

Einwohnergemeinde
Neuendorf
Gesamtrevision der Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| 1. EINLEITUNG | 6 |
| 1.1. ALLGEMEINE WÜRDIGUNG | 6 |
| 1.2. REVISION DES EIDGENÖSSISCHEN RAUMPLANUNGSGESETZES (RPG) | 6 |
| 1.3. KANTONALER RICHTPLAN | 6 |
| 1.4. STAND PLANUNGS-AUSGLEICHSGESETZ (PAG) | 7 |
| 1.5. RÄUMLICHES LEITBILD NEUENDORF | 7 |
| 1.6. INFORMATION UND MITWIRKUNG | 7 |
| 1.7. DIGITALISIERUNG DER ORTSPLANUNG | 7 |
| 2. ORTSPLANUNGSREVISION | 9 |
| 2.1. AUSGANGSLAGE | 9 |
| 2.2. SIEDLUNG | 11 |
| 2.3. VERKEHR | 23 |
| 2.4. UMWELT | 24 |
| 2.5. LANDWIRTSCHAFT | 29 |
| 2.6. PLANUNGSINSTRUMENTE | 30 |
| 2.7. FAZIT UND WEITERES VORGEHEN | 39 |

Eingereichte Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Vorprüfung eingereicht:

Genehmigungsinhalt:

- Bauzonenplan Dorf 1:2'000
- Bauzonenplan Industrie 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan Industrie 1:1'000
- Erschliessungsplan Ortsteil Nord 1:1'000
- Erschliessungsplan Ortsteil Mitte 1:1'000
- Erschliessungsplan Ortsteil Süd 1:1'000
- Naturgefahnenplan 1:2'000
- Zonenreglement

Orientierungsinhalt:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Bauentwicklung Dorf 2010-2019 / Industrie 2000-2019 1:2'000
- Baulandreserven vor Ortsplanungsrevision 1:2'000
- Baulandreserven nach Ortsplanungsrevision 1:2'000
- Ortsplanungsrevision, Plan der Änderungen 1:2'000
- Plan der planungsbedingten Vorteile 1:2'000
- Konzept der Siedlungsentwicklung nach innen 2020: Quartieranalyse
- Siedlungsentwicklung nach innen, Bebauungsdichte / Ausbaugrad 1:2'000
- Siedlungsentwicklung nach innen Dorf / Industrie, Personendichte und Potenziale 1:2'000
- Räumliches Leitbild Neuendorf 2019 (Leitbild mit Leitbildplan)
- Naturinventar Neuendorf 2020 (Plan und Bericht) 1:5'000

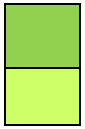
Vorbemerkung

Im nachfolgenden Vorprüfungsbericht werden nur Themen und Aspekte abgebildet, welche für die weitere Bearbeitung oder Überarbeitung relevant sind. Abgegebene Dokumente, welche im Vorprüfungsbericht keine Erwähnung finden, sind dennoch im Vorprüfungsprozess beurteilt worden und fliessen in die Gesamtwürdigung ein.

Vorprüfung Ortsplanung Neuendorf: Planungswegweiser ARP

| | | | |
|-------------|---|--|--|
| Allgemein | Einbettung der Ortsplanung Bezug zum Leitbild i.O., Aussagen zum Aggloprogramm aktualisieren, All-Gäu ist nicht erwähnt | Gesamtbetrachtung (räumlich, thematisch) gewährleistet | Verfahren und Terminplanung realistisch eingeschätzt, Mitwirkung nach der Vorprüfung geplant |
| | Genehmigungsunterlagen vollständig | Digitalisierung Nutzungsplandaten muss mit Genehmigung abgegeben werden | Verschiedene Konzepte/Inventare als gute Grundlage, Erkenntnisse fliessen aber noch zu wenig oder gar nicht ein; Umsetzung ISOS lückenhaft |
| Siedlung | Umsetzung ISOS fehlt: Ortsbildschutz, Kernrandzone, Gestaltungsbaulinien, Kulturobjekte, etc. | Eine generelle Gestaltungsplanpflicht ist nicht zweckmässig, spezifische Gestaltungsplanpflicht Roggenfeld hinterfragt, fehlende Zielvorgaben GB Nr. 56 | Neue Wohnzone und Kernzone vorgesehen; Richtplankriterien nicht erfüllt; Bedarf nicht nachgewiesen |
| | Einzonung Gewerbezone nicht genehmigungsfähig | Fehlende Nachweise zu zwei Umzonungen und eine nicht zweckmässige; Klärungsbedarf Umgang mit Spezialzonen | Aufhebung Reservezone Banacker, ansonsten Umgang mit Reservezonen korrekt |
| Landschaft | FFF von Einzonungen betroffen, keine Auseinandersetzung, keine Interessenabwägung möglich | Wald: Erarbeitung Waldfeststellungsplan und Festlegung Waldbaulinien | Gewässerräumausseidung: Geringfügiger Anpassungsbedarf |
| | Landschaft fehlende Auseinandersetzung bzgl. Landschaftsschutzzone/ISOS nördlich des Siedlungsgebietes Dorf | Naturobjekte: Prüfung kommunaler Schutz | |
| Verkehr | Mobilität Eine übergeordnete Strategie fehlt | Motorisierter Individualverkehr Thema Parkierung wird leider nicht behandelt; Übernahme privater Erschliessungen | Fuss- und Veloverkehr Empfehlungen zu einzelnen Abschnitten |
| | | | |
| Umwelt | Naturgefahren Ergänzungen Naturgefahr Wasser und Vorgaben zu bezüglich Oberflächenabfluss prüfenswert | Störfallvorsorge Raumplanungsbericht ergänzen | Lärm Korrekturen an Aufstufungen |
| | Belasteter Standort Abwägung mit Naturinventar/Hecke | Energie Empfehlungen der Energiefachstelle zur besseren Berücksichtigung des Themas im Zonenreglement | |
| Instrumente | Raumplanungsbericht Erläuterungen zu wesentlichen Fragen lückenhaft (Interessenabwägung) und teilweise nicht mit Planungsinstrumenten übereinstimmend | Zonenreglement Z.T. nicht recht- und/oder zweckmässige Bestimmungen | Gesamtplan / Zonenplan Einzelne Anpassungen |
| | Erschliessungspläne Einzelne Anpassungen | Baureglement Noch ausstehend | Planungsausgleichsreglement Vom BJD verfügt |

Legende zu Planungswegweiser:



recht- und zweckmässig

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen



Optimierungsbedarf / Empfehlungen

Genehmigungsvorbehalt

1. EINLEITUNG

1.1. Allgemeine Würdigung

Aus den umfangreichen Unterlagen wird deutlich, dass die Einwohnergemeinde Neuendorf mit dem begleitenden Planungsbüro einen intensiven Planungsprozess durchlaufen hat. Die Ortsplanung knüpft an das räumliche Leitbild an. Anschliessend wurden gute Grundlagen in Form von verschiedenen Konzepten erarbeitet, deren Erkenntnisse aber leider nicht überall nachvollziehbar in die Ortsplanung eingeflossen sind.

Aus Sicht Kanton weist die Planung noch Defizite in Bezug auf die Übereinstimmung mit den Beschlüssen des kantonalen Richtplans auf. Dies betrifft die Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen des Ortsbildes von nationaler Bedeutung, die Einzonungen und Umzonungen sowie die beiden Reservezonen Banacker und Stegacker.

1.2. Revision des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit die Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen. Dieses ist seit dem 1. Mai 2014 in Kraft. Der Kanton Solothurn hat seinen Richtplan an die neuen gesetzlichen Anforderungen angepasst.

Seit Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

Bezüglich der Beurteilung der Bauzonengrösse steht insbesondere Art. 15 Abs. 4 RPG im Vordergrund. Demnach kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

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

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt (vorliegend die Gemeinde Neuendorf), der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne

- die Ziele und Grundsätze der Raumplanung,
- die Anregungen aus der Bevölkerung,
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes und
- den Richtplan berücksichtigen,
- wie die Nutzungsreserven mobilisiert werden und
- wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung tragen.

1.3. Kantonaler Richtplan

Die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Behördenanhörung des Richtplandentwurfs 11/2012 haben dazu geführt, dass das Bau- und Justizdepartement eine Siedlungsstrategie als Grundlage für die Überarbeitung des Richtplans erarbeitet hat. Mit der Siedlungsstrategie wird die Bauzonengrösse der Gemeinden eingeschätzt und der Handlungsbedarf der Gemeinden für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen.

Im Richtplan wird das bestehende Siedlungsgebiet in seiner Grösse festgesetzt. Es dient der mittelfristigen baulichen Entwicklung von 20 bis 25 Jahren. Aufgrund unserer Grundlagen und Berechnungen reicht die vorhandene Bauzone im Kanton Solothurn für die nächsten 15 Jahre aus. Daher ist grundsätzlich keine weitere Ausdehnung der Bauzone mehr zulässig. Bestehende Reservezonen sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1. und S-1.2 zu berücksichtigen und umzusetzen. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanung allen Anforderungen gerecht wird.

Der Regierungsrat beschloss den kantonalen Richtplan am 12. September 2017 (RRB Nr. 2017/1557), der Bundesrat genehmigte ihn am 24. Oktober 2018. Damit ist der Richtplan für alle Behörden verbindlich.

1.4. Stand Planungsausgleichs-Gesetz (PAG)

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichs-Gesetz beschlossen. Das PAG ist seit dem 1 Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Die Gemeinde Neuendorf hat ein Planungsausgleichsreglement erarbeitet. Dieses wurde am 9. Juni 2022 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Im Reglement wird der Gemeinderat als zuständiges Organ bestimmt. Der Abgabesatz wurde auf 40 % festgelegt. Das Gesetz bzw. das kommunale Reglement sind auf die in der Planung vorgesehenen Änderungen anwendbar. Der Vollständigkeit halber sei darauf verwiesen, dass das Bau- und Justizdepartement BJD am 18. August 2022 die Einwohnergemeinden über neue Erkenntnisse zur Umsetzung des PAG ins Bild gesetzt hat. Wesentlich dabei: Sollte ein kommunales Reglement auch bei Aufzonungen den Ausgleich von Planungsvorteilen vorsehen, so wird dieses das BJD genehmigen, obschon das kantonale Recht den Ausgleich von Planungsvorteilen bei Aufzonungen gegenwärtig nicht vorsieht.

1.5. Räumliches Leitbild Neuendorf

Mit Schreiben vom 10. April 2019 haben wir uns zum räumlichen Leitbild von Neuendorf geäussert. Wir haben damals bei der Prüfung des räumlichen Leitbilds festgestellt, dass

- eine solide Grundlage besteht; die Verankerung von Leitsätzen für die Siedlungsentwicklung nach innen ausserordentlich begrüsst werden
- eine Übernahme von Leitideen zu allen Quartieren von der Strukturanalyse in das räumliche Leitbild fehlt
- der Fokus auf den bebauten Bauzonen liegt, weshalb bei der Prioritätensetzung Anpassungsbedarf besteht
- gemäss Einschätzung in der kantonalen Siedlungsstrategie die Bauzonen der Wohn- und Mischzonen ausreichend bemessen sind, dies sowohl für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im mittleren wie auch im hohen Szenario
- Einzonungen in der laufenden Generation von Ortsplanungen die absolute Ausnahme darstellen und die Siedlungsbegrenzung bedeutend enger zu fassen ist.

Das räumliche Leitbild wurde am 12. Dezember 2019 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

1.6. Information und Mitwirkung

Die Mitwirkung erfolgt im Anschluss an die kantonale Vorprüfung. Im Kapitel 9 des Planungsberichts werden die bisher im Prozess eingegangenen Begehren zusammenfasst und ausgewertet.

1.7. Digitalisierung der Ortsplanung

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG, BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat be-

schlossen (RRB Nr. 2016/2147, s. auch unter www.arp.so.ch). Spätestens mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form einzureichen.

Das Amt für Geoinformation finanziert die Datenerfassung der Gemeinden nach dem neuen Datenmodell mit max. 40 % (Kostendach Fr. 18'000.- inkl. MwSt.) pro Gemeinde bis Ende 2019 (RRB Nr. 2013/2064). Die Datenerfassung kann sowohl als Teil der Ortsplanungsrevision als auch unabhängig davon erfolgen. Auskünfte erteilt das Amt für Raumplanung, Valentin Burki. Die Einwohnergemeinde Neuendorf hat am 24. August 2017 und am 4. September 2019 ein weiteres Beitragsgesuch eingereicht. Am 10. September 2019 ist die Beitragszusicherung erfolgt. Es ist zu berücksichtigen, dass es nur eine Beitragszusicherung gibt.

2. ORTSPLANUNGSREVISION

2.1. Ausgangslage

2.1.1. Letzte Ortsplanungsrevision

Nach § 10 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Revision des Bauzonenplans und des Zonenreglements der Gemeinde Neuendorf wurde mit RRB Nr. 2010/323 vom 23. Februar 2010 genehmigt. Der aktuell rechtskräftige Gesamtplan sowie der Bauzonenplan «Industrie» stammen aus dem Jahr 2000 (RRB Nr. 985 vom 8. Mai 2000). Auf Grund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanung ist eine gesamthafte Überarbeitung angezeigt.

2.1.2. Richtplan, Zukunftsbild und Agglomerationsprogramm, regionale Konzepte

Im Raumkonzept Kanton Solothurn, welches die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton Solothurn bildet, ist Neuendorf dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugewiesen. Diese Räume liegen in der Nähe von urbanen Räumen, weisen aber noch einen ländlichen Charakter auf. Die Nutzungen sind durchmischt, der Fokus liegt aber stärker beim Wohnen als beim Arbeiten. Die Verkehrserschliessung ist gut, wenn auch mit tieferer Erschliessungsgüte als im urbanen Raum. Im agglomerationsgeprägten Raum liegt das Augenmerk darauf, die Siedlungsqualität zu verbessern und eine Siedlungsverdichtung anzustreben.

Neuendorf liegt im beitragsberechtigten Perimeter des Agglomerationsprogramms AareLand. Mit dem Programm Agglomerationsverkehr fördert der Bund in den Agglomerationen eine über den funktionalen Raum abgestimmte Raum- und Mobilitätsentwicklung. Damit sollen wesentliche Beiträge für eine integrale Entwicklung des Lebensraums geleistet werden. Die Agglomerationen erarbeiten auf der Basis eines Zukunftsbildes eine Entwicklungsstrategie für die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung und definieren konkrete Massnahmen, wobei der Bund kommunale und kantonale Massnahmen für Verkehrsinfrastrukturen mitfinanziert. Die Programme werden in sogenannten Generationen erarbeitet und beim Bund zur Prüfung eingereicht. Aktuell wird die 5. Generation erarbeitet (Einreichung 2025, Finanzierungsperiode 2028-2032).

Die Agglomeration AareLand liegt zwischen den grossen urbanen Räumen Zürich, Basel, Bern und Luzern. Mit den drei Zentren Aarau, Olten und Zofingen wird das polyzentrische AareLand vom Bund als "Agglomeration mit mehreren Kernstädten" klassifiziert. Der Beitragsberechtigte Perimeter des AareLands umfasst 49 Gemeinden mit insgesamt knapp über 250'000 Einwohnenden. Die Zentren und ihre umliegenden Räume verteilen sich auf drei Kantone (Aargau, Solothurn und Luzern) und grenzen direkt an zwei weitere Kantone (Basel-Landschaft und Bern). Das AareLand wird im Raumkonzept Schweiz - und damit z. B. im Sachplan Verkehr des Bundes - als eigener Handlungsraum definiert. Aufgrund dieser Ausgangslage ist die Zusammenarbeit im funktionalen Raum über politische Grenzen hinweg im AareLand von ganz besonderer Wichtigkeit. Das AareLand ist mittels der Autobahnen A1 und A2 sowie diverser Bahnlinien sehr gut erschlossen. Das aktuelle und prognostizierte Bevölkerungswachstum ist überdurchschnittlich. Gewässerräume, insbesondere die namensgebende Aare, der Unterlauf der Wigger, Suhre und der Dünnern, sowie die ersten Hügelketten des Jura (BLN-Gebiete) prägen das AareLand. Fünf Kernbotschaften definieren die Leitlinien für das Zukunftsbild AareLand 2040:

1. "Aare-Region" als Raum ohne Grenzen: von der interkantonalen zur gesamtreionalen Zusammenarbeit unter Einbezug der Gemeinden.
2. Starke und vernetzte "Aare-Zentren": Drei wirtschaftliche starke, attraktive und vernetzte Hauptzentren mit sichergestellter Erreichbarkeit.
3. Weiterentwickelte "Aare-Korridore": Konsequente Siedlungsentwicklung nach innen, auf Verkehrsträger abgestimmte Siedlungs- und Arbeitsplatzschwerpunkte und Grünzäsuren.
4. Aufgewertete "Aare-Landschaft": Attraktiver, flussgeprägter Naherholungsraum eines stark belasteten urbanen Entwicklungsraums des Schweizer Mittellandes.
5. Vernetzte "Aare-Mobilität": Verbesserte agglomerationsweite ÖV-Vernetzung, Schaffen von Velovorzugsrouten und konsequentes Verkehrsmanagement.

Das "Zukunftsbild AareLand 2040" zeigt auf, an welcher Siedlungs- und Landschaftsstruktur und an welchem Verkehrssystem sich die Agglomeration AareLand künftig orientieren möchte. Das Zukunftsbild 2040 übersetzt die Kernbotschaften in räumliche Elemente und verortet diese. Das Zusammenspiel der anzustrebenden Siedlungsstrukturen, Landschaften und Verkehrssysteme wird dargestellt.

Das Zukunftsbild definiert drei Raumtypen mit jeweils eigenen und abgestimmten Ziele der Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsentwicklung. Neuendorf wird dem Raumtyp Agglomerationskorridor zugeteilt: Durch klare Grünzäsuren abgegrenzte Siedlungsgebiete entlang der S-Bahn-Linien bzw. starker Buslinien und eine mittlere Dichte aufweisend; Wohnnutzung und im Wirtschaftsbereich starke Ausrichtung auf Industrie/Logistik/Gewerbe (Entwicklungsschwerpunkte). In Neuendorf sind aus der 2. Generation noch nachfolgende Massnahmen offen. Damit die vom Bund zugesicherten Beiträge nicht verfallen muss vor Baubeginn und bis spätestens Ende 2027 die Finanzierungsvereinbarung mit dem Bund geregelt werden:

- LV10A_M22.01 Umsetzung Radwegnetz: Ortseinfahrt Nordwesten, Neuendorf
- LV10A_M22.02 Umsetzung Radwegnetz: Mittelgäustrasse, Neuendorf.

Federführend bei diesen Massnahmen ist das Amt für Verkehr und Tiefbau.

Aus der 4. Generation kommen neu folgende Massnahmen hinzu:

- ÖV408.2 Neuendorf, Aufwertung Bushaltestellen
- ÖV408.3 Neuendorf, Neue Haltestelle Kreisschule Gäu.

Dies sind beides A-Massnahmen (Umsetzung 2024-2028) mit Federführung durch die Einwohnergemeinde.


Der Raumplanungsbericht ist bezüglich Agglomerationsprogramm nicht aktuell (s. S. 27).

Der Wachstumsraum Gäu/Untergäu umfasst 15 Gemeinden von Oensingen bis Wangen bei Olten und ist einer der dynamischsten Räume des Kantons Solothurn. In den letzten Jahren hat ein vergleichsweise hohes Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum stattgefunden. Es bestehen vielfältige Nutzungsansprüche und Infrastrukturen wie die Autobahnabschnitte A1 und A2, Industrie- und Gewerbebetriebe, diverse Logistik- und Einkaufszentren, Landwirtschaft, Grundwasserträger. Deshalb wurde beschlossen eine Test- und Syntheseplanung All-Gäu durchzuführen. Diese dauerte von Oktober 2020 bis Anfang 2022. Das Resultat umfasst einen Synthesebericht, welcher die Basis und den Orientierungsrahmen für die weitere Zusammenarbeit darstellt. Der Bericht weist keine Behördenverbindlichkeit auf und kann weiterentwickelt werden – er ist kein "statisches Instrument". Die Gemeindepräsidien und die Kantonsvertretungen haben sich zu einem fortführenden Austausch verständigt. Die nächste Gesamtkoordinationsitzung wird im Sommer 2023 stattfinden.

Der Raumplanungsbericht nimmt nicht Bezug zur Test- und Syntheseplanung, resp. Gesamtkoordination All-Gäu.

2.1.3. Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven

Die kantonale Siedlungsstrategie 2021 schätzt Neuendorf wie folgt ein:

| | | |
|--|---|--|
| Wohn-, Misch-, Zentrumszone bebaut/unbebaut: |  | Der Anteil unbebauter WMZ ist gering |
| Wohn-, Misch-, Zentrumszone Dichte: |  | Die Dichte ist besser als der Medianwert |
| Wohn-, Misch-, Zentrumszone Bauzonenbedarf: |  | Die Bauzone ist eher zu gross |
| Arbeitszonen bebaut/unbebaut |  | Der Anteil unbebauter AZ ist gering |

Es handelt sich dabei um eine erste, grobe kantonale Einschätzung der Einwohnergemeinde, die in der Ortsplanung genauer zu betrachten ist.

2.1.4. Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel

In Neuendorf leben 2'384 Personen (31.12.2022). Das mittlere Szenario, der mit RRB Nr. 2017/518 als Grundlage festgelegten kantonalen Bevölkerungsprognose, prognostiziert für 2035 rund 2'300 Einwohnerinnen und Einwohner. Damit liegt die aktuelle Bevölkerungszahl von Neuendorf bereits um fast 100 Personen über dem für 2035 prognostizierten Wert.

Die Einwohnergemeinde hat in ihrem räumlichen Leitbild ein Bevölkerungsziel von rund 2'450 Personen im Jahr 2040 bzw. 2'375 Personen im Jahr 2035 festgelegt. Letzteres entspricht ungefähr dem mittleren Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose. Aufgrund des generellen, anhaltenden hohen Bevölkerungswachstums in den Gäuer Gemeinden ist es wahrscheinlich, dass das im räumlichen Leitbild angestrebte Wachstum 2040 ebenfalls übertroffen wird.

2.2. Siedlung

2.2.1. Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen

Im Kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

S-1.1.16

Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die entsprechenden Massnahmen aus.

S-1.2.1

Die Gemeinden bezeichnen ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei achten sie auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter.

S-1.2.7

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen

S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte,utzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Siedlungs- und Quartieranalysen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde eine ausführliche "Quartieranalyse" (Strategie Innenentwicklung) erarbeitet, welche neben der Ermittlung der bestehenden Siedlungsstruktur insbesondere auch quartierspezifische Strategien für die langfristige Entwicklung aller Ortsteile sowie Massnahmen für deren quartierverträgliche Umsetzung definiert. Dieses Siedlungsentwicklungskonzept bildet eine wichtige Grundlage. Aus ihr können und sollen entsprechende Regelungen oder Festlegungen in die raumplanerischen Instrumente (oder andere Massnahmen) abgeleitet werden.

Dank der Einteilung der Gemeindeteile nach dem ISOS ist die systematische Auseinandersetzung nachvollziehbar und lesbar. Leider sind die konkreten Hinweise im Fliesstext nicht direkt sichtbar.

Aus Sicht Fachstelle Heimatschutz sind die abgebildeten Referenzbilder unpassend (S. 40, Zusatznutzungen in Gartenflächen). Sie haben keinen ortsbaulichen Bezug (Material, Stellung, Form usw.) und vermitteln ein unrealistisches Bild: u.a. ist auf den Bildern der Kontext Wald, was nicht dem Kontext Quartier 4 entspricht. Die Bilder sollten gelöscht werden. Wenn Referenzbilder verwendet werden sollen, dann aufgrund fundierter Recherche historischer Stöckli-Bauten.

Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen in den Schlüsselgebieten

Im Raumplanungsbericht, Kap. 7.9 wird das Ortsbild von nationaler Bedeutung als wichtige Grundlage erwähnt. Es werden jedoch konkrete Umsetzungen (z. B. gestalterische Vorgaben usw.) in der Ortsplanung vermisst.

Gemäss dem Raumplanungsbericht, S. 125 wurden im Rahmen der Ortsplanung und auf Basis der erarbeiteten Grundlagen (Analysen) quartierspezifische Massnahmen betreffend Verdichtungspotentiale

verbindlich in den Nutzungsplänen bzw. im Zonenreglement umgesetzt. Welche konkreten Massnahmen sind dies? In den Unterlagen konnten wir nicht eindeutig erkennen, welche konkreten Massnahmen gemäss der Quartieranalyse umgesetzt wurden.

Ebenso ist im Raumplanungsbericht, S. 43 dargelegt, dass Inputs zu den drei spezifische Fokusgebieten (Dorfkern / Begegnungsort, Dorfstrasse - Werdstrasse, Ortsdurchfahrt) in die Planungsinstrumente übernommen wurden. Dabei sind die konkreten Massnahmen nicht erwähnt, resp. ersichtlich und es werden die Darlegung der erwähnten Interessen der Planungsbehörde und die Interessensabwägung vermisst. Insbesondere bezüglich Umgang Ortsdurchfahrt fehlen konkrete Leitgedanken, Absichten und festgelegte Rahmenbedingungen (s. weiter unten Gestaltungsbaulinien). Dies sollte nachgeholt werden, insbesondere sind die ISOS-Empfehlungen (s. S. 9 ISOS-Objektblatt) einzubeziehen, wie z. B. zu den Hofplätzen und zur Strasse (eher Rückbau als Ausbau): "Eine weitere Verbreiterung erträgt der Strassenraum nicht. Die Übergänge von Fahrbahn, Strassenrand und Hofplätzen sollten baulich weder hart noch eintönig, sondern fliegend und variationsreich bleiben. (...)"

Im Raumplanungsbericht (S. 129 und 131) wird dargelegt, dass die bereits bestehende Zentrumszone am östlichen Siedlungsrand (mit Gestaltungsplanpflicht) mit der vorliegenden Revision bestätigt wird. Im Bauzonenplan konnten wir keine Zentrumszone vorfinden.

Es werden zwei neue Gestaltungsplanpflichten festgelegt. Gemäss dem Raumplanungsbericht, S. 128 und S. 129 werden für zwei grösstenteils bereits bebauten Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Ein Gebiet ist jedoch noch gänzlich unbebaut (Bifang Nord). Dies ist im Raumplanungsbericht zu präzisieren. Zu den beiden Gestaltungsplanpflichten äussern wir uns bei den entsprechenden vorgesehenen Anpassungen der Grundnutzung.

Landwirtschaftliche Kernzone

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan sind einige Grundstücke der landwirtschaftlichen Kernzone zugeordnet. Langfristig wird beabsichtigt, dass keine landwirtschaftlichen Kernzonen mehr definiert werden. Solange diese jedoch explizit noch im Planungs- und Baugesetz PBG geregelt sind, können die landwirtschaftlichen Kernzonen beibehalten werden. Es ist zu berücksichtigen, dass kein Zusammenhang zu Weilerzonen besteht, obwohl diese im gleichen Paragraphen (§ 34^{bis} PBG) genannt sind. Die landwirtschaftlichen Kernzonen bezwecken die Sicherung von bestehenden aktiven Landwirtschaftsbetrieben im Ortskern, während dem Weilerzonen Gebäudegruppen ausserhalb des Dorfkerns darstellen. Die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Kernzonen ist jedoch nur bei aktiven Landwirtschaftsbetrieben zulässig. Ob dies geprüft wurde geht aus den Unterlagen nicht hervor. Dies ist entsprechend darzulegen. Sollte es Fälle geben, bei denen kein aktiver Landwirtschaftsbetrieb mehr besteht, wäre eine Zuweisung zur Kernzone zu prüfen. Des Weiteren ist zu prüfen, ob wichtige Grünflächen zur Freihaltezone zugewiesen werden sollten. Beim Grundstück GB Nr. 269 besteht eine grosse unbebaute Fläche. Eine Beibehaltung der landwirtschaftlichen Kernzone entspricht wohl nicht dem Zweck der Zone. Ggf. wäre eine Freihaltezone zielführender.

Die landwirtschaftliche Kernzone ist eine eingeschränkte Bauzone. Bei einer allfälligen Zuweisung zur Kernzone wäre bezüglich Planungsausgleich ein Abgabetatbestand vorhanden. Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Kernzone liegt kein Abgabetatbestand vor, da keine Veränderung und bereits heute eine eingeschränkte Bauzone vorliegt. Entsprechend sind die Ausführungen im Raumplanungsbericht, S. 82 anzupassen. Im Zonenreglement ist der Verweis "unter Vorbehalt von § 34^{bis} PBG" (ehemals § 37^{ter} PBG) anzupassen.

Umzonung von Freihaltezone zu landwirtschaftlicher Kernzone, Grundstücke GB Nrn. 248 und 250
Teilflächen der Grundstücke GB Nrn. 248 und 250 sollen von der Freihaltezone zur landwirtschaftlichen Kernzone umgezont werden.

Bereits heute ragen Bauten und Anlagen der beiden Grundstücke zur Freihaltezone hinaus (in der Freihaltezone sind Bauten nicht zulässig). Gemäss dem Raumplanungsbericht, S. 90 soll durch den Bau einer Remise die Zonengrenze beim Grundstück GB Nr. 250 verschoben werden. Die geplante Remise ist aufzuzeigen, resp. der Nachweis ist zwingend zu erbringen. Erst dann ist darauf gestützt eine enge Abgrenzung zu definieren. Beim Grundstück GB Nr. 248 ist die Veränderung im Raumplanungsbericht nicht dokumentiert und demnach ist auch keine Begründung enthalten. Dies ist entsprechend nachzuholen, damit die Planungsmassnahme nachvollzogen werden kann.

Umzonung Roggenfeld, Grundstück GB Nr. 534

Das Grundstück GB Nr. 534 soll von der 2-geschossigen Wohnzone zur Gewerbezone mit Wohnnutzung umgezont werden. Überlagernd ist eine neue Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Gemäss der

Strategie Innenentwicklung wird im Gebiet Husmatten-Roggenfeld (Quartier 2) im Handlungsgebiet der bestehenden Gewerbenutzung die Veränderungsstrategie Umstrukturieren gesehen. Dies bedeutet, dass dieses Gebiet langfristig mit öffentlichen Nutzungen und Wohnnutzungen entwickelt werden soll. Mit der Erweiterung an Gewerbezone wird dieser Strategie nicht entsprochen. Gemäss dem Raumplanungsbericht, S. 91 wird dies damit begründet, dass das Areal bereits heute gewerblich genutzt wird. Aus unserer Sicht werden damit die Rahmenbedingung zur Erreichung der Strategie verschlechtert. Es besteht eine rechtskräftige Wohnzone, womit künftige gewerbliche Veränderungen ausgeschlossen werden. Damit besteht eine bessere Ausgangslage der räumlichen Gesamtstrategie näher zu kommen. Wir erachten deshalb diese Umzonung nicht als zweckmässig. Überlagernd wird die Gestaltungsplanpflicht Allmend (Grundstück GB Nr. 534) festgelegt. Dies aufgrund der teilweisen gewerblichen Nutzung, dem tiefen Ausbaugrad, den Nutzungskonflikten mit den in der Nähe liegenden Schulanlagen, der Übergänge zur angrenzenden Freihaltezone sowie Empfehlungen aus der Siedlungsstrategie nach innen als Handlungsgebiet. Letzterem Argument und der gewerblichen Nutzung kann aus obengenannten Gründen nicht ganz gefolgt werden. Ebenso stellt sich die Frage, ob die Verkehrssicherheit (Schulanlagen) anstelle eines Gestaltungsplanes nicht mit der rechtskräftigen Grundnutzung besser gewährleistet werden kann. Gemäss der Besprechung des im Entwurf vorliegenden Vorprüfungsberichts vom 15. Mai 2023 halten wir an den obengenannten Ausführungen fest. U. E. wäre es zielführender an der bisherigen Strategie festzuhalten und detailliertere Vorgaben in der Grundnutzung oder mit einer überlagernden Festlegung zu definieren. Dies betrifft insbesondere auch die Verkehrssicherheit.

Umzonung Teilfläche, Grundstück GB Nr. 664

Eine Teilfläche dieses Grundstückes soll von der trennenden Grünfläche zur 2-geschossigen Wohnzone umgezont werden. Diese Umzonung ist im Raumplanungsbericht nicht dokumentiert (lediglich in der Abbildung Nr. 13 bezeichnet). Dies ist zu ergänzen.

Umzonung von Kernrandzone zu 2-geschossiger Wohnzone, Grundstücke GB Nrn. 58, Teilflächen 57, 1110 und 1111

Die Umzonung ist im Raumplanungsbericht nicht dokumentiert. Aufgrund des Ortsbildes von nationaler Bedeutung und der Lage zwischen der Kernzone und dem Mittelgäubach erachten wir die Umzonung eher als kritisch. Die entsprechenden Überlegungen können aufgrund der fehlenden Dokumentation nicht nachvollzogen werden.

Beibehaltung Kernzone Teilfläche Grundstück GB Nr. 247

Was wird mit dem Streifen der Kernzone in der Umgebung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bezweckt?

Gewerbezone / Gewerbezone mit Wohnnutzung

Die Umzonung des Grundstückes GB Nr. 460 von der Gewerbezone mit Wohnnutzung zur reinen Gewerbezone ist im Raumplanungsbericht nicht dokumentiert. Damit würde eine Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 287 in diesem Gebiet isoliert in der Gewerbezone mit Wohnnutzung verbleiben. Mit Blick auf das Gesamtareal ist für uns eine isolierte Betrachtung einer Teilfläche eines Grundstückes nicht nachvollziehbar.

Spezialzone Pferdesport

Zu dieser Zone bestehen zwei rechtskräftige Gestaltungspläne. Gemäss dem Teilzonenplan und Gestaltungsplan "Pferdezentrum Melliger Spezialzone (Sportzone) GB Nr. 26" wird geregelt, dass wenn die hier festgelegte Sondernutzung aufgegeben wird, ist das Areal wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Es handelt sich hierbei um einen Betrieb von regionaler Bedeutung mit gewerblicher Nutzung. U. E. müsste demnach diese Zone einer eingeschränkten Bauzone mit Rückbaupflicht zugewiesen werden. Zudem ist in der entsprechenden Zonenbestimmung (§ 23 ZR) die Zulässigkeit der Reithalle nicht geregelt (diese decken lediglich die Anlagen, nicht aber die Bauten ab).

Spezialzone für Spiel- und Erholungsanlagen

Heute besteht in diesem Gebiet eine Minigolfanlage. Wie ist der aktuelle Stand? Wird die Anlage weiterbetrieben? Nach unserer Lesart handelt es sich vorliegend um eine Freizeitanlage. Diese soll als solche genutzt werden können und wird grundsätzlich für Spiel- und Erholungssuchende sehr begrüsst. Auch wenn künftig die Minigolfanlage nicht mehr bestehen würde, könnte die Fläche im Sinne einer anderweitigen Spiel-/Erholungsanlage genutzt werden. Sollte sich jedoch niemand darum kümmern und keine andere solche Nutzung gefunden werden, wäre aus unserer Sicht ein entsprechender Rück-

bau vernünftig, damit keine Brache entsteht. Ausserdem soll gemäss § 24 Abs. 3 ZR in dem im Bauzonenplan dargestellten Bereich ein Ersatzbau gemäss der 2-geschossigen Wohnzone ermöglicht werden. Es ist unklar in welchem Zusammenhang ein Wohngebäude stehen soll. Zudem sollen gemäss § 24 Abs. 2 ZR betriebsnotwendige Wohnungen zulässig sein. Unklar ist, weshalb dies bei einer Spiel- und Erholungszone erforderlich sein soll. Aus den genannten Überlegungen wäre ggf. die Zuweisung der gesamten Fläche zu einer weiteren Nutzungszone nach Art. 18 Raumplanungsgesetz RPG mit Rückbaupflicht angezeigt. In diesem Falle müsste die Zuständigkeit geklärt werden. Um dies abschliessend beurteilen zu können, fehlt uns die Darlegung der aktuellen Überlegungen der Einwohnergemeinde zu diesem Areal.

An der Besprechung des im Entwurf vorliegenden Vorprüfungsberichts vom 15. Mai 2023 wurde seitens Vertretungen der Einwohnergemeinde dargelegt, dass das ehemalige Bauernhaus für die Anlagenbetreiber erweitert werden können soll. Gemäss Einschätzung der Gemeindevertretungen ist der Zustand des Gebäudes zudem baufällig, weshalb die Baute im Sinne einer 2-geschossigen Wohnzone erweitert werden können soll. Für die Nachvollziehbarkeit sind die Überlegungen der Einwohnergemeinde im Raumplanungsbericht darzulegen. Aus vorstehenden Überlegungen ist eine weitere Nutzungszone nach Art. 18 RPG zielführend für die Minigolfanlage. Entsprechend würde eine Verknüpfung zur Wohnzone, resp. Ausnahmeregelung an diesem Ort nicht der gleichen Strategie entsprechen. Einer Entwicklung im Rahmen der bestehenden Bauten wäre hier u. E. zielführender und nachvollziehbarer, indem ein erhaltenswertes Kulturobjekt definiert würde, was Möglichkeiten innerhalb des bestehenden Volumen ergäbe. Damit würde am Bestand und dem Ort Rechnung getragen. Bei einem erhaltenswerten Kulturobjekt kann insbesondere ein Unterabstand zur Strasse beibehalten werden.

Siedlungsqualität

Im Raumplanungsbericht (u.a. S. 117, 127, 129, etc.) werden die 2-geschossigen Wohnzonen W2a und W2b erwähnt. In den Planungsinstrumenten ist diese Differenzierung jedoch nicht vorhanden. Eine entsprechende Differenzierung würde sehr begrüsst um das Verdichtungspotential differenziert, d.h. an geeigneter Lage auszuschöpfen. Insbesondere wurde in der Quartieranalyse ebenso eine Differenzierung vorgenommen.

Ortsbild

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ist Neuendorf ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Der Ortsbildschutz ist auch im kantonalen Richtplan festgelegt. Gemäss dem Planungsgrundsatz S-2.1.1 nehmen Kanton und Gemeinden ihre Verantwortung für den Ortsbildschutz wahr. Sie berücksichtigen bei den raumwirksamen Tätigkeiten insbesondere das ISOS. Des Weiteren bestehen folgende Planungsaufträge: S-2.1.3: Die Gemeinden prüfen bei der Ortsplanung, ob die Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes genügen. Sie passen bei Bedarf ihre Nutzungspläne und Zonenreglemente im ordentlichen Verfahren den neuen und veränderten Verhältnissen an. Sie berücksichtigen dabei, dass in der Regel eine angemessene Entwicklung in zeitgemässer Architektur von hoher Qualität möglich sein soll.

Dem Ortsbildschutz kommt also in Neuendorf eine spezielle und sehr wichtige Bedeutung in der Ortsplanung zu. Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung hat Neuendorf keine Ortsbildschutzzone ausgewiesen und keine schützens- und erhaltenswerte Kulturobjekte definiert (s. Bemerkungen weiter unten). Gemäss dem kantonalen Richtplan (s. Ausgangslage, S-2.1) ist das Ortsbild für die Identifikation der Einwohner mit ihrer Ortschaft wichtig. Deshalb schützen Kanton und Gemeinden namentlich auch Ortsbilder. Sie treffen entsprechende Massnahmen durch die Festlegung von Schutzzonen oder durch den Erlass von Schutzverfügungen. Die Gemeinden haben diese Aufgabe mit den Ortsplanungen durch das Ausscheiden von Kern- und Ortsbildschutzzonen zu erfüllen.

Die Sicherung des Ortsbildes erfolgt bei vorliegender Planung v.a. durch die Zonenvorschriften der Kernzonen und Kernrandzonen. Gemäss § 17 Abs. 3 ZR kann für den Ausbau schützenswerter altrechtlicher Bauten innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens die kommunale Baubehörde Ausnahmen von den Bestimmungen über die Geschosshöhe bewilligen. Hier stellt sich die Frage, um welche konkrete Gebäude es sich hierbei handelt (s. auch Bemerkungen zu Kulturobjekte / Bauinventar weiter unten)? Nach welchen Kriterien werden die Gebäude ausgewählt, resp. wie wird eine einheitliche Beurteilung gewährleistet? Wer ist konkret für die Einschätzung zuständig (kommunale Baubehörde), die Baukommission?

Damit zu den Kulturobjekten eine transparente und einheitliche Beurteilung und Behandlung möglich ist, wäre es u.E. zweckmässig, in einem ersten Schritt ein Bauinventar zu erarbeiten (s. Vorgehen dazu weiter unten, unter Kulturobjekte). Auf Basis des Inventars könnten die Kulturobjekte mit der Abgrenzung der Kernzone abgeglichen werden. Stellt sich heraus, dass diese nicht deckungsgleich ist,

sollte eine Ortsbildschutzzone definiert werden. Insbesondere wäre eine Ortsbildschutzzone aufgrund des Ortsbildes von nationaler Bedeutung angebracht um dessen Stellenwert zu unterstreichen.

An der Besprechung des im Entwurf vorliegenden Vorprüfungsberichts vom 15. Mai 2023 wurde seitens Vertretungen der Einwohnergemeinde dargelegt, dass heute im Baubewilligungsverfahren bereits eine entsprechende Auseinandersetzung mit den Einzelobjekten im Ortsbildes erfolgt. In der heute rechtskräftigen Ortsplanung sind allerdings keine schützens- und erhaltenswerte Kulturobjekte definiert. Bei Anfragen zu Objekten wurde jeweils auch das Amt für Raumplanung, Fachstelle Heimatschutz einbezogen. Die Bemerkungen und Hinweise sind hilfreich für die Einwohnergemeinde und wurden dann im weiteren Prozess entsprechend berücksichtigt. Mit diesem nicht restriktiven Ansatz wurden gemäss Einschätzung der Einwohnergemeinde in der Vergangenheit gute Erfahrungen gesammelt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Zonenvorschriften zur Kernzone bereits sehr detailliert formuliert sind.

Diese Überlegungen sind im Raumplanungsbericht nicht dokumentiert, weshalb die Strategie bisher nicht nachvollziehbar ist. Wir weisen auf die Bemerkungen zu § 4, § 17, § 46 (S. 31), wobei eine Stellungnahme der Fachstelle Heimatschutz nur noch in Ausnahmefällen möglich sein soll. Ziel ist, dass die Einwohnergemeinde eine eigene fachliche Beurteilung vornimmt. Für eine transparente und einheitliche Beurteilung gegenüber Grundeigentümern ist aus unserer Sicht eine nachvollziehbare Grundlage dienlich (z. B. Bauinventar, Gewichtung der Objekte). Die Bestimmungen zu schützens- und erhaltenswerten Kulturobjekten sind üblicher Weise weiterführender als die Vorgaben zur Kernzone (s. S. 16). So wird beispielsweise konkret auf die Stellung und das Volumen (Proportionen, Geschoszahl, Fassadenflucht, Firstrichtung) Bezug genommen oder ein Abbruch u. a. nur dann in Erwägung gezogen, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist.

Gemäss § 17 Abs. 3 ZR eine Überschreitung der Überbauungsziffer zulässig, sofern die Einhaltung der Überbauungsziffer eine Härte bedeutet. Was heisst dies konkret, wann liegt eine "Härte" vor? Es braucht hier eine nachvollziehbare Definition.

Wir begrüssen die Vorgaben zum Gebiet mit besonderen Bestimmungen (Grundstücke GB Nrn. 262 (Teilparzelle), 264 (Teilparzelle), 266, 267, 512 und 1143). Wir gehen davon aus, dass diese neuen Bestimmungen auf Basis des räumlichen Leitbildes (Verdichtungsgebiet) und der Strategie Innenentwicklung (Quartieranalyse) ergänzt wurden. Wurden diese auch aufgrund der Planungszone "Werdstrasse" erarbeitet? Woher stammen die Detailvorgaben? Wäre ggf. ein Qualitätsverfahren sinnvoll?

Gemäss dem Raumplanungsbericht, S. 130 wurde im Rahmen der Quartieranalyse ein Zonierungsmodell erarbeitet. Die Zonierung im Bereich des Dorfkernes wurde mit der Kernzone, 2-geschossigen Wohnzone W2a sowie der Hostettzone umgesetzt. Im Zonenplanung finden wir jedoch diese Differenzierung nicht vor, es besteht lediglich eine 2-geschossige Wohnzone und eine Hostettzone ist nicht vorhanden. Wir bedauern, dass hier keine Differenzierung vorgenommen wurde.

Gestaltungsbaulinien

Gestaltungsbaulinien ermöglichen die Lage und Umrisse von Bauten zu definieren. Gemäss dem Raumplanungsbericht, S. 130 wurde der Strassenraum mit Gestaltungsbaulinien in den Erschliessungsplänen definiert. Jedoch sind in den vorliegenden Erschliessungsplänen keine Gestaltungsbaulinien enthalten. Damit ist die so wertvolle Struktur in Neuendorf nicht gesichert (s. ISOS-Dokumentation, Strategie Innenentwicklung usw.). Der formulierte Leitsatz zu Ortsbild und Siedlungsqualität (15.1 Räumliches Leitbild, S. 13) wird damit auch nicht erfüllt ("Sicherung Fortbestand wertvolle Objekte und Dorfpartien").

Gemäss § 1 Abs. 3 schützt das Planungs- und Baugesetz PBG Ortschaften, Landschaften und Kulturdenkmäler vor Beeinträchtigungen. § 36 Abs. 1 PBG: Die Einwohnergemeinden sollen namentlich folgende Gebiete als Schutzzonen ausscheiden: a) Ortsbilder, historische Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler mit ihrer Umgebung. § 119 Abs. 1 PBG: Der Kanton und die Gemeinden treffen Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz. Abs. 3: Die Massnahmen des Heimatschutzes umfassen namentlich den Schutz von Landschafts-, Orts- und Strassenbildern, von zeitgenössischen und geschichtlich wertvollen Bauten und Bauteilen und Aussenräumen, von Natur- und Kulturdenkmälern und von Aussichtspunkten und historischen Stätten. Dabei ist auf eine angemessene Entwicklung neuzeitlicher Architektur und Aussenraumgestaltung von hoher Qualität Rücksicht zu nehmen.

Entlang der Dorfstrasse legen wir deshalb der Gemeinde nahe, die Bauten, resp. deren Setzung mit Gestaltungsbaulinien zu sichern. Die Grundlage für die Festlegungen ist bereits in der ISOS-Dokumentation vorhanden, darin sind die relevanten Fassadenteile definiert.

Kulturobjekte

Es wurde leider kein Bauinventar als Grundlage erstellt. Zu einer besseren Einschätzung des Baubestands würde sich in Ergänzung zur bereits vorgenommenen Quartieranalyse die Erarbeitung eines Bauinventars anbieten. Bausubstanz – und damit Identität – kann nur gesichert werden, wenn es geschützt wird und der sorgsame Umgang geklärt wird.

Ein Bauinventar erfasst den wesentlichen Baubestand einer Gemeinde nach anerkannten Fachkriterien. Darin werden u.a. die wesentlichen Merkmale von Bauten und deren Umgebung in Text und Bild beschrieben. Diese Grundlage ermöglicht der Gemeinde eine fundierte Beurteilung von Baugesuchen, dies unabhängig davon, welche Bauten eine Einstufung (erhaltenswert, schützenswert, geschützt) aufweisen. Im Rahmen einer künftigen Ortsplanung kann das Inventar auch als (aufwärtskompatible) Grundlage dienen, um allfällige Einzel-Einstufungen anzupassen und/oder auszubauen. Die Erstellung eines Bauinventars muss nicht zwingend zeitgleich mit der Ortsplanungsrevision erfolgen. Die darin gewonnenen Erkenntnisse beeinflussen eine Ortsplanung aber positiv. Zur erstmaligen Erstellung eines solchen Inventars kann die Gemeinde bei der kantonalen Denkmalpflege einen Unterstützungsbeitrag beantragen. Voraussetzung für das Gutheissen ist, dass ein Bauinventar auf fachlich anerkannten Kriterien beruht und von dafür qualifizierten Personen erarbeitet wird.

Aufgrund einer internen Begehung des Dorfes und nach eingehendem Studium des im ISOS (Inventar der nationalen Ortsbilder der Schweiz) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführten Dorf Neuendorf, schlägt die kantonale Denkmalpflege die Kategorisierung nachfolgender Gebäude und Objekte vor. Es handelt sich dabei um Baukörper, welche sowohl durch ihren Charakter und Ausdruck als auch als Bestandteil des Ortsbildes von sehr grossem Wert sind. Sie prägen das Dorf- bzw. Landschaftsbild und sind für Neuendorf identitätsstiftend. Die Objekte sind in den Plänen mit der entsprechenden Farbe (schützenswert = blau; erhaltenswert = grün) zu kennzeichnen:

Schützenswert:

- Dorfstrasse 32/32a, GB-Nr. 73, bäuerlicher Vielzweckbau von 1807 mit Nebenbauten
- Dorfstrasse 65, GB-Nr. 62, bäuerlicher Vielzweckbau mit Scheune von 1689/1808
- Dorfstrasse 153, GB-Nr. 262, bäuerlicher Vielzweckbau
- Neustrasse 1, GB-Nr. 56, Saalbau zu Gasthof Ochsen
- Umgangweg 17, GB-Nr. 56, Ochsen-Scheune (eine kantonale Unterschutzstellung ist unbedingt zu prüfen)
- Wolfwilerstrasse, Steinkreuz Waldeingang, GB-Nr. 293

Erhaltenswert:

- Dorfstrasse 12, GB-Nr. 38, bäuerlicher Vielzweckbau
- Dorfstrasse 14, GB-Nr. 39, bäuerlicher Vielzweckbau von 1873
- Dorfstrasse 44/44b, GB-Nr. 76, bäuerlicher Vielzweckbau von 1826
- Dorfstrasse 46b/46c, GB-Nr. 77, bäuerlicher Vielzweckbau von 1870
- Dorfstrasse 81, GB-Nr. 66, bäuerlicher Vielzweckbau
- Umgangweg 29, GB-Nr. 255, Wohnhaus
- Werdstrasse 36, GB-Nr. 364, bäuerlicher Vielzweckbau
- Wolfwilerstrasse 2, GB-Nr. 42, bäuerlicher Vielzweckbau
- Wolfwilerstrasse 6, GB-Nr. 43, bäuerlicher Vielzweckbau von 1850

Weiter möchten wir dringend darauf hinweisen, dass in Neuendorf eine grosse Anzahl noch ursprünglicher Steinbogenbrücken über den Mittelgäubach vorhanden sind. Diese gilt es in ihrer Eigenart unbedingt zu erhalten. Wir empfehlen daher diese als schützenswert einzustufen:

- Brücke entlang Umgangweg 1 (Koordinaten 2'626'885 / 1'239'129)
- Brücke eingangs Umgangweg (Koordinaten 2'626'924 / 1'239'131)
- Brücke mittig Umgangweg (Koordinaten 2'626'977 / 1'239'170)
- Brücke ausgangs Umgangweg (Koordinaten 2'627'095 / 1'239'213)
- Brücke entlang Härkingerstrasse west (Koordinaten 2'627'855 / 1'239'401)
- Brücke entlang Härkingerstrasse ost (Koordinaten 2'627'927 / 1'239'435).

Die entsprechenden Zonenvorschriften zu den Klassierungen "erhaltenswert" und "schützenswert" sind im Zonenreglement zu formulieren. Nachstehend ein Vorschlag, welcher in verschiedenen Gemeinden umgesetzt wurde.

Schützenswerte Kulturobjekte

Abs. 1: Schützenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die sowohl als Einzelobjekt (Eigenwert) als auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind.

Abs. 2: Ziel ist es, sie in ihrer Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen), äusseren Erscheinung und ihre historische Bausubstanz im Äusseren wie auch im Inneren möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr.

Abs. 3: Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.

Erhaltenswerte Kulturobjekte:

Abs. 1: Erhaltenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, denen als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.

Abs. 2: Ziel ist es, diese in Stellung und Volumen (Proportionen, Geschosszahl, Fassadenflucht, Firstrichtung) sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung möglichst ungeschmälert zu erhalten.

Abs. 3: Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.

Gestaltungsplanpflicht

Gemäss § 3 Abs. 2 Zonenreglement ZR soll für die Industriezone eine generelle Gestaltungsplanpflicht gelten. Davon raten wir in aller Deutlichkeit ab. Das Instrument Gestaltungsplan ist grundsätzlich an einem spezifischen Ort einzusetzen. Zusätzlich sind grundsätzlich konkrete Zielvorgaben zu definieren. Es geht einerseits darum, der Grundeigentümerschaft frühzeitig bekannt zu geben, welche Anforderungen an sie gestellt werden. Andererseits kann damit auch die Überprüfung der mit der Ortsplanung verfolgten Ziele in die konkrete Gestaltungsplanung gewährleistet werden. Bei den bereits vielen rechtskräftigen Gestaltungsplänen zeigt sich, dass übergeordnete Leitgedanken fehlen. Insbesondere grosszügige (und arealübergreifende) Grünraumkorridore, Aufenthaltsbereiche oder auch ökologische und vernetzte Flächen sind Themen, die nicht erst bei der Erarbeitung des einzelnen Gestaltungsplans angegangen werden sollten. Die Anforderungen an Gestaltungspläne sind u.a. in § 44 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes festgehalten: "Die Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen." Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, muss eine übergeordnete Leitidee entwickelt werden bzw. vorhanden sein. Diese Leitideen sind im Zonenreglement festzuhalten und im Zonenplan entsprechend zu sichern (z. B. mit einer überlagerten Schraffur für die Grünraumkorridore). Damit werden die wichtigsten Anliegen an den jeweiligen Ort festgehalten, was eine identitätsstiftende Planung ermöglicht. Grundlage für die Formulierung der Vorgaben bildet u.a. die Quartieranalyse. Zusammengefasst erachten wir eine generelle Gestaltungsplanpflicht vorliegend nicht als gerechtfertigt.

Es sind drei weitere im Zonenplan definierte Gestaltungsplanpflichten vorgesehen. Zu einem davon äussern wir uns weiter oben (Umzonung Roggenfeld, Grundstück GB Nr. 534) und zu einem weiter unten (Kap. 2.2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen, Einzonung Gewerbezone, Teilfläche Grundstück GB Nr. 297). Eine weitere Gestaltungsplanpflicht ist beim Grundstück GB Nr. 56 definiert (analog dem rechtskräftigen Zonenplan). Hierzu sind u.E. analog wie bei den anderen Gestaltungsplanpflichten spezifische Zielvorgaben im Zonenreglement festzuhalten. Es geht einerseits darum, der Grundeigentümerschaft frühzeitig bekannt zu geben, welche Anforderungen an sie gestellt werden. Andererseits kann damit auch die Überprüfung der mit der Ortsplanung verfolgten Ziele in die konkrete Gestaltungsplanung gewährleistet werden. Nicht zuletzt sollte eine Gleichbehandlung sichergestellt werden.

Bestehende Gestaltungspläne

Gemäss S. 107 Raumplanungsbericht werden die bestehenden rechtskräftigen Gestaltungspläne aufgeführt und der jeweilige geplante Umgang dargelegt. Bei den Gestaltungsplänen Keramik AG und Überbauung Dorfkern Süd besteht der Vermerk "vollständig umgesetzt". Was bedeutet dies? Sollten diese beiden Gestaltungspläne aufgehoben werden? Wenn ja, wären die Qualitäten genügend gesichert? Beim Gestaltungsplan "Dorfstrasse GB Nr. 709 und 251 mit SBV" ist erwähnt, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu prüfen ist, ob dieser aufgehoben werden kann. Was ergab die Prüfung?

Entwicklungsgebiet Arbeiten

Gemäss dem kantonalen Richtplan besteht im Industriegebiet ein Entwicklungsgebiet Arbeiten. Nach

dem Planungsauftrag S-3.1.7 erarbeiten die Gemeinden für grössere Areale sowie für die Umnutzung bestehender Areale Gesamtkonzepte. Diese berücksichtigen insbesondere die Eigentumsverhältnisse, die Verfügbarkeit, die Etappierungs- und Überbaumöglichkeiten sowie die Zweckmässigkeit der Form der Parzellen, deren zukünftige Erschliessung und die Auswirkungen des Verkehrs.

Im Rahmen des All-Gäu-Prozesses wurde erkannt, dass das Industriegebiet der "Neuen Mitte" sehr zentral liegt und grosses Potential aufweist. Auch künftig wird die Bedeutung des Areals steigen.

Auch im Hinblick auf die Entwicklung weiterer Flächen (Erweiterung Siedlungsgebiet von kantonaler/regionaler Bedeutung, RAZ) ist eine sorgfältige Planung essentiell. Wir verweisen hierzu auch zu obengenannten Ausführungen bezüglich Gestaltungsplanpflicht / Grünraumkorridore.

Wir empfehlen hier zusammen mit den Standortgemeinden Egerkingen, Härkingen und Oberbuchsitzen eine gemeindeübergreifende Konzeptplanung anzugehen. Gerne stehen hier die kantonalen Fachstellen für eine entsprechende Beratung zur Verfügung.

Siedlungsrand

Gemäss dem kantonalen Richtplan S-1.2 besteht das Ziel, harmonische Übergänge vom Siedlungsrand zum Umland zu schaffen. Gemäss dem Planungsauftrag S-1.2.7 werden geeignete Zonen- oder Bauvorschriften gefordert um die Gestaltung des Ortsbildes zu sichern. Im Zonenreglement fehlen bezüglich Siedlungsrand noch entsprechende Vorgaben. Diese könnten beispielsweise lauten:

§ ... Siedlungsrand

¹ Die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende offene Landschaft abzustimmen.

² Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsråder sind standortgerechte Pflanzen (z. B. Bäume, Sträucher, Saatgut für Wiesen und Ruderalflächen) zu verwenden.

³ Terrainveränderungen und Stützmauern sind zu vermeiden. Wo Stützmauern notwendig sind, sind sie auf ein Minimum zu beschränken und ab ... m Länge zu gliedern und zu begrünen.

⁴ Die Materialisierung und Dimensionierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

Weitere Massnahmen sind insbesondere entlang der Siedlungsråder im Westen und im Osten angezeigt. Das Konzept der Siedlungsråder sind quartiersübergreifend zu bearbeiten. Denkbar wären Hostettzonen oder die gezielte Förderung von locker angeordneten Wildhecken.

2.2.2. Unbebauten Bauzonen

Im Kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

S-1.1.17

Die Gemeinden überprüfen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Sie ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung.

S-1.1.15

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt

- Überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (rückzonen)
- Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen
- Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten arbeiten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

S-1.1.18

Die Gemeinden sorgen in den Arbeitszonen mit entsprechenden Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulandes (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, flächensparende Parkierung, Mehrfachnutzungen, etc.)

S-1.2.7

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen

S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte,utzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Flächen

Die kantonale Bauzonenstatistik (Stand April 2020) weist folgende Werte für Neuendorf aus:

| | bebaut | unbebaut | Total |
|---|---------|----------|---------|
| Wohn-, Misch- und Zentrumszone | 51,5 ha | 4,0 ha | 55,5 ha |
| Arbeitszone | 38,7 ha | 0,8 ha | 39,5 ha |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 6,4 ha | 0 ha | 6,4 ha |

Die Einwohnergemeinde weist in der Tabelle Fassungsvermögen (Stand Sept. 2019) unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Umfang von 4,47 ha, unbebaute Arbeitszonen von 0,64 ha und unbebaute Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen von 0 ha aus.

Baulandmobilisierung

Die Einwohnergemeinde Neuendorf hat die Eigentümerschaften unbebauter Grundstücke nach ihren Absichten befragt. Die Rückmeldungen, resp. die Auswertung liegt dem Planungsdossier leider nicht bei. Eine Beurteilung resp. Einschätzung kann daher nicht gemacht werden. Das Zonenreglement wurde hinsichtlich einer Nachverdichtung im Bestand und mit der Definition von Nutzungsboni überarbeitet. Weitere Massnahmen zur Verflüssigung von Bauland sind nicht vorgesehen (z. B. Eigenerwerb). Die Gemeinde sollte aber aufzuzeigen, was zur Mobilisierung der vorhandenen Bauzonenreserven darüber hinaus konkret unternommen wird (s. auch Art. 15 Abs. 4 RPG). Das Mobilisieren umfasst:

- Potenziale erkennen und benennen
- Mit Bevölkerung diskutieren (z. B. mit Eigentümern grosser unbebauter Grundstücke)
- Zwischen Interessenten vermitteln
- Verträge vereinbaren
- Erwerben/Verkaufen
- Auf-, Um- oder Auszonen.

Bei dieser Thematik ist eine aktive Rolle der Einwohnergemeinde erforderlich.

Reservezonen

Die Reservezone "Roggenfeld Allmendstrasse" (Grundstücke GB Nrn. 211, 212 und 905; total 12'539 m²) und die Reservezone "Roggenfeld Wolfwilerstrasse" (Grundstück GB Nr. 1035; 4'517 m²) werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dies wird ausdrücklich begrüsst.

Die Reservezone Banacker (Grundstück GB Nr. 1086; 5'880 m²) soll beibehalten werden. Im Planungsdossier findet sich keine Begründung dazu. Dieses Grundstück ist zwar fast gänzlich von bestehender Bauzone umschlossen. Ein Beibehalten von Reservezone führt jedoch im Ergebnis zu einer entsprechenden Ausweitung des Siedlungsgebiets. Ein wesentlicher Grund für den Verzicht auf die Ausscheidung einer Reservezone ist auch, dass damit der gegenüber dem Bund nachzuweisende Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen nicht unnötig geschmälert und damit der Handlungsspielraum für den Kanton Solothurn nicht eingeschränkt wird. Für eine allfällige Einzonung ist es zudem nicht relevant, ob eine Reservezone besteht, da oftmals bisherige Reservezonen nicht an den geeignetsten Orten definiert sind. Damit das Siedlungsgebiet nicht vorweg ausgeweitet wird, ist die Reservezone Banacker ebenfalls der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Reservezone Industriezone "Stegacker" (59'393 m²) soll beibehalten werden. Im Planungsdossier findet sich keine Begründung dazu. Hierzu besteht ein Eintrag im kantonalen Richtplan. Da hier in einem separaten Verfahren eingezont werden wird und bereits ein kantonaler Richtplaneintrag besteht, kann die bisherige Reservezone bestehen bleiben.

Die Reservezone Weiermatten soll in die 2-geschossige Wohnzone eingezont werden. Wir äussern uns hierzu weiter unten, s. Kap. 2.2.3 "Einzonung 2-geschossiger Wohnzone, Grundstück GB Nr. 1138".

Dichte und Qualität

Zu den Gestaltungsplanpflichten äussern wir uns im Kap. 2.2.1.

Arbeitszonen effizient nutzen

Zur Industriezone äussern wir uns im Kap. 2.2.1 unter Gestaltungsplanpflichten und Entwicklungsgebiet Arbeiten.

2.2.3. Neue Bauzonen und Auszonungen

Im Kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

Einzonungen fallen grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn nach konsequenter Ausschöpfung der Möglichkeiten in den bereits bestehenden bebauten und unbebauten Bauzonen noch Bedarf verbleibt. Die Interessenabwägung ist gemäss Beschluss S-1.1.9 des kantonalen Richtplans für jede Einzonung aufzuzeigen.

S-1.1.12 Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)

Gemäss Beschluss S.-1.1.12 können Flächen in folgenden Fällen ohne Kompensation neu der Bauzone zugewiesen werden; dabei wird das Siedlungsgebiet fortgeschrieben:

- für dringliche Vorhaben von übergeordnetem Interesse. Sie erfordern ein kantonales Nutzungsverfahren;
- für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben von kantonaler/ regionaler Bedeutung, wenn sie in Entwicklungsgebieten Arbeiten liegen oder an Entwicklungsgebiete Arbeiten angrenzen;
- für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend);
- für Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsverfahren der Bedarf ausgewiesen ist;
- für Bauten und Anlagen für Nutzungen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen können (z.B. Deponien).

Grundsätzliche Bemerkungen zu den Einzonungen

Die Begründungen für die im vorliegenden Planungsdossier vorgesehenen Einzonungen sind im Raumplanungsbericht äusserst knapp dargelegt. Des Weiteren sind die Richtplankriterien für Einzonungen ungenügend abgehandelt.

Einzonung Gewerbezone, Teilfläche Grundstück GB Nr. 297

Gemäss den Planungsunterlagen ist vorgesehen, im Osten des Siedlungsgebietes eine Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 297 zur Gewerbezone einzuzonen (und mit einer Gestaltungsplanpflicht zu überlagern) um den heutigen Bedarf kommunaler Gewerbeflächen sicherzustellen.

Gemäss dem kantonalen Richtplan, Planungsgrundsatz S-1.1.9 ist für jede Einzonung u.a. aufzuzeigen, dass sie regional abgestimmt ist, die Potentiale in den bestehenden Bauzonen weitgehend ausgeschöpft sind, der Bedarf gegeben ist, das Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen ist (mind. Güteklasse C), Fruchtfolgeflächen möglichst geschont oder kompensiert werden und für Arbeitszonen eine regional abgestimmte Arbeitszonenbewirtschaftung vorliegt.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, nach welchem Planungsgrundsatz die Einzonung erfolgen soll. Da keine Kompensation von Bauzone erfolgt, müsste es sich u.E. um den Planungsgrundsatz S-1.1.12 handeln. Unter diesem Grundsatz fällt einzig die Möglichkeit für Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0,5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsverfahren der Bedarf ausgewiesen ist.

Wir stellen fest, dass die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung im Raum OGG West noch nicht etabliert ist, welche die Beurteilung dieser Einzonungsabsicht auch im regionalen Kontext erlauben würde. Im Bereich der bestehenden Gewerbezone stellen wir fest, dass diese teilweise unternutzt ist. Beim Grundstück GB Nr. 286 ist eine grosse Parkierungs- und Umschlagsfläche vorhanden, beim Grundstück GB Nr. 287 besteht zur Hälfte der Grundstückfläche eine Baumkultur. Die ÖV-Güteklasse ist zurzeit ungenügend (D2). Des Weiteren handelt es sich um geeignete Fruchtfolgeflächen FFF. Gemäss Raumplanungsbericht sollen nur teilweise FFF betroffen sein, gemäss dem Inventar handelt es sich jedoch vollständig um geeignete FFF. Die vorgesehene Einzonung enthält eine Fläche von mehr als 0,5 ha (0,67 ha). Die Einzonung lässt auch Fragen aus Sicht der Fachstelle Heimatschutz offen. Damit würde das bebaute Gebiet nach Osten erweitert. Die Ortseinfahrt ist auf den bereits bebauten Parzellen westlich

davon zu klären. Dies zeigt auch die ISOS-Dokumentation, s. S. 7, Baugruppe 0.0.4: "Autowerkstatt und Tankstelle gegenüber der intakten bäuerlichen Siedlungserweiterung, Beeinträchtigung der Ortszufahrt". Des Weiteren stellen sich auch Fragen zur Erschliessung, es wären hierzu zusätzliche Flächen nötig (eine Erschliessung müsste über den kommunalen Schützenweg erfolgen). Zusammengefasst können wir aus übergeordneten Grundlagen und dem kantonalen Richtplan zur geplanten Einzonung nicht zustimmen (Genehmigungsvorbehalt). Entsprechend hinfällig ist die überlagerte Gestaltungsplanpflicht.

Einzonung Gewerbezone mit Wohnnutzung, Teilfläche Grundstück GB Nr. 339

Es ist geplant, eine Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 339 von 0,4 ha zur Gewerbezone mit Wohnnutzung einzuzonen. Gemäss dem Raumplanungsbericht soll die Einzonung vorgenommen werden, da die heutige Nutzung nicht zonenkonform ist. Die Fläche werde heute nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern es bestehe ein gewerblicher Betrieb. Es handelt sich offensichtlich um eine Bereinigung einer heute nicht rechtmässigen Situation.

Es besteht heute kein aktiver Landwirtschaftsbetrieb. Wir gehen davon aus, dass die Bauten als Werkstätte genutzt und westlich angrenzend ein Pferdebetrieb/Reitplatz (Freizeittierhaltung) besteht. Wir gehen einig damit, dass solche Nutzungen in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform wären. Es wäre unklar, auf welcher Basis diese Nutzungen erstellt wurden. Wie soll mit dem Pferdebetrieb/Reitplatz umgegangen werden? Handelt es sich beim Hauptgebäude um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb?

Eine Einzonung würde ein weiteres Eingreifen in die Umgebungsrichtung I, ISOS bedeuten. Die Umgebungsrichtung I ist dem Erhaltungsziel a zugeordnet. Dort gilt u.a. Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen, kein Baugebiet. Gemäss den ISOS-Empfehlungen dürfen in den schützenswerten Umgebungen, die den Ortskern tangieren, keine Neubauten bewilligt werden. An diesem Ort sehen wir daher langfristig keine Weiterentwicklung. Zudem ist zu erwähnen, dass in der Vergangenheit diese offene Landschaft bereits an verschiedenen Orten geschwächt wurde. Eine allfällige nachträgliche Legalisierung von nicht zonenkonformen Nutzungen ist insbesondere im Hinblick des ISOS schwierig zu begründen. Ebenso kommt die Quartieranalyse zum Schluss, dass die abgesetzte Siedlungsinsel an der Neustrasse flächenmässig nicht erweitert werden, jedoch eine Nutzungsverdichtung angestrebt werden soll. Für die Beurteilung der Einzonung ist wesentlich, ob mit dieser gesamthaft eine Verbesserung der Situation bzw. der Verträglichkeit mit den Zielen des ISOS erreicht werden kann. Dies ist konkret aufzuzeigen.

Einzonung Kernzone, Teilfläche Grundstück GB Nr. 264

Gemäss den Planungsunterlagen ist eine Einzonung einer Teilfläche von 708 m² von der Landwirtschaftszone zur Kernzone vorgesehen. Als Begründung wird aufgeführt, dass diese Einzonung einem Begehren aus der Bevölkerung entspricht.

Es ist unklar, wozu diese zusätzliche Fläche genutzt werden soll. Ebenso ist nicht klar auf welchen Planungsgrundsatz gestützt, die Einzonung erfolgen soll. Zudem sind die Richtplankriterien nicht abgehandelt (ÖV-Güteklasse, Fruchtfolgeflächen etc.). Es handelt sich um geeignete Fruchtfolgeflächen. Auf der Grundstücksfläche, welche heute der Bauzone zugeordnet ist, besteht ein Einfamilienhaus und weitere kleinere Bauten. Gemäss dem ISOS wird die zur Einzonung vorgesehene Fläche nicht als Kern gelesen, sondern diese gehört bereits zur Umgebungsrichtung I (vgl. Einordnung ISOS, Übersichtskarte S. 6). Die Teilfläche, welche rechtskräftig der Kernzone zugeordnet ist, gehört zum Kern ist aber mit einer zweigeschossigen Wohnnutzung bebaut. Entsprechend ist eine Erweiterung auch aus dieser Optik wenig zweckmässig, insbesondere da die ursprüngliche Hostet weiter verloren gehen würde. Zusammenfassend können wir einer Einzonung auf der Grundlage der uns zur Verfügung stehenden Informationen nicht zustimmen.

Einzonung 2-geschossiger Wohnzone, Grundstück GB Nr. 1138

Das Grundstück GB Nr. 1138 (2'920 m²) soll von der Reservezone zur 2-geschossigen Wohnzone eingezont werden. Eine Begründung ist im Raumplanungsbericht nicht enthalten. Die Richtplankriterien sind nicht abgehandelt. Ergänzend weisen die Vertretungen der Einwohnergemeinde an der Besprechung des im Entwurf vorliegenden Vorprüfungsberichts vom 15. Mai 2023 darauf hin, dass es sich hierbei um keine Fruchtfolgefläche handelt und die ursprünglich geplante Verbindungsstrasse Nord/Süd entfällt.

Gemäss dem Raumplanungsbericht, S. 123 wurde auf Einzonungen in die Wohn-, Misch-, Zentrumszone WMZ verzichtet. Dies ist demnach nicht korrekt. Gemäss der kantonalen Siedlungsstrategie ist die Bauzone (WMZ) eher zu gross. Zudem wären hier zu einem späteren Zeitpunkt zwingend konkrete Entwicklungsvorgaben in den Planungsinstrumenten zu verankern. Da die Bauzone eher zu gross ist,

ist zum jetzigen Zeitpunkt auf diese Einzonung zu verzichten.

Kommunale Landschaftsschutzzone

Zwischen der Autobahn und dem nördlichen Siedlungsrand haben in der Vergangenheit verschiedene Vorhaben zur Abklärung des Eingriffes in diese sensible Ebene geführt. Sogar Vorhaben von kantonal-, resp. regionaler Bedeutung wie die Standortevaluation Gewächshäuser oder auch die aktuelle Frage eines Landwirtschaftsbetriebes zu einem Stallbau. Das Ergebnis war jeweils, dass das Ortsbild von nationaler Bedeutung höher zu gewichten ist, da dieses der Umgebungsrichtung I mit dem Erhaltungsziel a zugeordnet ist ("Bauverbot"). Zusätzlich besteht die folgende ISOS-Empfehlung: "In den schützenswerten Umgebungen (I, II, IV), die den Ortskern tangieren, dürfen keine Neubauten bewilligt werden." Ebenso kommt die Quartieranalyse zum Schluss, dass die abgesetzte Siedlungsinsel an der Neustrasse flächenmässig nicht erweitert werden soll. Alle diese Unterlagen und Abklärungen zeigen, dass in der Ebene zwischen der Autobahn und des nördlichen Siedlungsrandes die Festlegung einer kommunalen Landschaftsschutzzone im Gesamtplan angezeigt ist.

Vertragliche Bauverpflichtungen

Allfällige Neueinzonungen werden nur genehmigt, wenn mit dem Genehmigungsantrag der Ortsplanung eine unterschriebene Vereinbarung nach § 26^{bis} PBG vorgelegt wird.

Auszonungen

Gemäss dem Raumplanungsbericht, S. 135 ist eine Auszonung von einer Fläche von rund 1'300 m² vorgesehen. Gemäss S. 79 sind keine Auszonungen vorgesehen. Was ist nun korrekt?

Bilanz Bauzone und Siedlungsgebiet

Gemäss dem Raumplanungsbericht sind Einzonungen von 1,96 ha und Reservezonen von 8,60 ha vorgesehen (s. Tabelle 19, S. 135). Die im vorliegenden Bericht oben erwähnten Einzonungsflächen ergeben zusammengefasst 1,43 ha, die Reservezonen 6,53 ha. Die Differenzen sind zu klären.

In der vorliegenden Ortsplanung sind Einzonungen und ggf. keine Auszonungen (s. Bemerkungen obenstehend) vorgesehen. Die Fläche der Einzonungen ist in beiden Fällen deutlich höher, weshalb sich die Bauzone im Ergebnis vergrössern würde. Bei der im Kapitel 18.7 Raumplanungsbericht enthaltene Tabelle und Beschreibung stellen sich einige Fragen. Welche Freihaltezone wurde bei der Einzonung nicht berücksichtigt? Welches ist die Einzonung "Husmatten" bei der Arbeitszone? Welches ist die Einzonung "Hostet"?

Durch die Einzonungen (1,96 ha) und die Reservezonen (8,60 ha) würde das Siedlungsgebiet insgesamt um 10,56 ha (Flächenangaben gemäss Raumplanungsbericht) zunehmen. Hierbei ist zu erwähnen, dass der grösste Teil die Reservezone zur RAZ-Fläche betrifft.

Mit den vorgesehenen Umzonungen verändern sich die Anteile der Zonenkategorien "Wohnen-, Misch- und Zentrumszonen WMZ" und "Arbeitszonen". Dies ist darzulegen und zu begründen.

Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen weist die Einwohnerkapazität der vorhandenen Bauzone aus. Dazu werden einerseits Ist-Werte (entspricht der tatsächlichen Anzahl Einwohner/ha) und Soll-Werte (entspricht der angestrebten Anzahl Einwohner/ha) auf die Bauzonenflächen angewendet. Die Soll-Werte sind der Tabelle Mindestdichte des Amtes für Raumplanung zu entnehmen. Abweichungen sind nachvollziehbar zu begründen.

Gemäss dem Raumplanungsbericht (Anhang III) besteht ein theoretisches Fassungsvermögen vor der Ortsplanungsrevision (ohne Nachverdichtung) von ca. 2'300 EinwohnerInnen, gemäss der Tabelle mit Nachverdichtungspotential von ca. 2'600 EinwohnerInnen. Weshalb bei diesen beiden Berechnungen jeweils nicht die gleich grosse Bauzone ausgewiesen wird, ist für uns nicht nachvollziehbar. Nach unserer Abschätzung liegt das theoretische Fassungsvermögen, unter Berücksichtigung des Nachverdichtungspotentials, des Verdichtungspotentials und der bestehenden Anzahl der EinwohnerInnen ausserhalb der Bauzone, vor der Ortsplanungsrevision bei etwas mehr als 2'600 EinwohnerInnen (ungefähr analog der Tabelle mit Nachverdichtungspotential der Gemeinde).

Gemäss der Bevölkerungsprognose der Einwohnergemeinde wird eine Bevölkerungszahl von ca. 2'450 im Jahr 2040 erwartet (vgl. Kapitel 2.1.4). Gemäss den Berechnungen zum theoretischen Fassungsvermögen mit den entsprechenden Potentialen reichen die Bauzonen für die prognostizierte Bevölkerungszahl aus.

Planungsausgleich

Der Stand zum Planungsausgleichsreglement ist im Raumplanungsbericht, S. 136 zu aktualisieren. Dieses ist bereits rechtskräftig. Gemäss dem Raumplanungsbericht, S. 136 sollen für alle Einzonungen und Umzonungen Verträge erarbeitet werden. Wir weisen darauf hin, dass bei einem kantonalen Tatbestand Verfügungen zu erarbeiten sind.

Zurzeit liegen keine Berechnungen für die Mehrwertabgabe vor (diese haben spätestens vor der öffentlichen Auflage vorzuliegen, resp. bei einem kantonalen Tatbestand bei der abschliessenden Vorprüfung). Dazu werden u.E. anerkannte Schätzungen benötigt. In jedem Fall ist jeweils der entsprechende relevante Planungsgrundsatz nach Richtplan zu erwähnen (S-1.1.10, S-1.1.11, S-1.1.12). Zusätzlich ist beim Spezialfall der genaue Fall zu bezeichnen.

Gemäss dem Plan der planungsbedingten Vorteile gemäss PAG / Auszonungen ist bei allen Einzonungen die Gemeinde als Abgabebegünstigter festgehalten. U.E. wäre dies bei allen Fällen der Kanton, da keine flächengleiche Kompensation von Bauzone vorgesehen ist. Die bezeichnete Umzonungsfläche beim Grundstück GB Nr. 247 ist unklar, da in den Planungsinstrumenten keine Umzonung vorgesehen ist. Die beiden Umzonungen Grundstücke GB Nr. 664 und 248 sind im Plan nicht enthalten.

2.2.4. Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung

Die Unterlagen sind im Bereich Siedlung umfassend und decken die wichtigsten Themen ab. Grundlegende Anforderungen des kantonalen Richtplans werden in einigen Punkten bisher leider nicht erfüllt (u.a. Einzonungskriterien, Umzonungen, Umgang mit den Erhaltungszielen des Ortsbildes von nationaler Bedeutung). Der Raumplanungsbericht legt die Überlegungen der Gemeinde nicht in allen Punkten nachvollziehbar dar. Es bestehen wesentliche Genehmigungsvorbehalte.

2.3. Verkehr

2.3.1. Fuss- und Veloverkehr

Typische Wege innerhalb der Einwohnergemeinde, Schleichwege zu Fuss oder mit dem Velo für die Bewohnerinnen und Bewohner zum Einkauf oder zur Schule bilden die Basis für deren Planung. Diese Wege und Verbindungen sind auch diese Orte, welche für das soziale Leben wichtige Treffen ermöglichen. Es werden klare Ideen im Umgang mit den Wegen vermisst, resp. den Unterlagen kann nicht entnommen werden, ob diesbezüglich entsprechende Analysen und Überlegungen vorgenommen wurden.

Der neue Fussweg zwischen dem Banackerweg und dem Weierweg wird ausdrücklich begrüsst. Wir empfehlen, diesen mit einer Breite von 2,50 m oder idealerweise 3 m auszuführen, so dass der Weg auch für Velos freigegeben werden kann (Signal 2.13). Zudem ist aus unserer Sicht, ein Fussweg zwischen dem Weierweg und der Roggenfeldstrasse zu prüfen. Damit wäre ein Schulweg abseits der Kantonsstrasse möglich. Falls ein neuer Fussweg vom Banackerweg bis zur Roggenfeldstrasse geführt werden kann, kann die Schulwegsicherheit deutlich erhöht werden. Allenfalls könnte ein solches Projekt im Rahmen Agglomerationsprogramm AareLand der 5. Generation berücksichtigt werden.

Wir empfehlen, die frühzeitige Sicherung neuer Wegverbindungen für Fussgänger und Velos mittels Signatur "Fuss- und Veloweg, Linienführung orientierend". Dies wäre zum Beispiel auf der Verbindung Chilchweg – Allmendstrasse (Parz. 211, 212, 905) sinnvoll, um öffentliche Wegrechte bei allfälligen Überbauungen zu sichern. Ein ähnliches Vorgehen wäre auch im Bereich des Grundstückes GB Nr. 1138 (Weiermatten) oder im Bereich des Grundstückes GB Nr. 1035 sinnvoll.

2.3.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Einwohnergemeinde besitzt eine hohe Anzahl an nicht normgerechten Parkfeldern. Wir weisen darauf hin, dass die Parkfelder und die dazugehörige Manövriertfläche nach Normen ausgestaltet werden müssen, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die Parkierung ist gemäss kommunalem Baureglement § 8 Absatz 2 zu realisieren. § 9 des aktuellen Baureglements erachten wir als sinnvoll. Die entsprechenden Bestimmungen müssen jedoch zwingend eingehalten und umgesetzt werden.

2.3.3. Erschliessungen / Baulinien

- Im vorliegenden Planungsdossier sind keine Anpassungen der kantonalen Erschliessungsplanungen enthalten. Gemäss dem Hinweis auf dem kommunalen Erschliessungsplan ist die Überarbeitung der kant. Planungen geplant. Wir weisen darauf hin, dass bei der Anpassung die Abstimmung mit den Anliegen des Ortsbildschutzes zentral ist (Ortsbild von nationaler Bedeutung). Strassenverbreiterungen sind sehr heikel und gemäss dem ISOS ist davon abzusehen.
- Knoten Industriestrasse-Ganggelerstrasse: Die Abgrenzung zwischen Kantonsstrasse und Gemeindestrasse ist korrekt einzuzeichnen. Unseres Erachtens liegt die Gemeindegrenze Neuendorf / Egerkingen auf der Grundstücksgrenze. Die Ganggelerstrasse wäre folglich eine kommunale Strasse der Gemeinde Egerkingen.
- Grundstück GB Nr. 53: Wir erachten es nicht als zielführend, eine kommunale Baulinie zusätzlich zur kantonalen Baulinie zu definieren.
- Weshalb ist das Trottoir entlang des Bezirksschulhauses der Kreisschule Gäu nicht als solches klassiert? Insbesondere in Schulnähe erachten wir eine separate Fussgängerführung als zielführend.
- Ein neues Trottoir entlang des Chilchwegs wird grundsätzlich begrüsst. Wir weisen darauf hin, dass die Parkfelder entlang des Friedhofs auch nach Erstellung des Trottoirs eine Mindestlänge von 5 m besitzen müssen.
- Weshalb ist das Gebäude auf dem Grundstück GB Nr. 623 mit einer kommunalen Vorbaulinie eingekreist?
- Wir weisen darauf hin, dass gemäss § 50 der kantonalen Bauverordnung und § 23 der kantonalen Verordnung über den Strassenverkehr die Sichtzonen zu schaffen sind. Auf diversen kommunalen Strassen, sowie von Grundstückzufahrten auf Kantonsstrassen/ kommunale Strassen sind die Sichtzonen nicht gewährleistet. Wir empfehlen der Gemeinde, die Sichtzonen kommunaler Strassen in den Erschliessungsplänen einzuzeichnen. Dies ermöglicht eine Übersicht, an welchen Punkten Handlungsbedarf besteht. Ein spezielles Augenmerk ist auf die Situation um die Schulhäuser zu richten. Bei einer kurzen Prüfung sind uns beispielsweise Parkfelder auf dem Grundstück GB Nr. 986 aufgefallen, welche sehr geringe Sichtweiten aufweisen und damit die Sicherheit für Schüler/-innen eingeschränkt wird.
- Entlang der Kantonsstrassen in Neuendorf existieren noch einzelne unbebaute Grundstücke. Wir weisen darauf hin, dass gemäss § 53^{bis} Kantonaler Bauverordnung KBV neue Ein-/Ausfahrten zu Kantonsstrassen nur zulässig sind, sofern eine zweckmässige Erschliessung nicht anders möglich ist.
- Nach § 103 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz PBG sind private Erschliessungen nur für "eine oder wenige Wohneinheiten" vorgesehen. Gemäss der RRB Nr. 2020/1460 vom 19. Oktober 2020 ist unter "wenigen" Bauten oder Wohneinheiten in der Regel von drei, vier Bauten oder Wohneinheiten auszugehen. Darüber hinaus ist eine öffentliche Erschliessung zu wählen (s. auch Mitteilungsblatt 2009, 3. Öffentliche oder private Erschliessungsanlage? S. 45). Wie im Raumplanungsbericht auf S. 100 beschrieben ist es nicht rechtmässig das Planungs- und Baugesetz zu umgehen. Die Privatstrassen mit mehr als vier Wohneinheiten sind folglich ins öffentliche Netz aufzunehmen. Dies betrifft z. B. die Erschliessung beim Grundstück GB Nr. 121.

2.4. Umwelt

2.4.1. Natur und Landschaft

Naturinventar und -konzept

Bemerkenswert sind trotz vieler Verluste einige gut unterhaltene Hostetten. Auch der Bestand an alten Einzelbäumen ist beachtlich. Die Hecken konzentrieren sich leider auf Autobahnunterführungen und Industriezone, wo sie nur eine beschränkte ökologische Wirkung entfalten können. Mittelläubach, Hardgraben und Dünnern mit ihren Ufergehölzen bilden wichtige lineare Vernetzungselemente und sind wertvolle Lebensräume (Anmerkung: Ihre prägende Rolle für das Mittelläubach haben sie

leider eingebüsst). Als ökologisch interessantestes Gebiet in Neuendorf wird (immer noch, vgl. Naturkonzept 1995) der Hardgraben mit Umgebung bezeichnet. Die beiden kommunalen Naturschutzobjekte weisen angeblich keine ökologischen Werte mehr auf.

Die Aussagen des Naturinventars bezüglich artenreiches Dauergrünland sind falsch. Insbesondere hat es in Neuendorf keine Trockenwiesen und -weiden (TWW) von nationaler Bedeutung.

Das Naturkonzept enthält einige gute konzeptionelle Ansätze. Zu ergänzen wäre: Die Ackerbaugelände, namentlich Dünnernebene (vgl. altes Naturkonzept 1995, Kapitel 3.4) und Ägerten sind ökologische Defizitgebiete. Hier wäre vermehrt mittels der Vernetzung der Landwirtschaft ein Ausgleich mit Buntbrachen, Ackersäumen etc. anzustreben. Für eine Lagesteuerung der Vernetzungsflächen Landwirtschaft wäre das kommunale Naturkonzept hilfreich, damit überbetrieblich etwas Zusammenhängendes geschaffen werden kann (Vernetzungsachsen, siehe Naturkonzept 1995). Das alte Naturkonzept von 1995, erarbeitet durch den Ausschuss Natur und Landschaft, beschreibt die (negative) Entwicklung der Landschaft eindrücklich, setzt klare (und immer noch richtige) Prioritäten und Ziele und ist bei den Massnahmen wesentlich konkreter als das Naturkonzept 2020.

Die Aussage auf Seite 7 unter Hecken und Feldgehölze "*Übersteigt die Fläche 3'600m², wird das Gehölz als Wald bezeichnet*" stimmt so nicht. Bitte den Satz weglassen oder die Verordnung über den Wald richtig darlegen:

§ 6 Wald (Art. 2 WaG)

¹ Als Wald im Rechtssinne gilt, unabhängig von Entstehung, Nutzungsart und Bezeichnung im Grundbuch unter Berücksichtigung von Artikel 13 WaG, jede mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockte Fläche, welche

- a) Eine Mindestgrösse von 500 m² und
- b) eine Mindestbreite von 12m aufweist.

² Bei einwachsenden Flächen muss zudem

- a) Ein Beschirmungsgrad von über 0,3 (inkl. Sträucher) sowie
- b) Ein Alter der Bestockung von mindestens 15 Jahre vorliegen.

Naturobjekte

Diverse kantonale Schutzobjekte wurden im kant. Richtplan nicht mehr dargestellt. Gemäss dem kantonalen Naturschutzinventar (1978) die Folgenden:

- 77.2 Silberlinde (*Tilia tomentosa*, nicht einheimisch) beim Pfarrhof an der Dorfstrasse
RRB Nr. 1916 vom 24. Mai 1949, 954 vom 25. Febr. 1972
ca. 50-jähriger, 71 cm starker Baum mit 12 m breiter voller Krone. Die danebenstehende ca. 140-jährige Winterlinde mit 165 cm Stammdurchmesser war abgängig und stand nicht mehr unter Schutz. Die beiden Bäume wurden 1980 gefällt und durch zwei Winterlinden ersetzt.
Ein kommunaler Schutz ist zu prüfen.
- 77.3 Baumgruppe bei der Stephans-Kapelle
RRB Nr. 1916 vom 24. Mai 1949, 954 vom 25. Febr. 1972
Bei der Renovation der Kapelle 1979/80 wurden die zu nahe am Gebäude stehenden Bäume gefällt, es blieben nur zwei Winterlinden übrig.
Ein kommunaler Schutz ist zu prüfen.
- 77.4 Winterlinde an der Mittelgäustrasse auf dem Hausvorplatz
RRB Nr. 954 vom 25. Febr. 1972
Grundstück GB Nr. 719
Ein kommunaler Schutz ist zu prüfen.

Der immer noch geltende kantonale Schutz der Objekte 77.2, 77.3 und 77.4 ist vom Kanton bei der Genehmigung der Ortsplanungsrevision aufzuheben (Aufgabe Amt für Raumplanung, Abt. Nutzungsplanung), soweit er die erwähnten Objekte betrifft.

Hecken

Es ist zu beachten, dass innerhalb der Bauzone die Heckenbaulinie 6 m vom äusseren Stockrand verläuft, da ein Krautsaum von 2 m Breite zur Heckenfläche zu rechnen ist (s. kant. Heckenrichtlinie). Der Planer hat dies sicherzustellen. Bei Unsicherheiten kann die Abt. Natur und Landschaft des Amtes für Raumplanung (Peter Jäggi) beigezogen werden.

Naherholung und Naturschutz

Die Natur ist Erholungsraum. In Waldgebieten sollte die Lenkung der Erholungssuchenden (z. B. mit Wildruhegebieten) ins Auge gefasst werden. Das Lenken von Freizeitaktivitäten zum Schutz der Wildtiere vor Störung in den Naturräumen ist ein zentrales und aktuelles Thema, welches für das Nichtsiedlungsgebiet thematisiert werden soll.

Es besteht die Möglichkeit im Rahmen der Ortsplanungsrevision seitens der Gemeinde lokale Wildruhegebiete im Wald, unter Einbezug lokaler Naturkenner (z. B. Jagdverein), zu bezeichnen. Als Massnahmen kämen beispielsweise in Frage:

- Einbezug der Nutzungslenkung von Freizeitaktivitäten im Naherholungsgebiet der Siedlungen im Hinblick auf die Störung von Wildtieren.
- Prüfen der Möglichkeiten zum Ausscheiden von Wildruhegebieten in siedlungsferneren Naturräumen im Wald.

Das Lenken der Erholungssuchenden soll in der Ortsplanungsrevision konkret thematisiert werden. Die Möglichkeit zum Ausscheiden von Wildruhegebieten sind zu prüfen. Das Zonenreglement ist gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

Hinweis: Erholungsräume und Grünbereiche in Gewässernähe stellen einen potentiellen Lebensraum für den Biber dar. Mit einer entsprechenden Nutzungslenkung können potentielle Konflikte zwischen Mensch und Biber behoben, verringert oder vermieden werden.

2.4.2. Gewässer

Gewässerraum

Allgemeine Bemerkungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG; SR 814.20) und -verordnung (GSchV; SR 814.201) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundeigentümergebunden festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV).

Wichtige Grundlage in Bezug auf die Oberflächengewässer ist das kantonale Wasserbaukonzept 2018, welches die strategischen Gewässerplanungen (inklusive Revitalisierungsplanung von 2014) umfasst. Die Grundlagen sind auf den Webseiten des Amtes für Umwelt AfU verfügbar. Ein zentraler Grundsatz daraus ist, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss.

Die Gewässerraum-Ausscheidung wurde in der vorliegenden Planung differenziert vorgenommen. Zum gewählten Vorgehen und den dazu eingesetzten Instrumenten sind folgende Bemerkungen anzubringen bzw. eine Prüfung und geringfügige Anpassungen erforderlich:

Raumplanungsbericht

- Die Verwendung von Vorbaulinien im Gewässerraum, d.h. Vorbaulinien bei Gewässerbaulinien, ist im Raumplanungsbericht kurz zu erläutern. So gilt: Bei bestehenden Bauten (Hauptgebäude) im Gewässerraum sind Vorbaulinien in der Regel zweckmässig, mit Ausnahme von Kleinbauten, die zwar im Bestand geschützt sind, bei Abbruch/Neubau jedoch aus dem Gewässerraum hinaus verschoben werden sollten.

Bauzonenplan und Gesamtplan

- Zur guten Orientierung/Übersicht sind sämtliche Gewässer gut lesbar zu beschriften (Bachname).
- Beim Mittelgäubach (Abschnitt Hurtmatten – Bügetacker (Grundstücke GB Nrn. 890,301) ist die Uferschutzzone zu vermessen (7,50 m ab Bachachse, primär linksufrig).

Erschliessungsplan Dorf Nord

- Beim Mittelgäubach ist im Bereich des Grundstückes GB Nr. 1143 eine Offenlegung möglich. Zudem liegt mit dem kant. Erschliessungsplan Dorf-/Härkinger- und Neuendörferstrasse des Amtes für Verkehr und Tiefbau AVT bereits ein konkretes Projekt zur Um- und Offenlegung des Baches vor. Daher genügen Unterhaltsbaulinien im Abstand von 4 m nicht. Es ist der ordentliche Gewässerraum (15 m bzw. je 7,5 m, gemessen ab Bachmitte) der neuen Linienführung auszuscheiden (Abgleich mit dem kant. Erschliessungsplan).

Zonenreglement

- § 27 Abs. 6: Es ist korrekt erwähnt, dass im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen zulässig sind. Die Klammerbemerkung "(maximal 3,0 m breiter gemergelter Fussweg)" ist jedoch zu streichen, da diese Weg-Dimensionen im Gewässerraum i.d.R. unzulässig sind und keine unrealistischen Erwartungen bzgl. Breite und Ausbaustandard geweckt werden sollten. Weiter ist die Zulässigkeit der Errichtung von Einfriedungen aus Sicherheitsgründen zu präzisieren: Zulässig sind nur mobile oder gut wiederentfernbar Zäune ohne feste Fundamente bzw. ohne einbetonierte Pfosten. Zudem dürfen die Unterhaltsarbeiten am Gewässer durch die Einfriedung nicht behindert werden.
- § 33 Abs. 3: Der Querverweis auf § 22 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall GWBA ist zu prüfen/anpassen. Mit der auf 1.1.2018 in Kraft getretenen Revision verweist das GWBA bzgl. Gewässerraum mehrheitlich auf die Bestimmungen der GSchV und zahlreiche Paragraphen des GWBA wurden aufgehoben, so auch § 22 GWBA.

Weitere Bemerkungen / Hinweise

- Neuendorf ist vom Projekt "Lebensraum Dünnern Oensingen bis Olten, Hochwasserschutz und Aufwertung" betroffen. Die Gemeinde ist Teil der Begleitgruppe und daher über den aktuellen Projektstand im Bild. Zentral ist im Rahmen der Ortsplanung die grundeigentümergebundene Festlegung des Gewässerraums.
- Sind Gewässer naturnah und verfügen über ein gutes Nahrungsangebot, sind Biber meistens innerhalb von 20 Metern links und rechts des Gewässers aktiv (genereller Lebensraum, Ausübung der Grab- und Fressaktivität). Die Anlage einer reichhaltigen Uferbestockung – auch mit Weichhölzern wie Weiden und Erlen und Pappeln als Nahrung für den Biber – entlang des Ufers, trägt zur Aufwertung des Lebensraumes für den Biber bei. Sie kann zudem allfällige negative Auswirkungen des Nagers (Frass von Feldfrüchten, das Fällen von Bäumen und Ziersträuchern in Parks und Privatgärten, Frass von Feldfrüchten, Vernässungen, etc.) im gewässernahen Raum minimieren.
- Der Biber ist auch relevant im Hinblick auf Hochwasserereignisse. Biberdämme nehmen bei Hochwassern eine wichtige Funktion ein, indem sie Wasserspitzen brechen und das Wasser vermehrt im Boden zurückbehalten werden kann (Retension).

2.4.3. Naturgefahren Wasser, Rutsch und Sturz

Ausgangslage

Für die Gemeinde Neuendorf liegen folgende Gefahrenkarten vor:

- Dünnern, Überarbeitung der Gefahrenkarte Hochwasser, Kurzbericht Vorgehen, 30. November 2015, Flussbau AG.
- Gefahrenkarte Gemeinde Neuendorf, Wassergefahren (Überflutung), Technischer Bericht, 02. November 2007, BSB + Partner Ingenieure und Planer AG.

Gefahrenprozess Wasser

Im Kapitel 17.20 "Weitere Auswirkungen" des Raumplanungsberichts hat es ein Kapitel Naturgefahren. In diesem Kapitel wird jedoch nicht genauer auf die bestehenden Gefährdungen eingegangen. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass entsprechende Bestimmungen im Zonenreglement aufgenommen wurden, was sehr begrüsst wird, und Hinweise auf den Nutzungsplänen ergänzt wurden. Zu beachten gilt es, dass keine Hinweise auf die Nutzungspläne gemacht wurden, sondern ein eigenständiger Naturgefahrenplan erstellt wurde. Das Kapitel ist dahingehend zu ergänzen, dass kurz aufgezeigt wird, woher die Gefährdungen stammen (Dünnern, Mittelgäubach) und wie mit diesen Gefährdungen

zukünftig umgegangen werden soll. Der Technische Bericht zur Gefahrenkarte Wasser empfiehlt unter anderem raumplanerische Massnahmen (Kap. 5.3.3, Gefahrenkarte Gemeinde Neuendorf Wasser-gefahren (Überflutung) 2007). Der Umgang mit dieser Empfehlung sollte ergänzt werden. Bei den Kapiteln 10 und 11 wurde bei den ergänzenden Hinweisen vermerkt, dass auf dem Bauzonen- und Gesamtplan ein Verweis auf die Naturgefahren gemacht wurde. Dies ist entsprechend zu korrigieren, da ein eigenständiger Plan erstellt wurde. Bei den vorgesehenen Ein- und Umzonungen ist darauf zu achten, dass sich verschiedene Gebiet in den Gefahrenzonen (gelb, blau) befinden (z. B. Husmatten, Bünen, Hurtmatten etc.). Die entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement sind zu berücksichtigen.

Gefahrenprozess Rutsch und Sturz

Für das Baugebiet der Gemeinde Neuendorf wird weder in der kantonalen Gefahrenhinweiskarte noch in den Gefahrenkarten Wasser aus den Jahren 2007 bzw. 2015 eine Gefährdung durch Sturz- oder Rutschprozesse ausgewiesen. Für die kantonale Koordinationsstelle Naturgefahren ist diese Beurteilung auch aus heutiger Sicht nachvollziehbar. Eine Thematisierung dieser Gefahrenprozesse in der Ortsplanungsrevision ist obsolet.

Hinweise

Der Hinweis auf die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auf dem Naturgefahrenplan wird begrüsst. Dass die Oberflächenwasserthematik auch für Neuendorf relevant ist, zeigt sich in den Schäden, welche der Solothurnischen Gebäudeversicherung gemeldet wurden, aber auch anhand des Kapitels 3.7 des technischen Berichts zur Gefahrenkarte. Es ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Formulierung auf dem Naturgefahrenplan ebenfalls im Zonenreglement (vgl. dazu Musterzonenreglement Abs. 9-11) aufgenommen werden könnte.

2.4.4. Lärm

Gemäss dem Bauzonenplan sind die Parzellen entlang der Dorf- und Neustrasse auf die ES III aufgestuft. Die Grundstücke GB Nrn. 256 (Kernzone), 1032 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) sowie 245/247 (Kernzone resp. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) müssten unseres Erachtens ebenfalls aufgestuft werden. Eine Aufstufung entlang der Wolfwilerstrasse ist nicht vorgesehen. Entsprechend entfällt bei dem Grundstück GB Nr. 42 die Aufstufung.

2.4.5. Belastete Standorte

Die belasteten Standorte werden im Raumplanungsbericht nicht detailliert erwähnt, da diese nicht von der Ortsplanungsrevision betroffen seien (siehe S. 143, Abschnitt "belastete Standorte / Altlasten"). Dies ist so nicht korrekt: der Kugelfang der Schiessanlage (Kataster der belasteten Standorte Nr. 22.077.0700B) soll ins Naturinventar aufgenommen werden. Dieser ist zurzeit als Standort mit Untersuchungsbedarf klassiert. Es ist davon auszugehen, dass er zukünftig saniert werden muss. Daher beantragen wir, dass dieser nicht ins Naturinventar aufgenommen wird (Inventar Nr. 3.15: Hargarten, Kugelfang – wertvolle Hecke), da eine allfällige zukünftige Sanierung sonst verunmöglicht wird s. § 31 des Zonenreglements). Der Raumplanungsbericht ist mit entsprechenden Angaben zu belasteten Standorten (mind. Hinweis auf den Kataster der belasteten Standorte (geo.so.ch/map/kbs) oder Auflistung der Standorte inkl. Bewertung, auch wenn diese nicht direkt betroffen sind) zu ergänzen.

2.4.6. Schadstoffbelastete Böden

Die Thematik der schadstoffbelasteten Böden ist in der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Neuendorf mit der Regelung in § 42 Zonenreglement und mit den entsprechenden Hinweisen im Gesamtplan sowie in den Bauzonenplänen Dorf und Industrie korrekt und sachdienlich berücksichtigt.

2.4.7. Bodenverbesserungsfläche / FFF-Kompensation

Bei allen Fruchtfolgeflächen FFF-Beanspruchungen ist das Merkblatt "Schonung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF)" zu beachten. Es besteht ab einer beanspruchten Fläche von 25 a FFF eine Kompensationspflicht. Im Raumplanungsbericht sind die Interessen ungenügend dargelegt. Es wäre deshalb in allen Fällen ein Gesuch Beanspruchung FFF einzureichen (Grundstücke GB Nrn. 339,

297 und 264; s. jedoch Bemerkungen zu den Einzonungen). Aktuell wird die grossflächige Freihaltezone dem Inventar FFF nicht angerechnet (Freihaltezone = eingeschränkte Bauzone). Diese Zone wird so beibehalten. Mit einer Zuweisung zur Landwirtschaftszone, überlagert mit einer Freihaltezone, könnten neu rund 5,5 ha dem FFF Inventar angerechnet werden. Teilweise sind die Flächen kartiert. Sie erfüllen die Anforderungen an die Bodenqualität mit grosser Wahrscheinlichkeit. Mit der Zuweisung der Freihaltezone zu Landwirtschaftszone könnte unter Umständen ein Potenzial zur Kompensation von Fruchtfolgefächern geschaffen werden.

2.4.8. Energie / Klima

Die Gesamtrevision der Ortsplanung greift das Thema "Energie/Energieversorgung" kaum auf. So gibt es in § 3 (Gestaltungsplan) keine expliziten Vorgaben wie bspw. Vorlegen eines Energiekonzeptes. Die Siedlungsentwicklung und die Energienutzung sind zur Verbesserung der Ressourcennutzung aufeinander abzustimmen. Denkbar wären Vorgaben zur Energie in den Zonenvorschriften beispielsweise zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Vorbildfunktion Gemeinde) oder auch Kernzone. Auch Massnahmen zur Klimaanpassung werden keine formuliert. Wir empfehlen diesbezüglich Massnahmen in der Ortsplanungsrevision zu formulieren; bspw. Massnahmen zum Erhalt von Grünräumen im Siedlungsgebiet oder zur Reduktion der Wärmebelastung.

2.4.9. Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

Für die Raumplanung sind die Störfallobjekte mit einem sogenannten Konsultationsbereich entscheidend. Im Kapitel 17.20 des Raumplanungsberichts sind diese nicht vollständig aufgeführt. In der Einwohnergemeinde Neuendorf existieren folgende Störfallobjekte mit einem Konsultationsbereich: Das Logistikzentrum der Migros Verteilbetrieb AG, die Jurasüdfussline der SBB, die Nationalstrasse A1 und die Erdgashochdruckleitung des Gasverbundes Mittelland AG. Konfliktpotenzial bietet die regionale Arbeitsplatzzone RAZ Gäu, welche im Konsultationsbereich der Autobahn und der Erdgashochdruckleitung liegt. Die Überschneidung RAZ Gäu mit dem Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung sollte im Raumplanungsbericht Kapitel 17.20 ebenfalls thematisiert werden. Bei Änderungen der Nutzungsplanung in Konsultationsbereichen muss die Risikorelevanz des Vorhabens geprüft werden und falls eine erhebliche Risikoerhöhung zu erwarten ist, muss bei der Behörde eine Stellungnahme eingeholt werden (Art. 11a Abs. 3 Störfallverordnung, StFV; SR814.012). Die Planung in diesem Gebiet hat, wie im Raumplanungsbericht erwähnt, nach der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" zur erfolgen. Diese wurde zwischenzeitlich revidiert und es ist die Version 2022 und nicht 2013 (wie im Bericht erwähnt) zu verwenden.

2.5. Landwirtschaft

Allgemeine Beurteilung

In Neuendorf hat es noch 12 aktive Landwirtschaftsbetriebe. Davon befinden sich 8 innerhalb oder gerade am Rand der Siedlung. Offenbar sind die meisten Betriebe so organisiert, dass die Geruchsstände kein Problem darstellen. Es ist sehr zu begrüssen, dass die Zukunftsabsichten in der Ortsplanung thematisiert und mit einem Fragebogen abgeholt wurden. Im Raumplanungsbericht wird auf die Analyse 2014 hingewiesen. Diese ist entgegen den Aussagen im Raumplanungsbericht (Ziffer 9.2) bei vielen Betrieben überholt und nicht mehr aktuell. Auf die im Bericht erwähnten Fragebogen 2021 wird nicht weiter eingegangen und das Amt für Landwirtschaft hat keine Kenntnisse der Antworten. Vermutlich ist der Schluss wohl richtig, dass aktuell kein planerischer Handlungsbedarf besteht (evtl. mit Ausnahme eines Betriebes, s. Bemerkungen nachstehend).

Milchviehstall, Grundstücke GB Nrn. 62 und 46

Der Betrieb, welcher auf den Grundstücken GB Nrn. 62 und 46 besteht, hat Entwicklungsabsichten für einen neuen Laufstall. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens haben wir uns zum konkreten Bauvorhaben auf dem Grundstück GB Nr. 46 kritisch zum vorgeschlagenen Standort für einen neuen Laufstall geäussert. Ausserdem haben wir uns in der Stellungnahme zum räumlichen Leitbild vom 14. April 2019 dahingehend geäussert, dass das Siedlungsgebiet nördlich des Mittelgäubaches im Gebiet Husmatten nicht in die Landschaft ausgedehnt werden sollte. Ein geeigneter Standort für einen Laufstall ist demnach im Rahmen der laufenden Ortsplanung unter Federführung der Gemeinde zu finden. In der vor-

liegenden Planung wird dieser Fall allerdings nicht aufgegriffen. Am 13. März 2023 hat dazu ein weiteres Gespräch stattgefunden. Wir empfehlen die aktuellen Ergebnisse entsprechend im Raumplanungsbericht darzulegen.

Gemeindegrenzregulierung

Offenbar ist eine Gemeindegrenzregulierung in Diskussion im Bereich des Chäppelihofs. Weil das Stöckli (Altenteil) auf Gemeindegebiet von Oberbuchsiten liegt, soll eine Teilfläche ab dem Grundstück GB Oberbuchsiten Nr. 2391 neu der Einwohnergemeinde Neuendorf zugeschlagen werden. Im Gegenzug würde eine Teilfläche von GB Neuendorf Nr. 325 neu der Gemeinde Oberbuchsiten zugeordnet. Wenn diese Regulierung zu Stande kommt, sollte sie nach Möglichkeit in der vorliegenden Planung noch berücksichtigt werden.

Geruchsproblematik im Nahbereich von Landwirtschaftsbetrieben

Gemäss Raumplanungsbericht, Seite 139, wurde sichergestellt, dass keine Zonen für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen neu die Mindestabstände nach FAT-Bericht Nr. 476 bei bestehenden Landwirtschaftsbetrieben unterschreiten. Somit haben wir hierzu keine weiteren Bemerkungen.

2.6. Planungsinstrumente

2.6.1. Bauzonenplan

- Es ist zu prüfen, ob die Freihaltezone nicht einer Landwirtschaftszone, überlagert mit einer Freihaltezone, zugewiesen werden könnte. Vorteil wäre insbesondere die Anrechenbarkeit als Fruchtfolgefläche FFF und die damit verbundene Möglichkeit, Kompensationspotenzial zu schaffen.
- Der Gestaltungsplan Nr. 29 ist nicht mehr in Bearbeitung. Der Eintrag ist zu aktualisieren.

2.6.2. Gesamtplan

- Der kantonale Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV "6-Streifen-Ausbau N01 Luterbach-Härkingen: Kompensation Fruchtfolgeflächen FFF - Teilgebiet Neuendorf" (RRB 2019/923 vom 11. Juni 2019) ist zwar im Raumplanungsbericht (Seite 109) erwähnt, im Gesamtplan jedoch weder in der Auflistung der rechtsgültigen Gestaltungspläne ausserhalb Bauzone aufgeführt noch im Plan eingezeichnet. Dies ist zu ergänzen.
- Aus den Überlagerungen des Waldes mit Vorranggebiet Natur und Landschaft, sowie der geschützten archäologischen Fundstelle und dazugehörigen Bestimmungen im Zonenreglement (§ 35 und § 47) sind keine negativen Konsequenzen auf die Waldfunktionen gemäss Art.1 WaG zu erwarten.
- Der aktuelle Gestaltungsplan für das Kiesabbaugebiet Aegerten "Kiesabbau und Auffüllung Aegerten" wurde mit RRB Nr. 2016/369 vom 1. März 2016 genehmigt. Teil dieser Genehmigung war eine Zonenplanänderung. Mit dem RRB Nr. 2016/369 vom 1. März 2016 (Ziffer 3.3) wurde der frühere Gestaltungsplan aus dem Jahr 1997 aufgehoben, mit Vorbehalt der Bestimmungen für eine Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 587 im Landwirtschaftsgebiet, bei welcher zum damaligen Zeitpunkt die Folgebewirtschaftung mit Nutzungseinschränkungen noch nicht abgeschlossen war. Die Folgebewirtschaftung ist heute abgeschlossen. Entsprechend muss der Bereich auf dem Grundstück GB Nr. 587 auf dem Gesamtplan nicht mehr der Abbauzone zugewiesen werden. Ebenfalls kann der Eintrag des RRB Nr. 234 vom 28. Januar 1997 auf dem Gesamtplan gestrichen werden.
- Im Gesamtplan werden Biotop von nationaler Bedeutung nicht dargestellt. Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) verlangt jedoch vom Kanton die Sicherung dieser Biotop. Der Kanton beabsichtigt, die Sicherung der Biotop von nationaler Bedeutung mit den Ortsplanungsrevisionen umzusetzen. Neuendorf weist nur ein Bundesobjekt auf: Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB), Objekt SO6 Ägertengrube. Das Bundesobjekt ist im Gesamt-

plan als Orientierungsinhalt darzustellen. Da es fast denselben Perimeter hat, wie das kant. Naturreservat Aegerten, genügt eine Ergänzung der Planlegende "Kantonales Naturreservat / Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung (IANB), Objekt SO6".

- Im Gesamtplan wird nur das kant. Naturreservat Aegerten dargestellt. Auch das kant. Naturreservat Dünnernlauf ist im Gesamtplan als Orientierungsinhalt überlagernd darzustellen.

2.6.3. Zonenreglement ZR

Allgemeine Bemerkungen

Das ZR von Neuendorf wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung angepasst. Die Ausnützungsziffer wird durch die Überbauungsziffer abgelöst. Darüber hinaus wurden Vorschriften zu neuen Zonen ergänzt sowie einige weitere Bestimmungen ergänzt bzw. angepasst.

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

- § 3 Abs. 2: Was ist die Definition von untergeordneten Neubauten? In Bezug auf ein bestehendes Gebäude?
- § 3 Abs. 3: Für die Grundeigentümerschaften muss klar ablesbar sein, welche zusätzlichen Anforderungen an einen Gestaltungsplan gestellt werden.
- § 3 Abs. 5: Ein Bonus von 0,2 auf die Überbauungsziffer ist u.E. zu hoch definiert. U.E. müsste ein Bonus von max. 0,1 definiert werden. In diesem Zusammenhang wäre ein max. Bonus von 0,05 ohne Gestaltungsplan zweckmässig (s. § 4 Abs. 3).
- § 3 Abs. 5: Die minimale Grünflächenziffer soll bei einer hochwertigen Gestaltung der Aussen-, Frei- und Grünräume im Rahmen eines Gestaltungsplanes unterschritten werden dürfen. Was bedeutet hochwertig? Eine Abweichung steht in Konflikt mit dem grundsätzlichen Zweck eines Gestaltungsplanes. Die Abweichung ist zu streichen und die Grünflächenziffer ist einzuhalten.
- § 4 Abs. 2: Ein Umbau kann keine Erweiterung, An- und Neubauten können keine Sanierungsfälle darstellen.
- § 4, § 17, § 46: Stellungnahmen seitens Fachstelle Heimatschutz zu Bauprojekten in der Kernzone, in der Ortsbildschutzzone, an erhaltenswerten oder schützenswerten Bauten etc. sind im Zonenreglement nicht als zwingend zu fordern. Wir halten an dieser Stelle fest, dass dies nur in ausgewählten Fällen so vorgesehen werden sollte, d. h. nur, wenn ausdrücklich kantonal bedeutsame Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Dies würde allerdings voraussetzen, dass die Gemeinde in der Ortsplanung schützenswerte und/oder erhaltenswerte Objekte ausweist, was bisher nicht geschehen ist. Im Grundsatz soll die Qualitätssicherung im Baugesuchsverfahren wenn immer möglich durch die Gemeinde selbst wahrgenommen werden können. Eine Anfrage zu einer Stellungnahme soll möglich sein, jedoch unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde vorgängig eine eigene Fachbeurteilung vorgenommen hat und dazu von der Fachstelle eine Einschätzung abholen will. Unter Umständen braucht es hierzu auf der Ebene der Gemeinde neue oder ergänzte Gremien auch mit ausgewiesenen Fachpersonen (z. B. Gestaltungsbeiräte). Wir sind gerne bereit, im weiteren Planungsverlauf zusammen mit der Gemeinde die entsprechenden Möglichkeiten auszuloten und zu prüfen, ob und wenn ja in welcher Form der Kanton dabei Unterstützung bieten könnte.
- § 5 Abs. 2: Dies ist eine Umgehung der Definition von Kleinbauten. Diese wurde explizit bei der Überarbeitung der kantonalen Bauverordnung bezüglich IVHB nicht übernommen, weshalb diese Bestimmung ersatzlos zu streichen ist.
- § 5 Abs. 4: Wie wird hier die Gleichbehandlung der Betriebe gewährleistet? Gibt es konkrete Kriterien für grössere Umschlagsflächen?
- § 6 Abs. 1: Eine minimale Überdeckung von 0,5 m erachten wir als sehr gering. Wir begrüssen die Ergänzung, wonach künftig nur noch einheimische und standortgerechte Pflanzen gepflanzt werden sollen und das Pflanzen von invasiven Neophyten (gemäss Praxishilfe Neophyten des Kanton Solothurn) verbietet.

- § 7: Es wird begrüsst, dass allgemeine Gestaltungsprinzipien über alle Zonen festgehalten werden. Damit können wertvolle Grundlagen zur qualitätsvollen baulichen Weiterentwicklung gesetzt werden. Es wäre wünschenswert, wenn diese präziser (ortsspezifischer) und ambitionierter formuliert wären. Dabei ist zentral, die entsprechende Flughöhe zu finden und dass dieser Paragraph nicht zu einer Sammlung von Floskeln wird.
- § 7 Abs. 2: Mit der freien Dachwahlform werden Dachformen möglich, die die Heterogenität negativ beeinflussen können. Damit werden keine konstruktiven Gestaltungsparameter definiert. Empfehlung zur Umformulierung: Die Dachformen ausserhalb der Kern- und der Kernrandzone sind frei wählbar, haben sich in ihrer Ausformulierung den bestehenden, ortstypischen Strukturen einzuordnen.
- § 7 Abs. 3: Welcher Hintergrund hat diese Definition ("Ziegeln oder dunklen Faserzementprodukte")? Sie schliesst damit auch in ihrer Formulierung Solarmodule aus, welche als oberste Dachhaut als Dachmaterialisierung gelten könnten.
- § 10: Grundsätzlich wird die Formulierung als sinnvoll erachtet. Die Regelung bezüglich der Bauwilligungspflicht ist aus Sicht der Fachstelle Heimatschutz korrekt. Der Anhang II "Gestaltungsempfehlungen Solaranlagen" wird begrüsst. Es wird eingehend empfohlen sämtliche Aussagen mit dem Inhalt des Zonenreglements zu reflektieren und ggf. zu korrigieren, resp. zu präzisieren. Zum Anhang II "Gestaltungsempfehlungen Solaranlagen, Absatz Fassaden und Brüstungen": Es gibt bereits Absichten und Beispiele, welche sich schlecht in die bauliche Situation einfügen. Man stellt sich vor, wie an jedem Wohnhaus noch eine Handvoll Solaranlagen an Balkonbrüstungen und Fassaden gehängt werden. Es wird empfohlen, von der Möglichkeit, mobile Anlagen an Brüstungen usw. abzusehen. Gute Lösungen entstehen dann, wenn sie Teil des (Gesamt-)Konzepts sind, beispielsweise bei einer Fassadensanierung.
- § 12: Die Bestimmungen bezüglich Einstellhallen werden begrüsst.
- § 15 / 16: In der Strategie Innenentwicklung werden typische Strukturelemente erwähnt. In der reglementarischen Umsetzung wird vermisst, dass diese Elemente als Rahmenbedingung für bauliche Veränderungen gesetzt sind. Als Beispiel: Quartier 2, S. 30, Absatz Quartiersspezifische Merkmale: "(...) den Einzelhausstrukturen sind Schnitthecken, Einfriedungen aller Art und private Vorplätze typisch. (...)". In einem nächsten Schritt ist also zu definieren – und verbindliche Rahmenbedingungen festzulegen, in welcher Art und Weise diese Elemente künftig gestaltet werden sollen, um ihren Beitrag für die qualitätsvolle Innentwicklung leisten zu können. Das kann beispielsweise sein, wie die Vorplätze, die Einfriedungen materialisiert sein sollen. Dadurch können, ausserhalb des identitätsstiftenden Ortskern weitere wertvolle Orte geschaffen werden. Es wird empfohlen die typischen und konkreten Quartierelemente im Zonenreglement zu verankern.
- § 17: Die Gliederung der Fassade ist bei allen Bauten (Um- und Neu-, resp. Ergänzungsbauten) auf die bestehenden Strukturen abzustimmen. Der Begriff "Bauweise" ist in diesem Kontext wohl ein unpassender Begriff: Die Bauweise ist das System nach dem die Häuser einer Siedlung einander zugeordnet werden (aus: Wörterbuch der Architektur, S.21). Die "Bauweise" hat also einen städtebaulichen Hintergrund und ist im Kontext der Fassadengliederung ein unpassender Begriff. Die Bauweise kann auch im Kontext der Wahl des Baumaterials, resp. der Konstruktion verwendet werden: Leichtbauweise, Massivbauweise. Folgende Umformulierungen, resp. Präzisierungen werden empfohlen:
 - Für die Gliederung, Gestaltung, Formgebung, Materialwahl aller Eingriffe (Fassaden usw.) sind die bestehenden Strukturen zu übernehmen.
 - Bestehende Bauten sind womöglich in erster Linie zu erhalten.
 - Für die Beurteilung von Qualitätsfragen soll sich die Gemeinde Fachkompetenzen aneignen. Dies kann z. B. in Form eines gestalterischen Beirats (spezifisch für Neuendorf oder in Zusammenarbeit mit weiteren Nachbargemeinden/Gemeinden mit ISOS), aber auch in Form von punktuell eingesetzten Fachexperten (fachlich qualifizierte Personen aus den Bereichen Architektur, Denkmalpflege, Landschaftsarchitektur, Gartendenkmalpflege etc.) umgesetzt werden. Der Aufbau von Beiräten oder aber auch die Ent-

schädigung von Fachexperten kann durch den NHS-Fonds einmalig finanziell unterstützt werden. Die Zuständigkeit dieses Beirats oder der Fachexperten/-innen kann innerhalb des Zonenreglements definiert werden. Der Sachverhalt, wie sich die Gemeinden Fachkompetenzen aneignen oder extern einbinden, ist zwingend zu klären. Gem. neuer Handhabung ist die Fachstelle Heimatschutz nicht mehr erster Ansprechpartner für die Gemeinden, was die fachliche Projektberatung betrifft.

- § 17 Abs. 6: Die erlaubte Maximallänge von Dachaufbauten wie auch Abstände zum Dachrand mit einer Längenangabe zu definieren ist unsachgemäss. Ob Elemente sich einfügen können, ist abhängig von Proportionen. Es ist also nicht möglich, dies sinngemäss zu beurteilen (s. § 17 Abs. 1 ZR). Beträgt die Dachlänge 15 m so bedeutet 4,5 m einen Drittel. Hier kann sich eine Dachaufbaute anders in den Kontext einfügen, wie wenn die Dachlänge 8 m betragen würde. Es ist eine Formulierung zu wählen, welche einen Spielraum und eine proportionale Beurteilung zulässt.
- § 18: Damit der Zweck der Kernrandzone messbar umgesetzt werden kann, sollten Gestaltungsgrundlagen festgelegt werden. Diese sollten sich an denen der Kernzone orientieren. Dabei sollten die Aspekte von Baumaterialien, Aussenraumgestaltung usw. berücksichtigt werden.
- § 21: Industriezonen sind Orte, an denen sich Menschen längere Zeit aufhalten. Die Grundlagen für klimaverträgliche Aussenräume sind nicht gegeben, siehe dazu auch formulierter Schwerpunkt / Skizzen Strategie Innenentwicklung, Quartier 5, S. 44. Um klimaverträglichen Aussenräumen zu gewährleisten, wird eine Ergänzung der Anforderungen an die Bepflanzung empfohlen. Beispielsweise könnte ein Minimum an Baumpflanzungen pro m² gefordert werden. Diese Bestimmungen könnten lauten:
§ ... Baumpflanzungen
Abs. 1: Auf Grundstücken mit einer Mindestgrösse von ... m² muss im Rahmen des ökologischen Ausgleichs, soweit es sinnvoll und verhältnismässig ist, pro ... m² Parzellenfläche die Pflanzung von mindestens ... kronenbildenden, standortgemässen Bäumen geprüft werden.
Abs. 2 Der Verzicht auf Baumpflanzungen ist im Einzelfall zu begründen. Weiter ist darzulegen, welche gleich- oder höherwertigen Massnahmen des ökologischen Ausgleichs ergriffen werden.
- § 24: Es sollte ergänzt werden, dass sich Bauten und Anlagen zurückhaltend, mit möglichst natürlichen Materialien, in den Kontext einzuordnen haben.
- § 26: Es ist grundsätzlich zu prüfen, ob eine Hofstattzone nicht die wertvollen Aussenräume (innerhalb des Ortskerns) besser sichern könnte.
Sind Anlagen zulässig?
- § 26 Abs. 5: Mit der neuen Vorgabe würde in der Umgebungsrichtung I ein weiteres Mal Bauten zugelassen werden. U.E. widerspricht dies der Idee des rechtsgültigen Gestaltungsplanes. Mit der Freihaltezone sollte eben gerade ein sorgfältiger Übergang mit dieser Zone erreicht werden. Die Bestimmung ist ersatzlos zu streichen.
- § 27 Abs. 1: Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen sowie invasiver Neophyten.
- § 27 Abs. 4: (...) richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde sowie nach der kantonalen Praxishilfe Neophyten.
- § 33 Abs. 1: (...) richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde sowie nach der kantonalen Praxishilfe Neophyten.
- § 36: Was ist unter "Aufbau" zu verstehen?
- § 38: Das kant. Naturreservat ist nicht kommunal zu reglementieren, der § ist wegzulassen.
- § 40 Abs. 2: Bitte wie folgt anpassen: "Die jeweiligen Naturgefahrenzonen sind im Naturgefahrenplan dargestellt. Der Naturgefahrenplan umfasst die vorhandenen Gefahrenzonen innerhalb des Perimeters der kommunalen Gefahrenkartierung. Ausserhalb des Perimeters der kommunalen Gefahrenkartierung ist die Naturgefahrenhinweiskarte des Kantons zu konsultieren". Die Aussage "Die in der synoptischen Gefahrenkarte (Geoportal Kanton Solothurn) gelbdargestellten Bereiche liegen im geringen Gefährdungsbereich" ist zu streichen. Auf die verschiedenen Gefährdungsbereiche wird in den nachfolgenden Absätzen eingegangen.

- § 40 Abs. 4 und 7: Sind zu streichen, da bei einer Aktualisierung der Gefahrenkarte diese neu aufgelegt werden muss.
- § 40 Abs. 6: Bitte folgende Punkte ergänzen:
 - Bauen ist nur unter Auflagen erlaubt.
 - Vorgesehene Schutzmassnahmen dürfen das Risiko nicht auf benachbarte Grundstücke verlagern.
- § 40 Abs. 9: Bitte analog der Musterzonenvorschriften anpassen. Der Hinweis auf die erhebliche Gefährdung bei Ufererosion entfällt, da diese lediglich als Hinweis aufgeführt wird (siehe Anmerkungen zum Naturgefahrenplan).
- Es wird empfohlen einen Artikel oder Absatz in Bezug auf die Thematik Oberflächenabfluss in das Zonenreglement zu integrieren. Dies im Hinblick darauf, dass gemäss der Oberflächenabflusskarte des BAFU verschiedenen Gebiete in der Einwohnergemeinde Neuendorf wesentlich durch Oberflächenabfluss gefährdet sind. Ein Beispiel hierzu findet sich in den Musterzonenvorschriften Naturgefahren.
- § 41 Abs. 2: Bitte den korrekten Link vermerken (geo.so.ch/map/kbs oder afu.so.ch).
- § 43 Abs. 3: Es sollte explizit darauf hingewiesen werden, dass die Einwohnergemeinde die Risikorelevanz zu prüfen hat. Wir schlagen dafür folgende Formulierung vor: "Bei Gestaltungsplanungen sowie Bauvorhaben in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV prüft der Gemeinderat die Risikorelevanz. Ist das Vorhaben risikorelevant ist eine Stellungnahme beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und Massnahmen zum Schutze der Nutzer vor Störfällen zu prüfen".
- § 45: Ein Anhang mit einer Liste der Objekte wäre hilfreich.
- § 46 Abs. 1: Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. Kulturobjekte können auch durch Beschluss des Gemeinderates geschützt sein. In solchen Fällen prüft die zuständige Gemeindebehörde die Einhaltung der Schutzbestimmungen. Sie kann die kantonale Denkmalpflege zur Beratung beiziehen. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojekts, mit den kantonalen Fachstellen und der Baubehörde abzusprechen. Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
- § 46 Abs. 2: Geschützte Objekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Beschluss des Regierungsrates kantonal geschützt. Die entsprechende Verfügung beschreibt den Schutzzumfang. Sie sind so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.
- § 46 Abs. 3: Sämtliche Veränderungen am Äusseren und im Inneren des Kulturobjekts sowie in der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc. Alle Arbeiten sind im Sinne der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.
- § 47: Folgende Standardformulierung ist zu übernehmen:

Abs. 1 Zweck: Die bekannten geschützten Fundstellen sind im Bauzonenplan bezeichnet. Geschützte archäologische Fundstellen im Gemeindegebiet sind zu schützen und zu erhalten. Wo dies nicht möglich ist, wird eine archäologische Untersuchung durchgeführt.

Abs. 2 Baugesuche: Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Bauzonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

Abs. 3 Informationspflicht: Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Bauzonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Bauzonen, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

- § 48: Eine max. Gesamthöhe von 13 m in der Kernrandzone ist u.E. zu hoch.
- § 49: Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der definierten ÜZ beim Immissionsschutzstreifen um einen maximalen Wert handelt. Dies ist zu präzisieren.
Eine max. Gebäudelänge von 50 m in der Gewerbezone ohne Wohnen erachten wir zu hoch.
Eine min. Grünflächenziffer von 10 % in der Industriezone erachten wir als zu gering. Diese sollte mind. 15 % betragen.
- Im Anhang I "Kantonales Schutzverzeichnis" (S. 28/29) ist folgendes zu korrigieren:
Letzter Eintrag der geschützten Kulturobjekte (kantonal), GB Nr. 1109 (anstelle 1108) Dorfstrasse Votivkreuz Dorfstrasse Ost.
- Im Anhang II "Gestaltungsempfehlungen Solaranlagen" (S. 29/29) ist folgendes zu präzisieren:
Wertvolle Gebäude und Ortsbilder
Bauhistorisch wertvolle oder gar geschützte Bauten vertragen in der Regel keine Solaranlagen. Ob die Installation in Frage kommt, kann nur im Einzelfall mit der kommunalen Bauberatung oder – im Falle eines kantonal geschützten Baudenkmals mit der kantonalen Denkmalpflege – beurteilt werden.

2.6.4. Baureglement BR

Gemäss dem Raumplanungsbericht wird das Baureglement während der kantonalen Vorprüfung überarbeitet und wird erst nachträglich zur Vorprüfung eingereicht. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Regierungsrat das Baureglement genehmigt (s. S. 120 Raumplanungsbericht).

Für die Überarbeitung empfehlen wir Folgendes:

- Wir empfehlen, im Baureglement eine Vorschrift zur Erstellung von Veloparkplätzen aufzunehmen und auf die relevanten VSS-Normen zur Veloparkierung zu verweisen. Wir schlagen dazu folgende Formulierung vor: "Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind Abstellplätze für Velos zu schaffen. Anzahl, Anordnung und Dimensionierung richten sich nach SN 40 065 Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen sowie SN 40 066 Projektierung von Veloparkierungsanlagen."
- Die Sicherstellung der Sichtzonen sollte ergänzt werden.
- Die Bestimmung der Anzahl Parkfelder nach KBV wird begrüsst und soll beibehalten werden.
- Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören (vgl. BAFU, bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren). Die Gemeinden können mit konkreten Vorschriften mithelfen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und dadurch die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen.
Wir empfehlen der Einwohnergemeinde Bestimmungen zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen zu ergänzen. Formulierungsbeispiel §... Lichtemissionen:
Abs. 1: Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.
Abs. 2: Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.
Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen. Leuchtreklamen sind zwischen 22:00h und 6:00h auszuschalten.

2.6.5. Erschliessungspläne

- Es ist zu definieren, was die orange gestrichelten Linien entlang der geschützten Gebäude in den Erschliessungsplänen bedeuten. Handelt es sich hierbei um Gestaltungsbaulinien?
- Die grüne Signatur bei der westlichen Dorfeinfahrt im Erschliessungsplan "Ortsteil Dorf Nord" ist kein kommunaler Genehmigungsinhalt. Wir empfehlen eine separate Signatur "geplante Strassenlinie Kantonsstrasse" im Orientierungsinhalt.
- Es wurden nicht alle Hecken im Erschliessungsplan aufgenommen. Auf dem Grundstück GB Nr. 322 ist die im Gestaltungsplan (Logistikcenter Ost von 2006) aufgeführte Hecke (im Naturinventar, Objekt 3.11) mit einer Heckenbaulinie zu übernehmen. Auf benachbarter Parzelle GB Nr. 317 auf dem Gelände des Migrosverteilercenter Neuendorf befinden sich bei den Parkplätzen nördlich und unterhalb der Passerelle zum Tiefkühlager II weitere Hecken die in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans vernachlässigt wurden. Die fehlenden Hecken sind im Erschliessungsplan mit Heckenbaulinie zu ergänzen und die bestehenden (im Erschliessungsplan dargestellt) mit einer Heckenbaulinie zu versehen.
- Im Erschliessungsplan sind die Gebiete mit rechtskräftigem Gestaltungsplanpflicht nicht ersichtlich (schwarz durchgezogene Linie). Die Abgrenzung sollte klar ersichtlich sein.
- Die Waldbaulinien sind nicht in den Erschliessungsplänen aufgeführt. Im Erschliessungsplan "Ortsteil Dorf Nord", Plan Nr. 21855 / 11, ist eine Waldbaulinie anhand der neu zu treffenden Waldfeststellung (Grundstück GB Nr. 342/341) einzuzeichnen.
- Im Erschliessungsplan "Ortsteil Industrie", Plan Nr. 21855 / 4, sind keine Waldbaulinien eingezeichnet. In der Legende erfolgt ein Hinweis, dass in Gebieten mit rechtsgültigen Gestaltungsplänen auf Baulinien verzichtet wird. Eine Prüfung der walddrelevanten Gestaltungspläne ("Gestaltungsplan mit SBG Neubau Passerelle HGB – LCO", Plan Nr. 6996/10 vom 19.01.2021; "Teilzonen- und Gestaltungsplan Logistikcenter Ost, Halle 4", Plan Nr. 6646/1 vom 21.03.2013; "Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf", Plan Nr. 9307-1 vom 04.10.1991) lässt erkennen, dass in diesen Plänen keine Waldbaulinien aufgeführt sind und deshalb auch nicht mit den Gestaltungsplänen genehmigt wurden. Des Weiteren sind die in diesen Plänen eingezeichneten Waldflächen mit Waldfeststellung (aufgrund der Rodungsgeschäfte) nicht mehr zutreffend. Eine Integration aller Waldbaulinien im Erschliessungsplan "Ortsteil Industrie" Plan Nr. 21855 / 4 ist deshalb unerlässlich.
- Alle Erschliessungspläne: Die Waldbaulinie ist bei sämtlichen Parzellen, welche sich innerhalb des Baugebietes und innerhalb 20 m von festgestelltem Waldrand befinden, darzustellen und zu vermassen. Es gilt der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 20 m (bei Waldflächen < 3'600 m²: 10 m). Abweichungen vom gesetzlichen Waldabstand von 20 m sind pro Parzelle einzeln und hinreichend im Raumplanungsbericht zu begründen. Für bestehende Bauten mit einem Abstand von weniger als 20 m kann eine Vorbaulinie entlang der bestehenden Fassade festgelegt werden. Die Waldbaulinien sind als Genehmigungsinhalt in den Erschliessungsplänen aufzuführen.

2.6.6. Waldfeststellungsplan

Für die Einwohnergemeinde Neuendorf liegt ein rechtskräftiger Waldfeststellungsplan vor: Waldfeststellungsplan vom 10.01.2001 mit Signatur Kreisförster vom 07.08.2001 und Signatur Gemeindepräsident vom 03.04.2001. Im RRB zur Genehmigung der letzten Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 985 vom 8. Mai 2000) wird diese Waldfeststellung als "rechtskräftig" bezeichnet.

Für die Einwohnergemeinde Neuendorf liegen zudem folgende rechtskräftige Abgrenzungen von Waldflächen gegenüber Bauzonen vor:

- Rodungsgeschäft ROD2015-506, genehmigt im Zusammenhang mit dem Teilzonen- und Gestaltungsplan "Logistikcenter Ost, Halle 4" durch RRB Nr. 853 vom 26.05.2015
- Rodungsgeschäft RO2022-004, genehmigt im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Neubau Passerelle HGB – LCO" durch RRB Nr. 1075 vom 05.07.2022.

Im vorliegenden Vorprüfungsossier finden sich keine separaten Waldfeststellungspläne. Hingegen wird die Waldfeststellung im Sinne von Art 10 WaG in den Erschliessungsplänen als Genehmigungsinhalt verzeichnet. Die Änderungen an der festgestellten Waldfläche aufgrund der Rodungsgeschäfte (oben genannt) sind in allen Plänen mit Genehmigungsinhalt mehrheitlich korrekt vollzogen und dargestellt (basierend auf dem Waldplan Amt für Wald, Jagd und Fischerei AWJF).

Für den Bereich des Dorfteils Nord fehlt bisher eine Waldfeststellung (Wald auf Grundstück GB Nr. 342, angrenzend an Bauzone Grundstück GB Nr. 341). Hierzu ist ein Waldfeststellungsplan gemäss Musterplänen (diese können beim zuständigen Kreisförster AWJF michael.hollinger@vd.so.ch / 062 311 87 87 bezogen werden) und in Absprache mit dem AWJF zu erstellen, vom Kreisförster unterzeichnen zu lassen und gleichzeitig zu den Dokumenten der Ortsplanungsrevision orientierend aufzulegen. Die Waldfeststellung kann auf Basis des bestehenden Waldplanes erarbeitet werden (es ist keine Waldfeststellung vor Ort nötig).

Zusammen mit dem Plan sind digitale Datensätze (Shape-Files) der Waldfeststellung beim AWJF einzureichen. Die festgestellte Waldgrenze der Waldfeststellungsplanung ist als Genehmigungsinhalt in den Erschliessungsplan zu übertragen. Der Titel des Erschliessungsplanes ist wie folgt anzupassen: «Erschliessungsplan mit Baulinien, Strassenklassierung und Waldfeststellung». Als Einspracheinstanz zu den Waldgrenzen ist das Volkswirtschaftsdepartement zu vermerken.

2.6.7. Plan der Fruchtfolgeflächen FFF

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen FFF des Bundes verpflichtet die Kantone zur Sicherstellung eines Mindestumfanges an FFF. Gestützt auf den Sachplan hat der Kanton Solothurn die FFF aufgrund von einheitlichen Kriterien gemäss der Vollzugshilfe 2006 zum Sachplan FFF erhoben. Die Fruchtfolgeflächen sind im Web GIS Solothurn orientierend dargestellt. Ein separater Plan muss nicht erstellt werden, jedoch sind die FFF im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu diskutieren. Nach der Genehmigung der Ortsplanung werden die FFF vom Kanton nachgeführt.

2.6.8. Naturgefahrenplan

Für die Einwohnergemeinde Neuendorf wurde ein separater Naturgefahrenplan erstellt, was von Seiten der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren sehr begrüsst wird. Folgende Punkte sind noch zu beachten:

- Auf den Verweis "gemäss SO!GIS Geodaten, Stand vom 14.10.2021" sollte verzichtet werden, da im Naturgefahrenplan die aktuellsten Daten dargestellt werden.
- Da es sich bei der Ufererosion um einen Hinweisbereich handelt, wird dieser als Orientierungsinhalt ausgeschieden und nicht als Genehmigungsinhalt. Die Ufererosion sollte nicht als deckende Fläche dargestellt werden sondern als Schraffur.

2.6.9. Digitale Pläne

Die Einwohnergemeinde Neuendorf hat dem Amt für Raumplanung den rechtskräftigen Zustand vor längerer Zeit eingereicht, jedoch ohne die Daten zur Erschliessung. Kantonsintern werden diese Daten zurzeit aufgearbeitet. Im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanungsrevision sind dann die neuen digitalen Nutzungsplandaten einzureichen.

2.6.10. Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht hat u.a. die Aufgabe, die planerischen Überlegungen der Einwohnergemeinde zu Händen der Prüf- und Genehmigungsbehörde nachvollziehbar darzulegen. Dies gelingt dem eingereichten Bericht noch nicht. Insbesondere im Bereich Siedlung ist die Interessenabwägung nicht nachvollziehbar aufgezeigt. So fehlt z.B. eine Abhandlung der Einzonungen nach den Kriterien des Richtplans. Zudem enthält der Raumplanungsbericht verschiedene Aussagen, die so offensichtlich nicht in die Planungsinstrumente übernommen wurden. Der Bericht ist gemäss unseren Bemerkungen zu überarbeiten, andernfalls erfüllt er die Vorgaben nach Art. 47 Raumplanungsverordnung nicht.

Nebst den Bemerkungen unter den jeweiligen Themen haben wir folgende weitere Anmerkungen:

- Es befindet sich zurzeit nur ein kommunaler Gestaltungsplan in Erarbeitung. Der Text ist entsprechend zu aktualisieren (s. S. 16).
- Wir gehen davon aus, dass es sich bei den Ausführungen zur "Erschliessung der Arbeitszone via Neumatt an die Berggäustrasse" in Kapitel 17.20 um eine Verwechslung handelt. Unseres Erachtens bezieht sich dieser Abschnitt auf eine Planung in Niederbuchsiten.
- Aktueller Stand Güterregulierungsverfahren: Hinsichtlich einer möglichen Güterregulierung bzw. Landumlegung im Zusammenhang mit dem Autobahn-, resp. Dünnernausbau ist der aktuelle Stand der Folgende: Die Vorstudie ist abgeschlossen und die Finanzierung geregelt. Im Jahr 2023 sind die öffentlichen Auflagen der Gründungsakten und der vorzeitigen Besitzstandseinweisung A1 6-Streifen-Ausbau Luterbach Härkingen im Gäu geplant sowie die Gründungsversammlung der Flurgenossenschaft zur Durchführung der Landumlegung N1/Gäu.
- S. 13: "Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, mit geeigneten Massnahmen und aufbauend auf den Zielen des RLB gute Voraussetzungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu schaffen (innerhalb wie ausserhalb der Bauzone)."
Hinweis: Ausserhalb der Bauzone gibt es keine (zukünftige) Siedlungsentwicklung.
- S. 91: Der Titel "denkmalpflegerische Aspekte" ist unglücklich gewählt. Ortsbauliche Elemente und Strukturen würde Neuendorf und seiner Einordnung als Ortsbild von nationaler Bedeutung gerechter werden.

2.6.11. Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente

Es besteht insgesamt ein Bedarf vor allem an redaktionellen Anpassungen der Unterlagen. Das Zonenreglement, der Zonenplan, der Gesamtplan, die Erschliessungspläne und der Raumplanungsbericht müssen auch inhaltlich überarbeitet werden.

2.7. Fazit und weiteres Vorgehen

Im Ergebnis kommen wir zum Schluss, dass der vorliegende Planungsstand zur Ortsplanungsrevision eine gute Grundlage für die Weiterbearbeitung darstellt. Die Einwohnergemeinde hat sich in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr mit wichtigen Fragen auseinandergesetzt. Insbesondere die Strategie Innenentwicklung erachten wir als wesentliche Grundlage, um fachlich überzeugende Festlegungen in den Planungsinstrumenten zu treffen.

Wir stellen allerdings fest, dass die uns vorliegenden Unterlagen zur Ortsplanungsrevision einer grundlegenden Überprüfung im Sinne dieser Vorprüfung bedürfen und uns anschliessend zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht werden sollten. Nur so kann die Einwohnergemeinde mit Blick auf die öffentliche Auflage mehr Rechtssicherheit darüber erhalten, ob und wenn ja in welchem Umfang Genehmigungsvorbehalte bestehen. Die zentralen Herausforderungen liegen u.E. darin, die Festlegungen der Ortsplanung mit den Zielen und rechtlichen Rahmenbedingungen des Kulturlandschutzes (Fruchtfolgefleichen FFF) und des Ortsbildschutzes (ISOS) besser in Einklang zu bringen.

Um uns eine erneute Prüfung zu erleichtern, bitten wir Sie, folgende Aspekte zur berücksichtigen:

- Kommentieren unseres Vorprüfungsberichts (welche Anträge von uns wurden umgesetzt, welche nicht, und wenn nicht weshalb?)
- Erläutern der neuen zusätzlichen Inhalte im Vergleich zur 1. Vorprüfung
- Kennzeichnen der im Vergleich zur ersten Vorprüfung vorgenommenen Änderungen an Vorschriften, Plänen und Berichten.
- Offenlegung der derzeitigen Mehrwertschätzungen aller PAG-relevanten Tatbestände.

Den Entwurf des vorliegenden Vorprüfungsberichts haben wir an einer gemeinsamen Sitzung am 15. Mai 2023 besprochen. Bei weiterem Gesprächsbedarf steht Ihnen die zuständige Kreisplanerin Vanessa Jenny gerne zur Verfügung.

Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Sacha Peter
Amtschef/Kantonsplaner