



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Einwohnergemeinde
Breitenbach

Teilrevision der Ortsplanung Breitenbach - Bereich Siedlungsgebiet



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Auftraggeber

Gemeinde Breitenbach
Fehrenstrasse 5, 4226 Breitenbach

Verfasser

BSB + Partner AG, Ingenieure und Planer
Thomas Schneitter
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 34
Fax 062 388 38 00
E-Mail: thomas.schneitter@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument Teilrevision der Ortsplanung Breitenbach - Bereich Siedlungsgebiet	Projektnummer 21786.000	Anzahl Seiten 174
Koreferat Alain Kunz	Datum 14.07.2020	Kürzel aku
Ablageort K:\Umweltplanung\Breitenbach\21786 Ortsplanungsrevision Breitenbach\26 Berichte\RPB\20250501_RPB_OP_Breitenbach.docx		
Gedruckt		08.05.2025

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Entwurf zu Handen GR	ths	14.07.2020
002	Vorprüfungsexemplar	ths	03.12.2020
003	Mitwirkungsexemplar	ths	08.03.2022
004	Nach öffentlicher Mitwirkung	ths	18.11.2022
005	2. Mitwirkung	ths	14.01.2025
006	Auflageexemplar	ths	14.05.2025
007	Genehmigungsexemplar		

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	11
1	Anlass und Gegenstand der Planung	12
2	Ausgangslage in Breitenbach	15
2.1	Rechtskräftige Ortsplanung	15
2.2	Planungszonen und Nutzungsplanungen	16
2.3	Räumliches Leitbild 2017	16
2.4	Konzept Siedlungsentwicklung nach innen	17
2.5	Naturgefahrenpläne	18
2.6	Grundwasserschutzzone	19
2.7	Naturinventar und –konzept Siedlung 2020	21
2.8	Weitere kommunale Planungsgrundlagen	21
3	Übergeordnete Rahmenbedingungen und Vorgaben	25
3.1	Raumplanungsgesetz	25
3.2	Eidgenössische Inventare	26
3.3	Kantonaler Richtplan	26
3.4	Regionale Grundlage	28
3.5	Digitale Zonenpläne	29
3.6	Planungsausgleichsgesetz (PAG)	29
4	Planungszweck und Verfahren	30
4.1	Zielsetzungen der Teilrevision der Ortsplanung, Bereich Siedlungsgebiet	30
4.2	Umfang, Perimeter und Planungshorizont	31
4.3	Verfahren und Planbeständigkeit	31
5	Strategie der räumlichen Entwicklung	33
5.1	Leitbildpläne	33
5.2	Teilziele	35
5.3	Räumliches Teilleitbild Isola Nord	38
Teil B	Inhaltliche Planungsgrundlagen	40
6	Inhaltliche Planungsgrundlagen	41
6.1	Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision	41
6.2	Aktuelle Bautätigkeit	42
6.3	Baulandreserven und Verfügbarkeit	43
6.4	Bevölkerungsdichte	47
6.5	Vergleich mit der kantonalen Siedlungsstrategie	48
6.6	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	49
6.7	Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen	52
6.8	Potential «Nachverdichtung / Verdichtung»	52
6.9	Baulandbedarf Wohnen	53
6.10	Baulandbedarf Arbeiten	55
6.11	Baulandbedarf weitere Zonen	56
6.12	Inhalte aus dem kantonalen Richtplan	57
7	Siedlungsentwicklung nach innen	58

7.1	Quartiereinteilung und Charakterisierung	59
7.2	Verdichtungsstrategie und -potentiale	60
7.3	Umgang mit Empfehlungen aus dem Konzept	66
7.4	Vertiefungsstudie Kernzone	72
Teil C	Planungsgegenstand	76
8	Begehren aus der Bevölkerung	77
8.1	Begehren aus der Bevölkerung	77
8.2	Gespräche mit diversen Grundeigentümer/-innen	77
8.3	Gespräche mit den Landwirten / Landwirtinnen	78
9	Änderungen Bauzonenplan	79
9.1	Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen	79
9.2	Neue Zonierung der bisherigen Kernzone	81
9.3	Einzonungen aus der Reservezone	85
9.4	Umzonungen und Aufzonungen	93
9.5	Änderungen bei den Reservezonen	105
9.6	Denkmalpflegerische Aspekte	106
9.7	Gestaltungsplanpflichten	109
9.8	Änderungen gemäss Naturinventar und -konzept Siedlung 2020	112
9.9	Lärmempfindlichkeiten	114
10	Änderungen kommunale Erschliessungspläne	114
11	Überprüfung Gestaltungspläne	118
12	Änderungen Zonenreglement Bauzone	121
12.1	Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen	121
12.2	Änderungen gemäss IVHB	122
Teil E	Interessenabwägung und Auswirkung der Planung	124
13	Interessenabwägung	125
13.1	Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung	125
13.2	Kommunales Leitbild und regionale Abstimmung	125
13.3	Verdichtungsmassnahmen für bebaute Bauzonen	130
13.4	Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone	138
13.5	Würdigung der von der Gemeinde gesetzten Prioritäten	140
13.6	Bilanz Veränderung der Bauzone und Reservezone	140
13.7	Planungsausgleich	141
13.8	Gesamtplan	141
13.9	Erschliessungspläne und Verkehr	141
13.10	Gestaltungspläne	142
13.11	Waldfeststellung	142
13.12	Naturgefahren	144
13.13	Fruchtfolgeflächen	145
13.14	Digitale Zonenpläne	146
13.15	Weitere Auswirkungen	146
Teil F	Organisation und Verfahren	148

14	Organisation der Planungsarbeit	149
15	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	150
15.1	Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses	150
15.2	Kantonale Vorprüfung	151
15.3	1. Mitwirkung der Bevölkerung	153
15.4	2. Kantonale Vorprüfung	154
15.5	2. Öffentliche Mitwirkung	155
16	Öffentliche Auflage	156
17	Schlussfolgerungen und Würdigungen	157

Anhang

Anhang I	Bericht zur 1. öffentlichen Mitwirkung	I
Anhang II	Bericht zur 2. öffentlichen Mitwirkung	II
Anhang III	Fassungsvermögen, Stand vor Teilrevision der Ortsplanung (August 2019)	III
Anhang IV	Fassungsvermögen, Stand vor Teilrevision der Ortsplanung (August 2019) (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL ARP)	IV
Anhang V	Fassungsvermögen nach Teilrevision der Ortsplanung (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL ARP)	V
Anhang VI	Fassungsvermögen nach Teilrevision der Ortsplanung (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss Gemeinde)	VI
Anhang VII	IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone (ARP, 5/2017)	VII
Anhang VIII	Resultate Umfrage Baulandreserve	VIII
Anhang IX	Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie (ARP, 2019; vor Teilrevision der Ortsplanung)	IX
Anhang X	Quartierspezifische Merkmale	X
Anhang XI	Saldo der Bauzonen und Reservezonen nach Teilrevision der Ortsplanung	XI
Anhang XII	Umsetzung Räumliches Leitbild Breitenbach 2017	XII
Anhang XIII	Fruchtfolgefleichen	XIII
Anhang XIV	Gefahrenhinweiskarte Störfälle	XIV
Anhang XV	Kataster der belasteten Standorte	XV
Anhang XVI	Erstbeschrieb ISOS, Breitenbach	XVI

Das vorliegende OP-Dossier wurde am x. Februar 2025 vom Gemeinderat Breitenbach zur 2. Öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

Unterlagen zur Genehmigung

- Beilage 1 Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeiststufen
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21786/1, BSB + Partner
- Beilage 2 Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung,
Ortsteil Nord-West; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21786/10, BSB + Partner
Ortsteil Nord-Ost; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21786/11, BSB + Partner
Ortsteil Süd; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21786/12, BSB + Partner
- Beilage 3 kantonale Baulinienpläne,
Laufenstrasse; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21786/15, BSB + Partner
Fehrenstrasse; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21786/16, BSB + Partner
Brislachstrasse; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21786/17, BSB + Partner
Passwangstrasse; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21786/18, BSB + Partner
- Beilage 4 Naturgefahrenplan der Gemeinde Breitenbach
- Beilage 5 Zonenreglement Bauzone der Gemeinde Breitenbach

Orientierende Beilagen

Neben dem vorliegenden Raumplanungsbericht sind folgende Beilagen orientierend beigelegt:

- Beilage 6 Bauentwicklung 1999-2021 (Dezember 2021)
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21786/20, BSB + Partner
- Beilage 7 Baulandreserven Stand vor Teilrevision der Ortsplanung (Dezember 2021)
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21786/21, BSB + Partner
- Beilage 8 Baulandreserven Stand nach Teilrevision der Ortsplanung (Stand Dezember 2021)
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21786/22, BSB + Partner
- Beilage 9 Plan der Änderungen
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21786/30, BSB + Partner
- Beilage 10 Strategieplan Siedlungsentwicklung nach innen, 2019
Plan, PLANAR AG, Zürich
- Beilage 11 Konzept Siedlungsentwicklung nach innen inkl. Quartierblätter, 2019
Bericht, PLANAR AG, Zürich
- Beilage 12 Überbauungsziffer und Ausbaugrad
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21786/51, BSB + Partner
- Beilage 13 Mobilitätsplan
Massstab 1:5'000. Plan Nr. 21786/50, BSB + Partner

- Beilage 14 Räumliches Leitbild Breitenbach 2017 mit Erläuterungsbericht und Plänen
Durch die Einwohnergemeindeversammlung verabschiedet am 5. September 2017
- Beilage 15 Erschliessungs- und Nutzungskonzept Gewerbe- und Industriegebiet «Neumatt», 2020
von den Gemeinderäten Breitenbach und Büsserach am 4. Februar 2020 zur Kenntnis
genommen.
- Beilage 16 Naturinventar / Naturkonzept Siedlungsraum Breitenbach, 2020
Bericht und Plan Nr. 21965/1, BSB + Partner
- Beilage 17 Vertiefungsstudie Kernzone Breitenbach, 2020
Plandossier, Burckhardt + Partner AG, Basel
- Beilage 18 Vorprüfungsbericht Kanton Oktober 2021
- Beilage 19 2. Vorprüfung Kanton November 2023
- Beilage 20 Plan der planungsbedingten Vorteile nach PAG / Auszonungen
Massstab 1:2'000, Plan Nr. 21786/31, BSB + Partner (21786/31)
- Beilage 21 Waldfeststellungsplan
- Übersicht Massstab 1:4'000, Plan Nr. 21786/100, Amt für Wald, Jagd und Fischerei
(AWJF)
- Detailpläne A – G Massstab 1:1'000, Plan Nr. 21786/101 – 21705/107, Amt für Wald,
Jagd und Fischerei (AWJF)

Abkürzungen

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

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

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

Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

- ¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.
- ² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.



Teil A

Ausgangslage und Rahmenbedingungen

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung (OP) der Gemeinde Breitenbach (Bauzonenplan, Erschliessungsplan und Empfindlichkeitsstufenplan sowie Zonenvorschriften, Teil Bauzone) wurde im Wesentlichen am 25. Januar 1999 (RRB Nr. 184) genehmigt. Nachträglich wurden der Gesamtplan und das Zonenreglement, Teil Gesamtplan am 12. November 2013 (RRB Nr. 2026) genehmigt. Sie ist somit seit 23 bzw. 9 Jahren in Kraft.

Auftrag zur Ortsplanungs-Revision

Gemäss § 10 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat die Gemeinde die OP in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig anzupassen. Entsprechend hat die Gemeindeversammlung am 7. Dezember 2017 einen Kredit für die Gesamtrevision der OP bewilligt und im Jahr 2018 mit der Planung begonnen.

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

Mit der Teilrevision der Ortsplanung zum Siedlungsgebiet kommt die Gemeinde Breitenbach dem Gesetzauftrag nach PBG und KBV nach.

Planungsgegenstand

Im Rahmen der Teilrevision des Siedlungsgebiets werden die Nutzungspläne innerhalb der Bauzone der Gemeinde Breitenbach sowie die dazugehörigen Vorschriften überprüft und, wo nötig, überarbeitet. Dies umfasst folgende Dokumente und Planwerke:

- Bauzonenplan
- Erschliessungspläne (Nordwest, Nordost und Süd) mit Baulinien und Strassenklassierung
- Kantonale Baulinienpläne
- Naturgefahrenplan (synoptische Darstellung)
- Zonenreglement - Bauzone

Von der Revision werden aus- genommen

- Bereich des Isola-Areals

Von der Revision ausgenommen wird das Isola-Areal (GB Nrn. 2361, 2574, 2569, 90004, 90099 (Teil)), welches im Frühling 2021 von der Seraina Investment Foundation erworben wurde. Dies ist auch der Grund, weshalb vorliegend von einer Teilrevision und nicht von

einer Gesamtrevision gesprochen wird. Für das Isola-Areal wird ein separater Prozess lanciert. Am Anfang dieses Prozesses steht die Schaffung eines gemeinsamen Entwicklungsbildes von Grundeigentümerin, Gemeinde, Bevölkerung und Kanton. Ein städtebauliches und freiraumplanerisches Testplanungsverfahren im Frühling 2022 hat wesentlich dazu beitragen. Anschliessend ist die Erarbeitung Räumlichen Teilleitbildes für das Isola-Areal in Angriff genommen worden, bevor dann die Nutzungsplanung (Zonierung und Vorschriften) überarbeitet werden kann. Bis dahin verbleibt das Gebiet mit den Parzellen GB Breitenbach Nrn. 2361, 2574, 2569, 90004, 90099 (Teil) in den heute rechtskräftigen Grundnutzungen mit dazugehörigen Vorschriften.

Dieses Vorgehen wurde mit dem Kanton abgesprochen.

- Gebiet ausserhalb der Bauzone

Die seit dem Jahr 2020 angelaufene Güterregulierung Breitenbach – Büsserach hat unter anderem zum Ziel, die vorhandenen Naturelemente und naturnahen Flächen möglichst zu erhalten. Aufgrund der grösseren Bewirtschaftungseinheiten ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Naturelemente verschwinden. Einige davon werden durch neue sinnvolle ökologische Elemente ersetzt. Gebietsweise ist eine Zunahme der Naturobjekte angestrebt. Die zu erhaltenden Naturobjekte sowie die durch geplante Aufwertungsmassnahmen neu geschaffenen Objekte werden in der Güterregulierung definiert und umgesetzt. Folglich wird es mit der Güterregulierung Veränderungen geben (Veränderung von Zonenauscheidungen, neue Naturobjekte etc.). Die räumliche Ausscheidung von Naturobjekten, Landschaftsschutzzone, Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie allenfalls von geschützten Bäumen und Hecken wird mit dem Abschluss der Güterregulierung grundeigentümerverbindlich in die Nutzungspläne umgesetzt. Folglich macht eine Revision des Gesamtplans (Gebiet ausserhalb der Bauzone) sowie des Zonenreglements zum Gesamtplan zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn, da der Perimeter der Güterregulierung das Gebiet ausserhalb der Bauzone über weite Strecken abdeckt. Der Gesamtplan wird zu einem späteren Zeitpunkt revidiert, spätestens mit der Auflage der Güterregulierung. Dieser Hintergrund erklärt weshalb vorliegend von einer Teilrevision des Siedlungsgebiets (Bauzone und Reservezone) gesprochen wird.

Dieses Vorgehen wurde vom Kanton im Rahmen der Vorprüfung zur Teilrevision der Ortsplanung vorgeschlagen und wird von Seiten der Gemeinde Breitenbach unterstützt.

Auftrag zur OP-Revision

Im Juli 2018 hat der Gemeinderat Breitenbach das Planerteam BSB + Partner und PLANAR AG, Städtebau und Architektur (ehemals SURSCHNEIDER Städtebau und Raumentwicklung) mit der Federführung der

Erarbeitung der Teilrevision beauftragt und kommt damit den Gesetzesaufträgen nach.

Kommunales räumliches Leitbild

Als wichtige Grundlage der Teilrevision hat die Gemeinde Breitenbach im räumlichen Leitbild 2017 (RLB) die gewünschte Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre dargestellt. Gestützt auf das PBG wurde die Bevölkerung über das Leitbild informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Das RLB wurde am 25. September 2017 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und somit für die Behörden als wegleitende Grundlage für die weiteren Planungsarbeiten verbindlich.

Weitere Grundlagen und Rahmenbedingungen

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

Als wesentliche Grundlage und integraler Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sind das Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen (siehe Kapitel 7) sowie die Vertiefungsstudie Kernzone Breitenbach (siehe Kapitel 7.4) zu nennen. Zudem diene das zeitgleich zur Teilrevision der Ortsplanung ausgearbeitete Erschliessungs- und Nutzungskonzept Industrie und Gewerbe für das Neumattgebiet (Beilage 15) als wichtige Grundlage.

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

Wesentliche Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung

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

Breitenbach als Bezirkshauptort soll entsprechend dem Eintrag im neuen Richtplan als urbanes Zentrum, das Teil der Agglomeration Basel ist, gestärkt werden.

2 Ausgangslage in Breitenbach

2.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Rückblick letzte Ortsplanungsrevision

Die aktuell rechtsgültige OP der Einwohnergemeinde Breitenbach wurde mit RRB Nr. 184 vom 25. Januar 1999 (Bauzonenplan, Erschliessungsplan und Empfindlichkeitsstufenplan sowie Zonenvorschriften, Teil Bauzone) respektive mit RRB Nr. 2026 am 12. November 2013 (Gesamtplan und Zonenreglement, Teil Gesamtplan) genehmigt.

Nutzungsplanungen seit der letzter OP

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

Tabelle 1 Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit letzter OPR

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Kant. Erschliessungsplan	Passwangstrasse: Dorfeinfahrt Süd bis Breitenbach, Kreisel Zentrum	2021/1612
Teilzonenplan	Spitalstrasse	2019/2005
Aufhebung der Grundwasserschutzzonen	Pelzmühletal- und Chaltbrunnental-Quellen	2018/1488
Teilzonenplan	Laufenstrasse, GB Nr. 2617	2018/1791
Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV und mit Zonenvorschriften	Auf Ollen	2018/230
Teilzonen- und Gestaltungsplan	Isola-Areal Nord	2017/1403
Änderung Bauzonenplan	Gebiet Bodenacker	2017/1289
Änderung Bauzonen- und Erschliessungsplan	Uferschutzzone Unterer Niedergraben	2017/1099
Kant. Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV	Ausdolung Unterer Nidergraben / Breitenbachstrasse - Grienstrasse	2017/1099
Kant. Erschliessungsplan	Sanierung Fehrenstrasse	2017/621
Teilzonenplan	Sutterbeck AG, GB Nr. 1201	2017/165
Erschliessungsplan	Schemelacker 3. Etappe	2014/1736
Gesamtplan und Zonenreglement		2013/2026
Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan, Strassenklassierungsplan	Im Gehren	2013/180
Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV	Rohr, Teil Nord	2012/467
Kant. Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV	Gewässeraufwertung Lüssel - In den Mäteln	2010/1989

Teilzonenplan mit Zonenvorschriften	Wydengarten	2009/1771
Erschliessungsplan	Brislachstrasse, Knoten Laufenstrasse bis Einmündung Mettlenweg	2009/1450
Erschliessungsplan, Bau- und Strassenlinienplan	Schemelackerweg, Fridolinsweg und Leimenweg	2008/1266
Erschliessungsplan	Fehrenstrasse, Einlenker Margriebenweg, neue Bushaltestellen	2007/967
Erschliessungsplan	Kreisel Zentrum "Central"	2006/1368
Gestaltungsplan mit SBV	Central Süd	2006/1374
Gestaltungsplan mit SBV	Central Süd	2006/1375
Änderung Bauzonenplan mit Zonenvorschriften	Im Gebiet "Central"	2006/1376
Erschliessungsplan	Schemelackerweg und Fridolinsweg	2005/2504
Bauzonenplan Änderung	Erweiterung Gewerbezone, Neumatt	2004/1973
Gestaltungsplan mit SBV	Fridolinsbächlein	2004/1167
Aufhebung Gestaltungsplan mit SBV	Breitgarten-Fehrenstrasse	2003/1128
Erschliessungsplan	Laufenstrasse (Sanierung Bushaltebucht), Schemelackerweg	2001/774
Erschliessungsplan	Bettlerbrunnen	2000/1909
Erschliessungsplan	Kreuzung Bodenackerstr./Amthausstr./Gässliackerweg	1999/1857
Erschliessungsplan Strassen- und Bau- linien	Ollenweg	1999/949
Gestaltungsplan mit SBV	Laufenstrasse	1999/1154
Letzte OPR Breitenbach (ohne Gesamtplan)		1999/184

2.2 Planungszonen und Nutzungsplanungen

Planungszonen

Es bestehen keine Planungszone.

2.3 Räumliches Leitbild 2017

Erarbeitung

Als wichtigste Grundlage für die Teilrevision hat die Gemeinde Breitenbach im Räumlichen Leitbild die gewünschte Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 20 Jahre festgelegt. Die Bevölkerung wurde auf unterschiedliche Weise einbezogen und hat sich aktiv an der Erarbeitung beteiligt. Am 19. Mai 2014 fand eine Informationsveranstaltung statt, an welcher neben dem Gemeinderat 10 Personen teilgenommen haben. Die Planungskommission und der Gemeinderat haben den Arbeitsprozess begleitet.

Verabschiedung

Der Gemeinderat hat das Räumliche Leitbild beraten und dem Kanton zur Stellungnahme eingereicht (Stellungnahme vom 6. Februar 2017), bevor es an der Einwohnergemeindeversammlung vom 5. September 2017 verabschiedet wurde. Die wichtigsten Inhalte des Räumlichen Leitbildes sind die Leitziele und der Leitbildplan, die im Rahmen der Teilrevision umgesetzt wurden. Anhang XII gibt eine Übersicht, ob und wie die Ziele des Leitbilds im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung, Bereich Siedlungsgebiet umgesetzt wurden.

2.4 Konzept Siedlungsentwicklung nach innen

Seit Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten. Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden. Mit der bundesrätlichen Genehmigung des revidierten kantonalen Richtplans (RP) wird die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen entsprechend in den Vordergrund gestellt. Entsprechend definiert der RP folgenden Planungsauftrag an die Gemeinden (S-1.1.16): «Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die entsprechenden Massnahmen aus.»

Dieser Planungsauftrag stellt eine grosse Herausforderung dar und verlangt nach einer vertieften Bearbeitung. Im Rahmen der Teilrevision wurde daher eine ausführliches «Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen» erarbeitet, welches neben der Ermittlung der bestehenden Siedlungsstruktur insbesondere auch quartierspezifische Strategien für die langfristige Entwicklung aller Ortsteile sowie Massnahmen für deren quartierverträgliche Umsetzung definiert.

Das Konzept inkl. Strategieplan und Quartierblätter bildet eine wichtige Grundlage und liegt als Beilage dem Planungsossier bei (vgl. Beilage 11).

Inhaltlich wird auf das Kapitel 7 verwiesen.

Vertiefungsstudie Kernzone

Zusätzlich zur Analyse und den konzeptionellen Aussagen zum Dorfzentrum (im Sinne der Kernzone von Breitenbach) im Rahmen des Konzepts zur Siedlungsentwicklung nach innen (Quartierblatt Nr. X) hat die Gemeinde eine Vertiefungsstudie zur Kernzone erarbeitet. Dabei war unter anderem das Ziel, Hinweise bzgl. Zonierung und Zonenvorschriften

zu erhalten, die Inventarisierung der Schutzobjekte zu überprüfen und weitergehende langfristige Überlegungen zur Entwicklung im Dorfzentrum anzustellen (siehe Beilage 17). In Kapitel 7.4 wird ausführlicher darauf eingegangen.

2.5 Naturgefahrenpläne

Ausgangslage

Für die Gemeinde Breitenbach liegen folgende Gefahrenkarten vor:

- Breitenbach, Gefahrenkarte – Bericht zur Gefahrenkarte Wasser, Bericht 07338.1, 30. Oktober 2009, Geotest. Partielle Überarbeitung im Gebiet «Isola Nord» im März 2020. Ergänzt durch Seitenbach im Mai 2025 durch Kissling Zbinden.
- Breitenbach, Gefahrenkarte Rutsch, Technischer Bericht Nr. 1413093.1, 13. Dezember 2013, Geotest

Gefahrenprozess Wasser: In Breitenbach fehlten bislang Aufnahmen zur Gefahrensituation der Seitenbäche. Im Frühjahr 2025 wurde dies nachgeholt. Gemäss der Gefahrenkarte Wasser werden einige Gebiete entlang der Lüssel als potenzielle gefährdet eingestuft. Die Bauzone ist teilweise im Isola-Gebiet sowie im Gebiet Wydenmatt und sowie Blattenmatt (Parkplatz GB Nr. 1322) betroffen. Der Gefährdung kann durch Prävention, Objektschutzmassnahmen oder durch die geplante Revitalisierung der Lüssel im Isola Gebiet begegnet werden. Bei den Seitenbächen besteht beim Niedergraben, beim Fridolinsbächli, beim Rütenbach und beim Isenbach eine partielle mittlere Gefährdung. Weitgehend ist jedoch eine geringe bzw. Restgefährdung vorhanden. Auch in diesen Gebieten ist sind zukünftig Objektmassnahmen allenfalls nötig und/oder es werden Massnahmen am Bach selbst vollzogen.

Für die Prozesse Rutsch inkl. Hangmuren kann für die Umsetzung in der OPR auf die Gefahrenkarte aus dem 2013 «zurückgegriffen» werden. Diese weist permanente Rutschgebiete im Gebiet Müsch und Rohrrain aus. Aufgrund des ungünstigen Baugrunds sowie sehr lokal ausgeprägten differenziellen Bewegungen im Untergrund kann es zu Setzungserscheinungen und Verschiebungen an Gebäuden kommen. Ebenfalls sind minime Verkippungen von Bauten nicht auszuschliessen. Es empfiehlt sich daher, bei Neu- oder Umbauten die Grundeigentümer und Architekten bereits im Rahmen des Baugesuches oder allenfalls bereits bei der Voranfrage auf die gelbe Gefahrenfläche resp. mögliche Schadensbilder hinzuweisen. Die Einhaltung der Gebäudehöhe sollte dem Grundsatz einer möglichst geringen Fundationstiefe nicht entgegenlaufen. Die Gebiete Rohrrain, Chrummacker sowie das Gebiet östlich des ehe. Spitals gelten als pot. Hangmureengebiete. Gebäude, welche innerhalb der

blauen Gefahrenfläche von Hangmuren liegen, können im Ereignisfall durch die plötzlich niedergehenden Erdmassen beschädigt oder bei ungünstiger Lage von Gebäudeöffnungen durchflossen werden. Es empfiehlt sich, bei Neu- oder Umbauten von Gebäuden im blauen Gefahrenbereich, Schutzmassnahmen umzusetzen. Beim Spital-Park, welcher innerhalb der gelben Gefahrenfläche von Hangmuren zu liegen kommt, ist zu definieren, ob es sich um ein sensibles Objekt handelt. Falls ja, sind Schutzmassnahmen abzuklären.

Für den Gefahrenprozess Sturz ist keine Gefahrenkarte notwendig.

Die Gemeinde Breitenbach ist neben den gefahrenkartierten Naturgefahren auch in einigen Gebieten durch Oberflächenabfluss gefährdet. Oberflächenabfluss ist Regenwasser, das besonders bei starken Niederschlägen nicht versickert und über das offene Gelände abfließt und so Schäden anrichten kann. Ebenerdige und gegenüber dem Terrain vertieft angelegte Gebäudeöffnungen sind dann oftmals die Eintrittsstellen für Wasser.

Gemäss kantonalem Richtplan (Planungsauftrag L-6.7) sind die Gemeinden verpflichtet die kommunalen Naturgefahrenkarten in der Ortsplanungsrevision umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt durch einen Erlass eines Naturgefahrenplans (siehe Beilage 4) sowie dazugehörigen Vorschriften im Zonenreglement.

2.6 Grundwasserschutzzone

Mit der Anpassung der Gewässerschutzgesetzgebung ist eine Überarbeitung des Schutzzonendossiers für das Pumpwerk Längacker erforderlich. Die bisherige Grundwasserschutzzonenausscheidung inkl. Schutzzonenreglement stammt aus dem Jahr 1981 (RRB Nr. 1981/1057). Bei der Überarbeitung des Schutzzonendossiers wurden Erkenntnisse aus dem hydrogeologischen Bericht, dem Schutzzonen- und Konfliktplan, sowie dem Reglement von Dr. J. Schweizer (Dokumente der Jahre 2008 und 2009), sowie zahlreichen weiteren Berichten miteinbezogen. Die Schutzzonen für das Pumpwerk liegen grösstenteils auf dem Gemeindegebiet von Breitenbach, ein kleiner Teil (Schutzzone S2) betrifft auch das Gemeindegebiet von Brislach Kt. BL (keine Anpassung notwendig). Im vorliegenden Fall kam nach Rücksprache mit dem AfU Kt. SO das kommunale Verfahren zum Zuge.

Aufgrund der Untersuchungen im Rahmen der Revision (Ergebnisse Pump- und Markiersuch, Zeitreihenmodellierungen- und Auswertungen, Auswertungen bakteriologischen und hydrochemischen Analysen,

zahlreichen früher ausgeführten hydrogeologischen) wurde die Schutz-
zonen kleiner dimensioniert. Im Konkreten ergibt sich eine Verkleinerung
der Schutzzone S2 in südlicher Richtung um ca. 80 bis 90 m, bzw. in
süd-westlicher und in süd-östlicher Richtung um ca. 170 m, so dass die
Sportanlage Grien nun neu teilweise in der Schutzzone S3 (und nicht
mehr komplett in der Schutzzone S2) liegt. Im westlichen Bereich wurde
die Schutzzone S2 ebenfalls verkleinert. Der Verlauf der Schutzzone S3
wurde entsprechend der Veränderung der Schutzzone S2 an lokale Ge-
gebenheiten angepasst. Im Bereich der Sportanlage ergab sich durch die
Anpassung eine leichte Vergrößerung der Schutzzone S3 nach Westen.
Das Dossier zur Grundwasserschutzzone Längacker lag vom x bis y 2025
auf.

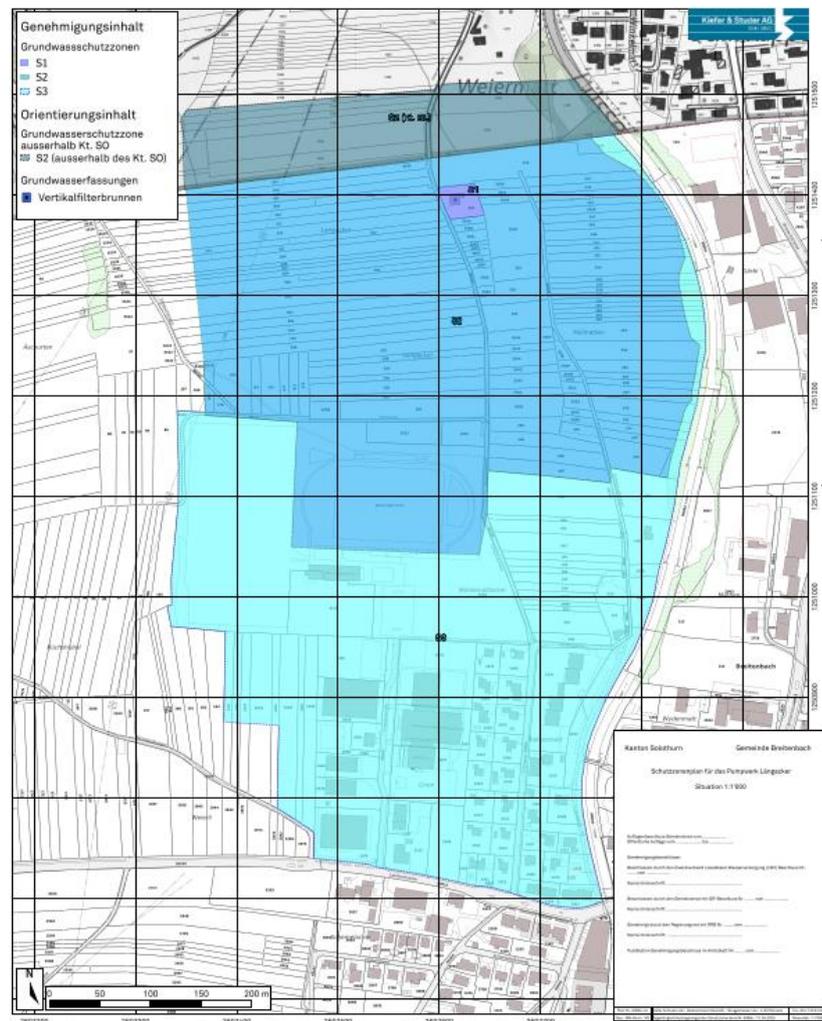


Abbildung 1 Auflageplan Schutzplan für das Pumpwerk Längacker

2.7 Naturinventar und –konzept Siedlung 2020

Ausgangslage

Breitenbach hat 1992 den Bestand der Naturobjekte innerhalb des Gemeindegebiets durch BSB + Partner aufgenommen. Im Jahr 2008 wurde ein Naturkonzept erarbeitet, das nebst dem Vorschlag von neuen Naturobjekten auch die Aufführung von bestehenden Naturobjekten aus dem Inventar von 1992 wie markante Einzelbäume, Ufer- und Feldgehölze, Hecken etc. beinhaltet. Im Jahr 2013 (RRB Nr. 2013/2026) hat die Gemeinde Breitenbach den Gesamtplan mit dem dazugehörigen Zonenreglement überarbeitet. Die Planung stützte sich u.a. auf das Naturkonzept 2008 ab. Einige der darin vorgeschlagenen neuen Objekte sowie die noch bestehenden relevanten Objekte aus dem Naturinventar 1992 wurden im Gesamtplan als Orientierungsinhalt aufgeführt. Geschützt wurde keines der Naturobjekte.

Im Jahr 2018 haben die Gemeinden Breitenbach und Büsserach als Grundlage für die geplante Güterregulierung die Situation des Naturinventars 1992 für Breitenbach bzw. 1993 für Büsserach im Perimeter der Güterregulierung neu aufgenommen und beurteilt. Im Rahmen der späteren Revision des Gesamtplans wird es u.a. darum gehen die in der Melioration festgelegten Naturobjekte teilweise rechtsverbindlich zu schützen (siehe Kapitel 1).

Naturinventar / Naturkonzept Siedlungsraum 2020

Als Grundlage für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung, Bereich Siedlungsgebiet hat die Gemeinde Breitenbach im Jahr 2020 die Aktualisierung des Naturinventars / Naturkonzepts aus dem Jahr 1992 für das Siedlungsgebiet (innerhalb Bauzone) durchgeführt (Beilage 16). Da die Natur im Siedlungsraum massiv unter Druck steht aber auch ein grosses Aufwertungspotenzial vorhanden ist, gilt es hier ein besonderes Augenmerk darauf zu lenken. In diesem Sinn werden Massnahmen zur Erhaltung und ökologischen Aufwertung der Biodiversität aufgezeigt.

2.8 Weitere kommunale Planungsgrundlagen

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

- Bauentwicklung 1999 – Dezember 2021 (Plan Beilage 6)
- Baulandreserven vor Teilrevision Ortsplanung (Dezember 2021) (Plan Beilage 7)
- Aktualisierung des theoretischen Fassungsvermögens vor Teilrevision Ortsplanung (Anhang II)

- Theoretisches Fassungsvermögen nach Teilrevision Ortsplanung (Anhang V und Anhang VI)
- Darstellung der bestehenden Situation des öffentlichen Verkehrs (öV) / Fuss- und Veloverkehr (FVV) im Mobilitätsplan (Beilage 13)
- Darstellung der aktuellen Fruchtfolgeflächen (FFF, Anhang XIII)

Gemäss aktueller Information des kantonalen Amtes für Landwirtschaft (ALW) ist die Gemeinde von der Pflicht, ein Landwirtschafts-Inventar zu erstellen, entbunden. Im Rahmen der Arbeiten wurden jedoch Landwirt/-innen, welche ihren Betriebsstandort in der Nähe der Bauzonen besitzen, im persönlichen Gespräch über ihre Zukunftsabsichten befragt (aus Datenschutzgründen wird dies im Bericht nicht näher erläutert).

Nutzungs- und Erschliessungskonzept Neumatt

Die beiden Gemeinden Breitenbach und Büsserach besitzen ein gemeinsames Gewerbe- und Industriegebiet (Neumatt) westlich der Lüssel, welches im kantonalen Richtplan als Entwicklungsgebiet Arbeiten mit Schwerpunkt «Produktion» eingetragen ist. Die Erschliessung ist aus Sicht beider Gemeinden nicht zufriedenstellend. Die Gemeinden Breitenbach und Büsserach haben sich deshalb entschieden, die Situation zu analysieren und gemeinsam nach Lösungen zu suchen.

In einer durchgeführten Nutzwertanalyse wurden verschiedene Verkehrsvarianten einander fachlich gegenübergestellt. Für die beiden Bestvarianten (Variante «Null»¹ und «Null+»²) sowie die Variante «Fridolin» wurden die wesentlichen Umsetzungselemente konzeptionell aufgezeigt sowie jede Variante hinsichtlich Verkehr, Natur / Landschaft / Umwelt, Siedlung und Ortsbild, Wirtschaft sowie der Investitionskosten beurteilt (ohne Benotung).

Das Konzept hatte nicht das Ziel, eine abschliessende Interessenabwägung vorzunehmen. Mit dem Konzept soll den Gemeinderäten beider Gemeinden eine solide und objektive Entscheidungsgrundlage – unter

¹ Der Verkehr vom und zum Gewerbe- und Industriegebiet benutzt die vorhandenen öffentlichen Strassen. Das heisst, die Neumattstrasse inkl. Industriering in Büsserach sind für PW und Lieferwagen offen. Der Schwerverkehr benutzt analog heute die Einfahrt über die Industriestrasse in Büsserach (Ausnahme für LW zum nördlichen Teil des Nexansgebäude ist die Erschliessung über die Neumattstrasse gestattet). Die Erschliessung des Gewerbe- und Industriegebietes über die Neumattstrasse in Breitenbach ist für PW und Lieferwagen zulässig.

² Die Neumattstrasse in Breitenbach wird auf der Gemeindegrenze zu Büsserach gesperrt. Ebenso wird der «Industriering» in Büsserach ca. auf der Höhe der GB Nrn. 737 und 739 gesperrt. Somit hat der Verkehr vom und zum Gewerbe- und Industriegebiet «Neumatt» mit Ausnahme der Verkehrsteilnehmer (inkl. LW) zum nördlichen Teil des Nexansgebäude die Industriestrasse in Büsserach zu benutzen.

Beleuchtung der relevanten Vor- und Nachteile bzw. noch zu klärenden Fragen – zur Verfügung stehen, anhand welcher sie einen Variantenentscheid fällen können.

Für weitergehende Ausführungen wird auf Kapitel 13.9 und auf die Beilage 15 verwiesen.

Masterplan Isola-Nord und Realisierung

Das brachliegende Industriegebiet der Von Roll AG bzw. der Isola Werke im Zentrum von Breitenbach eignet sich in besonderer Weise zur Umsetzung in Wohn-, Freizeit- und Gewerberäume. Zur konzeptionellen Planung welche Dichte angemessen, wo welche Nutzung denkbar ist, wie sich die planerische Absicht auf die Struktur des Dorfes entlang den Hauptstrassen auswirkt, wie die Naturgebiete als attraktives Wohnumfeld für die Bevölkerung zu erschliessen sind etc. wurde eine Masterplanung initiiert. Parallel zur Erarbeitung dieses Masterplans erstellt die Gemeinde Breitenbach ein räumliches Teilleitbild als Grundlage und Vorbereitung zur Nutzungsplanung (Teilzonen- und Gestaltungsplan). Nach Abschluss des Masterplans und Verabschiedung des Teilleitbildes wurde die Planung für den Teilbereich Isola Nord in einen Gestaltungsplan überführt, welcher seit 2017 rechtsverbindlich ist und heute in Realisierung steht.

Mit den jüngsten Bautätigkeiten im Isola-Gebiet Nord und der Einbindung der ehemaligen Isola-Werke hat das städtebaulich bereits ausgeprägte Zentrum eine signifikante Stärkung erfahren. Breitenbach hat seither einen Attraktivitätsschub erlebt. Sinnbildlich ist die Ansiedlung des neuen Standorts der Coop-Filiale, der Raiffeisenbank im Areal sowie die neu entstandenen Wohnungen. Weitere Wohnungsgebäude sind auf Basis des Gestaltungsplan in Realisierung bzw. in der Planung.

Trotz der Ausweitung / Ausdehnung des Ortskerns bleibt dieses Gebiet fussläufig gesamthaft gut erreichbar und ist übersichtlich. Die Einbindung des Isola-Areals in die Siedlungsentwicklung ist eine historisch einmalige Gelegenheit, das bislang nicht zugängliche und nicht querbare Areal in ein zu vervollständigendes Erschliessungsnetz einzubetten. Gleichzeitig hat sich die Möglichkeit eröffnet, den Lüsselraum als erleb- baren Naturraum im Siedlungsgebiet auszuweiten und ihn zu einer attraktiven Freizeitnutzung in einem hervorragenden Wohn- und Arbeits- umfeld werden zu lassen.

Güterregulierung Breiten- bach - Büsserach

Die Flurgenossenschaft Breitenbach-Büsserach ist aktuell an der Erarbei- tung des Vorprojekts als Teil der Grundlagenetappe für die Güterregu- lierung Breitenbach-Büsserach. Grundlage dazu sind das rechtskräftige Beizugsgebiet sowie die Statuten der Flurgenossenschaft.

Wie in Kapitel 1, sind erwähnt, die Massnahmen und Grundlagen im Vorprojekt noch nicht im Detail vorhanden und insbesondere noch nicht rechtsgültig. Dies wird erst mit der Genehmigung des Vorprojekts sowie der einzelnen Etappen resp. der Neuzuteilung grundeigentümergebundenlich der Fall sein. Es ist dabei von wesentlichen Auswirkungen auf den Gesamtplan (definitive Festlegung von Gewässerräumen, Landschaftsschutzzone, Vorranggebiet Natur und Landschaft, Teilgebiet Hochstammobstbäume, evtl. Naturschutzzone, Naturobjekten sowie weiteren Objekten) auszugehen. Aufgrund dieses 'Grossprojekts' wird die Revision ausserhalb des Siedlungsgebiets zu einem späteren Zeitpunkt vollzogen.

3 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Vorgaben

Es gibt auf regionaler, kantonaler und nationaler Ebene zahlreiche weitere Grundlagen und Vorgaben, welche den Rahmen für die Teilrevision der Ortsplanung Breitenbach vorgeben. Diese sind in die Arbeiten eingeflossen und wurden nach Möglichkeit berücksichtigt. Eine Zusammenstellung bzw. Hinweise auf die wesentlichsten Inhalte sind nachfolgend aufgeführt:

3.1 Raumplanungsgesetz

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

Beurteilung der Bauzonengrösse

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

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

Raumplanungsbericht

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

- die Ziele und Grundsätze der Raumplanung,
- die Anregungen aus der Bevölkerung,
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie

- den Richtplan berücksichtigen und
- wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

3.2 Eidgenössische Inventare

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Breitenbach ist im ISOS, dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung nicht aufgeführt.

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) weist für Breitenbach keine Objekte aus.

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Auf Gemeindegebiet von Breitenbach befindet sich kein BLN-Gebiet.

Es finden sich keine eidgenössischen Inventare, welche für Breitenbach relevant sind.

3.3 Kantonaler Richtplan

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

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

Definition Siedlungsgebiet

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

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

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

**Siedlungsentwicklung
nach innen**

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

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

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

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

**Der kantonale Richtplan
als wichtigste Vorgabe**

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

Breitenbach wird im Richtplan dem urbanen Handlungsraum zugeteilt und ist als Regionalzentrum eingestuft. Der urbane Raum zeichnet sich durch attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossene arbeitsplatzgebiete und Wohnstandorte von hoher Qualität aus. Diese Eigenschaften sind zu erhalten. Die weitere Siedlungsentwicklung und verkehrsintensive Einrichtungen sind auf den urbanen Raum zu konzentrieren.

**Planungsgrundsätze und
-aufträge an die Gemeinde**

Die Gemeinde hat bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1. und S-1.2 zu berücksichtigen und umzusetzen.

3.4 Regionale Grundlage

Agglomerationsprogramm Basel

Die Gemeinde Breitenbach liegt im Perimeter des Agglomerationsprogrammes Basel. Ziel der Agglomerationsprogramme ist die Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Landschaft. Diese Abstimmung ist im Zukunftsbild, in den Teilstrategien sowie in den Massnahmen aufzuzeigen.

Das Agglomerationsprogrammes der 1. Generation beinhaltete zwei Massnahmen auf Breitenbacher-Boden (LV12-21 und LV12-35). Diese Langsamverkehrsrouten von Brislach nach Breitenbach weiter nach Büserach wurde auch in die Velonetzplanung des Kantons Solothurn aufgenommen (Alltagsnetz -> Ergänzungsstrecken). Einzelne Elemente zur Attraktivitätssteigerung (u.a. Überquerung Laufenstrasse) sind in Planung.

Im Agglomerationsprogramm Basel der 3. Generation in einem sog. Korridorbericht die weitere Entwicklung des Laufental / Thierstein angestossen. Für Breitenbach wurden darauf basierend keine Massnahmen vorgeschlagen, jedoch verschiedene im räumlichen Umfeld der Gemeinde. Zum Beispiel kann die Aufwertung des Zentrums Laufen als eine Schlüsselmassnahme betrachtet werden. Für die Anbindung des Korridors nach Basel und in andere Regionen sind die S-Bahn und deren Angebotsverbesserung sowie zusätzliche Schnellzughalte von grosser Bedeutung. Weitere Massnahmen, welche auf den vorliegenden Projektperimeter Auswirkungen sind:

- Kernumfahrung mit Spange Nau, Laufen (Massnahme M15)
- Neue Birsbrücke, Laufen (Massnahme M16)
- Verbindungsstrasse Stangimantt, Laufen (Massnahme M17)
- Umfahrung Laufen – Zwingen (Massnahme Ü43)

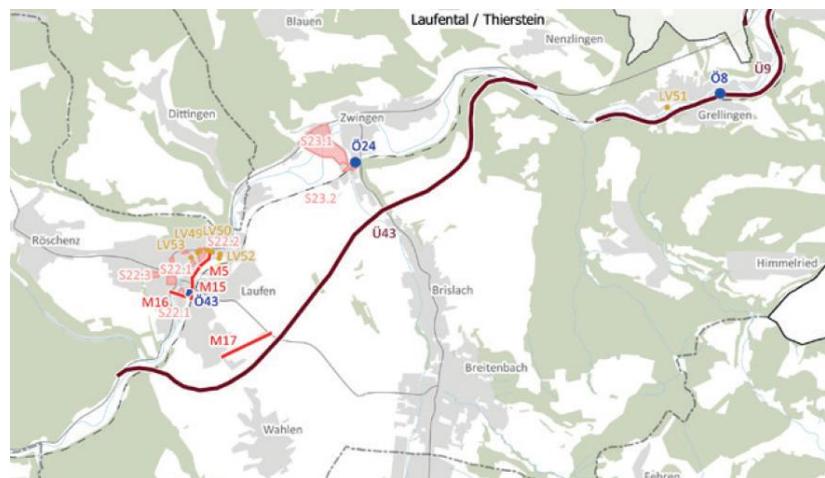


Abbildung 2 Massnahmen Verkehr des Agglomerationsprogramms Basel, 3. Generation im Korridor Laufental / Tierstein

Die 5. Generation des Agglomerationsprogramms Basel befindet sich seit Sommer 2021 in der Erarbeitung. Das Programm wird 2025 beim Bund eingereicht. Im Programm 4 gab es keine Massnahmen in der Gemeinde Breitenbach.

3.5 Digitale Zonenpläne

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

Die Gemeinde Breitenbach ist diesem Gesetzesauftrag nach GeolG bereits vorgängig zur Teilrevision nachgekommen; die Nutzungszonendaten liegen bereits im kantonalen Datenmodell vor.

3.6 Planungsausgleichsgesetz (PAG)

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

Für die anstehende Ortsplanung ist das PAG anzuwenden. Die Gemeinde Breitenbach hat ein kommunales Planungsausgleichsreglement erarbeitet, welches am 13. September 2021 von der Gemeindeversammlung verabschiedet wurde. Die Abgabesätze entsprechen jenen der kantonalen Mindestvorgaben (d.h. 20 % Abgabe bei Ein- und Umzonungen).

4 Planungszweck und Verfahren

4.1 Zielsetzungen der Teilrevision der Ortsplanung, Bereich Siedlungsgebiet

Übergeordnete Zielsetzung

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

- Aktualisieren, Nachführen und Anpassen der bestehenden OP Breitenbach aus dem Jahre 1999 bzw. 2013 (Genehmigung durch Regierungsrat) unter Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Bestimmungen bzw. Rahmenbedingungen auf Stufe Bund und Kanton.
- Harmonisieren der Zonen- und Bauvorschriften gemäss den Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (Anpassen an das neue Recht).
- Digitalisieren und Aktualisieren der Nutzungspläne (Bauzonen- und Gesamtplan) in einem Geographischen Informationssystem (GIS) gemäss den Vorgaben des kantonalen Datenmodells (RRB Nr. 2016/2147) und auf Basis der neuen, amtlichen Vermessung.

Ziele für die Teilrevision der Ortsplanung

Die Teilrevision verfolgt folgende Ziele:

- Die im Räumlichen Leitbild ausgewiesenen Entwicklungsabsichten (behördenverbindliche Leitziele und Leitbildplan) werden umgesetzt resp. sichergestellt.
- Es werden günstige Voraussetzungen für die weitere, geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde Breitenbach geschaffen. Die Bauzone soll gemäss Räumlichem Leitbild bis ins Jahr 2035 für eine Bevölkerung von rund 5'500 Einwohnerinnen und Einwohnern bemessen werden.
- Die Entwicklung der Einwohnergemeinde soll prioritär innerhalb des heutigen Siedlungsgebiets stattfinden. Durch eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen wird die attraktive Wohn- und Lebensqualität erhalten und gefördert.

- Grundlage dafür liefert die vertiefte Auseinandersetzung mit der Typologie der einzelnen Quartiere und, darauf aufbauend, dem Ableiten von neuen Zonierungen, quartierspezifischen Zonenvorschriften und Aussagen zu quartierverträglichen Verdichtungsmassnahmen.
- Es gilt zu prüfen, ob der Bedarf an Bauland für die nächsten 15 Jahre durch Nachverdichtung / Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzone abgedeckt werden kann, oder ob Um- und Einzonungen nötig werden.
- Der Fokus soll verstärkt auf den Aussen-, Frei und Grünraum sowie die Landschaft innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes gelegt werden.

4.2 Umfang, Perimeter und Planungshorizont

Im Rahmen der laufenden Teilrevision werden sämtliche Nutzungspläne – mit Ausnahme des Gesamtplans - über das Gemeindegebiet (Bauzonenplan, Erschliessungspläne, sowie die Zonenreglement Bauzone) öffentlich aufgelegt, auch wenn die Inhalte keine Änderung erfahren haben. Dies ermöglicht es allen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu überprüfen, ob die ausgewiesenen Planinhalte vergangener OPR korrekt wiedergegeben wurden und ob die Zweckmässigkeit nach wie vor gegeben ist. Dies ist insbesondere auch von grosser Wichtigkeit, da die bestehenden CAD-Pläne neu in ein GIS (Geografisches Informationssystem) überführt bzw. digitalisiert wurden.

Der zeitliche Planungshorizont umfasst die nächsten 15 Jahre. Da mit der regierungsrätlichen Genehmigung der OP 2021 zu rechnen ist, wurde die Revision auf das Jahr 2035 als massgebender Horizont ausgerichtet.

Als Planungshorizont für die vorliegende Teilrevision wird das Jahr 2035 festgelegt.

4.3 Verfahren und Planbeständigkeit

Nutzungspläne und Reglemente

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung beinhaltet die Überprüfung und Anpassung der folgenden grundeigentümerverbindlichen Nutzungspläne und Reglemente der Gemeinde Breitenbach:

- Bauzonenplan (bestehend)
- Kommunale Erschliessungspläne (bestehend)
- Zonenreglement Teil Bauzone (bestehend)

- Kantonale Erschliessungspläne mit Baulinien (neu)
- Naturgefahrenplan (neu)

Massgebendes Verfahren

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

Planbeständigkeit

Die Nutzungspläne sind nach § 10 PBG in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die Planbeständigkeit der heute rechtskräftigen Ortsplanung der Gemeinde Breitenbach ist weitgehend erfüllt (RRB 1999 bzw. 2013).

5 Strategie der räumlichen Entwicklung

Die Strategie der räumlichen Entwicklung wurde im Rahmen der Arbeiten zum räumlichen Leitbild 2017 (Beilage 14) erarbeitet und durch Beschluss der Gemeindeversammlung im September 2017 behördenverbindlich erklärt. Die nachfolgenden Leitbildpläne und Leitziele bilden die wesentliche Grundlage für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Bereich Siedlungsgebiet.

Verfeinerung der Strategie

Das neu erarbeitete Konzept Siedlungsentwicklung nach innen (PLANAR AG, Städtebau und Architektur) (Beilage 11) gibt weitere Hinweise und Grundlagen für die Diskussion der strategischen Stossrichtung der Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Zonierung und der dazugehörigen Vorschriften.

5.1 Leitbildpläne

Im RLB ist anhand von drei Leitbildplänen die beabsichtigte räumliche Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 20 Jahren räumlich dargestellt:

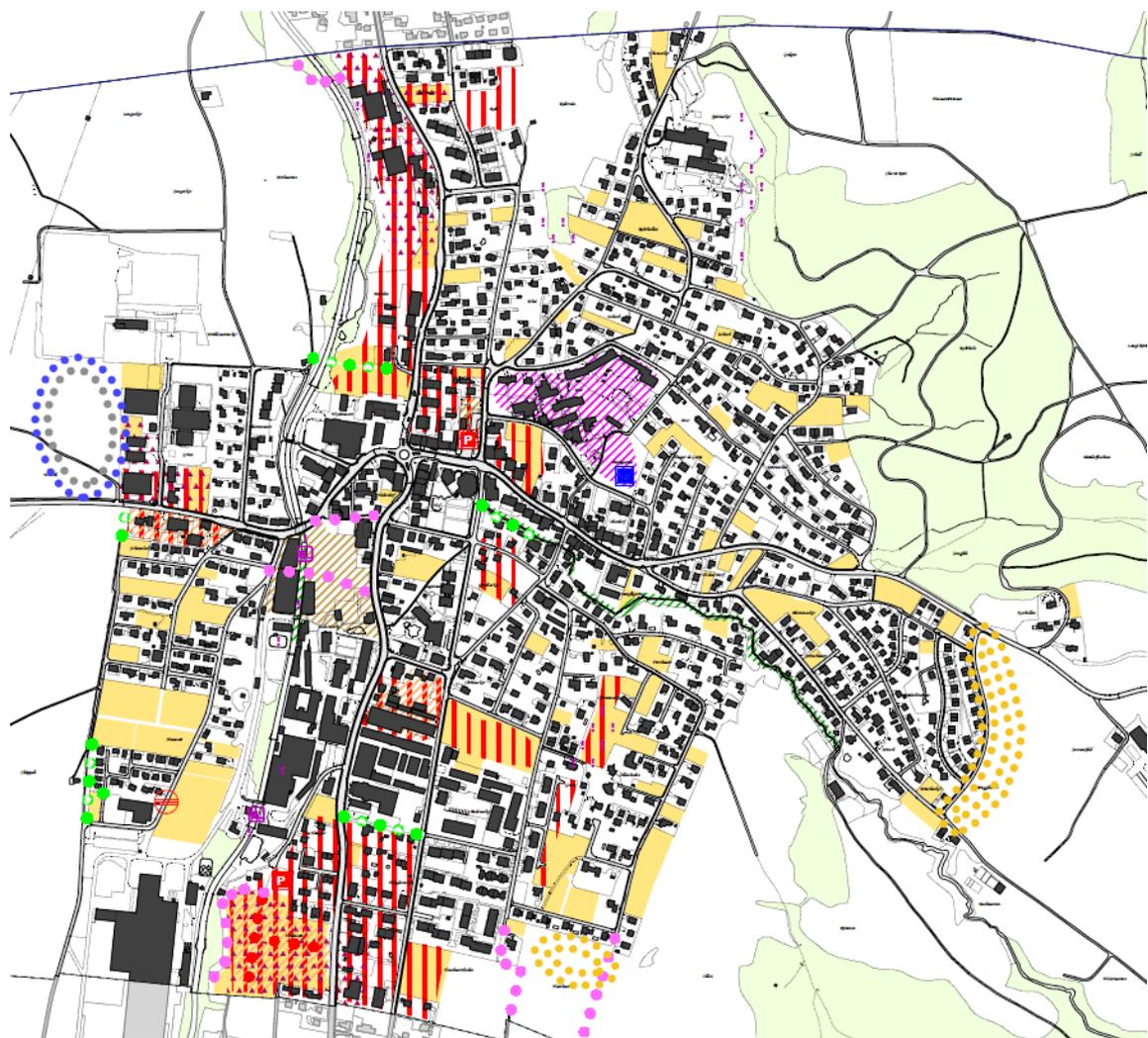


Abbildung 3 Leitbildplan Räumliches Leitbild (2017)

5.2 Teilziele

Die folgenden Leitziele bilden die Stossrichtung der Entwicklung des Räumlichen Leitbildes ab:

Übergeordnete Planungen	Breitenbach als Bezirkshauptort soll entsprechend dem Eintrag im neuen Richtplan als urbanes Zentrum, das Teil der Agglomeration Basel ist, gestärkt werden.
Regionale Zusammenarbeit	<p>Die projektbezogenen resp. zweckgebundenen Kooperationen über Gemeinde- und Kantonsgrenzen hinaus werden gepflegt und bedarfsgerecht ausgebaut.</p> <p>Die Gemeinde unterstützt die Gemeindeübergreifenden Planungen (Zukunftsbild Thierstein-Laufental, Agglomerationsprogramm, etc.) und nimmt aktiv Einfluss.</p>
Bevölkerung / Bevölkerungsstruktur	<p>Im Vergleich zum Umland soll die Bevölkerung überproportional wachsen. Die Gemeinde strebt ein Wachstum auf 5'000 EW im Jahr 2030 und 5'500 EW im Jahr 2035 an. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 1.85%.</p> <p>Strukturell wird eine gemischte Bevölkerung angestrebt. Den Bedürfnissen des Wohnens im Alter wird Rechnung getragen.</p>
Wohnen	<p>Siedlungsverdichtung soll in erster Linie in den Tallagen, den Quartieren entlang der Verkehrsadern und im Ortszentrum stattfinden.</p> <p>Die grossflächigen, weitgehend überbauten Wohnquartiere mit geringerer Dichte sollen sich im Grundsatz strukturell nicht verändern. Dort, wo Quartiere mit dichter Struktur angrenzen, sind gezielte Veränderungen möglich.</p> <p>Erweiterung des Zentrums in südwestlicher Richtung (siehe auch räumliches Teilleitbild Isola Nord).</p> <p>Die Gemeinde ist in der Lage, den erforderlichen Wohnraum für die angestrebte Einwohnerzahl zur Verfügung stellen zu können.</p> <p>Bereits erschlossene Areale, vor allem das Gebiet Margrieben, sollen prioritär entwickelt werden.</p> <p>Bereits umgelegte Areale sollen Baureife erlangen.</p> <p>Bislang landwirtschaftliche genutzte Flächen im Siedlungsgebiet können bei Betriebsaufgabe umgenutzt werden.</p>
Arbeiten	Die Anzahl der Arbeitsplätze soll mindestens gleichbleiben. Angestrebt wird eine Zunahme entsprechend der steigenden Einwohnerzahl.

	<p>Die gewerbliche Entwicklung soll ihren Schwerpunkt im mit Büsserach gemeinsamen Gewerbegebiet Neumatt haben.</p> <p>Industrielle Betriebe sollen erhalten bleiben, neue KMU angesiedelt werden.</p> <p>Die Gewerbezone Frohmatt soll bebaut werden. Es sollen zusätzlich auch Wohn- und Geschäftsnutzungen möglich sein.</p> <p>Die Nutzung der Gewerbeflächen entlang der Hauptverkehrsachsen soll intensiviert werden.</p> <p>Die Wertschöpfung pro Flächeneinheit soll erhöht werden.</p> <p>Bei Realisierung der Umfahrung Laufen/Zwingen muss die zusätzliche Nachfrage nach Gewerbebauland befriedigt werden können.</p>
Öffentliche Bauten / Infrastruktur	<p>Die Grösse der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen muss bedarfsgerecht sein. Dabei sind auch langfristige Entwicklungstrends zu berücksichtigen.</p> <p>Umnutzung des heutigen Werkhofareals zur Erweiterung des Ortskerns.</p> <p>Zentralisierung der Schule im Gebiet Mur.</p> <p>Der Bestand an öffentlichen Spielplätzen und Spielwiesen wird gesichert.</p> <p>Verbesserung des Freizeitangebotes für Jugendliche.</p>
Siedlungsqualität	<p>Bei den bereits erwähnten Gebieten für Siedlungsverdichtungen wird eine qualitativ hochwertige Verdichtung sichergestellt.</p> <p>Das Ortszentrum von Breitenbach wird in seiner heutigen Funktion mit hoher Zentrumsfunktion bewahrt und gestärkt. Dabei werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- unattraktive Areale im Dorfkern entwickelt,- unternutzte Flächen aktiviert,- Möglichkeiten für eine Erweiterung evaluiert. <p>Die Verfügbarkeit unbebauter Flächen soll erhöht werden.</p> <p>Konflikte zwischen tatsächlicher und zulässiger Nutzung sind zu beseitigen.</p>
Ortsbild	<p>Der bebaute Ortskern ist in den heutigen Ausmassen zu erhalten. Historisch gewachsene, weitgehend oder komplett bebaute Gebäudezeilen sind zu erhalten, sofern die Gebäude und Raumaufteilungen den heutigen Nutzeransprüchen genügen. Frei und Aussenräume in Ortskern sind als wertvolle Bestandteile des Ortsbildes zu erhalten.</p> <p>Kantonale Denkmäler geniessen einen erweiterten Schutz. Bebauungen im Umfeld nehmen Rücksicht und fügen sich harmonisch ein.</p>

	Bei Nachverdichtungen ist besondere Rücksicht auf geschützte und erhaltenswerte Bauten zu nehmen. Im direkten Umfeld haben sich Neubauten gestalterisch unterzuordnen.
Grünräume im Siedlungsgebiet	Die bestehenden, planerisch vorgesehenen Grünflächen im Siedlungsgebiet bleiben erhalten. Aufwertung der Uferbereiche der Lüssel.
Ortseingänge, Siedlungsränder	Die Ortseingänge aus Richtung Brislach, Büsserach und Laufen sollen aufgewertet werden. Die Gemeinde hält sich die Möglichkeit offen, auf zukünftigen Entwicklungen reagieren zu können.
Motorisierter Individualverkehr	Das Netz aus Erschliessungsstrassen und -wegen gewährleistet die angestrebte Entwicklung. Verhinderung von gewerblichem Schleichverkehr auf Erschliessungsstrassen der Gemeinde. Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten.
Öffentlicher Verkehr	Erhalt und Ausbau des bestehenden ÖV-Angebotes.
Langsamverkehr	Realisierung des geplanten Fuss- und Radwegenetzes unter Ausschöpfung von Optimierungsmöglichkeiten. Ausbau des interkommunalen Fusswegenetzes. Öffnung und Erhöhung der Durchlässigkeit von bislang gewerblich oder industriell genutzten Flächen.
Kombinierte Mobilität	Die Gemeinde unterstützt Angebote des kombinierten Verkehrs in benachbarten Gemeinden. Die Erreichbarkeit der S-Bahn-Haltestellen in Zwingen und Laufen mit dem Velo soll verbessert werden.
Naturgefahren	Verzicht auf Bebauung erheblich gefährdeter Bereiche. Umsetzung der Naturgefahrenkarte in verbindliche Zonenvorschriften. Erhöhung der Durchflussmenge im Bereich der Lüssel.
Gewässer	Umsetzung der neuen rechtlichen Vorgaben für den Uferschutz (GSchV), wo dies planerisch und technisch machbar sowie wirtschaftlich vertretbar ist. Die Gewässermorphologie der Lüssel soll im Rahmen der anstehenden Projekte verbessert werden (siehe auch räumliches Teilleitbild Isola-Nord).

	Auf eine Ausdolung von Bachläufen im Siedlungsgebiet wird im Interesse der kompakten Siedlungsstruktur und der Verdichtungspotenziale verzichtet.
Grundwasser	Die Wasserversorgung ist langfristig zu sichern. Die Gemeinde leistet hierzu ihren Beitrag.
Lärm	Auf innerörtliche Lärmschutzwände wird im Interesse des Ortsbildes soweit als möglich verzichtet.
Luft	Die Luftbelastung durch den Verkehr und industrielle Betriebe soll abnehmen.
Anlagensicherheit	Projekte und Planungen, die zu einer erhöhten Gefährdung der Bevölkerung durch Störfälle beitragen können, sind nach Möglichkeit zu unterlassen.
Belastete Standorte / Altlasten	Gefährdungen der Bevölkerung durch Altlasten sind auszuschliessen.

5.3 Räumliches Teilleitbild Isola Nord

Vorgezogenes Räumliches Teilleitbild

Während der Erarbeitung des Räumlichen Leitbildes wurde für das Areal Isola Nord ein Räumliches Teilleitbild ausgearbeitet und dem Leitbild vorgezogen. Das Leitbild basiert u.a. auf Grundlage des Masterplans Isola-Nord und Mitte und steht in engem Zusammenhang mit der Umstrukturierung eines Teils des von Roll-Areals. Das Teilleitbild wurde am 13. Juni 2016 durch die Gemeindeversammlung Breitenbach verabschiedet. Durch den Vorzug sowie den anschliessenden Gestaltungsplan (RRB Nr. 2017/1403) konnten die Planungen für dieses Areal rascher konkretisiert werden. Ein Teil des Areals Isola Nord wurde zwischenzeitlich baulich gemäss dem Räumlichen Teilleitbild und dem Gestaltungsplan umgesetzt. Die weitere Realisierung ist zurzeit am Laufen.

Leitsätze

Transformation des Industrieareals zu einem gemischten Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzungen
Erhalt und Umnutzung von ortsbildprägenden Industriebauten
Qualitativ hochwertige Umsetzung des Strukturwandels
Bauliche und nutzungsspezifische Erweiterung des Ortszentrums
Die Gemeinde sorgt über die Etappierung für eine gleichmässige und verträgliche Entwicklung

Leitbildplan

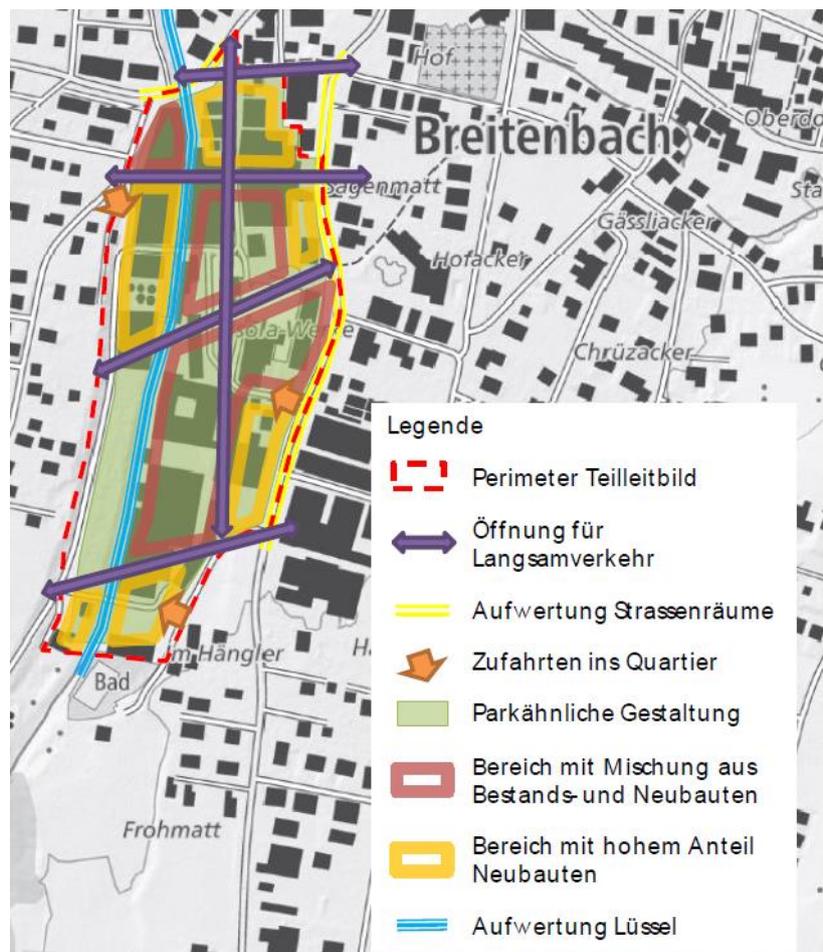


Abbildung 4 Unverbindlicher Leitbildplan Räumliches Teileitbild Isola Nord



Teil B

Inhaltliche Planungsgrundlagen

6 Inhaltliche Planungsgrundlagen

Die folgenden Unterkapitel erläutern die für die vorliegende Revision der OP massgebenden inhaltlichen Grundlagen auf Gemeindeebene.

6.1 Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision

Januar 1999 bis Dezember 2021

Damit eine Aussage über die Bauentwicklung in Breitenbach möglich ist, wurde die Bauentwicklung in den rund 22 Jahren seit der letzten Ortsplanung dargestellt und analysiert (1999 – 2021). In die Berechnung einbezogen wurden Neubauten auf vorher nicht bebauten Parzellen sowie Parzellen, für die im Dezember 2021 ein bewilligtes Baugesuch vorlag. Ersatzneubauten sowie An- und Umbauten auf bereits bebauten Parzellen wurden nicht berücksichtigt.

Tabelle 2 Bauentwicklung 1999 – Dezember 2021

	Wohnzonen W2	Wohnzone W3	Mischzonen	Reine Gewerbezone	öBA	Total
Bis 1999	44.96 ha	4.67 ha	12.12 ha	7.93 ha	18.29 ha	87.97 ha
1999 bis 2021	15.51 ha	1.40 ha	0.98 ha	1.35 ha	0.29 ha	19.53 ha
Total	60.47 ha	6.07 ha	13.10 ha	9.28 ha	18.58 ha	107.50 ha

Gemäss Tabelle 2 wurden in den letzten rund 21 Jahren insgesamt 19.53 ha Bauland überbaut. Dies sind im Durchschnitt pro Jahr rund 0.93 ha. Hiervon sind 91% der Flächen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) zuzuordnen, die restlichen 9% fallen auf die reine Gewerbezone und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Bautätigkeit 2008 - 2021

Im Durchschnitt sind in der Zeitperiode 2008 – 2021 in Breitenbach jährlich zirka 40 neue Wohneinheiten (d.h. Einfamilien- und Doppelfamilienhäuser und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammen) erstellt worden (Zahlen aus Statistikportal, Kanton Solothurn). In dieser Zeit ist der Wohnungsbestand von 1'400 auf 1'812 Wohnungen (+ 29.4 %) und die Bevölkerung von 3'440 auf 3'873 (+ 12.5 %) angestiegen.

Grössere Überbauungen in den vergangenen 2, 3 Jahren waren namentlich Breitgarten 2 (zirka 35 Wohneinheiten), Isola Nord (zirka 50 Wohneinheiten) und Blattenacker (zirka 25 Wohneinheiten). Diese sind teilweise noch nicht in die obigen Statistiken des Kantons eingeflossen.

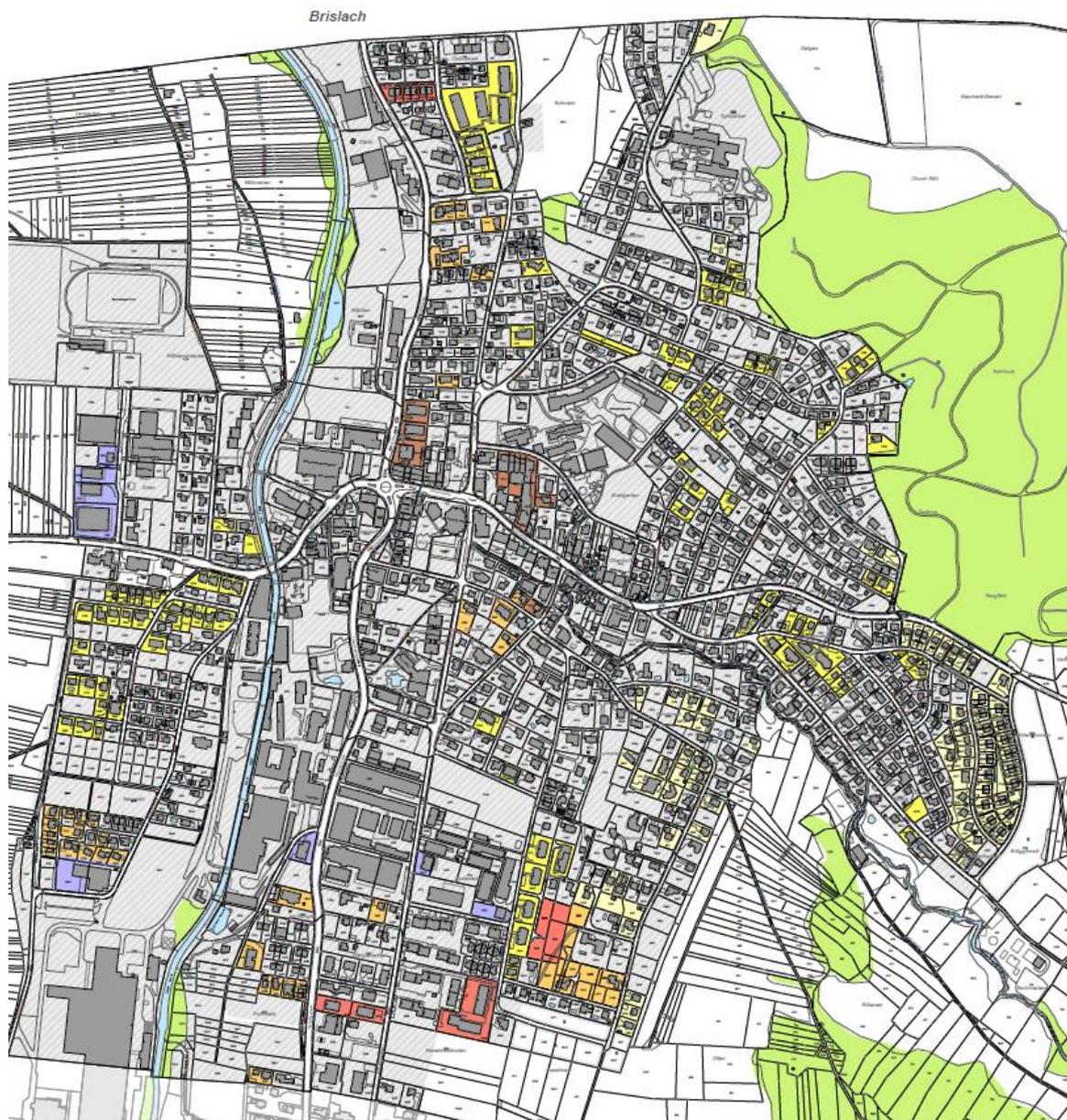


Abbildung 5 Bauentwicklung 1999 – Dezember 2021. Orange / rot / gelb / braun: WMZ, violett: Gewerbezone (vgl. Beilage 6)

6.2 Aktuelle Bautätigkeit

Aktuelle Bauprojekte

In den letzten beiden Jahren (2023 und 2024) wurden mehrere grössere Überbauungen realisiert. Dies betrifft:

- Überbauung Rohr (zweite Etappe, insgesamt zirka 35 Wohneinheiten)
- Fehrenstrasse (2 MFH, zirka 18 Wohnungen)
- Im Gehren (zirka 8 Wohnungen)
- Passwangstrasse (betreutes Wohnen zirka 25 Personen)

In den nächsten Jahren werden nachfolgende Überbauungen realisiert bzw. Gebiete überbaut:

- Auf Ollen (zirka 30 Wohneinheiten)
- Schemelacker (16-25 Wohneinheiten)
- Neumatt (Anzahl Wohneinheiten unbekannt)

6.3 Baulandreserven und Verfügbarkeit

RPG Art. 15

Grundsätzlich ist eingezontes Bauland innerhalb von 15 Jahren seiner vorgesehenen Nutzung zuzuführen (RPG Art. 15). Die nicht überbauten oder nicht verfügbaren Bauparzellen sind das Entwicklungspotenzial einer Gemeinde; sind die Bauparzellen nicht verfügbar, ist die Entwicklung der Gemeinde behindert.

Baulandreserven

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

Tabelle 3 Unüberbaute Bauzone in Hektar [ha] (Stand Dezember 2021) (ohne Isola-Areal)

	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszone	Total
Einzelparzelle	5.51 ha	0.36 ha	0.87 ha	6.74 ha
Zusammenhängende Flächen > 2'500m ²	9.96 ha	0.43 ha	-	10.39 ha
Fläche Total	15.47 ha	0.79 ha	0.87 ha	17.13 ha

Gemäss Tabelle 3 sind in Breitenbach rund 17.13 ha Bauzone nicht bebaut. Davon befinden sich 94 % in der WMZ. Auffallend ist, dass sowohl «grosse», als auch «kleinere» Einzelparzellen in der WMZ noch unbebaut sind, wobei die kleineren Parzellen vollumfänglich auf die Wohnzonen W2 fallen. In der 3-geschossigen Wohnzone befindet sich keine unbebaute Bauparzelle (zurzeit 2 Überbauungen in Realisierung). Die 0.87 ha Baulandreserven der Arbeitszone sind angesichts der wohl auch zukünftig vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten im Isola-Areal zu relativieren.

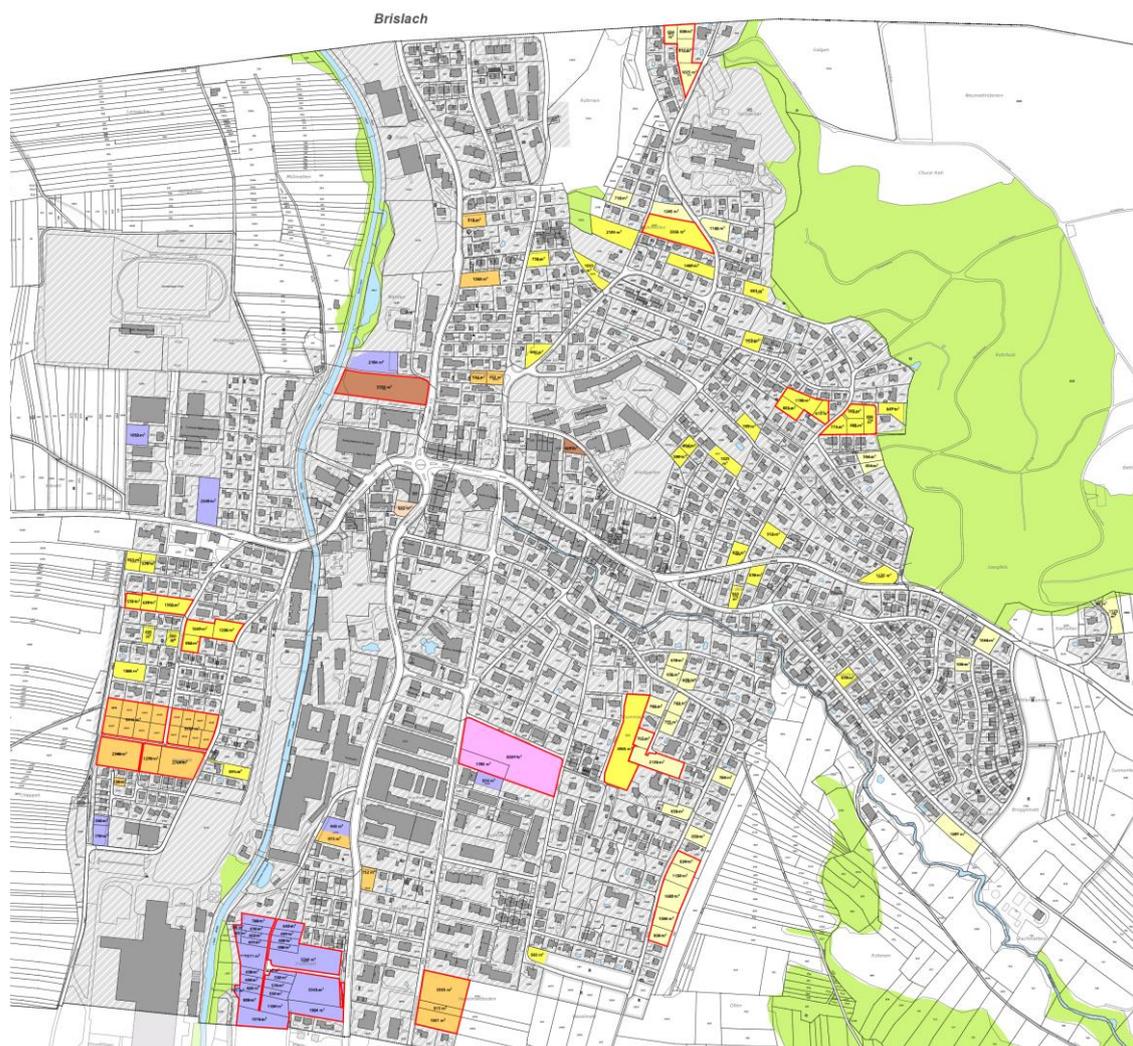


Abbildung 6 Unbebaute Bauzonen Dezember 2021. orange / gelb / braun / dunkelbraun / rosa: WMZ, violette: AZ, grau: öBA (vgl. Beilage 7)

Verfügbarkeit / Erhältlichkeit

Gemäss Art. 15 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes sind Bauzonen so festzulegen, "(...) dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.". Sie sind – wie es der Name schon sagt – für die Nutzung und damit für eine Überbauung vorgesehen. Trotzdem ist die Verfügbarkeit des unbebauten Baulands nicht in jedem Fall gegeben. Sind die betreffenden Parzellen für die Siedlungsentwicklung besonders wichtig, wird die Entwicklung einer Gemeinde dadurch blockiert.

Massnahmen

Die bestehenden Baulandreserven wurden gesamthaft überprüft und es wurde entschieden, ob und welche Massnahmen zur Baulandverflüssigung notwendig sind. Nachfolgende Auflistung zeigt die Massnahmen, die ergriffen wurden, um blockierte Flächen ihren zugeordneten Nutzungen zuzuführen und die Verfügbarkeit von Bauland sicherzustellen.

- Umfrage bei Grundeigentümer/-innen
- Priorisierung

- Änderung der Grundnutzung
- Baulandabtausch
- Sensibilisierung der Grundeigentümer/-innen; Gespräche
- Anbieten von fachlicher und organisatorischer Unterstützung
- Aufschalten auf Homepage

Umfrage

Die Verfügbarkeit des unbebauten Baulands, resp. die Verflüssigung des Baulands ist eine der grossen Herausforderungen für die Entwicklung einer Gemeinde. Im November 2018 wurde entsprechend auf der Grundlage der bestehenden Baulandreserven eine schriftliche Umfrage bei allen betroffenen Grundeigentümer/-innen betreffend Erhältlichkeit bzw. konkreten (Bau-)Absichten durchgeführt. Diese wurden befragt, ob Bebauungsabsichten bestehen und, falls ja, in welchem Zeithorizont dies geschehen soll.

Tabelle 4 Erhältlichkeit der Baulandreserven; anonymisierte Zusammenstellung aus der Umfrage mit den Grundeigentümer/-innen (Stand November 2018)

Verfügbarkeit	Parzellen		Fläche	
	Parzellen (Anzahl)	Parzellen (%)	Fläche (m ²)	Fläche (%)
Bauland erhältlich, Verkaufsabsichten vorhanden	46	35%	85'666	32%
Überbauung in den nächsten 10 Jahren geplant	9	7%	9'590	4%
Bauland nicht erhältlich / wird nicht überbaut	50	38%	132'439	50%
keine Rückmeldung / kein Versand	25	19%	38'411	14%
Total	130	100%	266'106	100%

Laut den Antworten aus der Umfrage sind von den unbebauten Bauzonen 50% nicht erhältlich (keine Überbauung), 32% erhältlich / Verkaufsabsichten vorhanden, 4% in den nächsten 10 Jahren überbaut (Bauabsicht vorhanden). Bei 14% erfolgte keine Rückmeldung oder es erfolgte keine Befragung.

Bei den verfügbaren Flächen liegt fast die Hälfte in der W2B, wobei es sich mehrheitlich um grössere, zusammenhängende Parzellen (>2'500 m²) handelt. Die Resultate (anonymisiert) dieser Umfrage sind im Anhang VIII vorzufinden.

Gespräche mit Grundeigentümer/-innen

Basierend auf der Umfrage sowie aufgrund von strategischen Gemeindeentwicklungsüberlegungen wurde eine Priorisierung vorgenommen und etliche Grundeigentümergegespräche durchgeführt (siehe auch Kapitel 8.2). Mehrheitlich wird eine Überbauung in der nächsten Planungsperiode in Aussicht gestellt. Teilweise konnte eine fachliche und / oder organisatorische Unterstützung durch die Gemeinde geleistet werden.

Weiter haben 14 Grundeigentümer/-innen ein Interesse bekundet, ihre Baulandreserve auf der Homepage der Gemeinde aufzuschalten.

Im Zusammenhang mit den Ergebnissen der Umfrage wurde auch das Potential für Umlagerungen bzw. Umzonungen und Auszonungen überprüft. Insgesamt kann festgehalten werden, dass nur ein geringes Potential für Umlagerungen bzw. Auszonungen besteht. Dies begründet sich wie folgt:

- Die Baulandreserven sind bereits voll erschlossen (mit Ausnahme der Hausanschlüsse). Diejenigen, welche noch nicht mit einer Strasse erschlossen sind, besitzen allesamt ein Wegrecht oder gem. Erschliessungsplan ist der Bau einer Strasse planerisch sichergestellt.
- Die meisten Baulandreserven sind von bebautem Gebiet umgeben und treten als Baulücken im Siedlungsgebiet in Erscheinung.
- Für die vergleichsweise grösseren Baulandreserven (oftmals am Siedlungsrand gelegen) wurde das Potential durch Nutzungsänderungen überprüft. Teilweise werden Nutzungsänderungen (u.a. zwecks höherer Verfügbarkeit) umgesetzt (Kapitel 9).

6.4 Bevölkerungsdichte

Auf der Basis anonymisierter Datengrundlagen der Einwohnerkontrolle Breitenbach (Stand 5. September 2019) wurde die durchschnittliche Bevölkerungsdichte pro Bauzone errechnet und mit den kantonalen Werten des urbanen Raumes verglichen (Tabelle 5, Anhang II).

Die W2-Zonen erreichen in Breitenbach die SOLL-Dichten des Kantons nicht. Die 3-geschossige Wohnzone sowie die «Mischzonen» (Kernzonen) weisen heute eine Dichte auf, die den SOLL-Dichten des Kantons entspricht.

Tabelle 5 Bevölkerungsdichte pro Bauzone (IST und SOLL)

Bauzone	IST Breitenbach	*IST urbaner Raum	*SOLL urbaner Raum	
			bebaut	unbebaut
Wohnzone, 2-geschossig E2	35	46	60	65
Wohnzone, 2-geschossig W2A	36	46	60	65
Wohnzone, 2-geschossig W2B	38	46	60	65
Wohnzone, 3-geschossig W3	106	96	100	120
Kernzone A	52	42	45	50
Kernzone B	87	28	30	40
Kernzone Erneuerung	109	42	45	50

* IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone (ARP, 05/2017)

Aus Tabelle 5 wird ersichtlich, dass die Gemeinde Breitenbach in den W2-Zonen über eine vergleichsweise tiefe Bevölkerungsdichte gegenüber den anderen urbanen Gemeinden verfügt (*IST-Dichte = kantonaler Mittelwert). Die Dichte in der W3-Zone wie auch in den Mischzonen liegt über dem Durchschnitt.

Vergleicht man die Dichtewerte mit den anzustrebenden SOLL-Dichten, wird das Nachverdichtungspotential einzelner Quartiere ersichtlich. Dieses Nachverdichtungspotential ist jedoch kritisch zu prüfen. Die Quartierverträglichkeit steht im Vordergrund.

6.5 Vergleich mit der kantonalen Siedlungsstrategie

Im Zusammenhang mit der Revision des kantonalen Richtplans hat das Bau- und Justizdepartement (BJD) des Kantons Solothurn eine Siedlungsstrategie erarbeitet. Gegenstand dieser Arbeiten war auch eine Einschätzung der Bauzonengrösse aller Gemeinden im Kanton. Diese hat erstmals im Jahr 2014 und letztmals im Jahr 2022 stattgefunden.

Stand 2020

Die kantonale Erhebung im 2022 ergab für die Gemeinde Breitenbach die folgende Einschätzung:

Tabelle 6 Siedlungsstrategie Kanton Solothurn: Einschätzung der Bauzonengrösse der Gemeinden, Stand 2022

Handlungsraum	WMZ unbebaut / bebaut	WMZ Dichte	Bauzonен- bedarf
urban			
Handlungsraum	AZ unbebaut / bebaut	AZ Dichte	
urban		Keine Berechnung	

Die kantonale Erhebung aus dem Jahr 2022 hat für die Gemeinde Breitenbach ein im Vergleich zum Medianwert der urbanen Gemeinden mittleren Anteil an unbebauter Bauzone in der WMZ (orange Ampel) und ebenfalls auch einen mittleren Anteil in den Arbeitszonen ergeben (orange Ampel). Bezüglich der Dichte in den WMZ war die Gemeinde tiefer als der Medianwert (rote Ampel). Gemäss Siedlungsstrategie wurde die Grösse der Bauzone in den WMZ als zu gering beurteilt, um dem Bedarf der nächsten 15 Jahre gerecht zu werden (grüne Ampel). Ob die Bauzonen dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entspricht, ist im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung zum Siedlungsgebiet zu prüfen.

Tabelle 7 Unbebaute Bauzonen – Vergleich der kommunalen Daten zu den Daten der kantonalen Siedlungsstrategie (vgl. Anhang IX)

	WMZ	Arbeitszonen
Kant. Siedlungsstrategie 2014	18.7 ha	5.9 ha
Kant. Siedlungsstrategie 2020	11.5 ha	5.9 ha
Kommunale Daten 2021 *	12.1 ha	4.1 ha (ohne Isola)

* gemäss Beilage 7

6.6 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

In der Gemeinde Breitenbach hat zwischen den Jahren 2005 und 2021 ein stetiges Bevölkerungswachstum von 3'300 auf 4'054 Personen stattgefunden (+ 44 Personen/Jahr im Durchschnitt). Insgesamt betrachtet ist Breitenbach seit dem Jahr 2005 durchschnittlich um 1.21 % pro Jahr gewachsen. Am 31. Dezember 202 (Stichtag) waren in Breitenbach 4'054 Personen wohnhaft.

Gemäss räumlichem Leitbild 2017 strebt die Gemeinde für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszunahme auf 5'500 Einwohner/-innen an. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 2.33 % (+ 90 Personen/Jahr). Die kantonale Bevölkerungsprognose mittel (RRB 2017/518) prognostiziert für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von 5'126 Personen, das hohe Szenario 5'296 Personen. Diese Prognose bezieht sich auf das Ausgangsjahr 2015. Wird die seither tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Prognose mitberücksichtigt, ist gemäss Szenario hoch mit einer Bevölkerungszahl von 5'362 Einwohner/-innen im Jahr 2035 zu rechnen (d.h. die reale Entwicklung hat die kant. Prognose übertroffen).

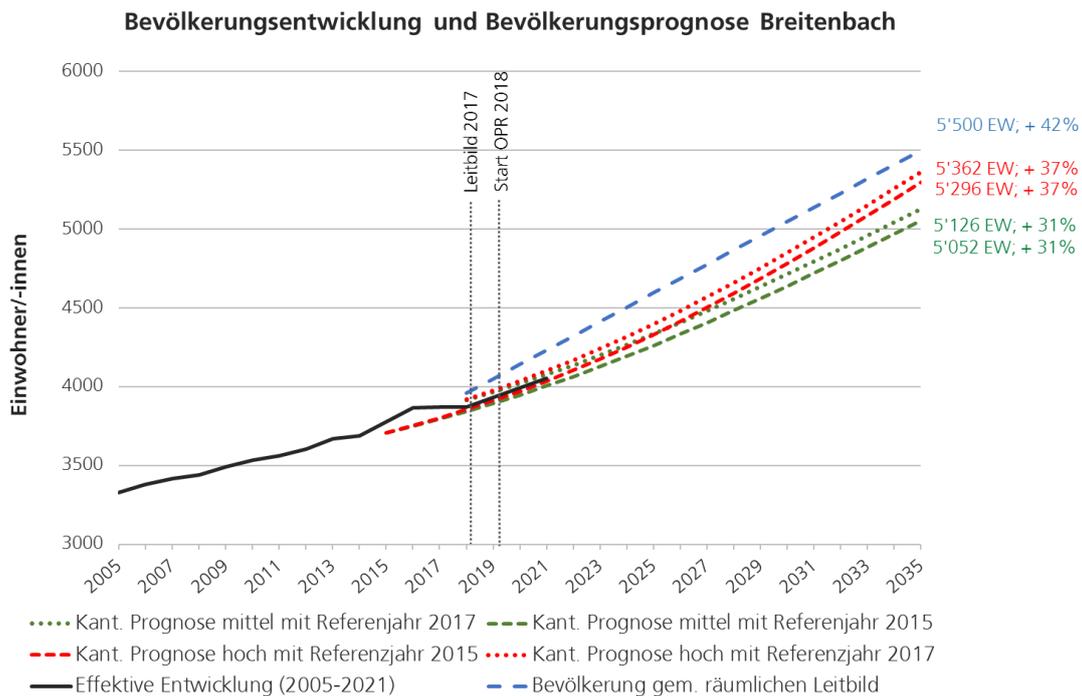


Abbildung 7 Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsprognosen Kanton RRB Nr. 2017/518 und Zielvorstellung gem. Räumlichem Leitbild 2017.

**Auszug aus der
Stellungnahme zum
räumlichen Leitbild**

Das Amt für Raumplanung hat am 18. November 2014 erstmals zum räumlichen Leitbild Stellung bezogen. Betreffend die Bevölkerungsprognose kam die Stellungnahme zu folgender Aussage:

«Für das Jahr 2030 beurteilen wir ein Bevölkerungsziel von deutlich unter 4'500 Personen als eher realistisch. Die angestrebte Bevölkerungsentwicklung von 4'800 Personen ist zu hoch bemessen»³. Diese Aussage wurde in der zweiten Stellungnahme vom 6. Februar 2017 nach den neuen kant. Prognosen revidiert. «Bis ins Jahr 2030 werden rund 4'640 Einwohner⁴ erwartet.»

In der Stellungnahme des Kantons im Rahmen der Vorprüfung zur Teilrevision der Ortsplanung vom 20. Oktober 2021 attestiert der Kanton der Gemeinde ein höheres Wachstum als in den bisherigen Prognosen und entgegen der obenerwähnten Stellungnahme. «Als Grundlage für die Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs verwenden wir deshalb das hohe Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose. Demnach sol-

³ Anmerkung: Sowohl Zielvorgabe der Gemeinde als auch Einschätzung des Kantons bezogen sich auf die kant. Bevölkerungsprognose 2015, welche eine tiefere Bevölkerungszahl voraussah als die aktuelle Prognose.

⁴ Anmerkung: Gemäss Szenario mittel. Das Szenario mittel erwartet für das Jahr 2035 5'052 Einwohner/-innen.

len die Bauzonen der Gemeinde Breitenbach im Jahr 2035 ein Fassungsvermögen für rund 5'300 Personen aufweisen.» Die Gemeinde Breitenbach stützt ihre Wachstumsprognose wie folgt ab.

Begründung Abweichung von kant. Prognose

Folgende Argumente stützen den Entscheid der Gemeindeversammlung anlässlich des räumlichen Leitbilds, sich auf die Bevölkerungszahl von 5'500 Einwohner/-innen im Jahr 2035 einzustellen:

- Die gegenwärtige Entwicklung in Breitenbach zeigt ein Wachstum, das über dem vom Kanton prognostiziertem hohen Wachstum liegt. Auch mit den in Realisierung und in Planung befindlichen Überbauungen wird das Wachstum über der vom Kanton berechneten Prognose liegen. Die kantonale Prognose hoch bildet die gegenwärtige Entwicklung zu wenig ab. In einer aktualisierten Prognose wäre die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung abgebildet. Eine aktualisierte Bevölkerungsprognose mit RRB kommt für die Teilrevision der Ortsplanung (wohl) aber zu spät.
- Gemäss dem Raumkonzept des Kantons Solothurn hat die Entwicklung vornehmlich in den urbanen Gemeinden zu erfolgen. Breitenbach befindet sich im urbanen Raum und nimmt gemäss dem Raumkonzept die Stellung eines Regionalzentrums ein. Dies stützt die Argumentation, sich auf die Zielvorstellungen des räumlichen Leitbilds der Gemeinde hinsichtlich des Bevölkerungswachstums abzustützen, da in der Prognose des Kantons keine räumliche Steuerung der Entwicklung (im Sinne einer Gewichtung für ein verstärktes Siedlungswachstum in den urbaneren Gemeinden) berücksichtigt ist.

Der Gemeinderat Breitenbach legt auf der Grundlage des durch die Gemeindeversammlung verabschiedeten räumlichen Leitbilds die erwartete Bevölkerung im Jahr 2035 auf 5'500 Personen fest. Die Teilrevision hat sich an dieser Prognose auszurichten. Die Abweichung gegenüber der kantonalen Prognose mittel bzw. hoch wird mit der Entwicklung der letzten 15 Jahre, der stets übertroffenen Entwicklung gegenüber der erwarteten Prognose, der in Realisierung befindlichen Grossüberbauungen sowie der Funktion der urbanen Gemeinde als Regionalzentrum begründet.

6.7 Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen

Ausgangswert für die Ortsplanung

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind und für wie viele Einwohner/-innen diese aktuell rechtsgültig eingezonten Bauzonen theoretisch noch Platz bieten. Das Fassungsvermögen für Breitenbach wurde auf der Grundlage der Ausführungen in den Kapiteln 6.1 bis 6.6 berechnet (vgl. Anhang II). Dieses theoretische Fassungsvermögen vor Teilrevision der Ortsplanung ist als Momentaufnahme zu verstehen, die jedoch den «Ausgangswert» und die Grundlage für die weiteren Berechnungen zur Teilrevision der Ortsplanung, Bereich Siedlungsgebiet darstellt.

Hinweis zu den Daten

Die Erhebungen der grundlegenden Angaben im Zusammenhang mit dem Fassungsvermögen (vor und nach Teilrevision) erfolgte anhand aktueller, anonymisierter Daten der Einwohnerkontrolle (Stand September 2018). Die Angaben z.B. zu «Einwohner/-in pro Hektare» oder «Einwohner/-in ausserhalb Bauzone» sind somit sehr präzise.

Fassungsvermögen Stand vor Teilrevision der Ortsplanung

Am 5. September 2018 waren in Breitenbach 3'857 Personen wohnhaft. Davon wohnten 3'801 Personen innerhalb der heutigen Bauzone, während 38 Personen ausserhalb der Bauzone lebten, 17 Personen konnten nicht zugewiesen werden. Die Berechnung des Fassungsvermögens hat ergeben, dass bei gleichbleibender Bevölkerungsdichte («IST Breitenbach» gemäss Tabelle 5) und unter der Annahme, dass nach 15 Jahren 80 % der Einzelparzellen (< 2'500 m²) und 100 % der zusammenhängenden Flächen (> 2'500 m²) überbaut sind (gemäss kantonalen Vorgaben), die heutige Bauzone zusätzlich 419 Personen aufnehmen könnte.

Das theoretische Fassungsvermögen vor Teilrevision entspricht somit rund 4'220 Einwohnerinnen und Einwohnern.

6.8 Potential «Nachverdichtung / Verdichtung»

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

theoretisches Nachverdichtungs- und Verdichtungspotential

Die Berechnung des Fassungsvermögens hat ein Nachverdichtungs- bzw. Verdichtungspotential von rund 1'106 Personen für den Planungshorizont 2035 ergeben. Dieses Potential setzt sich wie folgt zusammen:

- Durch eine verdichtete Bauweise in den zurzeit noch unbebauten Bauzonen ergibt sich eine Kapazität von rund 663 Personen (gegenüber 423 Personen bei gleichbleibender Bevölkerungsdichte, Anhang II). Das Potential der Verdichtung der unbebauten Bauzonen liegt somit bei rund 240 Personen.
- Durch eine Nachverdichtung der heute bereits bebauten Bauzone ergibt sich für die nächsten 15 Jahre eine Kapazität von rund 443 Personen. Dieses Potential liegt vorwiegend in der zweigeschossigen Wohnzone W2 (872 Personen).

Das theoretische Fassungsvermögen (Stand vor Teilrevision) unter Berücksichtigung der Nachverdichtungs- und Verdichtungspotentiale gemäss den kantonalen SOLL-Dichten für den urbanen Raum entspricht somit rund 4'897 Einwohnerinnen und Einwohner.

Die Nachverdichtungs- bzw. Verdichtungspotentiale könnten nicht pauschal und über den gesamten urbanen Raum berechnet werden. Qualitätsvolle Nachverdichtung und Verdichtung verlangt eine vertiefte und gemeinde- und quartierspezifische Analyse sowie eine quantitative, aber auch qualitative Beurteilung. Die SOLL-Dichten gemäss Anhang VII sind entsprechend als Richtwerte zu verstehen; im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung kann begründet davon abgewichen werden.

Die vertiefte und gemeinde- und quartierspezifische Analyse und Beurteilung der (Nach-)Verdichtungspotentiale findet sich im Konzept Siedlungsentwicklung nach innen von PLANAR (vgl. Beilage 11). Die Erkenntnisse werden deshalb im vorliegenden Raumplanungsbericht nicht ausführlich wiedergegeben.

6.9 Baulandbedarf Wohnen

Der Baulandbedarf für das Wohnen richtet sich nach Funktion und Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde innerhalb der Region. Die Grösse des Bedarfs ergibt sich aus verschiedenen Berechnungsgrössen und -kriterien. Dabei sind insbesondere die Bestimmungen gemäss Art. 15 RPG und Kapitel S-1.1 «Siedlungsgebiet und Bauzonen» und Kapitel S-1.2 «Siedlungsqualität» des revidierten RP massgebend.

Die Grösse dieses Bedarfs ergibt sich einerseits aus den kommunalen Absichten, die im räumlichen Leitbild insbesondere auch mit der Zielgrösse der Bevölkerungsprognose dargestellt sind. Andererseits ist das unter Kapitel 6.7 und 6.8 beschriebene theoretische Fassungsvermögen

ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Weiter sind als Grundlagen massgebend:

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

Funktion in der Region

Die Gemeinde Breitenbach ist dem urbanen Handlungsraum zugewiesen und gilt als Regionalzentrum. Dieser Handlungsraum ist geprägt durch attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete und Wohnstandorte von hoher Qualität. Die weitere Siedlungsentwicklung im Kanton hat sich auf den urbanen Raum zu konzentrieren. Die Siedlungen sind urban und dicht zu gestalten. Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, sind die Potenziale der Frei- und Grünräume innerhalb und ausserhalb der Siedlungen auszuschöpfen bzw. zu fördern.

Bevölkerungsprognose

vgl. Ausführungen in Kapitel 6.6.

Baulandreserven

Seit der letzten Ortsplanungsrevision – somit zwischen 1999 und Oktober 2021 – wurden insgesamt rund 19.53 ha überbaut, 17.89 ha entfallen auf die WMZ. Dieser Bautätigkeit stehen heute unbebaute Bauzonen in der Wohn- und Mischzone von rund 16.26 ha gegenüber.

Gemäss theoretischem Fassungsvermögen bieten die bestehenden, unbebauten Baulandreserven freie Kapazitäten für rund 419 Personen (ohne Berücksichtigung von Nachverdichtungs- bzw. Verdichtungspotentialen). Erwartet wird gemäss RLB hingegen ein Wachstum von rund 1'643 Personen bis ins Jahr 2035.

Auch die Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie und gemäss Bevölkerungsprognose der Gemeinde weist für das Jahr 2035 darauf hin, dass die Bauzone eher zu knapp ist (vgl. Anhang IX).

Die Gemeinde Breitenbach verfügt in Anbetracht der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung über zu knappe Baulandreserven. Die Förderung der Verfügbarkeit ist im Rahmen der Teilrevision mit geeigneten Massnahmen anzugehen.

Belegungsdichte /
Wohnungsbedarf

Die Belegungsdichte der Wohnungen in Breitenbach betrug im Dezember 1999 2.51 Personen pro Wohnung (3'113 Einwohner/-innen auf 1'237 Wohnungen). Im Jahr 2017 betrug die Belegungsdichte noch 2.16

Personen pro Wohnung (3'869 Einwohner/-innen auf 1'785 Wohnungen) und ist somit stark rückläufig im Vergleich zu 1999. Zwischen 1999 und 2017 wurden 548 Wohnungen (+ 44 %) neu gebaut.

Der Anteil der leerstehenden Wohnungen am Wohnungsbestand (Leerwohnungsziffer) betrug in Breitenbach am 1. Juni 2019 2.30 % (entspricht 41 leerstehenden Wohnungen; Ø Bezirk Thierstein am 1. Juni 2018: 3.46 %, Ø Kanton Solothurn am 1. Juni 2018: 2.98 %). Im Jahr 1999 lag die Leerwohnungsziffer gerade mal bei 1.86 %.

Gesamtschweizerisch ist heute eine Wohnung mit weniger Personen belegt als noch im Jahr 1999. Der Leerwohnungsstand hat auch in Breitenbach zugenommen. Bei einer Belegungsdichte von 2.16 Personen pro Wohnung und rund 41 leerstehenden Wohnungen bietet sich hier ein Potential für rund 89 Personen. Dieses Potential ist entsprechend zu berücksichtigen.

Verdichtungspotential

vgl. Ausführungen in Kapitel 6.8

6.10 Baulandbedarf Arbeiten

Seit der letzten Teilrevision wurden in den Arbeitszonen rund 1.35 ha überbaut. Dieser eher bescheidenen Bautätigkeit stehen heute unbebaute Bauzonen in den Gewerbe- und Industriezone von rund 4.1 ha gegenüber. Dieser Umstand wird auch in der kantonalen Siedlungsstrategie aufgegriffen: die Gemeinde verfügt über einen mittleren Anteil an unbebauter AZ; die Dichte bewegt sich im Mittel im Vergleich zu anderen Gemeinden im urbanen Raum.

Mit dem Isola-Areal sowie dem Brac-Areal befinden sich in der Gemeinde zwei grössere Areal, welche in ihrer ursprünglichen Fläche nicht mehr vollumfänglich für die Arbeitsnutzung benötigt werden. Teilweise sind Umstrukturierungsprozesse im Gang (Isola-Areal Mitte/Süd), teilweise bereits abgeschlossen (Isola-Areal Nord). Das Industrie- und Gewerbegebiet Neumatt, welches sich über die Gemeinden Breitenbach und Büsserach erstreckt, wird im kant. Richtplan als Entwicklungsgebiet Arbeiten, Schwerpunkt Produktion (Koordinationsstand Festsetzung) aufgeführt. Das Isola-Werk gilt als Umstrukturierungsgebiet (Koordinationsstand Festsetzung).

Die Gemeinde Breitenbach verfügt über genügend Baulandreserven in den Arbeitszonen (Gewerbe- und Industrie). Ein Bedarf für weitere kommunale Arbeitszonen ist nicht gegeben. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass die Gemeinde mit dem Isola-Areal und dem Brac-Areal über erhebliches Potenzial für weitere Arbeitsnutzung oder allfällige andere

Nutzungen verfügt. Die Aktivierung dieses Potenzials für die Arbeitsnutzung bzw. für Umstrukturierungen ist allerdings als langfristiges Potenzial zu verstehen, das nicht vollumfänglich in einer Planungsperiode reaktiviert / umgenutzt werden kann.

6.11 Baulandbedarf weitere Zonen

Baulandbedarf für öffentliche Nutzungen

Die Gemeinde Breitenbach verfügt zurzeit über keine unbebauten Parzellen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA). Der Bedarf an Flächen für öffentliche Nutzungen (öBA) steht u. A. in direktem Zusammenhang zur Erwartung der Bevölkerungsentwicklung. Im Rahmen der Teilrevision der vorliegenden Ortsplanung wurden die bestehenden öBA-Flächen geprüft. Daraus haben sich folgende Punkte ergeben:

Werkhof, Sammelstelle,
Feuerwehrmagazin

Der Werkhof, die Sammelstelle und das Feuerwehrmagazin sollen wenn möglich an einem Standort zusammengeführt werden. Eine entsprechende Standortevaluation durch die Gemeinde ist im Gange. Es ist jedoch zu erwarten, dass die definitive Standortabklärung bis zur Auflage der Teilrevision der Ortsplanung, Bereich Siedlungsgebiet nicht abschliessend erfolgt sein wird. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde im Nachgang zur vorliegenden Teilrevision eine entsprechende Anpassung des Bauzonenplans (Teilzonenplan).

Ehemaliges Spitalgebiet

Im Gebiet des ehemaligen Spitals befindet sich heute das Zentrum Passwang, ein Gesundheitszentrum mit integrierter Langzeit- und Übergangspflege und eine spezialisierte Pflege und Betreuung für demenzkranke Menschen. Es besteht kein Handlungsbedarf für die vorliegende Teilrevision.

Sportplätze Grien

Zurzeit laufen in der Region Abklärungen bezüglich regionalen Sportstätten. Dabei ist vorgesehen, dass für gewisse Sportarten eine Zentralisierung in Breitenbach stattfinden soll und entsprechend die Sportanlagen Grien zu erweitern sind.

Schulanlagen

Unter anderem aufgrund der steigenden Zahl der Schüler/-innen wurde die Schulanlagen «Breitgarten» in den Jahren 2018-2020 vergrössert und renoviert. Für die zu erwartende Bevölkerungszahl von 5'500 Einwohner/-innen bis im Jahr 2035 wäre die vorhandene Schul- und Sportinfrastrukturen ausreichend. Es wird jedoch Aufgabe der Gemeinde sein, die Zahl der Schülerinnen und Schüler sowie den Bedarf an Schul- und Infrastrukturflächen stetig zu überwachen und allenfalls entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision hat die Gemeinde keinen kommunalen Bedarf an zusätzlichen öBA-Flächen. Der Bedarf nach öBA-Fläche besteht jedoch trotzdem, damit die Gemeinde die regionalen Bedürfnisse abzudecken vermag.

Je nach Ausgang der gegenwärtigen Abklärungen zum Werkhof ist allenfalls im Nachgang an die Teilrevision der Ortsplanung eine Anpassung der öBA-Flächen im Bauzonenplan vorzunehmen.

6.12 Inhalte aus dem kantonalen Richtplan

Für die Teilrevision der Ortsplanung, Bereich Siedlungsgebiet massgebend und entsprechend zu berücksichtigen sind folgende, spezifische Inhalte aus dem RP für die Gemeinde Breitenbach:

- Gemäss Kapitel B-3.5 ist Breitenbach dem urbanen Handlungsraum zugewiesen. Zudem gilt die Gemeinde als Regionalzentrum.
- Das Gebiet Neumatt gilt gemäss S-3.1 als Entwicklungsgebiet Arbeit mit Schwerpunkt Produktion (gemeindeübergreifend mit Büsserach)
- Die Isola Werke (von Roll-Nordareal) gelten als Umstrukturierungsgebiete (S-3.5). Die Gemeinde hat die Umzonung in eine gemischte Wohnzone und / oder in eine spezielle Gewerbezone zu prüfen.
- Das Laufentaler-Becken gilt als ackerbaulich wichtiges Landwirtschaftsland (L-1.1)
- Gemäss Kapitel L-1.3 legt der Kanton für die Gemeinde Breitenbach eine Güter- und Teilregulierung fest.
- Gemäss Kapitel L-2.4 ist in Breitenbach zwei kantonale Naturreservate vorzufinden: Sumpflöcher Helgenmatt (Nr. 10.04) und Untermöösli (Nr. 10.11)
- Gemäss Kapitel L-3.1. befindet sich auf Gemeindegebiet von Breitenbach ein kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft (Chaltbrunnental - Eichlenberg).
- Gemäss L-3.3 befindet sich auf Gemeindegebiet von Breitenbach ein Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung (SO 23: Fehren) und ein Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung (SO 26: Breitenbach).
- Die Sportanlagen von Breitenbach werden als wesentliche Gebiete und Vorhaben für Freizeit, Sport und Erholung im Kapitel L-5 des Richtplans aufgeführt.
- Gemäss V-3.2 gilt es den Busbahnhof Breitenbach zur ÖV-Dreh-scheibe um- resp. auszubauen.

7 Siedlungsentwicklung nach innen

Die aufgezeigte erwartete Bevölkerungsentwicklung ist primär in den bestehenden Bauzonen aufzunehmen. Dabei gilt es den Grundsatz «Innen vor Aussenentwicklung» zu berücksichtigen. Die Innenentwicklung und eine allfällige (Nach-)Verdichtung muss mit grosser Sorgfalt geschehen und für die gewachsenen Quartierstrukturen verträglich sein.

Als Grundlage für die Umsetzung einer «Siedlungsentwicklung nach innen» (SEin) wurde durch PLANAR AG ein Konzept zur SEin erarbeitet (vgl. Beilage 11 «Konzept Siedlungsentwicklung nach innen»); Diese bildet neben einer ausführlichen Analyse insbesondere auch Verdichtungspotentiale sowie Empfehlungen für die Teilrevision der Ortsplanung ab. Ergänzend finden sich weitere (quantitative) Analysen in der Beilage 12 (Überbauungsziffer / Ausbaugrad).

Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen

Das Konzept SEin hat zum Ziel, die Qualitäten der Quartiere zu benennen, Potenziale für eine Innenentwicklung zu erkennen und ergänzend zu Zonenplan und Zonenreglement Empfehlungen für die Verträglichkeit und die Möglichkeiten der (Nach-)Verdichtung im Sinn einer Innenentwicklung abzugeben. Der Erhalt von quartierspezifischen Merkmalen und Charakteristiken steht hierbei im Vordergrund. Das Konzept kann als Hilfestellung zur Beurteilung der Qualität von Bauprojekten in Bezug auf die Quartierverträglichkeit dienen.

Nachfolgend sind die wichtigsten Inhalte kurz zusammengefasst.

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

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

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

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

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

7.1 Quartiereinteilung und Charakterisierung

Das Gemeindegebiet von Breitenbach wurde nach funktional und formal logischen Einheiten (z.B. Topographie, Besiedlungsstruktur, Erschliessung) in 13 Quartiere eingeteilt (siehe Beilage 11). Für die weitere Bearbeitung sind insbesondere diese 13 Quartiere massgebend.

Die 13 Quartiere lassen sich anhand verschiedener Merkmale charakterisieren (zusammengefasst, nicht abschliessend in Anhang X).

Weitere Merkmale aus der quantitativen Analyse sind (vgl. auch Beilagen 12:

- Ältere Gebäude (älter als 1900) finden sich insbesondere im Zentrum und entlang der Fehren- und Laufenstrasse. Gebäude mit Baujahr zwischen 1900 bis 1950 finden sich in den Gewerbe- und Industriegebieten, den unmittelbar daran angrenzenden Wohngebieten sowie in Hanglage (meist entlang der Spitalstrasse). Gebäude mit Baujahr ab 1950 befinden sich in allen Quartieren. Es gibt mehrere räumlich klar definierte Neubaugebiete (z.B. zwischen Bättlerbrunnen- und Margriebenweg, Neumattquartier).
- Klar ersichtlich ist, dass die Gebiete mit bestehenden Mehrfamilienhäusern hohe Einwohnerdichten aufweisen (auch in den 2-geschossigen Wohnzonen). Zudem weisen Neubaugebiete klar höhere Einwohnerdichten auf (z.B. Gebiet zwischen Bättlerbrunnen- und Margriebenweg, Neumattquartier) als ältere Strukturen.
- Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist im Zentrum sowie beidseits der Kantonsstrassen meist genügend (Güteklasse D1).
- Sowohl der Ausbaugrad (Verhältnis des tatsächlich realisierten Nutzungsmasses zum rechtlich zulässigen Nutzungsmass gemäss Zonenreglement) wie auch die Überbauungsziffer (Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstückfläche) zeichnen ein sehr heterogenes Bild über die Gemeinde sowie innerhalb der einzelnen Quartiere; klare Muster sind kaum erkennbar (einige Ausnahmen nachfolgend).

- Im Vergleich mit den SOLL-Dichtewerten des ARP (vgl. Anhang VII) weisen fast alle Gebiete der Wohnzone 2-geschossig tiefe Dichten und somit ein Nachverdichtungspotential auf (mit Ausnahme der Gebiete mit Mehrfamilienhäusern); dazu zählen insbesondere jene Gebiete mit einem relativ hohen Ausbaugrad.
- Das rechtlich zulässige Nutzungsmass Ausbaugrad wird in vielen Quartieren bei weitem nicht erfüllt. Somit besteht ein beachtliches theoretisches Nachverdichtungspotential. Abklärungen, ob beispielsweise Grenzabstände, Strassenbaulinien etc. überhaupt das Nutzungsmass gemäss Zonenreglement zulassen würden, wurden nicht vollzogen.
- Einzelne Gebiete mit Reiheneinfamilienhäuser und Doppelneinfamilienhäuser weisen sowohl einen hohen Ausbaugrad wie auch eine hohe Überbauungsziffer auf (z.B. Haselmattboden). Hier ist das Nachverdichtungspotential basierend auf dem rechtsgültigen Nutzungsmass eher gering.
- An Hanglagen ist in der Tendenz ein mittlerer Ausbaugrad bei gleichzeitig tiefer ÜZ vorzufinden (z.B. Rohrholen, Isebach, Mättelbiel, Ollenbaden, Auf Ollen). Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehen somit bereits mit der rechtsgültigen OP.
- in der Ebene weisen Einfamilienhäuser älteren Datums aufgrund der Parzellengrösse oftmals eine tiefere ÜZ und einen tieferen Ausbaugrad auf als Einfamilienhäuser jüngerer Datums (kleinere Parzellengrösse bei plus/minus gleicher Gebäudefläche). Dies ist deutlich an den Überbauungen entlang des Grienwegs im Vergleich zu jenen im Schemelacker / Neumattquartier zu sehen.
- Mehrfamilienhäuser älteren Datums weisen tendenziell eine höhere Überbauungsziffer aus als neuere. Bezüglich dem Ausbaugrad kann keine Korrelation festgestellt werden.

7.2 Verdichtungsstrategie und -potentiale

Gestützt auf die Analysen (vgl. Ausführungen unter 7.1) lässt sich feststellen, welche Potentiale, Qualitäten und Eigenheiten in einem Quartier bestehen. Daraus lässt sich ableiten, wo der Erhalt der bestehenden Strukturen und Kulturwerte im Vordergrund steht, wo eine Erhöhung der Nutzungsdichte sinnvoll ist oder wo die Handlungsspielräume liegen.

Die räumliche Konzeption gem. dem Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen zeigt quasi das Zukunftsbild der Gemeinde Breitenbach mit Fokus auf die Innenentwicklung.

In der Tabelle 8 ist eine Zusammenfassung aus dem Konzept SEin mit den zu verfolgenden Strategien je Quartier sowie Empfehlungen für die weitere Entwicklung.

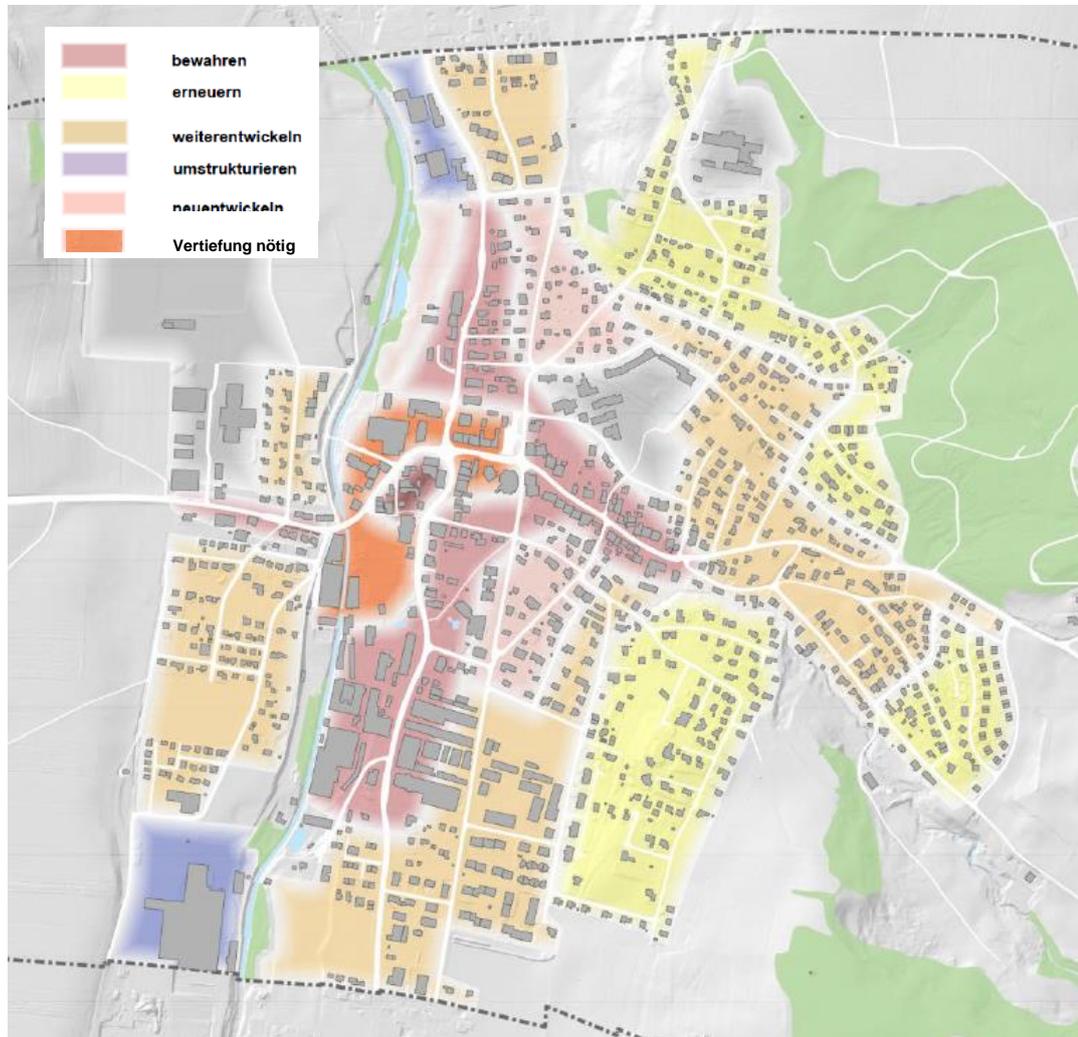


Abbildung 8 räumliches Konzept Breitenbach (PLANAR AG)

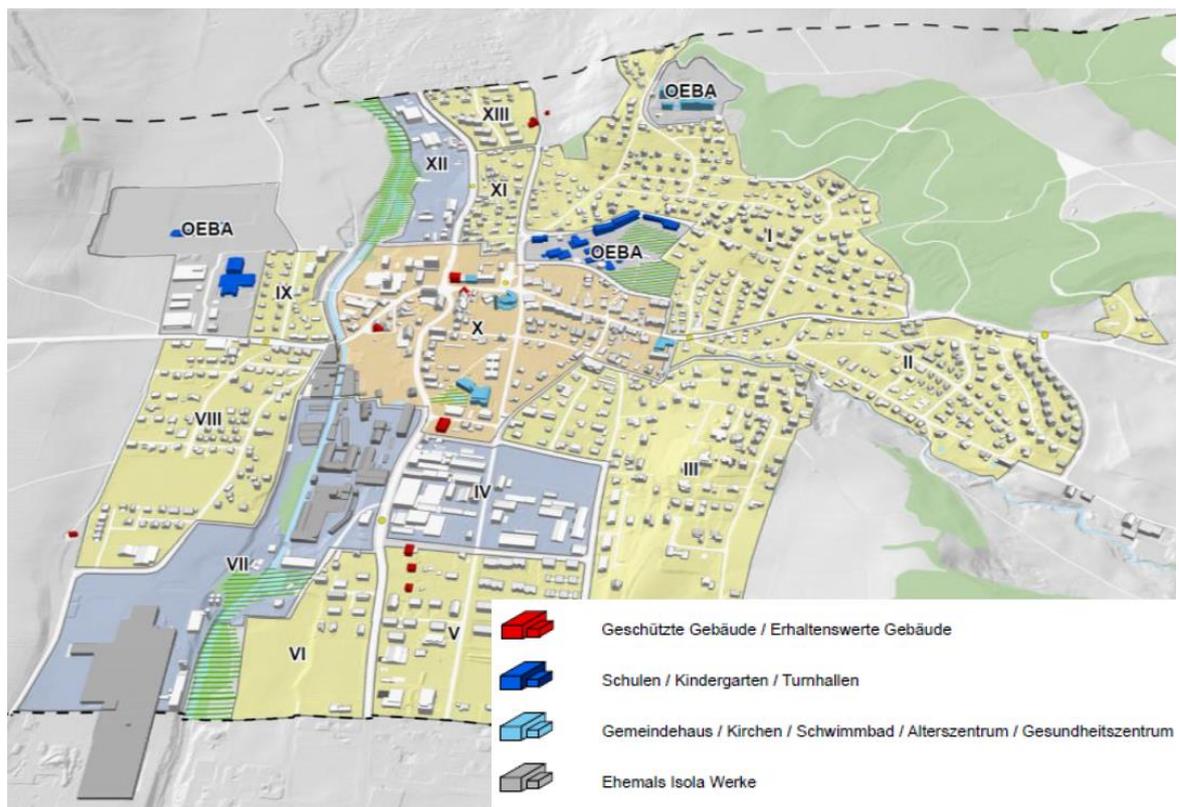


Abbildung 9: Einteilung der Quartiere (PLANAR AG)

Tabelle 8 Strategie der Innenentwicklung und Empfehlungen zur Umsetzung (Auszug aus Beilage 11)

	Veränderungsstrategie	Empfehlungen
I: Rohrhollen / Isebach/ Mättenbiel	Erneuern und vereinzelt Weiterentwickeln	Grössere unbebaute oder mehrere zusammenhängende unbebaute Parzellen sollten gemeinsam geplant werden. Neue Typologien (z.B. hochverdichtete REFH) sind zu prüfen, bei gleichzeitig gemeinschaftlichen Freiräumen Bebaute Parzellen haben geringes bis durchschnittliches Potenzial für Nachverdichtungen Sanfte Nachverdichtung zulassen bei gleichbleibender Grundnutzung und Geschossigkeit, Überprüfung von der Gebäude- bzw. Fassadenhöhen tal- und hangseitig Entlang Fehrenstrasse respektvoller Umgang hinsichtlich Ortsbild und Nachverdichtungen
II: Müschmatt / Bättlerbrunnen	Erneuern und Bewahren	Entlang Fehrenstrasse respektvoller Umgang hinsichtlich Ortsbild und Nachverdichtungen Sanfte Nachverdichtung zulassen bei gleichbleibender Grundnutzung und Geschossigkeit, Überprüfung von der Gebäude- bzw. Fassadenhöhen tal- und hangseitig
III: Fürchmatt, Ollenboden, Chrummacker, Chrüzacker	Erneuern und vereinzelt Weiterentwickeln	Mehrere zusammenhängende unbebaute Parzellen (z.B. Gebiet Chrummacker) sollten gemeinsam geplant werden. Neue Typologien sind zu prüfen, bei gleichzeitig gemeinschaftlichen Freiräumen Sanfte Nachverdichtung zulassen bei gleichbleibender Grundnutzung und Geschossigkeit, Überprüfung von der Gebäude- bzw. Fassadenhöhen tal- und hangseitig Durchwegung für Fuss- und Veloverkehr verbessern, Netzlücken schliessen
IV: Brac / Kreuzacker	Umstrukturieren, Erneuern und Neuentwickeln	Gemeinsame Planung für unbebaute Parzellen im «Kreuzacker». Neue Typologien sind zu prüfen (z.B. hochverdichtete REFH), bei gleichzeitig gemeinschaftlichen Freiräumen. Restliches Gebiet (u.a. Brac) Weiterentwickeln und Erneuern, falls Bedarf auch Umstrukturierung. Durchwegung für Fuss- und Veloverkehr verbessern
V: Haselmattboden / Hängleracker	Erneuern und vereinzelt Weiterentwickeln	Grössere unbebaute oder mehrere zusammenhängende unbebaute Parzellen sollten gemeinsam geplant werden. Neue Typologien (z.B. hochverdichtete REFH) sind zu prüfen, bei gleichzeitig gemeinschaftlichen Freiräumen. Oder Überführung in Landwirtschaftszone prüfen und Vernetzung von Flora und Fauna stärken. Aufwertung des Strassenraums (insbesondere Bodenackerstrasse) mit verstärkter siedlungsorientiertem Charakter, Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs Wertvolle Bausubstanz entlang Passwangstrasse weiterhin bewahren inkl. neuem Umgebungsschutz, massvolle Annexbauten erlauben

	Veränderungsstrategie	Empfehlungen
VI: Im Hängler / Frohmatt	Erneuern und Neuentwickeln	<p>Grössere unbebaute oder mehrere zusammenhängende unbebaute Parzellen sollten gemeinsam geplant werden (z.B. mittels Masterplanung). Oder Überführung in Landwirtschaftszone prüfen und Vernetzung von Flora und Fauna stärken.</p> <p>Sanfte Nachverdichtung zulassen bei gleichbleibender Grundnutzung und Geschossigkeit, Überprüfung der Gebäude- bzw. Fassadenhöhen tal- und hangseitig.</p> <p>Fuss- und Veloverbindungen längs der Lüssel zwischen Breitenbach und Büsserach schliessen</p>
VII: Industrieareal Isola / von Roll	Umstrukturieren und Bewahren	<p>Empfehlungen für von Roll – Areal gemäss Masterplan Isola Nord</p> <p>Empfehlungen für Industrieareal aus Erschliessungs- und Nutzungskonzept «Neumatt» (siehe Beilage 15):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Festlegung einer Erschliessungsvariante – Unterbindung von publikums- und güterintensiven Einrichtungen – Produzierendes Gewerbe bevorzugen, keine reinen Lager-, Verkaufs- oder Umschlagsflächen – Minimaler Grünflächenanteil einführen
VIII: Neumatt	Erneuern und Weiterentwickeln	<p>Grössere unbebaute oder mehrere zusammenhängende unbebaute Parzellen sollten gemeinsam geplant werden (z.B. mittels Masterplanung).</p> <p>Sanfte Nachverdichtung zulassen bei gleichbleibender Grundnutzung und Geschossigkeit.</p> <p>Aufwertung des Strassenraums (insbesondere Schemelackerweg und Leimweg) mit verstärkter siedlungsorientiertem Charakter hinsichtlich Ausgestaltung und Aufenthaltsqualität (Kleinplätze etc. schaffen).</p>
IX: Blattenmatt	Weiterentwickeln	<p>Einheitliche Zonierung anstreben, Einbezug der Lüssel in Wohnnutzung</p> <p>Pufferraum zwischen Siedlungsgebiet und Lüsselraum schaffen / ausscheiden</p> <p>Quartierfeinerschliessung von Lüssel in Richtung Quartier verbessern</p>
X: Wydenmatt, Widersdorf, Dorf, Oberdorf, Hof, sägematt, Isola-Werke (Nord)	Bewahren, Erneuern, vereinzelt Weiter- und Neuentwickeln	<p>Ideen und Vorgaben entwickeln und aufeinander abstimmen bzgl. Fassaden- und Platzabfolge</p> <p>Vertiefte Abklärungen bzgl. Qualitäten, Funktionen und Perspektiven des Dorfkerns</p> <p>Aufwertung des Strassenraums (insbesondere Bodenackerstrasse) mit verstärkter siedlungsorientiertem Charakter, Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs</p>
XI: Ebni / Rohrgasse	Erneuern und Bewahren	Gewerblichen Altstrukturen entlang Birslachstrasse weiterverfolgen

	Veränderungsstrategie	Empfehlungen
		Sanfte Nachverdichtung zulassen bei gleichbleibender Grundnutzung und Geschossigkeit, Überprüfung von der Gebäude- bzw. Fassadenhöhen tal- und hangseitig.
XII: Mättlen	Erneuern und Neuentwickeln	<p>Pufferzone zwischen Aue der Lüssel und dem Gewerbegebiet schaffen / ausscheiden</p> <p>Ausdohlung Isenbachs – insbesondere im Mündungsbereich in die Lüssel – prüfen</p> <p>Fuss- und Veloverbindung (Freizeitnutzung) von Wohngebiet via Birslachstrasse über die Lüssel in Landwirtschaftsgebiet schaffen</p>
XIII: Rohr	Erneuern und vereinzelt Bewahren	Respektvoller Umgang mit historischen Gebäude (ehemalige Probsterei, Rohrkappelle), Umgebungsschutz umsetzen

7.3 Umgang mit Empfehlungen aus dem Konzept

Die Empfehlungen zur Siedlungsentwicklung nach innen wurden intensiv diskutiert. Einige Empfehlungen werden in der Teilrevision der Ortsplanung berücksichtigt, einige konnten in der Diskussion präzisiert werden, andere wiederum wurden von der Gemeinde verworfen (d.h. wurden nicht weiterverfolgt) oder sind längerfristig zu beachten bzw. umzusetzen. Der Umgang mit den Empfehlungen sowie die Konsequenzen für die Teilrevision der Ortsplanung werden nachfolgend je Quartier abgehandelt.

Es wurde intensiv über die quartierverträgliche Verdichtung und die damit zusammenhängende neue Zonierung und die in den Zonenvorschriften festgelegten Vorgaben sowie die Baumasse und Nutzungsziffern diskutiert. Die Haltung der Gemeinde ist klar: zu den bestehenden Qualitäten der Quartiere muss Sorge getragen werden. Die Qualitäten der historisch gewachsenen Quartiere mit den grossen Gärten dürfen nicht mit einer generellen Verdichtungsforderung gemindert werden. Als Folge davon wird es in der Gemeinde Breitenbach die «klassischen» Einfamilienhausquartiere mit einer relativ geringen baulichen Dichte auch weiterhin geben. Aber: Verdichtung soll dort ermöglicht und unterstützt werden, wo es raumplanerisch Sinn macht und für das Ortsbild der Gemeinde erwünscht ist.

	Umgang mit Empfehlung aus Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen	Umsetzung Teilrevision der Ortsplanung
I: Rohrhollen / Isebach/ Mättenbiel	Entgegen der Empfehlung sollen auf den grösseren unbebauten Parzellen nicht neue Bautypologien gefordert werden (insbesondere nicht REFH). Im Gegenteil; bestehende kleinmässigstäbliche Strukturen und Gebäudtypologien sollen erhalten bleiben.	Bestimmte Bautypologien zwingend einfordern Maximale Gebäudelänge definieren Prüfen von Gestaltungsplanpflicht inkl. Vorgaben für einzelne Gebiete.
	Sanfte Nachverdichtung bei max. 2-Geschossigkeit wird weiterverfolgt.	Anreize und Rahmenbedingungen verbessern (z.B. Nutzungsbonus bei Verdichtung im Bestand, Einliegerwohnung erlauben) Min. Überbauungsziffer einfordern
	Grundnutzung wird beibehalten, jedoch Differenzierung der Einfamilienhauszone von den 'restlichen' W2-Zonen, um Kleinmassstäblichkeit an Hanglage sowie im Waldrandbereich zu gewährleisten.	Weiterhin Wohnnutzung, E2 (Einfamilienhaus-Zone) wird neu ausgeschieden.
	Entlang Fehrenstrasse werden historische, strukturelle Weiterentwicklung von offenen Vorplatzsituationen gegen die Strasse hin anstelle von Einfriedungen begrüsst. Teilweise sind Einfriedungen (z.T. mittels Hecken) aus der Lärmsituation heraus verständlich.	In revidierter Kernzone (neu weitgehend Ortsbildzone) gilt das Eingliederungsgebot. Die Baubehörde kann zu dieser Beurteilung die kant. Fachstelle oder eine Drittmeinung beiziehlen.
	Erhöhte Anforderungen an Bauten für die 1. Bautiefe entlang der Fehrenstrasse wird weiterverfolgt.	In revidierter Kernzone (neu weitgehend Ortsbildzone) kommt dieser Anforderung nach.
II: Müschmatt / Bättlerbrunnen	Grundnutzung wird beibehalten, jedoch Aufhebung der Einfamilienhauszone, da nicht gebauter Realität entspricht und raumplanerisch in diesem Gebiet nicht sinnvoll.	Weiterhin Wohnnutzung, Beibehaltung der 2-Geschossigkeit neue Ausscheidung der W2-Zonen
	Respektvoller Umgang mit Ortsbild und Nachverdichtung wird nicht speziell gefordert bzw. gefördert.	-
	Sanfte Nachverdichtung bei max. 2-Geschossigkeit wird weiterverfolgt.	Anreize und Rahmenbedingungen verbessern (z.B. Nutzungsbonus bei Verdichtung im Bestand, Einliegerwohnung erlauben) Min. Überbauungsziffer einfordern

III: Fürchmatt, Ollenboden, Chrummacker, Chrüzacker	Für Teilgebiet Chrummacker soll wie empfohlen eine gemeinsame Planung erfolgen. Aufgrund steiler Hanglage eignet sich eine Terrassenbaute. Gestaltungsplanpflicht, jedoch ohne östlicher Teil von GB 975 und den nördlichen Teil von GB Nr. 1115.	Grundnutzung W2 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht inkl. spezifischen Vorgaben
	Sanfte Nachverdichtung bei max. 2-Geschossigkeit wird weiterverfolgt.	Anreize und Rahmenbedingungen verbessern (z.B. Nutzungsbonus bei Verdichtung im Bestand, Einliegerwohnung erlauben) Min. Überbauungsziffer einfordern
	Grundnutzung wird beibehalten, Weitgehende Beibehaltung der Einfamilienhauszone und den 'restlichen' W2-Zonen, um Kleinmassstäblichkeit und durchgrüntes Quartier an Hanglage aufrecht zu erhalten.	Weiterhin Wohnnutzung, E2 (Einfamilienhaus-Zone) wird etwas angepasst.
	Durchwegung zwischen Ollenweg und Gehrenweg wird weiterverfolgt, jedoch aufgrund der Topografie nur für Fussgänger/-innen.	Geplanter öffentlicher Fussweg im Erschliessungsplan aufnehmen.
IV: Brac / Kreuzacker	Gebiet gemeinsam entwickeln: wird unterstützt, jedoch nicht REFH, sondern bautypologisch dichtere Nutzung. Evtl. untergeordnet auch Gewerbe/Dienstleistung denkbar. Sicherstellung der gemeinsamen Planung über Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht). Zudem am «Rand» gegen die Wohnquartiere eine weniger dichte, abgestufte Bauweise.	Grundnutzung Wohnen Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht inkl. spezifischen Vorgaben
	Aufgrund der zahlreichen Verbindungen zwischen Gehrenweg und Bodenacker wird zusätzliche Verbindung als nicht notwendig empfunden. Durch das Brac-Areal wird ein öffentl. Fusswegrecht angestrebt.	Öffentliches Fusswegrecht anstreben.
V: Haselmattboden / Hängleracker	Unbebaute Bauzonen sollen in der Bauzone bleiben. Eine ökologische Vernetzung soll durch Überbauung sichergestellt werden. Aufzonung ist vereinzelt zu prüfen.	Teilweise Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht inkl. spezifischen Vorgaben
	Weiterentwicklung der historischen Struktur inkl. Umgebungsschutz wird weiterverfolgt	Entsprechende Vorgaben definieren.
	Aufwertung Strassenraum zu Gunsten der Aufenthaltsqualität und des Langsamverkehrs wird weiterverfolgt, jedoch keine unmittelbare Einflussnahme über Teilrevision der Ortsplanung möglich	-

VI: Im Hängler / Frohmatt	Unbebaute Bauzonen in der Frohmatt werden nicht in derselben Grundnutzung behalten, sondern werden in eine Wohnzone umgezont. Eine ökologische Vernetzung soll trotz Überbauung sichergestellt werden.	Umzonung in Wohnzone (Westteil), Beibehaltung in der Gewerbezone (neu Arbeitszone) im Ostteil.
	Anstelle der Empfehlung eines Masterplans / einer Masteridee über das ganze unbebaute Gebiet «Frohmatt», wird eine Gestaltungsplanpflicht inkl. spezifischen Vorgaben auferlegt. Gleichzeitig soll eine Baulandumlegung erfolgen.	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht inkl. spezifischen Vorgaben
	Öffentliche Fuss- und Veloverbindung soll im Rahmen der Überbauung sichergestellt werden	Öffentliches Fusswegrecht als spez. Anforderung für Gestaltungsplan vorgeben.
	Verbindung mit Mittelstrasse (Gemeinde Büsserach) soll überprüft werden.	Verbindung als spez. Anforderung für Gestaltungsplan vorgeben.
VII: Industrieareal Isola / von Roll	Zusätzliche Abklärungen bzgl. Entwicklung und Erschliessung wurde mit dem Konzept 'Erschliessungs- und Nutzungskonzept Gewerbe- und Industriegebiet Neumatt' (siehe Beilage 15) vollzogen. Gemeinde verfolgt die Prüfung einer neuen Erschliessung innerhalb des Siedlungsgebiets (Ergebnisse in der Testplanung Isola-Areal zu erwarten).	Zurzeit keine Anpassungen (von Revision ausgenommen)
	Empfehlungen zu Grünflächenanteil, Förderung von produzierenden Betrieben sowie Unterbindung von verkehrs- und güterintensiven Betrieben wird übernommen.	Zurzeit keine Anpassungen (von Revision ausgenommen)
	Der Vorschlag, einen gewissen Perimeter innerhalb des Masterplanperimeters weiterzuentwickeln, wird nicht weiterverfolgt. Die Planung / Weiterentwicklung bzgl. Umstrukturierung des Gesamtareals wird in einem separaten Verfahren zur Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt.	Zurzeit keine Anpassungen (von Revision ausgenommen)
VIII: Neumatt	Die Aktualität hat die Empfehlung der Erarbeitung eines Masterplans / einer Masteridee über das unbebaute Gebiet in der «Neumatt» überholt. Der rechtsgültige Erschliessungsplan ist gebaut. Die Parzellen parzelliert bzw. neu verkauft.	Keine Anpassungen
	Für die nördlicheren zusammenhängenden, unbebauten Bauparzellen wird keine weitergehende Planung vorgegeben. Eine gemeinsame Überbauungsidee mit gewissen Vorgaben würde den Blick vor der Realität verschließen, da rundherum bereits ein ‚Architekturpark‘ vorhanden ist und das eingezeichnete Gebiet nicht kompakt beieinanderliegt.	-

<p>IX: Blattenmatt</p>	<p>Entgegen der Empfehlung eine Zone für das Quartier zu schaffen, möchte die Gemeinde bei einer Zweiteilung bleiben. Aufgrund der gebauten kleinteiligen Struktur und entsprechenden Besitzverhältnissen ist eine Aufzoning der W2-Zone in eine W3 nicht realistisch, jedoch eine dichtere Nutzung.</p> <p>Die Pufferzone zur Lüssel hin soll wie empfohlen gefördert werden.</p>	<p>Grundnutzung beibehalten</p> <p>Anreize und Rahmenbedingungen verbessern (z.B. Nutzungsbonus bei Verdichtung im Bestand, Einliegerwohnung erlauben)</p> <p>Min. Überbauungsziffer einfordern</p> <p>Einheitliche Zonierung anstreben, Einbezug der Lüssel in Wohnnutzung</p> <p>Pufferraum zwischen Siedlungsgebiet und Lüsselraum schaffen / ausscheiden</p> <p>Quartierfeinerschliessung von Lüssel in Richtung Quartier verbessern.</p> <p>Ausscheidung Uferschutzzone und / oder ökologische Nutzung in heutiger Zone vermehrt fordern.</p>
<p>X: Wydenmatt, Widersdorf, Dorf, Oberdorf, Hof, Sägematt, Isola-Werke (Nord)</p>	<p>Der Empfehlung einer gemeinsamen Entwicklungsabsicht (Masteridee) wird teilweise berücksichtigt. Es wurde eine Vertiefungsstudie zur Kernzone erarbeitet, welche im Wesentlichen die Neuzonierung, Hinweise an die Zonenvorschriften dieser revidierten Zonen sowie Empfehlungen bzgl. erhaltenswerten und schützenswerten Gebäude abgibt.</p> <p>Eine ganzheitliche Studie bzw. Masteridee, welche ortsbauliche Ziele und Handlungsfelder für die Verdichtung und Aufwertung vorschlägt, ist im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung zeitlich und finanziell nicht machbar. Eventuell wird sich die Gemeinde im Nachgang an die Teilrevision der Ortsplanung mit der ganzheitlichen Entwicklung des Zentrums bzgl. Funktion und Stellenwert etc. auseinandersetzen und dazu insbesondere auch verschiedene Interessen- und Nutzungsgruppen miteinzubeziehen.</p>	<p>Neuzonierung der Kernzone basierend auf Vertiefungsstudie Kernzone (siehe Beilage 17).</p>

XI: Ebni / Rohrgasse	Empfehlung bzgl. gewerblicher Altstruktur wird bejaht. Jedoch soll eine solche Nutzung strassenzugewandt möglich sein, muss jedoch nicht.	<p>Gewerblichen Altstrukturen entlang Birslachstrasse weiterverfolgen</p> <p>Anreize und Rahmenbedingungen verbessern (z.B. Nutzungsbonus bei Verdichtung im Bestand, Einliegerwohnung erlauben)</p> <p>Min. Überbauungsziffer einfordern</p> <p>neue Ausscheidung der W2-Zonen</p>
	Sanfte Nachverdichtung bei max. 2-Geschossigkeit wird weiterverfolgt, Grundnutzung wird beibehalten	<p>Weiterhin Wohnnutzung, Beibehaltung der 2-Geschossigkeit</p> <p>Anreize und Rahmenbedingungen verbessern (z.B. Nutzungsbonus bei Verdichtung im Bestand, Einliegerwohnung erlauben)</p> <p>Min. Überbauungsziffer einfordern</p>
XII: Mättlen	Pufferzone zwischen Lüssel und Siedlungsgebiet wird umgesetzt bzw. beibehalten.	Beibehaltung und Umsetzung der sog. Wald- und Heckenrandschutzzone bzw. einer Uferschutzzone
	Ausdolung des Isenbachs soll aus Sicht der Gemeinde nicht weiterverfolgt werden, da aufgrund Topografie der Bach relativ 'tief' liegt, kein ökologischer Mehrwert erkennbar ist und zudem geplante Nutzungen und Erschliessungen einschränkt würden.	Eingedolter Bachverlauf wird mittels Unterhaltsbaulinien gesichert.
	Verbindung wird südlich des Gewerbegebiets in Richtung Sportanlagen weiterverfolgt. Die Durchwegung durch das Gewerbegebiet hingegen nicht.	Durchquerung wird als Vorgabe für angrenzende Überbauung vorgegeben.
XIII: Rohr	Empfehlung eines Umgebungsschutzes wird nachgekommen.	Entsprechende Vorgaben definieren.

7.4 Vertiefungsstudie Kernzone

In der Vertiefungsstudie (siehe Beilage 17) zur heute rechtskräftigen Kernzone (Quartierblatt X aus dem Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen) hat eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Kernzone Breitenbachs stattgefunden.

Analyse

Die Kernzone von Breitenbach ist durch eine geschlossene Bauweise – insbesondere entlang der Fehrenstrasse sowie in kurzem Abschnitt entlang der Passwangstrasse – und die neuzeitlichen Grossvolumen deutlich erkennbar. Eine dichte bis sehr dichte Körnung mit mittlerer Geschossigkeit zeigt die Eindeutigkeit eines Gemeindezentrums. Im Umfeld des lärmbelasteten Kreisels zeichnen zahlreiche Gebäude aus dem 18. / 19. Jahrhundert die gewachsenen Strukturen deutlich nach.

Qualität des Raumes

Breitenbach ist als klassisches Strassendorf mit Hofstattbereich zu bezeichnen. Durch die teilweise geschlossene Bauweise im historischen Kern wird eine Qualität erzeugt, die es zu wahren gilt. Dabei ist der Fokus auf die Gebäude mit Substanz und Schutzstatus zu legen und der Perimeter sowie die Vorschriften sind zu aktualisieren.

Strassenraum

Entlang des Hauptstrassenraums werden durch die Ausrichtung der Gebäude und Vorplätze teilweise attraktive und raumprägende Platzsituationen geschaffen. Allerdings nimmt die Strasse heute eine stark auf den Verkehr ausgerichtete Stellung ein.

Historische Hofstätten

Insbesondere der Umgang mit den ortstypischen und charakteristischen Hofstätten ist zu klären. Die Hofstatt war einst Übergang von Haus zur Flur und wurde variabel genutzt als: Arbeitsraum, für Kleintierställe, Schuppen, Baumgärten, Obstgärten. Heute ist aufgrund von Parzellierung und Grundnutzung dieser Charakter durch Bebauungen teilweise verloren gegangen. Die noch vorhandenen den Hauptstrassen abgewandte Gärten (Hofstätten) stellen aber ein wesentliches identitätsbildendes Element dieses Raumes dar.

Im aktuell rechtsgültigen Zonenreglement sind für die Kernzone A keine und für die Kernzone B nicht spezifisch mit einem Hinweis auf Hofstätten formulierte Zonenvorschriften vorhanden.

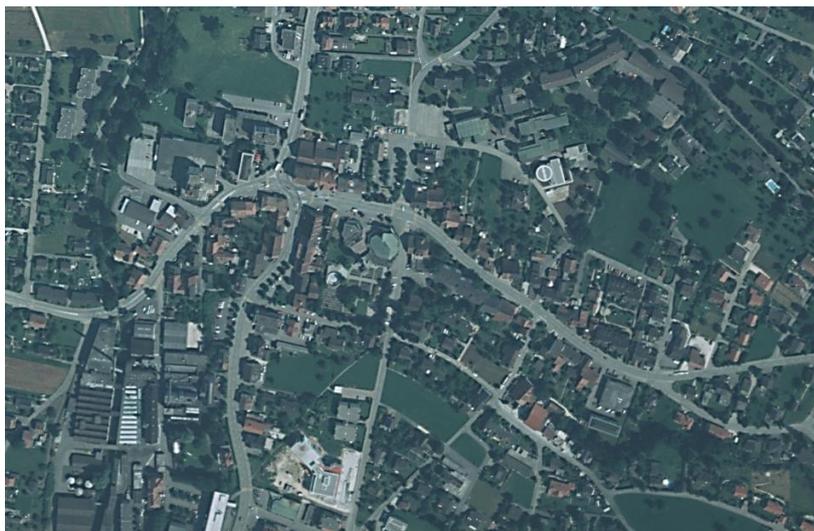


Abbildung 10 historisches Luftbild 1991 (Swisstopo).

Zonierung

Die Kernzone ist heute in drei Zonen unterteilt (Kernzone A und B sowie 'Erneuerung'). Letztere umfasst das Gebiet Central, welches auf Basis des gleichnamigen Gestaltungsplans überbaut wurde. Die beiden historisch und architektonisch bedeutsamen Bauten der 1. Bautiefe zwischen Kreisel und Busbahnhof entlang der Fehrenstrasse und zwischen Kreisel und Alice-Vogt-Strasse entlang der Passwangstrasse sind der Kernzone B zugewiesen. Ebenso der Kernzone B zugewiesen ist das Ensemble rund um das Gebäude Gängli 4 ('alte Laterne'), eines der ältesten Gebäude in Breitenbach, welches beim Übergang der Lüssel errichtet wurde.

Die Kernzone A umfasst in Weiterführung an den Busbahnhof Gebäude entlang der Fehrenstrasse sowie Gebäude entlang der Passwangstrasse bis zum Gebiet von Roll Areal. Ebenso gehört das Gebiet Wydenmatten mit Wohn- und Geschäftsbauten sowie das in Transformation befindliche Isola-Gebiet zur Kernzone A.

Rechtsgültige Kernzonen- vorschriften

Die heutigen Vorschriften zu den Kernzonen A, B und Erneuerung verunmöglichen oftmals Lösungen, welche sich auch nur geringfügig vom eher 'starrten' Reglements wegbewegen. Ausnahmen sind oft nur über Gestaltungspläne zugelassen, was hinsichtlich Gestaltung und Qualität nicht in jedem Fall zu einem besseren Resultat führt. Alternativ musste bisher die Kernzone für spezifische Gebiete mittels Teilzonenplan aufgesplittert werden (z. B. Teilzonenplan Central). Herausfordernd ist die Anwendung der Kernzonenvorschriften insbesondere auch im Zusammenhang mit Nachverdichtung. Insbesondere an bisher eher locker bebauten Orten, welche für das Ortsbild von geringerer Wichtigkeit sind, führen die eher restriktiven Vorschriften nicht in allen Belangen zu optimalen Lösungen.

Ortsbildschutz	<p>Breitenbach ist weder im ISOS als schützenswertes Ortsbild der Schweiz von nationaler oder regionaler Bedeutung, noch im kantonalen Richtplan als Ortsbild von kantonaler oder regionaler Bedeutung aufgeführt. Weiter sind relativ wenige Gebäude und Objekte kantonal geschützt oder kommunal inventarisiert (erhaltenswerte Gebäude).</p> <p>Trotz fehlender «Unterschutzstellung» des historischen Dorfkerns und nur geringem Objektschutz, weisen die Gebäude sowie das Ortsbild entlang der prägenden Strassen die ursprünglich gewachsene Struktur noch deutlich nach. Auch die räumliche Wirkung der geschlossenen Bauweise mit ihren verschiedenen publikumsorientierten Nutzungen ist trotz Zäsuren durch neuzeitliche Bauten hoch. Ob die obenerwähnten Zonenvorschriften dies begünstigten, kann nicht abschliessend beurteilt werden.</p>
Strategie Werte bewahren - Entwicklung ermöglichen - Potential entdecken	<p>Die Ausarbeitung der Strategie Kernzone Breitenbach erfolgte auf der im vorgängigen Abschnitt dargelegten Analyse und in internen Arbeits-sitzungen sowohl des Planungsteams als auch der Gemeinde.</p> <p>Die im vorgängigen Abschnitt erläuterten charakteristischen Elemente stellen das «Grundgerüst» der Strategie dar. Die bestehenden Werte sollen bewahrt und wenn möglich und sinnvoll auch verstärkt werden. Entwicklungen sollen mit der revidierten Nutzungsplanung ermöglicht werden, sofern sich diese ins Orts- und Strassenbild einfügen. Des Weiteren sollen vorhandene Potentiale entdeckt und langfristig umgesetzt und realisiert werden.</p>
Charakter erhalten	<p>Der Charakter des Strassendorfs ergibt sich nicht alleine aus den Häuserzeilen, sondern aus ihrer Ganzheit: Haus, davorliegender Strassenraum und dahinterliegender Hofstattbereich und dahinter der Übergang vom Ortskern zu neueren Bebauungen (meist reine Wohnnutzungen). Dieser Zusammenhang ist für eine qualitative Weiterentwicklung des Raumes wichtig und soll im Dorfzentrum in die zukünftige Gestaltung einfließen.</p>
Ortsbildrelevante 1. Bautiefe	<p>Die heutige Kernzone steht sinnbildlich für die der Hauptstrassen zugewandte 1. Bautiefe. Diese soll sicherstellen, dass der Charakter des Strassendorfs und die teilweise zusammenhängende Bauweise aufrechterhalten bleiben. Eine Weiterentwicklung im Kernzonenbereich soll dem Gebot der Eingliederung untergeordnet sein. D.h. bauliche Massnahmen orientieren sich am lokal typischen Ortsbild und haben sich hinsichtlich Proportion, Stellung, Dachgestaltung, farblicher Dach- und Fassadengestaltung und Aussenraumgestaltung einzugliedern.</p>
Hofstattzone	<p>Der Hofstattbereich hinter den Häuserzeilen ist unter Beachtung der heutigen Nutzung nicht als mehr als Ganzes vorhanden und kann zukünftig auch aufgrund der Forderung nach verdichtetem Bauen nicht als</p>

Ganzes erhalten bleiben. Den Bauten der Kernzone sollen aber gegen den Hofstattbereich hin Freiflächen zugestanden werden. So soll, wo noch vorhanden, das durchgehende grüne Band erhalten und teilweise sogar gestärkt werden. Ein grosszügiger Grüngürtel soll auch den historischen Ortskern von modernen Bereichen für dichtere und höhere Bauten (in der sog. Übergangszone) und den weiteren Wohnzonen (W3, W2) trennen.

Übergangszone

Die Übergangszone setzt die Konzept-Idee als Art «Mantel» um die eigentliche Kernzone um und stellt den Übergang vom rückwärtigen Hofstattbereich in die mehrheitlichen Wohnüberbauungen dar. Der Übergangsbereich soll zukünftig relativ dicht bebaut werden dürfen, wobei hier eher zusätzliche Geschosse als ein grosser Gebäudeabdruck erstrebenswert sind. Denn der Übergangsbereich bezweckt auch den Erhalt der als charakteristisch und wichtig erachteten Grünflächen und dessen Weiterführung in die angrenzenden mehrheitlichen Wohnquartiere mit ebenfalls hohem Grünanteil, jedoch tieferer baulicher Dichte.



Abbildung 11 Räumliches Konzept Kernzone Breitenbach (Burckhard + Partner AG, siehe Beilage 17)



Teil C Planungsgegenstand

8 Begehren aus der Bevölkerung

8.1 Begehren aus der Bevölkerung

Im Laufe der Arbeiten an der Teilrevision der Ortsplanung, Bereich Siedlungsgebiet sind mehrere Begehren von Privatpersonen resp. Institutionen an die Gemeinde getragen worden. Die Anliegen betreffen fast ausschliesslich den Bauzonenplan. Sie wurden mit den Grundeigentümer/-innen diskutiert und sind teilweise in die Überarbeitung der Ortsplanung eingeflossen (siehe Tabelle 9).

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

Das Kapitel wird nach der öffentlichen Mitwirkung ergänzt.

8.2 Gespräche mit diversen Grundeigentümer/-innen

Im Rahmen von mehreren persönlichen Gesprächen wurden die Zukunftsabsichten einiger Eigentümer/-innen im Bereich der Bauzone abgeklärt. Aus den Gesprächen sind zum Teil Begehren entstanden (vgl. Kapitel 8.1) bzw. Anpassungen an den Nutzungsplänen erfolgt. Auf eine detaillierte Ausführung der Gesprächsergebnisse wird an dieser Stelle verzichtet.

Tabelle 9 Gespräche mit Grundeigentümer/-innen sowie Ergebnisse und Konsequenzen für die vorliegende Teilrevision.

Parzelle / Quartier / Gebiet	Resultat und Entscheid
GB Nrn. 2124, 2221, 2475, 3383 (Brac-Werke)	Aufrechterhaltung des Standorts, womit keine zonenrechtlichen Konsequenzen notwendig sind.
GB Nr. 2943 (Mättlen)	Bau eines Unterwerks Areal Primeo Energie sowie evtl. Bau eines Retentionsbeckens ARA Zwingen, womit keine zonenrechtlichen Konsequenzen notwendig sind.
GB NR. 2376	Bestehender Pachtvertrag für weitere 10 Jahre, womit keine zonenrechtlichen Konsequenzen notwendig/möglich sind.
GB Nr. 1468	Interessiert an Überbauung bzw. Verkauf
GB Nrn. 1639, 1643, 1644	Interessiert an Überbauung bzw. Verkauf
GB Nr. 1115 (Chrummacker)	Planung Überbauung via Gestaltungsplan (Terrassenhäuser)

GB Nrn. div. (Frohmat) vis à vis Carrosserie Schmid	Baulandumlegung erforderlich. Wunsch mehrerer Eigentümer Umzonung in Wohnzone.
GB Nr. 2273 (Gärtnerei Hochuli)	Mittelfristig Betriebsaufgabe der Gärtnerei aufgrund Pension. Weiterführung als Gärtnerei nicht mehr möglich, da zu alte Infrastruktur. Eigentümer wünscht Änderung der Grundnutzung für neue Nutzung.
GB Nr. 1252 (Autogara- rage Wydematt)	Best. GP wird aufgehoben.
GB Nrn. 1249, 3145	Best. GP wird aufgehoben.
GB Nr. 2728 und 2729, Margrieben	Voll erschlossenes Bauland, Perimeterbeiträge voll bezahlt, Überbauungsabsichten vorhanden, eine Parzelle gehört der Pensionskasse der Firma von Roll.
Diverse Parzellen im Gebiet Haselmatt (Hüglismattweg)	Bauland Teilerschlossen, Bauabsichten der Eigentümer vorhanden.
GB Nrn. 861 und 862	Einzonung bestehendes Unternehmen (Landschaftsgärtner)

8.3 Gespräche mit den Landwirten / Landwirtinnen

Im Rahmen von mehreren persönlichen Gesprächen wurden die Zukunftsabsichten einiger Landwirte / Landwirtinnen im Bereich der Bauzone abgeklärt. bzw. Anpassungen an den Nutzungsplänen vorgenommen. Auf eine detaillierte Ausführung der Gesprächsergebnisse wird an dieser Stelle aus Datenschutzgründen verzichtet. Zusammenfassend wird auf Tabelle 9 verwiesen.

9 Änderungen Bauzonenplan

Basierend auf diesen fachlichen Inputs des Konzepts zur Siedlungsentwicklung nach innen und ergänzt mit den lokalen Ortskenntnissen konnte die Zonierung in der Planungskommission und dem Gemeinderat fundiert diskutiert werden.

9.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Die folgende Auflistung gibt die wichtigsten Änderungen im Bauzonenplan (dieser zeigt die Nutzung innerhalb des Siedlungsgebiets einer Gemeinde auf) wieder. Diese sind auch im Änderungsplan (Beilage 9) aufgeführt. Die wesentlichsten Änderungen werden anschliessend näher erläutert.

- Bestehende Zonierung: Die bestehende Zonierung wurde gesamthaft überprüft und auf die amtliche Vermessung (heutige Parzellierung nach der neuen Landesvermessung LV95) angepasst. Dies hat zu minimalen Anpassungen geführt (Arrondierungen).
- Neue Zonierung W2: Die Zonenzuteilung wurde gesamthaft auf der Basis der tatsächlich bebauten Situation und den Aussagen aus dem Konzept Siedlungsentwicklung nach innen überprüft und überarbeitet. Aus bisher 3 W2-Zonen werden neu 2 W2-Zonen gemacht.
- Arbeitszonen: Die reine Gewerbezone und die Industrie- und Gewerbezone werden durch eine Arbeitszone abgelöst. Die Gewerbezone Frohmatt wird neu der W2-Zone und die spezielle Gewerbezone «Kreuzacker» wird der W3-Zone mit einem Mindestanteil an Gewerbe- und Dienstleistungsanteil zugewiesen. Die Zonierung und entsprechend der Vorschriften innerhalb des Isola-Areals gemäss RRB Nr. 1999/184 bestehen, da diese von der vorliegenden Teilrevision ausgenommen sind.
- Kernzone: Die Zonierung der bisherigen Kernzonen wurde überarbeitet. Wesentliche Inputs für die Überarbeitung hat die Vertiefungsstudie zur Kernzone geliefert. Die bisherigen drei Kernzonen werden neu in zwei Kernzonen, in eine Übergangszone, eine Mischzone Isola-Areal Nord und eine Mischzone Wydenmatt aufgeteilt.

Die Namensgebung für die Kernzone (Kernzone A und Kernzone B) wird beibehalten. Kernzone A umfasst jedoch neu primär die strassenraumprägende und historisch bedeutsame 1. Bautiefe entlang der Passwangstrasse, der Laufenstrasse und der Fehrenstrasse (bzw.

in Teilabschnitten). Die Kernzone B bildet die Gebiete entlang der Hauptstrassen ab, welche mit Neu- und / oder Gewerbebauten bebaut sind. Die neue sogenannte Übergangszone bildet die strassenabgewandte 2. Bautiefe der Fehrenstrasse. Sie ist durch eine offene, jedoch dichte Bauweise charakterisiert. Zwischen der Übergangszone und der Kernzone A wird zur Sicherung eines höheren Grünbestandes (in Anlehnung an den gemäss Kernstudie erwähnten Hofstattcharakter) ein erhöhter begrünter Grenzabstand verlangt. Die neue Spezialzone Wydenmatt schafft die Rechtsgrundlage, dass nach Ablösung des Bebauungsplan Wydenmatt (RRB Nr. 1975/7841) der heutige Bestand zonenkonform bleibt. Des Weiteren wird das Gebiet Isola-Nord, welches mit einem Teilzonenplan im Jahr 2017 der Kernzone zugewiesen wurde (gem. RRB-Nr. 2017/1403), neu der Mischzone Isola-Areal Nord zugewiesen. Die Vorschriften der Kernzone sind nicht passend.

- Um-, Ein- und Auszonungen: Es wurden diverse Ein- und Umzonungen vorgenommen. Die Wesentlichen werden nachfolgend erläutert.
- Reservezonen: Die Reservezonen werden aufgehoben: Dorfeingang West, Margrieben, Hüglismatt, Grien.
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: Der Werkhof und auch der Sportplatz Grien werden von der Empfindlichkeitsstufe II in die Empfindlichkeitsstufe III aufgestuft. Die Reservezone im Grien wird in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont.
- Uferschutzzone innerhalb Bauzone: Hintergrund dieser Ausscheidung ist die revidierte Gewässerschutzgesetzgebung, welche eine sinnvolle und zweckmässige Ausscheidung fordert. Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist bereits für gewisse Abschnitte der Lüssel, des Fridolinsbächleins und des Rütenebachs mittels Uferschutzzone ausgeschieden und gesichert. Der Gewässerraum bzw. die Uferschutzzone wird neu für alle Fliessgewässer innerhalb der Bauzone basierend auf der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung ausgeschieden. Die bereits ausgeschiedene Uferschutzzone wird wo möglich übernommen. Bei einer Vergrößerung der Uferschutzzone wird diese symmetrisch ausgeschieden, sofern dies aufgrund der topographischen Situation sinnvoll erscheint. Dort wo der Gewässerraum nicht mit einer Uferschutzzone gesichert wird, wird eine Gewässerbaulinie festgelegt, wobei auch innerhalb dieser Linien die Nutzungsbedingungen gemäss Art. 41c GSchV gelten. Die Gewässerbaulinien sind in den Erschliessungsplänen grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Folgende Gewässerräume sind für die entsprechenden Fließgewässer mittels Uferschutzzone bzw. Gewässerbaulinie zu sichern:

- Lüssel: 37 m bzw. 42 m
 - Rütenebach: 13 m
 - Isenbach: 11 m
 - Fridolinsbächli: 11 – 12 m
 - Unterer Nidergraben: gem. kantonaler Nutzungsplanung «Ausdolung Unterer Nidergraben (RRB Nr. 2017/1099).
-
- Denkmalpflege: Die Gebäude mit kommunalem Status «erhaltenswert» und «schützenswert» wurden überprüft.
 - Gestaltungsplanpflicht: Für mehrere Gebiete – insbesondere grössere unbebaute Baugebiete – wurden neu Gestaltungsplanpflichten festgelegt. Die Gemeinde gibt für die Gestaltungspläne und später die Bauprojekte verschiedene spezifische Anforderungen vor. Diese Anforderungen sind im Zonenreglement (siehe § 40) festgehalten.
 - Lärmempfindlichkeitsstufen: Der Bauzonenplan wird neu mit den Lärmempfindlichkeitsstufen ergänzt. Die bestehenden Aufstufungen wurden grossmehrheitlich übernommen.
 - Ergänzende Hinweise: der Bauzonenplan wird mit Hinweisen zu den belasteten Standorten / Altlasten, den schadstoffbelasteten Böden und der Störfallvorsorge sowie den Fruchtfolgeflächen ergänzt. Auf deren Darstellung wird in den Nutzungsplänen verzichtet und stattdessen auf die kantonalen Kataster und Verzeichnisse im Geoportal verwiesen.

9.2 Neue Zonierung der bisherigen Kernzone

Generell

Basierend auf den lokalen Gegebenheiten, der Vertiefungsstudie Kernzone Breitenbach sowie dem Wissen aus der Anwendung des Zonenreglements wurde die bisherige Kernzone, welche in drei Zonen unterteilt ist, neu strukturiert.

Mit der neuen Zonierung und den entsprechenden Vorschriften soll einerseits dem Ziel der Erhaltung und der Stärkung des historischen und identitätsstiftenden Ortskerns nachgekommen und andererseits eine qualitätsvolle Innenentwicklung ermöglicht werden. Die heutigen Vorschriften vermochten beiden Ansprüchen nicht vollends gerecht zu werden.

Kernzone A

Die Kernzone A liegt entlang der Hauptstrasse (Kantonsstrasse) in den historisch bedeutsamen Bereichen der Fehrenstrasse, der Passwangstrasse und der Laufenstrasse. Die Kernzone A beinhaltet weitgehend 'nur' die 1. Bautiefe, der meist traufständigen Gebäude in geschlossener Bauweise.

Zweck der Zone ist der Erhaltung und die Aufwertung und wo sinnvoll die Erneuerung und Ergänzung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes mit den ortsprägenden Bauten, den Strassenräumen, den (Vor-)Plätzen und Aussenräumen.

Die Zonen- und Bauvorschriften sind insbesondere bezüglich einzelner Gestaltungselemente bewusst flexibler formuliert worden, als dies die noch rechtsgültigen Vorschriften zu den Kernzonen sind. Mit dem Eingliederungsgebot von baulichen Massnahmen in das 'Gebaute', der Projektbegleitung durch die Gemeinde und dem allfälligen Einholen einer Drittmeinung (Beizug von Fachexperten) ist der sorgfältige Umgang mit dem Bestand gewährleistet. Kommt hinzu, dass durch die Aktualisierung des kommunalen Bauinventars einige Objekte neu als schützenswert oder erhaltenswert gelten (siehe Kapitel 9.6) und bauliche Massnahmen aufgrund dessen höheren gestalterischen Ansprüchen unterliegen.

Kernzone B

Die Kernzone B bildet neu die Gebiete entlang der Hauptstrassen (Kantonsstrassen) ab, in welchen Aufwertungen, Weiterentwicklungen und Ergänzungen bezweckt werden. Im Unterschied zur Kernzone A ist die freie Bauweise vorgegeben und es steht weniger die Prämisse der Eingliederung und die Rücksichtnahme auf das Orts- und Strassenbild im Vordergrund, sondern eine dichte und architektonisch hochstehende sowie zeitgenössische Architektur. Auch in der Kernzone B sind die Zonenvorschriften bzw. die Bauvorschriften relativ offen formuliert. Die Qualitätssicherung zu oben genannten Punkten erfolgt durch den frühen Einbezug der Gemeinde, die Einholung einer Stellungnahme bei der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz sowie durch allfälligen Drittmeinungen.

Übergangszone

Die neue Übergangszone liegt in einem sensiblen Raum in unmittelbarer Nähe zur Kernzone A. Sie wird weniger gross ausgeschieden als in der Vertiefungsstudie Kernzone (siehe Kapitel 7.4) vorgeschlagen. Die Übergangszone beschränkt sich auf den rückwärtigen Hofstattbereich entlang der Fehrenstrasse. In der Übergangszone wird eine (vertikale) Verdichtung mit Aufwertungen, Weiterentwicklungen und Ergänzungen verfolgt. Der Gedanke des Erhalts des noch vorhandenen «grünen» Bandes (siehe Kapitel 7.4) wird nördlich der Fehrenstrasse zwischen den Bauten der 1. Bautiefe und den Neubauten im rückwärtigen ehemaligen Hofgarten mit der Einforderung des doppelten Grenzabstandes gegenüber der Kernzone A sichergestellt.

Hinweis: die gemäss Vertiefungsstudie Kernzone vorgeschlagene Hofstattzone wird nicht umgesetzt, da eine wesentliche Anzahl von Bauten zonenwidrig wären (Geschossigkeit, Nutzungsmass).

Mischzone Wydenmatt

Für das Gebiet Wydenmatt (GB Breitenbach Nrn. 2587 und 90068) besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan 'Weydenmatten II' (Grundnutzung) aus dem Jahr 1975 (RRB Nr. 1975/7841). Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Projekt mit einem Gebäudekomplex bestehend aus Ladengeschoss, Restaurant, Büroaufbau, Passage mit Kleingewerbe und einem 8-geschossigen Wohnblock ist realisiert. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird der Bebauungsplan aufgehoben und die Parzelle GB Nr. 2587 in eine neue Zone überführt. Die Zone hat zum Zweck den heutigen Bestand zu sichern und Regelungen für Sanierungen, den Ersatz- und Neubauten zu treffen.

Die Nachbarsparzellen (GB Breitenbach Nrn. 212, 1266, 2481, 2634, 2653, 2662) liegend gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan in der Kernzone A. Auch hier sind die rechtsgültigen Vorschriften, als auch die mit der vorliegenden OPR revidierten Vorschriften (weder Kernzone A noch Kernzone B) nicht passend und etliche Bauten würden wieder zonenfremd sein. Funktional und ortsbaulich besteht eine Verknüpfung, teilweise sogar Abhängigkeit zur Bebauung Wydenmatt. Es ist deshalb sinnvoll, die Parzellen derselben Zone (Mischzone Wydenmatt) zuzuführen. Auch hier wird primär der Bestand gesichert. Für die Parzelle GB Nr. 212 (Gebiet V, unbebaut) werden Bestimmungen für eine Bebauung festgelegt.

Gesamthaft wird die Mischzone Wydenmatt in fünf Gebiete unterteilt. Für jedes Gebiet wird anhand des Bestands die max. Nutzfläche und die Gesamthöhe festgelegt. Hinzu kommt die Ermöglichung einer Erweiterung für das Einkaufszentrum der Migros, weshalb die Gebietseinteilung nicht der heutigen Parzellierung entspricht. Ersatzneubauten haben sich betreffend Geschosszahl und Gebäudelänge grundsätzlich an der heutigen Situation zu orientieren. Bei Neubauten/Ersatzneubauten ist ein qualitätssicherndes Verfahren (Gestaltungsplan) notwendig. Allenfalls kann der Gemeinderat ein vorgängiges Qualitätsverfahren (Wettbewerb, Workshopverfahren etc.) verlangen.

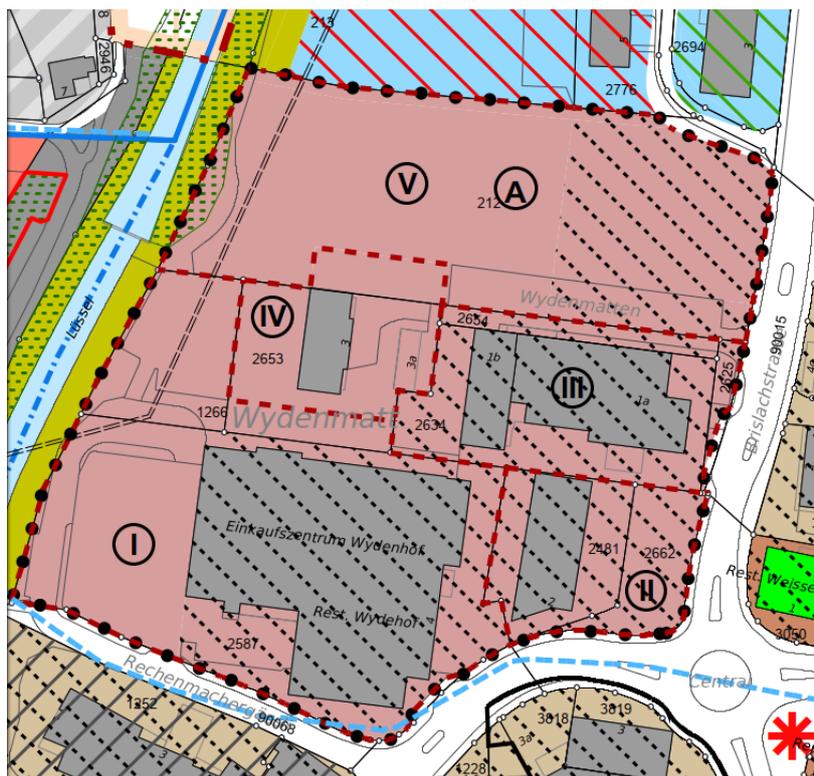


Abbildung 12 Mischzone Wydenmatt mit vier Gebieten (I – IV).

Mischzone Isola-Areal Nord

Des Weiteren wird das Gebiet Isola-Nord, welches mit einem Teilzonenplan im Jahr 2017 der Kernzone zugewiesen wurde (gem. RRB-Nr. 2017/1403), neu der Mischzone Isola-Areal Nord zugewiesen. Die Vorschriften der Kernzone sind bei nicht passend.

Die Vorschriften der Mischzone Isola-Areal Nord verweisen grösstenteils auf die Vorschriften des rechtsgültigen Gestaltungsplans (RRB-Nr. 2017/1403). Sollte in einer Nutzungsplanung der Gestaltungsplan aufgehoben werden, bedingt dies zeitgleich einen Teilzonenplan mit Festlegung der Bauvorschriften und Baumasse auf Stufe Grundnutzung. Die noch nicht realisierten Baufelder des Gestaltungsplans Isola-Nords lassen sich auch mit der 'neuen' Grundnutzung realisieren bzw. sind damit vereinbar.

Weitere planerische und instrumentelle Massnahmen zur Gestaltung und Qualitätssicherung:

Beratung

Um eine gute Integration von baulichen Veränderungen in diesen sensiblen Gebieten sicherzustellen, kann der Gemeinderat nebst der Meinung der Planungskommission, auch die Meinung von Fachspezialisten (z.B. aus Architektur, Verkehr, Denkmalpflege etc.) einholen.

Gestaltungsbaulinien

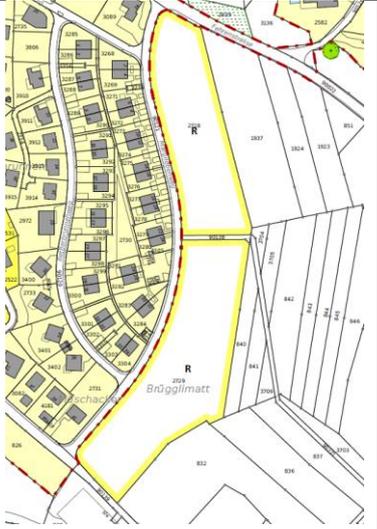
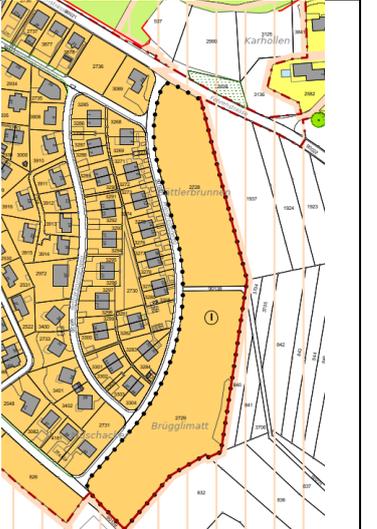
Weiter wird mittels Gestaltungsbaulinien insbesondere entlang des Strassenraums durch den Kern von Breitenbach die Wahrnehmbarkeit

Inventarisierung wichtiger Gebäude

der durch die Stellung der Gebäude erzeugten Abfolge von Platzsituationen gesichert. Dies erfolgt über die kommunalen Erschliessungspläne.

Die einzelnen Gebäude in Breitenbach wurden hinsichtlich ihrer Inventarisierung überprüft. Im Kern von Breitenbach sind einige wenige Gebäude kantonal geschützt bzw. kommunal als schützenswert inventarisiert. Es wird die Tendenz verfolgt, im Rahmen der Wichtigkeit dieser Bauten für das Ortsbild, eine höhere Anzahl zu inventarisieren (siehe Kapitel 9.6).

9.3 Einzonungen aus der Reservezone

Margrießen		
GB Breitenbach Nrn.	2728, 2729	
Fläche der Einzonung	14'811 m ²	
Abgabepflicht PAG	Ja (20 % an Kanton gem. § 13 Abs. 2 PAG und gem. S-1.1.10 kant. Richtplan)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Landwirtschaftszone (Reservezone)	Zone neu Wohnzone, zweigeschossig (W2) mit Gestaltungsplanpflicht
		

Das Gebiet Margrießen liegt heute in der Reservezone und wird im Inventar der Fruchtfolgefleichen geführt. Bereits bei der letzten Ortsplanungsrevision bestand die Absicht, das Gebiet Margrießen komplett als Wohnzone auszuscheiden. Da dies seinerzeit nicht möglich war, wurde

der östliche Teil als Reservezone ausgeschieden, die Erschliessung aber bereits gebaut. Somit ist das Gebiet Margrieben heute erschlossen, aber nicht bebaubar. Eine Überführung aus der Reservezone in die Wohnzone ist rechtmässig, da die Kapazität der Bauzone für das beabsichtigte Bevölkerungswachstum in den nächsten 15 Jahren nicht ausreichen wird (siehe Kapitel 13.3 sowie Anhang V und Anhang VI). Die einzuzonende Fläche ist 14'811 m² gross.

Die gesamte Fläche (Parzelle GB Breitenbach Nr. 2728 und 2729) werden in die Wohnzone, 2-geschossig (W2) einzozont. Die Parzellen werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dadurch soll eine qualitätsvolle und dichte Bauweise sichergestellt werden. Überlegenswert ist eine Weiterführung der westlich davon gelegenen Überbauung im Doppeleinfamilienhauscharakter oder eine Überbauung mit Rücksprung angepasst an die Hangneigung. Aufgrund der Hanglage und des Siedlungsrandes sowie der Siedlungsrandgestaltung gilt es besonderes Augenmerk der Gebäudehöhe zu widmen. Bei Einhaltung der Forderungen gemäss § 4 und § 40 Zonenreglement werden diese Aspekte berücksichtigt.

Interessenabwägung

Öffentliches Interesse

Bei der Einzonung der Parzellen GB Nr. 2728 und 2729 handelt es sich um ein Gebiet, welche im räumlichen Leitbild 2017 – sofern der Bedarf nachgewiesen wird – als Entwicklungsgebiete deklariert wurden. Der Bedarf konnte nachgewiesen werden (siehe auch Anhang VI). Somit entspricht die Einzonung einem öffentlichen Interesse.

Baulandbedarf und Lage

Der Bedarf an zusätzlichem Bauland für die WMZ kann nachgewiesen werden. Die Gemeinde Breitenbach verfügt gemäss dem Fassungsvermögen über zu wenig Bauland für die zu erwartende Bevölkerung. Entsprechend wurden Umzonungen in die WMZ und auch Aufzonungen geprüft und werden teilweise getätigt. Dennoch ist der Bedarf nicht gedeckt. Entsprechend sind Einzonungen notwendig. Das Gebiet Gebiet Margrieben rückt hierfür unter anderem in den Fokus, obwohl es sich um eine Fläche am Siedlungsrand handelt. Dies deshalb, weil es keine «innenliegenden» möglichen Potenziale an neuem Bauland gibt und zudem das öffentliche Interesse (siehe oben) für die Fläche bekundet wurde. Weitere Argumente siehe unten.

Siedlungsqualität und Ortsbild

Mit der Gestaltungsplanpflicht als qualitätssicherndes Verfahren wird die Gestaltung hoch gewichtet.

Potenzielle Bewohner/-innen
gemäss Fassungsvermögen

Mit einer theoretischen Dichte von 65 Einwohner/-innen pro Hektar (SOLL-Dichte für W2 gemäss Kanton) bietet die einzuzonende Fläche

theoretisch für rund 95 Personen neuen Wohnraum. Sofern die Gemeinde mittels Gestaltungsplan einen Bonus erteilt, steigt die Zahl entsprechend an.

Auf eine explizite Forderung einer anzustrebenden Einwohnerdichte (Einwohner/-in pro Hektare) für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet wird verzichtet. Diese wird sich auf Basis des baulichen Konzepts (Richtprojekt gemäss § 4 Zonenreglement), dessen Dichte sowie dem Nutzungs-/Wohnungsmix ergeben. Das vor dem Gestaltungsplan erforderliche Richtprojekt wird hierfür Antworten liefern.

Fruchtfolgefleäche

Die Fläche ist als Fruchtfolgefleäche im kantonalen Inventar aufgeführt, wird jedoch nicht dem Gesamtkontingent angerechnet. Gemäss Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV darf die Flächen nur eingezont werden, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann und eine optimale Nutzung gewährleistet ist. Im kantonalen Richtplan ist im Planungsgrundsatz L-1.2.1 sowie S-1.1.9 konkretisiert, welche Kriterien für den Flächenbedarf von Fruchtfolgefleächen zu prüfen bzw. zu erfüllen sind.

- Ein *überwiegendes Interesse* ist vorhanden und leitet sich u.a. aus dem öffentlichen Interesse, welches im Rahmen des räumlichen Leitbildes 2017 bekundet wurde, ab.
- In der Gemeinde Breitenbach befinden sich keine *weniger gut geeigneten landwirtschaftlichen Böden*, die für eine Einzonung in Frage kommen. Möglich wäre einzig das Gebiet Grien, allerdings ist dort eine Einzonung für Wohnnutzung raumplanerisch nicht gewollt.
- Böden, welche eine *geringere Nutzungseignung haben, und aufgewertet* bzw. neu den Fruchtfolgefleächen angerechnet werden können, sind beispielsweise im Grien vorhanden (aufzuhebende Reservezone oder nördlich der Sportanlage). Die flächenmässige Kompensation wird dabei bei weitem übertroffen (vgl. Kapitel 13.12)
- Ein *Realersatz oder eine Aufwertung* bedingt geeigneter Fruchtfolgefleächen ist allenfalls im konkreten Bauprojekt sicherzustellen.

öV-Güteklasse

Die Parzellen liegen weitgehend in der ÖV-Güteklasse D1 und sind somit angemessen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Erschliessung

Die Parzellen gelten strassenseitig als erschlossen. Bzgl. Wasser, Abwasser und Elektro sind Anschlüsse vorhanden.

Geruch

In der Nähe zur Einzonungsfläche befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb auf GB Breitenbach Nr. 755 (Stall). Erste Abklärungen haben aufgrund der Tierart und deren Anzahl sowie der Ausrichtung des Stalls gezeigt, dass die festgelegten Mindestabstände eingehalten sind.

Hüglismatt		
GB Breitenbach Nrn.	943 (Teil), 2679, 2925, 2919, 2920, 2911, 2926	
Fläche der Einzonung	8'527 m ²	
Abgabepflicht PAG	Ja (20 % an Kanton gem. § 13 Abs. 2 PAG und gem. S-1.1.10 kant. Richtplan)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Landwirtschaftszone (Reservezone)	Zone neu Wohnzone, zweigeschossig (E2) mit Gestaltungsplanpflicht
		

Das Gebiet Hüglismatt liegt heute in der Reservezone und wird im Inventar der Fruchtfolgeflächen geführt (da in Reservezone, wird es nicht an das Kontingent angerechnet). Das Gebiet Hüglismatt ist bereits umgelegt, die Grundstücke sowie die Strassenparzellen sind parzelliert. Gegenüber anderen noch nicht erschlossenen Grundstücken am Bauzonenrand ist dieser Bereich, der bereits mit der letzten Ortsplanungsrevision als Reservezone ausgeschieden wurde, prioritär zu behandeln. Das Gebiet ist 8'527 m² gross.

Der Einzonungsbedarf ergibt sich aus der Gegenüberstellung der vorhandenen Kapazitäten und der beabsichtigten Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren (siehe Kapitel 13.3 sowie Anhang V und Anhang VI).

Die gesamte Fläche wird in die Einfamilienhauszone (E2) eingezont. Das Gebiet wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dadurch soll eine qualitätsvolle, nach gewissen Merkmalen homogene Überbauung sichergestellt werden. Überlegenswert ist eine Weiterführung der durchgrünter Aussenräume und aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der Umgebung eine eher kleinkörnige Bebauungsstruktur. Bei Einhaltung

der Anforderungen gemäss § 4 Zonenreglement sowie der Beurteilung durch die Planungskommission und allenfalls von weiteren Experten wird der Einbettung in den räumlichen Kontext und insbesondere in die Landschaft eine hohe Beachtung zukommen.

Interessenabwägung

Öffentliches Interesse

Bei der Einzonung der Parzellen handelt es sich um ein Gebiet, welches im räumlichen Leitbild 2017– sofern der Bedarf nachgewiesen wird – als Entwicklungsgebiet deklariert wurde. Somit entspricht die Einzonung einem öffentlichen Interesse.

Baulandbedarf und Lage

Der Bedarf an zusätzlichem Bauland für die WMZ kann nachgewiesen werden. Die Gemeinde Breitenbach verfügt gemäss dem Fassungsvermögen über zu wenig Bauland für die zu erwartende Bevölkerung. Entsprechend wurden Umzonungen in die WMZ und auch Aufzonungen geprüft und werden teilweise getätigt. Dennoch ist der Bedarf nicht gedeckt. Entsprechend sind Einzonungen notwendig. Das Gebiet Hüglismatt rückt hierfür unter anderem in den Fokus, obwohl es sich um eine Fläche am Siedlungsrand handelt. Dies deshalb, weil es keine «innenliegenden» möglichen Potenziale an neuem Bauland gibt und zudem das öffentliche Interesse (siehe oben) für die Fläche bekundet wurde. Weitere Argumente siehe unten.

Siedlungsqualität und Ortsbild

Mit der Gestaltungsplanpflicht als qualitätssicherndes Verfahren sowie der Begleitung durch die Planungskommission (sowie allenfalls von weiteren Experten) wird die Gestaltung hoch gewichtet.

Potenzielle Bewohner/-innen
gemäss Fassungsvermögen

Mit einer theoretischen Dichte von 65 Einwohner/-innen pro Hektar (SOLL-Dichte für W2 gemäss Kanton) bietet die einzuzonende Fläche neuen Wohnraum für theoretisch rund 72 Personen. Sofern die Gemeinde mittels Gestaltungsplan ein Bonus erteilt, sogar etwas mehr.

Auf eine explizite Forderung einer anzustrebenden Einwohnerdichte (Einwohner/-in je Hektare) für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet wird verzichtet. Diese wird sich auf Basis des baulichen Konzepts (Richtprojekt), dessen Dichte sowie dem Nutzungs-/Wohnungsmix ergeben. Das geforderte Richtprojekt vor dem Gestaltungsplan wird hierfür Antworten liefern.

Fruchtfolgefläche

Die Fläche ist als Fruchtfolgefläche im kantonalen Inventar aufgeführt, wird jedoch nicht dem Gesamtkontingent angerechnet. Gemäss Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV darf die Flächen nur eingezont werden, wenn ein aus Sicht des Kantons ein wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann und eine optimale Nutzung gewährleistet ist. Im kantonalen Richtplan ist im Planungsgrundsatz L-1.2.1 sowie S-

1.1.9 konkretisiert, welche Kriterien für den Flächenbedarf von Fruchtfolgefleichen zu prüfen bzw. zu erfüllen sind.

- Ein *überwiegendes Interesse* ist vorhanden und leitet sich u.a. aus dem öffentlichen Interesse, welches im Rahmen des räumlichen Leitbildes 2017 bekundet wurde, ab.
- In der Gemeinde Breitenbach befinden sich keine *weniger gut geeigneten landwirtschaftlichen Böden*, die für eine Einzonung in Frage kommen, ausser im Gebiet Grien. Allerdings ist dort eine Einzonung für Wohnnutzung raumplanerisch nicht gewollt.
- Böden, welche eine *geringere Nutzungseignung haben, und aufgewertet* bzw. neu den Fruchtfolgefleichen angerechnet werden können, sind beispielsweise im Grien vorhanden (aufzuhebende Reservezone oder nördlich der Sportanlage). Die flächenmässige Kompensation wird dabei bei weitem übertroffen.
- Ein *Realersatz oder eine Aufwertung* bedingt geeigneter Fruchtfolgefleichen ist allenfalls im konkreten Bauprojekt sicherzustellen.

öV-Güteklasse

Die Parzellen liegen weitgehend in der ÖV-Güteklasse D2 und sind somit knapp angemessen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Erschliessung

Die Parzellen gelten strassenseitig als erschlossen. Bzgl. Wasser, Abwasser, Elektro sind Anschlüsse vorhanden.

Grien		
GB Breitenbach Nrn.	Div. Parzelle	
Fläche der Einzonung	12'656 m ²	
Abgabepflicht PAG	Ja, sofern Gemeinde Grundstücke nicht vor Rechtskraft erwirbt. (20 % an Kanton gem. § 13 Abs. 2 PAG und gem. S-1.1.10 kant. Richtplan)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Landwirtschaftszone (Reservezone)	Zone neu Zon für öffentliche Bauten und Anlagen
		

Die Sportanlagen im Grien sind sehr gut durch die diversen Vereine ausgelastet. Der Fussballklub, die Laufen Thierstein Athletics sowie der Tennisclub benutzen die Anlagen sehr intensiv. Nachdem die Leichtathletikanlage erst kürzlich ausgebaut und modernisiert wurde, stehen weitere Projekte zur Bereitstellung einer zeitgemässen Sportinfrastruktur an; Sanierung und evtl. Erweiterung Garderobentrakt, Erweiterung Tennisplätze bzw. Erstellung von Padel-Platz, Erweiterung Parkplätze sowie Erstellung Kunstrasenfeld an. Letzteres bedingt die Erweiterung der Sportfläche nach Osten, da innerhalb nicht genügend Fläche vorhanden ist (der heutige Sandfussballplatz ist für ein Kunstrasenfeld zu klein). Zugleich soll die Parkierungsmöglichkeiten verbessert werden (zwischen geplantem Kunstrasenfeld und bestehendem Parkplatz).

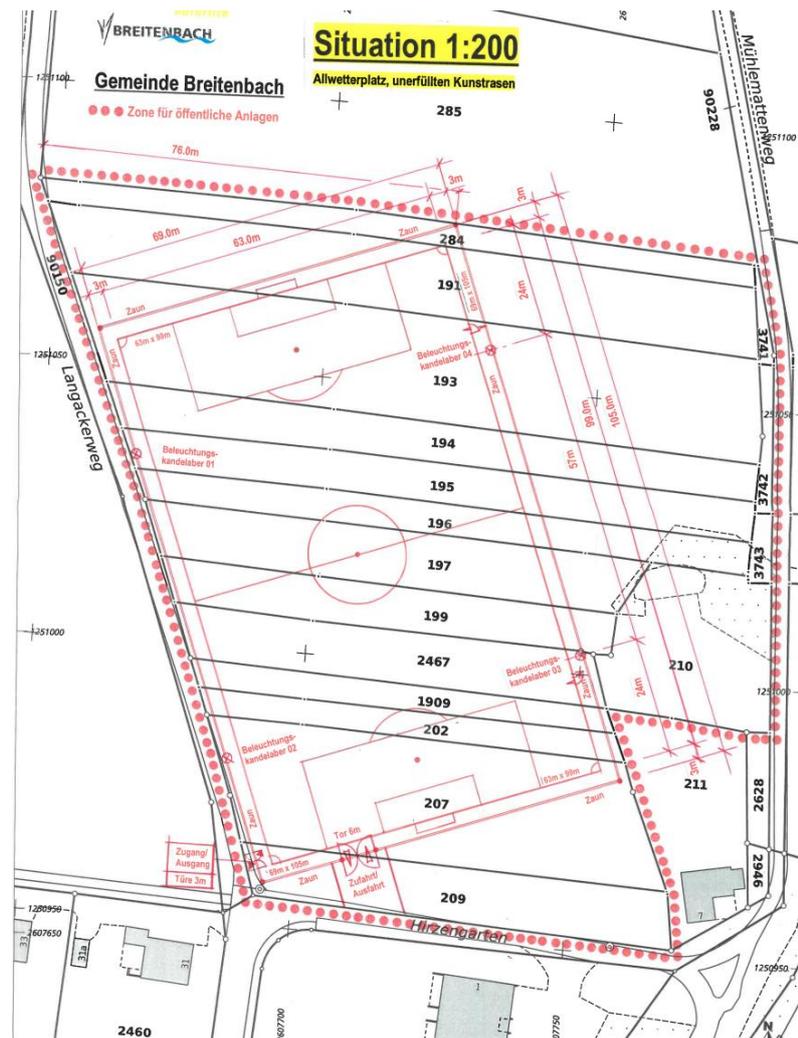


Abbildung 13 Projekt Kunstrasen Grien

Interessenabwägung

Kant. Richtplan

Die Anlagen im Grien in Breitenbach werden im kantonalen Richtplan als Sportanlagen von (über-)regionaler Bedeutung aufgeführt (L-5). Entsprechend ist eine Erweiterung der Infrastrukturen im Thierstein in erster Priorität im Grien vorzusehen. Es gibt in Breitenbach bzw. in der Region (nebst Laufen) keine besser dafür geeignete Fläche.

Grundwasserschutzzone

Die zukünftige Nutzung in diesem Gebiet hat in Abstimmung mit den ausgeschiedenen Grundwasserschutzzonen sowie deren Vorschriften zu erfolgen. Die Gemeinde hat kürzlich die Ausscheidung der Grundwasserschutzzone revidiert (Genehmigung durch den Regierungsrat noch ausstehend). In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt wird die Grundwasserschutzzone S2 (gem. RRB Nr. 1981/1057) wesentlich verkleinert wird. Die Einzonungsfläche liegt neu in der Zone S3. Die Zone S3 dient

als Pufferzone um die Zone S2. Sie soll gewährleisten, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren (z. B. Unfällen mit Stoffen, die Wasser verunreinigen können) ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen. In der Grundwasserschutzzone S3 ist eine Baubewilligung nach Art. 32 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) notwendig. Bewilligungsinstanz ist das Bau- und Justizdepartement. Unter dieser Ausgangslage kann festgehalten werden, dass eine Einzonung sowohl mit der heutigen als auch mit der künftigen Grundwasserschutzzonenausscheidung vereinbar ist.

Fruchtfolgeflechte

Die einzuzonende Fläche ist nicht als Fruchtfolgeflechte eingestuft.

Güterregulierung

Der Bereich ist innerhalb des Perimeters der angelaufenen Güterzusammenlegung Breitenbach-Büsserach. Eine Anpassung bzw. Reduktion des Perimeters ist deshalb im Nachgang an die Rechtskraft der revidierten Ortsplanung in einem entsprechenden Verfahren zu vollziehen.

9.4 Umzonungen und Aufzonungen

Die Teilrevision der Ortsplanung, Bereich Siedlung sieht diverse Umzonungen vor. Die wesentlichen Umzonungen sind im Folgenden kurz beschrieben:

**Unterteilung der
2-geschossig Wohnzone**

Auf der Grundlage des Konzepts zur Siedlungsentwicklung nach innen sowie weitergehenden Abklärungen wird die bestehende zweigeschossige E2-Zone sowie die 2-geschossigen Wohnzonen W2A und W2B neu unterteilt. Die zweigeschossige E2, welche die Überbauung mit Einfamilienhäusern beabsichtigt, wird in ihrem Zweck gestärkt. Einerseits wird die «Einfamilienhauszone» räumlich konkretisiert und erweitert. Insbesondere an Hanglage in Richtung Spital und im Gebiet «Ollen» / «Ollenboden» soll die heute weitgehend kleinmasstäbliche Bebauung erhalten bleiben, bei gleichzeitigem Aufrechterhalten der Grünflächen. Andererseits werden Vorgaben zur Bautypologie sowie zu Bauvorschriften im Zonenreglement zur E2 präzisiert (siehe Kapitel 12). Als wesentlichste Bestimmung lässt die E2 nun explizit keine Reihen- und Mehrfamilienhäuser mehr zu. Die Beschränkung von gewissen Gebäudetypologien zusammen mit max. Gebäudelängen verhindert grössere Bauvolumen, welche insbesondere am Hang sowie auf den erhöhten Kuppen / Flächen aufgrund der Zweigeschossigkeit als «Riegel» in Erscheinung treten würden. Die Quartierverträglichkeit wird hoch gewichtet; Beispiele fehlender Einordnung ins bestehende Ortsbild sollen zukünftig verhindert werden. Diese Überlegungen kommen aus dem Konzept zur SEin, welche für

diese Gebiete primär die Strategie erneuern, vorschlägt. Also das Schliessen von Baulücken sowie das punktuelle Anbauen zur Deckung heutiger Wohnflächenbedürfnisse.

Die heutige W2A und W2B unterscheiden sich bzgl. den Vorschriften im heute rechtsgültigen Zonenreglement bzgl. dem zulässigen Nutzungsmass (AZ) sowie der zulässigen Gebäudelänge (30 m bzw. 40 m). In der Realität ist jedoch weder subjektiv in der Wahrnehmung (atmosphärisch), noch quantitativ belegbar ein wesentlicher Unterschied der beiden Zonen hinsichtlich Nutzungsmass, Nutzungsdichte, Frei- und Aussenraumqualitäten etc. auszumachen. In weitgehender Anlehnung an die räumliche Konzeption (siehe Abbildung 8) wurden die 'restlichen' W2-Zonen zu einer Zone zusammengefasst. In dieser Zone sind Ein- und Doppeleinfamilienhäuser, Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Umzonung Kreuzacker		
GB Breitenbach Nrn.	1468, 1473	
Fläche	10'683 m ²	
Abgabepflicht PAG	Ja (GB Nr. 1473) (20 % an Gemeinde gem. § 13 Abs. 2 PAG)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Spezielle Gewerbezone «Kreuzacker»	Zone neu Mehrfamilienhauszone, W3 mit Gestaltungsplanpflicht
		

Die Parzellen GB Nrn. 1468 und 1473 sind bisher der 'speziellen Gewerbezone Kreuzacker' zugeteilt, wobei der Name der Zone etwas verwirrend ist. Denn gemäss § 8 des rechtsgültigen Zonenreglements zur Bauzone ist auf der grösseren Parzelle GB Nr. 1468 (sog. Sektor A) bis zu 100 % Wohnanteil (sog. Sektor A) und auf der Parzelle GB Nr. 1473 plus ein geringer Teil von GB Nr. 1468 max. 20 % Wohnanteil

(sog. Sektor B) zulässig. Südlich und westlich werden die Parzellen von der Gewerbezone bzw. von der Industrie- und Gewerbezone umgeben. Nördlich und östlich von der 2-geschossigen W2A.

Die generell eher herausfordernde Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe in Verbindung mit den sehr offenen Zonenbestimmungen zur 'speziellen Gewerbezone Kreuzacker', hat die Gemeinde dazu bewegt, die Grundnutzung der grundsätzlichen angestrebten Hauptnutzung (nämlich dem Wohnen) anzupassen. Mit der Mehrfamilienhauszone W3 mit Gestaltungsplanpflicht wird diesem Anliegen Rechnung getragen. Auch um dem Wohnbedarfs in der Gemeinde gerecht zu werden. Weiterhin, jedoch in einem untergeordneten Mass, sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig (allerdings nichtstörende Betriebe und es gelten die Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II). Gleichzeitig sind spezifische Anforderungen bzw. Vorgaben, welche im Zonenreglement (§ 40) aufgeführt sind, für den Gestaltungsplan zu berücksichtigen. Unter anderem wird eine abnehmende Gesamthöhe und Geschossigkeit in Richtung Gartenstrasse und Gehrenweg sowie ein rücksichtsvoller Übergang zu den ausserhalb des Gestaltungsperimeters befindlichen Liegenschaften in Bezug auf Körnigkeit und Gestaltung verlangt. Mit diesen und weiteren Vorgaben soll eine Überbauung ermöglicht werden, welche sowohl den Flächenbedarf für Wohnen gerecht wird, und andererseits mögliche Konflikte zwischen Gewerbe und angrenzenden Wohnquartieren durch ein 'geschicktes Bebauungskonzept' reduziert.



Abbildung 14 Gebiet Kreuzacker auf GB Nrn. 1468, 1473. (Bild Google-Streetview, Zugriff 16.12.2024)

Umzonung Frohmatt West		
GB Breitenbach Nrn.	1548, 1549, 1550, 1551, 1553 (Teil), 1555, 1556, 1557, 1558, 2042, 2576, 3016, 3017, 3018, 3019 (Teil), 3020, 3021, 3022, 3023, 90136	
Fläche	14'970 m ²	
Abgabepflicht PAG	Ja (20 % an Gemeinde gem. § 13 Abs. 2 PAG)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Gewerbezone	Zone neu Wohnzone, zweigeschossig W2A mit Gestaltungsplan- pflicht
		

Das Gebiet Frohmatt liegt entlang der Passwangstrasse. In diesem Gebiet gibt es zwischen der Passwangstrasse und der Lüssel etliche unbebaute Parzellen, die sich gem. rechtsgültigem Bauzonenplan in der reinen Gewerbezone befinden. Dieses Gebiet ist aufgrund einer Hangkante in einen westlichen, 'lüsselnäheren' Bereich und einen östlichen, der Passwangstrasse zugewandten Bereich unterteilt. Die Parzellen im westlichen Bereich sind sehr kleingeteilt.

Basierend auf den standörtlichen Gegebenheiten, mit der Lüssel und der umgebenden Hauptnutzung (Wohnen im Norden und Süden auf Gemeindegebiet Büsserach⁵) sowie der rückgängigen Nachfrage an Gewerbeflächen soll die Entwicklung des Gebiets Frohmatt teilweise in Richtung Wohnnutzung gehen. Die angrenzenden Zonen und die Bebauungen, die Nähe zur Lüssel und zum Naturbad sprechen insbesondere für den Westteil für einen attraktiven Wohnort mit hoher Aussenraumqualität. Eine zukünftige Gewerbenutzung ist nach wie vor entlang der Kantonsstrasse attraktiv und gefragt.

⁵ Gemäss rechtsgültigen Nutzungsplänen. Im räumlichen Leitbild (Stand Entwurf) wird die Hauptnutzung Wohnen bestätigt bzw. soll intensiviert stattfinden.

Mit der Umzonung des Westteils in eine Wohnzone geht ein Verlust an unbebautem Bauland für Gewerbebetriebe in Breitenbach einher. Jedoch verfügt Breitenbach weiterhin über unbebautes Gewerbegebiet z. B. entlang der Brislachstrasse sowie über etliches Potential für kleinere und mittlere Betriebe innerhalb der bestehenden Areale. Mittelfristig wird durch die Umstrukturierung des Isola Areals mehr Gewerbefläche frei. Bisher waren nur beschränkte Zwischennutzungen möglich.

Generell wird für die Entwicklung des Gebiets Frohmatt sowohl für den umzuzonenden West- als auch für den Ostteil ein Gestaltungsplanverfahren verlangt. Die natürliche Böschungskante, welche heute eine natürliche topographische Unterteilung darstellt, in die Planung einzubeziehen.

Mit der Gestaltungsplanpflicht und den damit nachzukommenden Anforderungen (siehe Zonenreglement) wird gewährleistet, dass die Einbettung in die gewachsene Struktur und in den Natur- und Erholungsraum der Lüssel sichergestellt wird.

Eine vorgängige oder parallele Baulandumlegung gem. § 83^{bis} PBG soll Voraussetzung für überbaubare Grundstücke schaffen. Grundsätzlich richtet sich das Verfahren nach § 83 ff PBG und der kantonalen Verordnung über Baulandumlegung und Grenzbereinigung.

Die Umzonung «Frohmatt West» von der Gewerbezone in die Wohnzone W2 ist für die Störfallvorsorge relevant, da die Parzellen GB-Nrn. 1558, 3022 und 3023 teilweise mit dem Konsultationsbereich der Von Roll Schweiz AG überlappen. Die W2 Frohmatt ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Gestaltungsplanungsverfahren kann das Störfallrisiko untersucht, mögliche Schutzmassnahmen geprüft und gegebenenfalls in den Sonderbauvorschriften festgelegt werden. Gestützt auf den Kurzbericht gemäss Art. 5 StfV der Von Roll Schweiz AG sind nach heutigem Wissensstand keine risikomindernden Massnahmen notwendig.

Neuorganisation Arbeitszonen

Die heutigen Vorschriften zur reinen Gewerbezone und zur Industrie- und Gewerbezone unterscheiden sich nicht bzgl. Zweck, Nutzung, Bauweise sowie Lärm, sondern nur hinsichtlich den Baumassen. Dabei sind «nur» Unterschiede hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe⁶ sowie der Grünflächenziffer⁷ vorhanden. Aufgrund dieser Ausgangslage sowie der Ab-

⁶ In der reinen Gewerbezone liegt die max. Gebäudehöhe bei 9.0 m, in der Industrie- und Gewerbezone bei 12.0 m.

⁷ In der reinen Gewerbezone besteht ein min. Grünflächenziffer von 0.1, in der Industrie- und Gewerbezone ist keine mind. Anteil an Grünfläche vorgegeben.

sicht der Gemeinde, zukünftig die Entwicklung in diesen Gebieten gemäss den heutigen Nutzungsmöglichkeiten beizubehalten, werden die beiden Zonen zu einer Zone (sog. Arbeitszone gem. § 31^{bis} PBG) zusammengeführt. Um der Einpassung in die Umgebung sowie den heutigen Bauten und der Struktur gerecht zu werden, werden im Bauzonenplan gebietsspezifische Gesamthöhen festgelegt (zwischen 10.5 m und 15 m). Ansonsten gelten einheitliche Zonen- und Bauvorschriften für die gesamte Arbeitszone.

Der bisherige zulässige Wohnanteil in der Gewerbe- und Industriezone beschränkte sich auf betriebsnotwendige Wohnungen. Diverse solcher Wohnungen wurden zwischenzeitlich in normale Wohnungen «umgenutzt». Teilweise kamen weitere Wohnungen dazu. In der OPR werden diese Wohnungen durch die Schaffung eines Wohnanteil von max. 20 % gemessen an der Summe der Erd-, Ober- und Dachgeschossfläche wieder rechtskonform. Weiter soll dieser Wohnanteil die Attraktivität der Parzellen in Bezug auf Investition und Vermietung erhöhen. Der Anteil wurde bewusst tief gehalten, damit das Gewerbe nicht verdrängt wird. Im Gegenteil; Das Gewerbe soll in diesen Gebieten unbedingt gehalten und evtl. wird es durch diese Massnahme sogar gefördert.

Von diesem Zusammenschluss der Gewerbe- und Industriezone ist das von der Teilrevision der Ortsplanung ausgeklammerte Isola-Areal ausgenommen. Für das Gebiet gilt nach wie vor die Grundnutzung und auch die Vorschriften gemäss Ortsplanungsrevision mit RRB Nr. 1999/184.

Aufzonungen innerhalb der Wohnzone

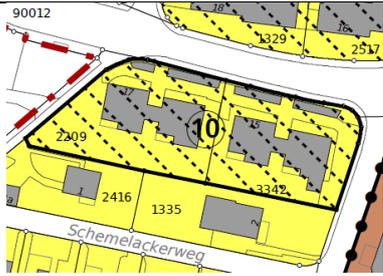
Aufzoning Laufenstrasse 16 und 18		
GB Breitenbach Nrn.	1329, 2517	
Abgabepflicht PAG	Nein	
Situation heute Luftbild	Zone heute Wohnzone, zweigescho. W2A	Zone neu Mehrfamilienhauszone, W3
		

Auf den Parzellen GB Nrn. 1329 und 2517 steht jeweils ein Mehrfamilienhaus mit Sockelgeschoss. Die Gebäude werden wohl demnächst in eine Sanierungsphase kommen. Mit einer Aufstockung bzw. Aufzoning in die Mehrfamilienhauszone W3 wird eine dichtere Nutzung an dieser «Einfallssache» nach Breitenbach ermöglicht.

Die Planungsmassnahme begründet sich dadurch, dass entlang der Laufenstrasse die Absicht der Gemeinde besteht, eine dichtere bauliche Nutzung zuzulassen. Etliche Gebäude entlang dieser Achse weisen bereits heute eine 3-Geschossigkeit auf und/oder entsprechen aufgrund ihres Gebäudetyps (Mehrfamilienhäuser) und ihrer Firsthöhe (neu Gesamthöhe) der W3-Zone. Als Beispiel sei die Isola-Überbauung genannt oder die Mehrfamilienhäuser auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Ein zusätzliches Vollgeschoss würde die Struktur der Strassenachse städtebaulich stärken.



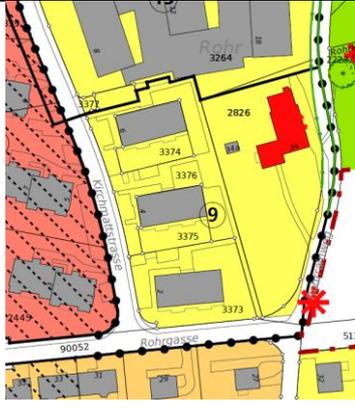
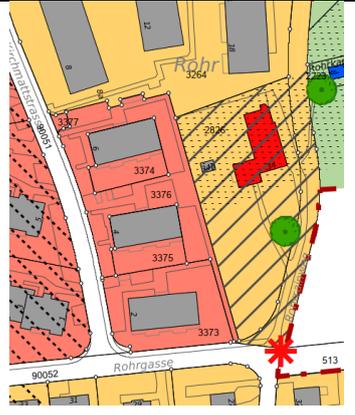
Abbildung 15 Laufenstrasse mit rechtsseitigen Mehrfamilienhäusern auf GB Nrn. 1329 und 2517. (Bild Google-Streetview, Zugriff 16.12.2024)

Aufzoning Laufenstrasse 17 und 15		
GB Breitenbach Nrn.	2209, 3342	
Abgabepflicht PAG	Nein	
Situation heute Luftbild	Zone heute Wohnzone, zweigescho. W2A	Zone neu Mehrfamilienhauszone, W3
		

Auf der Parzellen GB Nrn. 2209 und 3342 entlang der Laufenstrasse sind mittels Gestaltungsplan «Laufenstrasse» (RRB Nr. 1999/1154) 2-geschossige Mehrfamilienhäuser inkl. Galerie im Dachgeschoss realisiert worden. Durch Aufhebung des Gestaltungsplans (siehe Kapitel 11) sowie der Aufzoning in die W3-Zone besteht die Möglichkeit, die heute rund 20-jährigen Gebäude aufzustocken bzw. das Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinne der Nachverdichtung besser auszunutzen. Die Planungsmassnahme begründet sich dadurch, dass entlang der Laufenstrasse die Absicht der Gemeinde besteht eine dichtere bauliche Nutzung zuzulassen. Etliche Gebäude entlang dieser Achse weisen bereits heute eine 3-Geschossigkeit bzw. die Firsthöhe (neu Gebäudehöhe) einer W3-Zone auf. Dazu gehören auch die Gebäude auf den besagten Parzellen, welche die zulässigen 11.0 m Firsthöhe (neu Gebäudehöhe) der W2-Zone bereits übersteigen. Eine Aufzoning in die Mehrfamilienhauszone W3 würde die Struktur der 'Einfallssache' städtebaulich stärken.



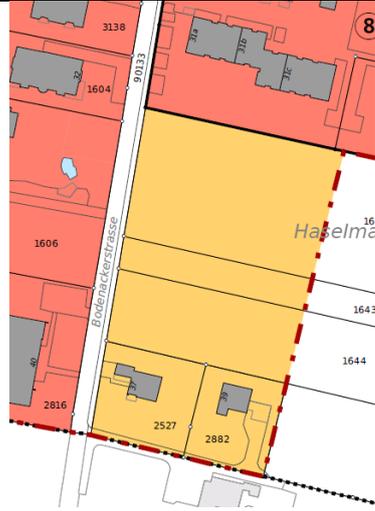
Abbildung 16 Laufenstrasse mit linksseitigen Mehrfamilienhäusern auf GB Nrn. 2209 und 3342. (Bild Google-Streetview, Zugriff 16.12.2024)

Aufzoning Kirchmattstrasse 2, 4, 6		
GB Breitenbach Nrn.	3373, 3374, 3375, 3376	
Abgabepflicht PAG	Nein	
Situation heute Luftbild	Zone heute Wohnzone, zweigescho. W2A	Zone neu Mehrfamilienhauszone, W3
		

Auf den Parzellen GB Nr. 3373, 3374, 3375, 3376 sind, basierend auf dem Gestaltungsplan «Rohr» (RRB Nr. 1998/1184), 3-geschossige Wohnbauten erstellt worden. Die Grundnutzung ist bisher 2-geschossige Wohnzone W2A. Durch Aufhebung des Gestaltungsplans (siehe Kapitel 11) sind die Bauten der Mehrfamilienhauszone W3 zuzuteilen, ansonsten wären sie in der W2-Zone nicht zonenkonform.



Abbildung 17 Laufenstrasse 3-geschossige Mehrfamilienhäuser auf GB Nrn. 3373, 3374, 3375, 3376. (Bild Google-StreetView, Zugriff 16.12.2024)

Aufzoning Haselmattboden		
GB Breitenbach Nrn.	1639, 1643, 1644 (alle Teil)	
Abgabepflicht PAG	Nein	
Situation heute Luftbild	Zone heute Wohnzone, zweigescho. W2A	Zone neu Mehrfamilienhauszone, W3
		

Die in der Bauzone befindlichen unbebauten Parzellenteile von GB Nrn. 1639, 1643 und 1644 sind heute der 2-geschossigen Wohnzone W2B zugeteilt. Auf den angrenzenden Parzellen befinden sich Einfamilienhäuser in W2 (südlich) sowie Mehrfamilienhäuser in der W3 (nördlich und westlich). Östlich grenzt die Bauzone an die Landwirtschaftszone.

Aufgrund der verhältnismässig dichten und grobkörnigen Überbauungsstruktur in der Umgebung (v.a. entlang der Bodenackerstrasse), ist es die Absicht, die besagten Parzellen ebenfalls einerseits mit einer Mehrfamilienhausstruktur und andererseits relativ dicht, jedoch qualitativ zu überbauen. Hierfür werden die drei Bauparzellenteile in die Mehrfamilienhauszone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont, wie es auch die Quartieranalyse empfiehlt. Das Quartier wird als robust gegenüber einer dichten Überbauung eingestuft. Der Gestaltungsplan soll als qualitätssicherndes Instrument, u.a. bewirken, dass Volumen, Stellung / Setzung und Erscheinung der Baukörper ins Quartier passen. Andererseits soll dem Übergang von der Bauzone in die Landwirtschaftszone erhöhte Aufmerksamkeit gewidmet werden.



Abbildung 18 Bodenackerstrasse GB Nrn. 1639, 1643, 1644 (Teil). (Bild Google-StreetView, Zugriff 16.12.2024)

Aufzoning und Umzoning „Zäni“, Amthausstrasse 27		
GB Breitenbach Nrn.	2381 / 2217 (teil)	
Abgabepflicht PAG	GB Nr. 2381: nein / GB Nr. 2217 (Teil): ja (402 m ²)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Wohnzone, zweigescho. W2A (GB Nr. 2381) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (GB Nr. 2217 Teil)	Zone neu Mehrfamilienhauszone, W3
		

Begründung

Im sogenannten Zäni oder JeKa-Haus an der Passwangstrasse 27 befinden sich 21 seniorengerechte Wohnungen. Den Mietern stehen zahlreiche Angebote des angrenzenden Alterszentrums und des Restaurants s'Zäni zur Verfügung. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich Räumlichkeiten für Dienstleistungsbetriebe (gegenwärtig durch die Baloise Bank gemietet). Das Gebäude ist dreigeschossig (Vollgeschosse) mit einem Attika gebaut. Mit der Aufzoning in die Mehrfamilienhauszone, W3 wird das Gebäude zonenkonform. Das Gebäude erstreckt sich etwas über die bisherige Zonierung der W2A in die öBA hinein. Diese Kleinstfläche wird im Sinne einer Arrondierung in die Wohnzone umgezont.

Umzonung „Vebo“ Grienackerweg		
GB Breitenbach Nrn.	1295, 3929, 3077	
Abgabepflicht PAG	nein	
Situation heute Luftbild	Zone heute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone neu Arbeitszone
		

Begründung

Die Parzellen GB Nr. 3926 sowie GB Nr. 3077 gehören der VEBO-Genossenschaft. Die Parzelle GB Nr. 1295 gehört der Einwohnergemeinde Breitenbach, wird aber der VEBO Genossenschaft zur zukünftigen Sicherung und Weiterentwicklung des Standorts verkauft (GR-Beschluss). Am Standort in Breitenbach arbeiten heute bereits etwas über 100 Mitarbeitende. Die drei genannten Parzellen befinden sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Um die Weiterentwicklung planungsrechtlich abzusichern, werden die Parzellen in die Arbeitszone überführt. Die heutige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche Bauten und Anlagen sowie dem öffentlichen zweckdienende Bauten und Anlagen vorgesehen. Ein Vergleich mit den anderen Standorten (Oensingen, Grenchen, Solothurn, Olten) der VEBO-Genossenschaft im Kanton Solothurn zeigt, dass die dortigen Liegenschaften allesamt in der Gewerbezone liegen.

9.5 Änderungen bei den Reservezonen

Allgemeine Bemerkungen

Gemäss § 27 PBG umfassen die Reservezonen Land, das aus siedlungs- politischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt. Gemäss kant. Richtplan S-1.1.15 sind die Reservezonen in der Ortsplanungsrevision zu überprüfen und grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezone können belassen werden, wenn sie entweder der Erweiterung bestehender Betriebe, der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten Arbeiten oder der Sicherung strategischer Standorte dienen, sowie wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

Grien Gewerbe		
GB Breitenbach Nrn.	div.	
Fläche	27'784 m ²	
Situation heute Luftbild	Zone heute Reservezone (Landwirtschaftszone)	Zone neu Landwirtschaftszone
		

Auch längerfristig soll der Beginn des Siedlungsgebiets und somit des Dorfes an der heutigen Siedlungsgrenze zu liegen kommen. Ein Beibehalten der Reservezone und eine spätere potentielle Einzonung des Gebiets würde den Siedlungsrand einseitig verschieben, was den heutigen Dorfeingang in seiner Bedeutung schmälern würde. Zudem handelt es sich bei den betroffenen Parzellen um Fruchtfolgefläche. Weiter erfüllt die Reservezone Gewerbezone Grien die oben erwähnten Anforderungen des Richtplans zur Beibehaltung der Zone nicht. Neue Arbeitszonen dürfen gemäss Planungsauftrag S-3.1.2 des kantonalen Richtplans oh-

nehin nur ausgeschrieben werden, wenn eine regionale Arbeitszonenbewirtschaftung vorliegt. Solange diese nicht vorliegt, ist eine Einzonung nicht möglich. Dementsprechend ist auch der im rechtskräftigen Bauzonenplan angebrachte Text im Lichte der revidierten Raumplanungsgesetzgebung und des revidierten kantonalen Richtplans hinfällig bzw. hat keine Relevanz für den Entscheid zur Aufhebung der Reservezone.

9.6 Denkmalpflegerische Aspekte

Ausgangslage

Breitenbach verfügt vor Teilrevision der Ortsplanung über mehrere historische Gebäude. 4 Gebäude und 9 Kulturobjekte sind als geschützt aufgeführt. Weitere 6 Gebäude sind als kommunal erhaltenswert eingestuft. Als schützenswert ist keine Gebäude bzw. Kulturobjekt eingestuft. Breitenbach ist auch nicht im ISOS als schützenswertes Ortsbild der Schweiz von nationaler oder regionaler Bedeutung oder im kantonalen Richtplan als Ortsbild von kantonaler oder regionaler Bedeutung aufgeführt. Im Buch «Ein Inventar zur Architektur der Nachkriegsmoderne, Baukultur im Kanton Solothurn 1940 – 1980» sind vier Objekte aufgeführt (Schulhausanlage Breitgarten, kath. Kirche St. Margaretha mit Kirchengemeindesaal, Schulhaus Mur, Verwaltungsgebäude von Roll).

Trotz fehlender «Unterschutzstellung» des historischen Dorfkerns und gering vorzufindender Inventarisierung im Zentrum, weisen die Gebäude sowie das Ortsbild entlang der prägenden Strassen die ursprünglich gewachsene Struktur noch deutlich nach.

Die Gemeinde hat sich im räumlichen Leitbild die Erhaltung des bebauten Ortskerns als Leitziel gesetzt. Historisch gewachsene, komplett oder weitgehend bebaute Gebäudezeilen sind zu erhalten, sofern die Gebäude und Raumaufteilungen den heutigen Nutzeransprüchen genügen. Im Sinne dieses Ziels wurden einerseits die Vorschriften geschärft, andererseits der Objektschutz mit dem Ziel überprüft, mehr baukulturell und identitätsstiftende Gebäude kommunal zu inventarisieren.

Schützenswerte Gebäude

Breitenbach kennt den kommunalen Status schützenswert bisher nicht. Dieser unterscheidet sich von erhaltenswert insbesondere darin, dass er die Gebäude nicht nur als Bestandteil einer Gebäudegruppe (Ensemble), sondern auch als Einzelobjekt aufgrund ihres Eigenwertes als wichtig und charakteristisch einstuft. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht möglich oder in Einwilligung mit dem Gemeinderat als unverhältnismässig erachtet wird. Zudem muss ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegen, welches die wesentlichen Eigenschaften der bestehenden Baute bzgl. Lage, Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung einhält. Basierend auf der

Empfehlung aus der Vertiefungsstudie Kernzone (vgl. Beilage 17) und dem Konzept zur Siedlungsentwicklung (Beilage 11) werden folgende Objekte als schützenswert klassiert (teilweise mit Differenzen zu genannten Beilagen 11 und 17).

- Fehrenstrasse 6, 8, 55
- Passwangstrasse 3, 15 (→ bisher erhaltenswert), 29 (→ bisher erhaltenswert)
- Rohrkappelle (→ bisher kant. geschützt)
- Schmalzgasse 2, 4

Erhaltenswerte Gebäude

Bei den erhaltenswerten Gebäuden handelt es sich um wichtige und charakteristische Bauten, die wegen ihres Eigenwertes und/oder als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild eine Bedeutung zukommt. Im Falle eines Abbruchs ist möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorzuweisen. Dieses hat Eigenschaften wie Stellung, Volumen sowie äussere Erscheinung möglichst zu erhalten. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig. Über den Abbruch entscheidet der Gemeinderat.

Als erhaltenswerte werden folgende Gebäude geführt:

- Amthausstrasse 2
- Passwangstrasse 9, 39, 41, 43
- Laufenstrasse 5, 7, 13, 14
- Fehrenstrasse 1 (→ bisher kant. geschützt), 3, 4, 5, 13, 17, 19, 25
- Schmalzgasse 5
- Murstrasse 4/6 (Schulhaus Mur Westteil)

Weitere Elemente zur Sicherung von bedeutenden Strukturen

Wie erwähnt sind entlang der Fehrenstrasse gestaffelte Häuserzeilen vorhanden, welche teilweise aneinandergelagert sind. Diese charakteristische Struktur, welche bereits auf der Siegfriedkarte von 1875 ersichtlich ist, soll auch bei baulichen Veränderungen an den Gebäuden erhalten werden. Dies sichern die Gestaltungsbaulinien aus dem kant. Erschliessungsplan Sanierung Fehrenstrasse (RRB-Nr. 2017/621), welche auch mit der Teilrevision der Ortsplanung bestätigt werden.



Abbildung 19

Gestaffelte und teilweise aneinandergebaute Gebäude entlang der Fehrenstrasse mittels Gestaltungsbaulinien planerisch gesichert (kant. Erschliessungsplan Sanierung Fehrenstrasse).



Abbildung 20

Gestaffelte und teilweise aneinandergebaute Gebäude entlang der Fehrenstrasse (Luftbild Geoportal, Zugriff 04.05.2020).

Kulturobjekte

In Breitenbach gibt es verschiedene schützenswerte Wegkreuze, die in den letzten Jahren teilweise restauriert wurden. Die Gemeinde möchte diese historischen Objekte, wenn immer möglich erhalten und inventarisiert diese neu als schützenswerte Kulturobjekte. Es handelt sich hierbei um folgende:

- Wegkreuz Bodenackerstrasse vis à vis Gartenstrasse von 1865 (Parzelle GB-Nr. 2174)
- Wegkreuz Laufenstrasse/Neumattstrasse (Parzelle GB-Nr. 3342)
- Wegkreuz Fehrenstrasse/Blattenackerweg von 1833 (Parzelle GB-Nr. 90093)
- Friedhofkreuz Fehrenstrasse 8 (Parzelle GB-Nr. 1200)
- Wegkreuz Passwangstrasse von 1922 (Parzelle GB-Nr. 4009)

9.7 Gestaltungsplanpflichten

Für die folgenden 8 Gebiete wurde neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Bei 2 der Gebiete handelt es sich um Umzonungen von grösseren zusammenhängenden Gebieten, bei weiteren 2 Gebieten handelt es sich um Neueinzonungen. Die weiteren Gebiete liegen entweder an sensibler (z.B. Haselmattboden am Siedlungsrand, Kernzone Passwangstrasse) bzw. herausfordernder Lage (z.B. Chrummacker an Hanglage) oder um grössere unbebaute Gebiete, welche ein harmonisch und bezogen auf gewisse Elemente ein einheitliches Gesamtbild ergeben und baulich aufeinander abgestimmt werden sollen. Die Ausscheidung der Gebiete basiert im Wesentlichen auch auf den Empfehlungen des Konzepts zur Siedlungsentwicklung nach innen.

Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete A bis H (siehe Plan) bestehen nach § 40 Zonenreglement spezifische Anforderungen im Sinne eines Pflichtenhefts zu deren Erarbeitung.

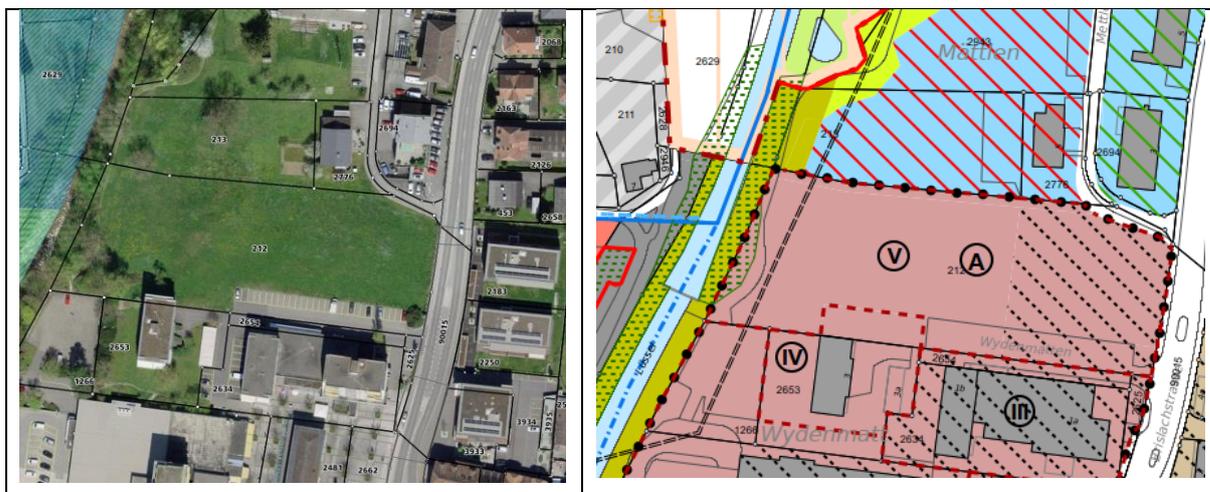


Abbildung 21 Wydenmatt (Gebiet A) in der Kernzone



Abbildung 22 Frohmatt West in der Wohnzone W2.



Abbildung 23 Frohmatt Ost in der Arbeitszone



Abbildung 24 Chrummacker in der Wohnzone W2.



Abbildung 25 Haselmattboden in der Mehrfamilienhauszone W3.

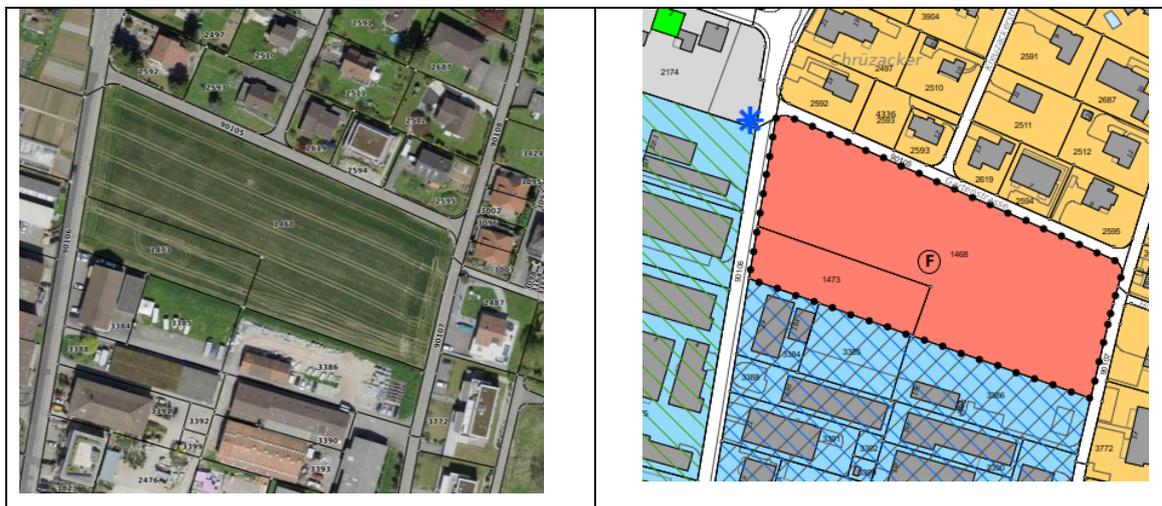


Abbildung 26 Kreuzacker in der Mehrfamilienhauszone W3.

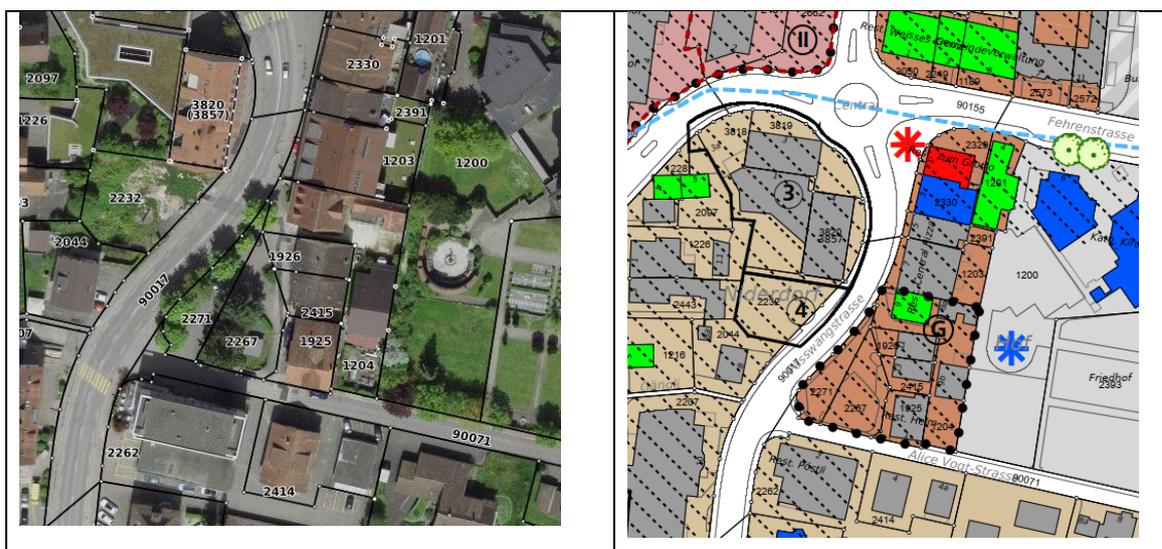


Abbildung 27 Passwangstrasse in der Kernzone A



Abbildung 28 Hügelmatt in der Einfamilienhauszone E2.

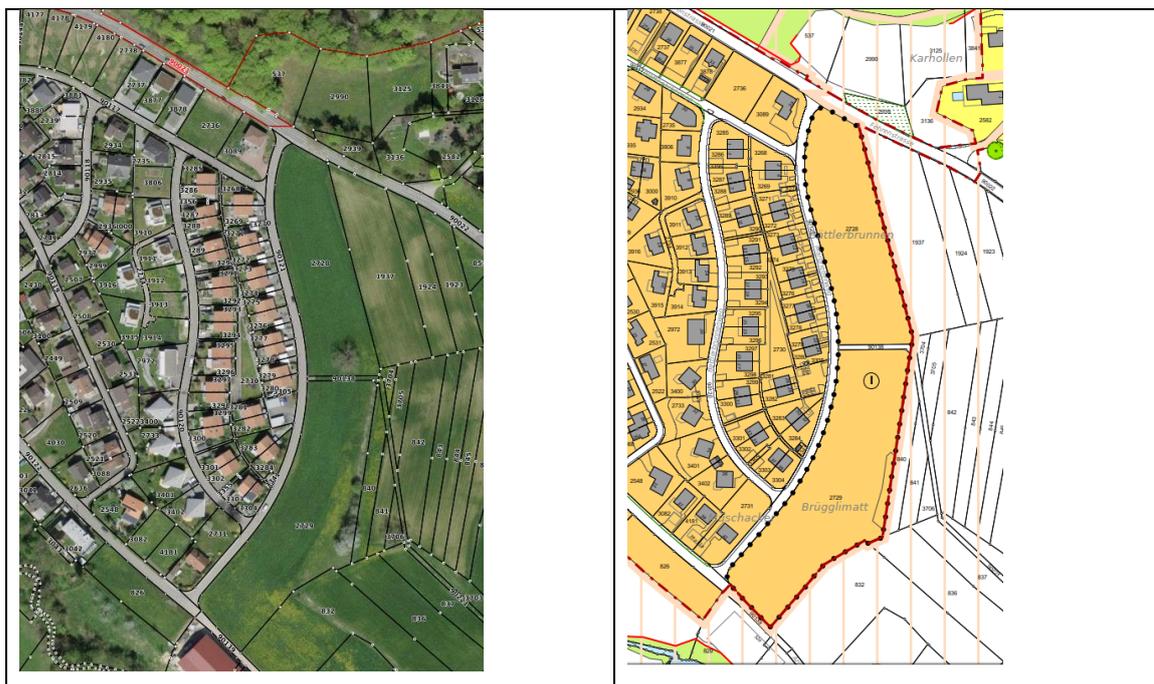


Abbildung 29 Margriebe in der Wohnzone W2.

9.8 Änderungen gemäss Naturinventar und -konzept Siedlung 2020

Im Rahmen der Arbeiten zur vorliegenden Teilrevision wurde das Naturinventar und –konzept Breitenbach Siedlung 2020 erarbeitet (vgl. Beilage 16). Die im Naturinventar und –konzept enthaltenen Empfehlungen wurden mehrheitlich und wie folgt umgesetzt:

Hecken / Gewässer

Hecken und Gewässer sind gesetzlich geschützt. Innerhalb der Bauzone sind gemäss Naturinventar 4 Hecken sowie 3 Ufergehölze vorzufinden, welche nach NHG geschützt sind. Die Hecken werden in die Nutzungspläne übernommen und eine Heckenbaulinie (4 m) ausgeschieden. Für die Hecke auf GB NR. 3114 wird eine Ersatzpflanzung rechtsverbindlich im Erschliessungsplan auf GB Nrn. 210, 3741-3743 gesichert.

Einzelbäume

Im aktualisierten Naturinventar sind im Bereich des Siedlungsgebietes mehrere Standorte mit markanten Einzelbäumen dokumentiert. Es handelt sich vorwiegend um grosse Linden, die für das Dorfbild prägend sind. Folgende markante Bäume werden in den Bauzonenplan aufgenommen und als «geschütztes» Naturobjekt deklariert:

- Linde beim Kindergarten; Schulareal
- Linde beim Schulgartenweg; Schulareal
- Linde im Breitgarten; Schulareal
- Drei Ahorne bei der Katholischen Kirche
- Linde Fehrenstrasse 13, Privat
- Linde Archweg 12, Privat
- Linde Bodenackerstrasse 6a, Privat
- Blutbuche bei der Rohrkapelle, Privat
- Linde Rohrrainweg 34, Privat

Die Empfehlung des Naturinventars / -konzepts folgende Bäume als erhaltenswerte in die Nutzungspläne und im Zonenreglement aufzuführen, wurde übernommen. Die Bäume sollen, wenn immer möglich erhalten bleiben, da sie prägend sind. Ein Abgang ist jedoch nicht verpflichtend zu ersetzen, jedoch wünschenswert.

- Linden, Platanen (14 Stk.), Bodenweg 2,4, 6 und Bodenackerstrasse 23, 25, 31

Ehem. Hofstattzone beim Propsteihaus

Der Hinweis im Naturinventar / Naturkonzept, dass die ehemalige Hofstattzone beim Propsteihaus nur noch einen Hochstammbaum aufweist und in eine Freihaltezone überführt werden soll, wurde diskutiert. Auf die Überführung in die Freihaltezone wird verzichtet. Der unbebaute Bereich wird jedoch mittels besonderer Bestimmungen von Bauten und Anlagen geschützt.

Gewässer

Bei allen öffentlichen Gewässern innerhalb der Bauzone wurde der Gewässerraum festgelegt und über Uferschutzzonen (oder Gewässerbau-linien oder Unterhaltsbau-linien) gemäss Gewässerschutzgesetz gesichert. Der untere, eingedolte Abschnitt des Fridolinsbächli soll nach der Aufhebung der Reservezone in der Teilrevision der Ortsplanung ausgedolt werden (evtl. im Zusammenhang mit der Güterregulierung).

9.9 Lärmempfindlichkeiten

Der Bauzonenplan wird neu mit den Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) ergänzt. Auf einen separaten Plan mit der Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen (wie bisher) wird verzichtet.

Die reinen Wohnzonen, die Ortsbildzone, die Übergangszone sowie ein Grossteil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden wie bisher der ES II zugewiesen. Die Arbeitszone wird aufgrund der Zulässigkeit von mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben der ES III zugewiesen. Die Zone für öffentliche Anlagen befindet sich neu teilweise in der ES III (Sportplatz Grien und Werkhof). Sportplätze wie auch ein kommunaler Werkhof gelten als mässig störende Betriebe bzw. Lärmverursacher.

Einzelne Parzellen der Wohnzonen (vgl. Abbildung 30) und auch die Kernzone A und B, welche durch den Strassenverkehrslärm vorbelastet sind, werden gestützt auf Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung in Absprache mit dem Kanton entlang von Kantonsstrassen von der ES II in die ES III aufgestuft. Die Aufstufung gilt nur für die Lärmquelle «Verkehr» und nicht für weitere Lärmquellen, wie z.B. produzierende Betriebe, gilt.



Abbildung 30 Aufstufungen entlang der Fehrenstrasse von der ES II in die ES III gemäss LSV (gestrichelte, schwarze Linie)

10 Änderungen kommunale Erschliessungspläne

Für das Gemeindegebiet von Breitenbach werden drei Erschliessungspläne im Massstab 1:1'000 erarbeitet (diese regeln die Erschliessung der Bauzone und legen auch die Strassenkategorie sowie die Baulinien fest). Dabei wurden die bestehenden kantonalen und kommunalen Erschliessungspläne eingehend überprüft und an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Als wichtigste Anpassungen an den kommunalen Erschliessungsplänen sind zu nennen (nicht abschliessend; in Beilage 3 dargestellt):

**Kommunale
Erschliessungspläne**

- Strassenklassierung: Die bestehende Klassierung in Sammel-, Erschliessungs- und Privatstrassen wurde überprüft und grösstenteils übernommen. Privatanlagen werden keine durch die Gemeinde übernommen. Differenziert wurde neu zwischen Fusswegen / Trottoirs bzw. Fuss- und Radwegen. Die relevanten Änderungen bzgl. Strassenklassierung sind:

- Spitalstrasse nördlich ab Abzweigung Murstrasse (neu Erschliessungsstrasse)
- Neumattstrasse (Nordbereich bis Abzweigung Grubenweg (neu Sammelstrasse)
- Verlängerung Ollenweg als Fuss- und Radweg in Richtung Büsserach (bisher geplanter Fussweg)

Baulinien: Alle öffentlichen Erschliessungen (inkl. Fusswege) werden konsequent mit Baulinien versehen. Dabei wurden die bestehenden Baulinien überprüft und die Bauabstände grundsätzlich beibehalten. Es gilt grundsätzlich weiterhin für Erschliessungsstrassen: 4 m, Sammelstrassen: 5 m (Ausnahme im Bereich der Arbeitszone mit 5 m). Einige Strassenzüge waren und sind auch weiterhin von dieser 'Regel' ausgenommen. Neu sollen Nebenbauten diese Strassenbaulinie aber um maximal einen Meter unterschreiten dürfen. Ein entsprechender Passus wird ins Baureglement aufgenommen (ausgenommen Garagen mit Vorplätze).

- Strassenausbauten: Gesamthaft überprüft wurden auch die in den bestehenden Erschliessungsplänen ausgewiesenen Strassenausbauten.

Auf folgende Strassenausbauten und geplante öffentliche Fusswege wird verzichtet:

- Fussweg von Bodenackerstrasse zu Alice-Vogt-Strasse entlang des Rüttenenbachs
- öffentlicher Fussweg entlang und über Fridolinbächlein im Bereich der St. Fridolinskapelle
- Fussweg auf Ollenboden (Verbindung Ollenweg mit Hügelweg)
- Stichstrasse Gebiet Frohmatt mit Wendehammer ab Passwangstrasse
- Fussweg entlang der Lüssel von Büsserach in Frohmattweg (neu durch gestaltungsplanpflichtiges Gebiet Frohmatt West)

- Fussweg über Lüssel von Wydenmatt in Gebiet Grien.
- Fuss- und Velowegverbindung Fridolinsweg – Laufenstrasse (entlang Bauzonengrenze)
- Wendehammer Kappelweg

Folgende Strassen- und Trottoirbauten bzw. Fusswege wurden neu festgelegt:

- Schulgartenweg (Ausbau auf 4.5 m)
 - Krummackerweg (ab Gehrenweg Ausbau auf 4.5 m)
 - Frohmattweg (Verlängerung Erschliessungsstrasse 4.5 m bis gestaltungsplanpflichtiges Gebiet Frohmatt West)
 - Öffentliches Fusswegrecht zwischen Passwangstrasse und Bodenackerstrasse (durch Brac-Areal)
 - Archweg: Trottoirausbau zwischen Margriebenweg und Brügglimattweg im öffentlichen Strassenareal anstatt auf Privatparzellen.
 - Blattenackerweg: Trottoirausbau zwischen Bettlerbrunnenweg und Archweg im öffentlichen Strassenareal.
- Gewässerraum für Fliessgewässer: Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum, wo die Ausscheidung einer Uferschutzzone innerhalb Bauzone nicht möglich bzw. zweckmässig ist, mit einer Gewässerbaulinie gesichert. Diese sind in den Erschliessungsplänen grundeigentümerverbindlich festgelegt. Bei eingedolten Gewässern, wo eine Ausdolung als nicht möglich erachtet wird, wird der Gewässerraum mittels Unterhaltsbaulinie gesichert. Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mit der Revision des Gesamtplanes gesichert. Bis dahin gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung.

Kantonale Erschliessungspläne

Die kantonalen Erschliessungspläne wurden zusammen mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) überprüft und wo nötig angepasst bzw. die Baulinien im sog. kantonalen Baulinienplan (Beilage 3) erfasst.

Die kantonalen Baulinien wurden auf die Teilrevision der Ortsplanung abgestimmt bzw. mit der Revision koordiniert. Für die Brislachstrasse wurde ab Einmündung Mettlenweg bis zur Gemeindegrenze Brislach die Strassenbaulinie westlich der Kantonsstrasse von 10 m auf 8 m reduziert sowie die neue Bushaltestelle berücksichtigt.

Der kantonale Erschliessungsplan 'Passwangstrasse' ab Dorfeingang Süd bis Kreisel, Dorfzentrum wurde genehmigt (RRB Nr. 2021/1612). Die

Strassenbaulinie für diesen Bereich wird als bestehende Strassenbaulinie orientierend in den kantonalen Baulinienplan Süd eingezeichnet.

Waldbaulinien

Die statischen Waldgrenzen (festgestellter Wald) weisen in den Waldfeststellungsplänen aus dem Jahr 1997 teilweise Differenzen zu jenen in den Nutzungsplänen aus dem Jahr 1999 (mit RRB Nr. 1999/184) auf. In der jetzigen Ortsplanungsrevision wurden die Waldgrenzen überprüft (Waldfeststellung) und basierend auf den Vorgaben des Kantons in neuen Waldplänen (siehe Beilage 21) festgelegt. An den Waldfeststellungen gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung wird weitgehend festgehalten bzw. werden bestätigt. An zwei Abschnitten (einer entlang des Rütenebachs und einer entlang der Lüssel) mussten auf Anweisung des Kreisförstern neue Waldfeststellungen vollzogen werden. Ebenfalls beibehalten werden die Waldbaulinien, ebenfalls bereits reduzierte (z. B. 15 m).

11 Überprüfung Gestaltungspläne

Die rechtsgültigen Gestaltungspläne (GP) mit bzw. ohne Sonderbauvorschriften (SBV) sind im Rahmen der OP-Revision grundsätzlich zu überprüfen, d.h. es wird diskutiert, ob diese aufgehoben oder rechtsgültig bleiben sollen (vgl. Tabelle 10).

Tabelle 10 Beurteilung der rechtsgültigen Gestaltungspläne mit AG
(fett: aufzuhebende GPs)

RRB Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen / Beschluss
2018/230	Gestaltungsplan mit SBV «Auf Ollen»	GP bleibt bestehen, in Realisierung
2017/1403	Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV «Isola-Areal Nord»	GP bleibt bestehen, teilweise realisiert.
2017/1099	Kant. Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Ausgrabung Unterer Nidergraben»	bleibt bestehen, kant. GP (Planungsbehörde Kanton).
2012/467	Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV «Rohr, Teil Nord»	realisiert, GP wird aufgehoben
2010/1989	Kant. Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Gewässer-aufwertung Lüssel – in den Mätteln»	bleibt bestehen, kant. GP (Planungsbehörde Kanton).
2009/1771	Gestaltungsplan mit SBV «Wydengarten»	realisiert, GP wird aufgehoben. Gebiet in Grundnutzung überführen. Öffentlicher Fussweg wird als öffentliches Fusswegrecht in Erschliessungsplan übernommen.
2006/1374	Gestaltungsplan mit SBV «Central»	bleibt bestehen, zwar realisiert, jedoch Planinhalt in Abhängigkeit zu GP «Central Süd» RRB 1375/2006.
2006/1375	Gestaltungsplan mit SBV «Central Süd»	bleibt bestehen, noch nicht realisiert.
2004/1167	Gestaltungsplan mit SBV «Fridolinsbächlein»	realisiert, GP wird aufgehoben.
1999/1154	Gestaltungsplan mit SBV «Laufenstrasse»	realisiert, GP wird aufgehoben. in Grundnutzung überführen

1999/1184	Gestaltungsplan mit SBV «Rohr»	realisiert, GP wird aufgehoben. Südlicher Teil: in Grundnutzung überführen. Teil Propstei: wird mit besonderen Bestimmungen für die Parzelle basierend auf Grundnutzung W2 gesichert. Nördlicher Teil: es gilt GP «Rohr, Teil Nord» RRB Nr. 467/2012 -> wird ebenfalls aufgehoben
1993/3584	Gestaltungsplan «Bodenacker 2»	realisiert, GP wird aufgehoben. Gebiet in Grundnutzung überführen.
1992/1601	Gestaltungsplan «Grienacker»	Fast komplett realisiert, GP wird aufgehoben Gebiet in Grundnutzung überführen
1992/1570 und 1989/1987)	Teiländerung Gestaltungsplan «Lanz, GB Nr. 1249, 1252» Gestaltungsplan «Lanz, GB Nr. 1249, 1252»	Fast komplett realisiert, GP wird aufgehoben. Gebiet in Grundnutzung überführen.
1992/1987	Gestaltungsplan mit SBV Teiländerung «Fuchs»	realisiert, GP wird aufgehoben. Gebiet in Grundnutzung überführen.
1989/1159	Gestaltungsplan «Grien»	realisiert, GP wird aufgehoben. Gebiet in Grundnutzung überführen.
1986/2800	Gestaltungsplan mit SBV «Bodenacker»	realisiert, GP wird aufgehoben. Gebiet in Grundnutzung überführen. Auf Umsetzung des nicht realisierten öffentlichen Fuss- und Servicewegs wird verzichtet.
1983/1949	Gestaltungsplan mit SBV «Im Breitgarten»	Noch nicht vollständig realisiert, GP bleibt bestehen.
1981/5564 und 1983/1948	Gestaltungsplan «Kirchmatt» Änderung Gestaltungsplan «Kirchmatt»	realisiert, GP wird aufgehoben. Gebiet in Grundnutzung überführen.

Gesamthaft werden 10 Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften aufgehoben (siehe Tabelle 10). Die Aufhebung wird publiziert und ist Gegenstand der öffentlichen Auflage der OP-Revision.

Die restlichen Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften bleiben rechtskräftig. Diese sind ebenfalls Bestandteil der öffentlichen Auflage

der Teilrevision der Ortsplanung und werden in den Nutzungsplänen als „Rechtsgültige Gestaltungspläne“ aufgeführt und verortet.

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

12 Änderungen Zonenreglement Bauzone

12.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

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

- Titel: Das Reglement wird neu als Zonenreglement (im Sinne von § 9 Abs. 2 PBG und § 1 Abs. 2 KBV) anstatt Zonenvorschriften bezeichnet.
- Struktur: Das Zonenreglement wurde neu wie folgt strukturiert: Zweck und Geltungsbereich (I), übergeordnete Vorschriften (II), Zonenvorschriften (III), Schluss- und Übergangsbestimmungen (IV) und Genehmigungsvermerk (V).
- Aktualisierung: Die bestehenden Bestimmungen und Vorschriften werden unter Berücksichtigung neuer Anforderungen und gesetzlichen Bestimmungen überprüft und gegebenenfalls angepasst.
- Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen: Das Zonenreglement wird gesamthaft auf die harmonisierten Baubegriffe und Messweisen angepasst. Es gilt neu gesamthaft die Überbauungsziffer. Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern werden z.T. angepasst.
- übergeordnete Vorschriften: Das Zonenreglement wird mit übergeordneten Vorschriften (Gestaltungspläne, Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan, Überbauungsziffer, Grünflächen und Baumäquivalent, Bauweise und Gestaltung, Kultusbauten, Sexgewerbe, Solaranlagen, Mobilfunkanlagen und Antennen, Parkierung und Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis) ergänzt.
- Die Zonenvorschriften werden auf die Zonierung gemäss Bauzonen angepasst. Jeder Genehmigungsinhalt aus der Nutzungsplanung findet im Reglement eine Vorschrift.
- Wohnzone zweigeschossig: Die Zonenzuteilung wurde gesamthaft auf der Basis der tatsächlich bebauten Situation und den Aussagen aus dem Konzept Siedlungsentwicklung nach innen überprüft und überarbeitet. Aus bisher 3 W2-Zonen werden neu 2 W2-Zonen.
- Kernzone A, Kernzone B, Übergangszone: Die Vorschriften der bisherigen Kernzonen werden basierend auf den Überlegungen zur Entwicklung (siehe Kapitel 7.4) revidiert.

Änderungen im Sinne der Innenentwicklung

- Die Mischzone Wydenmatt und die Mischzone Isola-Nord werden ins Zonenreglement aufgenommen (siehe Kapitel 7.4).
- Einführung von Vorschriften für Gebiete, welche von einer potenziellen Naturgefährdung betroffen sind (gem. Naturgefahrenplan).
- Gebiete: Das Zonenreglement wird ergänzt mit Vorschriften betreffend Altlasten, Schadstoffbelasteten Böden, Störfälle, archäologischen Fundstellen, geschützten Natur- und Kulturobjekten
- Grundsätzlich wird mit Ausnahme der Wohnzone, E2 die Nutzungsmöglichkeiten mit der Festlegung der Überbauungsziffer erhöht.
- Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan: Es erfolgen Ergänzungen an den maximalen Nutzungsboni (ohne Gestaltungsplan). Neu wird bei Erweiterungen bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten, bei unbebauten Baugebieten, die in verdichteter Art (< 500 m² anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden, bei gemeinnützigem Wohnungsbau oder bei Überbauungen mit einer zentralen und / oder unterirdischen Parkierung ein Nutzungsbonus in Aussicht gestellt.
- Minimale Geschoszahl: Die minimale Geschoszahl wurde verbindlich festgelegt.
- Qualitätsvorschriften und Gestaltungsplanverfahren stellen sicher, dass eine qualitätsvolle Verdichtung stattfinden wird.

12.2 Änderungen gemäss IVHB

Gemäss § 70 Abs. 3 KBV sind Gemeinden verpflichtet, ihre Zonenreglemente innert 10 Jahren dem neuen Recht anzupassen und die neuen Baubegriffe und Messweisen zu übernehmen. Die neuen harmonisierten Baubegriffe und Messweisen wurden im Zonenreglement von Breitenbach übernommen. Als massgebendes Nutzungsmass wurde anstelle der Ausnutzungsziffer die Überbauungsziffer (ÜZ) gewählt.

Die Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beschreibt nach § 35 KBV das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche ($\text{ÜZ} = \text{aGbF} / \text{aGSF}$). Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 34 KBV) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden ebenfalls angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Nach § 35 Abs. 2 und 3 KBV gilt weiter: Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Überbauungsziffern festlegen.

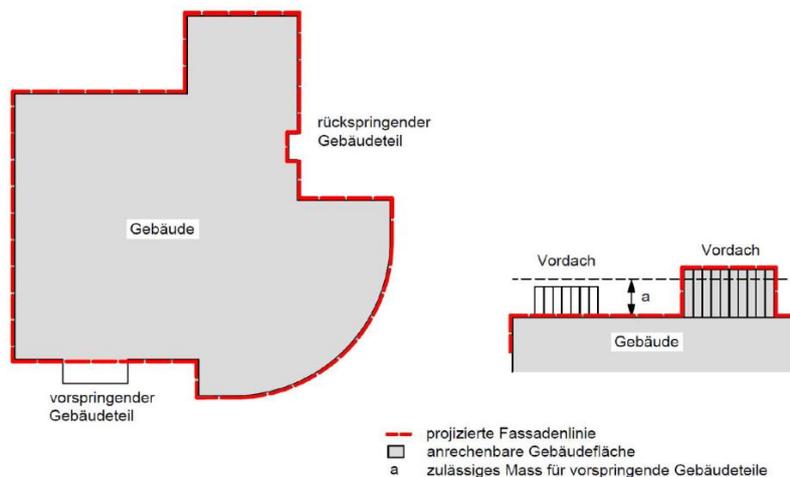


Abbildung 31 Überbauungsziffer (gemäss Anhang I Figur 15 KBV), $a = 1.2m$

Auf der Basis des Plans der heutigen Überbauungsziffer (vgl. Beilage 12) sowie den Erkenntnissen, Schlussfolgerungen und Empfehlungen aus dem Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Beilage 11) wurden die Überbauungsziffern für die Zonen neu festgelegt. Durch die Differenzierung der ÜZ insbesondere in den Wohnzonen E2, W2 und W3 werden quartierspezifische Verdichtungspotenziale geschaffen oder unterdrückt.

Weitere, geänderte Begriffe und Messweisen

Weitere massgeblich geänderte bzw. neue Begriffe im Zonenreglement sind:

- Fassadenhöhe anstatt Gebäudehöhe
- Gesamthöhe anstatt Firsthöhe
- Vollgeschoss (neu)
- Untergeschoss (neu)
- Unterniveaubau (neu)

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



Teil E

Interessenabwägung und Auswirkung der Planung

13 Interessenabwägung

13.1 Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung

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

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

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

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

13.2 Kommunales Leitbild und regionale Abstimmung

Planungsauftrag S-1.1.13 "Gesamtüberprüfung der Ortsplanung"

Die Gemeindeversammlung Breitenbach hat ihr räumliches Leitbild im September 2017 verabschiedet. Die Verabschiedung des RLB erfolgte nach Inkrafttreten des revidierten RPG, jedoch vor der Genehmigung des revidierten kantonalen Richtplans. Die erhöhten Anforderungen an die Revision der Nutzungspläne, insbesondere aufgrund der Vorgaben des RPG, sind im räumlichen Leitbild jedoch, soweit als zu diesem Zeitpunkt Kenntnis zur Umsetzung des RPG bestand, berücksichtigt. Jedoch waren

die kantonspezifischen Vorgaben aufgrund des noch nicht revidierten kantonalen Richtplans noch nicht bekannt.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung hat sich deshalb nochmals grundlegend mit der revidierten Vorgabe und deren Umsetzung in der Teilrevision der Ortsplanung auseinandergesetzt (insbesondere zur Siedlungsentwicklung nach innen). Entsprechend hatte die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung auch zur Aufgabe, die Analyse und schlussendlich die Stossrichtungen aus dem RLB auf ihre Umsetzung zu überprüfen und gegebenenfalls auf die neuen Vorgaben abzustimmen.

Die vorliegende Teilrevision weist eine hohe Übereinstimmung mit dem räumlichen Leitbild 2017 auf. Die Leitziele sowie die für die Teilrevision relevanten Massnahmen wurden überprüft und weitgehend umgesetzt. Nicht berücksichtigt wurden die Umnutzung des heutigen Werkhofareals, da zurzeit ein definitiver Standortentscheid noch aussteht. Verschiedene Leitziele können nicht direkt über die Teilrevision der Ortsplanung erreicht werden, sondern es können nur die planerischen Rahmenbedingungen hierfür sichergestellt werden (z. B. Bestand an öffentlichen Spielplätzen und Spielwiesen durch genügen öBA-Flächen oder allenfalls Vorgaben bei grösseren Überbauungen sichern, Nutzung entlang der Hauptverkehrsachsen intensivieren, Wertschöpfung pro Flächeneinheit erhöhen, Zentralisierung der Schule im Gebiet Mur). Andere Leitziele sind in die Teilrevision der Ortsplanung, Bereich Siedlungsgebiet eingeflossen, wie beispielsweise die Entwicklung des Gebietes Margrieben oder Frohmatt oder der Schutz des Ortsbildes.

Mehrere Teilziele weisen Massnahmen aus, deren Umsetzung unabhängig zur laufenden Teilrevision der Ortsplanung bereits erfolgt ist.

Bevölkerungsziel

Die Gemeinde hat in ihrem räumlichen Leitbild festgehalten (Leitziel Bevölkerung), dass die Bevölkerung bis 2035 auf rund 5'500 Einwohnerinnen und Einwohnern wachsen soll. Die vom Regierungsrat verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose 2015-2040 (mittleres Szenario, RRB 2017/518) dient gemäss kantonalem Richtplan als Grundlage für die Abschätzung des Bauzonenbedarfs. Diese Prognose bezieht sich auf das Ausgangsjahr 2015. Seither hat die reale Entwicklung die kant. Prognose für Breitenbach bei weitem überholt. Unter Berücksichtigung der real erfolgten Entwicklung ist gemäss dem kantonalen Bevölkerungsprognose mittel mit 5'269 und unter Beachtung der Prognose hoch mit 5'362 Einwohner im Jahr 2035 gerechnet.

Zurzeit befinden sich in Breitenbach alleine durch grössere Bauprojekte gegen 100 Wohnungen in Bau bzw. in der Pipeline. Dadurch werden unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Belegungsgrösse von 2.17 Personen je Wohnung und einer Leerwohnungsziffer von 2.3 %

mit gegen 190 Bewohner/-innen zusätzlich gerechnet. Hinzu kommen die sonstigen «kleineren» Wohnbautätigkeiten. Aufgrund der Erfahrung der vergangenen 10 Jahren, dass Neubauprojekte mehrheitlich von Zuziehenden bezogen werden und wenig innerkommunale «Bewegungen» auslösen, ist damit zu rechnen, dass dies zu einem markanten Bevölkerungswachstum beitragen wird.

Breitenbach ist in der Vergangenheit überdurchschnittlich stark gewachsen. Die aktuelle Tendenz lässt vermuten, dass Breitenbach auch weiterhin stark wachsend wird. Dafür spricht die Funktion eines Regionalzentrums, die generelle Standortgunst, die Attraktivität als Wohngemeinde sowie die etlichen Potenzialen im Bestand wie auch auf den unbebauten Baulandreserven. Es ist deshalb offensichtlich, dass die kantonale Prognose für das Jahr 2035 zu tief angesetzt ist (vgl. Ausführungen unter Kapitel 6.6). Das angestrebte Ziel von rund 5'500 Personen wird von der Gemeinde als realistisch beurteilt und wurde deshalb als Basis für die Berechnung des Bauzonenbedarfs beigezogen.

Entwicklung Wohnen

Bei den WMZ liegt der Fokus der vorliegenden Teilrevision bei der Verdichtung bzw. bei der Innenentwicklung; dies in Übereinstimmung mit dem RLB (Ziel Wohnen: Siedlungsverdichtung primär in Tallagen, Quartieren entlang der Verkehrsadern und im Ortszentrum). Die erste Priorität der Siedlungsentwicklung wird entsprechend dem Umgang mit der bebauten Bauzone (Verdichtung im Bestand) und in zweiter Priorität mit den bereits vorhandenen unbebauten Baulandreserven eingeräumt. Dabei wird auch das Potential unbebauter Bauzone von Gewerbezone durch Umzonung mitberücksichtigt. In dritter Priorität werden Einzonzungsgebiete zur Aufnahme des angestrebten Bevölkerungsziels in Erwägung gezogen. Diese Einzonzungsflächen decken sich mit jenen des räumlichen Leitbilds.

Das Potenzial in Breitenbach für Nachverdichtungen im Bestand ist eher gering. Insbesondere in den grosszügigen W2-Zonen, welche grösstenteils mit Einfamilienhäusern bebaut sind. In diesen Quartieren ist eine Verdichtung mit der revidierten Ortsplanung zwar weitgehend zugelassen und unterstützt, allerdings nicht erzwungen. Grosses Wohnpotential besteht in den noch unbebauten Wohnzonen sowie in den neu der Wohnzone zugehörigen Gebieten. Durch Gestaltungsplanpflichten soll zudem sowohl der Prämisse der verdichteten, aber auch der qualitativ hochstehenden Bauweise nachkommen werden. Doch selbst mit den Umzonungen werden zur Aufnahme der erwarteten Bevölkerung Einzonzungen notwendig sein.

Entwicklung Arbeiten

Die heute rechtsgültigen Gewerbe- und Industriezonen (neu Arbeitszone) weist auch mit Umzonungen noch genügend freie Baulandreserven auf. Zudem sind auch in den teilweise zu der primären Wohnnutzung umgezonten Gebieten weiterhin nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Durch Umzonungen von drei Parzellen von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Arbeitszone wird der Bestand gesichert und eine Weiterentwicklung am Standort Breitenbach ermöglicht.

Ein kommunaler Bedarf an zusätzlichen Arbeitszonen ist nicht gegeben. Das im Leitbild als Entwicklungsschwerpunkt gekennzeichnete Gebiet im Grien (westlicher Dorfeingang) wird in der Teilrevision Ortsplanung, Bereich Siedlung nicht weiterverfolgt und die Reservezone in die Landwirtschaftszone überführt.

Entwicklung öffentliche Nutzungen

Ein regionaler Bedarf zeichnet sich bezüglich zusätzlichen öffentlichen Sport- und Freizeitplätzen ab. Die Gemeinde Breitenbach bedarf dringend eines Kunstrasenfeldes sowie der Sanierung der bestehenden Fussballplätze. Weitere Angebote im Grien sind in Prüfung (Erweiterung Garderoben, Tennis, Padel etc.). Die bestehenden öBA-Flächen reichen für einen Kunstrasenplatz von der Fläche her nicht aus, es bedarf einer Einzonung. Das Gebiet Grien (östlich der heutigen öBA-Zone) eignet sich hervorragend für eine Erweiterung.

Ein Bedarf an zusätzlichen dem öffentlichen Zweck dienenden Bauten und Anlagen ist gegeben. Das Gebiet Grien eignet sich hierfür hervorragend, um die bestehenden Infrastrukturen optimal zu ergänzen. Dies bestätigt auch die Ausgangslage, dass das Gebiet im kant. Richtplan als Sportstätte geführt wird. Der Garderobentrakt wird demnächst saniert und erweitert. Dem akuten Mangel an Fussballplätzen soll mittels einem neuen Kunstrasenplatz begegnet werden. Zeitgleich soll die Parkierungsfläche vergrössert werden. Für diese Erweiterungen in eine Einzonung notwendig. Die Einzonungsfläche ist auf die revidierte Grundwasserschutzzone abgestimmt und kommt in der S3 zu liegen. Weiter in Abklärung ist die Sanierung/Erweiterung des Tennisplatzes (teilweise in Padel) und des Fussballsandplatzes.

Regionale Abstimmung

Die Gemeinde Breitenbach liegt zwar im Perimeter des Agglomerationsprogrammes Basel; der Fokus der bisherigen Agglomerationsprogramme der 1. bis 4. Generation lag jedoch klar ausserhalb, in der Region Laufen / Thierstein.

Eine überkommunale Abstimmung mit der Nachbargemeinde Büsserach bezüglich der Erschliessung, aber auch der generellen Arbeitsplatzentwicklung im gemeinsamen Arbeitsplatzgebiet «Neumatt» hat im Rah-

men des Erschliessungs- und Nutzungskonzepts Gewebe- und Industriegebiet «Neumatt» stattgefunden (siehe Beilage 15). Weiter findet eine vertiefte Zusammenarbeit in der Melioration Breitenbach-Büsserach für den Meliorationsperimeter ausserhalb Bauzone statt.

Die Abstimmung der Teilrevision der Ortsplanung Breitenbach mit der Nachbargemeinde Büsserach (z.B. aufgrund der gemeinsamen Industriezone) ist im Frühling 2020 und wiederholt im Frühling 2021 erfolgt.

kantonale Siedlungsstrategie

Die kantonale Siedlungsstrategie definiert für die Gemeinden folgende Ziele:

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

Die vorliegende Teilrevision berücksichtigt die Ziele der kantonalen Siedlungsstrategie.

Bezugnehmend auf das aktualisierte Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie (vgl. Anhang IX) verfügt Breitenbach vor der Teilrevision der Ortsplanung, Bereich Siedlungsgebiet über einen mittleren Anteil an unbebauter WMZ; die Bauzone wird eher als zu knapp beurteilt. Entsprechend wurde die WMZ nur moderat erweitert. Die Dichte ist schlechter als der Medianwert; es wurden Verdichtungsmassnahmen geprüft und quartierspezifisch umgesetzt.

Im Bereich Arbeiten ist nur ein mittlerer Anteil an unbebauten Arbeitszonen vorhanden.

Die vorliegende Teilrevision steht mit der kantonalen Siedlungsstrategie in Übereinstimmung.

13.3 Verdichtungsmassnahmen für bebaute Bauzonen

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

Die kantonale Siedlungsstrategie zeigt, dass die Dichte im überbauten Gebiet in Breitenbach im Vergleich mit anderen urbanen Gemeinden schlechter als der Medianwert ist. Die Hauptbegründung liegt hierfür in den grossen W2-Zonen mit tiefen Einwohner-Dichten im Verhältnis zu anderen urbanen Gemeinden (z.B. der Stadt Solothurn oder Olten).

Ein Nachverdichtungspotential ist vorhanden, wie dies die Strategie zur Innenentwicklung aufgezeigt hat und wie dies die weiteren Analysen (vgl. insbesondere Beilagen 11, 12 und 17) in den bebauten Wohn-, Mischzonen (Kernzonen) ausweisen. Dabei wurde das Verdichtungspotenzial im bebauten Gebiet nicht nur quantitativ, also mittels statistischen Werten, ermittelt, sondern mit dem Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen ebenfalls nach qualitativen Kriterien beurteilt (insbesondere betr. der Quartierverträglichkeit von Verdichtungs- bzw. Nachverdichtungsmassnahmen).

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

Fassungsvermögen vor
und nach Teilrevision der
Ortsplanung

Die quantitative Abschätzung des Nachverdichtungspotenzials erfolgt in der "Fassungsvermögen-Tabelle" (vgl. insbesondere Anhang II und Anhang IV). Diese sagt aus, wie viele Einwohnerinnen und Einwohner die heute vorhandene Bauzone (unbebaut und bebaut) fassen kann und somit auch, ob für die angestrebte oder prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ein zusätzlicher Bedarf an Bauzone besteht. Bei Berechnung des Fassungsvermögens wird das Nachverdichtungspotenzial anhand von Ist- und Soll-Dichten (EW/ha) ermittelt. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurden die Ist-Dichten GIS-basiert ermittelt (Einwohnerregister, vgl. Anhang II). Für die höher angesetzten Soll-Werte hat das ARP pro Handlungsraum und Zone Richtwerte definiert, die es zu berücksichtigen gilt (vgl. Anhang VII). Abweichungen davon sind in begründeten Fällen möglich.

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

Die massgebenden Fassungsvermögen vor und nach Teilrevision der Ortsplanung sind in den Anhang II bis Anhang VI aufgeführt. Dazu sind folgende Bemerkungen zu machen:

- Fassungsvermögen vor Teilrevision der Ortsplanung, ohne Nachverdichtung / Verdichtung (vgl. Anhang II):

Das Fassungsvermögen weist den Zustand vor Teilrevision der Ortsplanung und ohne Berücksichtigung der Nachverdichtung- / Verdichtungspotentiale aus. Dieses weist freie Kapazitäten von 423 Einwohner/-innen in der bestehenden Bauzone aus. Das Fassungsvermögen Total beträgt 4'214 Personen (nur Bauzone) oder 4'252 Personen (Bauzone inkl. Einwohner/-innen ausserhalb Bauzone). Bei einem Bevölkerungsziel von 5'500 Einwohner/-innen ist ein Bedarf an zusätzlichen Bauzonen gegeben.

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

Das Fassungsvermögen weist den Zustand vor Teilrevision aber mit Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / Verdichtungspotentiale aus. Dabei wurden die Soll-Werte des ARP (vgl. Anhang VII) unreflektiert übernommen. Das theoretische Nachverdichtungspotenzial in den bereits bebauten Bauzonen für die nächsten 15 Jahre beträgt somit 443 Personen. Unter Berücksichtigung dieses Nachverdichtungspotenzial sowie des Verdichtungspotentials in den zurzeit noch unbebauten Bauzonen weist die bestehende Bauzone vor Teilrevision somit freie Kapazitäten von 1'106 Einwohner/-innen aus. Das Fassungsvermögen Total beträgt 4'897 Personen (nur Bauzone) oder 4'935 Personen (Bauzone inkl. Einwohner/-innen ausserhalb Bauzone). Bei einem Bevölkerungsziel von 5'500 Einwohner/-innen ist unter Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / Verdichtungspotentiale ein Bedarf an zusätzlichen Bauzonen gegeben.

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

Das Fassungsvermögen ist für die Beurteilung der vorliegenden Teilrevision massgebend und weist den Zustand nach Teilrevision der Ortsplanung mit Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / Verdichtungspotentiale aus. Dabei wurden mit Ausnahme der Wohnzone, E2 die Soll-Werte des ARP übernommen (vgl. Anhang VII) bzw. wenn schon höhere Werte vorliegen, wurden diese verwendet. Das theoretische Nachverdichtungspotenzial in den bereits bebauten Bauzonen und für die nächsten 15 Jahre beträgt 306 Personen. Unter Berücksichtigung dieses Nachverdichtungspotenzial sowie des

Verdichtungspotentials in den nach Teilrevision der Ortsplanung noch unbebauten Bauzonen weist die Bauzone nach Teilrevision der Ortsplanung somit freie Kapazitäten von 1'259 Einwohner/-innen aus. Das Fassungsvermögen Total beträgt 5'055 Personen (nur Bauzone) oder 5'093 Personen (Bauzone inkl. Einwohner/-innen ausserhalb Bauzone).

Die Abweichung der E2 von den Soll-Werten ARP begründen sich wie folgt:

E2: Die wenig dicht bebauten Gebiete (durchschn. EW-Dichte bei 28 EW/ha) liegen hauptsächlich im Nordosten sowie Südosten der Gemeinde an Hanglage bzw. auf etwas erhöhter Lage, während die dichteren Gebiet in den flacheren Bereichen des Siedlungsgebiets im Süden liegen. Vorzufinden sind mehrheitlich Einfamilienhäuser (oftmals 1-geschossig) mit ausladenden Gärten und Umschwung. Diese Gebiete mit weitgehend homogenen Strukturen, einer feinen Körnigkeit sowie ortsbildprägenden Aussenräumen reagieren eher sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Diese Quartiere machen einen wichtigen Teil des Siedlungsbildes von Breitenbach aus und tragen das ihre zum durchgrüneten Siedlungsgebiet und zu einer hohen Wohnqualität bei. Das Potential für quartierverträgliche Nachverdichtung ist quantitativ eher gering und ortsbaulich auch nicht erwünscht, was die Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen, die eine starke Verdichtung an diesen Orten hinsichtlich der Quartierverträglichkeit in Frage stellt, bestätigt. Entsprechend wird das Potential zur Nachverdichtung nicht der E2 und schon gar nicht den SOLL-Dichtewerten des Kantons gleichgesetzt, weshalb auch die SOLL-Dichtewerte des Kantons nach unten korrigiert wurden.

- Fassungsvermögen nach OP, mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss den SOLL-Werten Kanton (vgl. Anhang V):

Das Fassungsvermögen weist den Zustand nach Teilrevision aber mit Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / Verdichtungspotentiale gemäss SOLL-Werten des Kantons aus. Gegenüber zum Fassungsvermögen mit den SOLL-Dichten der Gemeinde werden auch in der E2 die relativ hohen Werte von 60 EW/ha für bebautes und 65 EW/ha für unbebautes Bauland übernommen. Das theoretische Nachverdichtungspotenzial in den bereits bebauten Bauzonen für die nächsten 15 Jahre beträgt somit 543 Personen. Unter Berücksichtigung dieses Nachverdichtungspotenzial sowie des Verdichtungspotentials in den zurzeit noch unbebauten Bauzonen weist die bestehende Bauzone vor Teilrevision der Ortsplanung somit freie Kapazitäten von 1'610 Einwohner/-innen aus. Das Fassungsvermögen

Total beträgt 5'406 Personen (nur Bauzone) oder 5'444 Personen (Bauzone inkl. Einwohner/-innen ausserhalb Bauzone). Bei einem Bevölkerungsziel von 5'500 Einwohner/-innen ist unter Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / Verdichtungspotentiale auch mit den SOLL-Werten des Kantons ein Bedarf an zusätzlicher Bauzonen gegeben.

Bezüglich den SOLL-Dichten des Kantons bleibt weiter anzumerken, dass es sich hierbei um Abschätzungen basierend auf beispielhaften neueren Überbauungen handelt. Neue Überbauungen weisen per se höhere Einwohnerdichten auf als bewohnte Strukturen (wie bei den am Hang gelegenen Einfamilienhausquartiere in Breitenbach). Die statistischen Analysen wie auch die Quartieranalyse haben gezeigt, wo Verdichtungspotenzial vorhanden ist.

Das für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung massgebende Fassungsvermögen (vgl. Anhang VI) steht, unter Berücksichtigung quartierverträglicher Nachverdichtungs- und Verdichtungspotentiale, etwas unterhalb der kantonalen Bevölkerungsprognose hoch. Gegenüber dem Bevölkerungsziel gemäss räumlichem Leitbild bestehen fehlende Wohnbaulandflächen für zirka 407 Einwohnern. Der statistische Einzonungsbedarf ist somit gerechtfertigt bzw. es wäre sogar noch mehr Einzonungsfläche gerechtfertigt.

Massnahmen betreffend Nachverdichtung der WMZ

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

- Mit Ausnahme der E2 werden 1-geschossige Hauptbauten abgeschlossen.
- Mit der Festsetzung der Überbauungsziffer von 30 % bzw. 35 % wurde die maximal zulässige Ausnützung in den 2-geschossigen Wohnzonen gesamthaft erhöht.
- Die Ausscheidung von minimalen Nutzungsziffern wird bewusst eingeführt, um insbesondere bei Überbauungen von Einzelbauten auf grossen unbebauten Parzellen die Chancen auf eine Parzellierung und der Erstellung einer weiteren Hauptbaute zu erhöhen.
- Aufzonungen (Erhöhung der zulässigen Geschosszahl) werden punktuell, wo ortsbaulich sinnvoll, vorgenommen (z. B. entlang der Laufenstrasse). Auch wird in einigen Gebieten, wo über einen Gestaltungsplan eine Mehrhöhe erzielt wurde, eine Aufzonung vorgenommen.

Auf eine flächendeckende Aufzoning wird aus ortsbaulichen Gründen verzichtet. Grundsätzlich zeigt das Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen, dass auch in der bestehenden, 2-geschossigen Wohnzone, W2 durchaus eine hohe Dichte erreicht werden kann (mit oder ohne Gestaltungsplan).

- Durch die Umzoning des «äusseren» Bereichs der Kernzone in die Übergangszone ist den Grundeigentümer/-innen die Möglichkeit gegeben, 3-geschossige Bauten zu realisieren. In der bis anhin rechtsgültigen Kernzone waren 2 Vollgeschoss zulässig.
- Mit der Umzoning der Parzellen rund um den Wydenhof in die neue Mischzone Wydenmatt werden die Bauten zonenkonform gestellt und können somit auch zukünftig dichter bebaut werden, als dies mit dem heute rechtskräftigen Bauzonenplan zulässig wäre (4- bzw. 6-geschossig anstatt 3-geschossig).
- Anreize und Möglichkeiten zur Nachverdichtung werden mit den neuen Bestimmungen «Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan» ermöglicht (in der W2 und der W3), z.B. bei der Erweiterung um zusätzliche Wohneinheiten oder bei der Überbauung von Parzellen kleiner 500 m².
- Für zwei grösstenteils bereits bebaute Gebiete wird eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. In diesem nachgelagerten Verfahren kann der Aspekt der (Nach-)Verdichtung überprüft und aktiv gesteuert werden.

Die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Nachverdichtung wurden nicht pauschal geöffnet, sondern auf der Grundlage des Konzepts zur Siedlungsentwicklung nach innen festgelegt. Entsprechend wurden die heutigen 2-geschossigen Wohnzonen (E2, W2A, W2B) neu nur noch zwei Zonen unterteilt; dies führt dazu, dass die Vorschriften der E2 betreffend die Nachverdichtung gegenüber den heute rechtskräftigen Bestimmungen weiter eher zurückhaltend (und diesbezüglich auch präziser formuliert sind), räumlich jedoch präzisiert sind. Die Beeinträchtigung der heutigen, gewachsenen und teils homogenen Strukturen kann damit verhindert werden (einzelne Eingriffe, die nicht ortsverträglich sind, könnten im schlechtesten Fall ein gesamtes Quartierbild negativ verändern).

**Planungsgrundsatz S-1.2.1
"Gebiete mit Verdichtungspotenzial bestimmen"**

Mit der Ortsplanung Breitenbach werden insbesondere auch die Gebiete im Zentrum neu zoniert, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Dazu wurde der «äussere» Rand der Kernzone in eine Übergangszone überführt, in welcher 3-geschossige Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Und die Parzellen rund um den Wydenhof sowie der Wydenhof selbst werden in eine neue Zone überführt. Die Zone ermöglicht, dass Ersatzbauten in

derselben Höhe und im selben Nutzungsmass erstellt werden dürfen, wie die heutigen Bauten.

Wie bereits erwähnt wurden auch Rahmenbedingungen geschaffen, um Nachverdichtungen zu ermöglichen bzw. Anreize hierfür zu bilden (Bonus ohne Gestaltungsplan, Zulassen von Einliegerwohnungen etc.).

Zudem wurden einige Aufzonungen und Umzonungen auf bebauten Parzellen vorgenommen, um in Übereinstimmung mit der Strategie zur Innenentwicklung eine Verdichtung zu erzielen.

Ebenfalls wurden die grösseren unbebauten Bauzonen mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um einerseits eine dichte Bebauung und andererseits eine qualitativ und nach gewissen Kriterien homogene Überbauung zu realisieren.

Die Beilagen 11, 12 und 17 machen sowohl quantitative wie auch qualitative Aussagen zu den einzelnen Quartieren.

Die in den Nutzungsplänen sowie im Zonenreglement festgelegten Massnahmen zur Nachverdichtung stehen im Einklang mit den Qualitäten der einzelnen Quartiere. Augenfällig ist dies beispielsweise in der neuen Unterteilung der heutigen 2-geschossigen Wohnzone mit jeweils verschiedenen Baumassen und Überbauungsziffern und zulässiger Bauweise.

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

Dorfkern

Das räumliche Leitbild Breitenbach greift den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in einzelnen Leitzielen und Massnahmenvorschlägen auf. So sind beispielsweise die Interessen des Ortbildes im Ortskern zu wahren. Im Rahmen der Vertiefungsstudie wurden die Prämissen Werte bewahren, Entwicklung ermöglichen und Potentiale entdecken verfolgt. Es wurde ein konzeptionelles Zonierungsmodell erarbeitet. Die Zonierung im Dorfkernbereich wurde mit der Kernzone A und der Übergangszone entsprechend dem Zonierungsmodell umgesetzt. Der Strassenraum ist mit Gestaltungsbaulinien in den Erschliessungsplänen definiert. Mit der revidierten Zonierung und den Vorschriften sowie dem Bezeichnen von neuen schützens- bzw. erhaltenwerten Gebäuden wird der planerische Rahmen geschaffen, um den Erhalt der prägenden und schützenswerten Bausubstanz, die den Charakter des Dorfkerne Breitenbachs prägen, aufrechtzuerhalten.

Gestaltungsplanpflichten

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird mit dem Erlass von Gestaltungsplanpflichten für diverse Gebiete eine Auseinandersetzung mit dem Thema Siedlungsqualität eingefordert. Dieses Instrument eignet sich, die Siedlungsentwicklung zu steuern und einen gewissen Qualitäts-

standard zu erreichen. Ergänzt wird die Gestaltungsplanpflicht mit Vorschriften im Zonenreglement (§ 4) sowie gebietsspezifischen Anforderungen und Abweichungen.

Nutzungsboni ohne
Gestaltungsplan

Mit der Bestimmung "Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan" im Zonenreglement wird für die Wohnzonen W2 und W3 die Möglichkeit geschaffen - unter bestimmten Bedingungen -, eine höhere Ausnutzung zu realisieren. Durch die sorgfältige Analyse und verbindliche Festlegung der quartierverträglichen Verdichtung wird dabei ein sorgfältiger Umgang bzw. Einbindung ins Quartier- resp. Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Mit dem neuen Paragraphen im Zonenreglement betr. die Bauweise und Gestaltung ist weiter sichergestellt, dass die angestrebte Dichte / Ausnutzung ortsverträglich ist.

weitere Vorgaben zur
Siedlungsqualität

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

- Die geschützten und erhaltenswerten Kulturobjekte wurden gesamthaft überprüft und einzelne Objekte insbesondere im Dorfkernbereich hinzugefügt. Neu werden auch schützenswerte Objekte (Bauten) ausgeschieden.
- § 7 des Zonenreglements legt fest, dass die Gestaltung der Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen hat. Der Zunahme von Flächen für «Steingärten» wird mit ergänzenden Bestimmungen entgegengewirkt.
- Weiter regelt § 8 neben allgemeinen Grundsätzen zur Gestaltung auch die Dachform und -gestaltung. Angestrebt wird eine gute Eingliederung ins Siedlungsgebiet bzw. ins Quartierbild (Quartierverträglichkeit).
- Sowohl für Solaranlagen (§ 11) wie auch Mobilfunkanlagen, Ausserantennen und Parabolspiegel (§ 12) werden gestalterische Vorgaben bzw. Ausschlussgebiete definiert.
- Diverse Bauzonen werden mit Bestimmung zur Gestaltung ergänzt.
- Die geschützten Naturobjekte innerhalb Bauzone wurden gesamthaft überprüft und auf der Grundlage des Naturinventars aktualisiert.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung hat sich intensiv mit Fragen zur Siedlungsqualität auseinandergesetzt und dabei auch die Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums behandelt; die massgebenden Qualitätsvorgaben wurden entsprechend mit

**Planungsgrundsatz S-1.2.3
"Neue Siedlungsqualität
durch Nutzungen und
Gestaltung schaffen"**

verbindlichen Bestimmungen in den Nutzungsplänen sowie im Zonenreglement festgelegt. Damit wurde ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt der räumlichen und objektspezifischen Qualitäten geleistet.

Die Gemeinde sorgt mit der planungsrechtlichen Zonierung im Dorfkern sowie den Vorgaben zu den gestaltungsplanpflichtigen dafür, dass klar strukturierte,utzungsdurchmischte, gut erschlossene und attraktive Gebiete entstehen. Diese Gebiete sind bereits heute meist gut erschlossen, auch mit dem öffentlichen Verkehr.

Mit der Umsetzung des Zonierungsmodells der Vertiefungsstudie Kernzone Breitenbach, dem kürzlich realisierten Isola-Nord-Gebiet mit Zugang zur Lüssel und der «neuen» Aussenraumanlage beim Schulhaus Breitgarten schafft die Gemeinde attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume. Mit den revidierten Zonenvorschriften kann der öffentliche Raum (insbesondere auch das angrenzende Strassenareal) an Qualität gewinnen.

**Planungsgrundsatz S-1.2.4
"Siedlungsqualität im Sinne
der Biodiversität"**

Die Gemeinde Breitenbach berücksichtigte in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung die Lebensräume von einheimischen Pflanzen insofern, als dass bestehende Hecken / Ufergehölze und besonders wertvolle Naturobjekte wie prägende Einzelbäume im Zonenplan und im Zonenreglement gesichert wurden (auf der Grundlage des Naturinventars und -konzepts Siedlungsraum). Auch sollen gemäss § 7 des Zonenreglements künftig nur noch einheimische und standortgerechte Pflanzen gepflanzt werden, was die Förderung qualitätsvoller Grünräume unterstützt. Auch in den Arbeitszonen setzt sich die Gemeinde zukünftig für mehr Grünraum und damit verbunden für mehr Biodiversität ein. Dafür zeugen die eingeführte Grünflächenziffer in allen Arbeitszonen (vorher nur in der Gewerbezone) sowie die Vorgaben zum gestalteten Übergang von der Arbeitszone und Industriezone zur Wohn- oder Landwirtschaftszone.

Naturinventar und -konzept

Das Naturkonzept 2020 von Breitenbach, welches auf einem ebenfalls im 2020 aktualisierten Naturinventar basiert, beinhaltet diverse Aufwertungsmassnahmen für den Siedlungsraum (Ausdolung unterer Abschnitt Fridolinsbächli, Auenaufwertung im oberen Bereich (analog unterer Bereich), Unterhaltsmassnahmen zur Aufrechterhaltung des guten Gewässerzustandes, Naturgarten und naturnahe öffentliche Anlagen, Uferschutzzonen, markante Einzelbäume). Einige dieser Massnahmen wurden in der Teilrevision der Ortsplanung, Bereich Siedlungsgebiet umgesetzt (z. B. Ausdolung des unteren Bereichs des Fridolinsbächli mittels Uferschutzzone), andere wiederum sollen bei konkreten Vorhaben (z.B. Naturgarten) geprüft werden.

Aufwertungsmassnahmen ausserhalb der Bauzone, welche unter anderem auch die Siedlungsqualität fördern, werden im Zusammenhang mit der im Jahr 2020 angelaufenen Güterregulierung Breitenbach – Büsserach behandelt. Grundsätzlich besteht hier aber ganz klar das Ziel – nebst sinnvollen Bewirtschaftungseinheiten – die vorhandenen Naturelemente und naturnahen Flächen möglichst zu erhalten und aufzuwerten.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung berücksichtigt auch die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren, insbesondere innerhalb der Siedlungsgebiete.

13.4 Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone

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

Per Dezember 2021 waren in Breitenbach 17.13 ha unbebaute WMZ vorhanden. Dies entspricht im Verhältnis zur Gemeindegrösse und im gesamtkantonalen Vergleich einem mittleren Anteil. Das Resultat dieser Analyse deckt sich mit der kantonalen Siedlungsstrategie (vgl. Anhang IX). Breitenbach verfügt in den WMZ sowohl über grössere Parzellen (Flächen > 2'500 m²) als auch über kleinere unbebaute Bauzonen. Bei den Arbeitszonen gibt es weitaus mehr grössere unbebauten Parzellen (> 2'500 m²).

Erhältlichkeit

Gemäss Rückmeldung der Grundeigentümer/-innen zur durchgeführten Befragung zum Bauland sind knapp 50% der Baulandreserven nicht verfügbar. Dabei handelt es sich tendenziell um kleinere Einzelparzellen, welche innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes liegen (Baulücken). Interessanterweise haben etliche Grundeigentümer/-innen von grösseren Baulandreserven angegeben, ihr Grundstück veräussern oder überbauen lassen zu wollen.

Massnahmen betr. Baulanderhältlichkeit

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

- Schriftliche Umfrage bei allen Grundeigentümer/-innen mit unbebauten Bauzonen betr. ihren Absichten (Sensibilisierung).
- Gespräche mit einzelnen Grundeigentümer/-innen von gehorteten Parzellen mit dem Ziel, diese verfügbar zu machen.
- Den Abschluss von vertraglichen Bauverpflichtungen für alle Einzonungen (unbebaute Parzellen) ist Pflicht und Bauverpflichtung von einzelnen Grundeigentümer/-innen mit grösseren Umzonungen wird angestrebt.

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

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gesamthaft überprüft und situativ Massnahmen geprüft. Bei den Arbeitszonen wurden keine Gespräche geführt, ausser die Parzelle(n) werden im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung umgezont. Gestützt darauf wurden Rahmenbedingungen, welche eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung zulassen, verbindlich umgesetzt (siehe z. B. § 40 Pflichtenheft für gestaltungsplanpflichtige Gebiete).

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

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung wurden mit den Grundeigentümer/-innen von unbebauten Parzellen eine Umfrage und etliche Gespräche geführt betreffend die Zukunftsabsichten (siehe Anhang VII). Ziel war es, durch die Sensibilisierung gehortete Flächen verfügbar zu machen.

Bauverpflichtungen

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

Reservezonen

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan sind diverse Flächen der Reservezone zugeteilt. Die öBA-Reservezonen am westlichen Siedlungsrand und im Grien werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision in die Landwirtschaftszone überführt. Die Reservezonen in den Gebieten Margrieben und Hüglimatt werden eingezont.

In der Gemeinde Breitenbach bestehen keine überdimensionierten Bauzonen, Rückzonungen sind daher nicht vorzunehmen.

**Planungsauftrag S-1.1.18
"Effiziente Nutzung der
unbebauten Arbeitszone"**

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurden die bestehenden Bestimmungen aus der Gewebe- und der Gewebe- und Industriezone für die Arbeitszonen grossmehrheitlich übernommen. Als verbindliche Vorgaben für eine effiziente Nutzung werden die Nutzungsvorschriften wie folgt ergänzt: kommunale verkehrsintensive Anlagen in der

Arbeitszone und gemäss kantonalem Richtplan in der Industriezone sowie Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 1'000 m² Verkaufsfläche sind nicht erlaubt. Hinzukommen Betriebe des Automobilgewerbes inkl. Tankstellen und dazugehörigen Shops in der Arbeitszone und Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern, umschlagen oder verkaufen, die in der Industriezone nicht zulässig sind. Bezüglich Nutzungsmass sichert neu eine minimale Überbauungsziffer eine bodensparende Nutzung in der Arbeitszone und der Industriezone.

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

13.5 Würdigung der von der Gemeinde gesetzten Prioritäten

Planungsgrundsatz S-1.1.12 "Einzonungen von Spezialfällen ohne Kompensationspflicht"

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird die Einzonung der Parzelle GB Breitenbach Nr. 2060 vollzogen. Es handelt sich dabei um einen Spezialfall ohne flächenmässige Kompensationspflicht (Einzonungen von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen). Die Einzonung ergänzt die Bauzone zweckmässig.

Die Zuweisung der bebauten Flächen zur Bauzone ist aus raumplanerischer Sicht recht- und zweckmässig.

13.6 Bilanz Veränderung der Bauzone und Reservezone

Einzonungen

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird die Bauzone in der Gemeinde Breitenbach um insgesamt 3.6 ha vergrössert (siehe Anhang XI).

Auszonungen

Die Teilrevision der Ortsplanung sieht keine Auszonung vor. Dies wurde auf der Grundlage von Beilage 7 (Plan der Baulandreserven) und den Ergebnissen der Baulandumfrage entschieden; Auszonungen wurden als unzweckmässig beurteilt. Dies begründet sich insbesondere dadurch, dass es sich einzig um kleinere Parzellen vornehmlich innerhalb des Siedlungsgebiets handeln würde, wodurch Lücken im Baugebiet entstehen. Oder es handelt sich zwar um grössere, zusammenhängende Flächen (> 2'500 m²), welche teilweise am Siedlungsrand liegen, aber dennoch als wesentliche Entwicklungsflächen für die Gemeinde erachtet werden.

Siedlungsgebiet

Durch Einzonungen und der Aufhebung der Reservezone Grien verändert sich das Siedlungsgebiet um + 8'210 m².

13.7 Planungsausgleich

Bei allen Einzonungen wird - auf vertraglicher Basis - eine Abgabe auf dem planungsbedingten Mehrwert erhoben. Die Gemeinde hat an der Gemeindeversammlung vom 13. September 2021 das kommunale Planungsausgleichsreglement beschlossen. Die Gemeindeversammlung hat beschlossen, den Mehrwertabgabesatz auf 20 % gemäss PAG (bei Einzonungen und Umzonungen) zu belassen. Das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn hat das Reglement am 21. März 2022 genehmigt.

13.8 Gesamtplan

Aufgrund der anstehenden Güterregulierung ist zu erwarten, dass im Gesamtplan Veränderungen vollzogen werden müssen (Veränderung von Zonenausscheidungen, neue Naturobjekte etc.). Infolgedessen wird – auch nach Rücksprache mit dem Kanton – auf die Revision der Ortsplanung ausserhalb der Bauzone (d.h. des Gesamtplans) verzichtet.

13.9 Erschliessungspläne und Verkehr

Erschliessungspläne

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden mit einer Ausnahme nur geringe Änderungen an den Erschliessungsplänen vorgenommen, insbesondere werden die Strassenklassierungen und noch nicht realisierte Strassenausbauten gesamthaft überprüft. Die Änderungen des Bauzonenplans (Einzonungen, Umzonungen, Auszonungen) bedingen keine neuen Infrastrukturen (z.B. Strassenbauten); die Flächen sind grossmehrheitlich bereits voll erschlossen.

In der Teilrevision der Ortsplanung werden keine Privatstrassen durch die Gemeinde übernommen. Auf eine separate Darstellung wird verzichtet.

Die bestehenden Baulinien werden grundsätzlich beibehalten. Es gilt grundsätzlich weiterhin für Erschliessungsstrassen: 4 m, Sammelstrassen: 5 m (Ausnahme im Bereich der Arbeitszone mit 5 m). Einige Strassenzüge waren und sind auch weiterhin von dieser 'Regel' ausgenommen.

Erschliessung Gewerbe- und Industriegebiet Neumatt nicht gelöst

Planerisch konnte (noch) keine alternative Erschliessung des Gewerbe- und Industriegebiets Neumatt in der Teilrevision gesichert werden. Die von den Gemeinderäten Breitenbach und Büsserach priorisierten Varianten «Spange West» oder «Fridolin» sind gemäss Rückmeldung des Kantons nicht machbar. Sie sind nicht mit dem Raumplanungsgesetz und dem kantonalen Richtplan vereinbar. Auch die Zweckmässigkeit

Verkehrliche Auswirkungen

wird aufgrund des eher geringen Verkehrsaufkommens und der Kosten bezweifelt. Die Gemeinde Breitenbach und Büsserach sind im Austausch mit dem Kanton, um die unbefriedigende Situation zur Erschliessung des Gebiets unter Einbezug weiterer Gemeinden zu diskutieren.

Die Planungsmassnahmen in den WMZ führen zu keinen negativen verkehrlichen Auswirkungen; die bestehende Infrastruktur ist ausreichend.

Mit der Einzonung grösserer Wohnzonen gehen verkehrliche Auswirkungen einher. Das Gebiet Margrieben ist jedoch direkt an die Kantonsstrasse angeschlossen. Das Gebiet Hüglismatt befindet sich am Siedlungsrand und ist über verschiedene Quartierstrassen erschlossen. Da momentan keine konkreten Planungen bestehen, ist eine abschliessende Beurteilung verfrüht. Im Rahmen des jeweiligen Gestaltungsplans ist das Verkehrsaufkommen sowie dessen Abwicklung aufzuzeigen. Das bestehende Verkehrsnetz wird die Mehrbelastung jedoch problemlos aufnehmen können.

Mit der Überarbeitung der Erschliessungspläne wurde sichergestellt, dass mittels Sammelstrassen der Verkehr durch die Wohnquartiere bestmöglich verhindert bzw. der kürzeste Weg auf das übergeordnete Verkehrsnetz verbindlich sichergestellt wird. Für einzelne gestaltungsplanpflichtige Gebiete ist die verkehrliche Feinerschliessung auf Basis einer konkreten Planung im Gestaltungsplan festzulegen.

13.10 Gestaltungspläne

Die rechtsgültigen Gestaltungspläne (GP) mit bzw. ohne Sonderbauvorschriften (SBV) sind im Rahmen der OP-Revision überprüft worden. Im Grundsatz werden diejenigen Gestaltungspläne aufgehoben, die gemäss Planung umgesetzt sind. Gesamthaft werden 11 Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften aufgehoben. Die Aufhebung wird publiziert und ist Gegenstand der öffentlichen Auflage der OP-Revision. Die restlichen Gestaltungspläne bleiben rechtsgültig.

13.11 Waldfeststellung

Der Wald ist durch die in der Ortsplanung vorgenommenen Änderungen nicht betroffen.

Jedoch wurde die statische Waldgrenze überprüft und basierend auf den Vorgaben des Kantons in neuen Waldplänen festgelegt. Die bisherigen Waldfeststellungen stammen aus dem Jahr 1997 und weisen teilweise

Differenzen zu den Waldfeststellungen in den rechtsgültigen Nutzungsplänen auf. Die Differenzen werden mit der jetzigen Teilrevision beseitigt. An den Waldfeststellungen gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung wird weitgehend festgehalten bzw. werden bestätigt. An zwei Abschnitten (einer entlang des Rütenebachs und einer entlang der Lüssel) mussten auf Anweisung des Kreisförsters neue Waldfeststellungen vollzogen werden.

Die neuen Waldfeststellungspläne sind in einem Übersichtsplan im Massstab 1:4'000 und 7 Detailpläne im Massstab 1'000 (siehe Beilage 21) abgebildet. Diese gelten als Grundlage für die Ortsplanungsrevision, da die Waldgrenze in die Nutzungspläne (orientierend) übernommen werden. Die Waldfeststellungspläne (Beilage 21) werden durch das zuständige Amt für Wald, Jagd, Fischerei aufgelegt und werden die bisherigen Waldfeststellungspläne ablösen.

Im Bauzonenplan ist der Wald und die festgestellten Waldgrenzen orientierend eingetragen. In den Erschliessungsplänen werden die aktualisierten Waldgrenzen (festgestellter Wald) unter Genehmigungsinhalt dargestellt.

Waldbaulinie

Die Gemeinde hat eine differenzierte Festlegung des Waldabstandes basierend auf den örtlichen Verhältnissen vorgenommen und in der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 1999 vollzogen, deren Rechtsgültigkeit bestätigt wurde. In der aktuellen Ortsplanungsrevision wurde die differenzierte Festlegung überprüft. Dabei kommt die Gemeinde zum Schluss, an den bisherigen rechtsgültigen Waldbaulinien weitgehend festzuhalten bzw. die Waldbaulinien gem. Nutzungsplanung werden bestätigt. Heute reduzierte Waldabstände von 15 m oder 10 m werden beibehalten. Bei einer jetzigen Durchsetzung der 20 m Waldbaulinie wären die Parzellen teilweise nicht mehr ihrem Zonenzweck entsprechend nutzbar oder zumindest stark eingeschränkt, so dass dies als schwerwiegende Nutzungseinschränkung zu werten wäre. Entsprechend wird in der Interessenabwägung die Nutzung der Parzelle nach ihrem Zonenzweck höher gewichtet als die nachträgliche Durchsetzung des gesetzlichen Waldabstandes.

Bei den neu ausgeschiedenen Waldfeststellungen wird eine Waldbaulinie von 20 m durchgesetzt.

Schutzwald

Auf dem Gemeindegebiet von Breitenbach erfüllt der Wald auf unterschiedlichen Flächen eine Schutzfunktion gegenüber Naturgefahren. Diese sogenannten Schutzwälder sind im Geoportal des Kantons einsehbar. Die Schutzwälder schützen Einzelgebäude (Gemeinde) und Infrastrukturen hauptsächlich vor Gefahrenprozessen. Sollte innerhalb dieser Schutzwaldgebiete, welche die Gemeinde schützen, waldbaulicher

Handlungsbedarf bestehen, kann ein Schutzwaldprojekt ausgearbeitet werden. Allenfalls wäre im Nachgang die Gefahrenkarte entsprechend anzupassen.

13.12 Naturgefahren

Wie in Kapitel 1 erwähnt, wurde für die Seitenbäche die Gefahrensituation im Frühling 2025 aufgenommen. Unter Hinzunahme der bestehenden Gefahrenkarte Wasser für die Lüssel (2009) sowie die Gefahrenkarte Rutschung (2103) wurde der synoptische Naturgefahrenplan erstellt und im Rahmen der OPR aufgelegt. Damit kommt die Gemeinde der kantonalen Auflage nach und weist parzellenscharf aus, welche Gebiete durch Naturgefahren betroffen sein könnten. Die dazugehörigen Vorschriften im Zonenreglement geben Auskunft über allfällige Restriktionen bzw. Auflagen.

Die Gefahrenkarte zeigt, dass mehrere bachnahe Gebäude entlang der Lüssel und der Seitenbäche eine Restgefährdung aufweisen. Bei den Seitenbächen besteht beim Niedergraben und beim Fridolinsbächli eine geringe Gefährdung. Von den Rutschgebieten Müsch, Rohrain, Chrummacker und das Gebiet östlich des ehe. Spitals geht ebenfalls eine mittlere Gefährdung (im weiteren Verlauf eine geringe Gefährdung) aus. Die Grundeigentümer sind auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadenverhütung aufmerksam zu machen. Beim Rütenbach und beim Isenbach ist eine partielle mittlere Gefährdung infolge Hochwasser vorhanden. In diesen Gebieten ist Bauen weiterhin zulässig allerdings mit Auflagen. Die Lüssel weist darüber hinaus im Bereich des Gewässerbetts inkl. Uferkante teilweise eine hohe Gefährdung aus. Mit Ausnahme von kleinen Bereichen im Isola Nord und im Gebiet Wydenmatt (Gebiet V) ist aber keine Bauzone betroffen.

Insgesamt weist der Naturgefahrenplan die aus den Fachgutachten eruierten Gefahrengebiete parzellenscharf aus. Die für die einzelnen Parzellen gelten Vorschriften sind umsetzbar und als passive Massnahmen zur Eindämmung der Konsequenzen durch Naturgefahren. Eine Siedlungsplanung, welche die Naturgefahren ernst nimmt, Vorschriften zum Schutz erlässt und Freiräume für ausserordentliche Naturereignisse schafft, ist die bessere Vorsorge als die aufwändige Erstellung und der Unterhalt teurer Schutzbauten zur Sicherung von Siedlungen und Verkehrswegen (sog. aktive Massnahmen).

13.13 Fruchtfolgeflächen

Das Amt für Landwirtschaft (ALW) führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Gemeinde Breitenbach sind FFF der drei genannten Hauptkategorien vorhanden.

Das kantonale Mindestkontingent an FFF ergibt sich aus dem entsprechenden Sachplan des Bundes. An dieses Mindestkontingent sind die im kantonalen Inventar aufgeführten Kategorien "FFF geeignet" zu 100 % und "FFF bedingt geeignet" zu 50 % anrechenbar. Die Kategorie "FFF in Reservezonen" ist zwar im kantonalen Inventar ausgewiesen, jedoch nicht an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbar.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung betrifft mit der Einzonung im Margrieben und Hüglismatt auch FFF in Reservezonen. Diese sind nicht an das Mindestkontingent angerechnet. Die anderen Einzonungen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs betrifft keine Fruchtfolgeflächen. Auf der anderen Seite werden Flächen von der Reservezone in die Landwirtschaftszone überführt (beim Dorfeingang West und Grien), welche als teilweise FFF in der Reservezone gelten (jedoch dem Kontingent noch nicht angerechnet werden). Die zuständigen Ämter haben zu prüfen, ob diese Flächen nun dem kantonalen Kontingent angerechnet werden können.

Für die Einzonung Margrieben und Hüglismatt ist gemäss kantonalem Richtplan, dem Raumplanungsgesetz/-verordnung und dem im Juni 2022 veröffentlichten Merkblatt eine Kompensation der FFF notwendig. Die Kompensation erfolgt idealerweise gleichzeitig mit dem Vorhaben, welches FFF beansprucht, und wird mit diesem zusammen bewilligt.

Durch die in der Teilrevision der Ortsplanung Breitenbach getroffenen Planungsmassnahmen (Ein- und Auszonungen) nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent anrechenbaren FFF unter der Annahme, dass die Flächen im Grien FFF-Qualität aufweisen, insgesamt um zirka 2.95 ha zu.

- Aufhebung Reservezonen Grien (neu FFF) + 5.2 ha
- Einzonung Reservezone Hüglismatt (Verlust an FFF) - 0.85 ha
- Einzonung Reservezone Margrieben (Verlust an FF) - 1.4 ha

Mit der vorliegenden Teilrevision und der späteren Prüfung und Umsetzung von Aufwertungsmassnahmen kann sichergestellt werden, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.

13.14 Digitale Zonenpläne

Die Gemeinde Breitenbach ist dem Gesetzesauftrag nach dem kantonalen Geoinformationsgesetz (GeolG) bereits vorgängig zur Teilrevision der Ortsplanung nachgekommen; die Nutzungszonendaten liegen bereits im kantonalen Datenmodell vor.

13.15 Weitere Auswirkungen

Lärm

Der Bauzonenplan wird neu mit den Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) ergänzt. Auf einen separaten Plan betreffend die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen (wie bisher) wird verzichtet. Dabei wurden die ES, auf die jeweils zulässige Nutzung, zonenspezifisch festgelegt.

Betreffend den Lärmschutz sind mit Ausnahme der festgelegten Aufstufungen von der ES II in die ES III im lärmvorbelasteten Gebiet (Strassenverkehrslärm der Kantonsstrasse) keine weiteren Massnahmen oder Einschränkungen vorhanden.

In der Arbeitszone und in einem Bereich der Kernzone B sind mässig störende Betriebe zugelassen, ansonsten sind in der Gemeinde Breitenbach 'nur' nicht störende Betriebe zulässig.

Grundwasser

Die alte, heute nicht mehr gesetzeskonforme Grundwasserschutzzone, wird in einem separaten Nutzungsplanungsverfahren an die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung GSchV (SR 814.201) angepasst. Die Grundwasserschutzzone, insbesondere die Grundwasserschutzzone S2, wird wesentlich verkleinert werden und nur im Bereich der Leichtathletik-Anlage in der heutigen öBA-Zone in der künftigen Grundwasserschutzzone S2 zu liegen kommen.

Die vorgesehene Einzonung Grien kollidiert deshalb nicht mit der Grundwasserschutzzone Längacker.

Störfallvorsorge

Für die Raumplanung sind nur Störfallobjekte mit einem sogenannten Konsultationsbereich relevant. In Breitenbach sind dies die Erdgashochdruckleitungen der Transitgas AG östlich und der Gasverbund Mittelland AG westlich des Siedlungsgebietes sowie die Von Roll Schweiz AG. Die entsprechende Karte findet sich im Anhang XVI des Raumplanungsberichts. Mit den Konsultationsbereichen der Erdgas-Hochdruckleitungen gibt es keine Überlappungen von Um- oder Einzonungen. Die Umzonung «Frohmat» von der Gewerbezone in die Wohnzone W2 ist für die Störfallvorsorge jedoch relevant, da die Parzellen GB-Nrn. 1558, 3022 und 3023 teilweise mit dem Konsultationsbereich der Von Roll Schweiz AG überlappen. Die W2 'Frohmat' ist mit einer Gestaltungsplanpflicht

belegt. Im Gestaltungsplanungsverfahren kann das Störfallrisiko untersucht, mögliche Schutzmassnahmen geprüft und gegebenenfalls in den Sonderbauvorschriften festgelegt werden. Gestützt auf den Kurzbericht gemäss Art. 5 StFV der Von Roll Schweiz AG sind nach heutigem Wissensstand keine risikomindernden Massnahmen notwendig.

Im Zonenreglement gibt § 34 vor, dass bei Einzonungen, Umzonungen oder Gestaltungsplanungen innerhalb des Konsultationsbereichs gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV eine Stellungnahme zur Risikoeinschätzung beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und Massnahmen zum Schutze der Nutzer vor Störfällen einzuholen ist.

**belastete Standorte /
Altlasten**

Die Planungsmassnahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung betreffen keine Altlasten bzw. belastete Standorte (vgl. Anhang XV). Unabhängig davon wurde das Zonenreglement mit entsprechenden Bestimmungen bzw. ein Hinweis auf den Nutzungsplänen ergänzt; weitere Massnahmen sind nicht notwendig. Die Planung ist betreffend die belasteten Standorte / Altlasten recht- und zweckmässig.

Archäologische Fundstellen

Es finden sich einige, wenige archäologischen Fundstellen auf dem Gemeindegebiet von Breitenbach. Die Bereiche sind im Bauzonenplan dargestellt. Es bestehen keine Konflikte in der vorliegenden Nutzungsplanung bedingt durch Anpassungen.



Teil F Organisation und Verfahren

14 Organisation der Planungsarbeit

BSB + Partner als Ortsplaner

Der Gemeinderat Breitenbach hat das Ingenieur- und Planungsbüro BSB+ Partner am 28. Mai 2018 mit der Erarbeitung der Revision der OP beauftragt. Die Arbeiten gliedern sich in folgende Schritte:

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

Gemeinderat als Planungsbehörde

Der Gemeinderat Breitenbach als oberste Planungsbehörde hat für die Erarbeitung der Teilrevision der Ortsplanung, Bereich Siedlungsgebiet der Planungskommission (PLAKO) übertragen. In der PLAKO haben mitgewirkt:

- David Häner, Gemeinderat, Präsentation Raumplanung und Sicherheit, Präsident Planungskommission
- Adolf Leutwyler, Vize-Präsident Planungskommission
- Reto Gassmann, Mitglied Planungskommission
- Markus Bammert, Mitglied Planungskommission
- Christoph Kohler, Mitglied Planungskommission
- Markus Vögtlin (bis D, Bauverwalter, Mitglied Planungskommission mit beratender Stimme
- Peter Hänggi (ab 2025), Bauverwalter, Mitglied Planungskommission mit beratender Stimme

Fachlich begleitet wurden die Arbeiten von:

- Schneitter Thomas und Alain Kunz, BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG.
- Daniel Schneider, PLANAR AG, Städtebau und Architektur, für Beilage 10 und 11
- Marco Husmann, Burckhardt + Partner AG, Architekten Generalplaner, für Beilage 17

15 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

15.1 Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses

Die Arbeiten zur Gesamtrevision der OP Breitenach wurden im August 2018 aufgenommen. Das räumliche Leitbild 2017 wurde bereits im Dezember 2017 durch die Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die Gemeinde Breitenach plant, die Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung Ende 2022 dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen

Tabelle 11

Terminplanung der laufenden Teilrevision der Ortsplanung, Bereich Siedlungsgebiet

August 2018	Startsitzung zur Teilrevision der Ortsplanung
September 2018 – Juni 2020	Erarbeitung OPR in AG Teilrevision der Ortsplanung
17. Juli 2020	Vorstellung der Planung im Gemeinderat
Oktober/November 2020	Verabschiedung der Planung im Gemeinderat z.H. kant. Vorprüfung
Dezember 2020 – Oktober 2021	Kantonale Vorprüfung
Frühling 2022	Mitwirkungsveranstaltungen zur Teilrevision der Ortsplanung
Sommer/Herbst 2022	Prüfung Mitwirkungsbeiträge
November 2022- Januar 2024	2. kantonale Vorprüfung (reduzierte Nachprüfung)
Frühling 2025	2. öffentliche Mitwirkung
Frühling/Sommer 2025	Öffentliche Auflage
	Genehmigung durch den Regierungsrat

Dieser Zeitplan steht unter Vorbehalt von Einsprachen und Beschwerden.

15.2 Kantonale Vorprüfung

Das gesamte Planungsdossier wurde am 16.10.2020 / 09.11.2020 durch den Gemeinderat Breitenbach verabschiedet und am 14.12.2020 in die kantonale Vorprüfung beim Amt für Raumplanung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 20. Oktober 2021 haben die kantonalen Fachstellen Stellung zur Teilrevision der Ortsplanung Breitenbach bezogen.

Die wesentlichen Forderungen gemäss Vorprüfung beziehen sich im Themengebiet 'Siedlung' auf die Einzonung der Gebiete Margrieben und Hüglismatt für Wohnnutzung sowie auf die Einzonung im Grien für öffentliche Sportinfrastrukturen. Beim Verkehr wurde die planerische Sicherung der sog. West-Spange bemängelt bzw. als nicht rechtmässig erachtet. Beim Thema Umwelt / Natur und Landschaft beziehen sich die Hinweise auf die noch nicht umgesetzte Naturgefahrenkarte in der Ortsplanung, Korrekturen zum Gewässerraum sowie der noch fehlenden Waldfeststellung.

Die Zurückstellung der Revision für das Gebiet Isola, welches im Zeitraum der kantonalen Vorprüfung von der Seraina Investment Foundation erworben wurde, wird vom Kanton begrüsst. Die Zurückstellung der Revision aller Inhalte ausserhalb der Bauzone (aufgrund der Güterregulierung Breitenbach – Büsserach) wurde seitens des Kantons in der Vorprüfung vorgeschlagen. Die Gemeinde stimmt diesem Vorschlag ausdrücklich zu.

Der komplette Vorprüfungsbericht ist in der Beilage 17 einsehbar.

Allgemeine Würdigung

«Aus den umfangreichen Unterlagen wird deutlich, dass die Einwohnergemeinde Breitenbach mit dem begleitenden Planungsbüro BSB + Partner Ingenieure und Planer AG einen sehr intensiven Planungsprozess durchlaufen hat. Die Planungsunterlagen sind formal gut erarbeitet und vollständig. Damit übernimmt die Gemeinde jene Verantwortung, welche ihr als wachstumsstarke Gemeinde im Schwarzbubenland zukommt.

Aus Sicht des Kantons weist die Planung mit der sorgfältig erstellten Quartieranalyse, dem ausführlichen Konzept zur Innenentwicklung mit einer Vertiefungsstudie zur Kernzone, dem aktualisierten Naturinventar und -konzept des Siedlungsgebiets sowie weiteren Dokumenten gute und sehr umfassende Grundlagen auf. Diese Unterlagen eignen sich ausgezeichnet, die für eine Siedlungsentwicklung nach innen erforderlichen Weichenstellungen zu begründen und vorzunehmen. Es ist ersichtlich, dass sich die Planungskommission mit den neuen übergeordneten Anforderungen an die Ortsplanungen auseinandergesetzt hat. Zahlreiche Festlegungen in den Planungsinstrumenten sind schlüssig hergelei-

tet und unterstützen eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.

Grundsätzliche Fragen stellen sich jedoch im Zusammenhang mit den vorgesehenen Einzonungen «Margrieben» und «Hüglismatt». Dies nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Entwicklungen auf dem Isola-Areal, welches sich ohne Zweifel zum eigentlichen Schlüsselgebiet von Breitenbach entwickeln dürfte. Damit die Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Richt-plans erfüllt werden können, sind diesbezüglich noch Korrekturen notwendig.»

Überarbeitung Siedlung

Unter anderem wurden folgende Änderungen basierend auf der kantonalen Vorprüfung vollzogen:

- Gebiet Isola-Nord nicht der Ortsbildzone zugeführt, sondern es wird eine spez. Zone für das Gebiet geschaffen.
- Gebiet Hängleracker wird nicht der Mehrfamilienhauszone, 3-geschossig zugewiesen, sondern verbleibt in der Gewerbezone
- Auf die Einzonung im Grien in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird verzichtet.
- Verzicht der Revision der Nutzungsplan für das Isola-Gebiet (Mitte / Süd) aufgrund möglicher Umstrukturierung mittels separatem Prozess.
- In der zweigeschossigen Wohnzone bedarf es keinen Gestaltungsplan für Mehrfamilienhäuser. Es sind kleinere Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten zugelassen.
- Nicht mehr kantonale geschützte Gebäude (Fehrenstrasse 1 und rohrrainweg 8) werden kommunal inventarisiert.
- Kommunal bedeutende Wegkreuze werden inventarisiert (schützenswerte Kulturobjekte)
- Anpassung diverser Gestaltungsbaulinien und Strassenbaulinien zur Sicherung der räumlichen Struktur und Abfolge

Überarbeitung Verkehr

- Erarbeitung von kantonalen Baulinienplänen
- Verzicht zur planerischen Sicherstellung der Spange West.
- Korrekturen von div. Gebieten bzgl. Lärmaufstufung nach Lärmschutzverordnung.

Überarbeitung Umwelt

- Verzicht der Revision ausserhalb der Bauzone (keine Revision des Gesamtplans).

	<ul style="list-style-type: none">- Neue Waldfeststellungspläne- Diverse Korrekturen Gewässerraum. U.a. Sicherung einer möglichen Ausdolung des Isenbachs Abschnitt Brislachstrasse bis Einmündung in Lüssel sowie Fridolinsbächli Abschnitt Parzelle GB Breitenbach Nr. 1295 bis Einmündung in Lüssel.- Erarbeitung / Aktualisierung Naturgefahrenplan
Zonenreglement	<ul style="list-style-type: none">- Diverse redaktionelle Korrekturen im Zonenreglement
Fazit	Das vorliegende Dossier zur Teilrevision der Ortsplanung, Bereich Siedlungsgebiet wurde gemäss den Erwägungen aus dem Vorprüfungsbericht grossmehrheitlich überarbeitet.

15.3 1. Mitwirkung der Bevölkerung

Begehren aus der Bevölkerung

Zu Beginn der Arbeiten zur Teilrevision der Ortsplanung wurde die Bevölkerung mit Inseraten in der Dorfzeitung «Breitenbacher» über die Arbeiten zur Teilrevision der Ortsplanung informiert und eingeladen, ihre Begehren an die Teilrevision der Ortsplanung einzureichen.

Es sind etliche Begehren eingegangen; diese wurden durch die Planungskommission sowie den Gemeinderat geprüft und zum Teil im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung berücksichtigt (vgl. Kapitel 8.1).

Mitwirkungsveranstaltung zur Teilrevision der Ortsplanung

Das Planungsdossier wurde durch den Gemeinderat Breitenbach am 22. November 2021 zu Handen der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Die Mitwirkung dauert vom 14. März bis am 18. April 2022.

Für die Mitwirkung wurde folgendes Vorgehen durchgeführt:

- Initialzündung: am 22.03.2022 und am 24.03.2022 (Wiederholungstermin) fand die öffentliche Orientierungsveranstaltung zur Teilrevision der Ortsplanung mit Präsentation statt.
- Sprechstunden: Im Rahmen von zwei zweistündigen Sprechstunden (29.03.2022 und 07.04.2022) wurden Interessierte zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung informiert und Fragen beantwortet.
- Dauerausstellung und Vernehmlassung: vom 14.03.2022 bis 18.04.2022 hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, schriftlich zur Teilrevision der Ortsplanung Stellung zu nehmen. Pläne und Reglemente waren während der Vernehmlassungsfrist auf der Webseite der Gemeinde abrufbar bzw. bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Anhang I Bericht zur 1. öffentlichen Mitwirkung

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
1	Lüssel Neumattquartier – Frohmattquartier / Hängler	Anliegen: Fussgänger Verbindung über die Lüssel zwischen Neumattquartier und Frohmattquartier/Hängler Begründung: Damit Quartiere näher zusammengebracht werden. Naherholungswert mit Spazierwegen fern der Hauptstrasse fördern. Im Falle eines Kindergartens auf dem ehem. Isolaareal, wäre dieser für Kinder des Neumattquartiers leicht zugänglich.	Isola-Areal ist von der Teilrevision der Ortsplanung ausgenommen	A
2	GB Nr. 943 und 2926	Anliegen: Befürwortung der Einzonung mit Gestaltungsplanpflicht von GB Nr. 943 und 2926 sowie des gesamten Gebietes Hüglismatt Begründung: Baulandumlegung Ollen / Hüglismatt mit RRB 1988/2044 genehmigt. Nachdem Gebiet bei OPR 1997 – 1999 in Reservezone umgezont, wurde durch Gemeinde zugesichert, dass dieses Gebiet in nächsten OPR mit 1. Priorität der Bauzone zuzuweisen wird. Gebiet Hüglismatt weist wertvolle Bausubstanz und Zentrumsnähe auf. Bereitschaft zum Verkauf von GB Nr. 943.	Kenntnisnahme.	√
3	Blattenackerweg	Anliegen: Antrag auf Verzicht Trottoir und Verbreiterung Blattenackerweg im Abschnitt Brügglmatt- und Bettlerbrunnenweg Begründung: Bereits im IST-Zustand ist die Verkehrssicherheit von Fussgängern und Anwohnenden gegeben. Eine Verbreiterung würde zu einem schnelleren und intensiveren Verkehrsaufkommen führen. Eine Zone 30 innerorts würde durch strikten Kontrollen nur Abhilfe schaffen.	Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird im Erschliessungsplan neu im südlichen Bereich des Blattenackerwegs von der Einmündung Bettlerbrunnenweg bis zum Archweg ein Trottoirbau von 1.5 Meter Breite planerisch sichergestellt. Der geplante Trottoirausbau ist auf der Südseite des Blattenackerwegs geplant und kommt auf der öffentlichen Strassenparzelle zu liegen. Der Erschliessungsplan wird entsprechend angepasst.	√
4.1	GB Nr. 861, 862 und 2346	Anliegen: Einzonung der Parzellen 861, 862 und 2346 in die Arbeitszone Begründung: Sanfte Renovation des Gebäudes sowie mittelfristiger Ausbau und Weiterentwicklung der Firma.	Für Einzonungen von Arbeitszonen (Gewerbe / Industrie) bedarf es vorgängigen einer Arbeitszonenbewirtschaftung (siehe S-1.1.9 und S-1.1.21 kantonaler Richtplan). Zudem erscheint es als fraglich, ob die grundsätzliche Machbarkeit aufgrund diverser Herausforderungen (Aussenentwicklung, Landschaftsbild, Waldabstand, Heckenabstand, Erschliessung) erreicht werden kann.	x
4.2	Gewässerbaulinie GB Nr. 861	Anliegen: Festlegen der Gewässerbaulinie asymmetrisch auf 6.50 Meter auf GB Nr. 861. Begründung: Bereits bestehendes Gebäude und Hartplatz. Vergleichbare Handhabung bei GB Nr. 865, 2889, 2888 ff.	Aufgrund Entscheid zum Antrag Nr. 4.1 hinfällig.	x
5	GB Nr. 1228	Anliegen: Aufhebung des Schutzstatus 'Erhaltenswert' für das Gebäude GB Nr. 1228. Begründung: Die Zukunft des Gebäudes ist völlig offen (keine Änderung, Ausbau, Abbruch und Neubau zusammen mit den Nachbarn). Nachkommen sollen in ihrem Entscheid nicht eingeschränkt sein.	Die eingeschossige Nebenbaute wird nicht mehr als erhaltenswert eingestuft. Die Hauptbaute gilt weiterhin als erhaltenswert.	√
6.1	GB Nr. 2414 und 2262	Anliegen: Überprüfen der Zonierung von GB Nr. 2414 und 2262. Anpassen, dass: a. mind. 4 Vollgeschosse und Attikageschoss möglich sind, b. bestehende Gebäude auf GB Nr. 2262 nicht widerrechtlich wird, c. Zonenkonformität mässig störender Nutzungen gegeben ist, d. max. Grünflächenziffer 35% (anstatt 50 %) in der Übergangszone, e. Charakter der bestehenden Bebauung im Zonenreglement abgebildet ist, f. Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung in zeitgenössischer Gestaltung erlaubt ist.	a. Bereits heute sind in der Kernzone B keine viergeschossigen Gebäude zulässig. Die Schaffung einer Zoneninsel (Lösung für eine Parzelle) ist nicht zweckmässig. Die Geschossigkeit wird für die Parzellen beibehalten (3-geschossig). b. Siehe Kommentar 6.1.a. Gebäude ist bereits heute zonenwidrig. c. Bereits heute sind in der Kernzone B mässig störende Betriebe nicht zulässig. Es ist keine Änderung in der Ortsplanungsrevision vorgesehen.	x x x

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
		<p>Begründung: Ein max. Gewerbeanteil sowie die Zulassung von nur nicht störendem Gewerbe schränkt die Nutzung dieser Parzellen ein. Durch die Festlegung von max. 3 Vollgeschossen wird die bestehende Überbauung auf GB Nr. 2262 widerrechtlich. Die Zonierung sollte doch die bestehende Bauweise in Bezug auf Geschossigkeit und Charakter abbilden. Weshalb muss sich die bestehende Bebauung GB Nr. 2262 am lokal typischen Ortsbild orientieren? Eine Grünflächenziffern von 50% widerspricht der Innentwicklung.</p>	<p>d. Die Parzellen GB Nrn. 2414 und 2262 (Teil) werden nicht der Überganszone zugewiesen, sondern verbleiben neu in der Kernzone B. Die Kernzone B weist eine Grünflächenziffer von 20 % auf, welche teilweise mit Baumäquivalenten kompensiert werden kann.</p> <p>e. Parzellen verbleiben in der Kernzone B.</p> <p>f. Zeitgenössische Architektur ist in der Kernzone B zulässig.</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>
6.2	GB Nr. 212 (und 1266)	<p>Anliegen: Überprüfen der Zonierung von GB Nr. 212 (und 1266). Anpassen, dass:</p> <p>a. 6 Vollgeschosse und Attikageschoss möglich sind, b. keine Orientierung am lokal typischen Ortsbild erfolgen muss, c. keine Grünflächenziffer festgelegt wird, eventualiter sei diese auf 35% zu reduzieren. d. Eventualiter sei §38A Entwurf ZR so zu formulieren, dass obengenanntes mit Gestaltungsplan erlaubt sei.</p> <p>Begründung: Einschränkung der Nutzungsweise auf nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Einschränkungen in Bezug auf die Gestaltung und Geschossigkeit (auch mit Gestaltungsplan) sind beeinträchtigend für die Grundeigentümer. Eine Zonierung, die sich am lokal typischen Ortsbild orientiert, wird der Situation vor Ort nicht gerecht.</p>	<p>a. Die Parzellen verbleiben in der Kernzone B (3-geschossig). Eine Bebauung mit allenfalls 6 Geschossen verlangt eine städtebauliche und freiraumplanerische Herleitung sowie eine Studie zur möglichen Bebaubarkeit.</p> <p>b. In der Kernzone B ist eine zeitgenössische Architektur zulässig.</p> <p>c. Die Kernzone B weist eine Grünflächenziffer von 20 % auf, wobei für das Gebiet Wydenmatt ein höherer Grünflächenanteil angebracht ist.</p> <p>d. Die von der Antragstellerin eingebrachten Änderungen (insbesondere 6.2.a) können nicht in diesem Mass über einen Gestaltungsplan vollzogen werden. Die Differenz zur Grundnutzung ist zu gross.</p>	<p>x</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>x</p>
6.3	GB Nr. 2587	<p>Anliegen: Aufhebung des Schutzstatus 'Erhaltenswert' für das Gebäude Wydehof auf GB Nr. 2587.</p> <p>Begründung: Der Wydehof entspricht nicht einem erhaltenswerten Gebäude gemäss §34 Abs. 5 Entwurf ZR.</p>	Die städtebauliche Setzung eines Hochhauses wird als wichtiger erachtet als die Erhaltung des Gebäudes in seiner heutigen Ausprägung. Auf eine Einstufung wird verzichtet.	√
6.4	GB Nr. 2587, 2481, 2634 (und 1266)	<p>Anliegen: Überprüfen der Zonierung von GB Nr. 2587, 2634 (und 1266). Anpassen, dass:</p> <p>a. bestehende Gebäude nicht widerrechtlich sind, b. Anzahl Geschosse mind. der bestehenden Anzahl Geschosse entspricht, c. Charakter der bestehenden Bebauung im Zonenreglement abgebildet wird, d. Baumasse vernünftige Weiterentwicklung bestehender Bebauung in zeitgenössischer Gestaltung erlaubt.</p> <p>Begründung: Einschränkende Gestaltungsplanvorschriften (§ 19 Abs. 5 Entwurf ZR). Steht mit bestehender Bebauung im Widerspruch. Zonierung nicht mit Innenentwicklung vereinbar.</p>	Für die Parzellen GB Nrn. 2481, 2587 und 2662 liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (RRB Nr. 1975/7841). Der Bebauungsplan wird in der Ortsplanungsrevision aufgehoben, da er weitgehend umgesetzt ist. Das Gebiet soll neu einer Mischzone (Spezialzone) zugewiesen werden, mit dem Ziel, dass in derselben Höhe und Volumetrie gebaut werden darf wie mit dem erwähnten Bebauungsplan. Die Parzellen GB Nrn. 1266, 2625, 2634, 2653 und 2654 werden auch der Mischzone zugewiesen. Die Mischzone wird in verschiedene Gebiete unterteilt. Je Gebiet werden basierend auf dem heutigen Bestand spezifische Nutzungs- und Baumasse festgelegt. Dazugehörige Vorschriften wurden ins Zonenreglement aufgenommen.	√
6.5	Gewässerbaulinie GB Nr. 2587, 1266 und 212	<p>Anliegen: Überprüfen Gewässerbaulinien im Bereich GB Nr. 2587, 1266 und 212, diese seien näher an die Lüssel zu schieben.</p> <p>Begründung: Aufgrund der fehlenden Vermassung im Plan bestehen Unklarheiten zur Lage der Baulinie. Ist diese Baulinie sakrosankt? Weshalb sind auf anderen Grundstücken entlang der Lüssel keine solche Baulinien platziert? Besteht die Möglichkeit die Baulinie weiter in Richtung Lüssel zu schieben?</p>	<p>Das eidg. Gewässerschutzgesetz, das eidg. Gewässerschutzverordnung und die Vorgaben des Kantons verlangen hier eine Sicherung von einem 42 m breiten Gewässerraum.</p> <p>Vermassung wird als Hilfestellung sporadisch entlang des Gewässers eingefügt. Massgebend ist die Gewässerbaulinie.</p>	x
6.6	GB Nr. 1266 und 212	<p>Anliegen: Überprüfen der Festlegung der Baulinie ARA-Zuleitungskanal im Bereich GB Nr. 1266 und überprüfen, ob diese näher an die Lüssel zu schieben sei.</p>	Der Bauabstand zum ARA-Zuleitungskanal kann nicht verringert werden.	x

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
		Begründung: Festlegung Baulinie ARA-Zuleitungskanal schränkt Überbaubarkeit der Parzellen 212 und 1266 weitergehend als die Baulinie Gewässerraum ein. Unverhältnismässige Einschränkung des Eigentums. Entspricht nicht dem Grundsatz des häuslicherischen Umgangs mit dem Boden.		
7	Erschliessungsplan	Anliegen: Verzicht auf öffentlichen Fuss- und Radweg im Bereich GB Nr. 2286 und 941 gegen Büsserach und kein Ausbau auf 2.50 m. Stattdessen öffentliches Fusswegrecht entlang Grenze mit Eintrag im Grundbuch. Alternativ: Verzicht auf öffentlichen Fuss- und Radweg und kein Ausbau auf 2.50 m, sondern nur öffentlicher Fussweg von 1.50 m. Dabei ist die Breite von 1.50 m je zur Hälfte auf GB Nr. 2286 und 941, sowie angrenzenden Grundstücke aufzuteilen. Begründung: Heutiger Trampelpfad verläuft entlang der Grundstücksgrenze. Deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb der geplante öffentliche Fuss- und Radweg nur auf GB Nr. 2286 und 941 verlaufen soll. Nutzungskonflikte zwischen Spaziergängern v.a. mit Hund und Radfahrer/innen.	Der Fussweg mit geplanter Breite von 2.5 m an dieser Lage ist bereits rechtskräftig. Die Gemeinde möchte gem. räumlichem Leitbild daran festhalten ('Schaffung eines Fusswegs'). Allerdings wird der Weg in Verlängerung der bestehenden Strasse (Gehrenweg) und somit zu Gunsten der Mitwirkenden etwas gegen Osten geschoben. Im Südwesten liegt der geplante Fussweg je zur Hälfte auf Parzelle GB Nr. 1639 und 2286 (Fehler in den Mitwirkungsunterlagen).	x
8	GB Nr. 975	Anliegen: Aufheben Gestaltungsplanpflicht für GB Nr. 975 Begründung: Kirchgemeinde vergibt Bauland im Baurecht an bauwillige Personen, um periodisch Einnahmen zu generieren. Dafür ist GP ungeeignet. Wenn Einwohnergemeinde gleichwertiges Bauland als Ersatz bietet, wird über Entscheid nochmals nachgedacht.	Die Reduktion des gestaltungsplanpflichtigen Gebiets um GB Breitenbach Nr. 975 (Westteil) ist nicht sinnvoll. Der Parzellenteil gehört strukturell und topografisch zum Gebiet zwischen Krummackerweg und Mattenweg. Ein Herauslösen würde eine gesamthafte Überbauungslösung für dieses Gebiet unterbinden.	x
9	GB Nr. 2267 und 2271	Anliegen: Rechtsgültige Strassenbaulinie des «Pöstli-Parkplatz» (GB Nr. 2267, 2271) beibehalten. Begründung: Verschiebung der Strassenbaulinie ermöglicht Aufhebung bzw. Überbauung des «Pöstli-Parkplatz».	Der Platz ist für die Kunden der umliegenden Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe als Parkplatz wichtig. Zur Sicherung dieser Situation wird die Strassenbaulinie wieder gemäss dem heutigen rechtsgültigen Zustand angepasst.	√
10.1	GB Nr. 2376, 2465, 2943	Anliegen: Bau eines zukünftigen Unterwerkes auf GB Nr. 2376, 2465, 2943 gewährleisten. Begründung: -	Ist gewährleistet.	A
10.2	GB Nr. 2376, 2465, 2943	Anliegen: Erhöhung max. Gesamthöhe von 12m auf 15m in der Talsohle. Begründung: -	Westlich des Mettlenwegs und in Weiterführung auf Parzellengrenze GB Nrn. 2377 und 2378 liegt das Terrain tiefer als entlang der Brislachstrasse. Entsprechend wirken Bauten tiefer und sind weniger stark einsehbar, weshalb Gebäude neu mit einer Gebäudehöhe von max. 15 m realisiert werden dürfen.	√
10.3	GB Nr. 2376, 2465, 2943	Anliegen: Direkt angrenzend und entlang der Brislachstrasse gemischte Nutzung von Gewerbe, Dienstleistungen, Büroflächen und neu Wohnen, möglichst unter Beibehalt von ES III. Begründung: -	Eine Ausdehnung der Wohnnutzung ist in diesem Gebiet nicht erwünscht. Das Gebiet wird nicht als prädestinierte Wohnlage erachtet. Im räumlichen Leitbild der Gemeinde steht; «Nutzung der Gewerbeflächen entlang der Hauptverkehrsachsen soll intensiviert werden. Vor allem im Norden des Siedlungsgebietes wird die Aufwertung der Gewerbezone gefördert.»	x
10.4	GB Nr. 2376, 2465, 2943	Anliegen: Öffnung des eingedolten Baches wird unterstützt. Bedingung: Verlauf auf GB Nr. 2376. Ermöglichen einer Brücke für Erschliessungsstrasse und Leistungsführung. Ausführen der Bachöffnung erst nach Abschluss von neuem Unterwerk und Kreismonteurposten. Möglichst nach Ablauf der Pachtverträge auf GB Nr. 2376 im Jahr 2027.	Ist sichergestellt.	√

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
		Begründung: Verlauf auf GB Nr. 2376, damit keine Einschränkungen wegen 11 m Korridor auf GB Nr. 2465, 2943 bestehen.		
11	GB Nr. 1165	Anliegen: Aufgeben der überlagernden Hofstatt-Zone auf GB Nr. 1165. Begründung: Bei Einbezug von GB Nr. 1165 in Hofstatt-Zone wird von planerischem Versehen ausgegangen, da diese Parzelle nicht dem Verständnis von «Hofstatt» entspricht: direkt an Quartierstrasse, vom Dorfbach begrenzt, grenzt südlich an Einfamilienhausliegenschaft, überbaut mit Einfamilienhaus, Schopf und Gerätehaus. Ungleichbehandlung: Aufhebung der Hofstattzonen am Quartierstrassen nördlich der Fehrenstrasse im Umfang einer Bautiefe. Hinter Häuserzeile an Fehrenstrasse Verzicht auf Hofstattzone. Ist eine Hofstattzone noch zeitgemäss im Kontext der Innenentwicklung? Hofstattzone stellt entschädigungspflichtige Wertminderung der Parzelle dar.	Überlagernde Hofstattzone wird aufgehoben.	√
12	GB Nr. 3046 und 2643	Anliegen: GB Nr. 3046 und 2643 in der Kernzone belassen. Begründung: Parzellen liegen Mitten im Dorf, gehören deshalb in die Kernzone. Durch Umzonung von GB Nr. 3046 in Hofstattzone wird Entwicklung der Parzelle (Wohnungsbau) eingeschränkt, da nur eingeschossige Bauten erlaubt sind. Schlechterstellung/Wertverlust des Grundstückes. GB Nr. 3046 liegt mitten in der Hofstattzone. Nicht nachvollziehbar, weshalb GB Nr. 3046 und 2643 unterschiedlichen Zonen zugewiesen. Potenzial für grösseres, parzellenübergreifendes Bauvorhaben, da Eigentum in derselben Familie.	Bebauung weist nicht denselben Charakter auf, wie die historisch bedeutsame Kernzone entlang der Hauptstrasse. Entsprechend werden die Parzellen neu der Übergangzone zu geteilt. Die Zone schafft die Möglichkeit einer dichten Nutzung in zeitgenössischer Architektur und durchgrünem Aussenraum. Die überlagernde Hofstattzone wird aufgehoben.	x
13.1	GB Nr. 2363	Anliegen: Aufheben des Schutzstatus 'Erhaltenswert' für das Gebäude auf GB Nr. 2363. Begründung: Liegenschaft mit Potenzial für Wohn- mit gleichzeitiger Gewerbe-/Dienstleistungsnutzung. Mit Einstufung als erhaltenswerte Baute wird Umsetzung erschwert und verteuert. Für eine zeitgemässe Umsetzung (energetische Massnahmen, unterirdische Parkierung, etc.) müsste ein Neubau möglich sein.	Einstufung als erhaltenswert wird als korrekt erachtet (sog. Vielzweckhaus – Stall, Tenne und Wohnteil unter einem Dach). Die Umnutzung in mehr Wohnraum ist auch mit dem Status erhaltenswert machbar.	x
13.2	GB Nr. 2363	Anliegen: Aufheben der Hofstattzone im nördlichen Bereich der Parzelle GB Nr. 2363. Begründung: Übermässige Beeinträchtigung durch die Vorschriften der Hofstattzone. Vorgesehene max. Nutzung von 100m ² entspricht AZ von 12% (heute zulässige AZ 70%). Gebäude kann in Richtung Norden nicht erweitert werden.	Überlagernde Hofstattzone wird aufgehoben.	√
14.1	Alice-Vogt-Strasse	Anliegen: Klassierung der Alice-Vogt-Strasse ab Pfarrhaus bis Ollenweg als Einbahnstrasse statt Sammelstrasse Begründung: Weshalb wird mitten im Quartier eine Sammelstrasse erstellt? Solche breiten Strassen führen zu höheren Geschwindigkeiten, da Autos problemlos kreuzen können. Problematik der Landenteignung.	Signalisationsmassnahmen (z. B. Einbahnregime) sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Auf einen Ausbau der Alice Vogt-Strasse wird jedoch verzichtet. Auch wird der Strassenabschnitt weiterhin als Erschliessungsstrasse klassiert.	x
14.2	Gässliackerweg	Anliegen: Verkehrsberuhigende Massnahmen für Gässliackerweg ergreifen, sowie Einbahnstrasse prüfen. Begründung: Gässliackerweg dient als Hauptverkehrsachse der Schüler/innen aus Quartieren Bodenacker, Ollen	Signalisationsmassnahmen (z. B. Einbahnregime) sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	x

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
		und Gehren. Gemäss Gemeinderatsprotokoll vom 14.01.2022 wurde bestätigt, dass die Einbahnstrasse Gässliackerweg im Bereich Alice Vogt-Strasse bis Fehrenstrasse als Definitivum geprüft wird. Nicht ersichtlich, ob das Thema Einbahnstrasse in Planung berücksichtigt wurde.		
15	GB Nr. 2273	Anliegen: Berücksichtigung des eingereichten Vorhabens für GB Nr. 2273, sowie dem Variantenentscheid vom 22.02.2020 durch die Gemeinde. Alternativ: Umzonung in eine Mischzone. Wünscht Kontaktaufnahme. Begründung: Für GB Nr. 2273 sieht das räumliche Leitbild eine Erweiterung Wohnen und Arbeiten, sowie Quartier mit Verdichtungspotenzial vor. Die geplante Nutzung für GB Nr. 2273 entspricht nicht dem räumlichen Leitbild. Am 10.02.2020 wurde geplantes Vorhaben für GB Nr. 2273 eingereicht, welches als Grundlage für OPR dienen sollte.	Die Lage zwischen Brac-Areal (Gewerbe/Industrie) und Amtshaus (öffentliche Nutzung) sowie entlang der Passwangstrasse wird als nicht prädestinierte Wohnlage erachtet. Eine Kontaktaufnahme hat stattgefunden.	x
16.1	Zonenreglement	Anliegen: Änderungsvorschlag Zonenreglement § 8 Abs. 2: «[...] Dachflächen mit integrierten Photovoltaik-Elementen [...]» → «[...] Dachflächen mit Photovoltaik -Elementen [...]» Begründung: -	Antrag sinnvoll, da Photovoltaik-Anlagen nicht per se in die Dachflächen integriert sein müssen.	√
16.2	Zonenreglement	Anliegen: Änderungsvorschlag Zonenreglement § 11 Abs. 2: «Davon ausgenommen sind in das Flachdach integrierte Photovoltaik -Elemente.» → «Davon ausgenommen sind Dachflächen mit Photovoltaik -Elementen.» Änderungsvorschlag Zonenreglement § 11 Abs. 4: «Solaranlagen auf geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden sowie in der Ortsbild- und Übergangszone benötigen eine Baubewilligung.» → «Solaranlagen auf geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden sowie in der Ortsbild- und Übergangszone müssen der Ortsbildkommission zur Genehmigung vorgelegt werden.» Begründung: Erleichtert Verfahren und stellt keine Hürde dar, somit begünstigt das vorgeschlagene Vorgehen die Realisation von Solaranlagen.	Abs. 2 wird komplett gestrichen. D.h. keine Pflicht für begrünte Dächer, wenn Solaranlagen realisiert werden. Auf geschützten Gebäuden gilt eine Baubewilligungspflicht (Art. 18a Abs. 3 RPG). Da die Kernzone A im Sinne einer Ortsbildschutzzone auszulegen ist, gilt auch hier eine Baubewilligungspflicht. Aufgrund gefällter Entscheide des Regierungsrats, darf auf erhaltenswerten und schützenswerten Gebäuden keine Baubewilligung mehr eingefordert werden. Es gilt nur die Meldepflicht. Entsprechende Anpassung im Zonenreglement werden vollzogen.	x x
16.3	Zonenplan	Anliegen: Änderungsvorschlag ES III entlang der Fehrenstrasse (in einer Flucht zu den Nachbarsparzellen) Begründung: Macht es Sinn die Hofstattzone in die ES III aufzustufen?	Die Aufstufung soll mit der Zonierung (Grundnutzung) und nicht mit der überlagernden Zone (Hofstattzone), welche ohnehin aufgehoben wird, verknüpft werden. Vorschlag von unterschiedlichen Lärmempfindlichkeitsstufen innerhalb eines Gebäude ist im Vollzug schwer zu überprüfen.	x
16.4	Zonenreglement	Anliegen: Zonenreglement § 19 Abs. 2 und 3: «geschlossene Bauweise» ist klarer formulieren. Wie soll im angrenzenden Bereich von Ortsbildzone und Übergangszone gebaut werden? Soll Grenzabstand gemäss Übergangszone gewahrt werden oder wird geschlossene Bauweise der Ortsbildzone stärker gewichtet? Begründung: Diese Unklarheit trifft beispielsweise von GB Nr. 1122 zu 3773 auf.	Formulierung § 19 Abs. 3 (neu) «...Entlang den Hauptstrassen darf in der 1. Bautiefe auf die Parzellengrenze gebaut werden. .	√
16.5	Zonenplan	Anliegen: Änderung des Parameters Hofstattzone auf die Flucht des Nachbargebäudes GB Nr. 1121	Überlagernde Hofstattzone wird aufgehoben.	x

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
		Begründung: -		
16.6	Zonenreglement	Anliegen: Für § 36 des Zonenreglements sind die Fussnoten allenfalls zu prüfen. Begründung: Gilt die Fussnote 16 von § 37 auf für § 36?	Fehler im Zonenreglement.	√
16.7	Kantonaler Baulinienplan Fehrenstrasse	Anliegen: Überdenken der Gestaltungsbaulinie. Änderungsvorschlag gemäss Vorschlag. Begründung: -	Gestaltungsbaulinie gem. Vorschlag der Mitwirkenden ist sinnvoll.	√
16.8	Baureglement	Anliegen: Wann wird das Baureglement revidiert? Begründung: -	Winter 2022 / 2023	A
17	Zonenreglement	Anliegen: § 38 Spezifische Anforderungen an gestaltungsplanpflichtige Gebiete, D Chrummacker. Das Zonenreglement ist wie folgt zu ergänzen: «Gegenüber der in der Wohnzone E2 liegenden Parzelle Nr. 3899 (Mattenweg 4) ist erhöhte Rücksichtnahme erforderlich.» Begründung: Zwei der drei an GB Nr. 3899 grenzenden Parzellen werden aufgezont. Parzellen GB Nr. 3900, 1115 werden zudem mit Gestaltungsplanpflicht überlagert. Zweifach von Mehrnutzung betroffen.	Die behutsame und integrative Eingliederung in die Nachbarschaft ist eine wesentliche Grundvoraussetzung für den Erlass eines Gestaltungsplans. Entsprechend muss die Rücksichtnahme der erwähnten Nachbarsparzelle nicht speziell erwähnt werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die umliegenden Parzellen nicht aufgezont werden. Die Parzelle GB Nr. 3900 wird von der Einfamilienhauszone E2 in die W2 umgezont, jedoch ohne Änderung der Geschossigkeit.	x
18.1	GB Nr. 1925 und 1204	Anliegen: Aufheben des Schutzstatus 'Erhaltenswert' der Gebäude auf GB Nr. 1925 und 1204. Begründung: Zuweisung als erhaltenswerte Gebäude widerspricht des Strategieplan Innenentwicklung, welcher die Parzellen als «Weiterentwicklung» einordnet. GB Nr. 1925 bildet zusammen mit GB Nr. 2267 und 1204 eine Fläche von 1'000m ² , welche für Interessen der Gemeinde / Grundeigentümer genutzt werden können. Optimale Nutzung und Erneuerung wird erschwert / verunmöglicht. Scheune (GB Nr. 1204) wäre nur mit hohem Aufwand einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Erhöhte Nutzung des Restaurants Helm (GB Nr. 1925) aufgrund Grundriss erschwert. Mangelhafte Bausubstanz. Gebäude erfüllen Charakteristika für erhaltenswerte Bauten gemäss Art. 47 RPV nicht. Liegen nicht an historisch bedeutenden Verkehrsachse.	Die Gebäude liegen nicht an bedeutender Verkehrsachse und sind auch nicht Bestandteil eines Ensembles. Auf Einstufung wird verzichtet.	√
18.2	Gestaltungsbaulinie GB Nr. 1925	Anliegen: Erhalt Gestaltungsbaulinie bei Restaurant Helm. Begründung: Verbesserung Gestaltungsmöglichkeit allfälliger Neubauten/Anbauten auf GB Nr. 1204, 1925 und 2267.	Da auf die Einstufung als erhaltenswertes Gebäude verzichtet wird, ist eine reguläre Strassenbaulinie zu erlassen. Eine Gestaltungsbaulinie ist– ohne Einstufung als erhaltenswertes Gebäude – nicht gerechtfertigt, da es sich nicht um eine ortsprägende Situation handelt.	x
18.3	Baulinie Alice-Vogt-Strasse	Anliegen: Baulinie entlang Alice-Vogt-Strasse (mind. nordseitig ab GB Nr. 1204) mit 4 m statt 5 m. Begründung: Verbesserung Gestaltungsmöglichkeit allfälliger Neubauten/Anbauten auf GB Nr. 1204, 1925 und	Eine Strassenbaulinie von 4 m ist auch in Anbetracht der Weiterführung (nächster Strassenabschnitt) sinnvoll. Die Strassenbaulinie gilt für nord- und südseitig (zw. Passwangstrasse und Bodenackerstrasse).	√

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
		2267. Keine wichtige Verbindungsstrasse, welche ab Kreuzung Bodenackerstrasse in 4 m Baulinie übergeht.		
18.4	Zonenreglement	Anliegen: Änderungsvorschlag Zonenreglement § 19 Abs. 6: «Allfällige Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers bzw. des Investors.» → «Allfällige Kosten gehen zu Lasten der Gemeinde.» (Wahl 1) → «Allfällige Kosten gehen hälftig zu Lasten der Bauherrschaft.» (Wahl 2) Begründung: Prüfung / Beurteilung eines Baugesuchs obliegt der Baubehörde (und nicht Externen, welche Profit daraus schlagen). Ansonsten hat Gemeinde Kosten zu tragen. Ansonsten hat Gemeinde keine Anreiz Fachgutachten nur bei Notwendigkeit in Auftrag zu geben.	Der Passus wird gestrichen.	√
19	GB Nr. 39, 41 und 43	Anliegen: Beibehalten des Schutzstatus erhaltenswert statt schützenswert für Passwangstrasse Nr. 39, 41, 43 sowie keine Umgebungsschutz-Einschränkungen. Wobei die drei Liegenschaften auf dieselbe Weise zu behandeln sind. Begründung: Erhalt des Ortsbildes sei v.a. auf Kernzone begrenzt. GB Nr. 39, 41, 43 liegen ausserhalb Kernzone. Innenräume stammen teilweise von Umbauten aus den 70er Jahren und nicht von 1924. Nicht nachvollziehbar, was an den Innenräumen als schützenswert empfunden wird resp. mit welcher Begründung Änderungen durch Bewilligungsverfahren erschwert werden, ist nicht nachvollziehbar. Bezeichnung «Fabrikantenvillen» für die drei Gebäude ist unzutreffend (GB Nr. 2252 als Arztpraxis genutzt) und wird heute nicht mehr damit in Verbindung gebracht. Einschränkungen in der Nutzung des Baulandes wie bspw. Unzulässigkeit Autos vor den Liegenschaften abzustellen. Zweck (vermutlich Blick auf die Fassade) nicht nachvollziehbar. Einschränkung der Nutzung mit finanziellen Folgen für Grundeigentümer durch «Einfrieren» des heutigen Standes.	Das Gebäude wird neu als erhaltenswert, anstatt schützenswert eingestuft. Auf die Vorschriften betreffend Umgebungsschutz wird verzichtet.	√ √
20	Margrieben und Hüglimatt	Anliegen: Bestehenden Reservezonen Margrieben und Hüglimatt aufheben und überführen in Landwirtschaftszone Begründung: Wie in der kant. Vorprüfung aufgezeigt sind, sind diese Einzonung nicht rechtmässig / nicht genehmigungsfähig. Eine Rückweisung durch Regierungsrat würde Breitenbach in schlechtes Licht werfen.	Der Gemeinderat hält an der Einzonung fest.	x
21.1	Gestaltungsplanpflicht Frohmatt	Anliegen: Gestaltungsplanpflicht Frohmatt detaillierter ausführen. Aufzeigen des Vorgehens für die Grundeigentümer/innen. Begründung: Müssen alle Landbesitzer zum gleichen Zeitpunkt bauen? Kann Besitzer einer kleinen Parzelle zum Bauen gezwungen werden? Wer muss für Kosten des GP aufkommen? Werden die Kosten proportional aufgeteilt? Wird GP durch die Baukommission bewilligt?	Ein Gestaltungsplan bezweckt eine verdichtete, ortsbaulich und architektonisch hochwertige Bauweise mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten. Die Etappierung der Bebauung wird im Gestaltungsplan geregelt. Die Kosten für einen Gestaltungsplan sind üblicherweise durch die Grundeigentümer zu übernehmen. Die Kostenaufteilung ist Sache der Grundeigentümer. Der Gestaltungsplan wird durch den Gemeinderat beschlossen und anschliessend durch den Regierungsrat genehmigt.	A
21.2	Zonenreglement	Anliegen: Definieren von stillem Gewerbe in W2. Begründung: Fällt ein Take-Away Betrieb oder Lieferdienst unter Kategorie stilles Gewerbe? Welche Auflagen müssen eingehalten werden? Wer kontrolliert allfällige Auflagen?	In der W2 sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Ob es sich um nicht störende Betriebe handelt, wird jeweils im Einzelfall geprüft (Stufe Baugesuch). Bezogen auf Verkehrslärmemissionen gelten die Grenzwerte nach Art .43 Lärmschutzverordnung. Bzgl. anderen Emissionen (Geruch, Erschütterungen etc) gelten entweder andere Grenzwerte oder es ist jeweils eine Beurteilung im Einzelfall nötig.	A

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
21.3	Eugen-Sanerplatz	Anliegen: Eugen-Sanerplatz gestalterisch aufwerten. Begründung: Eugen-Sanerplatz als Dorfplatz von Breitenbach und nicht Buskehrplatz	Kenntnisnahme, keine Relevanz für die Ortsplanungsrevision.	A
21.4	Margriebe	Anliegen: Margrieben als landwirtschaftlich genutztes Land erhalten. Begründung: Breitenbach verfügt über leerstehende Gebäude (Ex Coop, neu gebauten MFH, im Bau befindende Gebäude Fehrenstrasse) oder Gebiete mit Innenentwicklungspotenzial (Lüsselpark Nord und Mitte). Diese Gebiete sollen prioritär genutzt werden.	Der Gemeinderat hält an der Einzoung fest.	x
21.5	Infrastruktur	Anliegen: Die Infrastruktur soll auf Vordermann gebracht werden. Begründung: Unzureichende Infrastruktur: Abfallentsorgung an mehreren Standorten, stinkende Grüngutsammlung mitten in Dorf, einladender Dorfplatz, etc.	Kenntnisnahme, keine Relevanz für die Ortsplanungsrevision.	A
22.1	Erschliessung Industrie Neumatt	Anliegen: Unterstützung des Vorhabens den Verkehr vom Büsseracher Industriequartier nicht durch Wohngebiete zu steuern. Berücksichtigung folgender Argumente: - Industrieverkehr durch Neumatt wird (vor Sperrung) zu hohem Anteil durch Firmen der Industrie Büsserach getrieben. Industrie Neumatt/Breitenbach durch Isola/von Roll Areal erschlossen. - Für beide Industrien bestehen Anschlussmöglichkeiten an Kantonsstrassennetz. Verkehr nach Basel weiterhin auf Kantonsstrassen halten. - Zufahrt nach Laufen/Delémont können über Wahlenstrasse erschlossen werden. Begründung: Durch Abweisen Spange West durch Kanton gelangen 5 Varianten wieder in Fokus: - Varianten durch das Areal Isola/Von Roll sind in Ausprägungen «Isolaweg» und «Frohmatweg» für Anwohnende im Kapellenweg weder zielführend noch akzeptabel. Industrieverkehr von Büsserach wird über Breitenbacher Boden gelenkt. Lärmbelastung für Anwohnende Kapellenweg. Industrieverkehr Büsserach muss vollständig auf Büsseracher Boden an Kantonsstrassen gebunden werden. - Variante Fridolin ist abzuwenden. Nicht akzeptables Mehraufkommen von Strassenverkehr. Hohe Lärmbelastung. Am Wochenende Abkürzung für Töfffahrende. Erholungsgebiet Fridolinbach zu Ungunsten von Flora/Fauna verunreinigt. Beschleunigungsstrecke. Lebensqualität der Anwohner/innen negativ beeinflussen.	Kenntnisnahme. Die Gemeinde unterstützt das Anliegen, das Neumattquartier vom Schwer- und Durchgangsverkehr zu befreien. Signalisationsmassnahmen (z.B. Sperrung für Durchgangsverkehr) sind jedoch nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.	A
22.2	Erschliessung Industrie Neumatt	Anliegen: Prüfen einer möglichen Ergänzungsvariante. Anbindung an Laufenstrasse von Büsserach über Wahlenstrasse und Breitenbacherweg. Begründung: Breitenbach muss nicht für die verpasste Erschliessungspolitik von Büsserach einspringen.	Infrastrukturmassnahmen ausserhalb der Gemeinde Breitenbach sind nicht ortsplanungsrelevant. Folglich finden die Vorschläge keinen Niedergang im Ortsplanungsdossier. Verschiedene Erschliessungsvarianten werden mit den kantonalen Fachstellen und dem Kanton Baselland sowie weiteren Gemeinden diskutiert.	A
23	GB Nr. 3217	Anliegen: Übernahme des Weidweg GB Nr. 3217 durch die Gemeinde als öffentliche Erschliessungsstrasse. Begründung: Der Weidweg bildet heute die Zufahrt zu aktuell 4 Liegenschaften sowie 2 Anstössern. Gemäss § 103 Abs. 3 PBG sind 4 und mehr Bauten keine privaten Erschliessungsanlagen mehr. Folglich gehört der Weidweg ins öffentliche Gemeindestrassennetz.	Private Erschliessungsanlagen dienen einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten (§103 Abs. 1 PBG). Unter „wenigen“ Bauten oder Wohneinheiten ist in der Regel von drei, vier Bauten oder Wohneinheiten auszugehen und darüber hinaus ist eine öffentliche Erschliessung zu wählen (siehe Mitteilungsblatt 2009, 3. Öffentliche oder private Erschliessungsanlage? S. 45). Über den Weidweg (GB Nr. 3217) sind heute maximal 4 Bauten erschlossen (GB Nrn. 1105, 3381, 3789, 3903). Wobei GB Nr. 1105 ebenso über die öffentliche Strasse (GB Nr. 90154) erschlossen ist. Die Parzellen GB Nrn. 3218 und 3398 sind über den Ollenweg (GB Nr. 90111) erschlossen. Folglich besteht für die Gemeinde keine gesetzliche Pflicht zur Übernahme des Weidwegs.	x

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
24	Frohmann	Anliegen: Zulassen von 4 statt max. 2 Gestaltungsplänen im Gebiet Frohmann Begründung: Im Gebiet Frohmann sind max. 2 Gestaltungspläne vorgesehen, was dazu führt, dass nur 2 Grossinvestoren in diesem Gebiet bauen können. Interessenten von kleineren Flächen wird dies verunmöglicht. 2 GP ermöglichen Flexibilität (überbauen von kleineren oder grösseren Flächen). Konzept MFH-Siedlung auch mit mehr als 2 GP möglich. Verhindern, dass einzelne Grundeigentümer/innen die 2 vorgesehen GP blockieren.	Gestaltungspläne kommen hauptsächlich zur Anwendung, wenn eine einheitliche Lösung für ein grösseres Gebiet / mehrere Parzellen gefragt ist, die Planung längerfristig wirken soll oder die Planungsauswirkungen bedeutend sind oder ein grosses Gebiet betreffen. («Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht - Richtlinie zur Nutzungsplanung. S. 4). Eine zu hohe Anzahl an Gestaltungspläne würde den Zweck des Instruments untergraben und gemeinsame Lösungen verhindern. Die Aufteilung in maximal zwei Gestaltungspläne ist aufgrund der unterschiedlichen Lagequalität und Erschliessung zweckmässig.	x
25	GB Nr. 3924, 2235 und 3925	Anliegen: Keine Erweiterung des Umgebungsschutzes auf GB Nr. 3924, 2235 und 3925. Max. als erhaltenswert einzustufen. Begründung: Nutzung der Parzellen wird verunmöglicht, führt zu Vermögensverlust. Parzellen nicht Teil des Dorfkerns, benötigen daher keine weiteren Schutzanforderungen. Geplante (sowie bestehende Schutzanforderungen) nicht zeitgemäss. Innenzustand der Liegenschaften wurde mehrmals renoviert. Früher wurde bereits ein Baugesuch für EFH/MFH mit Flachdach bewilligt.	Einstufung als erhaltenswert, anstatt schützenswert. Auf die Vorschriften betreffend Umgebungsschutz wird verzichtet.	√ √
26.1	Gestaltungsplan Chrummacker	Anliegen: Überprüfen der Vorgaben zum Gestaltungsplan Chrummacker um eine Umsetzung von Terrassenhäusern zu ermöglichen. Begründung: Zonenvorgaben für eine Realisierung von echten Terrassenhäusern ist etwas zu eng gefasst. Aufgrund des Steilhangs (vermutlich über 8%) wird Umsetzung von echten Terrassenhäusern oder Terrassen-Doppelhäuser als problematisch erachtet. Keine starke Rückversetzung möglich aufgrund des Terrains.	§ 38 Zonenreglement – Gebiet D «Chrummacker» wird wie folgt angepasst (in fett): Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Chrummacker» ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen: – Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer ortsbildverträglichen Eingliederung von Terrassenhaus / -häusern in Umgebung unter Berücksichtigung der Hangtopographie in die Hangsituation . Unterirdische Parkieranlage(n) (ausgenommen Besucher- und Behindertenparkplätze)	√
26.2	GB Nr. 1105, 3900 und 975	Anliegen: Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters auf die gesamte Parzellen GB Nrn. 1115 und 3900. Ausschluss von GB Nr. 975 von der Gestaltungsplanpflicht. Begründung: Nördlicher Teil von GB Nr. 1115 für verdichtete Gestaltung nutzbar machen. Neben Terrassenbauten im südlichen Teil, auch im nördlichen Teil Bauten im Hang einbetten (abgestufte MFH oder Doppel-EFH). Somit ist eine ideale Terrainnutzung gewährleistet. GB Nr. 975 ist im Eigentum der Evang. Kirchgemeinde. Es besteht kein Interesse am Kauf dieser Parzelle.	Der Gestaltungsplanperimeter wird um den nördlichen Parzellenteil GB Breitenbach Nr. 1115 erweitert. Die Reduktion des gestaltungsplanpflichtigen Gebiets um GB Breitenbach Nr. 975 (Westteil) wird nicht vollzogen. Der Parzellenteil gehört strukturell und topografisch zum Gebiet zwischen Chrummackerweg und Mattenweg. Ein Herauslösen würde eine gesamthafte Überbauungslösung für dieses Gebiet unzweckmässig unterbinden.	√ x
26.3	Krummackerweg	Anliegen: Geplante Erschliessungsstrasse über Krummackerweg (GB Nr. 90113) soll eine abgerundete Zufahrt bei GB Nr. 3004 aufweisen Begründung: Verbesserung Einfahrt. Gängiger Standard.	Der Krummackerweg wird ausgebaut, so dass die Hin- und Wegfahrt über diesen erfolgen soll. Der Hügelweg soll nicht zur Erschliessung des Gebiets dienen.	x
27	GB Nr. 2728 und 2729	Anliegen: Befürwortung der Einzonung von GB Nr. 2728 und 2729 Begründung: Parzellen sind erschlossen. Ansonsten hätte Erschliessung nur hohe Kosten verursacht. Entwicklung der Gemeinde nicht nur durch Innenentwicklung, sondern auch durch massvolle Entwicklung nach aussen. Sinnvoller Abschluss des Quartiers.	Kenntnisnahme.	√

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
28	GB Nr. 2920	<p>Anliegen: Vorprojektstudie zur Berücksichtigung in der aktuellen Ortsplanungsrevision</p> <p>Begründung: Studie zeigt auf, wie die Parzelle mittelfristig überbaut werden könnte, um eine harmonische Einheit mit der benachbarten Landwirtschaftszone zu ermöglichen.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>In der Ortsplanungsrevision soll die Parzelle eingezont werden. Es wird sich im anschliessenden Gestaltungsplanverfahren zeigen, ob die Bebauung gem. Vorstudie umsetzbar ist.</p>	A

Anhang II Bericht zur 2. öffentlichen Mitwirkung

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
1	GB Nr. 2273 (Gärtnerei Hochuli)	Anliegen: Umzonung von der Gewerbezone in die Wohnzone.	Am Entscheid aus der 1. Mitwirkung wird festhalten. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit den von der Mitwirkenden erwähnten Konzeptvarianten aus dem Jahr 2019 auseinandergesetzt und erachtet die Lage der Parzelle zwischen Brac-Areal (Gewerbe/Industrie) und dem Amtshaus (öffentliche Nutzung) sowie entlang der Passwangstrasse als nicht prädestinierte Wohnlage. Eine Umstrukturierung (i.S. einer Umzonung) wird nur dann als sinnvoll erachtet, wenn sich eine Transformation des Brac-Areals abzeichnet und eine gesamtheitliche und v.a. abgestimmte Entwicklung möglich wäre.	X
2	GB Nr. 2926	Anliegen: Die Parzelle ist gem. heutiger Nutzungsplanung in der Bauzone und nicht in der Landwirtschaftszone. Folglich ist der geschätzte Verkehrswert zu tief angesetzt.	Die Schätzung des Verkehrswertes vor der planerischen Massnahme (heute) und nach der planerischen Massnahme (zukünftig Einzonung) ist nicht Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung. Es kann an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen werden, dass die erwähnte Parzelle sich in der Reservezone befindet (RRB 1999/1984). Bei der Reservezone handelt es sich nicht um eine Bauzone, sondern um eine Nicht-Bauzone. Die rechtliche Grundlage hierfür bildet § 27 des Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn.	A
3	GB Nr. 1468	Anliegen: Änderung in der Formulierung zur Gestaltungsplanpflicht im Zonenreglement § 38 – Gebiet F Kreuzacker. <ul style="list-style-type: none"> Parallel zur Gartenstrasse und zum Gehrenweg wird mit Rücksicht auf die gegenüberliegenden Liegenschaften eine in der Geschossigkeit und Gebäudelänge städtebaulich subtile und adäquate Setzung und Gestaltung der Baukörper vorausgesetzt. Differenzierte Gebäudehöhe und Körnigkeit (abnehmend von Süd nach Nord und West nach Ost) 	Die Formulierung zur Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet F lautet auf Basis der bisherigen Formulierung und unter teilweise Berücksichtigung des vom Mitwirkenden eingebrachten Vorschlags neu wie folgt: «abnehmende Gesamthöhe und Geschossigkeit in Richtung Gartenstrasse und Gehrenweg sowie rücksichtsvoller Übergang zu den ausserhalb des Gestaltungssperimeters befindlichen Liegenschaften in Bezug auf Körnigkeit und Gestaltung»	X
4.1	GB Nr. 2060	Anliegen: Verzicht auf Einzonung von GB Nr. 2060 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W3.	Eine Einzonung gegen den Willen des Eigentümers wird nicht vollzogen. Entsprechend wird auf die Einzonung verzichtet.	√
4.2	GB Nr. 207	Anliegen: Verzicht auf Einzonung von GB Nr. 207 von der Landwirtschaftszone (Reserve) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Eventualiter: Sicherstellung das Pächter mit vergleichbarer Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung rechnen kann.	Die Fläche wird für die Realisierung eines Sportplatzes benötigt. Mit der Einzonung wird ein übergeordnetes öffentliches Interesse verfolgt. Die Parzelle wird durch die Einwohnergemeinde erworben werden. Ob eine entsprechende Ersatzfläche für die landwirtschaftliche Nutzung möglich ist, kann allenfalls im Güterregulierung Breitenbach-Büsserach geklärt werden.	X
5	GB Nr. 1550 und 3017 (Frohmat)	Anliegen: In der Marktwertschätzung für das Gebiet Frohmat sind die Kosten für die Erstellung und Genehmigung des Gestaltungsplans von mindestens 1 Mio CHF für das gesamte Areal mitzuberechnen. Eventualiter: Wird ein Verzicht der Gestaltungsplanpflicht beantragt.	Die Schätzung des Verkehrswertes vor der planerischen Massnahme (heute) und nach der planerischen Massnahme (zukünftig Einzonung) ist nicht Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung. Eventualiter: Aufgrund der Grösse des zusammenhängenden Gebiets und der sensiblen sowie herausfordernden Lage wird eine Gestaltungsplanpflicht als notwendige Voraussetzung für eine hochwertige und der Situation angebrachte Bebauung angesehen.	A X
6.1	GB Nr. 3879	Anliegen: Das Grundstück ist der W2 zuzuordnen, damit die Entwicklungsziele erfüllt werden können. Zudem grenzt es unmittelbar an die Wohnzone W2.	Grundsätzlich: Bei der von der Mitwirkenden erwähnten Beilage 10 handelt es sich um ein externes Gutachten (i.S. einer Zweitmeinung). Das Gutachten gibt diverse Empfehlungen für die Siedlungsentwicklung nach innen z.H. des Gemeinderates für die Teilrevision ab. Im Raumplanungsbericht im Kapitel 7.3 ist aufgeführt, wie der Gemeinderat mit den Empfehlungen umgeht. Die Beilage 10 wird deshalb auch als orientierende Beilage zum Dossier deklariert. Im Speziellen: Aufgrund der unmittelbaren Umgebung sowie des ansteigenden Hanges Rohrholten, scheint eine bautypologische Bewahrung von Ein- und Doppelfamilienhäuser wesentlich zum Erhalt der Wohn- und Umfeldqualität beizutragen. Bei einer W2, welche auch Mehrfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und grössere Gebäudevolumen zulässt, wäre dies nicht sichergestellt.	X

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
6.2	GB Nrn. 3016 und 1549 (Frohmat)	Antrag: In der Marktwertschätzung für das Gebiet Frohmatt sind die Kosten für die Erstellung und Genehmigung des Gestaltungsplans von mindestens 1 Mio CHF für das gesamte Areal mitzuberechnen. Eventualiter: Wird ein Verzicht der Gestaltungsplanpflicht beantragt.	Die Schätzung des Verkehrswertes vor der planerischen Massnahme (heute) und nach der planerischen Massnahme (zukünftig Einzonung) ist nicht Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung. Eventualiter: Aufgrund der Grösse des zusammenhängenden Gebiets und der sensiblen sowie herausfordernden Lage wird eine Gestaltungsplanpflicht als notwendige Voraussetzung für eine hochwertige und der Situation angebrachte Bebauung angesehen.	A X
7	GB Nrn. 3017 und 1550 (Frohmat)	Antrag: In der Marktwertschätzung für das Gebiet Frohmatt sind die Kosten für die Erstellung und Genehmigung des Gestaltungsplans von mindestens 1 Mio CHF für das gesamte Areal mitzuberechnen. Eventualiter: Wird ein Verzicht der Gestaltungsplanpflicht beantragt.	Die Schätzung des Verkehrswertes vor der planerischen Massnahme (heute) und nach der planerischen Massnahme (zukünftig Einzonung) ist nicht Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung. Eventualiter: Aufgrund der Grösse des zusammenhängenden Gebiets und der sensiblen sowie herausfordernden Lage wird eine Gestaltungsplanpflicht als notwendige Voraussetzung für eine hochwertige und der Situation angebrachte Bebauung angesehen.	A X
8	Oberer Mettenbühlweg	Antrag Die Zufahrtsstrasse (Oberer Mettenbühlweg) soll nicht durchgehend auf 5.5 m Breite ausgebaut, sondern in der jeweils bestehenden Breite belassen werden. Gegen eine etwaige Sanierung stellen wir uns grundsätzlich nicht, solange nur die Werkleitungen (falls überhaupt nötig), die Koffering und der Belag erneuert, der Weg aber nicht verbreitert wird.	Der obere Mettenbühlweg ist parzelliert und im Eigentum der Gemeinde Breitenbach (GB Nr. 90084). Die Strasse gilt als öffentliches Strassenareal (auch wenn private Nutzungen teilweise in das öffentliche Strassenareal hineinragen und geduldet werden). Die Strasse wurde teilweise aus der Nutzungsplanung der letzten Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 1999/1984) übernommen. Ein Strassenausbau auf durchgehend 4.5 m Strassenbreite innerhalb der Strassenparzelle war damals (gem. besagtem RRB) vorgesehen, jedoch nicht umgesetzt. In der jetzigen Teilrevision wird auf eine Verbreiterung verzichtet. Die Parzelle verbleibt aber im öffentlichen Strassenareal, falls zu einem späteren Zeitpunkt wieder erwarten dennoch eine Strassenverbreiterung innerhalb der Strassenparzelle ermöglicht werden soll.	x
9	GB Nr. 2349	Antrag: Die Parzelle GB Nr. 2349 ist der W3, anstatt der W2 zuzuweisen.	Da heute für die Parzelle bereits heute eine Insellösung (isolierte Kernzone mit zulässigen 3 Vollgeschossen) besteht und das Gebäude sich auf die Baumasse abstützt, wird dem Antrag der Umzonung in die W3 entsprochen.	√
10	Übergangszone	Antrag: Einführung einer Baumäquivalente in der Übergangszone.	Bei der Übergangszone handelt es sich um eine Wohnzone. Eine minimale Grünfläche von 40% darf gemäss § 36 Abs. 3 kantonale Bauverordnung in Wohnzonen nicht unterschritten werden. Die Grünflächenziffer stellt in quantitativer Hinsicht eine minimale Sicherung von Grünflächen zur Erhöhung der Wohnqualität, der Entlastung der Entwässerungsinfrastruktur, zur Erhöhung der Biodiversität und zur Hitzeminderung dar. Eine Baumäquivalente stellt nur teilweise einen Ersatz dieser Funktionen dar und findet Anwendung primär in Dorfkernen, wo aus historischen Gründen oftmals Grünräume fehlen (schmale Parzellen, zusammenhängende Bauweise, etc.) und diese teilweise durch Bäume kompensiert werden können. Selbstverständlich dürfen in der Übergangszone wie im Antrag erwähnt Bäume gepflanzt und bestehende erhalten werden. Die Gemeinde ist auch daran interessiert, dass die einzuhaltende Grünfläche in qualitativer Hinsicht wertvoll ist (z. B. gemäss den eingereichten Referenzbildern und mit Bäumen).	X
11	Weidweg	Antrag: Übernahme des Weidweg GB Nr. 3217 durch die Gemeinde als öffentliche Erschliessungsstrasse.	Private Erschliessungsanlagen dienen einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten (§103 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz Kanton Solothurn). Unter „wenigen“ Bauten oder Wohneinheiten ist in der Regel von drei, vier Bauten oder Wohneinheiten auszugehen und darüber hinaus ist eine öffentliche Erschliessung zu wählen (siehe Mitteilungsblatt 2009, 3. Öffentliche oder private Erschliessungsanlage? S. 45). Der Gemeinderat von Breitenbach hat entschieden, die Obergrenze für eine Privatstrasse bei den gemäss des Rechtsdienstes des BJD zulässigen 4 Gebäuden festzulegen. Über den Weidweg (GB Nr. 3217) sind heute maximal 4 Bauten erschlossen (GB Nrn. 1105, 3381, 3789, 3903). Wobei GB Nr. 1105 ebenso über die öffentliche Strasse (GB Nr. 90154) erschlossen ist. Die Parzellen GB Nrn. 3218 und 3398 sind über den Ollenweg (GB Nr. 90111) erschlossen. Folglich besteht für die Gemeinde keine gesetzliche Pflicht zur Übernahme des Weidwegs.	X
12	W3	Frage/Hinweis: Sind in der Wohnzone W3 Einfamilien- und Doppelhäuser ausgeschlossen? Falls ja, fehlt in § 18 ein Punkt, welcher dies klar regeln würde.	Wird entsprechend korrigiert. Der Punkt dient zur Trennung. Einfamilien- und Doppelhäuser sind in der W3 nicht zulässig.	√
13.1	GB Nr. 212	Anliegen: GB Nr. 212 ist so zu zonieren, dass eine Überbauung mit einer Geschosshöhe und Fassadenhöhe analog zur Überbauung auf der Parzelle GB Nr. 2634 mit 6 Vollgeschossen und einem Attikageschoss erfolgen kann.	Die Parzelle wird analog dem Gebiet Wydenmatt neu der gleichnamigen Mischzone zugewiesen. Die Parzelle wird dem Gebiet V zugeteilt. Aufgrund von städtebaulichen Überlegungen wird eine Gesamthöhe von max. 15 m festgelegt, wobei diese abgestuft aufgrund des Terrainverlaufs erfolgen soll. Die Gestaltungsplanpflicht erlaubt dem Gemeinderat anhand konkreter Überbauungsvarianten dies spezifisch und definitiv festzulegen. Eventualiter: Eine Abweichung in dem von den Mitwirkenden vorgeschlagenem Rahmen ist nicht rechtens .	x x

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
		Eventualiter: Es ist vorzusehen, dass eine solche Abweichung von der Grundordnung mit einem Gestaltungsplan möglich ist.		
13.2	GB Nrn. 212/2654	Anliegen: Die Zonengrenze wie auch die Gestaltungsplanpflicht seien auf die Parzellengrenze GB Nr. 212 und GB Nr. 2654 zu legen.	Dem Anliegen wird entsprochen. Eine Entwicklung des Gebiets basierend auf der Parzellierung erscheint zweckmässiger zu sein. Vorgaben zur Parkierung für die Nachbarsparzelle sind mittels Gestaltungsplan zu lösen.	√
13.3	GB Nrn. 212/2653	Anliegen: Im Bereich der Parzelle GB Nr. 212 und GB Nr. 2653 ist auf die Verlegung der Zonengrenze und die Gestaltungsplanpflicht zu verzichten, falls in diesem Bereich eine Landumlegung nicht erforderlich sein sollte.	Dem Anliegen kann nicht nachgekommen werden. Zum Zeitpunkt der Auflage bedarf es der grundeigentümergebundenen Sicherheit, wie die Gebiete / Parzellen zu nutzen sind und welche Bestimmungen hierfür gelten.	x
13.4	Zonenreglement	Anliegen: § 22 Abs. 4 ZR sei so anzupassen, dass die Geschossfläche nicht nach Wohnen und Gewerbe unterschieden wird. Eventualiter sei zumindest für das Gebiet I zu ergänzen, dass die Anzahl Geschossfläche für Verkaufsgeschäfte und Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne Gestaltungsplanpflicht zu Gunsten der Wohnnutzung um bis zu 50 % reduziert werden kann.	Ein Aufrechterhalten von Verkaufs-/Gewerbe-/Dienstleistungsfläche ist dem Gemeinderat zum jetzigen Zeitpunkt wichtig. Dem Gemeinderat obliegt es bei allfälligem Ersatzneubau abschliessend darüber zu entscheiden.	√
13.5	Zonenreglement	Anliegen: § 22 Abs. 4 ZR-Entwurf sei so anzupassen, dass der Gemeinderat die Baumasse (u.a. Geschosszahl, Geschossfläche, Gesamthöhe und Gebäudelänge) bei Ersatzneubauten über die bestehenden oder in § 22 Abs. 4 ZR-Entwurf genannten Masse (bei erfüllten Anforderungen an den Gestaltungsplan) hinaus festlegen kann, sofern sich dies nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirkt.	Das Anliegen ist gerechtfertigt, da sich bei eventuellem Ersatzneubau unter Einhaltung der in § 22 Abs. 4 genannten Bau- und Nutzungsmasse neue bzw. andere städtebauliche Möglichkeiten ergeben. Die jetzige Formulierung würde am Status eines Hochhauses festhalten, ohne die Prüfung für andere Bautypologien und städtebauliche Varianten zu eröffnen.	√
13.6	Zonenreglement	Anliegen: § 22 Abs. 6 Satz 2 ZR-Entwurf ist damit zu ergänzen, dass auch Nutzungsänderungen, untergeordnete Erweiterungen bestehender Bauten sowie die geplante Vergrösserung der Migros-Verkaufsfläche keines Gestaltungsplans bedürfen.	Das Anliegen ist teilweise gerechtfertigt. § 4 Abs. 2, welche solche Ausnahmen aufführt, wird um den Punkt der untergeordneten baulichen Erweiterung ergänzt (gilt für alle Gestaltungsplan-Gebiete). Umnutzungen sind soweit zulässig, als sie mit den einschlägigen Bestimmungen des Gestaltungsplans vereinbar sind.	√
13.7	GB Nrn. 2262 und 2414	Anliegen: Die Zonierung im Bereich der Parzellen 2262 und 2414 (Alice-Vogtstrasse 2 und 4) sei so anzupassen, dass die bestehenden Bauten durch die geplante Zonierung nicht rechtswidrig werden (insbesondere bezüglich Fassadenhöhe und Anzahl Geschosse).	Die Bauten auf den beiden Parzelle befinden sich gemäss aktueller Nutzungsplanung in der Kernzone B. Gemäss dazugehörigem § 7 sind in der Zone Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von max. 10.50 m zulässig. Mit der revidierten Nutzungsplanung sind die beiden Parzellen immer noch der Kernzone B zugewiesen bei unveränderter Geschossigkeit und Gebäudehöhe (neu Fassadenhöhe). Für die Gebäude galt bisher Besitzstandsgarantie nach § 34 ^{ter} Planungs- und Baugesetz und dies wird auch mit der rev. Zonierung gelten.	x
14	GB Nr. 2334	Anliegen: Umzonung von GB Nr. 2334, so dass eine Zone besteht, vorzugsweise Wohnzone 2.	Der südliche Parzellenteil (heute Wohnzone) wird der Gewerbezone zugewiesen, womit die Parzelle neu komplett einer Zone zugehört (insgesamt 1'920 m ²).	√
15	GB 3899	Anliegen: Die Parzelle GB Nr. 3900 sei der Einfamilienhauszone E2 anstatt der Wohnzone W2 zuzuführen.	Das Anliegen ist begründet. Ein Ein- oder Doppelfamilienhaus scheint der Umgebung entsprechend adäquat. Ein Mehrfamilienhaus wird aufgrund der grösseren Volumetrie und den grösseren Auswirkungen auf den Raum an dieser Lage als nicht quartierverträglich eingestuft.	√
16.1	Naturobjekte	Anliegen: Die noch verbleibenden zwölf Platanen auf dem ehemaligen Parkplatz Isola sind als erhaltenswerte Naturobjekte in den Bauzonenplan aufzunehmen. Für die fünf gefällten Bäume beantragen wir eine Ersatzpflanzung entlang der Neumattstrasse.	Das Isola Areal ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Das Isola wird in einem eigenen Nutzungsplan behandelt (Umzonungsverfahren). Ob die verbleibenden Platanen als erhaltenswert- oder gar als schützenswert einzustufen sind, wird in dem genannten Verfahren festgelegt. Auch ob entlang der Neumattstrasse Bepflanzungen vorzusehen sind.	x
16.2	Informationsveranstaltung	Anliegen: Erneute Ansetzung einer öffentlichen Informationsveranstaltung mit entsprechender Eingabefrist.	Der angesetzte Mitwirkungsanlass vom 20. März 2025 war nicht als Informationsabend, sondern als Sprechstunde ausgeschrieben. Ziel war es, dass persönliche Anliegen / Fragen angebracht bzw. gestellt und	x

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
			diskutiert werden könnten. Die Organisation in verschiedenen Räumen diene dem bilateralen Austausch und des Schutzes von persönlichen Informationen.	
17.1	Naturobjekte	Anliegen: Die noch verbleibenden zwölf Platanen auf dem ehemaligen Parkplatz Isola sind als erhaltenswerte Naturobjekte in den Bauzonenplan aufzunehmen. Für die fünf gefällten Bäume beantragen wir eine Ersatzpflanzung entlang der Neumattstrasse.	Das Isola Areal ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Das Isola wird in einem eigenen Nutzungsplan behandelt (Umzonungsverfahren). Ob die verbleibenden Platanen als erhaltenswert- oder gar als schützenswert einzustufen sind, wird in dem genannten Verfahren festgelegt. Auch ob entlang der Neumattstrasse Bepflanzungen vorzusehen sind.	X
17.2	Informationsveranstaltung	Anliegen: Erneute Ansetzung einer öffentlichen Informationsveranstaltung mit entsprechender Eingabefrist.	Der angesetzte Mitwirkungsanlass vom 20. März 2025 war nicht als Informationsabend, sondern als Sprechstunde ausgeschrieben. Ziel war es, dass persönliche Anliegen / Fragen angebracht bzw. gestellt und diskutiert werden könnten. Die Organisation in verschiedenen Räumen diene dem bilateralen Austausch und des Schutzes von persönlichen Informationen.	X
18.1	Kernzone A und B	Anliegen: Die Farbe der zulässigen Tonziegel in § 19 Kernzone A und § 20 Kernzone B sind auf engobierte Ziegel mit Farbtönen wie Kupfer, Braun, Altnatur, Terrabraun auszuweiten.	Die erwähnten Farbtöne sind nicht a priori ausgeschlossen, sofern sie matt in Erscheinung treten.	X
18.2	Zonenreglement	Anliegen: In § 19 Abs. 5 sowie § 20 Abs. 5 des Zonenreglements ist die Planungskommission durch die Baubehörde zu ersetzen. In Abs. 6 ist das Wort «eine» nach Planungskommission zu streichen.	Die Planungskommission berät die Baubehörde in gestalterischen Fragen. Die Anwendung ist anschliessend, wie in § 2 des Zonenreglement erwähnt, Sache der Baubehörde. Das Wort «eine» gestrichen.	X √
18.3	Zonenreglement	Frage: In § 36 des Zonenreglements ist die Fussnote 13 nicht erwähnt.	Die Fussnote 13 ist im § 36 des Zonenreglements in der Spalte W3 bei der Frage der Zulässigkeit von Attikas aufgeführt.	X
18.4	Erschliessungsplan Isola	Anliegen: Angrenzend an das Isola Areal und an das Isola-Nord sind im Erschliessungsplan Langsamverkehrsverbindungen zu sichern, so dass eine Ost-West-Verbindung durch das Areal später möglich ist.	Es bestehen diverse Möglichkeiten an das öffentliche Strassennetz eine Langsamverkehrsverbindung durch das Areal anzubinden. Die genaue Lage und Dimensionierung wird im separaten Nutzungsplanverfahren (Umzonung) zum Isola Areal vollzogen und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung.	X
18.5	Erschliessungsläne	Anliegen: Die Strassenbaulinien sind zu Gunsten einer besseren Nutzung der Parzellen (Verdichtung) zu reduzieren.	Ein angemessener Abstand von öffentlichen Strassen dient der Verkehrsübersicht, der Sicherheit bei Strassen-/Hauseinfahrten bzw. -ausfahrten sowie der ortsbaulichen Gestaltung des Strassenraums (u.a. durch die Setzung der Gebäude). Die Sicherstellung dieser Faktoren wird wichtiger erachtet als die pauschale Reduktion. An der Stelle wird erwähnt, dass die kantonale Bauverordnung 5m auf Gemeindestrassen pauschal vorsieht, sofern Gemeinden keine Regelung erlässt. Die Gemeinde Breitenbach reduziert diese vorgegebenen 5 m an etlichen Strassenachsen auf 4 m. Bzgl. Nebenbauten soll ermöglicht werden, dass Nebenbauten die Baulinie unterschreiten dürfen. Ein entsprechender Passus soll ins Baureglement aufgenommen werden.	√
19.1	GB Nr. 1115 (Chrummacker)	Anliegen: Erschliessung und die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Chrummacker ist entsprechend dem Stand der 1. Öffentlichen Mitwirkung vorzusehen.	Aufgrund der Grösse des zusammenhängenden Gebiets und der ortsbaulich sensiblen sowie herausfordernden Lage wird eine Gestaltungsplanpflicht als notwendige Voraussetzung für eine hochwertige und der Situation angebrachte Bebauung angesehen. Die in der bisherigen Nutzungsplanung (RRB 1999/1984) und auch in der 1. Mitwirkung vorgesehene Erschliessung beansprucht viel Fläche und ist für die Grundeigentümer und die Gemeinde (und Anstösser) relativ kostenintensiv. Zudem ist das angedachte Fahrkonzept mit Einmündung in den Hügelweg aufgrund der geringen Strassenbreiten, der Radien sowie der Topografie nicht fahrbar. Summa summarum nimmt die bisherige Erschliessungsvariante eine möglicherweise zweckmässigere Variante für das zusammenhängende Grundstück GB Nr. 1115 vorweg. Der Gestaltungsplan ist das richtige Instrument, um eine auf das Bebauungskonzept abgestimmte Feinerschliessung festzulegen.	X
19.2	GB Nr. 1115 (Chrummacker)	Eventualiter zu 19.1: Im Zonenreglement ist beim gestaltungsplanpflichtigen Gebiet Chrummacker das Terrassenhaus wieder als zulässige Gebäudetyp aufzunehmen (analog der Fassung der 1. öffentlichen Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision).	Die Typologie Terrassenhäuser soll nicht ausgeschlossen werden und wird als Möglichkeit im § 38 zum Gebiet D Chrummacker aufgenommen.	√
19.3	GB Nr. 1115 (Chrummacker)	Eventualiter zu 19.1: Die Gestaltungsplanpflicht ist auf die ursprüngliche Fläche des südlichen Chrummackers	Der nördliche Parzellenteil ist in die Gesamtüberlegung der Entwicklung einzubeziehen aufgrund der ortsbaulich sensiblen und herausfordernden Lage. Der Gestaltungsplan soll u.a. sicherstellen, dass eine	X

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
		zurückzunehmen (nördlichen Parzellenteil aus der GP-Pflicht befreien, analog der 1. Öffentlichen Mitwirkung).	abgestimmte Bebauung, Gestaltung, Erschliessung, Freiraumgestaltung erfolgt. Der Gestaltungsplan sichert diese Überlegungen grundeigentümerverbindlich ab. Dies ist nicht gleichbedeutend, dass sich einzelne Baukörper in Typologie, Erscheinung, Eigentümerschaft. Etappierung nicht voneinander unterscheiden dürfen.	
19.4	GB Nr. 1115 (Chrummacker)	Eventualiter zu 19.1: Die Erschliessung der Parzelle GB Nr. 1115 ist analog der Fassung der 1. Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision wieder aufzunehmen.	Die in der bisherigen Nutzungsplanung (RRB 1999/1984) und auch in der 1. Mitwirkung vorgesehene Erschliessung beansprucht relativ viel Land, ist für die Grundeigentümer und die Gemeinde (und Anstösser) relativ kostenintensiv. Zudem ist das angedachte Fahrkonzept mit Einmündung in den Hügelweg aufgrund zu geringer Strassenbreiten und Radien nicht fahrbar. Summa summarum nimmt die bisherige Erschliessungsvariante eine möglicherweise zweckmässige Variante für das zusammenhängende Grundstück GB Nr. 1115 vorweg. Der Gestaltungsplan ist das richtige Instrument, um eine auf das Baukonzept abgestimmte Feinerschliessung festzulegen.	X
19.5	GB Nr. 1115 (Chrummacker)	Anliegen: Gespräch mit den Behörden zur aktuellen Situation der Parzelle GB Nr. 1115.	Dem Anliegen wird nachgekommen. Es wird zu einem Gespräch eingeladen.	√
20.1	Passwangstrasse (Gestaltungsplanpflicht)	Anliegen: Auf die Gestaltungsplanpflicht G (Passwangstrasse) ist ersatzlos zu verzichten.	An der Gestaltungsplanpflicht wird aufrechterhalten, weil sie eine gemeinsame Planung u.a. der Erschliessung und Parkierung ermöglicht.	X
20.2	Alice-Vogt-Strasse	Anliegen: Entlang der gesamten Alice-Vogt-Strasse soll eine Baulinie von 4m gelten.	In gestaltungsplanpflichtigen Gebieten wird keine Baulinie vorweg ausgeschieden, sondern im Zusammenhang mit dem jeweiligen Gestaltungsplan.	X
21	GB Nr. 2376	Anliegen: Der Verlauf der Ausdolung/ Renaturierung des Isenbachs ist so zu legen, wie er im beigelegten Situationsplan dargestellt ist.	Die Gewässerbaulinien zur Raumsicherung einer späteren Bachausdolung können in Richtung des Mettlenwegs, südwärts gem. dem Anliegen geschoben werden.	√
22.1	Margrieben	Anliegen: Verzicht auf die Einzonung Margrieben	Bereits bei der letzten Ortsplanungsrevision bestand die Absicht, das Gebiet Margrieben komplett als Wohnzone einzuzonen. Da dies seinerzeit nicht möglich war, wurde der östliche Teil als Reservezone ausgeschieden, die Erschliessung aber bereits gebaut. Somit ist das Gebiet Margrieben heute erschlossen, aber nicht bebaubar. Im räumlichen Leitbild 2017 wurde das Gebiet als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen – sofern der Bedarf nachgewiesen wird - deklariert. Eine Überführung aus der Reservezone in die Wohnzone erfolgt nun in der Teilrevision der Ortsplanung, da die Kapazität der Bauzone für das beabsichtigte Bevölkerungswachstum in den nächsten 15 Jahren ansonsten nicht ausreichen wird.	X
22.2	Hüglismatt	Anliegen: Verzicht auf die Einzonung Hüglismatt.	Bereits bei der letzten Ortsplanungsrevision bestand die Absicht, das Gebiet Hüglismatt komplett als Wohnzone einzuzonen. Da dies seinerzeit nicht möglich war, wurde das Gebiet der Reservezone zugewiesen. Im räumlichen Leitbild 2017 wurde das Gebiet als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen – sofern der Bedarf nachgewiesen wird - deklariert. Eine Überführung aus der Reservezone in die Wohnzone erfolgt nun in der Teilrevision der Ortsplanung, da die Kapazität der Bauzone für das beabsichtigte Bevölkerungswachstum in den nächsten 15 Jahren ansonsten nicht ausreichen wird.	X
22.3	Kreuzacker	Anliegen: Verzicht auf die Umzonung Kreuzacker und Zuweisung des Gebiets zur Arbeitszone.	Bereits heute ist im Gebiet Kreuzacker im Grossteil des Gebiets (sog. Sektor A) bis zu 100% Wohnanteil möglich. Im kleineren Teil (sog. Sektor B) ist bis zu 20 % Wohnanteil möglich. Die Annahme, dass mit der Umzonung der Gemeinde «klassisches» Gewerbeland verloren geht, muss vor diesem Hintergrund, klargestellt werden. Die heutige Zonenbezeichnung «spezielle Gewerbezone Kreuzacker» ist unter Beachtung der Zonenvorschriften irreführend. Das Gebiet Kreuzacker grenzt heute je zur Hälfte an die Wohn- und an die Gewerbezone, wobei teilweise eine öffentliche Strasse zwischen dem Zonenübergang liegt. Im Wissen, dass sich zuerst Gewerbebetriebe im Gebiet Bodenacker niederliessen und sich die Wohnnutzung erst später im Umfeld entwickelte, darf für die weitere Entwicklung des Kreuzackers die heutige Nachbarschaft und das Umfeld sowie die Auswirkungen einer allfälligen Gewerbenutzung trotzdem nicht ausser Acht gelassen werden. Das Gebiet Kreuzacker nun vollständig der Arbeitszone zuzuweisen, kann unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung und der Nutzungs- und Baumasse in der Arbeitszone weitreichende Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben. Insbesondere ist mit grösseren Bauvolumen, Mehrverkehr, zusätzlichem Schwerverkehr sowie mit erhöhten Immissionen (Lärm, Geruch, Licht) gegenüber den vorgesehen	X

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
			Zonenvorschriften zu rechnen. Je nach Entwicklung – z. B. bei Abparzellierung und Einzelprojekten – würde die Entwicklung weitgehend fragmentiert erfolgen. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das Gebiet Kreuzacker einerseits aufgrund der stattgefundenen Wohnentwicklung im Umfeld nicht der richtige Ort ist für die zusätzliche Ansiedlung von mässig störenden Gewerbebetrieben. Nachbarschaften zwischen mässig störendem Gewerbe und Wohnen können teilweise herausfordernd sein, trotz Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Verordnungen. Andererseits bedarf es aus Sicht des Gemeinderates einer Sicherstellung von Wohnnutzung im Kreuzacker (u.a. aufgrund des Umfelds und des Wohnraumbedarfs). Die Bezeichnung als Wohnzone ist jedoch nicht gleichbedeutend das im Kreuzacker Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe nicht zulässig ist. Gemäss Zonenvorschriften ist ein Gewerbe- und Dienstleistungsanteil von bis zu 50% möglich. Zudem hat der Gemeinderat über den Gestaltungsplan die Möglichkeit – sofern zu gegebenem Zeitpunkt die Notwendigkeit besteht - nicht störendes Gewerbe oder Dienstleistung als Pflicht für das Gebiet vorzusehen.	
22.4	Frohmann West	Anliegen: Verzicht auf die Umzonung Frohmann West und Zuweisung des Gebiets zur Arbeitszone.	Basierend auf den standörtlichen Gegebenheiten, mit der Lüssel und der umgebenden Hauptnutzung (Wohnen im Norden und Süden auf Gemeindegebiet Büsserach) sowie der rückgängigen Nachfrage an Gewerbeflächen soll die Entwicklung des Gebiets Frohmann West in Richtung Wohnnutzung gehen. Die angrenzenden Zonen und die Bebauungen, die Nähe zur Lüssel und zum Naturbad sprechen für den Westteil für einen attraktiven Wohnort mit hoher Aussenraumqualität. Eine zukünftige Gewerbenutzung ist nach wie vor entlang der Kantonsstrasse attraktiv und gefragt.	X
22.5	Grien	Anliegen: Beibehaltung der Arbeits-Reservezone Grien für eine künftige gewerbliche Entwicklung.	Die Reservezone Gewerbezone Grien erfüllt die Anforderungen des kantonalen Richtplans zur Beibehaltung der Reservezone nicht.	X
22.6	Arbeitszonen	Anliegen: Zeitnahe Erstellung einer regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung, um die Voraussetzung für eine künftige Einzonung der Arbeits-Reservezone Grien zu schaffen. Dabei kann auf bestehende Strukturen und Arbeiten des Forums Schwarzbubenland zurückgegriffen werden.	Der behördliche Auftrag des kantonalen Richtplans zur Erarbeitung der Arbeitszonenbewirtschaftung ist erfüllt (Inventarisierung), jede Gemeinde aktualisiert die Flächen im bereitgestellten Tool und die Prozesse sind definiert.	X
23	GB Nr. 2950	Anliegen: Mitwirkender wünscht diverse Informationen und Auskünfte zur Parzelle GB Nr. 2950 und den geänderten Zonenvorschriften.	Die öffentliche Mitwirkung dient nicht der generellen Auskunft, sondern der spezifischen Eingabe von Anliegen, Anregungen, Änderungswünschen. Zudem ist die im Antrag erwähnt Parzelle GB Nr. 2950 in Breitenbach nicht vorhanden.	X
24.1	Kreuzacker	Anliegen: Verzicht auf die Umzonung Kreuzacker und Zuweisung des Gebiets zur Arbeitszone.	<p>Bereits heute ist im Gebiet Kreuzacker im Grossteil des Gebiets (sog. Sektor A) bis zu 100% Wohnanteil möglich. Im kleineren Teil (sog. Sektor B) ist bis zu 20 % Wohnanteil möglich. Die Annahme, dass mit der Umzonung der Gemeinde «klassisches» Gewerbe verloren geht, muss vor diesem Hintergrund, klargestellt werden. Die heutige Zonenbezeichnung «spezielle Gewerbezone Kreuzacker» ist unter Beachtung der Zonenvorschriften irreführend.</p> <p>Das Gebiet Kreuzacker grenzt heute je zur Hälfte an die Wohn- und an die Gewerbezone, wobei teilweise eine öffentliche Strasse zwischen dem Zonenübergang liegt. Im Wissen, dass sich zuerst Gewerbebetriebe im Gebiet Bodenacker niederliessen und sich die Wohnnutzung erst später im Umfeld entwickelte, darf für die weitere Entwicklung des Kreuzackers die heutige Nachbarschaft und das Umfeld sowie die Auswirkungen einer allfälligen Gewerbenutzung nicht ausser Acht gelassen werden.</p> <p>Das Gebiet Kreuzacker nun vollständig der Arbeitszone zuzuweisen, kann unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung und der Nutzungs- und Baumasse in der Arbeitszone weitreichende Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben. Insbesondere ist mit grösseren Bauvolumen, Mehrverkehr, zusätzlichem Schwerverkehr sowie mit erhöhten Immissionen (Lärm, Geruch, Licht) gegenüber den vorgesehenen Zonenvorschriften zu rechnen. Je nach Entwicklung – z. B. bei Abparzellierung und Einzelprojekten – würde die Entwicklung weitgehend fragmentiert erfolgen. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das Gebiet Kreuzacker einerseits aufgrund der stattgefundenen Wohnentwicklung im Umfeld nicht der richtige Ort ist für die zusätzliche Ansiedlung von mässig störenden Gewerbebetrieben. Nachbarschaften zwischen mässig störendem Gewerbe und Wohnen können teilweise herausfordernd sein, trotz Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Verordnungen. Andererseits bedarf es aus Sicht des Gemeinderates einer Sicherstellung von Wohnnutzung im Kreuzacker (u.a. aufgrund des Umfelds und des Wohnraumbedarfs). Die Bezeichnung als Wohnzone ist jedoch nicht gleichbedeutend das im Kreuzacker Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe nicht zulässig ist. Gemäss Zonenvorschriften ist ein Gewerbe- und Dienstleistungsanteil von bis zu 50% möglich. Zudem hat der Gemeinderat über den Gestaltungsplan die Möglichkeit – sofern zu gegebenem Zeitpunkt die Notwendigkeit besteht - nicht störendes Gewerbe oder Dienstleistung als Pflicht für das Gebiet vorzusehen.</p>	X

ID	Grundstück / Gebiet / Instrument	Anliegen / Fragen	Entscheid Gemeinderat	
24.2	Frohmann West	Anliegen: Verzicht auf die Umzonung Frohmann West und Zuweisung des Gebiets zur Arbeitszone.	Basierend auf den standörtlichen Gegebenheiten, mit der Lüssel und der umgebenden Hauptnutzung (Wohnen im Norden und Süden auf Gemeindegebiet Büsserach) sowie der rückgängigen Nachfrage an Gewerbeflächen soll die Entwicklung des Gebiets Frohmann West in Richtung Wohnnutzung gehen. Die angrenzenden Zonen und die Bebauungen, die Nähe zur Lüssel und zum Naturbad sprechen für den Westteil für einen attraktiven Wohnort mit hoher Aussenraumqualität. Eine zukünftige Gewerbenutzung ist nach wie vor entlang der Kantonsstrasse attraktiv und gefragt.	X
24.3	Grien	Anliegen: Beibehaltung der Arbeits-Reservezone Grien für eine künftige gewerbliche Entwicklung.	Die Reservezone Gewerbezone Grien erfüllt die Anforderungen des kantonalen Richtplans zur Beibehaltung der Reservezone nicht.	X
25.1	GB Nrn. 1295, 3077, 3926	Anliegen: Die Parzellen GB Nrn. 1295, 3077 und 3929 sind von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Arbeitszone umzuzonen.	Dem Anliegen wird nachgekommen. Die Nutzung auf den Parzellen dient nicht dem öffentlichen Zweck und Nutzen und ist daher in der Arbeitszone gegenüber der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zonenkonform.	√
25.2	GB Nrn. 1295, 3077, 3926	Anliegen: Die zulässige Gebäude Gesamthöhe für die Parzellen GB Nrn. 1295, 3077 und 3929 soll von 10.5 m auf 12.5 erhöht werden.	Dem Anliegen wird nachgekommen. Die zulässige Gesamthöhe wird zwecks Gleichbehandlung der Arbeitszone im Grien für alle Parzellen auf 12.5 m festgelegt.	√
26	GB Nrn. 1556, 1557, 3022, 3023	Antrag: Die Marktwertschätzung für das Gebiet Frohmann hat die realistischen Kosten für die Erstellung und Genehmigung eines Gestaltungsplan von mindestens 1 Mio CHF für das gesamte Areal mitzuberechnen. Eventualiter: Wird ein Verzicht der Gestaltungsplanpflicht beantragt.	Die Schätzung des Verkehrswertes vor der planerischen Massnahme (heute) und nach der planerischen Massnahme (zukünftig Einzonung) ist nicht Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung. Eventualiter: Aufgrund der Grösse des zusammenhängenden Gebiets und der sensiblen sowie herausfordernden Lage wird eine Gestaltungsplanpflicht als notwendige Voraussetzung für eine hochwertige und der Situation angebrachte Bebauung angesehen.	A X

Anhang III Fassungsvermögen, Stand vor Teilrevision der Ortsplanung (August 2019)

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

Gemeinde: Breitenbach
Handlungsraum: urban

Stand: Dezember 2021

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP IST-Werte, Dezember 2021)
 mit IST-Einwohnerdichten Gemeinde

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut SOLL *2	E/ha unbebaut SOLL *2	Bauzonen überbaut bis 10.12.2001		Bauzonen überbaut 12.2001 bis 09.2017		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						ha	E	ha	E	Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E
Wohnzonen	Wohnzone, 2-geschossig	E2	35	-	-	7.55	268	5.21	185	1.53	54	1.15	41	15.44	537
	Wohnzone, 2-geschossig	W2A	36	-	-	30.22	1099	6.67	243	2.52	92	2.30	83	41.71	1499
	Wohnzone, 2-geschossig	W2B	38	-	-	7.18	275	2.66	102	0.61	23	2.24	86	12.68	481
	Wohnzone, 3-geschossig	W3	106	-	-	5.43	578	1.40	149	0.00	0	0.00	0	6.83	727
Total Wohnzonen						50.38	2220	15.94	679	4.66	169	5.68	210	76.66	3244
Misch-zonen	Kernzone A	KA	52	-	-	10.22	530	0.98	51	0.05	3	0.54	28	11.78	611
	Kernzone B	KB	87	-	-	0.89	77	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.89	77
	Spez. Gewerbezone Kreuzacker	Gspez.	0	-	-	0.00	0	0.00	0	0.00	0	1.07	0	1.07	0
	Kernzone Erneuerung	KE	109	-	-	0.56	61	0.00	0	0.06	7	0.00	0	0.62	66
Total Mischzonen						11.67	668	0.98	51	0.11	9	1.60	28	14.36	754
Arbeits-zonen	Reine Gewerbezone	G	11	-	-	6.65	72	1.35	15	1.01	11	3.11	34	12.12	130
	Industrie- und Gewerbezone	IG	3	-	-	2.35	7	0.00	0	0.00	0	0.00	0	2.35	7
Total Arbeitszonen						9.00	79	1.35	15	1.01	11	3.11	34	14.47	137
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	öBA	4	-	-	18.28	78	0.29	1	0.00	0	0.00	0	18.57	79
	Zone für öff. Anlagen	öA	0	-	-	0.31	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.31	0
	Schutzzone Kulturobjekte		0	-	-	0.59	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.59	0
	Uferschutzzone		0	-	-	1.63	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	1.63	0
	Wald- Heckenrandschutzzone		0	-	-	0.67	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.67	0
Total weitere Zonen						21.48	78	0.29	1	0.00	0	0.00	0	21.77	79
Total						92.53	3046	18.56	745	5.78	190	10.39	271	127.26	4214

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	423	←	0	+	152	+	271
Fassungsvermögen Total (E)	4214						

Einwohnerzahl total Stand Mai 2019	3839	gemäss Daten Gemeinde
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	38	38 Einw. in LW ausserhalb BZ,
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	3801	
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2035	5'500	
Bevölkerungsprognose Jahr 2035 hohes Szenario	5'296	

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Einwohnerkontrolle, Okt. 2018)

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

Anhang IV Fassungsvermögen, Stand vor Teilrevision der Ortsplanung (August 2019) (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL ARP)

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

Gemeinde: Breitenbach
Handlungsraum: urban

Stand: Dezember 2021

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP SOLL-Werte, Dezember 2021)
 mit Ist-Einwohnerdichten, mit SOLL-Werten ARP (Nachverdichtung/Verdichtung)

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut SOLL *2	E/ha unbaut SOLL *2	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung		Bauzonen unbaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis 2018		best. Bauzone		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E
			ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	
Wohnzonen	Wohnzone, 2-geschossig	E2	35	60	65	12.76	453	12.76	313	1.53	100	1.15	75	15.44	701
	Wohnzone, 2-geschossig	W2A	36	60	65	36.89	1342	36.89	872	2.52	164	2.30	149	41.71	1884
	Wohnzone, 2-geschossig	W2B	38	60	65	9.84	377	9.84	213	0.61	39	2.24	145	12.68	618
	Wohnzone, 3-geschossig	W3	106	106	120	6.83	727	6.83	0	0.00	0	0.00	0	6.83	727
Total Wohnzonen						66.32	2899	66.32	1398	4.66	303	5.68	369	76.66	3930
Mischzonen	Kernzone A	KA	52	52	52	11.20	581	11.20	0	0.05	3	0.54	28	11.78	611
	Kernzone B	KB	87	87	87	0.89	77	0.89	0	0.00	0	0.00	0	0.89	77
	Spez. Gewerbezone Kreuzacker	Gspez.	0	10	15	0.00	0	0.00	0	0.00	0	1.07	16	1.07	16
	Kernzone Erneuerung	KE	109	109	109	0.56	61	0.56	0	0.06	7	0.00	0	0.62	66
Total Mischzonen						12.65	719	12.65	0	0.11	10	1.60	44	14.36	770
Arbeitszonen	Reine Gewerbezone	G	11	0	0	8.00	87	8.00	0	1.01	0	3.11	0	12.12	87
	Industrie- und Gewerbezone	IG	3	0	0	2.35	7	2.35	0	0.00	0	0.00	0	2.35	7
Total Arbeitszonen						10.35	94	10.35	0	1.01	0	3.11	0	14.47	94
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	öBA	4	0	0	18.57	79	18.57	79	0.00	0	0.00	0	18.57	103
	Zone für öff. Anlagen	öA	0	0	0	0.31	0	0.31	0	0.00	0	0.00	0	0.31	0
	Schutzzone Kulturobjekte		0	0	0	0.59	0	0.59	0	0.00	0	0.00	0	0.59	0
	Uferschutzzone		0	0	0	1.63	0	1.63	0	0.00	0	0.00	0	1.63	0
	Wald- Heckenrandschutzzone		0	0	0	0.67	0	0.67	0	0.00	0	0.00	0	0.67	0
Total weitere Zonen						21.77	79	21.77	79	0.00	0	0.00	0	21.77	103
Total						111.09	3791	111.09	1477	5.78	313	10.39	413	127.26	4897

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	1106	←	443	+	250	+	413
Fassungsvermögen Total (E)	4897						

Einwohnerzahl total Stand Mai 2019	3839	gemäss Daten Gemeinde
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	38	38 Einw. in LW ausserhalb BZ
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	3801	
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2035	5'500	
Bevölkerungsprognose Jahr 2035 hohes Szenario	5'296	

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

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Einwohnerkontrolle, Okt. 2018)

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

Anhang V Fassungsvermögen nach Teilrevision der Ortsplanung (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL ARP)

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

Gemeinde: Breitenbach
Handlungsraum: urban

Stand: Novmber 2022

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: nach OP mit SOLL-Werte Kanton)

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST ^{*1}	E/ha überbaut SOLL ^{*2}	E/ha unbebaut SOLL ^{*2}	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung ^{*3}		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis 09.2017		bis 2035		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohnzonen	Wohnzone, 2-geschossig	E2	28	60	65	13.98	394	13.98	445	2.09	136	2.47	160	18.53	796
	Wohnzone, 2-geschossig	W2	37	60	65	45.44	1673	45.44	1054	2.36	153	6.89	448	54.69	2560
	Mehrfamilienhauszone	W3	101	101	120	8.41	848	8.41	1	1.07	128	0.60	72	10.08	1023
	Übergangszone	ÜZ	52	100	120	2.87	150	2.87	137	0.05	6	0.00	0	2.92	196
Total Wohnzonen						70.70	3065	70.70	1637	5.56	423	9.96	680	86.22	4574
Misch-zonen	Kernzone A	KA	122	122	122	2.60	318	2.60	0	0.00	0	0.00	0	2.60	318
	Kernzone B	KB	45	45	50	3.14	141	3.14	0	0.31	16	0.43	22	3.88	175
	Mischzone Wydenmatt	MZW	67	67	67	1.43	96	1.43	0	0.00	0	0.00	0	1.43	96
	Mischzone Isola-Areal Nord	MZI	1	80	80	2.23	3	2.23	175	0.00	0	0.00	0	2.23	56
Total Mischzonen						9.39	558	9.39	175	0.31	16	0.43	22	10.14	644
Arbeitszonen	Arbeitszone	A	6			16.64	94	16.64	0	0.87	3	0.00	0	12.14	96
Total Arbeitszonen						16.64	94	16.64	0	0.87	3	0.00	0	12.14	96
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	öBA	4			18.57	79	18.57	0	0.00	0	2.79	12	18.42	91
	Zone für öff. Anlagen	öA				0.35	0	0.35	0	0.00	0	0.00	0	0.35	0
	Schutzzone Kulturobjekte		13			0.59	0	0.59	0	0.00	0	0.00	0	0.65	0
	Uferschutzzone					1.78	0	1.78	0	0.00	0	0.00	0	1.50	0
	Wald- Heckenrandschutzzone					0.46	0	0.46	0	0.00	0	0.00	0	0.46	0
Total weitere Zonen						21.75	79	0	0	0.00	0	2.79	12	21.38	91
Total						118.49	3'796	103	1'812	6.75	442	13.18	713	129.88	5'406



Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	1'610
Fassungsvermögen Total (E)	5'406

Einwohnerzahl total Stand Juni 2017	3'839
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	33
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	3'806
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2035	5'500
Bevölkerungsprognose Jahr 2035 hohes Szenario	5'296

33 Einw. in LW ausserhalb BZ

*¹ gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Einwohnerkontrolle, Okt. 2019)

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

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

Anhang VI Fassungsvermögen nach Teilrevision der Ortsplanung (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss Gemeinde)

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unüberbauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die Teilrevision der Ortsplanung ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik.

Gemeinde: Breitenbach
Handlungsraum: urban

Stand: November 2022

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: nach OP mit SOLL-Werte Gemeinde Breitenbach)

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST ^{*1}	E/ha überbaut SOLL Breitenbach ^{*2}	E/ha unbebaut SOLL Breitenbach ^{*2}	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung ^{*3}		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis 09.2017		bis 2035		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E
Wohnzonen						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
	Wohnzone, 2-geschossig	E2	28	40	45	13.98	394	13.98	165	2.09	94	2.47	111	18.53	630
	Wohnzone, 2-geschossig	W2	37	50	60	45.44	1673	45.44	599	2.36	142	6.89	413	54.69	2379
	Mehrfamilienhauszone	W3	101	101	120	8.41	848	8.41	1	1.07	128	0.60	72	10.08	1023
	Übergangszone	ÜZ	52	80	90	2.87	150	2.87	80	0.05	4	0.00	0	2.92	177
Total Wohnzonen						70.70	3065	70.70	845	5.56	368	9.96	596	86.22	4209
Misch-zonen	Kernzone A	KA	122	122	122	2.60	318	2.60	-1	0.00	0	0.00	0	2.60	318
	Kernzone B	KB	45	45	70	3.14	141	3.14	0	0.31	22	0.43	30	3.88	189
	Mischzone Wydenmatt	MZW	67	67	67	1.43	96	1.43	0	0.00	0	0.00	0	1.43	96
	Mischzone Isola-Areal Nord	MZI	1	80	80	2.23	3	2.23	175	0.00	0	0.00	0	2.23	56
Total Mischzonen						9.39	558	9.39	174	0.31	22	0.43	30	10.14	658
Arbeitszonen	Arbeitszone	A	6			16.64	94	16.64	0	0.87	3	0.00	0	12.14	96
Total Arbeitszonen						16.64	94	16.64	0	0.87	3	0.00	0	12.14	96
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	öBA	4			18.57	79	18.57	0	0.00	0	2.79	12	18.42	91
	Zone für öff. Anlagen	öA				0.35	0	0.35	0	0.00	0	0.00	0	0.35	0
	Schutzzone Kulturobjekte		13			0.59	0	0.59	0	0.00	0	0.00	0	0.65	0
	Uferschutzzone					1.78	0	1.78	0	0.00	0	0.00	0	1.50	0
	Wald- Heckenrandschutzzone					0.46	0	0.46	0	0.00	0	0.00	0	0.46	0
Total weitere Zonen						21.75	79	0	0	0.00	0	2.79	12	21.38	91
Total						118.49	3'796	103	1'020	6.75	393	13.18	638	129.88	5'055

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	1'259
Fassungsvermögen Total (E)	5'055

Einwohnerzahl total Stand Juni 2017	3'839
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	33
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	3'806
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2035	5'500
Bevölkerungsprognose Jahr 2035 hohes Szenario	5'296

33 Einw. in LW ausserhalb BZ

3'796

1'020

30%

306

80%

314

100%

638

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Einwohnerkontrolle, Okt. 2019)

*2 gem. Abschätzung und Analysen Gemeinde Breitenbach

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

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

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

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO		IST		bebaute Zonen		agglogeprägt		urban		E/ha		E/ha	
Zonen	ländlich m ² /EW+BS	EW+BS/ha	Fläche ha	m ² /EW+BS	Fläche ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m ² /EW+BS	Fläche ha	m ² /EW+BS	Fläche ha	EW+BS/ha	Fläche ha
W1	387	24	56.2	416	16.5	27	321	28	33	28	33	28	33
W2	311	32	900.3	242	1068.7	36	215	46	1483.8	46	1483.8	46	1483.8
W3	176	87	14.3	109	72.9	77	95	96	470	95	470	96	470
W4	0	0	0	69	20.3	115	n.a.	130	91.1	n.a.	91.1	130	91.1
WG	0	0	0	0	0	0	216	156	23.1	216	23.1	156	23.1
GWZ	378	13	41.7	407	35.2	12	301	8	151.8	301	151.8	8	151.8
KEN	338	23	51	230	57.8	29	104	42	223.4	104	223.4	42	223.4
KER	263	30	257.1	234	136.3	34	165	28	119	165	119	28	119
Total/IST		43475		55063		39		156064		60			254542
E/ha (IST Mittelwert gerundet)													39

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO		SOLL		bebaute Zonen		agglogeprägt		urban		E/ha		E/ha	
Zonen	ländlich m ² /EW+BS	EW+BS/ha	Fläche ha	m ² /EW+BS	Fläche ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m ² /EW+BS	Fläche ha	m ² /EW+BS	Fläche ha	EW+BS/ha	Fläche ha
W1	250	40	56.2	220	16.5	45	200	50	33	200	33	50	33
W2	200	50	900.3	180	1068.7	55	170	60	1483.8	170	1483.8	60	1483.8
W3	150	90	14.3	100	72.9	95	95	100	470	95	470	100	470
W4	90	100	0	60	20.3	125	55	140	91.1	55	91.1	140	91.1
WG	80	120	0	55	0	140	50	165	23.1	50	23.1	165	23.1
GWZ	335	15	41.7	320	35.2	15	300	10	151.8	300	151.8	10	151.8
KEN	285	30	51	220	57.8	30	100	45	223.4	100	223.4	45	223.4
KER	250	30	257.1	200	136.3	35	160	30	119	160	119	30	119
Total/SOLL		58478.5		76076.5		55		169384.5		65			303820
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)													55

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO		SOLL		unbebaute Zonen		agglogeprägt		urban		E/ha		E/ha	
Zonen	ländlich m ² /EW+BS	EW+BS/ha	Fläche ha	m ² /EW+BS	Fläche ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m ² /EW+BS	Fläche ha	m ² /EW+BS	Fläche ha	EW+BS/ha	Fläche ha
W1	220	45	0	200	0	50	180	55	0	180	0	55	0
W2	180	55	170	170	85	60	155	65	200	155	200	65	200
W3	100	90	25	95	30	100	85	120	40	85	40	120	40
W4	95	95	10	55	10	135	50	165	20	50	20	165	20
WG	80	100	5	50	5	160	45	210	5	45	5	210	5
GWZ	320	20	2	300	4	20	280	15	10	280	10	45	10
KEN	220	30	5	150	4	35	95	50	5	95	5	120	5
KER	200	35	5	160	2	60	155	40	1	155	1	80	1
Total/SOLL		13475		10550		75		22590		80			46555
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)													75

Bevölkerungsprognose 2035 hohes Szenario ca.

320000

Anhang VIII Resultate Umfrage Baulandreserve

Umfrage Baulandreserven – Fragebogen und Resultate

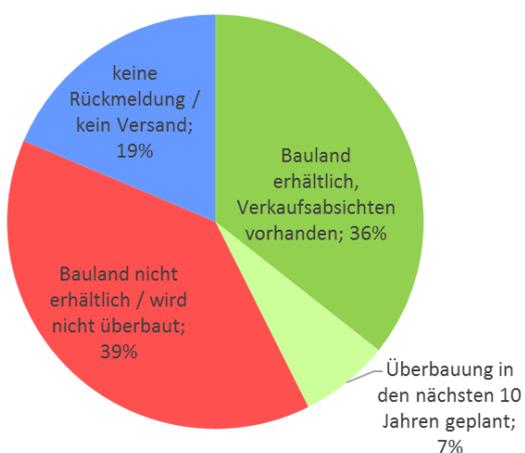
Die Verfügbarkeit des unbebauten Baulands bzw. die Verflüssigung des Baulands ist eine der grossen Herausforderungen für die Entwicklung einer Gemeinde. Die Verfügbarkeit des Baulands ist nicht in jedem Fall gegeben. Oft werden die Grundstücke als Garten genutzt, oder sollen den Nachkommen zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Breitenbach hat deshalb entschieden, eine Umfrage bei den Grundeigentümern/-innen von unbebauten Bauparzellen durchzuführen und die Verfügbarkeit des Baulands in Erfahrung zu bringen. Sämtliche Grundeigentümer/innen von unbebauten Parzellen in der Bauzone wurden im Herbst 2018 gebeten, anhand eines Fragebogens die Verfügbarkeit der Grundstücke der Gemeinde mitzuteilen.

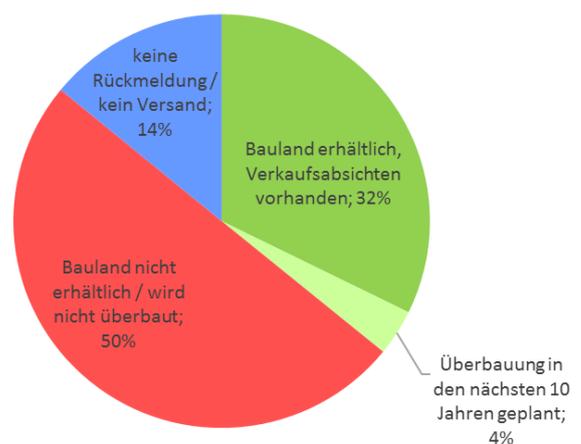
Der Rücklauf der Fragebogen betrug rund 82 %. Gemäss den Rückmeldungen sind von 129 unbebauten Parzellen in der Bauzone 46 Parzellen (36%) verfügbar bzw. verkäuflich, was einer Fläche von 8.5 ha (32% der unbebauten Bauzonen) entspricht. Gemäss den Angaben der Eigentümer sind auf 7% der Parzellen (9 Parzellen) bzw. 0.95 ha eine Überbauung für den Eigenbedarf in den nächsten 10 Jahre vorgesehen. 50 Eigentümer(-schaften) gaben an, ihre Parzelle in den nächsten 10 Jahren nicht veräussern zu wollen bzw. keine Absicht für eine Überbauung zu haben, was einer Fläche von 13.2 ha entspricht. Von 24 Eigentümer(-schaften) ist keine Rückmeldung zur Baulandumfrage eingegangen, was einem prozentualen Anteil von 18 % entspricht.

Die Grundeigentümer, welche nicht bereit sind ihr Grundstück zu veräussern, haben als Hauptgründe angegeben, dass sie ihr Land den Nachkommen abtreten möchten oder es zum Zeitpunkt der Umfrage (noch) keine Absicht wissen. 14 Grundeigentümer haben angegeben, ihre Grundstücke auf der Gemeindegewebseite aufschalten zu wollen. 11 Eigentümer wünschen eine Kontaktaufnahme durch die Gemeinde.

Umfrage Baulandverfügbarkeit; Parzellen



Umfrage Baulandverfügbarkeit; Fläche



Verfügbarkeit	Parzellen		Flächen	
	Parzellen (Anz.)	Parzellen (%)	Fläche (m2)	Fläche (%)
Bauland erhältlich, Verkaufsabsichten vorhanden	46	36%	85'666	32%
Überbauung in den nächsten 10 Jahren geplant	9	7%	9'590	4%
Bauland nicht erhältlich / wird nicht überbaut	50	39%	132'439	50%
keine Rückmeldung / kein Versand	24	19%	37'307	14%
Total	129	100%	266'106	100%

Zone	Verfügbarkeit (m ²)				Total
	Bauland erhältlich, Verkaufsabsichten vorhanden	Überbauung in den nächsten 10 Jahren geplant	Bauland nicht erhältlich / wird nicht überbaut	keine Rückmeldung / kein Versand	
Wohnzone zweigeschossig E2	5'940	2'773	17'029	1'333	27'075
Wohnzone zweigeschossig W2A	12'067	5'731	14'237	15'509	47'544
Wohnzone zweigeschossig W2B	40'826	1'086	10'124	2'672	54'708
Kernzone A	0	0	7'160	0	7'160
Kernzone B	617	0	0	0	617
Spezielle Kernzone Gewerbezone "Kreuzacker"	8'901	0	0	1'782	10'683
Reine Gewerbezone	17'315	0	83'889	17'115	116'778
Total	85'666	9'590	132'439	38'411	266'106

Anhang IX Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie (ARP, 2019; vor Teilrevision der Ortsplanung)

Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie 2014 / 2019

Gemeinde: **Breitenbach** Handlungsraum:
 Bezirk: Thierstein urban
 Regionalzentrum

Hinweis für die Gemeinde:

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen					
	Abkürzung	Einheit	durch Gemeinde / Büro gewählte bzw. berechnete Werte	In der Siedlungsstrategie verwendete Werte	
				2019	2014
Bauzonenstatistik					
unbebaute WMZ	WMZ _{unb}	[ha]	12.1	11.5	18.7
bebaute WMZ	WMZ _{beb}	[ha]	79.2	66.5	68.5
Angaben zur Bevölkerung und Beschäftigten in der WMZ					
aktuelle Bevölkerungszahl in der WMZ	Bev (WMZ)	[EW]	3'628	3'663	3'314
Beschäftigte in WMZ	BS _{WMZ}	[BS]	427	455	775
EW und BS in WMZ	EB _{WMZ}	[EW+BS]	4'055	4'118	4'089
Bevölkerungsprognose für die WMZ	Bev (2032)	[EW]	5'049	4'561	3'528
Dichteberechnung für Einwohner und Beschäftigte					
Dichtewert WMZ Gemeinde	D _{WMZ}	[m ² /EW+BS]	195.3	161.6	167.4
Dichtewert Median WMZ (pro Handlungsraum; EW und BS)	D _{MW}	[m ² /EW+BS]	149.8	149.8	149.8
Dichteberechnung nur für Einwohner					
Dichtewert Median WMZ nur EW (pro Handlungsraum)	D _{MEW}	[m ² /EW]	184.1	184.1	184.1
Dichtewert WMZ nur EW	D _{EW}	[m ² /EW]	218.3	181.7	206.6
relevanter Dichtewert (entspricht dem kleineren Wert von D _{WMZ} oder D _{MW})	D _{rel}	[m ² /EW]	184.1	181.7	184.1
Berechnung Einwohnerpotenzial in der WMZ (für die nächsten 15 Jahre)					
Einwohnerpotenzial in der unbebauten WMZ	P _{unb}	[EW]	657	636	1'015
Einwohnerpotenzial in der bebauten WMZ	P _b	[EW]	674	0	405
angerechnetes Einwohnerpotenzial in der bebauten WMZ	P _{beb}	[EW]	225	0	135
theoretisches Einwohnerpotenzial in WMZ	P _{theo}	[EW]	4'510	4'299	4'464

Bewertung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie		
WMZ unbebaut/bebaut (B_{WMZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
	2019	15 %
	2014	17 %
		27 %
<div style="font-size: small; margin-top: 5px;"> < 10% <i>geringer Anteil an unbebauten WMZ</i> 10% - 20% <i>mittlerer Anteil an unbebauten WMZ</i> > 20% <i>hoher Anteil an unbebauten WMZ</i> </div>		
Abweichung Dichte WMZ (A_{WMZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
	2019	-30 %
	2014	-8 %
		-12 %
<div style="font-size: small; margin-top: 5px;"> > 5% <i>besser als Medianwert</i> - 5% - 5% <i>im Bereich des Medianwerts</i> < - 5% <i>schlechter als Medianwert</i> </div>		
WMZ Bauzonenbedarf (BzB (2031))	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
	2019	112 %
	2014	106 %
		79 %
<div style="font-size: small; margin-top: 5px;"> > 105 % <i>Bauzone eher zu knapp</i> 95% - 105% <i>Bauzone ausreichend</i> < 95% <i>Bauzone eher zu gross</i> </div>		

Arbeitszonen					
	Abkürzung	Einheit	frei wählbarer Wert	In Siedlungsstrategie verwendeter Wert	
				2019	2014
Bauzonenstatistik					
unbebaute Fläche AZ	AZ _{unb}	[ha]	4.1	4.5	5.9
bebaute Fläche AZ	AZ _{beb}	[ha]	22.0	21.5	24.1
Angaben zu Beschäftigten in der AZ					
Beschäftigte in der AZ	BS _{AZ}		731		0
Dichteberechnung nur für Beschäftigte					
Dichtewert AZ Gemeinde	D _{AZ}	[m ² /BS]	301.0		260.8
Dichtewert Median AZ (pro Handlungsraum)	D _{MA}	[m ² /BS]	230.9		230.9

Bewertung Arbeitszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie		
AZ unbebaut/bebaut (F_{AZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
	2019	19 %
	2014	0 %
		24 %
<div style="font-size: small; margin-top: 5px;"> < 10% <i>geringer Anteil an unbebauter AZ</i> 10% - 20% <i>mittlerer Anteil an unbebauter AZ</i> > 20% <i>hoher Anteil an unbebauter AZ</i> </div>		
AZ Dichte (A_{AZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
	2019	keine Berechnung
	2014	keine Berechnung
		-13 %
<div style="font-size: small; margin-top: 5px;"> > 20% <i>besser als Medianwert</i> -20% - +20% <i>im Bereich des Medianwerts</i> < -20% <i>schlechter als Medianwert</i> </div>		

Anhang X Quartierspezifische Merkmale

	Struktur/ Körnigkeit	Hauptnutzung	Geschossigkeit	Bevölkerungsdichte	Überbauungs- ziffer	Durchgrünung	Realisierungszeitraum
I: Rohrhollen / Isebach / Mättenbiel	Fein	Wohnen im EFH	1-2	30 EW/ha	14.8 %	Hoch	v.a. 1900 - 1950
II: Müschmatt / Bättlerbrunnen	Fein, vereinzelt mittel	Wohnen im EFH, DEFH	1-2	37 EW/ha	17.7 %	Hoch	Gleichverteilt
III: Fürchmatt, Ollenboden, Chrummacker, Chrüzacker	fein	Wohnen im EFH, entlang Gehrenweg im MFH	1-2	28 EW/ha	14.5 %		Ab 1950
IV: Brac / Kreuzacker	Grob	Gewerbe- und Industrienutzung	-	-	43.1 %	Sehr gering	v.a. 1900 - 1980
V: Haselmattboden / Hängleracker	mittel	Wohnnutzung im MFH, vereinzelt Gewerbe	2-3	96 EW/ha	20.3 %	Mittel bis hoch	1950 – 1980 und ab 2000
VI: Im Hängler / Frohmatt	Mittel	Wohnnutzung im EFH, DEFH	1-3	34 EW/ha	18.4 %	mittel	Gleichverteilt
VII: Industrieareal Isola / von Roll							
VII: Neumatt	Fein bis mittel	Wohnnutzung im EFH, DEFH, kleine MFH	1-2	34 EW/ha	18.4 %	Mittel bis hoch	Ab 1980
IX: Blattenmatt	Fein, entlang Lüssel mittel	Wohnnutzung im EFH, MFH	2-3	50 EW/ha	15.7 %	hoch	1900 bis 1980
X: Wydenmatt, Widersdorf, Dorf, Oberdorf, Hof, Sägematt, Isola-Werke (Nord)	Mittel (Kleinstrukturiert) bis grob, einzelne grossvolumige Bauten, gegliederter Strassenraum	Zentrumsfunktion mit Wohnen, Arbeiten und öffentl. Nutzungen	Bis 7	45 EW/ha	25.9 %	Gering entlang Kt.-Strassen, 2. Bautiefe mittel	v.a. vor 1900 und 1900 bis 1950
XI: Ebni / Rohrgasse	Fein bis mittel	Wohnnutzung im EFH, MFH,	2	47 EW/ha	21.7 %	Mittel	1900 - 1980

	Struktur/ Körnigkeit	Hauptnutzung	Geschossigkeit	Bevölkerungsdichte	Überbauungs- ziffer	Durchgrünung	Realisierungszeitraum
		vereinzelt Arbeiten					
XII: Mättlen	Mittel bis grob, kleinvolumig	Arbeiten	-	11 EW/ha	16.6 %	Tief (auf bebauten Parzellen), sonst hoch	1950 - 1980
XIII: Rohr	Mittel bis grob	Wohnnutzung im EFH, DEFH, MFH	2-3	63 EW/ha	14.3 %	mittel	1980 - 2000

Anhang XI Saldo der Bauzonen und Reservezonen nach Teilrevision der Ortsplanung

Ortsplanungsrevision Breitenbach Stand nach Ortsplanungsrevision

ID-Nr.	Gebiet	GB Breitenbach Nr(n).	Zone vor OP	Zone nach OP	Fläche [m2]
Einzonungen aus Landwirtschaftszone (unbebauet)					
1	Margrieben	2728, 2729	Reservezone	W2	14'811.00
2	Hüglismatt	943 (Teil), 2679, 2925, 2919, 2926, 2920, 2911	Reservezone	E2	8'527.00
3	Grien	div.	Reservezone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12'656.00
					35'994.00
Auszonung					
-					
Umzonungen in Wohn-, Misch-, Zentrumszone					
4	Kreuzacker	1468, 1473	Spezielle Gewerbezone Kreuzacker	W3	10'683.00
5	Frohmat West	div.	Gewerbezone	W2	14'970.00
6	Amthausstrsse	2217	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	W3	402.00
					26'055.00
Umzonungen in Arbeitszone					
7	Grienstrasse	3077, 3929, 1295	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Arbeitszone	9'802.00
					9'802.00
Aufhebung Reservezonen					
8	Grien Arbeitgebiet	div.	Reservezone	Landwirtschaftszone	27'784.00
					27'784.00
Bauzonensaldo					
Wohn-, Misch-, Zentrumszonen					+ 49'393.00
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen					+ 2'452.00
Arbeitszonen					-15'851.00
Saldo Bauzone					+ 35'994.00
Saldo Siedlungsgebiet (Reservezone und Bauzone)					+ 8'210.00

Anhang XII Umsetzung Räumliches Leitbild Breitenbach 2017

Umsetzung räumliches Leitbild Bauzone - Checkliste

Stand Juli 2020

Leitziele (behördenverbindlich)	Umsetzung Ortsplanungsrevision
Übergeordnete Planungen / Regionale Zusammenarbeit	
<p>Übergeordnete Planungen Breitenbach als Bezirkshauptort soll entsprechend dem Eintrag im neuen Richtplan als urbanes Zentrum, das Teil der Agglomeration Basel ist, gestärkt werden.</p>	<p>Mit der revidierten Ortsplanungsrevision wird dem Bezirkshauptort als Entwicklungshauptort Rechnung getragen. U.a. indem ein gegenüber den anderen Gemeinden in der Region erhöhtes Wachstum angenommen und entsprechend Bauzonenfläche ausgeschieden / definiert werden. Dazu gehören insbesondere Flächen für Wohnnutzung und die öffentlichen Bauten und Anlagen. Auch wird dem Aspekt eines attraktiven Gewebe-/Industriegebiets (zusammen mit Büsserach) für den Bezirkshauptort u.a. durch eine verbesserte Erschliessung planungsrechtlich Rechnung getragen.</p>
<p>Regionale Zusammenarbeit Die projektbezogenen resp. Zweckgebundenen Kooperationen über Gemeinde- und Kantons Grenzen hinaus werden gepflegt und bedarfsgerecht ausgebaut.</p>	<p>Dies wurde u.a. mit dem Projekt 'Erschliessungs- und Nutzungskonzept Gewebe- und Industriegebiet Neumatt' zusammen mit Büsserach vollzogen. Weiter nimmt die Gemeinde aktiv Einsitz in der Korridorstudie Laufenthal sowie im Zukunftsbild Thierstein- Laufental sowie in der regionalen Sportstättenplanung.</p>
<p>Die Gemeinde unterstützt die gemeindeübergreifenden Planungen (Zukunftsbild Thierstein-Laufental, Agglomerationsprogramm, etc.) und nimmt aktiv Einfluss.</p>	<p>dito oben.</p>
Siedlungsgebiet	
<p>Bevölkerung Im Vergleich zum Umland soll die Bevölkerung überproportional wachsen. Die Gemeinde strebt ein Wachstum auf 5'000 EW im Jahr 2030 und 5'500 EW im Jahr 2035 an. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 1.85%.</p>	<p>Wird entsprechend umgesetzt.</p>
Bevölkerungsstruktur	
<p>Strukturell wird eine gemischte Bevölkerung angestrebt. Den Bedürfnissen des Wohnens im Alter wird Rechnung getragen.</p>	<p>Durch die Revision der Ortsplanung werden die Voraussetzungen hierfür geschaffen. Es wird jedoch nicht bewusst Einfluss genommen. Dies kann die Gemeinde - sofern Bedarf hierfür ist und der Standaort als geeignet erscheint - allenfalls im Rahmen der Entwicklung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht vollzogen werden.</p>

Wohnen

Siedlungsverdichtung soll in erster Linie in den Tallagen, den Quartieren entlang der Verkehrsadern und im Ortszentrum stattfinden.	Wird entsprechend umgesetzt. U.a. stützt das Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen diesen Ansatz. Die Umsetzung ist im Raumplanungsbericht detailliert verfasst.
Die grossflächigen, weitgehend überbauten Wohnquartiere mit geringerer Dichte sollen sich im Grundsatz strukturell nicht verändern. Dort, wo Quartiere mit dichterem Struktur angrenzen, sind gezielte Veränderungen möglich.	Wird entsprechend umgesetzt. U.a. zeugt die neue Strukturierung der Wohnzonen W2 dem Nachkommen dieses Leitziels.
Erweiterung des Zentrums in südwestlicher Richtung (siehe auch räumliches Teilleitbild Isola Nord)	Wird entsprechend durch die neue Zonierung (Ortbildzone) umgesetzt.
Die Gemeinde ist in der Lage, den erforderlichen Wohnraum für die angestrebte Einwohnerzahl zur Verfügung stellen zu können.	Mit gezielter Nachverdichtung, einigen Umzonungen, der Pflicht zur verdichteten Überbauung bei grösseren Gebieten sowie punktuellen Einzonungen sollte der Wohnlandbedarf für die nächsten 15 Jahre ausreichen.
Bereits erschlossene Areale, vor allem das Gebiet Margrieben, sollen prioritär entwickelt werden.	wird gemäss obiger Ausführung zur Deckung des Wohnlandbedarfs der nächsten 15 Jahre benötigt, weswegen es eingezont werden soll.
Bereits umgelegte Areale sollen Baureife erlangen.	Sofern das Gebiet als richtig erscheint, soll es eingezont und baureife erlangen (z.B. Hüglismatt)
Bislang landwirtschaftliche genutzte Flächen im Siedlungsgebiet können bei Betriebsaufgabe umgenutzt werden.	Abklärungen haben stattgefunden. Ein Betrieb erfüllt die Voraussetzungen und wird in der Ortsplanungsrevision eingezont.

Arbeiten

Die Anzahl der Arbeitsplätze soll mindestens gleichbleiben. Angestrebt wird eine Zunahme entsprechend der steigenden Einwohnerzahl.	Darauf kann nur bedingt Einfluss genommen werden. Mit einigen Umzonungen reduziert sich die für die Gewerbenutzung zur Verfügung stehende Fläche. Jedoch kann theoretisch die potentiell verloren gehenden Arbeitsplätze durch andere ersetzt werden (z.B. durch Dienstleistungsarbeitsplätze) in den Misch-, aber auch teilweise in den Wohnzonen.
Die gewerbliche Entwicklung soll ihren Schwerpunkt im mit Büsserach gemeinsamen Gewerbegebiet Neumatt haben.	wird entsprechend umgesetzt. Studie zur Weiterentwicklung zeugt von diesem Willen.
Industrielle Betriebe sollen erhalten bleiben, neue KMU angesiedelt werden.	Planerische Rahmenbedingungen wurden entsprechend erhalten / umgesetzt.
Die Gewerbezone Frohmatt soll bebaut werden. Es sollen zusätzlich auch Wohn- und Geschäftsnutzungen möglich sein.	Entwicklung wird gegenüber dem Leitsatz nicht als Gewerbezone, sondern zukünftig als Wohngebiet überbaut werden. Der Umstand einer Erschliessung direkt auf die Kantonsstrasse reicht nicht, um eine Gewerbenutzung zu begründen. Eine Wohnnutzung erscheint aufgrund der Umgebungsqualität angebrachter zu sein. Mehr dazu siehe im Raumplanungsbericht.

Die Nutzung der Gewerbeflächen entlang der Hauptverkehrsachsen soll intensiviert werden.	Wird mit Ausnahme des Gebiets Frohmatt bestätigt.
Die Wertschöpfung pro Flächeneinheit soll erhöht werden.	Nicht ortsplanungsrelevant.
Bei Realisierung der Umfahrung Laufen/Zwingen muss die zusätzliche Nachfrage nach Gewerbebauland befriedigt werden können.	Keine Ausweitung von Gewerbeflächen im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehen. Dazu fehlt u.a. auch eine entsprechende Arbeitszonenbewirtschaftung (regionale Betrachtung) der Arbeitsflächen gemäss kantonaler Vorgabe.
Öffentliche Bauten / Infrastrukturen	
Die Grösse der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen muss bedarfsgerecht sein. Dabei sind auch langfristige Entwicklungstrends zu berücksichtigen.	Wird entsprechend umgesetzt. Einzonung im Grien vorgesehen.
Umnutzung des heutigen Werkhofareals zur Erweiterung des Ortskerns	Gegenwärtig laufen Abklärungen zur Verlegung des Werkhofes.
Zentralisierung der Schule im Gebiet Mur	Nicht ortsplanungsrelevant.
Der Bestand an öffentlichen Spielplätzen und Spielwiesen wird gesichert.	Wird entsprechend umgesetzt (u.a. mittels besonderer Bestimmungen für die Fläche im Schulareal Mur).
Verbesserung des Freizeitangebotes für Jugendliche	Nicht ortsplanungsrelevant.
Siedlungsqualität	
Bei den bereits erwähnten Gebieten für Siedlungsverdichtungen wird eine qualitativ hochwertige Verdichtung sichergestellt.	Wird entsprechend umgesetzt (u.a. Gestaltungsplanpflicht mit vorgelagertem Richtprojekt und Aufzeigen von versch. Überbauungsvarianten sowie Begleitung durch Gemeinde)
Das Ortszentrum von Breitenbach wird in seiner heutigen Funktion mit hoher Zentrumsfunktion bewahrt und gestärkt. Dabei werden: - Unattraktive Areale im Dorfkern entwickelt, - Unternutzte Flächen aktiviert, - Möglichkeiten für eine Erweiterung evaluiert.	Entsprechend den Möglichkeiten der Ortsplanungsrevision umgesetzt. Vertiefungsstudie zur Kernzone Breitenbach zeugt von diesem Wille. Im Nachgang an Ortsplanungsrevision soll Studie, welche auch sozialräumliche Aspekte zur Entwicklung miteinbezieht, ausgelöst werden.
Die Verfügbarkeit unbebauter Flächen soll erhöht werden.	Umfrage zur Verfügbarkeit wurde durchgeführt. Zudem wurden etliche Gespräche mit Eigentümern geführt. Es werden keine weiterführende Massnahmen beschlossen.
Konflikte zwischen tatsächlicher und zulässiger Nutzung sind zu beseitigen.	Dort wo raumplanerisch sinnvoll und zweckmässig, wurde diese Nutzung beseitigt.
Ortsbild	
Der bebaute Ortskern ist in den heutigen Ausmassen zu erhalten. Historisch gewachsene, weitgehend oder komplett bebaute Gebäudezeilen sind zu erhalten, sofern die Gebäude und Raumaufteilungen den heutigen Nutzeransprüchen genügen. Frei- und Aussenräume in Ortskern sind als wertvolle Bestandteile des Ortsbildes zu erhalten.	Diesem Ziel wird mit der differenzieren Neuzonierung im Ortskern Rechnung getragen. Vermehrt wird entlang der wichtigen Strassenachsen im Ortskern dem Eingliederungsgebot Rechnung getragen. Auch sind einige Gebäude neu als erhaltens- bzw. schützenswert eingestuft, was vom Erhalt des Erscheinungsbildes zeugt.
Kantonale Denkmäler geniessen einen erweiterten Schutz. Bebauungen im Umfeld nehmen Rücksicht und fügen sich harmonisch ein.	wird entsprechend umgesetzt.

Bei Nachverdichtungen ist besondere Rücksicht auf geschützte und erhaltenswerte Bauten zu nehmen. Im direkten Umfeld haben sich Neubauten gestalterisch unterzuordnen.	Wird entsprechend umgesetzt (siehe u.a. Gebiet zwischen Passwang- und Bodenackerstrasse hinter den 'Fabrikatenvillen').
Die bestehenden, planerisch vorgesehenen Grünflächen im Siedlungsgebiet bleiben erhalten.	Wird entsprechend umgesetzt.
Aufwertung der Uferbereiche der Lüssel	Aufwertung ist an und für sich nicht Sache der Ortsplanungsrevision. Die Uferbereich werden jedoch planerische sichergestellt (teils mit Uferschutzzone, teils mit Naturschutzzone, teils mit Gewässerbaulinie).
Die Ortseingänge aus Richtung Brislach, Büsserach und Laufen sollen aufgewertet werden.	Nichts ortsplanungsrelevant.
Die Gemeinde hält sich die Möglichkeit offen, auf zukünftigen Entwicklungen reagieren zu können.	-
Verkehr	
Das Netz aus Erschliessungsstrassen und –wegen gewährleistet die angestrebte Entwicklung.	Netzstruktur wurde überprüft und punktuell angepasst.
Verhinderung von gewerblichem Schleichverkehr auf Erschliessungsstrassen der Gemeinde.	Kann nur durch entsprechende Zonierung reagiert werden. Verkehrliche Massnahmen nicht ortsplanungsrelevant. Mit planerischer Sicherung einer neuen Erschliessungsstrasse für das Gewerbe-/Industriegebiet Neumatt wird / soll der Schleichverkehr durch das Neumattquartier reduziert werden.
Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten	Nichts ortsplanungsrelevant.
Öffentliche Verkehr	
Erhalt und Ausbau des bestehenden ÖV-Angebotes	Entwicklung an gut erschlossenen Orten unterstützt den Erhalt des öV-Angebotes.
Langsamverkehr	
Realisierung des geplanten Fuss- und Radwegenetzes unter Ausschöpfung von Optimierungsmöglichkeiten.	Wird entsprechend umgesetzt.
Ausbau des interkommunalen Fusswegenetzes	wird gegenwärtig (noch) nicht weiterverfolgt (ungünstige Kosten-Nutzen-Situation).
Öffnung und Erhöhung der Durchlässigkeit von bislang gewerblich oder industriell genutzten Flächen.	Die Vorschriften und die Zonierung stehen einer Öffnung nicht im Widerspruch. Allerdings haben Grundeigentümergegespräche gezeigt, dass die Eigentümer an den Produktionsstandorten in den nächsten Jahren festhalten.
Kombinierte Mobilität	
Die Gemeinde unterstützt Angebote des kombinierten Verkehrs in benachbarten Gemeinden.	Nicht ortsplanungsrelevant.
Die Erreichbarkeit der SBahn-Haltepunkte in Zwingen und Laufen mit dem Velo soll verbessert werden.	Strasseninfrastruktur bleibt bestehen. Velowegnetzplanung über die Gemeindegrenze hinaus nicht Sache der Ortsplanungsrevision.

Umwelt

Verzicht auf Bebauung erheblich gefährdeter Bereiche.

Umsetzung der Naturgefahrenkarte in verbindliche Zonenvorschriften

Wird entsprechend umgesetzt.

Erhöhung der Durchflussmenge im Bereich der Lüssel.

Nicht ortsplanungsrelevant.

Gewässer

Umsetzung der neuen rechtlichen Vorgaben für den Uferschutz (GSchV), wo dies planerisch und technisch machbar sowie wirtschaftlich vertretbar ist

Wird entsprechend umgesetzt.

Die Gewässermorphologie der Lüssel soll im Rahmen der anstehenden Projekte verbessert werden. (siehe auch räumliches Teilleitbild Isola-Nord)

Nicht ortsplanungsrelevant.

Auf eine Ausdolung von Bachläufen im Siedlungsgebiet wird im Interesse der kompakten Siedlungsstruktur und der Verdichtungspotenziale verzichtet.

wird teilweise entsprechend umgesetzt.

Grundwasser

Die Wasserversorgung ist langfristig zu sichern. Die Gemeinde leistet hierzu ihren Beitrag.

Nicht ortsplanungsrelevant.

Auf innerörtliche Lärmschutzwände wird im Interesse des Ortsbildes soweit als möglich verzichtet.

Überprüfung der Einhaltung der Lärmgrenzwerte und allenfalls die Ergreifung von Massnahmen zur Einhaltung ist nicht Sache der Ortsplanungsrevision.

Luft

Die Luftbelastung durch den Verkehr und industrielle Betriebe soll abnehmen.

Durch die Entwicklung an z.B. gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Orten wird darauf Einfluss genommen. Es wird jedoch angenommen, dass die Entwicklung im Automobilgewerbe (Elektrifizierung, Wasserstoffantrieb) sowie die Digitalisierung (vermehrt Homeoffice) zu einer reduzierten Luftbelastung führen wird.

Anlagensicherheit

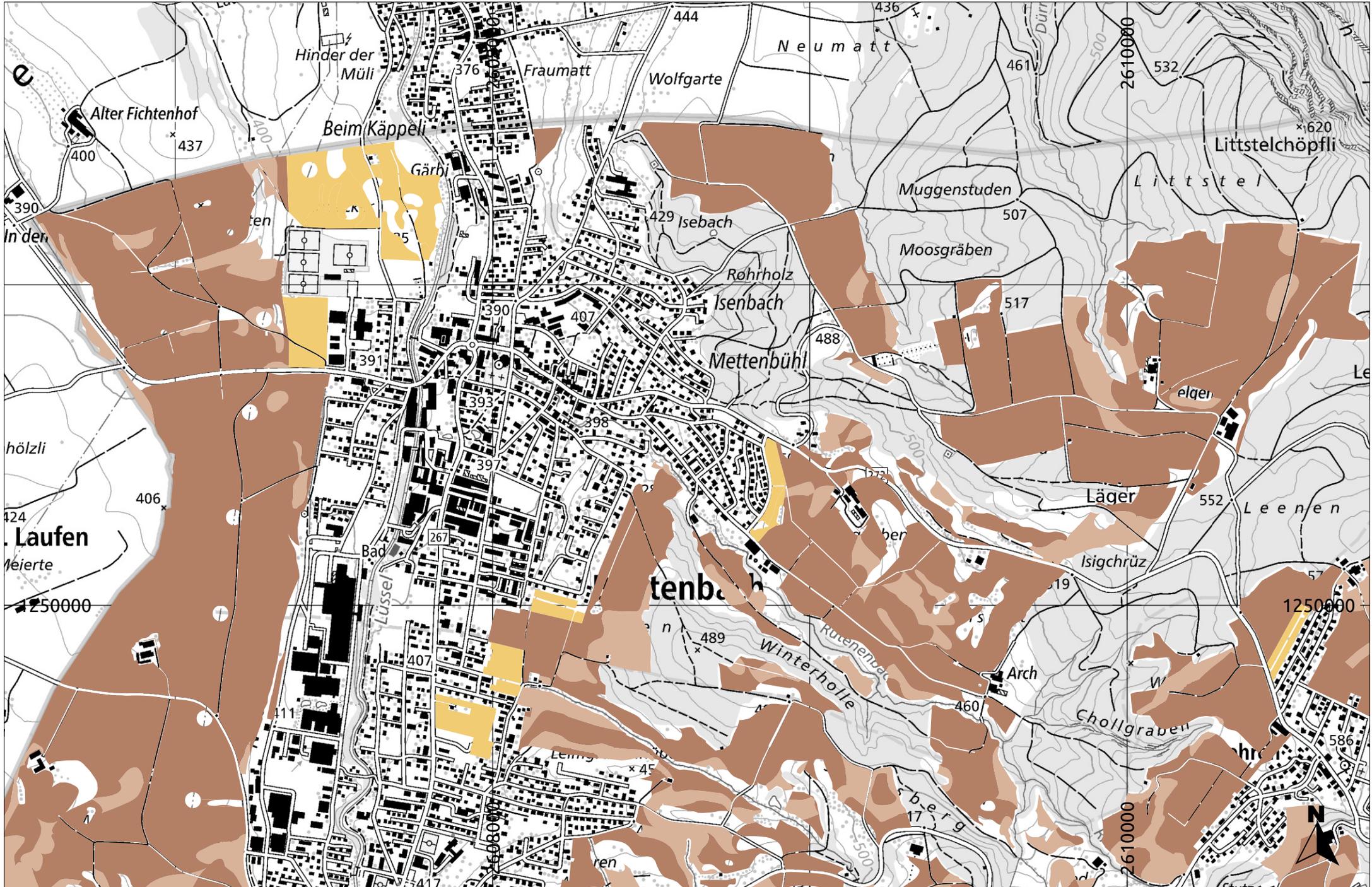
Projekte und Planungen, die zu einer erhöhten Gefährdung der Bevölkerung durch Störfälle beitragen können, sind nach Möglichkeit zu unterlassen.

eine Abklärung bzgl. Störfallvorsorge wird neu vorausgesetzt (im Zonenreglement entsprechend neu geregelt.)

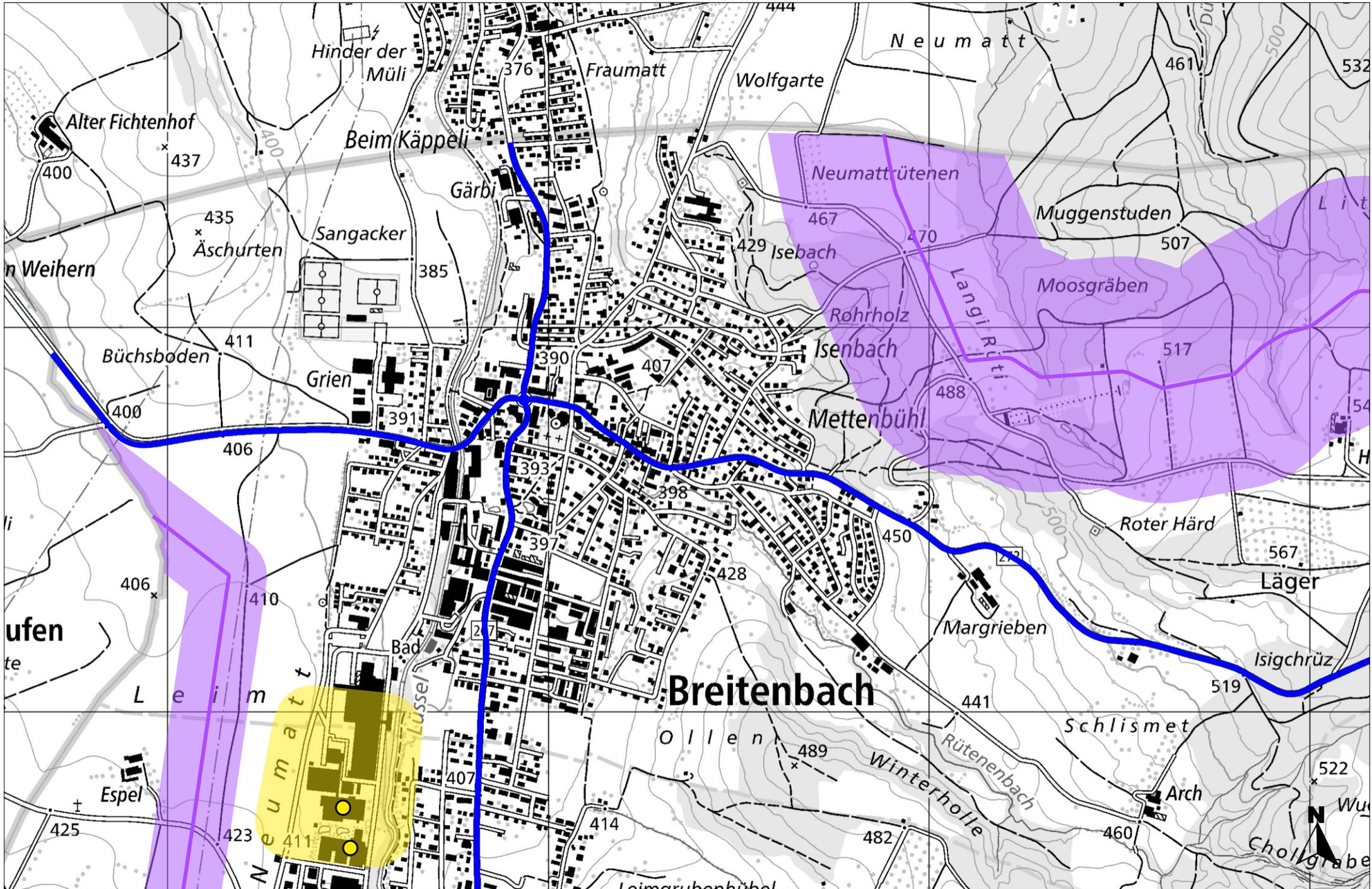
Gefährdungen der Bevölkerung durch Altlasten sind auszuschliessen.

Wird entsprechend umgesetzt.

Anhang XIII Fruchtfolgeflächen

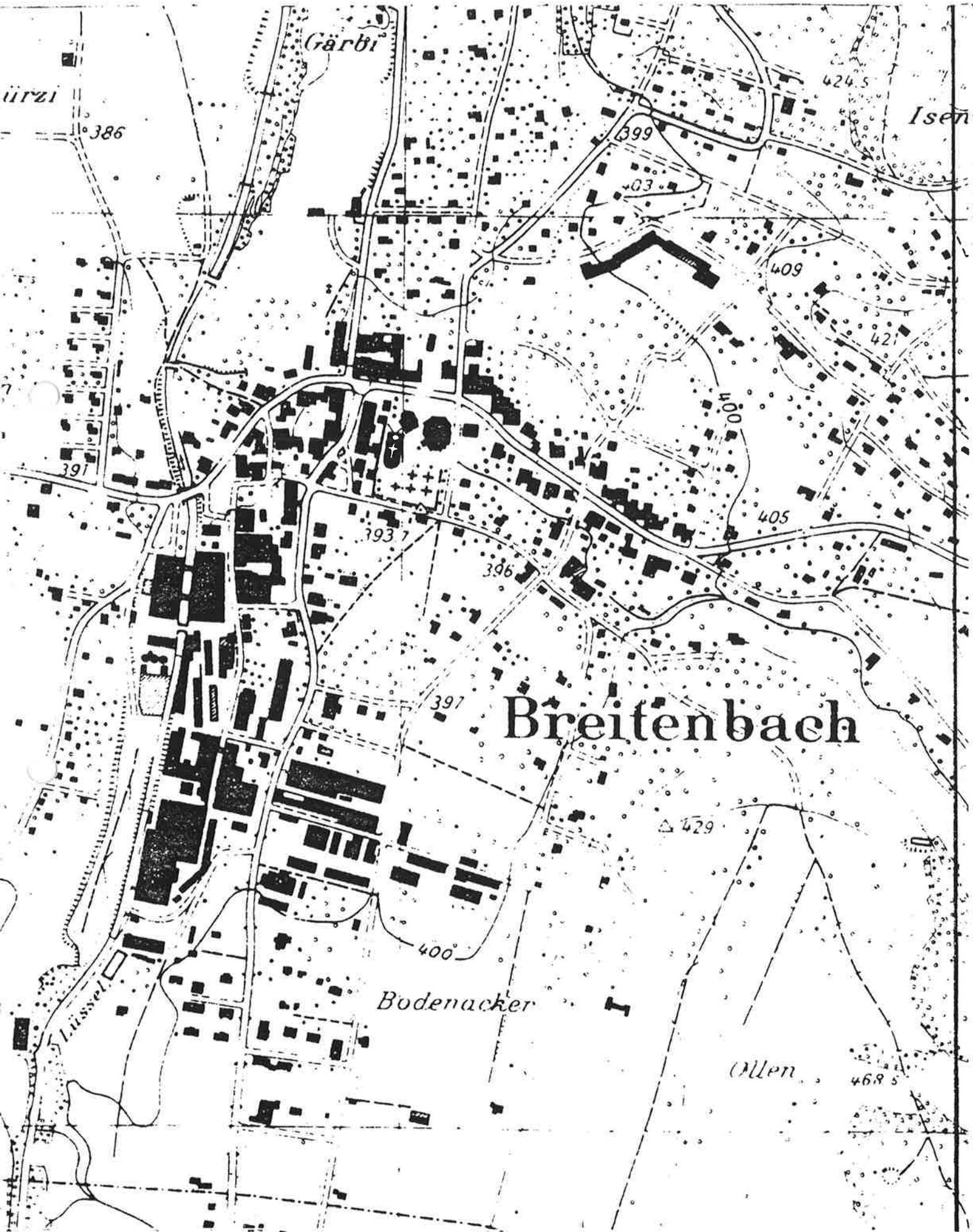


Anhang XIV Gefahrenhinweiskarte Störfälle



Anhang XV Kataster der belasteten Standorte

Anhang XVI Erstbeschrieb ISOS, Breitenbach



Breitenbach



Garbi

Ist

Breitenbach

Bodenacker

- 24
- 25
- 26
- 27

- 22
- 23
- 11
- 10
- 31
- 32
- 15
- 17
- 16
- 18
- 19
- 14
- 12
- 13
- 4
- 5
- 9
- 21
- 20

- 33

- 28
- 30

F

KT BEZ GEMEINDE

ORT

FILM NUMMER

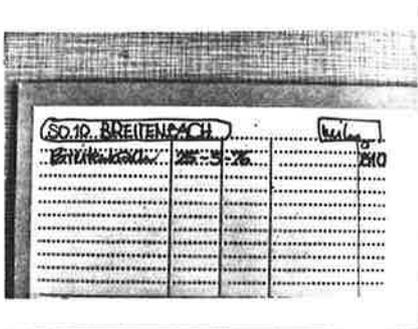
SO 10

BREITENBACH

- Breitenbach

FOTO

810/871



6



12



1



7



13



2



8



14



3



9



15



4



10



16



5



11



17

A

KT. BEZ. GEMEINDE

ORT

G B E BENENNUNG

SO 10 BREITENBACH

- Breitenbach

1

Dorfkern

AUFNAHMEKATEGORIE**QUALITÄTEN**
innerhalb G, B**BEDEUTUNG**
für das Ortsbild**ERHALTUNGSZIEL**

L Lage	L 1.1	
	L 1.2	
B Bebauung	B 1.2	
	B 2.2	
	B 3.2	
	B 4.2	
E Epochen	E 1.1	
	E 2.1	
	E 2.2	
K Konflikte	K 1.1	
	K 2.1	



räumlich

architektur-
historisch**QUALITÄTEN innerhalb G, B**

Wesentliche Merkmale der Ganzheit: [Was ist wie wertvoll vorhanden?]

Breitenbach ist ein ehemals rein bäuerliches Dorf, dessen Charakter jedoch im Zuge der Verstädterung seit ca. 1960 entstellt wurde durch rücksichtsloses ~~Abreißen~~ Abreißen alter Bausubstanz d.h. der Bauernhöfe zu Gunsten überdimensionierter Wohnblöcke (störend 1.0.5), Hochhäuser unmittelbar am Dorfrand (störend 1.0.10), und Verkehrsanlagen (Kreuzung, Parkplätze, störend 0/1.0.8) / im Bereich der neuen Kirche (störend 1.0.6) ist die Zerstörung der Struktur (d.h. entlang der gebogenen Hauptstrasse gestaffelt dicht aufgereichte Bauernhöfe) besonders deutlich und der Zusammenhang der Altbauten entsprechend schwach / viele der noch vorhandenen Altbauten sind durch Renovationen oder Umbauten verändert worden (Hinweis 1.0.4)

BEDEUTUNG für das Ortsbild

Beziehung der Ganzheit zum Ortsbild: [Welche Merkmale machen diese Bedeutung aus?]

die z.T. sehr störenden Eingriffe in das innere Ortsbild sind besonders schwerwiegend, weil das ehemalige Bauerndorf auf allen Seiten von Neubauten umgeben ist und damit kein äusseres Ortsbild mehr aufweist mit Ausnahme der kleinen Abschnitte nördöstlich und am westl. Rand (U-ZO I)

ERHALTUNGSZIEL

Konflikte, Störfaktoren: [Wie gefährdet ist die Ganzheit?]

siehe oben und 1.0.5, 0/1.0.8

Spezielle Erhaltungshinweise: [Wie ist die Ganzheit zu erhalten?]

die Baulücken (störend 0/1.0.8) sind wieder mit massstabsgerechten Bauten zu schliessen / überdimensionierte Strassenräume z.B. vor der neuen Kirche sind mit Baumalleen zu versehen

E

KT BEZ. GEMEINDE

ORT

G B E BENENNUNG

SO	10	BREITENBACH	- Breitenbach
----	----	-------------	---------------

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--

G	B	E	BENENNUNG	Foto-Nr.	BEDEUTUNG	ERHALTUNGSZIEL	
1	0	7	Zweck unbekannt	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Hinweis <input type="checkbox"/> störend

Lage/Stellung, Bebauung, Epoche, Konflikte: an Hauptstrassenverzweigung in der Dorfmittte
 gegenüber Gasthof Kreuz / mächtiger Giebelbau, 2-gesch. mit drei Dachgesch. /
 störender coop-Ladeneinbau im Erdgeschoss Westseite

G	B	E	BENENNUNG	Foto-Nr.	BEDEUTUNG	ERHALTUNGSZIEL	
0/1	0	8	Verkehrsanlagen	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Hinweis <input type="checkbox"/> störend

Lage/Stellung, Bebauung, Epoche, Konflikte:
 Strassenkreuzung und Parkplätze an Stelle abgebrochener Altbauten

G	B	E	BENENNUNG	Foto-Nr.	BEDEUTUNG	ERHALTUNGSZIEL	
0	0	9	Schulanlagen	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Hinweis <input type="checkbox"/> störend

Lage/Stellung, Bebauung, Epoche, Konflikte:

G	B	E	BENENNUNG	Foto-Nr.	BEDEUTUNG	ERHALTUNGSZIEL	
0/1	0	10	Neubauten	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Hinweis <input type="checkbox"/> störend

Lage/Stellung, Bebauung, Epoche, Konflikte: am ehemaligen südlichen und am nördlichen
 Dorfeingang / 6-7-gesch. Hochbauten

G	B	E	BENENNUNG	Foto-Nr.	BEDEUTUNG	ERHALTUNGSZIEL	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Hinweis <input type="checkbox"/> störend

Lage/Stellung, Bebauung, Epoche, Konflikte:

G	B	E	BENENNUNG	Foto-Nr.	BEDEUTUNG	ERHALTUNGSZIEL	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Hinweis <input type="checkbox"/> störend

Lage/Stellung, Bebauung, Epoche, Konflikte:

E

KT. BEZ. GEMEINDE

ORT

G B E BENENNUNG

30 10

BREITENBACH

- Breitenbach

G	B	E
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

G	B	E	BENENNUNG	Foto-Nr.	BEDEUTUNG	ERHALTUNGSZIEL	
1	0	1	Hotel z.Kreuz	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	o Hinweis o störend

Lage/Stellung, Bebauung, Epoche, Konflikte: dominanter Eckbau an Hauptstrassenverzweigung

3-gesch. Massivbau mit Krüppelwalmdach

1850 gebaut

G	B	E	BENENNUNG	Foto-Nr.	BEDEUTUNG	ERHALTUNGSZIEL	
1	0	2	Gemeindeverwaltung	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	o Hinweis o störend

Lage/Stellung, Bebauung, Epoche, Konflikte: an der Hauptstrasse in der Dorfmitte

G	B	E	BENENNUNG	Foto-Nr.	BEDEUTUNG	ERHALTUNGSZIEL	
1	0	3	Neubauten	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	o Hinweis o störend

Lage/Stellung, Bebauung, Epoche, Konflikte:

dank unauffälliger Gestaltung nur wenig störend

G	B	E	BENENNUNG	Foto-Nr.	BEDEUTUNG	ERHALTUNGSZIEL	
1	0	4	Umbauten/Renovationen	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	o Hinweis o störend

Lage/Stellung, Bebauung, Epoche, Konflikte:

dank unauffälliger Gestaltung meist kaum störend

G	B	E	BENENNUNG	Foto-Nr.	BEDEUTUNG	ERHALTUNGSZIEL	
0/1	0	5	Neubauten	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	o Hinweis o störend

Lage/Stellung, Bebauung, Epoche, Konflikte: grösstenteils an Stelle von Altbauten und am Ortsrand

störend durch unmasstäbliche Dimensionen, ortsfremde Bauteile und Proportionen sowie Farben und Material /

G	B	E	BENENNUNG	Foto-Nr.	BEDEUTUNG	ERHALTUNGSZIEL	
1	0	6	Kirche	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	o Hinweis o störend

Lage/Stellung, Bebauung, Epoche, Konflikte: durch modernistisch-formalistische Gestaltung

in Sichtbeton mit Klumpurm absolut störender, von allen Seiten sichtbarer

Fremdkörper