

Strukturanalyse

Leitbild Neuendorf



Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Neuendorf

Vertreten durch den Gemeinderat
Roggenfeldstrasse 2,
4623 Neuendorf

Auftragnehmer

Raumplanung und Umwelt (Projektleitung)

BSB + Partner AG, Ingenieure und Planer
Von Roll-Strasse 29
4702 Oensingen
Thomas Ledermann/ Dominik Langenstein

Architektur/ Städtebau

werk1 architekten und planer ag
Leberngasse 15
4600 Olten
Thomas Schwab/ Claudia Visa

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Seite
1. Strukturanalyse: Ausgangslage/ Analyse	4
1.1 Sinn und Zweck	4
1.2 Ausgangslage	4
1.3 Analyse	5
2. Siedlungsentwicklung Neuendorf	6
2.1 Historische Einordnung	6
2.2 ISOS	8
2.4 Kantonaler Richtplan	10
2.5 Schwarzplan	11
3. Analyse des Siedlungsgebietes	12
3.1 Grobzonierung	12
3.2 Bauzonenplan vor Ortsplanungsrevision	14
3.3 Quartiereinteilung	16
3.4 Langfristige Siedlungsbegrenzung	16
3.5 Gewässerschutz	16
3.6 Denkmalpflegerische Aspekte	17
3.7 Entwicklungspotenzial	20
3.8 Strukturanalyse	21
3.9 Generelle Aussagen zu den Quartieren	22
3.10 Möglichkeiten der (Nach-) Verdichtung	25
3.11 Umgang mit Reservezonen	25
4. Fazit und Ausblick	28
4.1 Fazit	28
4.2 Ausblick	28

1. Strukturanalyse: Ausgangslage/ Analyse

1.1 Sinn und Zweck

Die Strukturanalyse dient zur Überprüfung und Aktualisierung der Vorgaben aus dem räumlichen Leitbild, welches als Basis für sämtliche ortsbaulichen Aspekte verwendet wird. Sie benennt ein mögliches Verdichtungspotenzial und die mutmassliche, generelle Verträglichkeit der Verdichtung pro Quartier oder Zone. Die Strukturanalyse zeigt ferner Entwicklungsschwerpunkte im gesamten Gemeindegebiet auf und stellt ebenso fest, wo Nachverdichtungen auf Grund des sensiblen Ortsbildes oder geschützter Bausubstanz nicht oder nur in bedingtem Mass möglich und sinnvoll sind. Generell wird der Umgang mit dem baukulturellen Erbe definiert und es werden Hinweise zur Qualitätssicherung bei der Innenentwicklung und Nachverdichtung gemacht.

Bei einer Beurteilung, welche nach flexibleren Bewertungen und einer individuelleren Betrachtung verlangt als die gewohnte Leitschnur der Regelbauweise, kann die Strukturanalyse einen sinnvollen Beitrag leisten. Indem sie den Quartiercharakter in groben Zügen beschreibt, die wesentlichsten Identifikationsmerkmale benennt und vorhandene Qualitäten bezeichnet, stellt sie eine erste Orientierungshilfe in Fragen der Quartierverträglichkeit von künftigen baulichen Eingriffen dar - sie dient als Leitschnur, ist jedoch nicht behördenverbindlich.

1.2 Ausgangslage

Die Siedlungsstruktur von Neuendorf wie sie sich zum heutigen Zeitpunkt präsentiert, hat sich über Jahrzehnte entwickelt und zu gewachsenen Gefügen geführt. Immer wieder haben bauliche Eingriffe diese ergänzt, verdichtet oder gestört. Es ist auf diese Weise ein Quartier-Charakter entstanden und es hat sich eine Identität herausbilden können, welche das Bild der Gemeinde Neuendorf prägt. Künftige Eingriffe sollen durch die anstehende Ortsplanungsrevision ermöglicht, aber auch derart gelenkt und gebündelt werden, dass sie auf grösstmögliche Akzeptanz in der Bevölkerung stossen sowie den aktuellen raumplanerischen Vorgaben entsprechen.

Eine wesentliche Qualität von Neuendorf machen die weitläufigen, hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten, Grünflächen aus, die von jedem Quartier aus in kurzer Distanz erreichbar sind. Auch innerhalb des Siedlungsgebietes hat Neuendorf einige unbebaute Freiflächen. Hierbei handelt es sich um nicht eingezonte Reservezonen oder um landwirtschaftlich genutzte Freihaltezonen. Als Freifläche im Siedlungsgebiet werden auch die grossflächigen Aussensportfelder der Schulanlage in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wahrgenommen. Die beiden letztgenannten liegen im ehemaligen Hostett-Gürtel südlich anschliessend an das Kern-Ensemble der historischen Strassendorf-Strukturen. Diese Freiräume können als wichtige Kompensationsflächen für Grünflächen innerhalb der Quartiere dienen, die mindestens teilweise und sukzessive zu Gunsten der Innenentwicklung und Verdichtung aufgegeben werden müssen. Einzonungen sind in Neuendorf nur in sehr beschränktem Mass raumplanerisch vertretbar. Der Mittelgäubach und der Hardgraben verlaufen durch das Siedlungsgebiet und bieten mit ihrer Uferbestockung wertvolle Ausgleichs- und Naherholungsflächen.

Seit der letzten Ortsplanungsrevision aus dem Jahre 2004 haben sich die raumplanerischen Vorzeichen verändert - das Wachstum des Siedlungsgebiets nach Aussen ist nur noch bedingt möglich. Als Gebot der Stunde gilt nach revidiertem Raumplanungsgesetz die Innenentwicklung im Bestand. Dementsprechend stehen Fragen der baulichen Verdichtung innerhalb der gewachsenen Quartierstrukturen stärker im Vordergrund als je zuvor. Fragen nach der Akzeptanz einer solchen Verdichtung, nach quantitativen wie qualitativen Aspekten und Massstäben oder nach dem erforderlichen Grad an Subtilität solcher Eingriffe - schlicht nach der Quartierverträglichkeit - drängen sich auf. Wenn ein Fokus der Struktur- bzw. Quartieranalyse auf dem Thema der Nachverdichtung im Bestand, einer inneren Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet liegt, so ist dies eine Folge dieser neuen Raumplanungsgesetzgebung des Bundes sowie des jüngst vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplans und der Siedlungsstrategie Kanton Solothurn 2015 mit zugehörigem Raumkonzept, welche als übergeordnete Instrumente die laufende Ortsplanungsrevision beeinflussen.

1.3 Analyse

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Neuendorf, die in den Jahren 2018/19 erfolgt, wird das gesamte Siedlungsgebiet analysiert. Hierzu werden aufgrund relevanter Kriterien Quartiere gebildet und eine Bestandsaufnahme vorgenommen.

Die Strukturanalyse basiert auf dem Stand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Neuendorf im Jahre 2018. Die Planzeichnungen wurden auf dem Geometerplan vom 18.06.2018 erstellt. Eine weitere wichtige Grundlage bildet der Zonenplan; Empfehlungen und Hinweise im Text, sowie die Planausschnitte beziehen sich stets auf den Bauzonenplan vor der Ortsplanungsrevision 2018.

ISOS Als weitere wichtige Grundlage bei der Betrachtung des Siedlungsgebietes von Neuendorf dient das ISOS, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Hier ist Neuendorf als Ortsbild von nationaler Bedeutung der Kategorie «Dorf» aufgeführt. Im ISOS werden nach vergleichbaren, systematischen Grundlagen alle Siedlungen beurteilt und ins Verzeichnis aufgenommen, wenn die räumlichen und architektonischen Kriterien erfüllt sind. Damit ein Ortsbild als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft wird, sind nicht unbedingt eine historische Altstadt oder herausragende Einzelbauten massgeblich, die räumlichen und freiräumlichen Qualitäten, sowie die Ablesbarkeit der Entwicklung sind genauso wichtig. Das ISOS erklärt und hilft zu verstehen, wie das heutige Ortsbild entstanden ist, was daran einzigartig und regionaltypisch ist und welche dieser Besonderheiten zu bewahren sind, um seine Qualitäten erhalten zu können. Insbesondere bei der Beurteilung einer qualitativvollen und breit akzeptierten Entwicklung nach Innen, bei Interessenkonflikten, oder für den verantwortungsvollen Umgang mit dem baukulturellen Erbe, gibt das ISOS wertvolle Hinweise.

Aufbau Strukturanalyse

Über eine historische Einordnung anhand von topographischen Karten und den Schwarzplan wird die Siedlungsentwicklung von Neuendorf in groben Zügen aufgezeigt. Im Rahmen der Strukturanalyse werden aufgrund relevanter Kriterien Quartiere gebildet und eine Bestandsaufnahme vorgenommen. Diese Quartiere sind nicht als Quartiere im klassischen Sinne zu verstehen, sondern eher als eine Zonierung aufzufassen, welche ähnliche Voraussetzungen für die Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet aufweist. Es werden Aussagen zur langfristigen Siedlungsbegrenzung, zu Aspekten der Denkmalpflege, Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und schliesslich zum Entwicklungspotenzial gemacht.

Neben der Beurteilung des heutigen Zustands im Verhältnis zum gesamten Siedlungsgebiet bewertet die Strukturanalyse zusätzlich:

- a) Grad der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand
- b) Potenzial an eingezonten, unbebauten Parzellen
- c) mögliche Ergänzungen des Siedlungsgebiets im Sinne von Entwicklungspotenzialen (Umwandlung Reservezonen, Neueinzonungen)

Anhand von abstrakten Skizzen werden die Möglichkeiten der Nachverdichtung veranschaulicht. Über eine historische Einordnung, die Auswertung bestehender Planunterlagen, Betrachtung der Körnigkeit und Besichtigungen vor Ort, wird das Gemeindegebiet analysiert und dargestellt. Anhand folgender Kriterien wird eine Quartiereinteilung vorgenommen:

1. Topographie/ Lagequalität
2. Typologie/ Homogenität/ Hauptnutzung
3. Struktur/ Körnigkeit
4. Geschossigkeit/ Bauliche Dichte
5. Durchgrünung
6. Erschliessung/ Immissionen
7. Verdichtungspotenzial

Anhand von konkreten Beispielen aus den Quartieren und abstrakten Skizzen werden die Qualitäten und Möglichkeiten exemplarisch aufgezeigt.

2. Siedlungsentwicklung Neuendorf

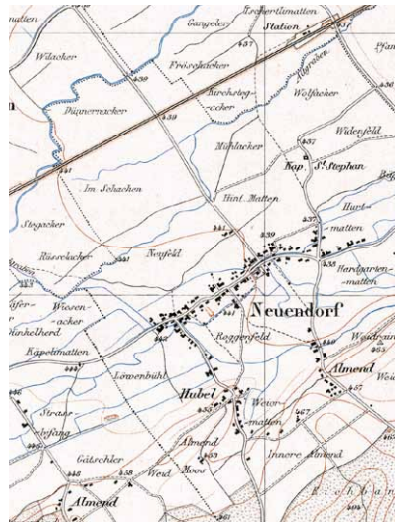
2.1 Historische Einordnung

Anhand historischer Karten des Bundesamtes für Landestopographie swisstopo aus den vergangenen rund 150 Jahren, lässt sich die Bebauung und Durchwegung des Gemeindegebiets von Neuendorf deutlich aufzeigen.

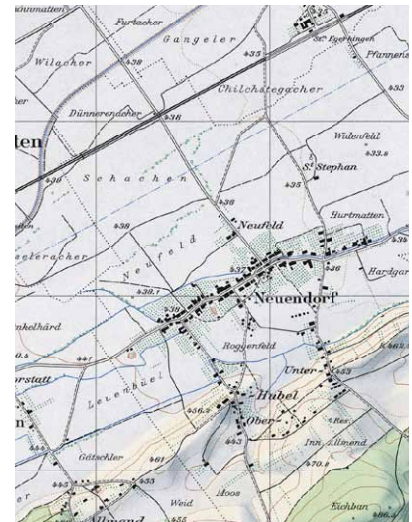
Ausgehend von der Dorfstrasse gruppieren sich um 1861 erste Gebäude. Die beiden Weiler Allend und Hubel sind auf dem Mittelgäurücken erkennbar. Rund 20 Jahre später (Siegfriedkarte 1884) hat sich das Bild nicht grundlegend verändert. Die Bahnlinie mit dem Bahnhof Egerkingen ist bereits in der Karte von 1879 verzeichnet. Wiederum 70 Jahre später ist der Dünnerlauf kanalisiert, die Siedlungsstrukturen sind derweil praktisch unverändert geblieben. Die beiden kompakten Häuserreihen entlang der



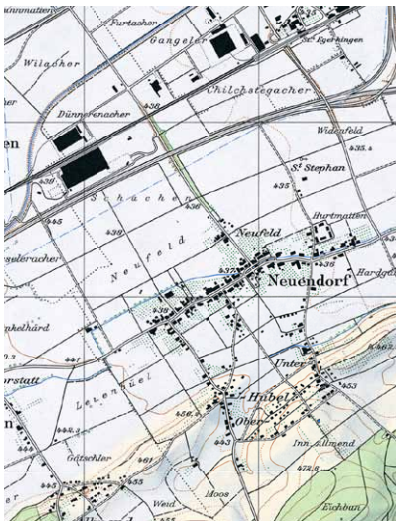
Neuendorf 1861



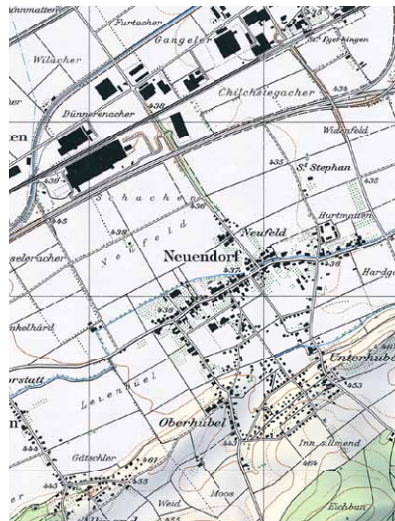
Neuendorf 1884



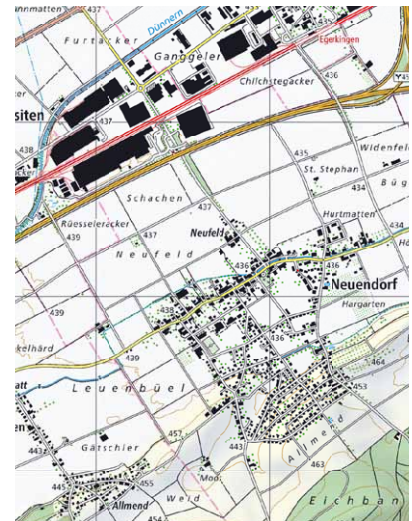
Neuendorf 1955



Neuendorf 1976



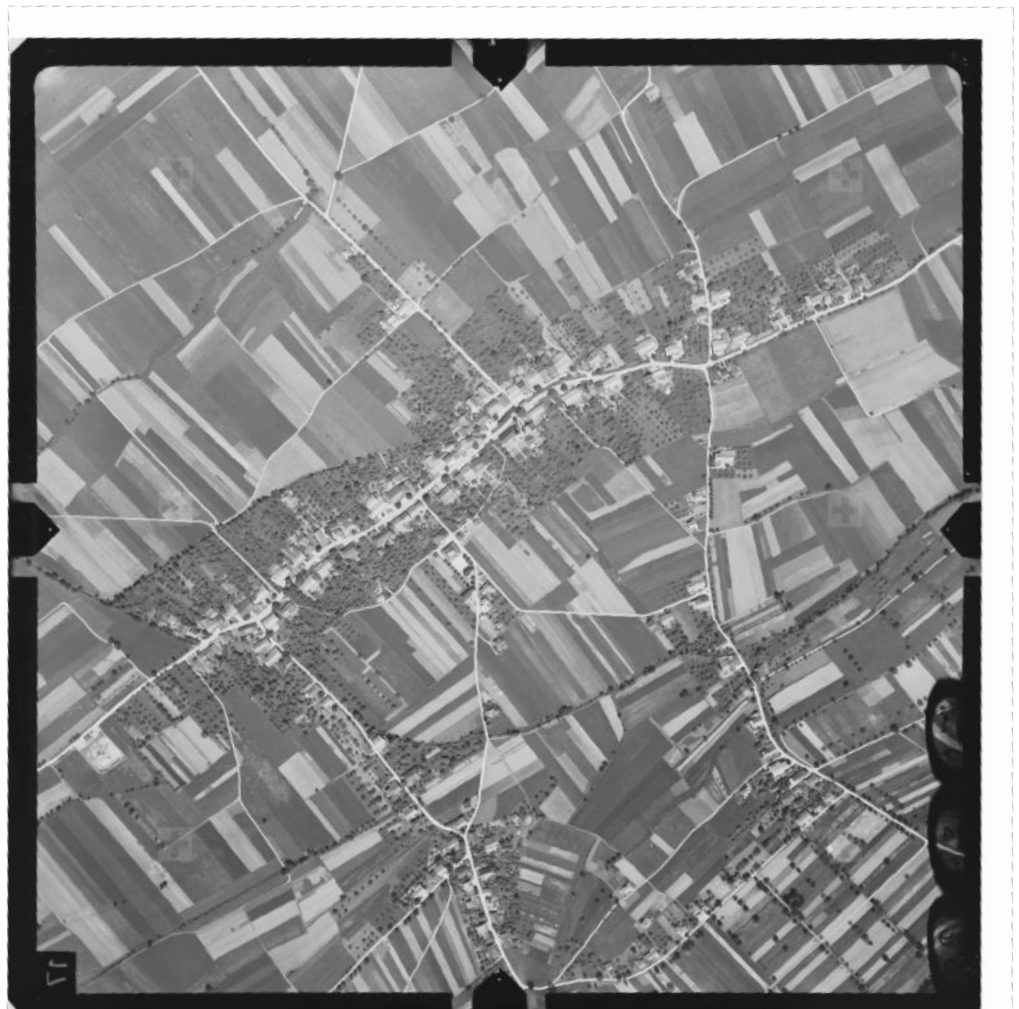
Neuendorf 1994



Neuendorf 2012

Abbildungen aus swisstopo, Topografische Kartenwerke/ Zeitreise

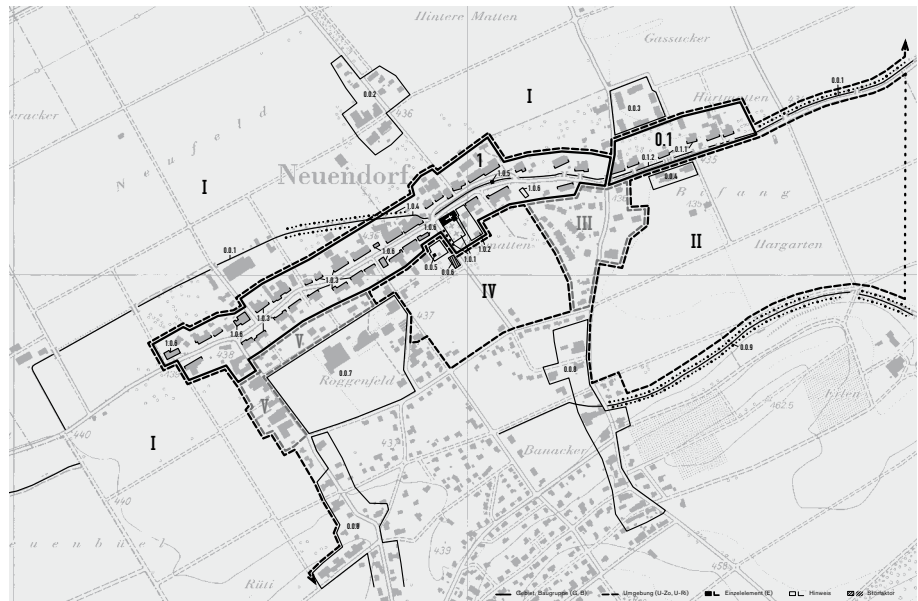
Dorfstrasse wurden nur an wenigen Stellen aufgebrochen. Die Dünnerkorrektur von 1932 eröffnet zusätzliche, bauliche Möglichkeiten in der Gäuebene. Neuendorf entwickeln sich in den folgenden Jahren entlang der bestehenden Strassen und Achsen, insbesondere entlang der Wolfwiler- und Fulenbacherstrasse. Einzelne Gebäude kommen hinzu, eine markante Verdichtung ist jedoch erst ab den 1970er Jahren feststellbar. Die Autobahn A1 ist in der Karte von 1964 erstmals eingetragen. Während sich im benachbarten Egerkingen im Bereich von Bahnhof und Autobahn bereits in den 1960er Jahren erste grossvolumige Industrie- und Logistikfirmen ansiedeln, ist erst auf der Karte von 1976 die Entwicklung des Standortes Neuendorf zu sehen. In den 1980er und 1990er Jahren wächst das Dorf weiter. Eine Verdichtung in den Wohngebieten erfolgte vor allem in den letzten 20 Jahren. Die beiden Weiler Allmend und Hubel im Süden des Ortskerns erstrecken sich von diesem abgesetzt entlang der beiden Ausfallstrassen nach Fulenbach und Wolfwil. Sie bestehen vor allem aus Bauern- und Taunerhäusern. Dazwischen entsteht ein ausgedehntes Einfamilienhausquartier. Der Kernbereich von Neuendorf hat sich hingegen praktisch nicht verändert. Die aktuellste, verfügbare Karte aus dem Jahr 2012 verzeichnet gegenüber dem heutigen Zustand keine markanten Veränderungen mehr. Der grobe Rahmen des heutigen Siedlungsgebiets ist aufgespannt.



Historisches Luftbild von 1943

2.2 ISOS

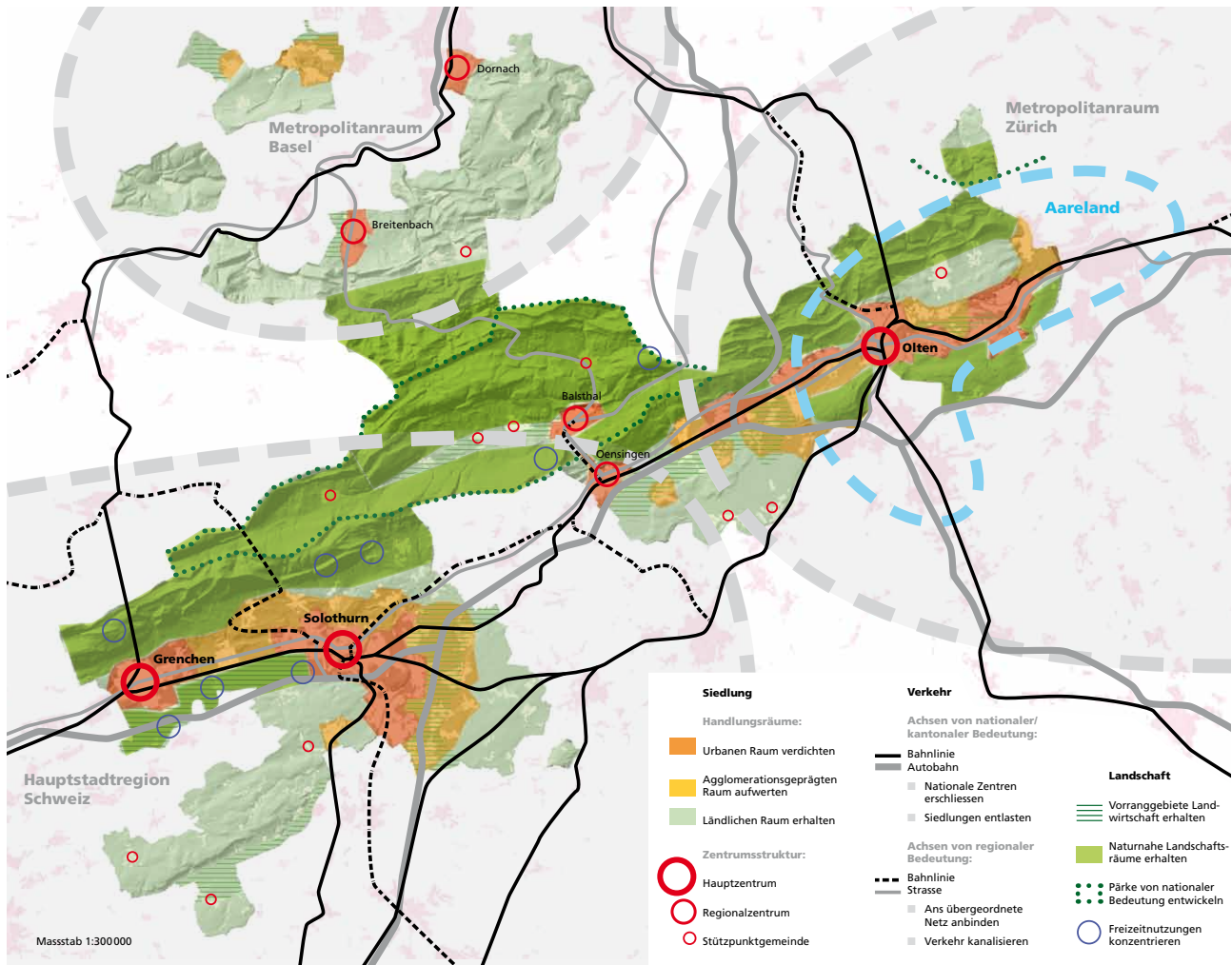
Neuendorf ist im ISOS, dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung als Ackerbauerndorf mit ausgesprochen langem historischem Strassenraum aufgeführt. Das Dorf verfügt über erstaunlich ursprünglich gebliebene Bauernhäuser aus dem 17. bis 19. Jahrhundert mit intakten Hofplätzen und unverbauten Hostetten. Der Strassenraum wird gefasst durch giebelständige Gauer- und traufständige Jurasüdfusshäuser. Er wird durch vor- und rückspringende Gebäude variantenreich in seinem geschwungenen Verlauf unterstützt und durch Einzelbäume und Gibelfassaden der traufständigen Bautenreihen in Abschnitte gegliedert.



Flugbild Bruno Pellandini 2009

2.3 Raumkonzept Kanton Solothurn

Gemäss Raumkonzept Kanton Solothurn liegt die Gemeinde Neuendorf im agglomerationsgeprägten Raum - dieser ist generell aufzuwerten. Raumkonzept, Siedlungsstrategie und der nun rechtskräftige kantonale Richtplan 2017 sind Grundlagen für das räumliche Leitbild der Gemeinde.



2.4 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan 2017 wurde am 24.10.2018 vom Bundesrat genehmigt

Laut kantonalem Richtplan 2017 bzw. Raumkonzept Kanton Solothurn ist die Gemeinde Neuendorf dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugeteilt. Dieser ist gemäss Raumkonzept aufzuwerten. Neuendorf verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. In Bereich Bahnlinie wurde zwischen Oberbuchsitzen und Egerkingen ein Entwicklungsgebiet Arbeiten für Produktion, Dienstleistung und Logistik+ festgesetzt. Mit diesem Gebiet sollen Arbeitsplätze an verkehrstechnisch günstigen Standorten geschaffen werden. Am Rand des Gemeindegebiets von Neuendorf verläuft das kantonale Naturreservat Dünnernlauf während im Süden das Naturreservat Aegerten liegt. Das Gemeindegebiet von Neuendorf erstreckt sich von den Erhebungen des Mittelgärückens hinaus in die Ebene des Gäus.

Punktsymbole

	Ortsbild von nationaler oder regionaler Bedeutung
	Abbaugelände Erweiterung
	Bahnhofsterrasse Vorhaben
	Erweiterung Siedlungsgebiet Vorhaben
	Regionale Arbeitsplatzzone Vorhaben
	Einkaufszentrum bestehend
	Bahnhofgebiet Vorhaben

Nationalstrasse Vorhaben



Gasleitung



Übertragungsleitung AEK



Bahnlinie bestehend



Nationalstrasse bestehend



Grundwasserschutzzone und -areal



Kantonales Naturreservat (inkl. Geotope)



Gemeindegrenzen



Siedlungstrenngürtel



Entwicklungsgebiet Arbeiten



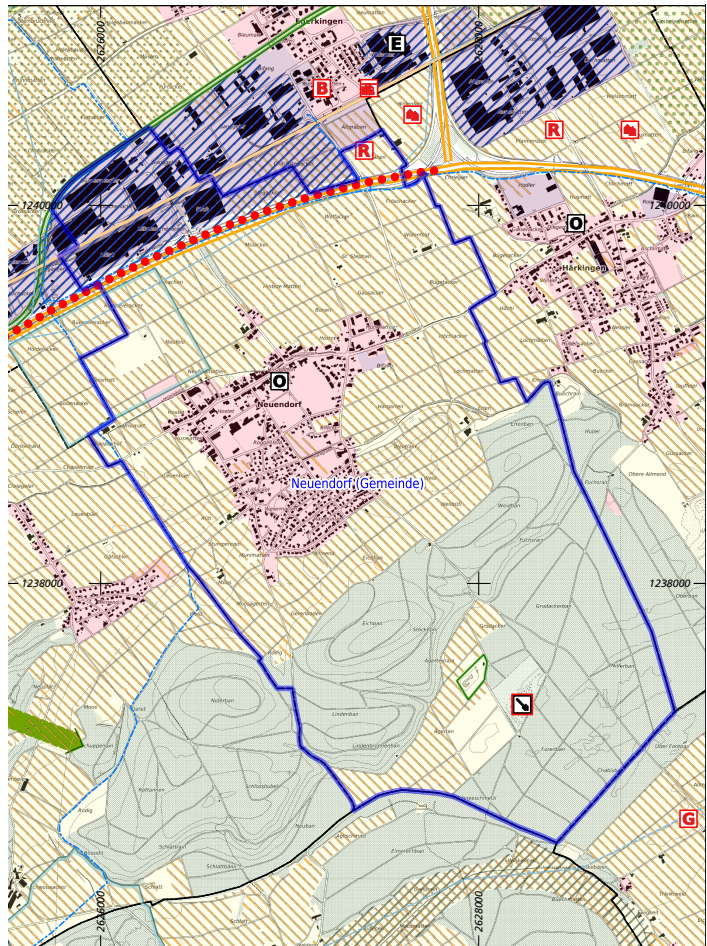
Fruchtfolgeflächen



Juraschutzzone/Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart



Grundnutzung



2.5 Schwarzplan

Auf dem Schwarzplan ist der heutige Stand der Siedlungsstruktur mit ihrer Körnigkeit ersichtlich. Deutlich erkennbar sind die langgezogenen, kompakten Bauzeilen der historische Ortskernbebauung entlang der Dorfstrasse, sowie die grossflächigen Gebäudestrukturen der Industrie- und Logistikbetriebe nördlich der Autobahn. Zwischen dem Kernbereich des Ortes und der nördlich abgesetzt liegenden Industriezone liegt dpraktisch unbebautes Kulturland, während im Süden entlang der beiden Ausfallsachsen Fulenbacher- und Wolfwilerstrasse, aber auch entlang der Allmendstrasse neuere Wohnquartier an die Altbebauung stossen. Südlich der Kirche bilden die Freiflächen von Husmatten und Roggenfeld sowie westlich davon die Aussensportanlagen der Kreisschule einen Abstand zur Kernsiedlung. Das Siedlungsgebiet zeigt sich generell kompakt, die Körnigkeit wirkt grossmehrheitlich fein. Die umgebende, offene Agrarlandschaft wird von den Siedlungsstrukturen abschnittsweise regelrecht eingeschlossen, sodass allmählich Landschafts-Intarsien im Siedlungskörper entstanden sind.

Schwarzplan



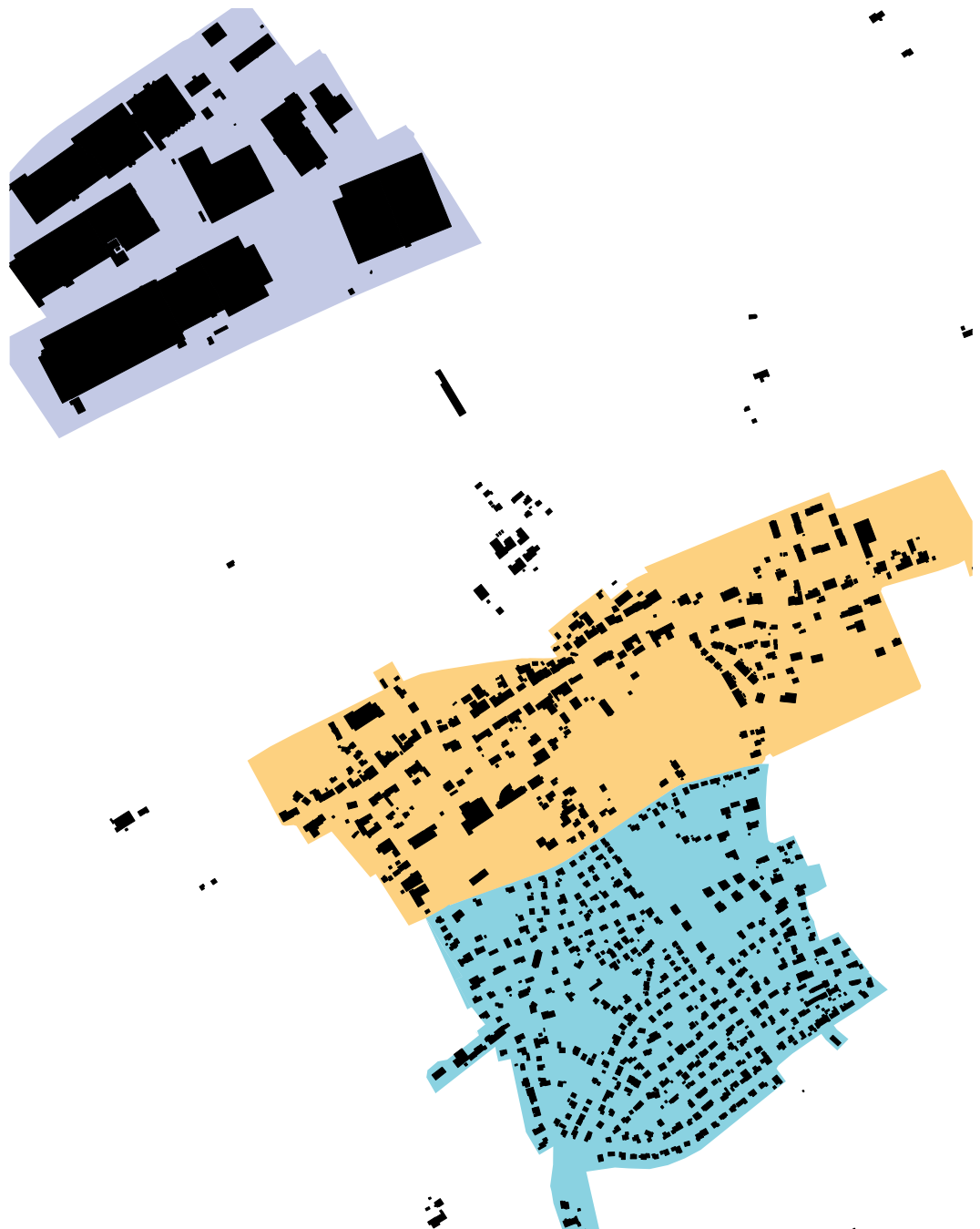
3. Analyse des Siedlungsgebietes

3.1 Grobzonierung

Eine sinnvolle Grobeinteilung des Siedlungskörpers zeichnet sich recht deutlich ab. Es können vier Zonen identifiziert werden.

Als zentrale Achse durchmisst die Dorfstrasse das Gemeindegebiet in West-Ost-Richtung. Die die kompakten Strukturen der historischen Kernbebauung definieren als praktisch geschlossene, traufständige Zeilen mit giebelständigen Akzenten die zentrale Zone des Ackerbauerdorfs - seine Typologie als Strassendorf ist klar ablesbar. Ein eigentlicher, zentraler Dorfplatz fehlt.

Nördlich und südlich schliessen die ehemaligen Hostettbereiche an - während diese im Norden weitgehend unbebaut geblieben sind, wird die Altbebauung im Süden

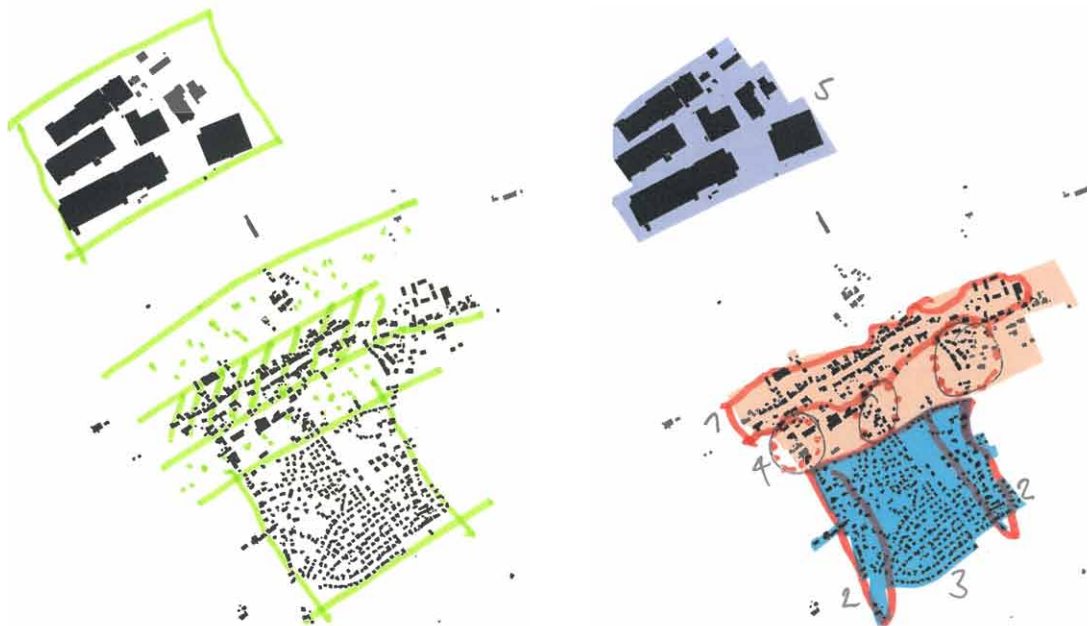


Plan Grobzonierung 1:15'000

mehrfach durch neuere Wohnquartiere bedrängt. Entsprechend ist die Fernwirkung als Lagequalität des Strassendorfs im ebenen Gelände hier stärker beeinträchtigt und die Silhouette aus mächtigen Satteldächer nur noch partiell sichtbar - es ergibt sich eine lückige Zone, wo sich Freiflächen, Schulanlagen und kleinstrukturierte Wohnbauten abwechseln.

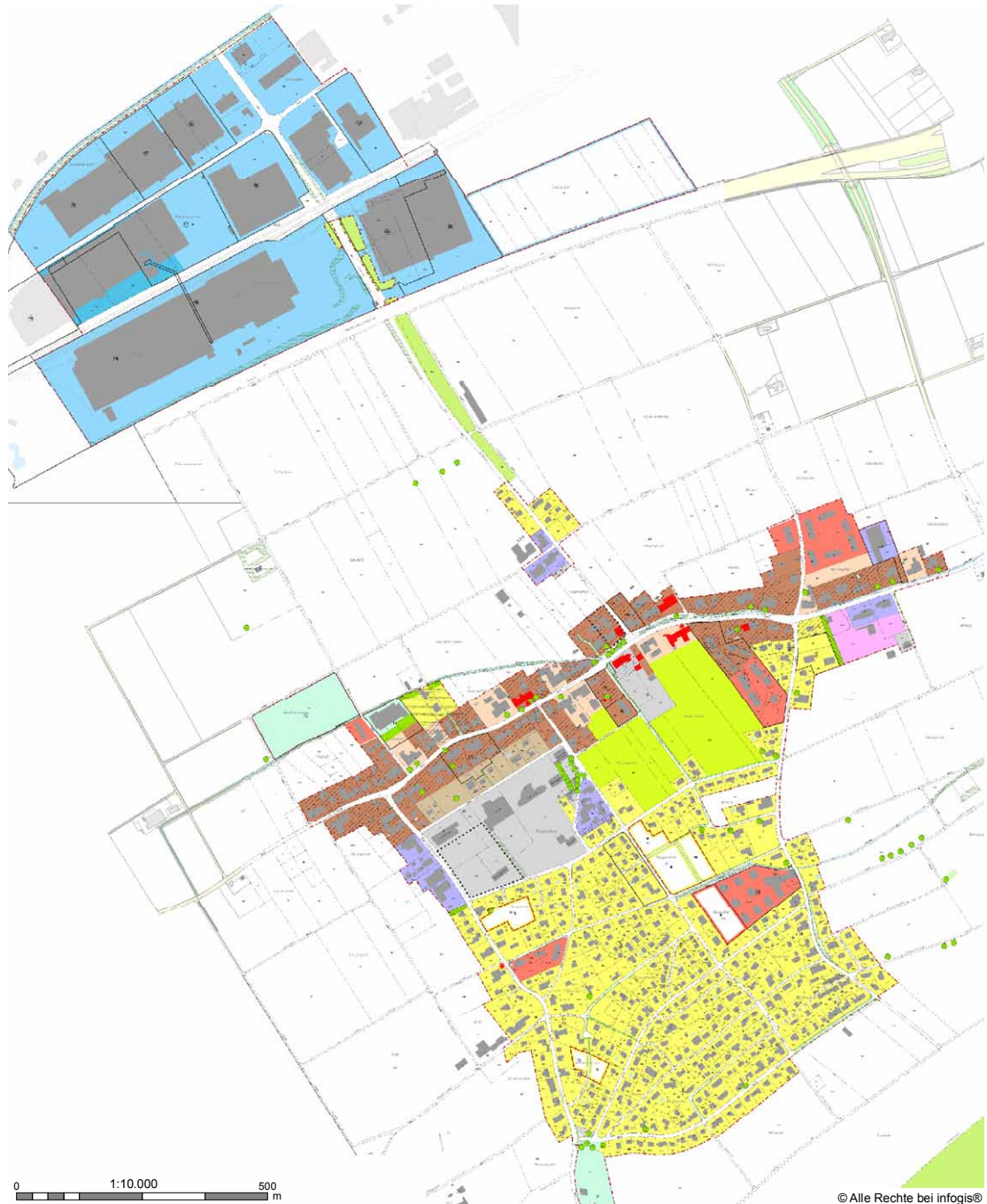
Entlang der beiden Ausfallstrassen Richtung Fülenbach und Wolfwil sind strassenbegleitende Bebauungsstrukturen zu den ehemaligen Weilern Allmend und Hubel erkennbar. Dazwischen spannen sich feinkörnige Einfamilienhausstrukturen auf. Vereinzelt bleiben, teilweise auch grossfläche, unbebaute Lücken im Siedlungsmuster. Diese Zone vermittelt dennoch einen homogenen, feinkörnigen und kleinteiligen Eindruck mit vergleichsweise kompaktem Siedlungsrand. Insbesondere die Wohnquartiere sind durch eine relativ geringe bauliche Dichte zu charakterisieren. Die Mehrheit der Bebauung dient der Wohnnutzung an bevorzugter Hanglage mit guter Besonnung und vorteilhaften Aussichtsqualitäten. Einheitliche Strukturen sind nur abschnittsweise anzutreffen und beschränken sich auf einzelne zeitgleich erstellte Strassenzüge oder auf eine topographisch bedingte hangparallele Ausrichtung.

Abgesetzt im Norden des Gemeindegebiets liegt der Dorfteil *Industrie*. Die grossvolumige Lager- und Logistiknutzung bildet sich in dieser Zone als eklatanter Massstabsprung mit sehr grobkörnigen Strukturen ab. Das offene, grossmehrheitlich unbebaute Kulturland zwischen Dorf und Industrie unterstreicht die solitäre Lage dieser in sich geschlossenen Zone.



3.2 Bauzonenplan vor Ortsplanungsrevision

Der heute rechtskräftige Bauzonenplan enthält dreizehn verschiedene Zonen innerhalb des Siedlungsgebiets. Ergänzend kommen überlagernde Festlegungen wie eine geschützte archäologische Fundstelle, geschützte Gebäude/ Kulturobjekte, Erholungsanlage Dorflindenplatz und Gebiete mit Gestaltungsplänen oder Gestaltungsplanpflicht dazu. Der Genehmigungsinhalt wird durch kommunale Naturschutzobjekte und erhaltenswerte Bauten (Natur- und Kulturobjekte) vervollständigt. Ergänzt wird er durch den Orientierungsinhalt.



Bauzonenplan 2017
1:15'000

Plan Quartiereinteilung

-  Quartier 1 | Zentrum
-  Quartier 2 | Husmatten
-  Quartier 3 | Roggenfeld- Weiermatten
-  Quartier 4 | Banacker- Babylon
-  Quartier 5 | Industrie
-  langfristige Siedlungsbegrenzung



Plan Quartiereinteilung
1:15'000

3.3 Quartiereinteilung

Das Gemeindegebiet von Neuendorf kann nach den Kriterien Topographie, Besiedlungsstruktur und Erschliessung weiter in verschiedene Quartiere unterteilt werden. Die Einteilung und die Bezeichnungen sind in der Bevölkerung Neuendorf's nicht zwingend verankert; die Quartiere sind auch nicht als autark funktionierende, identitätsstiftende Ortsteile zu verstehen, vielmehr versucht die Einteilung funktional und formal logische und vom aussenstehenden Betrachter wahrnehmbare Einheiten zu bilden. Im Rahmen einer separat auszulösenden, vertieften Quartieranalyse werden die einzelnen Quartiere auf jeweils zwei bis vier A4-Seiten pro Quartier anhand von gleichbleibenden Kriterien beschrieben. Neuendorf kann in Anlehnung an die Zonierung aus heutiger Sicht in fünf Quartiere unterteilt werden: *Zentrum*, *Husmatten*, *Roggenfeld-Weiermatten*, *Banacker-Babylon* und das Quartier *Industrie*.

Die konkrete Quartiereinteilung wäre im Rahmen einer vertieften Quartieranalyse zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Die vorliegende Einteilung dient als Basis für die generellen Aussagen auf der Stufe einer Strukturanalyse.

3.4 Langfristige Siedlungsbegrenzung

Mit einer roten Linie werden die Grenzen der langfristig zum Siedlungsgebiet zu zählenden Gemeindefläche umrissen.

Bei der langfristigen Siedlungsbegrenzung handelt es sich nicht um mögliche Einzonungen im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision, sondern um eine zu sichernde Siedlungsbegrenzung mit weiterem Horizont in der Grössenordnung von mindestens 25 Jahren, was dem Betrachtungszeitraum einer Richtplanung entspricht. Die Fläche des Siedlungsgebiets soll sich innerhalb dieser Grenze verdichten, sie jedoch nicht überschreiten. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass Freiflächen, welche prägenden Charakter für die Gemeinde Neuendorf besitzen, langfristig ausserhalb des Siedlungsgebiets verbleiben können und entsprechend geschützt sind. Die Siedlungsbegrenzung ist weitgehend deckungsgleich mit der Bauzonengrenze laut Bauzonenplan.

3.5 Gewässerschutz

Der gesetzliche Gewässerabstand mit Bauverbot beträgt bei Bächen 7m. Für bestehende Gebäude gilt die gesetzlich verankerte Besitzstandsgarantie: sie dürfen erneuert und teilweise verändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

In Neuendorf sind einige Parzellen/ Gebäude entlang des Mittelgäubachs/ Hardgrabens betroffen - die Bebaubarkeit, beispielweise durch flächeneffizientere Ersatzneubauten, ist zum Teil erheblich eingeschränkt.

3.6 Denkmalpflegerische Aspekte

Neuendorf verfügt über einige historische Gebäude - 10 Gebäude resp. Kulturobjekte sind im Zonenplan als geschützt aufgeführt. Diese beziehen sich auf die kantonale Kulturdenkmäler-Verordnung. Neuendorf ist im ISOS, dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung aufgeführt. Hier wird die Bedeutung des Ortsbildes von Neuendorf bezüglich Lagequalitäten, räumlichen Qualitäten und architekturhistorischen Qualitäten entsprechend hoch eingestuft.

Der Zonenplan kennt heute keine Ortsbildschutzzone. Ein Ortsbildschutzperimeter wird im Ortsteil Zentrum, entlang der Dorfstrasse jedoch empfohlen. Dieser hat den Zweck, den Ortskern mit den prägenden Bauten, Strassenräumen, Hofplätzen, Vorgärten und Hostetten zu schützen und als typenprägende Elemente des ursprünglichen Strassendorfs zu erhalten. Als Alternative zu einer Ortsbildschutzzone wäre der Schutzstatus *erhaltenswert* für die Gebäude entlang der Dorfstrasse im Einzelnen zu prüfen.

Der Charakter und die Identität des Ortes sollte zwingend bewahrt werden. Neubauten und Umbauten sollen sorgfältig ins Ensemble eingeordnet werden und sind mit der Denkmalpflege frühzeitig abzustimmen. Die mächtigen Satteldächer mit dem Akzent des spitzhelmgigen Kirchturms soll als Silhouette mit Fernwirkung in der ausgedehnten und unverbauten Kulturlandschaft erhalten bleiben. Neubauten sind in den noch unverbauten Bereichen im Westen, Norden und Osten keine zuzulassen - ebenso ist die Freihaltezone südlich der Kirche (Roggenfels/ Husmatten) sorgsam zu sichern.

Eine zusätzliche Verbreiterung des Strassenraums ist zu vermeiden und die Übergänge zwischen Fahrbahn, Strassenrand und Hofplätzen sollten fliessend und variantenreich bleiben. Es ist zu prüfen, ob bei Sanierungen versiegelte Hofplätze teilweise mit sickerfähigen Belägen ausgeführt werden können. Kleinere Anbauten sollten das Wechselspiel von engen und weiten Räumen zwischen den Bauten der Kernbebauung (traufständige Zeilen mit giebelständigen Akzent-Bauten) entlang der Dorfstrasse nicht beeinträchtigen. Ein sorgsamer Umgang mit der bestehenden Bausubstanz soll für Veränderungen den Massstab bilden.

Plan Schutzobjekte (nur Gebäude)



Plan Schutzobjekte
1:10'000

Geschützte Gebäude



Dorfstrasse 19-21



Dorfstrasse 31



Dorfstrasse 65



Dorfstrasse 44










Dorfstrasse 46



Dorfstrasse 72

Potenzialplan

Verdichtungs-/ Entwicklungspotenzial

-  gering
-  durchschnittlich
-  hoch
-  Innenentwicklung unbebaute Parzellen
-  potenzielle Neueinzonung (1. Priorität)
-  potenzielle Neueinzonung (2. Priorität, spätere OPR)
-  langfristige Siedlungsbegrenzung



Plan Verdichtungspotenzial
1:15'000

3.7 Entwicklungspotenzial

Das Siedlungsgebiet von Neuendorf wurde auf Stufe der Strukturanalyse mit einer vergleichsweise grossen Flughöhe sowohl aufgrund der vorhandenen Planwerke als auch durch gezielte Besichtigungen vor Ort betrachtet. Mögliche Potenziale wurden ermittelt und in einem Plan dargestellt. Im Rahmen der Strukturanalyse wird das Potenzial über eine grössere zusammenhängende Fläche gelegt, so ist es durchaus möglich, dass einzelne Parzellen oder Gebiete innerhalb dieser Betrachtungsperimeter, die bei einer vertiefteren Untersuchung, wie sie im Rahmen der Quartieranalyse durchgeführt wird, ein dazu differentes Potenzial aufweisen.

Es wurden die Kriterien für Verdichtungspotenzial in den drei Stufen hoch, durchschnittlich und gering sowie das Potenzial für eine mögliche Innenentwicklung durch bauliche Nutzung noch nicht überbauter Parzellen innerhalb der bestehenden Bauzone festgehalten. Als Entwicklungspotenzial sind nicht nur Neubauten oder Ergänzungsbauten auf unbebauten und bebauten Parzellen zu verstehen; auch Umnutzungen, Erhöhungen oder Ausbauten führen zu einer Verdichtung oder erhöhten Ausnützung der Parzelle. Verdichtung bedeutet, dass nicht zwingend ein grösseres bauliches Volumen realisiert werden muss, sondern mehr Einwohner auf derselben Fläche Platz finden. Ein hohes Verdichtungspotenzial ergibt sich beispielsweise auch in brach liegenden Gebäuden - hier ist die Ausnützung der Parzelle durch die Bebauung eventuell ausgeschöpft, da die Gebäude jedoch leer stehen können, haben sie ein hohes Potenzial im Hinblick auf Verdichtungsmöglichkeiten.

In stark durchgrüntem Einfamilienhausquartieren, wo die Bebauungsmöglichkeiten der Parzellen nicht voll ausgenützt sind, ist es andererseits möglich, dass das Potenzial als gering eingestuft wird, da dort Verdichtungen einen zu grossen Eingriff in den Quartiercharakter darstellen würden, bzw. von der Eigentümerschaft gegenüber Verdichtungsabsichten wenig Akzeptanz zu erwarten ist.

Grössere, unbebaute Parzellen oder mehrere zusammenhängende, unbebaute Parzellen werden als Potenzial für eine Innenentwicklung ausgewiesen. Hier bietet sich die Chance eine zukunftsgerichtete Bebauung mit zeitgemäßem Angebot zu schaffen. Es ist zu unterscheiden, ob die Parzellen eher als Baulücke oder als Reservefläche für eine spätere bauliche Entwicklung in Erscheinung treten. Lücken im Siedlungsgebiet, hauptsächlich in zentralen Bereichen mit hohem Entwicklungspotenzial, sollten prioritär und zeitnah geschlossen werden. Baulandreserven an peripheren Lagen können für eine spätere Entwicklung als langfristiges Verdichtungspotenzial freigehalten werden.

Des Weiteren werden potenzielle Neueinzonungen ausgewiesen. Diese Flächen liegen innerhalb der langfristigen Siedlungsbegrenzung und eignen sich zur langfristigen Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsgebietes. Sollte zukünftig Bedarf an Bauland bestehen, erscheinen diese Flächen am geeignetsten für Einzonungen (potenzielle Neueinzonung 2. Priorität). Bis auf wenige Ausnahmen (potenzielle Neueinzonung 1. Priorität) ist dies jedoch nicht im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision vorgesehen.

Eine Verdichtung im historischen Bestand ist abschnittsweise möglich, sollte jedoch im Hinblick auf die wertvolle Bausubstanz und die gewachsenen Strukturen sensibel erfolgen. Die Quartierverträglichkeit soll überprüft werden und als ideeller Massstab dienen. Zur Sicherstellung qualitativer Aspekte bei der Innenentwicklung und Nachverdichtung sind situativ geeignete Instrumente anzuwenden. Dies können wahlweise Gestaltungsplan- oder Konkurrenzverfahren sowie das Ausscheiden von Zonen mit spezifischen Zonenvorschriften sein. Der Beizug von Fachpersonen aus dem Bereich Ortsbild zur Unterstützung der örtlichen Baukommission erscheint fallweise sinnvoll.

3.8 Strukturanalyse

Folgende drei Raumkategorien werden bei der Analyse der Quartiere verwendet:

Ausschlussgebiete

Stabile Quartiere, die in ihrer bestehenden Struktur und ihrem baulichen Bestand erhalten bleiben oder erneuert sollen.

Möglichkeitsgebiete

Zu pflegende Quartiere, in denen eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll (bspw. Gestaltungsplanverfahren).

Handlungsgebiete

Dynamische Quartiere, in denen ein proaktives, initiatives Handeln zur Erhöhung der Nutzungsdichte angezeigt ist und damit verbunden grössere Veränderungen der Siedlungsstruktur erstrebenswert sind.

Die Analyse des Ortes anhand der Strukturanalyse mit einem zugehörigen Potenzialplan und darin enthaltenen Raumkategorien für die Innenentwicklung bildet den ersten Schritt auf dem Weg zu einer Strategie für die weitere Entwicklung.

Raumkategorie aus der Ortsanalyse Änderung der Nutzungsdichte			
Veränderungsstrategie	Ausschlussgebiete	Möglichkeitsgebiete	Handlungsgebiete
Bewahren/ Erhalten	Orange	Orange	
Erneuern	Orange	Orange	
Weiterentwickeln	Orange	Orange	Orange
Umstrukturieren		Orange	Orange
Neuentwicklung		Orange	Orange

Amt für Raumentwicklung: Die Siedlungsentwicklung nach Innen umsetzen

3.9 Generelle Aussagen zu den Quartieren

Quartier Zentrum

Raumkategorie: Ausschlussgebiet

Veränderungsstrategie: Erhalten/ Erneuern

- historischer Dorfkern Typ Strassendorf (Schutzobjekte)
- Kernbebauung als schützenswertes Ortsbild/ Strassenraum (traufständige Zeilen mit giebelständigen Akzenten)
- Identifikation, gemischte Nutzung, Zentrumsfunktion
- Verdichtungspotenzial gering bis durchschnittlich
- Beschränktes Innenentwicklungspotenzial
- sensibles Quartier für Nachverdichtung
- Ausbauten und kleinere Anbauten nur bedingt möglich (Verdichtung der Bestandsbauten in 1. Bautiefe)
- Stärkung der Zentrumsfunktion, Potenzial für Saalbau auf alter Pfarrei-Hostett (Chilchweg)
- Mächtige Satteldachflächen möglichst intakt erhalten
- Kammerung Strassenraum mit Hofplätzen und Gärten



Quartier Husmatten

Raumkategorie: Ausschlussgebiet

Veränderungsstrategie: Erhalten

- historische Hostettzonen, grösstenteils unverbaut
- landwirtschaftliche Nutzung
- OeBA-Nutzungen Kreisschule mit Aussensportanlagen
- Siedlungsinterner Grüngürtel als Übergang zu südlich anschliessenden Wohnquartieren
- Verdichtungspotenzial gering
- Innenentwicklungspotenzial Kreisschule
- sensibles Quartier für Nachverdichtung
- Entscheidend für Fernwirkung Kernbebauung aus Süden (Freihaltezone stärken)



Quartier Roggenfeld-Weiermatten

Raumkategorie: Möglichkeitsgebiet

Veränderungsstrategie: Weiterentwickeln/ Erneuern

- feinkörniges Einfamilienhausquartier in der Ebene mit vereinzelt, grossvolumigeren Mehrfamilienhausstrukturen
- südlich vom Zentrum, reine Wohnnutzung
- Hardgraben mit Bestockung im östlichen Abschnitt
- Verdichtungspotenzial durchschnittlich bis hoch
- Innenentwicklungspotenzial vorhanden
- robust und tolerant gegenüber Nachverdichtung
- Roggenfeld/ Bifang als Entwicklungsschwerpunkt MFH
- Westliche Parzelle Banacker als siedlungsinterne Grünfläche erhalten (Kombination mit Bestockung Hardgraben)



Quartier Banacker-Babylon

Raumkategorie: Ausschlussgebiet

Veränderungsstrategie: Erneuern/ (Weiterentwickeln)

- feinkörniges Einfamilienhausquartier am Hang, stark durchgrünt, südlich abgesetzt vom Zentrum
- üppig bepflanzte Gärten prägen den Quartiercharakter
- gute Besonnung und Aussichtslage auf Hügelkuppe
- Aufgespannt zwischen Allmend und Hubel, zweiseitige Ausrichtung
- Verdichtungspotenzial durchschnittlich bis gering
- Innenentwicklungspotenzial vorhanden (Einzelparzellen)
- sensibles Quartier für Nachverdichtung
- Arrondierung Siedlungsgebiet südöstlich Babylonstrasse
- Ausbauten und kleinere Anbauten gegenüber Aufstockungen zu bevorzugen
- Minigolfanlage im Siedlungsgebiet belassen (Erholung)



Quartier Industrie

Raumkategorie: Handlungsgebiet

Veränderungsstrategie: Weiterentwickeln/ (Umstrukturieren)

- grobkörniges Industriegebiet, Arbeitszone, Logistik
- abgesetzte Lage nördlich der Autobahn
- Lage am nördlichen Siedlungsrand (Gemeindegrenze)
- Begrenzt durch Infrastrukturbauten und Dünnern, RAZ I
- Verkehrsintensive Nutzung, immissionsbelastete Lage
- Verdichtungspotenzial gering bis durchschnittlich
- Innenentwicklungspotenzial sehr beschränkt vorhanden
- robust und tolerant gegenüber Nachverdichtung
- exponierte Lage mit Fernwirkung für Grossvolumen
- Einzonung Reservezone Stegacker als Entwicklungsschwerpunkt Gewerbe/ Industrie



Fallbeispiel: Entwicklungsschwerpunkt Zentrum

Innenentwicklung

- zentrale Lage im östlichen Teilbereich Kernbebauung
- Baulücke, bzw. labile Gefüge mit unterdurchschnittlicher Nutzungsintensität mit Aufwertungspotenzial
- Lage Kernzone: Thema verdichtete Bebauung in bestehendem Quartier
- Entwicklung an zentraler Lage mit positiven Input auf Zentrumsfunktion und Aufwertung Strassenraum der östlichen Dorfstrasse (Ortseinfahrt)
- Evaluation der Nutzungsmöglichkeiten und Qualitätssicherung über Konkurrenz- oder Gestaltungsplanverfahren
- Aktive Rolle der Gemeinde



Fallbeispiel: Innenentwicklungspotenzial Quartier Roggenfeld-Weiermatten

Innenentwicklung

- zentrale Lage zwischen Fülenbacher- und Allmendstrasse
- Ansammlung unbebauter Parzellen und Reservezonen
- Potenzial zu zwei- bis dreigeschossiger Wohnzone
- Lagequalität durch Bachbestockung Hardgraben
- Verdichtung bestehender Siedlungsstruktur in lückigem Quartiergefüge
- Evaluation der Nutzungsmöglichkeiten und Qualitätssicherung über Konkurrenz- oder Gestaltungsplanverfahren
- Thema des verdichteten Bauens in gewachsenem Quartier
- Aktive Rolle der Gemeinde
- Mögliche Arrondierung des Siedlungsgebiets im Bifang



3.10 Möglichkeiten der (Nach-) Verdichtung

Die folgende Skizze auf der Seite 26 zeigt die Möglichkeiten einer (Nach-)Verdichtung auf. Es ist zu entscheiden und festzulegen, in welchem Masse Ausbauten, Anbauten, Zubauten, Zusammenbau bestehender Gebäude, Aufstockungen usw. zugelassen werden sollen. Gegebenenfalls sind für manche Gebiete Einschränkungen notwendig, in anderen, robusteren Quartieren, sind alle Verdichtungsmöglichkeiten verträglich. Die Skizze zeigt in Grundriss und Schnitt schematisch und exemplarisch den Regelfall innerhalb der Bauzone für eine Verdichtung von einer Überbauungsziffer (ÜZ) von 20% auf eine höhere Überbauungsziffer von 30%.

Besonders im Bereich von Gebäuden mit Schutzstatus ist mit grosser Sorgfalt und Sensibilität vorzugehen. Ein allfälliger, festzuschreibender Umgebungsschutz für Gebäude mit Schutzstatus könnte in der Form eines Schutzabstands gewährleistet werden. Ein solcher Schutzabstand wäre von künftigen Bebauungen und Nachverdichtungsmassnahmen freizuhalten oder dürfte nur im Rahmen eines Gestaltungsplan- oder Konkurrenzverfahrens in die baulichen Überlegungen miteinbezogen werden.

3.11 Umgang mit Reservezonen

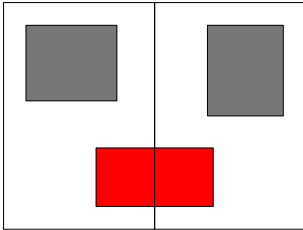
Der Plan auf Seite 27 zeigt eine Übersicht der heute rechtskräftigen Reservezonen auf dem Gemeindegebiet von Neuendorf. Reservezonen sind keine Bauzonen, jedoch sind sie Bestandteil des Siedlungsgebietes. Als solche sind sie im Rahmen der Revision der Ortsplanung zu prüfen und in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. In raumplanerisch begründbaren Fällen ist die Überführung von Reservezonen in eine Bauzone möglich, auch wenn die kantonale Praxis hierbei sehr restriktiv ist - denn es handelt sich faktisch um eine Einzonung.

In Neuendorf empfehlen wir aus ortsbaulicher und raumplanerischer Sicht die Einzonung sämtlicher Reservezonen für Wohnnutzungen mit Ausnahme derjenigen Reservezone im Banacker für dreigeschossige Bauten. Da die Dichte der östlich angrenzenden Überbauung im Vollausbau von zehn Mehrfamilienhäusern die Grenze der Quartierverträglichkeit erreicht, sind wir der Ansicht, dass die westlich anschliessende Wiesenfläche als zentrale Freifläche südlich der Bestockung der Hardgrabens erhalten bleiben sollte. Die Bebauungsstruktur übertrifft auch betreffend Körnigkeit die umliegende Quartierstruktur und sollte nicht weiter ausgedehnt werden. Die Konzentration an gleichartigen Wohnungstypen stösst bereits in der heutigen Form an ihre ökonomisch sinnvolle Grenze - entsprechende Leerstandsziffern belegen dies.

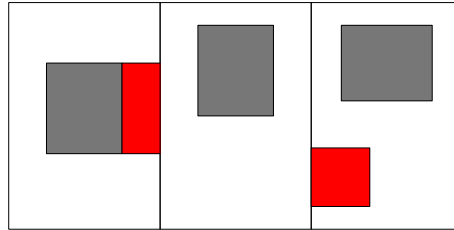
Die Reservezone für industrielle Nutzungen im Bereich Stegacker wird als sinnvolle und etappierbare Entwicklungsmöglichkeit im Segment Gewerbe und Industrie erachtet. Diesbezüglich wird auf eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes zugunsten gewerblicher Nutzungen in unmittelbarer Nähe zur historischen Kernbebauung bewusst verzichtet. Das Potenzial für eine Aufwertung und Verdichtung der Gewerbezone am östlichen Ortseingang scheint ohnehin noch längst nicht ausgeschöpft zu sein.

Möglichkeiten der (Nach-) Verdichtung

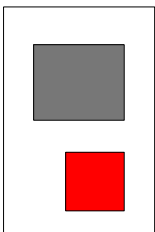
ÜZ Bestand 20% - ÜZ Verdichtet 30%



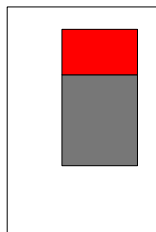
Zusätzliches Gebäude auf benachbarten Parzellen



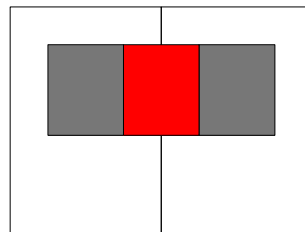
Näherbaurecht



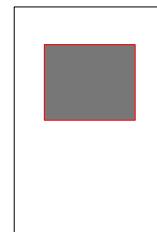
Zusätzliches Gebäude



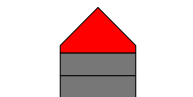
Anbau



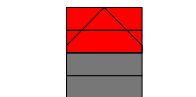
beidseitiger Anbau/ Zusammenbau
Zusammenlegung von Einzelgebäuden



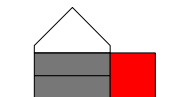
Dachausbau /
Aufstockung



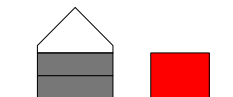
Dachausbau



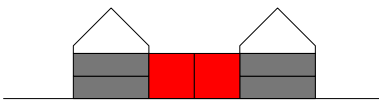
Aufstockung



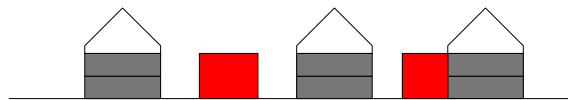
Anbau



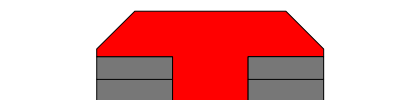
Zusätzliches Gebäude



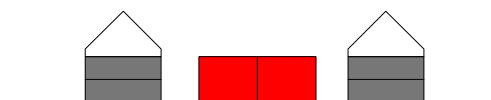
beidseitiger Anbau/ Zusammenbau



Näherbaurecht






Zusammenlegung von Einzelgebäuden



Zusätzliches Gebäude auf benachbarten Parzellen

Skizzen Verdichtung
1:1'000

-  Reservezonen
-  Innenentwicklung unbebaute Parzellen
-  langfristige Siedlungsbegrenzung



Plan Reservezonen
1:15'000

4. Fazit und Ausblick

4.1 Fazit

Die vorliegende Strukturanalyse wurde parallel zum räumlichen Leitbild (rLB) erarbeitet. Ergebnisse und Erkenntnisse aus dieser Arbeit sind teilweise in die Leitsätze, die Leitbildpläne und den Erläuterungsbericht zum räumlichen Leitbild eingearbeitet worden. Da die Strukturanalyse als Fachinput zu betrachten ist, sind die Aussagen jedoch nicht zwingend und vollumfänglich deckungsgleich mit denjenigen im räumlichen Leitbild und können in einzelnen Punkten davon abweichen.

Im nebenstehenden Synthesepan sind die wichtigsten Aussagen der Strukturanalyse zusammenfassend dargestellt. Neben der langfristigen Siedlungsgrenze werden die Quartiereinteilung sowie die Objekte mit Schutzstatus dargestellt. Überlagert sind die Kategorien des Verdichtungspotenzials und die jeweilige Raumkategorie skizziert.

Im Zentrum von Neuendorf sollte mittels einer Ortsbildschutzzone oder einer Erweiterung der Schutzstati auf Einzelobjekten die Substanz sowie der charakteristische Strassenraum geschützt und die künftige bauliche Entwicklung in diesem stabilen, sensiblen Ausschlussgebiet gelenkt werden. Die Husmatten bleibt langfristig als Siedlungsinsel ausgespart und als Grünfläche innerhalb der Bebauungsstruktur erhalten.

Als Entwicklungspotenzial bildet das Quartier Roggenfeld-Weiermatten ein dynamisches Möglichkeitsgebiet, welches einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung und inneren Verdichtung in der Gemeinde liefern kann. Als Entwicklungsschwerpunkt im Segment kleinstrukturierter, feinkörniger Wohnnutzungen (EFH, DEFH, REFH) könnten die hier vorhandenen, unbebauten Parzellen für die Innenentwicklung in verdichteter Form genutzt werden.

Im durchgrünten Quartier Banacker-Babylon als stabilem, feinkörnigem Ausschlussgebiet in Hanglage, erscheint lediglich eine moderate Verdichtung quartierverträglich - Innenentwicklung auf Einzelparzellen ist nur beschränkt möglich. Eine optionale Arrondierung der Siedlungsfläche südöstlich der Babylonstrasse eröffnet Erweiterungsmöglichkeiten. Die Gewerbe- und Industrienutzung sollte im Quartier *Industrie* konzentriert werden. Hier besteht im Bereich Reservezone Stegacker Entwicklungspotenzial.

4.2 Ausblick

Die Strukturanalyse der Gemeinde Neuendorf zeigt das bauliche Resultat eines Ausdehnungs- und Verdichtungsprozesses, welcher in den letzten 40 Jahren seit 1970 mit grosser Dynamik abgelaufen ist. In derselben Zeitspanne vor den 70er Jahren bis zurück zum Beginn des 20. Jahrhunderts unterlag das Gemeindegebiet einem wesentlich geringeren Bebauungsdruck; entsprechend präsentieren sich die dazumaligen Veränderungen am Siedlungskörper vergleichsweise bescheiden.

Die vorliegende Strukturanalyse ist, wie erwähnt, als Fachinput zu werten. Als Leitschnur bei der Beurteilung der generellen Verträglichkeit baulicher Entwicklung und Verdichtung ist die Strukturanalyse nicht als behördenverbindliches Instrument einzustufen - sie besitzt somit orientierenden Charakter. Darüber hinaus bieten sich weitere Möglichkeiten zur Qualitätssicherung bei Themen der inneren Verdichtung an; sei dies in Form eines gezielten Beizugs von Fachpersonen aus dem Bereich Ortsbild (Beratung/ Fachgutachten), das Engagement eines eigentlichen Ortsplaners im Mandatsverhältnis oder das Planungsinstrument der Gestaltungsplanpflicht auf einzelnen, neuralgischen Teilbereichen des Baugebiets der Gemeinde Neuendorf.

Als Option einer vertiefteren Betrachtung auf niedrigerer Flughöhe, wie sie im Rahmen der Quartieranalyse erarbeitet werden könnte, hat zum Ziel, die Qualitäten der Quartiere detaillierter zu benennen und ergänzend zu Zonenplan und Zonenreglement Empfehlungen für die Verträglichkeit und die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Innenentwicklung abzugeben. Die Erhaltung von quartierspezifischen Merkmalen und Charakteristiken steht hierbei im Vordergrund. Im Speziellen soll die Quartieranalyse eine Hilfestellung zur Beurteilung der Qualität von Bauprojekten im Bezug auf die Quartierverträglichkeit bieten.

- gering
- durchschnittlich
- hoch
- Innenentwicklung unbebaute Parzellen
- ESP
- Entwicklungspotenzial MFH
- Entwicklungspotenzial EFH
- Entwicklungspotenzial Industrie
- Gebäude geschützt (bestehend)
- Gebäude geschützt (neu)
- Gebäude erhaltenswert (neu)
- Ortsbilschutzzone (neu)
- Ausschlussgebiete
- Möglichkeitsgebiete
- Handlungsgebiete
- langfristige Siedlungsbegrenzung



Synthesepan 1:15 000:
Quartiereinteilung, Verdichtungs- und Entwicklungspotenzial, Schutzstatus, Ortsbilschutz, Kategorie

Legenden

Genehmigungsinhalte

--- Bauzonengrenze

Lärmempfindlichkeitsstufen		
ES II	ES III	ES IV

Bauzonen

Wohnzone, 2-geschossig in Ebene	W2a
Wohnzone, 2-geschossig in Hanglage	W2b
Wohnzone, 2-geschossig mit Spezialvorschriften zum Schutze des Dorfkernes	W2c
Wohnzone, 3-geschossig in Ebene	W3
Kernzone	K
Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW
Reine Gewerbezone	GR
Industriezone	I
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA
Spezialzone Terrassensiedlung	SZT

Eingeschränkte Bauzonen

Freihaltezone	F
---------------	---

Zonen ausserhalb Bauzone

	Reservenzzone Wohnzone zweigeschossig
--	---------------------------------------

Überlagernde Festlegungen

	Ortsbildschutzzone	OBS
	Gebiete mit rechtsgültigem Gestaltungsplan / mit Gestaltungsplanpflicht	
	Immissionsabstand bei Gewerbe- und Industriezonen	
	Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (aufgestuft gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV)	

Natur- und Kulturobjekte

- Geschützte Einzelbäume
- Schützenswerte Gebäude
- Erhaltenswerte Gebäude

Orientierungsinhalt

- Geplante Strassenlinien
- Geschützte archäologische Fundstellen (gemäss Amt für Denkmalpflege und Archäologie)
- Geschützte Gebäude / Kulturobjekte (gemäss Amt für Denkmalpflege und Archäologie)
- Hecken und Uferbestockung (gemäss amtlicher Vermessung)
- Wald (gemäss amtlicher Vermessung) / mit Waldfeststellung
- Gewässer / Gewässer eingedolt (gemäss amtlicher Vermessung)
- Gemeindegrenze (gemäss amtlicher Vermessung)

Entwicklungspotenzial

- gering
- durchschnittlich
- hoch
- Innenentwicklung
- potenzielle Neueinzonung (1. Priorität)
- potenzielle Neueinzonung (2. Priorität, spätere OPR)
- Schutzperimeter
- öffentlich Bauten und Anlagen
- laufende Planung
- Reservezone bestehend/ neu, keine Bauzone
- empfohlene, langfristige Siedlungsbegrenzung
- Gewässerabstand im Siedlungsgebiet 7m
- gesetzlicher Waldabstand 20m

Denkmalschutz

- Denkmalschutz (kantonal)
- Schützenswert (kommunal, keine vorhanden)
- Erhaltenswert (kommunal, neu)
- Ortsbildschutzzone Vorschlag
- Ortsbildschutzzone bestehend (keine vorhanden)