Einwohnergemeinde Neuendorf

Gesamtrevision der Ortsplanung Neuendorf

Mitwirkungsexemplar (orientierend)



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

1. März 2024

Bildquelle Titelseite: Bürgergemeinde Neuendorf

Auftraggeber
Einwohnergemeinde Neuendorf
Roggenfeldstrasse 2, 4623 Neuendorf

Verfasser
BSB + Partner AG, Ingenieure und Planer
Petra Müller, Thomas Ledermann
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 38
E-Mail: thomas.ledermann@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Gesamtrevision der Ortsplanung Neuendorf	**21855**	**195**
Koreferat	Datum	Kürzel
-	**-**	
Ablageort		
K:\Umweltplanung\Neuendorf\21855 Ortsplanungsrevision\26 Berichte\Raumplanungsbericht		
Gedruckt	**28.11.2024**	

Änderungsverzeichnis

Version	**Status, Änderung**	**Autor**	**Datum**
001	Vorprüfungsexemplar	tle	04.07.2022
002	2. Vorprüfungsexemplar, synoptisch	pej	01.03.2024
003	Mitwirkungsexemplar	Pej	07.11.2024
004	Auflageexemplar		
005	Genehmigungsexemplar		

Inhaltsverzeichnis

Teil A	**Ausgangslage und Rahmenbedingungen**	**11**
1	**Anlass und Gegenstand der Planung**	**12**
2	**Ausgangslage in Neuendorf**	**14**
2.1	Rechtskräftige Ortsplanung	14
2.2	Laufende Nutzungsplanungen	16
2.3	Planungszonen	16
2.4	Räumliches Leitbild «Neuendorf 2040»	17
2.5	Siedlungsentwicklung nach innen: Quartieranalyse	18
2.6	Naturinventar und -konzept	20
2.7	Weitere kommunale Planungsgrundlagen	20
2.8	Weitere massgebende Planungen	21
3	**Übergeordnete Rahmenbedingungen und Vorgaben**	**22**
3.1	Raumplanungsgesetz	22
3.2	Eidgenössische Inventare	23
3.3	Kantonaler Richtplan	24
3.4	Regionale Grundlage	27
3.5	Digitale Zonenpläne	30
3.6	Planungsausgleichsgesetz (PAG)	30
4	**Planungszweck und Verfahren**	**31**
4.1	Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision	31
4.2	Umfang, Perimeter und Planungshorizont	33
4.3	Verfahren und Planbeständigkeit	33
Teil B	**Inhaltliche Planungsgrundlagen**	**35**
5	**Strategie der räumlichen Entwicklung**	**36**
5.1	Leitbildplan	36
5.2	Leitsätze	37
6	**Siedlungsentwicklung nach innen**	**41**
6.1	Quartiereinteilung und Charakterisierung	42
6.2	Verdichtungsstrategie und –Potenziale	44
6.3	Spezifische Fokusgebiete	47
7	**Grundlagen «Siedlung»**	**48**
7.1	Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision	48
7.2	Baulandreserven und Verfügbarkeit	50
7.3	Reservezonen	54
7.4	Bevölkerungsdichte	56
7.5	Vergleich mit der kantonalen Siedlungsstrategie	59
7.6	Bevölkerungsprognose	60
7.7	Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen	63
7.8	Potenzial «Nachverdichtung / Verdichtung»	64
7.9	Ortsbild von nationaler Bedeutung	65
7.10	Baulandbedarf Wohnen	66

7.11 Baulandbedarf Arbeiten 67
7.12 Baulandbedarf weitere Zonen 68
7.13 Inhalte aus dem kantonalen Richtplan 68
8 Grundlagen «Natur & Landschaft» 69

Teil C Planungsgegenstand 72
9 Begehren aus der Bevölkerung 73
9.1 Begehren aus der Bevölkerung 73
9.2 Analyse der Landwirtschaftsbetriebe 76
10 Änderungen Bauzonenplan 78
10.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen 78
10.2 Einzonungen aus der Landwirtschaftszone 79
10.3 Flächengleiche Verlagerung der Bauzone 86
10.4 Auszonungen in die Landwirtschaftszone 88
10.5 Umgang mit Reservezonen 89
10.6 Umgang mit Spezialzonen 94
10.7 Umzonungen / Aufzonungen 96
10.8 Ortsbauliche Elemente und Strukturen 109
10.9 Gestaltungsplanpflichten 109
10.10 Fokusgebiete 110
10.11 Gebiet mit besonderen Bestimmungen 112
10.12 Lärmempfindlichkeiten 113
10.13 Uferschutzzonen / Gewässerraum 113
11 Änderungen Gesamtplan 117
11.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen 117
11.2 Änderungen gemäss Naturinventar 118
11.3 Landschaftsschutzzone 119
11.4 Kiesabbaugebiet 120
11.5 Uferschutzzone 120
12 Änderungen Erschliessungspläne mit Strassenklassierung und Baulinien 121
12.1 Grundsätze der Erschliessungsplanung 121
12.2 Kommunale Erschliessungspläne 123
12.3 Kantonale Erschliessungspläne 130
13 Gestaltungspläne 132
14 Planregister nach Ortsplanungsrevision 136
15 Änderungen Zonenreglement 140
15.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen 140
15.2 Änderungen gemäss IVHB 142
16 Änderungen Baureglement 146

Teil D Interessenabwägung und Auswirkung der Planung 147
17 Berichterstattung 148
18 Interessenabwägung 148
18.1 Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung 148
18.2 Kantonale Richtplanung 149

18.3 Kommunales Leitbild und regionale Abstimmung 150
18.4 Verdichtungsmassnahmen für bebaute Bauzonen 153
18.5 Siedlungsqualität und Ortsbildschutz 156
18.6 Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone 159
18.7 Veränderung Bauzonengrösse 161
18.8 Planungsausgleich 163
18.9 Gesamtplan 165
18.10 Erschliessungspläne 166
18.11 Gestaltungspläne 167
18.12 Waldfeststellung 167
18.13 Landwirtschaft 167
18.14 Abbaugebiete 169
18.15 Gewässerraum 170
18.16 Geotope 170
18.17 Fruchtfolgeflächen 171
18.18 Digitale Zonenpläne 171
18.19 Weitere Auswirkungen 171

Teil E Organisation und Verfahren 175
19 Organisation der Planungsarbeit 176
20 Planungsablauf, Information und Mitwirkung 177
20.1 Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses 177
20.2 1. Kantonale Vorprüfung 178
20.3 2. Kantonale Vorprüfung 179
20.4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung 180
20.5 Öffentliche Auflage 181
21 Schlussfolgerungen und Würdigungen 182

Anhang

Anhang I **Mitwirkungsbericht mit Erläuterungen / Beschlüssen** **I**
Anhang II **Aktuelles Fassungsvermögen vor OPR (Februar 2024)** **II**
Anhang III **Fassungsvermögen, Stand vor OPR (Februar 2024) (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL ARP)** **III**
Anhang IV **Fassungsvermögen nach OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL ARP)** **IV**
Anhang V **IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone (ARP, 5/2017)** **V**
Anhang VI **Saldo der Bauzonen und Reservezonen nach OPR** **VI**
Anhang VII **Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)** **VII**
Anhang VIII **Fruchtfolgeflächen vor OPR** **VIII**
Anhang IX **öV-Güteklasse** **IX**
Anhang X **Naturgefahren, synoptische Gefahrenkarte** **X**
Anhang XI **Gefahrenhinweiskarte Störfälle** **XI**
Anhang XII **Kataster der belasteten Standorte** **XII**
Anhang XIII **Checkliste Umsetzung räumliches Leitbild 2019** **XIII**

Das vorliegende OP-Dossier wurde mit Beschluss vom 22. Oktober 2024 vom Gemeinderat Neuendorf zur Mitwirkung verabschiedet.

Unterlagen zur Genehmigung

Beilage 1	Bauzonenplan Dorf / Industrie mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21855/1 und /2
Beilage 2	Gesamtplan Massstab 1:5'000. Plan Nr. 21855/3
Beilage 3	Erschliessungspläne Industrie / Nord / Mitte / Süd mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung Massstab 1:1'000. Plan Nrn. 21855/10 – 13
Beilage 4	Naturgefahrenplan Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21855/21
Beilage 5	Zonenreglement (inkl. synoptischer Darstellung, orientierend)

Orientierende Beilagen

Neben dem vorliegenden Raumplanungsbericht sind folgende Beilagen orientierend beigelegt:

Beilage 6	Waldfeststellungsplan Übersicht / A / B, Massstab 1:4'000 / Massstab 1:1'000. Plan Nrn. 21855/100-102, BSB + Partner
Beilage 7	Bauentwicklung Dorf 2010 / Industrie 2000 – Februar 2024 Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21855/22, BSB + Partner
Beilage 8	Baulandreserven vor Ortsplanungsrevision (Stand Februar 2024) Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21855/23, BSB + Partner
Beilage 9	Baulandreserven nach Ortsplanungsrevision Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21855/24, BSB + Partner
Beilage 10	Ortsplanungsrevision, Plan der Änderungen Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21855/30, BSB + Partner
Beilage 11	Plan der planungsbedingten Vorteile Massstab 1:2’000. Plan Nr. 21855/31, BSB + Partner
Beilage 12	Konzept der Siedlungsentwicklung nach innen 2020: Quartieranalyse werk1, 24.08.2020
Beilage 13	Siedlungsentwicklung nach innen, Bebauungsdichte / Ausbaugrad (Stand Juli 2019) Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21855/51, BSB + Partner
Beilage 14	Siedlungsentwicklung nach innen Dorf / Industrie, Personendichte und Potenziale (Stand Juli 2019) Massstab 1:2'000. Plan Nrn. 21855/52 und /53, BSB + Partner

Beilage 15	Räumliches Leitbild Neuendorf 2019 (Leitbild mit Leitbildplan) Durch die Gemeindeversammlung verabschiedet am 12. Dezember 2019
Beilage 16	Naturinventar Neuendorf 2020 (Plan und Bericht) Massstab 1:5'000. Plan Nr. 21978/1, BSB + Partner
Beilage 17	Vorprüfungsbericht 1. Vorprüfung (27.06.2023)
Beilage 18	Vorprüfungsbericht 2. Vorprüfung (14.August 2024)
Beilage 19	Zonenreglement, synoptische Darstellung

Abkürzungen

AfU	Amt für Umwelt, Kt. Solothurn
AG	Arbeitsgruppe Zonenplanrevision
ALW	Amt für Landwirtschaft, Kt. Solothurn
ARP	Amt für Raumplanung, Kt. Solothurn
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AVT	Amt für Verkehr und Tiefbau, Kt. Solothurn
AZ	Arbeitszonen
BFS	Bundesamt für Statistik
BJD	Bau- und Justizdepartement, Kt. Solothurn
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen nach Art. 43 LSV
FFF	Fruchtfolgeflächen
GeoIG	kant. Geoinformationsgesetz
GIS	Geographisches Informationssystem
GP	Gestaltungsplan
GPG	Gemeindepräsidentenkonferenz Bezirk Gäu
GR	Gemeinderat Neuendorf, Planungsbehörde
GSchG	eidg. Gewässerschutzgesetz
GWBA	Gesetz über Wasser, Boden und Abfall, Kanton Solothurn
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KBV	kant. Bauverordnung
LSV	eidg. Lärmschutzverordnung
LV	Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr)
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OP	Ortsplanung
OPR	Ortsplanungsrevision
öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
öV	öffentlicher Verkehr (Bahn und Bus)
PAG	kant. Planungsausgleichsgesetz
PAR	Planungsausgleichsreglement
PBG	kant. Planungs- und Baugesetz
RLB	kommunales räumliches Leitbild
RP	kant. Richtplan
RPG	eidg. Raumplanungsgesetz
RPV	eidg. Raumplanungsverordnung
RRB	Regierungsratsbeschluss
SBV	Sonderbauvorschriften (zum Gestaltungsplan)
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

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

Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

1 Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

2 Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.



Teil A Ausgangslage und Rahmenbedingungen

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Rechtskräftige Ortsplanung

Die aktuell rechtsgültige Ortsplanung (OP) der Einwohnergemeinde Neuendorf wurde mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 985 vom 8. Mai 2000 bzw. die Teilrevision mit RRB Nr. 323 vom 23. Februar 2010 genehmigt und ist entsprechend seit über 18 Jahren rechtskräftig.

Auftrag zur Ortsplanungsrevision

Gemäss § 10 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat die Gemeinde die OP in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und anzupassen. Entsprechend hat die Gemeinde die OPR mit der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes (rLB), welches an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2019 genehmigt wurde, begonnen.

Zudem ist am 1. März 2013 die teilrevidierte kantonale Bauverordnung (KBV) in Kraft getreten. Der Änderungsbedarf ergab sich einerseits aus der Umsetzung von vier vom Kantonsrat erheblich erklärten Aufträgen. Andererseits sollen die vereinheitlichten Definitionen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB, RRB Nr. 2012/1063 vom 29. Mai 2012) ins kantonale Recht übernommen werden. Nach § 70 Abs. 3 der revidierten KBV sind die Gemeinden nun aufgefordert, ihre Zonenpläne und -reglemente bis spätestens 2023 dem neuen Recht anzupassen. Zurzeit wird durch das Bau- und Justizdepartement Solothurn (BJD) geprüft, ob die Frist verlängert werden kann.

Ebenfalls beinhaltet der revidierte kantonale Richtplan (vom Bundesrat genehmigt im Oktober 2018) diverse Aufträge an die Gemeinden, welche es im Rahmen der OPR zu beantworten gilt.

Mit der Ortsplanungsrevision (OPR) kommt die Gemeinde Neuendorf dem Gesetztesauftrag nach PBG und KBV nach.

Planungsgegenstand

Im Rahmen der OPR werden alle Nutzungspläne der Einwohnergemeinde Neuendorf sowie die dazugehörenden Vorschriften überprüft und, wo nötig, überarbeitet. Dies umfasst folgende Dokumente und Planwerke:

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen
- Gesamtplan
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung
- Zonenreglement
- Baureglement

Räumliches Leitbild

Als wichtige Grundlage und ersten Arbeitsschritt der OPR hat die Einwohnergemeinde Neuendorf im Räumlichen Leitbild 2040 (RLB) die gewünschte Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre dargestellt. Gestützt auf das PBG wurde die Bevölkerung über das Leitbild informiert und in Form von zwei öffentlichen Veranstaltungen zur Mitwirkung eingeladen.

Das RLB wurde im Dezember 2019 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und ist damit im Ortsplanungsprozess für die Planungsbehörde richtungsweisend.

Weitere Rahmenbedingungen

Neben dem RLB stützt sich die OPR auf verschiedene weitere Grundlagen (Inventare, Analysen, Konzepte etc.). Diese konkretisieren dabei die Teilziele und Massnahmen aus dem RLB.

Auch sind die zum Teil neuen bzw. revidierten, übergeordneten Planungsgrundlagen in der OPR zu berücksichtigen. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG), der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans (RP), der kantonalen Siedlungsstrategie, dem Agglomerationsprogramm AareLand, der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), der teilrevidierten Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG), dem kantonalen Planungsausgleichsgesetz (PAG) sowie der Anpassung der kantonalen Bauverordnung (KBV) (nicht abschliessende Aufzählung) liegt aus planerischer Sicht eine neue Ausgangslage vor. Die Umsetzung dieser übergeordneten Grundlagen auf Gemeindeebene wurde bei den Arbeiten zur vorliegenden OPR berücksichtigt.

Wesentliche Ziele der Ortsplanungsrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, mit geeigneten Massnahmen und aufbauend auf den Zielen des RLB gute Voraussetzungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu. Ziel ist es, den planungsrechtlichen Rahmen so zu setzen, dass die vorhandenen Potenziale aktiviert, bestehende Qualitäten erhalten und vorliegende Defizite behoben werden können, unter Berücksichtigung der massgebenden Rahmenbedingungen.

2 Ausgangslage in Neuendorf

2.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Rückblick letzte Ortsplanungsrevision

Die aktuell rechtsgültige OP der Einwohnergemeinde Neuendorf wurde mit RRB Nr. 985 vom 8. Mai 2000 bzw. die Teilrevision mit RRB Nr. 323 vom 23. Februar 2010 genehmigt.

Nutzungsplanungen seit der letzter OP

Seit der Genehmigung der aktuell geltenden OP erfolgten mehrere Anpassungen in den Nutzungsplänen (vgl. Tabelle 1). Die Nutzungspläne wurden im Rahmen der Arbeiten zur aktuellen OPR nachgeführt.

Die untenstehende Tabelle wurde mit dem Planregister des ARP (Stand 17.08.2023) abgeglichen.

Tabelle 1 Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit letzter OPR

Art Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Gestaltungsplan mit SBV	Neubau Passerelle HGB - LCO und Rodungsgesuch Passerelle Migros Verteilbetrieb AG	2022/1075
Gestaltungsplan mit SBV	Transgourmet	2022/751
Erschliessungs- und Gestaltungsplan	«Kreisschule Plus»	2021/982
Erschliessungsplan	Kies Neuendorf AG	2021/522
Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV	6-Streifen-Ausbau N01 Luterbach-Härkingen: Kompensation Fruchtfolgeflächen FFF	2019/923
Kantonaler Gestaltungsplan mit SBV und UVB	«Erweiterung MVN West»	2018/1220
Schutzzonenplan Grundwasserschutzzone	Grundwasserpumpwerk Neufeld (ZV Regionale Wasserversorgung Gäu)	2018/135
Bauzonenplan Änderung mit Ergänzung Zonenvorschriften	Situation "Kiesabbau und Auffüllung Aegerten"	2016/369
Erschliessungsplan	Neustrasse bis Gemeindegrenze Egerkingen	2016/2096
Gestaltungsplan mit SBV	Dorfstrasse Gebiet Hostet	2016/550
Teilzonen- und Erschliessungsplan	Gebiet Husmatten	2015/986
Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV, UVP und Rodung	Logistikcenter Ost, Halle 4	2015/853
Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit SBV	Tiefkühllager / Hochragallager TKL 4	2014/1830
Änderung Bauzonenplan	Umgangweg 31, Teil GB Nr. 256	2013/780
Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit SBV	Banacker, GB Nrn. 229 + 1045	2011/2649
Teilzonenplan	Banacker	2011/2649

Änderung Erschliessungsplan / Änderung Bauzonenplan	Bürgerweg	2011/2080
Änderung Bauzonenplan	Werdstrasse, GB Nr. 263 (teilweise)	2011/1836
Lärmempfindlichkeitsstufenplan	Teilrevision der Ortsplanung	2011/1835
Gestaltungsplan mit SBV / Teilzonenplan	AB Keramik AG	2010/2271
Bauzonenplan, Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung	Plan 20788/23, 20788/22, 20788/21	2010/323
Strassen- und Baulinienplan	Erschliessung Roggenring	2010/887
Bauzonenplan Änderung	Einzonung GB Nr. 56 (teilweise) «Husmatten»	2008/1535
Bauzonenplan Änderung	Umzonung GB Nr. 134 (teilweise) «Weiermatten»	2008/1535
Gestaltungsplan	Überbauung Dorfkern Süd	2007/193
Gestaltungsplan	Neustrasse GB Nr. 254 mit SBV	2006/342
Teilzonenplan Kernrandzone		2006/120
Teilzonen- und Gestaltungsplan	MVN Logistikcenter Ost	2006/1495
Änderungen Bauzonen- und Erschliessungsplan, Aufhebung Gestaltungsplan	Gebiet Löliacker, Banacker; Gebiet Weiermatte; Hardgraben	2005/145
Änderung Gestaltungsplan	Dorfstrasse GB Nr. 709 und 251 mit SBV	2004/401
Kantonaler Teilzonenplan und Kantonaler Erschl.- und Gestaltungsplan	Dünnernacker und TRANSAG swiss AG	2003/2385
Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht	Teilfläche GB Nrn. 80, 855 und 90167	2003/2247
Änderung Bauzonen- und Erschliessungsplan	Roggenfeld und Banacker	2003/2171
Gestaltungsplan	Neubau Passerelle mit Treppen- und Liftturm Migros Verteilbetreib AG inkl. SBV	2003/2111
Gestaltungsplan	Dorfstrasse GB Nr. 709 und 251 mit SBV	2001/1693
Erschliessungs- und Gestaltungsplan	Dienstleistungszentrum und Logistikcenter Continental Suisse AG/Transag mit SBV	2001/110
Kant. Nutzungsplan	Industriezone Logistikzentrum TKL mit Erschliessungs- und Gestaltungsplan Hochregallager mit SBV	2000/2482
Erschliessungsplan	Neubau Kreisel Neustrasse-Industriestr.	2000/2169
Fruchtfolgeflächenplan		
Waldfeststellungsplan		
Lärmempfindlichkeitsstufen		2000/985
Letzte Ortsplanungsrevision		**2000/985**

2.2 Laufende Nutzungsplanungen

kommunale Nutzungsplanungen

Parallel zur laufenden Ortsplanungsrevision befindet sich zurzeit drei Nutzungspläne in Erarbeitung:

Tabelle 2 Zusammenstellung der parallel zur OPR laufenden Nutzungsplanungen (Stand Oktober 2024)

Art Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	Stand
Gestaltungsplan mit SBV	2communicate GB Nrn. 308 / 1161	Zur Genehmigung eingereicht

kantonale Nutzungsplanungen

Der kantonale Erschliessungsplan Sanierung Ortsdurchfahrt Dorf-, Härkinger- und Neuendörferstrasse lag vom 18. November bis 18. Dezember 2019 öffentlich auf und steht nach der Einsprachebehandlung vor der Genehmigung durch den Regierungsrat.

2.3 Planungszonen

Planungszone „Werdstrasse"

Während der laufenden OPR hat der Gemeinderat über das Gebiet «Werdstrasse» eine Planungszone nach § 23 PBG festgelegt. Mit dem Erlass dieser Planungszonen schaffte sich der Gemeinderat genügend Zeit, um sich mit der Frage der angestrebten Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet vertieft auseinanderzusetzen und diese im Rahmen der OPR verbindlich festzulegen.

Diese Planungszone stellt sicher, dass kurzfristig keine Bauvorhaben umgesetzt werden, welche der langfristigen Entwicklungsstrategie gemäss RLB entgegenwirken. Die Planungszone ist auf drei Jahre ausgelegt und läuft im Oktober 2023 bzw. spätestens mit Beginn der öffentlichen Planauflage zur Ortsplanungsrevision aus. Die Planungszone wurde im November um zwei Jahre verlängert. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Neuendorf hat an seiner Sitzung vom 14. November 2023 beschlossen, die Planungszone Gebiet «Werdstrasse» nach § 23 PBG um weitere zwei Jahre zu verlängern. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 23. November 2023 bis 03. Januar 2024. Mit der Publikation im Anzeiger wurde die Planungszone um 2 Jahre verlängert.

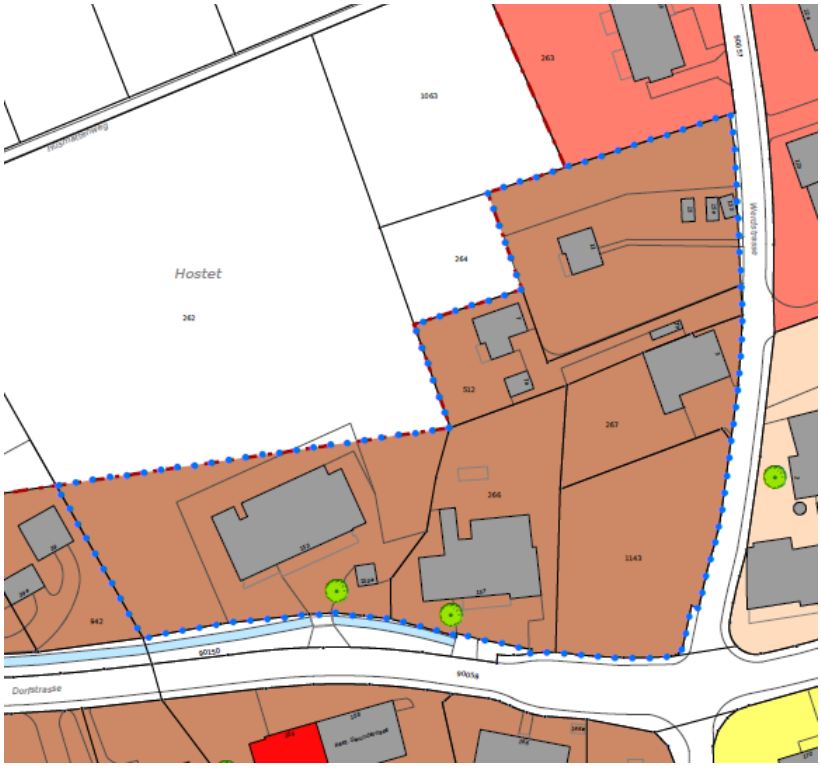


Abbildung 1 *Planungszone Werdstrasse (blau gepunktete Linie: Perimeter Planungszone).*

2.4 Räumliches Leitbild «Neuendorf 2040»

Als wichtige Grundlage für die OPR ist im RLB die gewünschte Entwicklung für die nächsten 20 Jahre dargestellt (Bericht und Plan). Die Bevölkerung wurde mehrfach über das RLB informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Im Rahmen von zwei Mitwirkungsveranstaltungen wurde die Möglichkeit geboten, sich über die Grundzüge der räumlichen Entwicklung zu äussern. Das RLB wurde von der Planungskommission und dem Gemeinderat unter Berücksichtigung der Eingaben aus der Bevölkerung beraten und dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet (Stellungnahme vom 10. April 2019). Mit der Verabschiedung des RLB durch die Gemeindeversammlung im Dezember 2019 wurde dieses für die Planungsbehörde verbindlich (vgl. Beilage 15).

2.5 Siedlungsentwicklung nach innen: Quartieranalyse

Spätestens 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. 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. Mit der bundesrätlichen Genehmigung des revidierten kantonalen Richtplan (RP) wird die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen entsprechend in den Vordergrund gestellt.

Spezifisch zur Innenentwicklung hält der RP entsprechend fest:

- Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die Massnahmen dafür aus (S-1.1.16).
- Die Gemeinden überprüfen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung (S-1.1.17).
- Die Gemeinden sorgen in den Arbeitszonen mit Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulands (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, flächensparende Parkierung, Mehrfachnutzungen etc.) (S-1.1.18).
- Das Amt für Raumplanung des Kantons unterstützt die Gemeinden bei der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen (S-1.1.23).
- Es gilt der Planungsgrundsatz, dass die Gemeinden ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen bezeichnen. Dabei haben sie auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter zu achten (S-1.3.1).
- Weil der öffentlichen Hand eine Vorbildfunktion zukommt, haben gemeindeeigene Bauten und Anlagen hohe Ansprüche an die Gestaltung zu erfüllen. Dazu sind vermehrt qualitätssichernde Verfahren zu nutzen (S-1.3.2).
- Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass klar strukturierte, nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen dafür attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume (S-1.2.3).

Diese spezifischen Vorgaben stellen zum Teil eine grosse Herausforderung dar und verlangen nach einer vertieften Bearbeitung, aufbauend auf dem rLB. Im Rahmen der OPR wurde daher eine ausführliche «Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen», aufbauend auf einer vertieften Quartieranalyse (Qualitäten und Defizite) erarbeitet, welche neben der Ermittlung der bestehenden Siedlungsstruktur insbesondere auch quartierspezifische Strategien für die langfristige Entwicklung aller Ortsteile sowie Massnahmen für deren quartierverträgliche und qualitative Umsetzung definiert.

Dieser Planungsauftrag stellt eine grosse Herausforderung dar und verlangt nach einer vertieften Bearbeitung. Im Rahmen der OPR wurde daher eine ausführliche «Quartieranalyse» 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 und liegt als Beilage dem Planungsdossier bei (vgl. Beilage 12).



Abbildung 2 *Die Instrumente der Gemeinde (Siedlungsentwicklung nach innen SEin. Leitfaden für die Gemeinden, ARP 2018)*

Ergänzend zum Siedlungsentwicklungskonzept wurden noch zwei Analysepläne erarbeitet:

- Personendichte und Potenziale (Beilage 13)
- Bebauungsdichte und Ausbaugrad (Beilage 14)

Ergänzung zur Quartieranalyse vom 1. Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2023:

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.

2.6 Naturinventar und -konzept

Neben der Siedlungsentwicklung nach innen haben auch die Themen Kulturlandschaft, naturnahe Lebensräume und das Landschaftsbild an Aktualität gewonnen. Es gilt, die bestehenden Qualitäten, den Erholungswert, den ökologischen Wert sowie die charakteristischen Landschaftsbilder nachhaltig zu erhalten bzw. aufzuwerten. Die Aktualisierung des Naturinventars und -konzepts aus dem Jahr 1991 bzw. 1995 erfolgte im Jahr 2020 (vgl. Beilage 16). Mit dem Vernetzungsprojekt Gäu, dem Nitratprojekt, den Bemühungen der kommunalen Vereine (Natur- und Vogelschutzverein, Bienenzüchterverein, Jagdgesellschaft St. Stephan, Obst- und Gartenbauverein) sowie den Bemühungen der Bürgergemeinde (Allmendkommission) werden die Kulturlandschaft und die naturnahen Lebensräume gepflegt und erhalten (z.B. Obstbaumanlage, Baumallee Weidrain, Pflanzenlehrpfad Allmend, Naturreservat Ägerten).

2.7 Weitere kommunale Planungsgrundlagen

Aufbereitete Grundlagen: Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht zum RLB wurde der heutige Ist-Zustand aller raumrelevanten Themenbereiche der Gemeinde Neuendorf ausführlich dargelegt. Dieser Bericht sowie die kantonale Stellungnahme dient auch der OPR als Grundlage.

Neue bzw. aktualisierte Grundlagen

Die OPR stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen ab. Neu erarbeitet bzw. aktualisiert wurden insbesondere:

- Bauentwicklung 2000 – September 2019 (Beilage 7)
- Baulandreserven vor / nach Ortsplanungsrevision (Beilage 8 und 9)
- Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen vor / nach Ortsplanungsrevision (Anhang II - Anhang IV
- Plan der Änderungen der Ortsplanungsrevision (Beilage 10)
- Plan der planungsbedingten Vorteile (Beilage 11)
- Pläne und Konzepte zur Siedlungsentwicklung nach innen (Beilage 12 - 14)

Gemäss aktueller Information des kantonalen Amts für Landwirtschaft (ALW) ist die Gemeinden von der Pflicht, ein Landwirtschaftsinventar zu erstellen, entbunden. Im Rahmen der Arbeiten wurden jedoch alle Landwirte / Landwirtinne mit einem Fragebogen über ihre Zukunftsabsichten befragt und zu persönlichen Gesprächen begrüsst (aus Datenschutzgründen im Bericht nicht näher erläutert).

2.8 Weitere massgebende Planungen

Zurzeit laufen Planungen auf dem Gemeindegebiet von Neuendorf, welche es im Rahmen der OPR zu berücksichtigen gilt bzw. Planungen ausserhalb des Gemeindegebietes, welche mit der OPR zu koordinieren sind:

- Projekte im Zusammenhang mit dem 6-Streifen-Ausbau Nationalstrasse N01 Luterbach-Härkingen, insbesondere das Ausführungsprojekt (nach öffentlicher Auflage).
- 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
- Projekte im Zusammenhang mit der regionalen Arbeitsplatzzone RAZ Gäu, insbesondere die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung (in Ausarbeitung).
- Diverse Projekte im Zusammenhang mit der Richtplananpassung 2022.

3 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Vorgaben

Es gibt zahlreiche weitere Grundlagen und Vorgaben, welche den Rahmen für die OPR Neuendorf vorgeben: auf regionaler, kantonaler und nationaler Ebene. Diese sind in die Arbeiten eingeflossen und wurden in die Interessenabwägung einbezogen und gegebenenfalls berücksichtigt. Eine Zusammenstellung bzw. Hinweise auf die wesentlichsten Inhalte sich nachfolgend aufgeführt:

3.1 Raumplanungsgesetz

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (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. 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. Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten.

Beurteilung der Bauzonengrösse

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

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

Raumplanungsbericht

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde (vorliegend der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Neuendorf), welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbörde Bericht darüber, wie die Nutzungsplanung

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

3.2 Eidgenössische Inventare

ISOS

Neuendorf ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt und entsprechend zu berücksichtigen.

IVS

Historische Verkehrswege hinterlassen Spuren in der Zeit, schlagen Brücken von der Vergangenheit in die Gegenwart. Ziel des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist es, diese wichtigen Zeitzeugen zu erhalten und zu pflegen. Das IVS weist für Neuendorf zwei Objekte mit historischem Verlauf mit Substanz von nationaler Bedeutung aus.

BLN

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu erhalten, und sorgt dafür, dass die charakteristischen Eigenheiten dieser Landschaften bewahrt werden. Auf dem Gemeindegebiet von Neuendorf befindet sich kein BLN-Gebiet.

Das ISOS und das IVS sind für die OPR zu berücksichtigen. Weitere eidgenössische Inventare, welche für Neuendorf relevant sind, finden sich keine.

3.3 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde in den vergangenen Jahren gesamthaft überprüft und angepasst. Er berücksichtigt damit die Vorgaben und Anforderungen, die sich aus dem revidierten RPG ergeben.

Mit RRB Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. In seinem Prüfbericht zur Genehmigung des Richtplanes richtet der Bund zwei wesentliche Vorbehalte und Aufträge an den Kanton.

Definition Siedlungsgebiet

Erstens ist die Definition des Siedlungsgebietes gemäss Prüfbericht im Richtplan wie folgt anzupassen:

"Als Siedlungsgebiet wird der in S-1.1.2 festgelegte quantitative Umfang von 9'027 ha genehmigt. Es umfasst:

- die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und Aufwertung besteht;
- die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird;
- die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden sind."

Durch die Anpassung der Definition "Siedlungsgebiet" wird folglich der Stellenwert der Ortsplanungen bekräftigt. Das Siedlungsgebiet umfasst neben der bestehenden Bauzone die allenfalls nach einer Überprüfung in der Reservezone verbleibende Fläche.

Siedlungsentwicklung nach innen

Zweitens macht der Bund einen Vorbehalt bezüglich der Dichtevorgaben für Bauzonen:

"(…) Aus den im Rahmen der Prüfung nachgereichten Unterlagen des Kantons zur Umsetzung der Siedlungsstrategie geht hervor, dass der Kanton sein Ziel der Innenentwicklung gegenüber den Gemeinden klar zum Ausdruck bringt und auf dessen Umsetzung in der Nutzungsplanung hinarbeitet, auch bereits im Rahmen von aktuell laufenden Nutzungsplanungen. Für den Bund ist es jedoch wichtig, dass sich dazu auch im Richtplan eine verbindliche Absicht findet. Ideal wäre die Ausarbeitung eines Kapitels zur Siedlungsentwicklung nach innen / Verdichtung, welches sich umfassend mit dem Thema befasst und die wichtigsten Vorgaben seitens des Kantons aufzeigt. (…)

Mit der bundesrätlichen Genehmigung wird die Siedlungsentwicklung nach innen in den Vordergrund gestellt. Damit gewinnen das Nutzen und Schaffen von Potenzialen in den bebauten Bauzonen an Bedeutung.

Der kantonaler Richtplan als wichtigste Vorgabe

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans stellen dabei weiterhin die wichtigsten übergeordneten Vorgaben für die Beurteilung der Gesamtrevision der Ortsplanung dar. Der kantonale Richtplan basiert u.a. auf dem durch den Regierungsrat verabschiedeten Raumkonzept Kanton Solothurn (RRB Nr. 2012/1522 vom 3. Juli 2012). Das Raumkonzept enthält Leitsätze, Grundsätze und Handlungsstrategien, die für die künftige Raumordnungspolitik wesentlich sind. Die Umsetzung erfolgt in den drei Handlungsräumen "urban", "agglomerationsgeprägt" und "ländlich".

Neuendorf wird im Richtplan als agglomerationsgeprägte Gemeinde eingestuft. Agglomerationsgeprägte Räume liegen zwischen oder nahe von urbanen Räumen. Sie zeichnen sich durch eine Mischnutzung und einer guten Erschliessung aus. Angesichts der guten Erreichbarkeit und relativen Zentrumsnähe ist eine Siedlungsentwicklung nach innen anzustreben. Der Erhöhung und Förderung der Siedlungsqualität kommt eine hohe Bedeutung zu.

Planungsgrundsätze und –aufträge an die Gemeinde

Die Gemeinde hat 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.

Richtplananpassungen

Die Richtplananpassung 2019 sowie die laufende Anpassung 2022 (öffentliche Auflage im 1. Quartal 2023) wurden nicht berücksichtigt; die OPR stützt sich auf den kantonalen Richtplan, Stand Oktober 2018.

Neuendorf im kantonalen Richtplan

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

- Siedlungsgebiet «Arbeiten» von kantonaler/ regionaler Bedeutung Altgraben/Widenfeld (RAZ I) (S-1.1.5): Handlungsanweisungen: Mit der regionalen Arbeitszone RAZ werden neue Arbeitsplätze an verkehrstechnisch günstigen Standorten geschaffen (siehe Kapitel S-3.1). Diese langfristig ausgerichtete Entwicklung umfasst eine Gesamtfläche von 49 ha. Die RAZ I (Gebiet Altgraben/Widenfeld in Egerkingen und Neuendorf) umfasst ca. 20 ha, die RAZ II (Gebiet Pfannenstiel/Welschmatt/Fuchsmatten) umfasst ca. 29 ha. Folgende Fragen sind zu klären: Definitive Trägerschaft, Eigentumsverhältnisse, Finanzierung (Vorleistungen), weitere Etappierungsschritte, Verkehrserschliessung, Abstimmung auf das übergeordnete Verkehrsnetz, Koordination mit den Ortsplanungen.
- Ortsbilder von kantonaler Bedeutung Neuendorf Dorf:

Kanton und Gemeinden nehmen ihre Verantwortung für den Ortsbildschutz wahr. Sie berücksichtigen bei den raumwirksamen Tätigkeiten insbesondere das ISOS (S-2.1.1).

Die Gemeinden prüfen bei der Ortsplanung, ob die Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes genügen. Sie passen bei Bedarf ihre Nutzungspläne und Zonenreglemente im ordentlichen Verfahren den neuen und veränderten Verhältnissen an. Sie berücksichtigen dabei, dass in der Regel eine angemessene Entwicklung in zeitgemässer Architektur von hoher Qualität möglich sein soll (S-2.1.3).

Die Gemeinden sind dafür besorgt, dass Baugesuche, welche kantonal geschützte Objekte oder Ortsbilder betreffen, der zuständigen kantonalen Fachstelle unterbreitet werden. Sie regeln in ihren Zonenreglementen, welche Baugesuche ebenfalls dem Kanton zu unterbreiten sind (S-2.1.4).

- Entwicklungsgebiete Arbeiten, Regionale Arbeitszonen «Altgraben/Widenfeld (RAZ I)» (S-3.1.11): Handlungsanweisungen: Die Gemeinden Egerkingen, Härkingen, Neuendorf, Niederbuchsiten und Oberbuchsiten bilden die Trägerschaft. Die Umsetzung erfolgt nach Beschluss S-3.1.8. In den Zonenvorschriften wird festgelegt, dass ausschliesslich Betriebe von kantonaler/regionaler Bedeutung angesiedelt werden.
- Kantonale Naturreservate «Dünnernlauf» und «Aegerten»:

  Die Gemeinden übertragen die kantonalen Naturreservate und Geotope von kantonaler und nationaler Bedeutung als orientierenden Planinhalt in ihre Nutzungspläne (L-2.4.7).
- Abbauplanung «Kies», Festsetzung Vorhaben «Aegerten Nord» (E-3.2.1): Handlungsanweisungen: Die Erweiterung Nord wird im Sinne einer optimalen Restnutzung festgesetzt.

  Die Gemeinde führt das Nutzungsplanverfahren durch.
- Abbauplanung «Kies», Festsetzung Vorhaben «Aegerten Nord (Teilgebiete)» (E-3.2.1): Handlungsanweisungen: Erweiterung gegen Osten und Süden. Die Erweiterungsfläche umfasst je ein Teilgebiet der Objektblätter 1.029 Neuendorf Aegerten und 1.031 Neuendorf Niderban aus dem Abbaukonzept Steine und Erden 2009. In der Nutzungsplanung sind kleinräumige Vernetzungselemente und -strukturen nach dem teilregionalen Abbaukonzept Aaregäu zu planen.

  Die Gemeinde führt das Nutzungsplanverfahren durch.

Abbauplanung «Kies», Zwischenergebnisse Vorhaben «Aegerten und Niderban (Restgebiete)» (E-3.2.2): Handlungsanweisungen zu 1.029 Neuendorf Aegerten, 1.031 Neuendorf Niderban, 1.032 Härkingen Hard Süd, 1.033 Härkingen Usserban, 1.034 Härkingen Hard Nord: Es besteht ein kantonales Interesse an einem weiteren Abbau der Kiesreserven. Auf regionaler Ebene besteht ein Koordinationsbedarf, insbesondere hinsichtlich des Abbauvorgangs, der Erschliessungen der Kiesgruben und –werke sowie der ökologischen Ausgleichsflächen und der entsprechenden Vernetzung.

3.4 Regionale Grundlage

Agglomerationsprogramm AareLand

Die Gemeinde Neuendorf liegt im Perimeter des Agglomerationsprogrammes AareLand. Ziel der Agglomerationsprogramme ist die regionale Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Landschaft. Massnahmen, welche diesem Zweck dienen und die geforderten Kriterien erfüllen, werden durch Bundesgelder mitfinanziert.

4. Generation

Anfang 2019 wurde mit der Ausarbeitung des Agglomerationsprogramms 4. Generation begonnen. Die Gemeinde Neuendorf hat folgende Massnahmen von 2024 bis 2028 mit Federführung Einwohnergemeinde umzusetzen:

- 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.

2. Generation

Aus dem Agglomerationsprogramm 2. Generation sind folgende Massnahmen offen:

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

All-Gäu

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 vergleichsweises 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. Damit künftige Nutzungsinteressen grenz- und themenübergreifend abgestimmt werden können, wurde das Projekt All-Gäu, ehemals Entwicklungsperspektive Wachstumsraum Gäu lanciert. Ziel ist, dass Kanton und Gemeinden im Dialog zusammen eine langfristige räumliche Entwicklungsstrategie erarbeiten. Die Synthesephase wurde Anfang 2022 abgeschlossen. Der Synthesebericht bildet dabei die Basis und den Orientierungsrahmen für die weitere Zusammenarbeit. Der Bericht weist keine Behördenverbindlichkeit auf und kann weiterentwickelt werden – er ist kein «statisches Instrument».

Im Synthesebericht sind für das Gebiet der «Agglo Olten» folgende Zielsetzungen aufgeführt:

- Durch die Ausgestaltung zur multimodalen Verkehrsdrehscheibe werden am Bahnhof Egerkingen attraktive Rahmenbedingungen für die verkehrsmittelübergreifende Verknüpfung geschaffen. Ausserdem werden ein angemessenes P+R-Angebot sowie genügend und attraktive Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt.
- Die anliegenden Dörfer werden als Wohnorte mit hoher städtebaulicher Qualität und unter Wahrung des historischen Erbes weiterentwickelt. Der Fokus liegt auf der konsequenten Innenentwicklung. In den Ortskernen wird die Trennwirkung durch den MIV im Rahmen von verkehrsberuhigenden Massnahmen reduziert. Die kleinräumige Vernetzung mit der multimodalen Verkehrsdrehscheibe in Egerkingen erfährt durch attraktive Busverbindungen sowie Velo- und Fussverkehrswege eine Aufwertung.

- Die regionalen Arbeitszonen werden mit integriertem Energiepark entwickelt. Diese liegen südöstlich des Bahnhofs Egerkingen sowie in unmittelbarer Autobahnnähe. Die Flächenreserven könnten für eine Entwicklung im Bereich einer zukunftsorientierten Intensivlandwirtschaft (z.B. nachhaltige Gewächshäuser), Industrie und Logistik (siehe Massnahme A-M4), genutzt werden. Bei konsequentem Fokus auf Nutzungen mit Bahn- sowie aufgrund des nahen Autobahnanschlusses, kann die Belastung der Gemeinden durch die potenzielle Verkehrszunahme minimiert werden. Bei der Entwicklung der Arbeitszonen wird ein besonderer Fokus auf die Durchgrünung sowie auf die Sicherheit und Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr gelegt.
- Strukturierende Landschaftselemente werden bewusst in Wert gesetzt und in den Siedlungsraum (Wohnen/Arbeiten) integriert. Ausserhalb des Siedlungsraumes erfüllt die Landschaft v.a. ökologische Vernetzungs- und landwirtschaftliche Erzeugungs- und Versorgungsfunktionen.

Regionale Arbeitszonen- bewirtschaftung All-Gäu

Das Schaffen von neuen Arbeitszonen (insbesondere Einzonungen) setzt gemäss kantonalem Richtplan eine regional abgestimmte Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) voraus. Härkingen ist Teil der regionalen AZB All-Gäu, welche die Gemeinden des Regionalvereins von Oensingen bis Wangen bei Olten umfasst (Oensingen, Kestenholz, Wolfwil, Oberbuchsiten, Niederbuchsiten, Neuendorf, Fulenbach, Egerkingen, Härkingen, Hägendorf, Gunzgen, Boningen, Kappel, Rickenbach und Wangen bei Olten). Als Grundlage für die regionale Bewirtschaftung und das Flächenmanagement wurde ein Inventar der Arbeitszonen im Perimeter All-Gäu erarbeitet (Übersicht über die bestehenden Arbeitszonen, die heutige Nutzung und der Entwicklungspotenziale).

RAZ Gäu

Die Umsetzung der Regionalen Arbeitsplatzzone RAZ Gäu wird durch die Gemeindepräsidentenkonferenz Gäu GPG bearbeitet. Momentan wird die Bildung der Trägerschaft für die Entwicklung der RAZ Gäu durch die fünf Kerngemeinden (Härkingen, Neuendorf, Egerkingen, Niederbuchsiten, Oberbuchsiten) aufgegleist. Ebenfalls laufen zurzeit Diskussionen mit Cargo sous-terrain (CST).

3.5 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeoIG) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden sind mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich zu erfassen. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Spätestens mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form einzureichen.

Die Gemeinde Neuendorf ist diesem Gesetzesauftrag nach GeoIG bereits vorgängig zur OPR nachgekommen; die Nutzungszonendaten liegen bereits im kantonalen Datenmodell vor.

3.6 Planungsausgleichsgesetz (PAG)

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichs-Gesetz (PAG) beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen.

Für die anstehende Ortsplanung ist das PAG anzuwenden. Die Gemeinde Neuendorf hat zudem ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) erlassen (Genehmigung durch das BJD am 27.06.2022); dieses ist somit für die OPR massgebend werden. Die Gemeinde legt darin den Abgabesatz für die Abschöpfung des Planungsmehrwerts von Umzonungen und Einzonungen auf 40 % fest.

4 Planungszweck und Verfahren

4.1 Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision

Übergeordnete Zielsetzung

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). Ziel ist es, den planungsrechtlichen Rahmen so zu setzen, dass die vorhandenen Potenziale aktiviert, bestehende Qualitäten erhalten und vorliegende Defizite behoben werden können, unter Berücksichtigung der massgebenden Rahmenbedingungen.

Ziele für die Ortsplanungsrevision

Mit der Gesamtrevision der OP werden folgende Ziele verfolgt:

- Das Umsetzen bzw. Sicherstellen der im RLB ausgewiesenen Entwicklungsabsichten (behördenverbindliche Leitsätze und Leitbildpläne, vgl. Beilage 16) in den grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplänen und Reglementen.
- Aktualisierung, Nachführung und Anpassung der bestehenden OP aus dem Jahre 2000 bzw. 2010 unter Berücksichtigung der neuen (gesetzlichen) Anforderungen bzw. Rahmenbedingungen auf Stufe Bund, Kanton, Region und Gemeinde (z.B. Harmonisierung der Baubegriffe, Ausscheidung Gewässerraum, Aufträge gemäss revidiertem Richtplan).
- Überprüfung und Aktualisierung bestehender Grundlagen und Umsetzung des ausgewiesenen Handlungsbedarfs im Rahmen der OPR (z.B. Naturinventar, Quartieranalyse). Berücksichtigung von weiteren Grundlagen Dritter (z.B. Naturgefahren).
- Dimensionierung der Bauzone auf eine Bevölkerungszahl von rund 2'450 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2040 unter Berücksichtigung verträglicher Massnahmen zur Verdichtung bzw. Nachverdichtung. Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für eine bauliche Entwicklung des ansässigen Gewerbes bzw. von neuen Gebewerbebetrieben.
- Ermöglichung einer auf die Gemeinde Neuendorf abgestimmte, quartierverträglichen Siedlungsentwicklung nach innen. Durch Verdichtung und Nachverdichtung soll die Entwicklung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen hauptsächlich innerhalb der bestehenden Bauzone stattfinden bzw. von bereits bestehenden Bauten stattfinden.

- Umsetzung von Massnahmen zur Baulandverflüssigung bzw. gegen die Baulandhortung.
- Wahrung sowie Förderung der hohen architektonischen Qualitäten und typischen, historischen Siedlungsstrukturen sowie Sicherstellung des Ortsbildschutzes von nationaler Bedeutung (ISOS).
- Wahrung und Förderung der bestehenden Qualitäten von Landschaft und Natur sowie des Landschaftsbildes der Gebiete und Bereiche ausserhalb der Bauzonen.
- Anpassung der Zonen- und Bauvorschriften auf das neue Recht (KBV, teilrevidiert aufgrund der Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen zu harmonisieren).
- Digitalisierung der Nutzungspläne (Bauzonen-, Gesamt-, Erschliessungspläne) in einem GIS nach kantonalem Datenmodell / Aktualisierung der Nutzungspläne auf der Grundlage der neuen, amtlichen Vermessung / neue Landesvermessung LV95.

4.2 Umfang, Perimeter und Planungshorizont

Auflage sämtlicher Nutzungspläne

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

Der zeitliche Planungshorizont umfasst die nächsten 15 Jahre. Damit der regierungsamtlichen Genehmigung der OP Ende 2025 zu rechnen ist, wurde die Revision auf das Jahr 2040 als massgebenden Horizont ausgerichtet.

Als Planungshorizont für die vorliegende OPR wird das Jahr 2040 festgelegt.

4.3 Verfahren und Planbeständigkeit

Nutzungspläne und Reglemente

Die vorliegende Planung beinhaltet die Überprüfung und Anpassung der folgenden grundeigentümerverbindlichen Nutzungspläne und Reglemente der Einwohnergemeinde Neuendorf:

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen (bestehend)
- Gesamtplan (bestehend)
- Erschliessungspläne (bestehend)
- Zonenreglement (bestehend)
- Baureglement (bestehend)

Massgebendes Verfahren

Das massgebliche Verfahren ist das Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15-21 PBG. Dabei treten die Nutzungspläne und das Zonenreglement nach der kantonalen Vorprüfung, der Bevölkerungsmitwirkung und der öffentlichen Auflage mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt in Kraft. Das Baureglement wird durch die Gemeindeversammlung beschlossen und durch den Regierungsrat genehmigt; das Baureglement kennt somit keine öffentliche Auflage.

Planbeständigkeit

Die Nutzungspläne sind nach § 10 PBG in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die Planbeständigkeit der heute rechtskräftigen Ortsplanung der Einwohnergemeinde Neuendorf ist erfüllt (RRB 2000/985 bzw. RRB Nr. 2010/323).



Teil B Inhaltliche Planungsgrundlagen

5 Strategie der räumlichen Entwicklung

Die Strategie der räumlichen Entwicklung wurde im Rahmen der Arbeiten zum räumlichen Leitbild (Beilage 15) erarbeitet und durch Beschluss der Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2019 behördenverbindlich erklärt. Die nachfolgenden Leitbildpläne und Leitsätze bilden die wesentliche Grundlage für die vorliegende OPR:

5.1 Leitbildplan

Im RLB ist anhand von einem Leitbildplan die beabsichtigte räumliche Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 20 Jahren räumlich dargestellt:

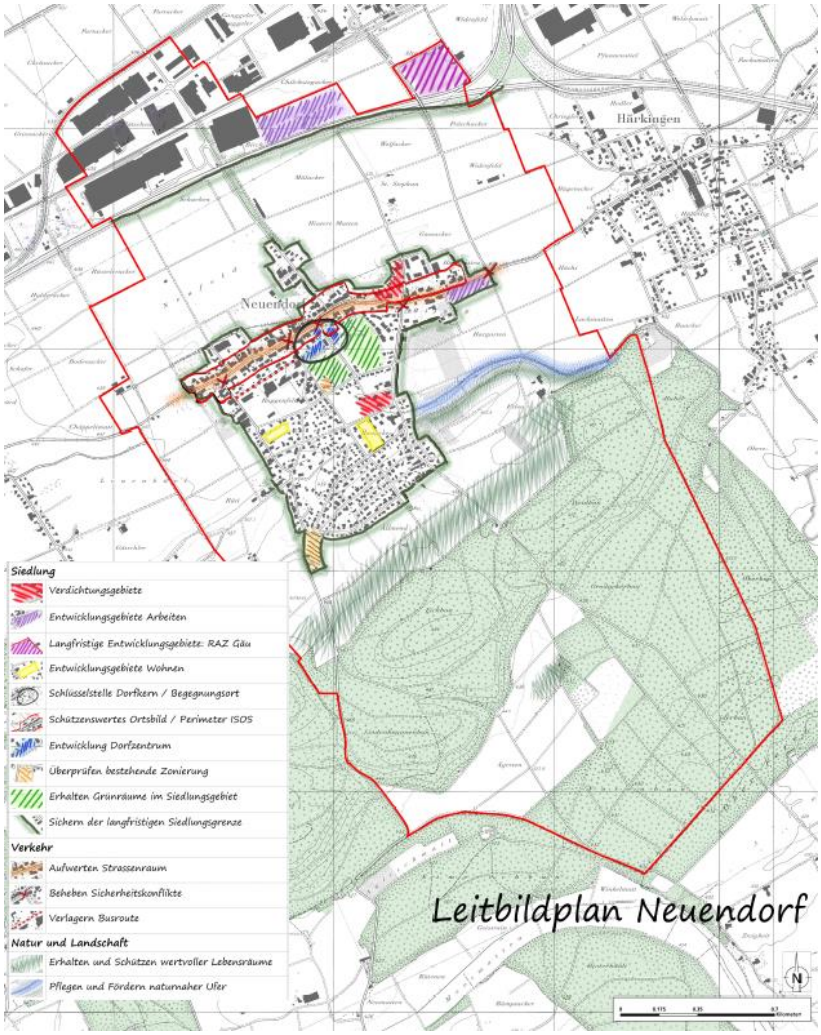


Abbildung 3 Leitbildplan, RLB Neuendorf 2040

5.2 Leitsätze

Folgende behördenverbindlichen Leitsätze bilden die Stossrichtungen der angestrebten Entwicklung ab:

ÜBERGEORDNETER LEITSATZ	Neuendorf strebt an, eine attraktive Arbeits- und Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität zu sein.
LEITSATZ **Schlüsselstelle Dorfkern / Begegnungsort**	Wir wollen einen lebendigen und funktionierenden Dorfkern bzw. Begegnungsort schaffen. Dieser soll Treffpunkt und Verweilmöglichkeit für alle Generationen bieten. Der Dorfkern / Begegnungsort soll mit unterschiedlichen Angebotsmöglichkeiten bespielt werden.
LEITSATZ **Regionale Zusammenarbeit**	Die Neuendorf ist sich seiner Bedeutung im regionalen Kontext bewusst. Wir engagieren uns weiterhin in den regionalen Gefässen und Gremien und bringen unsere Interessen aktiv in den regionalen Kontext ein. Mit unseren direkten Nachbarsgemeinden pflegen wir einen regionalen Austausch, stimmen die unterschiedlichen Interessen aufeinander ab und schaffen so Synergien, die wir effizient nutzen wollen.
LEITSATZ **Bevölkerungswachstum**	Neuendorf bleibt eine lebenswerte Wohngemeinde in intakter Umgebung. Für die nächsten 20 Jahre wird ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.7% pro Jahr erwartet. Das bedeutet eine Zunahme von durchschnittlich 15 Personen pro Jahr und entspricht im Jahr 2040 eine Bevölkerung von rund 2'450 Personen.
LEITSATZ **Wohnen**	Neuendorf bietet Wohnraum für alle Generationen. Wir schaffen die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für diese Entwicklung und ermöglichen entsprechende Projekte. Damit unterstützen wir den Generationenwechsel innerhalb unserer Gemeinde.
LEITSATZ **(Nach-) Verdichtung wo möglich (1. Priorität)**	Neuendorf geht verantwortungsvoll mit dem Boden um. Wir unterstützen eine quartierspezifische Umnutzung beziehungsweise erhöhte Ausnutzung der bestehenden Bausubstanz. Diese Massnahmen der Verdichtung müssen quartierverträglich sein und dem Aspekt der Qualität (Architektur, Aussen- und Freiraumgestaltung, Einbindung ins Quartier- resp. Orts- und Landschaftsbild) hohe Aufmerksamkeit schenken.
LEITSATZ **Unüberbaute Bauzonen ausnützen (2. Priorität)**	Neuendorf geht verantwortungsvoll mit dem Boden um. Wir setzen uns primär für die Nutzung der bestehenden unüberbauten Baulandreserven ein, fordern deren Verfügbarkeit und prüfen zweckmässige regulatorische Massnahmen zur Baulandverflüssigung.

LEITSATZ **Neue Entwicklungsgebiete falls notwendig (3. Priorität)**	Neuendorf geht verantwortungsvoll mit dem Boden um. Wir sind bestrebt, das heutige Siedlungsgebiet langfristig nach innen zu entwickeln. Die Erweiterung der heutigen Bauzone an raumplanerisch sinnvoller und attraktiver Lage erfolgt nur bei ausgewiesenem Bedarf sowie unter Berücksichtigung der Leitsätze „Unüberbaute Bauzonen" und „(Nach-) Verdichtung" sowie der langfristigen Siedlungsgrenze.
LEITSATZ **Ortsbild und Siedlungsqualität**	Wir sind bestrebt, den ländlichen Dorfcharakter zu erhalten und die ortsbildprägenden, historisch und landschaftlich wertvollen Objekte und Dorfpartien in ihrem Fortbestand zu sichern.
LEITSATZ **Gewerbe und Arbeitsplätze**	Neuendorf bietet weiterhin Raum zum Arbeiten. Wir fördern das ansässige und bestehende Gewerbe. Mischnutzungen sollen weiterhin möglich sein. Zudem schaffen wir die Voraussetzungen für die räumliche Nähe von stillem Gewerbe, Kleingewerbe sowie Angebote an Gütern für den täglichen Gebrauch und ermöglichen die Nutzung von Synergien.
LEITSATZ **Industrie / Gewerbe**	Wir wollen unsere zentrale Lage und optimale Verkehrsanbindung auch künftig nutzen und unseren attraktiven Arbeitsstandort weiterentwickeln. Insbesondere fördern wir einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine erhöhte Wertschöpfung des heutigen wie zukünftigen Gewerbe- und Industriegebietes. Die Entwicklung der Industrie- / Gewerbezonen und des (Schwer-)Verkehrs ist aufeinander abzustimmen und Lärm-, Licht- und Luftemissionen soweit möglich zu reduzieren, insbesondere der Verkehr in und durchs Dorf. Auf den Flächen der Entwicklungsgebiete der RAZ Gäu stehen regionale Lösungen im Vordergrund. Auf den Flächen der Reservezone Industrie im Gebiet Stegacker kann etappenweise eine Realisierung im Sinn des Entwicklungsgebiet Arbeiten gemäss Richtplan erfolgen. Bei Planungsvorhaben ist die Gemeinde frühzeitig zu involvieren.
LEITSATZ **«Regionale Arbeitsplatzzone RAZ Gäu»**	Wir streben auch weiterhin die regionale Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden an. Regionale Lösungsansätze wie die Regionale Arbeitsplatzzone RAZ Gäu werden unterstützt; setzen aber die kommunale Planungshoheit der Standortgemeinden voraus.

LEITSATZ **Infrastruktur und öffentliche Dienstleistungen**	Neuendorf pflegt die Infrastruktur. Wir wollen der Bevölkerung in jedem Lebensabschnitt eine gute Infrastruktur bieten und deren Erhalt sowie Erneuerung langfristig gewährleisten. Die Grunderschliessung und die Werkleitungen unterhalten wir, resp. bauen sie, wo nötig, aus. Unsere attraktiven und familienfreundlichen Angebote wie z.B. Schule, Dorfhalle und Spielplatz wollen wir erhalten und der Bevölkerung weiterhin zur Nutzung zur Verfügung stellen. Privaten Initiativen im Bereich Kultur und Vereinsleben stehen wir offen gegenüber, unterstützen sie und stellen nach Möglichkeit die Infrastruktur zur Verfügung.
LEITSATZ **Verkehr**	Neuendorf weist eine gute Erschliessung auf. Wir erhalten die bestehende Infrastruktur im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV), des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und des Langsamverkehrs (LV) und sorgen für eine hohe verkehrstechnische Sicherheit auf dem ganzen Strassennetz unter Gewährleistung eines zufriedenstellenden Verkehrsflusses.
LEITSATZ **motorisierter Verkehr**	Wir setzen Massnahmen um, welche eine nachhaltige und positive Weiterentwicklung des motorisierten Individualverkehrs ermöglichen. Dabei tragen insbesondere Verkehrsentflechtungen, Verkehrsberuhigungsmassnahmen und die Reduktion von Schwerverkehr im Dorf dazu bei. Die Entlastung der Wohngebiete (betr. Lärm- und Luftbelastung) stehen bei künftigen Planungen im Vordergrund.
LEITSATZ **öffentlicher Verkehr (öV)**	Wir möchten betreffend öV-Erschliessung künftig besser mit den umliegenden Gemeinden vernetzt sein. Daher bieten wir Unterstützung bei Planungen, welche die Zielerreichung mittels öffentlichem Verkehr schneller und effizienter gestalten.
LEITSATZ **Sicherheit und Langsamverkehr**	Wir sind langfristig bestrebt, auf eine optimale Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr (Fuss und Velo) hinzuarbeiten. Daher unterstützen wir die Entflechtung vom motorisierten Verkehr und den weiteren Ausbau des Langsamverkehrs im Dorf, zur Industrie- und Gewerbezone sowie zum Bahnhof Egerkingen. Die Verkehrssicherheit, insbesondere Schulwegsicherheit, stehen bei künftigen Planungen im Vordergrund.
LEITSATZ **Natur, Landschaft und Wald**	Neuendorf ist sich seiner naturräumlichen Qualitäten bewusst. Wir stellen weiterhin den Schutz und die Erhaltung der bestehenden Naturräume sicher und prüfen Massnahmen zur Förderung wertvoller Naturräume, naturnahen Flächen und Naturobjekten innerhalb wie ausserhalb des Siedlungsgebietes.

LEITSATZ **Freizeit und Erholung**	Neuendorf nimmt Rücksicht auf seine Naherholungsräume. Wir bieten unserer Bevölkerung ein attraktives und gepflegtes Naherholungsgebiet. Die Auswirkungen dieser Aktivitäten müssen den Nutzungs- und Schutzgedanken in diesen Räumen entsprechen.
LEITSATZ **Energie**	Neuendorf plant und handelt verantwortungsbewusst. Wir sorgen für eine ökologisch und ökonomisch vertretbare Energiestrategie. Energieeffiziente Bauweisen sowie öffentliche und private Anlagen zur Produktion erneuerbarer Energie werden unterstützt.
LEITSATZ **Landwirtschaft**	Neuendorf ist sich des Beitrags der Landwirtschaft zur Gestaltung und Pflege des Landschaft- und Ortsbildes bewusst. Wir schützen die landwirtschaftlichen Flächen (insbesondere die Fruchtfolgeflächen) auf unserem Gemeindegebiet und bieten Hand bei einer allfälligen Neuorientierung unserer Landwirte und fördern bei Bedarf die überbetriebliche Zusammenarbeit.
LEITSATZ **Wald, Hecken, Bäume**	Neben den Grünflächen, Hecken und Baumgruppen / Einzelbäumen innerhalb des Siedlungsgebietes trägt insbesondere der Wald zur Attraktivität von Neuendorf als Wohndorf bei und besitzt nicht nur eine grosse Bedeutung als Naherholungsgebiet, sondern auch als Natur- und Wirtschaftsraum. Wir sind bestrebt den Wert des Waldes auch weiterhin zu erhalten und zu fördern.
LEITSATZ **Abbau- und Deponiegebiete**	Der Abbau der Kiesreserven im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens soll gemäss kantonalem Richtplan möglichst vollständig sowie prioritär in unmittelbarer Umgebung zu den bestehenden Kieswerken erfolgen.

6 Siedlungsentwicklung nach innen

Als Grundlage für die Umsetzung einer «Siedlungsentwicklung nach innen» wurde durch werk1 architekten und planer ag in Olten eine Quartieranalyse erarbeitet (vgl. Beilage 12 «Quartieranalyse»); Diese bildet neben einer ausführlichen (qualitativen) Analyse insbesondere auch Verdichtungspotenziale sowie Empfehlungen für die OPR ab. Ergänzend finden sich weitere (quantitative) Analysen in den Beilagen 13: Analyseplan / Ausbaugrad und in der Beilage 14: Überbauungsziffer / Ausbaugrad.

Nachfolgend sind die wichtigsten Inhalte kurz zusammengefasst.

Definition Siedlungsentwicklung nach innen
(ARP, 06/2019, gekürzt)

Die haushälterische Bodennutzung und verbunden mit ihr die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein zentrales Anliegen der Raumplanung. Bei der konkreten Umsetzung wird dabei die Komplexität dieser Aufgabenstellung sichtbar; insbesondere stellt sich die Frage betreffend Siedlungs- und Wohnqualität, der Ästhetik oder der gesellschaftlichen Akzeptanz.

Das Verdichtungspotenzial muss gebietsweise und im Einzelfall detailliert herausgeschält werden. Bevor mit der baulichen Verdichtung der Siedlungsgebiete begonnen werden kann, braucht es somit Vorstellungen darüber, was unter Siedlungsqualität verstanden wird und welche Dichte in einem Quartier, bezogen auf die städtebaulichen Veränderungen und der vorhandenen Infrastruktur, verträglich ist.

Durch Eingriffe in die baurechtliche Zonenordnung (Aufzonung, Umzonung, Gestaltungsplanung) können die Behörden das Nachverdichtungspotenzial auf geeigneten Arealen neu definieren oder erhöhen. Dabei werden städtebauliche Identität und höhere Aussenraumqualitäten gefordert und das Mass des Potenzials auf die Kapazität der Infrastruktur abgestimmt.

Das Prinzip der inneren Verdichtung besteht darin, bei gleichbleibender Grundfläche des Areals oder der Parzelle das Nutzungsvolumen (Wohnfläche, Arbeitsplatzfläche) zu vergrössern um einerseits die Einwohner-/Arbeitsplatzdichte zu erhöhen und andererseits den wachsenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner abzudecken. Dies geschieht z. B. durch: Anbau, Aufstockung, Ergänzungsbau, Abbruch und Ersatzneubau, Umnutzungen.

Hinweis zum Verständnis der Quartieranalyse

Bei der Quartieranalyse handelt es sich um ein explizites Fachgutachten von Experten des Bereichs Städtebau und Ortsbild. Die Aussagen und Inhalte der Quartieranalyse wurden in der Planungsbehörde geprüft und sind ggf. in die überarbeitete Nutzungsplanung eingeflossen. Abweichungen von den Aussagen der Quartieranalyse in der Umsetzung im Zonenplan sind möglich. Diese werden nur dort explizit erläutert, wo sie eine weiterreichende Bedeutung für andere, ähnliche Quartiere haben.

6.1 Quartiereinteilung und Charakterisierung

Einteilung in funktionale Einheiten

Das Gemeindegebiet von Neuendorf wurde nach funktional und formal logischen Einheiten (z.B. Topographie, Besiedlungsstruktur, Erschliessung) in 5 Quartiere eingeteilt:

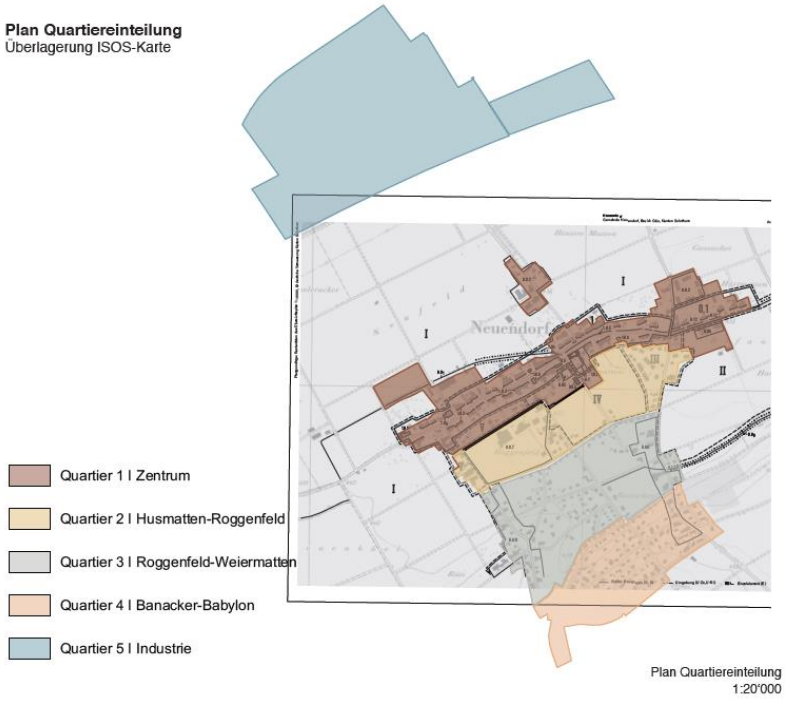


Abbildung 4 Quartiereinteilung (werk1, vgl. Beilage 12)

Die 5 Quartiere lassen sich wie folgt charakterisieren:

Tabelle 3 Wesentliche Merkmale der vier Quartiere, zusammengefasst (nicht abschliessend, vgl. Beilagen 12)

	Zentrum	*Husmatten	*Roggenfeld-Weiermatten	Banacker-Babylon	Industrie
Struktur/ Körnigkeit	mittlere Körnung (bäuerliche Vielzweckbauten, Kirche, MFH	feine Körnung mit Einzelbauten bis grobe Körnung in der OeBA Zone	mittlere bis feine Körnung, MFH mittlere Körnung	feine Körnung EFH, punktuell mittlere Körnung MFH	grobe Körnung
Hauptnutzung	Zentrumsfunktion, Wohnnutzung, OeBA, Gewerbe, Gaststätten, Landwirtschaft	OeBA / Freihaltezone	Wohnnutzung	Wohnnutzung	Industrie
Geschossigkeit	2 - 3 geschossig, vereinzelt 1-geschossig	1 - 3 geschossig	1 - 3 geschossig, punktuell 4 - geschossig	1 - 2 geschossig	1 - 4 geschossig
bauliche Dichte	durchschnittlich	überdurchschnittlich (Gewerbezone) bis gering in den EFH-Strukturen	durchschnittlich MFH, bis gering EFH	durchschnittlich EFH, wenige Baulandreserven vorhanden	überdurchschnittlich
Überbauungsziffer	22%	24%	19%	21%	44%
Homogenität	vergleichsweise hoch (Typologie Bauernhaus, Nutzung variierend)	durchschnittlich	hoch (Nutzung und Typologie)	hoch (Nutzung und Typologie)	hoch (Nutzung und Typologie)
Durchgrünung	überdurchschnittlich, (Hofbäume, Vorgärten, Bachbestockungen)	hoch (Freihaltezone, Sportanlagen Schule, Siedlungsrand)	hoch (private Gärten, unbebaute Parzellen, Anschluss an Landwirtschaft)	hoch (private Gärten, dreiseitiger Anschluss an Landwirtschaftsflächen)	unterdurchschnittlich
Einw.-Dichte	38 EW/ha	80 EW/ha	33 EW/ha	39 EW/ha	- EW/ha

** Differenzierung erfolgte auch auf Grundlage der Beilagen 13 und 14*

Weitere Merkmale aus der Analyse sind (vgl. auch Beilagen 13-14):

- Sowohl der Ausbaugrad (Verhältnis der tatsächlich realisierten Nutzung zur rechtlich zulässigen Nutzung gemäss Zonenreglement) wie auch die Überbauungsziffer (Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstückfläche) zeichnen ein sehr heterogenes Bild über die Gemeinde sowie innerhalb der einzelnen Quartiere; klare Muster sind nicht erkennbar.

- Der Plan mit den Überbauungsziffern gibt wertvolle Hinweise für die Festlegung der Nutzungsziffer im Zonenreglement (anstelle der Ausnützungsziffer wird neu die Überbauungsziffer gewählt).
- Sowohl in den WMZ wie auch in den Arbeitszonen sind keine grösseren Baulandreserven mehr vorhanden (bzw. die Überbauung ist in Planung).
- Im Vergleich mit den Soll-Dichtewerten des ARP (vgl. Anhang V) weisen fast alle Gebiete der Wohnzone, 2-geschossig tiefe Dichten und somit ein Nachverdichtungspotenzial auf (mit Ausnahme der Gebiete mit Mehrfamilienhäusern); insbesondere auch Gebiete mit einem relativ hohen Ausbaugrad.
- Ältere Gebäude (älter als 1930) finden sich insbesondere im Zentrum, entlang der Dorfstrasse. In den Quartieren sind einzelne ältere Gebäude eingestreut entlang der Ausfallachsen der Fulenbacher- und Wolfwilerstrasse. Gebäude mit Baujahr zwischen 1930 bis 2000 finden sich in allen Quartieren; räumlich klar definierte Neubaugebiete (Baujahr ab 2000) finden sich keine (mit Ausnahme der Überbauungen Banacker und Hostet).
- Klar ersichtlich ist, dass die Gebiete mit bestehenden Mehrfamilienhäuser hohe Einwohnerdichten aufweisen (auch in den 2-geschossigen Wohnzonen).
- Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist im Zentrum genügend (Güteklasse D1). Die Hangquartiere sind durch den öffentlichen Verkehr schlecht erschlossen.

6.2 Verdichtungsstrategie und –Potenziale

Potenziale und Qualitäten der Quartiere

Gestützt auf die Analyse (vgl. Ausführungen unter 6.1) lässt sich feststellen, welche Potenziale, Qualitäten und Eigenheiten in einem Quartier bestehen. Daraus lässt sich ableiten, wo der Erhalt der bestehenden Strukturen und Kulturwerte im Vordergrund steht, wo eine Erhöhung der Nutzungsdichte sinnvoll ist oder wo die Handlungsspielräume liegen.

Tabelle 4 Strategie der Innenentwicklung und Verdichtungspotenzial (vgl. Beilage 12)

	Zentrum	Huusmatten-Roggenfeld	Roggenfeld-Weiermatten	Banacker-Babylon	Industrie
Veränderungsstrategie	Bewahren und Erneuern (Kern) Weiterentwickeln (Kernrand)	Bewahren und Erneuern / Weiterentwickeln	Bewahren und Erneuern	Bewahren und Erneuern, Weiterentwickeln	Umstrukturieren und Neuentwickeln / Weiterentwickeln
Verdichtungspotenzial	Durchschnittlich, punktuell hoch (Werdstrasse, Hurtmatten)	nutzungsbedingt unterdurchschnittlich	Überdurchschnittlich, hohes Innenentwicklungspotenzial	tendenziell durchschnittlich	überdurchschnittlich

Tabelle 5 Empfehlungen und Potenziale (Auszug aus Beilage 12)

	Empfehlung	Potenziale
Zentrum	Die vorhandenen gewachsenen Strukturen im Ortskern reagieren sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Bei Nachverdichtungsmassnahmen sind künftig erhöhte Ansprüche an die Einordnung ins Ortsbild des ehemaligen Dorfkerns zu stellen und vermehrt auf die Beibehaltung typenprägender Merkmale zu achten. Nachverdichtungen im Bestand müssen sensibel und quartierverträglich erfolgen und sollen die Charakteristik des Ortskerns sowie des Strassenraums berücksichtigen bzw. stärken. Die Umnutzung grossvolumiger Ökonomieteile steht im Fokus. Punktuelle Ersatzneubauten sollen in Stellung, Volumetrie sowie Gliederung, Materialisierung die bestehende Substanz respektieren und ihr Wirkung im Strassenraum übernehmen oder aufwerten. Wir empfehlen die Errichtung einer überlagernden Ortsbildschutzzone.	Die Umnutzung nicht mehr landwirtschaftlich genutzter, grossvolumiger Ökonomieteile steht im Fokus. In den Möglichkeitsgebieten der Kernrandzone und der zentralen Abschnitte südlich der Dorfstrasse eignet sich die Veränderungsstrategie Weiterentwickeln. Im östlichen Abschnitt des Quartiers, im Bereich Werdstrasse, sind die gebauten Strukturen weniger prägend für das Ortsbild. Entsprechend sollte man sich hier an der Veränderungsstrategie Weiterentwickeln, Umstrukturieren oder gar Neuentwickeln orientieren und in der baulichen Verdichtung die Chance zur qualitätsvollen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Aufwertung des Orts- und Strassenbilds suchen. Innenentwicklung mehrerer Parzellen am Chäsiweg, welche sich zur verdichteten Nutzung an zentraler Lage eignen. Das Verdichtungsgebiet Dorf-/ Werdstrasse wird als Fokusgebiet behandelt. Hauptentwicklungspotenziale sind die Baulücken. Umstrukturierung der Bebauungsstruktur und Verlagerung der Gewerbenutzungen südlich der Dorfstrasse am östlichen Ortseingang ins Entwicklungsgebiet Arbeit im Stegacker. Gestaltungsplanpflicht einführen. Ortsbildschutzzone errichten.

Huusmatten-Roggenfeld	In den bereits kompakten Siedlungsstrukturen ist ein Nachverdichtungspotenzial eher als unterdurchschnittlich zu bewerten. Hingegen die EFH-strukturen entlang der Allmend-, Bifang- und Fulenbacherstrasse lassen infolge sehr niedriger baulicher Dichte und wenig prägenden Strukturen Nachverdichtungen im Bestand zu.	Umbauten und Ersatzneubauten entlang der Allmend-, Bifang- und Fulenbacherstrasse, mit entsprechender Respektierung der Volumetrie und dem Massstab der feinen Körnung. Die Verlagerung der bestehenden Gewerbenutzung ist strategisch prüfenswert. Erhalten und Sichern der bestehenden Freihaltezonen Husmatten und Roggenfeld. Prüfung einer Aufwertung der Freihalteflächen in Bezug auf ökologische Aspekte und Biodiversität (Feldgehölz, Hochstamm-Obstbäume als Landschaftselement) Klären und stützen der Übergänge der Bauzonen zu den angrenzenden Freihaltezonen (Hecken, Rabatten)
Roggenfeld-Weiermatten	Die bauliche Dichte ist insgesamt unterdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren generell sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Es wird Empfohlen die Reservezone Banacker (GB.-Nr. 1086) sowie Roggenfeld-Ost (GB.-Nrn. 211, 212, 905) für die Aufhebung der Reservezone zu prüfen.	Nachverdichtungen im Bestand sollen mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenommen werden. Kleinformatige Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Die Reservezone Roggenfeld West wird im räumlichen Leitbild als Entwicklungsgebiet Wohnen bezeichnet. Hier soll die Beibehaltung oder Einzonung in eine W2-Zone geprüft werden. Ebenso die Reservezone Weiermatten.
Banacker-Babylon	Die bauliche Dichte ist insgesamt unterdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren generell sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollten mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenommen werden. Mittels Definition des Zonenreglements über kleinformatige Zubauten (Pavillon, Stöckli, Tiny House) Nachverdichtungsinstrument fördern. Prüfung eines Ensembleschutzstatus der Altbebauung am schmalen östlichen Auftakt des Raunbüntenwegs 28-43.	Kleinformatige Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Mehrfamilienhaus-Typologien sind kaum verträglich. Einige eher kleinformatige, teilweise aber auch zusammenhängende unbebaute Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. In gewachsenen Wohnquartieren kann mittels moderater Erhöhung der Nutzungsziffern oder durch die Gewährung von Nutzungsboni verbunden mit gestalterischen und energetischen Auflagen ein quartierverträglicher Lösungsansatz zur Nachverdichtung im Bestand geboten werden. Siedlungsrand: Kompakte und klare Ausgestaltung des Übergangs vom Siedlungsgebiet zum angrenzenden Kulturland fördern, Fernwirkung der Bebauung beachten.
Industrie	Eine Erhöhung der Nutzungsdichte im Bestand kann lediglich über die Reduktion der Lager- und Parkierungsflächen oder durch Aufstockungen erfolgen und erfordert somit eine Umstrukturierung. Flächenintensive Betriebe sollen künftig mit qualitativen Auflagen verknüpft werden. (Geschossigkeit, Aussenraum, unterirdische Parkierung)	Da die Mehrzahl der Parzellen branchenspezifisch flächenintensiv genutzt wird, ist das resultierende Potenzial eher bescheiden. Parzelle «Entwicklungsgebiet Arbeiten» im Osten, entlang der Autobahn A1 ist eine Einzonung zu prüfen, da hier die Chance auf Kompensationsfläche für mittel- bis langfristige Verlagerung der Gewerbenutzungen aus den Gebieten Neustrasse, Roggenfeld, Bifang und allenfalls Wolfwilstrasse besteht.

6.3 Spezifische Fokusgebiete

Fokusgebiete

Die Quartieranalyse beschreibt insgesamt 3 spezifische Fokusgebiete in den Quartieren, welche in Beilage 12 vertieft erläutert werden:

- *Dorfkern / Begegnungsort*
  Es soll ein lebendiger und funktionierender Dorfkern bzw. Begegnungsort geschaffen werden. Dieser soll Treffpunkt und Verweilmöglichkeit für alle Generationen sein. Der Dorfkern/Begegnungsort soll mit unterschiedlichen Angebotsmöglichkeiten bespielt werden.
- *Dorfstrasse – Werdstrasse*
  Das Gebiet gilt als Verdichtungsgebiet. Bei der Nachverdichtung fordert das RLB, dass solche Verdichtungsmassnahmen quartierverträglich sein müssen und dem Aspekt der Qualität in Bezug auf Architektur, Aussen- und Freiraumgestaltung, Einbindung ins Quartier- respektive Orts- und Landschaftsbild hohe Aufmerksamkeit schenken soll.
- *Ortsdurchfahr*
  Der langgezogene Strassenraum von Neuendorf, als typischer Vertreter eines Strassendorfes, ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung im ISOS vermerkt.

Die Inputs zu diesen Gebieten wurden von der Planungsbehörde geprüft. Sie sind teilweise übernommen worden und in den Zonenplan und das Zonenreglement eingeflossen (vgl. Kapitel 10.10). Es handelt sich beim Output aus der Diskussion bereits um eine erste Interessenabwägung zwischen den Fachinputs aus Sicht des Städtebaus/Ortsbild und den Interessen der Planungsbehörde.

7 Grundlagen «Siedlung»

Die folgenden Unterkapitel erläutern, in Ergänzung zu Kapitel 5 und 6 «Strategie der räumlichen Entwicklung» die für die vorliegende Revision der OP massgebenden inhaltlichen Grundlagen auf Gemeindeebene.

7.1 Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision

1 ha Bauland pro Jahr überbaut

Seit der letzten OPR hat folgende Bauentwicklung stattgefunden (Tabelle 6, vgl. auch Beilage 7 und Anhang II). Als Bauentwicklung gelten sämtliche Neubauten auf Parzellen, welche zwischen 2001 und Februar 2024 bebaut wurden. Ersatzneubauten sowie An- und Umbauten auf bereits bebauten Parzellen sind nicht berücksichtigt.

Tabelle 6 Bauentwicklung 2001 – Februar 2024

	[a] Wohnzonen	[b] Mischzonen	Arbeitszonen	Weitere Zonen	Total
bis 2001	31.13 ha	16.57 ha	25.13 ha	6.80 ha	78.97 ha
2001 bis Feb. 2024	5.83 ha	0.72 ha	14.67 ha	0.00 ha	21.88 ha
Total	**36.96 ha**	**17.29 ha**	**39.80 ha**	**6.80 ha**	**100.85 ha**

[a] *W2, W3*
[b] *Gewerbezone (mit Wohnenanteil), Kernrandzone, Kernzone, Landwirtschaftliche Kernzone*

Tabelle 6 zeigt, dass in den letzten 23 Jahren insgesamt 21.88 ha an Bauland einer Überbauung zugeführt wurden. Dies sind im Durchschnitt pro Jahr rund 1 ha. Hiervon fallen 30 % auf die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ).

In der Industriezone sind rund 15 ha überbaut worden, während in der reinen Gewerbezone eine bauliche Entwicklung von 0.6 ha stattgefunden hat.



Abbildung 5 Bauentwicklung 2000 - Feb 2024, Teil Nord. Farbe entsprechend der Zonierung (vgl. Beilage 7)

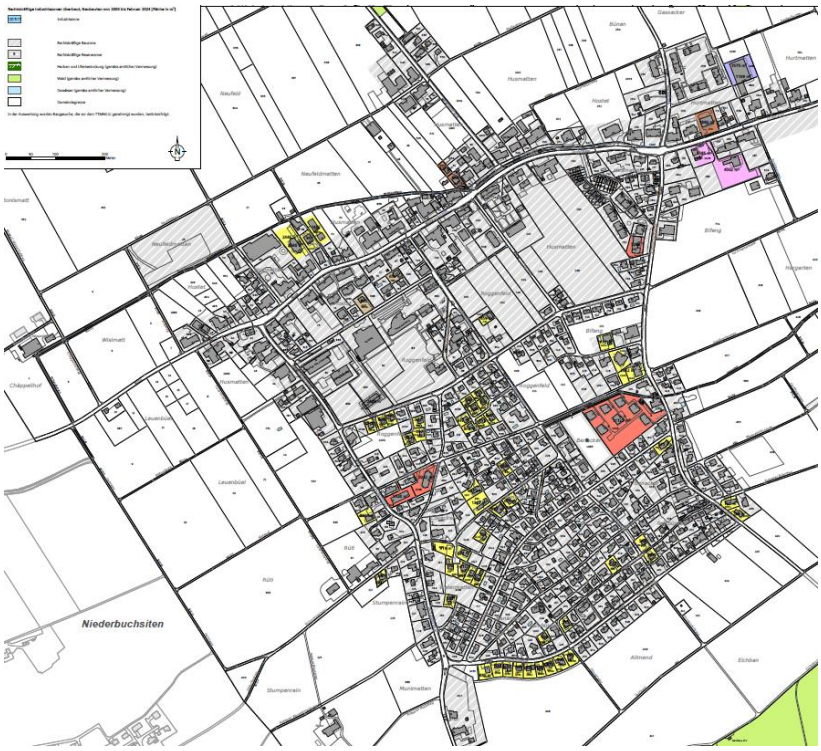


Abbildung 6 Bauentwicklung 2010 – Februar 2024, Teil Dorf Farbe entsprechend der Zonierung (vgl. 7)

7.2 Baulandreserven und Verfügbarkeit

Baulandreserven

Gemäss Kapitel S-1.1.17 des kant. Richtplans haben die Gemeinden die unbebauten WMZ zu überprüfen und Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung zu ergreifen. Entsprechend wurden die noch nicht bebauten, rechtmässig eingezonten Bauparzellen ebenfalls erhoben (Tabelle 7, vgl. auch Beilage 8 und Anhang II).

Tabelle 7 Unbebaute Bauzonen (Stand Februar 2024)

	[a] Wohn-zonen	[b] Misch-zonen	Arbeits-zonen	öBA
Einzelparzellen	2.56 ha	0.37 ha	0.36 ha	0.00 ha
*zusammenhängende Flächen	0.33 ha	0.81 ha	0.28 ha	0.62 ha
Total	**2.89 ha**	**1.18 ha**	**0.64 ha**	**0.62 ha**

** > 2'500 m²*
[a] W2, W3
[b] Gewerbezone (mit Wohnenanteil), Kernrandzone, Kernzone, Landwirtschaftliche Kernzone

Tabelle 7 zeigt auf, dass in Neuendorf rund 5.33 ha Bauzone nicht bebaut sind. Dabei sind rund 75% der WMZ zugewiesen.

Baulandreserven Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Die Baulandreserven der WMZ befinden sich vorwiegend in der reinen Wohnzone W2. Diese ist hauptsächlich der Flächen beim im Weier ausgeschieden.

Grössere Baulandreserven der WMZ (> 2'500 m²)

Nachfolgend findet sich eine Darstellung und Auflistung der grösseren, zusammenhängenden und unbebauten Bauparzellen (Stand Februar 2024, vgl. Tabelle 8) sowie ergänzende Bemerkungen (z.B. Eignung, Verfügbarkeit, Erschliessungsgrad).



Abbildung 7 *Grössere unbebaute Baulandreserven (rot umrandet) (Stand Februar 2024, vgl. Beilage 8)*

Tabelle 8 *Grössere Baulandreserven der WMZ (Stand Februar 2024)*

Gebiet	GB-Nrn.	*Zone	Fläche	Bemerkungen
(1) Hurtmatten	269, 668	Landwirtschaftliche Kernzone, Kernzone	0.49 ha	Gebiet wird heute landw. genutzt. Landwirtschaftliche Kernzone ist gemäss Prüfung durch Bund nicht konform. In der OPR der Bauzone oder der Landwirtschaftszone zuordnen.
(2) Hostet	Teilparzelle 73	Kernrandzone	0.32 ha	Grundeigentümerin hat private Realisierungsabsichten
(3) Hardgraben	605, 981, 1057	W2	0.33 ha	verschiedene Grundeigentümerparteien. Absichten nicht bekannt.

* heute rechtskräftige Zonierung

Baulandreserven Arbeitszonen

In der Gewerbezone finden sich keine grösseren Baulandreserven mehr. Hingegen weist die Industriezone noch 0.64 ha an unbebauter Bauzone auf.

Grössere Baulandreserven der Arbeitszonen (> 2'500 m²)

Nachfolgend findet sich eine Darstellung und Auflistung der grösseren, zusammenhängenden und unbebauten Bauparzellen (Stand Februar 2024, vgl. Abbildung 8 und Tabelle 9) sowie ergänzende Bemerkungen.



Abbildung 8 *Grössere unbebaute Baulandreserven der Arbeitszonen (Stand September 2019, vgl. Beilage 8)*

Tabelle 9 *Grösser Baulandreserven der Arbeitszonen (Stand September 2019)*

Gebiet	GB-Nrn.	*Zone	Fläche	Bemerkungen
(4) Industrie	311	I	0.28 ha	-

* heute rechtskräftige Zonierung

Baulandreserven Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen

Die Gemeinde verfügt zurzeit noch über grössere Flächen an Baulandreserven in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA). Diese sind auf mehrere Parzellen verteilt, wobei folgende Bemerkungen anzubringen sind:

Die Parzelle GB Neuendorf Nr. 247 dient heute als Hostett. Sie ist im Besitz der Kirchgemeinde. Die Kirchgemeinde verfolgt nach einer Bedürfnisabklärung die Absicht ein Pfarreiheim entweder neu zu errichten oder eine bestehende Liegenschaft entsprechend umzubauen. Für den Neubau würde sich Parzelle GB Neuendorf Nr. 247 eignen. Zurzeit ist eine Machbarkeitsstudie in Erarbeitung.

Die Teilparzelle GB Neuendorf Nr. 246 ist der heutige Friedhof, die Fläche wird vom Kanton als Baulandreserve ausgeschieden.

Die Teilparzellen GB Neuendorf Nrn. 80, 857 und 859 sind teilweise unbebaut und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit der laufenden Nutzungsplanung zur Erweiterung der Kreisschule werden diese Baulandreserven grösstenteils bebaut bzw. auf die künftigen Nutzungsabsichten ausgerichtet.

Die Teilparzellen GB Neuendorf Nrn. 82, 83 werden heute als Sportplatz für verschiedene Vereine genutzt. Eine Bebauung ist nicht beabsichtigt. Die Parzelle wird von der Gemeinde daher nicht als Baulandreserve betrachtet.

Die Parzelle GB Neuendorf Nr. 138 ist als Platz mit Sitzgelegenheiten und Brunnen genutzt. Eine Bebauung ist nicht beabsichtigt. Die Parzelle wird von der Gemeinde nicht als Baulandreserve betrachtet.

Weitere Beurteilung der Baulandreserven

Die bestehenden Baulandreserven wurden gesamthaft überprüft. Dabei kann festgehalten werden, dass nur ein geringes Potenzial für Umlagerungen bzw. Auszonungen besteht. Dies begründet sich wie folgt:

- Die meisten Baulandreserven sind vom bebauten Gebiet umgeben und treten als Baulücken im Siedlungsgebiet in Erscheinung.
- Die Erschliessung aller unbebauten Bauparzellen wurde überprüft und ist mit Einträgen im Grundbuch (Wegrechte) sichergestellt. Mehrere Parzellen sind aufgrund ihrer Parzellenform oder gefangener Form für eine Bebauung nur bedingt geeignet. Eine Auszonung oder Umzonung in eine Freihaltezone / Grünzone wurde geprüft und diskutiert. Der Gemeinderat verzichtet auf Umzonungen in diesem Sinne.

Verfügbarkeit und Baulandverflüssigung

Die Verfügbarkeit des unbebauten Baulands bzw. die Verflüssigung des Baulands ist für die Entwicklung einer Gemeinde eine der grösseren Herausforderungen, denn die Verfügbarkeit ist nicht in jedem Fall gegeben. Oft werden die Grundstücke als Garten genutzt oder sollen den Nachkommen zur Verfügung stehen. In Übereinstimmung mit der aktuell hohen Bautätigkeit, der hohen Leerwohnungsziffer und dem Bevölkerungsziel aus dem RLB verzichtet der Gemeinderat auf eine weitere Baulandverflüssigung und verzichtet vorerst auf weitere Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland. Die Verfügbarkeit und Baulandverflüssigung wird wie bisher über die Gemeindewebseite und die Industrie- und Gewerbekommission gefördert.

7.3 Reservezonen

Die Gemeinden werden gemäss Kapitel S-1.1.15 des revidierten kantonalen Richtplans beauftragt, ihre Reservezonen zu überprüfen und – 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.

Die Gemeinde Neuendorf verfügt sowohl in den WMZ sowie in den Arbeitszonen über mehrere, grössere Reservezonen. Die Summe aller Reservezonen beträgt 8.6 ha. Davon liegen 2.5 ha in der WMZ und 6.1 ha in den Arbeitszonen.

Reservezonen in WMZ

Reservezone Banacker

GB Neuendorf Nr.: 1086 Reservezone W3 5’580 m^2

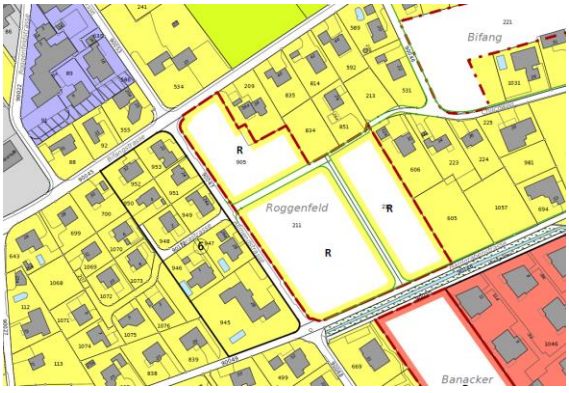




Reservezone Roggenfeld (Allmendstrasse)

GB Neuendorf Nrn.: 211, 212, 905 Reservezone W2 12’539 m^2

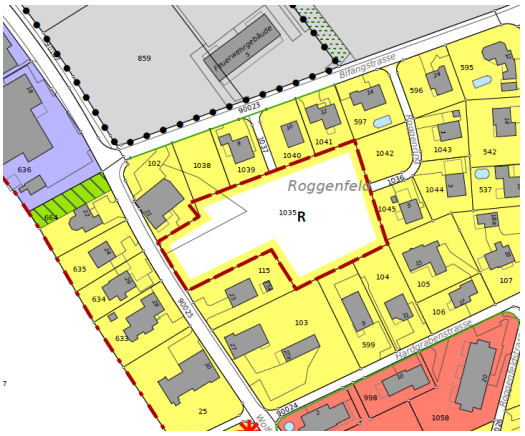




Reservezone Roggenfeld (Wolfwilerstrasse)

GB Neuendorf Nr.: 1035 Reservezone W2 4’517 m^2

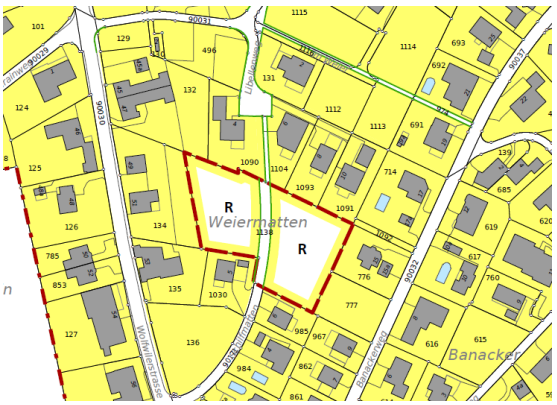




Reservezone Weiermatten

GB Neuendorf Nr.: 1138 Reservezone W2 2’920 m^2 (inkl. Strasse)





Reservezonen in Arbeitszonen

Reservezone Stegacker

GB Neuendorf Nrn.:	343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350	Reservezone Industriezone	59'393 m^2





Die Reservezone in der Arbeitszone ist Gegenstand der laufenden Richtplananpassung 2022. Für die Reservezone ist eine kantonale Nutzungsplanung in Ausarbeitung (Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan).

7.4 Bevölkerungsdichte

Nachverdichtung wo sinnvoll

Laut der Siedlungsstrategie des Kantons Solothurn (vgl. Abbildung 10) liegt Neuendorf bezüglich der Dichte im mittleren Bereich. Das bedeutet, dass die Dichte der Gemeinde im Bereich des Medianwerts der anderen Gemeinden des agglomerationsgeprägten Raumes liegt. Eine Nachverdichtung im Bestand ist zu prüfen und wo sinnvoll zuzulassen.

Verifizierung mit den Daten der Einwohnerkontrolle

Auf der Basis anonymisierter Datengrundlagen der Einwohnerkontrolle wurde eine Analysekarte zur Siedlungsentwicklung nach innen (Beilage 13, Daten Februar 2024) erarbeitet. Dieser Plan weist die Bevölkerungsdichte im Vergleich zur SOLL-Dichte für den agglomerationsgeprägten Raum in Abhängigkeit zur Zone aus. Zudem wurde daraus die durchschnittliche Einwohnerdichte in den einzelnen Zonen abgeleitet (Tabelle 10, Anhang II).

Ein Vergleich der Daten der Einwohnerkontrolle mit den kantonalen IST- und SOLL-Dichten für den agglomerationsgeprägten Raum pro Zone[1] ist in Tabelle 10 zusammengestellt.

Tabelle 10 Einwohner pro Hektar (Stand Februar 2024)

Bauzone	**IST Neuendorf**	***IST-agglomerations-geprägter Raum**	***SOLL-agglomerations-geprägter Raum**
W2	38	36	55
W3	113	77	95
Gewerbezone	18	12	15
Kernrandzone	33	29	30
Kernzone	45	34	35
Landwirtschaftliche Kernzone	16	34	35

** gemäss IST- und SOLL-Dichten Kt. SO für agglomerationsgeprägter Raum, pro Zone für die bebaute Bauzone*

[1] https://www.so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Nutzungsplanung/pdf/Tabelle_IST_SOLL_Dichten.pdf

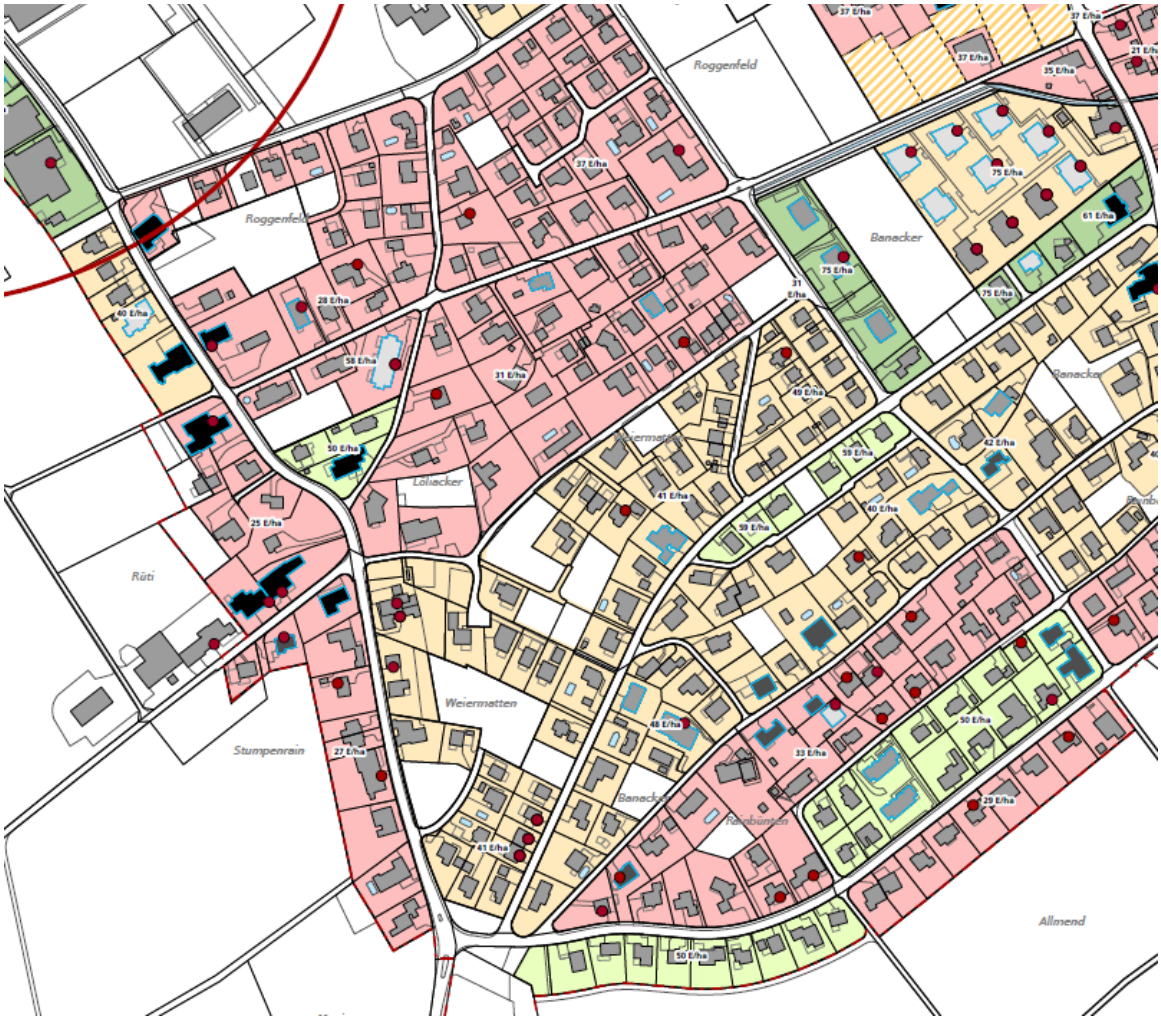


Abbildung 9 *Bevölkerungsdichte im Vergleich zur angestrebten SOLL-Dichte Kanton (vgl. Anhang V) und in Abhängigkeit zur Bauzone. rot: Dichte gering, grün: Dichte gut (Auszüge aus Beilage 13)*

Aus Tabelle 10 wird ersichtlich, dass die WMZ insgesamt betrachtet eine im Vergleich zum Medianwert hohe Dichte aufweist. Einzig die W2 verfügt über eine markant tiefere Dichte als die kantonale SOLL-Dichte, entspricht aber der kantonalen IST-Dichte.

Vergleicht man die Dichtewerte mit den anzustrebenden SOLL-Dichten, wird das Nachverdichtungspotenzial einzelner Quartiere ersichtlich (vgl. Abbildung 9). Dieses Nachverdichtungspotenzial ist jedoch kritisch zu prüfen; Die Quartierverträglichkeit steht im Vordergrund.

7.5 Vergleich mit der kantonalen Siedlungsstrategie

Vergleich zur kant. Siedlungsstrategie

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

Stand 2020

Gemäss kantonaler Erhebung vom 2021 wird die Bauzone der Gemeinde Neuendorf wie folgt beurteilt:

Gemeinde	Bezirk	Handlungsraum	WMZ unbebaut/ bebaut	WMZ Dichte	Bauzonen-bedarf	Kommentar
Neuendorf	Gäu	agglomerations-geprägt	●	●	●	Geringer Anteil an unbebauten Bauzonen; Dichte im Bereich des Medianwerts, Bauzonen ausreichend.

Abbildung 10 Siedlungsstrategie Kanton Solothurn: Einschätzung der Bauzonengrösse der Gemeinden (aus kantonaler Stellungnahme zum Räumlichen Leitbild, ARP)

Im 2014 bzw. auch im 2017 ergab sich für die Gemeinde Neuendorf, im Vergleich zum Medianwert der agglomerationsgeprägten Gemeinden im Kanton Solothurn, ein mittlerer Anteil an unbebauten Bauzonen. Im Jahr 2021 hat die Gemeinde einen geringen Anteil an unbebauten WMZ.

Auch die Dichte in der WMZ hat sich im Jahr 2021 gegenüber dem Wert aus dem Jahr 2014 verändert. Die Dichte ist besser als der Medianwert.

Gemäss aktueller kantonaler Einschätzung verfügt die Gemeinde in der WMZ zurzeit über zu knappe Bauzone für die nächsten 15 Jahre.

Der Anteil an unbebauten zu bebauten Arbeitszonen liegt bei 2%.

Tabelle 11 *Unbebaute Bauzonen – Vergleich der kommunalen Daten zu den Daten der kantonalen Siedlungsstrategie (gemäss Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie, ARP 2017)*

	Wohn-, Misch-, Zentrumszonen	Arbeitszonen
Kant. Siedlungsstrategie 2014	7.1 ha	2.7 ha
Kant. Siedlungsstrategie 2021	4.0 ha	0.8 ha
*Kommunale Daten 2024	4.07 ha	0.64 ha

** gemäss Tabelle 7*

Die durch die Gemeinde Neuendorf erhobenen und in Beilage 8 dargestellten Baulandreserven entsprechen der kantonalen Bauzonenstatistik 2021.

7.6 Bevölkerungsprognose

Historische Entwicklung

Zwischen dem ersten und dem aktuellen Eintrag der kantonalen Bevölkerungsstatistik (1962 bis 2022) ist die Einwohnergemeinde Neuendorf insgesamt um 1'381 Personen von 1'003 auf 2'384 gewachsen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungszunahme pro Jahr von rund 22 Personen. Aktuell leben in Neuendorf gemäss kantonalen Zahlen 2'384 Personen (31.12.2022). Gemäss dem kommunalen Daten vom Februar 2024 leben aktuell 2'425 Personen.

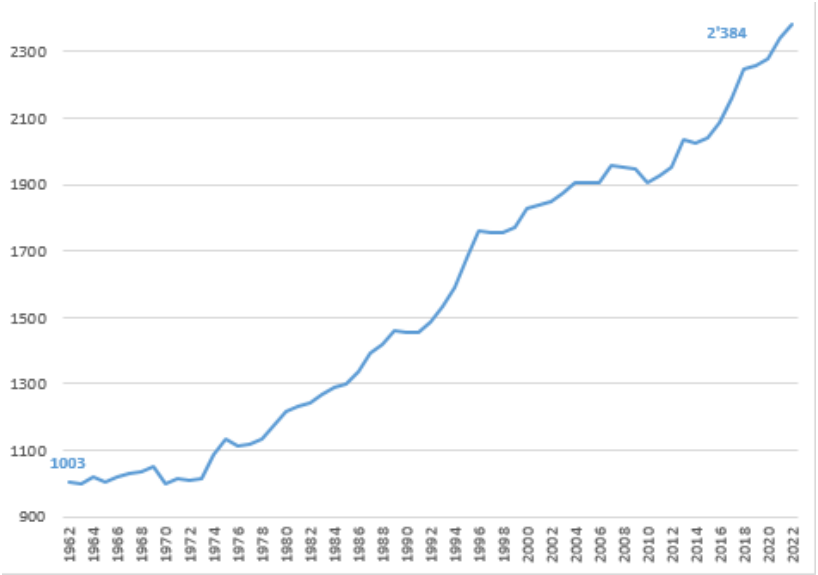


Abbildung 11 *Historische Bevölkerungsentwicklung 1962 – 2022 (Quelle: Amt für Finanzen Kanton Solothurn, Bevölkerungsentwicklung, Stand 12.10.2031)*

Erwartungen letzte OPR

In Rahmen der Arbeiten zur letzten Ortsplanungsrevision wurde das Bevölkerungswachstum der vergangen 15 Jahre (1981 - 1996) auf die

nächsten 15 Jahre (bis 2011) projiziert. Dabei wurde von einem Bevölkerungsanstieg auf 2'142 Einwohnerinnen und Einwohner (bis 2011) ausgegangen. Dies hätte einer jährlichen Zunahme von rund 40 Personen entsprochen. Das hohe kantonale Szenario ging von einer tieferen Wachstumsquote aus und prognostizierte für das Jahr 2011 nur 1755 Einwohnerinnen und Einwohner.

Tatsächliche Entwicklung

Tatsächlich verlief das Wachstum der Bevölkerung von Neuendorf gemäss kantonaler Bevölkerungsstatistik in den letzten 20 Jahren (2000-2020) höher als angenommen.

Das Wachstum betrug zwischen 2000 und 2017 durchschnittlich 18 Personen pro Jahr, dies entspricht rund 1 % pro Jahr.

Bevölkerungsprognose

Der Kanton Solothurn stellt für alle Gemeinden Bevölkerungsprognosen für das Jahr 2050 in drei Szenarien (tief, mittel und hoch) aus. Per RRB Nr. 1334 vom 29. August 2023 wurde das mittlere Szenario als massgebendes Szenario für Ortsplanungsrevisionen festgelegt.

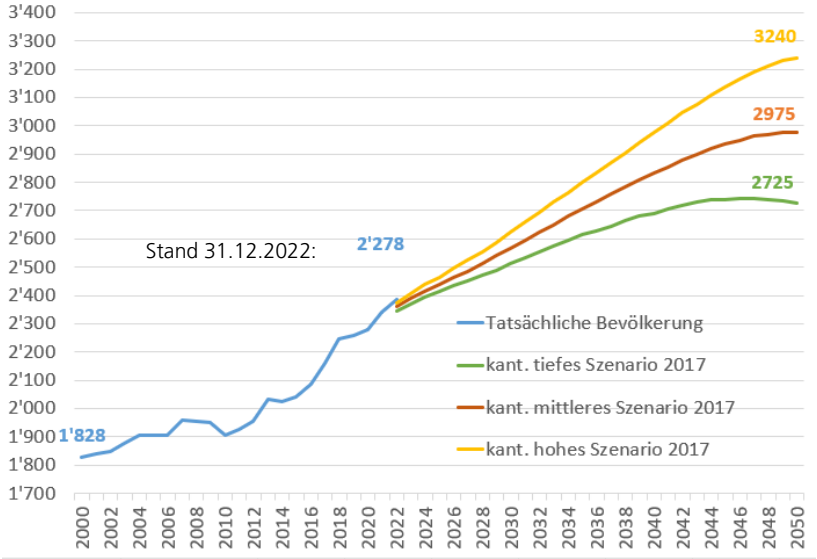


Abbildung 12 Bevölkerungsprognose, mittleres Szenario Neuendorf (Quelle: Amt für Finanzen Kanton Solothurn, Stand 01.02.2024)

Im Jahr 2050 werden in der Gemeinde, laut Kanton 2'975 Einwohnerinnen und Einwohner prognostiziert bzw. für das Jahr. Dies entspricht einer jährlichen Zunahme der Bevölkerung von 20 Personen oder einem Wachstum von 0.8 % pro Jahr.

Einschätzung der Prognose

Im Jahr 2023 ha der Kanton seine Grundlage revidiert. Die kantonale Prognose (2023/1334) entspricht nun der tatsächlichen hohen Bevölkerungsentwicklung im Gäu. Das ARP bestätigt auch, dass im Raum Gäu die vorgängigen Prognosen (2017/518) übertroffen werden. Mit der Bevölkerungsprognose für 2040 von 2023 mit 2'835 Einwohnerinnen und Einwohner gegenüber der Prognose 2040 von 2017 mit 2'562 Einwohnerinnen und Einwohner ist plausibler.

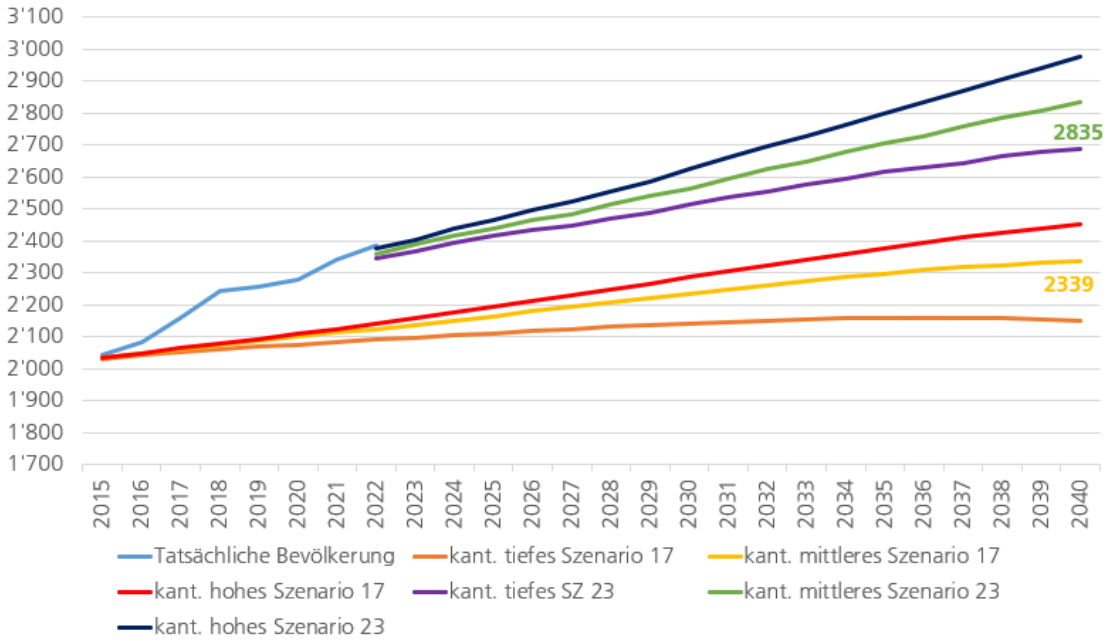


Abbildung 13 Bevölkerungsprognose, Vergleich 2017 / 2023 Neuendorf (Quelle: Amt für Finanzen Kanton Solothurn, Stand 01.02.2024)

Festlegung im RLB

Gemäss räumlichem Leitbild 2019 erwartet die Gemeinde für die nächsten 15 Jahre eine moderate Bevölkerungszunahme von 0.7 % pro Jahr (rund 15 Personen pro Jahr) bzw. ca. 2'450 Einwohner im Jahr 2040.

Auszug aus der Stellungnahme zum räumlichen Leitbild

Das Amt für Raumplanung hat am 10. April 2019 zum räumlichen Leitbild Stellung bezogen. Betreffend die Bevölkerungsprognose kam die Stellungnahme zu folgender Aussage:

«Gemäss dem Leitsatz Bevölkerungswachstum werden knapp 300 Personen bis ins Jahr 2040 erwartet. Dies entspricht dem hohen Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose. Der Regierungsrat hat 2017 das mittlere Szenario für räumliche Planungen als verbindlich erklärt. Will eine Gemeinde davon abweichen, hat sie dies zu begründen. Im Erläuterungsbericht wird zur Begründung die aktuelle Bevölkerungszahl (2017: 2158 Personen), die höher liegt als es das mittlere Szenario prognostiziert hatte (2017: 2061 Personen) erwähnt. Eine Entwicklung im Bereich des mittleren bis hohen Szenarios erscheint für Neuendorf plausibel.»

Die Gemeinde hat bereits im Erläuterungsbericht zum Leitbild dargelegt, dass die Bevölkerungsentwicklung sich im Bereich des hohen Szenarios oder sogar darüber befindet. Auch im vorliegenden Bericht wird mit der heutigen Bevölkerungszahl aufgezeigt, dass ein stärkeres Wachstum stattfindet als vom Kanton prognostiziert. Es ist davon auszugehen, dass das im räumlichen Leitbild angestrebte Wachstum 2040 ebenfalls übertroffen wird.

Kantonale Bevölkerungsprognose Bezirk Gäu

Die Gemeinde Neuendorf ist Teil des Bezirks Gäu. Gemäss kantonalem Richtplan geht die kantonale Bevölkerungsprognose 2015 bis 2040 für das Jahr 2035 von 307'000 Personen (mittleres Szenario) im Kanton Solothurn aus (rund 39'000 bzw. 15 % mehr als 2015). Das Wachstum beruht vor allem auf Zuwanderung und ist in den Bezirken Olten, Gäu und Solothurn am grössten. Gemäss kantonaler Bevölkerungsprognose geht das mittlere Szenario für den Bezirk von einem jährlichen Wachstum (2018 bis 2035) von rund 1.4 % aus.

Der Gemeinderat Neuendorf legt auf der Grundlage des durch die Gemeindeversammlung verabschiedeten räumlichen Leitbilds die erwartete Bevölkerung im Jahr 2040 auf 2'450 Personen fest. Die OPR hat sich an dieser Prognose auszurichten. Die Abweichung gegenüber der kantonalen Prognose wird einerseits mit der stärkeren Entwicklung der letzten 15 Jahre, andererseits mit der vergleichbaren Entwicklung im Gäu begründet.

7.7 Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen

Ausgangswert für die Ortsplanung

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind und für wie viele Einwohner/innen diese aktuell rechtsgültig eingezonten Bauzonen theoretisch noch Platz bieten. Das Fassungsvermögen für Neuendorf wurde auf der Grundlage der vorgängigen Ausführungen berechnet (vgl. Anhang II). Dieses theoretische Fassungsvermögen vor Ortsplanungsrevision ist als Momentaufnahme zu verstehen, die jedoch den «Ausgangswert» und die Grundlage für die weiteren Berechnungen zur OPR darstellt.

Hinweis zu den Daten

Die Erhebungen der grundlegenden Angaben im Zusammenhang mit dem Fassungsvermögen (vor und nach OPR) erfolgte anhand aktueller, anonymisierter Daten der Einwohnerkontrolle (Stand Februar 2024). Die Angaben z.B. zu «Einwohner pro Hektare» oder «Einwohner ausserhalb Bauzone» sind somit sehr präzise.

Fassungsvermögen Stand vor OPR

Im Februar 2024 waren in Neuendorf 2'425 Personen wohnhaft. Davon wohnten 2'353 Personen innerhalb der heutigen Bauzone, während 72 Personen ausserhalb der Bauzone lebten. Die Berechnung des Fassungsvermögens hat ergeben, dass bei deutlicher Zunahme der Bevölkerungsdichte in den reinen Wohnzonen sowie der landwirtschaftlichen Kernzone und unter Annahme, dass nach 15 Jahren 80 % der Einzelparzellen (< 2'500 m^2) und 100 % der zusammenhängenden Flächen (> 2'500 m^2) überbaut sind (gemäss kantonalen Vorgaben), die heutige Bauzone bis ins Jahr 2040 zusätzlich 129 Personen aufnehmen könnte.

Das theoretische Fassungsvermögen vor OP-Revision entspricht somit rund 2'483 Einwohnerinnen und Einwohner (bzw. 2'411 Personen unter Berücksichtigung der 69 Einwohnerinnen und Einwohner, welche heute ausserhalb der Bauzone wohnhaft sind).

7.8 Potenzial «Nachverdichtung / Verdichtung»

Gemäss den kantonalen Vorgaben und zur Beurteilung des Nachverdichtungs- bzw. Verdichtungspotenzial sind für den agglomerationsgeprägten Raum die SOLL-Dichten gemäss Anhang V anzuwenden. Entsprechend wurden diese SOLL-Dichten in einem ersten Schritt unreflektiert übernommen und das Fassungsvermögen, Stand vor Ortsplanung neu berechnet (vgl. Anhang III).

theoretisches Nachverdichtungs- und VerdichtungsPotenzial

Die Berechnung des Fassungsvermögens hat ein Nachverdichtungs- bzw. Verdichtungspotenzial von rund 300 Personen für den Planungshorizont 2040 ergeben. Dieses Potenzial setzt sich wie folgt zusammen:

- Durch eine verdichtete Bauweise in den zurzeit noch unbebauten Bauzonen ergibt sich eine Kapazität von rund 187 Personen (gegenüber 129 Personen bei gleichbleibender Bevölkerungsdichte). Das Potenzial der Verdichtung der unbebauten Bauzonen liegt somit bei rund 58 Personen.
- Durch eine Nachverdichtung der heute bereits bebauten Bauzone ergibt sich für die nächsten 15 Jahre eine Kapazität von rund 113 Personen. Dieses Potenzial liegt vorwiegend in der zweigeschossigen Wohnzone W2.

Das theoretische Fassungsvermögen (Stand vor OPR) unter Berücksichtigung der Nachverdichtungs- und Verdichtungspotenziale gemäss den kantonalen SOLL-Dichten für den agglomerationsgeprägten Raum entspricht somit rund 2'665 Einwohnerinnen und Einwohner (bzw. 2'593 Personen unter Berücksichtigung der 72 Einwohner/Einwohnerinnen, welche heute ausserhalb der Bauzone wohnhaft sind).

Die Nachverdichtungs- bzw. Verdichtungspotenziale könnten nicht pauschal und über den agglomerationsgeprägten Raum gesamthaft berechnet werden. Qualitätsvolle Nachverdichtung und Verdichtung verlangt eine vertiefte und gemeinde- und quartierspezifische Analyse sowie eine quantitative, aber auch qualitative Beurteilung. Die SOLL-Dichten gemäss Anhang V sind entsprechend als Richtwerte zu verstehen; Im Rahmen der Ortsplanungsrevision kann begründet davon abgewichen werden.

Die vertiefte und gemeinde- und quartierspezifische Analyse und Beurteilung der (Nach)Verdichtungspotenziale findet sich in der Quartieranalyse von werk1 architekten und planer, Olten (vgl. Beilage12). Die Erkenntnisse werden im vorliegenden Raumplanungsbericht zusammengefasst wiedergegeben (vgl. Kapitel 6).

7.9 Ortsbild von nationaler Bedeutung

Als Grundlage für die Anpassung der Planungsinstrumente wurden die bestehenden Bestimmungen zum Schutz des Ortsbildes überprüft und angepasst.

Der schützenswerte und erhaltenswerte Baubestand wurde im Rahmen der Quartieranalyse erfasst und die Massnahmen zum Schutz wurden geprüft.

Weiter wurde das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) berücksichtigt. Das ISOS diente in mehreren Arbeitsschritten zur Ortsplanung als wichtige Grundlage (Strukturanalyse, Räumliches Leitbild, Strategie Innenentwicklung, denkmalpflegerische Aspekte, Begehren aus der Bevölkerung, Nutzungspläne und Reglemente)

7.10 Baulandbedarf Wohnen

Baulandbedarf Wohnen

Der Baulandbedarf für das Wohnen richtet sich nach Funktion und Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde innerhalb der Region. Die Grösse des Bedarfs ergibt sich aus verschiedenen Berechnungsgrössen und -kriterien. Dabei sind insbesondere die Bestimmungen gemäss Art. 15 RPG und Kap. S-1.1 „Siedlungsgebiet und Bauzonen" des revidierten kantonalen Richtplans massgebend.

Die Grösse dieses Bedarfs ergibt sich einerseits aus den kommunalen Absichten, die im räumlichen Leitbild mit der Zielgrösse der Bevölkerung dargestellt sind. Andererseits ist das theoretische Fassungsvermögen ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Weiter sind als Grundlagen massgebend:

- die Funktion in der Region / der Handlungsraum
- die Bevölkerungsprognose
- die Baulandreserven
- die Belegungsdichte
- der Wohnungsbedarf
- das Verdichtungspotenzial

Funktion in der Region

Die Gemeinde Neuendorf ist dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugeteilt. In diesem Handlungsraum liegt der Fokus stärker beim Wohnen als beim Arbeiten. Der Förderung der Siedlungsqualität und Erholungsfunktion kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Es seien klare Siedlungsgrenzen, welche die Identität und räumliche Qualitäten erhöhen, sicherzustellen, bestehende Freiräume freizuhalten und die vielfältige Kulturlandschaft aufzuwerten, sodass ein Nebeneinander von Siedlungsgebiet und Erholungsraum / Landwirtschaftsland existieren kann.

Bezüglich Innenentwicklung hält der kantonale Richtplan fest, dass hier Siedlungsverdichtung und –erweiterung insbesondere dort zu erfolgen haben, wo eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sichergestellt ist.

Bevölkerungsprognose

vgl. Ausführungen in Kapitel 7.6.

Baulandreserven

Seit der letzten OP – somit zwischen 2000 und Februar 2024 – wurden in den WMZ insgesamt rund 6.55 ha überbaut. Dieser Bautätigkeit stehen heute unbebaute Bauzonen in den Wohn- und Mischzonen von rund 4.07 ha gegenüber.

Gemäss theoretischem Fassungsvermögen (vgl. Anhang III) bieten die bestehenden, unbebauten Baulandreserven freie Kapazitäten für rund 129 Personen.

Die Gemeinde Neuendorf verfügt somit über genügend Bauland. Insbesondere in der zweigeschossigen Wohnzone besteht ein grosses Nachverdichtungspotenzial. Die Ausschöpfung dieses Nachverdichtungspotenzials, v.a. in der zweigeschossigen Wohnzone und unter Anbetracht der z.T. mangelnden Verfügbarkeit der Bauparzellen (vgl. Kapitel 7.2), stellt eine Herausforderung dar.

Belegungsdichte / Wohnungsbedarf

Die Belegungsdichte der Wohnungen in Neuendorf betrug im Jahr 2000 rund 2.61 Einwohner pro Wohnung (1'828 Einwohner/innen auf 700 Wohnungen). Im Jahr 2017 betrug die Belegungsdichte noch 2.05 Einwohner pro Wohnung (2'259 EinwohnerInnen auf 1'102 Wohnungen) und ist somit leicht rückläufig im Vergleich zu 2000.

Der Anteil der leerstehenden Wohnungen am Wohnungsbestand (Leerwohnungsziffer) betrug in Neuendorf 2019 5.17 % (entspricht 57 leer stehende Wohnungen; Ø Bezirk Gäu 2.77 %, Ø Kanton Solothurn: 3.22 %).

Auch in der Gemeinde Neuendorf ist der Trend zur Abnahme der Belegungsdichte ersichtlich. Im Vergleich zum restlichen Bezirk Gäu sowie gesamtkantonal ist die Leerwohnungsziffer demgegenüber eher hoch.

Verdichtungspotenzial

vgl. Ausführungen in Kapitel 7.8.

7.11 Baulandbedarf Arbeiten

Baulandbedarf Arbeiten

Seit der letzten OPR wurden in den Arbeitszonen 14.06 ha überbaut. Heute verfügt die Gemeinde Neuendorf noch über 0.64 ha an unbebauten Arbeitszonen. Gemäss aktueller kantonaler Einschätzung liegt der Anteil der unbebauten zur bebauten Arbeitszone unter dem Durchschnitt.

Die Gemeinde Neuendorf verfügt über marginale Baulandreserven in der Arbeitszone. Ein Bedarf für kommunale Gewerbezonen ist gegeben. Ein Bedarf an Industriezonen besteht jedoch nicht; Dieser steht im Zusammenhang mit der regionalen Arbeitszone RAZ Gäu.

Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen bedingt eine regionale Arbeitsplatzbewirtschaftung. Diese ist zurzeit in Erarbeitung. Die Resultate werden nach der kantonalen Vorprüfung zur vorliegenden OPR erwartet.

7.12 Baulandbedarf weitere Zonen

Baulandbedarf Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde verfügt zurzeit noch über unbebaute Bauparzellen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA), vgl. Kapitel 7.2.

Im Rahmen der OPR hat die Gemeinde zu prüfen, welche zukünftigen Projekte einen Bedarf an öBA-Flächen auslösen könnten und ob die vorhandenen Reserven – insbesondere in Bezug auf die Schulraumplanung – ausreichend sind bzw. sich am richtigen Ort befinden.

7.13 Inhalte aus dem kantonalen Richtplan

Für die OPR massgebend und entsprechend zu berücksichtigen sind folgende, spezifische Inhalte aus dem RP für die Gemeinde Neuendorf:

- Gemäss Kapitel B-3.5 ist Neuendorf dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugewiesen.
- Gemäss S-2.1 verfügt Neuendorf über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung.
- Gemäss S-3.1.10 wird auf Gemeindegebiet von Egerkingen, Härkingen und Neuendorf eine regionale Arbeitszone festgesetzt. Neuendorf ist an dieser regionalen Arbeitszone beteiligt (bildet mit den Standortgemeinden und Oberbuchsiten die regionale Trägerschaft).
- Gemäss L-1.2 verfügt die Gemeinde über Fruchtfolgeflächen.
- Gemäss L-2.4 bestehen folgende kantonale Naturreservate (L-2.4): Nr. 6.03 Dünnernlauf, Nr. 6.05 Aegerten .
- Gemäss E-1.2 besteht eine Grundwasserschutzzone.
- Gemäss E-2.7 und E-2.8 verlaufen Hochspannungsleitungen sowie Erdgastransportleitungen durch das Gemeindegebiet.
- Gemäss E-3.1 und E-3.2 im Kapitel Abbau Steine und Erden besteht in Neuendorf die Kiesgrube Neuendorf, Aegerten-Hessenbahn.
- Gemäss V-2.1.4 ist der 6-Streifen-Ausbau der Nationalstrasse als Vorhaben festgelegt.

8 Grundlagen «Natur & Landschaft»

Aus dem Naturinventar und – Konzept 2020 (BSB + Partner AG) sind folgende Empfehlungen für die Umsetzung im Rahmen der OPR zu prüfen:

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen die Naturobjekte im Siedlungsraum mit nachfolgenden raumplanerischen Massnahmen erhalten und ergänzt werden. Das Zonenreglement wird während der Ortsplanungsrevision ausformuliert. Bei den nachfolgenden Formulierungen handelt es sich nur um Vorschläge (Fachinput). Diese gilt es bei Bedarf über die Nutzungsplanung umzusetzen.

Kommunale Naturschutzzone

Die beiden Objekte «Erlen-Bruchwald» und «Kugelfang» konnten nicht mehr bestätigt werden. Sie sind aus den Nutzungsplänen zu streichen.

Hingegen soll die Hecke Nr. 3.18 unter kommunalen Schutz gestellt werden.

Der Umgang mit dem kommunalen Naturschutzobjekt ist im Zonenreglement zu regeln, ebenso der Vollzug. Mögliche Formulierungen können sein:

- Das Naturschutzobjekt bezweckt die Erhaltung und Aufwertung wertvoller Landschaftselemente und die Erhaltung seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten in ihren Lebensräumen.
- Die wertvollen Lebensräume sind in ihrer natürlichen Vielfalt und Zusammensetzung zu erhalten und zu fördern. Pflegemassnahmen und Veränderungen müssen den Erhalt oder die ökologische Aufwertung der Flächen bezwecken. Das Aufkommen und die Ausbreitung von invasiven Neophyten ist mit geeigneten Massnahmen zu verhindern.
- Bauten und Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Materialablagerungen aller Art, Terrainveränderungen sowie die Ausbringung von Düngemitteln, Insekten- und Pflanzengiften sind untersagt. Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Entwässerung, Bewässerung, Bewirtschaftung (z.B. zu starke Beweidung) noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.
- Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Tiefbaukommission. Sie kann die notwendigen Arbeiten durch Abschluss von Vereinbarungen Dritten übertragen (Landwirte, Förster, Verein, etc.).

Folgende Objekte sollen weiterhin kommunal geschützt werden:

- - Hecke Eichban / Allmend (Objekt-Nr. 3.18) (bestgehendes Pflegereglement beachten).

Kommunale Landschaftsschutzzone

Es wird empfohlen den Perimeter der Landschaftsschutzzone zu übernehmen.

Der Umgang mit der Landschaftsschutzzonen ist im Zonenreglement festzulegen. Mögliche Formulierungen können sein:

- Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammer des Jurasüdfusses zwischen Siedlungsraum und Wald mit seinen Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bächen und Waldrändern.
- Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.
- Ausnahmen von den Bestimmungen zu Bauten / Anlagen (z.B. Bienenhäuser und kleinere Weidunterstände) sind möglich, wenn diese dem Schutzzweck nicht widersprechen, sie zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.
- Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung (Landwirtschaftszone) soweit mit dem Zweck vereinbar.

Gewässer

Bei allen öffentlichen Gewässern muss der Gewässerraum festgelegt und über Uferschutzzonen (oder Gewässerbaulinien) gesichert werden. Die Uferbereiche werden über die «kommunalen Uferschutzzonen» erhalten. Das Gewässerschutzgesetz (GSchG) dient als gesetzliche Grundlage. Die Gewässer wurden dazu abschnittsweise beurteilt.

Geschützte markante Einzelbäume

Im Zonenplan werden die markanten Einzelbäume gesichert. Es handelt sich dabei um ökologisch wertvolle Exemplare, aber auch für das Ortsbild wichtige Bäume.

In Zukunft sollen alle im Naturinventar aufgeführten Bäume, in den Nutzungsplänen als geschützte Einzelbäume dargestellt werden.

Der Umgang mit den geschützten markanten Einzelbäumen ist im Zonenreglement festzulegen. Mögliche Formulierungen können sein:

- Massnahmen, welche den Erhalt der Bäume gefährden, sind untersagt (z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen). Abgänge sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe mit einheimischen und standorttypischen Bäumen zu ersetzen.
- Die Angaben bezüglich Ersatzstandort infolge Bauvorhaben sind Bestandteile des Baugesuchs.
- Bei der Beseitigung (nur aus zwingenden Gründen erlaubt wie Krankheit, Alter, Gefährdung, Problem für Gebäude, Verhinderung von konkretem Bauobjekt) ist eine Genehmigung der Baubehörde notwendig.
- Die Gemeinde unterstützt die Ersatzpflanzungen von geschützten markanten Einzelbäumen nach Absprache finanziell.

Hecken, Wald und Feldgehölz

Hecken sind gemäss Natur- und Heimatschutz (Art. 18) und § 20 Abs. 1 der Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Die Gewährung von Ausnahmen richtet sich nach obiger Verordnung und nach der kantonalen Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen (Heckenrichtlinie).

Schutz und Nutzung von Wald im Allgemeinen und Feldgehölzen im Speziellen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.

Hochstamm-Obstgärten (Hostett)

Auf das Ausscheiden einer kommunalen Hostett-Zone wird verzichtet. Die bestehenden Hostetten sind in einem guten Zustand und werden mit Neupflanzungen ergänzt. Bei Handlungsbedarf soll mit den Eigentümern bilateral gesprochen werden. Das Erarbeiten eines Hostett-Konzepts wird empfohlen.



Teil C Planungsgegenstand

9 Begehren aus der Bevölkerung

9.1 Begehren aus der Bevölkerung

Im Laufe der Arbeiten an der OPR sind mehrere Begehren von Privatpersonen resp. Institutionen an die Einwohnergemeinde getragen worden. Sie wurden wie folgt diskutiert und sind teilweise in die Überarbeitung der Ortsplanung eingeflossen.

Begehren RLB

Bereits im Rahmen des Räumlichen Leitbildes wurden mehrere Begehren eingereicht. Diese Begehren wurden im dazugehörigen Mitwirkungsbericht beantwortet. Mehrere dieser Begehren hatten Auswirkungen auf die OPR und wurden in diesem Rahmen behandelt.

Begehren OPR

Tabelle 12 Begehren aus der Bevölkerung und Erwägungen durch die Planungsbehörde (Stand März 2021)

Nr.	Parzelle / Quartier	Begehren / Begründung	Erwägung Planungsbehörde
1	RLB: Antrag 1-1	RLB: Parzelle GB Nr. 442 nicht im Leitbildplan in den Bereich «Erhalten und Schützen wertvoller Lebensräume» aufnehmen	RLB: Das räumliche Leitbild sieht keine parzellen-scharfe Abgrenzung vor. Im Rahmen der Orts-planung wird das Naturinventar überarbeitet. Daraus folgt die definitive Festlegung der «wertvollen Lebensräume»
	RLB: Antrag 1-3	RLB: Reduktion Verkehr insbesondere Schwerverkehr durchs Dorf. Die angedachten Ziele sind zwingend umzusetzen. Konkrete Massnahmen erarbeiten.	RLB: Die im Leitbild definierten Ziele werden in der Ortsplanung weiterbearbeitet und vertieft. Auch wird eine regionale Lösung angestrebt, um zielgerichtete Massnahmen zu definieren.
2	RLB: Antrag 2-1	RLB: Aufwertung der Naturflächen im Siedlungsgebiet, Grünanlagen (reiner Rasen) oder Steingärten verbieten. Flächen der EWG und BG gezielt naturnah gestalten.	RLB: Im Rahmen der Ortsplanung kann die Zuständigkeit geregelt werden (Bsp. Mithilfe durch Obst- und Gartenbauverein, Natur- und Vogelschutzverein, weitere).
	RLB: Antrag 2-2	RLB: Aufzählung siehe Eingabe; als schützenswert darstellen	RLB: Wird im Rahmen der Ortsplanung aufgenommen und bei der Überarbeitung des Naturinventars berücksichtigt. Daraus folgt die definitive Festlegung der «wertvollen Lebensräume»
3	RLB: Antrag 3-1	RLB: Auf die Ausscheidung von Entwicklungsgebieten Gewerbe ist zu verzichten. Es dürfen an den Dorfeingängen keine "billigen" Lagerplätze entstehen. Visitenkarte der Gemeinde.	RLB: Es ist nicht die Absicht der EWG bei allen Dorfeingängen Gewerbegebiet zu entwickeln. Das Räumliche Leitbild zeigt lediglich mögliche Standorte, die in der weiteren Ortsplanung vertieft beurteilt werden können. Ziel ist für das Gewerbe Siedlungsflächen anzubieten. Umfang und Nutzung (Auflagen) sind entsprechend zu erarbeiten und definieren.
4	RLB: Antrag 5-1	RLB: Dorfeingang Ost: Kreisel erstellen, Chäsiweg ohne Bus, Haltestelle Weiher	RLB: Zurzeit läuft die Projektierung der Sanierung Dorfstrasse durch den Kan-

		definitiv ausbauen, direkte Verkehrsanbindung der Aegertengrube über Ober Foreban Richtung Härkingen	ton. In dieser Planung hat sich die Gemeinde für einen Kreisel am Dorfeingang Ost stark gemacht. Das Anliegen kann nicht im Leitbild definiert werden, sondern in der konkreten Planung (wird verfolgt). Den Chäsiweg «Busfrei» zu machen, ist als Massnahme im Leitbild aufgenommen und wird in der Ortsplanung weiterverfolgt. Die Haltestelle Weiher hat sich bisher bewährt, die Gemeinde wird sich für einen definitiven Halt einsetzen (im Rahmen von Gesprächen mit dem Kanton). Die Verkehrsanbindung Kiesgrube Aegerten wurde in einem separaten Nutzungsplanverfahren definiert. Dieses ist massgebend.
	RLB: Antrag 5-2	RLB: Aufnahme von Bäumen (siehe Eingabe) als wertvoller Lebensraum	RLB: Wird im Rahmen der Ortsplanung aufgenommen und bei der Überarbeitung des Naturinventars berücksichtigt. Daraus folgt die definitive Festlegung der «wertvollen Lebensräume»
	RLB: Antrag 5-3	RLB: Aufnahme des Gebietes "Wisiweg" anstelle Reitplatz in das Siedlungsgebiet, Minigolf erhalten	RLB: Der Reitplatz gilt als ortsfeste Anlage und stellt eine gewerbliche Nutzung dar. Deshalb ist er dem Siedlungsgebiet zuzuordnen. Das Gebiet Wisiweg wurde bereits in der letzten und vorletzten Ortsplanungsrevision dem Siedlungsgebiet zugeordnet, was jedoch vom Kanton und Verwaltungsgericht nicht akzeptiert wurde. Hier besteht keine Möglichkeit einer Zuordnung zum Siedlungsgebiet. Die Überprüfung der Zone Minigolf ist in der Ortsplanung vorgesehen, eine Beibehaltung der heutigen Situation ist möglich.
5	RLB: Antrag 6-1	RLB: kein Katastereintrag Gebäude Dorfstrasse 46	RLB: Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision ist der schützenswerte und erhaltenswerte Baubestand zu erfassen und es sind Massnahmen zu deren Erhaltung im Sinne des kantonalen Richtplankapitels S-2.2 Kulturdenkmäler zu treffen. Grundeigentümerverbindliche Festlegungen von Schutzstati von Gebäuden und entsprechende Massnahmen werden im Rahmen der Ortsplanung geprüft.
6	RLB: Antrag 7-1	RLB: Verkehr eindämmen, kein Industrieland zur Verfügung stellen, Parkplätze bewirtschaften	RLB: Die im Leitbild definierten Ziele zum Verkehr werden in der Ortsplanung weiterbearbeitet und vertieft. Auch wird eine regionale Lösung angestrebt, um zielgerichtete Massnahmen zu definieren und den Verkehr, insbesondere den Schwerverkehr, zielgerichtet zu führen. Eine Massnahme in diese Richtung, ist die zukünftige Ausscheidung von regionalen Arbeitszonen anstelle, dass jede

			Gemeinde für sich Industrieland definiert. In diesem Sinne wird die RAZ weiterverfolgt. Massnahmen zur Bewirtschaftung von Parkplätzen wird im Rahmen der Ortsplanung geprüft.
7	RLB: Antrag 8-1	RLB: GB Nrn. 211, 905: Keine Einzonung erwünscht, weiterhin LW-Zone. Aufhebung der gestundeten Perimeterbeiträge	RLB: Im räumlichen Leitbild ist keine Zuführung der Parzellen GB Nrn. 211 und 905 in die Bauzone angedacht. Bestehende gestundete Perimeterbeiträge sind geschuldet. Diese können nicht durch ein Leitbild oder Nutzungsplanverfahren aufgehoben werden.
	RLB: Antrag 8-2	RLB: GB Nr. 834: Erschliessung der Parzelle von Osten	RLB: Das Anliegen wird aber im Rahmen der Ortsplanungsrevision, in der Erarbeitung der Strassen- und Baulinienpläne aufgenommen.
8	RLB: Antrag 9-1	RLB: Liegenschaft Neufeld Nr. 4: Aufnahme in die Wohn- und Gewerbezone	RLB: Das Anliegen ist mit der Festlegung der Siedlungsgrenze im Leitbild stipuliert. Eine Zuweisung zur Bauzone erfolgt im Rahmen der Ortsplanung unter Berücksichtigung der kantonalen Vorgaben.
	RLB: Antrag 9-2	RLB: Einzonung entlang Neustrasse: Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone um eine Bautiefe Richtung Norden	RLB: Das Leitbild zeigt mögliche Erweiterungsgebiete für das lokale Gewerbe. Neustrasse Richtung Norden gehört nicht dazu. Standort ist nicht geeignet.
9	RLB: Antrag 11-1	RLB: GB Nr. 249: Umzonung von der Freihaltezone in die Bauzone	RLB: Das Leitbild sieht keine Einzonungen vor. Aufgrund der Struktur und der Baulandreserven in der Gemeinde sind Einzonungen ohne flächengleiche Kompensationen ausgeschlossen.
10	RLB: Antrag 12-1	RLB: GB Nr. 407: Umzonung oder Teilumzonung in die 2-geschossige Wohnzone	RLB: Die Überprüfung der Zone Minigolf ist in der Ortsplanung vorgesehen, eine Beibehaltung der heutigen Situation ist wahrscheinlich. Aufgrund der Struktur und der Baulandreserven in der Gemeinde sind Einzonungen ohne flächengleiche Kompensationen ausgeschlossen. Umzonungen inkl. entsprechende Auswirkungen werden geprüft.
11	GB Nr. 253	Antrag zum Entfernen der Linde aus dem Zonenplan und Fällung der Linde	OPR: Im Naturinventar wurde der erhaltenswerte und markante Baum geprüft und sein Stauts bestätigt. Das Begehren wurde abgewiesen.
12	GB Nr. 311	Antrag: Nutzung als Parkplatz	OPR: Das Begehren wurde abgewiesen
13	GB Nr. 46	Antrag: Voranfrage Neubau Laufstall	OPR: laufende Studie des Bauernverband Solothurn. Mehrere Aussiedlungsstandorte wurden durch die Plako empfohlen.
14	GB Nr. 250	Antrag: Verschiebung der Zonengrenze für den Bau einer Remise	OPR: Begehren wird gutgeheissen-
15	GB Nr. 248	Antrag: Verschiebung der Zonengrenze	OPR: Verschiebung der Freihaltezone um ca. 8.0 m bis Hinterkante der Einfassungsmauer des Miststockes.

16	GB Nr. 264	Antrag: Einzonungsbegehren für Restfläche von GB Nr. 264	OPR: Begehren wird gutgeheissen.

Die Mitwirkung erfolgt im Anschluss an die kantonale Vorprüfung, notwendige Gespräche mit Grundeigentümer/innen resp. Begehrensstellenden werden dann geführt.

Das Kapitel wird nach der öffentlichen Mitwirkung ergänzt.

9.2 Analyse der Landwirtschaftsbetriebe

Die Gemeinde hat im Jahr 2013 eine Analyse der vorhandenen Landwirtschaftsbetriebe in Neuendorf beim Solothurnischen Bauernverband in Auftrag gegeben. Mit Datum vom 03.06.2014 liegt dieser Bericht vor. Anhand eines Fragenkataloges wurden 12 Betriebe befragt. Der Bericht fällt unter den Datenschutz und ist vertraulich und auf eine detaillierte Ausführung wird daher verzichtet.

Der Bericht, mit einem Alter von 6 Jahren ist überholt und nicht mehr aktuell. Im März 2021wurde ein Fragebogen an alle Landwirtschaftsbetriebe verschickt, um die Anliegen im Rahmen der OPR abzuholen. Die Rückmeldungen wurden von der Planungskommission bearbeitet und aufgrund der Rückmeldungen mehrere Gespräche mit den Landwirten/Landwirtinnen geführt.

Folgende Fragen wurden gemäss der brieflichen Umfrage vom März 2021 der Planungskommission Neuendorf an die landwirtschaftlichen Betriebe gestellt:

- Wird Ihr Landwirtschaftsbetrieb heute noch aktiv betrieben?
- Besteht für Ihren Betrieb eine Nachfolgeregelung?
- Wie sieht die zukünftige Ausrichtung Ihres Betriebes für die nächsten 5-10 Jahre aus?
- Bestehen Entwicklungsmöglichkeiten am bestehenden Standort?
- Bestehen Ideen für eine mögliche Aussiedlung des Betriebes oder Teile davon?
- Bestehen Ideen für eine gemeinsame Lösung mit Berufskollegen?
- Planen Sie mittelfristig eine Aufgabe Ihres Landwirtschaftsbetriebes?
- Wünschen Sie eine persönliche Besprechung mit Vertretern der Planungskommission?

Gemäss Umfrage werden heute von den 15 befragten Landwirtschaftsbetrieben noch 13 aktiv betrieben. Kein Betrieb hat die Absichten auszusiedeln. Es gibt bei drei Betrieben planerischen Handlungsbedarf (vgl. Tabelle 12).

10 Änderungen Bauzonenplan

10.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Die folgende Auflistung gibt die wichtigsten Änderungen im Bauzonenplan (dieser zeigt die Nutzung innerhalb des Siedlungsgebiets einer Gemeinde auf) wieder. Diese sind auch auf dem Änderungsplan (Beilage 10) aufgeführt. Die wesentlichsten Änderungen werden anschliessend näher erläutert.

- **Bestehende Zonierung:** Die bestehende Zonierung wurde gesamthaft überprüft und auf die amtliche Vermessung (heutige Parzellierung nach der neuen Landesvermessung LV95) angepasst. Dies hat zu minimalen Anpassungen geführt (Arrondierungen).
- **Neue Zonen:** Die Zonenzuteilung wurde gesamthaft auf der Basis der tatsächlich bebauten Situation und der Quartieranalyse überprüft und überarbeitet. Die Gewerbezone wurde neu aufgeteilt in Gewerbezone und Gewerbezone mit Wohnen.
- **Um-, Ein- und Auszonungen:** Es wurden diverse Um- und Einzonungen vorgenommen. Die Wesentlichen werden nachfolgend kurz summarisch erläutert. Es wurden eine Auszonungen in die Landwirtschaftszone vorgenommen.
- **Reservezonen:** Die Reservezonen wurden überprüft. Drei Reservezone wurden aufgehoben und eine der Bauzone zugeführt somit wurden alle Reservezonen aufgehoben.
- **Gestaltungsplanpflicht:** Für die Gebiete Allmendstrasse Ost (GB Nr. 534) und Bifang Nord (GB Nr. 297) wurde neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.
- **Gebiet mit besonderen Bestimmungen:** Es werden zwei neue Gebiete mit besonderen Bestimmungen im Bereich Roggenfeld und das Fokusgebiet Dorfstrasse-Werdstrasse ausgeschieden.
- **Ortsbild:** Für das Dorfzentrum wird neue ein Ortsbildschutzperimeter festgelegt.
- **Lärmempfindlichkeitsstufen:** Der Bauzonenplan wird neu mit den Lärmempfindlichkeitsstufen ergänzt. Die bestehenden Aufstufungen wurden übernommen.

- **Gewässerraum für Fliessgewässer:** Mit der Uferschutzzone wurde eine neue Zone definiert. Diese bezweckt die sinnvolle und zweckmässige Ausscheidung des durch das teilrevidierte Gewässerschutzgesetz geforderte Gewässerraumes für Fliessgewässer.
- **Ergänzende Hinweise**: der Bauzonenplan wird mit Hinweisen zu den belasteten Standorten / Altlasten, den schadstoffbelasteten Böden sowie den Störfällen ergänzt; auf die Darstellung wird verzichtet und stattdessen auf die entsprechenden kantonalen Kataster und Verzeichnisse verwiesen.

10.2 Einzonungen aus der Landwirtschaftszone

Die OPR sieht zwei Einzonung aus der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone vor sowie eine Einzonung aus der Landwirtschaftszone in die Kernzone.

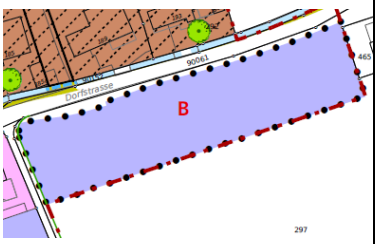
Die Gemeinde Neuendorf ist sich bewusst, dass aufgrund der revidierten übergeordneten Vorgaben Einzonungen die absolute Ausnahme darstellen. Die Aussage in der kantonalen Stellungnahme zum Räumlichen Leitbild wonach zusätzliche Gewerbezone aus Ortsbildschutzgründen nicht zweckmässig seien, ist aus Sicht der Gemeinde aber differenzierter zu betrachten.

Bifang		
GB Neuendorf Nr.:	297	Fläche: 6'739 m^2
Heutige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung	
Zonierung rechtskräftig: Landwirtschaftszone		Zone nach OPR: Gewerbezone, Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Bauverpflichtung

Bauzonenplan alt



Bauzonenplan neu



Luftbild / AV



Bemerkungen / Begründungen:

Zurzeit bestehend keine Reserven bzw. Potentiale in Neuendorf in der kommunalen Arbeitszonen. Der Bedarf ist jedoch vorhanden. Die Einzonung reagiert auf die Begehren und den Bedarf. Die Einzonung wurde auf der Grundlage des räumlichen Leitbildes für die Weiterentwicklung der Arbeitsgebiete in Neuendorf geprüft. Das zusammenhängende Gebiet bietet grosses Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen und zur Aufwertung der des Ortseinganges. Die Fläche soll mit einer Gestaltungsplanpflicht und einer Bauverpflichtung überlagert werden.

Lage im Siedlungsgebiet / Ortsbild

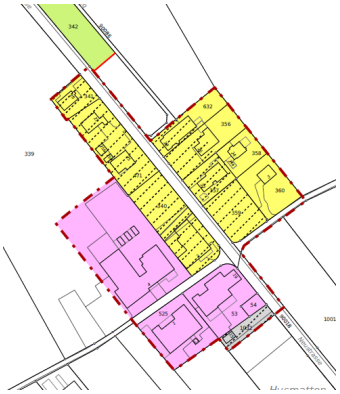
Die von der Einzonung betroffenen Fläche liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebietes von Neuendorf und schliesst an die Gewerbezone an. Aufgrund des Ortsbilds ist eine architektonisch hochwertige und ortsbildverträgliche Gestaltung gefordert. Mit der Gestaltungsplanpflicht und deren Vorgaben (Ortsbildverträgliche Eingliederung, Gestaltungsmassnahmen, Variantenstudium) soll dies verbindlich festgelegt werden.

Bedarf Bauland

Es ist ein Bedarf an Gewerbezone vorhanden. Zurzeit bestehend keine Reserve bzw. kein Potential mehr in den kommunalen Arbeitszonen. Die Gemeinde hält an dieser Einzonung fest. Sie wollen das Angebot an kommunalen Gewerbeflächen in Neuendorf vergrössern

FFF	Gemäss Inventar der Fruchtfolgeflächen (FFF) (Geoportal Kt. Solothurn, vgl. Anhang VII) ist die Fläche als FFF geeignet ausgewiesen. Gemäss Art. 30 RPV dürfen FFF nur eingezont werden, a. ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann; und b. sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Diese Kriterien werden für die Einzonung als erfüllt betrachtet (Festsetzung im Richtplan).
Verkehr / Erschliessung	Die neue Bauzone ist für den Verkehr durch die Erschliessungsstrasse Schützenweg von Westen her erschlossen. Die neue Bauzone wird je nach Gewerbe ein zusätzliches Verkehrsaufkommen generieren. Der zusätzliche Verkehr kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Gemäss den Werkplänen Wasser und Abwasser (gemäss Infogis) kann das Grundstück an die bestehende Versorgung entlang Dorfstrasse oder Schützenweg angeschlossen werden.
öV-Güteklasse	Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse D1 und D2 und ist mit dem ÖV erschlossen (Bushaltestelle Unterdorf in ca. 300 m Distanz.)
Vorgaben an die Bebauung / angemessene Dichte	Die Zonenvorschriften der Gewerbezone sowie die überlagerte Gestaltungsplanpflicht stellen eine qualitativ hochwertige, ins Ortsbild eingepasste sowie eine verdichtete Bauweise sicher.
Weitere Themen	Folgende Bereiche sind für die Einzonung nicht relevant: Naturgefahren, Belastete Standorte, schadstoffbelastete Böden, archäologische Fundstellen, Störfallvorsorge, Wald, Schutzgebiete/-zonen, Gewässerraum / Fliessgewässer.
Planungsausgleich	Für die Einzonung ist das Planungsausgleichsgesetz (PAG) anzuwenden. Für die Einzonung wird eine Abgabe von 40% des Planungsmehrwerts fällig, gemäss Festlegung im kommunalen Planungsausgleichsreglement. Die ersten 20% der Mehrwertabgabe fliessen an den Kanton.
Recht- und Zweckmässigkeit	Der Einzonung stehen keine übergeordneten Interessen entgegen. Die Einzonung erfüllt die Kriterien gemäss Grundsätzen S-1.1.9 und S-1.1.12 ist als recht- und zweckmässig zu beurteilen.

Husmatten		
GB Neuendorf Nr.:	339	Fläche: 4'286 m^2
Heutige Nutzung	Gewerbliche Nutzung	
Zonierung rechtskräftig: Landwirtschaftszone		Zone nach OPR: Gewerbezone mit Wohnnutzung

Bauzonenplan alt	Bauzonenplan neu	Luftbild / AV
		

Bemerkungen / Begründungen:

Die heutigen Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Heute werden die Gebäude für Wohn- und gewerblich genutzt. Das ganze Gebiet gehört der Firma Franz Jäggi AG. Die Firma Franz Jäggi AG benutzt bereits heute das Grundstück GB Neuendorf Nr. 339 als Reparatur-Werkstätte und Verkaufs- / Lagerfläche von Landmaschinen. Das Gewerbe möchte sich weiterentwickeln und sich auf dem Grundstück vergrössern.

Lage im Siedlungsgebiet / Ortsbild

Die von der Einzonung betroffenen Fläche liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes von Neuendorf und schliesst an die Wohnzone an.

FFF

Gemäss Inventar der Fruchtfolgeflächen (FFF) (Geoportal Kt. Solothurn, vgl. Anhang VII) ist die nordwestliche Fläche als FFF geeignet ausgewiesen. Gemäss Art. 30 RPV dürfen FFF nur eingezont werden,

a. ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann; und

b. sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Die Kompensation der FFF der Einzonungsfläche kann mit dem ehem. Reitplatz erfolgen (ganz im Westen), welcher bis heute nicht als FFF klassiert wurde.

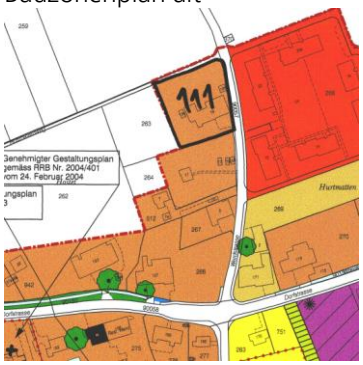
Verkehr / Erschliessung

Die neue Bauzone ist für den Verkehr durch die Erschliessungsstrasse Neufeldweg von Süden her erschlossen.

öV-Güteklasse	Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse D1 und D2 und ist mit dem ÖV erschlossen (Bushaltestelle Kirche in ca. 300 m Distanz.)
Weitere Themen	Das Gebiet liegt in der Umgebungsrichtung I, ISOS. Die Umgebungsrichtung I ist dem Erhaltungsziel a zugeordnet. In diesem soll unteranderem das Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, störende Veränderungen beseitigen als Ziel gesetzt. Folgende Bereiche sind für die Einzonung nicht relevant: Naturgefahren, Belastete Standorte, schadstoffbelastete Böden, archäologische Fundstellen, Störfallvorsorge, Wald, Schutzgebiete/-zonen, Gewässerraum / Fliessgewässer.
Planungsausgleich	Für die Einzonung ist das Planungsausgleichsgesetz (PAG) anzuwenden. Es handelt sich um eine Einzonung von Spezialfällen gemäss Richtplan-beschluss S-1.1.12: «Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist». Für die Einzonung wird eine Abgabe von 40% des Planungsmehrwerts fällig, gemäss Festlegung im kommunalen Planungsausgleichsreglement. Die ersten 20% der Mehrwertabgabe fliessen an den Kanton.
Recht- und Zweckmässigkeit	Der Einzonung stehen keine übergeordneten Interessen entgegen. Die Einzonung erfüllt die Kriterien gemäss Grundsätzen S-1.1.9 und S-1.1.12 des kantonalen Richtplans und ist als recht- und zweckmässig zu beurteilen.

Bünen		
GB Neuendorf Nr.:	264	Fläche: 708 m^2
Heutige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung	
Zonierung rechtskräftig: Landwirtschaftszone		Zone nach OPR: Kernzone

Bauzonenplan alt



Bauzonenplan neu



Luftbild / AV



Bemerkungen / Begründungen:

Es besteht ein Potenzial für Innenentwicklung, welche mit der Einzonung nutzbar gemacht wird. Das Gebiet kann sich weiterentwickeln und an Wert gewinnen. Für die Einzonung bestehen diverse Begehren.

Die Einzonung wird durch die Auszonung an der Babylonstrasse mit der Bauzone und der Fruchtfolgefläche kompensiert.

Lage im Siedlungsgebiet / Ortsbild

Die von der Einzonung betroffenen Fläche liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes von Neuendorf und schliesst an die Kernzone an.

FFF

Gemäss Inventar der Fruchtfolgeflächen (FFF) (Geoportal Kt. Solothurn, vgl. Anhang VII) ist die Fläche als FFF geeignet ausgewiesen. Gemäss Art. 30 RPV dürfen FFF nur eingezont werden,

a. ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann; und

b. sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Diese Kriterien werden für die Einzonung als erfüllt betrachtet.

Die FFF wird mit der Auszonung GB Neuendorf Nr. 1033 kompensiert.

Verkehr / Erschliessung

Die neue Bauzone ist für den Verkehr durch die Erschliessungsstrasse Werdstrasse erschlossen.

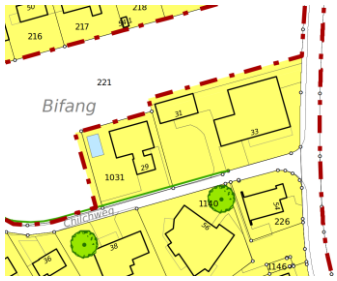
öV-Güteklasse

Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse D1 und ist mit dem ÖV erschlossen (Bushaltestelle Unterdorf in ca. 100 m Distanz.)

Weitere Themen	Folgende Bereiche sind für die Einzonung nicht relevant: Naturgefahren, Belastete Standorte, schadstoffbelastete Böden, archäologische Fundstellen, Störfallvorsorge, Wald, Schutzgebiete/-zonen, Gewässerraum / Fliessgewässer.
Planungsausgleich	Für die Einzonung ist theoretisch das Planungsausgleichsgesetz (PAG) anzuwenden. Jedoch stellt die Einzonung und die Auszonung GB Neuendorf Nr. 1033 eine Baulandumlegung mit einem Bauzonensaldo von beinahe Null dar. Der Mehrwert wird durch den Minderwert kostenneutral ausgeglichen.
Recht- und Zweckmässigkeit	Der Einzonung stehen keine übergeordneten Interessen entgegen. Die Einzonung erfüllt die Kriterien gemäss Grundsätzen S-1.1.9 und S-1.1.11 des kantonalen Richtplans und ist als recht- und zweckmässig zu beurteilen.

10.3 Flächengleiche Verlagerung der Bauzone

Bünen		
GB Neuendorf Nr.:	221	Fläche: 354m^2
Heutige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung	
Zonierung rechtskräftig: Landwirtschaftszone		Zone nach OPR: Wohnzone 2-geschossig, W2

Bauzonenplan alt	Bauzonenplan neu	Luftbild / AV
		

Bemerkungen / Begründungen:

Beim Grundstück GB Neuendorf Nr. 221 handelt es sich um ein gemischtes Grundstück in der Landwirtschaftszone (rund 62a) und in der Bauzone. Die Gebäude Nrn. 31 und 33 liegen grundsätzlich in der Bauzone, ragen jedoch auf der Nordseite teilweise in die Landwirtschaftszone bzw. ist der Grenzabstand zur Landwirtschaftszone nicht eingehalten. Das Grundstück GB Neuendorf Nr. 221 unterliegt als Ganzes dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht und damit insbesondere der Belastungsgrenze und dem Zerstückelungsverbot. Eine Abparzellierung der Bauzone entlang der Bauzonengrenze ist grundsätzlich bewilligungsfähig aus Sicht Bodenrecht, jedoch problematisch hinsichtlich Grenzabstand.

Deshalb wurde nach der 1. Vorprüfung das Amt für Landwirtschaft um eine Verlagerung der Bauzone auf GB Neuendorf Nr. 221 angefragt. Gemäss dem 2. Vorprüfungsbericht vom 14. August 2024 stimmt der Kanton der flächengleichen Verlagerung der Bauzone zu. Die Bauzonenfläche westlich des Grundstücks GB Neuendorf Nr. 1031 nördlich der Gebäude Nrn. 31 und 33 wird flächengleiche verlagert, damit die beiden Gebäude innerhalb der Bauzone stehen. Der Abstand zur Bauzonengrenze wird nach §33bis Abs. 2 KBV eingehalten.

FFF

Gemäss Inventar der Fruchtfolgeflächen (FFF) (Geoportal Kt. Solothurn, vgl. Anhang VII) ist die Fläche als FFF geeignet ausgewiesen. Gemäss Art. 30 RPV dürfen FFF nur eingezont werden,

c. ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann; und

d. sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Diese Kriterien werden für die Einzonung als erfüllt betrachtet.

Die FFF wird mit der Verlagerung der Bauzone GB Neuendorf Nr. 221 kompensiert.

Planungsausgleich

Die Ein- und Auszonung stellen eine Baulandumlegung mit einem Bauzonensaldo gleich Null dar. Der Mehrwert wird durch den Minderwert kostenneutral ausgeglichen.

Recht- und Zweckmässigkeit

Der Verlagerung der Bauzone stehen keine übergeordneten Interessen entgegen.

10.4 Auszonungen in die Landwirtschaftszone

Auszonung S-Se und W2, GB Nr. 1033

Das Grundstück GB Neuendorf Nr. 1033 befindet sich in der rechtsgültigen Nutzungsplanung in einer Spezialzone und in der Wohnzone, 2-geschossig. Ein Teil des Grundstücks (177 m^2 S-Se und 523 m^2 W2) wird der Landwirtschaftszone zugeführt. Die bestehenden Parkplätze der Minigolfanlage bleiben in der Spezialzone. Die Auszonung dient als Kompensation der Einzonung GB Nr. 264.

Entschädigung

Aus der Auszonung entsteht kein Anspruch auf materielle Entschädigung.

Prüfen der Eignung als FFF

Die Auszonungsfläche ist auf ihre Einigung zur FFF zu prüfen.

10.5 Umgang mit Reservezonen

Überprüfung

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

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

In Neuendorf sind 5 Reservezonen zu überprüfen:

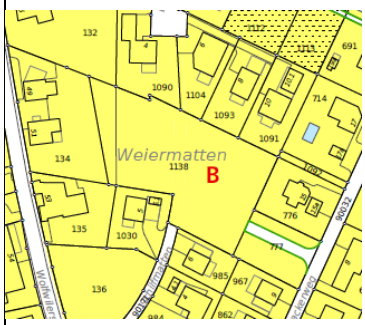
Einzonungen:

Weiermatten		
GB Neuendorf Nr.:	1138	Fläche: 2'926 m^2
Heutige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung	
Zonierung rechtskräftig: Reservezone		Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig

Bauzonenplan alt



Bauzonenplan neu



Luftbild / A



Bemerkungen / Begründungen:

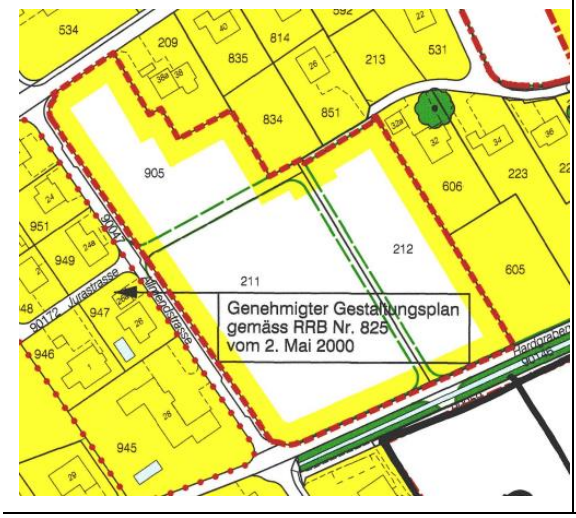
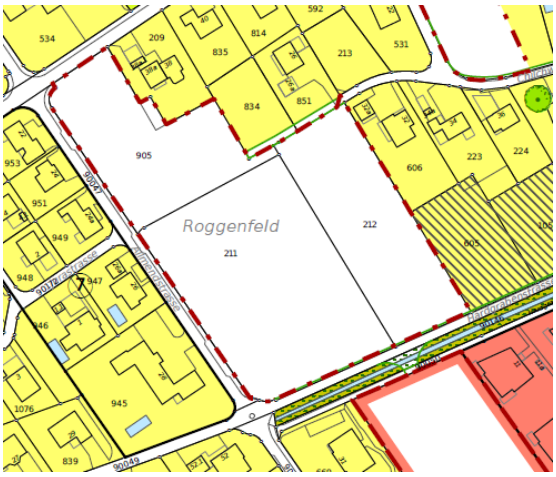
Die Reservezone ist vollständig von der Wohnzone, 2-geschossig umschlossen. Sie stellt eine Baulücke im Siedlungsgebiet innerhalb des Wohngebiets dar. Mit der Einzonung wird die Bauzone zweckmässig vervollständigt und es entstehen mehrere Bauparzellen. Die Einzonung führt zu einer sinnvollen Arrondierung der Bauzone. Als Kompensation werden diverse Flächen der Reservenzone der Landwirtschaftszone überführt. Die Einzonung der Reservezone entspricht der Empfehlung der Quartieranalyse (Quartier 3).

FFF

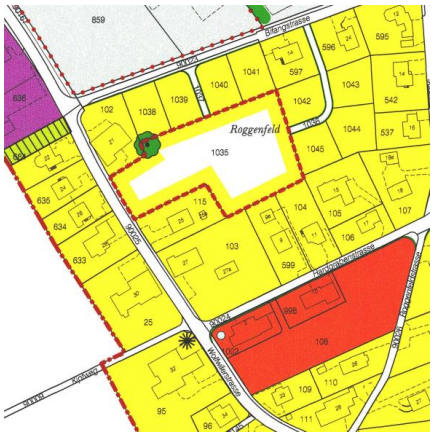
	Gemäss Inventar der Fruchtfolgeflächen (Geoportal Kt. Solothurn) ist die Reservezonenfläche nicht als FFF ausgeschieden (vgl. Anhang VII).
Lärm	Die Wohnzone 2-geschossig ist in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt. Die Einzonung hat keine lärmrelevanten Auswirkungen.
Erschliessung / Verkehr	Die Fläche ist über die Schlifmatten und die neu geplante Stichstrasse ab Banackerweg vollständig erschlossen**.**
	Gemäss den Werkplänen Wasser und Abwasser (gemäss Infogis) kann das Grundstück an die bestehenden Versorgung e angeschlossen werden.
öV-Güteklasse	Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse D und ist mit dem ÖV gut erschlossen (Bushaltestelle Weier in ca. 150 m Distanz.)
Nicht relevante Themen	Folgende Bereiche sind für die Einzonung nicht relevant: Naturgefahren, Belastete Standorte, Ortsbildschutz, schadstoffbelastete Böden, archäologische Fundstellen, Störfallvorsorge, Wald, Schutzgebiete/-zonen, Gewässerraum / Fliessgewässer.
Planungsausgleich	Für die Einzonung ist das Planungsausgleichsgesetz (PAG) anzuwenden. Es handelt sich um eine Einzonung von Spezialfällen gemäss Richtplanbeschluss S-1.1.12: «Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist». Für die Einzonung wird eine Abgabe von 40% des Planungsmehrwerts fällig, gemäss Festlegung im kommunalen Planungsausgleichsreglement. Die ersten 20% der Mehrwertabgabe fliessen an den Kanton.
Recht- und Zweckmässigkeit	Der Einzonung stehen keine übergeordneten Interessen entgegen. Die Einzonung erfüllt die Kriterien gemäss Grundsätzen S-1.1.9 und S-1.1.12 des kantonalen Richtplans und ist als recht- und zweckmässig zu beurteilen.

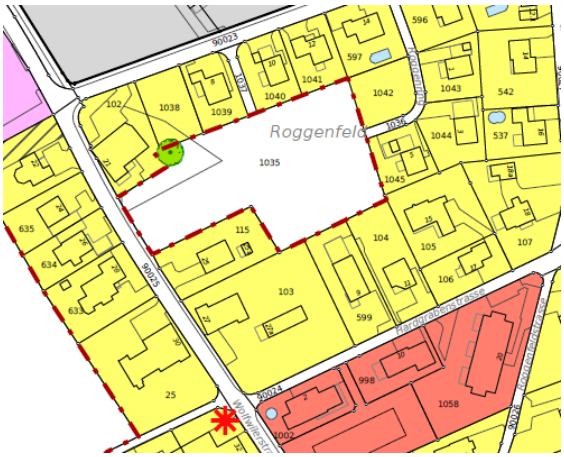
Aufhebungen:

In der OPR werden folgende Reservezonen gänzlich aufgehoben und der Landwirtschaft zugewiesen. Die Kriterien zum Erhalt gemäss Richtplanauftrag S-1.1.15 werden nicht erfüllt.

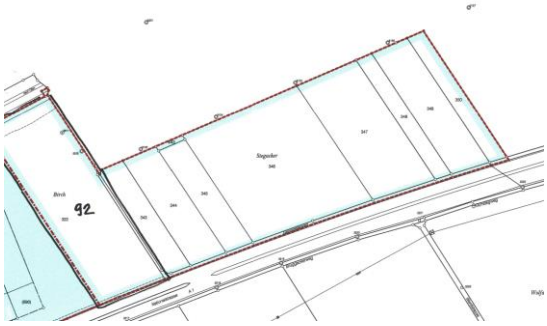
Roggenfeld		
GB Neuendorf Nr.:	211, 212, 905	Fläche: 12'539 m^2
Heutige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung	
Zonierung rechtskräftig: Reservezone		Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan alt 		Bauzonenplan neu 

Roggenfeld		
GB Neuendorf Nr.:	1035	Fläche: 4’517 m^2
Heutige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung	
Zonierung rechtskräftig: Reservezone		Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan alt		Bauzonenplan neu





Stegacker		
GB Neuendorf Nr.:	343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 443	Fläche: 61’306 m^2
Heutige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung	
Zonierung rechtskräftig: Reservezone		Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan alt		Bauzonenplan neu



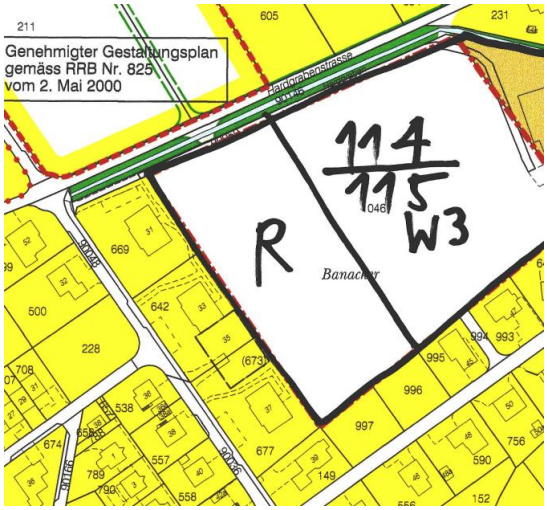
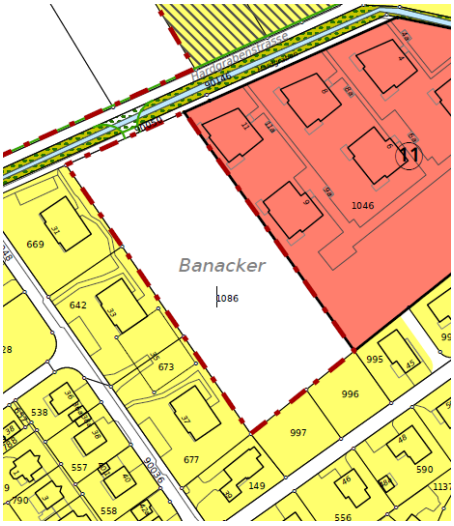


Begründung / Bemerkungen:

Begründung Einwohnergemeinde aus dem kommentierten Vorprüfungsbericht:

Die Gemeinde verweist auf die kürzlich erfolgte öffentliche Auflage zum kantonalen Richtplan. Darin enthalten ist ebenfalls das Projekt MVB Erweiterung Ost, welches auf dem Areal der Reservezone Stegacker geplant ist. Der Gemeinderat hat im Rahmen der öffentlichen Auflage das Projekt MVB Erweiterung Ost auf dem Stegacker abgelehnt.

Aus diesem Grund wird neu die Reservezone Stegacker der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Banacker		
GB Neuendorf Nr.:	1086	Fläche: 5'880 m^2
Heutige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung	
Zonierung rechtskräftig: Reservezone		Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan alt 		Bauzonenplan neu 

10.6 Umgang mit Spezialzonen

Landwirtschaftliche Kernzone

Entlang der Dorfstrasse sind mehrere Parzellen der landwirtschaftlichen Kernzone zugewiesen. Gemäss gültigem kantonalem Recht (PBG §34bis Abs. 3 bzw. ehemals §37ter, Abs. 3) konnte die Gemeinde innerhalb der Bauzone landwirtschaftliche Kernzonen mit den Rechtswirkungen der Weilerzone ausscheiden. Mit der Verschiebung von ehemals §37ter zu §34bis wurde auch die Formulierung angepasst bzw. «innerhalb der Bauzone» gestrichen: «Die Gemeinde kann auch landwirtschaftliche Kernzonen mit den Rechtswirkungen der Weilerzone ausscheiden.»

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) monierte bei der Prüfung des kantonalen Richtplans[2], dass die im PBG definierte Formulierung der «Weilerzone» (bzw. auch «landwirtschaftliche Kernzone») nicht mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) konform ist.

Entsprechend der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Weilerzonen bzw. landwirtschaftliche Kernzonen keine Bauzonen wie sie es nach § 15 PBG sind. Mit Schreiben vom 2. Februar 2017 orientierte der Kanton das Amt für Raumentwicklung des Bundes (ARE) darüber, dass er das Kapitel Weiler und Kleinsiedlungen im Richtplan ersatzlos streichen, den Weiler-Artikel im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) aufheben und die Gemeinden beauftragen will, die bestehenden Weiler- und Kleinsiedlungszonen zu überprüfen und einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Der Bund beauftragt nachfolgend weiter: «Die bestehenden Weiler- und Kleinsiedlungszonen sind auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen und nötigenfalls einer bundesrechtskonformen Zone zuzuweisen. Der Kanton sorgt mittels geeigneter Massnahmen dafür, dass bis zur erfolgten Überprüfung und allfälligen Zuweisung zu einer bundesrechtskonformen Zone nur Bewilligungen erteilt werden, welche den allgemeinen Regeln zum Bauen ausserhalb der Bauzonen entsprechen».

Die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Kernzonen ist jedoch nur bei aktiven Landwirtschaftsbetrieben zulässig. Die Prüfung wurde gesamtheitliche bei allen landwirtschaftlichen Kernzonen durch eine briefliche Umfrage (siehe 9.2) geprüft. Auf GB Neuendorf Nr. 291 ist kein «aktiver Landwirtschaftsbetrieb» mehr vorhanden. Dieses Grundstück wird deshalb neu der Kernzone zugeführt. Siehe auch Kapitel 10.7 Umzonungen

[2] Prüfungsbericht zur Genehmigung des kantonalen Richtplans des Kanton Solothurns vom 24. Oktober 2018, S. 23 f

/ Aufzonungen. Die restlichen Flächen der landwirtschaftlichen Kernzonen wurden beibehalten. Gemäss Zonenreglement §25 sind die Flächen ausser für landwirtschaftliche Bauten geschützt.

Für die betroffenen Parzellen wurde im Rahmen der OPR die Zuweisung zur Landwirtschaftszone geprüft und in der eingeschränkten Bauzone «landwirtschaftliche Kernzone» belassen.

Die Umzonung beschreibt einen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 PAG, entsprechend besteht eine Abgabepflicht. Umgang mit den Spezialzonen.

Spezialzone Pferdesport (Bauzone)

Zu dieser Zone bestehen zwei rechtskräftige Gestaltungspläne.

- RRB Nr. 1989/1519, Teilzonen- und Gestaltungsplan «Pferdezentrum Melliger

- RRB Nr. 1996/2814, Teilzonen- und Gestaltungsplan «Pferdezentrum Melliger Spezialzone (Sportzone) GB Nr. 26»

Die Spezialzonen wurde bisher im Zonenreglement nicht aufgeführt. Daher wurden die beiden Spezialzonen Pferdezentrum und Sportzone wurde zur Spezialzone für Pferdesport (eingeschränkte Bauzone) zusammengefasst. Die Zonenvorschriften wurden entsprechend ergänzt. Da es sich um einen Betrieb von regionaler Bedeutung mit gewerblicher Nutzung handelt, muss das Areal, wenn die Sondernutzung aufgegeben wird, der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Ausserdem gilt die Rückbaupflicht.

Spezialzone für Spiel- und Erholungsanlagen (Bauzone)

Diese Zone ist im Bereich der Minigolfanlage ausgewiesen. Die Zonenvorschriften wurden im Zonenreglement bisher aufgeführt. Da die Minigolfanlage nach wie vor in Betrieb ist bleibt die Zonierung bestehen.

Im Perimeter der Spezialzone für Spiel- und Erholungsanlagen wurde ein Begehren (Nr. 10) durch die Grundeigentümerschaft gestellt. Das Begehren wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Leitbilds mit dem Amt für Raumplanung vorbesprochen. Dem Begehren wurde teilweise entsprochen, indem das bestehende Wohngebäude sowie ein aus Sicht der Gemeinde sinnvoller Bereich (Tiefe 30 m, Breite auf bestehender Flucht) mit einer überlagerten Nutzungszone mit baulichen Bestimmungen erlassen wird. Diese Begehren ist aus Sicht Planungsbehörde zweck- und rechtmässig; diesem soll nachgekommen werden.Gemäss Zonenreglement ist die Spezialzone eine Bauzone (PBG §29 Abs. 2).

Erholungsanlage Dorflindenplatz (ausserhalb Bauzone)

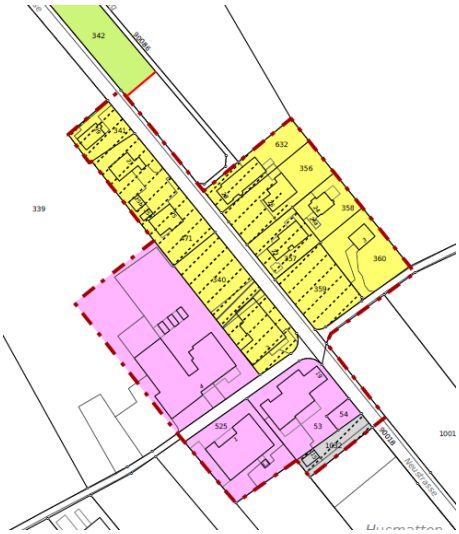
Mit der rechtsgültigen Ortsplanung von Jahr 2000 wurde die Spezialzone «Erholungsanlage Dorflindenplatz» geschaffen. Dies Spezialzone wurde entsprechend im Bauzonenplan und Zonenreglement übernommen.

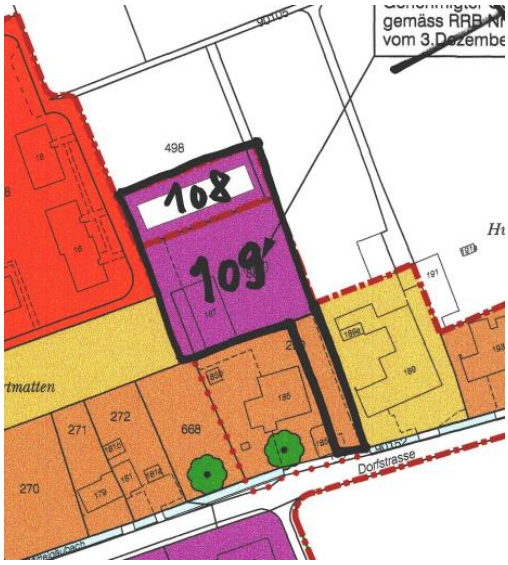
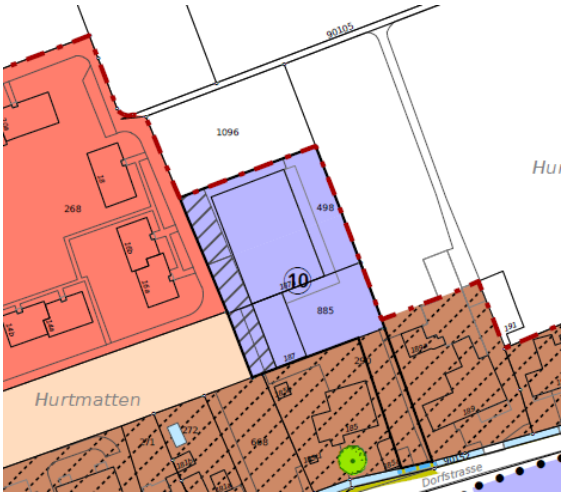
10.7 Umzonungen / Aufzonungen

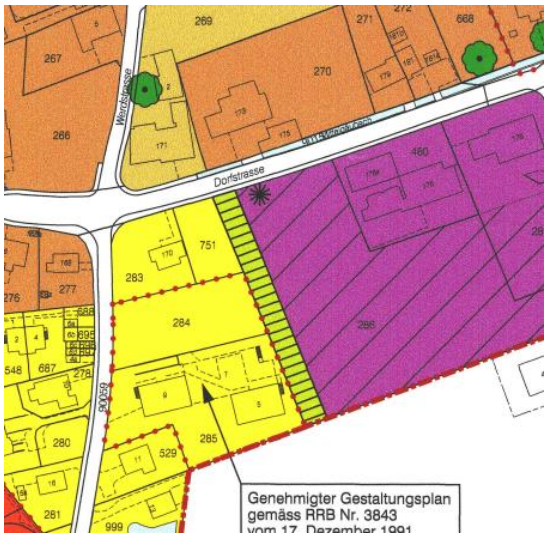
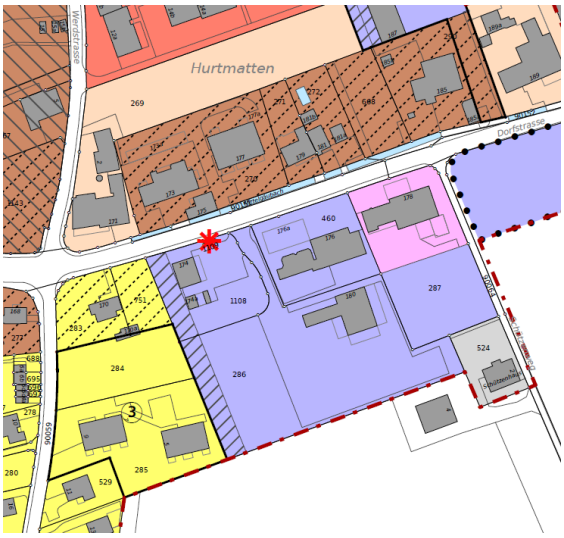
Die OPR sieht diverse Umzonungen vor. Die von Umzonungen betroffenen Flächen sind aus Abbildung 14 Wesentliche Umzonungen in die WMZ Abbildung 14 ersichtlich und umfassen grossmehrheitlich Umzonungen innerhalb der bereits bestehenden WMZ. Umzonungen von der WMZ in die Arbeitszonen und umgekehrt sind keine vorgesehen.

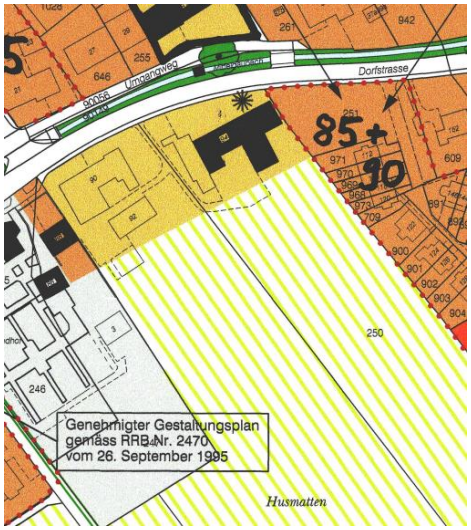
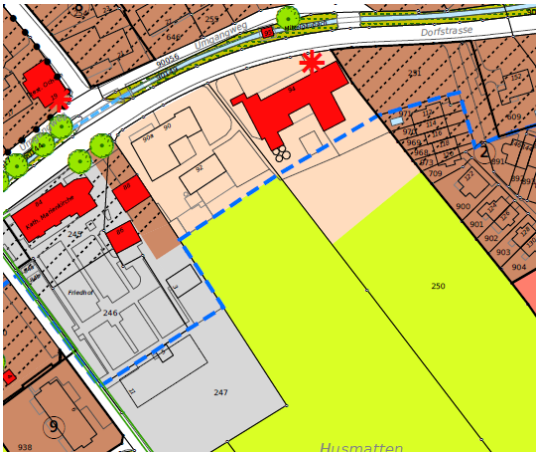


Abbildung 14 Wesentliche Umzonungen in die WMZ

Umzonung Gewerbezone Husmatten in Wohnzone		
GB Neuendorf Nr.:	340	Fläche: 1'100 m²
Heutige Nutzung	Wohnnutzung	
Zonierung rechtskräftig: Gewerbezone, Immissionsschutzstreifen		Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossige
Bauzonenplan alt  		Bauzonenplan neu 
Luftbild / AV  		Bemerkungen / Begründungen: Das Grundstück GB Neuendorf Nr. 340 wird nur noch als Wohnnutzung genutzt und ist nicht mehr zonenkonform. Daher ist es zweckmässig das Grundstück zur 2-geschossig Wohnzone zu-zuweisen. Planungsausgleich: Die Umzonung beschreibt einen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 PAG, entsprechend besteht eine Abgabepflicht.

Umzonung Gewerbezone Hurtmatten in Gewerbezone		
GB Neuendorf Nr.:	498, 885	Fläche: 4'152 m^2
Heutige Nutzung	Gewerbenutzung	
Zonierung rechtskräftig: Gewerbezone		Zone nach OPR: Gewerbezone, Immissionsschutzstreifen
Bauzonenplan alt 		Bauzonenplan neu 
Luftbild / AV 		Bemerkungen / Begründungen: Die heutige Nutzung ist nicht zonenkonform. Die Grundstücke GB Neuendorf Nrn. 498 und 885 werden nur noch rein gewerblich genutzt. Daher ist es zweckmässig die beiden Grundstücke von der Gewerbezone, in welcher Wohnnutzung erlaubt war, neu der Gewerbezone zuzuweisen. Planungsausgleich: Die Umzonung beschreibt keinen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 PAG, entsprechend besteht keine Abgabepflicht.

Umzonung Grünfläche Bifang in Gewerbezone		
GB Neuendorf Nr.:	286, 1108	Fläche: 1'054 m^2
Heutige Nutzung	Gewerbenutzung	
Zonierung rechtskräftig: Trennende Grünfläche Immissionsschutzstreifen		Zone nach OPR: Gewerbezone Immissionsschutzstreifen
Bauzonenplan alt 		Bauzonenplan neu 
Luftbild / AV 		Bemerkungen / Begründungen: Die heutige Nutzung ist nicht zonenkonform. Die Grundstücke GB Neuendorf Nrn. 286 und 1108 werden nur noch rein gewerblich genutzt. Daher ist es zweckmässig die beiden Grundstücke neu der Gewerbezone zuzuweisen. Planungsausgleich: Die Umzonung beschreibt einen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 PAG, entsprechend besteht eine Abgabepflicht.

Umzonung Freihaltezone Husmatten in landwirtschaftliche Kernzone		
GB Neuendorf Nr.:	248, 250	Fläche: 2'388 m^2
Heutige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung	
Zonierung rechtskräftig: Freihaltezone		Zone nach OPR: Landwirtschaftliche Kernzone
Bauzonenplan alt 		Bauzonenplan neu 
Luftbild / AV 		Bemerkungen / Begründungen: Es wurde ein Begehren geäussert für die GB Neuendorf Nrn. 248 und 250. Die rechtsgültige Zonengrenze auf GB Neuendorf Nr. 248 wird als nicht zweckmässig erachtet und soll auf die bestehende Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung angepasst werden. Auf dem Grundstück GB Neuendorf Nr. 250 soll eine Remise gebaut werden. <u>GB Neuendorf Nr. 250</u> Es wurde vorgängig einen anderen Standort der Remise ausserhalb der Bauzone geprüft. Im Jahr 2016 wurde dazu eine Voranfrage (Nr. 38'144 vom 29.9.2016) beim Kanton gestellt. Da das Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone eine ordentliche Baubewilligung durch die örtliche Baubehörde und auch die Zustimmung durch das kantonale Bau- und Justizdepartemend benötigte. Die Rückmeldung war, dass grundsätzlich die Zonenkonformität für den

	Neubau einer Remise gegeben ist. Jedoch die Remise auf Grund der grösseren Distanz zum bestehenden Betrieb als Teilaussiedlung zu betrachten ist und die Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind. Der Standort der geplanten Remise wurde abgelehnt. Jedoch wurde aus raumplanerischer und betrieblicher Sicht der Standort auf GB Neuendorf Nr. 250 als am sinnvollsten empfohlen. Da das rückwärtige Areal am bestehenden Betriebsstandort jedoch in der Freihaltezone liegt, ist gemäss Zonenvorschriften keine neue Remise möglich, obschon es grundsätzlich aus raumplanerischer Sicht Sinn machen würde mit diesem zusammen eine Hofgruppe zu bilden. Daher wurde empfohlen zu prüfen, ob die Freihaltezone im Bereich von GB Neuendorf Nrn. 248 und 250 um eine Bautiefe zurückzunehmen. Die Gemeinde hat aufgrund dessen dem Begehren stattgegeben und die landwirtschaftliche Kernzone wurde erweitert. Planungsausgleich: Die Umzonung beschreibt keinen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 PAG, entsprechend besteht keine Abgabepflicht.

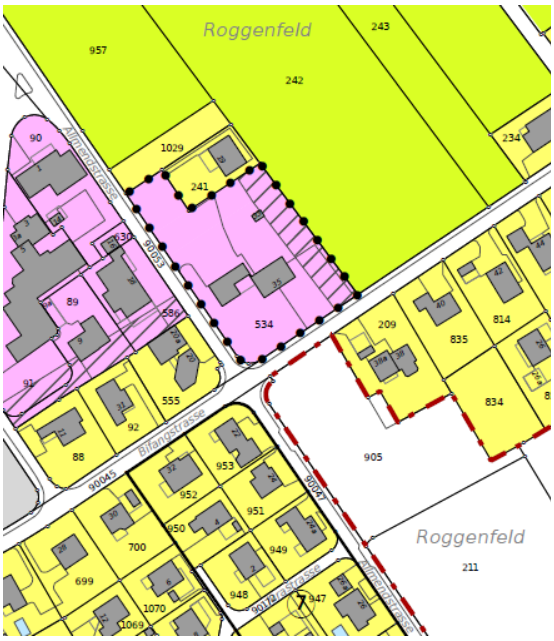
Umzonung Wohnzone Roggenfeld in Gewerbezone mit Wohnnutzung		
GB Neuendorf Nr.:	534	Fläche: 3'206 m^2
Heutige Nutzung	Wohnnutzung	

Zonierung rechtskräftig: Wohnzone, 2-geschossig	Zone nach OPR: Gewerbezone mit Wohnnutzung, Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

Bauzonenplan alt



Bauzonenplan neu



Luftbild / AV



Bemerkungen / Begründungen:

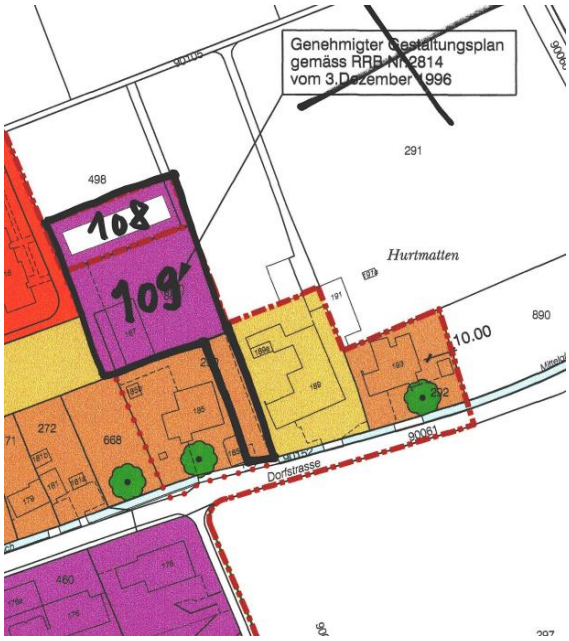
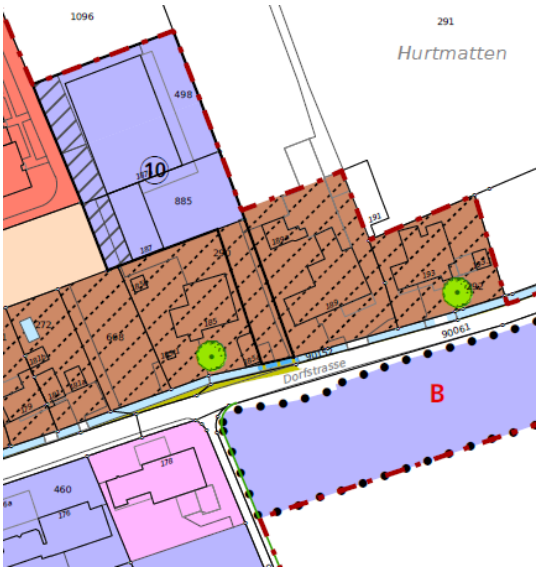
Die heutige Nutzung ist nicht zonenkonform. Das Grundstück GB Neuendorf Nr. 534 wird heute bereits als gewerbliche Fläche genutzt. Aus diesem Grund ist es zweckmässig das Grundstück GB Neuendorf GB 534 der Gewerbezone mit Wohnnutzung und Gestaltungsplanpflicht zuzuweisen.

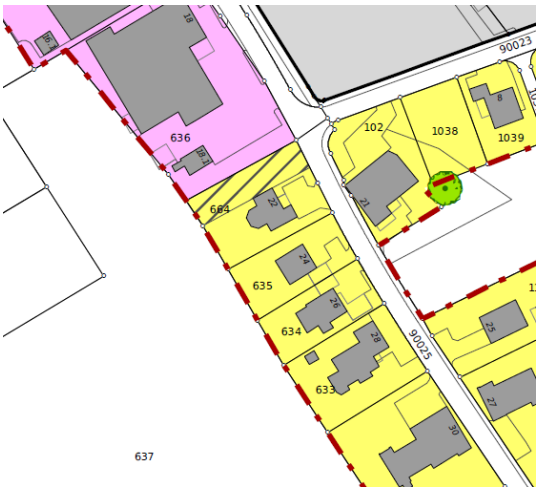
Planungsausgleich:

Die Umzonung beschreibt keinen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 PAG, entsprechend besteht keine Abgabepflicht.

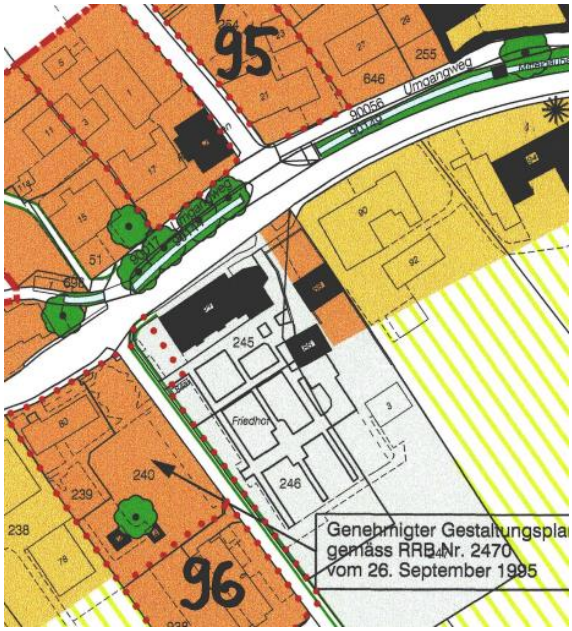
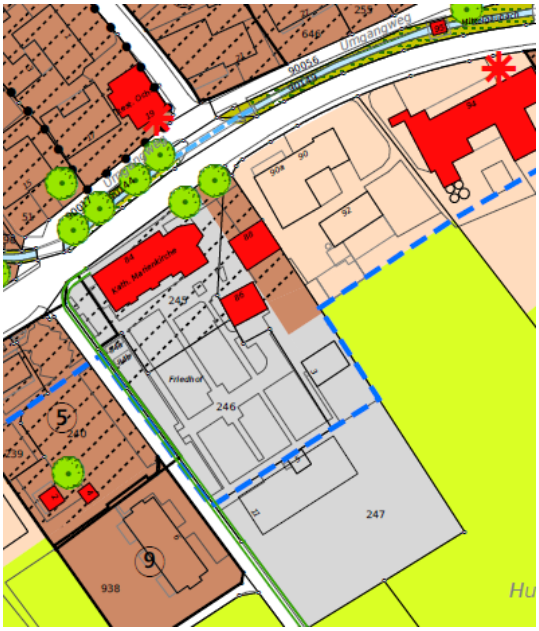
	Für die Planungskommission sind die Erwägungen und Empfehlungen der kantonalen Fachstellen aus dem 1. Vorprüfungsbericht nachvollziehbar. Die Planungskommission empfiehlt, von der Umzonung in eine Gewerbezone mit Wohnnutzung abzusehen. Der Gemeinderat Neuendorf hält an der Umzonung in eine Gewerbezone mit Wohnnutzung fest .

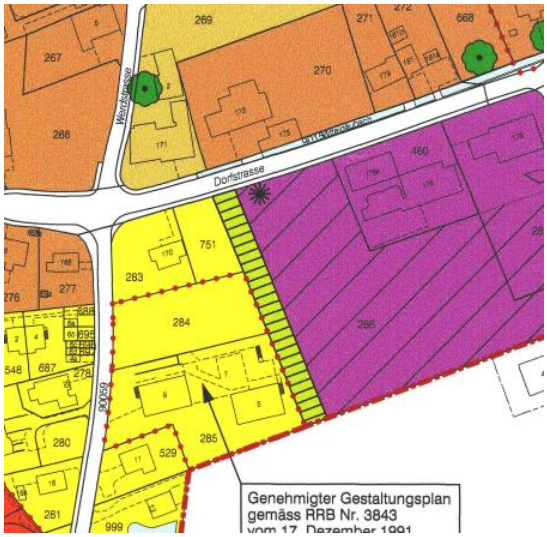
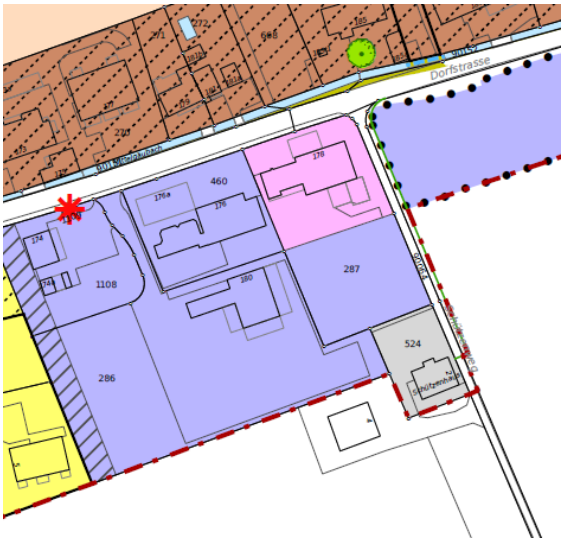
Umzonung landwirtschaftliche Kernzone Hurtmatten in Kernzone		
GB Neuendorf Nr.:	291	Fläche: 2453 m^2
Heutige Nutzung	Wohnnutzung	

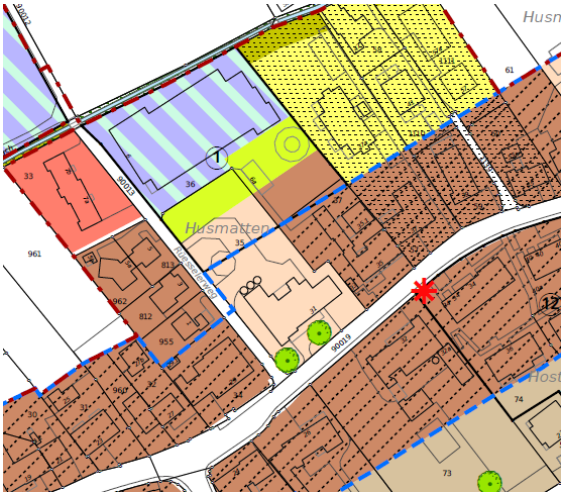
Zonierung rechtskräftig: Landwirtschaftliche Kernzone	Zone nach OPR: Kernzone, Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Luftbild / AV 	Bemerkungen / Begründungen: Die landwirtschaftliche Kernzone ist heute unzulässig, da sich kein aktiver Landwirtschaftsbetrieb auf dem Grundstück befindet. Deshalb wird das Grundstück Neuendorf Nr. 291 neu der Kernzone mit Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe ESIII zugeteilt. Planungsausgleich: Die Umzonung beschreibt einen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 PAG, entsprechend besteht eine Abgabepflicht.

Arroniderung Freihaltezone Hurtmatten in Wohnzone		
GB Neuendorf Nr.:	664	Fläche: 392 m^2
Heutige Nutzung	Gartennutzung	
Zonierung rechtskräftig: Trennende Grünfläche		Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschoissg, Immissionsschutzstreifen
Bauzonenplan alt  		Bauzonenplan neu 
Luftbild / AV  		Bemerkungen / Begründungen: Die Teilfläche des GB Neuendorf Nr. 664 wird neu in die Wohnzone 2-geschossig umgezont. Die kleine Teilfläche trennende Grünfläche ist zu klein für ihren Zweck als Trennung und Gliederung der Bauzone. Aus heutiger Sicht ist diese Zonierung nicht mehr sinnvoll. Bereits heute bestehen Bauten und Anlagen auf dieser Fläche. Weiter kann durch den Immissionsschutzstreifen keine Bauten und Anlagen erstellt werden ausser Bauten für Bauliche Immissionsschutzmassnahmen und 1-geschossige Bauten, welche weder Wohnnutzung noch der gewerblichen Nutzung dienen sind erlaubt). Daher wird der Streifen auch weiterhin freigehalten. Planungsausgleich: Die Umzonung beschreibt einen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 PAG, entsprechend besteht eine Abgabepflicht.

Arroniderung öBA Husmatten in Kernzone		
GB Neuendorf Nr.:	247	Fläche: 167 m²
Heutige Nutzung	Pfarrei	

Zonierung rechtskräftig: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Luftbild / AV 	Bemerkungen / Begründungen: Die Teilfläche des GB Neuendorf Nr. 274 wird neu in die Kernzone umgezont. Die rechtsgültige Zonengrenze wird als nicht zweckmässig erachtet und an die bestehende Gartenanlage der Liegenschaft Dorfstrasse 88 angepasst. Planungsausgleich: Die Umzonung beschreibt einen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 PAG, entsprechend besteht eine Abgabepflicht.

Umzonung Gewerbezone Hurtmatten in Gewerbezone		
GB Neuendorf Nr.:	460	Fläche: 2'218 m^2
Heutige Nutzung	Gewerbenutzung	
Zonierung rechtskräftig: Gewerbezone		Zone nach OPR: Gewerbezone
Bauzonenplan alt  		Bauzonenplan neu 
Luftbild / AV  		Bemerkungen / Begründungen: Das Grundstück GB Neuendorf Nr. 460 weist heute keine Wohnnutzung auf. Um dies langfristig sicherzustelle, wird das Grundstück in die Gewerbezone (ohne Wohnnutzung) umgezont. Planungsausgleich: Die Umzonung beschreibt keinen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 PAG, entsprechend besteht keine Abgabepflicht.

Umzonung Grünfläche Husmatten in Freihaltezone		
GB Neuendorf Nr.:	35, 36	Fläche: 1'341 m²
Heutige Nutzung	Gartennutzung	
Zonierung rechtskräftig: Trennende Grünfläche		Zone nach OPR: Freihaltezone
Bauzonenplan alt 		Bauzonenplan neu 
Luftbild / AV 		Bemerkungen / Begründungen: Die Teilflächen der GB Neuendorf Nrn. 35 und 36 werden neu in der Freihaltezone zugewiesen. Die Zone trennende Grünfläche wird aufgelöst. Der Zwecke dieser Zonierung soll weiterbestehen, daher wird die Fläche der Freihaltezone zugewiesen. Diese bezweckt die Trennung und Gliederung der Bauzone. Planungsausgleich: Die Umzonung beschreibt keinen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 PAG, entsprechend besteht keine Abgabepflicht.

10.8 Ortsbauliche Elemente und Strukturen

Neuendorf verfügt vor OPR über mehrere historischen Gebäude. 19 Gebäude resp. Kulturobjekte sind im Zonenplan als kantonal geschützt aufgeführt. Neuendorf ist zudem im ISOS, dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung aufgeführt. Laut kantonalem Richtplan 2018 hat Neuendorf ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (vgl. weitere Ausführungen in Beilage 12).

Ortsbildschutz

Der sorgsame Umgang mit dem Ortsbild ist der Gemeinde weiterhin ein grosses Anliegen. Dieser Umgang erfolgte bisher erfolgreich mit der rechtsgültigen Zonierung (Kernzone und Kernrandzone) und den dazugehörigen Zonenvorschriften. Der Zonenplan kennt neu auch einen Ortsbildschutzperimeter. Der Perimeter orientiert sich im Umfang nach dem ISOS-Perimeter und der Quartieranalyse von werk1. Er bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes und dient dem Schutz wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von An-, Um- und (Ersatz)Neubauten. Der Perimeter orientiert sich am ISOS-Gebiet 1(Ortskern, eindrücklich langer Strassenraum mit giebelständigen Gäuer und traufständigen Jurasüdfusshäusern sowie intakten Hofplätzen und Gärten, 17.–20. Jh.).

Die Gemeinde sieht keinen Bedarf für eine Ausscheidung von kommunalen Schutzobjekten (schützenswert, erhaltenswert). Auch die rechtsgültige Ortsplanung kennt keinen kommunalen Schutz von Gebäuden. Bisher waren die Kernzonen Bestimmungen massgebend und sämtliche Baugesuche wurden an den Kanton weitergeleitet. Mit den Bestimmungen der Kernzone und der neu definierten Ortsbildschutzzone sowie der Beizug einer ausgewiesenen Fachperson oder der Stellungnahme der kantonalen Fachstelle Heimatschutz bei Baugesuchen ist die Qualität der charakteristischen Bauten weiterhin gewährleistet.

Neuer kantonaler Schutz

Im Rahmen der OPR wird beantragt, die Ochsenscheune (Umgangweg 17, GB Nr. 56) unter kantonalen Schutz zu stellen.

10.9 Gestaltungsplanpflichten

GB-Pflicht neu: Bifang Nord, GB Nr. 297

Für die unbebaute Parzelle GB Neuendorf Nr. 297 wird neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (Einzonung Gewerbezone). Durch die exponierte Lage am Dorfeingang und entsprechend des Umgangs mit dem zukünftigen Siedlungsrand ist eine Gestaltungsplanpflicht zwingend notwendig.

GP-Pflicht bestehend: Husmatten, GB Nr. 56

Die bereits rechtskräftige Gestaltungsplanpflicht für die Parzelle GB Neuendorf Nr. 56 bleibt bestehen. Die Pflicht ergibt sich aus der Lage (Dorfeingang / Dorfauftakt Nord), am Siedlungsrand und der schwierige Erschliessungssituation.

GP-Pflicht neu: Allmend, GB Nr. 534

Die Pflicht im Gebiet Allmend (GB Neuendorf Nr. 534) ergibt sich aufgrund der heute teilweisen gewerblichen Nutzung der Parzellen, dem tiefen Ausbaugrad, den Nutzungskonflikten aufgrund der Lage in der Nähe der Schulanlagen und den Empfehlungen aus der Siedlungsstrategie nach innen als Handlungsgebiet. Auch wenn die empfohlene Verlagerung der Gewerbenutzungen der Siedlungsstrategie nach innen aus Sicht der Planungsbehörde nicht umgesetzt werden soll, so sind aus ortsbaulicher Sicht die Übergänge der Bauzone zu den angrenzenden Freihaltezonen zu klären und zu stützen.

GP-Pflicht, bestehend: Industriezone

In der Industriezone kann weiterhin nur im Rahmen von Gestaltungsplänen gebaut werden. Bereits heute ist die Industriezone von Neuendorf grossmehrheitlich überbaut und mit rechtsgültigen Gestaltungsplänen beplant.

Anpassung der Bestimmungen im Zonenreglement

Im Zonenreglement wurden die Bestimmungen zur Gestaltungsplanung ergänzt. Nebst den generellen Anforderungen an Gestaltungspläne gemäss § 44 PBG werden auch Gebietsspezifische Anforderungen gestellt.

10.10 Fokusgebiete

In der Strategie Innenentwicklung wurden drei Fokusgebiete näher betrachtet(siehe Kapitel 6.3). Mit der OPR werden folgende Massnahmen für die Gebiete umgesetzt:

Fokusgebiet A: Dorfkern / Begegnungsort

Umsetzung ist nicht Sache der OPR.

Fokusgebiet B: Dorfstrasse-Werdstrass

Um eine siedlungs- bzw. quartierverträgliche bauliche Entwicklung zu ermöglichen, wurde im Jahr 2020 über das Gebiet eine Planungszone erlassen.

In der OPR wird über das Verdichtungsgebiet inkl. Einzonung GB Neuendorf Nr. 264 eine Zone mit besonderer Bestimmung festgelegt. In dieser wird die Körnigkeit, Ausrichtung, Aussenraumgestaltung, Bebauungsstruktur sowie der Erhalt der bestehenden Bauernhäuser geregelt. Weiter wird auf die Strategie Innenentwicklung Neuendorf (werk1 architekten ag, Stand 14.08.2020) verwiesen

Fokusgebiet C: Ortsdurchfahrt

Die rechtsgültigen kant. Erschliessungspläne sind zurzeit in Überarbeitung (hängiges Beschwerdeverfahren; Das Verwaltungsgericht hat entschieden). Der Stand «Genehmigung» wird orientierend in die Erschliessungspläne übernommen. Dabei wird die Gemeinde eben-falls die Gestaltungsbaulinien festlegen; Planungsbehörde für die Gestaltungsbaulinien ist auch entlang von Kantonsstrassen die Gemeinde.

Betr. die Empfehlungen aus dem ISOS gilt

- Keine weitere Verbreiterung des Strassenraums: diese Empfehlung richtet sich an den Kanton als zuständige Planungsbehörde bei Kantonsstrassen. Die Gemeinde unterstützt diese Empfehlung aber gesamthaft.

- Fahrbahn, Strassenrand, Hofplätze fliessend und variationsreich bleiben: die Gemeinde sieht vor, dieser Empfehlung entsprechend durch Gestaltungsbaulinien und Vorschriften im Reglement und im Sinne des Ortsbildes nachzukommen (insb. betr. den Erhalt und die Gestaltung der Hofplätze und Hofgärten, inkl. Terrain).

- Enge und weite Räume zw. Bauten erhalten: die Gemeinde sieht vor, dieser Empfehlung entsprechend durch Gestaltungsbaulinien nachzukommen.

- Sorgsamer Umgang mit best. Bausubstanz: Es ist aber kein Schutzstatus von Gebäude vorgesehen (wie erhaltens- bzw. schützenswert). Die vorherrschenden Zonenbestimmungen und die neu festgelegte Ortsbildschutzzone bewahren die bestehende Bausubstanzen.

- Keine Neubauten in der schützenswerten Umgebung: dieser Empfehlung wurde bereits im Rahmen der Zonenbestimmungen zur Kernzone nachgekommen. Gleichwohl wer-den einzelne «Baulücken» zur Überbauung freigegeben (z.B. GB Neuendorf Nr. 251); diese werden im Bauzonenplan entsprechend ausgewiesen.

10.11 Gebiet mit besonderen Bestimmungen

Der Bauzonenplan weist neu drei Gebiete mit besonderen Bestimmungen aus.

Fokusgebiet Dorfstrasse-Werdstrasse

Das Gebiet mit besonderen Bestimmungen auf den Parzellen GB Neuendorf Nrn. 262 (Teilparzelle), 264, 266, 267, 512 und 1143 gilt gemäss räumlichem Leitbild 2019 der Einwohnergemeinde Neuendorf als Verdichtungsgebiet. Die Verdichtungsmassnahmen sollen quartierverträglich sein und den Aspekt der Qualität in Bezug auf Architektur, Aussen- und Freiraumgestaltung, Einbindung ins Quartier- respektive Orts- und Landschaftsbild hohe Aufmerksamkeit schenken. Daher wurde in der Strategie Innenentwicklung (siehe Beilage 12) das Gebiet untersucht und mögliche Entwicklungskonzepte diskutiert. Auf Grundlage dessen wurden die besonderen Bestimmungen für die Parzellen GB Neuendorf Nrn. 262 (Teilparzelle), 264 (Teilparzelle), 266, 267, 512 und 1143 definiert.

Gebiet Roggenfeld GB Nrn. 605, 1057

Das Gebiet mit besonderen Bestimmungen auf den Parzellen GB Nrn. 605 und 1057 gilt gemäss räumlichem Leitbild 2019 der Gemeinde Neuendorf als Verdichtungsgebiet. Es wird für diese Gebiet eine minimale Geschosszahl definiert.

Gebiet Freizeitanlage, GB Nr. 407

Im Gebiet mit besonderen Bestimmungen auf GB Neuendorf Nr. 407 ist im Prozess des räumlichen Leitbildes ein Begehren eingegangen die Zone Minigolf (vor OPR) teilweise in eine Wohnzone, 2- geschossig umzonen. Dies wurde in der OPR geprüft und wurde mit einem Gebiet mit besonderen Bestimmungen darauf reagiert. In diesem Gebiet ist ein Ersatzneubau möglich.

10.12 Lärmempfindlichkeiten

Der Bauzonenplan wird neu mit den Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) ergänzt. Auf einen separaten Plan betreffend die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen (wie bisher) wird verzichtet. Die ES wurden gesamthaft überprüft und keine Veränderungen vorgenommen.

10.13 Uferschutzzonen / Gewässerraum

Im Rahmen der OPR wird die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetz (GSchG) und –verordnung (GSchV) vorgenommen. Dabei ist der Gewässerraum grundsätzlich für alle Gewässer im Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV und § 3 der Verordnung über Wasser, Boden und Abfall (VWBA)).

Gewässerraum innerhalb Bauzone

Innerhalb des Siedlungsgebiets und entsprechend im Bauzonenplan wird dabei der Gewässerraum mit Uferschutzzonen als Grundnutzung (mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement) festgelegt. Ebenfalls innerhalb des Siedlungsgebiets wird zur Ausscheidung des Gewässerraums Gewässerbaulinien bzw. Gewässerunterhaltsbaulinien definiert; die Festlegung erfolgt dabei in den Erschliessungsplänen. Zusätzlich werden im Gewässerraum Vorbaulinien bei bestehenden Bauten (Hauptgebäude) festgelegt.

Gewässerraum ausserhalb Bauzone

Ausserhalb der Bauzone und somit im Gesamtplan (vgl. Kapitel 11) erfolgt die Ausscheidung durch eine Uferschutzzone, welche der Landwirtschaftszone überlagert ist (ebenfalls mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement).

Mit der differenzierten Ausscheidung wird sichergestellt, dass der Gewässerraum durchgehend und für alle Fliessgewässer als Gesamtsystem verbindlich festgelegt wird (vgl. Beispiel in Abbildung 18).

Gewässerraum innerhalb Wald

Auf Waldflächen kann auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden (Wald als Grundnutzung lässt keine überlagernde Festlegung zu).

Symmetrische Ausscheidung

Grossmehrheitlich und wenn immer möglich, wird die Gewässerraumausscheidung auf beiden Seiten des Fliessgewässers mit der gleichen Breite festgelegt, d.h. die Achse des Fliessgewässers bildet die Mitte des Gewässerraumkorridors ab. Damit wird sichergestellt, dass beide Seiten der Fliessgewässer (beide Grundeigentümerschaften) gleich «belastet » werden.



Abbildung 15 Beispiel für die differenzierte Ausscheidung des Gewässerraums. Oben links: Ausscheidung mit Uferschutzzone (Grundnutzung im Bauzonenplan), oben rechts :Ausscheidung mit Uferschutzzone (der Landwirtschaftszone überlagert im Gesamtplan),unten rechts: Ausscheidung mit Gewässerbaulinien (im Erschliessungsplan), unten rechts: gesamthafte Ausscheidung als zusammenhängendes Netz

Spezifischer Gewässerraum pro Fliessgewässer

Der Gewässerraum wurde für die einzelnen Fliessgewässer wie folgt festgelegt (vgl. Tabelle 13):

Tabelle 13 *Gewässerraumfestlegung spezifisch pro Fliessgewässer*
USZa: Uferschutzzone ausserhalb Bauzone
USZ: Uferschutzzone innerhalb Bauzone
GBL: Gewässerbaulinien

Fliessgewässer	Grundnutzung	Gewässerraum
Dünnern	Landwirtschaft, Bauzone	USZa bis Bauzone plus GBL durchgehend 22.50
Mittelgäubach		
- Westlich bis Dorfstrasse	Landwirtschaft, Bauzone	Mit USZa, GBL: 15.00 m
- ab Dorfstrasse	Strassenareal	USZ innerhalb Strassenareal (Gewässerparzelle)
- Hostet	Bauzone, Strassenareal	USZ innerhalb Strassenareal (Gewässerparzelle), GBL 7.50m
- ab Werdstrasse	Bauzone, Strassenareal	GBL 7.50m
- Hurtmatten	Landwirtschaft	USZa: 15.00m ausserhalb Bauzone
Hardgraben		
- südlich Hardgrabenstrasse	Bauzone, Strassenareal	USZ innerhalb Strassenareal (Gewässerparzelle) plus GBL 13m
- Hartgarten	Landwirtschaft	USZa 13.00 m ausserhalb Bauzone bis Gemeindegrenze

Bachöffnung GB Neuendorf Nr. 1143

Auf dem Grundstück GB Neuendorf Nr. 1143 ist ein Bauvorhaben geplant, welches den Gewässerraum des Mittelgäubaches betrifft. Im Rahmen der Sanierung der Dorfstrasse wird genau in diesem Bereich der Bachlauf geöffnet und renaturiert. Dies wurde in den Nutzungsplänen bereits berücksichtigt.

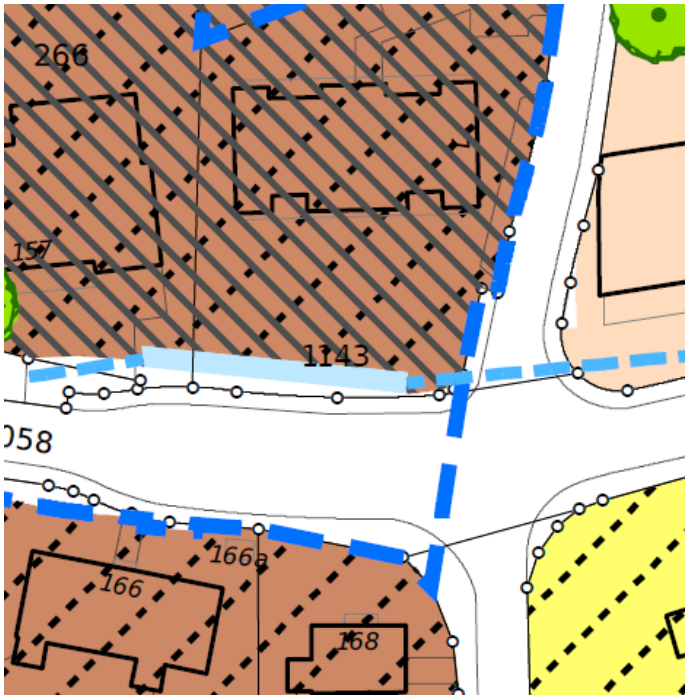


Abbildung 16 Ausschnitt aus dem Bauzonenplan, Bachöffnung GB Nr. 1143

Gemäss der Stellungnahme des AfU gilt für diesen Abschnitt ein minimaler Gewässerraum von 15m. Die 15m Gewässerraum entsprechen der minimalen Vorgabe aus der GschV. Somit beträgt der minimale einseitige Gewässerraum zur Mittelachse des Mittelgäubachs in diesem Bereich 7.50m. Dies wurde in der OPR mit einer GBL umgesetzt.

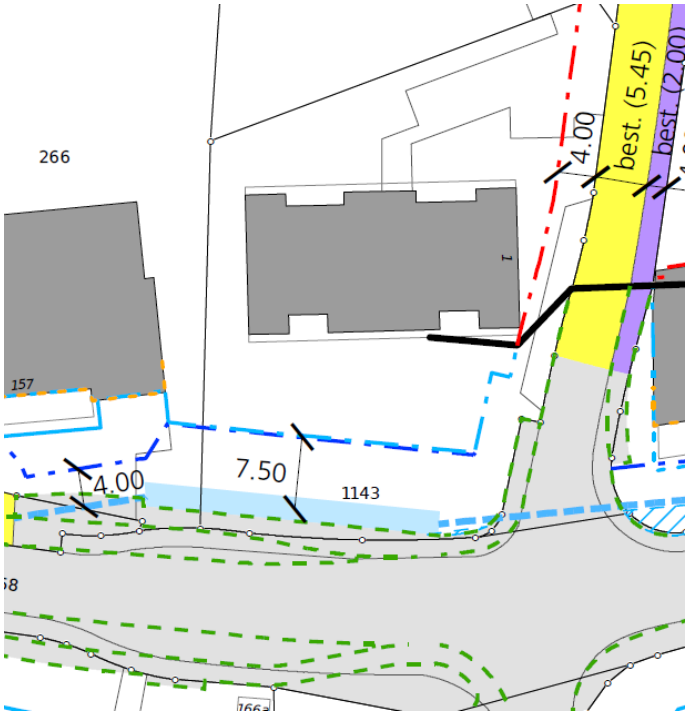


Abbildung 17 Ausschnitt aus dem Bauzonenplan, Bachöffnung GB Nr. 1143

11 Änderungen Gesamtplan

11.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Die folgende Auflistung gibt die wichtigsten Änderungen im Gesamtplan wieder (dieser legt die Nutzung des Bodens ausserhalb des Siedlungsgebiets einer Gemeinde fest). Diese sind auch auf dem Änderungsplan (Beilage 10) aufgeführt. Die Auflistung ist nicht abschliessend; Die wesentlichen Änderungen werden anschliessend näher erläutert.

- **Überprüfung und Aktualisierung:** Die bestehenden Planinhalte wurden gesamthaft überprüft und auf die amtliche Vermessung (heutige Parzellierung nach der neuen Landesvermessung LV95) angepasst.
- **Anpassungen an den Bauzonenplan:** Auf der Grundlage des neuen Bauzonenplans wurde der Gesamtplan angepasst und aktualisiert, insbesondere betr. die Einzonungen, Auszonungen und Aufhebungen der Reservezonen.
- **Aktualisierung Naturinventar 2020:** Die Inhalte aus dem Naturinventar wurden soweit zweckmässig im Gesamtplan aktualisiert bzw. neu übernommen.
- **Geschützte Naturobjekte:** Es wurden diverse markten geschützten Bäume vom aktualisierten Naturinventar übernommen und als erhaltenswerter Einzelbaum dargestellt.
- **Hecken:** Die Hecken (innerhalb und ausserhalb Bauzone) wurden gemäss aktualisiertem Naturinventar übernommen.
- **Naturschutzzone:** Gemäss dem aktualisierten Naturinventar soll die Hecke entlang der Allmendstrasse künftig unter kommunalen Schutz gestellt werden. Diese Hecke wurde im Gesamtplan als kommunale Naturschutzzone aufgenommen und deren Zweck und Nutzung im Zonenreglement bestimmt.
- **Kommunale Landschaftsschutzzone:** Die kommunale Landschaftsschutzzone wurde gemäss dem aktualisierten Naturinventar übernommen. Zwischen der Autobahn und dem nördlichen Siedlungsrand wurde ebenfalls eine kommunale Landschaftsschutzzone gemäss ISOS-Empfehlung und Quartieranalyse festgelegt.
- **Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft:** Das kommunale Vorranggebiet wurde überprüft und zweckmässig übernommen.

- **Schutzverzeichnisse:** Überprüfung und Aktualisierung der kommunalen Schutzverzeichnisse der Kultur- und Naturobjekten; Übernahme des kantonalen Schutzverzeichnisses.
- **Gewässerraum für Fliessgewässer:** Mit der Uferschutzzone wurde eine neue Zone definiert. Diese bezweckt die sinnvolle und zweckmässige Ausscheidung des durch das teilrevidierte Gewässerschutzgesetz geforderte Gewässerraumes für Fliessgewässer.
- **Wanderwege:** werden gemäss dem Topografischen Landschaftsmodell on Swistopo (swissTLM3D) dargestellt.
- **Kantonales Naturreservat:** Das kantonale Naturreservat wird gemäss Richtplan-Auftrag orientierend im Gesamtplan dargestellt.
- **Wald:** Der Wald wurde auf der Grundlage des Waldplans vom Amt für Wald, Jagd und Fischerei übernommen sowie die Darstellung der bestehenden Waldfeststellungen.
- **Hinweise:** der Gesamtplan wird mit Hinweisen zu den belasteten Standorten / Altlasten, den schadstoffbelasteten Böden sowie den Störfällen ergänzt; auf die Darstellung wird verzichtet und stattdessen auf die entsprechenden kantonalen Kataster und Verzeichnisse verwiesen.

11.2 Änderungen gemäss Naturinventar

Im Rahmen der Arbeiten zur OPR wurde das Naturinventar und –konzept Neuendorf 2020 erarbeitet (vgl. Beilage 17). Die im Naturinventar und –konzept enthaltenen Empfehlungen wurden mehrheitlich und wie folgt umgesetzt:

Kommunale Naturschutzzonen

Die Hecke entlang Allmendstrasse soll künftig unter kommunalen Schutz gestellt werden. Diese Hecke wurde im Gesamtplan als kommunale Naturschutzzone aufgenommen und deren Zweck und Nutzung im Zonenreglement bestimmt. Die beiden Objekte «Erlen-Bruchwald» und «Kugelfang» konnten im Naturinventar nicht mehr als kommunale Naturschutzzone bestätigt werden; nur die Naturschutzzone Erlen-Buchwald bleibt in den Nutzungsplänen bestehen. Es ist vorgesehen, diese wieder aufzuwerten.

Hecken / Gewässer

Hecken und Gewässer sind gesetzlich geschützt, daher sind für deren Schutz im Rahmen der OPR keine weiteren Massnahmen notwendig. In den Nutzungsplänen sind die Hecken ausserhalb der Bauzonen gemäss der amtlichen Vermessung orientierend dargestellt.

Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen)

Aufgrund des Naturinventars wurde empfohlen, sämtliche Objekte, die als geschützte markante Einzelbäume aufgeführt sind, als «geschützte Naturobjekte» in die Nutzungspläne aufzunehmen. Die Empfehlung wurde entsprechend umgesetzt.

11.3 Landschaftsschutzzone

Die Gemeinde hat bereits heute eine rechtsgültig ausgeschiedene, der Landwirtschaftszone überlagerte Landschaftsschutzzone. Diese bezweckt insbesondere das langfristige Freihalten dieser Flächen von Bauten und Anlagen um die wertvollen Lebensräume zu erhalten und zu schützen. Die bestehende Landschaftsschutzzone bleibt bestehen. Die Nutzungsvorschriften zur kommunalen Landschaftsschutzzone werden im Zonenreglement vorgenommen.

Damit für bestehende Landwirtschaftsbetriebe betriebsnotwendige Erneuerungen, Ausbauten und Erweiterungen möglich bleiben, wurde die Begrenzung der Landschaftsschutzzone in der Nähe der Hofareale und für geeignete Aussiedlungsstandorte geprüft. Es wurden keine Konflikte festgestellt.

Im Rahmen der Mitwirkung zum Räumlichen Leitbild wurde das Begehren gestellt, die Parzelle GB Neuendorf Nr. 442 nicht mit der kommunalen Landschaftsschutzzone zu überlagern. Dem Begehren wird entsprochen, die heute landwirtschaftlich mögliche Nutzung wird dadurch nicht eingeschränkt.

Die kommunale Landschaftsschutzzone im nördlichen Teil der Gemeinde wurde aufgrund des ISOS definiert. Der Bereich wird als Umgebungsrichtung I mit dem Erhaltungsziel a zugeordnet. Weiter kommt auch die Quartieranalyse zum Schluss, dass die abgesetzte Siedlungsinsel an der Neustrasse nicht flächenmässig erweitert werden soll. Die Gemeinde hat beschlossen die unbebaute Fläche zu schützen. Jedoch soll ein an den Siedlungsrand angrenzender Korridor für allfällige landwirtschaftliche Bauten freizuhalten. Somit wären wenige, zukünftige landwirtschaftliche Bauten noch möglich.

11.4 Kiesabbaugebiet

Im Gebiet Aegerten befindet sich ein Kiesabbaugebiet. Der Abbau, die Wiederauffüllung und die Rekultivierung sind durch den Zonen- und Gestaltungsplan «Kiesabbau und Auffüllung Aegerten» mit Sonderbauvorschriften (SBV) geregelt, welcher mit RRB Nr. 2016/369 vom 1. März 2016 genehmigt wurde.

Die Abbauzone wird wieder im Gesamtplan aufgenommen und in den Zonenvorschriften aufgeführt. Dabei wird die neue Fläche gemäss dem Zonen- und Gestaltungsplan aus dem Jahr 2016 inklusiv dem Erweiterungsgebiet übertragen. Das Teilgebiet auf GB Neuendorf Nr. 587 hingegen ist seit längerer Zeit fertig rekultiviert. Dieser Bereich wird daher wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

11.5 Uferschutzzone

Vgl. Ausführungen unter Kapitel 10.13 Uferschutzzonen / Gewässerraum.

12 Änderungen Erschliessungspläne mit Strassenklassierung und Baulinien

Gemäss § 39 PBG sind bei der OPR auch die Erschliessungspläne über das gesamte Gemeindegebiet zu überprüfen bzw. neu zu erarbeiten. Dabei findet gemäss § 5 GBV die Verordnung Anwendung auf die öffentlichen Erschliessungsanlagen, welche u.a. dem Verkehr dienen. Öffentliche Erschliessungsanlagen sind Anlagen, die in den Erschliessungsplänen enthalten sind oder welche sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden. Gemäss § 39 GBV werden die Strassen im Gemeindegebiet eingeteilt in: a) Erschliessungsstrassen (Feinerschliessung), b) Sammelstrassen (Groberschliessung), c) Hauptverkehrsstrassen (Groberschliessung). Zu ergänzen sind die Privatstrassen. Der Gemeinderat teilt sämtliche im Erschliessungsplan enthaltenen bestehenden und projektierten Strassen in eine dieser Kategorien ein (§ 39 Abs. 2 GBV).

12.1 Grundsätze der Erschliessungsplanung

Im Rahmen der OPR werden die Erschliessungspläne im Wesentlichen aufgrund der nachfolgenden Grundsätze überprüft und gegebenenfalls angepasst:

- **Erschliessungspläne**: Die Erschliessungsplanung ist im Massstab 1:1'000 aufzubereiten. Für das Gemeindegebiet von Neuendorf wurden vier Erschliessungspläne erarbeitet.
- **Strassenklassierung**: Die Strassenklassierung erfolgt über das gesamte Gemeindegebiet und abgestimmt auf die jeweils zu erfüllende Funktion jedes Strassenabschnitts (gemäss Schweizer Norm SN 640 040b/044/045). Die Klassierung erfolgt weiterhin in Sammelstrassen, Erschliessungsstrassen, Fusswege / Trottoirs und Grünflächen im Strassenareal. Neu werden aber auch die Privatstrassen als zu genehmigender Inhalt ausgewiesen. Fusswegrechte mit verbindender Funktion sind in den Erschliessungpläne auch dargestellt, unabhängig davon, ob bereits eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch besteht.

- **Strassenverbreiterungen (Strassenausbauten)**: Strassenverbreiterungen werden in den Erschliessungsplänen ausgewiesen. Dabei erfolgt die Festlegung von Strassenverbreiterungen zurückhaltend und auf Grundlage der jeweiligen Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute, insbesondere SN 40 040b. Für die Sammel- und Erschliessungsstrassen wurden zwei Lichtraumprofile definiert, welche als Richtlinien dienen.
- **Strassenneubauten**: Strassenneubauten werden in den Erschliessungsplänen ebenfalls ausgewiesen. Es wurde aber festgestellt, dass das heutige Siedlungsgebiet für den motorisierten Individualverkehr bereits voll erschlossen ist. Mit Ausnahme von Neubauten beim Langsamverkehr (Schliessen von Netzlücken beim Fuss- und Veloverkehr) sowie die Erschliessung der Einzonung aus der Reservezone GB Neuendorf Nr. 1138.
- **Baulinien**: Die Erschliessungspläne werden über die gesamte Bauzone mit Baulinien ergänzt (Strassenbaulinien, Vorbaulinien, Gestaltungsbaulinien aber auch Hecken-/ Wald-, Gewässerbaulinien sowie Baulinien entlang von Werkleitungen). Neben den kommunalen werden auch die Baulinien entlang von Kantonsstrassen eingehend überprüft jedoch besteht kein Handlungsbedarf.
- **Wald und Hecken:** Die Wälder werden gemäss Waldplan vom Amt für Jagd, Wald und Fischerei dargestellt. Die Hecken werden gemäss amtlicher Vermessung und dem Naturinventar Neuendorf 2020 übernommen und dargestellt. Im Bereich der Bauzonen werden die bestehenden Waldfeststellungen gemäss RRB Nr.985 vom 8. Mai 2000 übernommen.
- **Gewässerraum für Fliessgewässer:** Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum in bebauten Gebieten mit einer Gewässerbaulinie gesichert. Diese sind in den Erschliessungsplänen grundeigentümerverbindlich festgelegt. In wenig dichten oder unbebauten Gebieten wurde der Gewässerraum mit einer Uferschutzzone innerhalb Bauzone ausgeschieden (in Bauzonenplan).
  Orientierend wird in den Erschliessungsplänen auch die kommunale Uferschutzzone (innerhalb/ausserhalb Bauzone) dargestellt (der Massstab von 1:1'000 erlaubt im Bereich des Siedlungsgebietes eine genauere Lagedefinition als der Gesamtplan mit Massstab 1:4'000).

12.2 Kommunale Erschliessungspläne

Strassenklassierung

Eine erste Beurteilung der ausgewiesenen Strassenklassierung auf der Grundlage der massgebenden Normen (insbesondere SN 640 040b, SN 640 044, 640 045) zeigt auf, dass die Klassierung grossmehrheitlich nachvollziehbar und zweckmässig erscheint.

Folgende Klassierungen werden im Rahmen der OPR:

Kantonsstrasse

- Industriestrasse West, neu Kantonsstrasse (vorher Erschliessungsstrasse) (noch nicht in den Nutzungsplänen umgesetzt)

Die Gemeinde möchte die Industriestrasse West am Kanton abtreten. Rund die Hälfte der Fahrzeuge nutzen die Industriestrasse für die Durchfahrt nach Oberbuchsiten.

Sammelstrasse (neu)

- keine

Erschliessungsstrasse (neu)

- Jurastrasse, neu Erschliessungsstrasse (vorher Bauzone)

Fuss-/Velo-/Wanderwege (neu)

- keine

Neu nicht mehr klassiert (wird zur Bauzone):

- Stichstrasse auf GB Neuendorf Nrn. 50, 51, 52

Privatstrassen

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

Der Sinn und Zweck dieser gesetzlichen Forderung und damit der Nutzen ist die:

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

Neuendorf verfügt über eine grosse Zahl von Privatstrassen. Dies auch, weil es über Jahrzehnte gängige Praxis war, Erschliessungen privat zu regeln. Diese Praxis wird heute nicht mehr angewandt. Eine gesamthafte Übernahme aller Privatstrassen (ab vier Wohneinheiten) ins öffent-

liche Netz ist jedoch aus praktischen und juristischen Gründen eine Illusion. Aufgrund der grossen Anzahl solcher Strassen und der Vorgabe von § 105 PBG, diese innert 15 Jahren zu übernehmen, wäre dies nicht umsetzbar.

Eine Übernahme wäre somit rechtmässig. Eine Übernahme aller Privatstrassen (ab vier Wohneinheiten) ins öffentliche Netz wird jedoch nicht angestrebt. Insbesondere auch nicht, weil diese bis heute zu keinen Konflikten geführt haben, keine öffentlichen Werke vorgesehen sind und auch der Unterhalt zufriedenstellend und privat geregelt ist.

Gemäss Stellungnahme des Regierungsrats auf die kleine Anfrage von B. Leibundgut betr. Übernahme Privatstrassen durch Gemeinde (RRB Nr. 2020/1460) gilt insbesondere:

- Die Gemeinden sind bei der Entscheidung, welche Privatstrassen sie übernehmen wollen nicht frei. Sobald zu viele Bauten oder Wohneinheiten an privaten Erschliessungsanlagen angeschlossen sind, ist die Gemeinde verpflichtet, dies anlässlich der nächsten Ortsplanungsrevision (oder allenfalls bei einer Teilrevision) zu korrigieren. Dies betrifft u.a. Privatstrassen, aber auch Wasser und Abwasserleitungen. Die bisher privaten Strassen sind dann im revidierten Erschliessungsplan als öffentliche auszuweisen und in der Folge auch zu übernehmen.
- Die privaten Strassen, welche nach § 103 Abs. 1 PBG zu öffentlichen gemacht werden sollen, müssen ungeachtet ihres Zustandes übernommen werden. Wenn die bis anhin privaten Strassen dann im Erschliessungsplan als öffentlich zu übernehmende dargestellt sind, hat die Gemeinde die Möglichkeit, das Land mit der privaten Strasse zu enteignen. Dies wird aber nur nötig sein, falls sich die Gemeinde und die Strasseneigentümer über die Entschädigung nicht einig werden.
- In der Regel wird die private Strasse zum Nulltarif von der Gemeinde übernommen, weil die Strasse an sich ja gar keinen Verkaufswert hat (man denke an den Ast, auf dem man sitzt). Man kann die für sich notwendige Erschliessung schlichtweg nicht verkaufen, weil man sonst nicht mehr erschlossen wäre. Auch sind in aller Regel keine bisherigen Kosten zu übernehmen.
- Falls die Gemeinde nicht konsequent alle oder sogar keine Privatstrassen übernimmt, könnte die entsprechende Planung vom Regierungsrat unter Umständen nicht genehmigt werden, weil sie rechtswidrig wäre.

Folgende Privaterschliessungen werden öffentlich klassiert	- keine
Folgende Privaterschliessungen werden nicht öffentlich klassiert	- Stichstrasse ab Wolfwilerstrasse, GB Neuendorf Nr. 95 - Stichstrasse ab Babylonstrasse, GB Neuendorf Nr. 145 - Weg auf GB Neuendorf Nr. 268 - Stichstrasse ab Bünenweg, GB Neuendorf Nr. 156 - Pflanzenschulweg GB Neuendorf Nrn. 407 und 488 - Stichstrasse ab Neustrasse auf GB Neuendorf Nr. 357 - Weg auf GB Neuendorf Nr. 1110 - Stichstrasse ab Umgangweg auf GB Neuendorf Nrn. 50, 51, 52 - Stichstrasse ab Dorfstrasse auf GB Neuendorf Nr. 251 - Stichstrasse ab Dorfstrasse auf GB Neuendorf Nr. 275 - Stichstrasse ab Dorfstrasse auf GB Neuendorf Nr. 290 - Stichstrasse ab Fulenbacherstrasse auf GB Neuendorf Nr. 603 - Stichstrasse ab Fulenbacherstrasse auf GB Neuendorf Nr. 252 - Stichstrasse ab Fulenbacherstrasse auf GB Neuendorf Nr. 425 - Stichstrasse ab Fulenbacherstrasse auf GB Neuendorf Nr. 164 - Stichstrasse ab Allmendstrasse auf GB Neuendorf Nr. 610 - Stichstrasse ab Weiermattenweg, GB Neuendorf Nr. 788 - Stichstrasse ab Libellenweg auf GB Neuendorf Nrn. 1104, 1093 - Stichstrasse Im Weiter, GB Neuendorf Nr. 1116 - Stichstrasse ab Weierweg, GB Neuendorf Nr. 944 - Stichstrasse ab Weierweg, GB Neuendorf Nr. 1088 - Stichstrasse ab Roggenfeldstrasse auf GB Neuendorf Nr. 117 - Stichstrasse ab Hardgrabenstrasse, GB Neuendorf Nrn. 121, 843 und auf GB Neuendorf Nrn. 484, 840, 843 - Stichstrasse ab Hardgrabenstrasse, GB Neuendorf Nr. 640 - Stichstrasse ab Hardgrabenstrasse auf GB Neuendorf Nr. 106
Folgende öffentliche Erschliessung wird neu als privat klassiert	- Keine

Strassenverbreiterungen (Strassenausbauten)

Die heute rechtsgültigen Erschliessungspläne weisen mit dem Inhalt «geplante Strassenlinien» bereits mehrere Strassenverbreiterungen aus. Diese gilt es im Rahmen der OP auf ihre Umsetzung und Zweckmässigkeit zu überprüfen bzw. zu ergänzen (nach der OPR wird auf dieser Grundlage auch das Erschliessungsprogramm gemäss §101 PBG erarbeitet)

Für die Strassenausbauten (auch Neuanlagen und Strassenverbreiterungen) sind die folgenden Normalprofile richtungsweisend (d.h. unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten insbesondere Platzverhältnisse und Eigentumssituation).

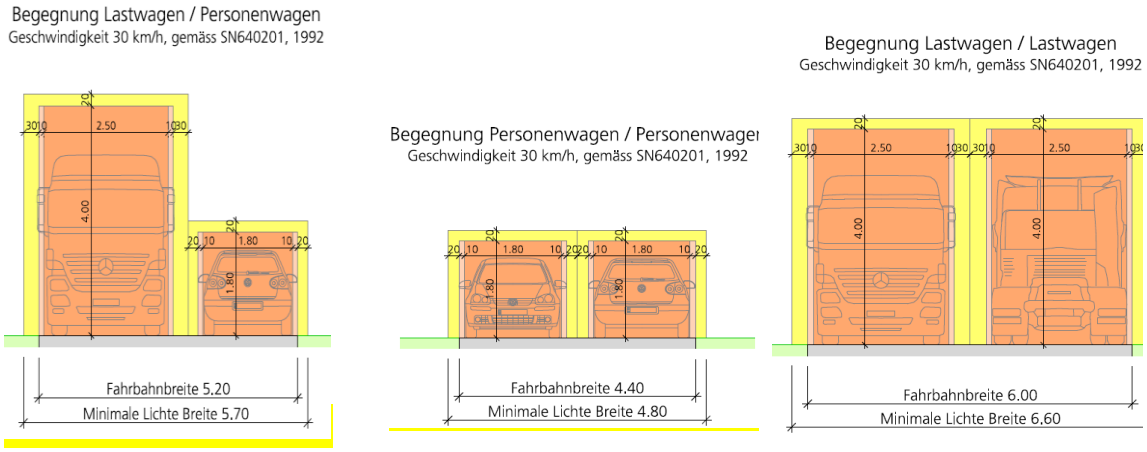


Abbildung 18 Massgebende Lichtraumprofil für Sammelstrassen (links), Erschliessungsstrasse (mittig), Industrieerschliessung (rechts)

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

- Stichstrasse ab Banackerweg, GB Neuendorf Nr. 777, neu 4.5m
- Fussweg ab Weierweg bis Banackerweg, neu 2.0m
- Bünenweg, Ausbuchtung bei GB Neuendorf Nr. 954, neu 5.5m
- Fulenbacherstrasse, 6.0m und 6.20m (bestehend 5.8m)
- Babylonstrasse, neu 5.0m plus 2.m Trottoir (bestehend 4.0m)
- Allmendstrasse, Begradigung Strasse, GB Neuendorf Nr. 160
- Fussweg auf GB Neuendorf Nrn. 834 und 851, neu 3.0m
- Chilweg, neu 5.0m (bestehend 4.75m)
- Hardgrabenstrasse Ost, neu 4.50 (bestehend 3.8m)
- Bifangstrasse, Trottoirausbau neu 2.0m
- Schützenweg, neu 5.5m (bestehend 3.5m)

Für folgende Strassenabschnitte fallen die Strassenausbauten (geplante Strassenlinien) aus den rechtsgültigen Erschliessungsplänen weg bzw. werden reduziert:

- Erschliessungsstrasse auf GB Neuendorf Nrn. 50, 51, 52, 1060 (ab Umgangweg), Verzicht auf Neubau
- Fussweg ab Libellenweg, GB Neuendorf Nr. 1104, Verzicht auf Neubau
- Erschliessungsstrasse, Gebiet Weitermatten, GB Neuendorf GB Nr. 1138, Verzicht auf Neubau
- Liebellenweg, Wendehammer, Strassenausbau erfolgt
- Roggenfeld, GB Neuendorf GB Nrn. 211, 905 und 212, Verzicht auf Ausbau, da neu Landwirtschaftszone
- Erschliessungsstrasse auf GB Neuendorf GB Nr. 1037, Strassenausbau erfolgt
- Stichstrasse GB Neuendorf Nrn. 50, 51, 52, Verzicht auf Ausbau
- Hardgrabenstrasse West, Verzicht auf Ausbau

Baulinien

Für sämtliche öffentlichen Verkehrsanlagen sind Baulinien auszuscheiden. Grundlage für die Festlegung bilden dabei einerseits die bestehenden Baulinien (keine zusätzlichen Einschränkungen für Grundeigentümer*innen) sowie u.a. Aspekte des Quartier- und Ortsbildes, der Bebaubarkeit / Einschränkung, Sichtberme, zukünftige Strassenausbauten, zukünftiger Strassenausbau, zukünftiger Strassenunterhalt bzw. fehlender Platz für Ersatz von bestehenden Werkleitungen und/oder neuen Werkleitungen (auch Baupiste, Materialdepot während Bauzeit), privilegierte bzw. auskragende Bauteile, Emissionen Winterdienst (Schnee) und permanent 'verschmutzte Fassade bei Regen.

Baulinien von öffentlichen Verkehrsanlagen

Für sämtliche öffentlichen Verkehrsanlagen sind Baulinien auszuscheiden. Grundlage für die Festlegung bilden dabei einerseits die bestehenden Baulinien (keine zusätzlichen Einschränkungen für Grundeigentümer*innen) sowie u.a. Aspekte des Quartier- und Ortsbildes, der Bebaubarkeit / Einschränkung, Sichtberme, zukünftige Strassenausbauten, zukünftiger Strassenausbau, zukünftiger Strassenunterhalt bzw. fehlender Platz für Ersatz von bestehen-den Werkleitungen und/oder neuen Werkleitungen (auch Baupiste, Materialdepot während Bauzeit), privilegierte bzw. auskragende Bauteile, Emissionen Winterdienst (Schnee) und permanent 'verschmutzte Fassade bei Regen.

Es wird zwischen folgenden Baulinien unterschieden:

- **Baulinien:** Alle öffentlichen Erschliessungen (inkl. Fuss- und Velowege) werden konsequent mit Baulinien versehen. Dabei wurden die bestehenden Baulinien überprüft und nach Möglichkeit wie folgt festgelegt: Erschliessungsstrassen/Sammelstrassen (auf der Seite mit Trottoir): 3 m, übrige Sammelstrassen: 4 m, Gewerbe-, Arbeits- und Industriezonen: 6 m, Fuss- und Radweg / Fussweg 2m.. Ausnahmen: bei engen Strassen- bzw. eingeschränkten Sichtverhältnissen sowie aus ortsbaulichen Überlegungen
- **Gestaltungsbaulinien:** Gestaltungsbaulinien werden ebenfalls aus ortsbaulichen Überlegungen und nach den Empfehlungen aus dem ISOS definiert. Sie beschreiben eine Baulinie mit Anbaupflicht.
- **Waldbaulinien:** Für alle Waldgebiete innerhalb/am Rande der Bauzone sind Waldbaulinien auszuscheiden. Grundlage bildet die bestehende Waldfeststellung. Mit den Erschliessungsplänen wird auch die Waldfeststellung genehmigt.
- **Heckenbaulinien:** Für alle Hecken innerhalb/am Rande der Bauzone sind Heckenbaulinien auszuscheiden. Grundlage bildet die Heckenfeststellung. Mit den Erschliessungsplänen wird auch die Heckenfeststellung genehmigt.

- **Gewässerraum: Gewässer- und Unterhaltsbaulinien:** Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss GSchG und GSchV vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich für alle Gewässer im Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich festzulegen.

  Die raumplanerische Sicherstellung des Gewässerraums erfolgt ausserhalb der Bauzone in der Regel mit einer Uferschutzzone (der Landwirtschaftszone überlagert). Innerhalb der Bauzone ist in erster Priorität eine Uferschutzzone (als Grundnutzung) auszuscheiden, fallweise sind Gewässerbaulinien zulässig.

  Für alle Fliessgewässer ist innerhalb/am Rande der Bauzone die Uferschutzzone orientierend darzustellen (Genehmigung erfolgt im Bauzonen- bzw. Gesamtplan). Wo die Sicherstellung des Gewässerraums nicht durch Uferschutzzonen erfolgen kann, sind Gewässerbaulinien auszuscheiden. Grundlage bildet die spezifische Gewässerraumbestimmung für jedes Fliessgewässer. Bei Gewässerbaulinien ist ebenfalls ein Hinweis auf die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSchV anzubringen.

  Für eingedolte Fliessgewässer gilt: Innerhalb der Bauzone ist bei eingedolten Abschnitten, wo eine spätere Offenlegung technisch möglich ist, der minimale Gewässerraum auf der ganzen Breite auszuscheiden; ansonsten sind Unterhaltsbaulinien von beidseitig 4.00 m festzulegen. Ausserhalb Bauzone kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden, wenn eine Ausdolung nicht zweckmässig beurteilt oder die Linienführung nach Offenlegung unklar ist.

12.3 Kantonale Erschliessungspläne

Bei der Dorfstrasse, Wolfwilerstrasse und der Neustrasse handelt sich um Kantonsstrassen. Zurzeit besteht kein Bedarf einer Anpassung der kantonalen Erschliessungsplänen aufgrund der zweckmässigen rechtsgültigen Plänen. Für die Neustrasse besteht ein Bedarf, aber die zuständigen kantonale Fachstelle Amt für Verkehr und Tiefbau sieht zurzeit keinen Handlungsbedarf.

Die Inhalte der rechtsgültigen kantonalen Erschliessungspläne werden orientierend in den kommunalen Erschliessungsplänen abgebildet. Entlang der Dorfstrasse wird das Projekt Dorfstrasse (Stand Genehmigungsantrag) abgebildet.

Nachfolgende kantonale Erschliessungspläne sind in Kraft:

Tabelle 14 Rechtsgültige Erschliessungspläne Kantonsstrassen Neuendorf

Gebiet / Planbezeichnung	**RRB Nr.**	**Nr. Planver-zeichnis ARP**
Sanierung Ortsdurchfahrt Dorf-, Härkinger- und Neuendörferstrasse	In Bearbeitung	
Neustrasse bis Gemeindegrenze Egerkingen	2016/2096	77 / 121
Neubau Kreisel Neustrasse-Industriestr.	2000/2169	77 / 82
Wolfwilerstrasse Minigolfanlage	2000/827	77 / 80
Wolfwilerstrasse bis zur Dorfstrasse bis zur Abzweigung Weierweg	1996/1629	77 / 72
Mittelgäusstrasse	1987/872	77 / 44
Neustrasse	1986/2307	77 / 43
Neustrasse Blatt 5	1979/4025	77 / 28
Neustrasse Blatt 4	1979/4025	77 / 27
Mittelgäusstrasse	1976/5098	77 / 24
Fuelnbachstrasse	1974/4165	77 / 18
Mittelgäusstrasse	1974/561	77 / 16
Mittelgäusstrasse	1969/3283	77 / 5

13 Gestaltungspläne

Die rechtsgültigen Gestaltungspläne (GP) mit bzw. ohne Sonderbauvorschriften (SBV) sind im Rahmen der OPR grundsätzlich zu überprüfen, d.h. ob diese aufgehoben werden sollen oder rechtsgültig bleiben sollen (vgl. Tabelle 15).

Tabelle 15 Beurteilung der rechtsgültigen Gestaltungspläne mit SVB (fett: aufzuhebende GPs)

RRB Nr.	Plan Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen / Beschluss
2022/1075	77 / 133	Neubau Passerelle HGB – LCO und Rodungsgesuch Passerelle Migros Verteilbetrieb AG	Bleibt rechtsgültig (Planbeständigkeit).
2022/751	77 / 132	Gestaltungsplan Transgourmet	Bleibt rechtsgültig (Planbeständigkeit).
2021/982	77 / 131	Erschliessungs- und Gestaltungsplan Kreisschule Plus	Bleibt rechtsgültig (Planbeständigkeit).
2019/923	77 / 129	Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV «6-Streifen-Ausbau N01 Luterbach-Härkingen: Kompensation Fruchtfolgeflächen FFF» Teilgebiet Neuendorf	Bleibt bestehen; kantonale Planung
2019/923	77 / 129	Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV «6-Streifen-Ausbau N01 Luterbach-Härkingen: Kompensation Fruchtfolgeflächen FFF» Übersicht	Bleibt bestehen; kantonale Planung
2018/1220	77 / 127	Kantonaler Gestaltungsplan mit SBV und UVB: Erweiterung MVN West	Bleibt bestehen; kantonale Planung
2016/369	77 / 122 - 124	Gestaltungsplan mit SBV: Kiesabbau und Auffüllung Aegerten	Bleibt rechtsgültig (Planbeständigkeit).
2016/550	77 / 120	Gestaltungsplan mit SBV: Dorfstrasse Gebiet Hostet	Bleibt rechtsgültig (Planbeständigkeit).
2015/853	**77 / 118**	**Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV, UVP und Rodung: Logistikcenter Ost, Halle 4**	**Teilweise aufgehoben durch RRB Nr. 2022/1075**

2014/1830	77 / 117	Gestaltungsplan- und Erschliessungsplan mit SBV: Tiefkühllager / Hochregallager TKL 4	Bleibt rechtsgültig. Wäre bei Aufhebung nicht zonenkonform mit Grundnutzung, spezielle Vorschriften zu Hochbauten, Umgebungsgestaltung
2011/2649	77 / 115	Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit SBV: Banacker GB Nrn. 229, 1045	Bleib rechtsgültig, Überbauung wurde nicht vollständig realisiert.
2010/2271	77 / 109	Gestaltungsplan mit SBV: AB Keramik AG	Bleibt rechtsgültig. Wäre bei Aufhebung nicht zonenkonform mit Grundnutzung,
2007/193	77 / 96	Gestaltungsplan: Überbauung Dorfkern Süd	Bleibt rechtsgültig. Wäre bei Aufhebung nicht zonenkonform mit Grundnutzung, spezielle Vorschriften zur Gestaltung und Umgebungsgestaltung
2006/342	77 / 95	Gestaltungsplan mit SBV: Neustrasse GB Nr. 254	Bleib rechtsgültig, Überbauung wurde nicht vollständig realisiert.
2006/1495	77 / 92	Teilzonen- und Gestaltungsplan: MVN Logistikcenter Ost	Bleibt rechtsgültig. Wäre bei Aufhebung nicht zonenkonform mit Grundnutzung, spezielle Vorschriften zur Gestaltung und Umgebungsgestaltung
2004/401	77 / 90	Änderung Gestaltungsplan: Dorfstrasse GB Nr. 709 und 251 mit SBV	Bleibt rechtsgültig, nördlicher Teil der Überbauung wurde nicht vollständig umgesetzt.
2003/2385	77 / 89	Kantonaler Teilzonenplan und kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan: Dünnernacker und TRANSAG swiss AG	Bleibt bestehen; kantonale Planung
2003/2111	77 / 86	Gestaltungsplan: Neubau Passerelle mit Treppen- und Liftturm Migros Verteilbetrieb AG inkl. SBV	Bleibt rechtsgültig. Wäre bei Aufhebung nicht zonenkonform mit Grundnutzung, spezielle Vorschriften zu Bauvorschriften und Fassadengestaltung
2001/1693	**77 / 85**	**Gestaltungsplan: Dorfstrasse GB Nr. 709 und 251 mit SBV**	**Aufgehoben durch RRB Nr. 2004/401**

2001/110	77 / 84	Erschliessungs- und Gestaltungsplan: Dienstleistungszentrum und Logistikcenter Continental Suisse AG/TRANSAG mit SBV	Bleibt rechtsgültig. Wäre bei Aufhebung nicht zonenkonform mit Grundnutzung, spezielle Vorschriften zur Gestaltung und Parkierung
2000/2482	77 / 83	Kantonaler Nutzungsplan: Industriezone Logistikzentrum TKL mit Erschliessungs- und Gestaltungsplan Hochregallager mit SBV	Bleibt bestehen; kantonale Planung
2000/825	77 / 79	Erschliessungs- und Gestaltungsplan: Allmendstrasse mit SBV	Bleibt rechtsgültig, umgesetzt bis auf Hochstammbäume und Containerplatz
1998/2076	77 / 78	Gestaltungsplan: H&M Neustrasse	Bleibt rechtsgültig. Wäre bei Aufhebung nicht zonenkonform mit Grundnutzung, spezielle Vorschriften zu den Bauten und Gestaltung
1997/234	**77 / 76**	**Zonen- und Gestaltungsplan: Erweiterung Kiesgrube Aegerten/Hessenban mit SBV und UVP**	**Aufhebung durch RRB Nr. 2016/369**
1996/2814	77 / 74	Erweiterung Zonen- und Gestaltungsplan: Pferdezentrum Melliger Spezialzone (Sportzone) GB Nr. 26	Erweiterung zu 77/51, Bleibt rechtsgültig. Wäre bei Aufhebung nicht zonenkonform mit Grundnutzung
1995/2470	77 / 71	Gestaltungsplan: Dorfkern GB Nr. 239 und 240 inkl. SBV	Bleibt rechtsgültig, nördlicher Teil der Überbauung wurde nicht vollständig umgesetzt.
1992/4053	77 / 64	Gestaltungsplan Neuendorf West inkl. SBV	Bleibt rechtsgültig, vollständig umgesetzt. Wäre bei Aufhebung nicht zonenkonform mit Grundnutzung; höher Ausnützung
1992/3951	**77 / 63**	**Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf inkl. SBV**	**Teilweise aufgehoben durch RRB Nr. 2022/1075**
1991/3843	77 / 62	Gestaltungsplan Bifang inkl. SBV	Bleibt rechtsgültig, Überbauung wurde nicht vollständig umgesetzt.

1990/4216	**77 / 55**	**Gestaltungsplan WEBAG AG (Gustav Gerig AG) inkl. SBV**	**Aufhebung durch RRB Nr. 2022/751**
1989/3983	**77 / 54**	**Gestaltungsplan Kiesgrube Aegerten: Rückverlegung Biotop inkl. SBV**	**Aufhebung realisiert, Erweiterung 77/76**
1989/2465	77 / 53	Gestaltungsplan Fulenbacherstrasse inkl. SBV	Bleibt rechtsgültig. Wäre bei Aufhebung nicht zonenkonform mit Grundnutzung, Gestaltungsplanpflicht
1989/1519	77 / 51	Zonen- und Gestaltungsplan Pferdezentrum Melliger inkl. SBV	Bleibt rechtsgültig. Spezielle Festlegungen in den SBV, Maximale Tierhaltung, wäre bei Aufhebung nicht zonenkonform mit Grundnutzung.
1988/2286	77 / 47	Gestaltungsplan Continental mit SBV	Bleibt rechtsgültig. Wäre bei Aufhebung nicht zonenkonform mit Grundnutzung, Gestaltungsplanpflicht

Mehrere Gestaltungspläne wurden bereits durch vorgängige Regierungsratsbeschlüsse teilweise oder ganz aufgehoben.

Die restlichen Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften bleiben rechtskräftig. Diese sind ebenfalls Bestandteil der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision und sind in den Nutzungsplänen als „Rechtsgültige Gestaltungspläne“ aufzuführen und zu verorten.

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

14 Planregister nach Ortsplanungsrevision

Das Planregister des ARP bildet die bestehenden Nutzungspläne der Einwohnergemeinde Neuendorf ab (nur zum Teil noch rechtskräftig). Im Rahmen der OPR wurden diese gesamthaft überprüft; es gelten die Beschlüsse gemäss Tabelle 16 Umgang mit rechtskräftigen Nutzungsplänen (rot: Nutzungspläne sind bereits nicht mehr rechtskräftig; gelb: Nutzungsplanung wird aufgehoben, Inhalte werden z.T. in OPR überführt; grün: Nutzungspläne bleiben rechtskräftig (Quelle: Planregister ARP)Tabelle 16 - Tabelle 18.

Im Rahmen der laufenden OPR werden diverse rechtskräftige Nutzungsplänen aufgehoben (Gestaltungspläne) bzw. verlieren ihre Rechtskraft (Teilzonen- und Erschliessungspläne) (gelb markiert). Die Aufhebung von Gestaltungsplänen wird dabei separat publiziert. Mit der Erarbeitung der neuen Waldfeststellungspläne verliert der bestehende Waldfeststellungsplan aus dem Jahr 2001 seine Gültigkeit.

Beibehalten werden nur kantonale Nutzungspläne oder kommunale Gestaltungspläne (grün markiert).

Tabelle 16 *Umgang mit rechtskräftigen Nutzungsplänen (rot: Nutzungspläne sind bereits nicht mehr rechtskräftig; gelb: Nutzungsplanung wird aufgehoben, Inhalte werden z.T. in OPR überführt; grün: Nutzungspläne bleiben rechtskräftig (Quelle: Planregister ARP)*

Plan-Nr	Planart	Planbezeichnung	Massstab	RRB-Nr	RRB-Datum	Rechtsstatus	Planungsbehörde	Verweise
131	Erschliessungsplan, Gestaltungsplan	"Kreisschule Plus"	1000	982	05.07.2021	gueltig		
130	Erschliessungsplan	Kies Neuendorf AG	5000	522	27.04.2021	gueltig	-	
129	Erschliessungsplan,	"6-Streifen-Ausbau N01 Luterbach-	2000	923	11.06.2019	gueltig	Kanton	
128	Erschliessungsplan, Gestaltungsplan	"6-Streifen-Ausbau N01 Luterbach-Härlingen: Kompensation	25000	923	11.06.2019	gueltig	Kanton	siehe Plan Nr. 46/114
127	Gestaltungsplan	"Erweiterung MVN West"	1000	1220	14.08.2018	gueltig	Kanton	Siehe Plan Nr. 79/81
126	Schutzzonenplan	Grundwasserpumpwerk Neufeld	2000	135	20.02.2018	gueltig	-	
125	Teilzonenplan	Situation "Kiesabbau und Auffüllung	7500	369	01.03.2016	gueltig	-	
124	Gestaltungsplan	Situationsplan Profile "Kiesabbau und	2000	369	01.03.2016	gueltig	-	
123	Gestaltungsplan	Situationsplan Auffüllung und	2000	369	01.03.2016	gueltig	-	
122	Gestaltungsplan	Situationsplan Abbau "Kiesabbau und	2000	369	01.03.2016	gueltig	-	
121	Erschliessungsplan	Neustrasse bis Gemeindegrenze	500	2096	28.11.2016	gueltig	-	Siehe auch
120	Gestaltungsplan	Dorfstrasse Gebiet Hostet	500	550	29.03.2016	gueltig	-	
119	Teilzonenplan,	Gebiet Husmatten	1000	986	22.06.2015	gueltig	-	
118	Teilzonenplan, Gestaltungsplan	Logistikcenter Ost, Halle 4	1000	853	26.05.2015	gueltig	-	
117	Gestaltungsplan, Erschliessungsplan	Tiefkühllager / Hochragallager TKL 4	1000	1830	28.10.2014	gueltig	-	
116	Teilzonenplan	Umgangweg 31, Teil GB Nr. 256	500	780	06.05.2013	gueltig	-	
115	Gestaltungsplan,	Banacker, GB Nrn. 229 + 1045	500	2649	20.12.2011	gueltig	-	
114	Teilzonenplan	Banacker	2000	2649	20.12.2011	gueltig	-	
113	Erschliessungsplan	Bürgerweg	200, 20	2080	27.09.2011	gueltig	-	
112	Teilzonenplan	Bürgerweg	2000	2080	27.09.2011	gueltig	-	
111	Teilzonenplan	Werdstrasse, GB Nr. 263 (teilweise)	2000	1836	06.09.2011	gueltig	-	
110	Lärmempfindlichkeitsstufenplan	Teilrevision der Ortsplanung	2000	1835	06.09.2011	gueltig	-	
109	Gestaltungsplan	AB Keramik AG	200	2271	06.12.2010	gueltig	-	
108	Teilzonenplan	AB Keramik AG	1000	2271	06.12.2010	gueltig	-	
107	Strassen- und Baulinienplan, Strassenklassierungsplan	Plan 20788/23	1000	323	23.02.2010	gueltig	-	
106	Strassen- und Baulinienplan,	Plan 20788/22	1000	323	23.02.2010	gueltig	-	
105	Strassen- und Baulinienplan, Strassenklassierungsplan	Plan 20788/21	1000	323	23.02.2010	gueltig	-	
104	Bauzonenplan		2000	323	23.02.2010	gueltig	-	
103	Strassen- und Baulinienplan	Erschliessung Roggenring	1000	887	18.05.2010	aufgehoben	-	
102	Strassen- und Baulinienplan		2000	323	23.02.2010	aufgehoben	-	
101	Strassen- und Baulinienplan		2000	323	23.02.2010	aufgehoben	-	
100	Strassen- und Baulinienplan		2000	323	23.02.2010	aufgehoben	-	
99	Teilzonenplan		2000	323	23.02.2010	aufgehoben	-	
98	Teilzonenplan	Einzonung GB Nr. 56 (teilweise)	2000	1535	08.09.2008	aufgehoben	-	
97	Teilzonenplan	Umzonung GB Nr. 134 (teilweise)	2000	1535	08.09.2008	aufgehoben	-	
96	Gestaltungsplan	Überbauung Dorfkern Süd	500	193	20.02.2007	gueltig	-	
95	Gestaltungsplan	Neustrasse GB Nr. 254 mit SBV	200	342	21.02.2006	gueltig	-	
94	Teilzonenplan		2000	120	17.01.2006	aufgehoben	-	
93	Teilzonenplan,	GB Nr. 774	500	118	17.01.2006	aufgehoben	-	
92	Teilzonenplan, Gestaltungsplan	MVN Logistikcenter Ost		1495	14.08.2006	gueltig	-	
91	Teilzonenplan,	Gebiet Löliacker, Banacker, Gebiet	1000	145	18.01.2005	aufgehoben	-	
90	Gestaltungsplan	Dorfstrasse GB Nr. 709 und 251 mit SBV	1000	401	24.02.2004	gueltig	-	
89	Teilzonenplan,	Dünnernacker und	2000, 1000	2385	16.12.2003	gueltig	Kanton	
88	Teilzonenplan	Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht Teilfläche GB Nrn. 80, 855 und 90167	2000	2247	08.12.2003	aufgehoben	-	
87	Teilzonenplan, Erschliessungsplan	Roggenfeld und Banacker	1000	2171	02.12.2003	aufgehoben	-	
86	Gestaltungsplan	Neubau Passarelle mit Treppen- und	3000, 500	2111	25.11.2003	gueltig	-	
85	Gestaltungsplan	Dorfstrasse GB Nr. 709 und 251 mit SBV	500	1693	28.08.2001	gueltig	-	
84	Erschliessungsplan,	Dienstleistungszentrum und	500	110	22.01.2001	gueltig	-	
83	Erschliessungsplan,	Industriezone Logistikcen-trum TKL mit	2000, 1000	2482	19.12.2000	gueltig	Kanton	Plan Siehe
82	Erschliessungsplan	Neubau Kreisel Neustrasse-Industriestr.	200	2169	14.11.2000	gueltig	-	
81i	Fruchtfolgeflächenplan		5000			Grundlage	-	
81h	Waldfeststellungsplan		5000			Grundlage	Kanton	
81g	Lärmempfindlichkeitsstufenplan		2000	985	08.05.2000	gueltig	-	
81f	Erschliessungsplan	Teil 5	1000	985	08.05.2000	gueltig	-	
81e	Erschliessungsplan	Teil 4	1000	985	08.05.2000	aufgehoben	-	
81d	Erschliessungsplan	Teil 3	1000	985	08.05.2000	aufgehoben	-	
81c	Erschliessungsplan	Teil 2	1000	985	08.05.2000	aufgehoben	-	
81b	Gesamtplan		5000	985	08.05.2000	gueltig	-	
81a	Bauzonenplan	Industrie	2000	985	08.05.2000	gueltig	-	
81	Bauzonenplan		2000	985	08.05.2000	aufgehoben	-	

Tabelle 17 *Umgang mit rechtskräftigen Nutzungsplänen (rot: Nutzungspläne sind bereits nicht mehr rechtskräftig; gelb: Nutzungsplanung wird aufgehoben, Inhalte werden z.T. in OPR überführt; grün: Nutzungspläne bleiben rechtskräftig; blau: Pläne ohne Rechtskraft (Quelle: Planregister ARP)*

Plan-Nr	Planart	Planbezeichnung	Massstab	RRB-Nr	RRB-Datum	Rechtsstatus	Planungsbehörde	Verweise
80	Erschliessungsplan	Wolfwilerstrasse Minigolfanlage	500	827	02.05.2000	gueltig	-	
79	Erschliessungsplan,	Allmendstrasse mit SBV	500	825	02.05.2000	gueltig	-	
78	Gestaltungsplan	H&M Neustrasse	1000	2076	28.09.1998	gueltig	-	
77	Landumlegung	Cheesiweg Alter/Neuer Besitzstand	500	1782	12.08.1997	aufgehoben	-	
76	Teilzonenplan, Gestaltungsplan	Erweiterung Kiesgrube Aegerten/Hessenban mit SBV und UVP		234	28.01.1997	gueltig	-	
75	Teilzonenplan	Cheesiweg GB Nr. 79, 80, 81 von Landwirtschafts-zone in OeBA	2000	103	21.01.1997	aufgehoben	-	
74	Teilzonenplan, Gestaltungsplan	Pferdezentrum Melliger Spezialzone (Sportzone) GB Nr. 26	1000	2814	03.12.1996	gueltig	-	
73	Teilzonenplan, Gestaltungsplan	AB Keramik AG GB Nr. 290+498 inkl.	200	2813	03.12.1996	aufgehoben	-	
72	Erschliessungsplan	Wolfwilerstrasse Dorf-strasse bis zur	500	1629	02.07.1996	gueltig	-	
71	Gestaltungsplan	Dorfkern GB Nr. 239 und 240 inkl. SBV	200	2470	26.09.1995	gueltig	-	
70a	Erschliessungsplan	auf GB 606, 211, 212,213	500	2241	05.09.1995	aufgehoben	-	
70	Teilzonenplan	GB Br. 209, 211 und 212	2000	2241	05.09.1995	aufgehoben	-	
69	Teilzonenplan, Erschliessungsplan	GB Nr. 207 + 208	1000	3205	14.11.1994	aufgehoben	-	
68	Teilzonenplan	Anpassung Geltungsbereich	2000	2936	18.10.1994	aufgehoben	-	
67	Schutzzonenplan	Grundwasserfassung Neu-feld inkl. Schutzzonen-reglement	2000	1749	14.06.1994	aufgehoben	-	
66	Teilzonenplan	auf Gb Nr. 23	2000	3099	14.09.1993	aufgehoben	-	
65	Baulinienplan	auf GB Nr. 226	500	2161	21.06.1993	aufgehoben	-	
64	Gestaltungsplan	Neuendorf West inkl. SBV	500	4053	15.12.1992	gueltig	-	
63a	Teilzonenplan	Spezialzone Gleisanlage Chilchstegacker	2000	3951	01.12.1992	gueltig	-	
63	Gestaltungsplan	MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf inkl. SBV	1000	3951	01.12.1992	gueltig	-	
62	Gestaltungsplan	Bifang inkl. SBV	500	3843	17.12.1991	gueltig	-	
61	Teilzonenplan	Umzinung GB Nr. 35 und 72	2000	3247	29.10.1991	aufgehoben	-	
60	Erschliessungsplan	Allmendstrasse Teilstück Chessiweg-	500	3112	15.10.1991	aufgehoben	-	
59	Teilzonenplan	GB Nr. 255 und 256	2000, 500	3111	15.10.1991	aufgehoben	-	
58	Gestaltungsplan	Hardgraben inkl. SBV	500	2733	09.09.1991	aufgehoben	-	
57	Teilzonenplan	Bannacker GB Nr. 231 und 623	2000	2728	09.09.1991	aufgehoben	-	
56	Teilzonenplan	GB Br. 28, 398, 689 neu mit GP-Pflicht (Kernzone OBS)	2000	1591	21.05.1991	aufgehoben	-	
55	Gestaltungsplan	WEBAG AG (Gustav Gerig AG) inkl. SBV	500	4216	18.12.1990	gueltig	-	
54	Gestaltungsplan	Kiesgrube Aegerten: Rück-verlegung	1000	3983	12.12.1989	gueltig	-	
53	Gestaltungsplan	Fulenbachstrasse inkl. SBV	500	2465	14.08.1989	gueltig	-	
52	Teilzonenplan	GB Nr. 644	2000	2291	11.07.1989	aufgehoben	-	
51	Teilzonenplan, Gestaltungsplan	Pferdezentrum Melliger inkl. SBV	500, 2000	1519	16.05.1989	gueltig	-	
50	Teilzonenplan	GB Nr. 430 W2 2. Etappe	1000,	1465	01.05.1989	aufgehoben	-	
49a	Erschliessungsplan	Allmendstrasse	500	985	28.03.1989	aufgehoben	-	
49	Erschliessungsplan	Bifangstrasse	500	985	28.03.1989	aufgehoben	-	
48a	Erschliessungsplan	mit Geleiseanschluss sowie	1000	550	21.02.1989	aufgehoben	-	
48	Teilzonenplan	Industriegebiet	2000	550	21.02.1989	aufgehoben	-	
47	Gestaltungsplan	Continental mit SBV	500	2286	12.07.1988	gueltig	-	
46	Erschliessungsplan	Ausbau Weiherweg mit Fussweg zur	500	2997	19.10.1987	aufgehoben	-	
45d	Erschliessungsplan	Blatt 4 (Neufeld)	1000	1444	05.05.1987	aufgehoben	-	
45c	Erschliessungsplan	Blatt 3 (Unterdorf)	1000	1444	05.05.1987	aufgehoben	-	
45b	Erschliessungsplan	Blatt 2 (Hubel)	1000	1444	05.05.1987	aufgehoben	-	
45a	Erschliessungsplan	Blatt 1 (Oberdorf)	1000	1444	05.05.1987	aufgehoben	-	
45	Teilzonenplan	mit Quellwaserschutzzone	2000	1444	05.05.1987	aufgehoben	-	
44d	Erschliessungsplan	Wolfwilerstrasse, Blatt 5	500	872	23.03.1987	gueltig	-	
44c	Erschliessungsplan	Wolfwilerstrasse, Blatt 4	500	872	23.03.1987	gueltig	-	
44b	Erschliessungsplan	Mittelgäustrasse, Blatt 3	500	872	23.03.1987	gueltig	-	
44a	Erschliessungsplan	Mittelgäustrasse, Blatt 2	500	872	23.03.1987	gueltig	-	
44	Erschliessungsplan	Mittelgäustrasse, Blatt 1	500	872	23.03.1987	gueltig	-	
43	Erschliessungsplan	Neustrasse	500	2307	12.08.1986	gueltig	-	
42	Erschliessungsplan	Aufhebung Strassenverbindung	500	673	12.08.1986	aufgehoben	-	
41c	Gestaltungsplan	Erweiterung Grube Aegerten,	1000	408	06.03.1984	gueltig	-	
41b	Gestaltungsplan	Erweiterung Grube Aegerten,	1000	408	07.02.1984	gueltig	-	
41a	Gestaltungsplan	Erweiterung Grube Aegerten,	1000	408	07.02.1984	gueltig	-	
41	Gestaltungsplan	Kiesgrube Aegerten	1000	408	07.02.1984	gueltig	-	
40	Erschliessungsplan	Bifangstrasse	500	2489	30.08.1983	aufgehoben	-	
39b	Teilzonenplan	Längerprofile	500	2121	12.07.1983	aufgehoben	-	
39a	Erschliessungsplan	Kanalisation	500	2121	12.07.1983	aufgehoben	-	
39	Teilzonenplan	Einzonung Chilchsteg-acker	1000	2121	12.07.1983	aufgehoben	-	

Tabelle 18 *Umgang mit rechtskräftigen Nutzungsplänen (rot: Nutzungspläne sind bereits nicht mehr rechtskräftig; gelb: Nutzungsplanung wird aufgehoben, Inhalte werden z.T. in OPR überführt; grün: Nutzungspläne bleiben rechtskräftig (Quelle: Planregister ARP)*

Plan-Nr	Planart	Planbezeichnung	Massstab	RRB-Nr	RRB-Datum	Rechtsstatus	Planungsbehörde	Verweise
38	Strassenklassierungsplan		2000	3093	16.11.1982	aufgehoben	-	
37	Teilzonenplan, Erschliessungsplan,	Weierweg	500	1869	29.06.1982	aufgehoben	-	
36	Strassen- und Baulinienplan	Industriegebiet Nord	500	830	10.02.1981	aufgehoben	-	
35	Teilzonenplan	im Bereich Allmend- und	500	122	09.01.1981	aufgehoben	-	
34	Strassen- und Baulinienplan	Fuss- und Verbindungs-weg Bannackerstr. Bünenweg	500	4473	26.08.1980	aufgehoben	-	
33	Teilzonenplan,	Bifang-Fulenbachstrasse	500	4439	22.08.1980	aufgehoben	-	
32a	Erschliessungsplan	Quartierstrasse Neufeldweg	500	574	01.02.1980	aufgehoben	-	
32	Teilzonenplan	Neufeld	500	574	01.02.1980	aufgehoben	-	
31	Teilzonenplan	W2 nördl. Cheesiweg	500	390	23.01.1980	aufgehoben	-	
30	Strassen- und Baulinienplan	unterer Stumpenrainweg	500	7172	04.12.1979	aufgehoben	-	
29	Bebauungsplan	Roggenfeld	500	4009	13.07.1979	aufgehoben	-	
28	Strassen- und Baulinienplan	Neustrasse Blatt 5	500	4025	13.07.1979	gueltig	+	
27	Strassen- und Baulinienplan	Neustrasse Blatt 4	500	4025	13.07.1979	gueltig	+	
26	Strassen- und Baulinienplan	Bifangstrasse	500	2151	15.04.1977	aufgehoben	-	
25	Strassen- und Baulinienplan	Roggenfeldstrasse	500	6585	13.11.1976	aufgehoben	-	
24	Strassen- und Baulinienplan	Mittelgäustrasse	500	5098	31.08.1976	gueltig	+	
23	Bebauungsplan	Überbauung Banacker	500	1926	02.04.1976	aufgehoben	-	
22	Strassen- und Baulinienplan	Rainbündtenweg I. Etappe	500	6238	07.11.1975	aufgehoben	-	
21	Strassen- und Baulinienplan	Babylonstrasse	500	4645	05.08.1975	aufgehoben	-	
20	Strassen- und Baulinienplan	Industriegebiet Nord	500	229	14.01.1975	aufgehoben	-	
19	Strassen- und Baulinienplan	Allmend	500	85	07.01.1975	aufgehoben	-	
18	Erschliessungsplan	Fulenbachstrasse	500	4165	19.07.1974	gueltig	+	
17	Erschliessungsplan	Bannackerstrasse	500	4031	12.07.1974	aufgehoben	-	
16	Strassen- und Baulinienplan	Mittelgäustrasse	500	561	01.02.1974	gueltig	+	
15	Teilzonenplan	Weidrüti	1000	5569	12.10.1973	aufgehoben	-	
14	Teilzonenplan	im Bifang	1000	5240	25.09.1973	aufgehoben	-	
13	Teilzonenplan	Roggenfeld	2000	5111	18.09.1973	aufgehoben	-	
12	Teilzonenplan	Werd	2000	5038	11.09.1973	aufgehoben	-	
11	Teilzonenplan	im Industriegebiet Nord (Ohne Genehmigung der Baulininen)	1000	6371	30.11.1971	aufgehoben	-	
10	Teilzonenplan	im Industriegebiet im Höl-zli und Lebkuchenacker	1000	6371	30.11.1971	aufgehoben	-	
9	Teilzonenplan	der Hofstatt	500	5983	16.11.1971	aufgehoben	-	
8	Übersichtsplan	Gasverbund Mittelland AG	2000			aufgehoben	-	
7	Landumlegung	Babylon Neuer Besitz	500	925	26.02.1971	aufgehoben	-	
6	Bauzonenplan		2000	5688	13.11.1970	aufgehoben	-	
5	Strassen- und Baulinienplan	Mittelgäustrasse	500	3283	20.06.1969	gueltig	+	
4	Teilbebauungsplan	Babylon West	2000	2993	09.06.1967	aufgehoben	-	
3	Teilbebauungsplan	Oberdorf	2000	2993	09.06.1967	aufgehoben	-	
2	Bebauungsplan	Mittelgäustrasse	1000	4409	13.12.1940	aufgehoben	-	
1	Übersichtsplan		10000			aufgehoben	-	

Nicht aufgehoben werden können der Fruchtfolgeflächenplan und der Waldfeststellungsplan; diese sind orientierend und wurden entsprechend nicht vom Regierungsrat genehmigt.

15 Änderungen Zonenreglement

Die Änderungen im Zonenreglemente sind in der synoptischen Darstellung (vgl. Beilage 5) gesamthaft wiedergegeben und sichtbar gemacht. Es bedingt an dieser Stelle keine weitergehenden Erläuterungen.

15.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Im Rahmen der OPR wurde das Zonenreglement gesamthaft überprüft und angepasst bzw. aktualisiert. Als wichtigste Anpassungen im Zonenreglement sind zu nennen (nicht abschliessend):

- **Aktualisierung:** Die bestehenden Bestimmungen und Vorschriften werden unter Berücksichtigung neuer Anforderungen und gesetzlichen Bestimmungen überprüft und gegebenenfalls angepasst.
- **Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen:** Das Zonenreglement wird gesamthaft auf die harmonisierten Baubegriffe und Messweisen angepasst. Es gilt neu gesamthaft die Überbauungsziffer. Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern werden z.T. angepasst.
- **Allgemeine Bestimmungen / übergeordnete Vorschriften:** Das Zonenreglement wird mit den allgemeinen Bestimmungen (Zweck, Geltungsbereich, Stellung zum alten Recht) und übergeordneten Vorschriften (Gestaltungsplan, Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan, Überbauungsziffer, Grünflächen und Baumäquivalent, Gestaltung, Kultusbauten, Solaranlagen, Mobilfunkanlagen und Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis) ergänzt.
- **Gliederung:** Die Gliederung des Zonenreglements orientiert sich am kantonalen Datenmodell wie folgt: Bauzonen, Eingeschränkte Zonen, Zonen ausserhalb Bauzone, überlagernde Festlegungen Natur- und Kulturobjekt.
- **Allgemeine Bestimmungen:** Das Zonenreglement wird mit den allgemeinen Bestimmungen ergänzt (z.B.: Gestaltungspläne, Nutzungsboni ohne Gestaltungspläne, Grünflächen, Gestaltung, Kultusbauten, Sexgewerbe, Energie, Solaranlagen, Mobilfunkanlagen) ergänzt.

  Im Rahmen der OPR wurde festgestellt, dass diverse Bauten und Anlagen auf dem Gemeindegebiet über keine Baubewilligung verfügen. Um dieser Feststellung Rechnung zu tragen, wurden Bestimmungen betr. «rechtswidrige Zustände» und «Widerrechtlichkeit» im Reglement aufgenommen.

- **Bauzonen:** Es werden folgende neue Bauzonen festgelegt: Wohnzone, 2-geschossig, Wohnzone 3-geschossig, Gewerbezone mit Wohnnutzung, Gewerbezone, Industriezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

  Die folgenden Bauzone wird aufgehoben und die Flächen überführt in eine andere Zonierung: Industrie- und Gewerbezone

- **Eingeschränkte Zonen**: Uferschutzzone innerhalb Bauzone

- -**Zonen ausserhalb Bauzone:** Neu werden Bestimmungen zu den Reservezonen definiert. Die kommunale Naturschutzzonen Erlen und Kugelfang wird zu «Naturschutzzone».

- **Überlagernde Festlegungen:** Die Trennende Grünflächen wird zu «Immissionsschutzstreifen». Es werden folgende neue überlagernde Festlegungen festgelegt: Ortsbildschutzperimeter, Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone, Landschaftsschutzzone, Kantonales Naturreservat.

  Grundwasser- und Quellenschutzzonen wird zu Grundwasserschutzzonen.

  Ebenfalls finden sich neue Bestimmungen betreffend Naturgefahren, belastete Standorte / Altlasten, Schadstoffbelastete Böden und Störfälle.

- **Natur- und Kulturobjekte:** mit diesen zum Teil neuen Bestimmungen werden die Interessen betr. die Natur- und Kulturobjekte verbindlich festgehalten. Die Bestimmungen beinhalten die Themen geschützte Naturobjekte, Wald, Feld- und Ufergehölze, Hecken, geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen) und geschützte, schützenwerte bzw. erhaltenswerte Kulturobjekte.

Änderungen im Sinne der Innenentwicklung

- Grundsätzlich wird die Nutzungsmöglichkeiten mit der Festlegung der Überbauungsziffer erhöht.
- **Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan**: Insbesondere erfolgen Ergänzungen an den maximalen Nutzungsboni (ohne Gestaltungsplan). Neu wird bei Erweiterungen bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten, bei unbebauten Baugebieten, die in verdichteter Art (< 500 m^2 anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden, bei gemeinnützigem Wohnungsbau und / oder bei Überbauungen in der Kernzone / landwirtschaftliche Kernzone ein Nutzungsbonus in Aussicht gestellt.
- **Minimale Geschosszahl:** Die minimale Geschosszahl wurde verbindlich festgelegt.
- **Qualitätsvorschriften und Gestaltungsplanverfahren** stellen sicher, dass eine qualitätsvolle Verdichtung stattfinden wird.

15.2 Änderungen gemäss IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen (harmonisieren). Das Konkordat definiert 30 Baubegriffe und Messweisen und besteht aus Text und Skizzen. Die Baubegriffe und Messweisen werden (formell) definiert, die Masse hingegen nicht (materiell) festgelegt. So wird zum Beispiel die «Gesamthöhe» definiert und festgelegt, wie sie sich bemisst, hingegen wird das Mass der Gesamthöhe nicht bestimmt. Die zulässigen Masse sind von den Kantonen und Gemeinden festzulegen. Das Konkordat strebt also nicht eine materielle, sondern lediglich eine formale Baurechtsharmonisierung an.

Der Kanton Solothurn ist der IVHB beigetreten und somit verpflichtet, die vereinheitlichten Baubegriffe und Messweisen zu übernehmen. Die Übernahme erfolgte mit der Revision der KBV. Die Gemeinden haben im Rahmen der OPR die harmonisierten Baubegriffe in ihrem Zonenreglement zu übernehmen.

Geänderte Begriffe und Messweisen

Weitere massgeblich geänderte bzw. neue Begriffe im Zonenreglement sind:

- Fassadenhöhe anstatt Gebäudehöhe
- Gesamthöhe (neu)
- Vollgeschoss (neu)
- Untergeschoss (neu)
- Unterniveaubaute (neu)

Die Messweise sowie allfällige Masse sind in den einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (KBV) aufgeführt.

Die Überbauungsziffer

Neu wird anstelle der Ausnützungsziffer die Überbauungsziffern (ÜZ) ausgeschieden. Die Überbauungsziffer beschreibt nach § 35 KBV das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (ÜZ=aGbF/aGSF). Zur anrechenbaren Grundstückfläche (§ 34 KBV) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten

werden ebenfalls angerechnet; nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Nach § 35 Abs. 2 und 3 KBV gilt weiter: Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Überbauungsziffern festlegen.

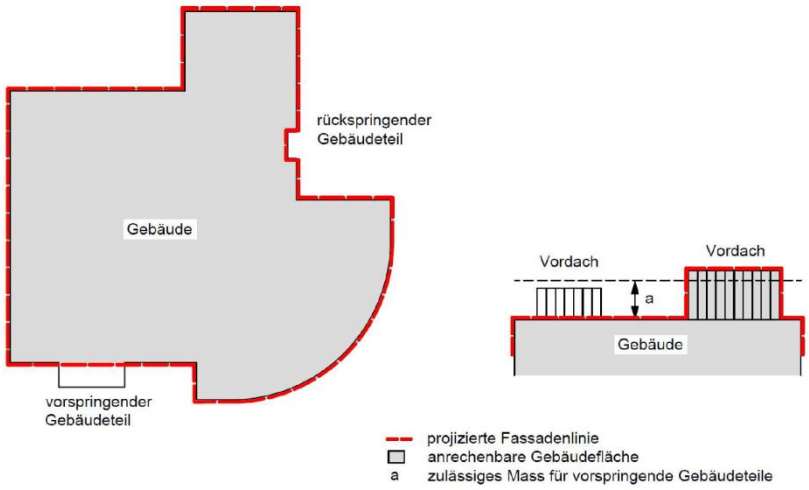


Abbildung 20 Überbauungsziffer (gemäss Anhang I Figur 15 KBV), a = 1.2m

§ 5 Überbauungsziffer

1 Oberirdischer Anteil / Anteil für Unterniveaubauten

Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (Vollgeschosse gemäss § 16ter KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss §21bis Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die minimal bzw. maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 48 und § 49 dieses Reglements aufgeführt.

2 Zusätzlicher Anteil für untergeordnete Bauten

Für 1-geschossige Bauten wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und Ähnliches, die der Hauptbaute angebaut oder freistehend sind und nur Nebennutzflächen enthalten (keine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung) kann die max. Überbauungsziffer (oberirdischer Anteil) in den Wohnzonen W2/W3 sowie der Gewerbezone mit Wohnnutzung GW2 um das ausgewiesen Mass gemäss § 48 dieses Reglements überschritten werden.

Abbildung 19 Bestimmungen zur Überbauungsziffer im revidierten Zonenreglement

Aufgrund der Tatsache, dass Unterniveaubauten (wie z.B. eine gemeinsame Tiefgarage) ebenfalls zur ÜZ zählen (gemäss § 21bis Abs. 3 KBV sind Unterniveaubauten Gebäude, die höchstens 0.5 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen») ist die Aufteilung in einen oberirdischen Anteil und einen Anteil für Unterniveaubauten gemäss § 5 Abs. 1 Zonenreglement zwingend notwendig.

Der Abs. 2 begründet sich dadurch, dass 1-geschossige, untergeordnete Bauten wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und Ähnliches (ehemals als Nebenbauten bezeichnet) einen markanten Anteil an der gesamten oberirdischen ÜZ umfassen können.

Dadurch wird es notwendig, die ÜZ der Hauptbauten von der ÜZ dieser untergeordneten Bauten separat zu reglementieren. Würde die ÜZ generell zu hoch festgelegt, könnten im Volumen unerwünscht grosse Bauten entstehen. Dem soll entgegengewirkt werden.

Objektart	AZ	ÜZ gesamt	ÜZ 1- geschossig	
			Hauptgebäude	Nebengebäude
EFH	0.37	28.30%	14.25%	14.07%
EFH	0.32	22.15%	12.80%	9.35%
EFH	0.32	21.92%	13.24%	8.68%
EFH	0.36	26.14%	13.60%	12.54%
EFH	0.31	19.48%	11.96%	7.52%
EFH	0.29	22.14%	10.37%	11.78%
EFH	0.4	27.74%	15.66%	12.08%
EFH	0.38	31.18%	13.97%	16.24%
DEFH	0.484*	35.37%	19.19%	16.18%
MFH	0.60*	35.71%	30.12%	5.58%
EFH	0.29	16.66%	12.20%	4.47%
EFH	0.36	24.55%	17.24%	7.31%
EFH	0.41	27.72%	17.05%	10.67%
DEFH	0.478*	22.15%	19.98%	2.17%
EFH	0.29	18.70%	12.05%	6.65%
EFH	0.37	22.62%	15.58%	8.04%
MFH	0.52*	28.66%	21.97%	6.69%

Abbildung 21 Auswertung von Überbauungsziffern im Bestand, getrennt nach Hauptbauten und «Nebengebäuden» (Schenker Architektur & Bauleitung AG, 09.2021)

Auf der Basis des Plans der heutigen Überbauungsziffer (vgl. Beilage 13) sowie den Erkenntnissen, Schlussfolgerungen und Empfehlungen aus der Quartieranalyse (vgl. Beilage 12) wurden die Überbauungsziffern für die Zonen neu festgelegt.

16 Änderungen Baureglement

Das Baureglement wird während der kantonalen Vorprüfung zur Gesamtrevision der Ortsplanung überarbeitet und erst nachträglich zur Vorprüfung eingereicht. Nach der Vorprüfung erfolgt die Genehmigung durch die Gemeindeversammlung bzw. den Regierungsrat.



Teil D Interessenabwägung und Auswirkung der Planung

17 Berichterstattung

Die Gesamtrevision wird im vorliegenden Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV umfassend erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen gegenüber der Bevölkerung, betroffenen Grundeigentümer/ Grundeigentümerinnen wie auch der Prüf- und Genehmigungsbehörde zu gewährleisten.

Mit dem vorliegenden Raumplanungsbericht wird dem Auftrag nach Art. 47 RPV vollumfänglich nachgekommen.

18 Interessenabwägung

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Neuendorf stützt sich auf eine Vielzahl verschiedener Inventare und Konzepte sowie weitere, zum Teil neu erarbeitet Grundlagen. Entsprechend umfassend konnte die Interessenabwägung durchgeführt werden. Die wesentlichen Interessen sowie deren Abwägung sind im Folgenden dargelegt.

18.1 Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung

Die OPR erfolgte in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan. Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen standen dabei im Zentrum der Revision. Geprüft und gegebenenfalls angepasst wurde aber letztlich die Gesamtrevision der Ortsplanung mit allen Festlegungen auch ausserhalb des Baugebietes.

Die Revision im Bereich des Siedlungsgebiets lehnte sich thematisch an die übergeordneten Ziele und Grundsätze des RPG an, d.h. insbesondere

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Kompakte Siedlungen schaffen,
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen ergreifen und Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche schaffen,
- Sicherstellen, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.

Die Gemeinden haben sich an den Zielen und Grundsätze des RPG zu orientieren. Dabei hat die Umsetzung dieser Ziele und Grundsätze auf die jeweilige Situation und den Raum adaptiert zu erfolgen, d.h. die Umsetzung derselben Ziele und Grundsätze tritt im ländlichen Raum anders in Erscheinung als im urbanen Raum. Die vorliegende OPR Neuendorf schafft es, die zukünftige Entwicklung abgestimmt auf die Qualitäten der Gemeinde Neuendorf und im Kontext zum agglomerationsgeprägten Raum bzw. zum Bezirk Gäu und der Region festzulegen.

18.2 Kantonale Richtplanung

Mit Beschluss (RRB) Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Ebenfalls zu beachten sind die seit der Gesamtüberprüfung vom Regierungsrat beschlossenen Anpassungen.

Mit dem revidierten Richtplan wird insbesondere die Siedlungsentwicklung nach innen in den Vordergrund gestellt. Damit gewinnen das Nutzen und Schaffen von Potenzialen in den bereits bebauten Bauzonen an Bedeutung. Die entsprechenden für die Ortsplanung relevanten Aufträge sind gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.1 insbesondere folgende:

- Ermittlung der Verdichtungspotenziale und Ausweisung von Massnahmen
- Bezeichnung von Gebieten mit Verdichtungspotenzialen
- Ausweisung und Umsetzung des Handlungsbedarfs zur Siedlungsqualität
- Schaffung von strukturierten, nutzungsdurchmischten und gut erschlossenen Gebieten
- Berücksichtigung der Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet
- Ergreifen von Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung
- Effiziente Nutzung des Baulands in Arbeitszonen.

Die OPR hat das Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen und die damit verbundenen Planungsgrundsätze gemäss S-1.1.1 wesentlich berücksichtigt.

Gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.2 stehen für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Neuendorf zur Verfügung:

- die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der ortsbaulich verträglichen Verdichtung und Aufwertung besteht
- die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird
- die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden sind.

Auch die Planungsgrundsätze gemäss Richtplan-Kapitel S-1.1.2 werden im Rahmen der OPR gesamthaft umgesetzt, u.a. werden die Reservezonen gesamthaft überprüft und in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Neuendorf-spezifischen Richtplaninhalte, insbesondere auch Planungsgrundsätze und Planungsaufträge an die Gemeinde, sind umfassend in die OPR eingeflossen.

Die Gemeinde hat bei der vorliegenden OPR alle Richtplan-Beschlüsse geprüft und wenn zweckmässig erachtet, umfassend berücksichtigt und umgesetzt.

18.3 Kommunales Leitbild und regionale Abstimmung

Planungsauftrag S-1.1.13 "Gesamtüberprüfung der Ortsplanung"

Die Gemeindeversammlung Neuendorf hat ihr räumliches Leitbild im Dezember 2019 verabschiedet. Die Verabschiedung des RLB erfolgte somit nach Inkrafttreten des revidierten RPG bzw. des revidierten kantonalen Richtplans. Die erhöhten Anforderungen an die OPR, insbesondere aufgrund der Vorgaben des RPG, sind somit im räumlichen Leitbild berücksichtigt. Die vorliegende OPR weist eine hohe Übereinstimmung mit dem räumlichen Leitbild 2019 auf. Die Teilziele sowie die für die OPR relevanten Massnahmen wurden gesamthaft umgesetzt (vgl. Anhang XIII). Nicht berücksichtigt wurden einzig die Entwicklungsgebiete Wohnen, 1. und 2. Priorität.

Mehrere Teilziele weisen Massnahmen aus, deren Umsetzung unabhängig zur laufenden OPR bereits erfolgt ist (z.B. regionale Arbeitszone RAZ Gäu, Thema Verkehr mit der Erarbeitung einer Studie Verkehr, Unterhaltskonzept Gewässer).

Bevölkerungsziel

Die Gemeinde hat in ihrem räumlichen Leitbild festgehalten (Teilziel Wachstum), dass die Bevölkerung jährlich um ca. 0.7 % wachsen soll, d.h. sich bis 2040 bei rund 2’450 Einwohnerinnen und Einwohnern einpendeln soll. Die vom Regierungsrat verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose 2015-2040 (mittleres Szenario, RRB 2017/518) dient gemäss kantonalem Richtplan als Grundlage für die Abschätzung des Bauzonenbedarfs. Nach diesen Zahlen wären für die Gemeinde Neuendorf bis ins Jahr 2040 rund 2’339 Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten. Mit der neuen kantonalen Prognose (2023/1334), welche der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung im Gäu entspricht, wird von einer Prognose für 2040 von 2'835 Einwohnerinnen und Einwohner ausgegangen.

Per 1. Februar 2024 lebten bereits ca. 2’425 Einwohnerinnen und Einwohner in Neuendorf, davon ca. 2’353 innerhalb der Bauzone. Es ist offensichtlich, dass die kantonale Prognose von 2'339 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2040 zu tief angesetzt ist (vgl. Ausführungen unter Kapitel 7.6).

Das angestrebte Ziel von rund 2'450 Personen wird von der Gemeinde als realistisch beurteilt und als Basis für die Berechnung des Bauzonenbedarfs beigezogen.

Entwicklung Wohnen

Bei den WMZ liegt der Fokus der vorliegenden OPR bei der Verdichtung bzw. bei der Innenentwicklung; dies in Übereinstimmung mit dem RLB Die erste Priorität der Siedlungsentwicklung wird entsprechend dem Umgang der (Nach-) Verdichtung eingeräumt.

Ein Bedarf an zusätzlichen Bauzonen der WMZ besteht nur bedingt; entsprechend wurde auf grössere Einzonungen in die WMZ verzichtet.

Entwicklung Arbeiten

Die heute rechtsgültige Arbeitszone (Gewerbezonen und Industriezone) weist keine grösseren freien Baulandreserven mehr auf.

Ein kommunaler Bedarf an zusätzlichen Arbeitszonen ist aufgrund fehlender Baulandreserven gegeben; die bestehende, bereits überbaute Arbeitszone weist bereits eine sehr hohe Dichte, keine Leerstände und entsprechend wenig Potenzial für Nachverdichtung auf.

Die in Planung stehende regionale Arbeitszone RAZ Gäu beschreibt ein Vorhaben von kantonaler bzw. regionaler Bedeutung. Einzonungen von kommunaler Bedeutung (Gewerbezonen) sind nicht Gegenstand dieser RAZ Gäu.

Regionale Abstimmung

Die Gemeinde Neuendorf liegt zwar im Perimeter des Agglomerationsprogrammes AareLand; der Fokus der bisherigen Agglomerationsprogramme der 1. bis 3. Generation lag jedoch klar ausserhalb des Bezirks Gäu. Für die regionale Abstimmung fehlt es zurzeit entsprechend an einem geeigneten, regionalen «Gefäss».

Die Abstimmung der OPR Neuendorf mit der Nachbargemeinde Oberbuchsiten, Egerkingen (z.B. aufgrund der gemeinsamen Industriezone) wird nach Vorliegen der kantonalen Vorprüfungen beider OPRs erfolgen.

Im Zusammenhang mit den Arbeitszonen ist die gemäss RPG geforderte regionale Arbeitsplatzbewirtschaftung zurzeit durch die GPG in Ausarbeitung; der Prozess ist in Erarbeitung.

kantonale Siedlungsstrategie

Die kantonale Siedlungsstrategie definiert für die Gemeinden folgende Ziele:

- Die Innenentwicklung soll vor der Aussenentwicklung gefördert werden. Mit Massnahmen der Raumplanung sind die Bestrebungen zu unterstützen, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird und dass kompakte Siedlungen geschaffen werden. Dabei ist die Wohnqualität zu berücksichtigen.
- Die Bauzonen sind bedarfsgerecht festzulegen. Der Kanton hat die Bauzonengrösse und den Bedarf für die nächsten 15 Jahre für jede Gemeinde eingeschätzt. Die Gemeinden haben die Aufgabe, ihre Ortsplanungen nach der Siedlungsstrategie zu überprüfen und auf deren Ziele auszurichten.
- Der Kanton will Handlungsspielräume für die Siedlungsentwicklung schaffen, so dass trotz strenger rechtlicher Vorgaben an zweckmässigen Orten neue Bauzonen geschaffen werden können.

Die vorliegende OPR berücksichtigt die Ziele der kantonalen Siedlungsstrategie.

Bezugnehmend auf das aktualisierte Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie verfügt Neuendorf vor OPR über einen geringen Anteil an unbebauter WMZ; Die Bauzone wird eher als zu knapp beurteilt. Entsprechend wurde die WMZ auch nur moderat erweitert. Die Dichte ist besser als der Medianwert; gleichwohl wurden Verdichtungsmassnahmen geprüft und quartierspezifisch umgesetzt.

Im Bereich Arbeiten ist nur ein geringer Anteil an unbebauten Arbeitszonen vorhanden. Entsprechend besteht ein Bedarf für neue Arbeitszonen. Die Dichte (m^2 pro Beschäftigter/Beschäftigte) in den bestehenden Arbeitszonen ist besser als der Medianwert.

Die vorliegende OPR steht mit der kantonalen Siedlungsstrategie in Einklang.

18.4 Verdichtungsmassnahmen für bebaute Bauzonen

Planungsauftrag S-1.1.16 "Verdichtungspotenziale und -massnahmen im bebauten Gebiet"

Die kantonale Siedlungsstrategie zeigt, dass die Dichte im überbauten Gebiet in Neuendorf im Vergleich mit anderen agglomerationsgeprägten Gemeinden besser als der Medianwert ist. Ein Nachverdichtungspotenzial ist somit auf dieser Grundlage nicht gegeben.

Gleichwohl weist die Quartieranalyse sowie die weiteren Analysen (vgl. insbesondere Beilagen 12 bis 14) Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen aus. Dabei wurde das Verdichtungspotenziale im bebauten Gebiet nicht nur quantitativ, mittels statistischen Werten ermittelt, sondern mit der Quartieranalyse ebenfalls nach qualitativen Kriterien beurteilt (insbesondere betr. der Quartierverträglichkeit von Verdichtungs- bzw. Nachverdichtungsmassnahmen).

Im Rahmen der OPR und auf der Basis der erarbeiteten Grundlagen (Analysen) wurden quartierspezifisch Massnahmen betreffend die Verdichtungspotenziale verbindlich in den Nutzungsplänen bzw. im Zonenreglement umgesetzt.

Fassungsvermögen vor und nach OPR

Die quantitative Abschätzung des Nachverdichtungspotenzials erfolgt in der "Fassungsvermögen-Tabelle" (vgl. insbesondere Anhang III und Anhang IV). Diese sagt aus, wie viele Einwohnerinnen und Einwohner die heute vorhandene Bauzone (unbebaut und bebaut) fassen kann und somit auch, ob für die angestrebte oder prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ein zusätzlicher Bedarf an Bauzone besteht. Bei Berechnung des Fassungsvermögens wird das Nachverdichtungspotenzial anhand von Ist- und Soll-Dichten (EW/ha) ermittelt. Im Rahmen der OPR wurden die Ist-Dichten GIS-basiert ermittelt (Einwohnerregister, vgl. Anhang II. Für die höher angesetzten Soll-Werte hat das ARP pro Handlungsraum und Zone Richtwerte definiert, die es zu berücksichtigen gilt (vgl. Anhang V). In Neuendorf weisen die Wohnzone, 3-geschossig, die Gewerbezone mit Wohnnutzung, die Kernrandzone und die Kernzone bereits heute eine Dichte auf, die den Soll-Dichten entsprechen; alle übrigen Zonen weisen heute Dichten unter den Soll-Werten aus. Die Differenz

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

Die massgebenden Fassungsvermögen vor und nach OPR sind in Anhang II bis Anhang IV aufgeführt. Dazu sind folgende Bemerkungen zu machen:

- Fassungsvermögen vor OP, ohne Nachverdichtung / Verdichtung (vgl. Anhang II):

  Das Fassungsvermögen weist den Zustand vor OPR und ohne Berücksichtigung der Nachverdichtung- / VerdichtungsPotenziale aus. Dieses weist freie Kapazitäten von 129 Einwohnern/Einwohnerinnen in der bestehenden Bauzone aus. Das Fassungsvermögen Total beträgt 2’483 Personen (nur Bauzone) oder 2’411 Personen (Bauzone inkl. Einwohnern/Einwohnerinnen ausserhalb Bauzone).

- Fassungsvermögen vor OP, mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss den Soll-Werten ARP (vgl. Anhang III).

  Das Fassungsvermögen weist den Zustand vor OPR aber mit Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / VerdichtungsPotenziale aus. Dabei wurden die Soll-Werte des ARP (vgl. Anhang V) unreflektiert übernommen. Das theoretische Nachverdichtungspotenzial in den bereits bebauten Bauzonen und für die nächsten 15 Jahre beträgt somit 113 Personen. Unter Berücksichtigung dieses Nachverdichtungspotenzial sowie des VerdichtungsPotenzials in den zurzeit noch unbebauten Bauzonen weist die bestehende Bauzone vor OPR somit freie Kapazitäten von 300 Einwohnern/Einwohnerinnen aus. Das Fassungsvermögen Total beträgt 2’592 Personen (nur Bauzone) oder 2’665 Personen (Bauzone inkl. Einwohnern/Einwohnerinnen ausserhalb Bauzone). Bei einem Bevölkerungsziel von 2'450 Einwohnern/Einwohnerinnen ist unter Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / VerdichtungsPotenziale kein Bedarf an zusätzlichen Bauzonen gegeben.

- Fassungsvermögen nach OP, mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss den Soll-Werten Gemeinde (vgl. Anhang IV):

  Das Fassungsvermögen ist für die Beurteilung der vorliegenden OPR massgebend und weist den Zustand nach OPR mit Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / VerdichtungsPotenziale aus.

  Die Soll-Werte des ARP wurden übernommen (vgl. Anhang V). Das theoretische Nachverdichtungspotenzial in den bereits bebauten Bauzonen und für die nächsten 15 Jahre beträgt 148 Personen. Unter Berücksichtigung dieses Nachverdichtungspotenzial sowie des VerdichtungsPotenzials in den nach OPR noch unbebauten Bauzonen weist die Bauzone nach OPR somit freie Kapazitäten von 327 Einwohnern/Einwohnerinnen aus. Das Fassungsvermögen Total beträgt 2’611 Personen (nur Bauzone) oder 2'680 Personen (Bauzone inkl. Einwohnern/Einwohnerinnen ausserhalb Bauzone).

Das für die vorliegende OPR massgebende Fassungsvermögen (vgl. Anhang IV) steht, unter Berücksichtigung quartierverträglicher Nachverdichtungs- und VerdichtungsPotenziale, im Einklang mit dem Bevölkerungsziel gemäss räumlichem Leitbild. Die OPR bzw. die Bauzone der WMZ ist somit auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre abgestimmt.

Massnahmen betreffend die Nachverdichtung der WMZ

Für eine Nachverdichtung und die Aktivierung der vorhandenen Potenziale hat die Gemeinde folgende Massnahmen in den WMZ ergriffen:

- Die Nutzungsmöglichkeiten wird mit der Festlegung der Überbauungsziffer erhöht sowie die minimale Geschosszahl wurde verbindlich festgelegt.
- Auf Aufzonungen (Erhöhung der zulässigen Geschosszahl) wird grossmehrheitlich verzichtet; die Verträglichkeit von Aufzonungen im ländlichen Raum wird auch auf der Grundlage der Quartieranalyse in Frage gestellt. Grundsätzlich zeigt die Analyse der bebauten Gebiete, dass auch in der bestehenden, 2-geschossigen Wohnzone durchaus eine hohe Dichte erreicht werden kann (mit oder ohne Gestaltungsplan wie z.B. die Gebiete Ziegelfeld, Stapfenmatt, Dünkelhärd zeigen).
- Anreize und Möglichkeiten zur Nachverdichtung werden mit den neuen Bestimmungen «Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan" ermöglicht (in den 2-geschossige Wohnzonen), z.B. bei der Erweiterung um zusätzliche Wohneinheiten oder bei der Überbauung von Parzellen kleiner 500 m^2.

- Für ein bereits bebautes und ein unbebautes Gebiet (Bifang Nord) der Gemeinde wird eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. In diesem nachgelagerten Verfahren kann der Aspekt der (Nach-)Verdichtung überprüft und aktiv gesteuert werden.
- Es wurden mehrere Gebiete mit besonderen Bestimmungen überlagert. Indem wird die Verdichtung und die Qualität einer Bebauung gesichert.

18.5 Siedlungsqualität und Ortsbildschutz

Planungsgrundsatz S-1.2.1 "Gebiete mit Verdichtungspotenzial bestimmen"

Die Beilagen 12 bis 14 machen sowohl quantitative wie auch qualitative Aussagen zu den einzelnen Quartieren. In den Plänen werden die Potenziale z.B. anhand der Überbauungsziffer, dem Ausbaugrad, dem Überbauungsjahr, der Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr sowie der bestehenden Bevölkerungsdichte pro Zonenschild aufgezeigt. Weitergehende, qualitative Analysen wie beispielweise anhand der gewachsenen Strukturen, Identitäten und Qualitäten der Quartiere und prägender Elemente finden sich in der Quartieranalyse (Beilage 12).

Die in den Nutzungsplänen sowie im Zonenreglement festgelegten Massnahmen zur Nachverdichtung stehen im Einklang mit den Qualitäten der einzelnen Quartiere.

Planungsauftrag S-1.2.7 "Vorhandene Qualitäten erhalten / stärken und neue Qualitäten schaffen"

Das räumliche Leitbild Neuendorf greift den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in einzelnen Leitsätzen und Massnahmen auf (insbesondere Teilziel 1.3 Verdichtung nach innen, Teilziel 2 Grün- und Freihaltezone und Teilziel 4: Qualität Ortsbild / Quartiere). So sind beispielsweise die Interessen des Ortbildes im Ortskern bzw. die Qualität des schützenswerten Ortsbildes zu wahren, eine Analyse zu den Verdichtungspotenzialen zu führen. Für grössere und sensible Gebiete sind Gestaltungsplanpflicht zu erlassen.

Ortsbildschutzperimeter

Mit der überlagernden Festlegung des Ortsbildschutzperimeters wird der Erhalt des historischen wertvollen, charakteristischen Orts- und Strassenbildes von nationaler Bedeutung sowie der Schutz architektonisch und ortsgeschichtlich wertvollen Bauten eingefordert. Weiter wird die sorgfältige Einordnung von An-, Um- und (Ersatz)Neubauten geregelt. Ausserdem werden die charakteristischen Vorgärten und Vorplätze in ihrer traditionellen Art erhalten und gestaltet.

Gestaltungsplanpflichten

In der vorliegenden OPR wird mit dem Erlass von Gestaltungsplanpflichten für diverse Gebiete (WMZ sowie Arbeitszonen) eine Auseinandersetzung mit dem Thema Siedlungsqualität eingefordert. Dieses Instrument eignet sich, die Siedlungsentwicklung zu steuern und einen gewissen

Qualitätsstandard zu erreichen. Ergänzt wird die Gestaltungsplanpflicht mit Vorschriften im Zonenreglement (§ 3). Ergänzend weist die Gemeinde auf die Quartieranalyse hin, welche Hinweise für die Sicherstellung einer guten Siedlungsqualität beinhaltet.

Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

Mit der Bestimmung "Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan" im Zonenreglement wird für die 2-geschossigen Wohnzonen die Möglichkeit geschaffen - unter bestimmten Bedingungen -, eine höhere Ausnützung zu realisieren. Durch die sorgfältige Analyse und verbindliche Festlegung der quartierverträglichen Verdichtung wird dabei ein sorgfältiger Umgang bzw. Einbindung ins Quartier- resp. Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Mit dem neuen Paragraphen im Zonenreglement betr. die Gestaltung und mit Hinweis auf die Quartieranalyse ist weiter sichergestellt, dass die angestrebte Dichte / Ausnutzung ortverträglich ist.

weitere Vorgaben zur Siedlungsqualität

Neben diesen grundlegenden Vorkehrungen werden in der Ortsplanung weitere Festlegungen zur Förderung der Siedlungsqualität getroffen:

- §6 des Zonenreglements legt fest, dass die Gestaltung der Grünflächen mit klimaangepassten und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen hat. Der Zunahme von Flächen für «Steingärten» wird mit ergänzenden Bestimmungen entgegengewirkt.
- Weiter regelt § 7 neben allgemeinen Grundsätzen zur Gestaltung auch die Dachform und –gestaltung. Angestrebt wird eine gute Eingliederung ins Siedlungsgebiet bzw. ins Quartierbild (Quartierverträglichkeit).
- Sowohl für Solaranlagen (§ 11) wie auch Mobilfunkanlagen (§ 10) werden gestalterische Vorgaben bzw. Ausschlussgebiete definiert.
- Diverse Bauzonen werden mit Bestimmung zur Gestaltung ergänzt.
- Die geschützten Naturobjekte wurden gesamthaft überprüft und auf der Grundlage des Naturinventars aktualisiert.
- Die Neuausrichtung der kantonalen Fachstelle für Heimatschutz (Amt für Raumplanung) wurde in den Bestimmungen im Zonenreglement bedingt berücksichtigt. Die Planungsbehörde ist der Ansicht, dass in einem ISOS die Stellungnahme der kantonalen Fachstellen weiterhin angebracht bleibt.

Die vorliegende OPR hat sich intensiv mit Fragen zur Siedlungsqualität auseinandergesetzt und dabei auch die Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums behandelt; die massgebenden Qualitätsvorgaben wurden entsprechend mit verbindlichen Bestimmungen in den Nutzungsplänen sowie im Zonenreglement festgelegt. Damit wurde ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt der räumlichen und objektspezifischen Qualitäten geleistet; dem ISOS wurde Rechnung getragen.

Planungsaufträge S-2.1.3/4, S-2.2.3/4

Ortsbilds von regionaler Bedeutung, Kulturdenkmäler

Die Kernzone und die Kernrandzone im Zentrum bleiben mehrheitlich unverändert. Eine Ortsbildschutzperimeter wurde festgelegt. Der Umgang mit den vorhandenen Qualitäten im Dorfkern (schützenswertes Ortsbild der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)) ist in Kapitel 3.2 beschrieben. Die Zonenvorschriften regeln den Umgang mit Baugesuchen in der Kernzone und im Ortsbildschutzperimeter, bei Gebäuden mit einem Schutzstatus und im Bereich von archäologischen Fundstellen.

Planungsgrundsatz S-1.2.4 "Siedlungsqualität im Sinne der Biodiversität"

Die Gemeinde Neuendorf berücksichtigte in der vorliegenden OPR die Lebensräume von einheimischen Pflanzen insofern, als dass bestehende Hecken / Ufergehölze und besonders wertvolle Naturobjekte wie prägende Einzelbäume im Zonenplan und im Zonenreglement gesichert wurden (auf der Grundlage des Naturinventars und –konzepts). Auch sollen gemäss § 6 des Zonenreglements künftig nur noch einheimische und standortgerechte Pflanzen gepflanzt werden, was die Förderung qualitätsvoller Grünräume unterstützt.

Naturinventar und -konzept

Das Naturkonzept 2020 von Neuendorf, welches auf einem ebenfalls im 2020 aktualisierten Naturinventar basiert, beinhaltet diverse Aufwertungsmassnahmen (Naturschutzzone, Landschaftsschutzzonen, Uferschutzzonen, markante Einzelbäume), welche im Rahmen der OPR fast gesamthaft umgesetzt wurden. Die Hecke entlang Allmendstrasse soll künftig unter kommunalen Schutz gestellt werden. Diese Hecke wurde als kommunale Naturschutzzone aufgenommen Die Naturschutzzone «Erlen-Buchwald» bleibt in den Nutzungsplänen bestehen. Es ist vorgesehen, diese aufzuwerten. Auf die Ausscheidung der Naturschutzzone «Kugelfang» wurde verzichtet.

Die vorliegende OPR berücksichtigt auch die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb wie ausserhalb der Siedlungsgebiete. Die Umsetzung mit verbindlichen Bestimmungen stellt die Förderung und bessere Vernetzung dieser Lebensräume langfristig sicher.

18.6 Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone

Planungsauftrag S-1.1.17 "Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone"

Auf Basis der Struktur- und Quartieranalyse sind Qualitätsanforderungen an Neubauprojekte zu definieren. Die Sicherung der Qualität erfolgt insbesondere in den ausgewiesenen Verdichtungsgebieten mittels eines differenzierten Vorgehens sowie einer aktiven Rolle der Gemeinde als verantwortliche Planungsbehörde:

Qualitätssicherndes Verfahren

- Entwicklungsrichtplan
- Workshop-Verfahren
- Pflichtenhefte Gestaltungsplan
- Aufklärung / Beratung Grundeigentümer
- Informationsveranstaltung

Per Februar 2024 waren in Neuendorf 4.07 ha unbebaute WMZ vorhanden. Dies entspricht im Verhältnis zur Gemeindegrösse und im gesamtkantonalen Vergleich einem geringen Anteil. Das Resultat dieser Analyse deckt sich mit der kantonalen Siedlungsstrategie. Neuendorf verfügt neben Einzelparzellen (Flächen < 2'500 m^2) als unbebaut Bauzonen der WMZ auch über grössere Baulandreserven (> 2'500 m^2). Bei den Arbeitszonen ist nur noch eine Baulandreserve vorhanden, die Überbauung ist bereits in Planung.

Erhältlichkeit

Gemäss Rückmeldung der Grundeigentümer / Grundeigentümerinnen sind knapp 1/3 der Baulandreserven nicht verfügbar. Dabei handelt es sich ausschliesslich um kleinere Einzelparzellen, welche innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes liegen (Baulücken).

Massnahmen betr. Baulanderhältlichkeit

Im Zusammenhang mit diesen unbebauten Bauzonen hat die Gemeinde folgende Massnahmen ergriffen:

- Schriftliche Umfrage bei allen Grundeigentümern / Grundeigentümerinnen mit unbebauten Bauzonen betr. ihren Absichten (Sensibilisierung).
- Gespräche mit einzelnen Grundeigentümern / Grundeigentümerinnen von gehorteten Parzellen mit dem Ziel, diese verfügbar zu machen.
- Der Abschluss von vertraglichen Bauverpflichtungen für alle Einzonung (unbebaute Parzellen) sowie Aktualisierung bereits bestehender Bauverpflichtungen.

- Neue Bestimmung im Zonenreglement: Nutzungsboni für eine dichtere Bebauung von unbebauten Parzellen oder für eine Nachverdichtung im Bestand, unabhängig eines Gestaltungsplanes. Beispielsweise bei Erstellen einer zusätzlichen, unabhängigen Wohneinheit, für Generationenwohnen, Quartiererneuerungen mit guter Aussenraumqualität etc.

Im Rahmen der vorliegenden OPR hat die Gemeinde die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gesamthaft überprüft und festgestellt, dass nur Einzelparzellen als Baulandreserven bestehen. Gestützt darauf wurden Rahmenbedingungen, welche eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung zulassen, verbindlich umgesetzt. Mit mehreren Gestaltungsplanpflichten wurden die Rahmenbedingungen zur Pflicht.

Planungsauftrag S-1.1.15 "Grösse der Bauzone und Verfügbarkeit vorhandener unbebauter Bauzone"

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden mit den Grundeigentümern / Grundeigentümerinnen von unbebauten Parzellen eine Umfrage und teilweise Gespräche geführt betreffend die Zukunftsabsichten. Ziel war es, durch die Sensibilisierung gehortete Flächen verfügbar zu machen.

Bauverpflichtungen

Für alle Einzonungen von unbebauten Bauzonen werden Bauverpflichtungen abgeschlossen. Diese verpflichten die Grundeigentümer / Grundeigentümerinnen dazu, innert spätestens 10 Jahren nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision mit der Überbauung der unbebauten Grundstücke zu beginnen und diese ohne Unterbruch zu vollenden. Bei Nichterfüllen kann der Gemeinderat mit Feststellungsverfügung die Umzonung der Flächen in die Reservezone, die Landwirtschafts- oder Grünzone verfügen.

Reservezonen

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan sind diverse Flächen der Reservezone zugeteilt. Bis auf eine der bisherigen Reservezonen, wurden in der vorliegenden OPR in die Landwirtschaftszone überführt. Die Reservezonen im Quartier Weiermatten wurden eingezont.

In der Gemeinde Neuendorf bestehen keine überdimensionierten Bauzonen, Rückzonungen sind daher nicht vorzunehmen. Die Reservezonen entsprechend der angestrebten Entwicklung gemäss räumlichem Leitbild.

Planungsauftrag S-1.1.18 "Effiziente Nutzung der unbebauten Arbeitszone"

Mit der vorliegenden OPR wurden die Gewerbezone und Industriezone zu zwei separaten Zonen aufgeteilt. Die bestehenden Bestimmungen für die Gewerbezone wurden grossmehrheitlich übernommen Als verbindliche Vorgaben für eine effiziente Nutzung werden die Nutzungsvorschriften wie folgt ergänzt: nur Betriebe mit hohem Wertschöpfungspotential sind zulässig.

Die Gemeinde Neuendorf hat in den Arbeitszonen mit entsprechenden Zonenvorschriften eine effiziente Nutzung des Baulands sichergestellt.

18.7 Veränderung Bauzonengrösse

Planungsgrundsatz S-1.1.9 – S.1.1.12 "Grundsätze für Einzonungen"

Unter Berücksichtigung der bebauten Bauzone, der noch unbebauten Bauzone sowie der heutigen und angestrebten Einwohner-Dichten ergibt sich ein Fassungsvermögen, welches die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in Neuendorf nicht in Gänze abzudecken vermag (vgl. Anhang VI). Entsprechend wurden in den WMZ moderate Einzonungen im Sinne von Art. 15 Abs. 4 RPG vorgenommen. Für die Parzellen liegen vertragliche Bauverpflichtungen vor.

Einzonung

In der OPR wird eine Fläche von 6'739 m² Gewerbezone eingezont (GB Nr. 297). Die Einzonung aus der Landwirtschaft ist gemäss den Ausführungen in Kapitel 10.2 recht- und zweckmässig und erfüllt die Kriterien gemäss Grundsätzen S-1.1.9 und S-1.1.12 des kantonalen Richtplans.

Die Einzonung in die Kernzone von 708 m² (GB Nr. 264) wurde auf Grund mehrerer Begehren berücksichtig. Es wird die Innenentwicklung gefördert durch Vergrösserung der Kernzone, kann sich das Gebiet weiterentwickeln und an Qualität gewinnen.

Eine weitere Einzonung von einer Fläche von 4'286 m²Gewerbezone mit Wohnnutzung (GB Nr. 339) wird getätigt. Gemäss den Ausführungen in Kapitel 10.2 ist die Einzonung recht- und zweckmässig und erfüllt die Kriterien gemäss Grundsätzen S-1.1.9 und S-1.1.12 des kantonalen Richtplans.

Die Einzonung der Reservezone in die Wohnnutzung W2 von 2'926 m² (GB Nr. 1138) begründet sich durch die diversen Aufhebung von Reservezone. Zudem ist das Gebiet vollumfänglich von der Bauzone umschlossen. Die Einzonung wird durch die Auszonung an der Babylonstrasse kompensiert.

Auszonungen

Die OPR sieht eine Auszonung von der Spezialzone für Spiel- und Erholungsanlagen und 2-geschossig Wohnzone (177 m² S-Se und 523 m² W2) von GB-Nr. 1033) vor. Weitere Auszonungen von bestehenden,

unbebauten Baulandreserven wurden geprüft und als unzweckmässig beurteilt.

Die im Rahmen der OPR vorgesehenen Einzonungen erfüllen die Kriterien gemäss Grundsätzen S-1.1.9 des kantonalen Richtplanes. Die für die Einzonung in die Gewerbezone notwendige Arbeitszonenbewirtschaftung ist in Ausarbeitung.

Bilanz Veränderung Bauzone durch Ein- und Auszoungen

Gemäss Anhang VI weist die vorliegenden OPR ein Bauzonensaldo von gesamthaft plus 1.44 ha auf (vgl. Tabelle 19). In den WMZ nimmt die Bauzone um + 0.49 ha zu. Bei Nicht-Berücksichtigung der Spezialfälle gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.12 kantonaler Richtplan (Arrondierungen, Einzonungen von ehemaligen landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen, für welche keine Kompensationspflicht der Bauzone besteht) nimmt die Fläche der WMZ «nur» um plus 0.23 ha zu. Weiter nimmt die Wohnzone, 2- geschossig nur um 0.14 ha zu.

Tabelle 19 Bauzonensaldo OPR nach Zonentypen

	vor OPR [ha]	nach OPR [ha]	Differenz [ha]	Bemerkungen
Wohnzonen	39.85	40.01	+ 0.16	0.29 ha Einzonung Weiermatten (S-1.1.12)
Mischzonen	15.64	15.97	+ 0.33	0.07 ha Einzonung Werdstrasse (S-1.1.12)
Arbeitszonen	40.44	41.86	+1.42	0.67 ha Einzonung Bifang (S-1.1.9 & S-1.1.12) 0.42 ha Einzonung Husmatten (S-1.1.9 & S-1.1.12)
Weitere Zonen	18.82	18.35	-0.47	
Total	**114.75**	**116.19**	**+ 1.44**	
Reservezonen	15.97	0.00	-15.97	

Mit der OPR erweiterter sich die Bauzone um insgesamt 1.44 ha. Berücksichtigt man aber die Spezialfälle gemäss 1.1.12 und die Einzonung in die Arbeitszone, ist die Erweiterung in der WMZ wesentlich massvoller. Damit werden die Planungsaufträge S-1.1.14 und S-1.1.15 gemäss kantonalem Richtplan durch die Gemeinde umgesetzt.

18.8 Planungsausgleich

Planungsausgleichsreglement

Die Gemeinde hat im Rahmen der Arbeiten zur OPR ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) zu erarbeiten. Diese wurde am 9. Juni 2022 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und am 27. Juni 2022 durch das Bau- und Justizdepartemend des Kantons Solothurns genehmig.

Diverse Planungsmassnahmen der vorliegenden OPR beschreiben Abgabetatbestände gemäss PAG (Einzonungen sowie Umzonungen); die Abgabe erfolgt unter Anwendung des seit dem 1. Juli 2018 geltenden kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG) sowie dem kommunalen PAR.

Gemäss PAG und PAR gilt:

- Der relevante Mehrwert besteht in den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks, welche sich aufgrund von raumplanerischen Massnahmen ergeben (Einzonung, Umzonung). Es geht somit um die Frage, welche Nutzung vorher bzw. nachher zulässig ist.
- Die konkrete Bemessung des Mehrwerts kann erst nach Rechtskraft einer planerischen Massnahme erfolgen. Im Planungsprozess muss für den/die Grundeigentümer/in aber ableitbar sein, in welcher Grössenordnung sich der Mehrwert bewegt.
- Bei Abgabeerträgen, die dem Kanton zufliessen, sind die Beschlüsse des zuständigen Gemeindeorgans auch dem Kanton mit einem Rechtsmittel zu eröffnen. Die entsprechenden Beschlüsse / Verfügungen müssten somit folgende Elemente enthalten: 1) Feststellung (Abgabetatbestand), 2) Erwägungen (Berechnung), 3) Dispositiv (Abgabesumme), 4) Rechtsmittelbelehrung (Beschwerde innert 10 Tagen an kantonale Schätzungskommission).
- Bei denjenigen Fällen, bei denen die Mehrwertabgabe dem Kanton zufliesst, ist ein Vertrag nur ausnahmsweise denkbar und die Zustimmung des Kantons erforderlich. Der primäre Verwendungszweck gemäss Gesetz ist nach §12 PAG die Entschädigung für materielle Enteignung.
- Die Mehrwertabgabepflicht ist im Grundbuch anmerken zu lassen.

- Es wird empfohlen, zur Ermittlung der Verkehrswerte vor und nach der Planungsmassnahme bzw. zur Bemessung des Mehrwertes anerkannte Schätzmethoden zu verwenden und die Schätzung durch Fachexperten durchführen zu lassen.

Für die Erhebung des Planungsausgleichs wurde eine Planbeilage erarbeitet (vgl. Beilage 11), welche aufzeigt, welche Flächen aufgrund der OPR einen Planungsmehrwert erfahren und entsprechend abgabepflichtig werden. Ebenfalls aus der Beilage ersichtlich ist, nach welchem Richtplansachverhalt die Einzonungen beurteilt werden bzw. wer Abgabe-Begünstigter ist (vgl. auch Tabelle 20 Summarische Zusammenstellung der vom Planungsausgleich betroffenen Flächen Tabelle 20).

Tabelle 20 Summarische Zusammenstellung der vom Planungsausgleich betroffenen Flächen (wird nach der kant. Vorprüfung und vor Mitwirkung ergänzt)

Tatbestand	Richtplansach-verhalt	Anzahl Parzellen	betroffene Fläche	Begünstigter / Abgabesatz
Einzonung von kantonaler / regionaler Bedeutung	S-1.1.10	-	-	20 % Kanton, 40% Gemeinde
Einzonung von kommunaler Bedeutung	S-1.1.11	1	708 m^2	20 % Kanton, % Gemeinde
Einzonung von Spezialfällen	S-1.1.12	3	13’951 m^2	20 % Kanton, 40% Gemeinde
Umzonung		5	5'165 m^2	40% Gemeinde

Planungsnachteile (Auszonungen)

Im Rahmen der vorliegenden OPR wird eine Auszonung vorgenommen. Für diese Auszonung wird eine Kompensation im Sinne einer kommunalen Einzonung getätigt. Somit entsteht keine materielle Enteignung.

Bauzonensaldo gleich Null

Beim Grundstück GB Neuendorf Nr.221 sowie beim GB Neuendorf Nrn. 264 und 1033 stellen die Baulandumlegungen einen Bauzonensaldo gleich Null dar. Der Mehrwert wird durch den Minderwert kostenneutral ausgeglichen.

18.9 Gesamtplan

Die Inhalte des Gesamtplanes wurden vollständig überprüft und aktualisiert. Das aktualisierte Naturinventar mit Konzept aus dem Jahr 2020 wird bestmöglich umgesetzt, z.B. auch durch die grundeigentümerverbindliche Festlegung einer neuen Naturschutzzone oder der Prüfung der Naturobjekte.

Entlang der Fliessgewässer wird der Gewässerraum grundeigentümerverbindlich mit einer kommunalen Uferschutzzone ausgeschieden.

Mit der bestehenden ausgeschiedenen kommunalen Landschaftsschutzzone im Süden und Norden der Gemeinde kann die Erhaltung der unverbauten Landschaftskammer des Jurasüdfusses zwischen Siedlungsraum und Wald langfristig sichergestellt werden.

Weiter werden die Wälder und Hecken ausserhalb der Bauzone gemäss amtlicher Vermessung und Waldplan des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei übernommen und die Waldgrenzen gemäss den bestehenden Waldfeststellungsplänen dargestellt und ggf. angepasst. Der Perimeter des kantonalen Naturreservat wurde orientierend gemäss Richtplan-Auftrag bzw. in Ausarbeitung stehender kantonaler Nutzungsplanung dargestellt.

18.10 Erschliessungspläne

Erschliessungspläne

Die Erschliessungspläne wurden gemäss den Ausführungen in Kapitel 12 überprüft, auf die zukünftige Siedlungsentwicklung abgestimmt sowie an die aktuellen Gegebenheiten (tatsächlich gebaute Strassenverläufe) und Bedürfnisse angepasst. Ausserdem wurde die Strassenklassierung gesamthaft überprüft. Die Erschliessung des Siedlungsgebiets wird mit der vorliegenden Erschliessungsplanung sichergestellt.

Die Einzoung Weiermatt von der Reservezone bedingt eine neue Infrastruktur um diese vollständig zu erschliessen. Sonst bedingt keine weitere Änderung des Bauzonenplanes (Einzonungen, Umzonungen, Auszonungen) eine neue Infrastruktur (z.B. Strassenbauten); die übrigen Flächen sind bereits voll erschlossen.

Private Erschliessung

Die Erschliessungspläne aus der letzten Ortsplanungsrevision weisen die Privaterschliessungen orientierend aus (nicht vollständig). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden sie vervollständigt sowie geprüft, welche dieser Erschliessungen im Sinne von § 103 Abs. 1 PBG neu als öffentliche Erschliessungsstrassen klassiert werden müssen (ab 3-4 Wohneinheiten). Die Überprüfung zeigt auf, dass kein Bedarf zur Übernahme von privaten Erschliessungen in öffentliche Erschliessungsstrassen besteht.

Fuss- und Veloverkehr (FVV)

Das bestehende Fuss- und Radwegnetz wurde im Rahmen der Arbeiten zum Räumlichen Leitbild analysiert. Eine Entflechtung von motorisiertem Individualverkehr sowie Fuss- und Radverkehr wurde an zentralen Schwachstellen geprüft.

Baulinien

Die bestehenden Baulinien erfahren keine wesentlichen Änderungen.

Aufwertung des Strassenraums

Im Rahmen der anstehenden Sanierung der Dorfstrasse werden durch den Kanton diverse Massnahmen umgesetzt:

- Fussgängerstreifen mit Mittelinseln
- Verlegung der Bushaltestelle Kirche (nordseitig)
- Einfahrtstore

Die Dorfstrasse ist eine verkehrsorientierte Hauptverkehrsstrasse, eine weitergehende Beruhigung ist nicht opportun. Neben der Verkehrsberuhigung wird zur Lärmminderung zudem ein lärmarmer Belag eingebaut.

18.11 Gestaltungspläne

Es werden keine Gestaltungspläne gleichzeitig mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben.

18.12 Waldfeststellung

Der Wald ist durch die in der Ortsplanung vorgenommenen Änderungen betroffen. Die bisherigen Waldfeststellungen bzw. die sich daraus ergebenden festgestellten Waldgrenzen wurden gemäss RRB der letzten OPR in die Pläne übernommen. Neu wurde der Wald auf GB Neuendorf Nr. 342 festgestellt. Im Bereich der Grundstücke Nrn. 320, 321, 322 (Migros) wurde der Wald gemäss dem Gestaltungsplan Neubau Passerelle HGB – LCO mit Rodungsgesuch RRB Nr. 2022/1075 angepasst und festgestellt.

18.13 Landwirtschaft

15 aktive Landwirtschaftsbetriebe

Gemäss der Agrardatenbank des Amtes für Landwirtschaft (ALW) sind im Jahr 2018 fünfzehn aktive und direktzahlungsberechtigte Landwirte in Neuendorf tätig. Das ALW fordert im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine vertiefte inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Thema Landwirtschaft.

Analyse 2014

2014 wurde im Rahmen des Aussiedlungsgesuchs von Andreas Zeltner (inzwischen realisierter Schweinestall) eine Analyse der Betriebe durchgeführt. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist gross und die damaligen Aussagen sind teilweise bereits wieder überholt.

Befragung 2021

Deswegen wurde im März ein Fragebogen an alle Landwirtschaftsbetriebe verschickt, um die Anliegen im Rahmen der OPR abzuholen. Da sämtliche Standorte auch künftig betrieben werden, ist keine Änderung der Zonierung vorgesehen.

Zonenkonformität

Aus Sicht des ALW wird die Situation des Betriebs am Neufeldweg 4 (GB Neuendorf Nr. 339) als problematisch erachtet. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Nebenerwerbsbetrieb. Die Betriebsanerkennung wird in nächster Zeit überprüft. Teilweise dürfte die Nutzung hier bereits seit langem nicht mehr zonenkonform sein. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird daher Rechtssicherheit für die künftige Entwicklung geschaffen.

Landwirtschaftliche Planung N1/Gäu

Neuendorf war zudem Teil des Beobachtungsgebiets der landwirtschaftlichen Planung (LP) N1/Gäu. Die Planung ist inzwischen abgeschlossen und die Resultate/Massnahmen liegen vor. Die Gemeinde Neuendorf hat die vorgeschlagenen Massnahmen für ihr Gemeindegebiet geprüft und die Arbeiten der Ortsplanung mit allfälligen Umsetzungsprojekten der landwirtschaftlichen Planung koordiniert.

Der Schlussbericht der LP vom 15. März 2019 beinhaltet für Neuendorf insbesondere folgende Massnahmen:

- Raumplanerische Sicherstellung der Landwirtschaftszonen und deren Nutzung

Gemäss Regierungsratsbeschluss 2019/780 soll bis Ende 2019 ausgelotet werden, ob die vorgeschlagene Massnahme aus der LP N1/Gäu im Rahmen einer gesamtheitlichen Betrachtung im Gäu weiterverfolgt werden könnte.

- Gesamtmelioration Oensingen / Kestenholz / Niederbuchsiten / Oberbuchsiten / Egerkingen / Neuendorf

Gemäss Regierungsratsbeschluss 2019/780 sollen die Vorabklärungen für eine allfällige Güterregulierung in dem durch den N1-Ausbau Luterbach-Härkingen betroffenen Raum angegangen werden. Das ALW wurde beauftragt, die entsprechenden Vorabklärungen mit den Bundesstellen vorzunehmen und die kantonalen Amtsstellen über das weitere Vorgehen zu informieren beziehungsweise einzubeziehen.

Luftqualität / Geruch

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde sichergestellt, dass keine Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen neu die Mindestabstände nach FAT-Bericht Nr. 476 bei bestehenden Landwirtschaftsbetrieben unterschreiten.

18.14 Abbaugebiete

Für die Standorte Aegerten und Niderban sowie den weiteren Standorten in den Nachbargemeinden besteht ein Koordinationsbedarf auf regionaler Ebene. Insbesondere hinsichtlich des Abbauvorgangs, der Erschliessung der Kiesgruben und –werke sowie der ökologischen Ausgleichflächen und der entsprechenden Vernetzung. Grundlage für die weitere Planung ist das teilregionale Abbaukonzept Aaregäu 2011. Kleinräumige Vernetzungselemente und –strukturen sollen nach diesem Konzept geplant werden.

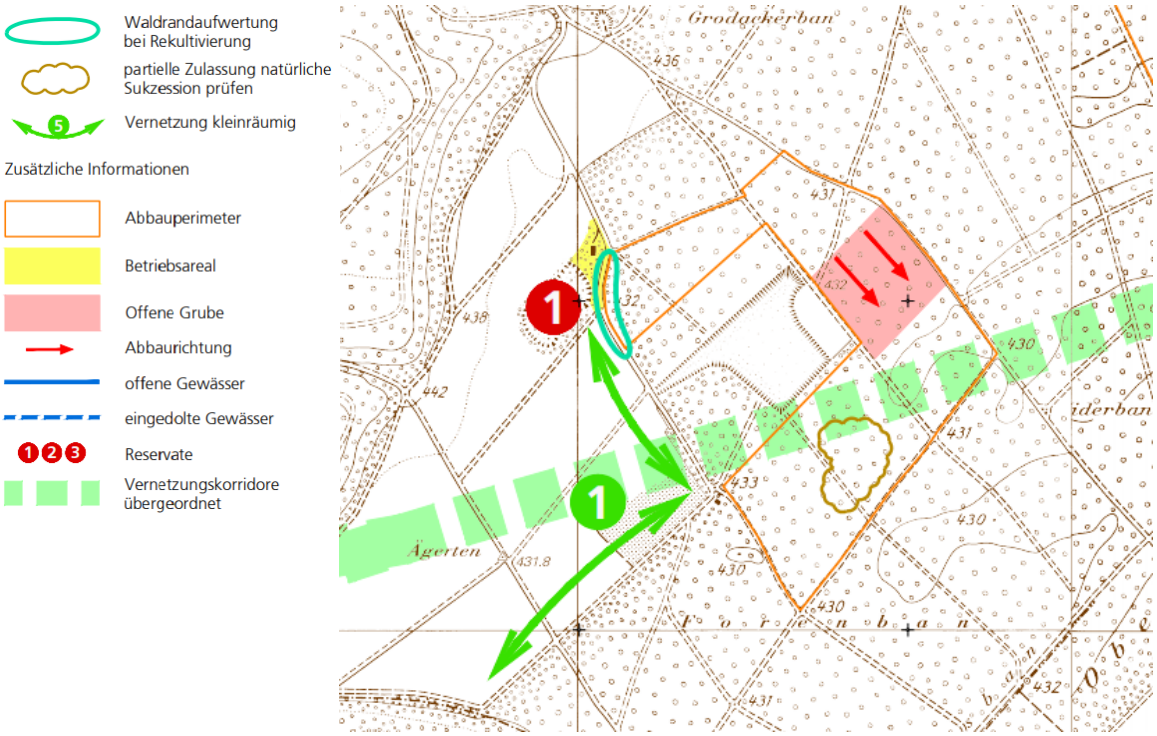


Abbildung 22 *Massnahmenübersicht Ökologie und Erschliessung: Umgesetzte und potentielle Massnahmen (Situation ca. 2020) (Quelle: Teilregionales Abbaukonzept Aaregäu)*

18.15 Gewässerraum

Der Gewässerraum gewährleistet damit die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung. Daher wurde für jedes Gewässer die theoretische Gewässerraumbreite, das heisst die Mindestbreite gemäss GSchV in Rücksprache mit dem Amt für Umwelt überprüft und die Gewässerraumbreite festgelegt. Dabei wurde das kantonale Wasserbaukonzept 2018 und die Gefahrenkarte, inkl. der sogenannten Umsetzungsschreiben berücksichtigt.

Gemäss Revitalisierungsplanung sind keine Massnahmen für den Mittelgäubach und den Hardgraben geplant.

Folgende Gewässerraumbreiten wurden festgelegt:

Dünnern: 45 m

Mittelgäubach: 15 m

Hardgraben: 13 m

Die raumplanerische Sicherstellung des Gewässerraums erfolgt ausserhalb der Bauzone in der Regel mit einer Uferschutzzone (der Landwirtschaftszone überlagert). Innerhalb der Bauzone ist in erster Priorität eine Uferschutzzone (als Grundnutzung) auszuscheiden, fallweise sind Gewässerbaulinien zulässig. In den Zonenvorschriften zur Uferschutzzone wird den Anforderungen an die Nutzung des Gewässerraums Rechnung getragen. Bei den Gewässerbaulinien wurde ein Hinweis auf die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSchV angebracht. Bei der Ausweisung der Gewässerraumbreiten wurden rechtsgültige Nutzungsplanungen berücksichtigt (z.B. Anpassung in der Industriezone auf die in Gestaltungsplänen ausgeschiedene Gewässerbaulinie).

18.16 Geotope

Gemäss § 3 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz schützen Kanton und Gemeinden geowissenschaftliche Naturobjekte (Geotope) und Naturdenkmäler. Im kantonalen Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte (INGESO) befinden sich in Neuendorf keine Geotope.

18.17 Fruchtfolgeflächen

Durch die in der OPR getroffenen Planungsmassnahmen verändert sich die Fläche der an das Mindestkontingent anrechenbaren FFF nur unwesentlich. Mit der vorliegenden Planung wird somit sichergestellt, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.

Die betroffenen Fruchtfolgefläche auf GB Neuendorf Nr. 264 wird mit der Auszonung GB Neuendorf Nr. 1033 kompensiert.

18.18 Digitale Zonenpläne

Die Gemeinde Neuendorf ist dem Gesetzesauftrag nach dem kantonalen Geoinformationsgesetz (GeoIG) bereits vorgängig zur OPR nachgekommen; die Nutzungszonendaten liegen bereits im kantonalen Datenmodell vor.

18.19 Weitere Auswirkungen

Energie

Zur Verbesserung der Ressourcennutzung wurde die Siedlungsentwicklung und die Energieversorgung koordiniert

Das Thema Energie wird im Zonenreglement in verschiedenen Bestimmungen aufgegriffen. Für neue öffentliche Bauten bzw. öffentliche Bauten die saniert werden, besteht eine Prüfpflicht zur Deckung des Energiebedarfs durch erneuerbare Energie für Elektrizität, Raumheizung und Warmwasser. Die Baukommission berät und informiert private Bauherrschaften über die Energieberatung. Weiter sind Einzelfeuerungsanlagen zu vermeiden. Die Baukommisssion prüft die Baugesuche auf ihre Energieeffizienz. Weitere Massnahmen zum Thema Energie sind in der OPR nicht vorgesehen bzw. sind ausserhalb der OPR zu treffen.

Lärm

Die Empfindlichkeitsstufen sind gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) zugeteilt und auf dem Bauzonenplan ausgewiesen. Ebenso sind die Aufstufungen von der ES II in die ES III im lärmvorbelasteten Gebiet im Bauzonenplan aufgezeigt. Auf einen separaten Plan betreffend die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen (wie bisher) wird verzichtet

Im revidierten Zonenreglement findet sich zudem ein § Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis, welcher insbesondere Vorschriften zu den grösseren, durch die Kantonsstrasse bzw. die Eisenbahnlinie lärmvorbelasteten Gebiete festlegt

Störfallvorsorge

In der Gemeinde Neuendorf unterstehen die Jurasüdfusslinie der SBB, Logistikzentrum der Migros Verteilbetrieb Ag, die Nationalstrasse A1 und die Erdgashockdruckleitung des Gasverbundes Mittelland AG den Bestimmungen der Störfallverordnung (StFV; vgl Anhang XI). Die Planungsmassnahmen der vorliegenden OPR liegen mehrheitlich ausserhalb der Konsultationsbereiche der Störfallvorsorge.

Die Dorfstrasse untersteht zwar den Bestimmungen der Störfallverordnung (StFV), ist aber aufgrund der DTV-Zahlen nicht für die Raumplanung relevant. Entsprechend weist die Dorfstrasse auf der Gefahrenhinweiskarte Störfälle keinen Konsultationsbereich auf. Mit den im Leitbildplan festgehaltenen langfristigen Siedlungsgrenzen können Konflikte zwischen den vorhandenen Störfallobjekten und der Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes ausgeschlossen werden.

Einzig die regionale Arbeitsplatzzone RAZ Gäu liegt teilweise im Konsultationsbereich der Autobahn Al und im Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung. Die Risiken des Transports gefährlicher Güter auf der Autobahn wurden mit einem sogenannten Screening untersucht. Demnach liegt das Risiko für die Bevölkerung Stand 2017 knapp im Übergangsbereich des W/A-Diagramms (Wahrscheinlichkeit-/Ausmass Diagramm).

Mit der Ansiedlung von Arbeitsplätzen sind bei einem Störfall mehr Personen betroffen, womit das Risiko steigt. Die Planung im RAZ Gäu hat gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), 2022» zu erfolgen.

Die Planungsmassnahmen der vorliegenden OPR liegen mit Ausnahme der RAZ Gäu gesamthaft ausserhalb der Konsultationsbereiche (vgl. Anhang XI); es sind keine ergänzenden Massnahmen vorgesehen. Die Planung ist betreffend die Störfallvorsorge recht- und zweckmässig.

Naturgefahren

Die Planungsmassnahmen der vorliegenden OPR liegen zum Teil in Bereichen mit geringer bzw. mittlerer und erheblicher Gefährdung (vgl. Anhang X). Entsprechend wurden Bestimmungen zu Naturgefahren im Zonenreglement aufgenommen bzw. einen separaten kommunalen Naturgefahrenplan erarbeitet, welche entsprechend die Gefahren grundeigentümerverbindlichen festlegt. Die Planung ist betreffend die Naturgefahren recht- und zweckmässig.

Der Naturgefahrenplan weist für Neuendorf primär Gebiete entlang der Dünnern und Mittelgäubach Gebiet mit erheblicher Gefährdung aus. In den Gebieten Bügetacker, Hurtmatten und Ganggeler mittlere Gefährdung. Nördlich des Mittelgäubach und in den Gebieten Bifang, Hargarten und Lochmattten wird von einer geringen Gefährdung ausgegangen.

In der Gemeinde Neuendorf gibt es keine Gefahrenprozesse Rutsch und Sturz.

belastete Standorte / Altlasten

Die Planungsmassnahmen der vorliegenden OPR betreffen keine Altlasten bzw. belastete Standorte (vgl. Anhang XII). Unabhängig davon wurde das Zonenreglement mit entsprechenden Bestimmungen bzw. ein Hinweis auf den Nutzungsplänen ergänzt; weitere Massnahmen sind nicht notwendig. Die belastete Standorte können auf dem kantonalen Kataster der belasteten Standorte (geo.so.ch/map/kbs) eingesehen werden. Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltlV; SR 814.680) respektive nach § 136 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15). Die Planung ist betreffend die belasteten Standorte / Altlasten recht- und zweckmässig.

Archäologische Fundstellen

Es finden sich sechs Gebiete mit archäologischen Fundstellen auf dem Gemeindegebiet von Neuendorf; die vorliegende Nutzungsplanung weist die entsprechenden Gebiete in den Nutzungsplänen aus und verweist im Zonenreglement auf die entsprechenden Vorgaben.

Folgendes Inventar besteht für die Gemeinde Neuendorf

Nr.	Lage	Objekt	GB-Nr.
89/1	Dorfstrasse	Römische Brandgräber (vermutet)	57, 58, 59, 60, 1110, 1111, 1139
89/2	Fuchsrain	Römischer Gutshof	293
89/10	Allmend	Mesolithische Freilandstation	408
89/11	Allmend 2	Neolithische Freilandstation	412, 414, 416
89/12	Weiermatten	Steinzeitliche Silices	1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1120
89/14	Allmend 3	Neolithische Freilandstation	409

Kiesabbau

Für die Kiesgrube Aegerten / Hessban ist im Gesamtplan eine spezielle Zone für Abbauzone festgelegt. Das Erweiterungsgebiet aus dem Jahr wird ebenfalls dargestellt. Das Teilgebiet auf GB Neuendorf Nr. 587 hingegen ist seit längerer Zeit fertig rekultiviert. Dieser Bereich wurde der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Inhalte gemäss Richtplankapitel E-3.2 sind in der OPR berücksichtigt.



Teil E Organisation und Verfahren

19 Organisation der Planungsarbeit

BSB + Partner als Ortsplaner

werk1 für die städtebauliche Beurteilung

Der Gemeinderat Neuendorf hat das Ingenieur- und Planungsbüro BSB + Partner im Team mit werk1 mit der Erarbeitung der Revision der OP beauftragt. Die Arbeiten gliedern sich in folgende Schritte:

- Erarbeitung Grundlagen und Analyse IST-Zustand
- Erarbeitung Nutzungspläne, Reglemente und Bericht
- Durchführung der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkungen
- Begleitung des Rechtsetzungsverfahrens mit der öffentlichen Auflage und der Genehmigung beim Regierungsrat

Gemeinderat als Planungsbehörde

Der Gemeinderat Neuendorf als oberste Planungsbehörde hat für die Erarbeitung der OPR die Planungskommission eingesetzt.

20 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

20.1 Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses

Die Gesamtrevision der OP Neuendorf wurden im Januar 2018 mit den Arbeiten zum Räumlichen Leitbild aufgenommen. Dieses wurde an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2019 verabschiedet.

Die Gemeinde Neuendorf plant, die Unterlagen zur OPR im Sommer 2025 dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen

Tabelle 21 *Terminplanung der laufenden OPR*

12. Dez. 19	Verabschiedung räumliches Leitbildes an der Gemeindeversammlung
Jan. 20 – Dez. 21	Erarbeitung OPR in AG OPR
Jan. – Juni 2021	Vorstellung und Beratung der Planung im Gemeinderat
Sept. 22 – Juni 23	Kantonale Vorprüfung
Juni 22	Verabschiedung des Planungsausgleichsreglements PAR
März 24 – Juli 24	2. Kantonale Vorprüfung
Dez. 24- Feb. 25	Mitwirkungsveranstaltungen zur OPR
XXXX	Prüfung Mitwirkungsbeiträge und Erarbeitung Auflageexemplar
XXX	Abschluss der Vereinbarungen mit den GrundeigentümerInnen
XXX	Öffentliche Auflage
XXX	Genehmigung durch den Regierungsrat

Dieser Zeitplan steht unter Vorbehalt der kantonalen Vorprüfung (Annahme 6 Monate) und allfälligen Einsprachen- und Beschwerdeverfahren.

20.2 1. Kantonale Vorprüfung

Das gesamte Planungsdossier wurde am 14. Juni 2022 durch den Gemeinderat Neuendorf verabschiedet und im August 2022 in die erste kantonale Vorprüfung beim Amt für Raumplanung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 30. August 2023 haben die kantonalen Fachstellen Stellung zur OPR Neuendorf bezogen (vgl. Beilage 17).

Allgemeine Würdigung

Die eingereichten Unterlagen weisen aus Sicht des ARP Defizite in Bezug auf die Übereinstimmung mit den Beschlüssen des kantonalen Richtplans auf.

Übergeordnetes Fazit Siedlung

Im Themenbereich neue Bauzonen sind die Richtplanvorgaben offensichtlich nicht erfüllt. Allfällige Erweiterungen des Siedlungsgebietes und der Bauzone können erst nach Vorliegen der massgeblichen Grundlagen beurteilt werden. Auch allfällige Einzonungen von kommunaler Bedeutung müssten recht- und zweckmässig sein und die Interessenabwägung vorgenommen und dargelegt werden.

Übergeordnetes Fazit und weitere Vorgehen

Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision sind im Sinne der Vorprüfung zu überarbeiten und danach zu einer zweiten Vorprüfung vorzulegen. Von einer Mitwirkung oder Auflage der Dokumente rät das ARP dringend ab, da die Recht- und Zweckmässigkeit in weiten wesentlichen Teilen der Planung nicht gegeben ist. Die zentrale Herausforderungen liegen darin, die Festlegung der Ortsplanung mit den Zielen und rechtlichen Rahmenbedingungen des Kulturlandschutzes (FFF) und des Ortsbildschutzes (ISOS) besser in Einklang zu bringen.

Wesentliche Änderungen aufgrund der Vorprüfung

Die wesentlichsten Änderungen im Ortsplanungsdossier gegenüber den Vorprüfungsdossiers sind wie folgt. Die Änderungen begründen sich darauf, dass der Vorprüfungsbericht Vorbehalte betreffend die Rechtmässigkeit und / oder die Zweckmässigkeit äussert.

- Die Reservezone Stegacker wird aufgehoben und in die Landwirtschaftszone überführt.
- Für das Dorfzentrum wird neue ein Ortsbildschutzperimeter festgelegt.
- Das Grundstück Nr. 1033 (S-Se und W2) wird ausgezont.
- Das Gebiet Roggenfeld und das Fokusgebiet Dorfstrasse-Werdstrasse wurden mit besonderen Bestimmungen überlagert.
- Zwischen der Autobahn und dem nördlichen Siedlungsrand wurde eine kommunale Landschaftsschutzzone gemäss ISOS-Empfehlung und Quartieranalyse festgelegt.

- Ein Waldfeststellungsplan im Bereich GB Neuendorf Nr. 342 und GB Neuendorf Nrn. 320, 321, 322 (Migros) wurde erarbeitet.
- Diverse Ergänzungen / Änderungen im Zonenreglement.

20.3 2. Kantonale Vorprüfung

Das gesamte Planungsdossier wurde am 28. November 2023 durch den Gemeinderat Neuendorf verabschiedet und im März 2024 in die zweite kantonale Vorprüfung beim Amt für Raumplanung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 14. August 2024 haben die kantonalen Fachstellen Stellung zur OPR Neuendorf bezogen (vgl. Beilage 18)

Die folgenden Änderungen wurden auf der Grundlage des zweiten Vorprüfungsberichts vorgenommen:

- Diverse kleinere Anpassungen am Zonenreglement
- Aufhebung Reservezone «Banacker» (GB Neuendorf Nr. 1086)

Ansonsten wurden keine Änderungen gegenüber dem Stand der 1. Vorprüfung getätigt.

Gemäss dem zweiten kantonalen Vorprüfungsbericht vom 14. August 2024 ist die vorliegende Planung nicht genehmigungsfähig. Für folgende Planungsmassnahmen bestehen weiterhin Genehmigungsvorbehalte:

- Nicht rechtsgenügliche 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 rechtsgenügliche Erschliessung von Wohneinheiten.

20.4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Mitwirkungsveranstaltung zur OPR

Nach der Verabschiedung des Planungsdossiers durch den Gemeinderat Neuendorf soll die Bevölkerung umfassend informiert und zur Mitwirkung eingeladen werden.

Für die Mitwirkung ist folgendes Vorgehen angedacht:

- Initialzündung: im Rahmen der Mitwirkung findet eine öffentliche Orientierungsveranstaltung zur OPR mit Präsentation der wesentlichen Inhalte sowie zum gewählten Verfahren statt.
- Sprechstunden: Im Rahmen von drei dreistündigen Sprechstunden werden Interessierte zur vorliegenden OPR informiert und Fragen beantwortet.
- Dauerausstellung und Vernehmlassung: während rund 12 Wochen hat die Bevölkerung die Möglichkeit, schriftlich zur OPR Stellung zu nehmen. Pläne und Reglemente sind während der Vernehmlassungsfrist auf der Webseite der Gemeinde abrufbar bzw. bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Begehren aus der Bevölkerung

Die im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung eingehenden Begehren / Anträge sowie die entsprechenden Beschlüsse der Planungsbehörde werden im Mitwirkungsbericht (vgl.Anhang I) umfassend erläutert.

Dieses Kapitel wird nach erfolgter öffentlicher Mitwirkung ergänzt.

20.5 Öffentliche Auflage

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

Dieses Kapitel wird nach erfolgter öffentlicher Auflage entsprechend ergänzt.

21 Schlussfolgerungen und Würdigungen

Mit der OPR kommt die Gemeinde Neuendorf dem Gesetzesauftrag nach PBG und KBV nach. Wie im Raumplanungsbericht dargelegt, können mit der vorliegenden Planung die von der Gemeinde angestrebten Entwicklungsziele sowohl qualitativ (Siedlungsentwicklung) wie auch quantitativ (Bevölkerungswachstum) erreicht werden. Mögliche nachteilige Auswirkungen wurden minimiert, so dass mit der vorliegenden Planung eine gezielte Entwicklung der Einwohnergemeinde stattfinden kann. Grundsätzlich deckt sich die vorliegende OPR mit den im räumlichen Leitbild 2019 gesteckten Zielen. Weiter entspricht die vorliegende OPR auch den Zielsetzungen der Region und steht im Einklang mit den übergeordneten Grundlagen und Anforderungen von Kanton und Bund.

Mit den erarbeiteten Grundlagen betreffend Themenbereiche Siedlung (Siedlungsentwicklungskonzept) sowie Natur/Landschaft/Landwirtschaft (Naturinventar-/konzept) stand der Planungsbehörde eine ausgewogene und breit abgestützte Planungsgrundlage zur Verfügung; diese Grundlagen bzw. die entsprechenden Empfehlungen an die OPR wurden gesamthaft geprüft und falls zweck- und rechtmässig, berücksichtigt.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer

Thomas Ledermann



Petra Müller



Anhang I Mitwirkungsbericht mit Erläuterungen / Beschlüssen

Dieser Anhang wird nach der öffentlichen Mitwirkung ergänzt.

Anhang II Aktuelles Fassungsvermögen vor OPR (Februar 2024)

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die Ortsplanungsrevision ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik (Modul 5, Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision, ARP 08/2009).

Gemeinde: Neuendorf

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP, Feburar 2024)

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut IST *1	Bauzonen überbaut bis 2001		Bauzonen überbaut 2001 bis 2024		Bauzonen unbebaut Einzelparzellen		Bauzonen unbebaut Flächen >2500 m²		Total u. Berück-sichtigung erw. Ausschöpfung	
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohnzonen	Wohnzone 2-geschossig	W2	38	38	38	28.49	1078	4.23	161	2.41	92	0.33	13	35.46	1325
	Wohnzone 3-geschossig	W3	113	113	113	2.64	298	1.60	181	0.15	17			4.39	493
Total Wohnzonen						**31.13**	**1376**	**5.83**	**342**	**2.56**	**109**	**0.33**	**13**	**39.85**	**1818**
Misch-zonen	Gewerbezone		18	18	18	2.36	43	0.27	5					2.63	48
	Kernrandzone		33	32	32	0.67	22	0.16	5	0.23	7	0.32	10	1.38	43
	Kernzone		45	46	46	11.20	506	0.29	13	0.14	6			11.63	524
	Landwirtschaftliche Kernzone		16	16	16	2.34	38			0.00	0	0.49	8	2.83	46
Total Mischzonen						**16.57**	**609**	**0.72**	**23**	**0.37**	**14**	**0.81**	**18**	**18.47**	**661**
Arbeits-zonen	Reine Gewerbezone		0	0	0	0.00	0	0.61	0	0.36	0			0.97	0
	Industriezone		0	0	0	16.75	2	14.06	1			0.28	0	31.09	3
	Industriezone Logistikzentrum TKL		0	0	0	8.38	0							8.38	0
Total Arbeitszonen						**25.13**	**2**	**14.67**	**1**	**0.36**	**0**	**0.28**	**0**	**40.44**	**3**
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen		0	0	0	5.11	0	0.66		0.23		0.39		6.39	0
	Spezialzone für Spiel- und Erholungsanlagen		1	0	0	1.03	1							1.03	1
	Spezialzone für Pferdesport		0	0	0									2.22	0
	Trennende Grünfläche		0	0	0									0.34	0
	Freihaltezone		0	0	0									6.01	0
Total weitere Zonen						**6.14**	**1**	**0.66**	**0**	**0.23**	**0**	**0.39**	**0**	**15.99**	**1**
Total						**78.97**	**1988**	**21.88**	**366**	**3.52**	**123**	**1.81**	**31**	**114.75**	**2483**

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren — 80% — 100%

Freie Kapazitäten (E)	**129**	←	**0**	+	**98**	+ **31**
Fassungsvermögen Total (E)	**2483**					

ohne Nachverdichtung "Bestand"

Einwohnerzahl total Stand Februar 2024	2425
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	72
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	**2353**
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2040 (0.7%/Jahr)	2450
Bevölkerungsprognose Jahr 2050 mittl. Szenario	2975

72 Einwohner ausserhalb Bauzone:
davon 28 nicht in N'dorf wohnhaft
davon 44 in Landwirtschaftszone

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten
(Einwohnerkontrolle, Feburar 2024)

Anhang III Fassungsvermögen, Stand vor OPR (Februar 2024) (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL ARP)

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die Ortsplanungsrevision ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik (Modul 5, Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision, ARP 08/2009).

Gemeinde: Neuendorf

Fassungsvermögen (Stand: vor OP, Feb. 2024 mit SOLL ARP)

Bauzonen			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut SOLL *2	E/ha unbebaut SOLL *2	Bauzonen überbaut bis Sept. 2019		Nachverdichtung *3		Bauzonen unbebaut Einzelparzellen		Bauzonen unbebaut Flächen >2500 m²		Total u. Berück-sichtigung erw. Ausschöpfung	
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohnzone	Wohnzone 2-geschossig	W2	38	55	60	32.72	1251	32.72	548	2.41	145	0.33	20	35.46	1551
	Wohnzone 3-geschossig	W3	113	95	100	4.24	479	4.24	-76	0.15	15			4.39	468
Total Wohnzonen						**36.96**	**1730**	**36.96**	**472**	**2.56**	**160**	**0.33**	**20**	**39.85**	**2020**
Misch-zonen	Gewerbezone		18	15	20	2.63	48	2.63	-9					2.63	45
	Kernrandzone		33	30	35	0.83	27	0.83	-2	0.23	8	0.32	11	1.38	44
	Kernzone		45	35	40	11.49	519	11.49	-117	0.14	6			11.63	488
	Landwirtschaftliche Kernzone		16	30	35	2.34	38	2.34	32			0.49	17	2.83	65
Total Mischzonen						**17.29**	**632**	**17.29**	**-95**	**0.37**	**14**	**0.81**	**28**	**18.47**	**643**
Arbeits-zonen	Reine Gewerbezone		0	0	0	0.61	0	0.61	0	0.36	0			0.97	0
	Industriezone		0	0	0	30.81	3	30.81	0			0.28	0	31.09	3
	Industriezone Logistikzentrum TKL		0	0	0	8.38	0	8.38	0			0.00	0	8.38	0
Total Arbeitszonen						**39.80**	**3**	**39.80**	**0**	**0.36**	**0**	**0.28**	**0**	**40.44**	**3**
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen		0	0	0	5.77	0	5.77	0	0.23	0	0.39	0	6.39	0
	Spezialzone für Spiel- und Erholungsanlagen		0	0	0	1.03	0	1.03	0		0		0	1.03	0
	Spezialzone für Pferdesport		0	0	0									2.22	
	Trennende Grünfläche		0	0	0									0.34	
	Freihaltezone		0	0	0									6.01	0
Total weitere Zonen						**6.80**	**0**	**6.80**	**0**	**0.23**	**0**	**0.39**	**0**	**15.99**	**0**
Total						**100.85**	**2365**	**100.85**	**377**	**3.52**	**173**	**1.81**	**48**	**114.75**	**2665**

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren — 30% — 80% — 100%

Freie Kapazitäten	**300**	←	**113**	+	**139**	+	**48**	
Fassungsvermögen Total	**2665**							

Einwohnerzahl total Stand Februar 2024	**2425**
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	**72**
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	2353
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2040 (0.7%/Jahr)	2450
Bevölkerungsprognose Jahr 2050 mittl. Szenario	2975

72 Einwohner ausserhalb Bauzone:
davon 28 nicht in N'dorf wohnhaft
davon 44 in Landwirtschaftszone

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

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Einwohnerkontrolle, Feburar 2024)

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

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

Anhang IV Fassungsvermögen nach OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL ARP)

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die Ortsplanungsrevision ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik (Modul 5, Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision, ARP 08/2009).

Gemeinde: Neuendorf, agglomerationsgeprägte

Fassungsvermögen Bauzonenplan, Stand nach OP mit SOLL-Dichten ARP

Zonierung Stand November 2024, Mitwirkung

	Bauzonen mit Einwohnern		E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut SOLL *2	E/ha unbebaut SOLL *2	Bauzonen überbaut bis Dezember 2021		Nachverdichtung*3 bis Dezember 2021		Bauzonen unbebaut Einzelparzellen		Bauzonen unbebaut Flächen >2500 m²		Total u. Berück-sichtigung erw. Ausschöpfung		Verschnitt mit neuer Bauzone
						ha	E	ha	E (Soll-Dichte)	ha	E (Soll-Dichte)	ha	E (Soll-Dichte)	ha	E	E pro Zone (Daten Einwohnerkontrolle Feb. 2024)
Wohnz	Wohnzone, 2-geschossig	W2	38	55	60	32.60	1239	32.60	554	2.43	146	0.57	34	35.60	1556	1239
	Wohnzone, 3-geschossig	W3	109	95	100	4.41	479	4.41	-60	0.00	0	0.00	0	4.41	461	479
Total Wohnzonen						**37.01**	**1718**	**37.01**	**494**	**2.43**	**146**	**0.57**	**34**	**40.01**	**2017**	
Misch-zonen	Kernzone	K	45	35	40	11.65	521	11.65	0	0.33	13	0.00	0	11.98	534	521
	Kernrandzone	KR	34	30	35	0.80	27	0.80	0	0.23	8	0.32	11	1.35	46	27
	Gewerbezone mt Wohnnutzung	GW2	19	15	20	2.64	50	2.64	0	0.00	0	0.00	0	2.64	50	50
Total Mischzonen						**15.10**	**598**	**15.10**	**0**	**0.55**	**21**	**0.32**	**11**	**15.97**	**630**	
Arbeits-zonen	Gewerbezone	G	0	0	0	1.22	0	1.22	0	0.42	0	0.67	0	2.32	0	
	Industriezone	I	0	0	0	29.18	0	29.18	0	0.00	0	0.28	0	29.46	0	3
	Industriezone Logistzentrum TKL	I	0	0	0	10.08	0	10.08	0	0.00	0	0.00	0	10.08	0	
Total Arbeitszonen						**40.48**	**0**	**40.48**	**0**	**0.42**	**0**	**0.95**	**0**	**41.86**	**0**	
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	öBA	0	0	0	5.70	0	5.70	0	0.00	0	0.67	0	6.37	0	
	Spezialzone Pferdesport	S-P	0	0	0	2.22	1	2.22	0	0.00	0	0.00	0	2.22	1	1
	Spezialzone für Spiel- und Erholungsanlagen	S-SE	0	0	0	1.03	0	1.03	0	0.00	0	0.00	0	1.03	0	
	Landwirtschaftliche Kernzone	LK	13	0	0	2.82	36	2.82	0	0.00	0	0.00	0	2.82	36	36
	Freihaltezone	F	0	0	0	5.91	0	5.91	0	0.00	0	0.00	0	5.91	0	
Total weitere Zonen						**17.68**	**37**	**17.68**	**0**	**0.00**	**0**	**0.67**	**0**	**18.35**	**37**	
Total						**110.27**	**2353**	**110.27**	**494**	**3.40**	**167**	**2.51**	**45**	**116.19**	**2684**	2356
									30%		80%		100%			

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	**327**	**148**	+ **133**	+ **45**
Fassungsvermögen Total (E)	**2680**			

Einwohnerzahl total Stand Februar 2024	**2425**
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	**69**
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	2356
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2040 (0.7%/Jahr)	2450
Bevölkerungsprognose Jahr 2050 mittl. Szenario	2975

69 Einwohner ausserhalb Bauzone:
davon 28 nicht in Neuendorf wohnhaft
davon 41 in Landwirtschaftszone

[1] gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Februar 2024)
[2] **gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten, agglomerationsgeprägter Raum (ARP, 2017)**
[3] **(SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %**
[4] **gemäss Plan Baulandreserven nach OP, Plan Nr. 21855/24**

Anhang V IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone (ARP, 5/2017)

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

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO	**IST**	**bebaute Zonen**											
Zonen	**ländlich**				**agglogeprägt**				**urban**				
	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	
W1	387	24		56.2	416	27		16.5	321	28		33	
W2	311	32		900.3	242	36		1068.7	215	46		1483.8	
W3	176	87		14.3	109	77		72.9	95	96		470	
W4	0	0		0	69	115		20.3	n.a.	130		91.1	
WG	0	0		0	0	0		0	216	156		23.1	
GWZ	378	13	27	41.7	407	12	25	35.2	301	8	33	151.8	
KEN	338	23	30	51	230	29	43	57.8	104	42	96	223.4	
KER	263	30	36	257.1	234	34	43	136.3	165	28	61	119	
Total IST		*43415*				*55063*				*156064*			254542
E/ha (IST Mittelwert gerundet)		33				39				60			

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO	**SOLL**	**bebaute Zonen**											
Zonen	**ländlich**				**agglogeprägt**				**urban**				
	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	
W1	250	40		56.2	220	45		16.5	200	50		33	
W2	200	50		900.3	180	55		1068.7	170	60		1483.8	
W3	150	90		14.3	100	95		72.9	95	100		470	
W4	90	100		0	60	125		20.3	55	140		91.1	
WG	80	120		0	55	140		0	50	165		23.1	
GWZ	335	15	30	41.7	320	15	30	35.2	300	10	35	151.8	
KEN	285	30	35	51	220	30	45	57.8	100	45	100	223.4	
KER	250	30	40	257.1	200	35	50	136.3	160	30	65	119	
Total SOLL		*58418.5*	*1320.6*			*76016.5*	*1407.7*			*169384.5*	*2595.2*		***303820***
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)		45				55				65			

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO	**SOLL**	**unbebaute Zonen**											
Zonen	**ländlich**				**agglogeprägt**				**urban**				
	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	
W1	220	45		0	200	50		0	180	55		0	
W2	180	55		170	170	60		85	155	65		200	
W3	100	90		25	95	100		30	85	120		40	
W4	95	95		10	55	135		10	50	165		20	
WG	80	100		5	50	160		5	45	210		5	
GWZ	320	20	35	2	300	20	35	4	280	15	45	10	
KEN	220	30	45	5	150	35	80	4	95	50	120	5	
KER	200	35	50	5	160	40	60	2	155	40	80	1	
Total SOLL		*13415*		*222*		*10550*		*140*		*22590*		*281*	***46555***
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)		60				75				80			

Bevölkerungsprognose 2035 hohes Szenario ca. 320000

Anhang VI Saldo der Bauzonen und Reservezonen nach OPR

Gemeinde: Neuendorf agglomerationsgeprägt **Bauzonen-/Reservezonensaldo Ortsplanungsrevision**

	Bauzonen (Bezeichnung/Zuteilung nach OPR)	Bauzonen vor OPR	Bauzonen nach OPR	Bauzonensaldo mit OPR
		ha	ha	ha
Wohnzonen	Wohnzone, 2-geschossig	35.46	35.60	0.14
	Wohnzone, 3-geschossig	4.39	4.41	0.02
Total Wohnzonen		**39.85**	**40.01**	**0.16**
Mischzonen	Kernzone	11.63	11.98	0.35
	Kernrandzonen	1.38	1.35	-0.03
	Gewerbezone mit Wohnen	2.63	2.64	0.01
Total Mischzonen		**15.64**	**15.97**	**0.33**
Arbeits-zonen	Gewerbezone	0.97	2.32	1.35
	Industriezone	31.09	29.46	-1.63
	Industriezone Logistikzentrum TKL	8.38	10.08	1.70
Total Arbeitszonen		**40.44**	**41.86**	**1.42**
weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	6.39	6.37	-0.02
	Spezialzone Pferdesport	2.22	2.22	0.00
	Trennende Grünfläche	0.34	0.00	-0.34
	Landwirtschaftliche Kernzone	2.83	2.82	-0.01
	Spezialzone für Spiel- und Erholungsanlagen	1.03	1.03	0.00
	Freihaltezone	6.01	5.91	-0.10
Total weitere Zonen		**18.82**	**18.35**	**-0.47**
Total Bauzonen		**114.75**	**116.19**	**1.44**

	Reservezonen (Bezeichnung/Zuteilung nach OPR)	Reservezonen vor OPR	Reservezonen nach OPR	Reservezonen mit OPR
		ha	ha	ha
	Reservezonen Wohnen	11.75	0.00	-11.75
	Reservezonen Arbeiten	4.22	0.00	-4.22
Total Reservezonen		**15.97**	**0.00**	**-15.97**

Anhang VII Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

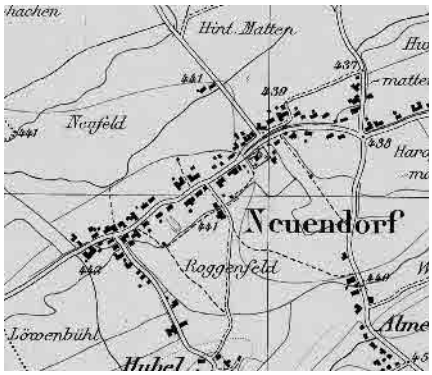
Neuendorf

Gemeinde Neuendorf, Bezirk Gäu, Kanton Solothurn

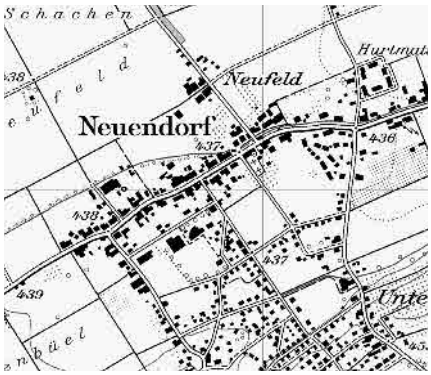
ISOS
Ortsbilder®



Flugbild Bruno Pellandini 2009, © BAK, Bern



Siegfriedkarte 1884



Landeskarte 2006

Ackerbauerndorf mit ausgesprochen langem historischem Strassenraum. Erstaunlich ursprünglich gebliebene Bauernhäuser aus dem 17. bis 19. Jahrhundert mit intakten Hofplätzen und unverbauten Hostetten in einer sich rasch entwickelnden Gemeinde.

Dorf ●

X	X		Lagequalitäten
X	X	/	Räumliche Qualitäten
X	X	/	Architekturhistorische Qualitäten

Neuendorf
Gemeinde Neuendorf, Bezirk Gäu, Kanton Solothurn



1 Dorfstrasse



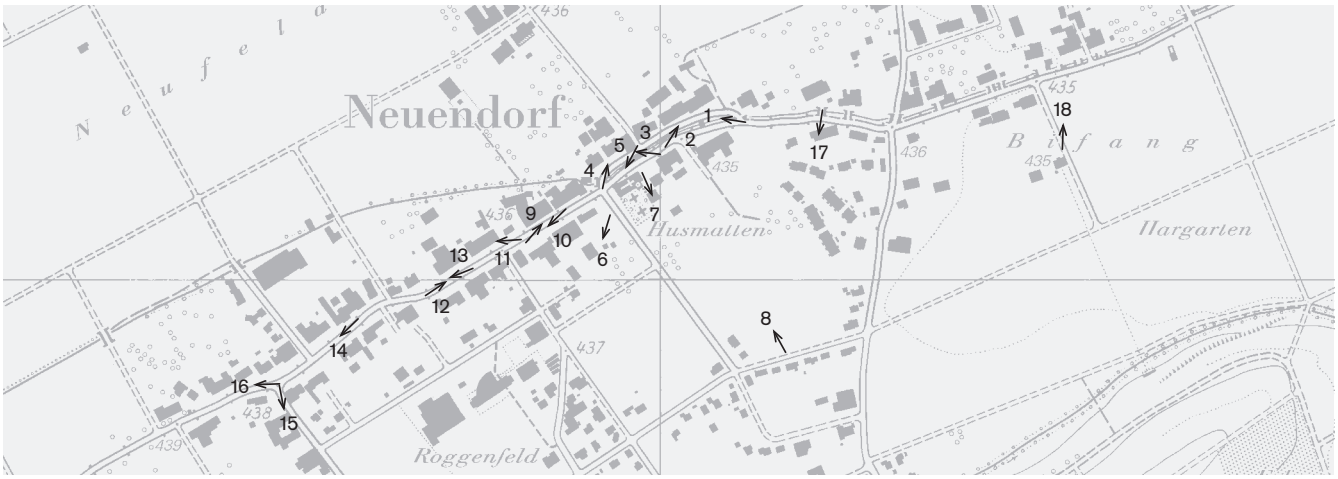
2



3 Gasthof «Zum Ochsen»



4



Plangrundlage: Rasterdaten des Übersichtsplan 1:10000, © Amtliche Vermessung Kanton Solothurn
Fotostandorte 1 : 10 000
Aufnahmen 2009: 1–18



5 Kath. Pfarrkirche Mariä Heimsuchung, 1934



6



7 Pfarrscheune, 17. Jh.



8

Neuendorf
Gemeinde Neuendorf, Bezirk Gäu, Kanton Solothurn



9



10



11



12



13



14



15 Wolfwilerstrasse



16



17 Restaurant «Werd»

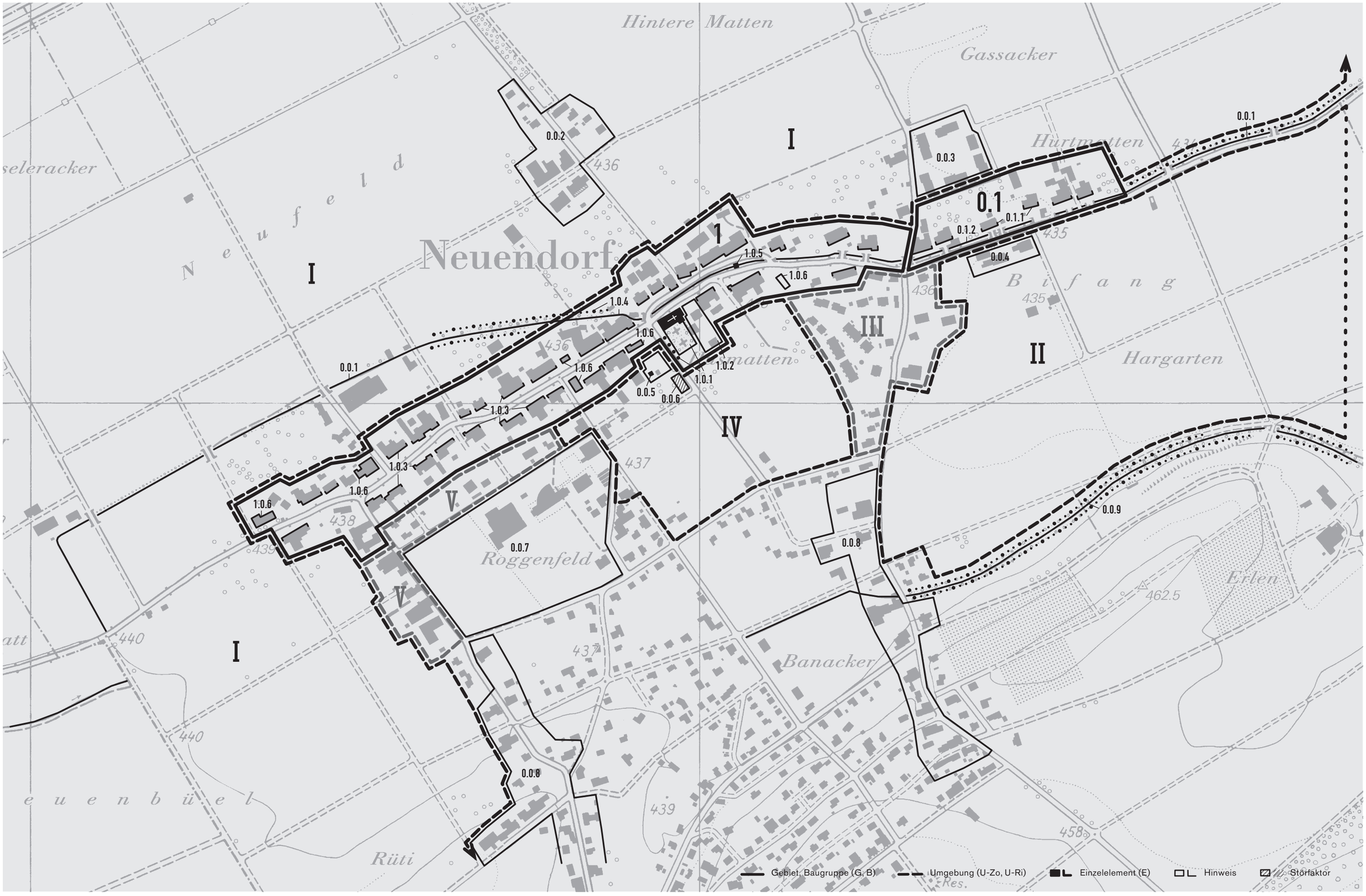


18

Neuendorf
Gemeinde Neuendorf, Bezirk Gäu, Kanton Solothurn

Aufnahmeplan 1:5000

Plangrundlage: Rasterdaten des Übersichtsplan 1:10000, © Amtliche Vermessung Kanton Solothurn



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

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	**Erhaltungsziel**	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	1	Ortskern, eindrücklich langer Strassenraum mit giebelständigen Gäuer- und traufständigen Jurasüdfusshäusern sowie intakten Hofplätzen und Gärten, 17.–20. Jh.	AB	X	X	X	**A**			1–5, 7–17
E	1.0.1	Kath. Pfarrkirche Mariä Heimsuchung, Saalkirche 1934 erbaut anstelle Vorgängerbau, 17. Jh., Turm vergrössert 1912, ummauerter Friedhof, davor Reihe von Weiden				X	**A**	o		5, 8, 12
	1.0.2	Pfarrhaus und Pfarrscheune des 17. Jh. samt Garten						o		7, 8
	1.0.3	Von stattlichen Bauernhäusern gesäumte Mittelgäustrasse, hohe, den Strassenraum gliedernde Einzelbäume						o		1–5, 8–14, 16, 17
	1.0.4	Kanalisierter Bach mit z. T. dichtem Uferbewuchs (auch 0.1.2, 0.0.1)						o		1
E	1.0.5	Prägnanter, über dem Bach errichteter Holzspeicher mit umlaufender Laube				X	**A**			1
	1.0.6	Beeinträchtigende Neu- oder Umbauten an sensiblen Stellen in der bäuerlichen Strassenbebauung						o		5
B	0.1	Bäuerliche Ortserweiterung aus 2. H. 19. Jh., Reihe kleiner traufständiger Gehöfte und Taunerhäuser entlang schmalem Bach	AB	X	/	/	**A**			18
	0.1.1	Strasse und Bachkanal einseitig fassende Fronten von eher einfachen Vielzweckbauten						o		18
	0.1.2	Kanalisierter Bach mit z. T. dichtem Uferbewuchs (auch 1.0.4, 0.0.1)						o		
U-Ri	I	Ebenes Wiesen- und Ackerland, am Siedlungsrand Hostetten mit Obstbäumen, weitgehend unverbaute Ortsansicht	a			X	**a**			
	0.0.1	Kanalisierter Bach mit z. T. dichtem Uferbewuchs (auch 1.0.4, 0.1.2)						o		
	0.0.2	Kleines Quartier mit Gewerbe- und ehem. Bauernhäusern						o		
	0.0.3	Dreigeschossige Mehrfamilienhäuser der 1960er-Jahre						o		
U-Zo	II	Weitgehend unverbautes Kulturland, weiter Trennbereich zu Härkingen	a			X	**a**			18
	0.0.4	Autowerkstatt und Tankstelle gegenüber der intakten bäuerlichen Siedlungserweiterung, Beeinträchtigung der Ortszufahrt						o		
U-Zo	III	Neubauquartier: Ein- und Mehrfamilienhäuser entlang der Ausfallstrasse nach Fulenbach, sensibler Bereich im Anschluss an den Ortskern	b			X	**b**			17
U-Zo	IV	Grosses, am südlichen Ortskernrand unverbautes Stück Kulturland, wichtiger Freiraum zwischen Altbebauung und Neubauquartieren	ab			X	**a**			6, 8
E	0.0.5	Altes Gerichtsstöckli von 1564, kleiner, weit sichtbarer Speicher in einem Wiesenstück am Siedlungsrand, hierher versetzt				X	**A**	o		6
	0.0.6	Mehrfamilienhaus in unmittelbarer Nähe zur Kirche am unverbauten Ortskernrand, 2008							o	8
U-Zo	V	Gewerbebauten entlang der Ausfallstrasse nach Wolfwil und Einfamilienhäuser in ehem. Hostetten	b			/	**b**			15
	0.0.7	Anlage öffentlicher Bauten: Primarschulhaus, E. 19. Jh., Mehrzweckhalle, 3. V. 20. Jh., sowie Gebäude der Kreisschule Gäu, 1990er-Jahre						o		
	0.0.8	Ehem. Weiler Allmend und Hubel: Einzelhöfe aus 2. H. 19. Jh. sowie neuere Wohn- und Gewerbebauten						o		
	0.0.9	Von dichtem Gehölz gefasster Bach, Trennelement zwischen unverbauter Ebene und verbautem Hügel						o		

Siedlungsentwicklung

Geschichte und historisches Wachstum

Neuendorf entstand im Jahr 1519 durch die Vereinigung von zwei Siedlungen: dem im Osten des heutigen Ortes gelegenen alt-bechburgischen Eigen «Werthe» und «Kupich» bzw. «Kippfe» im Westen, einer Exklave des frohburgischen Fridauamtes. Der Name «Nüwdorff» taucht im Jahr 1423 erstmals in einer Schrift auf. Im 13. Jahrhundert gehörte der zweiteilige Ort den Grafen von Falkenstein; zwischen 1402 und 1463 erwarb ihn der Stand Solothurn. Das Dorf blieb bis 1798 Teil des Äusseren Amtes der Vogtei Falkenstein. Es liegt im 1832 neu gegründeten Wahlkreis Gäu.

Neuendorf ist seit 1649 selbstständige Pfarrei. Zuvor war es nach Egerkingen pfarrgenössig. Eine Stephanskapelle ist erstmals für das Jahr 1423 bezeugt. Beim Dorfbrand von 1654 wurde die eben erst errichtete Kirche Opfer der Flammen, aber unmittelbar danach wiederaufgebaut. Diese neue Saalkirche wurde 1934 erneuert, der Turm wurde 1912 vergrössert.

Durch den Jurasüdfuss vom Wetter geschützt, war die Landwirtschaft, insbesondere der Anbau von Getreide, über Jahrhunderte die wichtigste Erwerbsgrundlage in dieser Gegend. Hungersnöte in der Mitte des 19. Jahrhunderts zwangen allerdings viele Menschen zur Auswanderung. Meist zogen sie nach Nordamerika. Seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert arbeiten die Neuendörfer in Fabriken in der Inneren Klus, Balsthal und Olten. Im Ort selber fasste die Industrie bis vor kurzem nicht Fuss, so dass die Landwirtschaft 1960 noch für ein Viertel der Erwachsenen und 1970 noch für ein Sechstel die Erwerbsgrundlage war. Die Zahl der Einwohner stieg zwischen 1850 und 1950 allmählich von zirka 600 auf rund 940 an.

In den letzten vier Jahrzehnten ist die Fläche zwischen Neuendorf und den beiden ehemaligen Weilern Allmend und Hubel mehrheitlich durch Einfamilienhäuser aufgefüllt worden. Der Kernbereich des Orts hingegen hat sich seit der Erstausgabe der Siegfriedkarte von 1884 kaum verändert. Die beiden kompakten Häuserreihen im Zentrum wurden nur an wenigen Stellen aufgebrochen, durch Ersatzbauten, uneinfühlsame Renovationen oder Neubauten beeinträchtigt. Während das Land nördlich der Siedlung fast unbebaut geblieben ist, wird diese am Südrand mehrfach von neueren Gebäuden bedrängt. An der Einmündung der Wolfwilerstrasse, vor allem aber an der Einmündung der Fulenbacherstrasse, stossen heute kleine Wohnquartiere an die Altbebauung. Ausgehend vom klassizistischen Schulhaus entstanden im Südwesten ausgedehnte Schul- und Sportareale. Die 1837 eröffnete Bezirksschule ist seit einigen Jahren Sitz der dezentralen Kreisschulen Gäu.

Mit der Fertigstellung der Autobahnverzweigung Härkingen als zentralem Knotenpunkt im Schweizer Mittelland ist aus dem Gäu, der Kornkammer des Kantons, im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts der «Stapelplatz des Mittellandes» geworden. Es erstaunt deshalb nicht, dass Neuendorfs Einwohnerzahl in den letzten 50 Jahren um etwa das Doppelte auf rund 1950 angestiegen ist.

Der heutige Ort

Räumlicher Zusammenhang der Ortsteile

Neuendorf liegt in der weiten Ebene des Dünnerntals zwischen Olten und Oensingen mitten im Gäu. Die Kernbebauung (1) erstreckt sich als schmales Band an der fast anderthalb Kilometer langen Dorfstrasse. Im östlichen Teil wird die Fahrbahn vom offenen Mittelgäubach begleitet (1.0.4), der auch die östliche Ortserweiterung aus dem 19. Jahrhundert durchfliesst. Ihn säumen locker Büsche und Bäume. Die nur an einigen Stellen von Trottoirs eingefasste Verkehrsachse bildet – zusammen mit den an sie heranreichenden Gärten und den teilweise asphaltierten Hofplätzen mit mächtigen Einzelbäumen – einen grosszügigen, nicht begradigten Strassenraum (1.0.3). Auf beiden Seiten reihen sich dicht und fast ohne Unterbruch vorwiegend traufständige, für das Gäu typische Bauernhäuser.

Vor- und rückspringende Gebäude gliedern die Bautenfolge in räumlich ähnliche Abschnitte. Die wenigen quer gestellten Fronten der Gebäude

aus dem 17. und 18. Jahrhundert – es sind oft Gasthäuser – setzen hier markante Akzente. Einzelne Fassadenelemente verweisen auf die lange Entstehungszeit der Siedlung über mehrere Jahrhunderte: Die gestaffelten Fenster in den ältesten Bauten sind gotischen Ursprungs, die barocken Rundbögen an den Tenntoren stammen aus der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts. Grössere Öffnungen für Heimarbeit kennzeichnen die im Stil des verspäteten Barocks gestalteten Häuser aus dem 18. Jahrhundert und lange verbretterte Ökonomieteile die klassizistischen Bauten aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert; letztere kommen vor allem im westlichen Teil vor.

Die Kirche (1.0.1) steht wie die anderen Bauten längsseitig zur Strasse und ist mit ihrer bescheidenen Grösse in die südliche Häuserreihe integriert – und doch setzt sie mit dem spitzhelmigen Turm darin einen Akzent. Vom ursprünglichen Kirchenbezirk aus dem 17. Jahrhundert zeugen noch Pfarrhaus und -scheune (1.0.2). Die beiden massiven Steinbauten stehen zwischen dem hell verputzten und mit einem knappen Satteldach bedeckten Gotteshaus und einem Bauernhof von der Strasse zurückgesetzt, so dass sie nur von Nahem wahrgenommen werden.

Ebenfalls etwas versteckt hinter Bäumen und Gebüsch befinden sich am Bach mächtige Jurasüdfuss-Bauernhäuser mit Staffelfenstern. Auffällig ist in diesem Ortsteil der über dem Bach positionierte Holzspeicher mit umlaufender Laube (1.0.5). Er ist eine Art Wahrzeichen von Neuendorf und enthält im oberen Umgang die heraldischen Zeichen der benachbarten Dörfer. An prominenter Stelle gegenüber der Kirche und an der Verzweigung nach Egerkingen steht der Gasthof «Ochsen» aus dem ausgehenden 18. Jahrhundert. Mit der Ründi und der Eckquaderung ist er das imposanteste Wirtshaus im Ort. Ein Saalbau aus dem späten 19. Jahrhundert mit Rundbogenfenstern und Türmchen im rückwärtigen Bereich gehört dazu.

Dass heute im ganzen Ort nur noch ein geringer Teil der bäuerlichen Altbebauung landwirtschaftlichen Zwecken dient, zeigt sich an einer Reihe von kleineren Um- und Anbauten. Einige Um- sowie ein paar Neubauten beeinträchtigen den Strassenraum, beispielsweise das Restaurant «Hardeck» an der Abzweigung nach Wolfwil, ein gegenüberliegender Wohn-/Gewerbebau oder ein kleinmassstäbliches Einfamilienhaus aus den 1950er-Jahren (1.0.6).

Die Ortserweiterung im Osten mit Gebäuden aus dem 19. Jahrhundert (0.1) verdankt ihr besonderes Gepräge nicht nur der einseitigen, zusammenhängenden Reihung traufständiger Bauten, sondern auch den vielen kleinen Brücken über den Dorfbach und den ausgedehnten Hostetten im rückwärtigen Bereich. Geschmälert wird der Eindruck allerdings durch eine Autowerkstatt mit Tankstelle (0.0.4), die auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptverkehrsachse steht und wegen des anschliessenden flachen Wies- und Ackerlandes (II) eine grosse Weitwirkung hat.

Umgebungen

Von Norden, Westen und Osten bietet sich dank des ausgedehnten und unverbauten Kulturlandes ein uneingeschränkter Blick auf die Siedlung mit ihren grossen Satteldächern. Im Süden ist noch im Bereich der Kirche eine Wiese unbebaut. Daran schliessen dreiseitig Quartiere mit Wohnhäusern an. Einen grossen Teil im Westen nimmt die im Laufe des 20. Jahrhunderts in mehreren Etappen entstandene Schulanlage mit Sportplatz und Spielwiese ein (0.0.7). Die beiden Weiler Allmend und Hubel (0.0.8) im Süden des Ortskerns von Neuendorf erstrecken sich von diesem abgesetzt entlang der beiden Ausfallstrassen nach Fulenbach und Wolfwil. Sie bestehen vor allem aus Bauern- und Taunerhäusern. Heute bilden sie die Begrenzung des ausgedehnten Einfamilienhausquartiers, das sich dazwischen aufspannt.

Empfehlungen

Siehe auch die kategorisierten Erhaltungsziele

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. Bei Erneuerungen könnte der Asphaltbelag einiger Hofplätze beseitigt werden. Angesichts der parallel geführten Autobahn wäre sogar ein Rückbau der Strasse zu überlegen.

Kleinere, unbedingt notwendige Anbauten sollten die abwechselnd engen und weiten Räume zwischen den Bauten nicht antasten.

Die in Neuendorf gepflegte Tradition des sorgsamen Umgangs mit der bestehenden Bausubstanz sollte den Massstab für Veränderungen bilden.

In den schützenswerten Umgebungen (I, II, IV), die den Ortskern tangieren, dürfen keine Neubauten bewilligt werden.

Bewertung

Qualifikation des Dorfs im regionalen Vergleich

XX	Lagequalitäten

Gewisse Lagequalitäten des in ebenem Gelände situierten Strassendorfes dank der von weitem sichtbaren Silhouette, geprägt durch die mächtigen Satteldächer, die einzig vom spitzen Dachreiter des Kirchturms überragt werden.

XX/	Räumliche Qualitäten

Hohe räumliche Qualitäten wegen der eindrücklichen Länge des Strassenraums und dessen leicht geschwungenen Verlaufs, wegen der beidseits mehrheitlich ursprünglich erhaltenen Hofplätze und der durch grosse Einzelbäume und die Giebelfassaden der traufständigen Bautenreihen abwechslungsreich gegliederten Abschnitte.

XX/	Architekturhistorische Qualitäten

Hohe architekturhistorische Qualitäten wegen der zahlreichen wertvollen Bauernhöfe aus dem 17. bis 19. Jahrhundert sowie dank der Gasthöfe und speziell situierter Wohnbauten aus dem beginnenden 18. Jahrhundert, welche durch ihre giebelständige Stellung die traufständige Gesamtbebauung besonders raumwirksam machen.

2. Fassung 02.2009/jam

Filme Nr. 2478 (1979); 5712 (1982);
8550, 8551, 8878 (1996)
Digitale Aufnahmen (2009)
Fotografin: Michèle Jäggi

Koordinaten Ortsregister
626.792/239.040

Auftraggeber
Bundesamt für Kultur BAK
Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege

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

inventare.ch GmbH, Zürich

ISOS
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

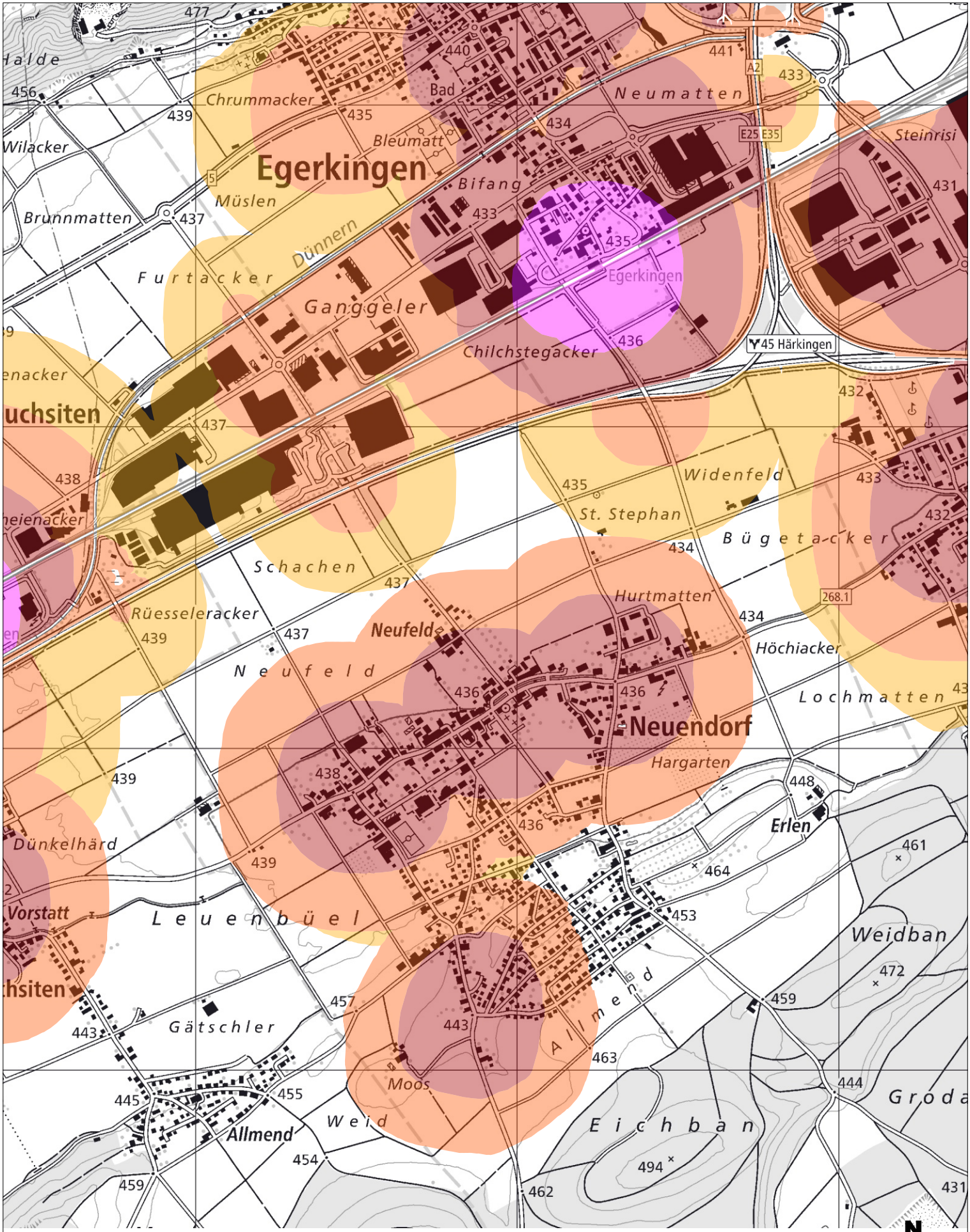
Anhang VIII Fruchtfolgeflächen vor OPR



Erstellt: 17. Januar 2020
Massstab 1:15'000

Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.

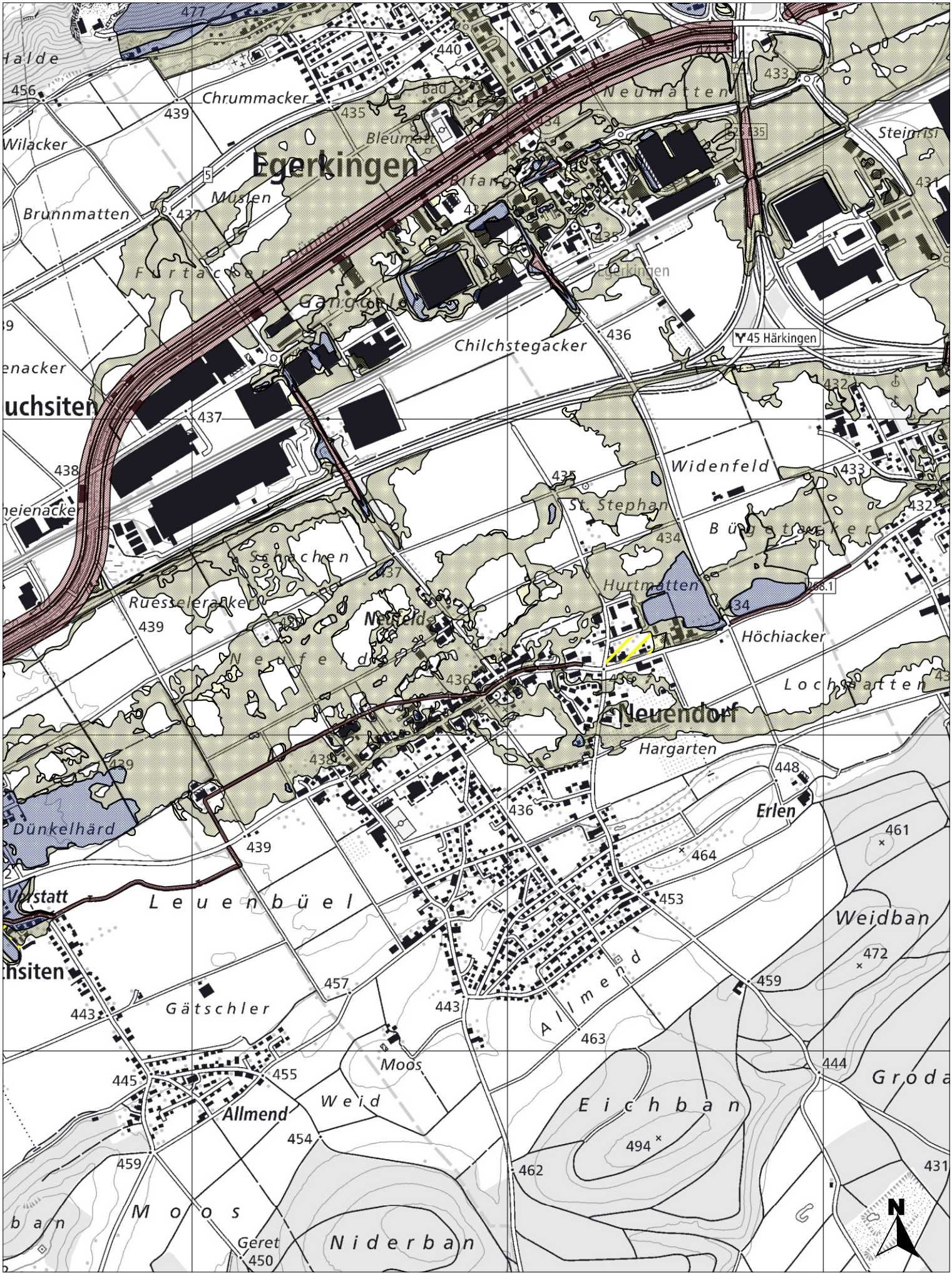
Anhang IX öV-Güteklasse



Erstellt: 17. Januar 2020
Massstab 1:15'000

Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.

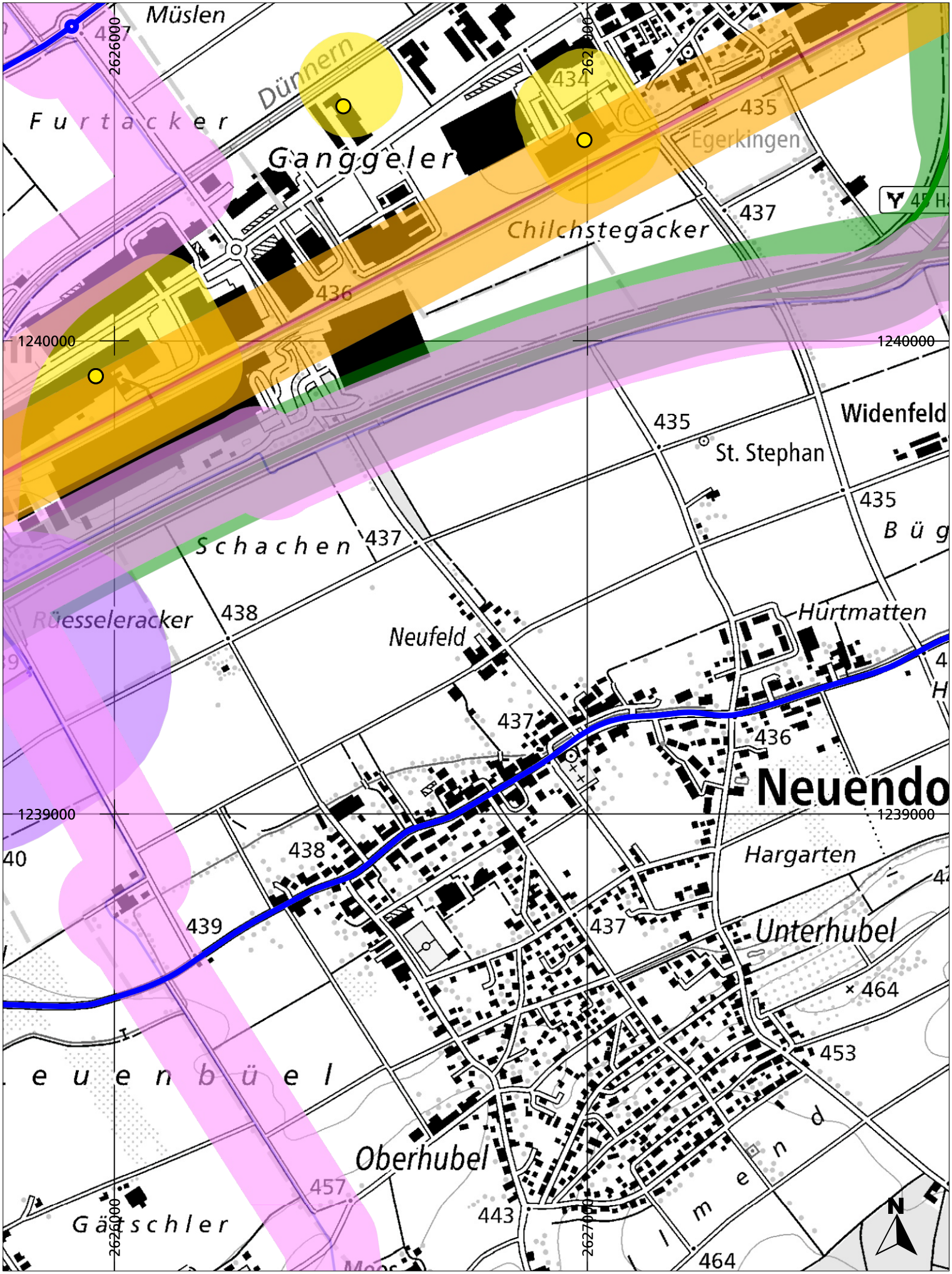
Anhang X Naturgefahren, synoptische Gefahrenkarte



Erstellt: 17. Januar 2020
Massstab 1:15'000

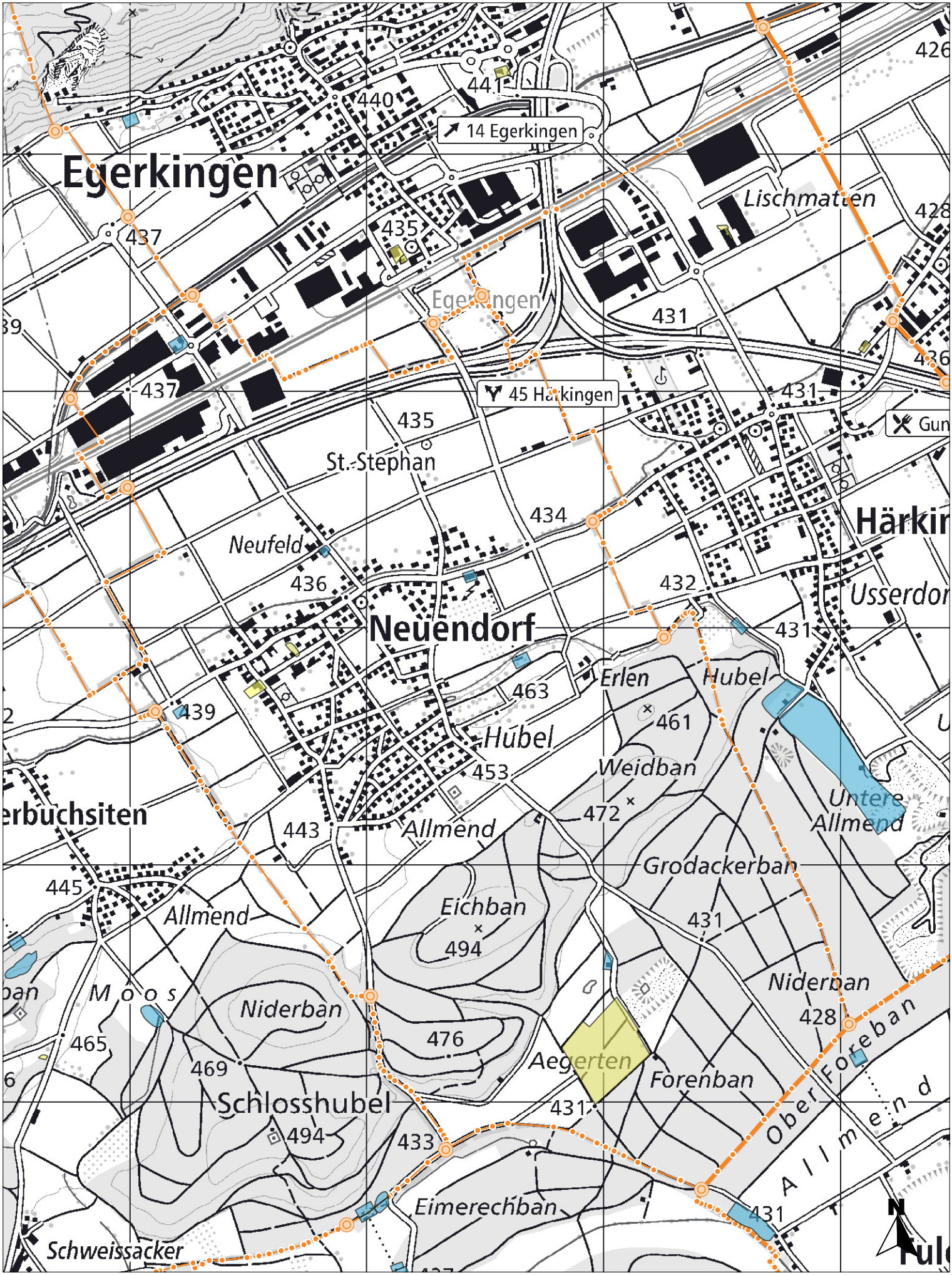
Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.

Anhang XI Gefahrenhinweiskarte Störfälle



Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.

Anhang XII Kataster der belasteten Standorte



Erstellt: 17. Januar 2020
Massstab 1:20'000

Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.

Anhang XIII Checkliste Umsetzung räumliches Leitbild 2019

Anhang XVII Checkliste Umsetzung räumliches Leitbild 2019

Umsetzung Räumliches Leitbild im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Übergeordneter Leitsatz

Neuendorf strebt an, eine attraktive Arbeits- und Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität zu sein.

Schlüsselstelle Dorfkern / Begegnungsort

Wir wollen einen lebendigen und funktionierenden Dorfkern bzw. Begegnungsort schaffen. Dieser soll Treffpunkt und Verweilmöglichkeit für alle Generationen bieten. Der Dorfkern / Begegnungsort soll mit unterschiedlichen Angebotsmöglichkeiten bespielt werden.

Mögliche Massnahmen

- mittelfristig: Dorfkernkonzept mit Inhalts- und Angebotsvorschlägen, Standortmöglichkeiten und Ausdehnung erarbeiten, Koordination mit Bürgergemeinde und Kirchgemeinde

Umsetzung: Das Gebiet im Umkreis der Kirche und des Gerichtstöcklis (Chilchweg) wurde im Leitbildplan als Entwicklungsgebiet bezeichnet. Angestrebt wird eine Stärkung der Zentrumsfunktion. Ein Pfarreiheim wird gebaut für die gesamte Bevölkerung.

Thema: Übergeordnete Planungen / Regionale Zusammenarbeit

Regionale Zusammenarbeit

Neuendorf ist sich seiner Bedeutung im regionalen Kontext bewusst. Wir engagieren uns weiterhin in den regionalen Gefässen und Gremien und bringen unsere Interessen aktiv in den regionalen Kontext ein. Mit unseren direkten Nachbarsgemeinden pflegen wir einen regionalen Austausch, stimmen die unterschiedlichen Interessen aufeinander ab und schaffen so Synergien, die wir effizient nutzen wollen.

Mögliche Massnahmen

- laufend: Wir unterstützen Massnahmen zur Erreichung einer gemeinsamen Identität der Gäuer Gemeinden (Gemeindepräsidentenkonferenz Gäu).
- laufend: Wir unterstützen sinnvolle und effiziente regionale Zusammenschlüsse.
- laufend: Wir unterstützen Zweckverbände, die sachlich sinnvoll und finanziell vertretbar sind.
- laufend: Wir unterstützen die Bestrebungen in der Region zur Schaffung neuer Arbeitsplätze, insbesondere für das Entwicklungsgebiet Arbeiten als auch durch die Realisierung der «regionalen Arbeitszone RAZ I»
- laufend: Wir fördern und unterstützen regionale und örtliche Zusammenarbeiten in den Bereichen Jugend, Alter, Gesundheit, Familien sowie projektbezogene Angebote.

Umsetzung: Gemeinde engagiert sich im Rahmen der GPG. Mit der Realisierung der RAZ und der Arbeitszonenbewirtschaftung haben diese Bemühungen indirekt einen Zusammenhang mit der OPR.

Siedlungsgebiet

Bevölkerungswachstum

Neuendorf bleibt eine lebenswerte Wohngemeinde in intakter Umgebung. Für die nächsten 20 Jahre wird ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.7% pro Jahr erwartet. Das bedeutet eine Zunahme von durchschnittlich 15 Personen pro Jahr und entspricht im Jahr 2040 eine Bevölkerung von rund 2'450 Personen.

Mögliche Massnahmen

- laufend: Leerwohnungsbestand reduzieren
- laufend: Mobilisieren von unüberbautem Bauland
- laufend: (Nach-) Verdichten im Bestand, bestehende Bauvolumen optimaler nutzen
- OPR: Nachweisen des 15-jährigen Bauzonenbedarfs

Umsetzung: Das Fassungsvermögen wurde für das Jahr 2036 (bei einem RRB im Jahr 2021) ausgelegt und entsprechend dem Leitsatz der Bauzonenbedarf nachgewiesen. Das Bevölkerungswachstum soll entsprechend der im RLB beschlossenen Priorisierung vorgenommen werden. Aufgrund der Priorisierung ist keine forsche Mobilisation der Baulandreserven anzustreben sowie auch keine Einzonungen vorzunehmen.

Wohnen

Neuendorf bietet Wohnraum für alle Generationen. Wir schaffen die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für diese Entwicklung und ermöglichen entsprechende Projekte. Damit unterstützen wir den Generationenwechsel innerhalb unserer Gemeinde.

Mögliche Massnahmen

- laufend: Unterstützen von Projekten wie Generationenwohnen, Alterswohnen, betreute Tagesstrukturen, preiswerte Wohnungen für alle Generationen, Unterstützen von Wohnbaugenossenschaften etc.
- OPR: Prüfen von Anreizsystem (z.B. Nutzungsboni für Annex-Bauten im Sinne der inneren Verdichtung)

Umsetzung: Die genannten Projekte können nur bedingt über die Nutzungsplanung unterstützt werden. Ein Anreizsystem zur Verdichtung wurde diskutiert und für Teile der zweigeschossigen WMZ im Zonenreglement formuliert.

(Nach-) Verdichtung wo möglich (1. Priorität)

Neuendorf geht verantwortungsvoll mit dem Boden um. Wir unterstützen eine quartierspezifische Umnutzung beziehungsweise erhöhte Ausnutzung der bestehenden Bausubstanz. Diese Massnahmen der Verdichtung müssen quartierverträglich sein und dem Aspekt der Qualität (Architektur, Aussen- und Freiraumgestaltung, Einbindung ins Quartier- resp. Orts- und Landschaftsbild) hohe Aufmerksamkeit schenken.

Mögliche Massnahmen

- laufend: Frühzeitiges Einbeziehen ausgewiesener Fachleute zur Gewährleistung der Qualität der Verdichtung
- laufend: Hand bieten für sinnvolle und individuelle Lösungen
- OPR: Quartieranalyse als Grundlage für die Anpassung des Zonenreglements; Prüfen eines Qualitätsbonus in allen Zonen auf Grund der individuellen Beurteilung von Verdichtungsprojekten auf der Basis der Quartieranalyse

- OPR: Auf der Basis der Quartieranalyse Qualitätsanforderungen an Neubauprojekte und (Nach-) Verdichtungsgebiete definieren und im Zonenreglement vorgeben
- OPR: Hinzuziehen der Quartieranalyse, Definieren von spezifischen Entwicklungszielen (gemäss den charakterprägenden Quartiermerkmalen wie z.B. Körnigkeit, Typologie, Struktur)
- OPR: Erhöhen des zulässigen Nutzungsmasses in dafür geeigneten Gebieten (z.B. Anpassung der Nutzungspläne und Reglemente, Ausscheiden von „dichten" Wohnzonen im Sinne der Verdichtungsgebiete gemäss Leitbildplan)
- OPR: Prüfen der Einzonung nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen

Umsetzung: Mittels Quartieranalyse von werk1 wurden entsprechende ortsverträgliche und quartierspezifische Verdichtungsmöglichkeiten geprüft. Deren Umsetzung erfolgte im Zonenreglement und in den Nutzungsplänen. Entsprechende Qualitätsanforderungen wurden diskutiert und wo aus Sicht der Gemeinde notwendig vorgegeben.

Unüberbaute Bauzonen ausnutzen (2. Priorität)

Neuendorf geht verantwortungsvoll mit dem Boden um. Wir setzen uns primär für die Nutzung der bestehenden unüberbauten Baulandreserven ein, fordern deren Verfügbarkeit und prüfen zweckmässige regulatorische Massnahmen zur Baulandverflüssigung.

Mögliche Massnahmen

- laufend: Gespräche führen mit Grundeigentümer/innen, Sensibilisierung
- laufend: Aktives Bewirtschaften einer Übersicht der Baulandreserven (z.B. Internet-Plattform, Kontakt herstellen zu Grundeigentümer/-innen)
- laufend und OPR: Abschliessen von vertraglichen Bauverpflichtungen für bestehende, grössere Bauzonen in Zusammenhang mit der aktiven Bodenpolitik der Gemeinde (Vorkaufsrecht der Gemeinde, um die Bauzone einer Nutzung zuzuführen und sie zu mobilisieren, falls Bauverpflichtung von Privaten nicht nachgekommen wird)
- OPR: Prüfen, Hinterfragen und gegebenenfalls Anpassen von Lage, Zonenzugehörigkeit und Nutzungsmass der gesamten Bauzone
- OPR: Hinzuziehen der Quartieranalyse als Grundlage für die Anpassung des Zonenreglements; Prüfen eines Qualitätsbonus in allen Zonen auf Grund der individuellen Beurteilung von Neubauprojekten auf der Basis der Quartieranalyse
- OPR: Prüfen von Auszonungen / Verlagerungen von nicht verfügbaren Bauzonen

Umsetzung: Sobald das Nachverdichtungspotential ausgeschöpft ist, wird die Gemeinde entsprechend den Druck auf die unüberbauten Bauzonen erhöhen. Dies mittels Gesprächen mit den entsprechend in den Baulandreserven ausgewiesenen Grundstücksbesitzern mit der Absicht Bauverpflichtungen abschliessen zu können. In diesem Zusammenhang ist der Leerwohnungsbestand zu beachten. Bestehende Bausubstanz soll genutzt werden bevor neue Substanz geschaffen wird.

Neue Entwicklungsgebiete falls notwendig (3. Priorität)

Neuendorf geht verantwortungsvoll mit dem Boden um. Wir sind bestrebt, das heutige Siedlungsgebiet langfristig nach innen zu entwickeln. Die Erweiterung der heutigen Bauzone an raumplanerisch sinnvoller und attraktiver Lage erfolgt nur bei ausgewiesenem Bedarf sowie unter Berücksichtigung der Leitsätze „Unüberbaute Bauzonen" und „(Nach-) Verdichtung" sowie der langfristigen Siedlungsgrenze.

Mögliche Massnahmen

- laufend: Prüfen der Infrastruktur, resp. deren Auslastung
- laufend und OPR: Abschliessen von vertraglichen Bauverpflichtungen
- OPR: Prüfen von möglichen Einzonungen / Auszonungen unter Berücksichtigung des 15-jährigen Baulandbedarfs sowie der Erhältlichkeit
- OPR: Überprüfen der Reservezonen, evtl. Rückführen zu Landwirtschaftszone
- OPR: Prüfen der Einzonung nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen
- OPR: Prüfen von Gestaltungsplan-Pflicht für neue Entwicklungsgebiete
- OPR: Festlegen von Mindestausnützungen

Umsetzung: Der Bauzonenbedarf der nächsten 15 Jahre kann für die WMZ ohne zu grossen neue Entwicklungsgebiete abgedeckt werden. Die vorliegende OPR nimmt daher nur vereinzelt Einzonungen vor. Die Reservezonen wurden geprüft. Sämtliche Reservezonen sind jedoch vollständig von Bauzone umgeben und daher nicht der Landwirtschaftszone zurückzuführen. Die Absichten der Landwirtschaftsbetriebe wurden abgeholt.

Ortsbild und Siedlungsqualität

Wir sind bestrebt, den ländlichen Dorfcharakter zu erhalten und die ortsbildprägenden, historisch und landschaftlich wertvollen Objekte und Dorfpartien in ihrem Fortbestand zu sichern.

Mögliche Massnahmen

- kurzfristig: Überprüfung der Siedlungsqualität, insbesondere Aufwertung entlang der Dorfstrasse (Sanierungsvorhaben Kantonsstrasse)
- laufend: Erhaltung von wertvollen Objekten und Dorfpartien wie z.B. (Pfarrkirche, Pfarrhaus und Pfarrscheune, Kapelle, Gerichtsstöckli, Speicher, diverse Bauernhäuser, Aufzählung nicht abschliessend)
- OPR: Schaffung von Anreizen bzw. von Pflichten für unterirdische Parkierung
- kurz- bis langfristig: Freiräume und Freihaltegebiete im Siedlungsgebiet erhalten
- OPR: Anpassung der Zonenvorschriften zur Ermöglichung zeitgemässer Baumöglichkeiten unter gleichzeitigem Erhalt des schützenswerten Ortsbildes.

Umsetzung: Teilweise umgesetzt mittels Gesprächen mit Firmen. Muss auch ausserhalb der Nutzungsplanung erfolgen.

Gewerbe und Arbeitsplätze

Neuendorf bietet weiterhin Raum zum Arbeiten. Wir fördern das ansässige und bestehende Gewerbe. Mischnutzungen sollen weiterhin möglich sein. Zudem schaffen wir die Voraussetzungen für die räumliche Nähe von stillem Gewerbe, Kleingewerbe sowie Angebote an Gütern für den täglichen Gebrauch und ermöglichen die Nutzung von Synergien.

Mögliche Massnahmen

- laufend: Suchen des regelmässigen Dialogs mit Gewerbetreibenden, Abklären der Bedürfnisse (Gewerbe-Anlass), Ermöglichen der Vernetzung der Gewerbetreibenden
- laufend: Sichtbarmachen des bestehenden Gewerbes
- OPR: Ermöglichen von stillem Gewerbe im Rahmen der Nutzungsplanung bzw. zur Verfügung stellen von erhältlicher, unüberbauter Gewerbezone

- OPR: Industrie- und störende Gewerbebetriebe sind in einer zusammenhängenden Industriezone anzusiedeln. Mässig störende Betriebe sollen räumlich konzentriert am Rand des Siedlungsgebietes angesiedelt werden.

Umsetzung: Der regelmässige Dialog erfolgt weiterhin (Industrie- und Gewerbekommission). Mit der OPR soll Gewerbezone eingezont werden. Eine Ausdehnung der Industriezone wird nicht angestrebt (ausgenommen RAZ). Die Industrie soll weiterhin nördlich der Autobahn angesiedelt sein.

Industrie / Gewerbe

Wir wollen unsere zentrale Lage und optimale Verkehrsanbindung auch künftig nutzen und unseren attraktiven Arbeitsstandort weiterentwickeln. Insbesondere fördern wir einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine erhöhte Wertschöpfung des heutigen wie zukünftigen Gewerbe- und Industriegebietes. Die Entwicklung der Industrie- / Gewerbezonen und des (Schwer-)Verkehrs ist aufeinander abzustimmen und Lärm-, Licht- und Luftemissionen soweit möglich zu reduzieren, insbesondere der Verkehr in und durchs Dorf.
Auf den Flächen der Entwicklungsgebiete der RAZ Gäu stehen regionale Lösungen im Vordergrund.
Auf den Flächen der Reservezone Industrie im Gebiet Stegacker kann etappenweise eine Realisierung im Sinn des Entwicklungsgebiet Arbeiten gemäss Richtplan erfolgen. Bei Planungsvorhaben ist die Gemeinde frühzeitig zu involvieren.

Mögliche Massnahmen

- OPR: Anpassung Zonenreglement Industrie- / Gewerbezone im Sinne der verdichteten Bauweise mit hoher Qualität: horizontale und vertikale Ausdehnung optimieren, Unterkellerung und grösstenteils unterirdische Parkierung mit Prüfpflicht verbinden (Machbarkeit), generelle Gestaltungsplanpflicht prüfen
- kurzfristig: Information der Behörden / Bevölkerung betr. die (laufenden) Arbeiten zur Regionalen Arbeitsplatzzone RAZ Gäu
- laufend: Reduzierung des Verkehrs ins/durchs Dorf durch gezielte Massnahmen
- laufend: Stärkung der Industrie und des Gewerbes durch Schaffung optimaler Rahmenbedingungen (attraktiver Steuersatz, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten schaffen, regelmässiger Kontakt pflegen)

Umsetzung: Anpassungen wurden im Zonenreglement vorgenommen. Information und Kontaktpflege erfolgen ausserhalb der Arbeiten der OPR.

«Regionale Arbeitsplatzzone RAZ Gäu»

Wir streben auch weiterhin die regionale Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden an. Regionale Lösungsansätze wie die Regionale Arbeitsplatzzone RAZ Gäu werden unterstützt; setzen aber die kommunale Planungshoheit der Standortgemeinden voraus.

Mögliche Massnahmen

- kurzfristig: gemeindespezifische Ziele / Anforderungen an die RAZ Gäu definieren und mit Partnergemeinden abgleichen
- kurzfristig: Prüfen der Möglichkeiten zur Realisierung der RAZ
- kurz-/mittelfristig: Festlegung und Etappierung der neuen Entwicklungsgebiete im Rahmen der Realisierung der RAZ Gäu
- kurzfristig: Einführung der RAZ Gäu und Konzentration der Arbeitsplatznutzung im Gäu
- kurzfristig: Prüfung von Qualitätsanforderungen an die RAZ-Flächen

- kurzfristig: Information der Behörden / Bevölkerung betr. die (laufenden) Arbeiten zur Regionalen Arbeitsplatzzone RAZ Gäu
- kurzfristig: Koordination bei Planung der RAZ zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge
- laufend: Ansiedlungen steuern

Umsetzung: Die Arbeiten der RAZ erfolgen im Rahmen der GPG und sind nicht Bestandteil der vorliegenden OPR.

Infrastruktur und öffentliche Dienstleistungen

Neuendorf pflegt die Infrastruktur. Wir wollen der Bevölkerung in jedem Lebensabschnitt eine gute Infrastruktur bieten und deren Erhalt sowie Erneuerung langfristig gewährleisten. Die Grunderschliessung und die Werkleitungen unterhalten wir, resp. bauen sie, wo nötig, aus. Unsere attraktiven und familienfreundlichen Angebote wie z.B. Schule, Dorfhalle und Spielplatz wollen wir erhalten und der Bevölkerung weiterhin zur Nutzung zur Verfügung stellen. Privaten Initiativen im Bereich Kultur und Vereinsleben stehen wir offen gegenüber, unterstützen sie und stellen nach Möglichkeit die Infrastruktur zur Verfügung.

Mögliche Massnahmen

- laufend: Unterhalt und Bereitstellung der öffentlichen Infrastruktur
- laufend: Prüfen und Umsetzen von technischen Innovationen (z.B. Bereich Energie, Werke allgemein)
- laufend: Unterstützen der Vereine u.a. durch zur Verfügung stellen der Infrastruktur (z.B. Frühlingsfest, Sportanlagen)
- laufend: Ermöglichen für die Jugendlichen das Aufhalten auf gemeindeeigener Infrastruktur (z.B. Jugendraum, Umnutzung Pavillon)
- laufend: Begrüssen und Unterstützen von privaten Initiativen wie Mittagstisch, Tagesstrukturen etc.; zur Verfügung stellen der Infrastruktur
- laufend: Zusammenarbeit / Schulraumplanung mit der Kreisschule Gäu
- laufend: Frühzeitige Erhebung und Festlegung des Handlungsbedarfs für Infrastrukturmassnahmen auf Grundlage einer jährlichen Überprüfung der Schülerprognosen / -zahlen

Umsetzung: nicht Teil der Nutzungsplanung.

Verkehr

Verkehr

Neuendorf weist eine gute Erschliessung auf. Wir erhalten die bestehende Infrastruktur im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV), des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und des Langsamverkehrs (LV) und sorgen für eine hohe verkehrstechnische Sicherheit auf dem ganzen Strassennetz unter Gewährleistung eines zufriedenstellenden Verkehrsflusses.

Mögliche Massnahmen

- kurzfristig: Einflussnahme auf die kantonale Sanierung bzw. den Ausbau der Dorfstrasse, Überprüfen der neuralgischen Knoten mit Handlungsbedarf (Haltestellen Schulhaus, Kirche)
- OPR: Überprüfen und Anpassen der Erschliessungspläne resp. des Erschliessungsprogramms
- OPR: Prüfung von Verkehrsberuhigungsmassnahmen

Umsetzung: Die Mitsprachemöglichkeiten bei der Sanierung der Dorfstrasse wurden durch die Gemeinde wahrgenommen. Die neuralgischen Knoten wurden analysiert und diskutiert. Teilweise findet eine Verbesserung mit der Sanierung der Dorfstrasse bzw. auch durch die Erweiterung der Kreisschule statt. Die Erschliessungspläne wurden überprüft und aktualisiert. Das Erschliessungsprogramm wird aktualisiert. Verkehrsberuhigungsmassnahmen wurden geprüft (teilweise bereits mit der Studie Verkehr (2013) erfolgt).

Motorisierter Verkehr

Wir setzen Massnahmen um, welche eine nachhaltige und positive Weiterentwicklung des motorisierten Individualverkehrs ermöglichen. Dabei tragen insbesondere Verkehrsentflechtungen, Verkehrsberuhigungsmassnahmen und die Reduktion von Schwerverkehr im Dorf dazu bei.
Die Entlastung der Wohngebiete (betr. Lärm- und Luftbelastung) stehen bei künftigen Planungen im Vordergrund.

Mögliche Massnahmen

- kurzfristig: Förderung von (regionalen) Lösungen, welche den Verkehr ins/durchs Dorf minimieren bzw. reduzieren, insbesondere den Schwerverkehr
- kurzfristig: Förderung des Dialogs mit grösseren Verkehrsverursachern (Industrie und Gewerbe), gemeinsame Erarbeitung von Lösungsansätzen bzw. Hand bieten für pragmatische Ansätze
- kurzfristig: Prüfung von Fahr- und Parkverboten auf Flur- und Forstwegen (Schleich- und Freizeitverkehr)
- kurzfristig: Prüfung der Parkplatzbewirtschaftung im Rahmen der Erweiterung der Kreisschule
- kurz- bis langfristig: übergeordnete Planung des Verkehrs im Rahmen eines regionalen Gesamtverkehrskonzepts, Reduzierung des Verkehrs durch das Dorf
- kurzfristig: Prüfung von Verkehrsberuhigung und Massnahmen zur Lärmminderung auf Kantonsstrasse (überregionale Lösung) im Dialog mit den kantonalen Fachstellen
- laufend: Prüfung von Anpassungen des Temporegimes in den Quartieren

Umsetzung: nicht Teil der Nutzungsplanung.

öffentlicher Verkehr (öV)

Wir möchten betreffend öV-Erschliessung künftig besser mit den umliegenden Gemeinden vernetzt sein. Daher bieten wir Unterstützung bei Planungen, welche die Zielerreichung mittels öffentlichem Verkehr schneller und effizienter gestalten.

Mögliche Massnahmen

- laufend: Förderung eines bedarfsangepassten öV-Angebotes (z.B. direkte Busanbindung an öV-Drehscheibe Bahnhof Egerkingen, Erschliessung Industriegebiet, zusätzliche Buslinie zu den Nachbargemeinden) mittels Gesprächen mit dem kant. Amt für Verkehr und Tiefbau bzw. mit den entsprechenden Busbetrieben / Koordination mit den Nachbargemeinden
- kurz- bis langfristig: politische Unterstützung für Aufwertung Bahnhof Egerkingen zur regionalen öV-Drehscheibe (insbesondere Schnellzughalt zu Stosszeiten)
- kurzfristig: Erhalt des Schnellzughalts in Oensingen

Umsetzung: nicht Bestandteile der OPR. Massnahmen haben auf politischer Ebene zu erfolgen.

Sicherheit und Langsamverkehr

Wir sind langfristig bestrebt, auf eine optimale Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr (Fuss und Velo) hinzuarbeiten. Daher unterstützen wir die Entflechtung vom motorisierten Verkehr und den weiteren Ausbau des Langsamverkehrs im Dorf, zur Industrie- und Gewerbezone sowie zum Bahnhof Egerkingen. Die Verkehrssicherheit, insbesondere Schulwegsicherheit, stehen bei künftigen Planungen im Vordergrund.

Mögliche Massnahmen

- kurzfristig: Überprüfung der Schulwegsicherheit und Radwege, insbesondere auch entlang und bei der Querung der Kantonsstrassen im Dialog mit dem kant. Amt für Verkehr und Tiefbau
- kurz- bis langfristig: Prüfung von Massnahmen zur Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit (ins. Schulwegsicherheit): Tempozonen / Verkehrsberuhigungen; Trennung von Auto, Fussgänger und Velo
- laufend: Prüfung von Massnahmen zur Verminderung des Schleichverkehrs (Ausweichverkehr) in den Quartieren (falls Handlungsbedarf vorhanden)

Umsetzung: Die Schulwegsicherheit und Radwege wurden überprüft. Eine Entflechtung des Verkehrs wurde insbesondere auf den kommunalen Strassen bei der Überprüfung der Erschliessungspläne / Erarbeitung Mobilitätsplan geprüft.

Umwelt

Natur, Landschaft und Wald

Neuendorf ist sich seiner naturräumlichen Qualitäten bewusst. Wir stellen weiterhin den Schutz und die Erhaltung der bestehenden Naturräume sicher und prüfen Massnahmen zur Förderung wertvoller Naturräume, naturnahen Flächen und Naturobjekten innerhalb wie ausserhalb des Siedlungsgebietes.

Mögliche Massnahmen

- laufend: Umsetzen von Vernetzungsprojekt und Naturkonzept
- laufend: Erhalt und Sicherstellen der naturräumlichen und ökologischen Qualitäten
- laufend: Aufwerten und Strukturieren des Waldrands aus ökologischer Sicht (z.B. gebuchtete Gestaltung)
- laufend: Weiteres Umsetzen des Gewässerunterhaltskonzepts
- kurzfristig: Identifizieren und Bezeichnen der naturräumlichen und ökologischen Qualitäten
- OPR: Ausscheidung des Gewässerraums für alle Fliessgewässer
- OPR: Prüfen von Massnahmen zur Sicherstellung einer grundwasserverträglichen, nitratarmen Landwirtschaft in Neuendorf (z. B. lokale Einschränkungen in Bezug auf den Gemüseanbau)
- OPR: Die naturnahe Gestaltung entlang der Bachufer und der Gärten im Siedlungsgebiet soll gefördert werden. Die Zuständigkeit und Möglichkeiten sind in der OPR festzulegen (z.B. Mithilfe durch Obst- und Gartenverein, Natur- und Vogelschutzverein etc.).
- OPR: Prüfen von Massnahmen zum Erhalt und der Aufwertung des Mittelgäubachs.
- kurz- bis mittelfristig: Prüfung punktueller Renaturierungen der Fliessgewässer bzw. Gewässeraufwertungen (naturnahe Gestaltung); Berücksichtigung des kantonalen Wasserbaukonzepts
- kurz- bis mittelfristig: Prüfen von Revitalisierungsmassnahmen entlang des Mittelgäubachs
- laufend: Sicherstellung Hochwasserschutz

Umsetzung: Durch die Aktualisierung des Naturinventars und –konzepts sowie der Weiterführung des Vernetzungsprojekts wird dem Leitsatz genüge getan. Entsprechende Umsetzungen im Rahmen der Nutzungsplanungen sind erfolgt.

Freizeit und Erholung

Neuendorf nimmt Rücksicht auf seine Naherholungsräume. Wir bieten unserer Bevölkerung ein attraktives und gepflegtes Naherholungsgebiet. Die Auswirkungen dieser Aktivitäten müssen den Nutzungs- und Schutzgedanken in diesen Räumen entsprechen.

Mögliche Massnahmen

- laufend: Unterhalten von Biotop, Wanderwegen, Velorouten, Feuerstellen (in Zusammenarbeit mit der Bürgergemeinde)
- kurzfristig: Lenken der Erholungsnutzung durch gezielte, punktuelles Attraktiveren des Waldrandes (in Zusammenarbeit mit der Bürgergemeinde und dem Zweckverband Forst mittleres Gäu

Umsetzung: keine direkte Umsetzung mittels OPR

Energie

Neuendorf plant und handelt verantwortungsbewusst. Wir sorgen für eine ökologisch und ökonomisch vertretbare Energiestrategie. Energieeffiziente Bauweisen sowie öffentliche und private Anlagen zur Produktion erneuerbarer Energie werden unterstützt.

Mögliche Massnahmen

- laufend: Prüfen von Massnahmen zur nachhaltigen Energieversorgung und -nutzung bei anstehenden Ersatz- und Neubauten (z.B. LED-Strassenbeleuchtung)
- laufend: Know-How-Vermittlung, Beratung und Sensibilisierung durch Kommission für Bau und Liegenschaften in Sachen Energie und Bau / Sanierung (in Zusammenarbeit mit Elektra)

Umsetzung: Die Strassenbeleuchtung wird laufend auf LED umgerüstet. Das Zonenreglement enthält neu einen Paragraphen Energie.

Nicht-Siedlungsgebiet

Landwirtschaft

Neuendorf ist sich des Beitrags der Landwirtschaft zur Gestaltung und Pflege des Landschaft- und Ortsbildes bewusst. Wir schützen die landwirtschaftlichen Flächen (insbesondere die Fruchtfolgeflächen) auf unserem Gemeindegebiet und bieten Hand bei einer allfälligen Neuorientierung unserer Landwirte und fördern bei Bedarf die überbetriebliche Zusammenarbeit.

Mögliche Massnahmen

- laufend: Suchen des Gesprächs, Klären der Zukunftsabsichten, Aufzeigen von Möglichkeiten
- laufend: Klären der Zuständigkeiten der Landschaftspflege bei Betriebsaufgabe, resp. Umsetzen von Massnahmen (Unterhalt und Pflege von Hecken, „Hostetten“ etc.)
- laufend: Umsetzen der Massnahmen im Rahmen des Vernetzungsprojektes
- OPR: Sicherstellung der heutigen Fruchtfolgeflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung.
- laufend: Wir bevorzugen den Ausbau bestehender Siedlungsstandorte gegenüber neuen Standorten.
- laufend: Wir fördern die ökologische Aufwertung und Vernetzung geeigneter Flächen und Bewirtschaftungsmassnahmen im Landwirtschaftsgebiet.
- mittelfristig/langfristig: Wir fördern den Landabtausch bzw. Flurbereinigungen (Güterzusammenlegungen).

Umsetzung: Kontakt zu Landwirtschaftsbetrieben hat umfassend stattgefunden.

Wald, Hecken, Bäume

Neben den Grünflächen, Hecken und Baumgruppen / Einzelbäumen innerhalb des Siedlungsgebietes trägt insbesondere der Wald zur Attraktivität von Neuendorf als Wohndorf bei und besitzt nicht nur eine grosse Bedeutung als Naherholungsgebiet, sondern auch als Natur- und Wirtschaftsraum. Wir sind bestrebt den Wert des Waldes auch weiterhin zu erhalten und zu fördern.

Mögliche Massnahmen

- kurz- bis langfristig: Erhalt von Hecken, Baumgruppen und markanten Einzelbäume sowie Prüfung von Aufwertungsmassnahmen (z. B. Ersatzpflanzungen)
- kurz- bis langfristig: Erhalt und Pflege der Waldflächen auf dem Gemeindegebiet
- kurz- bis mittelfristig: Prüfung von Massnahmen gegen Littering-Problematik

Umsetzung: Ausweisung in den Nutzungsplänen. Entsprechende Beschreibung im Zonenreglement. In Interessenabwägung berücksichtigt. Litteringproblematik kann mittels Nutzungsplanung nicht gelöst werden.

Abbau- und Deponiegebiete

Der Abbau der Kiesreserven im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens soll gemäss kantonalem Richtplan möglichst vollständig sowie prioritär in unmittelbarer Umgebung zu den bestehenden Kieswerken erfolgen.

Mögliche Massnahmen

- laufend: Wir unterstützen die Bürgergemeinde im Kiesabbau im künftig möglichen Abbaugebiet gemäss kantonalem Abbaukonzept.

Umsetzung: Die Zonierung wurde in Absprache mit der Bürgergemeinde geprüft (Aufhebung bestehender Gestaltungsplan)
