



Subingen  
Einwohnergemeinde

**2. Auflage**

**Revision Ortsplanung**

**Raumplanungsbericht**



**W+H AG**

---

Auftraggeber                      Einwohnergemeinde Subingen

Objekt                                Revision Ortsplanung

Bearbeitung                        W+H AG  
Uriel Kramer  
Sandra Meier

Dazugehörige Dokumente	Bauzonenplan	3.641.1280_01
	Gesamtplan	3.641.1280_02
	Erschliessungsplan, Teil A Unterdorf	3.641.1280_03.1
	Erschliessungsplan, Teil B Hohle	3.641.1280_03.2
	Erschliessungsplan, Teil C Wiisensteinacker	3.641.1280_03.3
	Erschliessungsplan, Teil D Zentrum	3.641.1280_03.4
	Erschliessungsplan, Teil E Hohfurenacker	3.641.1280_03.5
	Erschliessungsplan, Teil F Neumatt	3.641.1280_03.6
	Erschliessungsplan, Teil G Affolteracker	3.641.1280_03.7
Erschliessungsplan, Teil H Verenamöösli	3.641.1280_03.8	

Vom Gemeinderat zur  
Kenntnis genommen:            29. April 2021, 2. Juni 2022, 23. August 2023

## Inhaltsverzeichnis

1. Übersicht Unterlagen .....	5
2. Ausgangslage .....	6
2.1. Situation .....	6
3. Übergeordnete Planungen .....	9
3.1. Übersicht.....	9
3.2. Eidgenössisches Raumplanungsgesetz.....	9
3.3. Raumkonzept Schweiz.....	10
3.4. Inventare.....	11
3.5. Kantonaler Richtplan .....	13
3.6. Weitere übergeordnete Grundlagen.....	14
4. Grundlagen der Gemeinde.....	16
4.1. Räumliches Leitbild.....	16
4.2. Bauentwicklung.....	18
4.3. Theoretisches Fassungsvermögen best. Bauzone.....	19
4.4. Baulandbedarf.....	20
4.5. Fassungsvermögen neue Bauzone.....	22
4.6. Baulandreserve und Verfügbarkeit .....	23
5. Grundlagen .....	24
5.1. Ortsbildschutz.....	24
5.2. Gefahrenkarte.....	27
5.3. Gewässer .....	29
5.3.1. Gewässerraum .....	29
5.3.2. Gewässerplanung .....	35
5.4. Naturinventar / Naturkonzept.....	36
5.4.1. Naturinventar .....	36
5.4.2. Naturkonzept.....	72
5.5. Geotope.....	75
5.6. Landwirtschaftsinventar.....	76
5.7. Fruchtfolgefläche FFF.....	77
5.8. Wildtierkorridore .....	79
5.9. Belastete Standorte .....	80
5.10. Schadstoffbelastete Böden .....	82
5.11. Archäologische Fundstelle .....	83
5.12. Lärmempfindlichkeitsstufen .....	84
5.13. Quell- und Grundwasserschutz zonen.....	86
5.14. Verkehrskonzept .....	87

5.15.	Baulinien.....	89
5.16.	Wald / Hecken.....	90
5.17.	Störfallverordnung.....	91
6.	Analyse zur inneren Verdichtung .....	92
6.1.	Aussenräume.....	92
6.2.	Quartieranalyse.....	93
6.3.	Herleitung Überbauungsziffer .....	106
6.4.	Grünflächenziffer.....	116
6.5.	Gebiete mit zusätzlichen Massnahmen .....	117
6.6.	Gebiete ohne zusätzliche Massnahmen .....	118
7.	Massnahmen innere Verdichtung .....	120
7.1.	Unbebaute Grundstücke.....	120
7.2.	Massnahmen Zonierung.....	121
7.2.1.	Massnahmen Wohnzone EFH → W2a .....	121
7.2.2.	Massnahmen Wohnzone W2 .....	121
7.2.3.	Massnahmen Wohnzone zweigeschossig Mitteldorf.....	121
7.2.4.	Massnahmen Wohnzone W3 .....	121
7.2.5.	Massnahmen Wohnzone W4 .....	122
7.2.6.	Massnahmen Kernzone K.....	122
7.2.7.	Massnahmen Zentrumszone Z.....	122
7.2.8.	Massnahmen Gewerbezone G.....	122
7.3.	Massnahmen Gestaltungsplanpflicht .....	123
7.4.	Massnahmen Zonenreglement .....	123
7.5.	Qualitätssicherung bei Gebieten mit Potential .....	123
7.6.	Planungsausgleich .....	128
8.	Zentrumszone Entwicklung ZE .....	132
8.1.	Ausgangslage.....	132
8.2.	Organisation.....	135
8.3.	Städtebauliche Studie .....	136
8.4.	Siegerprojekt.....	137
8.5.	Masterplan .....	140
8.6.	Massnahmen Nutzungsplanung .....	143
9.	Fadacker West .....	144
9.1.	Allgemeines.....	144
9.2.	Zielsetzung und Verfahren .....	145
9.3.	Massnahmen Nutzungsplanung .....	146
10.	Änderung Nutzungspläne.....	147
10.1.	Allgemeine Änderungen.....	147
10.2.	Einzonungen.....	147



10.3.	Reservezone erhalten .....	148
10.4.	Überführung in die Landwirtschaftszone .....	149
10.5.	Umzonungen .....	150
10.6.	Änderungen Erschliessungsplan .....	155
10.6.1.	FunktioNHGerechte Umgestaltung .....	155
10.6.2.	Privaterschliessungen .....	156
10.6.3.	gemeinsame Fuss- und Radwege .....	157
10.6.4.	Gestaltungsbaulinien .....	158
10.6.5.	Weitere Änderungen .....	158
10.7.	Gestaltungspläne .....	160
10.8.	Änderungen Gesamtplan .....	160
11.	Zonenreglement .....	161
12.	Fazit Planungsaufträge .....	163
12.1.	Gesamtüberprüfung der Ortsplanung .....	163
12.2.	Massnahmen überdimensionierte Bauzone .....	163
12.3.	Grösse der Bauzone und Verfügbarkeit vorhandener un bebauter Bauzone .....	164
12.4.	Verdichtungspotentiale und -massnahmen im bebauten Gebiet .....	164
12.5.	Dichte und Qualität bei der Nutzung von un bebauter Bauzone .....	164
12.6.	Effiziente Nutzung der un bebauten Arbeitszone .....	165
12.7.	Gebiete mit Verdichtungspotential bestimmen .....	165
12.8.	Gemeindeeigene Bauten .....	165
12.9.	neue Siedlungsqualität durch Nutzung und Gestaltung schaffen .....	165
12.10.	Siedlungsqualität im Sinne der Biodiversität .....	166
12.11.	Förderung Natur .....	166
12.12.	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet .....	166
12.13.	Vorhandene Qualitäten erhalten / stärken und neue Qualitäten schaffen .....	166
12.14.	Kulturdenkmäler und archäologische Fundstellen .....	167
12.15.	Historische Verkehrswege .....	167
12.16.	Entwicklungsgebiete Arbeit .....	167
12.17.	Wirtschaftliche Entwicklungsgebiete .....	167
12.18.	Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen .....	167
12.19.	Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende .....	167
12.20.	Sondernutzungsgebiete .....	168
12.21.	Bodenschutz .....	168
12.22.	Luftreinhaltung .....	168
12.23.	Lärmschutz .....	169
12.24.	Störfallversorgung .....	169
13.	Würdigung .....	170
14.	Verfahren und weiteres Vorgehen .....	171

14.1.	Begehren aus der Bevölkerung.....	171
14.2.	Mitwirkung Ortsplanungsrevision.....	171
14.3.	Mitwirkung Zentrumszone .....	171
14.4.	kantonale Prüfung.....	171
14.5.	öffentliche Auflage.....	172
14.6.	Einsprachen.....	172
14.7.	Beschwerden.....	177
14.8.	Genehmigung .....	177
14.9.	Inkrafttreten.....	177
15.	Anhang.....	178
15.1.	Weitere Dokumente .....	178

# 1. Übersicht Unterlagen

Zu genehmigende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bauzonenplan 1:2000</li><li>• Gesamtplan</li><li>• Erschliessungspläne</li><li>• Zonenreglement</li></ul>
Orientierende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stand der Überbauung und Fassungsvermögen (Stand mit rechtsgültiger OP und projektiertem Zonenplan)</li><li>• Lärmgutachten Einzoning Bahnhofstrasse</li><li>• Übersicht über die Eingaben aus der Mitwirkung</li></ul>
Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Räumliches Leitbild</li></ul>
Grundlagen Zentrumsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Planungszone Dorfzentrum</li><li>• Zentrumsentwicklung Aufgabenstellung</li><li>• Zentrumsentwicklung Synthesebericht</li><li>• Zentrumsentwicklung Städtebauliche Studie Programm</li><li>• Zentrumsentwicklung Städtebauliche Studie Schlussbericht</li><li>• Zentrumsentwicklung Masterplan</li><li>• Zentrumsentwicklung Masterplan Text</li></ul>
Durch die Gemeindeversammlung genehmigt	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reglement zum Planungsausgleich</li></ul>

## 2. Ausgangslage

### 2.1. Situation

#### Bestehende Situation

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigte die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Subingen am 02. Juli 2002 mit Beschluss Nr. 1400. Seither erfolgten einige projektbezogene Umzönungen. Die Gemeinde entschied sich aus verschiedenen Gründen, die Ortsplanung gesamthaft zu überarbeiten und an die aktuellen Verhältnisse anzupassen:

- Die Ortsplanung ist mittlerweile rund 17 Jahre alt. In dieser Zeit war eine rege Bauaktivität zu verzeichnen. Mittlerweile gibt es praktisch keine überbaubaren Bauzonen mehr.
- Die Nutzungsplanung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und den übergeordneten Grundlagen, insbesondere dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Inkrafttreten am 1. Mai 2014) sowie der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung.
- Gemäss übergeordneter Gesetzgebung (§10 kantonales Planungs- und Baugesetz PBG) ist die Nutzungsplanung etwa alle zehn Jahre zu überprüfen.

#### Ausrichtung

Für eine möglichst langfristige Ausrichtung der Ortsplanung erarbeitete die Gemeinde zwischen 2013 und 2016 das räumliche Leitbild. Es ist behördenverbindlich und dient nicht nur als Grundlage für die zu überarbeitende Ortsplanung, sondern ist auch als langfristige Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat bei allen raumrelevanten Aspekten vorgesehen.

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

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

Seit Inkraftsetzung der letzten Ortsplanung wurden 23 Planänderungen beschlossen.

Plan Nr.	Planart	Planbezeichnung	RRB Nr.	Datum
62/74	Änderung Gestaltungsplan	Mettlismatt	553	01.04.03
62/75	Bauzonen- und Erschliessungsplan	Oeschmatt (Ergänzung mit Zonenvorschriften, Aufhebung GP-Pflicht)	1606	17.08.04
62/76	Teilzonen- und Gestaltungsplan	Winkelacker Nord / Luzernstrasse	2505	06.12.05
62/77	Änderung Bauzonenplan	Umzonung GB Nr. 2220	1558	22.08.06
62/78	Änderung Bauzonenplan	Umzonung Eibenweg	1558	22.08.06
62/79	Gestaltungsplan	Ausbau und Revitalisierung Brunnbach und Nidermattbach	2350	19.12.06
62/80	Änderung Bauzonenplan, Ergänzung Zonenreglement, Ergänzung Erschliessungs- und Baulinienplan	Umzonung GB Subingen Nr. 2912 (Birkenstrasse)	1276	13.08.07
62/81	Änderung Bauzonen- und Erschliessungsplan	Aufhebung GP-Pflicht Winkelacker, Umzonung GB Nr. 2056 (teilweise) u. GB Nr. 2133 (teilweise), Ergänzung ZR, Änderung EP und Baulinienplan "Winkelacker"	727	29.04.08
62/82	Änderung Bauzonenplan, Änderung Erschliessungs- und Baulinienplan	Umzonung Teil GB Nr. 3556, Stichstrasse ab Deitingenstrasse	709	04.05.09
62/83	Änderung Erschliessungsplan und Strassenklassifizierung	Altwegacker	133	25.01.10
62/84	Änderung Bauzonenplan, Aufhebung § 17 Zonenreglement	Verenamöösli, Umzonung Weilerzone WE in Wohnzone W2	207	02.02.10
62/85	Erschliessungsplan, Schulwegsicherung	Knoten Deitingen-/ Inkwilerstrasse	1897	25.10.10
62/86	Änderungen Bauzonenplan	GB Nr. 2165, Verenamöösli	470	06.03.10
62/87	Ergänzung Erschliessungs- und Baulinienplan	Stichstrasse ab Verenamöösli	470	06.03.12
62/88	Änderung Gesamtplan	Spezialzone Schloss	454	19.03.13
62/89	Änderung Bauzonenplan	GB Nrn. 2294, 2293	1884	21.10.13
62/90	Änderung Gesamtplan	GB Nrn. 2294, 2293	1884	21.10.13
62/91	Änderung Erschliessungsplan	GB Nrn. 2294, 2293	1884	21.10.13
62/92	Gestaltungsplan mit SBV	Liegenschaft GB Nr. 2178	687	22.04.14
62/93	Änderung Bauzonenplan und Aufhebung Gestaltungsplanpflicht	GB Nr. 2294	1281	12.08.14
62/94	Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV	Winkel, Parzelle GB Nr. 2039	1887	03.11.14
62/95	Teilzonenplan mit Zonenvorschriften	Fadacker	1446	23.08.16
62/96	Erschliessungsplan	Fadacker	1446	23.08.16

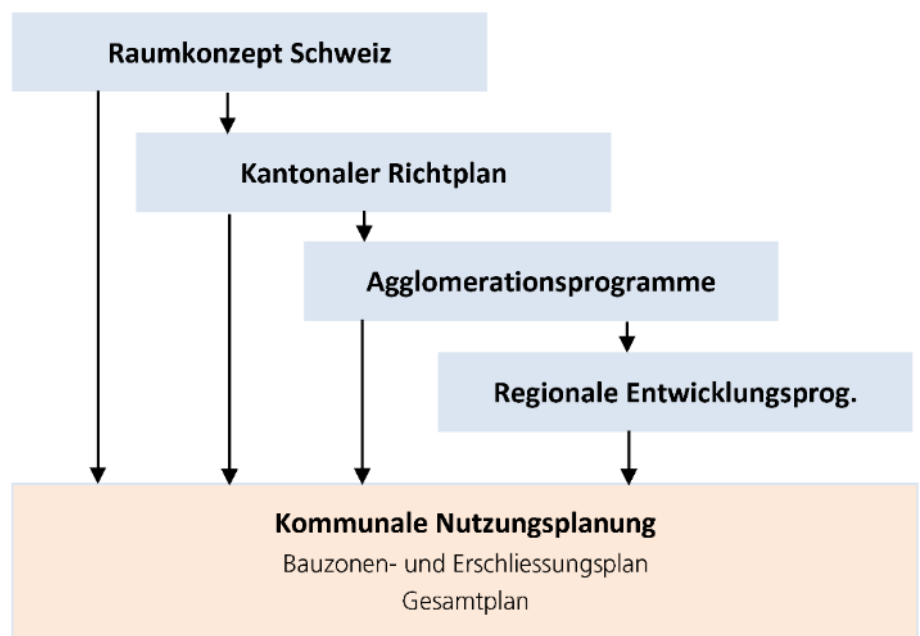
62/97	Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften	Bayareal	1481	24.09.19
62/98	Änderung Bauzonenplan	Schloss von Vigier	1482	24.09.19
62/99	Änderung Gesamtplan	Schloss von Vigier	1482	24.09.19
62/100	Änderung Gesamtplan	GB Nr. 2284	186	18.02.20
62/101	Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften	Oberstufenzentrum mit Dreifachhalle	406	16.03.20
62/102	Änderung Bauzonenplan ÖBA Heime	GB Nr. 2263, 3564, 3565, 3585		

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1. Übersicht

Hierarchische Struktur

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



#### 3.2. Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

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

### 3.3. Raumkonzept Schweiz

#### Eidgenössische Leitlinie

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

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

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

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

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

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

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



### 3.4. Inventare

#### Schützenswerte Ortsbilder

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

Subingen hat gemäss aktuellem ISOS kein Ortsbild von nationaler Bedeutung. In der ersten Version des ISOS aus dem Jahr 1970 ist die Gemeinde Subingen aufgeführt. Darin werden folgende Qualifikationen hervorgehoben: Gewisse architekturhistorische Qualitäten der mit Gewerbebauten durchsetzten bäuerlichen Bebauung mit zahlreichen, oftmals stattlichen, für die Region typischen "Dreisässenhäusern" aus dem Ende des 18. und der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit teilweise sichtbar belassener Riegelkonstruktion. Ein paar der seltenen Hochstüdhäuser aus dem 17./18. Jahrhundert im Unterdorf. – Einen besonderen architekturhistorischen Akzent setzten in einer Parkanlage ein solothurnisches "Türmlihaus" aus dem 17. Jahrhundert und ein barockes Lustschlösschen.

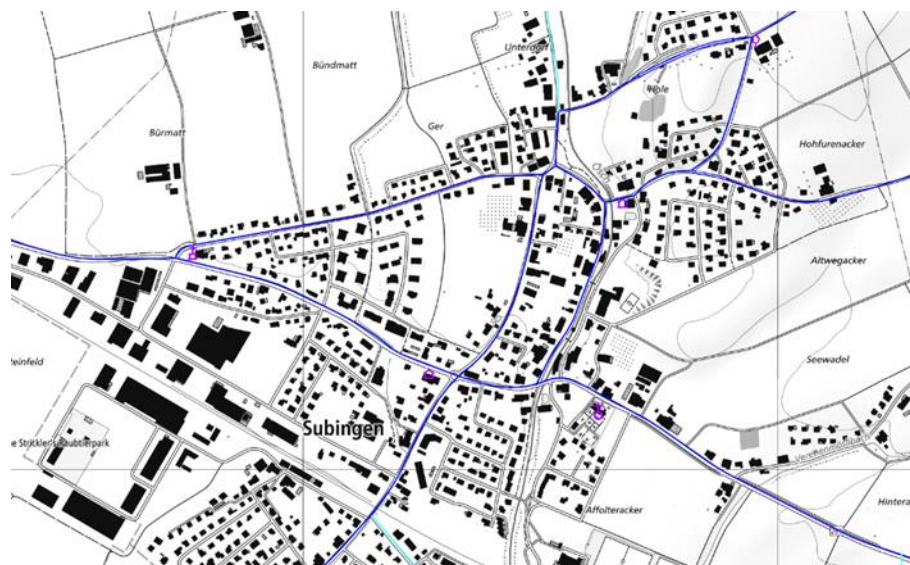
Im kantonalen Richtplan ist insbesondere das Unterdorf als Ortsbild von regionaler Bedeutung aufgeführt. Auch die Gebiete entlang der Oeschstrasse und östlich der Luzernstrasse werden als besonders schön erachtet.

In der bisher rechtsgültigen Nutzungsplanung der Gemeinde ist keine Ortsbildschutzzone ausgewiesen.

#### Historische Verkehrswege

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

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



Folgende Verkehrswege sind von lokaler Bedeutung:

- Luzernstrasse
- Deitingen,- Haupt- und Oekingenstrasse
- Inkwilerstrasse
- Derendingenstrasse
- Schulhausstrasse
- Hohle
- Brunnstubenstrasse

Alle im IVS aufgeführten Verkehrswege sind heute als Strassen bzw. Wege ausgebaut. Die Verläufe aller historischen Verkehrswege der Kategorie «mit Substanz» oder «mit viel Substanz» werden im Gesamtplan als Orientierungsinhalt aufgeführt.

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler

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

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

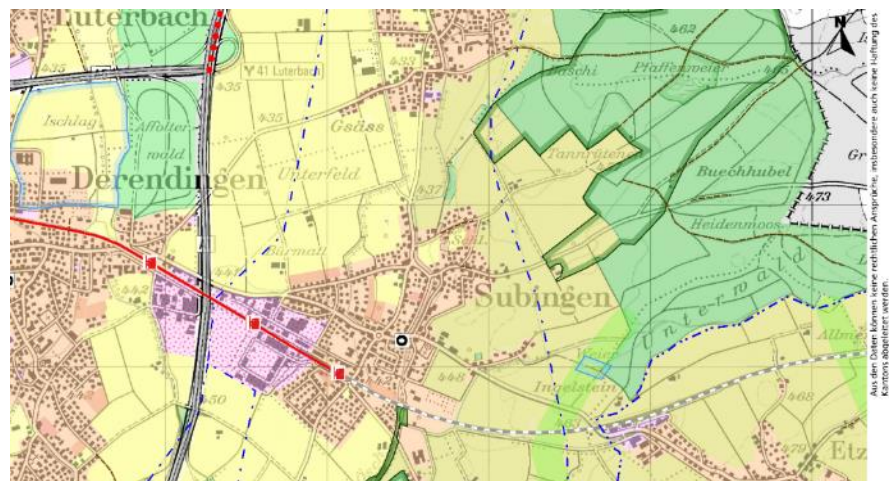
Hochmoore

Im Hochmoorinventar Bund (1999) ist kein Hochmoor in der Gemeinde Subingen verzeichnet. Für die Ortsplanung besteht kein Handlungsbedarf.

### 3.5. Kantonaler Richtplan

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

Richtplankarte



### 3.6. Weitere übergeordnete Grundlagen

Regionale Leitlinie

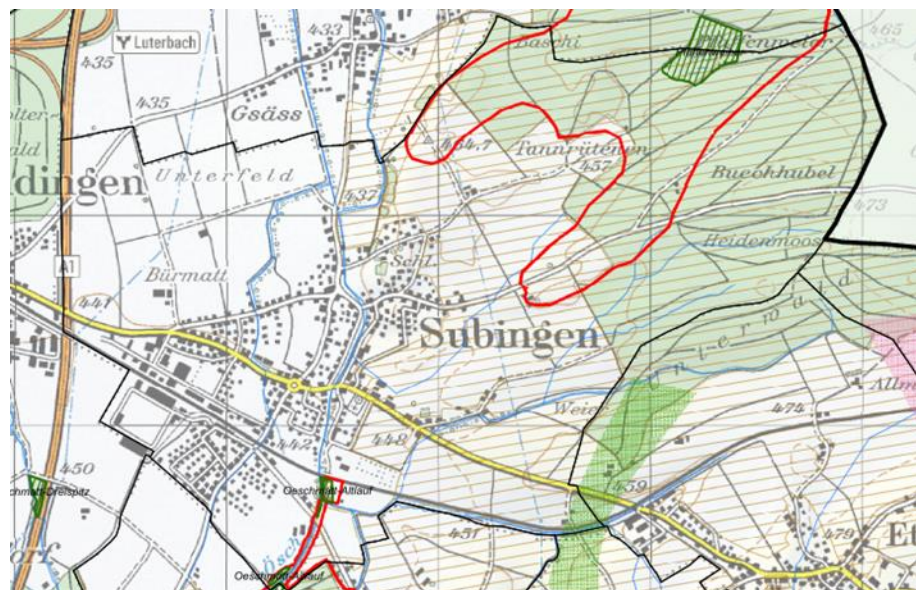
Das Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn hat mit Unterstützung der kantonalen Fachstellen und gemeinsam mit den Gemeinden des Wasseramtes ein Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet.

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

Massnahmenplan REK

Auf der Basis der Grundlagen wurde im Rahmen des REK-Wasseramt ein Massnahmenplan erarbeitet. Die Massnahmen sind in den kantonalen Richtplan eingeflossen.

Übersichtplan  
Landschaft  
(Quelle REPLA  
Solothurn)



Legende

- grün: Wald
- grüne Schraffur: Kantonales Naturreservat
- beige Schraffur: Juraschutzzone
- grüner Pfeil: Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung
- rote Linie: Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft



In Subingen sind im Massnahmenplan Landschaft der nationale Wildtierkorridor im Westen, das kantonale Vorranggebiet Landschaft, die Juraschutzzone, sowie die beiden kantonalen Naturschutzreservate Pfaffenweiher und Mürgelibrunnen erwähnt.

Vorranggebiet  
Natur N 06

Die Vorranggebiete Natur umfassen grössere Bereiche mit besonders schützenswerten Lebensräumen.

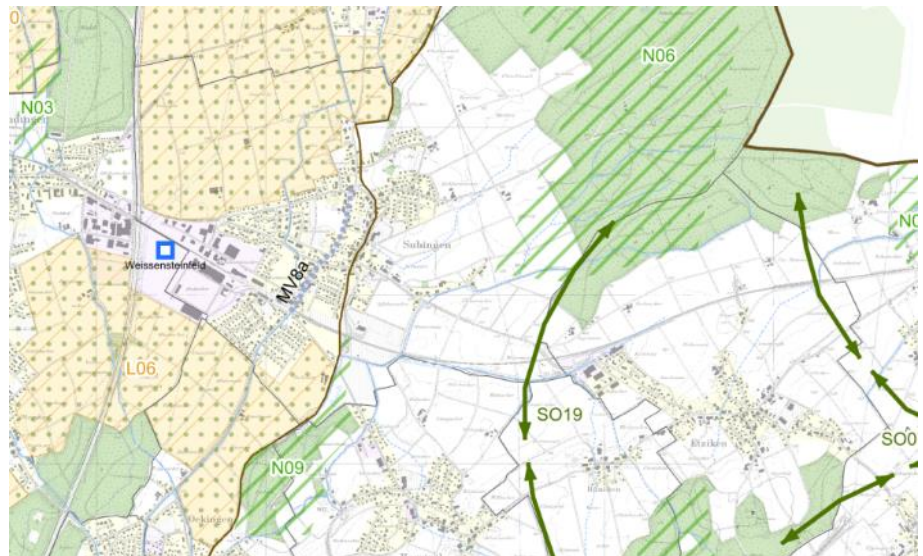
In diesen Gebieten (Pfaffenweiher-Mürgelibrunnen, Subingen-Deitingen) sollen die besonderen Naturwerte erhalten und aufgewertet werden. Eine sanfte Erholungsnutzung (Naturerlebnisse) soll sichergestellt werden.

Wildtierkorridore

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

Subingen wird gequert vom nationalen Wildtierkorridor SO 19. Dieser Korridor ist heute in seiner Funktion beeinträchtigt.

Massnahmenplan  
(Quelle REPLA  
Solethurn)



Legende

hellgelb:	Wohn- und Mischnutzung
violett:	Industrie- und Gewerbenutzung
dunkelgelb:	Vorranggebiet Landschaft
Punkte:	Vorranggebiet Landwirtschaft
weiss:	Landschaftsräume
grün:	Wald
grüne Schraffur:	Vorranggebiet Natur
grüner Pfeil:	Wildtierkorridor
MV8a:	Ortsdurchfahrtsanierung 2. Priorität

Umgestaltung Strassenraum MV8a

Die Strassenräume in den Ortskernen diverser Gemeinden werden umgestaltet. Dies hat gleichzeitig eine Aufwertung zur Folge. Eine Umgestaltung in Subingen ist allerdings erst in 2. Priorität zu erwarten.

## 4. Grundlagen der Gemeinde

### 4.1. Räumliches Leitbild

Verfahren	Das Räumliche Leitbild wurde am 19. September 2013 vom Gemeinderat verabschiedet. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 3. Oktober bis 2. November 2013 statt. Die Gemeindeversammlung genehmigt es am 3. Dezember 2013.
Bevölkerungsentwicklung Kommunale Entwicklungsprognose Demografische Entwicklung	Im Räumlichen Leitbild werden im wesentlichen folgende raumrelevanten Ziele gesetzt: Die Gemeinde strebt für die nächsten 15 Jahre ein Bevölkerungswachstum von ca. 500 Einwohnern auf 3500 und längerfristig bis maximal 3700 Einwohner an. Dies korrespondiert mit der kantonalen Prognose In der Nutzungsplanung sollen die planerischen Grundlagen für das Wohnen im Alter studiert werden. Im Weiteren soll mit den angedachten Mehrfamilienhäusern auch Wohnraum für junge Leute und Familien geschaffen werden
Wohnen	Die Gemeinde erarbeitet die Rahmenbedingungen für eine massvolle innere Verdichtung. Es sollen auch Gebiete von der Arbeitszone zur Wohnzone umgenutzt werden. Für neu zu überbauende Grundstücke sollen Mindestausnützungen definiert werden. Mit der Umnutzung Fadacker kann die Gemeinde Einfluss auf einen optimalen Übergang zwischen Arbeits- und Wohnzone nehmen. Im Weiteren ist die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ein entscheidendes Kriterium.
Siedlungsqualität / Ortskern	Das Angebot im Dorfzentrum soll erhalten bleiben. Weitere Angebote von Gütern des täglichen Bedarfs oder auch Dienstleistungsangebote mit Publikumsverkehr sind in diesem Bereich anzusiedeln. Die gestalterische Aufwertung des Ortszentrums wird angestrebt. Mit der Nutzungsplanung sind die Möglichkeiten für die Erstellung von modernen Bauten im Ortskern zu definieren.
Ortsbild	Die Ortsbildschutzzone ist richtig und bezweckt den Erhalt und die Verbesserung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes mit den prägenden Bauten und ihrer Umgebung. Sie soll die ortsgeschichtlich und architektonisch wertvolle Bausubstanz und die für das Ortsbild typischen Grünräume, Hosteten und Gärten erhalten. Mit der Nutzungsplanung sind Rahmenbedingungen für Ersatz- und Ergänzungsbauten im Ortsbild zu studieren.
Grünräume im Siedlungs- gebiet	Die offenen Landwirtschaftsflächen nördlich des Dorfzentrums und im Bereich des Schösslis sollen erhalten bleiben. Die Naturreservate im Siedlungsgebiet sind auch künftig zu schützen.
Siedlungsgrenzen	Das Siedlungsgebiet von Subingen soll nicht weiter in die Landschaft hineinwachsen. Insbesondere ist keine Ausdehnung des Weilers Venenamöösli erwünscht. Die unüberbauten Flächen im Osten sollen frei bleiben.
Langsamverkehr	Die Gemeinde Subingen setzt sich aktiv für die Umsetzung der Massnahmen zugunsten des Langsamverkehrs ein. Die Route entlang der SBB-Strecke wurde realisiert.
MIV kommunale Ziele	Das Angebot für den motorisierten Individualverkehr ist gut ausgebaut. Eine Erweiterung des kommunalen Strassennetzes ist nicht nötig.

## öffentlicher Verkehr

Die West-Ost Verbindungen sollen im heutigen Umfang erhalten bleiben. Eine bessere Anbindung des Unterdorfs an das Busnetz ist wünschenswert. Dies wäre mit der Führung einer Buslinie über die Derendingenstrasse möglich. Als langfristige Option soll die Führung einer neuen Nord-Süd-Busachse erneut geprüft werden.

## MIV regionale Ziele

Ein Vollanschluss an die Autobahn A1 wird von der Gemeinde Subingen kategorisch abgelehnt. Für Subingen ist nur ein Werkanschluss für das ESP Wissensteinfeld an die Autobahn A1 eine denkbare Option.

## Landwirtschaft

Die Entwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe soll an den heutigen Standorten sichergestellt werden. Für nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Bauten im Siedlungsgebiet werden die Grundlagen für eine Umnutzung geschaffen.

## Wald, Hecken, Feldgehölz

Das Augenmerk soll auf die Erhaltung und Pflege der vorhandenen Natur- und Landschaftselemente gelegt werden. Standortgerechte einheimische Bepflanzungen in der ausgeräumten Landschaft werden angestrebt.

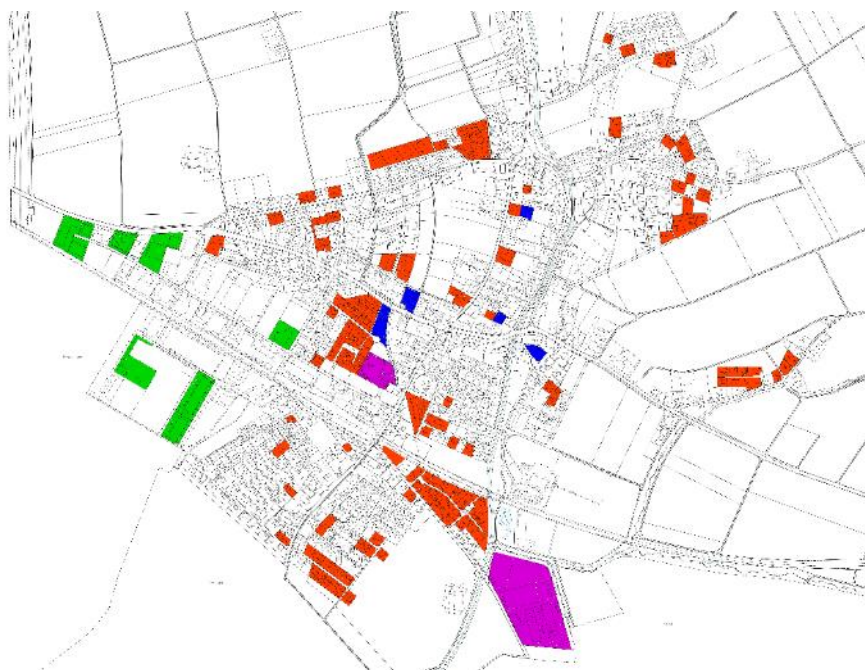


## 4.2. Bauentwicklung

### Bauentwicklung

Seit der letzten OP-Revision im Juli 2002 bis zum März 2019 hat folgende Bauentwicklung stattgefunden. (siehe Planbeilage bzw. Fassungsvermögen im Anhang)

	<b>Wohnzone [ha]</b>	<b>Mischzone [ha]</b>	<b>Arbeits- zone [ha]</b>	<b>weitere Zonen [ha]</b>	<b>Total [ha]</b>
bis 2001	44.92	16.87	7.79	11.75	81.33
von 2002 bis 2019	11.80	0.76	3.55	3.76	19.87
<b>Total</b>	<b>56.72</b>	<b>17.63</b>	<b>11.34</b>	<b>15.51</b>	<b>101.20</b>



### Legende

rot:	neu bebaute Wohnzone seit 2002
blau:	neu bebaute Mischzone seit 2002
grün:	neu bebaute Arbeitszone seit 2002
pink:	neu bebaute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



### 4.3. Theoretisches Fassungsvermögen best. Bauzone

Theoretische Fassungsvermögen bestehende Bauzone

Das theoretische Fassungsvermögen zeigt, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind (siehe Anhang). Diese wurden im Rahmen der Arbeiten zur OP-Revision per 31.12.2017 aktualisiert. Gleichzeitig wird ersichtlich, für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner die Bauzonenreserven theoretisch noch Platz bieten. Weil sich das Siedlungsgebiet laufend weiterentwickelt, handelt es sich beim Fassungsvermögen um eine Momentaufnahme. Diese wird fortan als Grundlage bzw. „Ausgangswert“ für die weitere Erarbeitung der OP-Revision verwendet.

Als Grundlage wird der Bevölkerungsstand vom 31.12.2017 verwendet. Zu diesem Zeitpunkt waren 3166 Personen in der Gemeinde Subingen angemeldet. Für die Berechnung des Fassungsvermögens der bestehenden Bauzone müssen von der Gesamteinwohnerzahl die Einwohner ausserhalb der Bauzone (70 Personen) abgezogen werden. Dadurch erhält man eine Einwohnerzahl innerhalb der Bauzone von 3096 Personen.

Aus dem aktuellen theoretischen Fassungsvermögen (Einwohner pro ha für jede Zone anhand der effektiven, anonymisierten Daten der Einwohnerkontrolle berechnet) geht hervor, dass bei einer Einwohnerzahl innerhalb der Bauzone von 3095\* Kapazität für weitere ca. 314 Personen besteht (Bauzonen unbebaut). Zusätzlich ist bei einer Nachverdichtung von 30% Platz für 190 weitere Personen.

Dies bedeutet wiederum, dass die heutige Bauzone ein totales Fassungsvermögen von 3600 Personen aufweist.

\*Das Fassungsvermögen ist eine theoretische Methode die Bevölkerung pro ha und pro Bauzone zu evaluieren. Dadurch kann es zu geringen Abweichungen kommen. Aus diesem Grund werden hier zwei unterschiedliche Werte für die Bewohner innerhalb der Bauzone aufgeführt. 3096 korrekter Wert, 3095 theoretisch evaluierter Wert.

	Fassungsvermögen best. Bauzone	kommunale Prognose	kantonale Prognose mittleres Szenario	kantonale Prognose hohes Szenario
Bevölkerungsstand 2035	3600	4000	3961	4178
Abweichung Fassungsvermögen	0	400	361	579
Abweichung Fassungsvermögen in %	0%	11.1%	10.0%	16.1%

Fazit

Die bestehende Bauzone erreicht das Fassungsvermögen für die kommunalen und kantonalen Prognosen bis ins Jahr 2035 nicht.

### 4.4. Baulandbedarf

**Baulandbedarf**

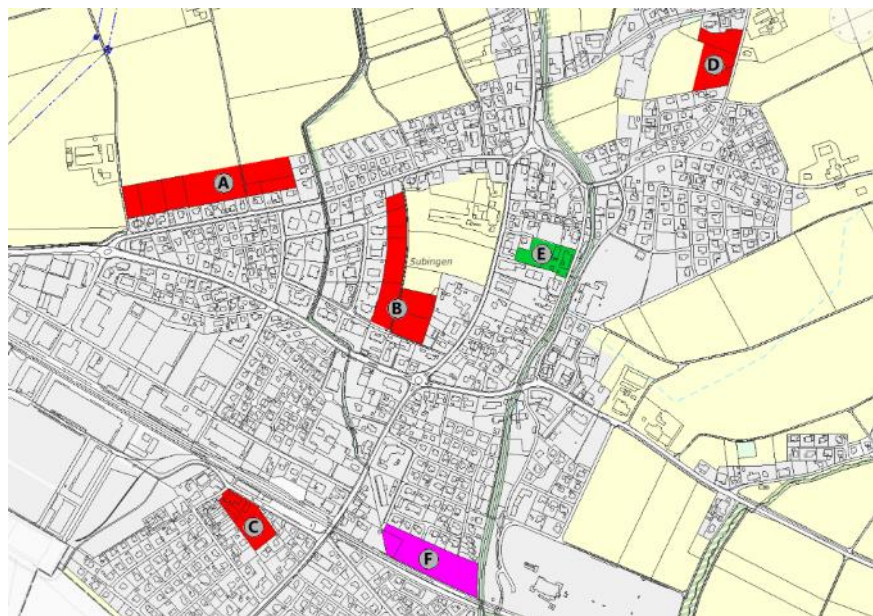
Das totale Fassungsvermögen der bestehenden Bauzone liegt mit 3600 Personen weit unter den kantonalen Prognosen. Diese sieht im mittleren Szenario eine Anzahl von 3961 Personen vor. Im hohen Szenario erwartet man ein Wachstum auf 4178 Einwohner. Die Gemeinde erhofft sich ein Wachstum auf 4000 Bewohner bis ins Jahr 2035. Um das Ziel zu erreichen, ist es notwendig, gewisse Reservezonen einzuzonen. Da die Gemeinde Subingen nicht weiter in die Landschaft hineinwachsen soll, werden andere Reservezonen aufgehoben. Die Reservezone Ulmenweg liegt an einer optimalen Lage. Entgegen der Vorgehensweise des kantonalen Richtplanes wird diese Reservezone in Absprache mit dem Kanton erhalten.

**Reservezonen**

	einزونen	erhalten	aufheben
A: Seefeld			1.97 ha
B: Dorfmitte			1.55 ha
C: Industriestrasse			0.59 ha
D: Hohle			0.75 ha
E: Mattenweg	0.48 ha		
F: Ulmenweg		1.10 ha	
<b>Total</b>	<b>0.48 ha</b>	<b>1.10 ha</b>	<b>4.86 ha</b>

**Bilanz Reservezonen**

Reservezone vor OP	6.46 ha
<u>Einzonungen</u>	<u>-0.48 ha</u>
<u>Aufhebungen</u>	<u>-4.86 ha</u>
<b>Reservezone nach OP</b>	<b>1.10 ha</b>



**Legende**

- grün: Reservezone eingezont
- pink: Reservezone beibehalten
- rot: Reservezone aufheben
- grau: Bauzone
- gelb: Landwirtschaftszone

Einzonungen  
(Spezialfälle nach Richt-  
planbeschluss S-1.1.12)

alte Grundwasserschutzzone	GB 2397, 2568, 2638 Teil GB 2036, 2225, 2598	0.29 ha
ehemaliger Hof Deitingenstrasse 47	Teil GB 2187	0.25 ha
<b>Total</b>		<b>0.54 ha</b>



Legende

grün: Einzonungen  
grau: Bauzone  
gelb: Landwirtschaftszone

Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet setzt sich aus den Bauzonen und den Reservezonen zusammen. Durch die oben erwähnten Änderungen kommt es bei der Revision zu einer Verkleinerung des Siedlungsgebietes um 4.32 ha.

vor Revision		nach Revision	
Bauzone	109.87 ha	Bauzone	110.32 ha
Reservezone	6.44 ha	Reservezone	1.10 ha
<b>Siedlungsgebiet</b>	<b>116.31 ha</b>	<b>Siedlungsgebiet</b>	<b>111.42 ha</b>

### 4.5. Fassungsvermögen neue Bauzone

Theoretische Fassungsvermögen neue Bauzone

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

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Subingen sieht diverse Umzonungen vor. Zusätzlich sollen gewisse Reservezonen eingezont werden.

Der heutige Stand wird bei der Berechnung auf 3095\* Einwohner innerhalb der Bauzone evaluiert. Die freie Kapazität setzt sich zusammen aus dem Wert der Nachverdichtung von 30% und den zusätzlichen Einwohnern der zurzeit noch unbebauten Bauzonen. Die freie Kapazität beträgt 794 Einwohner. Daraus erfolgt ein totales Fassungsvermögen von 3875 Einwohnern.

\*Das Fassungsvermögen ist eine theoretische Methode die Bevölkerung pro ha und pro Bauzone zu evaluieren. Die Einwohnerzahl umfasst die Bewohner der Bauzone und diejenigen ausserhalb Bauzone. Dadurch kann es zu geringen Abweichungen kommen. Aus diesem Grund werden hier zwei unterschiedliche Werte für die Bewohner aufgeführt. 3176 Einwohner total 3095 theoretisch evaluiertes Wert (Ohne Einwohner ausserhalb Bauzone).

	Fassungsvermögen neue Bauzone	kommunale Prognose	kantonale Prognose mittleres Szenario	kantonale Prognose hohes Szenario
Bevölkerungsstand 2035	3720	4000	3961	4178
Abweichung Fassungsvermögen	0	+280	+241	+458
Abweichung Fassungsvermögen in %	0%	+7.5%	+6.5%	+12.3%

Fazit

Durch die vorgesehenen Ein- und Umzonungen ist eine Gesamteinwohnerzahl von 3720 Personen bis ins Jahr 2035 zu erwarten. Dieser Wert liegt tiefer als die kommunale Prognose und die beiden kantonalen Prognosen. Aus raumplanerischer Sicht und im Sinne der Gemeinde ist diese Entwicklung anzustreben.

## 4.6. Baulandreserve und Verfügbarkeit

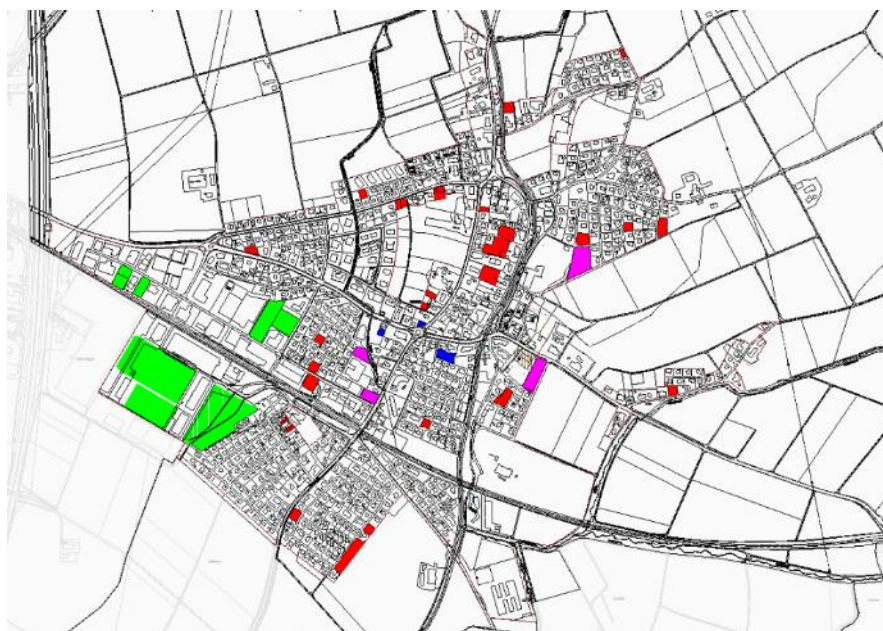
### Freie Grundstücke

Zurzeit sind 43 Grundstücke nicht überbaut (Stand August 2021). Diese haben eine Gesamtfläche von 10.17 ha. Die Gemeinde Subingen verfügt über sehr wenige freie Bauparzellen. Die grossen zusammenhängenden freien Flächen sind bis in 15 Jahren zu überbauen. Mit den Eigentümern der einzelnen freien Parzellen wurde Rücksprache genommen. Gemäss Willensäusserung ist zu erwarten, dass ein Grossteil dieser Parzellen bis ins Jahr 2035 bebaut werden.

Einzelne Grundstücke verfügen aktuell nicht über die Baureife, dies aufgrund der Form oder der Grösse des Grundstückes. Andere sind aktuell mangelhaft erschlossen. Mit geeigneten Massnahmen ist die Baureife dieser Grundstücke herbeizuführen.

Zur Baulandmobilisierung steht die Gemeinde in laufendem Kontakt mit den Grundeigentümern.

	Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Weitere Zonen	Total
Anzahl Parzellen	29	3	7	4	43
Fläche	2.61 ha	0.21 ha	6.34 ha	1.01 ha	10.17 ha



### Legende

rot:	freie Wohnzone
blau:	freie Mischzone
grün:	freie Arbeitszone Arbeits-Wohnzone
magenta:	freie weitere Zonen

### Massnahmen

Es sind keine Zwangsmassnahmen notwendig, um gegen die Baulandhortung vorzugehen.  
Bei der Überführung der Reservezone sind Baulandverpflichtungen vorhanden.



## 5. Grundlagen

### 5.1. Ortsbildschutz

Die Gemeinde Subingen besitzt weder ein Ortsbild von nationaler Bedeutung noch sind Gebäudegruppen im ISOS erwähnt. Jedoch verfügt das Dorf über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die Gebiete Unterdorf, Oeschstrasse und östlich der Luzernstrasse werden als besonders schön erachtet.



Folgende Gebäude und Objekte stehen unter kantonalem Schutz

Geschützte Kulturobjekte

Nr.	GB Nr.	Lage	Beschrieb
1	2319	Friedhofstrasse 2	ehemalige Mühle
2	2105	Deitingenstrasse 31	Speicher
3	2211	Hohle 1	Brunnen
4	2136	Schulhausstrasse 1	Restaurant Oeschbrücke
5	2803	Deitingenstrasse 41b	Speicher
6	2803	Deitingenstrasse 41	Bauernhaus
7	2482	Deitingenstrasse 33	Bauernhaus
8	2482	Deitingenstrasse 33a	Speicher
9	2085	Derendingenstrasse	Bildstock Derendingenstrasse
10	2530	Schlössliweg 2a	Pförtnerhaus beim Schlösschen Vigier
11	2803	Deitingenstrasse 41a	Wohnstock

12	2422	Luzernstrasse 56	Pfarrkirche St. Urs und Viktor
13	2059	Summerhusweg 5	ref. Pfarramt
14	2195	Deitingenstrasse 27	Bauernhaus
15	2059	Summerhusweg 5	Brunnenbecken beim ref. Pfarrhaus
16	90099	Oeschstrasse 2	Speicher
17	2530	Schlössliweg 2	Schlösschen Vigier

Folgende Gebäude sind schützenswerte Kulturobjekte:

Schützenswerte  
Kulturobjekte

Nr.	GB Nr.	Lage
1	2389 2395	Deitingenstrasse 37+39
2	2065	Oeschstrasse 23, Schulhaus I
3	2307	Oeschstrasse 19
4	2470	Deitingenstrasse 3
5	2296	Luzernstrasse 53a
6	2439	Luzernstrasse 34, Restaurant Kreuz neu als schützenswert

Folgende Gebäude sind erhaltenswerte Kulturobjekte:

Erhaltenswerte  
Kulturobjekte

Nr.	GB Nr.	Lage
1	2187	Deitingenstrasse 47
2	2347	Deitingenstrasse 43
3	2636	Deitingenstrasse 45 neu als erhaltenswert klassiert
4	2574	Deitingenstrasse 25
5	2371	Deitingenstrasse 17
6	2436	Inkwilerstrasse 1
7	2393	Oeschstrasse 6
8	2648	Schulhausstrasse 5
9	2162	Oeschstrasse 4
10	2470	Deitingenstrasse 3a
11	2652	Luzernstrasse 37, Restaurant Linde
12	2359	Luzernstrasse 43
13	2055	Oeschstrasse 1
14	2145	Oeschstrasse 3 neu als erhaltenswert klassiert
15	2342	Oeschstrasse 5 neu als erhaltenswert klassiert
16	2485 3464 3465	Oeschstrasse 9+9d+9e
17	2313	Schulhausstrasse 2
19	2099	Oeschstrasse 13 neu als erhaltenswert klassiert
20	2768	Oeschstrasse 15 neu als erhaltenswert klassiert
21	2577	Oeschstrasse 17 neu als erhaltenswert klassiert

22	2228	Oeschstrasse 21 neu als erhaltenswert klassiert
23	2505	Inkwilerstrasse 6 neu als erhaltenswert klassiert
24	2449	Luzernstrasse 51
25	2296	Luzernstrasse 53 neu als erhaltenswert klassiert
26	2510	Luzernstrasse 55 neu als erhaltenswert klassiert
27	2197	Verenamöösl 5

## Ortsbildschutz Perimeter

Um das Ortsbild von regionaler Bedeutung zu erhalten, wird der Ortsbildschutzperimeter eingeführt. Dieser umschliesst das Gebiet Unterdorf. Im Zonenreglement werden die Rahmenbedingungen für Ersatz- und Ergänzungsbauten innerhalb des Perimeters definiert.



## Legende

Umrandung pink Ortsbildschutzperimeter

Mit dem neuen Ortsbildschutzperimeter wird die besondere Schönheit des Unterdorfes ausgezeichnet. Dieses Gebiet verfügt im Vergleich zu den anderen Teilen der Kernzone über eine höhere Qualität, welche es zusätzlich zu schützen gilt.

## Massnahmen in der Zonenplanung

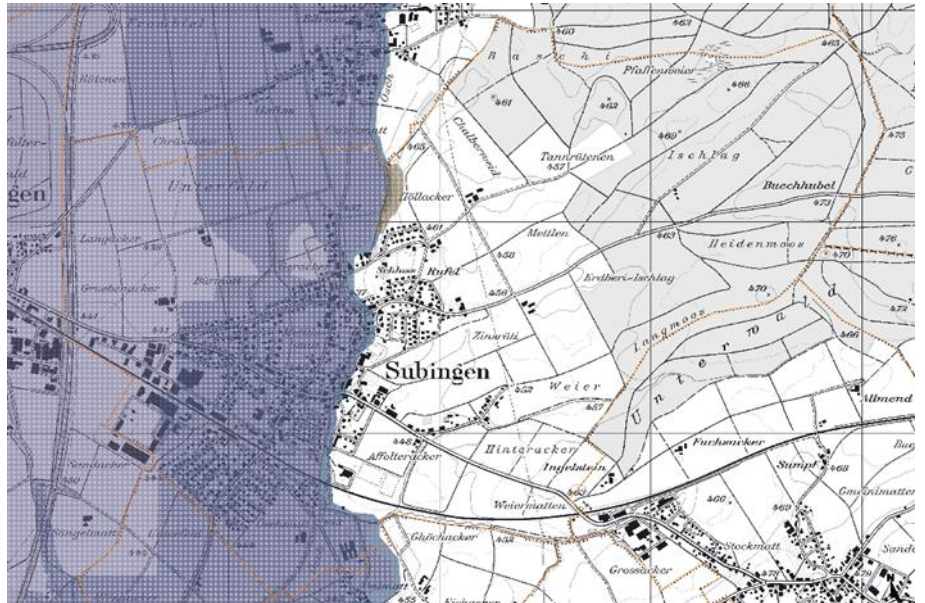
Alle geschützten, schützens- und erhaltenswerte Kulturobjekte werden in den Nutzungsplänen eingetragen. Neu wird der Ortsbildschutz Perimeter im Unterdorf eingeführt.



## 5.2. Gefahrenkarte

Kantonale Gefahrenhinweiskarte

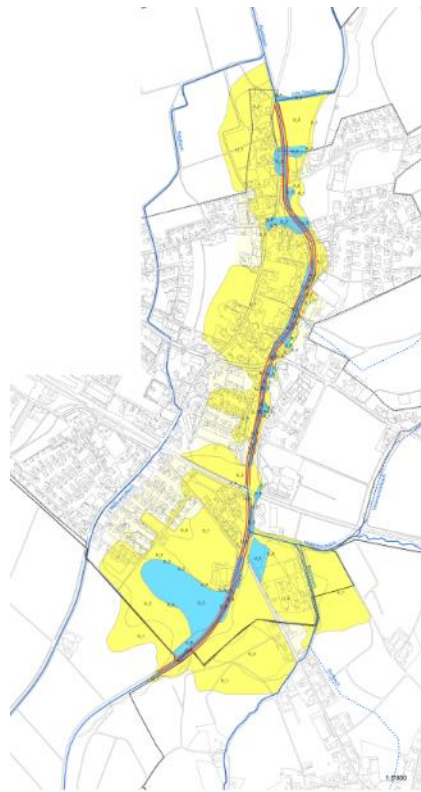
Im Siedlungsgebiet der Gemeinde Subingen sind mehrere Naturgefahren vorhanden. Entlang der Oesch gibt es ein Überflutungsgebiet. Westlich der Oesch ist eine flache Landschaft anzutreffen. Dort kann eine Überflutung ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Im Norden des Siedlungsgebietes entlang des Eyzelgli bis zur Schiessanlage ist ein Rutschgebiet verzeichnet.



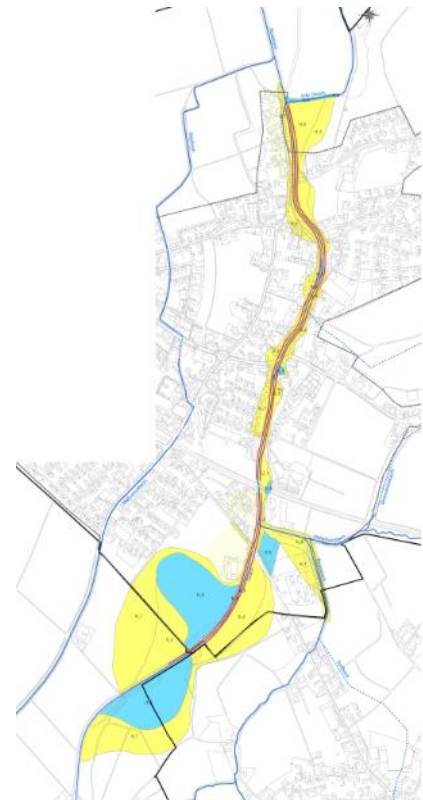
Gefahrenkarte Wasser  
(Quelle WAM)

Die Gefahrenkarte Wasser der Gemeinde Subingen bezieht sich auf die Oesch und liefert Aussagen für die Baugebiete und Einzelliegenschaften im Einflussbereich des Gerinnes. Die weiteren Gerinne werden massgebend durch die Oesch beeinflusst und werden in der Gefahrenkarte nicht weiter berücksichtigt.

Die Massnahmen beinhalten primär den sachgerechten Unterhalt und raumplanerische Massnahmen. Im Weiteren sind bauliche Massnahmen an Brücken notwendig.



Gefährdung heute



Gefährdung nach Umsetzung Massnahmen

## Massnahmen

Beidseitig der Oesch werden kommunale Uferschutzzonen definiert. Zusätzlich wird auf beiden Seiten eine Gewässerbaulinie im Abstand von 13.50 m angeordnet. Bei Bauten entlang der Oesch muss der Objektschutz beachtet werden, um der Gefahr durch das Gewässer entgegenzuwirken.

Die Gefahrenstufen wurden als Genehmigungsinhalt im Bauzonenplan als separater Kartenausschnitt dargestellt. Im Zonenreglement werden Vorschriften zu den unterschiedlichen Gefahrenbereichen festgelegt

## REP Oesch

Im Jahr 2021 hat das AfU die Erarbeitung des REP Oesch aufgenommen. Die gemeindeübergreifende Planung soll die zukünftige Gewässeraufwertung gesamthaft beurteilen. Die Gemeinde Subingen begrüsst dieses Projekt und ist an einer gemeindeübergreifenden Gesamtlösung interessiert. Allfällige Retentionsflächen sind einheitlich in einem kantonalen Nutzungsplan sicherzustellen und zu reglementieren.

## Gefährdungskarte Oberflächenabfluss

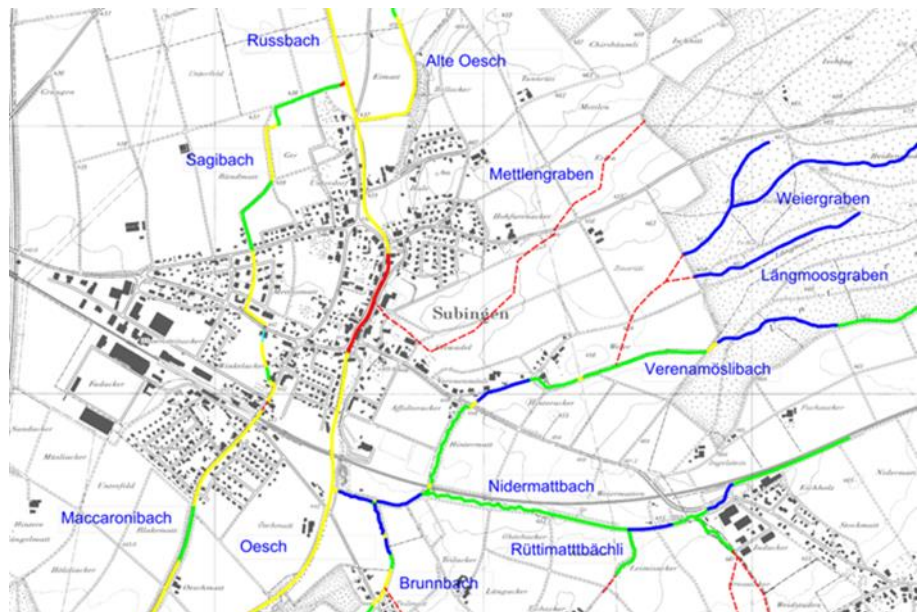
Unter Oberflächenabfluss ist Regenwasser gemeint, welches bei Starkregen nicht versickern kann und dann über das offene Gelände abfließt. Dabei können Schäden zum Beispiel an vertieft angelegten Gebäudeöffnungen entstehen. Das BAFU hat im Jahr 2018 eine Grundlage erstellt, welche erste Auskunft über mögliche Gefährdungen aufzeigt.

## Massnahmen in der Zonenplanung

Entlang der Oesch ist eine kommunale Uferschutzzone ausgeschieden. Die Gefahrenstufen werden im Bauzonenplan als separater Kartenausschnitt dargestellt. Im Zonenreglement werden für die Gefahrenbereiche entsprechende Vorschriften erlassen. Hinweis zu Gefährdungskarte Oberflächenabfluss sind im Bauzonen – und Gesamtplan ersichtlich.

### 5.3. Gewässer

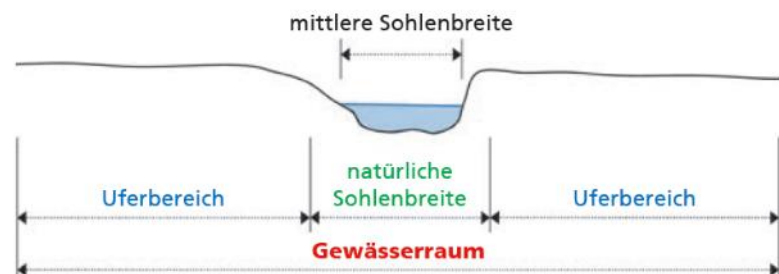
Im Rahmen des Baus der Bahn 2000 wurden in Subingen viele Gewässer revitalisiert und renaturiert. Als Ersatzmassnahmen wurden beispielsweise der Niedermattbach, der Brunnbach und das Verenamöösli aufgewertet. Diese Gewässer werden heute als natürlich, oder wenig beeinflusst klassiert. Der Unterhalt der Gewässer erfolgt gemäss dem Unterhaltungskonzept für Gewässer der Gemeinde Subingen.



#### 5.3.1. Gewässerraum

##### Definition

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



##### Ausnahmen

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

- Gewässer im Wald
- Bei eingedolten Abschnitten ausserhalb Bauzone kann in der Regel auf die Ausscheidung vorläufig verzichtet werden, da bei einer späteren Ausdolung die Lage des zukünftig offenen Gewässers noch





Mühlenkanal

Beim Mühlekanal handelt es sich um ein künstlich angelegtes Gewässer, genauer um einen Werkkanal. Dieser wurde in Form einer Rohrleitung ausgeführt. Da kein überwiegendes Interesse entgegensteht, wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet.

## Verenamöslibach

Der Verenamöslibach fliesst von der Gemeindegrenze zu Etziken bis zur Einmündung in den Nidermattbach. Das Gewässer wurde in verschiedenen Etappen revitalisiert und hat eine eigene Gewässerparzelle. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wird die Grundparzelle der Landwirtschaftszone und der Gewässerraum, wenn keine Flurweg vorhanden ist als überlagernde Zone ausgedehnt.

Abs.	mittlere Sohlenbreite	Breitenvariabilität	Korrekturfaktor	Gewässerraum
3.1	1.0 m	ausgeprägt	1.0	11.00m

## Weiergraben

Der Weiergraben entspringt dem Waldstück Heidenmoos. Zuerst fliesst er durch bewaldetes Gebiet und von der Waldgrenze bis zur Einmündung in den Verenamöslibach eingedolt durch landwirtschaftliches Gebiet. Der Gewässerraum beträgt mind. 11m. Er wird momentan nicht ausgedehnt.

Abs.	mittlere Sohlenbreite	Breitenvariabilität	Korrekturfaktor	Gewässerraum
4.1	0.9 m	ausgeprägt	1.0	11.0
4.2	eingedolt	keine	-	11.0

## Längmoosgraben

Der Längmoosgraben entspringt dem Waldstück Heidenmoos. Zuerst fliesst er durch bewaldetes Gebiet und von der Waldgrenze bis zur Einmündung in den Verenamöslibach eingedolt durch landwirtschaftliches Gebiet. Der Gewässerraum beträgt mind. 11m. Er wird momentan nicht ausgedehnt.

Abs.	mittlere Sohlenbreite	Breitenvariabilität	Korrekturfaktor	Gewässerraum
4.1	0.9 m	ausgeprägt	1.0	11.0
4.2	eingedolt	keine	-	11.0

## Mettlengraben

Der Mettlengraben fliesst ab dem Waldgebiet Ischlag bis zur Einmündung in die Oesch eingedolt hauptsächlich durch landwirtschaftliches Gebiet. Der Gewässerraum beträgt mind. 11.0 m. Er wird momentan nicht ausgedehnt. Die letzten Meter vor der Einmündung im Siedlungsgebiet wird eine Gewässerbaulinie von min. 4 m definiert.

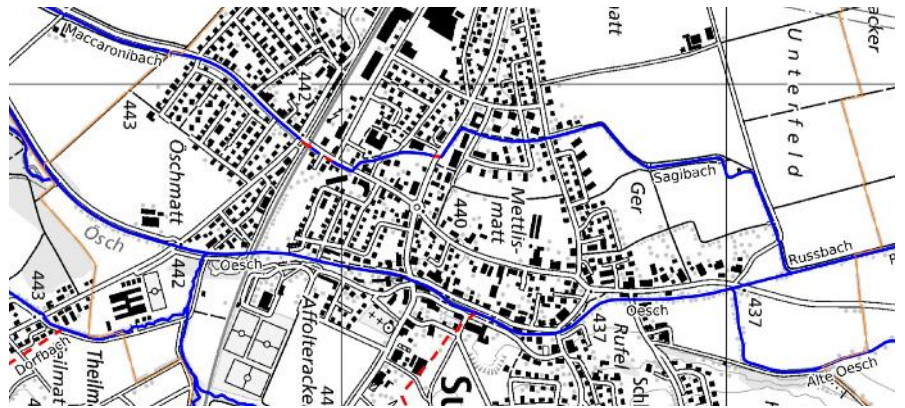
Abs.	mittlere Sohlenbreite	Breitenvariabilität	Korrekturfaktor	Gewässerraum
5.1	eingedolt	keine	-	11.0
5.2	eingedolt	keine	-	11.0

## Wangenriedbach

Der Wangenriedbach entspringt dem Waldstück Pfaffenweier und fliesst nach wenigen Metern nach Deitingen. Massnahmen sind keine notwendig.

Oesch und Westlich der Oesch

Maccaroni- Sagibach, Russbach Alte Oesch und Oesch



Maccaronibach

Der Maccaronibach fliesst von Süden her durch das Siedlungsgebiet von Subingen. Der Bach fliesst zwischen Kantonsstrasse und der Bauzone auf einer eigenen Parzelle von knapp 4 m Breite. Teilweise ist er überdeckt. Die eigene Parzelle wird der Uferschutzzone als Grundnutzung zugewiesen. Der Gewässerraum wird auf der Siedlungsseite mit Gewässerbaulinien definiert. Kantonsstrassenseite wird darauf verzichtet.

Abs.	mittlere Sohlenbreite	Breitenvariabilität	Korrekturfaktor	Gewässerraum
7.1	2.5 m	eingeschränkt	1.5	18.00m
7.2	2.0 m	keine	2.0	18.00m

Sagibach

Der Sagibach fliesst von Süden her durch das Siedlungsgebiet von Subingen. Der Bach fliesst auf einer eigenen Parzelle von ca. 5 m Breite. Unterhalb des Siedlungsgebietes fliesst der Sagibach in den Russbach. Die eigene Parzelle wird innerhalb des Siedlungsgebietes der Uferschutzzone als Grundnutzung zugewiesen. Der Gewässerraum wird mit Gewässerbaulinien definiert. Entlang von Wegen wird darauf verzichtet. Ausserhalb des Siedlungsgebietes wird die Grundparzelle der Landwirtschaftszone und der Gewässerraum, wenn keine Flurweg vorhanden ist als überlagernde Zone ausgeschieden.

Abs.	mittlere Sohlenbreite	Breitenvariabilität	Korrekturfaktor	Gewässerraum
8.1	3.0 m	eingeschränkt	1.5	18.00m
8.2	2.5 m	keine	2.0	18.00m
8.3	3.5 m	eingeschränkt	1.5	18.00m

Alte Oesch

Die Alte Oesch zweigt vom der Oesch ab und fliesst in östlicher Richtung Deitingen. Der Sagibach fliesst von Süden her durch das Siedlungsgebiet von Subingen. Der Bach fliesst auf einer eigenen Parzelle von ca. 12- 14 m Breite.

Ausserhalb des Siedlungsgebietes wird die Grundparzelle der Landwirtschaftszone und der Gewässerraum, wenn keine Flurweg vorhanden ist als überlagernde Zone ausgeschieden.

<b>Abs.</b>	<b>mittlere Sohlenbreite</b>	<b>Breiten- variabilität</b>	<b>Korrektur- faktor</b>	<b>Gewässer- raum</b>
9.1	4.0 m	keine	2.0	27.00m

## Oesch

Die Oesch fliesst von Süden durch das gesamte Siedlungsgebiet von Subingen. Nördlich des Siedlungsgebiets teilt sie sich in den Russbach und die Alte Oesch auf.

Die eigene Parzelle wird innerhalb des Siedlungsgebiets der Uferschutzzone als Grundnutzung zugewiesen. Der Gewässerraum wird mit Gewässerbaulinien definiert. Entlang von Strassen wird darauf verzichtet. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wird die Grundparzelle der Landwirtschaftszone und der Gewässerraum, wenn keine Flurweg vorhanden ist als überlagernde Zone ausgeschieden.

<b>Abs.</b>	<b>mittlere Sohlenbreite</b>	<b>Breiten- variabilität</b>	<b>Korrektur- faktor</b>	<b>Gewässer- raum</b>
10.1	4.0 m	keine	2.0	27.00m
10.2	3.5 m	keine	2.0	27.00m
10.3	5.0 m	keine	2.0	27.00m

## Russbach

Nach der Abzweigung der Alten Oesch fliesst das das Gewässer als Russbach weiter Richtung Norden nach Deitingen.

Ausserhalb des Siedlungsgebiets wird die Grundparzelle der Landwirtschaftszone und der Gewässerraum, wenn keine Flurweg vorhanden ist als überlagernde Zone ausgeschieden.

<b>Abs.</b>	<b>mittlere Sohlenbreite</b>	<b>Breiten- variabilität</b>	<b>Korrektur- faktor</b>	<b>Gewässer- raum</b>
11.1	4.0 m	keine	2	27.00m

Mit raumplanerischen Massnahmen ist der erforderliche Raum von Gewässern grundsätzlich sicherzustellen. Es handelt sich um passive Massnahmen zum Schutz bestehender oder künftiger Nutzungen (Verminderung des Schadenpotentials). Die raumplanerischen Massnahmen umfassen das Ausscheiden und Sicherstellen von Freihalteräumen in Gebieten, in denen Gefahrenprozesse aufgefangen, gebremst oder aufgehalten werden können. Diese Bereiche sind von Bauten und Anlagen freizuhalten, damit die Funktion dieser Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Innerhalb der Bauzone von Subingen fliessen die Oesch und der Sagi-bach als offene Gewässer. Das Ausscheiden einer kommunalen Uferschutzzone ist innerhalb des Siedlungsgebietes nicht auf der gesamten Gewässerraum möglich. Aus diesem Grund wurde bei den Fliessgewässern eine Gewässerbaulinie vorgeschrieben. Dieser wird von der Achse aus auf beide Seiten abgetragen.



### 5.3.2. Gewässerplanung

Wasserbaukonzept 2018

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



Auf dem Gemeindegebiet sind mehrere Fliessgewässer im Wasserbaukonzept erwähnt:

Teile der Oesch sollen in den nächsten 20 Jahren revitalisiert werden. Der Nutzen der Revitalisierung wird von mittel bis gross eingestuft. Der Sagibach und Maccaronibach haben ein mittleres Potential, sind jedoch nicht von hoher Priorität für eine Revitalisierung. Der Mettlengraben ist eingedolt. Eine Revitalisierung hätte einen grossen Nutzen. Jedoch ist auch hier die Priorität gering.

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

Massnahmen in der Zonenplanung

Entlang den öffentlichen Gewässern werden kommunale Uferschutz zonen und Gewässerbaulinien definiert.

## **5.4. Naturinventar / Naturkonzept**

### **5.4.1. Naturinventar**

Das Naturinventar wurde durch die Gemeinde aktualisiert und dokumentiert. Die allermeisten Naturelemente sind vorhanden. Einige wurden aufgewertet.

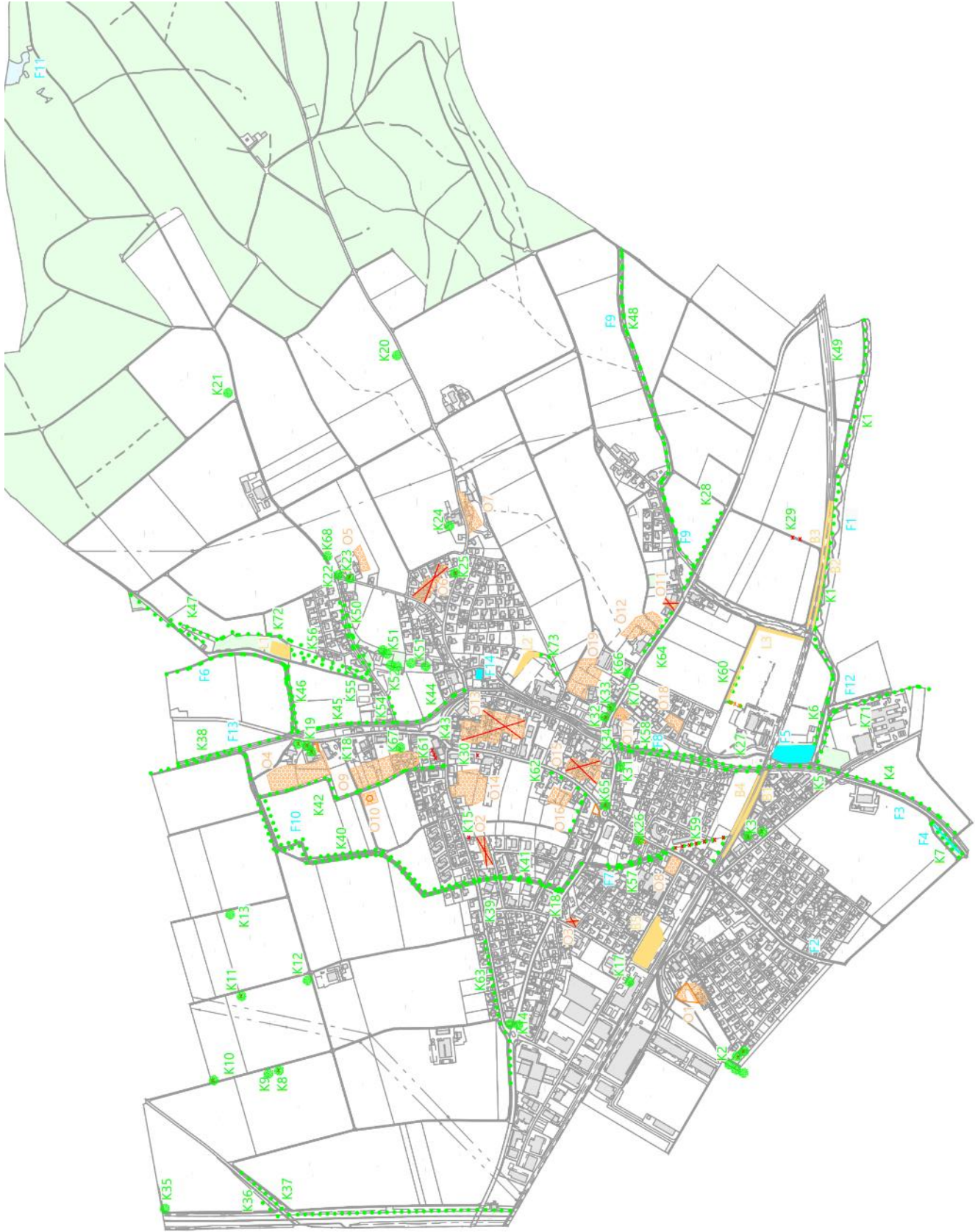
Alle Informationen wurden in einem Situationsplan 1:5000 eingetragen.

Das Inventar umfasst alle naturnahen Lebensräume:

- 14 Gewässer und Feuchtgebiete
- 14 Hochstammobstgärten,
- 8 extensive Böschungen und Brachen und
- 62 Kleingehölze, Baumreihen und Einzelbäume.

Insbesondere die Gewässerläufe des Brunnbachs, Niedermattbachs und Verenamöslibach wurden revitalisiert und die Ufervegetation hat stark an Wert gewonnen. Damit konnte ein zusammenhängender Lebensraum von der Oesch bis ins feuchte Waldgebiet zwischen Subingen und Etziken geschaffen werden.

Verlorengegangen sind seit der Erhebung 1992 insbesondere Hosteten innerhalb des Siedlungsgebietes. Die noch vorhandenen Hosteten sind grossmehheitlich heute in der Landwirtschaftszone und kommunal geschützt





## Niedermatbach

**Objekt-Nr. F1****Beschrieb:**

Naturnaher Bachlauf. Im Rahmen der Bahn 2000 auf der gesamten Länge renaturiert und aufgewertet. Habitat des Biebers. Hochstauden, Gebüsch und Kleingehölz.

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

Wurde renaturiert

**Potential**

Pflegen und Erhalten



## Maccaronibach

**Objekt-Nr. F2****Beschrieb:**

naturnah (Blockwurf), streckenweise auch naturfern (Betonmauern) verbaut, begradigt, z.T. leicht mäandrierend, mit Hochstauden (Moor-Spierstaude) Gebüsch und Kleingehölz Verbauung mit kleinem Blockwurf (heute zumeist überwachsen)

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Aufwertungspotential



## Oesch

**Objekt-Nr. F3****Beschrieb:**

naturfern verbaut,  
begradigt, mit Unterwasser-  
vegetation, Hochstauden  
(Brennnesseln) und Kleinge-  
hölz, schnellfliessend, mit  
Blockwurf verbaut, Tra-  
pezprofil

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Aufwertungspotential



## Altarm der Oesch

**Objekt-Nr. F4****Beschrieb:**

Altarm der Oesch mit Still-  
wasserbereichen, Gebüsch-  
gruppen, Feldgehölz, Totholz  
und nährstoffreicher, feuch-  
ter Wiese

**Schutzstatus**

NHG

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Pflegen und Erhalten





Altlauf der Oesch

**Objekt-Nr. F5**

**Beschrieb:**

naturnah, mit Hochstauden und Kleingehölz, öfters austrocknend

**Schutzstatus**

Naturschutzgebiet

**Gefährdung**

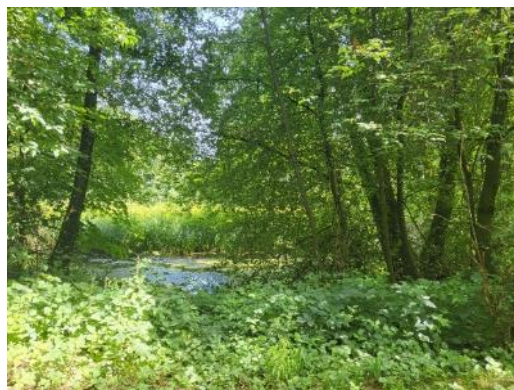
keine

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Pflegen und Erhalten



Kleine Oesch

**Objekt-Nr. F6**

**Beschrieb:**

naturnah verbaut, mit Hochstauden und Kleingehölz

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Lokal Aufwertungspotential



## Sagibach

**Objekt-Nr. F7****Beschrieb:**

naturfern und  
 naturnah verbaut, (Beton-  
 mauern, Schwellen, Tra-  
 pezprofil), begradigt, mit Un-  
 terwasser-vegetation, Hoch-  
 stauden und Kleingehölz

**Schutzstatus**

-

**Gefährdung**

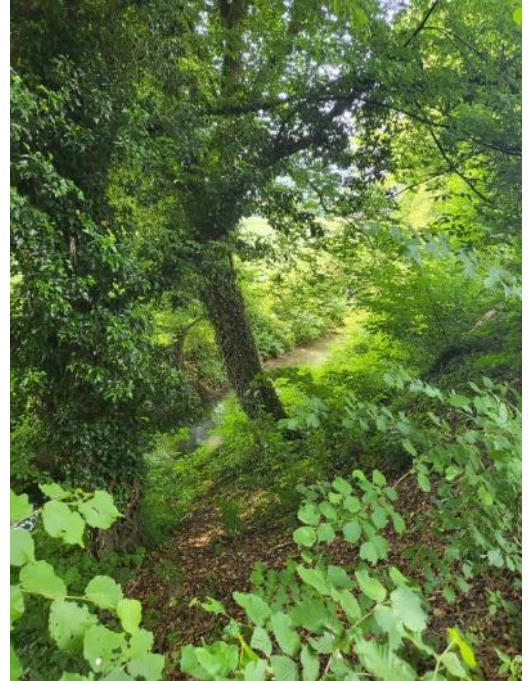
keine

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Lokal Aufwertungspotential



## Oesch

**Objekt-Nr. F8****Beschrieb:**

naturnah verbaut,  
 mit Hochstauden und Klein-  
 gehölz

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Aufwertungspotential



Verenamöslibach

**Objekt-Nr. F9**

**Beschrieb:**

Durchgehend renaturiert. Mit Hochstauden und Kleingehölzen

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

Stark Aufgewertet

**Potential**

Pflegen und Erhalten



Sagibach

**Objekt-Nr. F10**

**Beschrieb:**

naturnah, teilweise naturnah verbaut, kurze Abschnitte naturfern verbaut, mit Hochstauden und Kleingehölz

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Pflegen und Erhalten





Pfaffenweiher

**Objekt-Nr. F11**

**Beschrieb:**

sehr wertvolles  
Feuchtgebiet im Wald, mit  
mehreren Weihern und  
feuchtigkeits-liebenden  
Waldgesellschaften

**Schutzstatus**

NHG

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Pflegen und Erhalten



Brunnbach

**Objekt-Nr. F12**

**Beschrieb:**

Renaturierter Bachlauf mit  
Hochstauden und Kleinge-  
hölz

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

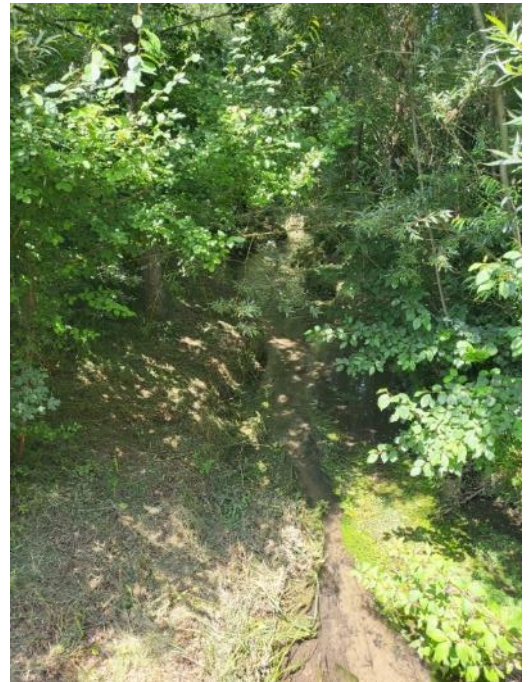
keine

**Veränderung**

Stark Aufgewertet

**Potential**

Pflegen und Erhalten



Oesch unterhalb Dorf

**Objekt-Nr. F13**

**Beschrieb:**

naturnah bis naturfern verbaut, (Trapezprofil, Blockwurf), begradigt, mit Ufergehölz, schnellfließend

**Schutzstatus**

geschützt

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Aufwertungspotential



Weiher

**Objekt-Nr. F14**

**Beschrieb:**

mit Unterwasser-Vegetation, Schwimmblattvegetation, Röhricht und Weidengebüsch, naturnahe Steilufer, eingezäunt

**Schutzstatus**

-

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Pflegen und Erhalten

## Hochstammobstgarten

**Objekt-Nr. O01****Dominate Arten:**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel, Kirsche

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Überalterung, Bauzone

**Veränderung**

Teilweise noch vorhanden

**Potential**

Keine wegen Überbauung

**Objekt-Nr. O02**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel, Zwetschgen

Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung

**Objekt-Nr. O03**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel

Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung

**Objekt-Nr. O04****Dominate Arten:**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel, Kirsche, Zwetschgen,  
Nuss

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Keine ersichtlich

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. O05****Dominate Arten:**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel, Kirsche,

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Keine ersichtlich

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. 06**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel, Kirsch, Zwetschgen

Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung

**Objekt-Nr. O07****Dominate Arten:**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel, Kirsche, Zwetschgen,

**Schutzstatus**

Bestandteil Gestaltungsplan

**Gefährdung**

Keine ersichtlich

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. O08****Dominate Arten:**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel,

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Bauzone

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Keine wegen Überbauung





**Objekt-Nr. O09****Dominate Arten:**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel, Nuss, Kirsche

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Keine ersichtlich

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. O10****Dominate Arten:**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel,

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Keine ersichtlich

**Veränderung**

Nur 1 Baum übrig

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. 11**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel

Nicht mehr vorhanden infolge Reitplatz

**Objekt-Nr. O12****Dominate Arten:**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel,

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Keine ersichtlich

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. O13**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel

Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung

**Objekt-Nr. O14****Dominate Arten:**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Keine ersichtlich

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. O15**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel, Birne, Nuss, Linde

Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung

**Objekt-Nr. O16****Dominate Arten:**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel, Birne, Linde

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Bauzone

**Veränderung**

Teilweise noch vorhanden

**Potential**

Bei Überbauung kein

**Objekt-Nr. O17****Dominate Arten:**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel

**Schutzstatus**

Bestandteil Gestaltungsplan

**Gefährdung**

Keine ersichtlich

**Veränderung**

Teilweise noch vorhanden

**Potential**

Pflegen und Erhalten





**Objekt-Nr. O18**

**Dominate Arten:**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Bauzone

**Veränderung**

Keine Veränderung

**Potential**

Bei Überbauung kein



**Objekt-Nr. O19**

**Dominate Arten:**

Hochstammobstgarten mit  
Apfel, Birne, Linde

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Keine ersichtlich

**Veränderung**

Teilweise Überalterung

**Potential**

Pflegen und Erhalten



## Bahnböschung

**Objekt-Nr. B1****Dominate Arten:**

Mit Büschen und Einzelbäumen neu gestaltete artenreiche Böschung

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

Neu angelegt

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. B2****Dominate Arten:**

Artenreiche Wiese

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Keine ersichtlich

**Veränderung**

Wurde nach dem Bahnneubau neu erstellt

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. B3****Dominate Arten:**

Artenreiche Wiese

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Keine ersichtlich

**Veränderung**

Wurde nach dem Bahnneubau neu erstellt

**Potential**

Pflegen und Erhalten



## Bahnböschung

**Objekt-Nr. B4****Dominate Arten:**

monoton wirkendes,  
nährstoffreiches Wiesenbord,  
nach Südosten exponiert

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Aufwertungspotential

**Objekt-Nr. B5**

brachliegendes Wiesland, mit  
Himbeergestrüpp und Holz-  
gewächsen verbuschend

Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung

## Artenreiche Wiese

**Objekt-Nr. L1****Dominate Arten:**

eher extensiv genutztes Wie-  
senstück u.a. mit sehr viel  
Zaunwicke sowie Gemeinem  
Labkraut, Himbeere, Schaf-  
garbe, Rapunzelglocken-  
blume, Eisenkraut und Wie-  
sen-Margerite,

**Schutzstatus**

NHG

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



## Artenreiche Wiese

**Objekt-Nr. L2****Dominate Arten:**

sporadisch gemähte Böschung, an der Oberkante wachsen einheimische Sträucher. Dominant sind Knautgras, Torschwingel und andere Gräser, beigemischt Luzerne, Hornklee, gem. Johanniskraut, Ackerdistel und Rote Borstenhirse

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



## Artenreiche Wiese

**Objekt-Nr. L3****Dominate Arten:**

Angelegt artenreichen Ruderalflur.

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten





Kleingehölze/Einzelbäume

**Objekt-Nr. K1****Dominate Arten:**

Hockhecke entlang Niedermattbach mit Esche, div. Weiden, Weissdorn, Schwarzdorn

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K2****Dominate Arten:**

Baumgruppe mit Platanen, Apfelbaum

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Keine ersichtlich

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K3**

Baumreihe mit Platanen

Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung

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

Baumhecke entlang Oesch mit Weide, Schwarzerle, Rote Heckenkirsche

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



Kleingehölze/Einzelbäume

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

Baumhockhecke entlang  
Brunnbach mit Schwarzerle,  
Rote Heckenkirsche, Weide

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

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

Artenreiche Hecke beim  
Brunnbach neu angelegt

**Schutzstatus**

NHV Gestaltungsplan

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K7****Dominate Arten:**

Feldgehölz an der alten O-  
esch mit Schwarzerle,  
Traubenkirsche, Weide, Esche

**Schutzstatus**

NHV, Naturreiservat

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten





**Objekt-Nr. K8**

Einzelner Birnbaum

Nicht mehr vorhanden.

**Objekt-Nr. K9****Dominate Arten:**

Einzelner Pappel

**Schutzstatus**

Kommunal geschützt

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K10****Dominate Arten:**

Neuanpflanzung Baumreihe

**Schutzstatus**

Kommunal geschützt

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

Wurde Gefällt.

Neupflanzung Baumreihe auf Gemeindegebiet Deitingen.

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K11**

Einzelner Pappel

Nicht mehr vorhanden.

**Objekt-Nr. K12****Dominate Arten:**

Einzelner Birnbaum

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K13**

**Dominate Arten:**

Einzelner Birnbaum

**Schutzstatus**

Kommunal geschützt

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K14**

**Dominate Arten:**

Zwei Spitzahorn

**Schutzstatus**

Kommunal geschützt

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K15**

Einzelner Nussbaum

Nicht mehr vorhanden.

**Objekt-Nr. K16**

**Dominate Arten:**

Einzelne Linde

**Schutzstatus**

Kommunal geschützt

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K17****Dominate Arten:**

Schwarzpappeln

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K18****Dominate Arten:**

Linde

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K19**

Nussbaum, Linde

Nicht mehr vorhanden.

**Objekt-Nr. K20****Dominate Arten:**

Nussbaum

**Schutzstatus**

Kommunal geschützt

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K21**

**Dominate Arten:**  
 Einzelner Kirschbaum  
**Schutzstatus**  
 Kommunal geschützt  
**Gefährdung**  
 keine  
**Veränderung**  
 keine  
**Potential**  
 Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K22**

**Dominate Arten:**  
 Einzelne Linde  
**Schutzstatus**  
 keiner  
**Gefährdung**  
 Keine  
**Veränderung**  
 keine  
**Potential**  
 Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K23**

Einzelner Bergahorn

Nicht mehr vorhanden.

**Objekt-Nr. K24**

**Dominate Arten:**  
 Esche, Nussbaum  
**Schutzstatus**  
 keiner  
**Gefährdung**  
 Keine  
**Veränderung**  
 keine  
**Potential**  
 Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K25**

Nussbaum

Nicht mehr vorhanden.



**Objekt-Nr. K26**

Schwarzpappel

Nicht mehr vorhanden.

**Objekt-Nr. K27****Dominate Arten:**1 Nussbaum, 1 Eiche, 4  
Eschen**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

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

Nussbaum

**Schutzstatus**

Kommunal geschützt

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K29**

Baumgruppe Schwarzerlen

Nicht mehr vorhanden.

**Schutzstatus**

Kommunal geschützt

**Gefährdung**

Nicht mehr vorhanden

**Veränderung**

Gefällt

**Potential**

Sind wieder anzupflanzen

**Objekt-Nr. K30**

Linde

Nicht mehr vorhanden.

**Objekt-Nr. K31**

Nussbaum

Nicht mehr vorhanden.

**Objekt-Nr. K32**

Rosskastanie

Nicht mehr vorhanden.

**Objekt-Nr. K33**

Nicht mehr vorhanden.

**Dominate Arten:**

Linde

**Schutzstatus**

Kommunal geschützt

**Gefährdung**

Gefällt wegen Bauarbeiten

**Veränderung**

gefällt

**Potential**

Neupflanzung fordern

**Objekt-Nr. K34****Dominate Arten:**

Nussbaum

**Schutzstatus**

Keiner

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K35****Dominate Arten:**

Esche

**Schutzstatus**

Kommunal geschützt

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten





**Objekt-Nr. K36**

**Dominate Arten:**

Hecke mit Schwarzerle, Spitzahorn, Hagenbuche

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K37**

**Dominate Arten:**

Hecke mit Schwarzerle, Hagebuche, Hartriegel

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K38**

**Dominate Arten:**

Entlang Oeschkanal, Esche, Eiche, Hasel

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K39**

Baumhecke mit Fichte, Birke,  
Holunder

Nicht mehr vorhanden.

**Objekt-Nr. K40****Dominate Arten:**

Baumhecke entlang Sagibach  
mit Esche, Weide,  
Schwarzerle

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K41****Dominate Arten:**

Baumhecke entlang Sagibach  
mit Schwarzerle, Esche,  
Hartriegel, Hasel, Feldahorn

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K42****Dominate Arten:**

Hochhecke entlang Oelikanal  
mit Birke, Esche, Weide,  
Liguster, Hartriegel

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K43****Dominate Arten:**

Parkanlage mit Birke, Esche,  
Weide, Liguster, Hartriegel

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K44****Dominate Arten:**

Hecke entlang Oesch mit  
Schwarzerle, Rote Heckenkir-  
sche

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K45****Dominate Arten:**

Hochhecke entlang Oesch  
mit Bergahorn, Birke,  
Sanddorn, Weide

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten





**Objekt-Nr. K46**

**Dominate Arten:**

Hochhecke entlang kleiner Oesch

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K47**

**Dominate Arten:**

Hochhecke im Höllacker mit Hagebuche, Eiche, Hasel, Schwarzer Holunder

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K48**

**Dominate Arten:**

Hochhecke entlang Venamöslibach mit Hartriegel, Weide, Weissdorn, Sanddorn, Rote Heckenkirsche, Hasel, Eberesche, Pfaffenhütchen

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K49**

Baumgruppe mit Erle, Weide, Esche

Nicht mehr vorhanden wegen SBB-Ausbau-  
strecke

**Objekt-Nr. K50****Dominate Arten:**

Feldgehölz, Baumhecke  
Hohle mit Buche, Eiche, Ha-  
sel, Esche

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K51****Dominate Arten:**

Einzelbäume und Busch-  
gruppe in Parkanlage

**Schutzstatus**

Kommunal geschützt

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K52****Dominate Arten:**

Baumreihe mit Linden

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten





**Objekt-Nr. K53**

Einzelbaum

Nicht mehr vorhanden

**Objekt-Nr. K54****Dominate Arten:**

Geschnittene Fichtenhecke

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K55****Dominate Arten:**Feldgehölz mit Bergahorn,  
Fichte, Esche**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K56****Dominate Arten:**Baumgruppe mit Eiche, Nuss-  
baum, Kirschbaum**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K57****Dominate Arten:**

Baumhecke entlang Sagibach  
mit Esche, Hasel, Schwarzer  
Holunder

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K58****Dominate Arten:**

Baumhecke entlang Oesch  
mit Liguster, Feldahorn,  
Schwarzerle, Heckenkirsche,  
Eiche, Weide

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten

**Objekt-Nr. K59**

Hochhecke

Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung

**Objekt-Nr. K60****Dominate Arten:**

Hochhecke beim Sportplatz  
mit Kirschbaum, Hagebuche,  
Rote Heckenkirsche, Esche,  
Eiche

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K61**

Gebüschgruppe

Nicht mehr vorhanden infolge Überbauung

**Objekt-Nr. K62**

**Dominate Arten:**

Hochhecke mit Weide, Hartriegel

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Bauzone

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K63**

**Dominate Arten:**

Baumallee mit Linden

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K64**

**Dominate Arten:**

Baumallee mit Linden

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten





**Objekt-Nr. K65**

**Dominate Arten:**

Baumgruppe

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

keine

**Veränderung**

Neupflanzung wegen Kreisbau durch Kanton

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K66**

**Dominate Arten:**

Einzelbaum Linde

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Keine ersichtlich

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K67**

**Dominate Arten:**

Einzelbaum Linde

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Keine ersichtlich; Bauzone

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K69**

Nicht vorhanden

**Objekt-Nr. K70**

**Dominate Arten:**

Baumreihe aus Linden

**Schutzstatus**

keiner

**Gefährdung**

Keine ersichtlich

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K71**

**Dominate Arten:**

Baumhecke entlang Brunnbach mit Weide, Pappel, Grauerle

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



**Objekt-Nr. K72**

**Dominate Arten:**

Strukturreicher Waldrand mit Buche, Schwarzdorn

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

Keine

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten





**Objekt-Nr. K73**

**Dominate Arten:**

Feldgehölz,

Hochhecke

**Schutzstatus**

NHV

**Gefährdung**

Keine ersichtlich

**Veränderung**

keine

**Potential**

Pflegen und Erhalten



### 5.4.2. Naturkonzept

kommunal geschützte  
Naturobjekte

Die Naturobjekte werden in zwei Gruppen unterteilt: kommunal geschützte Naturobjekte und geschützte Hecken

Die Lagen der bestehenden Naturobjekte wurde geprüft und aktualisiert. Zusätzlich wurde die Liste mit einigen Naturobjekten ergänzt.

Objekt Nr.	GB Nr.	Beschrieb
1	90083	Winterlinde, Strassengabelung Deitingenstrasse-Inkwilerstrasse
2	2046	Nussbaum Mettlen
3	2044	Kirschbaum Chirsbäumliweg
4	2199	Nussbaum Hinteracker
5	2585	Weiher im Dorf
6	2300,2613	Linde Mettlismatt
7	2506,2632	Pappeln Grüngen
8	2139	Schwarzelen Hinteracker
9	2362	Baumgruppe Grüngen
10	90077, 2709	Alleebäume
11	2059,2530	Baumgruppe Ruffel
12	2067	Wiese beim Schulhaus
13	2187,2284, 3114,3633	Hostetten
14	3135,3249	Hecke obere Neumattstrasse
15	2085	2 Ahornbäume
16	3135,3249	Linde
17	90056, 90055, 90047	Alleebäume

geschützte Naturobjekte





Legende

Kreis: kommunal geschütztes Naturobjekt

Pfaffenweiher

Mischwald in flacher Terrainwanne auf würmeiszeitlicher, wasserundurchlässiger Grundmoräne. Das Kerngebiet wird durch ein Übergangsmoor mit Grosseggen und Torfmoosbeständen gebildet, welches Ansätze eines Hochmoors zeigt. Der Boden besteht in diesem topographisch recht einheitlichen Gebiet aus einer stark sauren Braunerde, welche stellenweise stauwasserbeeinflusst ist (pseudovergleyt). In der Reservatsmitte befindet sich ein mooriger Weiher. Der östliche Teil ist nass und von einem Seggen-Schwarzerlen-Bruchwald bewachsen, der westliche Teil eher trocken. Auf ihm wächst natürlicherweise der Waldmeister-Buchenwald mit Hainsimse. In der Krautschicht tritt oft flächig das Wald-Seegras (*Carex brizoides*) auf. Der Pfaffenweiher ist neben dem Burgäschi- und dem Inkwilersee das wertvollste und grösste Feuchtgebiet im Wasseramt und damit von überregionaler Bedeutung.

Geschützt mit RRB 1972/2444, 1961/1750 und 1999/515

Pfaffenweiher  
Bild Jonas Lüthy



## Altlauf Oesch

Das Reservat besteht aus insgesamt acht Teilgebieten. Auf einem Teil dieser Flächen befinden sich noch Reste des alten Oeschlaufs mit erhaltenswerten Baumbeständen. Die meisten Teilgebiete bestehen aus einem kleinräumigen Mosaik aus offenen Flächen wie Krautsäumen, ungedüngten Wiesen, Heckensäumen und Gebüschgruppen. Daneben gibt es drei Teilgebiete, die hauptsächlich von Wald oder Ufergehölz bewachsen sind. Die Parzellen sind landwirtschaftlich nicht rationell nutzbar und wurden deswegen bei der Güterzusammenlegung für den Naturschutz ausgeschieden. Sie liegen in den drei Gemeinden Subingen, Horriwil und Oekingingen und sind teilweise zusammenhängend. Die Wasserzufuhr in die Altläufe erfolgt teilweise oberirdisch über Kanäle (Teilgebiete 5-7) und teilweise unterirdisch über technische Anlagen wie Transportleitung, Dücker, Schächte und Schieber (Teilgebiet 1).

Alter Oeschlauf  
Bild Jonas Lüthy

Geschützt mit RRB 1977/1398, 1982/2354 und 1999/515

Als besonders schön wird die Landschaft östlich des Siedlungsgebietes, insbesondere die Chalberweid empfunden. Diese Bereiche sollen frei von Bauten bleiben. Die Landschaft ist geprägt durch die Landwirtschaft. Die Gemeinde Subingen beteiligt sich aktiv bei den Vernetzungsprojekten der REPLA. Insbesondere unterstützt die Gemeinde die Erhaltung der bestehenden Naturelemente, wie Hochstammhosteten und Hecken in der Landschaft.

Die heutige Landschaftsschutzzone erscheint als richtig und deckt sich mit den als besonders attraktiv empfundenen Gebieten. Im Bereich der ehemaligen Reservezone Hohle wird die Landschaftsschutzzone erweitert. Die nach der Aufhebung der Reservezone entstandenen Lücke wird somit geschlossen.

## Biodiversität

Die Gemeinde ist an der Erarbeitung und Umsetzung eines Biodiversitätskonzeptes. Ein entsprechender Nachtragskredit wurde vom Gemeinderat genehmigt.

Massnahmen in der  
Zonenplanung

In der Gesamtplanung werden das kantonale Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie das kantonale Naturschutzreservat übernommen. Die für das Orts- und Landschaftsbild wichtigen Bäume und Hosteten werden unter kommunalen Schutz gestellt.

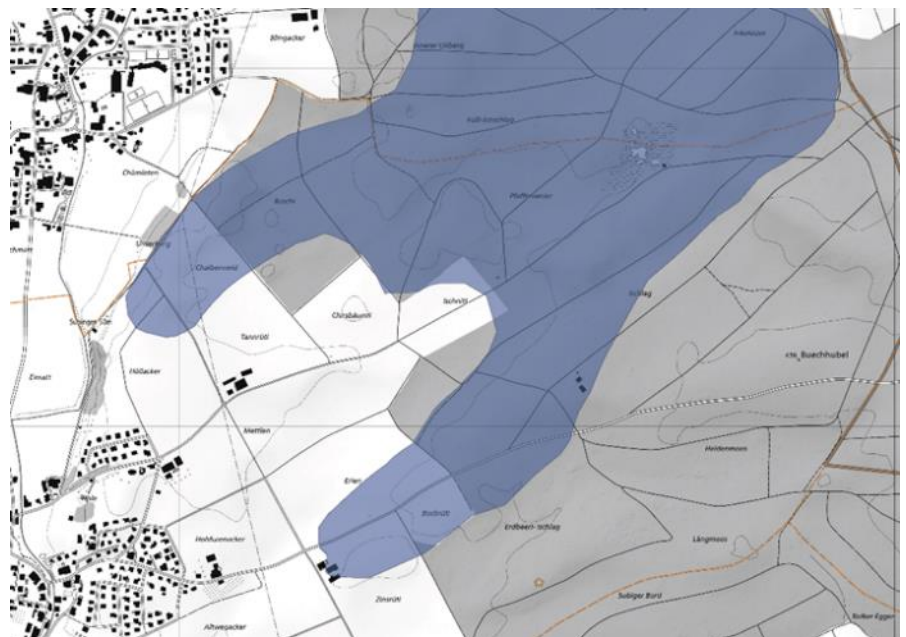
## 5.5. Geotope

Drumlinschwarm Deitingen  
Wald  
Ingeso-01D: 266

Das Objekt übergreift die Gemeinden Deitingen und Subingen. Die Moränenlandschaft erstreckt sich auf einer Fläche von 2.2km x 2.2km. Der östlich von Deitingen und Subingen liegende gestaffelte Drumlinschwarm mit seinen elliptisch gestreckten Hügeln lässt deutlich die ehemalige Fließbewegung des Rhonegletschers erkennen. Die Drumlins sind meist bewaldet, heben sich um 10-20m vom Umland ab und sind ca. 200 bis 400m lang. Der landwirtschaftlich genutzte Drumlin im Höllacher (465m ü.M.) befindet sich im Grundwasserschutzareal und der kaum bewaldete Drumlin westlich des Erdbeeri-Ischlags (614.500/227.500, 456m ü.M.) wird im Kantonalen Richtplan 1982 als "weitere Landschaft von besonderer Schönheit und Eigenart" ausgewiesen.

Erratiker  
Erdbeeri-Ischlag  
Ingeso-01D: 351

Bei dem sogenannten "Fluestei" handelt es sich um einen Hornblende-gneis, den der Vogelschutzverein in Fronarbeit frei gelegt hat.



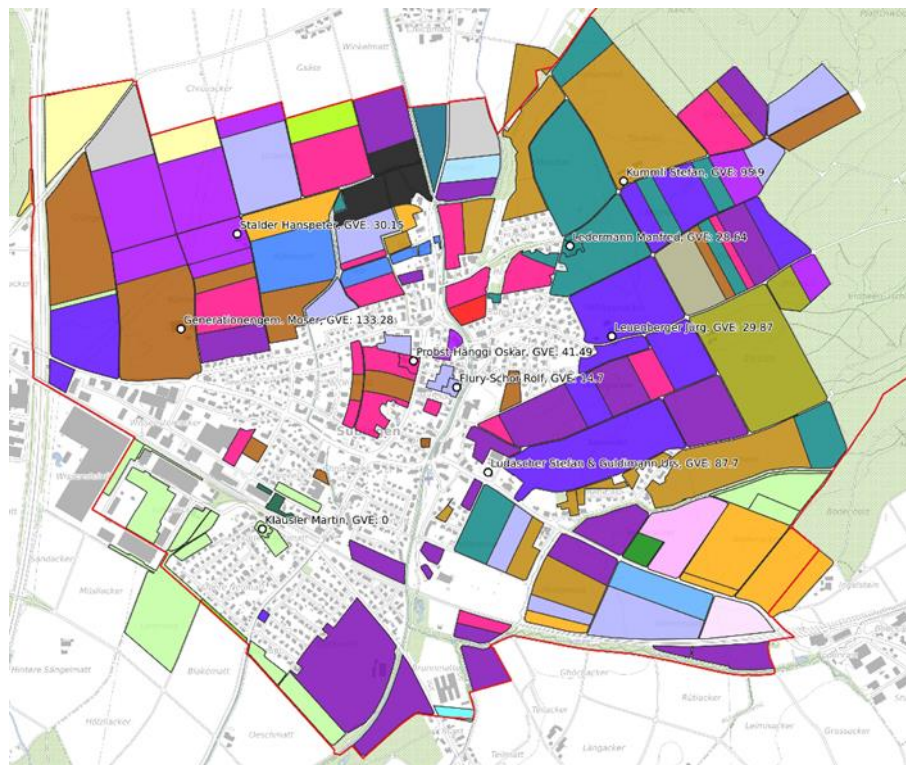
Massnahmen in der  
Zonenplanung

Sämtliche Geotope werden in der Gesamtplanung als geschützte Objekte eingetragen.



## 5.6. Landwirtschaftsinventar

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



Die Landwirtschaftsfläche in Subingen wird von insgesamt 28 Landwirten bewirtschaftet. Davon sind 18 auswärtige Landwirte und 10 wohnen in der Gemeinde selbst.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird darauf geachtet, dass die Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt wird. Zurzeit gibt es in der Gemeinde Subingen 8 Vollerwerbs- und 3 Nebenerwerbsbetriebe. 7 der Vollerwerbsbetriebe haben einen Standort ausserhalb des Siedlungsgebietes. An diesen Standorten sind keine Konflikte zu erwarten. Um die Entwicklungsmöglichkeit zu gewährleisten, wurde in Rücksprache mit den Landwirtschaftsbetrieben, die kommunale Landschaftsschutzzone geprüft. Der Vollerwerbsbetrieb Probst liegt mitten im Siedlungsgebiet. Im Rahmen des Baues des Rinderstalls wurden die FAT-Abstände geprüft. Dort sind keine Konflikte vorhanden. Um eine langfristige Bewirtschaftung zu ermöglichen, sollte die Landwirtschaftszone innerhalb des Siedlungsgebietes möglichst erhalten bleiben. Der Landwirtschaftsbetrieb Kläusler ist ein Nebenerwerbsbetrieb innerhalb des Siedlungsgebietes. Dieser Betrieb wird aufgelöst. Es wurden Massnahmen getroffen, um den Betrieb einzuzonen und einer Wohnnutzung zuzuführen.

Massnahmen in der Zonenplanung

Die Landwirtschaftsschutzzone wird überprüft. Für Betriebe, welche aufgelöst werden, sind geeignete Massnahmen zu treffen, um eine Wohnnutzung zu gewährleisten.

## 5.7. Fruchtfolgefläche FFF

### Erhalten

Die Reservezonen am Ulmenweg wird im Zuge der Ortsplanungsrevision beibehalten. Das Gebiet verfügen aktuell über eine Gewichtung von 0. Diese Fläche wird bei Umsetzung der vorliegenden Revision weiterhin nicht anrechenbar sein.



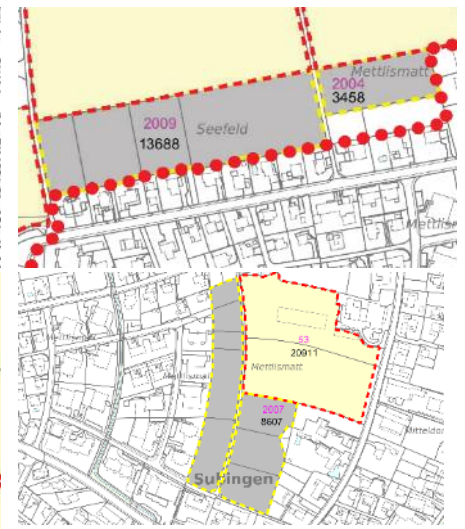
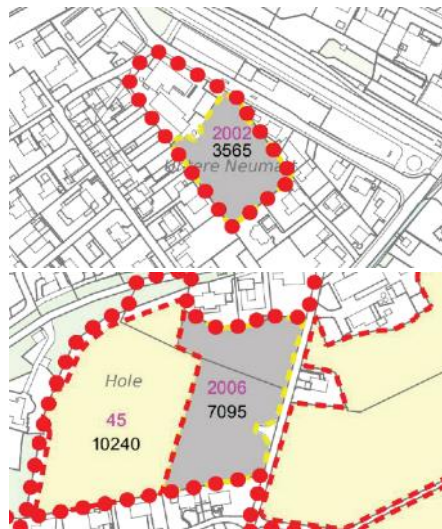
Ulmenweg

Gwan Nr. 2001

1.05 ha

### Anpassungen

Die Reservezonen Industriestrasse, Seefeld, Hole und Dorfmitte werden im Zuge der Ortsplanungsrevision aufgehoben. Die beiden Gebiete verfügen aktuell über eine Gewichtung von 0. Diese beiden Flächen werden bei Umsetzung der vorliegenden Revision neu vollumfängliche als FFF nutzbar sein. Eine Klassifizierung der Qualität hat durch das zuständige kantonale Amt zu erfolgen.



Industriestrasse

Gwan Nr. 2002

0.36 ha

Seefeld

Gwan Nr. 2004

0.35 ha

Seefeld

Gwan Nr. 2009

1.37 ha

Hole

Gwan Nr. 2006

0.71 ha

Dorfmitte

Gwan Nr. 2007

0.86 ha

---

 Total

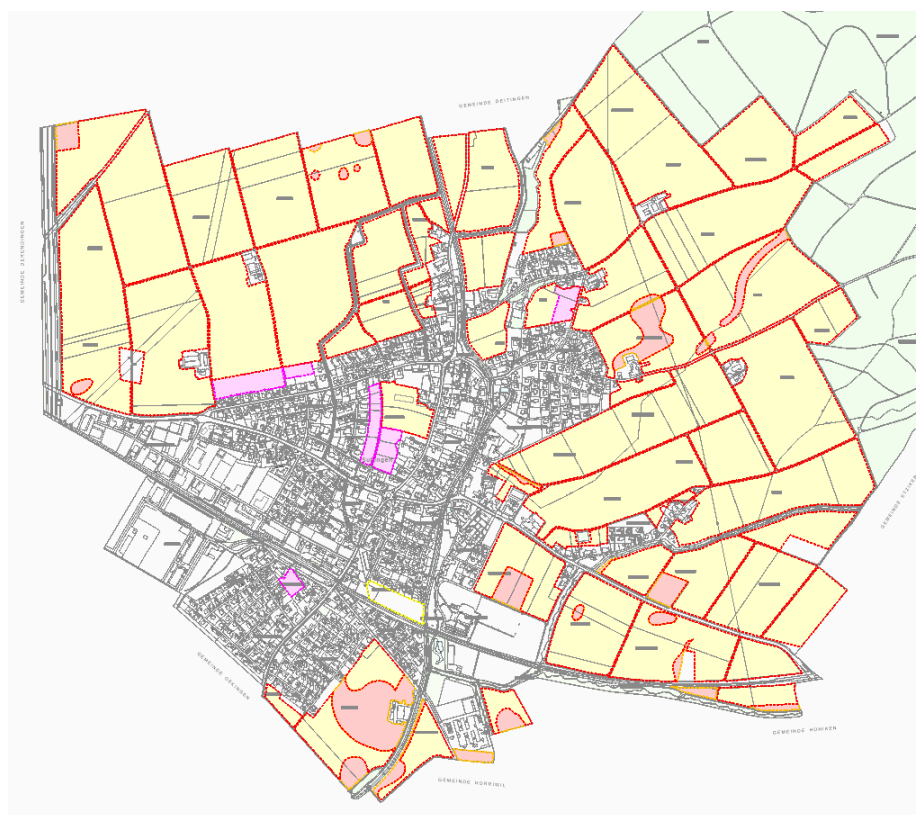
---

 3.65 ha

Neuerhebung

Die Erhebung hat eine Fläche von gesamthaft rund 255.01 ha ergeben (mit rund 12.86 ha bedingten FFF). Dabei sind die in den rechtsgültigen Reservezonen enthaltenen FFF (1.10 ha) sowie die ehemaligen Reservezonen (4.57 ha), bei welchen eine Anrechenbarkeit ausstehend ist, nicht eingerechnet.

Vollumfänglich (zu 100 %) anrechenbare FFF	248.58 ha
Bedingt geeignete FFF (zu 50 % anrechenbar)	12.86 ha
nicht anrechenbare Flächen	1.10 ha
Anrechenbarkeit an FFF ausstehend	4.57 ha
<b>Total vorhanden FFF</b>	<b>267.11 ha</b>
<b>Total anrechenbare FFF</b>	<b>255.01 ha</b>



Legende

- gelb: FFF zu 100% anrechenbar
- rot: FFF zu 50% anrechenbar
- grau: FFF nicht anrechenbar
- pink: FFF Anrechenbarkeit neu

Massnahmen in der Zonenplanung

Es sind keine Massnahmen notwendig.

## 5.8. Wildtierkorridore

### Wildtierkorridore

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

Subingen wird von einem überregionalen Wildtierkorridoren gequert. Der Korridor SO 19 zwischen Subingen, Etziken, Hüniken und Horriwil ist heute in seiner Funktion beeinträchtigt.

Es sind mehrere Massnahmen notwendig, um den Wildtierkorridor wieder in Stand zu setzen. Die Massnahme in der Gemeinde Subingen untersteht der zweiten Kategorie «wichtig». Zur Verhütung von Wildunfällen auf der Luzernstrasse sind Massnahmen, welche im Rahmen einer Detailplanung bestimmt werden müssen, notwendig.



Legende

Pfeil orange: Wildtierkorridor

Massnahmen in der Zonenplanung

Der Wildtierkorridor wird in den Gesamtplan übertragen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die punktuelle Aufwertung beim Strommast als Trittstein für die Wildtiere vorgesehen.



### 5.9. Belastete Standorte

Stand Juli 2020

Im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn sind in der Gemeinde Subingen 15 Standorte verzeichnet (Stand Juli 2020).



Legende

pinke Kreuze: Belastete Standorte (Stand Juli 2020)

Nr.	Standorttyp	Altlast rechtlicher Status
1	Schiessanlagen	belastet, sanierungsbedürftig
2	Schiessanlagen	belastet, sanierungsbedürftig
3	Ablagerungsstandort	belastet, untersuchungsbedürftig
4	Betriebsstandort	belastet, untersuchungsbedürftig
5	Betriebsstandort	belastet, nicht untersuchungsbedürftig
6	Betriebsstandort	belastet, untersuchungsbedürftig
7	Betriebsstandort	belastet, nicht untersuchungsbedürftig
8	Betriebsstandort	belastet, untersuchungsbedürftig
9	Betriebsstandort	belastet, nicht untersuchungsbedürftig
10	Betriebsstandort	belastet, nicht untersuchungsbedürftig
11	Betriebsstandort	belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig



Nr.	Standorttyp	Altlast rechtlicher Status
12	Betriebsstandort	belastet, nicht untersuchungsbedürftig
13	Betriebsstandort	belastet, nicht untersuchungsbedürftig
14	Ablagerungsstandort	belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
15	Ablagerungsstandort	belastet, untersuchungsbedürftig

aktueller Stand

Der Kataster der belasteten Standorte (KBS) wird laufend aktualisiert. Deshalb werden die belasteten Standorte/Altlasten nach Art. 32c USG im Gesamt- und Zonenplan nicht dargestellt, der aktuelle Kataster der belasteten Standorte kann direkt im Web GIS des Kantons Solothurn unter «Kataster der belasteten Standorte» eingesehen werden.

Bauvorhaben

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

Massnahmen in der Zonenplanung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine Massnahmen zur Behebung der belasteten Standorte getroffen. Die Standorte werden im Bauzonen- und Gesamtplan nicht aufgeführt, sondern es wird vermerkt, dass der aktuelle Kataster beim Web GIS Client abgefragt werden kann.

## 5.10. Schadstoffbelastete Böden

Allgemeines

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

Stand Juli 2020



Massnahmen in der Zonenplanung

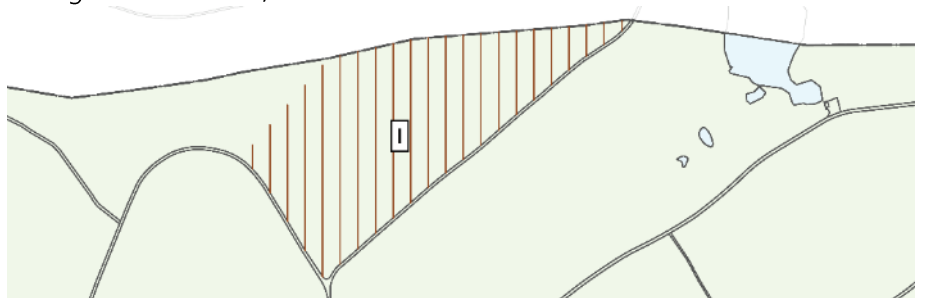
Die Standorte werden im Bauzonen- und Gesamtplan nicht aufgeführt. Der Vermerk, dass der aktuelle Kataster beim Web GIS Client unter «Prüfperimeter Bodenabtrag» abgefragt werden kann, wird in den Legendern ergänzt.

### 5.11. Archäologische Fundstelle

Im Gemeindegebiet Subingen sind drei archäologische Fundstellen bekannt. Diese sind durch die Kulturdenkmäler-Verordnung geschützt.

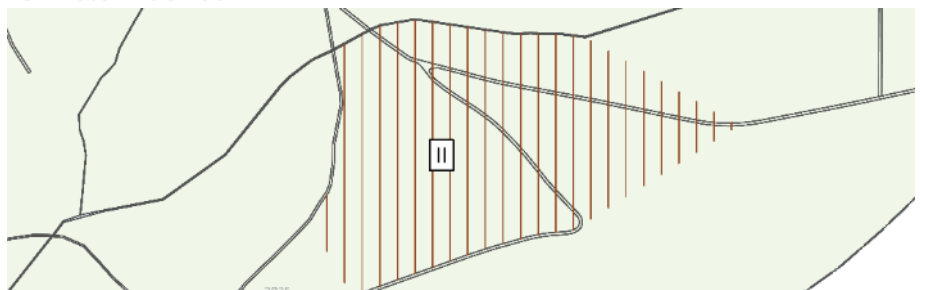
Grabhügel unbekannter Zeitstellung

In einem Bericht wird ein Grabhügel beschrieben, der ein Skelett enthalten haben soll. Weitere Funde sind nicht erwähnt. In einer anderen Dokumentation wird von einem unberührten Tumulus, in dessen Nähe Gruben mit Wällen und eine Art «Podium» im Gelände festgestellt wurden, berichtet.



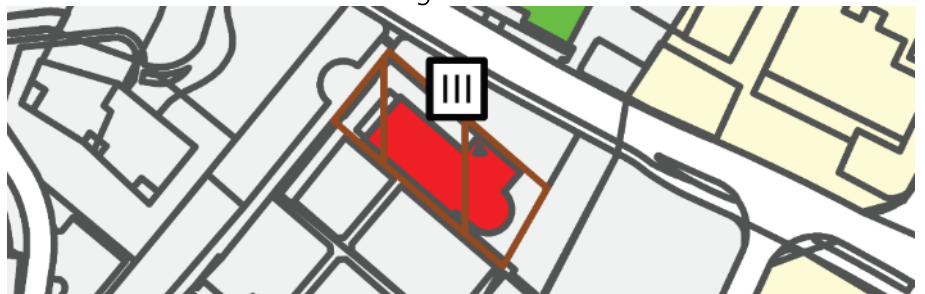
Keltengräber

Östlich der Dorfes Subingen erheben sich im «Erdbeeri-Ischlag» ungefähr 20 zu einer unregelmässigen Gruppe vereinigte Grabhügel. Sie gehören zu den wichtigsten Fundstellen der älteren Eisenzeit (800-450 v.Chr.). Die Hügel sind auf einer Fläche von rund 2.5 ha verteilt. Sie haben jeweils einen Durchmesser von 10-30 Meter und können bis zu 3 Meter hoch sein.



Vorgängerbauten, Gräber

Im Bereich der katholischen Kirche sind bei Grabungen Vorgängerbauten und Gräber zum Vorschein gekommen.



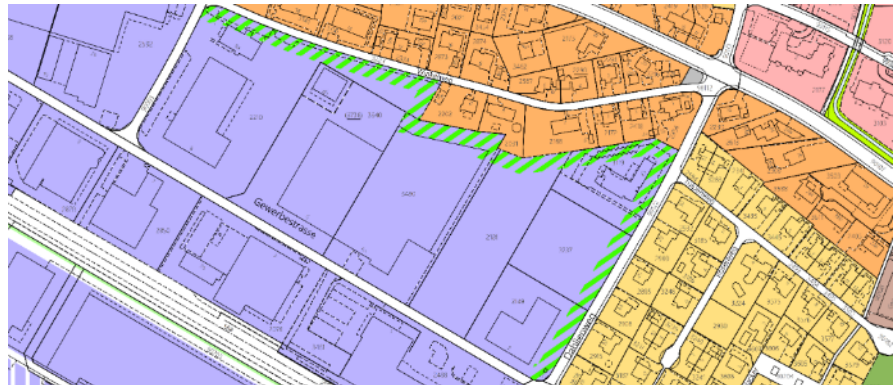
Massnahmen in der Zonenplanung

Die Lage der archäologischen Fundstellen werden im Bauzonen- und Gesamtplan übernommen.

## 5.12. Lärmempfindlichkeitsstufen

Gewerbe

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind die Übergänge zwischen der Gewerbe- und Wohnnutzung sorgfältig zu planen. Um Lärmkonflikte entgegenzuwirken, wird ein 10m breiter Grünstreifen zu bepflanzen entlang der Gewerbezone angeordnet, welche an die Wohnzone angrenzt.



Legende

Schraffur grün: Grünstreifen zu bepflanzen  
 Violett: Gewerbenutzung  
 gelb/orange/rot: Wohnnutzung

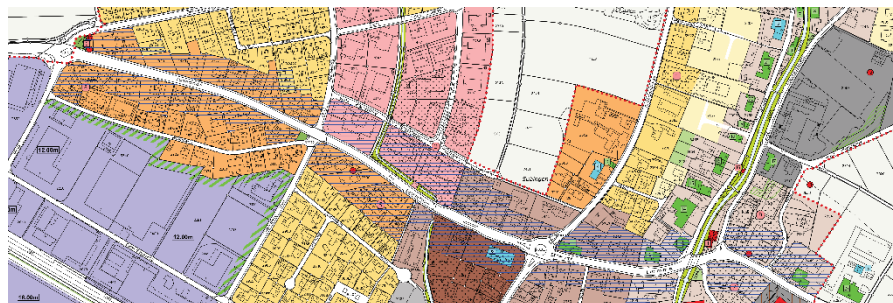
SBB

Entlang der SBB-Strecke wurde die Lärmsituation im Rahmen eines Projektes geprüft. Alle möglichen Konflikte mit dem bestehenden Siedlungsgebiet wurden aufgezeigt und behoben. Bei Neueinzonungen entlang der SBB-Strecke ist im Zuge des Baugesuches die Lärmsituation zu überprüfen.

Zentrumszonen

Die Zentrumszone und Zentrumszone Entwicklung haben eine Mischnutzung mit Dorfläden, Restaurants mit Aussensitzplätzen dem Gemeindehaus Bäckerei und weitere Läden. Für den Erhalt dieser Nutzung und deren Entwicklung ist es zielführend diese Zone der ES III zuzuweisen.

Aufstufung Empfindlichkeitsstufe



Entlang der Luzernstrasse ist die Empfindlichkeitsstufe von II auf III erhöht. Die betroffenen Parzellen entsprechen denjenigen der bisher gültigen Nutzungsplanung.



## Öffentliche Zone Heime

Die Grundstücke GB 2263 und GB 3565 liegen an der Bahnhofstrasse. Aufgrund der Nutzung ist ein spezielles Schutzbedürfnis vorhanden. Die Empfindlichkeitsstufe wird daher nicht erhöht.

Im Jahr 2010 wurde die Weilerzone im Verenamöösli mit ES III in eine Wohnzone mit ES II umgezont. Dabei wurde nicht berücksichtigt, dass die Parzellen entlang der Luzernstrasse stark mit Lärm vorbelastet sind. Die Grundstücke GB 2463, GB 2474 und GB 2356 werden daher in der ersten Bautiefe in die ES III aufgestuft.



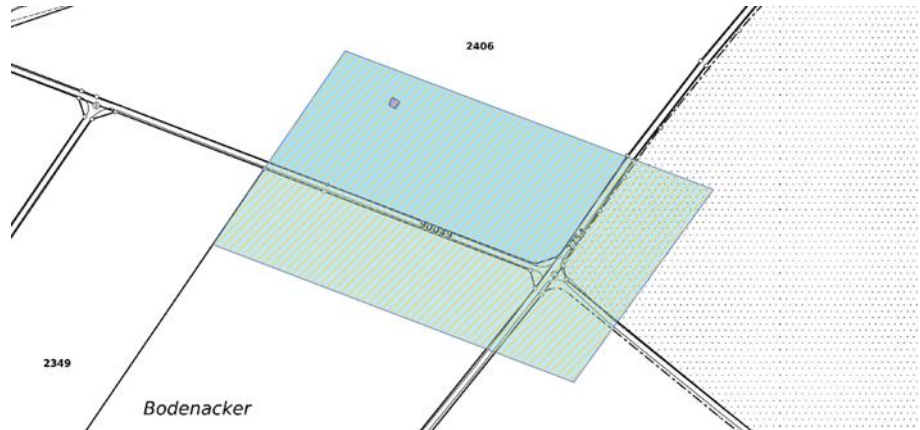
## Massnahmen in der Zonenplanung

Grünbereich zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung sind zu erstellen. Bei Neubauten entlang der SBB-Strecke ist im Zuge des Baugesuches die Lärmsituation zu überprüfen. Die Aufstufung von ES II zu ES III entlang der Bahnhofstrasse und Luzernstrasse. Die Zentrumszonen werden der ES III zugewiesen

### 5.13. Quell- und Grundwasserschutzzonen

Schutzzone

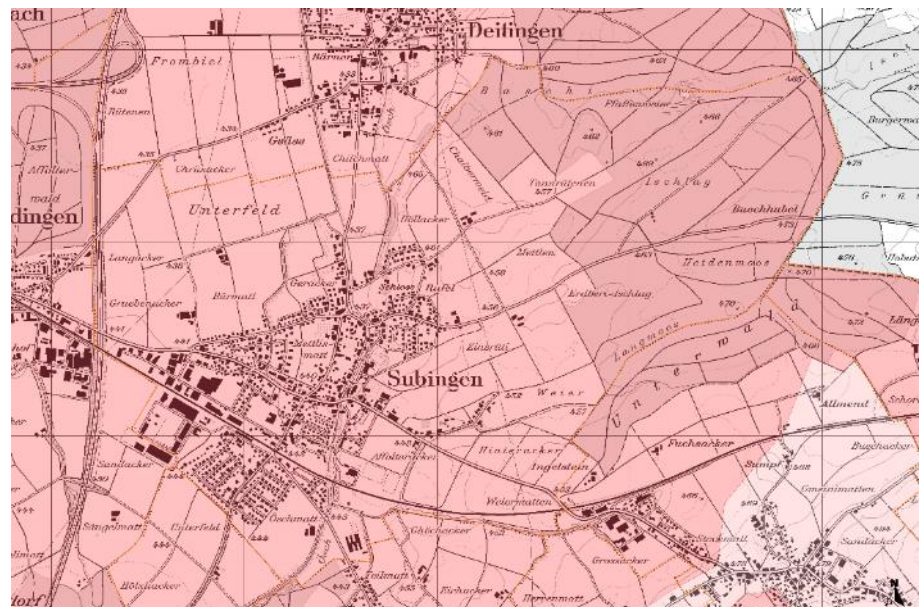
Die Grundwasserschutzzone Hirserenbrunnen wurde am 23.01.1989 vom Regierungsrat unter Schutze gestellt (RRB Nr. 242). Da der Beschluss vor dem 01.01.1999 erlassen wurde, gilt die Schutzzone heute als altrechtlich.



Legende

dunkelblau: Schutzzone S1  
 blau: Schutzzone S2  
 hellblau: Schutzzone S3  
 Schraffur: altrechtlich, nicht gesetzeskonform

Gewässerschutzbereich



Legende

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

Massnahmen in der Zonenplanung

Die Schutzzonen werden in die Gesamtplanung übernommen.

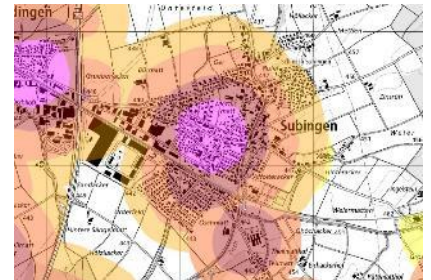
## 5.14. Verkehrskonzept

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

Höchstgeschwindigkeiten	Die Höchstgeschwindigkeiten sind wie folgt auszuführen: innerorts: 30 km/h, Ausnahme Derendingen- und Gewerbestrasse sowie sämtliche Kantonsstrassen (Bahnhof-, Deitingen-, Horriwil-, Inkwiler-, Kriegstetten- und Luzernstrasse) mit 50 km/h ausserorts: 80 km/h
Strassenraumgestaltung	Es besteht ein Parkplatzkonzept über das gesamte Gemeindegebiet. Die Gemeinde ist bestrebt, den Strassenraum, dort wo Sanierungsarbeiten anstehen, verkehrsberuhigend umzugestalten.
Motorisierter Individualverkehr, Verkehrssicherheit	Ein Vollanschluss an die Autobahn A1 wird von der Gemeinde Subingen kategorisch abgelehnt. Für Subingen ist nur ein Werkanschluss für das ESP Wissensteinfeld an die Autobahn A1 eine denkbare Option. Im Bereich des Wildtierkorridors SO19 besteht auf der Luzernstrasse ein erhöhtes Kollisionsrisiko mit Wildtieren.

Öffentlicher Verkehr	Die West-Ost Verbindungen sollen im heutigen Umfang erhalten bleiben. Eine bessere Anbindung des Unterdorfs an das Busnetz ist wünschenswert. Dies wäre mit der Führung einer Buslinie über die Derendingenstrasse möglich, was jedoch für den Kanton nicht zur Diskussion steht. Die Führung der neuen Nord-Süd-Busachse wird begrüsst.
----------------------	--

Im Richtplan ist ebenso ein Verkehrsanschluss mit einer S-Bahn vorgesehen. Diese soll auf dem alten Trasse der «Buchsibahn» entstehen. Das Zentrum von Subingen ist mit einer Güteklasse C erschlossen. Ein Grossteil der Wohnquartiere verfügt über eine ausreichende ÖV Anbindung. Das OZ 13 ist im 30 Minuten Takt angeschlossen. Somit ist das Schulhaus für Schüler und Schülerinnen gut mit dem ÖV erreichbar.



Parkierung	Ein Parkierungskonzept ist am 1. September 2011 eingeführt worden.
------------	--

Fuss- und Radverkehr	Subingen ist gut erschlossen mit Wanderwegen. Alle umliegenden Dörfer können über einen offiziellen Wanderweg erreicht werden. Für mehr Sicherheit im Langsamverkehr sind neue Fusswegverbindungen zu realisieren. Das kommunale und kantonale Strassennetz weist keine Gefahrenstellen für den Langsamverkehr auf. Die Gemeinde Subingen setzt sich aktiv für die Umsetzung der Massnahmen zugunsten des Langsamverkehrs ein. Die Route entlang der SBB-Strecke wurde realisiert. Folgende Veloroute verläuft durch die Gemeinde Subingen:
----------------------	--

- Route 82, Wasseramt-Route (Solothurn-Herzogenbuchsee)



Legende

grün: Wanderwege  
 blau: Velorouten

gemeinsame Fuss- und Radwege

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde das Fuss- und Radwegnetz überprüft. Neu sollen mehrere Fusswege ebenfalls für den Radverkehr geöffnet werden. Aufgrund der heutigen Frequentierung und den vorhandenen Wegbreiten sind mit keinen schwerwiegenden Konflikten zu rechnen. Die betroffenen Abschnitte sind im Kapitel 10.6.3, gemeinsame Fuss- und Radwege aufgeführt.

Massnahmen in der Zonenplanung

Die Erschliessung von allfälligem neuem Bauland ist sicherzustellen. Bei Sackgassen soll eine Wendemöglichkeit eingeplant werden.



### 5.15. Baulinien

- 5.00m bei Sammelstrassen im Bereich Gewerbe oder Gewerbe mit Wohnanteil
- 6.00m bei Sammelstrassen im Bereich Wohnen
- 5.00m bei Erschliessungsstrassen mit Trottoir
- 5.00m bei Erschliessungsstrassen ohne Trottoir
- 4.00m bei schmalen Erschliessungsstrassen bis ca. 4.00m
- 4.00m bei Fusswegverbindungen
  
- Der Baulinienabstand bei den festgestellten Hecken beträgt 6.00m.
  
- Die Gewässerbaulinien weisen folgenden Abstände auf
  - 9.00m beidseitig ab Achse beim Sagibach
  - 13.50m beidseitig ab Achse bei der Oesch
- Bei den Gewässerbaulinien gelten bezüglich Gestaltung und Bewirtschaftung dieselben Vorgaben wie in den Uferschutz-zonen.
  
- Bei öffentlichen Leitungen mit grossem Durchmesser im privaten Grund beträgt der Baulinienabstand je 2.00m.

Massnahmen in der Zonenplanung

Bei allen öffentlichen Strassen, festgestellten Hecken, öffentlichen Gewässern und Gemeindeleitungen werden die Baulinien im Erschliessungsplan eingetragen.

## 5.16. Wald / Hecken

Das Siedlungsgebiet von Subingen grenzt nicht direkt an Wald. Die in der letzten Ortsplanung festgestellten Hecken werden übernommen. Für die Überbauung des Bayareal ist ein Gestaltungsplan erstellt worden. Dieser sieht eine Umlegung der Hecke vor. Die Änderung wird in den Nutzungsplänen übernommen.

Hecken

In Subingen gibt es 9 festgestellte Hecken. Diese sind geschützt und verfügen über eine Heckenbaulinie von 6.00m



Massnahmen in der Zonenplanung

Die festgestellten Hecken und der aktuelle Wald werden in der Bauzonen- und Gesamtplanung übernommen. Hecken sind als überlagernde Objekte erfasst.

## 5.17. Störfallverordnung

In der «Gefahrenhinweiskarte Störfälle» sind Nutzungen mit hohem Gefahrenpotenzial verzeichnet. Risikoempfindliche Nutzungen wie Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler, Einkaufszentren, Sportstadien, Gefängnisse usw. sind nach Möglichkeit von Nutzungen mit hohem Gefahrenpotenzial räumlich zu trennen.



Legende

blau:	Durchgangsstrasse
grün:	Konsultationsbereich Nationalstrasse
violett:	Konsultationsbereich Gasleitung
Punkt gelb:	Betrieb

Die Konsultationsbereiche Nationalstrasse und Gasleitung befinden sich ausserhalb der Bauzone und stellen deshalb keine Gefahr dar. Die Durchgangsstrasse verläuft von Ost nach West durch die Gemeinde. Entlang der Strasse befinden sich das Gesundheitszentrum Kofmehl-Huus und die katholische Kirche.

Die Umzonung von GB Nr. 2847 von der Industrie- und Gewerbezone in die Freihaltezone fällt in den Konsultationsbereich der Nationalstrasse. In der Freihaltezone sollte die Fläche gemäss Zonenreglement möglichst ursprünglich belassen werden und es sind nur 1-geschossige Bauten mit 25m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Mit der Umzonung ist somit keine erhebliche Erhöhung des Risikos zu erwarten.

Massnahmen in der Zonenplanung

Es sind keine Massnahmen notwendig.

## 6. Analyse zur inneren Verdichtung

### 6.1. Aussenräume

Charakterisierung	In den Wohnquartieren von Subingen finden sich generell gut gepflegte Häuser mit attraktiven Gärten und Vorplätzen. Leerstehende oder vernachlässigte Bauten sind kaum vorhanden. Grössere Veränderungen sind in den Wohnquartieren weder erwünscht noch erforderlich.
bestehende Qualitäten	Sehr gut ausgebaute öffentliche Bauten und gute Infrastrukturen für Vereine sind vorhanden.
bestehende Defizite	Ein Dorfzentrum im Sinne einer gemeinsamen Begegnungszone von Jung und Alt ist nicht vorhanden.
Aufwertung Aussenräume	Auf die Gestaltung der Aussenräume wird grossen Wert gelegt. Die Durchgrünung des Dorfes dient zur Förderung der Siedlungsqualität. Daher wird im Zonenreglement festgelegt, dass alle Grundstücke in der Wohnzone, die eine Fläche von 400m <sup>2</sup> oder mehr aufweisen, mindestens über einen hoch- oder mittelstämmigen Baum verfügen müssen. Bei Grundstücksüberbauungen ab 1000m <sup>2</sup> sind die Qualitäten der geplanten Bebauung und der Freiflächen detailliert ausgewiesen. Die Idee eines Dorfzentrums steht im Fokus der Gemeinde. Diese wird mit der Einführung der Zentrumszone Entwicklung ZE umgesetzt. Weitere Ausführungen sind im Kapitel 7.2.7 «Massnahmen Zentrumszone Entwicklung ZE» beschrieben.
Biodiversität	Im Rahmen der 750 Jahr Feier wollte die Einwohnergemeinde Subingen mit dem Slogan «Subingen blüht auf» ein Zeichen der Biodiversität setzen. Jedoch mussten viele der Aktivitäten abgesagt werden. Um die Thematik Biodiversität nachhaltig in der Gemeinde zu behandeln, ist jedoch ein Biodiversitätskonzept in Erarbeitung. Ein Nachtragskredit ist vom Gemeinderat im April genehmigt worden.



## 6.2. Quartieranalyse

Charakterisierung heute	In den Wohnbauten von Subingen sich generell sorgfältig gepflegte Häuser mit attraktiven Gärten und Vorplätzen. Leerstehende oder vernachlässigte Bauten sind kaum vorhanden. Grössere Veränderungen sind nur in ausgewählten Wohnquartieren denkbar.
Lage der Gemeinde	Die Gemeinde Subingen liegt mitten im Bezirk Wasseramt. Im mittleren Wasseramt ist Subingen die Gemeinde mit der höchsten Bevölkerungszahl. Dadurch haben sich auch verschiedene Dienstleistungsbetriebe in der Gemeinde niedergelassen. Somit übernimmt Subingen eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden. Somit müssen diese nicht für den Erwerb der Güter des täglichen Bedarfs nicht zwingend in die Agglomeration Solothurn. Die Gemeinde stärkt die ländlich geprägte Umgebung stark und sorgt somit für eine hohe Siedlungsqualität. Diese Qualität ist von hohem Wert für die gesamte Region und sollte unbedingt erhalten bleiben.
Innere Verdichtung	Die innere Verdichtung soll vor allem im Zentrum und entlang den Kantonsstrassen gefördert werden. Dabei sind die Auswirkungen auf den Dorfkern und die Landschaft zu beachten. Allfällige Veränderungen in den anderen Ortsteilen sind gut in Bezug auf die Siedlungsqualität und die Eingliederung in die Landschaft zu prüfen.
Entwicklung	In der Gemeinde Subingen sind die Quartiere optisch nicht markant voneinander zu unterscheiden. Für die Quartieranalyse ist die Gemeinde in unterschiedliche Quartiere unterteilt worden anhand des Überbauungszeitpunktes. Es gibt mehrere jüngere Quartiere, die in den letzten 30 Jahren entstanden sind. Die Gebäude in diesen Quartieren haben eine hochwertige Bauweise. Da das Potenzial dieser Quartiere für die innere Verdichtung zum heutigen Zeitpunkt sehr gering ist, werden diese in der Analyse nicht allzu detailliert beachtet. Ein hohes Potential bergen Quartiere, welche vor 1980 entstanden sind. Hier sind Veränderungen im Zeitraum der nächsten Planungsperiode denkbar.



Subingen um 1980



Subingen um 1990



Subingen um 2018

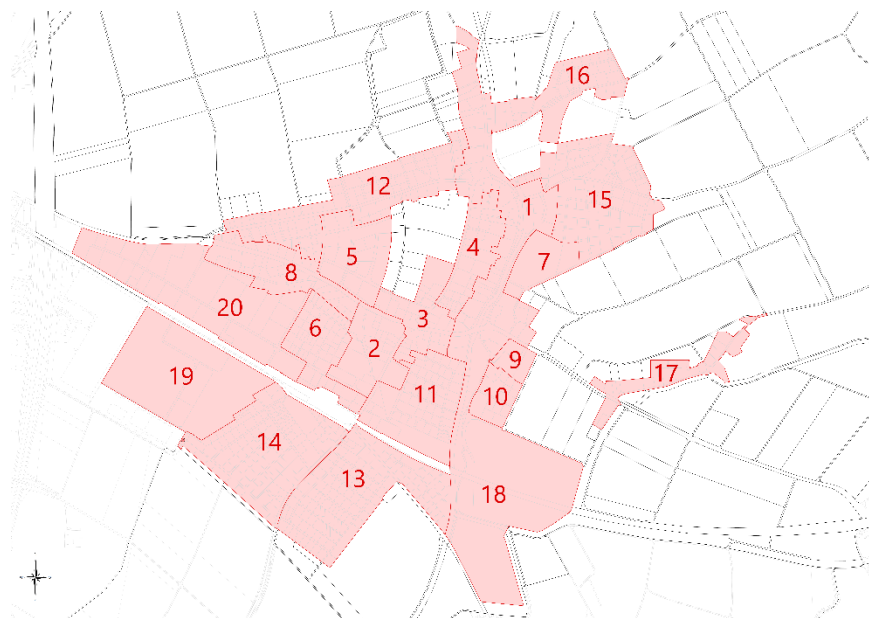
Um 1980 waren die Gebiete Buchenweg, Neumatt, Seefeld und Hole bereits bebaut. Diese Gebiete weisen in der nächsten Planungsperiode Potenzial für die innere Verdichtung auf. Auf historische Bauten in der Kernzone ist Sorge zu tragen.

Das Wachstum fand seit 1990 in folgenden Gebieten statt:

- Quartiere südlich vom Bahnhof (Neumatt und Öschmatt)
- entlang Derendingenstrasse
- Hofurenacker und Altwegacker
- Geracher
- Gebiet Säge, westlich vom Zentrum
- entlang Ulmenweg, östlich Zentrum

Baulücken sind über das gesamte Gemeindegebiet hinweg geschlossen worden.

Einteilung  
Quartieranalyse



Nr.	Name Quartier	Nr.	Name Quartier
1	Kernzone Bestand	11	Bannwartmatt
2	Zentrum Entwicklung	12	Derendingenstrasse
3	Zentrum Erhalt	13	Lusbaum/Oeschmatt
4	Mitteldorf	14	Neumatt
5	Mettlismatt	15	Hohfuracker
6	Winkelacker	16	Hole
7	Schulanlage Unterstufe	17	Verenamösli
8	Luzernstrasse / Winkelweg	18	Brunnmatten/Affolteracker
9	Katholische Kirche	19	Gewerbe Süd, Fadacker
10	Affolteracker	20	Gewerbe Nord, Wissensteinacker

## Kernzone Bestand

Nr. 1 – Kernzone Bestand	Potential mittel	K
Lage:	zentrale Dorflage (alter Dorfkern)	
Bebauung:	alte Bebauungsstruktur mit einzelnen neueren Bauten.	
Alter Bauten:	teilweise über 100-jährig	
Topografie:	Ebene, zentrale Lage an der Oesch	
Einwohnerdichte	eher tiefe Dichte	
Demografie:	durchschnittlich, eher älter	
<p>Die Kernzone entspricht der ursprünglichen Bebauung von Subingen. Die Mehrheit der Gebäude ist älter aber für das Dorf historischen von Bedeutung. In der nächsten Planungsphase sind Veränderungen zu erwarten, da die ursprüngliche teilweise landwirtschaftliche Prägung nicht weitergeführt wird. Die Umnutzung und Erhaltung der für das Dorfbild bedeutenden Bauten steht im Vordergrund. In der aktuellen Nutzungsplanung sind gewisse Parzellen der Kernrandzone zugeordnet. Diese wird aufgehoben im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision. Ein Grossteil der Flächen ist zu heutigem Stand nicht bebaut. Die bereits vorhandenen Bauten entsprechen nicht den Charakterzügen der Kernzone. Die Gewerbezone mit Wohnanteil an der Deitingenstrasse wird aufgehoben. Die Zonenutzungen des Gebietes werden derjenigen der umliegenden Parzellen angepasst. Das Unterdorf ist das am besten erhalten Ortsbild und soll sich baulich nur geringfügig und mit äusserster Sorgfalt entwickeln.</p>		
Massnahmen:	<p>Die Kernzone ist beizubehalten. Der Zwischenraum zwischen dem alten Kern und der Deitingenstrasse soll abgestuft überbaut werden können. Die prägenden Gebäude wurden als erhaltenswert klassiert. Überführung von KR in W2M. Das Unterdorf mit Ortsbildschutzzone überlagern.</p>	

## Kernzone

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfkerns und seine mit dem Ortsbild verträgliche Weiterentwicklung. Sie umschliesst die Gebiete Unterdorf, Oeschstrasse und östlich der Luzernstrasse. Die ehemaligen Bauernhäuser mit ihren charakteristischen Dächern und Gärten zeichnen diese Zone aus.



Subingen um 1950  
orange: Kernzone nach Revision



Subingen um 2019  
orange: Kernzone nach Revision

Zentrum Entwicklung

Nr. 2 - Zentrum Entwicklung	Potential gross	Z
Lage:	zentrale Dorflage	
Bebauung:	alte Bebauungsstruktur mit einzelnen neueren Bauten. massiv unternutzt	
Alter Bauten:	Teilweise über 100-jährig	
Topografie:	Ebene, zentrale Lage	
Einwohnerdichte	eher tiefe bis tiefe Dichte	
Demografie:	eher alt	
Das Quartier ist baulich massiv unternutzt. In den letzten Jahrzehnten haben keine wesentlichen baulichen Veränderungen stattgefunden. Die Qualität einiger Bauten ist entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Eine Veränderung in diesem Gebiet ist sehr wahrscheinlich und von der Gemeinde auch erwünscht. Darum hat die Einwohnergemeinde Subingen auch die Städtebauliche Studie für dieses Gebiet angestossen, welche das Potential aufzeigen soll.		
Massnahmen:	Schaffung neuer Zentrumszone Entwicklung mit Gestaltungsplanpflicht	

neu Zentrumszone Entwicklung

Die Zentrumszone umfasst jene Ortsteile, die für die Entwicklung und Neubildung im Dorfzentrum bestimmt sind, das auf möglichst engem Raum die für die Versorgung der Bevölkerung nötigen Einrichtungen enthält.

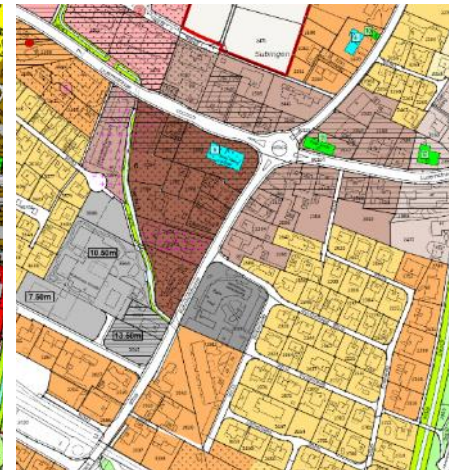
Im Schwerpunkt der Ortsplanungsrevision liegt die Bildung eines neuen Dorfzentrums. Daher wird die Zone Zentrumszone eingeführt. Der dafür vorgesehene Perimeter wird von der Kernzone umgezont.

Aus raumplanerischen Gründen werden die Grundstücke südlich der neuen Kernzone Entwicklung aus der Zentrumszone ausgeschlossen. Die Entwicklung des Dorfzentrums steht in diesem Bereich in Zukunft nicht mehr zur Diskussion, da hier ein Altersheim entstehen soll.





bestehender Bauzonenplan



neuer Bauzonenplan

Zentrum Erhalt

Nr. 3 – Zentrum Erhalt	Potential mittel	div.
Lage:	zentrale Dorflage	
Bebauung:	alte Bebauungsstruktur mit einzelnen neueren Bauten. unternutzt	
Alter Bebauten:	Teilweise über 100-jährig	
Topografie:	Ebene, zentrale Lage	
Einwohnerdichte	eher tiefe Dichte	
Demografie:	durchschnittlich, eher älter	
Der Perimeter liegt zentral im Dorf und ist gut erschlossen. Eine Verdichtung ist an dieser Stelle sinnvoll und von der Gemeinde erwünscht. Einige Baute sind neu, dort sind in der nächsten Planungsperiode keine Veränderungen denkbar. Im Zentrum soll der lokale Charakter erhalten bleiben. Eine Bereinigung der Zonengrenze sowie die Aufzoning im Bereich Mettlismatt werden vorgenommen		
Massnahmen:	Mettlismatt Süd in Wohnzone W3 aufzonen. Zonenbereinigungen sind vorzunehmen.	

Mitteldorf

Nr. 4 - Mitteldorf	Potential mittel	W2/W2M
Lage:	zentrale Dorflage	
Bebauung:	alte Bebauungsstruktur mit einzelnen neueren Bauten. unternutzt	
Alter Bebauten:	10 bis 70-jährig	
Topografie:	Ebene, zentrale Lage	
Einwohnerdichte	eher tiefe Dichte	
Demografie:	durchschnittlich, eher älter	
Entlang der Deitingenstrasse sind die Parzellen in der ersten Bautiefe bebaut. Es gibt Quartierstrukturen, Gewerbebauten und Einfamilienhäuser mit grossen Gartenanlagen. Die zweite Bautiefe ist		

Grösstenteils unbebaut. Diese soll zukünftig locker bebaut werden. Mögliche Bebauungen wurden mit den Eigentümern besprochen worden. Ziel ist es in den unüberbauten Gebieten eine lockere qualitativ hochwertige Bebauung mit viel Grünräumen zu erreichen. Die Grösse der Bauten hat sich der angrenzenden Kernzone unterzuordnen. Die Naturgefahren Wasser sind zu beachten.

Massnahmen:	Zweite Bautiefe als neue Wohnzone W2M ausbilden, um Übergang von Wohnzone W2 zu Kernzone K sorgfältig zu gestalten. Dies soll stark durchgrünt bleiben. Grünflächenziffer 50%
-------------	---

## Mettlismatt

Nr. 5 - Mettlismatt	Potential gering	W4
Lage:	zentrale Dorflage	
Bebauung:	Mehrfamilienhäuser	
Alter Bebauten:	20 bis 40-jährig	
Topografie:	flach	
Einwohnerdichte	normale Dichte	
Demografie:	durchmischt	
Das Quartier ist zentral gelegen. Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude und Bewohner werden keine Veränderungen innerhalb der nächsten Planungsperiode erwartet. Ziel ist die Erhaltung der vorhandenen Freiräume und Aufenthaltsqualität.		
Massnahmen:	Keine Zonenänderung vornehmen.	

## Winkelacker

Nr. 6 - Winkelacker	Potential gering	W2 / W3
Lage:	zentrale Dorflage	
Bebauung:	Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser	
Alter Bebauten:	5 bis 50-jährig	
Topografie:	Ebene, zentral	
Einwohnerdichte	normale bis eher hohe Dichte	
Demografie:	durchmischt, eher jünger	
Grossmehrheitlich ist das Quartier in den letzten 20 Jahren entstanden. Diese neueren Bauten sind fast ausschliesslich Einfamilienhäuser. Entlang der Bahnlinie stehen einige ältere Mehrfamilienhäuser. Diese weisen schon drei Geschosse auf. Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude und Bewohner sind Veränderungen innerhalb der nächsten Planungsperiode nicht zu erwarten.		
Massnahmen:	Keine Zonenänderung vornehmen.	

Schulanlage Unterstufe	Nr. 7 – Schulanlage Unterstufe	Potential -	ÖBA	
	Lage:	nordöstliche Dorflage		
	Bebauung:	Schulanlage Unterstufe		
	Alter Bebauten:	50-jährig		
	Topografie:	Teil Nordost auf Anhöhe, abfallend		
	Einwohnerdichte	-		
	Demografie:	-		
	Die Schulanlage der Unterstufe liegt nordöstlich vom Zentrum und ist für die Schülerinnen und Schüler gut erreichbar.			
	Massnahmen:	Keine Zonenänderung vornehmen.		
Luzernstrasse Winkelweg	Nr. 8 - Luzernstrasse Winkelweg	Potential gering - mittel	W3	
	Lage:	nördliche Dorflage		
	Bebauung:	Ein- und Mehrfamilienhäuser		
	Alter Bebauten:	10 bis 70-jährig		
	Topografie:	Ebene, nord-westliche Lage		
	Einwohnerdichte	normale bis eher hohe Dichte		
	Demografie:	durchmischt, tendenziell älter		
	Bis auf wenige Neubauten weist das Quartier einen wesentlichen Teil von älteren Bauten auf. Die Neubauten sind grossmehrheitlich Mehrfamilienhäuser. Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude und Bewohner sind Veränderungen innerhalb der nächsten Planungsperiode durchaus möglich. Das Quartier liegt an der Kantonsstrasse umgeben von Wohn- und Gewerbezone. Eine bauliche Verdichtung ist anzustreben.			
	Massnahmen:	Aufzoning von W2 in W3.		
Katholische Kirche	Nr. 9 – Katholische Kirche	Potential -	ÖBA	
	Lage:	östliche Dorflage		
	Bebauung:	Kirche, Friedhof, Freifläche		
	Alter Bebauten:	über 100-jährig		
	Topografie:	Ebene auf geringer Anhöhe		
	Einwohnerdichte	-		
	Demografie:	-		
	Das Areal der Pfarrkirche St. Urs und Viktor liegt an der östlichen Dorfeinfahrt auf einer geringen Anhöhe.			
	Massnahmen:	Gesamtes Kirchenareal in ÖBA.		

## Affolteracker

Nr. 10 - Affolteracker	Potential gering	W2
Lage:	östliche Dorflage	
Bebauung:	Ein- und Mehrfamilienhäuser	
Alter Bebauten:	5 bis 50-jährig	
Topografie:	Ebene, leicht erhöhte östlich Lage	
Einwohnerdichte	normale Dichte	
Demografie:	durchmischt, eher älter	
Das Quartier ist östlich gelegen. Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude und Bewohner werden keine wesentlichen Veränderungen innerhalb der nächsten Planungsperiode erwartet.		
Massnahmen:	Keine Zonenänderung vornehmen.	

## Bannwartmatt

Nr. 11 - Bannwartmatt	Potential gering	W2 / W3
Lage:	zentrale Dorflage	
Bebauung:	Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser	
Alter Bebauten:	10 bis 50-jährig	
Topografie:	Ebene, zentral	
Einwohnerdichte	eher hohe bis hohe Dichte	
Demografie:	durchmischt, eher älter	
Grossmehrheitlich ist das Quartier ist hauptsächlich in zwei Etappen entstanden Die erste Etappe vor ca. 40-50 Jahren die zweite vor ca. 10-20 Jahren. Bis auf die Bauten entlang der Oesch ausschliesslich Einfamilienhäuser in gutem Zustand. Die Mehrfamilienhäuser entlang der Oesch sind baulich nicht von gleicher Qualität. Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude und Bewohner sind Veränderungen innerhalb der nächsten Planungsperiode nur durch Eigentümerwechsel zu erwarten. Grössere bauliche Veränderungen sind unwahrscheinlich.		
Die Reservezone Ulmenweg liegt im Süden des Quartieres und ist eine wichtige Entwicklungsmöglichkeit für die Gemeinde Subingen in einer späteren Planungsperiode. Aufgrund der zentralen Lage wisst diese Fläche ein hohes Potenzial auf.		
Massnahmen:	Keine Zonenänderung vornehmen.	



## Derendingenstrasse

Nr. 12 - Derendingenstrasse	Potential gering	W2
Lage:	nördliche Dorflage	
Bebauung:	Ein- und Mehrfamilienhäuser	
Alter Bebauten:	5 bis 50-jährig	
Topografie:	Ebene, nördliche Siedlungsgrenze	
Einwohnerdichte	normale bis eher hohe Dichte	
Demografie:	durchmischt	
Das Quartier ist gut gelegen am Rand der Gemeinde. Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude und Bewohner werden einzelne Veränderungen innerhalb der nächsten Planungsperiode erwartet. Aufgrund der Lage und am Rand des Siedlungsgebiets sind in diesem Gebiet grössere Bauten als bisher nicht erwünscht.		
Massnahmen:	Keine Zonenänderung vornehmen.	

## Lusbaum

Nr. 13.1 - Lusbaum	Potential gering	W2
Lage:	Süd-östliche Dorflage	
Bebauung:	vorwiegend Einfamilienhäuser	
Alter Bebauten:	10 bis 30-jährig einzelne 50-jährig	
Topografie:	Ebene, süd-östliche Lage	
Einwohnerdichte	normale Dichte	
Demografie:	durchmischt	
Das Quartier ist süd-östlich gelegen. Auf zwei Seiten grenzt das Gebiet an die Landwirtschaftszone und bildet den Siedlungsrand. Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude und Bewohner werden keine wesentlichen Veränderungen innerhalb der nächsten Planungsperiode erwartet.		
Massnahmen:	Keine Zonenänderung vornehmen.	

## Oeschmatt

Nr. 13.2 - Oeschmatt	Potential gering	W2
Lage:	süd-östliche Dorflage	
Bebauung:	vorwiegend Einfamilienhäuser	
Alter Bebauten:	10 bis 20-jährig	
Topografie:	Ebene, süd-östliche Lage	
Einwohnerdichte	eher hohe Dichte	
Demografie:	eher jung.	
Das Quartier ist süd-östlich gelegen. Das Gebiet grenzt an die Bahn, Oesch und teilweise an die Landwirtschaftszone. Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude und Bewohner werden keine Veränderungen innerhalb der nächsten Planungsperiode erwartet.		
Massnahmen:	Keine Zonenänderung vornehmen.	

## Neumatt

Nr. 14 - Neumatt	Potential gering	W2 / W3
Lage:	südliche Dorflage	
Bebauung:	Einfamilien- und einzelne Mehrfamilienhäuser	
Alter Bauten:	20 bis 90-jährig	
Topografie:	Ebene, südliche Siedlungsgrenze	
Einwohnerdichte	normale bis eher hohe Dichte	
Demografie:	durchmischt	
<p>Das Quartier weist einen wesentlichen Teil von älteren Bauten auf. Die neueren Bauten sind grossmehrheitlich auch Einfamilienhäuser in den letzten Jahren sind einzelne kleinere Mehrfamiliengebäude entstanden. Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude und Bewohner sind Veränderungen innerhalb der nächsten Planungsperiode durchaus möglich. Das Quartier liegt an der Kantonsstrasse sowie Bahnlinie und grenzt im Süden an die Landwirtschaftszone. Eine bauliche Verdichtung ist im nördlichen Bereich des Quartiers anzustreben.</p>		
Massnahmen:	Aufzonen der Gebäude im nördlichen Bereich in Wohnzone W3. Ansonsten keine Änderungen.	

## Hohfurenacker

Nr. 15 - Hohfurenacker	Potential gering	W2a
Lage:	nordöstlich Dorflage	
Bebauung:	vorwiegend Einfamilienhäuser	
Alter Bauten:	5 bis 45-jährig	
Topografie:	erhöht	
Einwohnerdichte	eher tiefe bis normale Dichte	
Demografie:	durchmischt	
<p>Das Quartier ist gut gelegen am Rand der Gemeinde. Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude und Bewohner sind wenig Veränderungen innerhalb der nächsten Planungsperiode denkbar. Aufgrund der exponierten Lage und am Rand des Siedlungsgebiets sind in diesem Gebiet grössere Bauten nicht erwünscht.</p>		
Massnahmen:	Keine Zonenänderung vornehmen.	

Hole

Nr. 16 - Hole	Potential gering	W2a / W2
Lage:	nordöstlich Dorflage	
Bebauung:	vorwiegend Einfamilienhäuser	
Alter Bebauten:	ca. 30 bis 50-jährig	
Topografie:	erhöht	
Einwohnerdichte	tief Dichte	
Demografie:	durchmischt eher älter	
<p>Das Quartier ist gut gelegen am Rand der Gemeinde. Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude und Bewohner sind Veränderungen innerhalb der nächsten Planungsperiode denkbar. Insbesondere in der Kleingewerbezone (Der Betrieb hat den Standort in die Gewerbezone gewechselt), welche schon bisher einen wesentlichen Wohnanteil aufwies, sind Veränderungen zu erwarten. Aufgrund der exponierten Lage und am Rand des Siedlungsgebiets sind in diesem Gebiet grössere Bauten nicht erwünscht.</p>		
Massnahmen:	Überführung Kleingewerbezone in Wohnzone W2. Ansonsten keine Änderungen.	

Verenamösl

Nr. 17 - Verenamösl	Potential gering	W2
Lage:	östliche Dorflage	
Bebauung:	Einfamilienhäuser einzelne ältere Mehrfamilienhäuser	
Alter Bebauten:	5 bis 30-jährig einzelne bis 100-jährig	
Topografie:	Ebene, östliche Lage	
Einwohnerdichte	eher tiefe bis tiefe Dichte	
Demografie:	durchmischt, eher jung	
<p>Das Quartier ist ein östlich gelegen isolierter Weiler. Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude und Bewohner werden keine Veränderungen innerhalb der nächsten Planungsperiode erwartet. Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude und Bewohner, sind insbesondere bei den einzelnen alten Gebäude Veränderungen innerhalb der nächsten Planungsperiode durchaus möglich. Aufgrund der isolierten Lage ausserhalb des eigentlichen Siedlungsgebiets sind in diesem Gebiet grössere Bauten als bisher nicht erwünscht.</p>		
Massnahmen:	Keine Zonenänderung vornehmen.	

Brunnmatten /  
Affolteracker

Nr. 18 – Brunnmatten / Affolteracker	Potential -	ÖBA
Lage:	südöstliche Dorflage	
Bebauung:	Schulanlage Oberstufe, Mehrzweckgebäude, Reitplatz Affolteracker	
Alter Bebauten:	ca. 5 bis 30-jährig	
Topografie:	Richtung Norden ansteigend	
Einwohnerdichte	-	
Demografie:	-	
Im Gebiet sind Sport- und Schulanlage sowie die Mehrzweckhalle.		
Massnahmen:	Keine Zonenänderung vornehmen.	

Gewerbe Süd Fadacker

Nr. 19 - Gewerbe Süd Fadacker	Potential hoch	GW / G
Lage:	westliche Dorflage	
Bebauung:	Gewerbebauten und Grünflächen	
Alter Bebauten:	10 bis 50-jährig	
Topografie:	eben, Richtung Nordosten leicht ansteigend	
Einwohnerdichte	-	
Demografie:	-	
Das Gewerbegebiet Fadacker ist ein Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde Subingen. Zukünftig soll das Gebiet der Wohn- und Gewerbenutzung zur Verfügung stehen. Es besteht eine vermehrte Nachfrage nach Gewerbefläche für grosse Warenverteilzentren wie auch für kleinere Gewerbetreibende. Die bestehende Zonierung Gewerbezone mit Wohnen wird für die zukünftige Entwicklung umstrukturiert. Neu soll der westliche Teil des Fadackers vorwiegend der Gewerbenutzung und der östliche Teil vorwiegend der Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Die Entwicklung des Gebietes wird durch die Grundeigentümerschaft in Begleitung der Gemeinde laufend erarbeitet.		
Massnahmen:	Umzonung in Gewerbe, Gewerbe mit Wohnanteil und Wohnzone W4.	

Gewerbe Nord  
Wissensteinacker

Nr. 20 - Gewerbe Nord Wissensteinacker	Potential -	G
Lage:	westliche Dorflage	
Bebauung:	Gewerbebauten	
Alter Bebauten:	10 bis 40-jährig	
Topografie:	Ebene, westliche Lage	
Einwohnerdichte	-	
Demografie:	-	
Die Entwicklung des Gewerbegebiet Wissensteinacker geschieht in Zusammenarbeit der Gemeinde mit der Espace Real Estate.		



## Zusammenfassung

## Massnahmen:

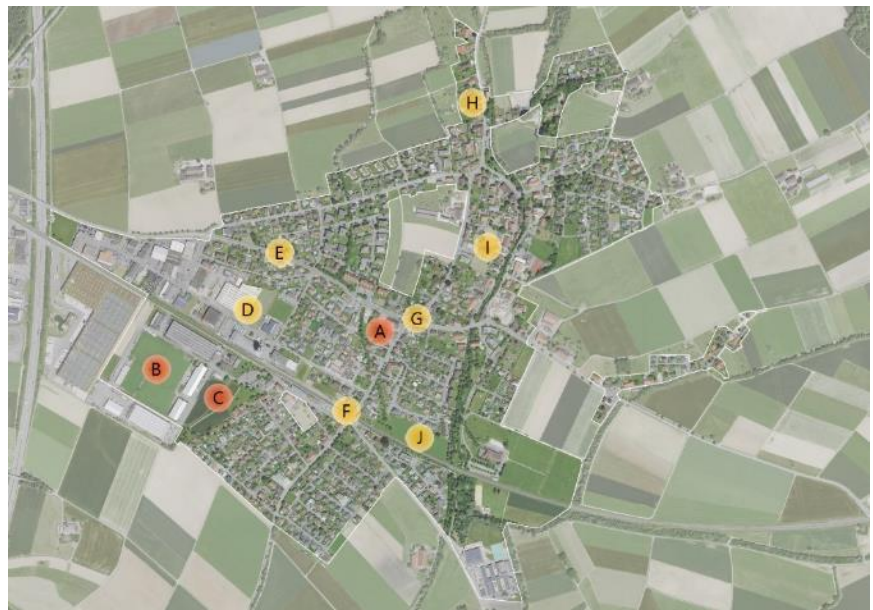
## Umzonen in Gewerbezone

Weite Teile von Subingen sind in den letzten 10 bis 40 Jahre entstanden. Diese Quartiere weisen mehrheitliche Bauten von guter Substanz auf. Auffallend ist, dass die Durchmischung der Demographie in einzelnen Quartieren begonnen hat. Aufgrund der Parzellenstruktur und der Bausubstanz kommt jedoch kein wesentlicher Veränderungsdruck in der Bebauungsstruktur vor. Das Verdichtungspotential in den allermeisten Quartieren ist darum gering.

Die Gemeinde hat für die nächste Planungsphase den Entwicklungsschwerpunkt auf die Zentrumsentwicklung fokussiert.

Daneben sind einzelne kleinere Arrondierung der Bauzone im Inneren des Siedlungsgebiets angedacht.

Aus der Analyse lassen sich folgende Schlüsselgebiete und Schwerpunkte für die nächste Planungsperiode ableiten:



## Legende

## Schlüsselgebiete:

- A: Zentrumszone Entwicklung
- B: Gewerbe Süd
- C: Fadacker

## Schwerpunktgebiete:

- D: Gewerbe Nord
- E: Wohnzone entlang Kantonsstrasse
- F: Gebietsentwicklung um Bahnhof
- G: Zentrumszone
- H: Oberdorf
- I: Dorfmitte
- J: Reserve Ulmenweg (spätere Planungsperiode)

### 6.3. Herleitung Überbauungsziffer

#### Grundlage

Bislang ist in der Gemeinde Subingen die Ausnützungsziffer angewendet worden. Diese soll neu durch die Überbauungsziffer abgelöst werden. Zur Festlegung der Überbauungsziffer werden bestehende Musterquartiere analysiert. Als Musterquartiere wurden typische subinger Quartiere mit einer als angemessener Dichte empfundene Quartiere ausgewählt. Für die Herleitung werden Grundlagedaten aus dem GIS ausgewertet. Neben der maximalen Überbauungsziffer wird auch eine minimale Überbauungsziffer festgelegt.

#### Auswertung

Zone	rechtsgültige max. AZ	Auswertung bestehende ÜZ				neue ÜZ
		min.	max.	Median*	Mittel**	min.- max.
W2a	0.30	0.15	0.25	0.20	0.24	0.15-0.25
W2	0.40	0.17	0.30	0.22	0.23	0.20-0.30
W2M	--					0.15-0.25
W3	0.60	0.19	0.25	0.23	0.23	0.15-0.25
W4	0.70	0.14	0.30	0.20	0.22	0.15-0.23
K	-	0.14	0.39	0.27	0.27	0.20-0.30
Z	0.30	0.09	0.31	0.23	0.23	0.25-0.30-GP ind.
ZE	-	-	-	-	-	0.25-0.30-GP ind.
GW	-	-	-	-	-	0.50
G	-	0.23	0.55	0.40	0.40	0.50
ÖBA	-	-	-	-	-	-

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

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

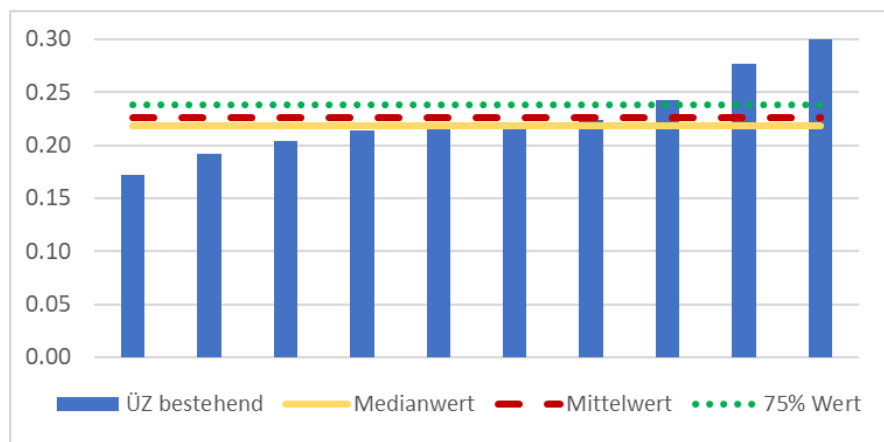
Spezialfälle werden aus der Berechnung ausgeschlossen, z.B. wenn die Parzelle unbebaut ist oder nur eine Garage erstellt wurde.



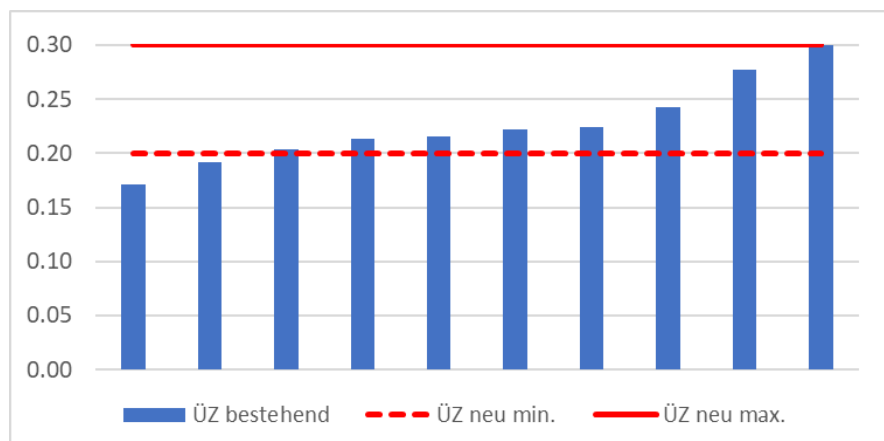
Musterquartier W2



ÜZ best. min.	ÜZ best. max.	ÜZ best. Median	ÜZ best. Mittel	75% Wert
0.17	0.30	0.22	0.23	0.24



Die neu festgelegten «ÜZ neu» Werte sind in der Wohnzone W2:  
 min.: 0.20                      max.: 0.30



Zur Analyse des Verdichtungspotenzials werden die Bebauungswerte ausgewertet. Die vorhandene Bebauung liegt bei 74% der maximal möglichen Bebauung. Sie liegt damit über der minimal möglichen Bebauung. Das Verdichtungspotenzial liegt bei 26%.

Fazit

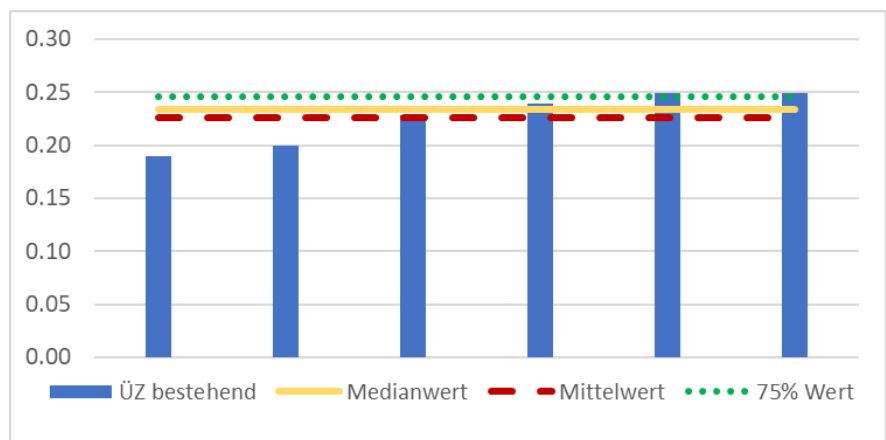
Das Musterquartier W2 verfügt mit den vorgeschlagenen ÜZ über ein gutes Verdichtungspotenzial. Der max. Wert wird so gewählt, dass ein Grossteil der Grundstücke ein Verdichtungspotenzial vorweisen kann, aber das Quartier seine lockere Bauweise beibehalten kann.



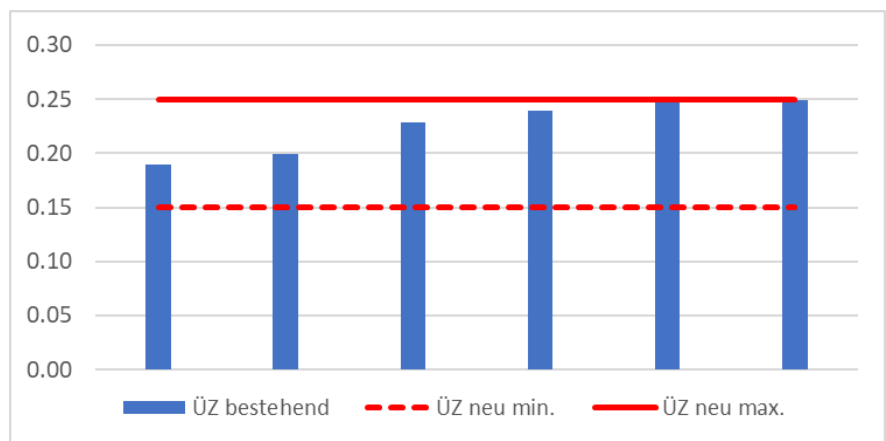
Musterquartier W3



ÜZ best. min.	ÜZ best. max.	ÜZ best. Median	ÜZ best. Mittel	75% Wert
0.19	0.25	0.23	0.23	0.25



Die neu festgelegten «ÜZ neu» Werte sind in der Wohnzone W3:  
 min.: 0.15                      max.: 0.25



Zur Analyse des Verdichtungspotenzials werden die Bebauungswerte ausgewertet. Die vorhandene Bebauung liegt bei 89% der maximal möglichen Bebauung. Sie liegt damit deutlich über der minimal möglichen Bebauung. Das Verdichtungspotenzial liegt bei 11%.

Fazit

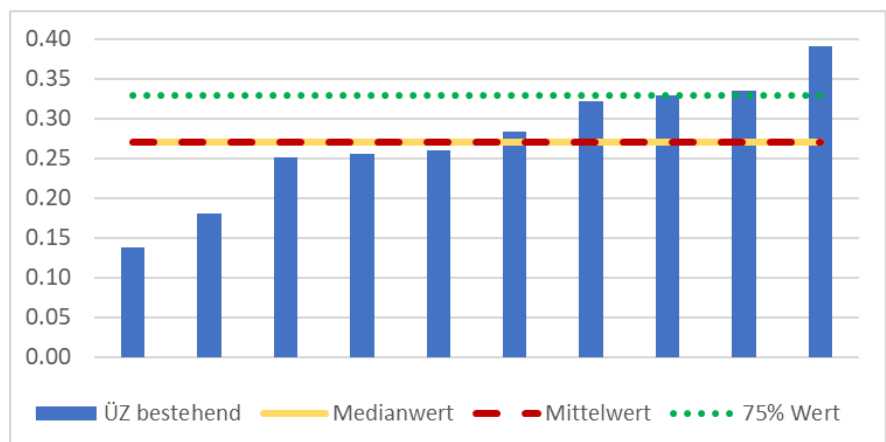
Das Musterquartier W3 verfügt mit den vorgeschlagenen ÜZ über ein geringes Verdichtungspotenzial. Der max. Wert wird so gewählt, da das Quartier bereits einen sehr guten Ausbauzustand hat.



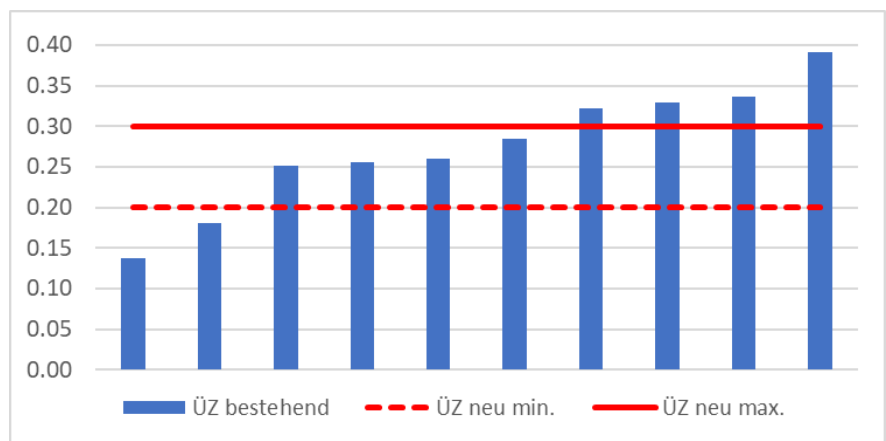
Musterquartier K



ÜZ best. min.	ÜZ best. max.	ÜZ best. Median	ÜZ best. Mittel	75% Wert
0.14	0.39	0.27	0.27	0.33



Die neu festgelegten «ÜZ neu» Werte sind in der Mischzone K:  
 min.: 0.20                      max.: 0.30



Zur Analyse des Verdichtungspotenzials werden die Bebauungswerte ausgewertet. Die vorhandene Bebauung liegt bei 92% der maximal möglichen Bebauung. Sie liegt damit deutlich über der minimal möglichen Bebauung. Das Verdichtungspotenzial liegt bei 8%.

Fazit

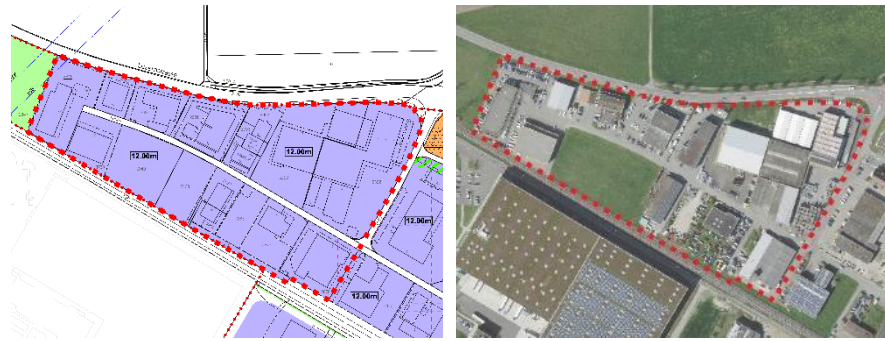
Das Musterquartier K verfügt mit den vorgeschlagenen ÜZ über ein geringes Verdichtungspotenzial. Der max. Wert wird so gewählt, da die Hälfte der Parzellen bereits zu einem hohen Grad bebaut sind. Die restlichen Parzellen haben so ein Potenzial für innere Verdichtung.



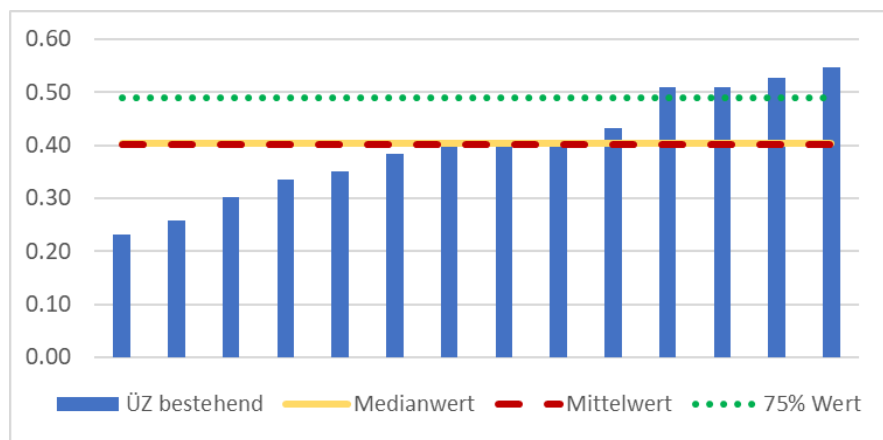




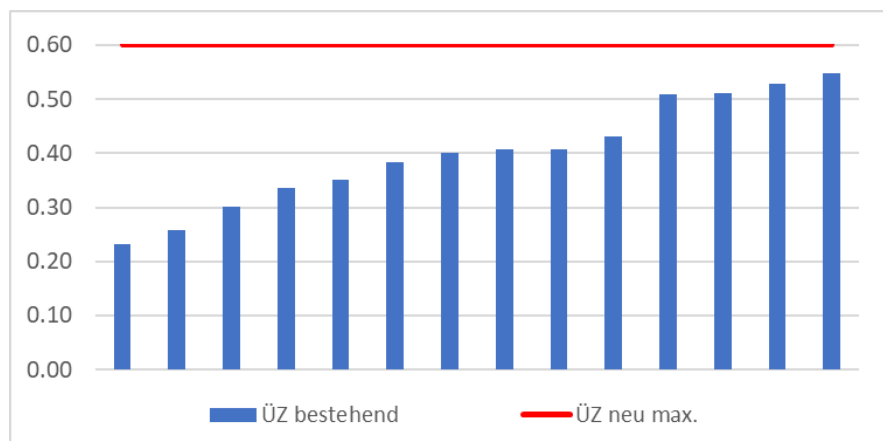
Musterquartier G



ÜZ best. min.	ÜZ best. max.	ÜZ best. Median	ÜZ best. Mittel	75% Wert
0.23	0.55	0.40	0.40	0.49



Die neu festgelegten «ÜZ neu» Werte sind in der Arbeitszone G:  
 min.: keine                      max.: 0.50



Zur Analyse des Verdichtungspotenzials werden die Bebauungswerte ausgewertet. Die vorhandene Bebauung liegt bei 71% der maximal möglichen Bebauung. Das Verdichtungspotenzial liegt bei 29%.

Fazit

Das Musterquartier G verfügt mit den vorgeschlagenen ÜZ über ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial. Der max. Wert wird so gewählt, da der 75%-Wert höher ist als der Median Wert. Ziel ist es, eine gleichmässige Überbauung zu erreichen. Jedoch sollen alle Parzellen die Möglichkeit für einen Ausbau haben.



## 6.4. Grünflächenziffer

Grundlage

Die Grünflächenziffer wird beibehalten. Die Werte werden jedoch geprüft und mit den bisherigen Werten abgeglichen. Die Vorgehensweise ist gleich wie bei der Evaluierung der Überbauungsziffer. Es werden die gleichen Musterquartiere verwendet. Die Grünflächen werden ohne die Baumäquivalente gerechnet.

Auswertung

Zone	rechtsgültige min. GfZ	Auswertung bestehende GfZ				neue GfZ min.
		min.	max.	Median*	Mittel**	
W2a	0.50	0.59	0.77	0.68	0.68	0.50
W2	0.40	0.56	0.77	0.64	0.64	0.40
W2M	--					0.50
W3	0.40	0.48	0.60	0.52	0.53	0.40
W4	0.40	0.43	0.69	0.58	0.57	0.40
K	0.40	0.13	0.69	0.47	0.49	0.40
Z	0.40	0.02	0.76	0.37	0.43	0.40
ZE	-	-	-	-	-	0.40
GW	0.25	-	-	-	-	0.25
G	0.25	0.01	0.57	0.13	0.15	0.20
ÖBA	-	-	-	-	-	0.20

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

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

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

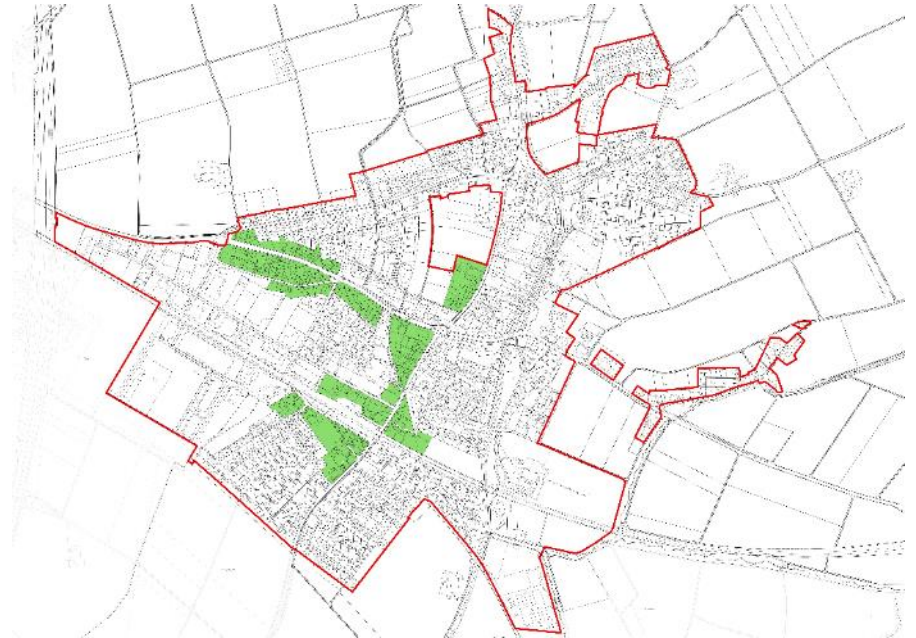
Fazit

Die Grünflächenziffer kann bei allen Zonen beibehalten werden, ausser bei der Gewerbezone. Bei der Gewerbezone mit Wohnanteil wird der alte Wert bewusst beibehalten und nicht gesenkt, da in diesem Bereich die Qualität der Aussenräume besonders wichtig ist.



## 6.5. Gebiete mit zusätzlichen Massnahmen

In diesen Gebieten sind auf Grund von raumplanerischen Aspekten zusätzlichen Massnahmen für die innere Verdichtung gut geeignet.



Legende

grün: geeignete Gebiete  
rot: Siedlungsgebiet

Die Gebiete eignen sich besonders gut für zusätzliche Massnahmen der inneren Verdichtung aus folgenden Gründen:

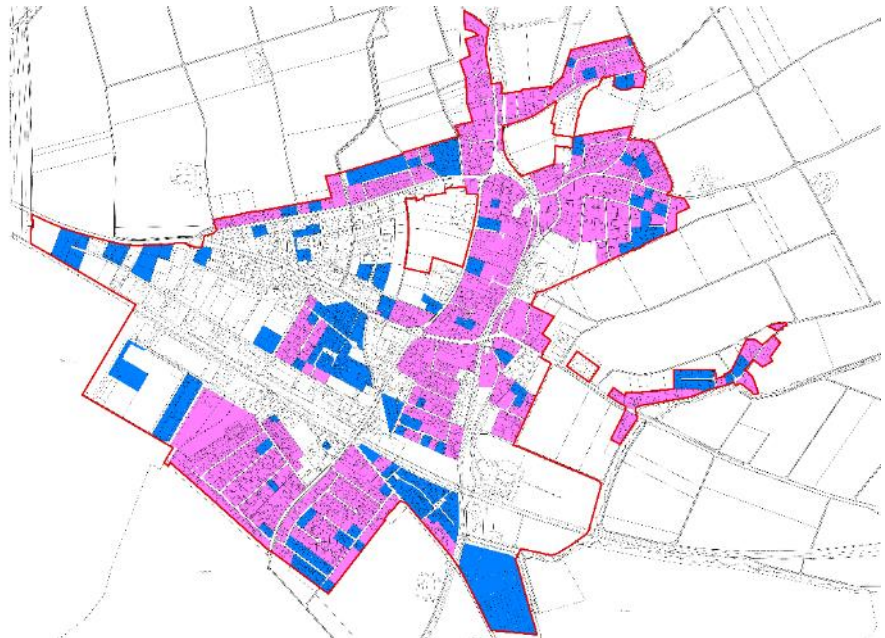
- Lage direkt an einer Hauptverkehrsachse.
- Grenzen nicht direkt an den historisch wertvollen Dorfkern.
- höhere Bauweise beeinträchtigt Nachbargrundstücke nicht oder nur geringfügig.
- Mehrheitlich eher ältere Quartiere, Aus- oder Umbau möglich oder sogar Neubauten zu einem späteren Zeitpunkt denkbar.



## 6.6. Gebiete ohne zusätzliche Massnahmen

Allgemeines

In diesen Gebieten sind auf Grund von raumplanerischen Aspekten keine zusätzlichen Massnahmen für die innere Verdichtung vorzusehen.



Legende

blau: bebaut seit letzter Ortsplanungsrevision  
 rosa: nicht geeignete Gebiete  
 rot: Siedlungsgebiet

neu bebaute Parzellen

Die Gemeinde Subingen erlebte seit der letzten Ortsplanungsrevision eine rege Bautätigkeit. Die neu bebauten Gebiete weisen nur wenig Potential zur inneren Verdichtung auf.

wertvolle Gebäudestrukturen

Entlang der Deitingen- und Inkwilerstrasse sowie im Dorfkern sind viele für das Ortsbild wichtige Gebäude vorhanden. Vergleiche Kapitel 5.1 «Ortsbildschutz». Diese Parzellen liegen in der Zentrumszone oder in der Kernzone. Eine Höhere Bauweise ist in diesen Bereich nicht erwünscht. An- oder Umbauten müssen bestimmte Vorgaben einhalten, um das Ortsbild zu wahren.

Wohnzone Einfamilienhaus

Die beiden Einfamilienhauszonen im Nord-Osten des Siedlungsgebiets befinden sich auf einer leicht exponierten Lage. Um eine optimale Einpassung in die Landschaft zu gewährleisten, sind höhere Gebäude in diesen Gebieten nicht erwünscht.

Deitingenstrasse

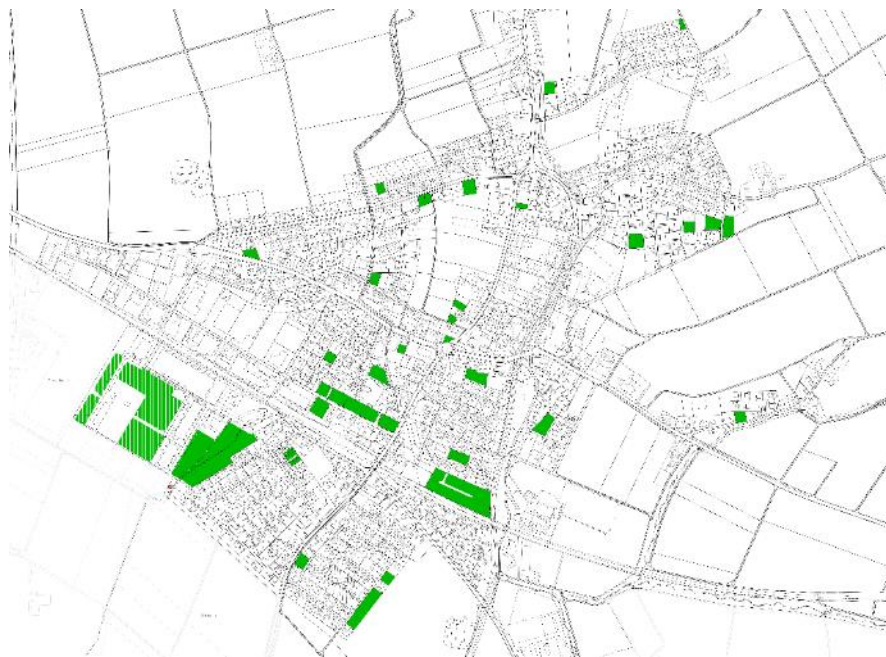
Entlang der Deitingenstrasse befindet sich auf der östlichen Seite eine Wohnzone W2. Diese grenzt direkt an eine Kernzone K. Um das Erscheinungsbild der Kernzone K nicht zu beeinträchtigen, soll in diesem Bereich auf eine höhere Bauweise verzichtet werden.

Dorfeinfahrten	<p>Um das Erscheinungsbild der Dorfeinfahrten zu wahren, ist es wichtig gewisse Gebiete nicht dichter zu bebauen. Daher sollten folgende Gebiete in der Wohnzone W2 belassen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dorfeinfahrt von Norden her: Die Parzellen nördlich der Hohle</li><li>• Dorfeinfahrt von Osten her: Die Gebiete Verenamöösli und Affolteracker</li><li>• Dorfeinfahrt von Süden her: Die Gebiete obere Neumattstrasse</li><li>• Dorfeinfahrt von Westen her: Parzellen entlang der Derendingenstrasse</li></ul>
Erhalt ländliche Quartiere	<p>Auch beifolgenden Gebieten wurde bewusst auf weitere Massnahmen zur inneren Verdichtung verzichtet: entlang Rosenweg und im Bereich Bannwartmatt. In diesen Gebieten soll der heutige Quartiercharakter erhalten bleiben.</p>
W2 Obere Neumatt, Oeschmatt und Fadacker	<p>Die Wohnzone W2 in den Quartieren Obere Neumatt, Öschmatt und Fadacker sollen erhalten bleiben. Die Gebäude in diesen Bereichen sind relativ neu. Ein Grossteil der Parzellen wurden erst in den letzten 10-30 Jahren überbaut. Eine Entwicklung in den nächsten Jahren ist daher auszuschliessen. Heute sind die Quartiere bereits dicht bebaut. Die Parzellengrössen sind eher gering. Eine Bebauung mit 3-geschossigen Gebäude wäre auf Grund der höheren Grenzabstände bei vielen Parzellen nicht sinnvoll.</p>
W4 Fadacker	<p>Bei der Wohnzone W4 im Fadacker sind aus Sicht der Gemeinde keine zusätzlichen Massnahmen notwendig. Diese ist im Besitz der Espace Real Estate AG mit Sitz in Solothurn. Zusammen mit der Gemeinde sind sie bestrebt, das Quartier in absehbarer Zeit sinnvoll zu überbauen.</p>

## 7. Massnahmen innere Verdichtung

### 7.1. Unbebaute Grundstücke

In Subingen sind zurzeit 43 Wohn- und Mischzonen unbebaut. Diese umfassen eine Gesamtfläche von 7.97ha.



Legende

grün: freie Bauparzellen Stand 01.01.2019

Massnahmen

Um die Bebauung der freien Grundstücke voranzutreiben, hat die Gemeinde Subingen folgende Schritte unternommen:

- Informationsveranstaltungen für Grundeigentümer veranstaltet
- Anwohnerschreiben mit Fragebögen ausgestellt
- Gespräche mit Grundeigentümern geführt

Die Bauverwaltung ist bestrebt die freien Grundstücke zu vermitteln.

Mit der Espace Real Estate ist die Gemeinde im ständigen Kontakt über mögliche Ansiedlungen von Gewerbebetrieben, um die freien Parzellen in der Gewerbezone zu überbauen.

## **7.2. Massnahmen Zonierung**

Die Nutzungsziffer ist massgebend für die maximale Gebäudefläche. Die gewählten Überbauungsziffer erlaubt eine etwas dichtere Bauweise und fördert dadurch den haushälterischen Umgang mit dem Boden.

### **7.2.1. Massnahmen Wohnzone EFH → W2a**

Die Einfamilienhauszone EFH wird beibehalten. Sie wird in die Wohnzone W2a umbenannt. Mit der Einführung der Überbauungsziffer wird die Überbaumöglichkeit wesentlich erhöht. Neu sind 4 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen. Das Potenzial für die innere Nachverdichtung ist in dieser Zone sehr hoch.

### **7.2.2. Massnahmen Wohnzone W2**

Die Wohnzone W2 wird beibehalten. Mit der Einführung der Überbauungsziffer wird die Überbaumöglichkeit wesentlich erhöht. Das Potenzial für die innere Nachverdichtung ist in dieser Zone hoch.

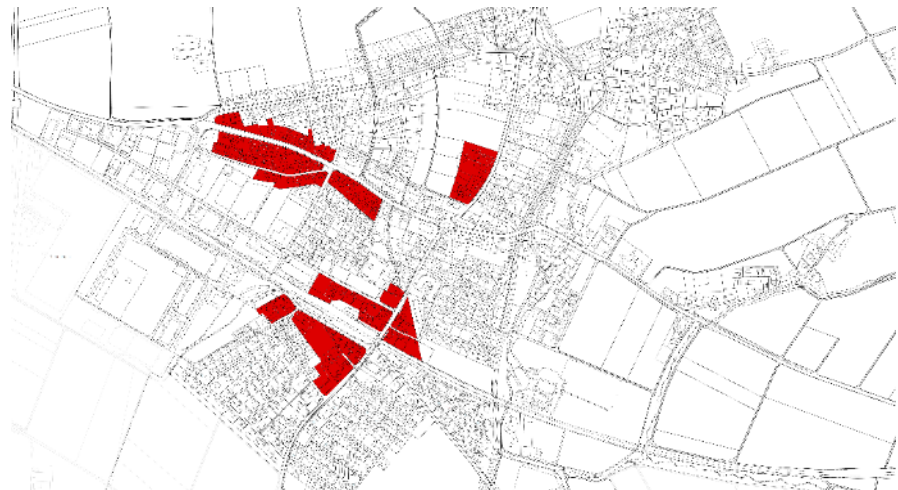
### **7.2.3. Massnahmen Wohnzone zweigeschossig Mitteldorf**

Die Wohnzone W2M wird neu eingeführt. Sie kommt zwischen der Deitingen- und Oeschstrasse zu liegen. Sie hat zum Ziel, den baulichen Übergang von der Kernzone zur Wohnzone verträglich auszugestalten. Die Baufelder in der zweiten Bautiefe sind aktuell kaum bebaut und zum Teil nicht ausreichend erschlossen. Um dieser Problematik entgegenzuwirken wird die neue Zone eingeführt und wo notwendig mit einer Gestaltungsplanpflicht unterstützt. Die Erschliessung der zweiten Bautiefe hat weitestgehend von der Deitingenstrasse aus zu erfolgen, um das Erscheinungsbild der Kernzone entlang der Oeschstrasse nicht zu beeinträchtigen.

### **7.2.4. Massnahmen Wohnzone W3**

Es werden verschiedene Gebiete an der Luzern-, Industrie-, Derendingenstrasse und am Dahlienweg festgestellt, welche für die innere Verdichtung geeignet sind. Die Gesamtfläche für die Aufzoning von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 ist 8.4ha gross.





Legende

rot: Umzonung W2 in W3

### 7.2.5. Massnahmen Wohnzone W4

Die Wohnzone W4 wird beibehalten. Mit der Einführung der Überbauungsziffer wird die Überbaumöglichkeit erhöht.

### 7.2.6. Massnahmen Kernzone K

Die Kernzone K wird beibehalten. Mit der Einführung der Überbauungsziffer wird die Überbaumöglichkeit wesentlich erhöht.

### 7.2.7. Massnahmen Zentrumszone Z

Die Zentrumszone Z wird beibehalten. Mit der Einführung der Überbauungsziffer wird die Überbaumöglichkeit wesentlich erhöht.

Das Gebiet Chrüzacker weist zum heutigen Zeitpunkt eine geringe Dichte auf. Deshalb wird es in die Zentrumszone Entwicklung ZE überführt.

### 7.2.8. Massnahmen Gewerbezone G

Die Gewerbegebiete von Subingen sind als Entwicklungsgebiete Arbeit im kantonalen Richtplan eingetragen. Das Gewerbegebiet Süd Fadacker ist ein Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde. Dort soll zukünftig Wohnen und Gewerbe mit hoher Siedlungsqualität möglich sein. Die Grundlage dazu werden mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision geschaffen. Das Gewerbegebiet Süd Wissensteinacker ist bereits zu einem Grossteil überbaut. Die Gemeinde steht in Kontakt mit der Espace Real Estate über Neuansiedelung weiterer Gewerbebetriebe.

Zukünftig soll keine Industrienutzung mehr möglich sein. Daher wird die Industrie- und Gewerbezone IG aufgehoben und in die Gewerbezone G umgezont. Im Gebiet Fadacker ist die Erschliessung für den Industriebetrieb nicht geeignet. Das Gebiet Wissensteinacker ist bereits zu einem Grossteil überbaut und Ansiedelungen von Industriebetrieben daher nicht möglich. Heute sind in der Gemeinde Subingen nur Gewerbebetriebe und keine Industriebetriebe vorzufinden. Neue Industriebetriebe sind von der Gemeinde Subingen nicht erwünscht.

Die Transformation des Arbeitsplatzgebietes von einer Industrie- und Gewerbezone IG in eine Gewerbezone, welche zum Teil auch Wohnen zulässt, entspricht den aktuellen Anforderungen an Arbeitsplatzgebiete. Die Nachfrage an Gewerbeflächen für kleinere Betriebe ist steigend. Eine Nachfrage nach Industrieflächen ist keine vorhanden. Die Abwesenheit solcher Betriebe unterstreicht den Trend. Um somit das Arbeitsplatzgebiet zu stärken, sind die Massnahmen der Gewerbezone als richtig zu erachten.

Bei der regionalen Betrachtung zeigt sich, dass es in der Region noch mehrere Industriezonen gibt. Einzeln sind bereits ausgeschöpft, während andere noch Potential an einzelnen unbebauten Grundstücken aufweisen. Diese Gebiete sind gut an die Autobahnanschlüsse angebunden, was ein wichtiger Standortfaktor von den Industriegebieten ist. Abschliessend lässt sich also sagen, dass zur Weiterentwicklung des Arbeitsplatzgebietes in Subingen eine Umzonung viele Vorteile schafft. Die Nachfrage nach Industrienutzungen ist nicht vorhanden. Allfällige Anfragen können durch die Industriegebiete in der Umgebung gedeckt werden.

### **7.3. Massnahmen Gestaltungsplanpflicht**

In der Gemeinde Subingen sollen mithilfe von Gestaltungsplanpflichten architektonisch und hygienisch hochstehende Überbauungen entstehen. Dies soll im Bereich der neuen Zentrumszone Entwicklung ZE sowie der Wohnzone W4 im Fadacker angewendet werden. Diese Gebiete sind im Zonenplan mit einer überlagernden Fläche gekennzeichnet. Im Zonenreglement sind im §20 Absatz 2 weitere Anwendungsgebiete der Gestaltungsplanpflicht aufgeführt. So sind bei Neubauten in der Kernzone sowie in Gewerbezonem mit Wohnanteil (bei einer Wohnnutzung) ebenfalls Gestaltungspläne notwendig,

### **7.4. Massnahmen Zonenreglement**

Für alle Zonen werden für Grundstück Mindestüberbauungsziffern definiert. Damit soll sichergestellt werden, dass der haushälterische Umgang mit dem Boden bei neuen Gebäuden gewährleistet ist.

### **7.5. Qualitätssicherung bei Gebieten mit Potential**

Um eine qualitätsvolle Überbauung von Gebieten mit Potential für die Innenentwicklung sicherzustellen, sind zusätzliche Massnahmen notwendig. Entwicklungsüberlegungen und erste Ansätze zur Umsetzung werden für die einzelnen Gebiete nachfolgend kurz erläutert.

## Gebiet Deitingen- und Oeschstrasse



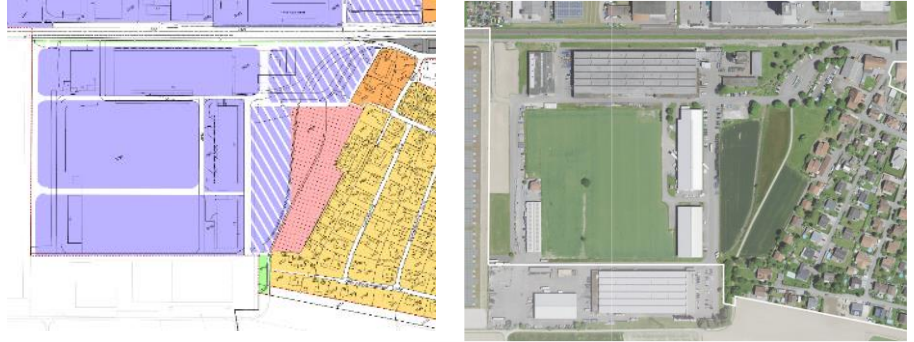
Das Gebiet zwischen der Deitingen- und Oeschstrasse in der zweiten Bautiefe ist heute kaum bebaut und birgt daher ein Potential für die innere Verdichtung. Die ausbleibende Bebauung lässt sich auf die mangelhafte Erschliessungssituation zurückführen. Um dieses Gebiet angemessen zu überbauen und die umgebenden Qualitäten und Strukturen nicht zu beeinträchtigen sind diverse Überlegungen gemacht worden. Der Bereich im Mitteldorf, welchem besondere Beachtung geschenkt werden soll, umfasst eine Fläche von 1.47ha. Diese Flächen beinhaltet 15 Grundstücke und Grundstückteile, welche sich in privatem Besitz befinden. Die Mehrheit der Grundstücke bereits bebaut. Jedoch gibt es einige Parzellen mit einer geringen Ausnützung. Diese weisen ein hohes Potential auf, durch ihre rückwärtig grossräumigen freien Flächen. Der Versiegelungsgrad um die Gebäude ist hoch. Stark durchgrünte Umschwünge sind nur vereinzelt vorzufinden.

Entlang der Oeschstrasse sind viele prägnante Bauten, welche das Ortsbild von Subingen mitprägen. Diese Erscheinung gilt es zu bewahren. Bei der Bebauung der zweiten Bautiefe ist daher auf diese Aspekte Rücksicht zu nehmen. Die Themen der Gebäude und deren Erschliessung wurde somit vertieft betrachtet. Um die Qualitäten nicht zu beeinträchtigen, wurden folgende Massnahmen gezogen: Die Gebäude haben in ihrer Dimensionierung den bestehenden Strukturen anzupassen. Dies wird durch die Einführung der neuen Wohnzone W2M sichergestellt. Die Erschliessung hat von der Deitingenstrasse aus zu erfolgen. Es sind keine neuen Stichstrassen ab der Oeschstrasse vorzusehen. So ist beispielsweise angedacht den Mattenweg zu erweitern und mit einem Wendehammer auf GB 2577 auszubauen. Um die Bebauung optimal zu planen, ist in diesem Bereich auch eine Gestaltungsplanpflicht eingetragen worden.

Bei den Grundstücken GB 2485, GB 3464 und GB 3465 ist keine zusätzliche bauliche Verdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen erwünscht. Diese Grundstückteile werden daher in die Freihaltezone F umgezont. Auch bei der Bebauung der restlichen potenziellen Flächen soll der Begrünung genügend Beachtung geschenkt werden. Die grünen Freiflächen sollen nicht restlos versiegelten Flächen weichen.

Die Gefährdung durch Wasser ist ein weiterer Aspekt, der bei der Planung mit einbezogen werden muss. Das Gebiet im gelben Bereich der Naturgefahrenkarte der Oesch. Dies bedeutet eine geringe Gefährdung. Vorschriften zur Bauweise sind im Zonenreglement aufgeführt. In dem Gebiet ist eine Einwohnerdichte von 55E/ha anzustreben. Somit sollte bei vollständiger Überbauung Wohnraum für rund 70 Personen entstehen.

## Fadacker



Das Gebiet Fadacker umfasst eine Fläche von 9.12ha. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Zonierung angepasst. Bestehend ist eine Industriezone sowie eine Gewerbezone mit Wohnanteil eingetragen. Neu sollen die Grundnutzungen Gewerbezone, Gewerbe mit Wohnanteil und Wohnzone W4 vorzufinden sein. Der Baubereich beinhaltet sechs Parzellen, von denen fünf im Eigentum der Espace Real Estate AG und eine im Eigentum von Georg Fischer Wavin AG befinden. Somit sind eine übergreifende Planung und Entwicklung des gesamten Gebietes möglich. Aktuell sind sieben gewerbliche Grossbauten vorhanden, in deren Umfeld Grossteile der Flächen stark versiegelt sind. Es sind noch zwei grössere Grünflächen vorhanden. Diese gilt es innovativ und nachhaltig zu bebauen.

Das Gebiet befindet sich in einem Transformationsprozess. So sind einzelne Nutzungen bereits entfernt worden, um der zukünftigen Entwicklung Platz zu schaffen.

Die Gemeinde strebt für das Gebiet die Entstehung eines Arbeitsplatzgebietes für grosse Warenverteilager (in der Gewerbezone) und für kleinere Gewerbebetriebe (in der Gewerbezone mit Wohnanteil) an. Die Neuausrichtung soll vermehrt auf eine getrennte Nutzung mit Ausrichtung auf Gewerbe zielen. Der Übergangsbereich zur bestehenden Wohnzone W2 ist mit einer Wohnzone W4 mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. So ist ein stufenweiser und angemessener Übergang ausgestellt. Bei einer Überbauung ist zudem der Thematik vom Bahnlärm genügend Rechnung zu tragen. Die Aussenraumgestaltung soll qualitativ und nach den Vorgaben aus dem Biodiversität Konzeptes ausgeführt werden.

Die Erschliessung des gesamten Gebietes wurde überdacht und im Erschliessungsplan neu geregelt.

In der Wohnzone W4 ist Wohnraum für rund 255 Personen zu schaffen. In der Gewerbezone mit Wohnanteil sollen zukünftig rund 15 Personen Wohnhaft sein.



ehemalige Grundwasser-  
schutzzone



Die Einzonung der ehemaligen Grundwasserschutzzone in die Wohnzone W3 umschliesst eine Fläche von 0.29ha. Das Gebiet umfasst sechs Grundstücke oder Grundstücksteile. Diese gehören drei privaten Grundeigentümern sowie der Wasserversorgung Wasseramt AG. Zwei der Parzellen sind zur Zeit unbebaut. Auf den restlichen vier Grundstücken sind heute bereits Bauten vorhanden. Die angrenzenden Gebäude sind um das Jahr 1970 und früher entstanden. Bei einer Überbauung des Gebietes der ehemaligen Grundwasserschutzzone sind diese mit einzubeziehen.

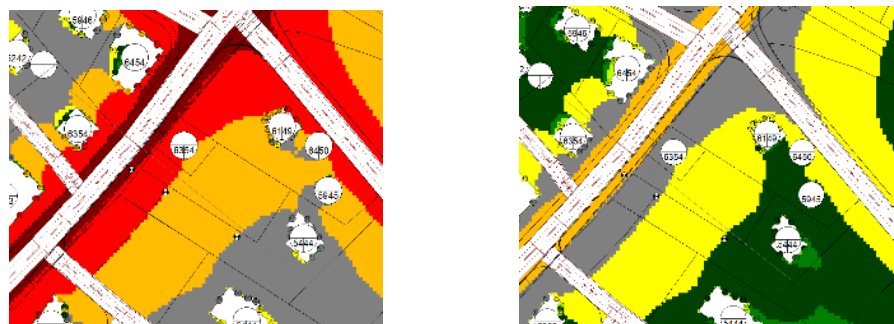
Die versiegelte Fläche ist gering. Auf der Parzelle GB 2638 sowie entlang des Maccaronibach ist eine dichte Bepflanzung vorzufinden.

Aktuell ist keine sinnvolle Bebauung im Sinne einer Wohnzone W3 möglich. Die Bebauungsmöglichkeit wird stark durch die vorzufindende Parzellenstruktur und die unterschiedlichen Baulinien eingeschränkt. Um die Gebäude- und Grenzabstände einzuhalten, ist eine gesamthafte Betrachtung und Planung auf diesem Gebiet anzustreben.

Bei der Planung ist die Erschliessungssituation für alle Parzellen sicherzustellen. Diese soll möglichst vom Föhrenweg her abgewickelt werden. Zusätzliche Einmünder in Kantonsstrassen sind zu vermeiden. Die Thematik Lärm ist aufgrund der angrenzenden Kantonsstrassen genügend Beachtung zu schenken. Vom Maccaronibach geht aktuell keine Gefahr aus. Bei einer Erweiterung des Planungsperimeters nach Osten ist eine Restgefährdung durch die Oesch zu beachten.

Bei unbebauter Wohnzone W3 ist ein Einwohnerziel von 100E/ha angedacht. Für das Gebiet ehemalige Grundwasserschutzzone bedeutet dies, dass bei einer vollständigen Überbauung Wohnraum für rund 30 Personen entstehen soll.

Lärm



Die Lärmbelastung im Abstand von 9m am Tag **<60db(A)** und in der Nacht **<50db(A)**. Die Planungswerte für ES II werden nicht eingehalten.

Damit die Planungswerte bei den betroffenen Liegenschaften innerhalb zwischen 9.0 bis 14.5 Metern ab Strassenrand eingehalten werden, ist die Prüfung weiterer Lärmschutzmassnahmen an der



Quelle oder auf dem Ausbreitungsweg erforderlich. Falls der Planungswert auf der Baulinie noch immer überschritten ist, müssen zusätzliche Massnahmen am Gebäude vorgenommen werden wie z.B. die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der ruhigen Gebäudeseite.

Das Ziel der Massnahmen ist, den Planungswert an allen offenen Fenstern lärmempfindlicher Räume einzuhalten. Diese Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen  
Die detaillierte Lärmberechnung liegt vor.

## 7.6. Planungsausgleich

Gesetzliche Vorgaben	<p>Im §5 des Raumplanungsgesetzes RPG des Bundes vom 22.06.1979 (Stand 01.01.2019) werden Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen behandelt. Gemäss Artikel 1 ist im kantonalen Recht ein angemessener Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, welche durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz entstehen, zu regeln. Bei Planungsvorteilen fallen Ausgleichsabgaben an. Diese belaufen sich auf einen Satz von mindestens 20 Prozent. Der Zeitpunkt der Abgabe ist in den kantonalen Rechten zu regeln.</p>
Mehrwertausgleich Kanton Solothurn	<p>Im Planungs- und Baugesetz PBG vom 03.12. 1978 (Stand 01.07.2018) des Kanton Solothurn wird der Wertausgleich im §8 behandelt. Demnach sind angemessene Ausgleiche für erhebliche Vor- und Nachteile, welche nach Planungen des PBG entstehen, in einem speziellen Gesetz zu regeln.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes vom 01.05.2014 ist vom Regierungsrat eine Arbeitsgruppe eingesetzt worden. Diese erarbeitete das Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG) des Kantons Solothurn vom 31.01.2018. Im Kapitel 2 sind die Ausgleichsabgaben geregelt.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Abgaben fallen bei Neueinzonungen sowie Umzonungen in Wohn- und Kernzonen an.</li><li>- Die Abgaben sind zum Zeitpunkt der Inkrafttretung der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme fällig. Das bedeutet, dass eine Fälligkeit eintritt, wenn das Grundstück überbaut (genauer Zeitpunkt: Rechtskraft der Baubewilligung) oder verkauft wird.</li><li>- Abgabepflichtig sind die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen. Ausgeschlossen sind der Kanton und die Einwohnergemeinden.</li><li>- Der Kanton setzt einen Satz von 20% des Planungsmehrwertes fest.</li><li>- Die Gemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement maximal einen zusätzlichen Satz von 20% festlegen.</li></ul>
Mehrwertausgleich Gemeinde Subingen	<p>Die Gemeinde Subingen hat ein kommunales Reglement zum Planungsausgleich aufgesetzt. Die Gemeinde gibt eine kommunale Mehrwertabgabe von 20% vor. Der Planungsmehrwert wird somit mit einem Satz von total 40% verrechnet.</p>

## Umsetzung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision in Subingen gelten folgende Regelungen bei Mehrwertabgaben:

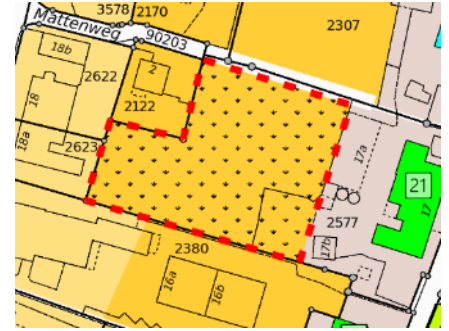
- keine Mehrwertabgaben bei Aufzonungen
- keine Mehrwertabgaben bei Umzonungen von Gewerbebezonen mit Wohnanteil GW in Wohnzonen W. Heute werden diese Gebiete bereits im Sinne einer Wohnzone genutzt. Die Zonenanpassung bringt somit keinen neuen Mehrwert, sondern regelt nur die Anpassung der Nutzungspläne an die effektive Nutzung.
- keine Mehrwertabgaben bei Umzonung in Zentrumszone Entwicklung
- Kantonale und kommunale Mehrwertabgaben bei Neueinzonungen sowie bei der Überführung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Betrieben und der umliegenden Flächen.

## Berechnung Mehrwertabgabesatz

zukünftiger Landwert pro m<sup>2</sup> – aktueller Landwert pro m<sup>2</sup>

= Mehrwert pro m<sup>2</sup>

Mehrwert pro m<sup>2</sup> \* 0.40 = Mehrwertabgabe pro m<sup>2</sup>

Einzonungen  
Spezialfälle nach Richtplanbeschluss S-1.1.12

Bei der Einzonung der Hofanlage an der Oeschstrasse 17 handelt es sich um eine Einzonung von Spezialfällen ohne Kompensationspflicht (S-1.1.12). Die Hofanlage von rund 2055 m<sup>2</sup> wird in die Kernzone K übergeführt.

Mehrwertausgleich

kantonal: 20%

kommunal: 20%

Offizielle Schätzung vom Zentrum für Immobilienbewertung:

Mehrwert brutto 73'000 Fr.

Erschliessung 33'337.35 Fr.

Mehrwert 39'662.65 Fr.

Abgabe 40% 15'865.05 Fr.

Aufgrund der Überführung der Hofanlage auf GB 2577 ins Siedlungsgebiet, wird die gesamte Parzelle im Sinne der Bauzonenarrondierung eingezont. Der westliche Teil umschliesst eine Fläche von rund 2799 m<sup>2</sup> und wird in die Wohnzone W2M mit Gestaltungsplanpflicht übergeführt.

Mehrwertausgleich

kantonal: 20%

kommunal: 20%

Wert heute pro m<sup>2</sup>: ca. 10 Fr.

Wert nach OP pro m<sup>2</sup>: ca. 410 Fr.

Mehrwert pro m<sup>2</sup>: ca. 400 Fr.

Erschliessung pro m<sup>2</sup> Fr. 62.81

Mehrwert pro m<sup>2</sup> ca. Fr. 337.19

Abgabe pro m<sup>2</sup>: ca. 134.87 Fr.

Abgabe ca. 377'515 Fr..



Bei der Einzonung der Hofanlage an der Deitingenstrasse 47 handelt es sich um eine Einzonung von Spezialfällen ohne Kompensationspflicht (S-1.1.12). Die Hofanlage von rund 2511 m<sup>2</sup> wird in die Kernzone K übergeführt.

Mehrwertausgleich

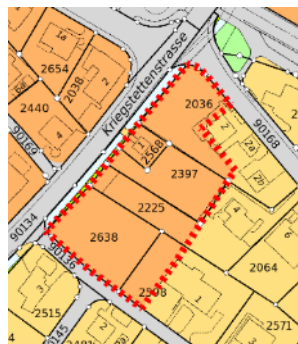
kantonal: 20%

kommunal: 20%

Offizielle Schätzung vom Zentrum für Immobilienbewertung:

Mehrwert 77'000 Fr.

Abgabe 40% 30'800 Fr.



Im Zuge der Aufhebung der ehemaligen Grundwasserschutzzone und deren Überführung in die Bauzone, werden diverse Grundstücke in die Wohnzone W3 eingezont. Betroffen sind die Parzellen 2015, 2109, 2207, 2254, 2397, 2568, 2638, sowie Teile der Parzellen 2036, 2225 und 2598

Mehrwertausgleich

kantonal: 20%

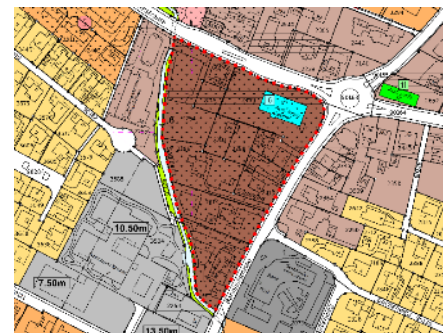
kommunal: 20%

Wert heute pro m<sup>2</sup>: ca. 10 Fr.

Wert nach OP pro m<sup>2</sup>: ca. 460 Fr.

Mehrwert pro m<sup>2</sup>: ca. 450 Fr.

Abgabe pro m<sup>2</sup>: ca. 180 Fr.

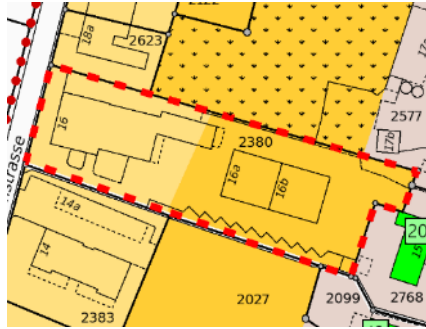


Zentrumszone Entwicklung ZE wird neu eingeführt. In diesem Gebiet soll sich das Zentrum von Subingen weiterentwickeln. Die neue Zone umschliesst die Parzellen 2015, 2109, 2207, 2254, 2286, 2287, 2288, 2370, 2410, 2439, 2562, 2614.

Mehrwertausgleich

kantonal: 0%

kommunal: 0%



Die Parzelle 2380 wird von der Gewerbezone mit Wohnanteil GW in die Wohnzone W2 und W2M übergeführt und somit der tatsächlichen Nutzung zugeordnet.

Mehrwertausgleich  
kantonl: 0%  
kommunal: 0%



Die Parzellen 2310, 2851, 2852, 3570, 3571 werden von der Gewerbezone mit Wohnanteil GW in die Wohnzone W2 übergeführt und somit der tatsächlichen Nutzung zugeordnet.

Mehrwertausgleich  
kantonl: 0%  
kommunal: 0%



## 8. Zentrumszone Entwicklung ZE

### 8.1. Ausgangslage

Eine Entwicklungsstudie hat sich mit der zukünftigen Entwicklung des Dorfkerns befasst. Ziel war es, folgende Themen zu bearbeiten:

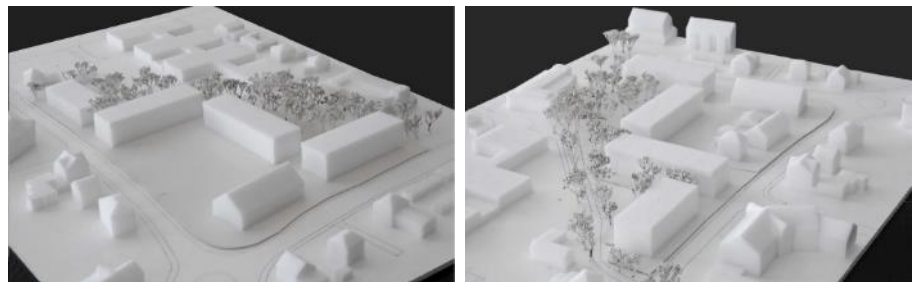
- Beurteilung von Möglichkeiten und sinnvollen Nutzungen bei Erhalt oder Ersatz bestehender Bauten
- Festlegung einer erträglichen Grösse und einer sinnvollen Stellung von Ersatzbauten im städtebaulichen Kontext
- Hauptverkehrserschliessung für MIV
- Fuss- und Velowegverbindung
- Anordnung von Freiflächen, Innen- und Grünräumen
- Umsichtiger Umgang mit dem Raum entlang des Sagibachs
- Etappierungsmöglichkeiten

Fazit Planungskommission	Die Planungskommission hat sich an drei Sitzungen intensiv mit den Visionen zweier Büros auseinandergesetzt. Sie kommt einhellig zum Schluss, dass die Vision des Büros Flury und Rudolf Architekten, Solothurn, bestechend ist. Die Kommission denkt dabei an einen neuen Standort beispielsweise für die Bäckerei Flury und einen Lebensmittelladen. Der Dorfplatz soll das neue Zentrum des Dorfes werden und ermöglicht die Weiterführung von Veranstaltungen wie der Maichilbi oder der Fasnacht. Als Kontrast zum neuen Dorfplatz wird der Grünbereich entlang des Sagibachs zu einer Naturoase, die zum Flanieren einlädt und zur Lebensqualität im Dorf beiträgt. Auch wenn Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der Vision Flury und Rudolf Architekten, Solothurn, bestehen, wird trotzdem diese als Basis für die Weiterentwicklung empfohlen.
Beschluss Gemeinderat	Der Gemeinderat Subingen hat an der Sitzung vom 21. September 2017 über die Zentrumsstudie beraten. Er stützt die Arbeit der Planungskommission. Es wird als richtig und wichtig empfunden, dass die Planung weiterhin unter der Führung der Einwohnergemeinde Subingen erfolgt. Die Gemeindeversammlung soll über die Bereitstellung der Mittel für den Grundstückserwerb entscheiden.
Gemeindeversammlung	Die Projekte wurden an der Gemeindeversammlung vom 27. November 2017 vorgestellt. Der Bevölkerung ist das Gebiet wichtig und es bestehen emotionale Bindungen aufgrund persönlicher Erinnerungen. Das Freilegen des Kreuzgebäudes mit dem Dorfplatz hat die Bevölkerung überzeugt. Ein Abweichen in der weiteren Planung von dieser Grundidee ohne adäquate Alternative dürfte den Einwohnern schwierig zu erklären sein.
Beschluss Gemeindeversammlung	Die Versammlung unterstützt das Vorgehen und lobt die visionäre Arbeit. Sie genehmigt den Kredit für die Weiterplanung und den Erwerb von Liegenschaften mit maximal 8.3 Mio. Franken einstimmig.

## Vision Situationsplan



## Modell



## Zahlen

Die Studie geht von folgenden Bauten und Bauziffern aus:

Bauten	4-5 Neubauten	
Geschosse	3-4 geschossig	
Überbauungsziffer	3228m <sup>2</sup>	0.24
Bruttogeschossfläche	11856m <sup>2</sup>	0.88
Grünflächenziffer	ca. 6100m <sup>2</sup>	0.45

## Würdigung

Die präzise Setzung neuer Gebäudevolumina um einen Dorfplatz herum, wird als Auftakt zur Bildung eines Dorfkerns wahrgenommen und als bestechende Idee gewürdigt. Die Neuausrichtung der Restauration im Kreuz zum Dorfplatz hin, wird als Chance zum Erhalt des Gebäudes beurteilt. Die städtebauliche Strategie, wie auch die neue Definition der Arealzugänge, werden als sehr wertvolle Werkzeuge gewürdigt, die die Umsetzbarkeit massgeblich verbessern.

SWOT Analyse der  
Planungskommission

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
Dorfplatz mit Läden und Restaurant wirkt zentrumsbildend	Kosten und Nutzen sind ungewiss
Erhalt des Restaurants Kreuz wird begrüsst	Baulicher Zustand Restaurant Kreuz
Grosszügiger Freiraum entlang des Sagibachs	Finanzierung der Grundstücke und Platzausgestaltung nicht gelöst
Dörflicher Charakter wird eher bewahrt	
Grossmehheitlich unterirdische Parkierung	

<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
Dorfplatz kann identitätsstiftend sein	Etappierbarkeit weniger einfach
Aufwertung des Dorflebens durch Veranstaltungen auf dem neuen Dorfplatz	Bestehende Gebäude im Bereich des Platzes sind teilweise aufwendig saniert.
	Eigentumsverhältnisse
	Wirtschaftlichkeit des Konzepts

## 8.2. Organisation

Projektorganisation	Für die Auswertung und Beurteilung der Planungsstudien wurde ein Begleitgremium eingesetzt. Durch dieses wurden auch die vorliegenden Hinweise für die weitere Bearbeitung und Vertiefung einzelner Themen nach den Workshops formuliert.
Beurteilungsgremium	<p>Das Beurteilungsgremium begleitet die Studie und hinterfragt die Vorschläge kritisch. Sie macht Hinweise insbesondere in städtebaulicher Hinsicht.</p> <p>Sie würdigt die Empfehlungen der beratenden Experten und fügt diese in den Gesamtkontext der Vision ein. Das Beurteilungsgremium ist verantwortlich für die Empfehlungen zur Weiterbearbeitung und den Schlussbericht. Es setzt sich wie folgt zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Prof. Dr. Michael Koch, Dipl. Arch &amp; Stadtplaner, Zürich</li><li>• Hans Ruedi Ingold, Gemeindepräsident Subingen</li><li>• Benedikt Graf, Graf Stampfli Jenni, Solothurn</li><li>• Michael Kummli, Vize-Gemeindepräsident</li><li>• Corinne Stauffiger, Kreisplanerin ARP</li></ul>
Beratende Experten	<p>Die beratenden Personen machen das Beurteilungsgremium auf sachliche Konflikte und ortsspezifische Besonderheiten aufmerksam. Sie haben eine rein beratende Funktion. Es setzt sich wie folgt zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lars Egger, Espace Real Estate AG</li><li>• Theo Strausak, Jurist</li><li>• Peter Heiniger, AVT</li><li>• Markus Schmid, ARP</li><li>• Roger Blanc, Planungspräsident</li><li>• Raphael Probst, Einwohnervertretung</li><li>• Uriel Kramer W+H Planer</li></ul>
Aufgabe	Nach der Schlusspräsentation erstellt das Beurteilungsgremium einen Bericht mit Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der Entwicklung des Ortszentrums.

### 8.3. Städtebauliche Studie

Ziel	Mit den städtebaulichen Vertiefungsstudien soll der Nachweis erbracht werden, dass die vorliegende Idee städtebaulich verträglich ist und wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Die Resultate der Vertiefungsstudien sollen Grundlage für die nachfolgenden Gestaltungspläne sein.
Hauptfragen	Sind die Vorgaben aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Areal städtebaulich verträglich? Für die Bevölkerung ist der Dorfplatz ein wichtiges Element. Wie gross soll – kann – muss – der Platz werden, damit dieser in der Wirkung funktioniert? Welche Elemente sind für den Platz wichtig. In vielen Etappen kann das Gebiet sinnvollerweise unterteilt werden.
Vertiefungsthemen	Aufgrund der Analyse der Einwohnergemeinde Subingen wird empfohlen, die Weiterbearbeitung auf Basis des Konzepts Flury und Rudolf Architekten, Solothurn, zu planen. Die Studie soll als Grundlage für die Erarbeitung einer Gesamtüberbauungsstudie dienen. Für diesen Entwicklungsprozess sind folgende Schritte vorgesehen: Es steht den Teams jedoch frei neue Ansätze für das Areal zu entwickeln.
Gewünschte Qualitäten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mit einer städtebaulich guten Setzung und klaren Adressbildung wird angemessen auf die bestehenden und zukünftigen Dorf-, Erholungs- und Naturräume reagiert und damit ein positiver Beitrag zur Quartierentwicklung geleistet.</li><li>• Der architektonische Ausdruck und die Vorschläge der Materialisierung leisten einen Beitrag zur Gebietsaufwertung und weisen eine identitätsstiftende Gestaltung auf.</li><li>• Die Neukonzeption der Anlage nimmt eine überzeugende und respektvolle Haltung im Umgang mit den erhaltenswerten Gebäuden und dem Aussenraum ein.</li><li>• Die Anlage erfüllt die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzergruppen und ermöglicht allen Menschen eine sichere und hindernisfreie Nutzung.</li><li>• Es wird eine qualitätsvolle, dauerhafte Bauweise mit niedrigen Gesamtkosten für Erstellung, Betrieb und Unterhalt angestrebt.</li></ul>
Ziel	Ziel ist eine bedürfnisgerechte qualitätsvolle Planung mit adäquatem Einbezug der Betroffenen. Die Zentrumsplanung soll als Grundlage für die Diskussion mit den Landeigentümern und Basis für die Gestaltungspläne zur Weiterbearbeitung dienen.

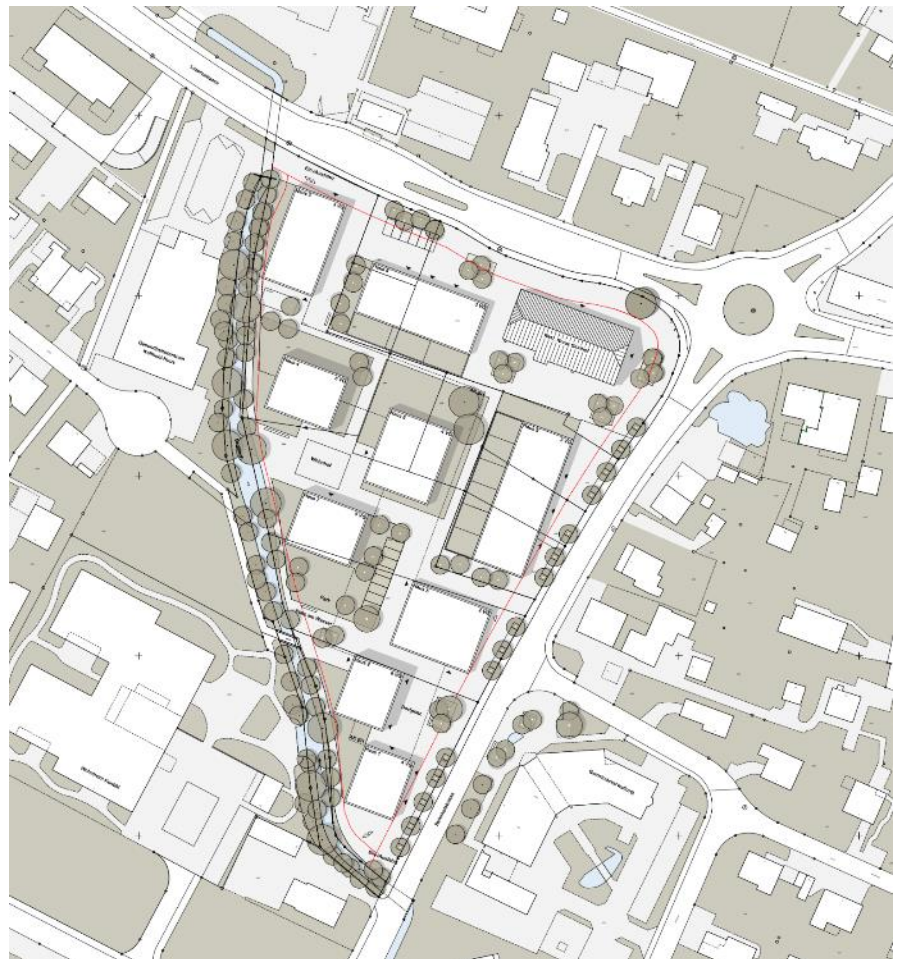


## 8.4. Siegerprojekt

Das Team ZSB Architekten SIA AG erklärt, dass Ihrer Auffassung nach, der Dorfplatz möglichst früh realisiert werden sollte, da er als Initialzündung für die weitere Entwicklung des Areals dienen kann. Hierfür sollte auch das Potential zum Verwaltungsgebäude genutzt werden. Am südlichen Ende des Areals wird mit einer C-förmigen Setzung dreier Baukörper ein zum Strassenraum hin offener, 1'000m<sup>2</sup> grosser Platz kreiert. Quer über die Strasse baut der Platz eine räumlich-funktionale Verbindung zum Vorplatz des Gemeindeverwaltungszentrums auf.

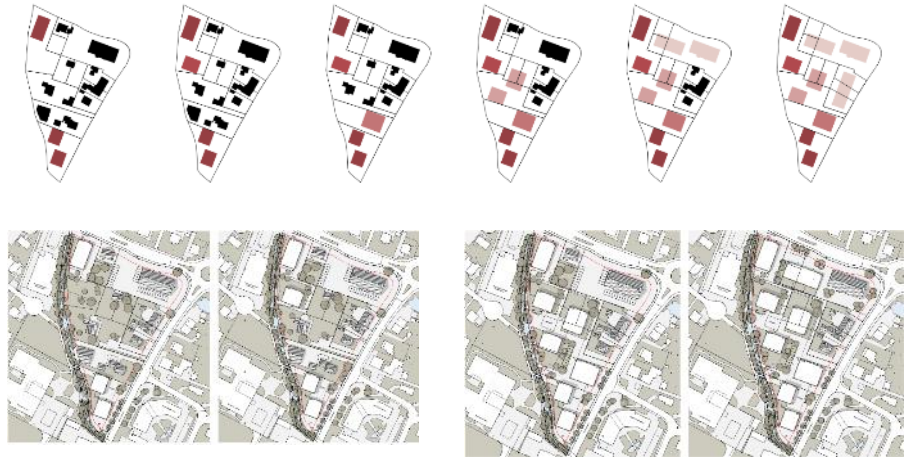
Das konzeptionelle Gegenstück zum Dorfplatz - der Wohnhof - liegt am idyllischen Sagibach. Wie der Dorfplatz wird auch der Wohnhof mit drei Baukörpern begrenzt und definiert. Die drei Häuser um den rund 500m<sup>2</sup> grossen Wohnhof herum sind als reine Wohnhäuser konzipiert. Zwischen den zwei C-förmig angeordneten Häusergruppen spannt sich ein Grün- und Begegnungsraum auf, der räumlich eine Erweiterung des Dorfplatzes darstellt. Mit diesem Park am Sagibach wird die wichtige, bereits bestehende Ost-West-Querverbindung zwischen Gemeindehaus und Pflegeheim Kontiki räumlich und funktional verstärkt.

Städtebauliche Idee





## Etap pierung



Bei der Erarbeitung der Städtebaulichen Studie wurde auf die heutige Parzellenstruktur und die Eigentumsverhältnisse Rücksicht genommen. Das Projekt kann in unterschiedliche, voneinander unabhängige Etappen gegliedert werden. Gestaltungspläne können über Teilgebiete der neuen Zentrumszone Entwicklung ZE erstellt werden. Dabei haben sie sich an die Vorgaben aus dem Masterplan zu halten. Vergleiche dazu Kapitel 8.4. Masterplan.

## Kennzahlen

Geschossigkeit:	bis 6 Geschosse
Anzahl Wohnungen:	ca. 104
Gewerbefläche:	14%
Parkplätze:	150 (davon 25 oberirdische Kurzzeitparkplätze)
Ausnutzung BGF:	1.10

## 8.5. Masterplan

Auf Basis der Städtebaulichen Studie wurde durch ZSB Architekten SIA AG ein Masterplan entwickelt. Dieser nimmt noch besser auf die bestehende Parzellenstruktur und Grenzabstände Rücksicht. Neben der planlichen Darstellung wurden die wesentlichen Gestaltungsmerkmale als Gestaltungsvorgaben für die Erarbeitung der Gestaltungspläne zusammengefasst.



Vorgaben Um die städtebauliche Idee in den Gestaltungsplänen wiederzuerkennen, werden als Basis Gestaltungsvorgaben definiert.

Masse **Footprint**  
Die maximalen Gebäudeflächen (Baubereich Gebäude gemäss Masterplan) sind vorgegeben, ein Verschiebung des Baubereiches von 1.0 m in alle Himmelsrichtungen ist möglich. Die Baubereiche selbst dürfen in Längs- und Querrichtung um maximal 0.5 m vergrössert respektive verkleinert werden.

**Gebäudehöhen**  
Die Geschossigkeit (Anzahl Vollgeschosse) ist vorgegeben und darf nicht unterschritten oder überschritten werden.  
Die maximalen Fassadenhöhen sind vorgegeben und dürfen nicht überschritten werden. Die gemäss KBV gültigen maximalen Fassadenhöhen werden im Rahmen der Gestaltungspläne um 1.0 m erhöht.



Nutzung

**Erdgeschosskote**

Für die Häuser 01, 02, 03 und 05 ist eine Erdgeschosskote von max. +/- 20 cm zum Strassenniveau einzuhalten.

**Orthogonaler Raster**

Das orthogonale Raster ist über das ganze Zentrumsgebiet für die Gebäude als auch für die Wegführung einzuhalten.

**Häuser 01, 02, 05 und 03**

Im Bereich des Dorfplatzes und bei Haus 03 sind zwingend Räume für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss anzuordnen (z. B. Güter des täglichen Bedarfs, Schönheitsdienstleistungen, und dergleichen.) Die minimale Geschosshöhe hat 4.5 m zu betragen und ist in jedem Fall zu realisieren. Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht möglich.

**Häuser 08 und 09**

Zur Kantonsstrasse sind publikumsorientierte Nutzungen (unter anderem auch Gemeinschaftsräume, Ateliers, usw.) möglich und wünschenswert. Die minimale Geschosshöhe hat 3.5 m zu betragen und ist in jedem Fall zu realisieren.

**Erschliessung MIV**

Die Abfahrtsrampen in die Tiefgarage sind in die Häuser 01 und 03 zu integrieren. Im Endausbau ist die gesamte Tiefgarage durchgängig verbunden.

Gestaltungselemente /  
Erscheinungsbild**Arkaden**

Haus 2 muss eine Arkade im Erdgeschoss aufweisen mit min. 2.0 m Tiefe. Die Nutzung eines Cafés ist wünschenswert.

**Eingänge**

Die Hauseingänge zu den Wohnungen der jeweiligen Gebäude sind sinngemäss eingezeichnet und eingezogen zu gestalten.

Die Eingänge zu den publikumsorientierten Nutzungen sind auf den Dorfplatz wie auf den öffentlichen Strassenraum zu richten. Die Eingänge sind fassadenbündig zu gestalten.

Die Häuser des Wohnhofes (Häuser 04, 06 und 07) müssen ein Hochparterre aufweisen (min. 1.0 m ab Terrain).

**Balkone und Sitzplätze**

Grundsätzlich sind Balkone und Sitzplätze als (eingezogene) Loggiatypologien auszubilden. Balkone dürfen nicht mehr als 1.0 m auskragen. Zäune und Sichtschutzelemente sind nur bei den Häusern 08 und 09 rückseitig möglich.

**Vordächer**

Grundsätzlich sind keine Vordächer möglich.

**Flachdächer**

Es sind Flachdächer mit extensiver Begrünung vorgegeben.



Aussenraum /  
Wegverbindungen

### **Fassaden**

Jede Häusergruppe muss zwingend für sich einen homogenen architektonischen Ausdruck erhalten und in sich farblich abgestimmt sein. Es sind naturnahe Farben im grauen, grünen und braunbeigen Bereich zu verwenden.

Das Fassadenmaterial muss pro Häusergruppe einheitlich sein. Auf grossflächige Verglasungen ist zu verzichten, der Fassadenausdruck soll einen muralen Charakter aufweisen.

Als Gruppe gelten die Häuser 01, 02 und 05, die Häuser 03, 04, 06 und 07 sowie die Häuser 08 und 09.

### **Dorfplatz**

Der Dorfplatz soll eine Baumgruppe mit Sitzgelegenheiten aufweisen. Eine gestalterische Verbindung zum Gemeindegebäude ist im Zuge des verkehrsberuhigten Strassenraumes erwünscht.

### **Wegnetz / Dorfplatz**

Das Wegnetz ist in einem flächigen, sickerfähigen, durchgängigen Bodenbelag wie Saibro oder Sickerspalt auszubilden. Die Wegbreiten sind sinngemäss und können auf 2.0 m reduziert werden. Die restlichen Breiten z.B. für Notfallfahrzeuge sind mit Kiesrasen auszubilden.

### **Pocketparks**

Diese sind Aufenthaltsbereiche und dienen der Öffentlichkeit. Sie sollen Baumgruppen, Kiesplätze und Sitzgelegenheiten aufweisen.

### **Wohnhof**

Der Wohnhof ist als identitätsstiftender Ort für die Wohngemeinschaft auszubilden.

### **Spielplätze**

Die Spielplätze sind sinngemäss vorgegeben. Der Spielplatz beim Pocketpark enthält Spielgeräte, der Spielplatz bei Haus 06 ist als Spielwiese auszubilden.

### **Übrige Grünflächen**

Es sind ruderales, nährstoffarme Biodiversitätsflächen vorzusehen.

### **Bachraum**

Eine Wegverbindung führt entlang des Sagibachs mit Bachausweitungen und Biodiversitätsflächen.

## 8.6. Massnahmen Nutzungsplanung

Zonenplan	Im Zonenplan wird die neue Zentrumszone Entwicklung ZE eingetragen. Die Gestaltungsplanpflicht wird als überlagernder Inhalt dargestellt. Das Restaurant Kreuz (Luzernstrasse 34) wird von der Schutzkategorie erhaltenswertes Kulturobjekt in die Kategorie schützenswertes Kulturobjekt aufgestuft.
Erschliessungsplan	Die Gestaltungsbaulinie gemäss Masterplan Zentrumsentwicklung ist im Erschliessungsplan ergänzt worden. Neue Gebäude müssen zwingend an diese angebaut werden.
Zonenreglement	Die Reglementierung der Zentrumszone Entwicklung ZE wird ergänzt. Gestaltungs- und Planungsvorgaben vom Masterplan Zentrumsentwicklung sind zwingend einzuhalten. Diese sind im Anhang des Zonenreglements angefügt worden.

## 9. Fadacker West

### 9.1. Allgemeines

Auszug aus Raumplanungsbericht zur Regionalgesellschaft Lidl

Der Kanton Solothurn ist aus nationaler Sicht in besonderem Mass für die Ansiedlung von Logistikunternehmen prädestiniert: zentrale Lage im Mittelland und gute Anbindung ans Nationalstrassennetz. Der Regierungsrat hat die Interpellation von Marie-Theres Widmer vom 26. April 2022 (Nr. 2022/666) zum Thema «Sinnvolle Planung der Standorte von Logistikzentren» zum Anlass genommen, um grundsätzliche Überlegungen zu den Herausforderungen räumlicher und betrieblicher Natur zu machen. Für eine langfristige raumplanerische Sicherung von Flächen für Logistiktungen hat sich der Regierungsrat für das Instrument des kantonalen Richtplans als Einstieg für ein konkretes Logistikprojekt ausgesprochen. Als Folge davon lagen (vom 24. April bis 23. Mai 2023) mehrere Richtplananpassungen im Raum Olten/Gäu zum Thema Logistik öffentlich auf. Auch in der Agglomeration Solothurn sind verschiedene Logistikdienstleister beheimatet. Sie fallen in der öffentlichen Wahrnehmung weniger auf, da der einzelne Betrieb die bisher notwendige Schwelle von 400 LKW-Fahrten pro Tag, um als «güterverkehrsintensive Anlage» zu gelten, nicht annähernd erreicht. In diesen Kontext gehören die Betriebe von Fastlog in Derendingen/Luterbach, Dosenbach in Luterbach und Sieber auf dem Papieri-Areal in Biberist. Alle genannten Betriebe weisen ein Verkehrsaufkommen um die ca. 200 LKW-Fahrten pro Tag auf. Die Planungen wurden in der Regel mit klar definierten Fahrtenkontingenten und Mobilitätskonzepten verknüpft.

Die Lidl Schweiz AG ist ein erfolgreiches Detailhandelsunternehmen. Mit schweizweit über 4500 Mitarbeitenden und 170 Filialen stehen alle Zeichen auf Wachstum. Lidl Schweiz verfügt aktuell über zwei Regionalgesellschaften in Weinfelden/TG und Sévaz/FR, von wo aus die im Einzugsbereich liegenden Filialen beliefert werden. Die intensive und langjährige Suche nach einem weiteren Standort im Mittelland hat zu einem Standort im Raum Solothurn geführt. Im Jahr 2019 kaufte Lidl Schweiz das Service- und Dienstleistungszentrum im Wissensteinfeld in Derendingen vom Steinhoff-Konzern. Lidl Schweiz ist Eigentümerin dieses Logistikgebäudes auf der Parzelle GB Nr. 34 Derendingen in der Grösse von rund acht Hektaren. Ungefähr die Hälfte davon ist überbaut.

Lidl Schweiz möchte das bestehende Gebäude («Global Warehouse») auf dem Gemeindegebiet von Derendingen erweitern und zusammen mit dem angrenzenden Areal in Subingen eine neue Regionalgesellschaft realisieren. Zu diesem Zweck verfügt Lidl Schweiz über ein Kaufrecht für die in der Bauzone liegenden Parzellen GB Nr. 3295, 3634, und 3663 auf dem Gemeindegebiet von Subingen (total ungefähr 6 Hektaren). Die aktuelle Besitzerin dieser Parzellen, die Espace Real Estate in Solothurn, hat bewusst einen Interessenten für ein grösseres zusammenhängendes Projekt gesucht. Die strategischen Grundsätze der Firma Espace Real Estate fokussieren auf grössere Gesamtprojekte

(Landreserve für grössere Ansiedlung mit wirtschaftlichem Mehrwert) und schliessen explizit den Verkauf von Einzelparzellen für kleinere Gewerbebetriebe aus.

## 9.2. Zielsetzung und Verfahren

### Richtplanung

Auszug aus Raumplanungsbericht zur Regionalgesellschaft Lidl

Nach den Vorschriften des Bundesrechtes (Art. 6 ff Raumplanungsgesetz RPG; SR 700 und Art. 4 ff Raumplanungsverordnung RPV; SR 700.1) und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (§ 58 ff PBG; BGS 711.1) legt der kantonale Richtplan die künftige Besiedlung und Nutzung des Kantons in den Grundzügen fest. Insbesondere gilt der Grundsatz, dass Standorte von Bauten und Anlagen, die sich wesentlich auf Umwelt, Verkehr und Raumplanung auswirken im kantonalen Richtplan festzulegen sind.

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sind nicht widerspruchsfrei. Mit den Beschlüssen im kantonalen Richtplan wird ein zweckmässiges Vorgehen für eine umfassende Interessenabwägung aufgezeigt.

### Projektperimeter

Auszug aus Raumplanungsbericht zur Regionalgesellschaft Lidl

Der Projektperimeter umfasst die bebaute Parzelle GB Nr. Nr. 34 in Dendingen sowie die mehrheitlich unbebauten Parzellen GB Nr. 3295, 3663 und die bebaute Parzelle GB Nr. 3634 auf dem angrenzenden Gemeindegebiet von Subingen.



Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Teilanpassung des kantonalen Richtplans gemäss § 67 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Das massgebende Verfahren richtet sich nach §§ 64 und 65 PBG. Das Vorhaben ist Bestandteil der kantonalen Richtplananpassung 2023.

Der grobe Zeitplan präsentiert sich wie folgt:

- November 2023 bis Januar 2024: Anhörung der Gemeinden/Replas zur Richtplananpassung
- Frühling 2024: öffentliche Auflage der Richtplananpassung (30 Tage) und Vorprüfung Bund
- Herbst 2024: Einwendungsbericht zur Richtplananpassung
- Ende 2024: Beschluss Richtplan durch Regierungsrat (sofern keine Beschwerden vorliegen)

### 9.3. Massnahmen Nutzungsplanung

Zonenplan	Im Zonenplan wird der Projektperimeter auf Subingen Boden (westliche Teil des Fadacker) als Orientierungsinhalt für eine Richtplananpassung bezeichnet
Erschliessungsplan	Bei einer Richtplananpassung mit nachfolgendem Gestaltungsplan sind die öffentlichen Erschliessungsstrassen hinfällig.
Zonenreglement	§13 Abs 8 Fadacker West Ein allfälliger kantonaler Richtplaneintrag bestimmt die zukünftige Nutzung. Im Gestaltungsplan kann von der Grundordnung abgewichen werden. Es sind alle wesentlichen Auswirkungen zu Beschreiben. Die Nutzungsmöglichkeiten sowie baulichen Rahmendingen sind zu definieren.



## 10. Änderung Nutzungspläne

### 10.1. Allgemeine Änderungen

Folgende Zonen werden im Zug der Ortsplanungsrevision aufgehoben:

- W2a Wohnzone 2-geschossig a
- W3a Wohnzone 3-geschossig a
- W4a Wohn- und Arbeitszone 4-geschossig a
- Z2a Zentrumszone 2-geschossig a
- KR2 Kernrandzone
- IG Industrie- und Gewerbezone

Folgende Zonen werden im Zug der Ortsplanungsrevision hinzugefügt:

- W2M Wohnzone zweigeschossig Mitteldorf
- ZE Zentrumszone Entwicklung
- Z Zentrumszone
- ÖBAH Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Heime
- OBS Ortsbildschutz-Perimeter

Folgende Zonen werden im Zuge der Ortsplanungsrevision umbenannt:

- Einfamilienhauszone EFH zu Wohnzone zweigeschossig a W2a

### 10.2. Einzonungen

Einziehung Mattenweg



Die Reservezone umfasst eine Fläche von 0.48ha. Diese wird komplett in die Bauzone überführt. Die Grundnutzung wird derjenigen der umliegenden Parzellen angepasst. Es werden 0.20ha als Kernzone K und 0.28ha als Wohnzone W2M genutzt. Das Gebiet wird durch eine Erschliessungsstrasse mit dem Baulinienabstand von 5.00 m erschlossen. Zusätzlich verläuft nördlich des Gebietes eine 2.00 m breite Fusswegverbindung mit einem Baulinienabstand von 4.00 m. Auf dem Gebiet kommt eine Gestaltungsplanpflicht zu liegen. Zusätzlich ist am Ende der Erschliessungsstrasse ein Wendehammer zu erstellen.

## Einzonung Deitingenstasse



Es handelt sich um ein ehemaliges Bauernhaus Unterdorf. Das Gebäude ist als erhaltenswert klassiert. Der Einzonungsperimeter umfasst 2511 m<sup>2</sup> und wird der Kernzone zugewiesen. Überlagert ist das gesamte Unterdorf mit der Ortsbildschutzzone.

## Einzonung ehemalige Grundwasserschutzzone



Die Grundwasserschutzzone umfasst eine Fläche von 0.29ha. Diese wird komplett in die Bauzone überführt. Als Grundnutzung wird die Wohnzone W3 zugeordnet. Die Parzellenstruktur ist für diese Grundnutzung aktuell nicht optimal. Daher ist eine gesamthafte Planung über das gesamte Gebiet anzustreben. Die öffentliche Erschliessung ist bereits über den Föhrenweg und die Kantonsstrassen gewährleistet. Der Baulinienabstand entlang der Erschliessungsstrasse beträgt 5.00m und entlang des Sagibach 9.00m.

### 10.3. Reservezone erhalten

## Ulmenweg



Die Reservezone Ulmenweg liegt an zentraler Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Eine Einzonung ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Um das Potential an dieser Lage nicht ungenutzt zu lassen, soll es in einer späteren Planungsperiode eingezont werden..

## 10.4. Überführung in die Landwirtschaftszone

Verzicht auf Reservezone  
Hole bereits rechtsgültig



Die 0.75ha grosse Reservezone wurde aufgehoben und in die Landwirtschaftszone überführt.

Verzicht auf Reservezone  
Seefeld



Die 1.97ha grosse Reservezone wird aufgehoben und in die Landwirtschaftszone überführt.

Verzicht auf Reservezone  
Dorfmitte



Die 1.55ha grosse Reservezone wird aufgehoben und in die Landwirtschaftszone überführt.

Die Reservezone wird nicht als strategische Reserve beibehalten. Die Fläche ist als Landwirtschaftsfläche auszuscheiden, um die Nutzung durch den angrenzenden Hof zu gewährleisten. Somit kann die LebeNH-Grundlage des bewirtschaftenden Landwirtes gesichert werden.



Verzicht auf Reservezone  
Industriestrasse



Die 0.59ha grosse Reservezone wird aufgehoben und in die Landwirtschaftszone überführt.

## 10.5. Umzonungen

Umzonungen in  
Gewerbezone G

- Der ehemalige Industrie- und Gewerbezone IG wurde der westliche Teil im Rahmen der Umzonung Fadacker der Gewerbezone mit Wohnanteil zugewiesen. Ein Wohnanteil macht in diesem Gebiet das Umschlossen von Gewerbe keinen Sinn. Darum wurde das GB Nr. 3295 der Gewerbezone G zugeteilt.

Umzonungen in  
Gewerbezone mit Wohn-  
anteil GW

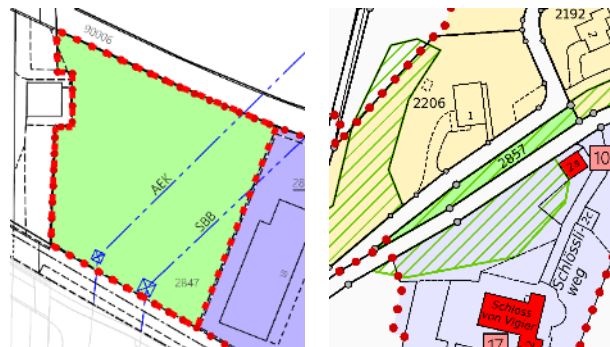
- Der westliche Teil der Wohnzone W4 GB 2396 wird der Gewerbezone mit Wohnanteil zugewiesen. Diese Fläche soll ausschliesslich kleineren lokalen Gewerbebetrieben vorbehalten sein. Im Weiteren ermöglicht dies einen besseren Übergang von der reinen Gewerbezone in das Wohngebiet.

## Umzonungen in eine öffentliche Zone



- Der südliche Teil des Grundstück GB Nr. 2059, auf dem sich das reformierte Pfarramt befindet, wird von der Zentrumszone Z2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA umgezont. Die neue Zonenzuteilung ist auf Grund der Nutzung sinnvoll.
- Um die Erweiterung der Friedhofanlage zu gewährleisten, wird die Parzelle 2079 von der Zone für öffentliche Anlagen ÖA, in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA umgezont.
- Das Grundstück 2085 und ein Teil des Grundstückes 90112 werden in die Zone für öffentliche Anlagen ÖA umgezont.

## Umzonung in die Freihaltezone F



- Auf Grund der Aufhebung der Industrie- und Gewerbezone IG und der Lage der Hochspannungsleitungen wird die Parzelle 2847 in die Freihaltezone F umgezont.
- Nach dem neuen Datenmodell sind Hecken als überlagernde Objekte zu erfassen. Den Heckenflächen sind daher passende Grundnutzungen zuzuordnen. Die Parzelle GB 2857 ist aufgrund ihrer Form und Grösse nicht bebaubar. Das Grundstück wird daher in die Freihaltezone F umgezont.

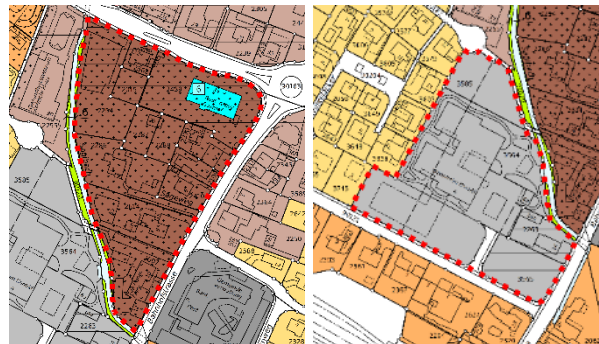


Umzonungen auf Grund von Zonenaufhebungen W2a und KR2



- Auf Grund der Aufhebung der Wohnzone W2a werden die Parzellen in die Wohnzone W2 umgezont.
- Auf Grund der Aufhebung der Kernrandzone KR2 werden die Parzellen in die der zweiten Bautiefe in die Wohnzone W2M und in die Freihaltezone F umgezont.

Umzonungen auf Grund von der Einführung neuer Zonen ZE und ÖBAH



- Neu wird die Zentrumszone Entwicklung ZE eingeführt. Sie umfasst eine Fläche von 1.35 ha im Zentrum der Gemeinde. Sie wird mit Gestaltungsplanpflicht überlagert.
- Neu wird die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Heime eingeführt. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 0.96ha.

Bereinigung Zonengrenzen



- Die Zonengrenze zwischen der Wohnzone W2 und der Kernzone K wird bereinigt, so dass eine höhere Bebauung der Parzellen möglich wird.

- Die Zonengrenze zwischen der Wohnzone W2, der Zentrumszone Z und der Kernzone K wird bereinigt, so dass eine höhere Bebauung der Parzellen möglich wird.

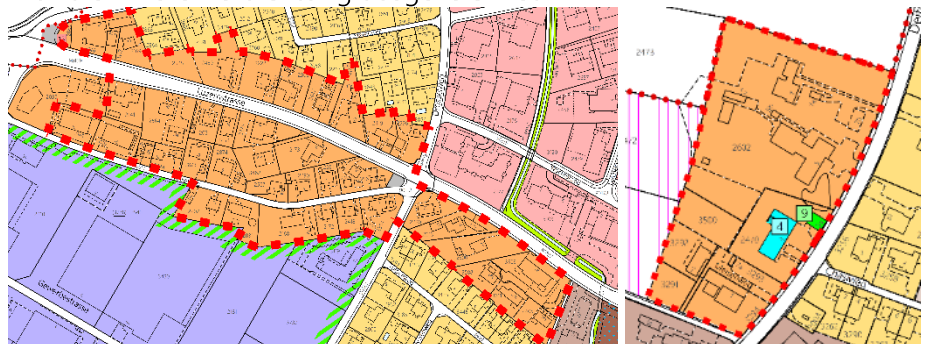
#### Erweiterung Kernzone und Zentrumszone



- Das Grundstück GB Nr. 2049 wird von der Wohnzone W2 in die Kernzone K umgezont. Somit kann eine qualitätsvolle Entwicklung der Kernzone K entlang der Deitingenstrasse gesichert werden.
- Die Grundstücke GB Nr. 2305 und 2441 werden von der Wohnzone W2 in die Zentrumszone Z umgezont. Dadurch wird die Zonengrenze der Zentrumszone sinnvoll gelegt und ein Übergang zu den umliegenden Zonierungen sichergestellt.
- Das Grundstück GB Nr. 2810 und Teile der Parzellen 2250, 2350 und 3589 werden von der Wohnzone W2 in die Zentrumszone Z umgezont. Somit wird bei einer Überbauung dieser Bereiche der vorhandenen baulichen Substanz Rechnung getragen und die vorhandenen Qualitäten nicht beeinträchtigt.

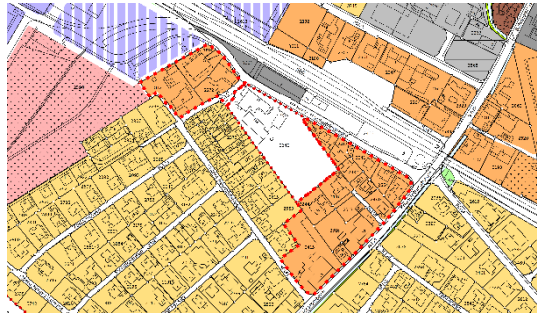
#### Umzonung in Wohnzone W3

Mit einer Umzonung in eine Wohnzone W3 soll die innere Verdichtung langfristig gefördert werden. Eine Verdichtung in den folgenden Gebieten ist im Sinne der Gemeinde Subingen. In der Analyse der vorliegenden Ortsplanungsrevision haben sich die Gebiete als geeignete Gebiete für die innere Verdichtung ausgezeichnet.



- Ein Gebiet entlang der Luzernstrasse wird von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 umgezont. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 3.45ha.

- Ein Gebiet entlang der Deitingenstrasse wird von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 umgezont. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 1.02ha.



- Ein Gebiet entlang von Industriestrasse und Dahlienweg wird von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 umgezont. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 2.36ha.

#### Aufhebung Gewerbezone GW



- Die 0.42ha grosse Gewerbezone mit Wohnanteil GW an der Hohle wird in die Wohnzone W2 umgezont.
- Die 0.35ha grosse Gewerbezone mit Wohnanteil GW an der Deitingenstrasse wird der Zonennutzung der umliegenden Parzellen angepasst. Neu werden 0.16ha als Wohnzone W2 genutzt und 0.19ha der neuen Wohnzone W2M zugeordnet.

#### Einführung Wohnzone W2M



In der zweiten Bautiefe zwischen der Deitingen- und Oeschstrasse ist eine neue Zone eingeführt worden. Die Wohnzone W2M umfasst eine Fläche von rund 1.34ha.



## 10.6. Änderungen Erschliessungsplan

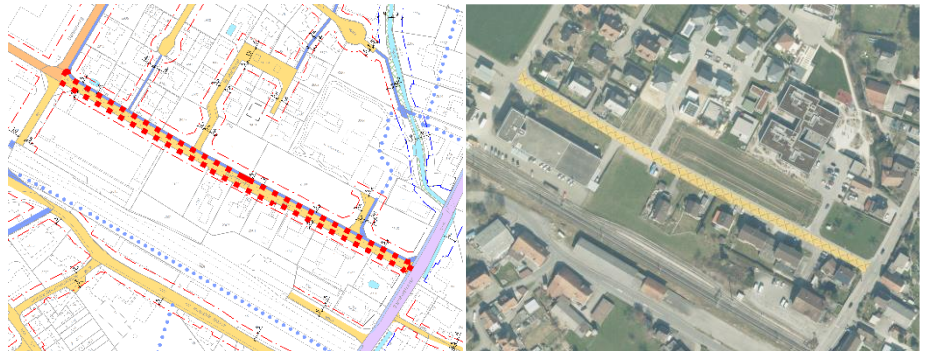
### 10.6.1. Funktionsgerechte Umgestaltung

Sportplatzstrasse



Die funktionsgerechte Umgestaltung im Bereich der Sportplatzstrasse wird aufgehoben.

Dahlienweg



Die funktionsgerechte Umgestaltung im Bereich des Dahlienwegs wird neu eingefügt.

Erschliessungsstrasse Fad-  
acker



Die funktionsgerechte Umgestaltung im Bereich der Erschliessungsstrasse in der Industrie wird neu eingefügt.

Wachtelweg/ Lerchenweg/  
Starenweg



Die funktionsgerechte Umgestaltung im Bereich Wachtelweg, Lerchenweg und Starenweg wird neu eingefügt.

### 10.6.2. Privaterschliessungen

Planungs- und Baugesetz  
Kanton Solothurn

§103 Private Anlagen

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

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

§ 105 Übernahme durch die Gemeinde

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

Praxis des Bau- und  
Justizdepartements des  
Kantons Solothurn

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

aktuelle Situation

Seit der letzten Ortsplanungsrevision wurden mehrere Privatstrassen an die öffentliche Hand übergeben. Zurzeit gibt es in der Gemeinde Subingen noch zwei Privatstrassen, die mehr als drei Gebäude erschliessen.

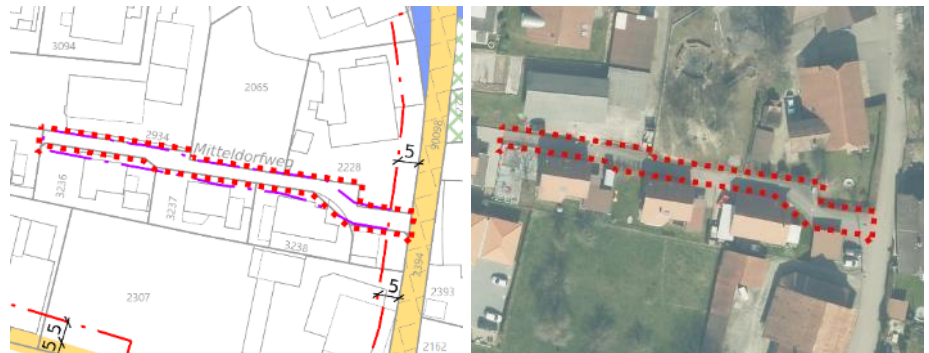


Schmitteweg



Über den Schmitteweg werden zurzeit drei Parzellen erschlossen. Die Strasse verfügt über einen guten Ausbauzustand. Das Verfahren zur Übernahme des Schmitteweg läuft und soll spätestens im Jahr 2020 abgeschlossen sein.

Mitteldorfweg



Über den Mitteldorfweg werden zurzeit fünf Parzellen erschlossen. Die Strasse verfügt nicht über einen genügenden Ausbaustandart auf. Eine Übernahme ist nicht vorgesehen.

### 10.6.3. gemeinsame Fuss- und Radwege

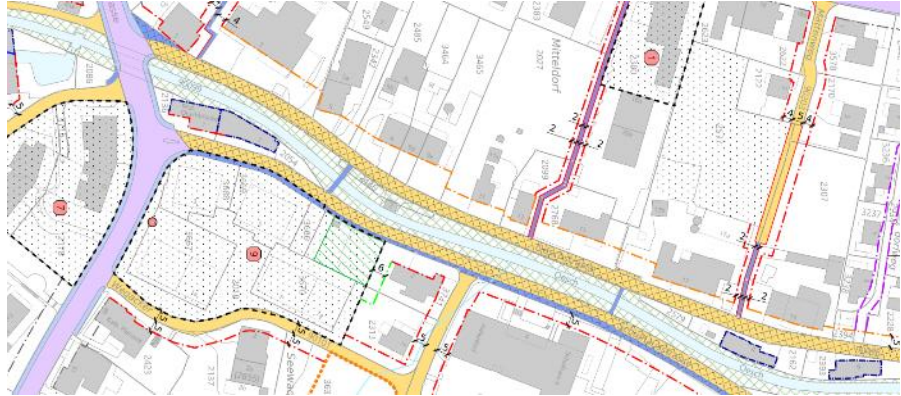
Folgende Abschnitte sind neu der Kategorie «gemeinsame Fuss- und Radwege» zugeordnet:

- Verbindung Seewadelacker - Altwegacker
- Verbindung Schulhausstrasse - Kindergarten
- Fussweg entlang des Sagibachs nördlich der Luzernstrasse
- Verbindung Tulpenweg - Luzernstrasse
- Verbindung Tulpenweg - Winkelacker
- Verbindung Oeschstrasse - Deitingenstrasse
- Verbindung Wachtelweg - Deitingenstrasse
- Fussweg entlang Oesch südlich Luzernstrasse
- Veloroute Nr. 802 entlang Bahn
- 4.00 m breite Wege im Fadacker
- Strassenparzelle GB 90137, Bereich Einengungen
- Sportplatzstrasse, Bereich Unterführung

#### 10.6.4. Gestaltungsbaulinien

##### Oeschstrasse

Die meisten Bauten entlang der Oeschstrasse sind als erhaltens- oder schützenswert klassiert. Darum wurde auf der gesamten Länge eine Gestaltungsbaulinie eingeführt. Diese bezweckt den charakteristischen Erhalt der Bebauung.



##### Deitingenstrasse (Unterdorf)

Die Bauten im Unterdorf sind historisch die wertvollsten der Gemeinde. Darum wurde auf den gemeindeeigenen Stichstrassen Gestaltungsbaulinien definiert. Diese bezweckt den charakteristischen Erhalt der Bebauung.

Entlang der Kantonsstrasse werden dies in Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehr auch neu definiert. Dies ist noch in Arbeit.



#### 10.6.5. Weitere Änderungen

##### Bereich A Unterdorf

- Juraweg: Verlängerung Erschliessungstrasse im Eigentum der Einwohnergemeinde Subingen
- Der Erschliessungsansatz für die Reservezone wird aufgehoben
- Neue Erschliessungsstrasse GB 90014
- Neue Erschliessungsstrasse GB 90086
- Erweiterung Baulinie / gemäss 2001 Deitingenstrasse Trottoir
- Trottoir Kreuzung Deitingenstrasse / Hohle
- Einfahrtsbremse auf Kantonsstrasse (nur orientierend)
- Anpassung Gewässerbaulinie 13.5 m ab Achse Oesch
- Anpassung Gewässerbaulinie 9 m ab Achse Sagibach
- Der Fussweg wird nicht beibehalten
- Stichstrasse ab Hohle
- Verbreiterung Schmitteweg auf 5.00m

- Bereich B Hole
- Neu Einlenker Höhenweg
- Bereich C Wisensteinacker
- Im Gebiet Fadacker wird die Baulinie neu definiert
  - Neue Fusswegverbindung Untere Neumattstrasse Fadacker und Baulinie
  - Der Einlenker Tulpenweg / Dahlienweg wurde vergrössert
  - Verlängerung der Erschliessungstrasse Gewerbestrasse sowie Baulinie Ergänzung
- Bereich D Zentrum
- Einlenker Drosselweg / Starenweg für bessere Sicht vergrössern
  - Neuer Fussweg Luzernstrasse / Starenweg inkl. Anpassung Gewässerbaulinie entlang Sagibach
  - Fusswegverbindung Starenweg Richtung Flurweg.
  - Einlenker Wegacker in Luzernstrasse Seite Bay. Inkl. Strassenverbreiterung auf 5m.
  - Einlenker Erlenweg in Luzernstrasse Seite Glutz
  - Neuer Fussweg Breite 2.0m Schulhausstrasse
  - Erschliessungsstrasse beim ehemaligen Restaurant Bahnhof und Anpassung Baulinie.
  - Neue Erschliessungsstrasse Affolteracker
  - Neuer Fussweg entlang Oesch.
  - Neues öffentliches Fusswegrecht Chrüzacker, über GB 2614, 2286, 2287 und 2439
  - Neue Erschliessungsstrasse und Anpassung der Baulinie.
  - Neues öffentliches Fusswegrecht vom Café Flury bis Luzernstrasse entlang Sagibach. Anpassung Gewässerbaulinie 9 m ab Achse.
  - Bei der Einzonung von GB Nr. 2577 Mattenweg soll eine Wendemöglichkeit geschaffen werden
  - Neues öffentliches Fusswegrecht über GB 3564 (Kontiki)
  - Wachtelweg Ausbau mit Erschliessungsansatz nötig
  - Anpassung Gewässerbaulinie 13.5 m ab Achse Oesch
  - Anpassung Gewässerbaulinie 9 m ab Achse Sagibach
  - Lerchenweg / Wachtelweg, funktionNHGerechte Umgestaltung vorgesehen
  - Einlenker Kriegstettenstrasse
  - Gestaltungsbaulinie gemäss Masterplan Zentrumsentwicklung
- Bereich E Hohfurenacker
- Neue Erschliessungsstrasse Höllacker.
  - Verlängerung Mettlenacker bis Flurweg als Fussweg, Anpassung Abgrenzung.
  - Summerhusweg wird Privateigentum.
  - Anpassung Gewässerbaulinie 13.5 m ab Achse Oesch.
- Bereich F Neumatt
- Anpassung Gewässerbaulinie 9 m ab Achse Maccaronibach
  - Neue Fusswegverbindung und Baulinienanpassung, Obere Neumatt - Fadacker
  - Anschluss Fuss- und Veloweg und Baulinienanpassung.
  - Einfahrtsbremse Kriegstettenstrasse (nur orientierend, in Oekingern)
  - Neues öffentliches Fusswegrecht über GB 2433

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| Bereich G Affolteracker | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbahnverkehr auf Ahornweg</li> <li>• Ergänzung Fussweg entlang Horriwilstrasse zum OZ 13</li> <li>• Neuer Fussweg Verlängerung Erlenweg</li> <li>• Anpassung Gewässerbaulinie 13.5 m ab Achse Oesch.</li> </ul> |
| Bereich H Verenamöösli  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neues Trottoir Verenamöösli</li> <li>• Einfahrtsbremse auf Kantonsstrasse. (nur orientierend)</li> <li>• Fusswegverbindung Gartenweg - Flurweg</li> </ul>   |

## 10.7. Gestaltungspläne

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| vorhandene Gestaltungspläne | In der Gemeinde Subingen sind 9 Gestaltungspläne vorhanden. Diese sind geprüft worden und im Bauzonenplan eingetragen. Auch im Anhang des Zonenreglements sind die Pläne aufgelistet. |
| Gestaltungsplanpflicht      | Für die Wohnzone W4 auf dem Grundstück GB 2396 und die gesamte Zentrumszone ZE sowie im Bereich der Neueinzonung am Ulmenweg wird eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt.             |

## 10.8. Änderungen Gesamtplan

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

- Entlang der offenen Fliessgewässer wird eine kommunale Uferschutzzone ausgeschieden. Diese dient zur Sicherstellung des Raumbedarfs für Fliessgewässer. Ausgenommen sind offene Fliessgewässer im Bereich des Walds, dort wird keine kommunale Uferschutzzone benötigt.
- Die Objekte gemäss Kap. 5 werden in der Gesamtplanung übernommen. Dies umfasst:
  - Naturobjekte
  - kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft
  - kantonales Naturschutzreservat
  - Belastete Standorte
  - Quellwasserschutzzone
  - Archäologische Fundstellen
  - Wildtierkorridore
- Die Wälder und Hecken wurden gemäss aktueller amtlicher Vermessung übernommen und entsprechend dargestellt.

Erweiterung kommunale  
Landschaftsschutzzone

Zur Aufwertung wird die kommunale Landschaftsschutzzone erweitert.  
Die GB Nr. 2138, 2213, 2450 und 2512 umfassen eine Fläche von 5.3ha.



Legende

grau: Bauzonen  
gelb: Landwirtschaftszone  
blau: kommunale Landschaftsschutzzone

## 11. Zonenreglement

Allgemeines

Im Zonenreglement sind die Vorschriften für den Umgang mit den verschiedenen Zonen festgelegt. Zusammen mit dem Zonenplan bildet es ein wichtiges Werkzeug zur Beurteilung von Bauvorhaben. Das Reglement befolgt die Vorgaben der kantonalen Bauverordnung und ist an die spezifischen Bedürfnisse der Gemeinde angepasst.

Harmonisierung der Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen 17 Kantonen (Stand Januar 2019). Ziel ist es, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Dadurch soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfacht werden. Der Kanton Solothurn ist Teil des Konkordats.

Mit der Überarbeitung des Zonenreglements sollen die harmonisierten Baubegriffe eingeführt werden.

Neu werden die Begriffe Fassadenhöhe, Gesamthöhe und Gebäudelänge für die Festlegung der maximalen Gebäudemasse verwendet.

Nutzungsziffer

Die Nutzungsziffer ist massgebend für die maximale Gebäudefläche. Die kantonale Bauverordnung gibt drei verschiedene Ziffern zur Auswahl: Überbauungsziffer, Geschossflächenziffer und Baumassziffer. Zusätzlich muss auch die Grünflächenziffer berücksichtigt werden. Bislang wurde in Subingen die Ausnützungsziffer angewendet. Diese wird durch die Überbauungsziffer abgelöst. Ausschlaggebend ist die Verständlichkeit der Überbauungsziffer, sowohl für Behörden als auch die Bauherren. Zusätzlich lässt sie sich mit einem angemessenen Aufwand überprüfen. Auch ermöglicht sie eine geschlossener Bauweise als die Ausnützungsziffer.

Der maximale Wert der Überbauungsziffer wurde anhand von Musterquartieren ermittelt. Die erhaltenen Werte korrespondieren mit denjenigen von anderen Gemeinden. In den Wohn- und Mischzonen wird



zusätzlich eine Überbauungsziffer für Unterniveaubauten eingeführt. Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden zu fördern, werden neu minimale Überbauungsziffern eingeführt.

Die Grünflächenziffer variiert je nach Zone. In den Mischzonen können Bäume an die Grünfläche angerechnet werden. Das Baumäquivalent beträgt 40m<sup>2</sup>.

## Wesentliche Änderungen

**Wohnzone W2:**

<b>Baumasse alt</b>		<b>Baumasse neu</b>	
Ausnutzungsziffer	0.35	Überbauungsziffer	0.20-0.30
		Unterniveaubauten	max. 0.50
Grünflächenziffer	min. 40%	Grünflächenziffer	min. 40%
Geschosszahl	1-2G	Geschosszahl	2G
Gebäudehöhe	max. 7.50m	Fassadenhöhe	max. 7.50
		Gesamthöhe	max. 11.50m
Gebäuelänge	max. 40.00m	Gebäuelänge	max. 40.00m

**Zentrumszone Z**

<b>Baumasse alt</b>		<b>Baumasse neu</b>	
Ausnutzungsziffer	max. 0.45	Überbauungsziffer	0.25-0.30 im GP ind.
Grünflächenziffer	mind. 40%	Grünflächenziffer	mind. 40%
Geschosszahl	2G	Geschosszahl	2-3G `` im GP 4G
Gebäudehöhe	max. 7.50m	Fassadenhöhe	max. 10.50m `` im GP max. 13.50m
Gebäuelänge	max. 40.00	Gebäuelänge	max. 40.00 `` im GP individuell

**Zentrumszone Entwicklung ZE**

<b>Baumasse neu</b>	
Überbauungsziffer	0.25 – 0.30 individuell im Gestaltungsplan
Grünflächenziffer	mind. 40%
Geschosszahl	im Gestaltungsplan zu regeln (max. 6 Geschosse)
Fassadenhöhe	im Gestaltungsplan zu regeln
Gebäuelänge	im Gestaltungsplan zu regeln

## 12. Fazit Planungsaufträge

### 12.1. Gesamtüberprüfung der Ortsplanung

S-1.1.13

Das Räumliche Leitbild wurde am 19. September 2013 vom Gemeinderat verabschiedet. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 3. Oktober 2013 bis am 2. November 2013 statt. Die Gemeindeversammlung genehmigt es am 7. November 2013. Das Räumliche Leitbild dient als wichtige Grundlage für die Überarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung. Unter anderem auch bei der Festlegung der Bevölkerungsziele. Die Gemeinde strebt ein Wachstum auf 4000 Einwohner bis ins Jahr 2035 an. Die kantonale Prognose sieht im mittleren Szenario eine Bevölkerung von 3961 und im hohen Szenario eine Bevölkerung von 4178 Personen vor. Der Stand am 31.12.2017 lag bei 3166 Bewohnern.

Der Fokus der aktuellen Gesamtrevision liegt bei folgenden Punkten:

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

Die vorhandene Industrie und Gewerbezone IG soll in eine reine Gewerbezone umgewandelt werden. Die Arbeitszone mit Wohnanteile A(W) soll in eine Gewerbezone mit Wohnanteil GW umgezont werden. Das Bedürfnis für eine reine Industriezone ist nicht vorhanden.

### 12.2. Massnahmen überdimensionierte Bauzone

S-1.1.14

Gemäss der kantonalen Siedlungsstrategie verfügt die Gemeinde Subingen über eine eher zu knappe Bauzone. Diese Annahme wurde geprüft mittels des theoretischen Fassungsvermögens. Dieses zeigte auf, dass die Bauzone zu klein ist, um die kantonalen und kommunalen Prognosen bis ins Jahr 2035 zu erreichen. Aus diesem Grund werden gewisse Reservezonen in Bauzonen umgewandelt.

### **12.3. Grösse der Bauzone und Verfügbarkeit vorhandener unbebauter Bauzone**

S-1.1.15

Die Grösse der Bauzone wurde mit Hilfe des theoretischen Fassungsvermögens geprüft. Um die kommunale Prognose von 4000 Einwohnern bis ins Jahr 2035 zu erreichen, ist es notwendig gewisse Reservezonen einzuzonen. Im Gegenzug werden andere Reservezonen in die Landwirtschaftszone übergeführt. Dies vor allem, damit die Gemeinde nicht weiter in die Landschaft hineinwächst.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine neuen Reservezonen ausgeschrieben.

Zurzeit sind in der Gemeinde Subingen 51 Grundstücke unbebaut. Das entspricht einer Gesamtfläche von 10.10 ha. Davon sind 39 Grundstücke mit einer Fläche von 6.65ha in einer Wohn- oder Mischzone. Die restlichen 12 Grundstücke sind Arbeitszonen oder weitere Zonen. Sie haben eine Fläche von 3.45ha.

Es wurden keine Bauverpflichtungen abgeschlossen.

### **12.4. Verdichtungspotentiale und -massnahmen im bebauten Gebiet**

S-1.1.16

Gemäss der kantonalen Siedlungsstrategie verfügt Subingen im Vergleich mit anderen agglomerationsgeprägten Gemeinden über eine höhere Dichte als der Medianwert. Bei der Berechnung des theoretischen Fassungsvermögens der bestehenden Bauzone wurde nachgewiesen, dass bei einer Nachverdichtung von 30% Platz für 190 weitere Personen vorhanden ist. Deshalb wurden verschiedene Massnahmen getroffen:

- Einführung der Überbauungsziffer
- Umzonungen in eine Zone mit höherem Bebauungsgrad
- Einführung der Zentrumszone Entwicklung ZE

### **12.5. Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone**

S-1.1.17

Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden von grossen unbebauten Grundstücken zu gewährleisten, wird bei diesen Parzellen eine Gestaltungsplanpflicht verordnet. Dabei handelt es sich um die Wohnzone W4 auf dem Grundstück GB 2396 und die gesamte Zentrumszone 4.

Bei allen Wohn- und Mischzonen werden minimale Überbauungsziffern eingeführt. Dadurch soll bei zukünftigen Bauvorhaben ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gefördert werden.

## **12.6. Effiziente Nutzung der unbebauten Arbeitszone**

- S-1.1.18 Die Gemeinde Subingen verfügt über wesentliche unbebauten Arbeitszonen. Diese befinden sich fast ausschliesslich im Besitz der Espace Real Estate. Mit dem Eigentümer ist die Gemeinde im ständigen Kontakt über mögliche Ansiedlungen von Gewerbebetrieben.

## **12.7. Gebiete mit Verdichtungspotential bestimmen**

- S-1.2.1 Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden verschiedene Gebiete festgelegt, in denen die innere Verdichtung gefördert werden soll. Alle Parzellen der Kernrandzone werden in die Kernzone übergeführt. Bei den bereits bebauten Wohnzonen und der Kernzone ist die innere Verdichtung weniger stark zu fördern. Durch die Einführung der Überbauungsziffer ist eine geschlossener Bauweise möglich. Die Gewerbezone mit Wohnanteil G(W) ausserhalb des Fadacker wird umgezont. Die neue Zone ermöglicht in diesen Bereichen eine bessere Wohnnutzung. Durch diverse Umzonungen im Fadacker, wird in diesem Gebiet die Wohnnutzung vermehrt ins Zentrum gerückt. Entlang der Luzern-, Industrie- und Deitingenstrasse sowie dem Dahlienweg werden Gebiete für die innere Verdichtung bestimmt. Diese Gebiete umfassen eine Gesamtfläche von 8.45ha. Dort wird die Wohnzone W2 in eine Wohnzone W3 umgezont. Mit der Einführung und der Festlegung der Überbauungsziffer wird das Potenzial für die innere Verdichtung für eine Mehrheit der Parzellen geschaffen.

## **12.8. Gemeindeeigene Bauten**

- S-1.2.2 Gemeindeeigene Bauten und Anlagen haben hohe Ansprüche an die Gestaltung zu erfüllen. Die Gemeinden nutzen dafür vermehrt qualitätssichernde Verfahren wie Wettbewerbe.

Im Zonenreglement wird im §12 Abs. 4 das Verfahren für Neubauten und Sanierungen definiert.

## **12.9. neue Siedlungsqualität durch Nutzung und Gestaltung schaffen**

- S-1.2.3 In allen Wohn- und Mischzonen sind nichtstörende Gewerbe und Dienstleistungen erlaubt. Dadurch kommt es zu einer Nutzungsdurchmischung und das Dorf wird belebt. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs werden keine Massnahmen getroffen. Alle Gebiete sind bereits erschlossen oder werden im Zuge der Ortsplanungsrevision erschlossen.

## 12.10. Siedlungsqualität im Sinne der Biodiversität

- S-1.2.4 Zum Erhalt der bestehenden Hecken werden diese in den Nutzungsplänen eingezeichnet und erhalten im Erschliessungsplan eine Baulinie mit 4.00m Abstand. Sie sind gemäss dem Zonenreglement geschützt. Zusätzlich wurde das Verzeichnis der geschützten Naturobjekten überarbeitet. Die Objekte werden in den Nutzungsplänen eingetragen und im Zonenreglement erwähnt. Bei der Umgebungsbegrünung sind ausschliesslich standortheimische, regionstypische Bäume und Sträucher zugelassen. Die Gemeinde Subingen ist bei der Erarbeitung und Umsetzung eines Biodiversitätskonzept.

## 12.11. Förderung Natur

- S-1.2.5 Die Bäume entlang der Strassen stehen unter Schutz. Konkrete Projekte zur Aufwertung der kantons- oder gemeindeeigenen Grundstücke und Liegenschaften liegen keine vor. Bei der Umgebungsbegrünung sind ausschliesslich standortheimische, regionstypische Bäume und Sträucher zugelassen.

## 12.12. Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

- S-1.2.6 Im Bereich der Dorfeinfahrt wird eine Freihaltezone zum Ausgleich angelegt. Zusätzlich soll die Grünflächenziffer für eine begrünte Umgebung im gesamten Siedlungsgebiet sorgen.

## 12.13. Vorhandene Qualitäten erhalten/stärken und neue Qualitäten schaffen

- S-1.2.7 Fragen zur Siedlungsqualität sollten die Gemeinden bereits im räumlichen Leitbild bearbeiten. Die Gemeinde Subingen äussert sich dabei wie folgt:  
Das Angebot im Dorfzentrum soll erhalten bleiben. Weitere Angebote von Gütern des täglichen Bedarfs oder auch Dienstleistungsangebote mit Publikumsverkehr sind in diesem Bereich anzusiedeln. Die gestalterische Aufwertung des Ortszentrums wird angestrebt. Mit der Nutzungsplanung sind die Möglichkeiten für die Erstellung von modernen Bauten im Ortskern zu definieren.  
Die Kern- und Zentrumszone wird jeweils um einige Grundstücke erweitert. Die neue Zentrumszone Entwicklung ZE soll hohe Werte in Bezug auf Qualität und architektonischen Ausdruck erfüllen. Es soll ein neues Quartier mitten im Dorf entstehen, das die Funktion eines zentralen Platzes übernehmen soll. Weitere Massnahmen, um neue Qualitäten zu stärken, ist die Einführung der Gestaltungsplanpflicht



bei zwei grossen unbebauten Gebieten. Zum Schutz der bestehenden Qualitäten wird ein Ortsbildschutzperimeter eingeführt.

#### **12.14. Kulturdenkmäler und archäologische Fundstellen**

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

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

#### **12.15. Historische Verkehrswege**

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

#### **12.16. Entwicklungsgebiete Arbeit**

S-3.1.1 bis S-3.1.9 Die Gemeinde Subingen verfügt über Entwicklungsgebiete Arbeit. Diese befinden sich fast ausschliesslich im Besitz der Espace Real Estate. Mit dem Eigentümer ist die Gemeinde im ständigen Kontakt über mögliche Ansiedlungen von Gewerbebetrieben.

#### **12.17. Wirtschaftliche Entwicklungsgebiete**

S-3.2.1 bis S-3.5.5 Die Gemeinde Subingen verfügt über keine wirtschaftlichen Entwicklungsgebiete.

#### **12.18. Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen**

S-4.1 bis S-4.6 Es sind keine Vorhaben in der Richtplanung des Kantons Solothurn vorgesehen für die Gemeinde Subingen.

#### **12.19. Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende**

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

## 12.20. Sondernutzungsgebiete

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

## 12.21. Bodenschutz

- S-7.1.1 Kanton und Gemeinden fördern bodenschonende Massnahmen, um Bodenverdichtung und Bodenerosion zu vermeiden sowie Bodenbelastungen zu reduzieren. In Gebieten mit übermässiger Bodenbelastung sorgen sie mittels Nutzungseinschränkungen oder Sanierungen dafür, dass Menschen und Tiere vor möglichen Gefährdungen geschützt werden.

Die Vergrösserung der kommunalen Landschaftsschutzzone soll es zu einer Aufwertung der Natur und Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebietes führen.

- S-7.1.2 Kanton und Gemeinden sorgen dafür, dass bei Rekultivierungen die Böden fachgerecht wiederhergestellt und dass sie bei anthropogenen Beeinträchtigungen aufgewertet werden.

Zurzeit sind in Subingen keine besonderen Massnahmen notwendig.

- S-7.1.6 Die Gemeinde Subingen hat das Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden als orientierenden Inhalt in die Nutzungspläne übertragen.

Gemeinden mit ausgewiesenen Bodenbelastungsgebieten sind verpflichtet, die vom Kanton erlassenen Massnahmen und Nutzungseinschränkungen umzusetzen.

Zurzeit sind in Subingen keine besonderen Massnahmen notwendig.

## 12.22. Luftreinhaltung

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

Zurzeit sind in Subingen keine besonderen Massnahmen notwendig.

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

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

### **12.23. Lärmschutz**

S-7.3.3

Die Gemeinden erstellen bei Gemeindestrassen mit ImmissioNH-Grenzwertüberschreitungen Lärmsanierungsprojekte. Der Kanton (Amt für Verkehr und Tiefbau) unterstützt diese Arbeiten (Oberaufsicht, Subventionsregelungen).

Die Gemeinde Subingen verfügt über keine Gemeindestrassen, bei denen der ImmissioNHGrenzwert überschritten wird.

### **12.24. Störfallversorgung**

S-7.4.2

Die Gefahrenhinweiskarte Störfälle wurde geprüft. Es befinden sich keine Nutzungen mit hohem Gefahrenpotenzial in der Nähe von risikoempfindlichen Nutzungen. Es sind keine Massnahmen notwendig.

## 13. Würdigung

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

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

## 14. Verfahren und weiteres Vorgehen

### 14.1. Begehren aus der Bevölkerung

Erste Eingaben konnte die Bevölkerung bereits im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung des Räumlichen Leitbildes im Oktober 2013 eingeben.

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

### 14.2. Mitwirkung Ortsplanungsrevision

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 15. Oktober 2019 bis am 29. November 2019 statt. An zwei Mitwirkungsveranstaltungen wurde die Bevölkerung über die Ortsplanungsrevision informiert. Diese fanden am 21. Oktober 2019 und am 11. November 2019 statt. Von 6 Parteien wurden insgesamt 16 Mitwirkungsbeiträge eingereicht. Diese wurden zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde zusammen mit dem Planungsbüro abgehandelt.

### 14.3. Mitwirkung Zentrumszone

Am 20. Oktober 2020 wurde die Bevölkerung über die Resultate der Städtebaulichen Studie zur Zentrumszone Entwicklung an einer Mitwirkungsveranstaltung informiert. Die Unterlagen wurden von dem Architekturbüro ZSB Architekten SIA AG, Zürich und Oensingen, dem Planungsbüro W+H AG, Biberist und dem Begleitgremium erarbeitet.

### 14.4. kantonale Prüfung

Vorprüfung

Am 12. November 2019 sind die Unterlagen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Subingen beim kantonalen Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht worden. Die Unterlagen waren identisch mit denjenigen, welche der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet wurden.

Die Vorprüfung wurde durch die zuständigen kantonalen Ämter durchgeführt. Am 27. Mai 2020 wurde der Vorprüfungsbericht an die Gemeinde Subingen ausgestellt.

Auf Grundlage dessen sind die Unterlagen überarbeitet worden.

2. Vorprüfung

Am 25. Juni 2021 wurde das überarbeitete Dossier der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Subingen beim kantonalen Amt für Raumplanung zur Nachprüfung eingereicht.

Die Nachprüfung erfolgte mit Einbezug der kantonalen Ämter.

Am 24. Januar fand eine Sitzung zur Besprechung der Nachprüfung statt. Am 3. Februar wurde der 2. Vorprüfungsbericht ausgestellt.



## 14.5. öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 23. November 2023 bis 22. Dezember 2023 statt. Die Auflageakten waren physisch auf der Gemeindeverwaltung und digital auf der Webseite der Gemeinde einsehbar.

## 14.6. Einsprachen

Während der Auflagefrist sind 20 Einsprachen eingegangen.

Mit verschiedenen Einsprechern fanden diverse Verhandlungen statt. Mit einigen Einsprechern wurde eine Einigung gefunden.

Die Einsprachen wurden durch den Gemeinderat an 2 Sitzungen behandelt. Folgende Anpassungen oder Abweisungen von Einsprachen wurde durch den Gemeinderat am 7. November 2024 beschlossen:

### Einsprache 1

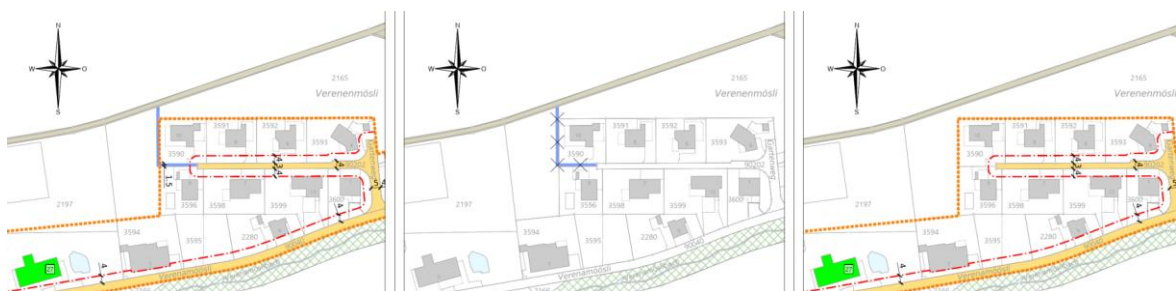
Der Weiher auf GB Nr. 8 wird nicht als schützenswertes Naturobjekt geführt.  
Mitteilung an die Einsprecher über die 2. Auflage.



Änderungsplan

### Einsprache 2, 4, 5, 11.1

Mit der Sanierung Luzernstrasse wurde der Schulweg optimiert. Darum kann auf die Errichtung eines Fussweges über und entlang des Grundstückes GB 3590 verzichtet werden. Der Fussweg wird damit aus der Ortsplanungsrevision gestrichen.  
Mitteilung an die Einsprecher über die 2. Auflage.



Änderungsplan

Einsprache 3, 10, 13

Die Optimierung des Langsamverkehrs im Verhältnis zum Eingriff ist zu klein.

Auf die Errichtung des Fussweges von der Oberen Neumatt Richtung Flurweg wird verzichtet. Der Fussweg wird damit aus der Erschliessungsplanung gestrichen.

Mitteilung an die Einsprecher über die 2. Auflage.



Änderungsplan

Einsprache 6

Das neue Raumplanungsgesetz sieht Neueinzonung nur in begründeten Ausnahmefällen vor. Die Bauzonengrösse der Gemeinde reicht für Entwicklung der nächsten Planungsperiode. Einzonungen von Landwirtschaftsflächen sind nicht genehmigungsfähig.

Auf die Einzonung von GB Nr. 2471 und 2472 muss verzichtet werden. Die Einsprache wird ablehnen.

Einsprache 7.1

Der getätigte Umbau des erhaltenswerten Kulturobjekt auf GB Nr. 2145 entspricht den Erhaltungsideen. Eine Nutzung des gesamten Volumens ist sogar erwünscht.

Objekt Nr. 14 wird als erhaltenswertes Kulturobjekt beibehalten.

An der Einsprachenverhandlung akzeptieren die Eigentümer die Ausführungen.

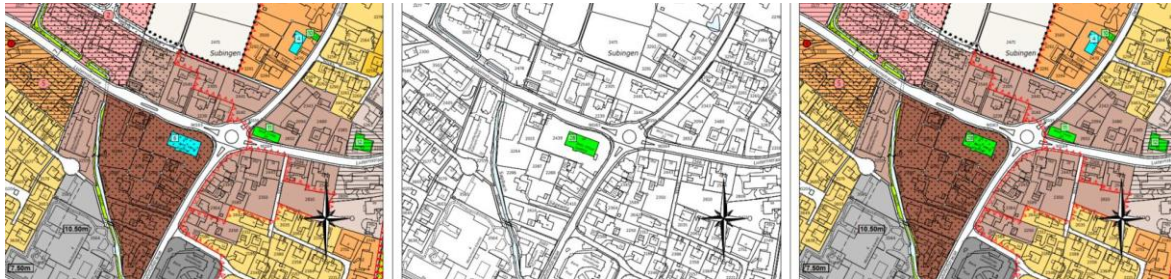
Einsprache 7.1

Die Zuteilung in die Naturgefahrenzone Wasser erfolgt durch die Gemeinde aufgrund übergeordneter Bestimmungen. Die Grundlage ist die Gefahrenkarte Wasser. Bei der Naturgefahrenzone Wasser werden potenzielle Bauherrschaften auf die berechnete Überschwemmungsmöglichkeit aufmerksam gemacht und damit Massnahmen (wie z.B. eine Höherlegung des Erdgeschosses) bestimmt.

An der Einsprachenverhandlung akzeptieren die Eigentümer die Ausführungen.

Einsprache 8, 9, 17

Der Gasthof Kreuz soll der Passus schützenswert gestrichen werden.  
Der Schutzstatus wird auf erhaltenswert angepasst.  
Mitteilung an die Einsprecher über die 2. Auflage.



Änderungsplan

Es wird grundsätzlich die Ausarbeitung und etliche Vorgaben des Masterplans bestritten. Der Masterplan soll nicht als Basis für die Erarbeitung der Gestaltungspläne dienen.

Die Aufzoning soll linear erfolgen und der Anhang 9 gestrichen werden. Es seien Rahmenbedingungen für eine selbstbestimmende Entwicklung durch die Grundeigentümern zu schaffen.

Es fanden verschiedene Besprechungen statt. Eine abschliessende Einigung konnte nicht gefunden werden. Der Gemeinderat hat folgende Anpassungen am Zonenreglement beschlossen.

Der §11 Zentrumszone Entwicklung wurde angepasst.

- Der § 11.2 letzter Satz wird gestrichen.

~~Im Erdgeschoss sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen.~~

- Der § 11.3 letzter Satz wird gestrichen.

~~Weitere Ausführungen sind in den Gestaltungsvorschriften im Anhang 9 aufgelistet.~~

- Der § 11.6 letzter Satz wird neu formuliert.

~~Die Gestaltungspläne haben sich an die Studie Zentrumsentwicklung Subingen und nachfolgenden Planungen für dieses Gebiet zu richten. In städtebaulich begründeten Fällen kann im Rahmen des Gestaltungsplan davon abgewichen werden.~~ Die Gestaltungspläne berücksichtigen die Studie Zentrumsentwicklung

Subingen mit Masterplan (Anhang 9) sowie die nachfolgenden Planungen. In begründeten Fällen kann im Gestaltungsplan davon abgewichen werden, soweit es sich nicht um zwingende Vorgaben handelt.

- Der § 11.7 Anpassung der Formulierung

Eine Etappierung des Gestaltungsplanperimeters ist möglich. Gestaltungspläne für Teilgebiete sind möglich. Diese haben sich möglichst an ~~nach~~ den Gestaltungsvorgaben (siehe Anhang 9) sowie bereits umgesetzten Etappen zu orientieren. ~~Richten~~

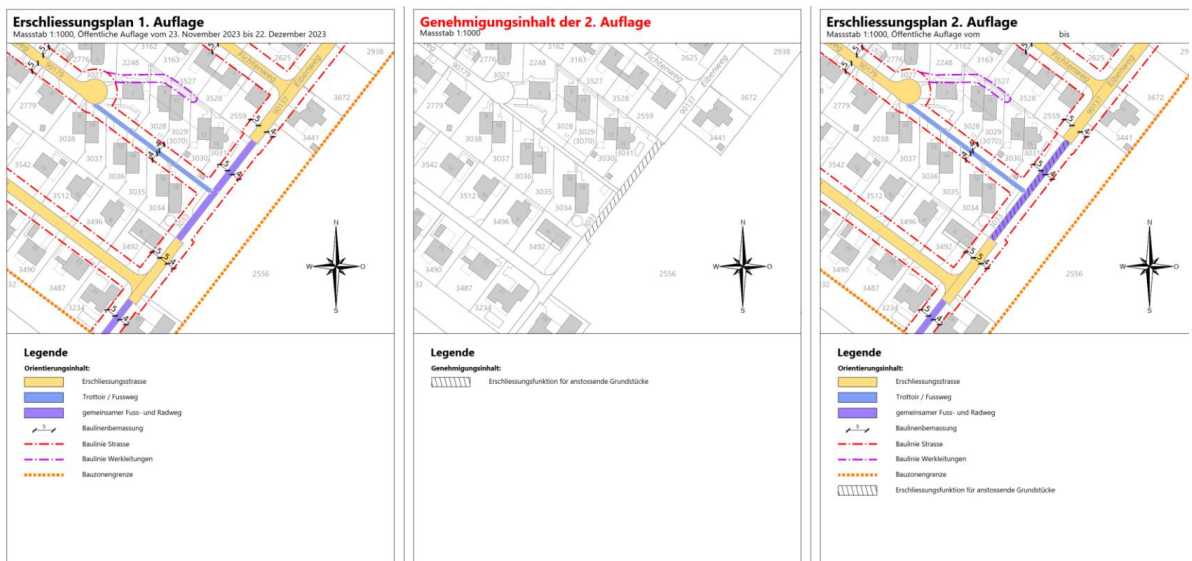
Der Anhang 9 wurde angepasst.  
 Der Anhang wurde in zwingende und orientierende Vorgaben unterteilt. Dies soll für die Weiterbearbeitung klarer Verhältnisse schaffen. Der Plan ist als Ergänzung dargestellt.  
 Einzelne Punkte der Einsprache werden in der Reglementierung aufgenommen. Der Rest wird abgewiesen.  
 Mitteilung an die Einsprecher über die 2. Auflage.

Einsprache 11.2, 11.3

Um Missverständnissen vorzubeugen wird das Zonenreglement bei den §4, §5, §6 und §7 unter Abs. 5 mit «Dachform frei» ergänzt.  
 Mitteilung an die Einsprecher über die 2. Auflage.  
 Das neue Raumplanungsgesetz sieht Neueinzonung nur in begründeten Ausnahmefällen vor. Die Bauzonengrösse der Gemeinde reicht für Entwicklung der nächsten Planungsperiode. Einzonungen von Landwirtschaftsflächen sind nicht genehmigungsfähig.  
 Die Teileinzonung von GB Nr. 2165 wird abgewiesen.

Einsprache 12

Um Klarheit zu Schaffen wird der Fuss- und Radweg am Eibenweg mit der Schraffur «Erschliessungsfunktion für anstossende Grundstücke» überlagert.  
 Mitteilung an die Einsprecher über die 2. Auflage.



Änderungsplan

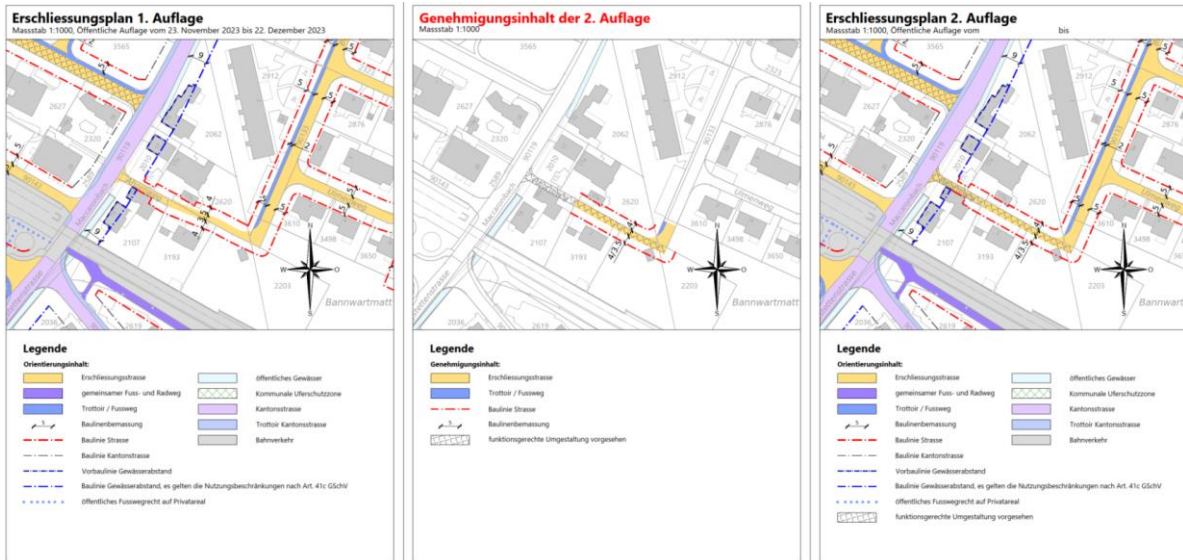
Einsprache 14

Es Bestanden hauptsächlich die Befürchtungen, dass mit der neuen Zentrumszone Entwicklung Eigentümer zu Veränderungen gezwungen würden. Dies ist jedoch nicht der Falls. Das Partizipieren erfolgt auf absolut freiwilliger Basis. An der Einsprachenverhandlung entstand der Eindruck, dass die Eigentümerschaft mit den Erläuterungen über den Besitzstand zufrieden ist.  
 Der §11 Zentrumszone Entwicklung und Anhang 9 wurden angepasst. Mitteilung an die Einsprecher über die 2. Auflage.



Einsprache 15, 16

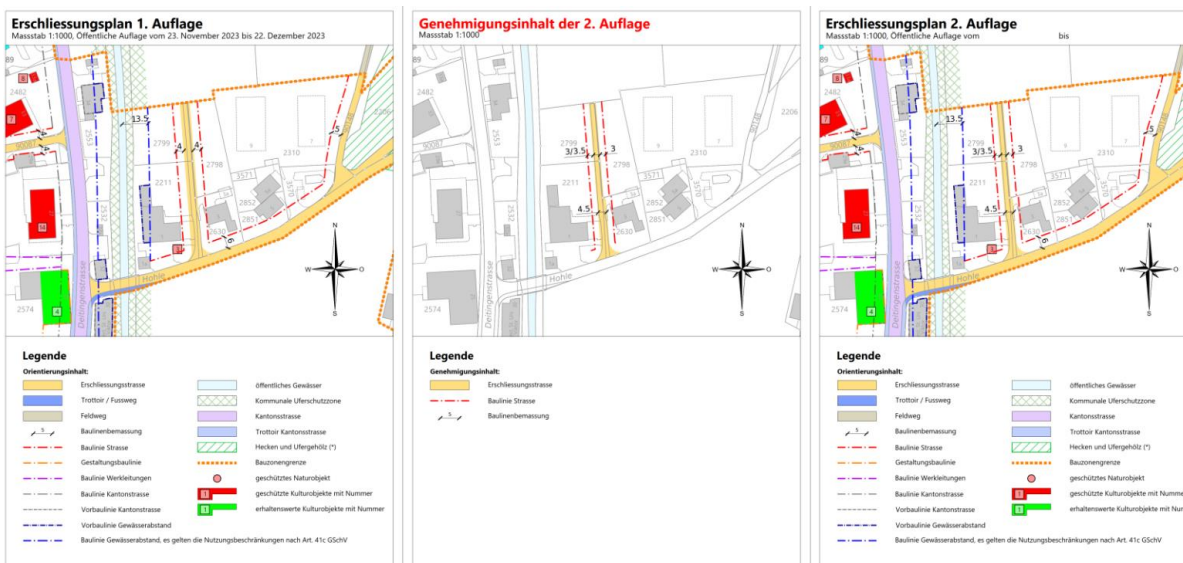
Die Linienführung des Ahornwegs wird auf Wunsch der Eigentümer-schaft angepasst und die Strasse mit der Signatur «Strassenraumgestaltung» überlagert. Damit wird sichergestellt, dass beim Ausbau des Ahornwegs der Strassenraum so gestaltet werden soll, dass der Weg «nur» als Sekundärzufahrt für das rück-liegende Quartier dient.  
Mitteilung an die Einsprecher über die 2. Auflage.



Änderungsplan

Einsprache 18

Um die Bebaubarkeit der Grundstücke GB Nr. 2798 und 2799 zu op-timieren und dennoch die Zufahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeu-gen auf das rückwärtige Grundstück sicherzustellen, wird die Stras-senbreite und Baulinie der Stichtrasse ab Hole angepasst., wird Mitteilung an Einsprecher über die 2. Auflage



Änderungsplan



Einsprache 19, 20

Das bestrittene kommunale Vorranggebiet für Natur und Landschaft bestand schon in der letzten Ortsplanung. Die Vorschriften wurden leicht angepasst, so dass wenn Eigentümer dies wünschen sie in allfälligen Vereinbarungen mit der Gemeinde für Landschaftliche mehr Spielraum erhalten.

Die Anpassungen werden im § 29 kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft ergänzt.

Abs. 1<sup>b</sup> Falls vom Bewirtschafter und/oder Grundbesitzer gewünscht, kann die Lage auch von im Plan bezeichneten Gebieten abweichen.

Abs 2<sup>c</sup> Massnahmen beruhen auf Freiwilligkeit der Bewirtschafter und/oder Grundbesitzer.

Mitteilung an die Einsprecher über die 2. Auflage.

Belastete Standorte werden in der Ortsplanung nur orientierend dargestellt. Allfällige Massnahme sind nicht Bestandteil der Ortsplanung. Auf die Einsprache wird nicht eingetreten.

## **14.7. 2. Öffentliche Auflage**

Die vom Gemeinderat aufgrund der Einsprachen beschlossenen Anpassungen der Gesamtrevision der Ortsplanung und dem Zonenreglement werden vom 30. Januar 2025 bis 3. März 2025 öffentlich aufgelegt.

## **14.8. Einsprachen 2. Öffentliche Auflage**

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

## **14.9. Beschwerden**

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

## **14.10. Genehmigung**

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

## **14.11. Inkrafttreten**

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

## **15. Anhang**

### **15.1. Weitere Dokumente**

Folgende Dokumente sind nachfolgend aufgeführt:

- Fassungsvermögen vor Revision
- Fassungsvermögen nach Revision
- Eingaben Mitwirkung
- Masterplan Zentrumsentwicklung
- Lärmgutachten Bahnhofstrasse