

Einwohnergemeinde Breitenbach

Teilrevision der Ortsplanung Breitenbach – Bereich Siedlungsgebiet

2. Öffentliche Auflage

Bericht zu den Änderungen gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage



2. Öffentliche Auflage vom 18. September bis 23. Oktober 2025

11.09.2025 | Version 002

Auftraggeber/in

Gemeinde Breitenbach
Fehrenstrasse 5, 4226 Breitenbach

Verfasser/in

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Isabelle Rösli / Yves Wälti
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 38
E-Mail: isabelle.roeoesli@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Raumplanungsbericht zur 2. Auflage Teilrevision der Ortsplanung Breitenbach (Änderungen gegenüber 1. Öffentlicher Auflage)	21786	13
Koreferat	Datum	Kürzel
Isabelle Rösli	11.09.2025	iro
Ablageort		Gedruckt
K:\Umweltplanung\Breitenbach\21786 Ortsplanungsrevision Breitenbach\26 Berichte\RPB\Bericht 2. Auflage\Raumplanungsbericht 2. Auflage OPR Breitenbach.docx		11.09.2025

Änderungsverzeichnis

001	Bericht 2. Auflage	iro, ywa	10.09.2025
001	Bericht 2. Auflage revidiert	iro, ywa	11.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1.	Erste öffentliche Auflage	4
1.2.	Zweite öffentliche Auflage	4
2.	Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage	5
2.1.	Anpassungen Gebiet «Chrummacker»	5
2.2.	Umzonung auf GB Nr. 2334	8
2.3.	Aufhebung Schutzstatus erhaltenswert Schmalzgasse 5	9
2.4.	Vorbaulinie Schmalzgasse 4	10
2.5.	Anpassung Gestaltungsbaulinie GB Nr. 1122	11
2.6.	Anpassungen Strassenbaulinie GB Nr. 2339/Murstrasse	12

Unterlagen zur Genehmigung (2. Öffentliche Auflage)

- Änderungen Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (Plan Nr. 21786/40)
- Änderung Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung (Plan Nr. 21786/41)
- Zonenreglement 2. Auflage

Orientierende Beilagen

- Vorliegender Raumplanungsbericht zur 2. Öffentlichen Auflage
- Revidierter Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen mit Änderungen gemäss 2. Auflage
- Revidierter Erschliessungsplan Ortsteil Nord-Westen mit Änderungen gemäss 2. Auflage
- Revidierter Erschliessungsplan Ortsteil Süd mit Änderungen gemäss 2. Auflage

1. Ausgangslage

1.1. Erste öffentliche Auflage

Erste Auflage Die Teilrevision der Ortsplanung Breitenbach (Bereich Siedlungsgebiet) wurde vom 30. Mai bis 30. Juni 2025 öffentlich aufgelegt.

Einsprachen Beim Gemeinderat gingen fristgerecht 14 Einsprachen – teilweise mit mehreren Anträgen – ein. Die Anträge aus den Einsprachen wurden durch Planungskommission und den Gemeinderat Breitenbach diskutiert und beraten. Mit mehreren Einsprechenden wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt. Es wurde entschieden, die Nutzungsplanung unter Berücksichtigung berechtigter Anliegen teilweise anzupassen. Die Anpassungen erfolgen mit der vorliegenden 2. öffentlichen Auflage.

1.2. Zweite öffentliche Auflage

Einsprachen nur gegen die Änderungen möglich Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage werden sämtliche Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage aufgelegt.

In der zweiten Auflage sind ausschliesslich Einsprachen gegen diese Änderungen möglich. Gegen alle übrigen Inhalte der Ortsplanungsrevision kann keine Einsprache mehr erhoben werden.

Entscheid über die Einsprachen Der Gemeinderat Breitenbach sieht vor, über sämtliche Einsprachen zeitgleich und koordiniert zu entscheiden. Entsprechend hat er beschlossen, die Einspracheverfahren gegen die erste Planaufgabe zu sistieren. Alle Einsprachen gegen die erste Planaufgabe bleiben gültig und müssen nicht nochmals erhoben werden. Den Einspracheentscheid wird der Gemeinderat allen Einsprechenden nach Ablauf der Auflagefrist der zweiten Auflage und in Kenntnis allfälliger weiterer Einsprachen mit Rechtsmittelbelehrung zukommen lassen.

Beschluss und Termin der Auflage Der Gemeinderat Breitenbach hat die 2. öffentliche Auflage und die Änderungen gegenüber der 1. Auflage an seiner Sitzung vom 8. September 2025 beschlossen. Die 2. Auflage der Teilrevision findet vom 18. September 2025 bis 23. Oktober 2025 statt.

2. Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

2.1. Anpassungen Gebiet «Chrummacker»

Einsprache-Anträge

Gegen die geplante Weiterführung des Krummackerwegs im nördlichen Bereich der Parzellen GB Nrn. 1115 und 3898 zwecks Erschliessung des Gebiets «Chrummacker» (Gestaltungsplan-gebiet D) wurden mehrere Einsprachen eingereicht. Die Einsprachen gaben Anlass zur erneuten Diskussion und Überprüfung der Erschliessungssituation.

Entscheid Gemeinderat

Im Sinne einer zweckmässigeren Lösung hat der Gemeinderat entschieden, die Erschliessungssituation am Krummackerweg anzupassen. Damit kommt der Gemeinderat den Einspracheanträgen teilweise nach.

Der Gemeinderat hat folgende Änderungen beschlossen:

- Die öffentliche Erschliessung des Gebiets Chrummacker erfolgt über den Gehrenweg und Krummackerweg und wird nur noch bis zur Parzelle Nr. 1115 als öffentlich festgelegt. Auf eine Durchgangsstrasse vom Gehrenweg bis zum Mattenweg wird verzichtet.
- Die Gestaltungsplanpflicht D wird im nördlichen Bereich auf die gesamte Parzelle Nr. 1115 inkl. der Strassenparzelle Nr. 90113 erweitert.
- Im Zonenreglement wird im Pflichtenheft zur Gestaltungsplanpflicht D eine Bestimmung zur Erschliessung ergänzt. Die Detailerschliessung der Parzelle Nr. 1115 sowie die Wendemöglichkeit sollen im Gestaltungsplan (in Kombination mit einem Teilzonen- und Erschliessungsplan) festgelegt werden. Im Gestaltungsplan soll eine öffentliche Wendemöglichkeit (Wendehammer) aufgezeigt werden, insbesondere für kommunale Unterhaltsfahrzeuge.

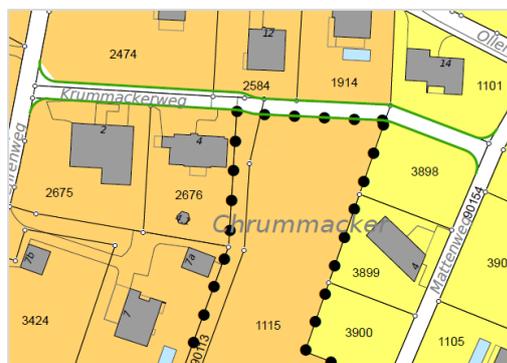
Auswirkungen auf die OPR

Die beschlossenen Änderungen führen zu Anpassungen im Bauzonenplan, im Erschliessungsplan Ortsteil Süd sowie im Zonenreglement.

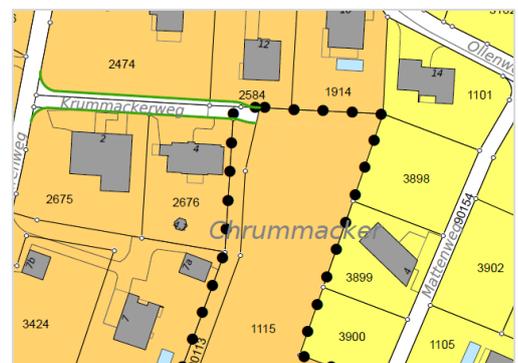
Bauzonenplan:

Durch die Aufhebung der geplanten öffentlichen Durchgangsstrasse im Bereich der GB Nrn. 1115, 1914, 3898 und 1101 werden diese Flächen wieder der Bauzone zugewiesen. Zudem wird im Norden die Gestaltungsplanpflicht erweitert.

Bauzonenplan Stand 1. Auflage



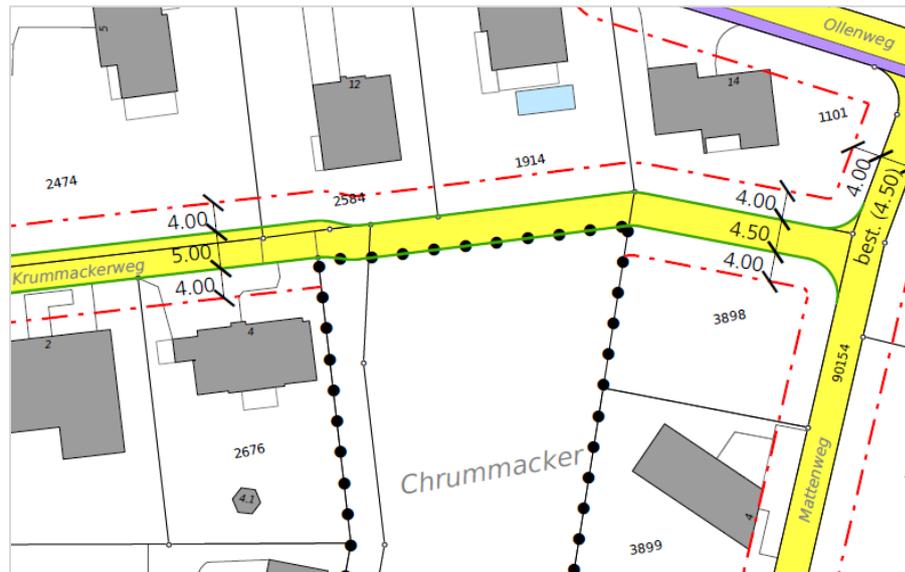
Bauzonenplan nach Änderung 2. Auflage



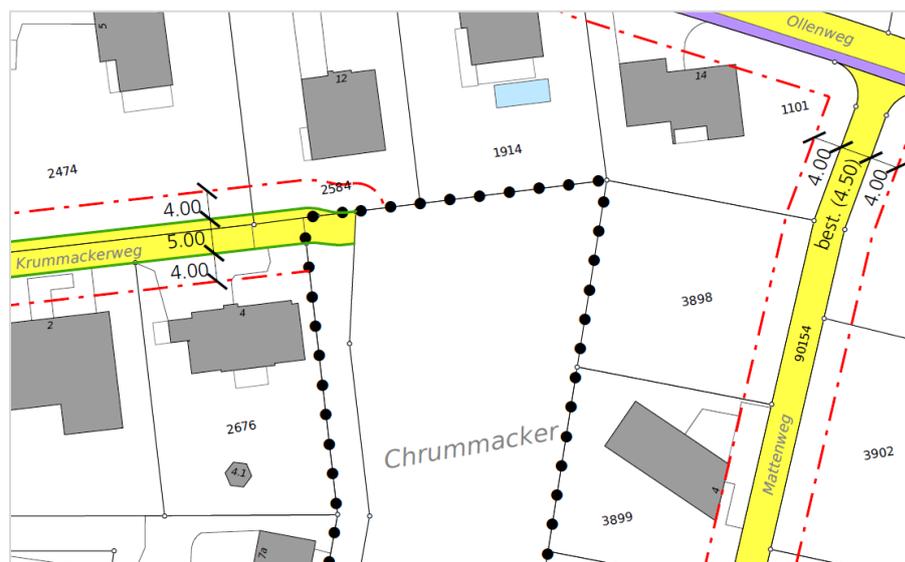
Erschliessungsplan

Im Erschliessungsplan Süd (sowie Nord-Ost) wird die geplante öffentlichen Durchgangsstrasse im Bereich der GB Nrn. 1101, 1115, 1914, 2584 und 3898 aufgehoben. Dabei fallen in diesem Bereich auch die Baulinien weg. Der Ausbau des Krummackerwegs ab Gehrenweg bis zur GB Nr. 1115 bleibt bestehen.

Erschliessungsplan Stand 1. Auflage



Erschliessungsplan nach Änderung 2. Auflage



Zonenreglement Im §40 des Zonenreglements «Spezifische Anforderungen an gestaltungsplanpflichtige Gebiete» wird zum Gebiet D «Chrummacker» eine Ergänzung bezüglich Detailerschliessung aufgenommen (**Änderungen / Genehmigungsinhalt in Rot**):

§ 40	Spezifische Anforderungen an gestaltungsplanpflichtige Gebiete
<i>D Chrummacker</i>	<p>Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Chrummacker» ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer ortsbildverträglichen Eingliederung in die Hangsituation (u.a. Terrassenhaus / -häuser).- Unterirdische Parkieranlage(n) (ausgenommen Besucher- und Behindertenparkplätze)- Detailerschliessung ab Krummackerweg inkl. öffentlicher, oberirdischer Wendehammer / Wendemöglichkeit (in Kombination mit einem Teilzonen- und Erschliessungsplan).

2.2. Umzonung auf GB Nr. 2334

Einsprache-Antrag

In der Einsprache wird beantragt, die Parzelle GB Nr. 2334 in den bisherigen zwei Zonen zu gleichen Teilen und in gleicher Lage zu belassen (49.4 % Arbeitszone im nördlichen Teil, 50.6 % Wohnzone im südlichen Teil). Zur Begründung wird angeführt, dass der Gemeinde inzwischen ausreichend Gewerbeland zur Verfügung steht.

In der Einsprache wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung beantragt wurde, die Parzelle, die damals zu 49.4 % der Gewerbezone und zu 50.6 % der Wohnzone angehörte, vollständig einer einzigen Zone zuzuteilen. Diesem Antrag habe der Gemeinderat entsprochen, indem das gesamte Grundstück der Gewerbezone zugewiesen wurde (Stand 1. Auflage). Inzwischen habe sich jedoch gezeigt, dass eine Bebauung auch mit der früheren zonalen Unterteilung möglich sei.

Entscheid Gemeinderat

Der Antrag wird gutgeheissen. Die Zonengrenze und damit die Unterteilung der Parzelle in zwei Zonen (Arbeitszone, Wohnzone) wird gemäss rechtsgültiger Zonierung erhalten.

Auswirkungen auf die OPR

Der südliche Teil der Parzelle GB Nr. 2334 wird entsprechend der rechtsgültigen Zonengrenze in der Wohnzone, 2-geschossig W2 erhalten.

Bauzonenplan Stand 1. Auflage



Bauzonenplan nach Änderung 2. Auflage



2.3. Aufhebung Schutzstatus erhaltenswert Schmalzgasse 5

Einsprache-Antrag

In der Einsprache wird beantragt, das Gebäude Schmalzgasse 5 nicht als erhaltenswertes Gebäude in den Bauzonenplan aufzunehmen.

Zur Begründung wird angeführt, dass gemäss § 36 Abs. 5 des Zonenreglements erhaltenswerte Gebäude einer Häusergruppe oder Häuserzeile zugeordnet sind. Dies treffe auf das Gebäude Schmalzgasse 5 nicht zu, da es sich um einen isoliert stehenden Schuppen auf einer Grünfläche in der Kernzone B handle. Sollte das Gebäude in seiner bestehenden Form erhalten bleiben, würde es einem verdichteten Bauen entgegenstehen.

Entscheid Gemeinderat

Der Antrag wird gutgeheissen. Auf einen Schutzstatus des Gebäudes Schmalzgasse 5 wird verzichtet (das Gebäude weist vor Ortsplanungsrevision keinen Schutzstatus auf). Die Gemeinde ist aufgrund der Zuteilung der Parzelle zur Kernzone B eng in eine Neubebauung der Parzelle involviert und die Parzelle kann ohne Schutzstatus sinn- und zweckmässiger bebaut werden.

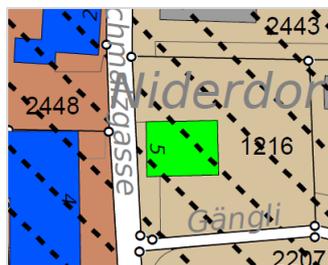
Auswirkungen auf die OPR

Die beschlossene Änderung führt zu einer Anpassung im Bauzonenplan und im Erschliessungsplan Ortsteil Nord-Westen.

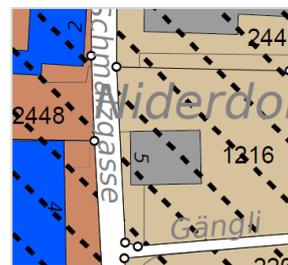
Bauzonenplan

Im Bauzonenplan wird für das Gebäude Schmalzgasse 5 der Schutzstatus «erhaltenswert» wieder aufgehoben.

Bauzonenplan Stand 1. Auflage



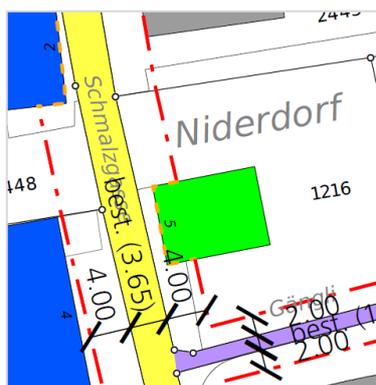
Bauzonenplan nach Änderung 2. Auflage



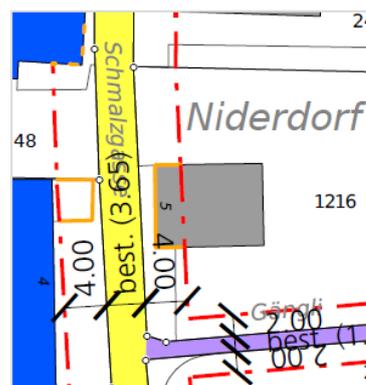
Erschliessungsplan

Im Erschliessungsplan wird die Gestaltungsbaulinie aufgehoben und anstelle von dieser entlang der Schmalzgasse eine reguläre Strassenbaulinie (Abstand 4.0m) sowie im Bereich des Gebäudes eine Vorbaulinie festgelegt.

Erschliessungsplan Stand 1. Auflage



Erschliessungsplan nach Änderung 2. Auflage



2.4. Vorbaulinie Schmalzgasse 4

Einsprache-Antrag

In der Einsprache wird beantragt, die Baulinie für das Grundstück GB Nr. 1239 (Schmalzgasse 4) so zu ändern, dass das ganze Gebäude innerhalb der Baulinie liegt (analog dem nördlich anschliessenden, ebenfalls schützenswerten Gebäude auf der GB Nr. 2448) - oder dem auf der GB Nr. 1239 stehenden Gebäude sei der Status schützenswert zu entziehen.

Zur Begründung wird angefügt, dass die Vorbaulinie auf den Schuppen auszuweiten sei, wie das nördlich Ihrer Parzelle gehandhabt wurde.

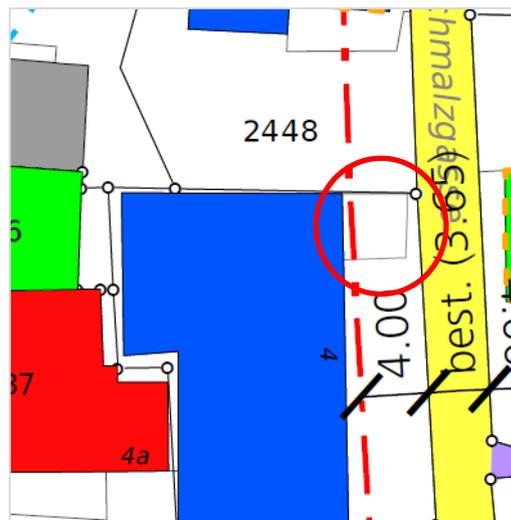
Entscheid Gemeinderat

Der Antrag wird gutgeheissen. Für den Schuppen bzw. den innerhalb der Baulinie liegenden Gebäudeteil an der Schmalzgasse 4 wird eine Vorbaulinie festgelegt. Der bestehende Schuppen ist Bestandteil des Gebäudes, so dass die Vorbaulinie entlang des bestehenden Gebäudes zu führen ist.

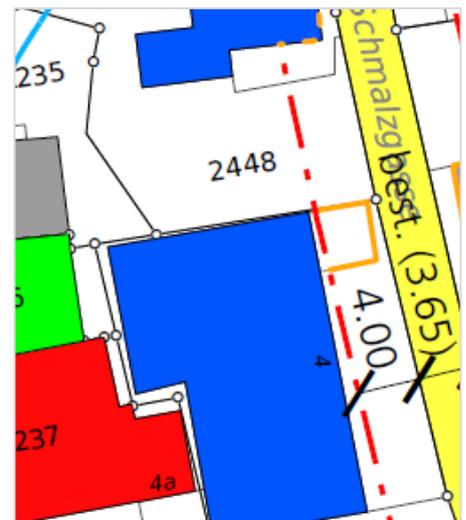
Auswirkungen auf die OPR

Im Erschliessungsplan Nord-Westen wird im Bereich des Gebäudes Schmalzgasse 4 eine Vorbaulinie ergänzt.

Erschliessungsplan Stand 1. Auflage



Erschliessungsplan nach Änderung 2. Auflage



2.5. Anpassung Gestaltungsbaulinie GB Nr. 1122

Einsprache-Antrag

In der Einsprache wird beantragt, die Gestaltungsbaulinie ab der Gebäudeecke Fehrenstrasse 13 gerade auf der Parzelle Nr. 1122 weiterverlaufen zu lassen.

Zur Begründung wird angeführt, dass die Gestaltungsbaulinie im Bereich der Parzelle Nr. 1122 zu ungenau definiert sei. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sei diesem Antrag bereits entsprochen worden. Der Gemeinderat habe mit Antwortschreiben vom 15. Februar 2023 dem Vorschlag zur Ausformulierung der Gestaltungsbaulinie einstimmig zugestimmt.

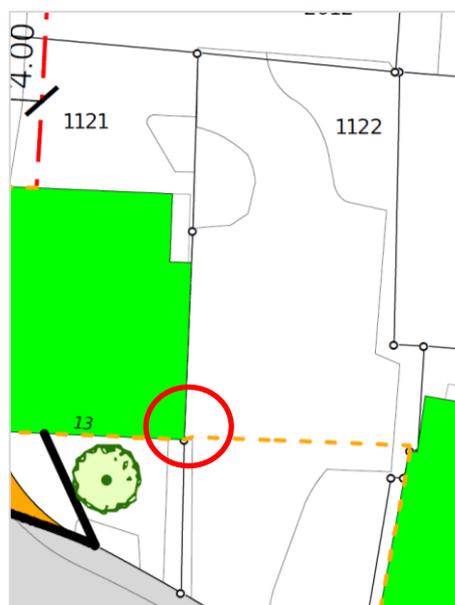
Entscheid Gemeinderat

Der Antrag wird gutgeheissen. Der Versatz der Gestaltungsbaulinie an der südöstlichen Gebäudeecke Fehrenstrasse 13 wird angepasst. Es handelt sich um einen plangrafischen Fehler.

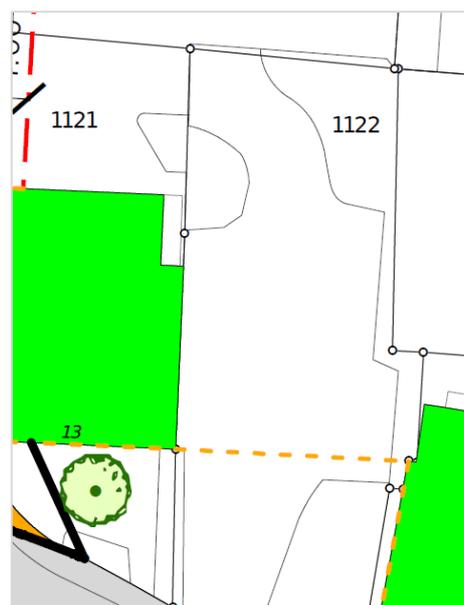
Auswirkungen auf die OPR

Im Erschliessungsplan Nord-Westen wird die Gestaltungsbaulinie auf der GB Nr. 1122 auf der Flucht des Gebäudes Fehrenstrasse 13 weitergeführt.

Erschliessungsplan Stand 1. Auflage



Erschliessungsplan nach Änderung 2. Auflage



2.6. Anpassungen Strassenbaulinie GB Nr. 2339/Murstrasse

Einsprache-Antrag

In der Einsprache wird beantragt, die Baulinie auf dem Grundstück GB Nr. 2339 entlang der Murstrasse (GB Nr. 90062) im Bereich der Kurve zwischen den Parzellen Nrn. 2339 und 2408 zu ändern.

Die Baulinie sei im fraglichen Abschnitt nicht korrekt gezogen. Während der Abstand längs der Murstrasse regulär 4.0 m vom Strassenrand betrage, steige er auf dem Grundstück Nr. 2339 im Kurvenbereich auf über 6.0 m an. Dies bedeute, dass die Baulinie nicht vom Strassenrand, sondern bereits vor der Grundstücksgrenze festgelegt worden sei. Dadurch würden die Bebauungsmöglichkeiten insbesondere im dreieckigen Teil der Parzelle zusätzlich erschwert.

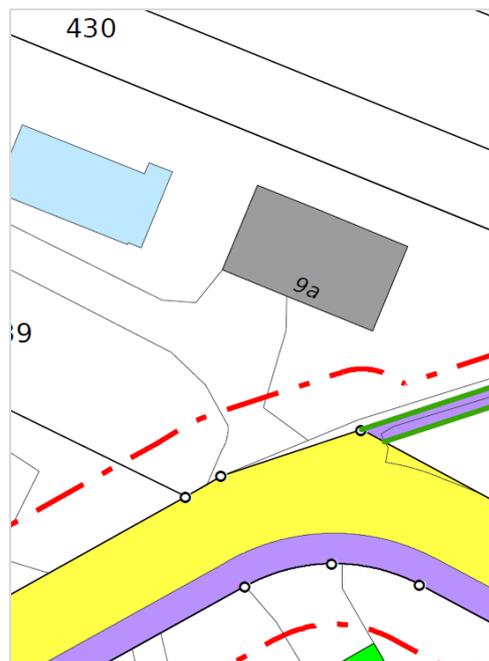
Entscheid Gemeinderat

Der Antrag wird gutgeheissen. Zur besseren Bebaubarkeit des Grundstücks wird die Baulinie im Mündungsbereich des öffentlichen Fusswegs in die Murstrasse angepasst.

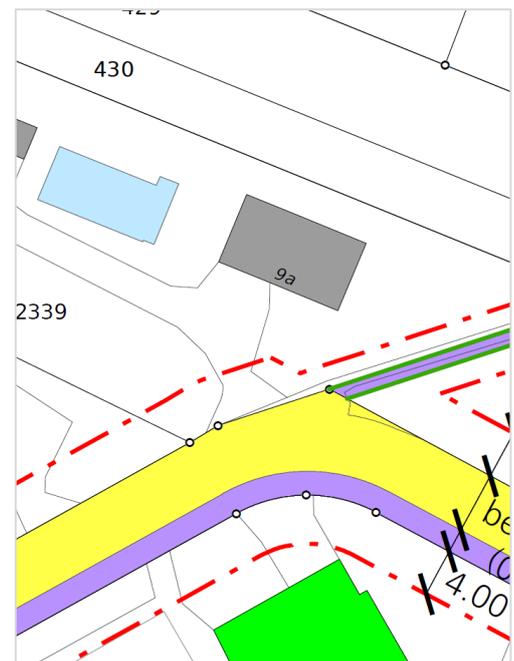
Auswirkungen auf die OPR

Die Gutheissung des Antrags führt zu einer Änderung auf der GB Nr. 2339 im Erschliessungsplan Nord-Westen.

Erschliessungsplan Stand 1. Auflage



Erschliessungsplan nach Änderung 2. Auflage



BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'I. Rösli'.

Isabelle Rösli
Oensingen, 11.09.2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Th. W.'.

Thomas Ledermann