

Gemeinde Neuendorf

Ortsplanungsrevision Neuendorf

Mitwirkungsbericht



07.08.2025 | Version 002

Auftraggeber/in

Einwohnergemeinde Neuendorf
Planungskommission
Roggenfeldstrasse 2
4623 Neuendorf

Verfasser/in

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

Dokumentinfo

| | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Dokument | Projektnummer 21855 | Anzahl Seiten 47 |
| Ablageort https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/21855OrtsplanungsrevisionNeuendorf/FreigegebeneDokumente/General/41 Mitwirkung/Mitwirkungsbegehren/Mitwirkungsbericht OPR Neuendorf_250623.docx | | Gedruckt 07.08.2025 |

Änderungsverzeichnis

| | | | |
|-----|---------------------------------|-----|------------|
| 001 | Entwurf z.H. Planungskommission | tle | 20.05.2025 |
| 002 | z.H. Gemeinderat | tle | 07.08.2025 |
| 100 | | | |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----|--------------------------------------|---|
| 1. | Ausgangslage | 4 |
| 2. | Auswertung der Mitwirkung | 4 |
| 3. | Beschlussfassung Mitwirkungseingaben | 5 |

1. Ausgangslage

Mitwirkung Nach Berücksichtigung der Ergebnisse aus den kantonalen Vorprüfungen (Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2023, 2. Vorprüfungsbericht vom 14. August 2024, Amt für Raumplanung) fand vom 2. Dezember 2024 bis am 14. Februar 2025 das Mitwirkungsverfahren zur Ortsplanungsrevision statt.

Zu den folgenden Unterlagen mit Genehmigungsinhalten konnte schriftlich ein Mitwirkungsbeitrag eingereicht werden (an die Einwohnergemeinde Neuendorf, Roggenfeldstrasse 2, Neuendorf oder ortsplanung@neuendorf.ch):

- Genehmigungsinhalte
- Bauzonenplan Dorf und Industrie
 - Gesamtplan
 - Erschliessungspläne Industrie, Dorf Nord, Dorf Mitte, Dorf Süd
 - Naturgefahrenplan
 - Zonenreglement

Die übrigen, folgend aufgeführten Unterlagen bilden die Grundlage für die Ortsplanungsrevision und wurden entsprechend benötigt, um die Nutzungsplanung zu erarbeiten. Sie sind orientierender Art und konnten während der Mitwirkung ebenfalls eingesehen werden.

- Orientierende Inhalte
- Waldfeststellungsplan Übersicht, Detailplan A, Detailplan B
 - Pläne zur Bauentwicklung / zu den Baulandreserven
 - Plan zu den Änderungen der Ortsplanungsrevision
 - Zonenreglement, synoptische Darstellung
 - Plan zu den planungsbedingten Vorteilen gemäss Ortsplanungsrevision
 - Konzept der Siedlungsentwicklung nach innen, Quartieranalyse
 - Pläne zur Siedlungsentwicklung nach innen, Personendichte und Potentiale und Bebauungsdichte/Ausbaugrad
 - Räumliches Leitbild «Neuendorf 2040»
 - Naturinventar und -konzept Neuendorf 2020
 - Vorprüfungsbericht 1. Vorprüfung (27.06.2023)
 - Vorprüfungsbericht 2. Vorprüfung (14.08.2024)
 - Raumplanungsbericht

2. Auswertung der Mitwirkung

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung haben 26 Mitwirkende ihr Begehren an die Planungsbehörde Neuendorf gestellt. Gesamthaft sind über 50 Einzel-Begehren eingegangen, wobei die Begehren sich zum Teil entsprechen.

Die Anzahl Rückmeldungen sind je nach Thema sehr unterschiedlich und lassen sich wie folgt auswerten:

- Rund die Hälfte der Beiträge betreffen den Bauzonenplan.
- Ein Drittel der Beiträge betreffen das Zonenreglement.
- Rund ein Fünftel betreffen die Erschliessungsplanung.
- Der Gesamtplan ist nur Gegenstand von drei Beiträgen.
- Drei Schreiben haben Fragen beinhaltet.

3. Beschlussfassung Mitwirkungseingaben

Der Mitwirkungsbericht wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 19. August 2025 beschlossen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Inhalte der Mitwirkungseingaben sowie die Erwägungen der Planungsbehörde aufgeführt. Dabei sind alle Begehren abgebildet, die Begründung zu den einzelnen Begehren sind sinngemäss, aber in zusammengefasster Form wiedergegeben.

Die in der Tabelle grau markierten Begehren wurden durch den Gemeinderat (teilweise) gutgeheissen. Begehren ohne Schattierung wurden abgelehnt.

| ID | Akteursgruppe | Verortung / Instrument | Begehren / Begründung | Erwägungen Planungsbehörde / Beschluss Gemeinderat vom 19.08.2025 |
|-----|---------------|---------------------------|--|---|
| 1.1 | Bevölkerung | GB Nr. 221 / Bauzonenplan | <p><u>Begehren:</u> Eine Teilfläche von GB Neuendorf Nr. 221 mit einer Fläche von ca. 1'800 m² soll als Bauland eingezont werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Entlang der Fülenbacherstrasse bestehen heute bereits keine Lücken mehr, welche nicht in der Bauzone liegen. Das Grundstück ist bereits erschlossen, somit hat die Gemeinde keine Mehrkosten zu tragen. Auf dem eingezonten Grundstück soll eine Überbauung mit mehreren Wohnungen realisiert werden.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u> Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Planungsbehörde festgestellt, dass nur wenig Bedarf für eine Bauzonenerweiterung im Bereich Wohnen besteht. Gemäss Räumlichem Leitbild liegt der Fokus auf Massnahmen zur Nachverdichtung bereits bebauter bzw. Verdichtung unbebauter Bauzonenreserven. Die Erweiterung der heutigen Bauzone an raumplanerisch sinnvoller und attraktiver Lage erfolgt nur bei ausgewiesenem Bedarf sowie unter Berücksichtigung der (Nach)Verdichtung und der langfristigen Siedlungsgrenze. Die Parzelle GB Nr. 221 ist im Plan zum Leitbild nicht als «Entwicklungsgebiet Wohnen» ausgewiesen. Auch befindet sich die Parzelle rechtsgültig nicht in der Reservezone, sondern in der Landwirtschaftszone.</p> <p>Gemäss kantonalem Richtplan gelten folgende Grundsätze für Anpassungen der Bauzone bzw. Einzonungen: In der Interessenabwägung ist u.a. aufzuzeigen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none">- die Potenziale in den bestehenden Bauzonen weitgehend ausgeschöpft sind und der Bedarf gegeben ist;- für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) eine angemessene, ortsbaulich verträgliche, aber überdurchschnittliche Dichte festgelegt ist;- die Bauzonen mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind; |

- die Zusicherung der Eigentümer vorhanden ist, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen;
- Fruchtfolgeflächen (FFF) möglichst geschont oder kompensiert werden.

Mit Ausnahme der Zusicherung der Eigentümerschaft erachtet die Planungsbehörde die übrigen Voraussetzungen als nicht erfüllt. Eine Einzonung wäre somit weder zweckmässig noch rechtmässig.

Die Planungsbehörde weist darauf hin, dass der Teil der Parzelle, welcher rechtsgültig in der Bauzone liegt, bereits ein Potenzial zur Nachverdichtung aufweist. Die Nutzung dieses Potenzials würde einen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen darstellen und wäre im Sinne des Räumlichen Leitbildes sowie der revidierten Ortsplanung.

Eine Einzonung wäre somit weder zweckmässig noch rechtmässig.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassungen.

| | | | | |
|-----|-------------|------------------------------|--|---|
| 1.2 | Bevölkerung | GB Nr. 221 / Bauzonenplan | <u>Begehren:</u> Die Bauzone auf GB Neuendorf Nr. 221 ist umzulegen. <u>Begründung:</u> Bei der letzten Ortsplanungsrevision wurde die Bauzone auf GB Neuendorf Nr. 221 durch den bestehenden Schopf Nr. 31 gezogen. Dies soll korrigiert werden. | <u>Erwägungen Planungsbehörde:</u> Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als zweckmässig und nachvollziehbar. Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (RRB Nr. 2010/323) befindet sich der «Schopf» zum Teil ausserhalb der Bauzone. Dies soll durch eine Umlegung von Bauzonen auf GB Nr. 221 flächenneutral korrigiert werden. Die zur Kompensation benötigte Bauzone weist dabei keine Bauten und Anlagen auf und wird heute landwirtschaftlich bewirtschaftet (westlich von GB Nr. 1031). Aufgrund der Tatsache, dass die Flächen im gleichen Eigentum sind und die Umlegung flächenneutral erfolgt, kann dem Begehren zugestimmt werden. |
|-----|-------------|------------------------------|--|---|

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen eine Anpassung.

| | | | | |
|---|-------------|-----------------------------|---|---|
| 2 | Bevölkerung | GB Nr. 29 / Bauzonenplan | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Das Grundstück GB Neuendorf Nr. 29 soll als Bauland eingezont werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Es wurde bereits mehrfach ein Gesuch zur Einzonung des Grundstückes eingereicht, bisher ohne Erfolg. Das Grundstück grenzt beidseits an Bauzonen. Die Grundeigentümerschaft ist in der Planung für den Umbau oder den Verkauf der Liegenschaft. Die Einzonung würde weitere Möglichkeiten bieten.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Planungsbehörde festgestellt, dass nur wenig Bedarf für eine Bauzonenerweiterung im Bereich Wohnen besteht. Gemäss Räumlichem Leitbild liegt der Fokus auf Massnahmen zur Nachverdichtung bereits bebauter bzw. Verdichtung unbebauter Bauzonenreserven. Die Erweiterung der heutigen Bauzone an raumplanerisch sinnvoller und attraktiver Lage erfolgt nur bei ausgewiesenem Bedarf sowie unter Berücksichtigung der (Nach)Verdichtung und der langfristigen Siedlungsgrenze. Die Parzelle GB Nr. 29 ist im Plan zum Leitbild nicht als «Entwicklungsgebiet Wohnen» ausgewiesen. Auch befindet sich die Parzelle rechtsgültig nicht in der Reservezone, sondern in der Landwirtschaftszone. Gemäss kantonalem Inventar ist die Parzelle grösstenteils den geeigneten Fruchtfolgeflächen zugewiesen</p> <p>Gemäss kantonalem Richtplan gelten folgende Grundsätze für Anpassungen der Bauzone bzw. Einzonungen: In der Interessenabwägung ist u.a. aufzuzeigen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none">- die Potenziale in den bestehenden Bauzonen weitgehend ausgeschöpft sind und der Bedarf gegeben ist;- für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) eine angemessene, ortsbaulich verträgliche, aber überdurchschnittliche Dichte festgelegt ist;- die Bauzonen mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;- die Zusicherung der Eigentümer vorhanden ist, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen;- Fruchtfolgeflächen (FFF) möglichst geschont oder kompensiert werden. <p>Mit Ausnahme der Zusicherung der Eigentümerschaft erachtet die Planungsbehörde die übrigen Voraussetzungen als nicht erfüllt. Auch wäre eine Erschliessung der Einzonungsfläche auf GB Nr. 29 nur mit erheblichem Aufwand sicherzustellen.</p> |
|---|-------------|-----------------------------|---|---|

Eine Einzonung wäre somit weder zweckmässig noch rechtmässig.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassungen.

| | | | | |
|---|-------------|-----------------------------------|---|---|
| 3 | Bevölkerung | GB Nr. 460 / Bauzonenplan | <p><u>Begehren:</u> Das Grundstück GB Neuendorf Nr. 460 soll in die Gewerbezone mit Wohnnutzung umgezont werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Mit der Umzonung wären maximal 40 % der Bruttogeschossfläche als Wohnanteil nutzbar. Weiter wäre die Umzonung auch im Sinne einer Gleichbehandlung von Allen, da ein Teil des Grundstücks GB Nr. 287 ebenfalls rechtsgültig der Gewerbezone (mit Wohnnutzung) zugeteilt war und neu der Gewerbezone mit Wohnen zugeteilt wird.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u> Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als zweckmässig und nachvollziehbar.</p> <p>Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (RRB Nr. 2010/323) befindet sich die Parzelle in der Gewerbezone; gemäss rechtsgültigem Zonenreglement sind mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung zulässig. Ein Wohnanteil soll auch zukünftig, in Anwendung der revidierten Ortsplanungsrevision zulässig bleiben.</p> <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u> Das Begehren wird gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen eine Anpassung.</p> |
| 4 | Bevölkerung | GB Nr. 69 / Erschliessungsplan | <p><u>Begehren:</u> Die rechtsgültige Baulinie soll nicht durch die neue Gewässerbaulinie ersetzt werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Mit der neu festgelegten Baulinie Gewässerraum steht weniger bebaubare Fläche zur Verfügung.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u> Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als zweckmässig und nachvollziehbar.</p> <p>Gemäss Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV, SR 814.201) sowie in Anwendung kantonalen Rechts sind die Gemeinden dazu verpflichtet, Massnahmen zum Schutz der Gewässer zu erlassen. Innerhalb der Bauzone ist der Gewässerraum grundsätzlich durch eine kommunale Uferschutzzone zu sichern. Im Falle der Parzellen Nr. 69 erachtet es die Planungsbehörde jedoch als nicht zweckmässig, eine Uferschutzzone festzulegen; im Vordergrund steht eine Sicherung des Gewässerraums mit Baulinien.</p> |

| | | | | |
|-----|-------------|-------------------------------------|---|---|
| | | | | <p>Bereits im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 2000/985) wurde den bestehenden Bauten in unmittelbarer Nähe zum Mittelgäubach mit spezifischen Baulinien (inkl. Vorbaulinien) im Rahmen der Interessenabwägung Rechnung getragen. Diese rechtsgültigen Baulinien sollen mit der revidierten Ortsplanung bestätigt werden.</p> <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren wird gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen eine Anpassung.</p> |
| 5 | Bevölkerung | GB Nr. 39 / Bauzonenplan | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Der südliche Teil des Grundstückes GB Neuendorf Nr. 39 befindet sich gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan und Stand Entwurf OPR in der Landwirtschaftszone. Früher lag das gesamte Grundstück in der Kernzone. Ein Teil des bewilligten Holzlagerplatzes liegt im südlichen Teil des Grundstückes bzw. in der heutigen Landwirtschaftszone.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Fehler aus früheren Ortsplanungsrevisionen sollten korrigiert werden.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als zweckmässig und nachvollziehbar.</p> <p>Für den Holzlagerplatz / Unterstand liegt eine rechtsgültige Baubewilligung vor. Diese sieht eine Nutzung vor bzw. bewilligt diese, welche in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist. Entsprechend soll die Bauzonengrenze auf GB Nr. 39 unter Berücksichtigung des Grenzabstandes gemäss kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung auf die bewilligte Nutzung angepasst werden.</p> <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren wird gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst.</p> |
| 6.1 | Bevölkerung | GB Nrn. 351 und 662 / Gesamtplan | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Verzicht auf die Festlegung der Landschaftsschutzzone auf den Parzellen GB Nrn. 351 und 662. Es soll zudem möglich sein eine landwirtschaftliche Spezialzone auszuscheiden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Auf dem Grundstück GB Nr. 662 befindet sich ein Schweinezuchtbetrieb. Es soll die Möglichkeit bestehenden diesen zu erweitern. Die künftige Produktion soll auch den Erfordernissen des Marktes und an</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Die Planungsbehörde beurteilt das Begehren und die Begründungen aufgrund der geforderten «Massstäblichkeit» (GB Nrn. 351 und 662) weder als zweckmässig noch als rechtmässig. Der Begehrensstellende wurde aufgefordert, das Begehren im Perimeter anzupassen und die Begründungen zu ergänzen. Dieser Aufforderung wurde mit einer Betriebserweiterungsstrategie nachgekommen. Die Planungsbehörde beurteilt das Begehren und die Begründungen in</p> |

den Veränderungen im Bereich des Tierschutzes angepasst werden können.

Kenntnis dieser nachgereichten Betriebsentwicklungsstrategie nun als zweckmässig und nachvollziehbar.

Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammer zwischen Siedlungsraum und Wald mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen und Bachläufen. Diese Zweckbestimmungen sollen jedoch nicht für die bestehenden Betriebsstandorte der Landwirtschaft gelten. Diese bedürfen zudem auch Möglichkeiten zur Weiterentwicklung. Diese Absicht wurde bereits in den rev. Bestimmungen des Zonenreglement berücksichtigt (§ 36 Abs. 3: *«Bestand und angemessene Erweiterungen bestehender landwirtschaftlicher Bauten bleiben gewährleistet Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an bereits bestehenden Betriebsstandorten bewilligt werden (Konzentrationsprinzip)»*). Das Begehren deckt sich somit mit den Absichten der Planungsbehörde. Gleichwohl ist es für die Planungsbehörde nachvollziehbar, dass diese Bestimmung gemäss § 36 Abs. 3 im Vollzug zu Herausforderungen führen könnte. Entsprechend wird das Begehren, die Landschaftsschutzzone betriebsnah und begrenzt aufzuheben, unterstützt.

Das Begehren ist recht- und zweckmässig.

Spezielle Landwirtschaftszonen richten sich nach dem kantonalen Richtplan, Kapitel L-1.4 Spezielle Landwirtschaftszone. Gemäss Richtplan gilt folgender Planungsgrundsatz: *«Spezielle Landwirtschaftszonen sind in einem Gestaltungsplanverfahren festzulegen. Sie umfassen Gebiete für Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung von Landwirtschafts-, Gemüsebau- und Gartenbaubetrieben hinausgehen und für die bodenunabhängige Produktion vorgesehen sind. Spezielle Landwirtschaftszonen liegen innerhalb der Landwirtschaftszone, möglichst angrenzend an die Bauzone. (L-1-4-1) ... Das Gestaltungsplanverfahren wird auf Antrag des Grundeigentümers eingeleitet. (L-1-4-2)»*. Gemäss Planungsauftrag L-1.4.8 gilt: *«Die Gemeinden prüfen auf Begehren im Zusammenhang mit konkreten Vorhaben die Ausscheidung von Speziellen Landwirtschaftszonen (SLWZ). Sie gehen dabei nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans vor.»* Die Ausscheidung einer speziellen Landwirtschaftszone im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist entsprechend nicht zulässig bzw. zweckmässig; die

| | | | |
|-----|-------------|--|--|
| | | | Möglichkeit zur Ausscheidung besteht jedoch, nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans. |
| | | | <u>Beschluss Planungsbehörde:</u> Das revidierte Begehren gemäss Betriebsentwicklungsstrategie wird gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst. |
| 6.2 | Bevölkerung | § 34 Zonenreglement | <u>Begehren:</u> Eventualantrag: Im revidierten Zonenreglement § 34 soll ergänz werden mit: Es gilt ein generelles Verbot für landwirtschaftsfremde Bauten und Anlagen. Landwirtschaftliche Bauten sind grundsätzlich zulässig. <u>Begründung:</u> - |
| | | | Die Planungsbehörde geht davon aus, dass sich das Begehren auf § 36 Landschaftsschutzzone und nicht § 34 Immissionsschutzstreifen bezieht. In dieser Auslegung erachtet die Planungsbehörde das Begehren als nicht zweckmässig und verweist auf die Erwägungen unter ID 6.1. <u>Beschluss Planungsbehörde:</u> Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassungen. |
| 6.3 | | GB Nr. 248 / Bauzonenplan / Zonenreglement | <u>Begehren:</u> Die Freihaltezone soll als Landwirtschaftszone gelten und somit dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) unterstehen. Im Zonenreglement sollen landwirtschaftliche Nutzungen erlaubt werden. Die Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Eventualantrag 1: Die Vorschriften der Freihaltezone in eine Umgebungsschutzzone abzuändern und betriebsnotwenige Bauten unter bestimmten Voraussetzungen möglich sind. Formulierung analog Entwurf Zonenreglement Buchegg (Stand Mitwirkung). <u>Begründung:</u> Der Betriebsstandort des Landwirtschaftsbetriebes liegt auf GB Neuendorf Nr. 248. Auch in Zukunft soll keine vollständige Aussiedlung realisiert werden, sondern den Standort im Dorf beibehalten werden. Damit das möglich ist, muss die Möglichkeit bestehen, |
| | | | <u>Erwägungen Planungsbehörde:</u> Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde weder als zweckmässig noch als rechtmässig. Die rechtsgültige Freihaltezone (Zone und Bestimmungen, RRB Nr. 2000/985) wurde in Anwendung des ISOS erlassen (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) und bezweckt die Freihaltung von empfindlichen Landschaftskammern. Eine landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung bleibt zulässig; nicht gestattet sind hingegen «Bauten». Gemäss ISOS gilt für den Perimeter der Freihaltezone mit Erhaltungsziel «a» Folgendes: «Grosses, am südlichen Ortskernrand unverbautes Stück Kulturland, wichtiger Freiraum zwischen Altbebauung und Neubauquartieren». Die Freihaltezone soll daher im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Grundsatz bestätigt werden. Eine Abweichung davon, d.h. eine grossräumige Umzonung der Freihaltezone in eine |

betriebsnotwendige Gebäude auf der Parzelle Nr. 248 zu realisieren. Dazu muss das Grundstück in der Landwirtschaftszone sein und darf nicht mit einer Freihaltezone, die faktisch ein absolutes Bauverbot darstellt überlagert sein.

Die Freihaltezone wurde bei der letzten Ortsplanungsrevision zum Schutz des Ortsbildes erlassen. In der Zwischenzeit gibt es Erfahrungen aus anderen Gemeinden, welche zeigen, dass Lösungen gefunden werden müssen zwischen den Interessen des Ortsbild-Schutzes und den Interessen des Landschaftsschutzes. Wenn aufgrund des Ortsbildschutzes jegliche Weiterentwicklung von Landwirtschaftsbetrieben verunmöglicht wird, führt dies unweigerlich zu einem stärkeren Druck Richtung landwirtschaftliche Aussiedlungen. Damit würde auch die für das heutige Ortsbild massgeblich verantwortliche Landwirtschaft aus dem Dorf verschwinden. Mit einer angepassten, auf das Ortsbild Rücksicht nehmende mögliche bauliche Entwicklung unseres Landwirtschaftsbetriebs kann unseres Erachtens eine Lösung gefunden werden, die den Anliegen von Landschaftsschutz und Ortsbildschutz Rechnung trägt.

Landwirtschaftszone (ohne ergänzende Schutzbestimmungen) erachtet die Planungsbehörde als nicht rechtmässig.

Ebenfalls als zweckmässig erachtet die Planungsbehörde die rechtsgültigen Bestimmungen zur Durchgrünung der Freihaltezone; auch wenn diese Bestimmungen nicht dem heutigen «Bild» entsprechen, soll diese beibehalten werden (wie Luftbilder vergangener Zeiten eindrücklich zeigen, war die Fläche der Freihaltezone früher stark durch Bäume geprägt).

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassungen. Die Planungsbehörde verweist auf die Erwägungen / den Beschluss unter ID 6.4.

6.4

GB Nr. 248 /
Bauzonenplan /
Zonenreglement

Begehren:

Eventualantrag 2: Eine Teilfläche des Grundstückes GB Neuendorf Nr. 248 von mindestens 30 Aren ist von der Freihaltezone in die Landwirtschaftszone auszuzonen.

Begründung:

Der Betriebsstandort des Landwirtschaftsbetriebes liegt auf GB Neuendorf Nr. 248. Auch in Zukunft soll keine vollständige Aussiedlung realisiert werden, sondern den Standort im Dorf beibehalten werden. Damit das möglich ist, muss die Möglichkeit bestehen, betriebsnotwendige Gebäude auf der Parzelle Nr. 248 zu realisieren. Dazu muss das Grundstück in der Landwirtschaftszone sein und darf nicht mit einer Freihaltezone, die faktisch ein absolutes Bauverbot darstellt überlagert sein.

Erwägungen Planungsbehörde:

Die Planungsbehörde beurteilt das Begehren und die Begründungen aufgrund der geforderten «Massstäblichkeit» (30 Aren) weder als zweckmässig noch als rechtmässig. Der Begehrensstellende wurde aufgefordert, das Begehren im Perimeter anzupassen und die Begründungen zu ergänzen. Dieser Aufforderung wurde mit einer Betriebserweiterungsstrategie nachgekommen. Die Planungsbehörde beurteilt das Begehren und die Begründungen in Kenntnis dieser nachgereichten Betriebsentwicklungsstrategie nun als zweckmässig und nachvollziehbar. Entsprechend soll die bestehende landwirtschaftliche Kernzone gegen Süden massvoll erweitert werden.

Diese Erweiterung stellt sicher, dass das Begehren des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs möglich wird. Dies wäre in der Freihaltezone nicht möglich. Von einer Umzonung in die Landwirtschaftszone wird abgesehen. In der Landwirtschaftszone wären landwirtschaftliche Bauten ebenfalls zulässig; bauliche Massnahmen würden neben der ordentlichen Baubewilligung gemäss § 38bis Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zusätzlich einer Bewilligung durch das kantonale Bau- und Justizdepartement bedürfen. Dies erachtet die Planungsbehörde als nicht

notwendig. Zudem sieht die Planungsbehörde vor, mit besonderer Bestimmung im revidierten Zonenreglement die Zulässigkeit von Bauten im Bereich der Erweiterung der landwirtschaftlichen Kernzone auf landwirtschaftliche Zweckbauten (ohne Tierhaltung) mit einer Rückbaupflicht nach Nutzungsaufgabe zu versehen. Die Fläche würde zu diesem Zeitpunkt wieder der Freihaltezone im Sinne des Ortsbildes zugewiesen werden. Weiter darf die Erweiterungsfläche ausschliesslich durch den Betrieb selbst genutzt werden; die Möglichkeiten für eine (Fremd)Vermietung soll mit geeigneten Bestimmungen ausgeschlossen werden.

Beschluss Planungsbehörde:

Das revidierte Begehren gemäss Betriebsentwicklungsstrategie wird zum Teil gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst.

| | | | | |
|---|-------------|---|---|--|
| 7 | Bevölkerung | GB Nr. 38 / Bauzonen- und Erschliessungs- plan | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Die Erschliessung für das Grundstück GB Neuendorf Nr. 38 bzw. für den südlichen Teils des Gebäudes Nr. 12 soll über die Leuenbuelweg erfolgen. Ausserdem soll die Siloplatte (im südlichen Bereich des Grundstückes) vollumfänglich in der Bauzone liegen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Bereits bei einer Voranfrage bei den beiden Kommissionen Baukommission und Tiefbau- und Umweltkommission hat ergeben, dass dies nicht möglich ist, da sich der Leuenbuelweg ausserhalb der Bauzone befindet. Mit Revisionen wurden diese Inhalte geändert.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als nicht zweckmässig.</p> <p>Die Bauzone auf GB Nr. 38 ist bereits rechtsgültig über die Dorfstrasse erschlossen. Eine zusätzliche Erschliessung ist weder zweckmässig noch notwendig und würde zudem zu grösseren finanziellen Aufwendungen durch die Gemeinde führen.</p> <p>Der Leuenbuelweg ist rechtmässig ebenfalls nicht als Erschliessung von GB Nr. 38 vorgesehen; dies soll im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision bestätigt werden.</p> <p>Ebenfalls als nicht zweckmässig erachtet die Planungsbehörde die Erweiterung der Bauzone um die heutige Siloplatte. Das Silo wird bereits zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr genutzt bzw. eine Nutzung wäre auch in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Eine anderweitige Nutzung ist nicht zweckmässig; ein Rückbau durch die Planungsbehörde würde begrüsst.</p> |
|---|-------------|---|---|--|

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassungen.

| | | | | |
|-----|-------------|---------------------------------|---|--|
| 8 | Bevölkerung | GB Nr. 777 / Erschliessungsplan | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Die Erschliessungsstrasse über die Parzelle GB Neuendorf Nr. 777 soll aufgehoben werden. Das Grundstück GB Nr. 1138 soll via Schilfmatten erschlossen werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Das Grundstück wurde erworben mit der Absicht ein Einfamilienhaus zu realisieren. Beim Kauf ist man von den rechtsgültigen Nutzungsplänen ausgegangen. Zurzeit befindet man sich im Projektprozess für die Realisierung des Hauses.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als zweckmässig und nachvollziehbar.</p> <p>Zum Zeitpunkt vor öffentlicher Mitwirkung war der Planungsbehörde nicht bekannt, dass die Parzelle Nr. 777 veräussert wurde. Aufgrund des aktuellen Bauvorhabens ist die Erschliessung über GB Nr. 777 aufzuheben.</p> <p>Als Erschliessung für die Einzonung von GB Nr. 1138 soll die bestehende Erschliessungsstrasse «Schilfmatten» in den Erschliessungsplänen festgelegt werden. Dies ist aufgrund des bereits bestehenden Erschliessungsanlage mit einer Breite von 5.00 m (Begegnungsfall bzw. Kreuzen von PW / PW sichergestellt) zweckmässig.</p> <p>Eine ausreichende Wendemöglichkeit soll ebenfalls auf GB Nr. 1138 und im Rahmen / zum Zeitpunkt konkreter Bauprojekte durch die Bauherrschaft ausgewiesen werden. Dies soll mit einem verbindlichen Hinweis auf dem Erschliessungsplan sichergestellt werden.</p> <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren wird gutgeheissen Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst.</p> |
| 9.1 | Bevölkerung | GB Nr. 297 / Bauzonenplan | <p><u>Bemerkung:</u></p> <p>Einverständnis für den Vorschlag der Einzonung GB Neuendorf Nr. 297 als Gewerbezone.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Die Einverständniserklärung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäss Richtplankapitel S-1.1.9 ist für Einzonung grundsätzlich nachzuweisen, dass die Zusicherung der Eigentümer vorhanden ist, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen. Dieser Nachweis liegt somit vor.</p> |

| | | | |
|-----|---|---|--|
| | | | <u>Beschluss Planungsbehörde:</u> Die Einverständniserklärung wird zur Kenntnis genommen. |
| 9.2 | GB Nr. 1102 / Bauzonenplan | <u>Begehren:</u> Der Teil des Grundstück GB Neuendorf Nr. 1102, welcher im Ortsbilschutzperimeter liegt, soll eingezont wird. <u>Begründung:</u> Die Fläche ist heute bereits mit zwei Ökonomiegebäuden bebaut. Die Nachbarsparzelle (GB Neuendorf Nr. 1028) ist ebenfalls bebaut und liegt im Ortsbilschutzperimeter, ist aber Bauland. | <u>Erwägungen Planungsbehörde:</u> Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde teilweise als zweckmässig und nachvollziehbar. Die Grenze der Bauzone – Landwirtschaftszone soll auf die bewilligten Nutzungen angepasst werden: der südliche Teil des Gebäudes Nr. 33 wird in die Kernzone eingezont (der Wohnnutzung dienende Nutzungen); der nördliche Teil verbleibt in der Landwirtschaftszone, die bestehenden Nutzungen sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform (Nutzung als Scheune, Ökonomiegebäude). <u>Beschluss Planungsbehörde:</u> Das Begehren wird teilweise gutgeheissen Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst. |
| 10 | Bevölkerung GB Nr. 340 / Bauzonenplan | <u>Fragen:</u> Folgen aus der Umzonung von Wohn-/Gewerbezone zu reiner Wohnzone finanzielle Aufwände? Wenn ja, in welchem Ausmass? Gibt es eine Wertveränderung des Grundstücks (höhere Steuern)? Welchen Planungsmehrwert haben wir mit der Umzonung? | <u>Erwägungen Planungsbehörde:</u> Das kant. Planungsausgleichsgesetz regelt den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vorteilen, welche durch raumplanerische Massnahmen nach eidgenössischem und kantonalem Recht entstehen. Der Ausgleich erfolgt durch eine Abgabe auf dem Mehrwert, den ein Grundstück aufgrund der Nutzungsplanung erfährt. Die Vorteile aus Umzonungen von Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weiler- und landwirtschaftlichen Kernzonen sowie analogen kommunalen Bauzonen in Wohn- oder Kernzonen sind entsprechend auszugleichen. Die Umzonung des südlichen Teils des Grundstückes GB Nr. 340 von der Gewerbezone in die Wohnzone führt jedoch zu keinem Mehrwert; bereits gemäss rechtsgültigen Zonenbestimmungen sind in der Gewerbezone Wohnnutzungen |

grösser 50 % der Bruttogeschossfläche zulässig (die Wohnnutzung ist nicht begrenzt).

Betreffend weitere, finanzielle Auswirkungen aus der Umzonung (insbesondere Steuern) erachtet sich die Planungsbehörde als nicht zuständig. Diese Abklärungen sind durch die betroffene Eigentümerschaft selbstständig zu führen.

| | | | | |
|------|-------------|-----------------------------|--|--|
| 11.1 | Bevölkerung | GB Nr. 56 / Bauzonenplan | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Der Parkplatz des Gasthof Ochsen befindet sich auf den Grundstücken GB Neuendorf Nrn. 56 und 1180 bzw. die Ausfahrt liegt in der Landwirtschaftszone auf GB Neuendorf Nr. 1180. Der gesamte Parkplatz inkl. Ausfahrt soll in die Bauzone überführt werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Es liegt eine Baubewilligung für den Parkplatz aus dem Jahr 1976 vor. Die angrenzende Parzelle befindet sich im selben Eigentum.</p> | <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als zweckmässig und nachvollziehbar.</p> <p>Für den Parkplatz liegt eine rechtsgültige Baubewilligung vor. Diese sieht eine Nutzung vor bzw. bewilligt diese, welche in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist. Entsprechend soll die Bauzonengrenze auf GB Nr. 1180 auf die bestehende Nutzung als Abstellplatz angepasst werden.</p> <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren wird gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst.</p> |
| 11.2 | | GB Nr. 56 / Bauzonenplan | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Die kantonale Unterschutzstellung des Gebäudes Umgangweg Nr. 17 soll nicht beantragt werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Eigentümerfreiheit würde durch die kantonale Schutzstatus auf eine unverhältnismässige Weise bedroht. Der Gasthof Ochsen ist bereits als kant. geschütztes Gebäude eingestuft und diese betrifft auch die umliegenden Gebäude. Weiter liegt das Gebäude Umgangweg Nr. 17 in der Kernzone und liegt im Ortsbildschutzperimeter, welche bereits einer strengen Gesetzgebung unterstellt ist. Das äussere Erscheinungsbild der Scheune ist damit bereits übermässig geschützt. Gemäss §4 (Wahrung der schutzwürdigen Interessen) PBG müssen die Behörden schutzwürdige öffentliche und private Interessen abwägen und wählen die wenig belastendste Massnahme für die Betroffenen. Mit bereits getroffenen Massnahmen ist der Schutz des Objektes gewährleistet.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als zweckmässig und nachvollziehbar. Dabei berücksichtigt die Planungsbehörde die gängige Praxis der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege: Die kantonale Denkmalpflege macht keine Unterschutzstellungen ohne Einvernehmen mit der Eigentümerschaft oder gar an dieser vorbei – ausser ein Kulturobjekt ist in seinem Bestand bedroht.</p> <p>Die kant. Denkmalpflege ist der Meinung, dass es sich betr. Ochsen Scheune wohl um ein kantonales Schutzobjekt handeln könnte. Um eine Schutzabklärung vornehmen zu können, benötigen die Fachstelle aber einen Antrag zur Unterschutzstellung durch die Eigentümerschaft.</p> <p>Es obliegt der Grundeigentümerschaft einen Antrag auf Unterschutzstellung zu stellen. Die Planungsbehörde kann im</p> |

| | | | |
|----|-------------|-----------------------------|--|
| | | | Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision entsprechend nicht in dieses Belangen eingreifen. |
| | | | <u>Beschluss Planungsbehörde:</u> Das Begehren wird zur definitiven Beschlussfassung dem Gemeinderat überlassen. |
| 12 | Bevölkerung | GB Nr. 200 / Zonenreglement | <u>Begehren:</u> Es soll im Zonenreglement Ausnahmen für bestimmten Situationen und bestehen Gebäude integriert werden, damit mit der Überbauungsziffern die gewünschte Nutzungsziffer erreicht werden kann, ohne dass Teilabrisse nötig sind. <u>Begründung:</u> Im Zonenreglement wird zurzeit altrechtliche, bestehenden Bauten zu wenig Berücksichtigung für die Überbauungsziffer geschenkt. |
| | | | <u>Erwägungen Planungsbehörde:</u> Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als nachvollziehbar. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision muss die Gemeinde auf Grundlage der revidierten kant. Bauverordnung (KBV) die Ausnutzungsziffer durch ein anderes Nutzungsmass gemäss §§ 34 KBV ersetzen. Die Planungsbehörde hat sich für die Überbauungsziffer (ÜZ) entschieden. Die Überführung der Ausnutzungsziffer in die Überbauungsziffer stellt dabei eine Herausforderung dar, welche mit den revidierten Bestimmungen im Zonenreglement zweckmässig angegangen wurde (mit einer Aufteilung der ÜZ in einen oberirdischen Anteil, einen Anteil für Unterniveaubauten und einen Anteil für 1-geschossige Bauten). Für bestehende, rechtmässig bewilligte Bauten, bei welchen die ÜZ bereits überschritten ist, gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 34 ^{ter} kant. Planungs- und Baugesetz (PBG); eine Pflicht für einen Teilabbruch liegt somit nicht vor. Das revidierte Zonenreglement soll dahingehend ergänzt werden, dass Bauten, welche die neu definierte Überbauungsziffer bereits überschreiten, ein Ausbau im bestehenden Volumen zulässig bleiben. Das Begehren ist in Anwendung von § 34 ^{ter} PBG bereits berücksichtigt. |
| | | | <u>Beschluss Planungsbehörde:</u> Das Begehren wird teilweise gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst. |

| | | | |
|------|---|--|--|
| 13.1 | Bevölkerung GB Nr. 247 / Bauzonenplan | <p><u>Begehren:</u> Die Arrondierung der Teilfläche des GB Neuendorf Nr. 247 (Husmaten) von der öBA in die Kernzone ist nicht notwendig.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Fläche befindet sich gemäss Bauzonenplan der Gemeinde und den Angaben auf Infogis bereits in der Kernzone. Somit entfällt diese Arrondierung und es besteht auch keine Abgabepflicht.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u> Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als nicht zweckmässig und nachvollziehbar. Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan RRB Nr. 2010/323 befindet sich das ehemalige Pfarrhaus in der Kernzone, die südlich zugehörige Gartenanlage teilweise in der Kernzone sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA). Die Liegenschaft Nr. 88 sowie der Garten dienen heute keiner öffentlichen Nutzung mehr; eine Bestätigung der Zonierung öBA für die Gartenanlage entsprechend weder zweck- noch rechtmässig. Die Kernzone wird gesamthaft auf die Gartenanlage erweitert.</p> <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u> Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassung</p> |
| 13.2 | GB Nr. 247 / Raumplanungsbericht | <p><u>Begehren:</u> Im Text im Kapitel 10.7 Arrondierung sind unterschiedliche GB-Nummern ausgeführt. Raumplanungsbericht S.126: Dort steht ein Chilweg, eine solche Strasse gibt es in Neuendorf nicht</p> | <p>Die Hinweise werden durch die Planungsbehörde zur Kenntnis genommen und verdankt; der Raumplanungsbericht wird entsprechend angepasst</p> |
| 13.3 | GB Nr. 247 / Bauzonenplan | <p><u>Begehren:</u> Weshalb wird die Ortsbildschutzzone bis zum Pavillon erweitert?</p> <p><u>Begründung:</u> Die Ortsbildschutzzone soll das Gebäude Pavillon nicht einschliessen.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u> Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als zweckmässig und nachvollziehbar. Der im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision festgelegte Ortsbildschutzperimeter orientiert sich im Umfang nach dem Perimeter des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) für den Neuendörfer «Ortskern» (eindrücklich langer Strassenraum mit giebelständigen Gäuer- und traufständigen Jurasüdfusshäusern sowie intakten Hofplätzen und Gärten, 17.–20. Jh.) und der erarbeiteten Quartieranalyse (werk1 architekten und planer ag, Olten). Der ISOS-Perimeter Ortskern umschliesst dabei das Pfarrhaus und die Pfarscheune des 17. Jh. mitsamt</p> |

| | | | | |
|------|---------------------|--|---|---|
| | | | | dem Garten. Der Pavillon südlich der Pfarrscheune kann ausgenommen werden. |
| | | | | <u>Beschluss Planungsbehörde:</u> Das Begehren wird gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst. |
| 13.4 | Raumplanungsbericht | <u>Begehren:</u> Raumplanungsbericht, S.111: Es wird erwähnt, dass ein Ausbau der Strassenbreite, nicht stattfinden soll. Bei der Sanierung der Dorfstrasse ist bei der Kirche eine Bushaltestelle auf der Strasse vorgesehen. Damit dies ausgeführt werden kann muss auf der Nordseite ein Trottoir in das Bachboard hineingebaut werden. Ist ein Trottoir denn keine Strassenverbreiterung? | | Dieses Begehren betrifft die Zuständigkeit des Kantons als Planungsbehörde und ist entsprechend nicht Gegenstand der laufenden, kommunalen Ortsplanungsrevision; der Raumplanungsbericht wird entsprechend ergänzt. |
| 14 | Bevölkerung | GB Nr. 485 / Erschliessungsplan | <u>Begehren:</u> Auf die Ausscheidung einer Heckenbaulinie mit einem Bauabstand von 4.00 m auf den Parzellen GB Neuendorf Nrn., 438, 455 436, 435 ist zu verzichten. Es sei der rechtsgültige Zustand beizubehalten (RRB Nr. 985 vom 8. Mai 2000 sowie RRB Nr. 323 vom 23. Februar 2010). Eventuell ist eine Reduktion auf z.B. max. 2.00 m Heckenbaulinienabstand ab Parzellengrenze zu prüfen und für den tangierten Bereich von Bauten sind Vorbaulinien auszuscheiden. <u>Begründung:</u> 1. Nach §20 Abs. 5 NHV gilt Sofern Baulinien nichts anderes vorsehen, gilt für Bauten und bauliche Anlagen innerhalb der Bauzone entlang von Hecken ein Bauabstand von 4.00 m, ausserhalb der Bauzone von 10.00 m. Im rechtsgültigen Nutzungsplanung sehen die Baulinien eine andere Regelung vor. Dieser Zustand wurde zweimal mit dem RRB zur OPR bestätigt. 2. Der Entwurf Strassen- und Baulinienplan stellt die Situation von 1987 wieder her und verunmöglicht eine sinnvolle Bebauung auf GB Neuendorf Nr. 485, während die Hecke erhalten bleibt. Ausnahmen kann die örtliche Baubehörde gemäss § 20 Abs. 3 NHV aus bestimmten Gründen zulassen. | <u>Erwägungen Planungsbehörde:</u> Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als zweckmässig und nachvollziehbar. Die Heckenbaulinie auf GB Nrn. 438, 455, 436 und 435 soll auf den heute rechtsgültigen Zustand zurückversetzt werden. Die entsprechende Interessenabwägung wurde bereits mit RRB zur letzten Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 985 vom 8. Mai 2000 sowie RRB Nr. 323 vom 23. Februar 2010) geführt und ist nicht mehr aufzuzeigen. <u>Beschluss Planungsbehörde:</u> Das Begehren wird gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst. |

3. Gemäss § 40 Abs. 2 sowie der langjährig geübten Praxis der Gemeinde sind Vorbaulinien auszuscheiden. Zudem soll auf GB Neuendorf Nr. 437 die Grundnutzung überprüft werden. Weiter sollte von der Fulenbacherstrasse (Sammelstrasse) gemäss KBV § 46 Abs. 1 eine 5.00 m Baulinie eingehalten werden. Der rechtsgültige Erschliessungsplan hat die Situation zweckmässig Rechnung getragen.

4. Es ist die einzige Hecke im Bauzonenplan Dorf, welche private Eigentümer einschränken soll.

5. Es bestehen mittelfristige konkrete Bauabsichten (Umnutzung Garage in Büro, Ersatz Garage in eine Carport). Mit der rechtskräftigen Nutzungsplanung und der verschiedenen Dienstbarkeiten können die Pläne umgesetzt werden.

6. Rechtfertigung der Heckenbaulinie ist zu hinterfragen (Willkürverbot der Rechtsanwendung von grundeigentümergebundenen Erlässen, hin und her der Erschliessungsplänen). Mit dem revidierten RPG soll die Siedlungsentwicklung nach Innen und Möglichkeiten zur Verdichtung geschaffen werden. Mit den Anpassungen wird dies verunmöglicht. In der Strategie Innenentwicklung wird das Grundstück der Kategorie «Erneuern» zugewiesen.

| | | | | |
|------|--------|------------------------------|--|---|
| 15.1 | Verein | GB Nr. 297 / Bauzonenplan | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Die neue Gewerbezone soll insbesondere im strassennahen Bereich weitere Gestaltungsvorschriften erhalten. Bsp.</p> <ul style="list-style-type: none">- Pflicht zur Anpflanzung von grosskronigen einheimischen Bäumen- Verzicht auf versiegelte Flächen <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Ortseinfahrt von Härkingen her erhält mit der neuen Gewerbezone einen ganz neuen Charakter. Daher ist es immens wichtig, dass hier auf eine hohe Qualität geachtet wird und insbesondere dem strassennahen Raum eine hohe Beachtung geschenkt wird.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde teilweise als zweckmässig und nachvollziehbar, jedoch bereits als erfüllt.</p> <p>Die Einzonungsfläche ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Gemäss § 44 kant. Planungs- und Baugesetz (PBG) bezwecken Gestaltungspläne eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.</p> <p>Zudem sind im Entwurf des revidierten Zonenreglements § 3 Abs. 4 gebietsspezifische Anforderungen an die Gewerbezone formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ortsbildverträgliche Eingliederung in Umgebung: Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer quaterverträglichen Körnung und Volumen.- Erarbeiten eines Richtprojektes, welches die Überprüfung der ortsbaulichen Aspekte ermöglicht (Volumetrie, |
|------|--------|------------------------------|--|---|

Fassadengestaltung, Nutzflächen, Aussenanlagen) und den Bezug zur benachbarten Nutzung / Gestaltung sicherstellt. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

- Festlegen von verbindlichen Gestaltungsmassnahmen Dorfeingang / Dorfauftakt Ost.
- Festlegen von verbindlichen Gestaltungsmassnahmen Siedlungsrand / Übergang offene Landschaft (naturnahe Freiraumgestaltung).
- Aufzeigen der Erschliessung MIV, vorzugsweise über die bestehende Erschliessung Schützenweg.

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahren besteht die Möglichkeit, weitere und spezifische Begehren zu stellen.

Das Begehren ist zum Teil zweck- und rechtmässig; die zweckmässigen Inhalte wurden im revidierten Entwurf zur Ortsplanung jedoch bereits berücksichtigt.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassung; das Begehren ist bereits erfüllt.

15.2

GB Nr. 1033 /
Bauzonenplan

Begehren:

Der im Bauzonenplan erhaltenswerte Einzelbaum auf GB Neuendorf Nr. 1033 soll wieder angepflanzt werden.

Begründung:

Zurzeit ist vor Ort nur ein 60 cm hohes Sträuchlein und kein Baum. Bei einer Ersatzpflanzung sollte ein Baum mit bereits etwas grösserem Stammdurchmesser gepflanzt werden. Oder auch mehrere Bäume.

Erwägungen Planungsbehörde:

Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als zweckmässig und nachvollziehbar, jedoch als bereits erfüllt. Auf GB Nr. 1033 ist im revidierten Bauzonenplan ein erhaltenswerter Einzelbaum ausgewiesen. Der Ersatz hat bereits stattgefunden: In unmittelbarer Nähe steht bereits ein grosser Baum. Die Signatur «erhaltenswerter Einzelbaum» im Bauzonenplan wird an die effektive Lage angepasst.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird teilweise gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst.

| | | | |
|------|----------------|--|--|
| 15.3 | Zonenreglement | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Das Zonenreglement § 32 Abs. 5 soll wie folgt ergänzt werden:</p> <p><i>«Eingriffe und Unterhaltsarbeiten haben ökologischen Zielen zu dienen und sind mit Personen oder Körperschaften abzustimmen, welche Erfahrung mit ökologischem Unterhalt haben (Ökobüros, Naturschutzvereine oder -verbände, kantonale Fachstellen).»</i></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Im Gesamtplan sind zwei kommunale Naturschutzzone aufgenommen worden, darunter neu die alte Kirschbaumanlage Allmend. Dies ist zu begrüßen</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als zweckmässig und nachvollziehbar, jedoch als bereits erfüllt.</p> <p>Im revidierten Zonenreglement sind unter § 33 Naturschutzzone bereits zweckmässige und umfassende Bestimmungen verbindlich formuliert. Die Bestimmungen genügen diesen Ansprüchen bereits. Im Abs. 4 steht: «Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Tiefbau- und Umweltkommission. Sie kann die notwendigen Arbeiten durch Abschluss von Vereinbarungen Dritten übertragen (Landwirte, Förster, Verein, etc.).»</p> <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassung.</p> |
| 15.4 | Zonenreglement | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Das Zonenreglement § 6 Abs. 1 soll wie folgt angepasst werden: Die Grünflächen sind mit standortgerechten, klimaangepassten Pflanzen zu begrünen. Einheimische Arten sind zu bevorzugen. Die Klammer im Entwurf Zonenreglement soll gestrichen werden.</p> <p>Weiter soll der Satz zu den Steingärten an die KBV angepasst werden «keine minimale Bepflanzung».</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>-</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Die Begehren erachteten die Planungsbehörde als zweckmässig und nachvollziehbar.</p> <p>Seit der Revision der kantonalen Bauverordnung (KBV) findet sich ein neuer § 63^{ter} «Umgebungsgestaltung» in der KBV. Dieser umfasst sowohl die Thematik der Stein- und Schottergärten, wie auch der Neophyten. Ergänzende Bestimmungen sind entsprechend im revidierten Zonenreglement nicht mehr notwendig und sollen gestrichen werden.</p> <p>§ 63^{ter} KBV:</p> <p>Abs. 1: <i>«Das Anlegen von Stein- und Schottergärten, die nicht als anrechenbare Grünfläche gelten, ist untersagt.»</i></p> <p>Abs. 2: <i>«Das Anpflanzen von invasiven gebietsfremden Pflanzen gemäss Artikel 15 Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungverordnung, FrSV) vom 10. September 2008 ist untersagt. Der</i></p> |

| | | | |
|------|----------------|---|--|
| | | | <p><i>Regierungsrat bezeichnet in einer Verordnung weitere invasive gebietsfremde Pflanzen, deren Anpflanzung untersagt ist.»</i></p> <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren wird gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst.</p> |
| 15.5 | Zonenreglement | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Die Baumäquivalent in §6 Abs. 2 soll die anrechenbare Grünfläche von 30 m³ pro Baum nicht überschreiten.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>-</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren erachteten die Planungsbehörde als weder zweckmässig noch nachvollziehbar.</p> <p>Bereits im rechtsgültigen Zonenreglement (RRB Nr. 2010/323) findet sich ein Baumäquivalent von 40 m². Dies hat sich in der Vergangenheit im Vollzug bewährt.</p> <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassung.</p> |
| 15.6 | Zonenreglement | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Das Zonenreglement § 6 Abs. 2 soll wie folgt angepasst werden: «Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächenziffer ist das ersatzweise Anpflanzen <u>einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Bäume zulässig.</u>»</p> <p>«<u>Bäume, die in die Grünflächenziffer eingerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Mit geeigneten Pflegemassnahmen muss ein gesundes Wachstum und die Entwicklung einer grossen Krone gewährleistet werden. Bei einem Abgang sind die Bäume zu ersetzen.</u>»</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>-</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Die Begehren erachteten die Planungsbehörde als zweckmässig und nachvollziehbar. Insbesondere der Hinweis auf die Pflegemassnahmen sind für Bäume, welche als Baumäquivalent angerechnet werden, zweckmässig.</p> <p>Gemäss § 6 Abs 1 revidiertes Zonenreglement gilt übergeordnet: «<u>Die Grünflächen sind mit standortgerechten, klimaangepassten Pflanzen zu begrünen (heimische Arten sind zu bevorzugen).</u>» Diese Anforderung kann im § 6 Abs. 2 auch für den Baumäquivalent aufgenommen werden.</p> |

| | | | |
|------|--------------------------|--|--|
| | | | <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren wird gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst.</p> |
| 15.7 | Zonenreglement | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Die Gliederung des § 7 Gestaltung (ZR) soll ähnlich sein wie der § 10 (ZR).</p> <p><i>«1 Grundsatz: Bauten und Aussenräume haben sich gut in das Siedlungsgebiet bzw. das Quartierbild einzugliedern (Quartierverträglichkeit) und sollen die Qualität der Siedlung fördern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist.</i></p> <p><i>2 Öffentliche Anlagen: Als öffentliche Institution nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion hinsichtlich qualitätsvoller Entwicklung, insbesondere in der naturnahen Gestaltung und dem naturnahen Unterhalt öffentlicher Flächen ein.»</i></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Im Zonenreglement soll die Vorbildfunktion der Gemeinde auch für die naturnahe Gestaltung der öffentlichen Flächen (wie im Naturkonzept) abgebildet werden.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Die Begehren sowie die Begründungen erachteten die Planungsbehörde als zweckmässig und nachvollziehbar.</p> <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren wird gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst.</p> |
| 15.8 | Bauzonen- und Gesamtplan | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Die Erhaltung von geschützten Einzelbäumen innerhalb und ausserhalb der Bauzone ist zu fördern. Insbesondere sollen Anreize zur Pflanzung von Bäumen in der Landwirtschaftszone sowie ein Beitrag zur Pflege von geschützten Bäumen geschaffen werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Seit der letzten OPR sind innerhalb und ausserhalb Bauzone mehrere geschützt Einzelbäume verschwunden. Einzelbäume sind landschaftsprägend und wichtig für die Biodiversität. Um deren Verlust zu stoppen, sollten Anreize für die Pflanzung von Bäumen, vor allem in der Landwirtschaftszone, sowie finanzielle Unterstützung für die Baumpflege geschaffen werden.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Die Begehren erachteten die Planungsbehörde teilweise als zweckmässig und nachvollziehbar, zum Teil auch bereits als umgesetzt.</p> <p>Gemäss revidiertem Zonenreglement § 46 sind geschützte Naturobjekte wie Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen unter Schutz gestellt. Die jeweiligen Schutzobjekte sind in den Nutzungsplänen dargestellt.</p> <p>Weiter ist im revidierten Zonenreglement, § 46 geregelt, dass bei Beseitigung die Genehmigung der kommunalen Baubehörde notwendig ist.</p> <p>Finanzielle Anreize für das Pflanzen von Bäumen sind nicht generell vorgesehen. Im Einzelfall kann ein begründeter Antrag an die Baubehörde gestellt werden. § 46 Abs. 3 beinhaltet entsprechend folgender Bestimmung: <i>«Die Gemeinde unterstützt die Ersatzpflanzungen von geschützten</i></p> |

markanten Einzelbäumen nach Absprache finanziell. Hierfür ist ein Antrag mit Begründung an die Baubehörde einzureichen.»

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgelehnt. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassung; dieses ist bereits teilweise umgesetzt.

| | | | |
|------|---|---|---|
| 15.9 | Bauzonenplan | <u>Frage:</u> Die schöne alte Ulme an der Kreuzung Allmendstrasse / Roggenfeldstrasse wurde krank und ist abgestorben, so dass diese entfernt werden musste. Sie war als geschützter Einzelbaum eingetragen. Inzwischen wurde die Verkehrsinsel entfernt, in der der Baum stand. Zur Bremsung des Verkehrs im Schulhausumfeld muss nun mit provisorischen Absperrungen gearbeitet werden. Was ist hier gedacht, wo wird der entfernte Baum ersetzt? Wird ein Baum geplant? Die Gemeinde sollte sich aus unserer Sicht ihrer Vorbildrolle bewusst sein und die eigenen geschützten Bäume möglichst schonen und wie in diesem Fall auch nach ihrem Absterben wieder ersetzen. | Die Ersatzpflanzung wurde an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2025 beschlossen, sowie der neue Standort definiert. Die Fragestellung wird an die zuständige Tiefbaukommission weitergeleitet. |
| 16 | Bevölkerung Fussweg Im Weier / Erschliessungsplan | <u>Begehren:</u> Der geplante Fussweg (Banackerweg zum Weierweg) auf GB Neuendorf Nrn. 131, 974, 1112, 1113, 1114, 1115 und 116 soll aufgehoben werden. <u>Begründung:</u> Die Stichstrasse GB Nr. 974 wurde für die mögliche Erschliessung der 2. Bautiefe vorgesehen. Seit einigen Jahren wurde von zuständigen Personen geäussert, dass die Stichstrasse für die Erschliessung der Parzellen «Im Weier» und «Weierweg» nicht mehr genutzt werden würde. Zudem nutzt der Fussweg niemanden. Es werden andere Fusswege genutzt. In der ganzen Gemeinde gibt es keine ähnlichen Fusswege. Die Gemeinde sollte ihre Ressourcen in die Verkehrsberuhigung des Banackerweg investieren. | <u>Erwägungen Planungsbehörde:</u> Die Planungsbehörde beurteilt das Begehren als nicht zweckmässig. Der geplante, öffentliche Fussweg auf GB Neuendorf Nrn. 131, 974, 1112, 1113, 1114, 1115 und 116 ist bereits im rechtsgültigen Erschliessungsplan (RRB Nr. 2010/323) ausgewiesen. Dieser Fussweg verbindet den Banackerweg mit dem Weierweg und schliesst eine wichtige Lücke im Fusswegnetz und schafft Sicherheit, insbesondere auch in Richtung Schulanlagen und Dorfzentrum. Da der Fussweg zurzeit noch nicht ausgebaut ist, kann auch keine Nutzung / Frequenz ausgewiesen werden. Der Ausbau richtet sich dabei nach den Bestimmungen der §§ 99 ff. gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG). An dieser planungsrechtlichen Sicherung des Fussweges soll festgehalten werden. |

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassung.

| | | | | |
|------|-------------|------------------------------|---|--|
| 17.1 | Bevölkerung | GB Nr. 250 / Bauzonenplan | <u>Fragen:</u> Aus welchem Grund wird die Umzonung von Freihaltzone in landwirtschaftliche Kernzone geplant, bzw. gibt es Vor- oder Nachteile im Bewilligungsverfahren? Und ist es überhaupt möglich eine Remise zu bauen in der landwirtschaftlichen Kernzone? | <u>Erwägungen Planungsbehörde:</u> Die geplante Erweiterung der landwirtschaftlichen Kernzone gegen Süden in die Freihaltezone stellt sicher, dass das Begehren des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs mit dem Bau einer Remise möglich wird. Dies wäre in der Freihaltezone nicht möglich. Von einer Umzonung in die Landwirtschaftszone wird abgesehen. In der Landwirtschaftszone wäre eine Remise ebenfalls zulässig; bauliche Massnahmen würden neben der ordentlichen Baubewilligung gemäss § 38bis Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zusätzlich einer Bewilligung durch das kantonale Bau- und Justizdepartement bedingen. Dies erachtet die Planungsbehörde als nicht notwendig. Zudem sieht die Planungsbehörde vor, mit besonderer Bestimmung im revidierten Zonenreglement die Zulässigkeit von Bauten im Bereich der Erweiterung der landwirtschaftlichen Kernzone auf landwirtschaftliche Zweckbauten (ohne Tierhaltung) mit einer Rückbaupflicht nach Nutzungsaufgabe zu versehen. Die Fläche würde zu diesem Zeitpunkt wieder der Freihaltezone im Sinne des Ortsbildes zugewiesen werden. Weiter darf die Erweiterungsfläche ausschliesslich durch den Betrieb selbst genutzt werden; die Möglichkeiten für eine (Fremd)Vermietung soll mit geeigneten Bestimmungen ausgeschlossen werden. |
| 17.2 | | GB Nr. 250 / Bauzonenplan | <u>Frage:</u> Laut Abs. 4 der Kernzone wird ein Satteldach mit Dachneigung zwischen 35° und 50° vorgeschrieben, was beim Bau einer Remise nicht sehr dienlich wäre. Am geeignetsten aus meiner Sicht wäre natürlich ein Pultdach. Wäre dies überhaupt möglich? | |
| 17.3 | | GB Nr. 250 / Bauzonenplan | <u>Frage:</u> Weiter im Artikel steht, dass 1-geschossige Bauten im Hinterhofbereich mit einer Grundfläche von 60m ² mit einem Pultdach ausgebildet werden dürfen. Können da Ausnahmen gemacht werden, da bei einer Remise die Grundfläche bedeutend höher sein wird? | An der Bestimmung im rechtsgültigen wie revidierten Zonenreglement betr. die Dachform und -neigung sowie die Ausnahmen für Gebäude kleiner 60 m ² Grundfläche soll festgehalten werden. Diese entspricht dem Vollzug / der gängigen Praxis der letzten Jahre und wird zum Schutz des Ortsbildes auch für Zweckbauten als notwendig und zweckmässig erachtet. |

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassung.

| | | | | |
|------|-------------|---------------------|---|---|
| 18.1 | Bevölkerung | Zonenreglement | <p><u>Begehren:</u> Im Zonenreglement ist § 30 Abs 2 (Landwirtschaftszone) allgemein zu formulieren. Es ist auf eine explizite Nutzungsaufzählung zu verzichten. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG.</p> <p><u>Begründung:</u> Aufgrund der hohen bundesrechtlichen Anforderungen an neue Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone sowie die zukünftigen Ansprüche an die landwirtschaftliche Produktion, sich die Vorgaben im Zonenreglement der Gemeinde auf ein Minimum beschränken sollten. Ein Vergleich mit den umliegenden Gemeinden zeigt, dass diese in ihren Zonenreglementen grösstenteils nur sehr wenige Vorgaben in der Landwirtschaftszone aufführen und sich in der Regel auf den Verweis auf die Bundesvorgaben und allgemeine Bestimmungen zur guten Einordnung ins Landschaftsbild und die bestehende Bebauung beschränken.</p> <p>Auf Aufzählungen sind zu verzichten, um (zukünftige) Widersprüche (z.B. bei bundesrechtlichen Anpassungen) zu vermeiden.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u> Die Planungsbehörde beurteilt das Begehren und die Begründungen teilweise als zweckmässig und nachvollziehbar.</p> <p>Das revidierte Zonenreglement beinhaltet in mehreren Paragraphen informelle Hinweise / Erläuterungen usw., welche die Verständlichkeit des Reglements fördern sollen. Dies erscheint der Planungsbehörde insbesondere betr. die allgemeinen Bestimmungen sowie die Bauzonen als zweckmässig. Die Begründungen der Begehrensstellenden betr. die Landwirtschaftszone sind jedoch nachvollziehbar, insbesondere auch darum, weil bauliche Massnahmen neben der ordentlichen Baubewilligung gemäss § 38bis Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zusätzlich einer Bewilligung durch das kantonale Bau- und Justizdepartement bedingen. Entsprechend sollen die Teilbegehren 1, 3 und 4 berücksichtigt werden.</p> <p>Diese Teilbegehren sind recht- und zweckmässig.</p> |
| 18.2 | | Zonenreglement § 30 | <p><u>Begehren:</u> Bei § 30 Abs. 3 «Bauweise» sind die Anforderungen an Geschoszahl, Gebäudehöhe und Silohöhe zu streichen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Vorgaben in § 30 zu Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe und Dachneigung sind problematisch. Insbesondere bei landwirtschaftlichen Gebäuden, wie zum Beispiel Einstellräumen, führt die Begrenzung auf eine Gebäudehöhe von 7 m und die minimale Dachneigung von 30° zu unzumutbaren Bauten, die weder in die Landschaft passen noch den Anforderungen einer nachhaltigen Landwirtschaft gerecht werden. Die Beschränkungen erschweren eine zweckmässige Nutzung und Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse der</p> | <p>Nur zum Teil berücksichtigt wird das Teilbegehren 2, welches die Streichung der maximal zulässigen Masse verlangt. Diese Masse sollen weiterhin gemeinde- und ortsspezifisch im revidierten Reglement abgebildet werden und dienen dem Schutz des Ortsbildes von Neuendorf. Einzig auf die Festlegung der maximalen Geschoszahl soll verzichtet werden.</p> <p>Diese Teilbegehren sind nicht zweckmässig.</p> <p>Ebenfalls beibehalten werden die Bestimmungen gemäss § 30 Abs. 8 «...». Diese sind als informelle Hinweise / Erläuterungen zweckmässig. Sollte sich das übergeordnete Recht</p> |

| | | | |
|------|---------------------|---|---|
| | | Landwirtschaft. Zudem können die starren Vorgaben Konflikte mit kantonalen Vorschriften verursachen. | ändern, geht dieses den Bestimmungen im kommunalen Zonenreglement sowieso vor. |
| 18.3 | Zonenreglement §30 | <p><u>Begehren:</u></p> <p>§ 30 Abs. 5 ist zu streichen resp. ist in der allgemeinen Formulierung von Ziffer 3 enthalten.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Vorgaben in § 30 zu Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe und Dachneigung sind problematisch. Insbesondere bei landwirtschaftlichen Gebäuden, wie zum Beispiel Einstellräumen, führt die Begrenzung auf eine Gebäudehöhe von 7 m und die minimale Dachneigung von 30° zu unzweckmäßigen Bauten, die weder in die Landschaft passen noch den Anforderungen einer nachhaltigen Landwirtschaft gerecht werden. Die Beschränkungen erschweren eine zweckmäßige Nutzung und Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse der Landwirtschaft. Zudem können die starren Vorgaben Konflikte mit kantonalen Vorschriften verursachen.</p> | <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren wird teilweise gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst.</p> |
| 18.4 | Zonenreglement §30 | <p><u>Begehren:</u></p> <p>§ 30 Abs. 7 ist zu streichen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Aufgrund der Streichung von Abs. 5, kann auch Abs. 7 gestrichen werden resp. ist keine Ausnahmebestimmung mehr nötig.</p> | |
| 18.5 | Zonenreglement § 30 | <p><u>Begehren:</u></p> <p>§ 30 Abs. 8 ist zu streichen oder zumindest nur auf die Nennung der relevanten Bundesgesetze zu reduzieren.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Gemäß § 10 des PBG sollte die Ortsplanung alle 10 Jahre überprüft und angepasst werden, während Merkblätter häufig Änderungen unterliegen. Der Verweis auf solche Merkblätter und auf konkrete Bestimmungen im übergeordneten Recht kann zu Missverständnissen und Fehlinterpretationen führen, wie am Beispiel des veralteten Merkblatts „Pufferstreifen – richtig messen und bewirtschaften“ (2009) deutlich wird, dessen aktuelle Version von 2017 stammt.</p> | |

19.1 Verein

Begehren:
Die erkennbaren Abweichungen vom Leitbild sowie von der Dorfanalyse und der Innenentwicklungsstrategie seien transparent darzustellen, kritisch zu reflektieren, zu hinterfragen und zu begründen – dies auch im Hinblick auf die durch den Souverän vorab demokratisch legitimierte Grundlage und Vorgabe für die Ortsplanungsrevision.

Begründung:
Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde mancherorts von der Innenentwicklungsstrategie abgewichen. Durch die ausstehenden, aber nötigen Begründungen muss aufgezeigt werden, dass die demokratisch legitimierte Grundlage, namentlich das Leitbild mitsamt der Dorfanalyse und der Innenentwicklungsstrategie, nicht ihres richtungsweisenden Sinngehalts entleert wird. Die nötige Auseinandersetzung, wo und weshalb dies erfolgt ist, fehlt in den Unterlagen.

Erwägungen Planungsbehörde:
Die Planungsbehörde nimmt das Begehren zur Kenntnis. Dieses wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision zum Teil bereits berücksichtigt.
Gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung gilt: «Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 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.». Der Raumplanungsbericht wird entsprechend diesen Vorgaben zweckmässig ergänzt.

Beschluss Planungsbehörde:
Das Begehren wird gutgeheissen. Die Berichterstattung im Raumplanungsbericht erfährt entsprechend den Erwägungen Ergänzungen.

19.2 Verein GB Nr. 297, 264, 248, 250 / Bauzonenplan

Begehren:
Die folgenden Zonierungen sind gesamthaft zu überprüfen. Die nötigen Interessenabwägungen nach Art. 3 RPV sind umfassend und transparent darzulegen.

| Parzelle | Benennung | Aufnahmekat. | Besondere Bedeutung | Erhaltungsziel |
|--------------------|-----------|--------------|---------------------|----------------|
| 297 | U-Zo II | a | X | a |
| 264 | U-Ri I | a | X | a |
| 248 (Teilparzelle) | U-Zo II | a | X | a |
| 250 (Teilparzelle) | U-Zo II | a | X | a |

Die rechtlich gebotene Umsetzung des Bundesinventars von nationaler Bedeutung sei umfassend vorzunehmen, so dass die

Erwägungen Planungsbehörde:
Das Begehren und die Begründung erachten die Planungsbehörde als zweckmässig. Die Berichterstattung mit umfassender Interessenabwägung wird entsprechend ergänzt (vgl. Erwägungen und Beschluss unter ID 19.1).
Raumplanung bedeutet, räumliche Konflikte zu lösen. Dabei werden die unterschiedlichen Interessen, die in einem bestimmten Gebiet im Spiel stehen, gewichtet und gegeneinander abgewogen. Dies gilt für alle Interessen, auch die Interessen des ISOS. Für die Planungsbehörde steht im Vordergrund, möglichst ausgewogene Verhältnisse zwischen den einzelnen Interessen zu finden, die einander entgegenstehen können.
Die Planungsbehörde beurteilt die vorgesehenen Bauzonenerweiterungen als zweck- und rechtmässig. Die Interessenabwägung erfolgte in Kenntnis der Nutzungsbedürfnisse, des räumlichen Leitbildes und basierend auf der Dorfanalyse und Siedlungsentwicklungskonzept, wobei das ISOS

Ortsplanungsrevision rechtmässig ausgestaltet ist. Die diesbezüglich erforderlichen umfassenden Interessenabwägungen nach Art. 3 RPV bzw. teils auch nach Art. 6 Abs. 2 NHG, die vorliegend grossmehrheitlich fehlen, seien transparent beizubringen.

Begründung:

Die aufgeführten Bauzonen sind sowohl mit den Erhaltungszielen des ISOS als auch mit den Planungsgrundsätzen S-2.1.1 und S-2.1.3 des kantonalen Richtplans nicht vereinbar.

Eine Umgebungszone (U) oder -richtung mit der höchsten Aufnahmekategorie «a» muss das Ortsbild erhalten, was bedeutet, dass sie entweder unverbaut bleibt oder nur Bauten enthält, die der ursprünglichen Beschaffenheit entsprechen. Ziel ist es, Kulturland, Freiflächen, wichtige Vegetation und Altbauten zu bewahren sowie störende Veränderungen zu verhindern. Zusätzlich gelten folgende generellen Erhaltungshinweise:

- kein Baugebiet
- strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten
- spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten

ebenfalls im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurde. Die Planungsbehörde erachtet die Eingriffe ins ISOS als zulässig und vertretbar.

An den Einzonungen von GB Nr. 264 und 297 wird festgehalten.

An den Umzonungen von GB Nr. 248 bzw. 250 wird festgehalten.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassungen. Die Planungsbehörde verweist betreffend die Interessenabwägung auf die Erwägungen / den Beschluss unter ID 19.1.

19.3 Verein

Begehren:

Alle nicht überbauten Bauzonen in ISOS-Umgebungszone und -richtungen mit höchstem Erhaltungsziel «a» sind einer Planungszone zuzuweisen. Bauzonen sind in diesen essenziellen Umgebungen von Dorfkernen von nationaler Bedeutung unzulässig (ausgenommen ist die U-Zone V mit Erhaltungsziel «b»). Es ist sodann ein tatsächlich ISOS-kompatibler Zonenplan zu erstellen, worin keine unbebauten Bauzonen in Umgebungsrichtungen und -zonen mehr bestehen.

Begründung:

Die rechtlich gebotene Umsetzung des Bundesinventars von nationaler Bedeutung sei umfassend vorzunehmen, so dass die OPR rechtmässig ausgestaltet ist. Die diesbezüglich erforderlichen umfassenden Interessenabwägungen nach Art. 3 RPV bzw. teils auch nach Art. 6 Abs. 2 NHG, die vorliegend grossmehrheitlich fehlen, seien transparent beizubringen.

Es wurden in Ausschlussgebieten gemäss ISOS Ein- und Umzonungen genehmigt und die Gemeinde hat dort Bauten bewilligt (Hausmatten, 2015).

Erwägungen Planungsbehörde:

Das Begehren und die Begründung erachten die Planungsbehörde weder als zweckmässig noch als rechtmässig.

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz kann die Planungsbehörde bis zum Erlass oder während der Änderung von Nutzungsplänen für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festlegen, in denen keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der laufenden Planung widersprechen. Dabei beschreiben «Erlass» und «während der Änderung» den Planungsprozess der Ortsplanungsrevision. Eine Planungszone, deren zeitliche Wirkung über die Genehmigung der Ortsplanung andauern würde, wäre weder zweckmässig noch rechtmässig. Die «Planungsabsicht», welche hinter dem Begehren steht (und welche dem Zweck der geforderten Planungszone entspricht), wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision sowie bereits erfüllt.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden alle rechtsgültigen, unbebauten Bauzonen überprüft und bestätigt, falls sich diese für eine Überbauung grundsätzlich eignen und

diese das Siedlungsgebiet zweckmässig arrondieren. Die Planungsbehörde beurteilt in diesem Sinne alle Reserven als zweckmässig. Dabei wurde aber auch berücksichtigt, dass die gemäss Begehren geforderten Auszonungen einen erheblichen planungsbedingen Nachteil darstellen und ggf. zu Entschädigungsforderungen bzw. zu Entschädigungspflichten für die Gemeinde gemäss den Bestimmungen über die materielle Enteignung gemäss §§ 237 ff. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 4. April 1954 führten.

Mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement wurde dabei der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen; Bestimmungen, welche ebenfalls im Sinne des ISOS sind.

Das Begehren und die Begründung betreffend die umfassende Interessenabwägung erachteten die Planungsbehörde hingegen als zweckmässig. Die Berichterstattung wird entsprechend ergänzt (vgl. Erwägungen und Beschluss unter ID 19.1).

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassungen. Die Planungsbehörde verweist betreffend die Interessenabwägung auf die Erwägungen / den Beschluss unter ID 19.1.

| | | | |
|------|--------|--|---|
| 19.4 | Verein | Ortsbildschutzperimeter / Bauzonenplan | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Ortsbildschutzperimeter: Der Ortsbildschutzperimeter ist im Osten zwingend auch über die Baugruppe 0.1 gemäss ISOS zu legen (höchstes Erhaltungsziel «A»).</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die rechtlich gebotene Umsetzung des Bundesinventars von nationaler Bedeutung sei umfassend vorzunehmen, so dass die OPR rechtmässig ausgestaltet ist. Die diesbezüglich erforderlichen umfassenden Interessenabwägungen nach Art. 3 RPV3 bzw. teils auch nach Art. 6 Abs. 2 NHG, die vorliegend grossmehrheitlich fehlen, seien transparent beizubringen.</p> |
|------|--------|--|---|

Erwägungen Planungsbehörde:

Es gilt einleitend festzustellen, dass dem Ortsbildschutz durch die kommunalen Behörden bereits in der Vergangenheit ein hoher Stellenwert beigemessen wurde; vergangene Bauvorhaben sowie der Vollzug von Planungs- und Baubewilligungsverfahren zeigt dies eindrücklich auf (wie dies auch ein Dorfspaziergang sichtbar machen würde). Dieser Stellenwert soll auch zukünftig mit pragmatischen, zweckmässigen und vollziehbaren Bestimmungen sichergestellt werden. Den Behörden ist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung ebenso wichtig, wie den Mitwirkenden.

Das Begehren und die Begründung erachten die Planungsbehörde als nicht zweckmässig.

Die Ortsbildschutzzone wurde in Anlehnung an die Strategie Innenentwicklung sowie an das ISOS festgelegt. Dabei gilt festzuhalten, dass gemäss ISOS für das Gebiet 1 (Ortskern, eindrücklich langer Strassenraum mit giebelständigen Gauer- und traufständigen Jurasüdfusshäusern sowie intakten Hofplätzen und Gärten, 17.–20. Jh) und somit den Perimeter der Ortsbildschutzzone besondere architekturhistorische Qualität und Bedeutung im ISOS ausgewiesen ist. Für die Baugruppe 0.1 (Bäuerliche Ortserweiterung aus 2. H. 19. Jh., Reihe kleiner traufständiger Gehöfte und Taunerhäuser entlang schmalem Bach) hingegen «nur einen gewisse» architekturhistorische Qualität und Bedeutung ausgewiesen. Dieser Differenzierung hat die Planungsbehörde bei der Ausscheidung der Ortsbildschutzzone Rechnung getragen.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassungen.

19.5 Verein

Begehren:

Praktikabilität & Wirkung: Die Erarbeitung einer Richtlinie / Praxishilfe für Bauvorhaben und Freiraumgestaltungen in den ortsbaulich sensiblen Zonen wie Kernzone, Kernrandzone und innerhalb des Ortsbildschutzperimeters wird unbedingt empfohlen.

Begründung:

Die rechtlich gebotene Umsetzung des Bundesinventars von nationaler Bedeutung sei umfassend vorzunehmen, so dass die OPR rechtmässig ausgestaltet ist. Die diesbezüglich erforderlichen umfassenden Interessenabwägungen nach Art. 3 RPV3 bzw. teils

Erwägungen Planungsbehörde:

Es gilt einleitend festzustellen, dass dem Ortsbildschutz durch die kommunalen Behörden bereits in der Vergangenheit ein hoher Stellenwert beigemessen wurde; vergangene Bauvorhaben sowie der Vollzug von Planungs- und Baubewilligungsverfahren zeigt dies eindrücklich auf (wie dies auch ein Dorfspaziergang sichtbar machen würde). Dieser Stellenwert soll auch zukünftig mit pragmatischen, zweckmässigen und vollziehbaren Bestimmungen sichergestellt werden. Den Behörden ist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung ebenso wichtig, wie den Mitwirkenden.

Das Begehren und die Begründung erachten die Planungsbehörde als nicht zweckmässig, wird jedoch zur Kenntnis genommen.

Die revidierte Ortsplanung, insbesondere die revidierten Bestimmungen gemäss Zonenreglement betreffend die

Grünflächen, die Gestaltung, die Ortsbildschutzzone weisen umfassende Vorschriften für die ortsbaulich sensible Zonen auf. Auch haben die Behörden in den vergangenen Jahren eine «Praxis» / einen «Vollzug» sichergestellt, welche / welcher einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen haben. Mit dem Beizug ausgewiesener Fachpersonen / der kantonalen Fachstellen (Heimatschutz, Denkmalpflege), welche die Planungsbehörde für ein ISOS-Dorf nach wie vor als zweckmässig erachtet, ist diese zudem sichergestellt.

Sollte sich zukünftig ein Bedarf für eine Praxishilfe zeigen, kann das Begehren auch nachfolgende zur Ortsplanungsrevision umgesetzt werden.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassungen.

| | | | | |
|------|--------|------------------------------------|--|---|
| 19.6 | Verein | Unterniveaubauten / Zonenreglement | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Unterniveaubauten: Der Anteil der max. zulässigen Überbauungsziffer für Unterniveaubauten ist in fast allen Zonen massiv zu hoch oder es ist teils gar keine Maximalziffer festgelegt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Mit Blick auf die Aussen-, Frei- und Grünräume bzw. hinsichtlich einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung ist dies zu vermeiden.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren und die Begründung erachten die Planungsbehörde als nicht zweckmässig.</p> <p>Gemäss revidiertem Zonenreglement wird die Überbauungsziffer in einen oberirdischen Anteil (Vollgeschosses gemäss § 16^{ter} KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss §21^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Weil nur die Obergeschosse vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind, wird die ÜZ aufgeteilt. Die ÜZ für Unterniveaubauten ist kein für die Öffentlichkeit relevantes Mass, sie ist deshalb in allen Zonen maximiert oder frei.</p> <p>Gemäss kant. Baukonferenz Mai 2022 (BJD Solothurn) wird für die Anrechenbarkeit von Grünflächen an die Grünflächenziffer Folgendes gefordert: «Gefordert ist somit entweder ein natürlicher Bodenaufbau oder eine genügend mächtige Bodenschicht, welche eine tatsächliche Bepflanzung zulässt.» Weiter wird festgehalten: «Solange die Bodenschicht genügend mächtig ist, um eine tatsächliche Bepflanzung zuzulassen, können Flächen über Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten zur Grünfläche zählen.</p> |
|------|--------|------------------------------------|--|---|

Als Richtwert für eine genügend mächtige Bodenschicht, welche eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, gelten 30 cm.». Dies wurde im revidierten Zonenreglement berücksichtigt und verschärft: Gemäss § 6 Grünflächenziffer gilt, dass Grünflächen über Unterniveaubauten ebenfalls an die Grünflächenziffer anrechenbar (bei einer minimalen Überdeckung von 0.5 m).

Die Planungsbehörde ist sich bewusst, dass es damit theoretisch möglich wäre, grosse Parzellenteile mit Unterniveaubauten zu überbauen. Davon ist jedoch nicht auszugehen; das Bauen im Boden ist zu kostenintensiv, als dass diese theoretischen Potenziale wesentlich ausgeschöpft würden.

An der Überbauungsziffer für Unterniveaubauten wird festgehalten, die Planungsbehörde erachtet dies als zweck- und rechtmässig.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassungen.

19.7 Verein

GB Nr. 297 /
Bauzonenplan

Begehren:

Die Einzonung «Gewerbezone GB Neuendorf Nr. 297» ist weder ISOS- noch RPG-konform (Art. 1 und 3 RPG sowie Art. 15 RPG). Zu viele Fragen bleiben ungeklärt – es fehlt wiederholt eine umfassende Interessenabwägung: u.a. Widerspruch zum ISOS, Zersiedelung, Landschaftsverträglichkeit, Bedarfsnachweis, (regionale) Arbeitszonenbewirtschaftung nach Art. 30a Abs. 2 RPV, Fruchtfolgeflächenerersatz, Erschliessungsgüte, Gestaltungsanforderungen.

Auf die Einzonung ist zu verzichten. Sie wird als schwerwiegende Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds beurteilt (ISOS-Direktanwendung bei Erfüllung einer Bundesaufgabe).

Begründung:

Die vorgesehenen Bauzonenerweiterungen seien einerseits nach den geltenden strengen Massstäben von Art. 15 RPG erstmals sachgerecht zu beurteilen und in Bezug mit den Bundesinventaren von nationaler Bedeutung zu setzen (insbesondere ISOS). Andererseits sei deren (angezweifelte) Vereinbarkeit unter dem besonderen NHG-

Erwägungen Planungsbehörde:

Das Begehren und die Begründung erachten die Planungsbehörde als zweckmässig. Die Berichterstattung mit umfassender Interessenabwägung wird entsprechend ergänzt (vgl. Erwägungen und Beschluss unter ID 19.1).

Raumplanung bedeutet, räumliche Konflikte zu lösen. Dabei werden die unterschiedlichen Interessen, die in einem bestimmten Gebiet im Spiel stehen, gewichtet und gegeneinander abgewogen. Dies gilt für alle Interessen, auch die Interessen des ISOS. Für die Planungsbehörde steht im Vordergrund, möglichst ausgewogene Verhältnisse zwischen den einzelnen Interessen zu finden, die einander entgegenstehen können.

Die Planungsbehörde beurteilt die vorgesehenen Bauzonenerweiterungen als zweck- und rechtmässig. Die Interessenabwägung erfolgte in Kenntnis der Nutzungsbedürfnisse, des räumlichen Leitbildes (dieses weist die Fläche als Entwicklungsgebiet Arbeiten aus) und basierend auf der

Regime im Falle der Erfüllung von Bundeaufgaben im Zusammenhang mit dem national bedeutsamen Bundesinventar belastbar aufzuzeigen (ISOS-Direktanwendung aufgrund der Bundesaufgabe «Einzonung»).

Dorfanalyse und Siedlungsentwicklungskonzept, wobei das ISOS ebenfalls im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurde. Die Planungsbehörde erachtet die Eingriffe ins ISOS als zulässig und vertretbar. Auch sind die Bestimmungen gemäss kant. Planungs- und Baugesetzgebung sowie des Richtplans eingehalten. Noch ausstehend ist die Abstimmung der Arbeitszone mit der Region im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung; diese soll vor öffentlicher Auflage erfüllt werden.

An den Einzonungen von GB Nr. 297 wird festgehalten.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassungen. Die Planungsbehörde verweist betreffend die Interessenabwägung auf die Erwägungen / den Beschluss unter ID 19.1.

| | | | | |
|------|--------|-------------------|---|---|
| 19.8 | Verein | Zonenreglement §7 | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Das Zonenreglement sei zur zweckmässigen Förderung einer qualitativen Entwicklung im Sinne einer hohen Baukultur wirkungsvoll zu präzisieren.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die nötigen Präzisierungen im Zonenreglement zugunsten der hohen Baukultur ergeben sich wie folgt:</p> <p><i>§7 Gestaltung:</i></p> <p>Abs. 3 Dach-Materialisierung: Eine zonenspezifische Präzisierung ist erforderlich; insbesondere hinsichtlich der Aussage «mit Ausnahme von Dächern mit Solarnutzung». Es ist zu konkretisieren, dass es Dächer mit integrierter Solarnutzung betrifft / meint.</p> <p>Abs. 5 Fassaden: In der Kernzone, der Kernrandzone, der landwirtschaftlichen Kernzone und innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sind Bemusterungen vorzugeben (Farb- und Materialmuster). Die Formulierung «von den Bestimmungen ausgenommen sind Solaranlagen» ist nicht nachvollziehbar. Es muss konkretisiert werden, ob Solaranlagen an Fassaden zulässig sind und falls ja, zwingend</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Es gilt einleitend festzustellen, dass dem Ortsbildschutz durch die kommunalen Behörden bereits in der Vergangenheit ein hoher Stellenwert beigemessen wurde; vergangene Bauvorhaben sowie der Vollzug von Planungs- und Baubewilligungsverfahren zeigt dies eindrücklich auf (wie dies auch ein Dorfspaziergang sichtbar machen würde). Dieser Stellenwert soll auch zukünftig mit pragmatischen, zweckmässigen und vollziehbaren Bestimmungen sichergestellt werden. Den Behörden ist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung ebenso wichtig, wie den Mitwirkenden.</p> <p>Das Begehren und die Begründung erachten die Planungsbehörde als nicht zweckmässig und unverhältnismässig.</p> <p>Die revidierten Ortsplanung, insbesondere die revidierten Bestimmungen gemäss Zonenreglement betreffend die Grünflächen, die Gestaltung, die Ortsbildschutzzone weisen umfassende Vorschriften zur zweckmässigen Förderung einer qualitativen Entwicklung im Sinne einer hohen Baukultur auf. Dabei sind die Bestimmung innerhalb des Ortsbildschutzperimeters wesentlich auf die Qualitätssicherung ausgerichtet (Abs. 6): «Die Projektverfassenden setzen sich mit</p> |
|------|--------|-------------------|---|---|

Gestaltungsvorgaben gemacht werden (ins. Für Kernzone, Kernrandzone und landwirtschaftliche Kernzone).

Abs. 6 Aussen-, Frei- und Grünräume: Weitere Angaben für den Umgebungsplan sollen im Zonenreglement ergänzt werden, z.B. die naturnahe Gestaltung, die Ausstattung/Materialisierung sowie allenfalls den Verzicht auf sichthemmende Elemente wie Einfriedungen. Allgemeine Gestaltungsvorgaben zur einladenden Gestaltung zum Strassenraum sollen im Zonenreglement gemacht werden. Eine gesamtgesellschaftliche Aussage zur Gestaltung/Umgang mit den Siedlungsrandern muss zwingend ergänzt werden.

Vorteil bereits im Stadium der Vorprojektierung mit der Gemeinde in Verbindung um Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären. Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, d.h. zum Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Baubehörde abzusprechen. Die Baubehörde unterbreitet sämtliche Baugesuche vor ihrem Entscheid einer ausgewiesenen Fachperson. Bei allen Baugesuchen im Ortsbildschutzperimeter kann eine Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Heimatschutz einzuholen. Damit die Eingliederung von Bauvorhaben in das Dorfbild beurteilt werden kann, sind dem Baugesuch Pläne beizulegen, die auch die Nachbargebäude umfassen. Weitere Unterlagen (Fotomontagen, Modelle usw.) können von der kommunalen Baubehörde verlangt werden.» Weiter weist auch § 7 Gestaltung des revidierten Zonenreglement qualitätsfördernde Bestimmungen betr. Dachgestaltung und -form, Dach-Materialisierung, Fassaden sowie Aussen-, Frei- und Grünräume auf. Bestimmungen, welche wesentlich weiter gehen als das aktuell rechtsgültige Zonenreglement oder Zonenreglement von Gemeinden im ganzen Kanton.

Auch haben die Behörden in den vergangenen Jahren eine «Praxis» / einen «Vollzug» sichergestellt, welche / welcher einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen haben. Mit dem Beizug ausgewiesener Fachpersonen / der kantonalen Fachstellen (Heimatschutz, Denkmalpflege), welche die Planungsbehörde für ein ISOS-Dorf nach wie vor als zweckmässig erachtet, ist diese zudem sichergestellt.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassungen.

| | | | | |
|------|--------|--------------------|--|--|
| 19.9 | Verein | Zonenreglement §11 | <p><u>Begehren:</u></p> <p>§11 Solaranlagen:</p> <p>Die Aussage «haben erhöhten ästhetischen Anforderungen zu genügen» ist zu pauschal. Entweder sollen genauere, gemeindespezifische Festlegungen / Anforderungen definiert werden oder die Beurteilung der Einpassung soll durch eine externe Fachperson erfolgen. Die</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Es gilt einleitend festzustellen, dass dem Ortsbildschutz durch die kommunalen Behörden bereits in der Vergangenheit ein hoher Stellenwert beigemessen wurde; vergangene Bauvorhaben sowie der Vollzug von Planungs- und Baubewilligungsverfahren zeigt dies eindrücklich auf (wie dies auch ein Dorfspaziergang sichtbar machen würde). Dieser</p> |
|------|--------|--------------------|--|--|

| | | | | |
|-------|--------|--------------------|---|---|
| | | | <p>Baubewilligungspflicht ist zudem auf die Kernrandzone auszuweiten. Ein weiterführendes Merkblatt als Praxishilfe soll erarbeitet werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Das Zonenreglement sei zur zweckmässigen Förderung einer qualitativen Entwicklung im Sinne einer hohen Baukultur wirkungsvoll zu präzisieren.</p> <p>Die nötigen Präzisierungen im Zonenreglement zugunsten der hohen Baukultur ergeben sich aus dem Begehren.</p> | <p>Stellenwert soll auch zukünftig mit pragmatischen, zweckmässigen und vollziehbaren Bestimmungen sichergestellt werden. Den Behörden ist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung ebenso wichtig, wie den Mitwirkenden.</p> <p>Das Begehren und die Begründung erachten die Planungsbehörde mehrheitlich als nicht zweckmässig und unverhältnismässig.</p> <p>Die Vorschriften betreffend Solaranlagen werden als ausreichend erachtet. Es wird darauf verzichtet genauere Festlegungen zu definieren. Gestaltungsempfehlungen zu Solaranlagen sind in Anhang I des Zonenreglements zu finden. Die Beurteilung erfolgt durch die Baubehörde, welche über umfassende und damit ausreichend Kompetenzen verfügt. Zudem kann innerhalb der Ortsbildschutzzone, bei allen Baugesuchen, eine Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Heimatschutz einholt werden.</p> <p>Eine Erweiterung der Baubewilligungspflicht auf die Kernrandzone erachtete die Planungsbehörde hingegen als zweck- und rechtmässig. In diesem Punkt wird § 11 Solaranlagen erweitert.</p> <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren wird teilweise gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst.</p> |
| 19.10 | Verein | Zonenreglement §12 | <p><u>Begehren:</u></p> <p>§12 Mobilfunkanlagen:</p> <p>Abs. 2 Nachweis: Die Beurteilung der Wahrnehmbarkeit durch eine externe Fachperson wird unterstützt. Zugunsten der Rechtssicherheit scheint es angezeigt, die jeweiligen Zonen präzise zu benennen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Das Zonenreglement sei zur zweckmässigen Förderung einer qualitativen Entwicklung im Sinne einer hohen Baukultur wirkungsvoll zu präzisieren.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Es gilt einleitend festzustellen, dass dem Ortsbildschutz durch die kommunalen Behörden bereits in der Vergangenheit ein hoher Stellenwert beigemessen wurde; vergangene Bauvorhaben sowie der Vollzug von Planungs- und Baubewilligungsverfahren zeigt dies eindrücklich auf (wie dies auch ein Dorfspaziergang sichtbar machen würde). Dieser Stellenwert soll auch zukünftig mit pragmatischen, zweckmässigen und vollziehbaren Bestimmungen sichergestellt werden. Den Behörden ist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung ebenso wichtig, wie den Mitwirkenden.</p> <p>Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als zweckmässig. Im Zonenreglement soll</p> |

| | | | | |
|-------|--------|---------------------------|---|--|
| | | | <p>Die nötigen Präzisierungen im Zonenreglement zugunsten der hohen Baukultur ergeben sich aus dem Begehren.</p> | <p>ergänzt werden (§ 11 Abs. 2 Nachweis), dass der Beizug von externen Fachpersonen ebenfalls innerhalb des Ortsbildschutzbereichs notwendig ist.</p> <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u></p> <p>Das Begehren wird gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst.</p> |
| 19.11 | Verein | Zonenreglement §18 und 19 | <p><u>Begehren:</u></p> <p>§ 18 und §19 Kernzone und Kernrandzone</p> <p>Bauvorschriften, Geschosszahl, Nutzungsmass: Bei Ausbauten bestehender Gebäude ist darauf zu achten, dass nur so viele Wohneinheiten zulässig sind, wie sie mit dem Ortsbild vereinbar und mit der bestehenden Infrastruktur umsetzbar sind. Hier sollten zwingend auch Festlegungen zu den untergeordneten Bauten sowie zur Parkierung und privaten Sitzplätzen sowie Aussenräumen (u.a. Balkonbauten) gemacht werden. Die zulässigen Baumasse (Tabelle) führen zu ortsuntypischen, eher (zu) grossen Bauvolumen (u.a. fehlende Gebäudetiefe, keine Definition von max. anrechenbaren Dachgeschossen). In beiden Zonen können «Nebengebäude bis zu 60 m² Grundfläche mit Pult- und Flachdächern eindeckt werden», wobei in der Kernzone nur eingeschossig. Die Grundfläche ist auf max. 40 m² zu beschränken sowie die Dachform von Pult- und Flachdach ist in beiden Zonen aus ortsbaulichen Gründen anzupassen.</p> <p>Abs. 7 Fassadengestaltung: Die Bestimmungen beziehen sich auf weitergehende Elemente als «lediglich» auf die Fassade. Hier scheint zumindest der Absatztitel anpassungswürdig.</p> <p>Abs. 8 Gebiet mit besonderen Bestimmungen: Das Gebiet mit besonderen Bestimmungen auf den Parzellen GB-Nrn. 262 (Teilparzelle), 264, 266, 267, 512 und 1143 und soll für eine hochwertige Entwicklung des Areals eine Durchführung eines Verfahrens SIA 142 oder 143 vorgegeben werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Das Zonenreglement sei zur zweckmässigen Förderung einer qualitativen Entwicklung im Sinne einer hohen Baukultur wirkungsvoll zu präzisieren.</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Es gilt einleitend festzustellen, dass dem Ortsbildschutz durch die kommunalen Behörden bereits in der Vergangenheit ein hoher Stellenwert beigemessen wurde; vergangene Bauvorhaben sowie der Vollzug von Planungs- und Baubewilligungsverfahren zeigt dies eindrücklich auf (wie dies auch ein Dorfspaziergang sichtbar machen würde). Dieser Stellenwert soll auch zukünftig mit pragmatischen, zweckmässigen und vollziehbaren Bestimmungen sichergestellt werden. Den Behörden ist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung ebenso wichtig, wie den Mitwirkenden.</p> <p>Das Begehren und die Begründung erachten die Planungsbehörde mehrheitlich als nicht zweckmässig und unverhältnismässig.</p> <p>Die Vorschriften betreffend die Kernzone / Kernrandzone werden als umfassend und im Sinne des Ortsbildes als ausreichend erachtet; diese sind meist bereits rechtsgültig bestehend und haben in der Vergangenheit eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung genügend sichergestellt. Zudem liegen viele Parzellen der Kernzone / Kernrandzone innerhalb der Ortsbildschutzzone. Innerhalb dieser kann die Baubehörde bei allen Baugesuchen eine Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Heimatschutz einholen.</p> <p>Der Absatztitel von Abs 7 Fassadengestaltung wird hingegen ergänzt.</p> |

Die nötigen Präzisierungen im Zonenreglement zugunsten der hohen Baukultur ergeben sich aus dem Begehren.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird teilweise gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst.

19.12 Verein

Zonenreglement §33

Begehren:

§ 33 Ortsbildschutzperimeter

Abs. 3 Erhaltung: «Bestehende Hauptbauten sind in erster Linie zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Bewilligung eines Neubaus gestattet, [...]». Es fehlen geeignete Bestimmungen, die den Erhalt der historischen Strukturen und der Bausubstanz angemessen sichern. Es ist ein weiter präzisiertes «Abbruchverbot ausser in Ausnahmefällen» zu statuieren. Ebenfalls muss das zulässige Mass von Umbauten festgelegt werden. Ersatzbauten (insbesondere von Ökonomiebauten) dürfen nicht zulässig sein. Dies bedingt insgesamt auch eine vorgängige Beurteilung durch eine externe Fachperson (Abklärung Schutzwürdigkeit). Falls es vereinzelt Ersatzbauten gibt in der Ortsbildschutzzone, sollen diese auf den bestehenden Aussenmassen wieder aufgebaut werden müssen. Grundsätzlich gilt: Struktur, Gestaltung, Konstruktion, Detaillierung, Materialisierung und Farbgebung leiten sich aus dem Bestand ab und passen sich ins Ortsbild ein. Dies umfasst auch die Elemente des Aussen-, Frei- und Grünraums (typische Bauerngärten, Hofplätze, Einzelbäume usw.).

Weitere Anmerkungen hinsichtlich Freiräume und Hofbäume: Nebst der Bausubstanz sollen auch die Freiräume erhalten und in ihrer Qualität aufgewertet werden. Einzelelemente des Freiraums wie Bauerngärten, Vorplätze, Einzelbäume, Streuobstwiesen gehören zum traditionellen Ortsbild und können ortsbaulich von immenser Bedeutung sein. Wirkungsvoller und damit zwingend ist, dass diese unumgängliche und positive ortsbauliche Eigenschaft Neuendorfs insbesondere auch bei Neu- oder Umgestaltungen der Freiraumflächen im Ortsbildschutzperimeter verbindlich vorgegeben wird (im Sinne eines lenkenden Gestaltungselements).

Begründung:

Das Zonenreglement sei zur zweckmässigen Förderung einer qualitativen Entwicklung im Sinne einer hohen Baukultur wirkungsvoll zu präzisieren.

Die nötigen Präzisierungen im Zonenreglement zugunsten der hohen Baukultur ergeben sich aus dem Begehren.

Erwägungen Planungsbehörde:

Es gilt einleitend festzustellen, dass dem Ortsbildschutz durch die kommunalen Behörden bereits in der Vergangenheit ein hoher Stellenwert beigemessen wurde; vergangene Bauvorhaben sowie der Vollzug von Planungs- und Baubewilligungsverfahren zeigt dies eindrücklich auf (wie dies auch ein Dorfspaziergang sichtbar machen würde). Dieser Stellenwert soll auch zukünftig mit pragmatischen, zweckmässigen und vollziehbaren Bestimmungen sichergestellt werden. Den Behörden ist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung ebenso wichtig, wie den Mitwirkenden.

Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als nicht zweckmässig und unverhältnismässig.

Die Vorschriften betreffend die Ortsbildschutzzone werden als umfassend und im Sinne des Ortsbildes als ausreichend erachtet; diese sind meist bereits rechtsgültig bestehend und haben in der Vergangenheit eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung genügend sichergestellt. Zudem kann innerhalb der Ortsbildschutzzone und bei allen Baugesuchen eine Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Heimatschutz eingeholt werden. Betr. die Ersatzbauten gilt Abs. 3 Erhaltung: «Bestehende Hauptbauten sind in erster Linie zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Bewilligung eines Neubaus gestattet, ausgenommen, wenn die Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt oder die öffentliche Sicherheit dies erfordert.». Die Planungsbehörde beurteilt diese Bestimmung als übereinstimmend mit dem Begehren.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassungen.

19.13 Verein

Begehren:

Vor der weiteren Bearbeitung der OPR sei gestützt auf das NHG, das PBG5 und die Kulturdenkmäler-Verordnung ein Bauinventar zu erstellen und basierend darauf die Schutzlegung in Zonenplan und Zonenreglement verfassungsgemäss umzusetzen.

Begründung:

Aus den Unterlagen der OPR ist kein angemessener Wille erkennbar, die noch vorhandenen Kulturobjekte in Zukunft zweckmässig zu schützen und zu pflegen. Dies obschon gute Grundlagen (werk 1) und klare Vorschläge der ARP (Inventarliste) bestehen. Es wurde darauf verzichtet, ein Bauinventar zu erstellen und die ermittelten Gebäude in einen angemessenen «Schutzstatus» zu setzen (siehe auch erster Vorprüfungsbericht ARP). Nach der fachlichen Einschätzung des SoHS genügt dieses Vorgehen den einschlägigen rechtlichen Vorgaben auf Ebene Bund und Kanton nachweislich nicht. Die Ortsplanung wird damit als Gesamtwerk auf fahrlässige Art und Weise gefährdet.

Dass diese fachlich fundierte Sachverhalts- und Interessenermittlung nach Art. 3 RPV nicht in die nutzungsplanerischen Instrumente eingeflossen ist, stellt einen krassen Rechtsfehler (Widerspruch zu den übergeordneten Vorgaben). Es besteht damit auch keine Rechtskonformität zu den direkt anwendbaren Bestimmungen des NHG. Die Umsetzung des Heimatschutzes auch auf Ebene kommunal schützenswerter Bauten ist eben gerade nicht fakultativ, sondern rechtlich geboten und verfassungsmässig verankert; sie liegt damit in hohem Masse im öffentlichen Interesse, was die Gemeinde in ihrer Funktion als planungspflichtige Planungsträgerin umfassend zu wahren hat.

Aus planungsrechtlicher Sicht SoHS führt für die Gemeinde kein Weg daran vorbei, diese Objekte in Zonenplan und ZR entsprechend grundeigentümerverbindlich umzusetzen/zu kennzeichnen (schützenswert = blau; erhaltenswert = grün):

Schützenswerte Objekte:

- Dorfstrasse 32/32a, GB-Nr. 73, bäuerlicher Vielzweckbau von 1807 mit Nebenbauten
- Dorfstrasse 65, GB-Nr. 62, bäuerlicher Vielzweckbau mit Scheune von 1689/1808
- Dorfstrasse 153, GB-Nr. 262, bäuerlicher Vielzweckbau
- Neustrasse 1, GB-Nr. 56, Saalbau zu Gasthof Ochsen -> Anmerkung SR: ist gemäss Zonenreglement nun geschützt.

Erwägungen Planungsbehörde:

Es gilt einleitend festzustellen, dass dem Ortsbildschutz durch die kommunalen Behörden bereits in der Vergangenheit ein hoher Stellenwert beigemessen wurde; vergangene Bauvorhaben sowie der Vollzug von Planungs- und Baubewilligungsverfahren zeigt dies eindrücklich auf (wie dies auch ein Dorfspaziergang sichtbar machen würde). Dieser Stellenwert soll auch zukünftig mit pragmatischen, zweckmässigen und vollziehbaren Bestimmungen sichergestellt werden. Den Behörden ist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung ebenso wichtig, wie den Mitwirkenden.

Das Begehren und die Begründung erachteten die Planungsbehörde als nicht zweckmässig und unverhältnismässig.

Neuendorf verfügt rechtsgültig 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 entsprechend ein Ortsbild von nationaler Bedeutung.

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 Schutzwertvollen 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

- Umgangweg 17, GB-Nr. 56, Ochsen-Scheune (eine kantonale Unterschutzstellung ist unbedingt zu prüfen)
- Wolfwilerstrasse, Steinkreuz Waldeingang, GB-Nr. 293

Erhaltenswerte Objekte:

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

Schützenswerte Bogenbrücken

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

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.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassungen.

| | | | | |
|----|-------------|---------------------------------------|---|---|
| 20 | Bevölkerung | Fussweg Im Weier / Erschliessungsplan | <p><u>Begehren:</u></p> <p>Der geplante Fussweg (Banackerweg zum Weierweg) auf GB Neuendorf Nrn. 131, 974, 1112, 1113, 1114, 1115 und 116 soll aufgehoben werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Die ursprünglich geplante Variante mit Anbindung an die Roggenfeldstrasse ist heute nicht mehr umsetzbar. | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Die Planungsbehörde beurteilt das Begehren als nicht zweckmässig.</p> <p>Der geplante, öffentliche Fussweg auf GB Neuendorf Nrn. 131, 974, 1112, 1113, 1114, 1115 und 116 ist bereits im rechtsgültigen Erschliessungsplan (RRB Nr. 2010/323) ausgewiesen. Dieser Fussweg verbindet den Banackerweg mit dem Weierweg und schliesst eine wichtige Lücke im Fusswegnetz und schafft Sicherheit, insbesondere auch in</p> |
|----|-------------|---------------------------------------|---|---|

- Bei einer Realisierung des Weges wäre zu erwarten, dass die Schulkinder häufiger den Weg via Wolfwilerstrasse (Hauptstrasse) nehmen, was zu einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit führen würde
- Der Schulweg der Kinder führt schon heute ausschliesslich via Weiermattenweg und Allmendstrasse, welche verkehrsberuhigt ist und über ein Trottoir verfügt (Allmendstrasse)
- Die Tatsache, dass in den letzten 25 Jahren der Fussweg nicht realisiert wurde zeigt, dass seitens Gemeinde kein Bedarf vorhanden ist.

Aufgrund der Bushaltestelle «Neuendorf Weier» ist zudem die ÖV-Anbindung auch ohne den Fussweg optimal

Richtung Schulanlagen und Dorfzentrum. Da der Fussweg zurzeit noch nicht ausgebaut ist, kann auch keine Nutzung / Frequenz ausgewiesen werden. Der Ausbau richtet sich dabei nach den Bestimmungen der §§ 99 ff. gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG).

An dieser planungsrechtlichen Sicherung des Fussweges soll festgehalten werden.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgewiesen. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassung.

| | | | | |
|----|-------------|-------------------------|---|---|
| 21 | Bevölkerung | GB Nr. 386 / Gesamtplan | <p><u>Begehren:</u> Die Landschaftsschutzzone soll um den Betrieb ausgespart werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Damit der Betrieb sich weiterhin weiterentwickeln / vergrössern kann (mögliche Massnahmen: Erweiterung eines Silolagers, Erweiterung bestehende Stallungen / Halle, Wohnraum).</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u></p> <p>Die Planungsbehörde beurteilt das Begehren und die Begründungen als zweckmässig und nachvollziehbar.</p> <p>Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammer zwischen Siedlungsraum und Wald mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen und Bachläufen. Diese Zweckbestimmungen sollen jedoch nicht für die bestehenden Betriebsstandorte der Landwirtschaft gelten. Diese bedürfen zudem auch Möglichkeiten zur Weiterentwicklung. Diese Absicht wurde bereits in den rev. Bestimmungen des Zonenreglement berücksichtigt (§ 36 Abs. 3: «Bestand und angemessene Erweiterungen bestehender landwirtschaftlicher Bauten bleiben gewährleistet Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an bereits bestehenden Betriebsstandorten bewilligt werden (Konzentrationsprinzip)»). Das Begehren deckt sich somit mit den Absichten der Planungsbehörde. Gleichwohl ist es für die Planungsbehörde nachvollziehbar, dass diese Bestimmung gemäss § 36 Abs. 3 im Vollzug zu Herausforderungen führen könnte. Entsprechend wird das Begehren, die Landschaftsschutzzone betriebsnah und begrenzt aufzuheben, unterstützt.</p> <p>Das Begehren ist recht- und zweckmässig.</p> |
|----|-------------|-------------------------|---|---|

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird gutgeheissen. Der Inhalt der Nutzungsplanung wird entsprechend den Erwägungen angepasst.

22 Bevölkerung GB Nr. 1138 /
Bauzonenplan

Begehren:

Auf die Einzonung der Reservezone GB Neuendorf Nr. 1138 bzw. allgemeine Einzonungen der Reservezone in Bauzone ist zu verzichten.

Begründung:

Die Genehmigungsvorbehalte des Kantons Vorprüfungsberichts 1 und 2 sind zu berücksichtigen. a die Parzelle nur einem Grundeigentümer gehört, besteht die Möglichkeit, dass die Parzelle mit einem oder mehreren Mehrfamilienhäusern überbaut wird. Damit würde der Charakter des bestehenden Einfamilienhausquartiers verloren gehen. Das Zonenreglement lässt dies explizit zu. Durch einen (freiwilligen) Gestaltungsplan ist ein drittes Geschoss (Attikageschoss) zulässig, widerspricht jedoch der zweigeschossigen Wohnzone. Weiter ist die Bauzone der Gemeinde Neuendorf eher zu gross und wird mit der geplanten Einzonung weiter vergrössert. Der Siedlungsentwicklung nach Innen wird mit dieser Einzonung reduziert.

Erwägungen Planungsbehörde:

Die Planungsbehörde beurteilt das Begehren und die Begründungen weder als zweckmässig noch nachvollziehbar.

Der rechtsgültige Bauzonenplan weist GB Nr. 1138 als Reservezone aus. Gemäss kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung kann Land, das aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt, als Reservezone ausgeschieden werden. Dies wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungen bestätigt (RRB Nr. 2010/323). Gemäss kantonalem Richtplan sind die Gemeinden mit der Ortsplanung beauftragt, ihre Reservezonen zu überprüfen (S-1.1.15). Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie u.a. von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen. Dies trifft für GB Nr. 1138 in hohem Masse zu; entsprechend dieser Erwägung bestätigt der kantonale Richtplan damit, dass diese Fläche für eine Überbauung in Frage kommt.

Gemäss kantonalem Richtplan (S-1.1.9) gilt es für Einzonung nachzuweisen, dass (1) die Zusicherung der Eigentümerschaft vorhanden ist, das Land innert 5 bis 10 Jahr zu überbauen. Diese Zusicherung liegt der Planungsbehörde zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage in Form einer Bauverpflichtung vor. (2) müssen Fruchtfolgefleichen (FFF) möglichst geschont oder kompensiert werden; gemäss kantonalem Inventar befinden sich keine FFF auf dieser Parzelle.

Die Planungsbehörde ist überzeugt, dass für diese begrenzte Einzonung von rund 2'900 m² ein Bedarf gegeben ist. Dieser Bedarf wird im Rahmen der Berichterstattung zur Ortsplanungsrevision ausgewiesen. Eine angemessene, ortsbaulich verträgliche, aber überdurchschnittliche Dichte wird im revidierten Zonenreglement entsprechend noch festgelegt.

Die Parzelle ist zudem optimal erschlossen. Die Bushaltestelle Neuendorf, Weier ist mit einer Distanz kleiner 150 m

sehr nahe gelegen. Auch besteht mit der Schilfmatten bereits eine öffentliche Erschliessungsstrasse mit einer Breite von 5.00 m; diese Breite lässt einen Begegnungsfall von PW / PW gemäss geltender Norm zu.

Mit der Einzonung kann eine Baulücke im Siedlungsgebiet geschlossen und die bestehenden Infrastrukturen optimal ausgenutzt werden.

Das Begehren ist nicht zweckmässig.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgelehnt. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassung.

| | | | | |
|----|-------------|---------------------|---|--|
| 23 | Bevölkerung | Zonenreglement § 30 | <p><u>Begehren:</u> Vgl. ID Nr. 18.1 – 18.5</p> <p><u>Begründung:</u> Vgl. ID Nr. 18.1 – 18.5</p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u> Vgl. ID Nr. 18.1 – 18.5</p> <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u> Vgl. ID Nr. 18.1 – 18.5</p> |
| 24 | Bevölkerung | Zonenreglement §18 | <p><u>Begehren:</u> Im § 18 Abs.6 (Kernzone) sollen strassenabgewandte Seiten neu Dacheinschnitte und Traufen-Unterbrechung erlaubt werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> | <p><u>Erwägungen Planungsbehörde:</u> Die Begehren erachteten die Planungsbehörde als zweckmässig und nachvollziehbar, jedoch als bereits erfüllt.</p> <p>§ 18 Abs. 6 im revidierten Zonenreglement beinhaltet folgende Bestimmung: «<i>Es gelten § 64 ff der Kantonalen Bauverordnung KBV. Ergänzend werden folgende Vorschriften erlassen: Zur Strassenseite darf die Traufe nicht unterbrochen werden. Dacheinschnitte sind strassenseitig nicht zugelassen.</i>». Diese Bestimmung bezieht sich entsprechend ausschliesslich zur Strassenseite hin.</p> <p><u>Beschluss Planungsbehörde:</u> Das Begehren wird abgelehnt. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassung; das Begehren ist bereits erfüllt.</p> |

25 Bevölkerung

Begehren:

Die Liegenschaft GB Neuendorf Nr. 66 an der Dorfstrasse 81 soll in die Kernzone umgezont werden.

Begründung:

Im rechtsgültigen Bauzonenplan ist das Grundstück der landwirtschaftlichen Kernzone zugeteilt. Der landwirtschaftliche Betrieb ist seit längerer Zeit nicht mehr aktiv. Zudem besteht der Wunsch, die sanierungsbedürftige Liegenschaft zu sanieren und zu erweitern. Mit der rechtsgültigen Grundnutzung ist nur eine maximale Erweiterung von 4 Wohneinheiten zulässig.

Erwägungen Planungsbehörde:

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan liegt das Grundstück GB Neuendorf Nr. 66 in der landwirtschaftlichen Kernzone. Gemäss Agrarinformationssystem GELAN entspricht der landwirtschaftliche Betrieb aktuell einem aktiven landwirtschaftlichen Gewerbe gemäss Definition aus dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB). Ein landwirtschaftliches Gewerbe besteht per Definition aus den landwirtschaftlichen Gebäuden (inkl. Wohnhaus) und dem dazugehörigen Landwirtschaftsland. Dabei ist es unbedeutend, ob das Wohnhaus vom rechtsgültigen Bewirtschafter bewohnt wird oder nicht. Eine Umzonung und eine allfällige Abparzellierung ist demnach nicht rechtmässig, da der Betrieb gemäss Angaben des kantonalen Amtes für Landwirtschaft (ALW) als landwirtschaftliches Gewerbe geführt wird. Solange die nötigen Abklärungen zur Aufhebung und/oder Abparzellierung des landwirtschaftlichen Gewerbes bzw. des Wohnhauses vom restlichen landwirtschaftlichen Gewerbe nicht getätigt sind, kann keine Umzonung des Wohnhauses in die Kernzone erfolgen.

Das Begehren ist weder zweckmässig noch rechtmässig. Wenn der Betrieb aufgegeben werden sollte, könnte eine Einzonung gemäss 5-1.1.12 vorgenommen werden.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgelehnt. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassung.

26 Bevölkerung

Begehren:

Das Grundstück GB Neuendorf Nr. 1086 soll in die 3-geschossige Wohnzone eingezont werden.

Begründung:

Das Grundstück eignet sich ideal für den Ansprüchen des räumlichen Leitbildes 2040 der Gemeinde Neuendorf zu entsprechen. Die Nähe zum Dorfkern und die mehrgeschossige Umgebung fördern verdichtetes Bauen, Generationenwohnen und weitere gemeinwohlorientierte Nutzungen.

Erwägungen Planungsbehörde:

Gemäss Räumlichem Leitbild liegt der Fokus auf Massnahmen zur Nachverdichtung bereits bebauter bzw. Verdichtung unbebauter Bauzonenreserven. Die Erweiterung der heutigen Bauzone an raumplanerisch sinnvoller und attraktiver Lage erfolgt nur bei ausgewiesenem Bedarf sowie unter Berücksichtigung der (Nach)Verdichtung und der langfristigen Siedlungsgrenze.

Gemäss kantonalem Richtplan gelten folgende Grundsätze für Anpassungen der Bauzone bzw. Einzonungen: In der Interessenabwägung ist u.a. aufzuzeigen, dass:

- die Potenziale in den bestehenden Bauzonen weitgehend ausgeschöpft sind und der Bedarf gegeben ist;
- für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) eine angemessene, ortsbaulich verträgliche, aber überdurchschnittliche Dichte festgelegt ist;
- die Bauzonen mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- die Zusicherung der Eigentümer vorhanden ist, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen;
- Fruchtfolgeflächen (FFF) möglichst geschont oder kompensiert werden.

Die Parzelle GB Nr. 1086 ist im Plan zum Leitbild zwar als «Entwicklungsgebiet Wohnen» ausgewiesen. Zudem befindet sich die Parzelle gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan in der Reservezone. Nichtsdestotrotz hat die Planungsbehörde im Rahmen der Ortsplanungsrevision festgestellt, dass für die Parzelle GB Nr. 1086 kein Bedarf für eine Bauzonenerweiterung besteht; die Potenziale der bestehenden Bauzonen sind nicht ausreichend ausgeschöpft. Auch ist die Parzelle als geeignete Fruchtfolgefläche inventarisiert.

Das Begehren ist weder zweckmässig noch rechtmässig; ein Bedarf an zusätzlicher Bauzone ist nicht gegeben.

Beschluss Planungsbehörde:

Das Begehren wird abgelehnt. Der Inhalt der Nutzungsplanung erfährt entsprechend den Erwägungen keine Anpassung

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG



Thomas Ledermann
Oensingen, 07.08.2025



Petra Müller