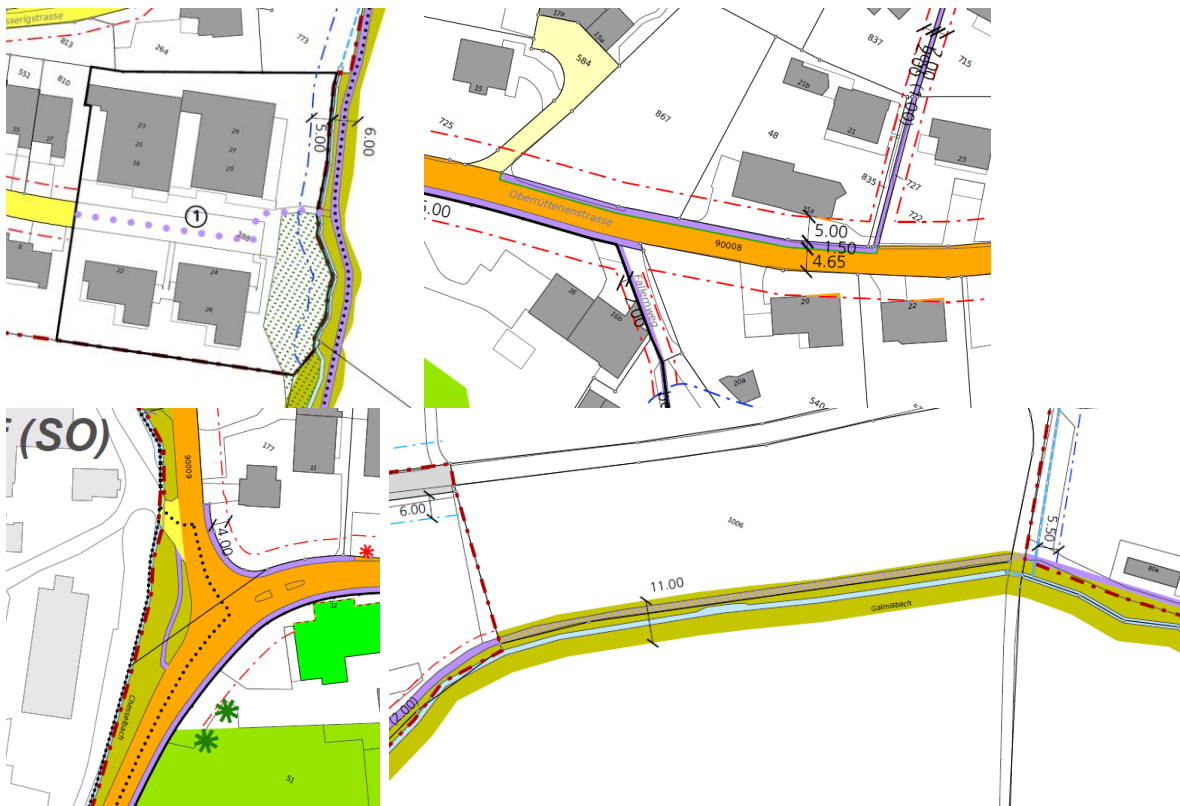


Abbildung 21: Neu als öffentliche Fussweg, Fuss- und Radweg oder Fusswegrecht klassierte Strassenabschnitte

**Neu nicht mehr klas-
siert / als öffentlich
aufgehoben**

Folgende als öffentlich klassierte Erschliessungen werden in der OPR aufgehoben bzw. nicht mehr als öffentlich klassiert und werden zur Landwirtschaftszone bzw. Bauzone:

- Erschliessungsstrasse Reservezone Wässerig auf GB Nr. 38 und 668: Reservezone wird aufgehoben. Wird zu Landwirtschaftszone.
- Fussweg Reservezone Wässerig auf GB Nr. 38 wird aufgehoben: Reservezone wird aufgehoben. Wird zu Landwirtschaftszone bzw. im Bereich der bestehenden Bauzone zu Bauzone.

14.3. Strassenverbreiterungen / -ausbauten

Für folgende Strassenabschnitte sind Strassenverbreiterungen (geplante Strassenlinien) in den neuen Erschliessungsplänen ausgewiesen:

- Im Weidli (GB Nr. 431) ab Oberrüttenenstrasse (vorher privat), Ausbau auf 3.50 m Breite: Mehrere Grundstücke werden über diese Strasse erschlossen. Die Strasse wird öffentlich klassiert. Im Bereich der Kurven erfolgt eine Optimierung der Linienführung.
- Trottoirausbau auf der Oberrüttenenstrasse auf GB Nr. 90008 entlang GB Nr. 867, 48 und 835. Weiterführung der Fusswegverbindung Jurastrasse – Oberrüttenenstrasse.

14.4. Neue Erschliessungen

In den Erschliessungsplänen werden folgende neue Erschliessungen vorgesehen:



Ringstrasse Im Weidli

Für die bestehende Strasse Im Weidli wird eine Ringstrasse geplant, um die bestehenden Baulandreserven in diesem Gebiet zu erschliessen. Die Erweiterung der bestehenden Erschliessung soll eine breite von 3.50 m aufweisen und als Einbahnregime geführt werden.



Erschliessung Entwicklungsgebiet Kirchstrasse

Die bereits in den rechtsgültigen Erschliessungsplänen geplante Erschliessung (öff. Erschliessungsstrasse, Fussweg bisher, neu öff. Fuss- und Radweg) wird bestätigt. Die geplante Erschliessung dient den Baulandreserven in diesem Gebiet. Im Rahmen einer zukünftigen Überbauung auf GB Nr. 768 ist eine öffentliche Wendemöglichkeit zu realisieren.

Tabelle 11: Neue Erschliessungen in den Erschliessungsplänen

14.5. Baulinien

Es wird zwischen folgenden Baulinien unterschieden:

- **Baulinien:** Alle öffentlichen Erschliessungen werden mit Baulinien versehen. Bei Erschliessungsstrassen gelten neu Baulinien von 3.0 m. Bei Sammelstrassen gelten Baulinien von 5.0 m. Für die Baulinien entlang von Kantonsstrassen gelten die kantonalen Erschliessungspläne (Abstand 6.0 m). Entlang von Fuss- und Radwegen werden Baulinien mit einem Abstand von 2.0 m festgelegt.
- **Gestaltungsbaulinien:** Gestaltungsbaulinien werden ebenfalls aus ortsbaulichen Überlegungen definiert und beschreiben eine Baulinie mit Anbaupflicht (bei Gebäuden mit einem Schutzstatus).
- **Waldbaulinien:** Für alle Waldgebiete innerhalb/am Rande der Bauzone sind Waldbaulinien auszuscheiden. Grundlage bildet die Waldfeststellung.
- **Heckenbaulinien:** Für alle Hecken innerhalb/am Rande der Bauzone sind Heckenbaulinien auszuscheiden. Grundlage bildet die Heckenfeststellung. Mit den Erschliessungsplänen wird auch die Heckenfeststellung genehmigt.
- **Gewässerbaulinien:** Die Gewässerbaulinien dienen der Sicherung des Gewässerraums. Die Festlegung erfolgte gemäss den Ausführungen in Kapitel 13.3.
- **Unterhaltsbaulinien:** Für bestehende Werkleitungen von eingedolten Gewässern, wo eine spätere Offenlegung nicht möglich ist, werden Unterhaltsbaulinien festgelegt.
- **Vorbaulinien:** Bei Gebäuden (insbesondere Hauptbauten) innerhalb eines Baulinienabstands wurden mehrheitlich Vorbaulinien festgelegt. Diese Bauten können somit um- und ausgebaut werden (Besitzstand).

14.6. Kantonale Erschliessungspläne

Für die Aktualisierung der kantonalen Erschliessungspläne ist gemäss Amt für Verkehr und Tiefbau, Kanton Solothurn kein Bedarf gegeben.

15. Waldfeststellungspläne

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurden die bestehenden Waldfeststellungen überprüft und die erforderlichen Waldfeststellungspläne (WFP) erarbeitet.

Die Abstimmung mit dem Forstkreis ist noch ausstehend.

Bewilligte Rodung 2022

Seit der Erstellung der bestehenden Waldfeststellungspläne wurde im Bereich der Bauzonen im Zusammenhang mit dem Erschliessungsplan «Hauptstrasse und Rüttenenstrasse» (RRB 2022/1246) eine Rodung bewilligt. Diese Änderung hat direkte Auswirkungen auf die bestehende Waldfeststellung und macht eine Anpassung der Waldgrenzen erforderlich.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die Waldfeststellungen grundsätzlich korrekt aus den bestehenden Waldfeststellungsplänen übernommen wurden. Aufgrund der bewilligten Rodung im Bereich WFP 2 sowie weiterer erforderlicher Anpassungen und Bereinigungen müssen die Waldfeststellungen jedoch erneuert und zusammengeführt werden. Zu diesem Zweck wurden neue Waldfeststellungspläne gemäss den Musterplänen des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei (AWJF) erstellt. Die neuen Waldfeststellungspläne werden gleichzeitig mit den Unterlagen der Ortsplanung als orientierender Inhalt aufgelegt. Im Folgenden die Die Überarbeitung umfasst folgende Anpassungen:

WFP 1

Der nördliche Verlauf der Waldfeststellung wurde auf den Einflussbereich der Bauzone eingekürzt.

WFP 2 Der Waldverlauf wurde entsprechend der bewilligten Rodung im Zusammenhang mit dem Erschliessungsplan «Hauptstrasse und Rüttenenstrasse» angepasst und die Rodungsfläche in die Waldfeststellung aufgenommen. Zudem wurde im Bereich «Einsiedelei» der nördliche Verlauf auf den Einflussbereich der Bauzone beschränkt.

WFP 3 Die Waldfeststellung wurde bei den Grundstücken GB Nr. 889 und 219 an die Parzellengrenzen arrondiert. Bei GB Nr. 569 wurde die Waldfeststellung auf den Einflussbereich der Bauzone reduziert.

WFP 4 Auf dem Grundstück GB Nr. 562 wurde die Waldfeststellung im nördlichsten Bereich an die Parzellengrenze zurückarrondiert. In den Bereichen ohne Einfluss auf die Bauzone wurde die Waldfeststellung infolge der Aufhebung der Reservezone aufgehoben. Nördlich des Känzeliwegs wurden fehlende Waldfeststellungen ergänzt und neu festgelegt. Im Bereich Wengistein wurden die fehlenden Waldfeststellungen entlang der Grün- und Freihaltezone ergänzt. Zudem wurde die Waldfeststellung entlang der Oberen Steingrubenstrasse gegenüber der Grün- und Freihaltezone nach Norden erweitert und neu festgestellt.

WFP 5 Die Waldfeststellung gegenüber dem Grundstück GB Nr. 319 wurde ergänzt.

Die Waldfeststellung wurden als Genehmigungsinhalt in die Erschliessungspläne übertragen.

16. Naturgefahrenplan

Die Aktualisierung der Gefahrenkarte ist noch ausstehend. Sobald diese vorliegt, wird der Naturgefahrenplan entsprechend angepasst.

Gültige Gefahrenkarten Innerhalb der Bauzone ist Rüttenen von Wassergefahren betroffen. Für die Gemeinde besteht folgende Gefahrenkarten:

- Gefahrenkarte Wassergefahren: Gefahrenkarte, muss aktualisiert werden (noch ausstehend).

Naturgefahrenplan Wassergefahren Die Gefahrenbereiche gemäss kommunaler Gefahrenkarte wurden im Naturgefahrenplan (Beilage 4) grundeigentümergebunden ausgeschieden. Es gelten die entsprechenden Vorschriften des Zonenreglements.

Die Gefahrenkarte zeigt eine mittlere und geringe Überflutungsfährdung. Der Galmisbach weist zudem eine erhebliche Überflutungsfährdung im Gebiet des Fussballplatzes auf.

Entlang des Chesselbachs sowie entlang des Galmisbachs besteht innerhalb des Gerinneprofils eine erhebliche Gefährdung durch Ufererosion.

Schutzwald Die Waldflächen entlang vom Chesselbach nördlich des Siedlungsgebietes erfüllen eine Schutzfunktion gegenüber Naturgefahren (Schutz vor gerinnerelevanten Prozessen und Felssturz). Die Schutzwaldflächen sind im Naturgefahrenplan orientierend dargestellt.

Gefahrenhinweis- karte / Rutsch und Sturz

Für die Gebiete ausserhalb des Perimeters Gefahrenkartierung bzw. ausserhalb der Bauzone (insbesondere für die Prozesse Rutsch und Sturz) gilt die Gefahrenhinweiskarte gemäss WebGIS Kt. Solothurn (vgl. Abbildung 22). Vor allem in Oberrüttenen, im Gebiet Vizhubel, im Galmis sowie in der Verenaschlucht und dem Vorberg befinden sich verschiedene Rutsch- und Steinschlaggebiete. Die Gefährdungsbereiche befinden sich teilweise innerhalb der Bauzone. Die Gefahrenhinweiskarte ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.

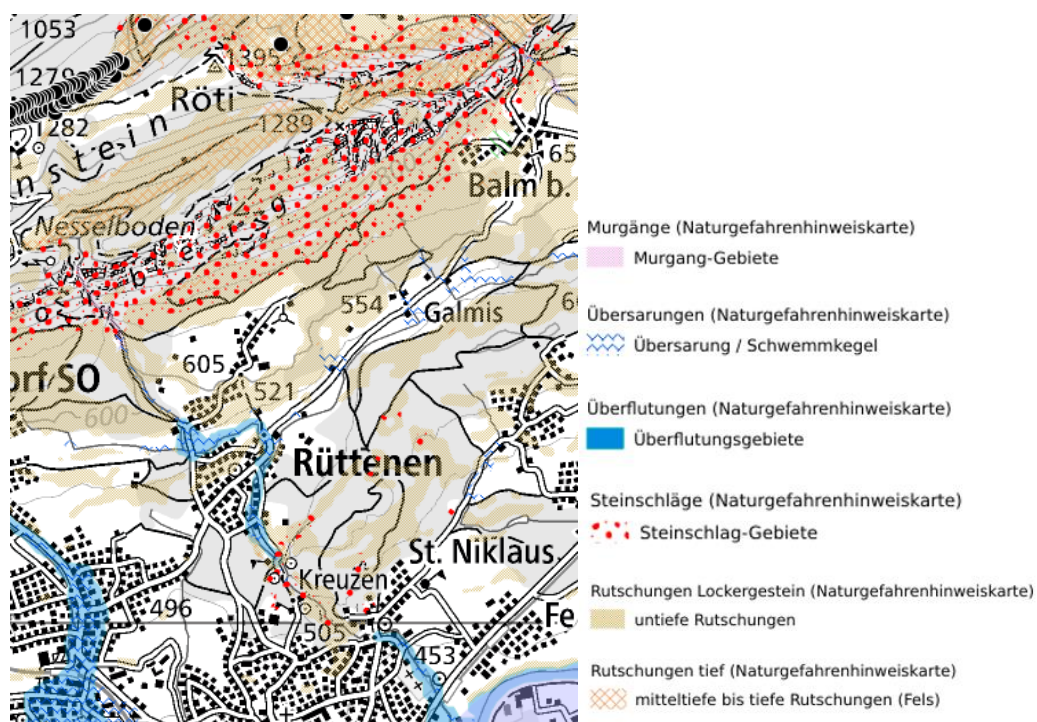


Abbildung 22: Ausschnitt aus der Naturgefahrenhinweiskarte (Quelle: WebGIS Kt. Solothurn, Zugriff Juni 2025)

Oberflächenabfluss

Nebst dem Naturgefahrenplan und der Gefahrenhinweiskarte ist bei Bauvorhaben zusätzlich die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU zu berücksichtigen.

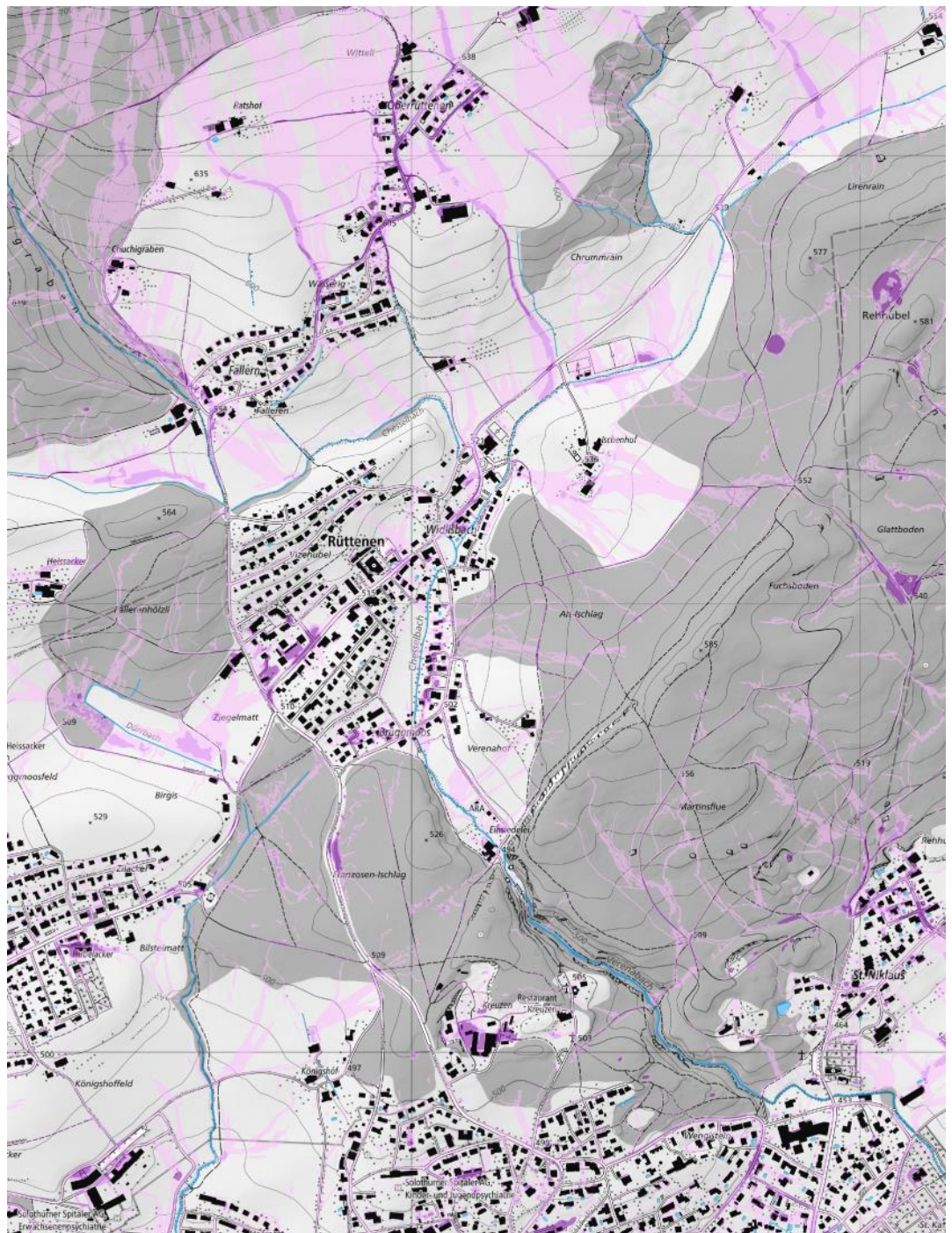


Abbildung 23: Gefahrenhinweiskarte Oberflächenabfluss, BAUF (Quelle: Webgis Kt. Solothurn, Zugriff Juni 2025)

17. Änderungen Zonenreglement

17.1. Änderungen gemäss IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und

Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen (harmonisieren). Das Konkordat definiert 30 Baubegriffe und Messweisen (Definitionen) wie Höhen, Abstände, Geschossigkeit, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich verstanden werden. Der Kanton Solothurn ist der IVHB beigetreten und somit verpflichtet, die vereinheitlichten Baubegriffe und Messweisen zu übernehmen. Die Übernahme erfolgte mit der Revision der KBV. Die Gemeinden haben in der OPR die harmonisierten Baubegriffe in ihrem Zonenreglement zu übernehmen.

Begriffe und Messweisen

Im revidierten Zonenreglement wurden insbesondere folgende neue Begriffe aufgenommen:

- Fassadenhöhe und Gesamthöhe (ersetzen die Gebäudehöhe und Firsthöhe)
- Geschossflächenziffer

Geschossflächenziffer (GFZ)

In der revidierten KBV wurde auf die Ausnützungsziffer (AZ) verzichtet. Als Ersatz stehen neu vier Nutzungsziffern zur Auswahl:

- Geschossflächenziffer: Die GFZ ist am nächsten bei der Ausnützungsziffer. GFZ und Ausnützungsziffer stellen das Verhältnis der Nutzfläche zur anrechenbaren Grünfläche dar. Der Vorteil der GFZ ist, dass sie architektonisch viele Freiheiten lässt.
- Baumassenziffer: Die Baumassenziffer legt das städtebaulich vorteilhafte Volumen künftiger Bauten fest. Sie ist aus gestalterischer Sicht also eine geeignete Ziffer. Allerdings ist die Berechnung der Baumassenziffer im Anwendungsfall sehr kompliziert, da beispielsweise Erker, Lukarnen und andere aus dem Hauptvolumen ausgreifende Bauteile aufwändig nachgerechnet werden müssen.
- Überbauungsziffer: Der Vorteil der Überbauungsziffer liegt darin, dass sie einfach zu berechnen ist. Allerdings schränkt sie die gestalterische Freiheit der Architektur ein: Rücksprünge für Terrassen oder Einbuchtungen im Baukörper werden an die Überbauungsziffer angerechnet. Solche Bauteile führen demnach zu einem Nutzungsverlust im Vergleich zu einem einfachen Quader, weshalb Bauherrschaften tendenziell auf solche Variationen beim Bauvolumen verzichten. Gestalterische Variationen sind jedoch grundsätzlich erwünscht.
- Grünflächenziffer: Die Grünflächenziffer wirkt ähnlich wie die Überbauungsziffer. Sie ist vereinfacht erklärt das Gegenteil davon (jedoch werden die Erschliessungsflächen nicht an die Grünflächenziffer angerechnet).

Neu wird anstelle der Ausnützungsziffer die Geschossflächenziffer (GFZ) eingeführt. Die Grünflächenziffer kommt bereits heute in der Gemeinde Rüttenen zur Anwendung und wird ergänzend zur GFZ beibehalten.

Oberirdische und unterirdische Geschossflächenziffer

Nach Definition in der KBV (§ 37^{bis}) werden bei der GFZ alle Geschossflächen angerechnet, d. h. im Unterschied zur früheren AZ auch die Untergeschosse, die Dachgeschosse und die Attikas. Weil nur die Obergeschosse vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind, wird die GFZ aufgeteilt in eine oberirdische GFZo und eine unterirdische GFZu. Die GFZo beinhaltet alle Vollgeschosse, das Dachgeschoss und Attika. Die unterirdische GFZu ist kein für die Öffentlichkeit relevantes Mass, sie ist deshalb in allen Zonen frei festgelegt. Die GFZu beinhaltet die Untergeschosse.

Festlegung der GFZ

Mit der neuen GFZo werden neu alle Vollgeschosse, Dachgeschoss und Attikas angerechnet. Im Unterschied dazu hatte die Ausnützungsziffer (AZ) den Ausbau eines zusätzlichen Teilgeschosses auf dem obersten Vollgeschoss privilegiert, sei es der Ausbau eines Dachgeschosses

in einem Steildach oder mit einer Attika. Neu müssen alle diese Flächen angerechnet werden. Es gibt keinen allgemeingültigen Umrechnungsfaktor von der AZ in die GFZo. Bei der GFZo müssen auch die Geschossflächen in einem Dach- oder Attikageschoss angerechnet werden. Erfahrungsgemäss umfassen diese rund 60% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses.

Mit der Änderung von der AZ auf die GFZo werden einige Bauten, welche bisher rechtskonform gebaut wurden, künftig «auf Bestand gesetzt», d. h. sie erfüllen die zukünftigen Vorschriften, darunter insbesondere auch die zulässige Ausnützung des Grundstücks, nicht mehr korrekt. Im unveränderten Zustand gilt für sie eine Besitzstandgarantie. In der Praxis ist es nicht möglich, eine GFZo festzulegen, welche dies in jedem Fall verhindern könnte.

Für die Umrechnung der AZ in die GFZo bzw. die Festlegung der neuen GFZo erfolgt anhand von Erfahrungswerten aus anderen Gemeinden, die die GFZo bereits eingeführt haben. Weiter wurden Umrechnungstabellen anderer Kantone zugezogen für die Festlegung der GFZo.

Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Überbauungsziffern festlegen.

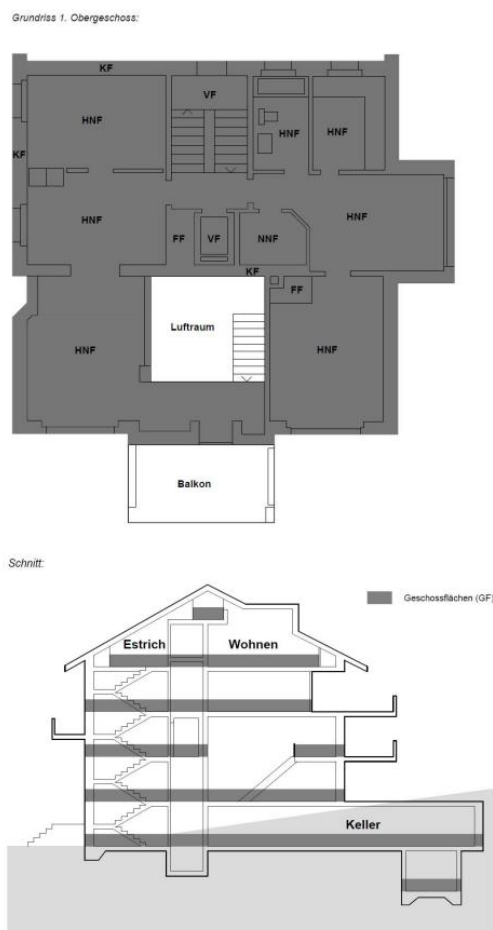


Abbildung 24: Geschossflächenziffer (gemäss Anhang I Figur 16 KBV)

Bestimmungen im
Zonenreglement

Die Überbauungsziffer wird in Ergänzung zur KBV im Zonenreglement wie folgt reglementiert:

§ 5 Geschossflächenziffer

- | | | |
|---|-------------------|--|
| 1 | Aufteilung | In Ergänzung zu § 37 ^{bis} KBV wird die Geschossflächenziffer (GFZ) in eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo, Anteil aller Voll-, Dach- und Attikageschosse gemäss §§ 16 ^{ter} , 17 ^{bis} und 17 ^{ter} KBV) und eine unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu, Anteil alle Untergeschosse gemäss § 17 KBV, inklusive Flächen von Unterniveaubauten gemäss § 21 ^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt. |
| 2 | Bestehende Bauten | In Bauten, die vor Inkrafttreten dieser Bestimmungen rechtmässig erstellt wurden, darf das bestehende Volumen, unabhängig der Geschosshöhe und Geschossflächen mit der zulässigen Nutzung gemäss Grundnutzung genutzt werden. Die zulässige Geschossflächenziffer darf dadurch überschritten werden. |

Abbildung 25: Bestimmungen Geschossflächenziffer revidiertes Zonenreglement

17.2. Wesentliche Änderungen und Festlegungen

In der OPR wurde das Zonenreglement gesamthaft überprüft und aktualisiert und auf den neuen Bauzonenplan und Gesamtplan angepasst. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen und Festlegungen im Zonenreglement kurz erläutert:

Allgemeine Änderungen

- Das Zonenreglement wurde mit [allgemeinen Bestimmungen](#) ergänzt: Zweck / Geltungsbereich, Gestaltungspläne, Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan, Gebiete mit Pflicht zu kooperativem Verfahren, Gestaltungsbeirat, Geschossflächenziffer, Grünflächen, Grünflächenziffer und Baumäquivalent, Gestaltung, Kultusbauten, Sexgewerbe, Mobilfunksendeanlagen.
- Das Zonenreglement wurde gesamthaft auf die [harmonisierten Baubegriffe und Messweisen](#) angepasst. Als Nutzungsziffer gilt neu die [Geschossflächenziffer](#) (mit der Revision der kantonalen Bauverordnung wurde die Ausnützungsziffer als Nutzungsmass aufgehoben). Die GFZ wird kombiniert mit der Grünflächenziffer und mit anderen Baumassen (Gebäudelänge, Geschosshöhe, Gesamthöhe, usw.)
- [Gliederung](#): Die Gliederung des Zonenreglements orientiert sich am Bauzonen- und Gesamtplan (Gliederung gemäss kantonalem Datenmodell) wie folgt: Bauzonen, eingeschränkte Bauzonen, Zonen ausserhalb Bauzone, überlagernde Festlegungen und Natur- und Kulturobjekt.
- [Neue Bauzonen](#): Die folgenden Bauzonen werden neu festgelegt: Zentrumszone, Wohnzone mit Gewerbenutzung, Zone für Freizeit und Sport, Spezialzone «Steinbruch» (bisher noch keine Bestimmungen im Zonenreglement)
- [Aufgehobene Bauzonen](#): Die folgenden Bauzonen werden aufgehoben und die Flächen überführt in eine andere Zonierung: Wohnzone 1-geschossig (neu Wohnzone, 2-geschossig a), Allgemeine Wohnzone mit Flachdachpflicht (neu Wohnzone, 2-geschossig b), Gewerbezone (neu Wohnzone mit Gewerbenutzung).
- [Eingeschränkte Bauzonen](#): Die Begrifflichkeit der «Sondernutzungszone» wird durch «Spezialzone» ersetzt. Alle Spezialzonen werden bestätigt. Die Uferschutzzone innerhalb Bauzone wird aufgehoben und durch Gewässerbaulinien ersetzt.
- [Zonen ausserhalb Bauzone](#): Folgende Zonen ausserhalb Bauzone werden aufgehoben: Reservezone
- [Überlagernde Festlegungen](#): Folgende überlagernde Festlegung wird aufgehoben: Gebiet für gemeinsame Bebauungs- und Gestaltungsstudie

Folgende Bestimmungen werden aus dem Zonenreglement nicht aufgeführt, da sie übergeordnet geregelt sind: Gewässerschutzzonen Grundwasserschutzzonen, Belastete Standorte / Altlasten / Durch Abfälle belastete Standorte (nach Art. 32 USG), Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 136 GWBA), Juraschutzzone, Kantonales Vorranggebiet «Galmis», Kantonales Naturreservat «Martinsfluh-Einsiedelei-Kreuzen», Kantonales Vorranggebiet «A11 Weissensteinkette», Kantonale Naturreservate «Chuchigraben-Vorberg» und «Balmflühe», BLN Gebiet «Weissenstein».

Folgende überlagernde Festlegung wird neu festgelegt: Schutzzone Wildtierkorridor.

Ebenfalls finden sich neue Bestimmungen betreffend Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, Schutzzone Königshof, Naturgefahren, belastete Standorte / Altlasten, Schadstoffbelastete Böden und Störfälle.

- **Natur- und Kulturobjekte:** Mit diesen zum Teil neuen Bestimmungen werden die Interessen betr. die Natur- und Kulturobjekte verbindlich festgehalten. Die Bestimmungen beinhalten die Themen geschützte Naturobjekte, schützenswerte geowissenschaftliche Objekte, geschützte archäologische Fundstellen und geschützte, schützenswerte bzw. erhaltenswerte Kulturobjekte. Dabei wurde auf die neuen (gesetzlichen) Grundlagen und Weisungen aus den kant. Fachstellen abgestützt.

17.3. Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen

Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

Abweichungen von der Regelbauweise gemäss Zonenreglement bedingen normalerweise ein Gestaltungsplanverfahren. Diese sind häufig aufwendig sowie kosten- und zeitintensiv. Der Gemeinderat möchte unter bestimmten Bedingungen und im Sinne einer zweckmässigen Nachverdichtung (abschliessend im § 7 Abs. 2 Zonenreglement) Abweichungen auch ohne Gestaltungsplanung zulassen. Dieser Paragraph dient dieser Absicht.

Gebiete mit Pflicht zu kooperativem Verfahren

Gebiete mit Pflicht zu kooperativem Verfahren bezwecken die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen in enger Zusammenarbeit zwischen der Planungskommission und der Bauherrschaft. Dieses kooperative Verfahren ist betreffend zeitlichem und finanziellem Aufwand zwischen dem regulären Baubewilligungsverfahren und einem Gestaltungsplanverfahren einzugliedern.

Gestaltungsbeirat

Aufgrund der Neuausrichtung der kantonalen Fachstelle für Heimatschutz wird ein Paragraph betr. den Einbezug eines Gestaltungsbeirats ergänzt.



Foto: Markus Boss, Rüttenen

Teil D Interessenabwägung und Auswirkungen der Planung

18. Berichterstattung

Die Gesamtrevision wird im vorliegenden Raumplanungsbericht umfassend erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen gegenüber der Bevölkerung, betroffenen Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen wie auch der Prüf- und Genehmigungsbehörde zu gewährleisten. Entsprechend dem Auftrag gemäss Art. 47 RPV legt der nachfolgende Teil des Berichts dar, wie die OPR den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, den Planungsgrundsätzen und -aufträgen des kantonalen Richtplans und den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt.

19. Information und Mitwirkung

Information der Bevölkerung

Nach §3 KBV sind die Gemeinden verpflichtet, die Bevölkerung frühzeitig über Ziele und Ablauf der OPR zu informieren und haben dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken kann. Dieser Pflicht ist die Gemeinde Rüttenen in der OPR nachgekommen. Der Bevölkerung wurde während des gesamten Planungsprozesses die Möglichkeit geboten, ihre Anliegen und Fragen einzugeben. Vom 7. September – 30. Oktober 2026 hat die öffentliche Mitwirkung zur OPR stattgefunden.

Beurteilung der Begehren, Anträge und Mitwirkungseingaben

Sämtliche Begehren, Anträge und sonstigen Eingaben ausserhalb der öffentlichen Mitwirkung sowie während der Mitwirkungsfrist sind im Mitwirkungsbericht (Beilage XX) zusammengetragen. Die Eingaben aus der Bevölkerung wurden durch den Ausschuss OPR und den Gemeinderat beraten. Die Beschlüsse, Begründungen und Erläuterungen der Planungsbehörde sind ebenfalls im Mitwirkungsbericht aufgeführt.

Das Kapitel wird nach der öffentlichen Mitwirkung ergänzt.

20. Siedlungsgebiet

20.1. Überprüfung der Bauzonengrösse

Überprüfung der Ortsplanung

Die Ortsplanung wurde unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben auf Bundes- und Kantonsebene sowie auf der Grundlage des Räumlichen Leitbilds der Gemeinde überprüft. Die Teilziele aus den Leitsätzen sowie die Massnahmen – soweit diese OPR-relevant sind – werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

Bauzonenbedarf / Kantonale Siedlungsstrategie

Die Ortsplanung und der Bauzonenbedarf orientiert sich an den übergeordneten Vorgaben des kant. Richtplans und der Siedlungsstrategie sowie an der im RLB festgelegten Bevölkerungsprognose von rund 1'640 – 1'820 Einwohner:innen bis 2043. Der Bauzonenbedarf wird in Kapitel 7 ausgewiesen. Die Gemeinde hat einen geringen Bedarf für die Einzonung von neuen Wohn- und Mischzonen. Der Bauzonenbedarf wird grösstenteils mit den bestehenden Bauzonen und mit den in der OPR getätigten Auf- und Umzonungen sowie mit Baulandumlegungen / Einzonungen gedeckt.

Reduktion überdimensionierte Bauzonen	Die Dimensionierung der Bauzonen wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft. Die Gemeinde weist keine überdimensionierten Bauzonen auf. Es besteht kein Bedarf für die Auszonung von Bauzonen.
Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen	Die Gemeinde verfügt über mehrere unbebaute Bauzonenflächen. In der OPR wurden die in Kapitel 5 beschriebenen Massnahmen zur Baulandmobilisierung ergriffen.
Überprüfen der Reservezonen	Die Reservezonen wurden überprüft und entweder der Landwirtschaftszone oder der Bauzone zugewiesen. Die revidierte OP weist nach Genehmigung keine Reservezonen mehr aus.
Veränderung der Bauzonengrösse	Die Bauzonengrösse (Flächenangaben gemäss Erfassung im GIS) wird aufgrund der in Kapitel 11 und 14 beschriebenen Planungsmassnahmen (Einzonung, Auszonung, Umzonungen, Arrondierungen, Änderungen Erschliessungsplanung) gemäss Tabelle 12 verändert. Insgesamt führen die Planungsmassnahmen in der OPR – gegenüber der erfassten Bauzone vor OPR – zu einer Zunahme der Bauzone von ca. 1.97 ha. Die Zunahme ist auf die Einführung der Erhaltungszone Königshof (von 2.2 ha) zurückzuführen.

	vor OPR	nach OPR	Differenz	Bemerkungen
Wohnzonen	37.36	37.28	-0.08	u.a. Umzonung Uferschutzzone in Wohnzone, flächengleiche Bauzonenabtausche
Mischzonen*	2.21	3.82	1.61	Schaffen der Zentrumszone, Umzonung Wohnzone mit Gewerbenutzung
Arbeitszonen	3.68	2.65	-1.03	Aufhebung reine Gewerbezone Dorf
Weitere Zonen**	9.88	11.35	1.47	Auszonung öBA (ARA), Umzonung öBA (bestehender Parkplatz Kirchstrasse), Einzonung Erhaltungszone Königshof
Total	53.13	55.10	1.97	Die Zunahme an Bauzone ist auf die Einführung der Erhaltungszone Königshof (Einzonung) zurückzuführen (2.2 ha.)

* Kernzone, Zentrumszone, Wohnzone mit Gewerbenutzung

** Spezialzone Einsiedelei, Spezialzone Kreuzen, Spezialzone Pfadiheime, Spezialzone Steinbruch, öBA, Zone für Freizeit und Sport, Grün- und Freihaltezone, Uferschutzzone innerhalb Bauzone

Tabelle 12: Veränderungen der Bauzone Rüttenen [ha]

**Fassungsvermögen
nach OP (Anhang IV)**

Das theoretische Fassungsvermögen (FV) nach OPR (Anhang IV) zeigt auf, ob die Bauzone nach der OPR genügend Platz für die zu erwarteten Einwohnerinnen und Einwohner der nächsten 15 Jahre bietet. Das FV nach OPR wurde aktualisiert mit Bevölkerungszahlen vom April 2025 sowie mit den erhobenen Baulandreserven nach OPR Stand April 2025. Unter Berücksichtigung des Verdichtungspotenzials in den bebauten und unbebauten Bauzonen bietet die Bauzone gemäss der theoretischen Berechnung freie Kapazitäten für weitere 468 Personen. Dies entspricht einem theoretischen Fassungsvermögen von 1'874 Personen innerhalb der Bauzone bzw. 1'989 Personen inkl. den ausserhalb Bauzone lebenden Personen.

**Fazit
Bauzonengrösse**

Die Bauzone von Rüttenen ist unter Berücksichtigung von Verdichtung und Nachverdichtung ausreichend, um das erwartete Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre aufzunehmen. Entsprechend erfährt die Bauzone keine Zunahme.

Das theoretisch berechnete Fassungsvermögen liegt rund 100 – 150 Personen über dem im Räumlichen Leitbild festgelegten Bevölkerungsziel von max. 1'850 Personen bis 2045. Im FV wird insbesondere in den Wohnzonen W2b und W2c ein grosses Nachverdichtungspotenzial ausgewiesen. Die zahlreichen Aufzonungen in der OPR führen insbesondere in der W3 und W4 sowie in der Zentrumszone zu einem neu entstandenen Verdichtungspotenzial. Da es sich zum Teil auch um bereits bebaute Grundstücke handelt ist nicht davon auszugehen, dass das entstandene Verdichtungspotenzial in den nächsten 15 Jahren bereits ausgeschöpft wird.

Alle neu beanspruchten FFF-Flächen werden durch Auszonungen kompensiert – mit Ausnahme der Einzonung Steingruben.

20.2. Verdichtung bebaute und unbebaute Bauzone

**Ermitteln des Verdichtungspotenzials,
Massnahmen zur
(Nach-)Verdichtung
der WMZ**

Der kantonale Richtplan beauftragt die Gemeinden, in der OPR die Verdichtungspotenziale der bebauten und unbebauten Bauzonen zu ermitteln und Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung zu ergreifen. In der quantitativen und qualitativen Analyse des Siedlungsgebiets wurden die Verdichtungspotenziale ermittelt und beurteilt (vgl. Fassungsvermögen vor OP). Die Analyse kommt zur Erkenntnis, dass in Anwendung der kantonalen Vorgaben (Dichtewerte) die heute rechtsgültigen Wohn-, Misch- und Zentrumszone ein grosses Nachverdichtungs- bzw. Verdichtungspotenzial aufweisen: Dieses liegt betreffend die nächsten 15 Jahre (massgebender Planungshorizont) bei insgesamt 338 Personen.

**Vor
Ortsplanungsrevision**

Die grössten Nachverdichtungspotenziale liegen vor OPR dabei in der:

- Wohnzone, 2-geschossig offen
- Wohnzone, 2-geschossig am Hang

Betreffend die Verdichtungspotenziale liegen diese vor OPR vor allem in der:

- Wohnzone, 2-geschossig offen
- Wohnzone, 3-geschossig

**Nach
Ortsplanungsrevision**

Die grössten Nachverdichtungspotenziale liegen nach OPR dabei in der:

- Wohnzone, 2-geschossig b
- Wohnzone, 2-geschossig c
- Wohnzone, 3-geschossig

Betreffend die Verdichtungspotenziale liegen diese nach OPR vor allem in der:

- Wohnzone, 3-geschossig
- Wohnzone, 4-geschossig
- Zentrumszone

**Fazit
Nachverdichtung
und Verdichtung**

Mit der OPR wird mit gezielten Umzonungen sowie Baulandumlegungen das Potenzial für Nachverdichtungen und Verdichtungen um rund 150 Personen wesentlich erhöht; dies ohne zusätzliche Erweiterungen bei der Bauzonengrösse.

20.3. Siedlungsqualität und Ortsbildschutz

**Ausgewählte Gebiete
der Siedlungsent-
wicklung nach Innen**

Gemäss dem Auftrag aus dem Richtplan hat die Gemeinde in der OPR Gebiete bezeichnet, in welchen eine stärkere Entwicklung bzw. Verdichtung stattfinden kann. Hingegen sollen die W2-Quartiere, insbesondere in Oberrüttenen sowie an Hanglagen mehrheitlich als solche erhalten bleiben. Ausgewählte Gebiete der Siedlungsentwicklung nach innen sind insbesondere:

- Die Gebiete entlang der Hauptstrasse
- Das Entwicklungsgebiet Kirchstrasse inkl. der bestehenden Alterssiedlung
- Die unbebauten Gebiete im Bereich östlicher Allmendstrasse

**Klar strukturierte,
nutzungsdurch-
mischte Gebiete**

Das Zentrum der Gemeinde – im Bereich zwischen Zentrumszone Kirchstrasse und der Schulanlagen sowie entlang der Hauptstrasse soll sich alsutzungsdurchmischtes, gut erschlossenes Gebiet mit öffentlichen Räumen und Plätzen weiterentwickeln. Neue öffentliche Bereiche und Dienstleistungen sollen in der neuen Zentrumszone entstehen.

**Erhalten und Fordern
der Siedlungsqualität**

In der Siedlungsstrategie sowie im RLB, wie auch im Naturinventar werden die Qualitäten von Rüttenen und der Handlungsbedarf betreffend Siedlungsqualität ausgewiesen. Die in Kapitel 11.12 erwähnten Massnahmen zum Ortsbildschutz, die übergeordneten Vorschriften im Zonenreglement (Vorschriften zur Grünflächenziffer und zur Gestaltung und Bauweise), die zonenspezifischen Vorschriften im Zonenreglement sowie die qualitätssichernden Verfahren und Gefässe (kooperative Verfahren, Gestaltungsbeirat) zielen auf eine qualitätsvolle und ortsbildverträgliche Siedlungsentwicklung ab.

**Ortsbildschutz,
Kulturdenkmäler**

Die Festlegungen zum Ortsbildschutz wurden in der OPR überprüft und sind in Kapitel 11.12 beschrieben. Der Ortsbildschutz wird in der OPR sichergestellt, insbesondere auch durch die Schaffung des Gestaltungsbeirats sowie der Pflicht für kooperative Verfahren.

Zudem wurden die Bestimmungen betr. die Kultur- und Naturobjekte geschärft.

**Biodiversität im Sied-
lungsgebiet**

Im Zuge der OPR wurde das Naturinventar aktualisiert und die Empfehlungen aus dem Naturkonzept in der OPR abgewogen und mehrheitlich berücksichtigt.

**Fazit
Siedlungsqualität
und Ortsbildschutz**

Mit der OPR werden den Anliegen der Siedlungsqualität und des Ortsbildschutzes ein grosser Stellenwert beigemessen. Unterschiedlich Massnahmen werden, insbesondere mit dem Zonenreglement, verbindlich erklärt. Durch die Festlegung von Pflichten für Gestaltungspläne und kooperative Verfahren sowie die Schaffung eines Gestaltungsbeirats (im Sinne einer Fachberatung) kann sichergestellt werden, dass in empfindlichen / sensiblen Lagen, insbesondere entlang der Hauptstrasse, dass der Qualitätssicherung auch im Vollzug der neuen OPR geeignete «Prozesse» zur Verfügung stehen.

20.4. Planungsausgleich

PAG und PAR	Diverse Planungsmassnahmen der vorliegenden OPR beschreiben Abgabetatbestände gemäss Planungsausgleichsgesetz PAG (Einzonungen, Umzonungen).
Plan der planungsbedingten Vorteile / Auszonungen	Für die Erhebung des Planungsausgleichs wurde eine Planbeilage erarbeitet (Beilage 9), welche aufzeigt, welche Flächen aufgrund der OPR einen Planungsmehrwert erfahren und abgabepflichtig werden gemäss PAG. Darin sind Einzonungen, Umzonungen und Auszonungen berücksichtigt.
Tatbestände gemäss PAG (Einzonungen, Umzonungen)	Aufgrund der OPR ergeben sich nachfolgende Planungsvorteile gemäss nachfolgender Tabelle.

Tabelle 13 Zusammenstellung der vom Planungsausgleich betroffenen Ein- und Umzonungen (Tatbestände gemäss PAG)

Tatbestand	Zone vor OPR / nach OPR	Parzelle GB Nr.	Betroffene Flächen (m²)
Einzonung von kommunaler Bedeutung	LW / W2b	GB Nr. 38	1'734
Einzonung von kommunaler Bedeutung	Reservezone W / Z	GB Nr. 770	6'230
Einzonung von kommunaler Bedeutung	Reservezone W / W2c	GB Nr. 562	1'715
Einzonung von kommunaler Bedeutung	LW / Erhaltungszone Königshof	GB Nrn. 809, 105 und Teil von 97	22'009
Umzonung	GFZ / W2c	Teile von GB Nrn. 219, 889, 975, 135	1'007
Umzonung	GFZ / W2c	Teile von GB Nr. 146	38
Umzonung	GFZ / W2B	GB Nrn. 767, 820	2957
Umzonung	G / W2c	GB Nr. 307	
Umzonung	G / WG	GB Nrn. 352, 314, 578, 577, 576, 231, 323, 733, 736	923
Umzonung	öBA / Z	GB Nrn. 558	878
Umzonung	öBA / W3	GB Nr. 556	2'307

Planungsnachteile (Auszonungen)	Gemäss § 4 PAG gilt: «Die Entschädigung für erhebliche planungsbedingte Nachteile richtet sich nach den Bestimmungen über die materielle Enteignung gemäss §§ 237 ff. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 4. April 1954.». § 13 Abs. 3 PAG legt dabei fest, dass die Entschädigung aus materieller Enteignung der Kanton trägt,
--	--

unter Vorbehalt von § 13 Abs. 5 PAG d.h. wenn keine kompensatorische Auszonung aufgrund einer Einzonung vorliegt.

In der OPR werden im Rahmen von Baulandumlegungen drei Flächen aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone ausgezont; die Auszonungsflächen werden jedoch flächengleich mit Einzonungen kompensiert. Vor öffentlicher Auflage ist zu klären, wie der Ausgleich betr. die Baulandumlegung erfolgen wird.

20.5. Erschliessung und Verkehr

Erschliessungsplanung	Die Erschliessungspläne wurden überprüft, auf die zukünftige Siedlungsentwicklung abgestimmt sowie an die aktuellen Gegebenheiten (tatsächlich gebaute Strassenverläufe) und Bedürfnisse angepasst. Die Erschliessung des Siedlungsgebiets ist mit der vorliegenden Erschliessungsplanung soweit möglich sichergestellt.
Verkehrliche Auswirkungen	Die Planungsmassnahmen in den Bauzonen führen zu keinen negativen verkehrlichen Auswirkungen. Der zusätzlich anfallende Verkehr kann durch das bestehende Verkehrsnetz aufgenommen werden; dies gilt auch für die neue Zentrumszone, welche als Planungsmassnahme die grössten verkehrlichen Auswirkungen mit sich bringen wird.
Öffentlicher Verkehr	Das Siedlungsgebiet ist, mit Ausnahme von Oberrüttenen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Bus) und weist in den Verdichtungsachsen entlang der Hauptstrasse die ÖV-Erschliessungsgüte D1 auf.
Fuss- und Veloverkehr	Die Erschliessung der Gemeinde ist für den Fuss- und Veloverkehr sichergestellt. Durch die OPR werden insbesondere die bestehenden Verbindungen planerisch festgelegt; diese erachtet die Planungsbehörde als ausreichend. Zusätzliche Massnahmen sind einzig Richtung Galmiz vorgesehen. Die Anbindung des Entwicklungsgebiets Kirchstrasse, insbesondere an die Gebiete der Schulanlagen ist Gegenstand weiterer Abklärungen.
Fazit Erschliessung und Verkehr	Die Erschliessung der Bauzone ist planungsrechtlich mit den revidierten Erschliessungsstrassen sichergestellt; Grundlage dazu bietet die Erschliessungsplanung der letzten OPR, welche umfassend und zweckmässig geplant wurde. Durch die diversen Verbindungswege für zu Fuss Gehende darf auch die Qualität des Fusswegnetzes als gut bezeichnet werden. Durch den Beschluss der Gemeindeversammlung zur Einführung von Tempo 30 (mit Ausnahme des Fallernstutzes) ist auch die Verkehrssicherheit bestmöglich gewährleistet; Handlungsbedarf besteht jedoch weiterhin bei der Kantonsstrasse.

20.6. Umsetzung Räumliches Leitbild

Die Leitsätze und Massnahmen des Räumlichen Leitbilds wurden – soweit eine Umsetzung in der Nutzungsplanung möglich – in der OPR mehrheitlich umgesetzt (siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.).

20.7. Fazit Siedlungsgebiet

Die Massnahmen der OPR Rüttenen orientieren sich an den übergeordneten Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung und des kantonalen Richtplans sowie auch am Räumlichen Leitbild der Gemeinde. Die Planung ist betreffend Siedlung und Bauzone recht und zweckmässig und mit dem übergeordneten Recht vereinbar.

Die Bauzone wird nicht vergrössert und die Siedlungsentwicklung wird, unter Berücksichtigung von flächenneutralen Baulandumlegungen, innerhalb der bestehenden Bauzone stattfinden. Die Bauzone ist unter Berücksichtigung von Nachverdichtung und Verdichtung für den nächsten Planungshorizont ausreichend, um das erwartete Bevölkerungswachstum aufzunehmen.

Die OPR hat sich intensiv mit Fragen zur Siedlungsentwicklung nach innen und der Siedlungsqualität auseinandergesetzt und die massgebenden Qualitätsvorgaben sind entsprechend mit verbindlichen Bestimmungen in den Nutzungsplänen sowie im Zonenreglement festgelegt. Mit den festgelegten Gestaltungsplanpflichten, Pflichten für kooperative Verfahren sowie die Einsetzung eines Gestaltungsbeirats als Fachberatung wird Wert auf eine qualitätsvolle Entwicklung der entsprechenden Gebiete gelegt.

Die Erschliessung der Bauzone ist für den motorisierten, den öffentlichen sowie für den Fuss- und Veloverkehr sichergestellt.

21. Natur und Landschaft

21.1. Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen

Sichern der Landwirtschaftszone / FFF

Im Rahmen der vorliegenden OPR wird das der Landwirtschaftszone zugewiesene Gebiet nicht geschmälert. Mit der konsequenten Aufhebung der Reservezonen sowie durch die Auszonung im Rahmen der Baulandumlegungen werden mehrere Flächen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen (vorher als Reservezone oder Bauzone Teil des Siedlungsgebiets).

Die OPR führt zu keiner Minderung der Fruchtfolgeflächen (FFF); durch die Aufhebung der grosszügigen, rechtsgültigen Reservezonen bleiben FFF langfristig der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Landwirtschaft

Die Landwirtschaftsbetriebe auf Gemeindegebiet Rüttenen sind durch mehrere Schutzzonen (Landschaftsschutzzone, Schutzzone Wildtierkorridor) betroffen. Durch die Festlegung zweckmässiger Bestimmungen in Abwägung der Interessen Natur, Landschaft und Landwirtschaft sowie die Schaffung von «Entwicklungsfenstern» kann den Bedürfnissen der aktiven Landwirtschaftsbetriebe bestmöglich Rechnung getragen werden.

Fazit Landwirtschaft / Fruchtfolgeflächen

Die OPR ist betreffend Landwirtschaft und FFF recht- und zweckmässig.

21.2. Schutzgebiete und Schutzzonen

Juraschutzzone

Die kantonale Juraschutzzone ist in der OPR berücksichtigt und im Gesamtplan parzellengenau festgelegt.

Kantonale Naturreserve / Geotope

Die kantonalen Naturreserve sowie die Geotope sind im Gesamtplan als orientierender Planinhalt dargestellt und somit in den Nutzungsplänen berücksichtigt.

Kant. Vorranggebiete Natur & Landschaft

Die kantonalen Vorranggebiete Natur und Landschaft sind im Gesamtplan als orientierende Planinhalte dargestellt und somit in den Nutzungsplänen berücksichtigt.

Ökologischer Ausgleich / Naturkonzept

Feldgehölze, Hecken und Uferbestockung sind grundsätzlich geschützt und werden durch die OPR nicht geschmälert. Umgang und Unterhalt sind in den Zonenvorschriften geregelt. Im Naturinventar wurden die wertvollen Naturobjekte im und um den Siedlungsraum erhoben. Die Umsetzung der im Naturkonzept vorgeschlagenen Massnahmen wurden geprüft und falls recht- und Zweckmässig, umgesetzt.

Gewässerraum für Fließgewässer

Der gesetzlich geforderte Gewässerraum für Fließgewässer gemäss teilrevidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung wird im Zuge der OPR für alle Fließgewässer in den Nutzungsplänen ausgeschieden.

Kommunale Festlegungen

Zusätzlich zu den kantonalen Schutzzonen und –gebieten (orientierend) enthält der Gesamtplan folgende kommunalen Festlegungen:

- Mit der Landschaftsschutzzone werden Richtplan in der Nutzungsplanung umgesetzt.
- Die Gemeinde stellt mehrere Einzelbäume innerhalb sowie ausserhalb der Bauzone unter kommunalen Schutz.

Fazit

Die OPR ist betreffend Schutzgebiete und Schutzzonen recht- und zweckmässig.

21.3. Wald

Die Waldflächen werden durch die Massnahmen der OPR nicht geschmälert. Die Waldgrenzen sind im Bereich von Bauzonen festgestellt und in den Nutzungsplänen ausgewiesen; die bestehenden Waldfeststellungen werden bestätigt. Die Waldbaulinien in den Erschliessungsplänen regeln den Abstand zu den Waldgrenzen, dabei werden die Waldbaulinien gemäss rechtsgültiger OPR bestätigt (auch die bereits reduzierten Baulinien).

Fazit Wald

Die OPR ist betreffend Wald aktuell und recht- und zweckmässig.

21.4. Naturgefahren

Fazit Naturgefahren

Die Thematik der Naturgefahren sowie das zweckmässige, weitere Vorgehen wird parallel zur Vorprüfung mit den kant. Fachstellen abgesprochen. Es ist davon auszugehen, dass der dem Dossier beiliegende Naturgefahrenplan auf noch zu aktualisierende Gefahrenkarten abgestimmt wird (vor der öffentlichen Auflage).



Foto: Markus Boss, Rüttenen

Teil E Organisation und Verfahren

22. Organisation der Planungsarbeit

Die Arbeiten zur OPR gliederten sich in folgende Arbeitsphasen:

- Phase 1: Erarbeiten von Grundlagen, Analysen und Konzepten
- Phase 2: Räumliches Leitbild
- Phase 3: Planung, Entwürfe und Berichte
- Phase 4: Vorprüfung und Mitwirkung
- Phase 5: Auflage und Genehmigung (Rechtssetzungsverfahren)

Ausschuss OPR

Der Gemeinderat Rüttenen als oberste Planungsbehörde hat die Erarbeitung der OPR an den Ausschuss Ortsplanungsrevision delegiert, welche bereits die Arbeiten zum Räumlichen Leitbild begleitet hat. Im Ausschuss OPR haben mitgewirkt:

Beat Affolter	Präsident Ausschuss, Gemeinderat
Markus Boss	Mitglied Ausschuss, Kantonsrat
Marcel Frey	Mitglied Ausschuss, Vizepräsident Baukommission
Harald Rüfenacht	Mitglied Ausschuss, Präsident Baukommission
Ivan Schmitter	Mitglied Ausschuss, Präsident Bürgergemeinde
Bernard Staub	Mitglied Ausschuss, Vertretung Raumplanung
Jonas Zürcher	Mitglied Ausschuss, Vertretung Landwirtschaft

Fachliche Begleitung

Fachlich begleitet wurden die Arbeiten von:

Thomas Ledermann und Amena Schwabe, BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG (Gesamtprojektleitung, Raumplanung)

Christian Schubart, BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG (Siedlungsanalyse, ortsbaulicher Fachinput)

23. Planungsablauf, Information und Mitwirkung

23.1. Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses

Die Gesamtrevision der OP wurden im Oktober 2022 mit den Arbeiten zum Räumlichen Leitbild initiiert. Dieses wurde an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024 verabschiedet.

Die Gemeinde Rüttenen plant die Unterlagen zur OPR im Jahr 2028 dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

9. Dezember 2024	Verabschiedung räumliches Leitbild an der Gemeindeversammlung
November 2023 – Mai 2025	Erarbeitung OPR im Ausschuss OPR
12. Mai 2025 / 30. Juni 2025	Vorstellung der Planung im Gemeinderat
Juli 2025 – Januar 2026	Kantonale Vorprüfung
7. September – 30. Oktober 2026	Öffentliche Mitwirkung zur OPR
2. Halbjahr 2026 / 1. Halbjahr 2027	Prüfung Mitwirkungsbeiträge
1. Halbjahr 2027	Erarbeitung Naturgefahrenplan mit anschliessender kantonaler Vorprüfung
2. Halbjahr 2027	Einarbeiten Naturgefahrenplan
Winter 2027	Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auflage
Winter 2027	Öffentliche Auflage
2028	Genehmigung durch den Regierungsrat

Tabelle 14: Terminplan der laufenden OPR

23.2. Kantonale Vorprüfung

Das Planungsossier wurde am 30. Juni 2025 durch den Gemeinderat Rüttenen verabschiedet. Am Übergabegespräch vom 3. Juli 2025 hat die Gemeinde dem Amt für Raumplanung die wichtigsten Punkte aus der Planung erläutert. Anschliessend wurde das Planungsossier am 16. Juli 2025 dem Amt für Raumplanung in die kantonale Vorprüfung eingereicht.

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 30. Januar 2026 haben die kantonalen Fachstellen Stellung zur OPR bezogen.

Die kantonale Vorprüfung kommt zu folgendem Fazit:

«Fazit Vorprüfungsbericht: «Im Ergebnis kommen wir zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanungsrevision schon weit fortgeschritten ist. In vielen Teilen sind nur noch geringfügige inhaltliche oder redaktionelle Anpassungen notwendig. Die noch fehlenden Unterlagen (Planungsausgleichs-Reglement, Waldfeststellungsplan) müssen vom Kanton noch geprüft werden, dies kann aber auch dokument-spezifisch erfolgen. Die offenen Fragen zu den Einzonungen konnten an der gemeinsamen Besprechung weitgehend geklärt werden. Die Genehmigungsvorbehalte sind bei den jeweiligen Themen festgehalten. Sollten sich aus der Mitwirkung wesentliche Änderungen an den Unterlagen ergeben, empfehlen wir der Einwohnergemeinde, uns die Planung nach erfolgter Überarbeitung zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.»

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde das OPR-Dossier überarbeitet. Im Folgenden die wichtigsten Änderungen:

- Erarbeitung Reglement Planungsausgleich
- Einführung Erhaltungszone Königshof

- Schutzobjekte: Aufnahme neuer kommunaler erhaltenswerter und schützenswerter Objekte, zudem korrekte Abbildung kantonal geschützte Objekte (u.a. Königshof).
- Anpassungen Vorschriften im Zonenreglement für kooperative Verfahren und Gestaltungsbeirat
- Erlass Landschaftsschutzzone über Rötiweid
- Führen Dialog mit Bürgergemeinde
- Wiederaufnahme Uferschutzzone (wie bisher rechtgültig), im Entwurf Stand Vorprüfung wurde der Uferschutz mit Baulinien gesichert. Dort wo der Gewässerraum grösser ausfällt, wird eine Baulinie eingeführt. Somit entfällt die Thematik des Planungsausgleichs.
- Einführen einer Schutzzone Wildtierkorridor ohne Unterscheidung in Kern- und Randzone

Die Aktualisierung der Naturgefahrenkarte sowie die Prüfung der Waldfeststellungspläne durch den Kanton steht noch aus.

23.3. Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Regelmässige Information

Im Verlauf der OPR wurde die Bevölkerung regelmässig über den Stand der Arbeiten bzw. über die wichtigsten Meilensteine (z.B. Eingabe in die kantonale Vorprüfung) informiert (Gemeindeversammlungen, Gemeindewebsite, Infoblatt).

Begehren aus der Bevölkerung

Die Begehren aus der Bevölkerung, welche zur OPR eingereicht wurden, sind im Mitwirkungsbericht (**Beilage 19**) zusammengefasst. Die Begehren werden durch den Ausschuss OPR und den Gemeinderat geprüft und zum Teil im Rahmen der OPR berücksichtigt (siehe Stellungnahmen im Mitwirkungsbericht).

Öffentliche Mitwirkung zur OPR

Nach der Vorprüfung des Ortsplanungsdossiers durch den Kanton, wird die Bevölkerung umfassend über die Planung informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Es bestehen folgende Mitwirkungsmöglichkeiten:

- Am 14. September 2026 findet eine öffentliche Informationsveranstaltung zur OPR mit Präsentation und Ausstellung der Pläne statt.
- Interessierte können sich für eine Sprechstunde à 30 Minuten (am 24. September 2026, 19. Oktober 2026 oder 26. Oktober 2026) anmelden. Es werden konkrete Fragen diskutiert.
- Während knapp zwei Monaten (7. September bis 30. Oktober 2026) hat die Bevölkerung die Möglichkeit, schriftlich zur OPR Stellung zu nehmen. Pläne und Reglemente sind während der öffentlichen Mitwirkung auf der Webseite der Gemeinde abrufbar bzw. bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Mitwirkungseingaben

Während der öffentlichen Mitwirkung sind insgesamt **ANZAHL** schriftliche Eingaben aus der Bevölkerung eingegangen. Die Begehren sowie die Beschlüsse des Gemeinderats (inkl. einer kurzen Begründung) sind im Mitwirkungsbericht **Beilage 17** zusammengetragen.

Dieses Kapitel wird nach der öffentlichen Mitwirkung ergänzt.

23.4. Öffentliche Auflage

Nach der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung wird die überarbeitete Nutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Das Kapitel wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt.

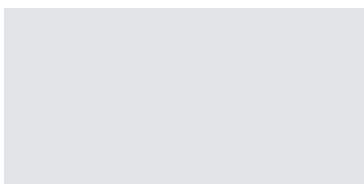
24. Schlussfolgerungen und Würdigungen

Der Gemeinderat von Rüttenen erachtet die vorliegende Nutzungsplanung unter Abwägung der verschiedenen Interessen als sinnvoll, zweckmässig und rechtmässig. Mit der OPR kommt die Gemeinde dem Gesetzesauftrag nach PBG und KBV nach.

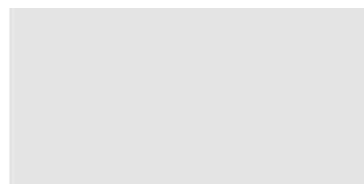
Mögliche nachteilige Auswirkungen wurden minimiert, so dass eine gezielte Entwicklung der Gemeinde stattfinden kann. Die Gemeinde hat sich intensiv mit dem Thema der Siedlungsqualität auseinandergesetzt und entsprechende Massnahmen sind in die Nutzungsplanung und die Zonenvorschriften eingeflossen. Grundsätzlich deckt sich die OPR mit den im räumlichen Leitbild Rüttenen 2045 gesteckten Zielen, mit den Zielsetzungen der Region und steht im Einklang mit den übergeordneten Grundlagen und Anforderungen von Kanton und Bund.

Die Gemeinde ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Planung die angestrebten Entwicklungsziele sowohl qualitativ (Siedlungsentwicklung) wie auch quantitativ (Bevölkerungswachstum) erreicht werden können und die Basis für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde gelegt wird.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG



Thomas Ledermann
Biberist, 03.09.2026



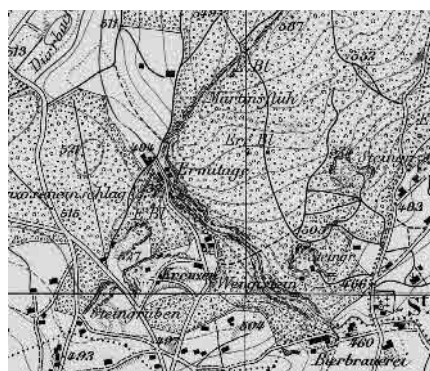
Amena Schwabe

Anhang I ISOS: Kulturlandschaft Verenaschlucht und Königshof (Stadt Solothurn)

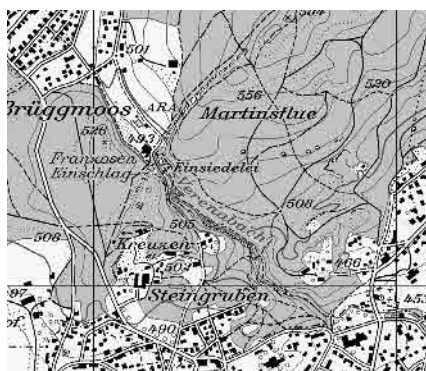


Flugbild Bruno Pellandini 2009, © BAK, Bern

Erholungsraum mit der Qualität eines Naturparks mit Sakralbezirken von grosser atmosphärischer Ausstrahlung: die Einsiedelei St. Verena tief in der gleichnamigen Schlucht, Kreuzen in der Waldlichtung als Endpunkt eines der ältesten Stationenwege nördlich der Alpen.



Siegfriedkarte 1880/82



Landeskarte 2005

Spezialfall

☒☒☒	Lagequalitäten
☒☒☒	Räumliche Qualitäten
☒☒☒	Architekturhistorische Qualitäten





1 Restaurant «Einsiedelei»



2 St. Martinskapelle, Ursprung im 12. Jh.



3



4 St. Verenakapelle, 1631–33



5 Wengistein, Findling aus Granit



Plangrundlage: Rasterdaten des
Übersichtsplan 1:10000, © Amtliche
Vermessung Kanton Solothurn
Fotostandorte 1: 10 000
Aufnahmen 2008: 1–8



6 Restaurant «Kreuzen»



7 Kreuzen, 1643 gestiftete Kapelle, Kaplanei und Sigristenhaus



8 Kalvarienberg

**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	1	Ehem. Steinbruch, heute Steinmetzwerkstatt, eingekesselttes Areal mit eindrucklichen steinernen Zeugen des ehem. Betriebs	C	×	/	/	C			
B	0.1	Einsiedelei St. Verena in der gleichnamigen Schlucht, locker beiderseits des Bachs angeordnete Sakralbauten aus dem 17. Jh.	A	×	×	×	A			2-4
E	0.1.1	St. Martinskapelle unter einem Felsvorsprung, Satteldach mit Dachreiterchen, ursprünglich 12. Jh., erneuert 2. H. 17. Jh.				×	A			2,3
E	0.1.2	St. Verenakapelle in Felshöhle, nach aussen loggiaartiger Vorbau mit grossen Rundbögen, 1631-33				×	A			2-4
E	0.1.3	Klausen des Waldbruders mit umhagtem Gärtchen und Wegkreuz, erwähnt 1442, neu erbaut 2. H. 17. Jh.				×	A			
B	0.2	Kreuzen, sakrale Anlage des 17. Jh. in Waldlichtung, ehemals Endstation des Kreuzweges	A	/	×	×	A			7,8
E	0.2.1	Kapelle, spätgotischer Satteldachbau mit klassiz. Inneren, gestiftet 1643				×	A			7
	0.2.2	Kaplanei, kleiner Massivbau mit Krüppelwalmdach, 17. Jh.						o		7
	0.2.3	Sigristenhaus, zweigeschossiger Zweckbau mit verbrettertem Giebel, vermutlich E. 18./A. 19. Jh.						o		7
E	0.2.4	Kalvarienberg, drei Kreuze mit qualitätsvollen Plastiken, Abschluss des Stationenweges, errichtet 1613, erneuert um 2000				×	A			8
U-Zo	I	Verenaschlucht, bewaldetes Naturschutzgebiet mit teils fast senkrecht abfallenden, teils überhängenden Jurakalk-Felswänden und Wanderweg entlang des Baches, Denkmäler des 19. Jh.	a			×	a			
	0.0.1	Verenabach, von hohem Gehölz begleitet						o		2,3
U-Zo	II	Eingang zur Verenaschlucht mit einzelnen Profanbauten in einer Bachmulde, 17.-20. Jh.	ab			×	a			
	0.0.2	Kreuzweg von St. Niklaus nach Kreuzen und weiter bis zur Einsiedelei, angelegt 1613						o		
U-Zo	III	Wengisteinanlage, geschickt inszenierter, bewaldeter Landschaftspark, ehemals mit Aussichtspunkt	a			×	a			5
	0.0.3	Wengistein, gewaltiger Findling aus Granit mit römischer Inschrift, als Denkmal errichtet 1813						o		5
U-Zo	IV	Waldlichtung	a			×	a			6
E	0.0.4	Restaurant «Kreuzen», klassiz. Putzbau mit Satteldach, E. 19. Jh.				×	A			6
U-Zo	V	Wiesenhang an der Zufahrt zu Kreuzen, Trennstreifen zu den Wohnquartieren von Solothurn	a			×	a			
U-Zo	VI	Leicht zur Bachmulde abfallendes Wiesenland, nördlicher Zugang zur Verenaschlucht	ab			×	a			1
	0.0.5	Restaurant «Einsiedelei», klassiz. Gebäude mit hölzernem Saal-anbau, E. 19./4. V. 20. Jh.						o		1

Gemeinde Rüttenen, Bezirk Lebern, Kanton Solothurn

[illegible]

Siedlungsentwicklung

Geschichte und historisches Wachstum

Einsiedelei St. Verena

Der Legende nach soll die heilige Verena, deren Grab in Zurzach verehrt wird, jahrelang in einer Höhle an diesem Ort gelebt haben. Von ihr stammt der Name der Anlage. Diese datiert im Wesentlichen aus dem 17. Jahrhundert. Die Martinskapelle wurde allerdings bereits 1442 erstmals schriftlich erwähnt und die Chormauern sind romanisch. Das jetzige Kirchenschiff geht in die zweite Hälfte des 16. Jahrhunderts zurück, die Sakristei wurde im Jahr 1663 angebaut.

Vermutlich ist auch die St. Verenakapelle mittelalterlichen Ursprungs. Sie wurde in den gleichen Akten wie die Kapelle St. Martin erstmals genannt. 1631–33 erfuhr sie eine völlige Neugestaltung. In der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts soll Bruder Arsenius Sonntag hinter dem Hauptaltar in 30-jähriger Arbeit angeblich eine dreiteilige Grotte angelegt haben; sie enthält eine Darstellung des Heiligen Grabes. Die Ölgruppe im vorderen Teil der Kapelle erschuf ein unbekannter Künstler 1691. Das heutige Glöckchen im schwer zugänglichen Turm datiert von 1712. Um 1970 wurde die Kapelle restauriert. Die ausser den beiden noch bestehenden Sakralbauten nach 1666 errichtete Ecce-Homo- oder Jordankapelle stand wenig nördlich der Martinskapelle unmittelbar am Bach. Sie wurde nach ungefähr 100 Jahren abgerissen.

Bis Ende des 18. Jahrhunderts war das Strässchen von Kreuzen von der Stadt her der einzige Zugang zur Einsiedelei. Doch 1791 liess der französische Emigrant Baron Louis-Auguste de Breteuil in der Verenaschlucht entlang des Baches einen romantischen Fussweg anlegen, der St. Niklaus mit dem kleinen Wallfahrtsort verbindet.

Die Einsiedelei stand unter der kirchlichen Aufsicht des St. Ursenstiftes, bis dieses 1874 aufgehoben wurde. Seit 1876 sorgt die Bürgergemeinde Solothurn für den Unterhalt. Bis in die Gegenwart wird die Tradition der Einsiedelei fortgeführt. Heute bewohnt eine Eremitin das Häuschen des Waldbruders, das vermutlich aus dem 17. Jahrhundert stammt. Eine erste Notiz über einen Waldbruder findet sich im Jahr 1442,

doch lebten solche möglicherweise schon früher hier. Neben dem Tschütschi bei Schwyz ist die Klausen von St. Verena die einzige noch bewohnte Einsiedelei in der Schweiz.

Kreuzen

1613 liessen mehrere Solothurner von der Kirche St. Niklaus im Osten bis zu einer Waldlichtung in der Nähe der Einsiedelei St. Verena einen Kreuzweg mit 14 Stationen anlegen. Wegen der drei Kreuze, die den Stationenweg abschliessen, trägt der Ort den Namen «bei» oder «zu den Kreuzen».

Im Jahr 1639 stiftete der damalige Solothurner Schultheiss Johann von Roll anlässlich der damals verbreiteten Pilgerreisen ins Heilige Land die heute noch existierende Kirche zu Ehren des Heiligen Grabes, Maria und aller Heiligen. Erstellt wurde sie 1642/43 von Baumeister Niklaus Altermatt. Die Kirche ist noch heute eine Familienstiftung und enthält im Inneren eine Nachbildung der Heiliggrabkapelle von Jerusalem. Der erste Kaplan trat sein Amt 1645 an, unmittelbar nachdem die Kaplanei erbaut war. Der Siegrist erhielt 1722 ein eigenes Haus. Im Jahr 2000 wurde der Kreuzweg wiederhergestellt, nachdem die steinernen Denkmäler im 19. Jahrhundert grösstenteils entfernt worden waren.

Wengisteinanlage

Südöstlich von Kreuzen errichteten die Solothurner im Jahr 1813 in einer Waldlichtung den sogenannten Wengistein, von wo aus ein beeindruckendes Alpenpanorama und die Stadt Solothurn zu sehen waren. Das Denkmal soll an die Belagerung Solothurns 1318 durch die Österreicher sowie an den Friedensstifter Niklaus Wengi erinnern, der 1533 in den Reformationswirren ein grösseres Blutvergiessen zwischen Protestanten und Katholiken verhindert hatte. Zudem gilt der Granitbrocken als Symbol für das Alpgestein, das nationale Bewusstsein oder den Nationalstolz am Ende der Mediationszeit.

Unweit des Wengisteins befand sich auf der Hügelkuppe ein Pavillon. Ausserdem gab es eine Säule mit dem sogenannten Alpenzeiger, auf dem die Namen der von hier erkennbaren Berge abgelesen werden konnten. Geschwungene Wege, Grünflächen mit ein-

zelen Bäumen, Steinbrüche und ein Weiher gehören zur Anlage. Dass diese im 19. Jahrhundert nicht nur für Solothurner ein beliebtes Ausflugsziel war, zeigen zahlreiche zeitgenössische Lithografien und Federzeichnungen, ebenso Reisebeschreibungen. 1893–1912 setzte der damals neu gegründete Verkehrs- und Verschönerungsverein Solothurn ein Projekt zur Aufwertung und Erweiterung der öffentlichen Anlage Wengistein um, wobei die Felsenterrasse vor dem Denkmal verbreitert wurde. Damit befand sich der Findling plötzlich mitten auf dem Fussweg. 1912 wurde er um acht Meter nach Norden versetzt. Nach den 1960er-Jahren zerfiel die Anlage zusehends, bis in den 1980er- und 1990er-Jahren eine erste Instandstellung durchgeführt wurde. Ein im Jahr 2007 lanciertes Projekt sieht vor, den Waldpark wiederzubeleben.

Bauliche Entwicklung

Die unter Solothurnern sehr beliebten stadtnahen Ausflugsziele Verenaschlucht und Kreuzen haben sich in den letzten Jahrhunderten kaum verändert. Die 1882 erschienene Erstaussgabe der Siegfriedkarte zeigt ein annähernd gleiches Bild wie heute. Einzig in der ehemaligen Steingrube waren weniger, zudem kleinere Bauten als heute verzeichnet. Von den damals elf Steinbrüchen, in denen der bekannte weisse Solothurner Kalkstein abgebaut wurde, sind heute nur noch Reste erhalten. Die zwei Wirtshäuser, das um 1970 mit einem Saal erweiterte Restaurant «Einsiedelei» am nördlichen Zugang zur Schlucht und das Restaurant «Kreuzen» in einer Waldlichtung östlich der kleinen, gleichnamigen Gruppe, sind auf der Siegfriedkarte bereits erfasst.

Der heutige Ort

Räumlicher Zusammenhang der Ortsteile

Die Einsiedelei (0.1), die Verenaschlucht (I), Kreuzen (0.2) und die Wengisteinanlage (III) nördlich der Stadt Solothurn sind von grosser kulturhistorischer Bedeutung. Während Kreuzen und die Einsiedelei Wallfahrtsorte sind, ist die etwa 800 Meter lange Verenaschlucht ein Erholungsraum. Wie einst die Wengisteinanlage ist sie eine inszenierte Landschaft. Die von bewaldeten Steilhängen eingefasste Schlucht

kann auf einem Weg begangen werden, der dem gewundenen Verlauf des Verenabachs (0.0.1) folgt und ihn an mehreren Stellen überquert. Untereinander sind die Baugruppen und Waldpärke durch den Kreuzweg (0.0.2) sowie den Bachpfad verbunden. Ausgangspunkt ist der Kirchbezirk St. Niklaus am Eingang zur Schlucht (0.0.9), Endpunkt die Einsiedelei (0.1) zuoberst im felsigen Geländeeinschnitt, wo sich der Kreuzweg und der Bachpfad wieder vereinigen. Ein stillgelegter Steinbruch (1) in der Nähe von Kreuzen ergänzt die zu einem Ganzen zusammenfassbaren Ensembles.

Einsiedelei

Die wildromantische Verenaschlucht (I), ein schmaler, heute von steilen Waldhängen gefasster Einschnitt im Kalksteingebirge, entstand in der Juraperiode vor etwa 150 Millionen Jahren. Am nördlichen Ende der Schlucht befindet sich unter teilweise überhängenden hohen Felswänden ein linsenförmiger ebener Abschnitt. Hier gruppieren sich beiderseits des Verenabachs zwei Kapellen und eine Klausen zu dem stillen und idyllischen Ensemble der Einsiedelei St. Verena (0.1). Auf der Westseite ist die über zwei Treppen erreichbare St. Verenakapelle (0.1.2) teilweise in den steilen Felsen hineingebaut. Eine Loggia mit grosszügigen Bögen, die sich über einem massiven Sockel erhebt, bildet eine Art Kirchenschiff. An seiner südlichen Schmalseite befindet sich die Ölberg-Gruppe aus überlebensgrossen Figuren – Jesus und seine drei Lieblingsjünger Petrus, Johannes und Jakobus darstellend.

Während die St. Verenakapelle kaum aus der Felswand austritt, ragt die St. Martinskapelle (0.1.1) quer zum Bachlauf in die Schlucht hinein. Die im Äusseren einfache Kapelle mit Satteldach, Eckquaderung und Dachreiter birgt in ihrem Chor, der ebenfalls aus dem Felsen gehauen ist, einen stattlichen Altar mit vier Figuren. Weiter bachabwärts duckt sich das Haus des Waldbruders (0.1.3) unter das Steinmassiv. Vor dem kleinen, mit Schindeln bedeckten Satteldachgebäude liegt ein mit Buchshecken verzierter Garten. Wegen des Baches wirkt dieses Grundstück wie eine kleine Insel, die über eine Brücke erschlossen wird.

Kreuzen

Von hier folgt ein Weg dem Verenabach (0.0.1) bis nach St. Niklaus. Ein zweiter (0.0.2) steigt zunächst an, überquert dann ein bewaldetes kleines Plateau mit zwei Lichtungen und führt schliesslich durch den Wald und die Wengisteinanlage an den Stadtrand von Solothurn hinunter. In der nördlichen Waldlichtung liegt das Ensemble Kreuzen (0.2) mit dem Kalvarienberg (0.2.4) und einzelnen modernen Steinkreuzen westlich des Weges sowie drei dicht nebeneinander errichteten Bauten östlich davon. Das grösste Gebäude, die Kapelle (0.2.1), säumt das geteerte Strässchen mit seiner Traufseite. Das Gotteshaus spätgotischer Prägung mit steilem Satteldach und Dachreiter beherbergt in seinem Chor mit der Nachbildung des Heiligen Grabes ein kunsthistorisches Juwel. Es handelt sich um einen länglichen, flach gedeckten Memorialbau mit Formen des Frühbarocks und der Kreuzzugsgotik.

Auf dem Vorplatz der Kapelle stehen ein Brunnentrog und dahinter nebeneinander zwei verputzte Wohnhäuser mit Krüppelwalm- und Walmdach. Das südliche bewohnte der Kaplan (0.2.2), das nördliche, grössere der Sigrist (0.2.3). Leicht ansteigende Wiesenstücke reichen bis zu den neueren Wegkreuzen, die in regelmässigen Abständen am Waldrand errichtet wurden. Am Ende der Folge sind drei Steinkreuze mit Gekreuzigten zu einem Kalvarienberg gruppiert. Ein paar Meter weiter südlich öffnet sich eine zweite Lichtung (IV) mit dem Restaurant «Kreuzen» (0.0.4). Ein schmaler Durchgang auf der rückwärtigen Seite verbindet den klassizistischen Massivbau mit einem nahen kesselartigen Steinbruch (1). Das weitläufige Areal dient heute einem Steinhauerbetrieb als Werk- und Ausstellungsplatz und ist entsprechend mit Gebäuden und Steinen belegt.

Wengisteinanlage

Im Waldstück südöstlich von Kreuzen verbirgt sich die einst viel besuchte, heute verwilderte Wengisteinanlage (III). Gegen Nordosten grenzt sie an die Verenaschlucht (I), gegen Süden an die Wohnquartiere von Solothurn (0.0.6). Kernpunkt der Anlage ist das Känzeli: Es liegt in der nördlichen Hälfte knapp unterhalb der höchsten Stelle eines Hügels. Der Wengistein, ein grosser Granitfindling mit graviertem Inschrift

(0.0.3), steht abgedeckt von Eiben und anderem dichten Gehölz am Rand des Känzels an der Wegverbindung zum ehemaligen Pavillon. Die Anlage wird vom Kreuzweg (0.0.2) erschlossen, der sich mit 14 Stationen von der Kirche St. Niklaus über die Skulpturen-Kreuzigungsgruppe (0.2.4) bis nach Kreuzen und etwas weiter hinaufzieht. Der Haupteingang befindet sich im Südosten direkt neben jenem zur Verenaschlucht.

Weitere Umgebungen

Nördlich der Einsiedelei schliessen eine weite Bachmulde und eine Wiese (VI) an die Verenaschlucht an. An deren Rand sind für die Ausflügler ein paar Anlagen erstellt worden – darunter ein Parkplatz. Der Zugang zur Schlucht wird dadurch kaum beeinträchtigt. Das Restaurant «Einsiedelei», ein zu einem Konglomerat erweiterter Bau (0.0.5), markiert den Anfangs- bzw. Endpunkt der Schlucht. Am südlichen Zugang zu Kreuzen stimmt eine an den Waldrand stossende Wiese (V) auf die naturverbundenen Orte ein.

Empfehlungen

Siehe auch die kategorisierten Erhaltungsziele

Unbedingt notwendige Gebäulichkeiten für Ausflügler sind in gebührendem Abstand zu den einzelnen schützenswerten Ensembles zu errichten.

Es ist zu prüfen, ob die nahe gelegenen Steinbrüche als historische Stätten besser erschlossen und durch einen Lehrpfad ergänzt werden könnten.

Bewertung

Qualifikation des Spezialfalls im regionalen Vergleich

XX	XX	XX	Lagequalitäten
----	----	----	----------------

Aussergewöhnliche Lagequalitäten aller Elemente in einer von der Verenaschlucht, den Steinbrüchen und von Wald geprägten idyllischen Landschaft. Besonders interessante Situation der Bauten um die Einsiedelei in einem ebenen, in sich geschlossenen Abschnitt der Schlucht unter überhängenden Fels-

wänden oder in einer Höhle. Besondere Qualitäten auch der Sakralbauten von Kreuzen in einer Waldlichtung.

✕	✕	✕	Räumliche Qualitäten
---	---	---	----------------------

Hohe räumliche Qualitäten der durch Felswände und Wald begrenzten, in sich geschlossenen und durch Wege verbundenen Ensembles von Sakralbauten mit Wohnhäusern und Nebengebäuden in enger Beziehung zum Bachlauf und durch die Anpassung an die Topografie.

✕	✕	✕	Architekturhistorische Qualitäten
---	---	---	-----------------------------------

Besondere architekturhistorische Qualitäten aufgrund der beiden aus dem 17. Jahrhundert unverändert erhalten gebliebenen Sakralgruppen Einsiedelei und Kreuzen, deren Gebäude im Inneren Kostbarkeiten wie Altäre und Figuren, aber insbesondere eine der ganz wenigen Nachbildungen des Heiligen Grabes bergen. Für die Region einzigartiger Naturpark von historischer Bedeutung.

1. Fassung 04.2009/jam

Digitale Aufnahmen (2008, 2009)
Fotografin: Michèle Jäggi

Koordinaten Ortsregister
607.221/230.395

Auftraggeber
Bundesamt für Kultur BAK
Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege

Auftragnehmer
Sibylle Heusser, dipl. Arch. ETH
Büro für das ISOS

inventare.ch GmbH, Zürich

ISOS
Bundesinventar der schützens-
werten Ortsbilder der Schweiz von
nationaler Bedeutung

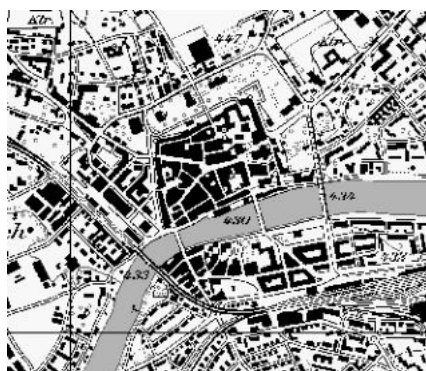


Flugbild Bruno Pellandini 2009, © BAK, Bern

Flussstadt an historisch wichtigem Aareübergang, umgeben von einzigartigen Park- und Klosteranlagen, Bahnhofsquartieren aus der Gründerzeit sowie gepflegten Aussenquartieren mit Zeugen der Jurasüdfuss-Moderne und barocken Sommersitzen der einstigen Stadtmächtigen.



Siegfriedkarte 1880



Landeskarte 2005

Stadt

☒	☒	☒	Lagequalitäten
☒	☒	☒	Räumliche Qualitäten
☒	☒	☒	Architekturhistorische Qualitäten





Flangrunderlage: Kasterdaten des Übersichtsplan 1:10000, © Amtliche Vermessung Kanton Solothurn





Solothurn

Gemeinde Solothurn, Bezirk Solothurn, Kanton Solothurn

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
U-Zo	XXIV	Brühl, freies, mehrheitlich landwirtschaftlich genutztes Terrain als äusserster Teil der bis nach Grenchen sich erstreckenden «Wiiti»	a			×	a			
U-Zo	XXV	Oberer Brühl, Mehrfamilienhäuser, E. 20./A. 21. Jh.	b			/	b			
U-Zo	XXVI	Grünraum mit Bauernhof am Rand der Weststadt, begrenzt vom Ufergehölz des Wildbachs und von der Bahnlinie nach Biel	a			/	a			
	0.0.76	Allmendhof, Wohn- und Ökonomieteil des Bauernhofs mit regelmässiger Fensteranordnung und durchlaufendem Gurtband, 1851/53						o		
U-Zo	XXVII	Freifläche mit öffentlichen Bauten inmitten von Wohnquartier	ab			×	a			
E	0.0.77	Schulhaus Wildbach, kleine Anlage mit «schwebendem» Schulzimmertrakt, Turnhalle und Nebengebäude, 1958/59				×	A			
	0.0.78	Kindergarten Wildbach, einfacher Pavillon, 1950er-Jahre, daneben Blockspeicher, dat. 1710, Relikt eines 1948 abgebrannten Hofes						o		
E	0.0.79	Kath. Kirche St. Maria, Andachtsraum, Taufkapelle und frei stehender Turm durch Lauben verbunden, Eisenbetonskelett mit Kalksandsteinausfachung, leicht erhöht über Strassenniveau, 1952–54, angebautes Kirchgemeindehaus 1970er-Jahre				×	A	o		
U-Ri	XXVIII	Weit ins Stadtzentrum stossender Wiesenhang mit Klinikbauten, Gärtnerei und Bauernhof, siedlungstrennender Grüngürtel gegen Langendorf	a			×	a			91
	0.0.80	Kastanienreihe entlang Weissensteinstrasse, abschnittsweise mit Bäumen auf gegenüberliegender Strassenseite Laubtunnel bildend						o		
	0.0.81	Kurze Wohnhausreihe und Bäckerei auf sonst unbebauter Nordseite der Weissensteinstrasse						o		
E	0.0.82	Psychiatrische Klinik Rosegg, monumentale 183m breite, axialsymmetrische Anlage mit zentraler Zufahrtsallee in aussichtsreicher Lage, 1856–60, erw. 1864–66				×	A	o		91
	0.0.83	Erweiterung der psychiatrischen Klinik Rosegg in Hangmulde auf Langendorfer Boden, von der Stadt aus kaum zu sehen, Hauptbau 1914/15						o		
E	0.0.84	Rosegghof, Mehrzweckbau mit Hocheinfahrt, 17. Jh., und Nebenbauten, exponiert an Südhang				×	A	o		
	0.0.85	Zum Königshof führende, steil ansteigende Ahorn- und Eichenallee						o		
E	0.0.86	Königshof, dreigeschossiges Herrenhaus mit einem runden und zwei viereckigen Ecktürmen auf Rüttener Gemeindeboden, 2. H. 16. Jh., ummauerter franz. Garten, dahinter Gipsmühle, Pächterhaus und Ökonomiegebäude um einen Hof gruppiert				×	A	o		
U-Zo	XXIX	Uferbereich des St. Katharinenbaches und der Aare, Übergang zur unverbauten Landschaft	a			×	a			
E	0.0.87	Friedhof St. Katharinen, angelegt 1819, und auf Haupterschliessung ausgerichtete Abdankungshalle mit Krematorium, neoklassiz. Zentralbau mit Freitreppe, 1923–26, erw. 1960/61				×	A	o		
	0.0.88	Haltestelle-Pavillon der Solothurn-Niederbipp-Bahn						o		
	0.0.89	Ortsteile von Waldegg-Feldbrunnen (Spezialfall von nationaler Bedeutung)						o		
	0.0.90	St. Katharinenbach, offen verlaufender Grenzbach zwischen Solothurn und Feldbrunnen				×	A			

langen Balkonreihen auf einen grosszügigen Park mit Weiher und Café aus. Die Grünanlage ist von verschiedenartigen Bauten gerahmt, die der ständig sich modernisierende Spitalbetrieb erfordert.

Vom Bahnviadukt (0.0.4) und -trasse (0.0.47), aber auch durch brachiale Strassenschneisen vom Rest der Südstadt abgetrennt, erstreckt sich zu beiden Seiten der Ausfallstrasse nach Büren ein bescheidenes, vorwiegend aus Mehrfamilienhäusern bestehendes Wohnquartier (14). Auf dem vom Krummturm (0.0.5) in Richtung Stadtgrenze leicht abfallenden Gelände liegt zwischen der Ausfallachse und dem Fluss die Genossenschaftssiedlung Glacismatte (14.1). Von der Bürenstrasse aus verraten regelmässig gereimte Knickwalmdächer die hinter einer etwa zwei Meter hohen Schallwand versteckte, organisch konzipierte Gartenstadt. Die paarweise zusammengebauten, verschieden grossen Mehrfamilienhäuser stehen mit der Traufseite entlang drei leicht geschwungener, parallel zum Fluss verlaufender Strässchen. Auf der Rückseite der zweigeschossigen, frühmodernen Häuser erstrecken sich tiefe, nach Süden geneigte Nutzgärten. Die restliche Bebauung im Quartier ist, abgesehen von drei Reihen mit Baumeisterhäusern am Dreibeinskreuz (14.0.2), heterogen. Auch in diesem direkt an der Aare gelegenen Quartier ist der grösste Teil des Ufers von Bauten frei geblieben. Ein von alten Laubbäumen umstandener Park, der ehemalige Friedhof der Dreibeinskreuzkapelle (14.0.1), breitet sich hier aus.

Auf dieser Seite der Stadt wurden die Wiesen, die bis vor kurzem bis an die Stadtgrenze vordrangen, neuerdings vom mächtigen Viadukt des Autobahnzubringers (0.0.8) überragt und von einzelnen Gewerbebauten überstellt. Den Übergang von der Landschaft zur Stadt markiert entlang der Bürenstrasse die Dreibeinskreuzkapelle (0.0.6), die zusammen mit dem zur Unkenntlichkeit renovierten Zollhaus auf der anderen Strassenseite eine Torsituation bildet. Zwischen diesem baulichen Auftakt und dem Glacismattquartier liegt das Vorstadtschulhaus (0.0.49), das sich mit seinem lang gezogenen Schulzimmertrakt von der Strasse abwendet und hinter einem kleinen Wäldchen von dieser zurückgesetzt ist. Die Hauptfassade richtet der Satteldachbau nach Süden, wo er zusammen mit

einem durch einen Laubengang verbundenen Nebengebäude einen Pausenplatz rahmt, der sich zum Bahndamm (0.0.47) der Büren-Lyss-Linie öffnet (XVI).

Weitere wichtige Umgebungen

Ganz im Südwesten der Stadt wird ein breiter Landstreifen zwischen Flusssufer und südlicher Weststadt (XXIV) noch landwirtschaftlich genutzt. Auch auf dem stadtseitig daran anschliessenden und von den Bächen Am Brühlgraben und Obach gefassten Wiesland befinden sich lediglich der Aare entlang grossvolumige Industrie- und Lagerbauten sowie ein grösseres Wohnquartier (XVII). Allerdings ist dieser Geländestreifen mittelfristig für eine Grossüberbauung freigegeben. Aus der eher unscheinbaren Bebauung am Flusssufer stechen der barocke Aarhof (0.0.50), die Rostfassade einer fensterlosen Kulturfabrik (0.0.51), vor allem aber die grossartige Anlage des Schwimmbads an der Aare (0.6) hervor. Die ursprünglich geschlossene und nach Geschlechtern getrennte alte Badeanstalt (0.6.1), welche parallel zum Fluss liegt, wurde in den 1960er-Jahren meisterhaft um eine «offene», orthogonal zur Aare ausgerichtete Anlage und einen zweigeschossigen Körper für Garderoben und Restaurant erweitert (0.6.2). Den zweigeschossigen Erweiterungsbau errichtete der ehemalige Stadtbaumeister Hans Luder in der Tradition der Jurasüdfuss-Moderne. Eine Reihe hoher Birken grenzt das Bad vom Flussraum ab.

Von Neuüberbauungen ist auch die Rosegg frei geblieben (XXVIII). Auf dem sich sanft gegen Süden neigenden Wiesenhang, der als grüner Spickel weit in die Stadt ragt, erhebt sich oberhalb eines heute als Gärtnerei genutzten Mehrzweckbaus des 17. Jahrhunderts (0.0.84) die psychiatrische Klinik (0.0.82). Sie imponiert durch ihre Lage auf einer Hangterrasse und ihre streng symmetrisch gegliederte, über 180 Meter lange Hauptfassade. Die Symmetrie wird durch die zur Mittelachse des Gründungsbaus den Hang heranstiegende Kastanienallee noch zusätzlich in Szene gesetzt. Eine zweite aus verschiedenen alten Laubbäumen bestehende Allee durchschneidet die Wiese ganz im Osten (0.0.85). Sie führt zum Königshof auf Rüttener Gemeindeboden (0.0.86). Dem im 17. Jahrhundert zum Türmlihaus umgebauten Herrensitz ist ein erhöhter, ummauerter französischer Garten vorgelagert. Dahinter

fassen zwei mächtige Ökonomiebauten einen Hof mit Buckelsteinpflasterung. Von der Stadt aus kaum zu sehen ist die Erweiterung der Psychiatrischen Klinik (0.0.83) auf Langendorfer Boden.

Empfehlungen

Siehe auch die kategorisierten Erhaltungsziele

Wegen der Schräglage der Altstadt ist deren Dachlandschaft besonders exponiert, weshalb Eingriffe in die Dachflächen einer strengen Genehmigungsprüfung zu unterziehen sind und den Auflagen der Denkmalpflege zu entsprechen haben.

Der Verbauung des äusseren Grünrings auf den ehemaligen Klostermatten sollte Einhalt geboten werden. Die Verschleifung dieses «Abgrenzungsraums» zwischen inneren und äusseren Quartieren zerstört ein konstitutives Merkmal des Solothurner Stadtbilds.

Der Dornacherplatz wirkt auch nach der Neugestaltung als Baulücke. Der Freiraum, dem eine wichtige städtebauliche Scharnierfunktion zwischen Vorstadt und Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts zukommt, verdient eine Aufwertung.

An der Werkhofstrasse wäre eine dichtere Bebauung und eine bessere räumliche Fassung der Strasse wünschenswert.

Für den neu gestalteten Platz vor dem Hauptbahnhof sollten Massnahmen zur Besserstellung der Fussgänger vorgenommen werden.

Die verkehrsmässig ohnehin schon spärliche Verbindung der räumlich isolierten rechtsufrigen Wohnquartiere mit der Innenstadt sollte nicht nur auf die motorisierten Fahrzeuge, sondern auch auf die langsamen Verkehrsteilnehmer ausgerichtet werden.

Bei den Landsitzen ist den Gärten, ihren Umfassungen und den zuführenden Alleen ein ebenso hoher Schutz wie den Bauten selbst zuzukommen. Vor allem um die Steinbrugg-Allee sollten die heute noch vorhandenen Grünflächen vollumfänglich erhalten bleiben.

Die Gärten in den für Solothurn charakteristischen Villenvierteln und gehobenen Wohnquartieren sollten nicht mit Neubauten verstellt werden.

In den dichter überbauten Wohnquartieren in der Weststadt sollten die Vorplätze und Vorgärten nicht als Parkierungsflächen geopfert werden.

Die heute die Stadt von den Nachbargemeinden trennenden Grüngürtel sollten erhalten bleiben. Dies gilt insbesondere für den Bereich entlang des Wildbachs. Dahingegen drängt sich für die stadtnahe Ebene nördlich der Aare, wo sich seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts Gewerbe- und Dienstleistungsbauten angesiedelt haben, eine geordnete Verdichtung durch gemischte Bebauung geradezu auf.

Bewertung

Qualifikation der Stadt im regionalen Vergleich

×	×	×	Lagequalitäten
---	---	---	----------------

Besondere Lagequalitäten dank der Situation an beiden Aareufeln am Südfuss der die Stadt überragenden Anhöhen der Weissensteinkette sowie wegen der in der Aussenansicht durch trennende Grünflächen mehrheitlich klar ablesbaren Bebauungsränder. Besonders eindrücklich die von einem Park gerahmte linksufrige Altstadt mit markanten Bauten entlang des Flussufers, bekrönt von Dächern und dem Turm der St. Ursenkathedrale, und die über eine Brücke verbundene rechtsufrige Vorstadt als Gegenüber. Ebenfalls bemerkenswerte Qualitäten der Klöster, ummauerten patrizischen Sommersitze und Schulanlagen im Grünring im Norden.

×	×	×	Räumliche Qualitäten
---	---	---	----------------------

Besondere räumliche Qualitäten nicht nur innerhalb der kompakten Altstadt, deren geschlossene und leicht gekrümmte Gassenzüge durch kleinere und grössere Plätze aufgelockert sind, ebenso dank der Beziehungen der alten Stadtteile zueinander über die Aare hinweg sowie zwischen Bebauung und Grünräumen, besonders im Park der ehemaligen Schanzen mit dem lockeren Kranz von Einzelbauten um die geschlossene Altstadt.

Besondere Qualitäten auch in den Gründerzeitquartieren mit ihrer stark raumbildenden Blockrandbebauung und in den Aussenquartieren mit ihren typischen grünen Strassenzügen der von Gärten gerahmten Ein- und Zweifamilienhäuser oder der Landhäuser inmitten ummauerter Pärke.

Architekturhistorische Qualitäten

Ausserordentliche architekturhistorische Qualitäten dank der Altstadt, deren Stadtbild schweizweit zu den besterhaltensten gehört, mit zahlreichen herausragenden Bauwerken, geprägt vor allem durch etliche Barockbauten und die frühklassizistische St. Ursenkathedrale. Besondere Qualitäten auch aufgrund der im Stadtgrundriss klar ablesbaren Siedlungsentwicklung, so die deutlich abgegrenzte Altstadt auf dem nördlichen und die Vorstadt mit ihrer Brückenkopffunktion auf dem südlichen Aareufer, die auf orthogonalem Raster einheitlich angelegten Gründerzeitquartiere, die anschliessenden Quartiere mit Bauten in der ganzen Stilbreite des Eklektizismus sowie die äusseren Wohnquartiere mit ihren für den jeweiligen Standard epochentypischen Wohnbauten. Herausragend aus der Bebauung auch der Reigen von öffentlichen Bauten aus der zweiten Hälfte des 19. und der Wende zum 20. Jahrhundert im Park, wo sich noch die markanten Reste der Schanzen erheben, sowie zahlreiche Kapellen, Klöster und die für Solothurn typischen sogenannten Türmlhäuser in der französischen Tradition des feudalen Landsitzes, die markanten, weit sichtbaren Spital- und Psychiatriebauten, die verstreuten Zeugen des Neuen Bauens und meisterhafte Vertreter der Jurasüdfuss-Moderne.

2. Fassung 08.2011/giu

Filme Nr. 748–750 (1975);
1007–1016 (1976); 6605–6607 (1985);
8623–8628, 9141 (1998)
Digitale Aufnahmen (2011)
Fotograf: Christian Nötzli

Koordinaten Ortsregister
607'473/228'544

Auftraggeber
Bundesamt für Kultur BAK
Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege

Auftragnehmer
Sibylle Heusser, dipl. Arch. ETH
Büro für das ISOS

inventare.ch GmbH, Zürich

ISOS
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Anhang II Siedlungsstrategie, Berechnungen Gemeinde / Kanton

Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie 2014 / 2021

Gemeinde: **Rüttenen** Handlungsraum: **Lebern** agglogeprägt

Hinweis für die Gemeinde:

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

	Abkürzung	Einheit	durch Gemeinde / Büro gewählte bzw. berechnete Werte	in der Siedlungsstrategie verwendete Werte	
				2021	2014
Bauzonenstatistik					
unbebaute WMZ	WMZ _{unb}	[ha]	3.0	2.7	4.5
bebaute WMZ	WMZ _{beb}	[ha]	36.6	36.8	35.3
Angaben zur Bevölkerung und Beschäftigten in der WMZ					
aktuelle Bevölkerungszahl in der WMZ	Bev (WMZ)	[EW]	1'356	1'361	1'287
Beschäftigte in WMZ	BS _{WMZ}	[BS]	107	107	215
EW und BS in WMZ	EB _{WMZ}	[EW+BS]	1'463	1'468	1'502
Bevölkerungsprognose für die WMZ	Bev (2032)	[EW]	1'685	1'361	1'305
Dichteberechnung für Einwohner und Beschäftigte					
Dichtewert WMZ Gemeinde	D _{WMZ}	[m²/EW+BS]	250.1	212.2	234.8
Dichtewert Median WMZ (pro Handlungsraum; EW und BS)	D _{MW}	[m²/EW+BS]	212.2	212.2	212.2
Dichteberechnung nur für Einwohner					
Dichtewert Median WMZ nur EW (pro Handlungsraum)	D _{MEW}	[m²/EW]	249.7	249.7	249.7
Dichtewert WMZ nur EW	D _{EW}	[m²/EW]	269.8	274.2	274.0
relevanter Dichtewert (entspricht dem kleineren Wert von D _{WMZ} oder D _{MW})	D _{rel}	[m²/EW]	249.7	249.7	249.7
Berechnung Einwohnerpotenzial in der WMZ (für die nächsten 15 Jahre)					
Einwohnerpotenzial in der unbebauten WMZ	P _{unb}	[EW]	119	107	178
Einwohnerpotenzial in der bebauten WMZ	P _b	[EW]	109	112	125
angerechnetes Einwohnerpotenzial in der bebauten WMZ	P _{beb}	[EW]	36	132	42
theoretisches Einwohnerpotenzial in WMZ	P _{theo}	[EW]	1'512	1'506	1'507

Bewertung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie

WMZ unbebaut/bebaut (B _{WMZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2021	8 %	7 %
2014		13 %
< 10% geringer Anteil an unbebauten WMZ		
10% - 20% mittlerer Anteil an unbebauten WMZ		
> 20% hoher Anteil an unbebauten WMZ		
Abweichung Dichte WMZ (A _{WMZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2021	-18 %	-18 %
2014		-11 %
> 5% besser als Medianwert		
-5 % - 5% im Bereich des Medianwerts		
< - 5% schlechter als Medianwert		
WMZ Bauzonenbedarf (BzB (2031))	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2021	111 %	90 %
2014		87 %
> 105 % Bauzone eher zu knapp		
95% - 105% Bauzone ausreichend		
< 95% Bauzone eher zu gross		

Arbeitszonen

	Abkürzung	Einheit	frei wählbar Wert	in Siedlungsstrategie verwendeter Wert	
				2020	2014
Bauzonenstatistik					
unbebaute Fläche AZ	AZ _{unb}	[ha]	0.1	0.0	0.1
bebaute Fläche AZ	AZ _{beb}	[ha]	3.6	3.3	3.6

Bewertung Arbeitszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie

AZ unbebaut/bebaut (F _{AZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2021	3 %	0 %
2014		3 %
< 10% geringer Anteil an unbebauter AZ		
10% - 20% mittlerer Anteil an unbebauter AZ		
> 20% hoher Anteil an unbebauter AZ		
AZ Dichte (A _{AZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2020	keine Berechnung	keine Berechnung
2014		-303 %
> 20% besser als Medianwert		
-20% - +20% im Bereich des Medianwerts		
< -20% schlechter als Medianwert		

Anhang III Theoretisches Fassungsvermögen vor ORP (April 2025)

Fassungsvermögen vor ORP mit IST- Dichten Gemeinde

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind und für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner die Bauzonenreserven noch Platz bieten.

Das Fassungsvermögen vor OP mit den IST-Dichten zeigt die Bauzonenkapazitäten auf, wenn sich die Gemeinde gemäss der heutigen Struktur und Dichte in den bestehenden Zonen weiterentwickelt.

Für die unbebauten Bauzonen muss folgende Annahme getroffen werden: Innerhalb der nächsten Planungsperiode werden 80% der Einzelparzellen sowie 100% der grösseren, zusammenhängenden Flächen (>2'500m²) überbaut.

Gemeinde: Rüttenen

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP, April 2025)
mit IST-Einwohnerdichten, ohne Nachverdichtung/Verdichtung

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut SOLL *2	E/ha unbebaut SOLL *2	Bauzonen überbaut		Bauentwicklung		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis Juni 2007		2007 bis April 2025		Einzelparzellen		Flächen >2500 m²			
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohnzonen	Wohnzone 1-geschossig	W1	29	-	-	3.56	104	0.73	22	0.37	11	0.00	0	4.66	135
	Wohnzone 2-geschossig Flachdach	W2F	38	-	-	1.92	73	0.12	5	0.00	0	0.00	0	2.04	78
	Wohnzone 2-geschossig offen	W2	42	-	-	13.09	546	2.12	88	0.33	14	1.57	66	17.11	710
	Wohnzone 2-geschossig hang, red	W2H	24	-	-	9.92	236	1.09	26	0.46	11	0.00	0	11.46	271
	Wohnzone 3-geschossig Flachdach	W3	78	-	-	1.06	83	0.00	0	0.00	0	0.26	20	1.32	103
	Wohnzone 4-geschossig Flachdach	W4	84	-	-	0.77	65	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.77	65
Total Wohnzonen						30.32	1108	4.06	140	1.15	35	1.83	86	37.36	1362
Mischzonen	Kernzone	K	49	-	-	2.11	103	0.10	5	0.00	0	0.00	0	2.21	108
							0		0		0		0		0
							0		0		0		0		0
Total Mischzonen						2.11	103	0.10	5	0.00	0	0.00	0	2.21	108
Arbeitszonen	Gewerbezone	G	21	-	-	0.57	12	0.00	0	0.12	3	0.00	0	0.69	14
	Arbeitszone Steinbruch	SNSba	2	-	-	2.99	6	0.00	0	0.00	0	0.00	0	2.99	6
															0
Total Arbeitszonen						3.56	18	0.00	0	0.12	3	0.00	0	3.68	20
Weitere Zonen	Sondernutzungszone Einsiedelei	SNEsl	3	-	-	0.33	1	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.33	1
	Sondernutzungszone Kreuzen	SNKrz	14	-	-	0.15	2	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.15	2
	Sondernutzungszone Pfadiheime	SNPfh	1	-	-	0.95	1	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.95	1
	Zone für öffentliche Bauten und Ar	OeBA2	7	-	-	3.46	23	0.00	0	0.26	0	1.05	7	4.77	30
	Grün- und Freihaltezone	GF	0	-	-	3.69	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	3.69	0
	Total weitere Zonen					8.57	27	0.00	0	0.26	0	1.05	7	9.88	34
Total						44.56	1256	4.16	145	1.53	38	2.88	93	53.13	1524

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	123	←	0	+	30	+	93
Fassungsvermögen Total (E)	1524						

Einwohnerzahl total Stand 14.05.2025	1521
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	120
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	1401
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2045	1'650 - 1'850
Bevölkerungsprognose 2050 mittl. Szenario/oberer V	1'220
Bevölkerungsprognose 2050 hohes Szenario/oberer	1'340

Stand 14.05.2025
110 in LW, 10 GIS-Fehler

Generell: Wenn IST>SOLL, ist IST-Wert zu berücksichtigen

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten

*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

*3 (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

**Fassungsvermögen
vor OPR mit SOLL-
Dichten ARP**

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind und für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner die Bauzonenreserven noch Platz bieten. Das Fassungsvermögen vor OP mit den SOLL-Dichten gemäss ARP zeigt die Bauzonenkapazitäten auf, unter Berücksichtigung einer Nachverdichtung der bereits bebauten Gebiete und einer dichteren Bauweise der noch unbebauten Gebiete.

Der Kanton gibt für die verschiedenen Handlungsräume (ländlich, agglomerationsgeprägt, urban) SOLL-Dichten für die bereits bebauten und die noch unbebauten Wohn- und Mischzonen vor, welche in Zukunft anzustreben sind. Die Differenz zwischen der Ist- und Soll-Dichte (mit Bezug zur Fläche) ergibt das theoretische Nachverdichtungspotenzial pro Zone, welches dann zu einem Drittel anzurechnen ist. Der Anrechnungsfaktor von 30 % stützt sich auf die "Technische Richtlinie Bauzonen" des Bundes und verdeutlicht, dass die Innenentwicklungspotenziale spätestens innerhalb von drei Planungsperioden vollumfänglich realisiert werden sollten.

Für die unbebauten Bauzonen muss folgende Annahme getroffen werden: Innerhalb der nächsten Planungsperiode werden 80% der Einzelparzellen sowie 100% der grösseren, zusammenhängenden Flächen (>2'500m²) überbaut.

Gemeinde: Rüttenen

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP, April 2025)
mit IST-Einwohnerdichten, mit Nachverdichtung/Verdichtung SOLL ARP

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST * ¹	E/ha überbaut SOLL * ²	E/ha unbebaut SOLL * ²	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung* ³		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis April 2025				Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²			
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohnzonen	Wohnzone 1-geschossig	W1	29	45	50	4.29	126	4.29	67	0.37	19	0.00	0	4.66	161
	Wohnzone 2-geschossig Flachdach	W2F	38	55	60	2.04	78	2.04	34	0.00	0	0.00	0	2.04	88
	Wohnzone 2-geschossig offen	W2	42	55	60	15.21	634	15.21	203	0.33	14	1.57	66	17.11	771
	Wohnzone 2-geschossig hang, rechteckig	W2H	24	55	60	11.01	262	11.01	343	0.46	11	0.00	0	11.46	374
	Wohnzone 3-geschossig Flachdach	W3	78	95	100	1.06	83	1.06	18	0.00	0	0.26	20	1.32	108
	Wohnzone 4-geschossig Flachdach	W4	84	125	135	0.77	65	0.77	32	0.00	0	0.00	0	0.77	75
Total Wohnzonen						34.38	1248	34.38	697	1.15	43	1.83	86	37.36	1577
Mischzonen	Kernzone	K	49	49	49	2.21	108	0.10	0	0.00	0	0.00	0	2.21	108
							0		0		0		0		0
							0		0		0		0		0
Total Mischzonen						2.21	108	0.10	0	0.00	0	0.00	0	2.21	108
Arbeitszonen	Gewerbezone	G	21	21	0	0.57	12	0.00	0	0.12	3	0.00	0	0.69	14
	Arbeitszone Steinbruch	SNSba	2	0	0	2.99	6	0.00	0	0.00	0	0.00	0	2.99	6
															0
Total Arbeitszonen						3.56	18	0.00	0	0.12	3	0.00	0	3.68	20
Weitere Zonen	Sondernutzungszone Einsiedelei	SNEsl	3	3	0	0.33	1	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.33	1
	Sondernutzungszone Kreuzen	SNKrz	14	14	0	0.15	2	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.15	2
	Sondernutzungszone Pfadiheime	SNPfh	1	1	0	0.95	1	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.95	1
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA2	7	0	0	3.46	23	0.00	0	0.26	0	1.05	7	4.77	30
	Grün- und Freihaltezone	GF	0	0	0	3.69	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	3.69	0
Total weitere Zonen						8.57	27	0.00	0	0.26	0	1.05	7	9.88	34
Total						48.72	1401	34.47	697	1.53	45	2.88	93	53.13	1739

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	338	←	209	+	36	+	93
Fassungsvermögen Total (E)	1739						

Einwohnerzahl total Stand 14.05.2025	1521
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	120
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	1401
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2043	1640 - 1820
Bevölkerungsprognose Jahr 2043 mittl. Szenario	1300 - 1350

gemäss Eiwohnerstatistik am 14.05.2025: 1521
gemäss kant. Prognose 1485 - 1500
110 in LW, 10 GIS-Fehler

Generell: Wenn IST>SOLL, ist IST-Wert zu berücksichtigen

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

Anhang IV Theoretisches Fassungsvermögen nach OPR

Fassungsvermögen nach OPR mit SOLL- Dichten gemäss Ge- meinde und ARP

Das theoretische Fassungsvermögen nach OP-Revision einer Gemeinde zeigt auf, ob nach den getätigten Planänderungen die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen genügend Platz für die erwartete Bevölkerungsentwicklung der nächsten 15 Jahre bieten.

Die Differenz zwischen der Ist- und Soll-Dichte (mit Bezug zur Fläche) ergibt das theoretische Nachverdichtungspotenzial pro Zone, welches dann zu einem Drittel anzurechnen ist. Der Anrechnungsfaktor von 30 % stützt sich auf die "Technische Richtlinie Bauzonen" des Bundes und verdeutlicht, dass die Innenentwicklungspotenziale spätestens innerhalb von drei Planungsperioden vollumfänglich realisiert werden sollten.

Für die unbebauten Bauzonen muss folgende Annahme getroffen werden: Innerhalb der nächsten Planungsperiode werden 80% der Einzelparzellen sowie 100% der grösseren, zusammenhängenden Flächen (>2'500m²) überbaut.

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST ^{*1}	E/ha überbaut SOLL ^{*2}	E/ha unbebaut SOLL ^{*2}	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung ^{*3}		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis April 2025				Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²			
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
	Wohnzone 2-geschossig a	W2a	33	45	50	3.06	101	3.06	37	0.19	10	0.00	0	3.26	148
	Wohnzone 2-geschossig b	W2b	27	55	60	13.03	352	13.03	365	0.69	42	0.00	0	13.72	758
	Wohnzone 2-geschossig c	W2c	39	55	60	15.73	614	15.73	252	0.31	19	0.59	35	16.63	919
	Wohnzone 3-geschossig	W3	52	95	100	2.45	127	2.45	105	0.18	18	0.26	26	2.89	276
	Wohnzone 4-geschossig	W4	104	125	135	0.52	54	0.52	11	0.00	0	0.26	35	0.77	99
Total Wohnzonen						34.79	1248	34.79	769	1.39	89	1.10	96	37.28	2201
Misch-zonen	Kernzone	K	48	48	48	2.24	107	2.24	0	0.00	0	0.00	0	2.24	107
	Zentrumszone	Z	30	95	100	0.24	7	0.24	15	0.00	0	0.71	71	0.95	94
	Wohnzone mit Gewerbenutzung	WG	13	15	20	0.52	7	0.52	1	0.12	2	0.00	0	0.64	10
	Total Mischzonen						2.99	121	2.99	16	0.12	2	0.71	71	3.82
Arbeits-zonen	Arbeitszone Steinbruch	AZS	2	0	0	2.65	5	2.65	-5	0.00	0	0.00	0	2.65	0
Total Arbeitszonen						2.65	5	2.65	-5	0.00	0	0.00	0	2.65	0
Weitere Zonen	Spezialzone Einsiedelei	SZEsl	3	3	0	0.33	1	0.33	0	0.00	0	0.00	0	0.33	1
	Spezialzone Kreuzen	SZKrz	13	13	0	0.16	2	0.16	0	0.00	0	0.00	0	0.16	2
	Spezialzone Pfadiheime	SZPfh	2	2	0	0.95	2	0.95	0	0.00	0	0.00	0	0.95	2
	Spezialzone Steinbruch	SZSb	3	3	0	0.35	1	0.35	0	0.00	0	0.00	0	0.35	1
	Erhaltungszone Königshof	EZK	3	3	0	2.20	6	0.00	0	0.00	0	0.00	0	2.20	6
	Zone für öffentliche Bauten und Ar	öBA	9	0	0	2.18	19	2.18	-19	0.14	0	0.00	0	2.32	0
	Zone für Freizeit und Sport	FuS	0	0	0	1.03	0	1.03	0	0.00	0	1.05	0	2.08	0
Grün- und Freihaltezone	GF	0	0	0	2.97	0	2.97	0	0.00	0	0.00	0	2.97	0	
Total weitere Zonen						10.17	31	7.97	-19	0.14	0	1.05	0	11.35	12
Total						50.60	1405	48.40	762	1.64	91	2.86	167	55.10	2424

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	468	←	228	+	73	+	167
Fassungsvermögen Total (E) (inkl. ausserh. BZ)	1989						

Einwohnerzahl total Stand 14.05.2025	1521	gemäss Eiwohnerstatistik am 14.05.2025: 1521 106 in LW, 10 GIS-Fehler
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	116	
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	1405	
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2045	1'850	
Bevölkerungsprognose 2050 mittl. Szenario/oberer V	1'220	
Bevölkerungsprognose 2050 hohes Szenario/oberer	1'340	

Generell: Wenn IST>SOLL, ist IST-Wert zu berücksichtigen

^{*1} gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten

^{*2} gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

^{*3} (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

Anhang V IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und Zone

IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO												
IST bebaute Zonen												
Zonen	ländlich				agglogeprägt				urban			
	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
W1	387	24		56.2	416	27		16.5	321	28		33
W2	311	32		900.3	242	36		1068.7	215	46		1483.8
W3	176	87		14.3	109	77		72.9	95	96		470
W4	0	0		0	69	115		20.3	n.a.	130		91.1
WG	0	0		0	0	0		0	216	156		23.1
GWZ	378	13	27	41.7	407	12	25	35.2	301	8	33	151.8
KEN	338	23	30	51	230	29	43	57.8	104	42	96	223.4
KER	263	30	36	257.1	234	34	43	136.3	165	28	61	119
Total IST		43415			55063				156064			
E/ha (IST Mittelwert gerundet)		33			39				60			

254542

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO												
SOLL bebaute Zonen												
Zonen	ländlich				agglogeprägt				urban			
	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
W1	250	40		56.2	220	45		16.5	200	50		33
W2	200	50		900.3	180	55		1068.7	170	60		1483.8
W3	150	90		14.3	100	95		72.9	95	100		470
W4	90	100		0	60	125		20.3	55	140		91.1
WG	80	120		0	55	140		0	50	165		23.1
GWZ	335	15	30	41.7	320	15	30	35.2	300	10	35	151.8
KEN	285	30	35	51	220	30	45	57.8	100	45	100	223.4
KER	250	30	40	257.1	200	35	50	136.3	160	30	65	119
Total SOLL		58418.5		1320.6	76016.5			1407.7	169384.5			2595.2
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)		45			55				65			

303820

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO												
SOLL unbebaute Zonen												
Zonen	ländlich				agglogeprägt				urban			
	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
W1	220	45		0	200	50		0	180	55		0
W2	180	55		170	170	60		85	155	65		200
W3	100	90		25	95	100		30	85	120		40
W4	95	95		10	55	135		10	50	165		20
WG	80	100		5	50	160		5	45	210		5
GWZ	320	20	35	2	300	20	35	4	280	15	45	10
KEN	220	30	45	5	150	35	80	4	95	50	120	5
KER	200	35	50	5	160	40	60	2	155	40	80	1
Total SOLL		13415		222	10550			140	22590			281
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)		60			75				80			

46555

Bevölkerungsprognose 2035 hohes Szenario ca.

320000

Anhang VI Kant. Schutzverzeichnis Rüttenen

Gemeinde	Strasse	Objektname	GB-Nr.	Koordinaten	Abbildung
Rüttenen		Umgebung Ensemble Königshof	97, 104, 105, 262, 809	2.606.692 / 1.230.019	
Rüttenen	Königshof 1	Herrenhaus des Königshofs	809	2.606.811 / 1.229.900	
Rüttenen	Königshof 1	Parkanlage Königshof	809	2.606.818 / 1.229.860	
Rüttenen	Königshof 2	Pächterhaus des Königshofs	97	2.606.831 / 1.229.933	

Gemeinde	Strasse	Objektname	GB-Nr.	Koordinaten	Abbildung
Rüttenen	Königshof 3	Scheune des Königshofs	97	2.606.785 / 1.229.938	
Rüttenen	Königshof 5	Ehemalige Gipsmühle	97	2.606.785 / 1.230.006	
Rüttenen	Ischenhof 1	Landhaus Ischenhof	240	2.607.416 / 1.231.355	
Rüttenen	Ischenhof 4	Scheune beim Ischenhof	242	2.607.372 / 1.231.342	

Gemeinde	Strasse	Objektname	GB-Nr.	Koordinaten	Abbildung
Rüttenen	Galmis 7	Bauernhaus Galmis 7	339	2.608.135 / 1.232.418	
Rüttenen	Witteliweg 5	Bauernhaus Witteliweg 5	365	2.606.939 / 1.232.114	
Rüttenen	Schulstrasse 1	Gemeindehaus	187	2.607.120 / 1.231.331	
Rüttenen	Schulstrasse 5	Jugendstilschulhaus	187	2.607.101 / 1.231.253	

Gemeinde	Strasse	Objektname	GB-Nr.	Koordinaten	Abbildung
Rüttenen	Schulstrasse 9	Türsturz Schulstrasse 9	174	2.607.030 / 1.231.226	
Rüttenen	Oberrüttenenstrasse 13	Kreuzwegstation Fallern	43	2.606.571 / 1.231.449	
Rüttenen		Brücke über den Dürrbach	97	2.606.553 / 1.229.928	
Rüttenen		Einsiedelei St. Verena	146	2.607.229 / 1.230.390	

Gemeinde	Strasse	Objektname	GB-Nr.	Koordinaten	Abbildung
Rüttenen	Einsiedelei 4	Eremitenhaus	135	2.607.245 / 1.230.388	
Rüttenen	Einsiedelei 2	Kapelle St. Martin	135	2.607.223 / 1.230.413	
Rüttenen	Einsiedelei 3	Kapelle St. Verena	146	2.607.214 / 1.230.384	
Rüttenen	Einsiedelei	Oelberg	146	2.607.218 / 1.230.376	

Gemeinde	Strasse	Objektname	GB-Nr.	Koordinaten	Abbildung
Rüttenen	Einsiedelei	Grotte der hl. Magdalena	146	2.607.229 / 1.230.359	
Rüttenen	Einsiedelei	Arsenius-Brunnen	146	2.607.230 / 1.230.370	
Rüttenen	Einsiedelei	Denkmal für Franz Voitel	135	2.607.255 / 1.230.360	
Rüttenen	Einsiedelei	Denkmal für Hieronymus Grimm	135	2.607.227 / 1.230.402	

Gemeinde	Strasse	Objektname	GB-Nr.	Koordinaten	Abbildung
Rüttenen	Einsiedelei	Steinkreuz beim Eremitenhaus	135	2.607.238 / 1.230.383	
Rüttenen		Schwallerstein	146	2.607.178 / 1.230.419	
Rüttenen		Verenaschlucht	135 / 146	2.607.531 / 1.230.131	
Rüttenen		Steinbrücke am Ausgang der Verenaschlucht	135	2.607.782 / 1.229.898	

Gemeinde	Strasse	Objektname	GB-Nr.	Koordinaten	Abbildung
Rüttenen	Verenaschlucht	Steinbrücke Verenabach	146	2.607.394 / 1.230.203	
Rüttenen	Verenaschlucht	Gedenktafel für Baron de Breteuil	135	2.607.658 / 1.229.983	
Rüttenen	Verenaschlucht	Gedenktafel für Johann Kottmann	146	2.607.559 / 1.230.012	
Rüttenen	Verenaschlucht	Gedenkstein für Robert Glutz-Blotzheim	146	2.607.543 / 1.230.083	

Gemeinde	Strasse	Objektname	GB-Nr.	Koordinaten	Abbildung
Rüttenen	Verenaschlucht	Gedenktafel für Franz Josef Hugi und Franz Vincenz Lang	146	2.607.425 / 1.230.192	
Rüttenen	Verenaschlucht	Gedenkstein für Amanz Gressly	146	2.607.376 / 1.230.206	
Rüttenen	Verenaschlucht	Denkmal für Franz Josef Gassmann	135	2.607.278 / 1.230.290	
Rüttenen	Verenaschlucht	Gedenktafel für Georg Scherer	135	2.607.270 / 1.230.302	

Gemeinde	Strasse	Objektname	GB-Nr.	Koordinaten	Abbildung
Rüttenen	Verenaschlucht	Gedenktafel für Franz Brunner	135	2.607.271 / 1.230.317	
Rüttenen	Verenaschlucht	Gedenktafel für Alfred Hartmann	135	2.607.261 / 1.230.345	
Rüttenen	Verenaschlucht	Höhle des Eremiten Arsenius	135	2.607.254 / 1.230.350	
Rüttenen	Kreuzen 2	Kapelle zu Kreuzen	99	2.607.365 / 1.230.137	

Gemeinde	Strasse	Objektname	GB-Nr.	Koordinaten	Abbildung
Rüttenen	Kreuzen 4	Pfarrhaus zu Kreuzen	99	2.607.385 / 1.230.152	
Rüttenen	Kreuzen 6	Sigristenhaus zu Kreuzen	99	2.607.374 / 1.230.168	
Rüttenen	Kreuzen	Brunnen beim Ensemble Kreuzen	99	2.607.368 / 1.230.152	
Rüttenen	Kreuzen	Denkmal für Ludwig von Roll	99	2.607.356 / 1.230.176	

Gemeinde	Strasse	Objektname	GB-Nr.	Koordinaten	Abbildung
Rüttenen	Kreuzen	Kalvarienberg mit drei Steinkreuzen (Meditationsweg Nr. 12)	324	2.607.321 / 1.230.158	
Rüttenen	Kreuzen 3	Portal Restaurant Kreuzen	100	2.607.357 / 1.230.082	
Rüttenen	Kreuzen	Bildstöckli Kreuzen (Meditationsweg Nr. 9)	100	2.607.359 / 1.230.023	
Rüttenen	Riedholzstrasse	Kreuzwegstation St. Niklaus (Meditationsweg Nr. 1)	95	2.607.914 / 1.230.019	

Gemeinde	Strasse	Objektname	GB-Nr.	Koordinaten	Abbildung
Rüttenen	Curt Borrer-Weg	Kreuzwegstation (Meditationsweg Nr. 5)	146	2.607.714 / 1.229.904	
Rüttenen	im Waldpark	Kreuzwegstation (Meditationsweg Nr. 7)	146	2.607.520 / 1.229.978	
Rüttenen		Waldpark Wengistein	146	2.607.507 / 1.229.976	
Rüttenen	im Waldpark	Wengistein	146	2.607.489 / 1.229.963	