

Amt für Raumplanung

Werkhofstrasse 59  
4509 Solothurn  
Telefon 032 627 25 61  
arp@bd.so.ch  
arp.so.ch

Sacha Peter  
Amtschef / Kantonsplaner  
Telefon 032 627 25 60  
sacha.peter@bd.so.ch

Gemeindepräsidium  
Einwohnergemeinde Neuendorf  
Roggenfeldstrasse 2  
4623 Neuendorf

14. August 2024 / VJ

## Neuendorf: 2. Vorprüfung Gesamtrevision der Ortsplanung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Egli  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 29. Juni 2023 haben wir der Einwohnergemeinde Neuendorf den definitiven Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung zukommen lassen. Die Erkenntnisse unserer gemeinsamen Besprechung vom 15. Mai 2023 sind in den definitiven Bericht (datiert mit 27. Juni 2023) eingeflossen. Am 11. April 2024 haben wir das überarbeitete und vollständige Planungsdossier (analoge und digitale Dokumente, inkl. Protokollauszug) zur 2. Vorprüfung erhalten. Gemäss dem Protokollauszug wurde das Planungsdossier vom Gemeinderat am 28. November 2023 z. Hd. der 2. Vorprüfung verabschiedet. Das gesamte Dossier umfasst folgende Dokumente (Bemerkung «neu» im Vergleich zum Stand 1. Vorprüfung):

### 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
- Naturgefahrenplan 1:2'000
- Zonenreglement
- Zonenreglement, synoptisch (neu)

### Orientierungsinhalt

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung
- 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
- Naturinventar Neuendorf 2020 (Plan und Bericht) 1:5'000
- Waldfeststellungspläne Übersicht 1:4'000 sowie Detailpläne A und B 1:1'000 (neu)
- Kommentierter Vorprüfungsbericht der Einwohnergemeinde (neu)
- Begleitbrief BSB + Partner Ingenieure und Planer AG vom 25. März 2024
- Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 28. November 2023.

Die nachfolgenden Unterlagen wurden nicht verändert und daher nicht erneut eingereicht. Wir gehen davon aus, dass diese nach wie vor zum vorliegenden Planungsdossier zugehören:

- Räumliches Leitbild Neuendorf 2019 (Leitbild mit Leitbildplan)
- 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.

Wir haben die umfangreichen Unterlagen erneut und eingehend zusammen mit den kantonalen Ämtern und Fachstellen geprüft. Das Resultat der 2. Vorprüfung folgt nachstehend. Allgemeine Hinweise und Bemerkungen des Vorprüfungsberichtes vom 27. Juni 2023 sind nach wie vor zu berücksichtigen.

## 1. Allgemeines

### *Information und Mitwirkung*

Gemäss dem Raumplanungsbericht erfolgt die Mitwirkung im Anschluss an die kantonale Vorprüfung. Wir gehen davon aus, dass zu gegebener Zeit die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens im Raumplanungsbericht ergänzt werden (so wie dies vermerkt ist).

### *Planungsausgleichsgesetz PAG*

Zurzeit liegen keine Berechnungen für die Mehrwertabgabe vor (diese sollten spätestens vor der öffentlichen Auflage vorliegen, resp. bei einem kantonalen Tatbestand bei der abschliessenden Vorprüfung). Dazu werden u. E. anerkannte Schätzungen benötigt.

### *Vertragliche Bauverpflichtungen*

Allfällige Neueinzonungen werden nur genehmigt, wenn mit dem Genehmigungsantrag der Ortsplanung eine unterschriebene Vereinbarung nach § 26<sup>bis</sup> PBG vorgelegt wird.

Gemäss S. 162 Raumplanungsbericht liegen für drei Parzellen bisher unerfüllte Bauverpflichtungen vor. Es ist auszuweisen, um welche drei Grundstücke es sich hierbei handelt. Unter Umständen sind hier weiterführende Massnahmen zu ergreifen.

### *Digitale Nutzungsplandaten*

Wir verweisen auf den 1. Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2023.

## 2. Siedlung

### *Strategie Innenentwicklung (inkl. Quartieranalyse)*

Gemäss mehreren Aussagen im kommentierten Vorprüfungsbericht (vgl. Vorprüfungsbericht, S. 11) wurde die Quartieranalyse angepasst. Gemäss dem Begleitbrief des Planungsbüros gehört das Dokument Konzept Siedlungsentwicklung nach innen (Quartieranalyse) 2020 zu diesen Dokumenten, die nicht aktualisiert wurden und deshalb nicht nochmals eingereicht wurden. Die Anpassungen des Strategiepapiers konnten entsprechend nicht geprüft werden.

### *Sicherung der Qualität*

Das Zonenreglement fordert neu mit zusätzlichen Formulierungen erfreulicherweise auf allgemeiner Ebene und bei konkreten Bauaufgaben einen qualitätsvollen oder behutsamen (eingepassten) Umgang (u. a. § 7, § 11).

### *Ortsbild / Ortsbildschutz*

Erfreulicherweise wurden einige Bemerkungen gemäss dem 1. Vorprüfungsbericht in die Überarbeitung aufgenommen. Gemäss S. 106 Raumplanungsbericht und Bauzonenplan ist neu ein Ortsbildschutzperimeter ausgewiesen, was sehr begrüsst wird. Den Perimeter aus der Karte des ISOS Gebiets 1 (= grösster zusammenhängender Bereich des nationalen Ortsbilds) dafür als Grundlage zu nehmen ist aus unserer Sicht richtig. Der Perimeter sollte aber auch aus kommunaler Sicht fachlich geprüft und hergeleitet werden und ggf. der heutigen Situation (Bebauung und Zustand) angepasst werden. Bei Abweichungen sollten schliesslich die Begründungen im Raumplanungsbericht ergänzt werden. Wichtig ist eine umfassende Auseinandersetzung mit den Inventaraussagen des ISOS vor dem Hintergrund der heute in Neuendorf anzutreffenden Situation. Diese Auseinandersetzung geht idealerweise über das mit dem Ortsbildschutzperimeter gefasste Gebiet hinaus. Das Objektblatt zum ISOS definiert mit Gebiet 0.1 (bäuerliche Ortserweiterung am östlichen Ortseingang) ein weiteres Gebiet mit dem Erhaltungsziel A. Weiter ist dazulegen, mit welchen Instrumenten und Bestimmungen dem jeweiligen Erhaltungsziel a in der Umgebungs-Richtung I (s. hierzu auch die Bemerkung unter Kapitel Natur und Landschaft, kommunale Landschaftsschutzzone) und in der Umgebungs-Zone II entsprochen werden soll. Die für die Umgebungs-Zone IV mit dem Erhaltungsziel a festgelegte Freihaltezone erachten wir als zweckmässig.

In § 33 ZR fehlt die Nummerierung der Absätze 5 und 6. Gemäss § 33 Abs. 5 ZR soll bei allen Baugesuchen im Ortsbildschutzperimeter eine Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Heimatschutz einzuholen sein. Die kommunale Baubehörde kann bei untergeordneten Bauten und Anlagen begründet auf das Einholen einer Stellungnahme verzichten.

Neuendorf weist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Gemäss dem Schreiben an die Gemeinden vom 19. Oktober 2022 betreffend «Neubesetzung und Ausrichtung der kantonalen Fachstelle Heimatschutz» ist beabsichtigt, dass sich die Fachstelle künftig früher in den Planungsprozessen einbringen und sich in erster Linie zuhanden der Gemeinden zu Fragen der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen äussern wird. Die Beurteilung von Qualitätsfragen im Baugesuchsverfahren soll vermehrt durch die Gemeinden selber erfolgen. Die fachliche Unterstützung soll nach Möglichkeit durch ein permanentes Gremium gewährleistet werden, das durch die Gemeinde eingesetzt wird. Die Involvierung von Fachpersonen bei der Beurteilung von Baugesuchen ist demnach richtig und sinnvoll, eine pauschale Nennung der Fachstelle Heimatschutz widerspricht hingegen der Strategie, den Gemeinden mehr Eigenverantwortung und Kompetenzen zu übertragen. Wir regen deshalb an, die entsprechenden Bestimmungen umzuformulieren im Sinn von:

- Eine qualifizierte Fachperson resp. ein Fachbeirat ist im Ortsbildschutzperimeter beizuziehen.

- Je nach Projekt können dies Personen aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur oder weiteren Fachbereichen stammen.
- Das Einfordern einer Stellungnahme der kantonalen Fachstelle Heimatschutz scheint vorab dort gerechtfertigt, wo es sich um als erhaltenswert bezeichnete Bauten handelt (Genehmigungsvorbehalt).

Die erhoffte Unterstützung der Einwohnergemeinde (erwähnt im kommentierten Vorprüfungsbericht, S. 34) kann beispielsweise auch in Form der Begleitung bei der Suche und Implementierung geeigneter Fachpersonen durch die Fachstelle Heimatschutz sein.

Um eine noch umfassendere und griffigere Umsetzung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung zu erreichen, zeigen wir für die Weiterbearbeitung gerne weitere Möglichkeiten auf. In § 33 resp. in den Vorschriften zur Kernzone sollte u. E. geprüft werden, ob Dachaufbauten nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig sind. Eine weitere prüfenswerte Ergänzung wäre die charakteristischen Vorgärten / Vorplätze besser zu schützen (s. auch S. 9 ISOS-Objektblatt: «Eine weitere Verbreiterung erträgt der Strassenraum nicht. Die Übergänge von Fahrbahn, Strassenrand und Hofplätzen sollten baulich weder hart noch eintönig, sondern fließend und variationsreich bleiben.») Hierzu wären Vorgaben zur Nutzung (keine dauerhaften Abstell-/Lagerflächen) und zur Gestaltung und Erhaltung (traditionelle Art) prüfenswert. Zu § 18 Abs. 6: Die Proportion (Anteil Dachlänge) kann eben gerade im Zonenreglement als Richtwert definiert und muss nicht immer wieder neu festgelegt werden. Diese Herangehensweise schont alle betroffenen Ressourcen und führt zu einem regelmässigeren und somit auch ruhigeren Gesamtbild. Zu § 18 Abs. 3: Eine Ausnahmeregelung gestützt auf § 67 KBV ins ZR zu integrieren erachten wir als heikel. Die Ausnahme soll die Ausnahme bleiben und nicht zur Regel werden. Aus unserer Sicht ist daher der Abschnitt «Bei bestehenden Bauten .... private Interessen verletzt werden.» zu streichen. Schliesslich bedauern wir, dass bisher keine Hostettzonen umgesetzt wurden. Die Quartieranalyse, das räumliche Leitbild und das ISOS gäben hierzu wichtige Hinweise (s. auch Bemerkungen oben zur Umsetzung der ISOS Umgebungs-Richtung I und Umgebungs-Zone II).

### *Kulturobjekte*

Im kantonalen Richtplan ist als Planungsauftrag (S-2.2.3) festgehalten, dass die Gemeinden in der Ortsplanung die Massnahmen zum Schutz der geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte prüfen. Gemäss dem räumlichen Leitbild ist folgender Leitsatz zum Ortsbild und Siedlungsqualität enthalten: «Wir sind bestrebt, den ländlichen Dorfcharakter zu erhalten und die ortsbildprägenden, historisch und landschaftlich wertvollen Objekte und Dorfpatrien in ihrem Fortbestand zu sichern.» Als mögliche Massnahme ist u. a. festgehalten: «Erhaltung von wertvollen Objekten und Dorfpatrien wie z. B. Pfarrkirche, Pfarrhaus und Pfarscheune, Kapelle, Gerichtsstöckli, Speicher, diverse Bauernhäuser, Aufzählung nicht abschliessend.» Im Leitbildplan ist der ISOS-Perimeter eingezeichnet. Gemäss ISOS sind im Perimeter auch Aussagen zu Einzelobjekten enthalten. Sowohl im Grundlagedokument für das räumliche Leitbild (Strukturanalyse), als auch im Grundlagedokument für die Anpassung der Planungsinstrumente (Strategie Innenentwicklung) sind konkrete Vorschläge für neu geschützte und neu erhaltenswerte Kulturobjekte enthalten.

Raumplanungsbericht, S. 108: «Sorgsamer Umgang mit best. Bausubstanz: die Gemeinde sieht vor, Bauten, welche für das Ortsbild wertvoll sind, entsprechend mit Hinweisen an den Vollzug im Bauzonenplan zu bestimmen. Der Fokus liegt dabei nicht auf dem Substanzschutz, sondern auf dem Schutz der äusseren Erscheinung (Volumen, Dachform, Stellung, Lage). Es ist aber kein Schutzstatus vorgesehen (wie erhaltens- bzw. schützenswert).» In § 18 Abs. 8 ZR ist zumindest bei drei konkreten Objekten ein Substanzerhalt vorgesehen, dies wirft jedoch die Frage auf, weshalb dies nicht gesamtheitlich und mit den dafür vorgesehenen Instrumenten umgesetzt wird. U. E. fehlt damit ein wichtiger Aspekt des sorgsamen Umgangs mit der best. Bausubstanz. Es

wird nicht dargelegt, weshalb zumindest für den Schutz der *äusseren Erscheinung* von Objekten auf das gängige und dafür vorgesehene Instrument (Klassierung als erhaltenswerte Kulturobjekte) verzichtet werden soll.

Zur Anfrage bezüglich Prüfung der Unterschutzstellung des Objektes am Umgangweg Nr. 17 wird eine Einschätzung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie noch folgen.

Grundsätzlich wird das Festlegen eines Ortsbildschutzperimeters anerkannt, damit wird aber noch nicht ein qualitätsvoller Umgang mit den historischen Bauwerken gesichert. Auch genügt dieses Vorgehen nicht, um den historisch wertvollen Baubestand nachhaltig und langfristig - zu sichern.

Daher nochmals unsere Bemerkung die unten aufgeführten Objekte entsprechend auszuzeichnen. Es handelt es sich dabei nicht um einen Schutz, wie er bei kantonal oder kommunal geschützten Baudenkmalern zum Tragen kommt, sondern um eine Einstufung auf kommunaler Ebene. Diese Einstufung dient dazu, eine qualitätssichernde Weiterentwicklung der einzelnen charakteristischen Bauten zu gewährleisten. Gleichzeitig ist es ein Hinweis für die Grundeigentümer bezüglich Besonderheit und historischem Wert ihrer Liegenschaft. Weiter können für die als «schützenswert» eingestuften Objekte mit einem Betragesuch zuhanden der kantonalen Denkmalpflege finanzielle Beiträge zur Unterstützung von Reparatur- und Unterhaltsarbeiten ersucht werden. Dazu ist eine fachliche Begleitung der baulichen Massnahmen durch die kantonale Denkmalpflege angezeigt. Bei erhaltenswerten Objekten liesse sich überdies das Einfordern einer Stellungnahme bei der kantonalen Fachstelle für Heimatschutz in Ergänzung zur kommunalen Erstbeurteilung besser rechtfertigen.

In diesem Sinne verweisen wir nochmals auf die fachliche Einstufungsvorschläge der Gebäude und Objekte gemäss dem 1. Vorprüfungsbericht. Die Objekte sind in den Plänen mit der entsprechenden Farbe (-> schützenswert => blau; erhaltenswert => grün) zu kennzeichnen. Die entsprechenden Zonenvorschriften zu den Klassierungen «erhaltenswert» und «schützenswert» sind im Zonenreglement zu formulieren. Hierzu verweisen wir ebenfalls auf die Formulierungsvorschläge möglicher Zonenvorschriften gemäss dem 1. Vorprüfungsbericht.

Die pauschale Aussage zur Nicht-Umsetzung der Einzelobjekte erfüllt aus unserer Sicht noch nicht den Prüfauftrag gemäss dem kantonalen Richtplan und vermag auch nicht die Anforderungen an die Umsetzung des ISOS-Inventars in der Ortsplanung zu erfüllen. Insbesondere da bereits sehr wertvolle Grundlagen vorliegen (s. räumliches Leitbild, Strukturanalyse, Strategie Innenentwicklung), es besteht bereits sogar ein Vorschlag zur Objektliste (gemäss 1. Vorprüfung und Bemerkungen oben). Wir empfehlen der Gemeinde mit Nachdruck diese Grundlagen und Vorschläge ordentlich zu prüfen und eine entsprechende Abwägung vorzunehmen. Ohne diese Ergänzungen wäre im Genehmigungsverfahren von einem entsprechenden Vorbehalt vorab bezüglich der korrekten und konkreten Umsetzung des ISOS in der Ortsplanung auszugehen.

#### *Denkmalschutz*

§ 47 Abs. 1 ZR ist wie folgt anzupassen: Baugesuche, die .... zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind frühzeitig, d. h. im Zeitpunkt des Vorprojekts, mit der kantonalen Denkmalpflege und der kommunalen Baubehörde abzusprechen. Es gelten erhöhte .... Landschaftsbild.

Der im Anhang II zum ZR (Seite 33-34/34) formulierte Hinweis zu Solaranlagen auf wertvollen Gebäuden und Ortsbilder (letzter Abschnitt) sollte in § 11 Abs. 1 integriert werden. Wir schlagen folgende Ergänzung in § 11 Abs. 1 ZR vor: Bauhistorisch wertvolle oder gar geschützte Bauten vertragen in der Regel keine Solaranlagen. Ob die Installation in Frage kommt, kann nur im Ein-

zelfall mit der kommunalen Bauberatung oder – im Falle eines kantonal geschützten Baudenk-  
mals mit der kantonalen Denkmalpflege – beurteilt werden.

#### *Landwirtschaftliche Kernzone*

Gemäss dem 1. Vorprüfungsbericht ist zu prüfen, ob wichtige Grünflächen zur Freihaltezone zu-  
gewiesen werden sollten. Gemäss dem kommentierten Vorprüfungsbericht ist nicht klar, ob eine  
grundsätzliche Prüfung stattgefunden hat. Insbesondere sollte die unbebaute Fläche des Grund-  
stückes GB Nr. 269 geprüft werden, gerade aus Sicht des Ortsbildes könnte genau dieser Bereich  
eine wichtige Rolle übernehmen. Gemäss dem kommentierten Vorprüfungsbericht ist lediglich  
der Hinweis enthalten, dass dieses Grundstück bereits heute rechtskräftig der landwirtschaftli-  
chen Kernzone zugewiesen ist. Gerade dies sollte ja aber überprüft werden. Aus unserer Sicht  
entspricht wohl die grössere unbebaute Fläche nicht dem Zonenzweck. Eine Freihaltezone wäre  
zielführender.

Gemäss den Unterlagen wird die Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 291 neu von der landwirt-  
schaftlichen Kernzone zur Kernzone zugewiesen, da kein aktiver Landwirtschaftsbetrieb mehr  
vorhanden ist. Dies erscheint uns zweckmässig. Bezüglich Planungsausgleich liegt ein kommuna-  
ler Tatbestand vor (Umzonung).

#### *Umzonung von Freihaltezone zu landwirtschaftlicher Kernzone, Grundstücke GB Nrn. 248 und 250*

Wir verweisen auf den 1. Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2023 (Genehmigungsvorbehalt). Auf  
das im Raumplanungsbericht verwiesene Schreiben vom Bau- und Justizdepartement konnten  
wir nicht ausfindig machen. Hier wären wir froh, um konkretere Hinweise (Datum, betroffene  
Grundstück Nr. des Gesuchs, ggf. Kopie des Schreibens). Ein konkreter Nachweis für die Remise  
ist zwingend zu erbringen. Erst dann ist gestützt darauf eine enge Abgrenzung zu definieren  
(keine Vergrösserung der landwirtschaftlichen Kernzone auf Vorrat). Zum Grundstück GB Nr. 248  
konnten wir lediglich den Hinweis im Raumplanungsbericht finden, wonach einer Vergrösserung  
der landwirtschaftlichen Kernzone auf Basis eines Begehrens entsprochen werden soll.

#### *Umzonung Roggenfeld und Gestaltungsplanpflicht, Grundstück GB Nr. 534*

Wir verweisen auf den 1. Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2023 und halten daran fest. Wir stel-  
len fest und begrüssen, dass gemäss dem kommentierten Vorprüfungsbericht die Planungskom-  
mission die gleiche Haltung vertritt, der Gemeinderat als Planungsbehörde aber an seiner ur-  
sprünglichen Haltung festhält. Deshalb besteht hier weiterhin ein entsprechender Genehmi-  
gungsvorbehalt.

#### *Umzonung Teilfläche, Grundstück GB Nr. 664*

Wir begrüssen, dass die Umzonung im Raumplanungsbericht neu dokumentiert wurde. Wir sind  
einig, dass die Umzonung von der trennenden Grünfläche zur 2-geschossigen Wohnzone einem  
Abgabetatbestand nach Planungsausgleichsgesetz entspricht.

#### *Beibehaltung Kernzone Teilfläche Grundstück GB Nr. 247*

Neben der Beibehaltung des Streifens der Kernzone wird eine kleine angrenzende Fläche eben-  
falls von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Kernzone zugewiesen. Gemäss dem  
kommentierten Vorprüfungsbericht erfolgt dies aufgrund Empfehlungen und der bestehende  
Streifen wird mit der bestehenden rechtskräftigen Planung begründet. Was jedoch die konkre-  
ten Hintergründe (für die Beibehaltung dieser kleinräumigen Zonierung) sind, ist für uns noch  
nicht nachvollziehbar. Wird das Gebäude mit Gartenanlage vermietet?

#### *Spezialzone für Spiel- und Erholungsanlagen*

Gemäss dem Raumplanungsbericht ist die Minigolfanlage nach wie vor in Betrieb. Die Anlage

soll wie bis anhin Teil der Bauzone sein. Gemäss dem minimalen Geodatenmodell für die Nutzungsplanung ist die Fläche entweder als weitere eingeschränkte Bauzone (Objektcode Nr. 169 oder als Spezialzone (Objektcode Nr. 190) zu definieren.

Bezüglich Wohnnutzungen an diesem Standort verweisen wir auf den Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2023 und halten daran fest (anstelle eines Gebiets mit besonderen Bestimmungen ist ein erhaltenswertes Kulturobjekt zu definieren). An dieser einsehbaren Lage ist kein «herkömmlicher» Ersatzneubau anzustreben.

Gemäss dem rechtskräftigen ZR § 15 Abs. 3 ist das Aufstellen von Wohnwagen nicht gestattet. Ausnahmen im Zusammenhang mit Anlässen (Turnieren usw.) können durch die Kommission Bau und Liegenschaften bewilligt werden, sofern nur der nördliche Parkplatz benützt wird. Im überarbeiteten ZR § 24 Abs. 2 wurde neu der Teilsatz «sofern nur der nördliche Parkplatz benützt wird» gestrichen. Gemäss dem Luftbild besteht eine weitere Zufahrt ab der Kantonsstrasse, weshalb der Teilsatz beizubehalten ist. Die kommunale Baubehörde ist nicht berechtigt, eine Bewilligung für eine Erschliessung ab Kantonsstrasse zu verfügen.

Die Bedingungen an die Ästhetik von Hochbauten und Anlagen sind im rechtskräftigen ZR strenger geregelt (s. § 15 Abs. 4). Wir empfehlen dies zu übernehmen, insbesondere in einem Ortsbild von nationaler Bedeutung.

#### *Gestaltungsplanpflicht*

Bezüglich der generellen Gestaltungsplanpflicht in der Industriezone verweisen wir auf den Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2023 und halten daran fest. Zusätzlich weisen wir auf die inzwischen vom Regierungsrat beantwortete [kleine Anfrage von Kantonsrat Daniel Probst zur Aufhebung des Gestaltungsplanobligatoriums](#).

Es wird begrüsst, dass zur Gestaltungsplanpflicht GB Nr. 56 spezifische Zielvorgaben im ZR ergänzt wurden. Wir regen an, dass auch hier ein Variantenstudium aufzuzeigen ist, die Bestvariante würde dann das Richtprojekt bilden.

Gemäss S. 132 Raumplanungsbericht werden mehrere Gestaltungspläne aufgehoben. In der Tabelle Nr. 15 ist jedoch kein Gestaltungsplan aufgeführt, welcher aufgehoben werden soll. Der Raumplanungsbericht ist entsprechend anzupassen.

#### *Reservezonen*

Bezüglich der Reservezone «Banacker» (GB Nr. 1086) verweisen wir auf den Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2023 und halten daran fest (Genehmigungsvorbehalt).

Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2023 haben wir erwähnt, dass die Reservezone Industriezone «Stegacker» aus unserer Sicht beibehalten werden kann. Nun ist aber vorgesehen die Reservezone der Landwirtschaftszone zuzuweisen, da der Gemeinderat im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Richtplananpassung das Projekt MVB Erweiterung Ost abgelehnt hat. Auf S. 90 Raumplanungsbericht wird diese Begründung aus dem Vorprüfungsbericht zitiert, dies ist nicht korrekt, diese Begründung wurde seitens Einwohnergemeinde im kommentierten Vorprüfungsbericht ergänzt. Dies ist entsprechend zu korrigieren. Das weitere Verfahren der Richtplananpassung 2022 wird hierzu Aufschluss geben über das weitere Vorgehen. Der guten Ordnung halber sei hier festgehalten, dass gemäss § 70 PBG kantonale Nutzungspläne die gleichen Rechtswirkungen wie die Nutzungspläne der Einwohnergemeinden haben und überdies den Nutzungsplänen der Einwohnergemeinden vorgehen. Dies trifft auch auf kommunale Reservezonen und Landwirtschaftszonen zu. Zudem ist davon auszugehen, dass die Prüfung der Aufhebung der

kommunalen Reservezone im Genehmigungsverfahren bis zur Rechtskraft der kantonalen Nutzungszone im fraglichen Gebiet zurückgestellt werden würde.

#### *Flächengleiche Verlagerung der Bauzone Grundstück GB Nr. 221*

Im Nachgang zur Einreichung vorliegendem Planungsdossier wurde das Amt für Landwirtschaft um eine Verlagerung der Bauzone auf dem Grundstück GB Nr. 221 angefragt. Aus unserer Sicht kann die Bauzonenfläche westlich vom Grundstück GB Nr. 1031 nördlich der Gebäude Nrn. 31 und 33 flächengleich verlagert werden, damit die beiden Gebäude innerhalb der Bauzone stehen und der Abstand zur Bauzonengrenze eingehalten wird (s. § 33<sup>bis</sup> Abs. 2 KBV).

#### *Einzonung Gewerbezone, Teilfläche Grundstück GB Nr. 297*

Wir verweisen auf den 1. Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2023 und halten daran fest (Genehmigungsvorbehalt). Die Ausführungen auf S. 81 im Raumplanungsbericht zu den FFF genügen u. E. nicht. In Bezug auf das kantonale Interesse und die optimale Nutzung wird auf eine Festsetzung im Richtplan Bezug genommen. U. E. ist das vorgesehene Gebiet nicht explizit im Richtplan erwähnt. Die regionale Abstimmung im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung fehlt. Zudem resultiert eine grössere Fläche als 0,5 ha. Es fehlt im Ergebnis an einer richtplanerischen Grundlage für eine solche Einzonung.

#### *Einzonung Gewerbezone mit Wohnnutzung, Teilfläche Grundstück GB Nr. 339*

Entsprechende Begründungen wurden im Raumplanungsbericht ergänzt. An der Situation wurde aber nichts geändert (z. B. nicht genehmigter Round Pen, sicher erst nach 2007 erstellt). Bis vor einigen Jahren hatte es sich noch um einen Nebenerwerbsbetrieb gehandelt. Entsprechend wären Ausläufe noch bewilligungsfähig gewesen, jedoch nicht Plätze für die Nutzung der Pferde (Reitplatz, Round Pen).

Bezüglich FFF ist die Teilfläche des Round Pen noch im Inventar FFF enthalten, weil bei Neuen-  
dorf (keine Bodenkartierung) die FFF Daten von 2016 übernommen wurden und diese noch von einer Pferdeweide ausging (siehe alte Orthofotos). Somit beansprucht die Einzonung FFF im Umfang von 600 m<sup>2</sup>. Zudem ist die Aussage im Raumplanungsbericht, es handle sich um nicht anrechenbare FFF in Reservezone nicht nachvollziehbar (keine Reservezone).

Auch zum Umgang mit ISOS/Verbesserung der Situation wurden nur die Bemerkungen aus dem Vorprüfungsbericht in den Raumplanungsbericht übernommen, ohne konkrete Verbesserungsvorschläge bezüglich Gesamtsituation (z. B. Rückbau, Bepflanzung). Es bestehen heute grosszügige Lager- und Abstellflächen, insbesondere auch am Neufeldweg. Hierzu wären Verbesserungen anzustreben.

Die Grenzabstände gemäss § 19 Abs. 7 ZR könnten nicht eingehalten werden.

Unter diesen Umständen verweisen wir auf den 1. Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2023 und halten an unseren damaligen Aussagen fest (Genehmigungsvorbehalt).

#### *Einzonung Kernzone, Teilfläche GB Nr. 264 und Auszonung 2-geschossige Wohnzone W2 / Spezialzone, Teilfläche GB Nr. 1033*

Neu ist neben der Einzonung der Teilfläche GB Nr. 264 von 708 m<sup>2</sup> zur Kernzone eine Auszonung der 2-geschossigen Wohnzone W2 / Spezialzone von 700 m<sup>2</sup> zur Landwirtschaftszone vorgesehen. Der Abtausch ist fast flächengleich und fast gleichwertig. Im Bauzonenplan ist beim Grundstück GB Nr. 1033 die Bauzonengrenze noch anzupassen. Ausserdem böte sich hier die Gelegenheit, sowohl die Zonierung als auch die Eigentumsituation den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen (die Gartennutzung auf GB Nr. 1048 reicht in den Bereich von GB Nr. 1033). Der vom



Eigentümer von GB Nr. 1048 genutzte Teil lässt sich nicht als kompensatorische Auszonung anrechnen. Eine Mehrwertabgabe ist in diesem Fall nicht geschuldet, weil die Fläche bisher bereits Teil der Bauzone war.

Gemäss S. 85 Raumplanungsbericht soll es sich hierbei um eine Einzonung nach Richtplanbeschluss S-1.1.12 handeln. Aus unserer Sicht handelt es sich aber hierbei um eine kommunale Ein-/Auszonung gemäss S-1.1.11. Dies ist entsprechend zu korrigieren. Unter diesen Bedingungen sind wir mit dieser planerischen Massnahme einverstanden.

#### *Einzonung 2-geschossiger Wohnzone, Grundstück GB Nr. 1138*

Wir verweisen auf den 1. Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2023 und halten daran fest (Genehmigungsvorbehalt). Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist auf diese Einzonung zu verzichten.

#### *Auszonung*

Gemäss S. 161 Raumplanungsbericht werden mehrere Parzellen aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone bzw. Reservezone ausgezont. Uns ist lediglich die obenstehende Auszonung auf GB Nr. 1033 bekannt. Weiter wird festgehalten, dass dabei keine kompensatorische Einzonung erfolge und somit allfällige Entschädigung aus materieller Enteignung der Kanton trage. Gemäss S. 85 erfolgt jedoch eine Kompensation im Sinne einer kommunalen Einzonung. Der Raumplanungsbericht ist entsprechend zu korrigieren.

#### *Archäologie*

Die Hinweise aus der 1. Vorprüfung wurden sinngemäss umgesetzt. Wir haben noch folgende Bemerkungen hierzu:

- Die Legenden im Gesamt- und im Zonenplan sind wie folgt zu ergänzen: «Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen; gemäss Amt für Denkmalpflege und Archäologie)».
- Titel von § 48 ZR: Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen)
- § 48 Abs. 1 (Zweck): Die bekannten geschützten Fundstellen (Schutzzonen) sind im Bauzonensplan bezeichnet. Schutzzone bedeutet nicht Bauverbot, sondern eine umfassende archäologische Untersuchung vor beziehungsweise während eines Bauvorhabens.

### 3. Verkehr

Die meisten Genehmigungsvorbehalte gemäss dem ersten Vorprüfungsbericht wurden im Bereich Verkehr durch die Einwohnergemeinde berücksichtigt. Auch die weiteren Anmerkungen wurden grösstenteils übernommen. Bei den Punkten, welche nicht berücksichtigt werden, wurde eine nachvollziehbare Begründung abgegeben.

Bezüglich Übernahme von Privatstrassen verweisen wir auf den 1. Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2023: «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.» Gemäss dem aktuellen Raumplanungsbericht, S. 122 werden keine Privatstrassen übernommen, es sind jedoch viele Strassenabschnitte aufgeführt, welche nicht öffentlich klassiert werden. Im kommentierten

Vorprüfungsbericht wird dargelegt, dass Übernahmen geprüft wurden, jedoch Übernahmen aufgrund der nicht eingehaltenen Normen und Anforderungen an Kommunalstrasse nicht zweckmässig seien. Die Gemeinde lehne daher eine Übernahme von Privatstrassen ab. Wir verweisen auf die geltende gesetzliche Grundlage, wonach private Erschliessungen nur für «eine oder wenige Wohneinheiten» vorgesehen sind und formulieren deshalb einen Genehmigungsvorbehalt.

Die Anfrage bezüglich gewünschter Abtretung der Industriestrasse West an den Kanton ist beim Amt für Verkehr in Abklärung. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist weiterhin die bestehende resp. rechtskräftige Situation abzubilden.

Der neue Fussweg zwischen dem Banackerweg und dem Weierweg wird ausdrücklich begrüsst. Im Sinne der Verkehrssicherheit sollte der Weg eine Breite von 2,50 m aufweisen. Somit kann der Weg auch für Velos freigegeben werden. Es ist anzunehmen, dass der Weg ohnehin von Velos befahren werden wird. Wir empfehlen den Weg mit einer Breite von 2,50 m auszuführen und als Kompensation den Baulinienabstand auf lediglich 2 m festzulegen.

#### 4. Natur und Landschaft

##### *Naturinventar und -konzept*

Bezüglich Trockenwiesen und -weiden (TWW) von nationaler Bedeutung verweisen wir auf den 1. Vorprüfungsbericht (s. S. 61 Bericht zum Naturinventar und -konzept Neuendorf 2020; es bestehen keine Trockenwiesen und -weiden TWW von nationaler Bedeutung).

Zum Naturinventar und -konzept Neuendorf 2020 gibt es leider nach wie vor keine Planinhalte für eine anzustrebende Vernetzung in der Landwirtschaft (Lagesteuerung von Ökoflächen Landwirtschaft in ökologischen Defizitgebieten). Wir verweisen daher an dieser Stelle auf den 1. Vorprüfungsbericht: «Für eine Lagesteuerung der Vernetzungsflächen Landwirtschaft wäre das kommunale Naturkonzept hilfreich, damit überbetrieblich etwas Zusammenhängendes geschaffen werden kann (Vernetzungsachsen, siehe Naturkonzept 1995).»

##### *Kant. Naturreservat*

Das kant. Naturreservat Dünnergelauf ist im Gesamtplan nun ebenfalls dargestellt. Es ist jedoch nicht gut lesbar. Es wird daher empfohlen, dass in der Legende die beiden kant. Naturreservate in der Legende namentlich aufgeführt werden, mit dem Hinweis auf das überlagerte Bundesobjekt Amphibienlaichgebiet in der Aegerten.

##### *Kommunale Landschaftsschutzzone*

Die Umsetzung der kommunalen Landschaftsschutzzone zwischen Autobahn und dem nördlichen Siedlungsrand wird sehr begrüsst. Dies entspricht dem Ergebnis der in der Vergangenheit geführten Diskussionen und Abklärungen in dieser sensiblen Ebene. Allerdings ist die Umsetzung noch nicht ganz vollständig erfolgt, es fehlt noch die Erweiterung bis zum angrenzenden Bauzonenrand. Gerade die fragliche Erweiterung des Landwirtschaftsbetriebs mit einem Stallbau würde sich in diesem ebenso heiklen Zwischenbereich befinden.

##### *Naturobjekte*

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*

Bis auf eine Hecke sind soweit sämtliche Hecken innerhalb Bauzone in den Erschliessungsplänen mit Heckenbaulinie festgehalten. Gemäss dem Hinweis zum Legende-Eintrag in den Erschliessungsplänen werden die Hecken gemäss amtlicher Vermessung dargestellt. Dies weist daraufhin, dass die Hecken nicht festgestellt wurden.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters «2communicate AG», Grundstück GB Nr. 1161 befindet sich eine Hecke, die im Rahmen dieser Planung umgelegt werden soll (laufender Genehmigungsprozess). Die neu definierte Heckenfläche ist in der vorliegenden Planung zu übernehmen.

Die Ufergehölze werden in den Erschliessungsplänen als Gehölz (gemäss amtlicher Vermessung) dargestellt, jedoch fehlen hier sämtliche Heckenbaulinien. Hier gibt es zwei Möglichkeiten (s. [Merkblatt Hecken in der Ortsplanung, Amt für Raumplanung](#)). Ufergehölze sind wie die Hecken festzustellen und mit Heckenbaulinien in den Erschliessungsplänen darzustellen oder auf den Erschliessungsplänen wird folgender Textkasten ergänzt: «Ufergehölze sind nach Art. 21 NHG geschützt. Bei Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken ist die Grenze des Ufergehölzes im Einzelfall fachmännisch festzustellen. Es ist ein Baulinienabstand von 4,0 m ab Heckensaum einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baukommission.»

## 5. Umwelt

### *Gewässerraum*

Die Bemerkungen aus der 1. Vorprüfung wurden grösstenteils umgesetzt. Einzig zum Gesamtplan ist noch folgende Bemerkung anzubringen, beziehungsweise eine geringfügige Anpassung erforderlich: Es fehlt im Gesamtplan noch die Beschriftung sämtlicher Gewässer (Dünnern, Mittelgäubach und Hardgraben). Diese Angabe ist wichtig für eine gute Übersicht und Orientierung.

### *Naturgefahren*

Im Raumplanungsbericht, Kapitel 18.19 «Weitere Auswirkungen» wurde die Thematik Naturgefahren abgehandelt. Die Gemeinde Neuendorf weist nur Gefährdungen durch Wassergefahren auf. Die Gefahrenprozesse Rutsch und Sturz sind nicht relevant, was auch auf dem Naturgefahrenplan vermerkt wurde. Ein entsprechender Vermerk im Raumplanungsbericht sollte noch ergänzt werden.

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

- Da die Ufererosion als Hinweis dargestellt wird, kann die rote Gefahrenzone im Gebiet Dünnernacker noch reduziert werden. Die Anpassungen sollen in Koordination mit dem Amt für Umwelt, Abteilung Wasserbau ausgeführt werden.
- Legende: Abkürzung AWJF (nicht AWJFi)
- In Neuendorf gibt es keinen Schutzwald. Bitte aus Karte, Legende und bei den Hinweisen löschen.

### *Belastete Standorte*

Die Anpassungen in § 41 ZR sind korrekt wiedergegeben. Bei der 1. Vorprüfung haben wir darauf hingewiesen eine Ergänzung zu den belasteten Standorten in den Raumplanungsbericht zu integrieren, dies wurde beim überarbeiteten Raumplanungsbericht nicht berücksichtigt. Die belasteten Standorte werden nach wie vor nicht erwähnt. Folgende Angaben sollten im Raumplanungsbericht ergänzt werden:

- Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) respektive nach § 136 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15).
- Hinweis auf den Kataster der belasteten Standorte ([geo.so.ch/map/kbs](http://geo.so.ch/map/kbs)) oder Auflistung der Standorte inkl. Bewertung, auch wenn diese nicht direkt betroffen sind.

### *Störfallvorsorge*

Im Raumplanungsbericht wurde im Kapitel 10.2 «Einzonungen aus der Landwirtschaftszone» im Gegensatz zur 1. Vorprüfung bei sämtlichen Parzellen die Störfallrelevanz geprüft und verneint. Wir kommen zum gleichen Ergebnis aus Sicht Störfallvorsorge.

Das Kapitel 18.19 «Weitere Auswirkungen» und der § 43 ZR wurden gemäss dem 1. Vorprüfungsbericht angepasst. Damit sind die Bemerkungen zum Fachbereich Störfallvorsorge vollumfänglich in die Überarbeitung eingeflossen.

## 6. Landwirtschaft

### *Fruchtfolgeflächen FFF*

Im Raumplanungsbericht wird unter Ziffer 2.4.7 erwähnt, dass die Einzonungsfläche auf dem Grundstück GB Nr. 339 keine FFF betreffe. Diese Aussage kann bezüglich der nordwestlichen Teilfläche nicht nachvollzogen werden (s. WebGIS). Es werden rund 600 m<sup>2</sup> FFF beansprucht. Im Zeitpunkt der Ausscheidung FFF hat es sich noch um eine Pferdeweide gehandelt.

### *Kommunale Landschaftsschutzzone*

Das Verbot von neuen Entwässerungen inkl. Sanierung der bestehenden Drainagen in § 36 Abs. 2 ZR ist zu streichen. In der südlichen Landschaftsschutzzone hat es sehr viele Drainagen. Wenn diese nicht unterhalten werden können, drohen die Fruchtfolgeflächen FFF verloren zu gehen. Gemäss § 4 kantonalem Landwirtschaftsgesetz ist dem Erhalt der FFF Vorrang einzuräumen. Weil Drainagen das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und der Erhalt der FFF Vorrang hat, sind die Entwässerungen in Abs. 2 zu streichen.

Es werden zwei bedeutende Betriebsstandorte neu mit der Landschaftsschutzzone überlagert. Zu § 36 Abs. 3 ZR haben wir einen angepassten Formulierungsvorschlag: «Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an bereits bestehenden Betriebsstandorten bewilligt werden (Konzentrationsprinzip). Sie dürfen das Schutzziel nicht beeinträchtigen. Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Baumasse und Gestaltung ins Landschaftsbild einzupassen. Es gelten erhöhte Anforderungen.»

## 7. Wald

### *Waldfeststellungspläne*

Für die Einwohnergemeinde Neuendorf liegt ein bestehender Waldfeststellungsplan vor (vom 10. Januar 2001 mit Signatur Kreisförster vom 7. August 2001 und Signatur Gemeindepräsident vom 3. April 2001). Für die Einwohnergemeinde Neuendorf liegen folgende rechtskräftige Abgrenzungen von Waldflächen gegenüber Bauzonen vor:

- Gemäss dem bestehenden Waldfeststellungsplan, genehmigt mit RRB Nr. 985 vom 8. Mai 2000
- Rodungsgeschäft ROD2015-506, genehmigt mit RRB Nr. 853 vom 26. Mai 2015 in Zusammenhang mit dem Teilzonen- und Gestaltungsplan «Logistikcenter Ost, Halle 4»

- Rodungsgeschäft RO2022-004, genehmigt mit RRB Nr. 1075 vom 5. Juli 2022 im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Neubau Passerelle HGB – LCO».

Im vorliegenden 2. Vorprüfungsossier sind neue Waldfeststellungspläne mit Erstellungsdatum vom 31. Januar 2024 enthalten. Die Waldfeststellung im Sinne von Art. 10 eidg. Waldgesetz WaG ist in den Erschliessungsplänen als Genehmigungsinhalt zu verzeichnen.

Die Änderungen an der festgestellten Waldfläche aufgrund der Rodungsgeschäfte (oben genannt) sind in allen Plänen mit Genehmigungsinhalt korrekt übernommen (basierend auf dem Waldplan Amt für Wald, Jagd und Fischerei). Hingegen wurden die Waldfeststellungen nicht korrekt übernommen / angepasst. Sowohl die Waldfeststellungspläne und daraus folgend alle weiteren Pläne mit der Darstellung von Waldflächen müssen überarbeitet werden. Zu den genauen Anpassungen bitten wir mit dem zuständigen Kreisförster Kontakt aufzunehmen.

Zu den Waldfeststellungsplänen haben wir noch folgende Bemerkungen:

- Der Waldfeststellungsplan 21974/100 weist eine nicht fortlaufende Nummer auf. Alle anderen Pläne haben Nummern die mit 21855 beginnen.
- Beim Übersichtsplan zu den Waldfeststellungsplänen sind die Beschriftungen A und B vertauscht.

Die Überarbeitung der Waldfeststellungspläne hat in Absprache mit dem zuständigen Kreisförster (michael.hollinger@vd.so.ch / 062 311 87 87) zu erfolgen. Die festgestellten Waldgrenzen in den Waldfeststellungsplänen sind schliesslich als Genehmigungsinhalt in die Erschliessungspläne zu übertragen.

Die Waldfeststellungspläne sind vor der öffentlichen Auflage anzupassen und vom Kreisförster unterzeichnen zu lassen. Zusammen mit dem Plan sind die digitalen Datensätze (Shape-Files) der Waldfeststellung beim Amt für Wald, Jagd und Fischerei einzureichen. Wir weisen darauf hin, dass bei der öffentlichen Auflage als Einspracheinstanz das Volkswirtschaftsdepartement zu vermerken ist.

### *Raumplanungsbericht*

Seite 9 Raumplanungsbericht: Die Abkürzung GWBA steht für Gesetz über Wasser, Boden und Abfall und nicht wie erwähnt Wald.

In den Ausführungen zu Wald und Hecken / Seite 119 Raumplanungsbericht wird erwähnt, dass die Waldfeststellungen mit vorliegender Ortsplanung erstmals genehmigt werden. Dies ist nicht korrekt. Bereits im Rahmen der Revision der Ortsplanung im Jahr 2000 sind Waldfeststellungen enthalten. Gemäss der RRB Nr. 985 vom 8. Mai 2000 sind die Waldgrenzen im Bauzonenplan und im Erschliessungsplan korrekt eingetragen worden und wurden als rechtskräftig bezeichnet. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald. Die konkrete Umsetzung erfolgte damals anders als heute. Gemäss dem RRB wurde damals die Thematik aber sachgerecht umgesetzt. Die entsprechenden Ausführungen sind daher anzupassen.

Seite 136 Raumplanungsbericht, bitte anpassen: Mit der Erarbeitung der neuen Waldfeststellungspläne verliert der bestehende Waldfeststellungsplan aus dem Jahr 2001 seine Gültigkeit.

## 8. Planungsinstrumente

### *Raumplanungsbericht*

- S. 29: Neuendorf ist Teil der regionalen AZB All-Gäu (anstelle Härkingen).

### *Situationspläne*

- Die Beschluss- und Genehmigungsvermerke sind auf dem Titelblatt zu platzieren (vgl. Vorlage auf unserer Webseite: <https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-raumplanung/nutzungsplanung/planungsinstrumente/formelle-anforderungen/>).

### *Zonenreglement*

- Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine Publikationsnummer mehr vor).
- § 3 Abs. 5, § 5 Abs. 2, § 45 und § 48 (Die besprochenen Aspekte sind uns nicht bekannt.): Wir verweisen auf den 1. Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2023.
- § 51: ... untergeordnete Abweichungen ...
- § 51, § 52 und § 54: Bitte Absatznummerierung vornehmen resp. korrigieren.

## 9. Fazit und weiteres Vorgehen

Wir nehmen erfreut zur Kenntnis, dass viele unserer Bemerkungen gemäss dem 1. Vorprüfungsbericht übernommen und umgesetzt wurden.

Es bestehen in der uns vorliegenden Planung allerdings nach wie vor einige Punkte, die offensichtlich nicht mit übergeordneten/m Planungen und Recht vereinbar und damit auch nicht genehmigungsfähig sind. Für folgende Planungsmassnahmen besteht ein Genehmigungsvorbehalt:

- Nicht rechtsgenügeliche Umsetzung des ISOS in der Ortsplanung
- Umzonung GB Nr. 248/250
- Umzonung GB Nr. 534
- Aufhebung Reservezone GB Nr. 1086
- Einzonung GB Nr. 297
- Einzonung GB Nr. 339
- Einzonung GB Nr. 1138
- Nicht rechtsgenügeliche Erschliessung von Wohneinheiten.

Bei Bedarf stehen wir für eine Besprechung des 2. Vorprüfungsberichts zur Verfügung. Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

Sacha Peter  
Amtschef / Kantonsplaner

Kopie (per Mail):

- Intern SOBAU #82'494
- BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen