

**Amt für Raumplanung**

Werkhofstrasse 59  
4509 Solothurn  
Telefon 032 627 25 61  
Telefax 032 627 76 82

**Bernard Staub**

Chef  
Telefon 032 627 25 60  
bernard.staub@bd.so.ch

Einwohnergemeinde Langendorf  
Hans-Peter Berger  
Gemeindepräsident  
Schulhausstrasse 2  
4513 Langendorf

28. Juli 2016 LL

**Langendorf: Vorprüfung Gesamtrevision der Ortsplanung**

Sehr geehrter Herr Berger  
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Planungsbüro Metron hat uns in Ihrem Auftrag die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben die Unterlagen eingehend geprüft.

Unser Vorprüfungsbericht weist zwei Teile auf: Teil A nimmt Bezug auf die übergeordneten rechtlichen und planerischen Vorgaben, Teil B fasst das Ergebnis der Interessenabwägung gestützt auf die Stellungnahmen der Ämter und Fachstellen zu den eingereichten Unterlagen zusammen.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision bringt die Gemeinde Langendorf ihre Ortsplanung auf einen aktuellen Stand. Wichtige Grundlagen dazu bilden die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben sowie das räumliche Leitbild der Gemeinde. In den Unterlagen zur Ortsplanungsrevision werden die wesentlichen Themen abgehandelt und im Raumplanungsbericht transparent und verständlich dokumentiert. Die Qualität der Dokumente und Planwerke ist erfreulich hoch. Die profunde inhaltliche und fachliche Auseinandersetzung mit den verschiedenen Themenbereichen und Aspekten ist spürbar.

Im Fokus der Ortsplanungsrevision steht die Siedlungsentwicklung nach Innen. Zusammen mit dem Verzicht auf Einzonungen und die gezielte Auszonung von nicht benötigten Flächen entspricht dies den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes. Mit punktuellen Interventionen und strategisch richtig positionierten flächigen Massnahmen werden die Ziele der Innenverdichtung konkretisiert. Aus unserer Sicht ist Langendorf mit den vorgeschlagenen raumplanerischen Lösungen für eine qualitative Siedlungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren gut gerüstet.

Ein wichtiges Thema in der Ortsplanungsrevision ist der Umgang mit den rechtsgültigen Gestaltungsplänen. Diese müssen überprüft und wenn noch nicht erfolgt, aufgehoben bzw. an die neuen Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst werden. Realisierte und teilweise realisierte Gestaltungspläne können bestehen bleiben. Der Umgang mit den Gestaltungsplänen ist Gegenstand des öffentlichen Auflageverfahrens, d.h. die aufzuhebenden sind namentlich zu publizieren. Die Aufzählung in den Zonenvorschriften allein genügt nicht für die Aufhebung.

In der Beilage überlassen wir Ihnen das Ergebnis unserer Vorprüfung. Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision sind im Sinne dieser Vorprüfung zu überarbeiten.

Wir sind gerne bereit, den Vorprüfungsbericht im Hinblick auf die abschliessende Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit zu besprechen.

Mit freundlichen Grüssen



Bernard Staub  
Chef

Beilage: - Vorprüfungsbericht

Kopie:

- Planungskommission, Herrn Eng, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf
- Baukommission, Herrn Trachsel, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf
- Bauverwalter Herrn Zaugg, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf
- Metron, Herrn Baeriswyl, Stahlrain 2, 5201 Brugg
- Amt für Umwelt
- Amt für Landwirtschaft
- Amt für Verkehr und Tiefbau
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Amt für Wald, Jagd und Fischerei
- Amt für Raumplanung (sts, LL, js, RG, sct, MS)

# Gemeinde Langendorf

## Gesamtrevision der Ortsplanung

### **Vorprüfungsbericht**

28. Juli 2016

# Inhaltsverzeichnis

|  |          |
|--|----------|
| EINGEREICHTE UNTERLAGEN, VORBEMERKUNG                                    | 3        |
| <b>A ÜBERGEORDNETE GRUNDLAGEN .....</b>                                  | <b>4</b> |
| 1. REVISION DES EIDGENÖSSISCHEN RAUMPLANUNGSGESETZES (RPG)               | 4        |
| 2. ENTWURF GESAMTÜBERPRÜFUNG KANTONALER RICHTPLAN                        | 4        |
| 3. GELTENDES RECHT BEI DER PRÜFUNG DER VORLIEGENDEN ORTSPLANUNGSREVISION | 5        |
| 4. AGGLOMERATIONSPROGRAMM SOLOTHURN                                      | 5        |
| 5. RÄUMLICHES LEITBILD   | 5        |
| 6. DIGITALISIERUNG DER ORTSPLANUNG                                       | 5        |
| <b>B ORTSPLANUNGSREVISION .....</b>                                      | <b>6</b> |
| 1. AUSGANGSLAGE  | 6        |
| 2. RAUMPLANUNG   | 6        |
| 3. VERKEHR   | 10       |
| 4. UMWELT  | 11       |
| 5. LANDWIRTSCHAFT  | 15       |
| 6. PLANUNGSINSTRUMENTE   | 16       |
| 7. FAZIT UND GESAMTWÜRDIGUNG   | 19       |

## **Eingereichte Unterlagen, Vorbemerkung**

Folgende Unterlagen wurden zur Vorprüfung eingereicht:

### Nutzungsplanung

- Zonenreglement, revidiert (synoptische Darstellung)
- Bauzonen- und Gesamtplan, revidiert
- Bauzonen- und Gesamtplan, Plan der Änderungen
- Bauzonen- und Gesamtplan, rechtskräftig
- Erschliessungsplan, revidiert (mit rechtskräftigem Zustand abgebildet)
- Gefahrenzonenplan

### Grundlagen

- Grundlagenbericht (Raumplanungsbericht)
- Naturinventar
- Studienauftrag Delta-Areal, Jurybericht
- Studienauftrag Bellach-Ost, Jurybericht

### Vorbemerkung:

Im nachfolgenden Vorprüfungsbericht werden nur Themen und Aspekte abgebildet, welche für die weitere Bearbeitung oder Überarbeitung relevant sind. Abgegebene Dokumente, welche im Vorprüfungsbericht keine Erwähnung finden, sind dennoch im Vorprüfungsprozess beurteilt worden und fliessen in die Gesamtwürdigung ein.

## **A Übergeordnete Grundlagen**

### **1. Revision des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)**

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit die Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen. Dieses ist seit dem 1. Mai 2014 in Kraft. Der Kanton Solothurn muss seinen Richtplan – insbesondere im Bereich Siedlung – an die neuen gesetzlichen Anforderungen anpassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden und es gelten die im Art. 38a RPG definierten Übergangsbestimmungen:

#### **Art. 38a RPG Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 15. Juni 2012**

*1 Die Kantone passen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 15. Juni 2012 ihre Richtpläne an die Anforderungen der Artikel 8 und 8a Absatz 1 an.*

*2 Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden.*

*3 Nach Ablauf der Frist von Absatz 1 ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton nicht über eine vom Bundesrat genehmigte Richtplananpassung verfügt.*

*4 Die Kantone regeln innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 15. Juni 2012 den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile nach den Anforderungen von Artikel 5.*

*5 Nach Ablauf der Frist von Absatz 4 ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton nicht über einen angemessenen Ausgleich nach den Anforderungen von Artikel 5 verfügt. Der Bundesrat bezeichnet nach Anhörung diese Kantone.*

### **2. Entwurf Gesamtüberprüfung kantonaler Richtplan**

Die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Behördenanhörung des Richtplangentwurfs 11/2012 haben dazu geführt, dass das Bau- und Justizdepartement eine Siedlungsstrategie als Grundlage für die Überarbeitung des Richtplans erarbeitet hat. Mit der Siedlungsstrategie wird die Bauzonengrösse der Gemeinden eingeschätzt und der Handlungsbedarf der Gemeinden für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen. Im Richtplankapitel S-1.1 Siedlungsgebiet und Bauzonen sind Planungsgrundsätze und Planungsaufträge für den Kanton und die Gemeinden festgelegt.

Im Richtplan wird das bestehende Siedlungsgebiet – es umfasst die Bauzonen und Reservezonen – festgesetzt. Es dient der mittelfristigen baulichen Entwicklung von 20 bis 25 Jahren. Aufgrund unserer Grundlagen und Berechnungen reicht die vorhandene Bauzone im Kanton Solothurn für die nächsten 15 Jahre aus. Daher ist grundsätzlich keine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes mehr zulässig. Allfällige Siedlungserweiterungen müssen lokal oder regional kompensiert werden. Reservezonen sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Aufgabe der Gemeinden ist es, ihre Ortsplanungen nach dem Richtplan und der Arbeitshilfe des Kantons zu überarbeiten und den Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre auszuweisen. Dabei berücksichtigen sie die vom Kanton bereit gestellten Grundlagen und setzen die entsprechenden Vorgaben um. Ausserdem zeigen sie das Verdichtungspotenzial innerhalb der bebauten und der unbebauten Bauzone sowie die Massnahmen gegen die Hortung von Bauland auf.

Nachdem der Kantonsrat die Siedlungsstrategie und die dazugehörigen Richtplanbeschlüsse am 10. März 2015 diskutiert hat, ist im Sommer / Herbst 2015 die Mitwirkung / Orientierung der Behörden und der Bevölkerung erfolgt. Die öffentliche Auflage des Richtplangentwurfs 06/2015 während 30 Tagen wurde Ende Oktober 2015 beendet. Derzeit werden die eingegangenen Einwendungen ausgewertet und ein Einwendungsbericht erstellt. Nach der Behandlung allfälliger Beschwerden erfolgt die Genehmigung durch den Regierungsrat und anschliessend durch den Bundesrat.

### **3. Geltendes Recht bei der Prüfung der vorliegenden Ortsplanungsrevision**

Im Kanton Solothurn hat der Regierungsrat die Nutzungsplanungen umfassend auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit zu prüfen. Diese Prüfung erfolgt abschliessend mit der Genehmigung und der Behandlung von allfälligen Beschwerden. Wir weisen Sie darauf hin, dass je nach dem Zeitpunkt der Eingabe der Ortsplanungsrevision die Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung nach dem dann zumal genehmigten Richtplan (Richtplanentwurf 06/2015) oder noch nach den übergangsrechtlichen Bestimmungen des RPG erfolgen wird.

### **4. Agglomerationsprogramm Solothurn**

Konkrete Massnahmen im Agglomerationsprogramm Solothurn sind:

#### *1. Generation:*

- M 5.1.4 – Sicherheit auf Kantonsstrasse, Rüttenenstrasse (A-Massnahme)

#### *2. Generation:*

- V-LV 1.3 – Sicherheit auf Kantonsstrasse, Rüttenenstrasse Abschnitt Steinsäge bis Einmündung (A-Massnahme)
- V-MIV 3.5 Flächendeckende Verkehrsberuhigung auf Gemeindestrasse (A-Massnahme)
- V- ÖV 3.3 Langendorf, Bahnhof BLS (B-Massnahme)

#### *3. Generation*

- V-ÖV 3.3. Langendorf, Bahnhof BLS (A-Massnahme)
- N- LV 2 Ergänzung Veloroute Bellach-Langendorf-Solothurn parallel zur Kantonsstrasse

Ab Mitte Februar fand die Behördenvernehmlassung zum Agglomerationsprogramm Solothurn 3. Generation statt. Die Gemeinden wurden bereits im Sommer 2015 eingeladen, Massnahmenvorschläge für ihre Gemeinden einzubringen. Diese wurden kantonsintern geprüft und es liegt ein Entwurf der Massnahmenliste vor. Ende 2016 wird das Agglomerationsprogramm 3. Generation dem Bund zur Prüfung eingereicht.

Neu wird im Agglomerationsprogramm der 3. Generation das Delta-Areal als kurzfristig zu realisierende Entwicklungsschwerpunkt in Bahnhofsnähe im Zukunftsbild aufgenommen. Mit der Eingabe der Massnahmen V-ÖV 3.3 Langendorf BLS als A-Massnahmen ist eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr gegeben.

Das Areal Trittbachhof wird im Agglomerationsprogramm der 3. Generation nicht mehr aufgenommen. Das Areal ist als nicht geeignet für verkehrsintensive Anlagen eingestuft.

### **5. Räumliches Leitbild**

Die Gemeinde Langendorf hat im Jahr 2013 das räumliche Leitbild erarbeitet. Wir haben in unserer Stellungnahme zum räumlichen Leitbild festgehalten, dass das Leitbild aus unserer Sicht eine gute Übersicht über die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde und eine wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision bildet. Die formulierten und verbindlich erklärten Leitsätze zeichnen eine Entwicklungsvision ab, die in der vorliegenden Nutzungsplanung nun weitgehend abgebildet wird. Die Ortsplanungsrevision stützt sich auf die Grundlagenanalyse ab, welche im Rahmen des räumlichen Leitbildes erarbeitet wurde – bemerkenswerterweise wurde bei dieser Gelegenheit auch die Grundlagenanalyse aktualisiert und auf neue Rahmenbedingungen und Erkenntnisse angepasst.

### **6. Digitalisierung der Ortsplanung**

Die Gemeinde Langendorf nimmt an der Pilotphase zur Digitalisierung der Nutzungsplandaten teil. Nach der kantonalen Verordnung über den elektronischen Austausch von Zonendaten zwischen Einwohnergemeinden und Kanton (RRB Nr. 1735 vom 22. September 2009) hat jede Gemeinde ihren Zonenplan (Bauzonen- und Gesamtplan) in digitaler Form dem Kanton einzureichen. Das kantonale Geoinformationsgesetz sieht vor, dass alle digitalen Nutzungsplandaten der Gemeinden durch den Kanton verwaltet und im Internet für die Öffentlichkeit verfügbar gemacht werden. Wir empfehlen der Gemeinde, die Digitalisierung parallel zur Ortsplanung durchzuführen. Dabei sind die Nutzungszonen nach dem Datenmodell des Kantons zuzuweisen. Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form einzureichen.

## **B Ortsplanungsrevision**

### **1. Ausgangslage**

Nach § 10 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Langendorf wurde mit RRB Nr. 405 vom 22. Februar 2000 durch den Regierungsrat genehmigt. Inzwischen wurde die Ortsplanung mehrmals teilrevidiert. Die Gemeinde kommt mit der vorliegenden Revision ihrer Überprüfungspflicht nach. Die bestehenden Pläne und das Zonenreglement wurden überarbeitet und ersetzen die bisherigen Unterlagen. Eine Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision ist noch ausstehend. Die Eingaben der Bevölkerung und deren Berücksichtigung sind im Raumplanungsbericht zu dokumentieren.

Langendorf liegt im urbanen Handlungsraum. Dieser Raum ist geprägt durch eine starke Durchmischung der Nutzung, einer guten Erschliessung und durch attraktive Zentrumsfunktionen. Der urbane Raum ist der eigentliche Wirtschaftsmotor des Kantons, in dem sich die Entwicklungsgebiete befinden. Ziel ist eine hohe Arbeitsplatzdichte und Wertschöpfung, sowie qualitätsvolle und dichte Wohngebiete. 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.

### **2. Raumplanung**

#### **Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsstrategie**

Das Bevölkerungsziel von 4'100 bis 4'200 Einwohnern bis 2030 ist nach der Entwicklung der letzten Jahre realistisch. Dieses Ziel entspricht etwa dem an den aktuellen Bevölkerungsstand angepassten hohen Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose.

Mit der Siedlungsstrategie hat der Kanton die Gemeinden nach verschiedenen Faktoren u.a. bezüglich Bauzonenbedarf und Bauzonendichte eingeschätzt und diese in einem Ampelsystem dargestellt. Daraus geht hervor, dass die Gemeinde Langendorf im Vergleich zu anderen Gemeinden desselben Handlungsraums sowohl bei den Wohn- und Mischzonen als auch bei den Arbeitszonen über einen durchschnittlichen Anteil an unbebauten Bauzonen verfügt. Zudem weist die Gemeinde eine durchschnittliche Dichte auf. Aus dieser Einschätzung wurde für die Gemeinde Langendorf der folgende Handlungsbedarf zugewiesen: „Die Gemeinde hat zu prüfen, ob die Bauzonen (sowohl für Wohnen wie auch für Arbeiten) dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen und aufzuzeigen, wie die Siedlung nach innen verdichtet werden kann.“

Der revidierte Bauzonenplan weist mit 4'479 Einwohnern ein höheres theoretisches Fassungsvermögen aus als im räumlichen Leitbild festgehalten ist. Ein Wachstum von rund 670 Einwohnern ist möglich. Mit dieser Zonenkapazität wird das Entwicklungsziel von 4'200 Einwohner überschritten. Das lässt sich insbesondere mit dem Delta-Areal begründen, das zur Zeit der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes nicht bekannt war und alleine bereits ein Potenzial von rund 400 Einwohnern schafft. Andererseits weist die zu erwartende Ausschöpfung durch höhere Dichtewerte in den noch unbebauten Bauzonen und punktuelle Verdichtungsmassnahmen ein grösseres Wachstumspotenzial aus. Durch koordinierte und auf die einzelnen Entwicklungsschritte abgestimmte Etappierungen, kann die Gemeinde Langendorf den Wachstumsprozess steuern.

#### *Fassungsvermögen & Bauzonenreserven:*

In der kantonalen Siedlungsstrategie (Stand der Daten März 2014) erhält Langendorf folgende Punktbewertung:

- Verhältnis unbebaute/bebaute WMZ: orange (Anteil unbebaut: 11%, 6.8 ha)
- Dichte: orange (147 m<sup>2</sup>, Median: 150 m<sup>2</sup>)
- Einschätzung Bauzonenbedarf 2030: orange (98%, in der unbebauten WMZ hat es noch Platz für rund 390 Personen). Langendorf hat also mit der bestehenden Bauzone genügend Kapazitäten für rund 4200 Einwohner.



## **Entwicklung Siedlungsgebiet**

Die Grösse der Bauzone von Langendorf ist, wie wir bereits in der Stellungnahme zum räumlichen Leitbild hingewiesen haben, in der Ortsplanungsrevision zu überprüfen. Dies gilt sowohl für die Wohnzonen als auch für die Arbeitszonen. Sie sind auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten.

In der vorliegenden Revision der Ortsplanung wurde der Bearbeitungsschwerpunkt auf die Innenverdichtung gelegt. Eine dichtere Bauweise wird namentlich in der Zentrumszone ermöglicht. Andererseits ist gemäss den Planungsgrundsätzen im Richtplan auch für die unbebauten Bauzonen eine dichtere und qualitativ hochstehende Bebauung anzustreben. Insgesamt verringern sich sowohl das Siedlungsgebiet (0.3ha) als auch die Bauzonen (2.7ha). Die Gemeinde hat mit den angestrebten Massnahmen die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans zur Siedlungsentwicklung nach Innen erfüllt.

### *Einzonungen allgemein*

Grundsätzlich werden keine neuen Einzonungen zur Kapazitätserhöhung vorgeschlagen. Die flächenmässig sehr kleinen Arrondierungen der Bauzone dienen vorwiegend der Bereinigung der Zonenabgrenzung und führen zu keiner Vergrösserung des Siedlungsgebietes. Den Einzonungen stehen weit grössere Auszonungen gegenüber.

### *Auszonung im Gebiet Trittibachhof*

Die Auszonung des Areals Trittibachhof wird aus Sicht Ortsbildschutz ausdrücklich begrüsst. Das Areal bildet zusammen mit dem Gebiet südöstlich des Grederhofs (Gemeindegebiet Bellach) eine zweckmässige Gliederung des Siedlungsgebiets (dieses Gebiet wurde in der kantonalen Bauzonenstatistik bei der unbebauten WMZ dazugezählt und auch bei der Einschätzung Bauzonenbedarf 2030 berücksichtigt.) Auch die Kantonsarchäologie begrüsst die Auszonung der Parzelle GB Nr. 2044 (Trittibachhof). Unter dieser und der nördlich anschliessenden Parzelle GB Nr. 1942 werden archäologische Befunde (Nebengebäude der römischen Villa, mittelalterliches Dorf Gurzelen) erwartet, die bei einer allfälligen Bebauung eine grossflächige Ausgrabung bedingen würden.

Gemäss den Aussagen von Ruedi Eng, Präsident der Planungskommission der Gemeinde Langendorf, ist der Status einer Auszonung noch offen. Diskutiert wird die Umzonung in eine Gewerbezone mit klaren Nutzungseinschränkungen. Detaillierte Daten zu Nutzungsart und Nutzungsmass liegen noch nicht vor. Zur Sicherung der Planungsflexibilität hat die Gemeinde Langendorf eine Planungszone über die Parzelle GB Nr. 2044 gelegt. Der Entscheid über das weitere Vorgehen ist abhängig von einer allfälligen Entschädigungspflicht.

Die Vorprüfung basiert aufgrund der noch offenen Abklärungen auf den Stand der eingegangenen Pläne zur Ortsplanungsrevision; sie betrachtet das Gebiet als Reservezone.

### *Umzonung Delta-Areal*

Die Umzonung des Delta-Areals von der Industrie- in eine Wohnzone ist in der kantonalen Einschätzung des Bauzonenbedarfs 2030 nicht berücksichtigt. Die damit einhergehende Kapazitätserweiterung erhöht das Entwicklungspotenzial von Langendorf massgeblich, was durchaus im Sinn der Siedlungsstrategie ist. Das Areal liegt sowohl verkehrstechnisch als auch in Bezug auf die gewachsene Ortsstruktur ideal. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof und zu Zentrumsfunktionen werten das Areal als Entwicklungsschwerpunkt auf.

### *Reservezonen*

Die Bauzonen sind auf den Bedarf von 15 Jahren auszurichten. Nach dem Entwurf 06/2015 des kantonalen Richtplans sind die Reservezonen in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, sofern sie Erweiterungen von bestehenden Betrieben oder strategischen Vorhaben von kantonaler/regionaler Bedeutung dienen. (Beschluss S-1.1.5) Die übrigen Reservezonen liegen am Rand des Siedlungsgebiets und sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Dies gilt insbesondere für die Reservezone auf GB Nr. 1329.

### *Arbeitszonen*

Die verbleibenden Arbeitszonen bieten keine grösseren Entwicklungspotenziale mehr. Angesichts der kantonsweit noch umfangreichen bestehenden Arbeitszonenreserven sieht die Gemeinde Langendorf keinen Druck zur Ausscheidung zusätzlicher Arbeitszonen. Insgesamt werden daher die Potenziale für reine Arbeitsnutzung in der vorliegenden Ortsplanungsrevision reduziert. Im Bereich der Bahnhofstrasse wird mit der zentrumsbezogenen Mischzone ein Angebot zur Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben geschaffen.

### **Ortsbauliche Aspekte**

#### *Siedlungsentwicklung nach Innen*

Bezüglich Siedlungsverdichtung sieht die Ortsplanungsrevision punktuelle und flächige Massnahmen vor.

Punktuell werden neue Potenziale durch...

1. die Transformation des Delta-Areals in eine Wohnzone,
2. punktuelle Aufzonung von W1-2 in W3,
3. punktuelle Aufzonung von W4 in W5, mit Gestaltungsplan bis zu 6-Geschossen,
4. Gestaltungsplanbonus in der Kernzone, im Quartier Bahnhofstrasse und an der Weissensteinstrasse,
5. Umzonung von der Gewerbezone in eine Wohnzone im Gebiet der Gewerbestrasse,  
... erschlossen.

Zusätzlich zu den punktuellen Massnahmen wird mit der neuen Geschossflächenziffer auch ein flächig wirkendes Instrument vorgesehen. Gesamthaft wird mit diesen gezielten Massnahmen das gewünschte Potenzial mehr als erreicht. Die einzelnen Massnahmen bilden sanfte Veränderungen am Siedlungskörper, welche eine langsam wachsende Urbanität der ursprünglich ländlichen Gemeinde zeichnen werden.

Bei den ortsbildprägenden Einfamilienhausstrukturen werden bewusst keine flächigen Aufzonungen vorgesehen, da einerseits wenig Zusatzpotenzial zu erwarten ist und andererseits auch keine „Verstädterung“ in diesen Gebieten erwünscht sind. Kleinere Verdichtungspotenziale sind innerhalb des noch nicht ausgeschöpften Ausbaugrades mittels der aktuellen Zonenreglementierung auch zukünftig möglich. Dies insbesondere zur Deckung des Wohnflächenmehrverbrauchs pro Einwohner. Quantitativ werden kaum zusätzliche Wohneinheiten im Sinne von Einliegerwohnungen in den reinen Einfamilienhausquartieren realisiert.

Bei der Wirkung der Geschossflächenziffer bestehen noch keine langfristigen Erfahrungswerte. Ein konsequentes Monitoring der Bauprojekte würde wertvolle Daten generieren, welche Rückschlüsse und allfällige Korrekturen erlauben könnten. Wir sind an einen fachlichen Austausch über diese Erfahrungen sehr interessiert. Es stellt sich darüberhinaus die Frage, inwieweit die Gemeinde Einfluss auf die Entwicklung noch unbebauter Parzellen nehmen will. Als Lenkungsinstrument dienen vertraglich geregelte Bauverpflichtungen. Solche sind nicht vorgesehen. Wir beantragen der Gemeinde, Bauverpflichtungsverträge zu prüfen.

#### *Ortsbildschutz*

Im Planungsbericht steht im Kapitel 3.12, das Ortsbild von Langendorf sei im Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) nicht aufgeführt. Das trifft nicht zu. Langendorf ist gemäss ISOS ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Grundlage für die Beurteilung ist die ISOS-Aufnahme Stand 1984.

In der Grundlagenanalyse steht zum Kulturellen Erbe auf Seite 21, für die Gemeinde Langendorf seien im ISOS keine Objekte aufgeführt. Das ist auch nicht die Aufgabe des ISOS. Das ISOS betrachtet die Gliederung des Siedlungsgebietes (Gebiete, Baugruppen) und deren Qualitäten. Im Fazit Siedlung der Grundlagenanalyse wird auf das noch gut ablesbare Siedlungsbild hingewiesen. Diese Qualitäten sollen erhalten bleiben.

### *Siedlungsqualität und Gestaltungspläne*

Aufgrund der guten Erfahrungen mit Gestaltungsplänen zur Qualitätssicherung, sieht die Gemeinde Langendorf in präzise verorteten Arealen eine Gestaltungsplanpflicht vor. Im Zonenreglement werden für diese Areale spezifische Pflichtenhefte definiert.

Die bestehenden Gestaltungspläne wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft und entweder aufgehoben (da sie bereits realisiert und/oder zur künftigen Grundnutzung konfliktfrei stehen) oder beibehalten (da sie noch nicht realisiert sind oder deren Bestimmungen den Erhalt rechtfertigen). Noch nicht realisierte und weiterhin gültige Gestaltungspläne müssen den neuen Vorgaben der IVHB angepasst werden. Realisierte und teilweise realisierte Gestaltungspläne können bestehen bleiben.

Als Leitsatz aus dem räumlichen Leitbild werden auch sogenannte Begegnungsräume propagiert. Diese werden jedoch nicht auf Stufe Nutzungsplanung definiert, sondern im Baubewilligungsverfahren im Einzelfall angegangen. Einzelne Begegnungsräume befinden sich in Arealen mit Gestaltungsplanpflicht und werden anhand der entsprechenden Vorschriften im Gestaltungsplan reglementiert.

Weitere Aspekte der Siedlungsqualität werden nicht angesprochen. So fehlen Aussagen zur Siedlungsrandthematik, zur Wirkung der Ortseingänge oder zur Ausgestaltung von Strassenräumen, welche durch Aufzonungen oder dichter Bauweise eine wesentliche Identitätsveränderung erfahren werden. Es stellt sich die Frage, inwieweit bereits auf Stufe Ortsplanung und im Rahmen einer Ortsplanungsrevision solche Aspekte vertieft bearbeitet werden sollten. Entlang ortsprägender Strassenachsen oder an identitätsträchtigen Stellen der Gemeinde wären Strategien zur Verbesserung der Siedlungs- und Aussenraumqualität und daraus abgeleitete Massnahmen in Konzepten zu erarbeiten.

### *Kantonale Denkmalpflege*

Die Liste der erhaltenswerten, der schützenswerten und der kantonal geschützten Kulturobjekte im Zonenreglement sind unvollständig und müssen ergänzt werden (siehe hierzu Bemerkungen im Kapitel Zonenreglement weiter unten in diesem Vorprüfungsbericht).

### *Kantonal geschützte Kulturobjekte*

Im Bauzonenplan nachzutragen ist das Wirtshauszeichen des Restaurants zum Chutz, Weissensteinstrasse 26, GB Nr. 120 (rotes Punktsymbol an Fassade einfügen).

### *Sondernutzungszone Staalenhof*

Das Ensemble Staalenhof mit dem geschützten Landhaus und den weiteren Bauten (Oekonomiegebäude und 2 Nebenbauten) bildet ein schützenswertes Ensemble zwischen Langendorf und Bellach. Wie die Diskussionen im Zusammenhang mit dem Baugesuch für einen Ersatzbau des Gebäudes Staalenhof 2a gezeigt haben, sind die beiden Nebenbauten und auch das Oekonomiegebäude für das Ensemble von besonderer Bedeutung und sollen als erhaltenswerte Kulturobjekte aufgenommen werden.

### *Schützenswerte und erhaltenswerte Kulturobjekte (Planungsbericht Kapitel 3.13)*

Die vorliegende Planung streicht zwei bisher erhaltenswerte Kulturobjekte, nimmt aber keine neuen auf. Das Gebäude Sagemattweg 2 hat im Ortsbild keinen besonderen Stellenwert, weshalb gegen die Streichung nichts einzuwenden ist. Die vorgesehene Streichung der Liegenschaft Weissensteinstrasse 39/39b ist aus Sicht Ortsbild sehr bedauerlich, da die Baute im Kernbereich, zwischen Bach und Weissensteinstrasse, einen besonderen Stellenwert hat. Da der bauliche Zustand nicht der beste ist, ist der Verzicht aber nachvollziehbar. Allerdings braucht es in diesem Bereich eine Neuüberbauung von hoher räumlicher und architektonischen Qualität, um den Verlust zu kompensieren und für den Ortskern einen Mehrwert zu schaffen. Das ist mit der geplanten Gestaltungsplanpflicht angedeutet, soll aber mit einem Qualitätsverfahren (Wettbewerb oder Parallelprojektierung) sichergestellt werden.

Die Bezeichnung als erhaltenswertes Kulturobjekt ist keine Unterschutzstellung, heisst aber, dass die kulturhistorische Bedeutung dieser Bauten bei der künftigen Schulraumplanung mitberücksichtigt werden soll. Die Gemeinde soll selber auch zu ihrem baulichen Erbe Sorge tragen und das nicht nur von Privaten einfordern. Aus Sicht der Fachstelle Ortsbildschutz sollen folgende Objekte neu als erhaltenswerte Kulturobjekte aufgenommen werden:

- Rüttenenstrasse 1 und Weissensteinstrasse 30: Die beiden Gebäude bilden zusammen mit den Gebäuden Weissensteinstrasse 26 und 32 den noch gut ablesbaren Bereich der schon in der Siegfriedkarte sichtbaren giebelständigen Bebauung östlich der Weissensteinstrasse. Im Gestaltungsplan „Areal Hofstatt“ von 2003 wurde besonderen Wert auf die Erhaltung dieser beim Kopfbauten gelegt (Gebäude A und B). Entsprechend sollen sie als erhaltenswerte Bauten in den Zonenplan übernommen werden.
- Schulhausbauten Schulhausstrasse 6b und 6c: Diesen beiden Bauten kommt aus unserer Sicht eine besondere architektonische und räumliche Qualität zu.
- Gebäude Staalenhof 1, 2a und 2b (siehe hierzu Begründung im Absatz Sondernutzungszone Staalenhof)

*Solothurner Inventar zur Architektur der Nachkriegsmoderne 1940-1980:* Im Inventar werden neben dem inzwischen unter Denkmalschutz stehenden Kirchlichen Zentrum 3 weitere Objekte erwähnt: Bezirksschulhaus Schulhausstrasse 6b und 6c, Erweiterung Primarschulhaus Schulhausstrasse 6d und Wohnüberbauung Grünern (Sunnensrain 9-17, 22-42, 23, 27-37).

#### *Kantonsarchäologie*

Die archäologischen Fundstellen sind unvollständig und müssen ergänzt werden (siehe hierzu Bemerkungen im Kapitel Gesamtplan und die Beilagen in diesem Vorprüfungsbericht).

An geeigneter Stelle (im Zonenreglement und im Raumplanungsbericht) sollen die bekannten geschützten Fundstellen namentlich aufgeführt werden:

73/1 Heimlisbergstr. 24, Schalenstein

73/6 Hüslerhofstrasse, Römischer Gutshof

73/10 Gurzelenmatt 2, Mittelalterliches Dorf (vermutet)

### **3. Verkehr**

#### **Allgemeine Hinweise**

Das Strassen-, Fuss und Radnetz von Langendorf ist weitgehend gebaut und die Bauzonen in grossem Umfang erschlossen. Planerische Massnahmen setzen ihr Hauptaugenmerk daher auf Fragen der Verkehrssicherheit und der ortsbaulichen Qualität im Bereich der Strassenräume und der Vernetzung von Fuss- und Radwege. Zu diesen Themen finden sich keine, oder kaum inhaltlich vertieft ausgearbeiteten Konzepte – hier kann die Gemeinde Langendorf in zukünftigen Planungen noch weitergehende Überlegungen anstossen.

Mangelnde Sichtweiten führen häufig zu einer Minderung der Verkehrssicherheit. Es ist zu empfehlen, die Sichtzonen bei Strasseneinmündungen und problematischen Grundstückszufahrten gemäss KBV § 50 in die Erschliessungspläne einzutragen.

Die Baulinie auf GB 426 (siehe Raumplanungsbericht RPB Kap. 4.1.1 auf S. 25) ist im rechtsgültigen Erschliessungsplan mit RRB Nr. 2167 / 2011 vom 24. Oktober 2011 definiert. Aufgrund der Rechtsbeständigkeit und dem Präjudiz für viele weitere Fälle drängt sich eine Anpassung der Baulinie nicht auf. Eine Bebauung ist machbar. Im Bericht zur Grundlagenanalyse ist das Kapitel 4 generell zu aktualisieren.

Die Verkehrssicherheit wurde nicht thematisiert, obschon gemäss Unfallstatistik mehrere Verkehrsknoten ein Unfallgeschehen aufweisen. So stellt beispielsweise der Bahnübergang bei der Gemeindegrenze Solothurn ein Unfallschwerpunkt dar.

Die Umzonung des Delta-Areals (RPB S. 15ff) in eine dichte Wohnzone ist angesichts der hervorragenden ÖV-Erschliessung mit Bus und Solothurn-Moutier-Bahn zu begrüssen. In Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Areals dürften Begehrlichkeiten wie beispielsweise die Aufwertung des Bahnhofareals oder der Verbesserung der Fusswege zum Ladendorf folgen. Im Rahmen der Nutzungsplanung soll ein Verkehrsgutachten die Verkehrserzeugung wie auch die Auswirkungen auf die betroffenen Verkehrsknoten aufzeigen.

Aufzonierungen und Umstrukturierungen von Gewerbe zu Wohn- und Mischnutzungen sind aus verkehrsplanerischer Sicht insbesondere an Orten mit hoher ÖV-Erschliessungsgüte zu befürworten.

## **Öffentlicher Verkehr**

Der öffentliche Verkehr wird im Raumplanungsbericht auf S. 26 kurz abgehandelt. Angebotsseitig sind weder für die Bahn noch für den Bus Massnahmen vorgesehen. Vor diesem Hintergrund hat das Amt für Verkehr und Tiefbau keine grundsätzlichen Anmerkungen anzubringen. Trotzdem noch folgende Hinweise:

- Im Zusammenhang mit der Behandlung der Solothurn – Moutier Bahn (SMB) im Raumplanungsbericht sollte ein Verweis auf die Massnahme „V-ÖV 3.2 Langendorf BLS“ des Agglomerationsprogramms Solothurn aufgenommen werden.
- Im Raumplanungsbericht wird erwähnt, dass für eine Tangentialverbindung Bellach Bahnhof – Langendorf – Rüttenen keine hinreichende Nachfrage gegeben sei. Das Amt für Verkehr und Tiefbau kann diese Aussage nicht bestätigen, da bei der seinerzeitigen Planung der Buserschliessung des Bahnhofs Bellach keine Potenzialabschätzungen der einzelnen Varianten, u. a. der Tangentiallinie, vorgenommen wurden. Die Tangentiallinie wurde grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen wäre ein zuverlässiger und stabiler Betrieb allerdings nicht möglich (knappe Fahrzeiten und absehbare Verlustzeiten am Bahnübergang), weshalb die Idee vorderhand zurückgestellt worden ist. Bei geänderten Rahmenbedingungen könnte die Idee allerdings wieder geprüft werden.
- Die Grundlagenanalyse spricht von einer mangelhaften ÖV-Erschliessung des Ladendorfs (S. 26, 29). Das Amt für Verkehr und Tiefbau wiederholt daher die Aussage der Stellungnahme vom 21. Oktober 2013 zum räumlichen Leitbild, wonach dieser Mangel nicht durch eine Näherlegung der Bushaltestelle verbessert werden kann.

## **Langsamverkehr**

Im Genehmigungsinhalt des Erschliessungsplans gibt es erstaunlicherweise nur „Fusswege“. Sollte es nicht auch „Fuss- und Radwege“ geben? Es sind zur Kantonsstrasse alternative, durchgehende Fuss- und Radwege bzw. Schulverbindungen aufzuzeigen.

Die zwei im Raumplanungsbericht in Kap. 4.3 erwähnten Verbindungen sollten auch für Radfahrer geöffnet werden. Es ist abzuklären, welche im Raumplanungsbericht Kap. 7.3 dargestellten Teilstücke auch für Radfahrer geöffnet werden sollen / müssen. Insbesondere bei der Grünern- und Ischimattstrasse wäre dies interessant.

Gedeckte Veloabstellplätze bei ÖV-Haltestellen könnten eventuell noch gefördert werden, um die erwünschten Umsteigeeffekte zu erzielen.

## **4. Umwelt**

### **Natur und Landschaft**

#### *Allgemeine Bemerkungen*

Es ist vom Vorgehen her richtig, dass die Gemeinde das Naturinventar aktualisiert hat. Das aktualisierte Naturinventar ist jedoch noch ausstehend. Es ist beim Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft nachzureichen. Falls dies nicht bereits ebenfalls im Zuge der Aktualisierung des Naturinventars vorgenommen wurde, ist auch ein Naturkonzept zu erstellen und nachzureichen. In einem Naturkonzept werden, aufbauend auf dem Naturinventar, Massnahmenvorschläge zur Erhaltung und Aufwertung von Natur und Landschaft im Gemeindegebiet ausgearbeitet (z.B. Vernetzung von bestehenden Naturobjekten, Aufwertung von ökologischen Defiziträumen, Anreize für private Grundeigentümer im Siedlungsraum etc.). Wir begrüssen, dass aufgrund des aktualisierten Naturinventars neue Einzelbäume, Hecken und Hostetten in den Zonenplan aufgenommen wurden.

#### *Überprüfung von alten Schutzobjekten*

Diverse kantonale Schutzobjekte wurden im Richtplan 2000 nicht mehr dargestellt. Die entsprechenden kantonalen Schutzbeschlüsse (RRB) sind nun vom Kanton im Verlauf der Ortsplanungsrevision aufzuheben. Eine mögliche Überführung in kommunale Schutzobjekte ist vorgängig zu prüfen. Es sind dies gemäss Kantonalem Naturschutzinventar (1978):

11.1 Dürrbach Uferbestockung. GB Nr. 129, 184, 584, 585.

360 m Bachlauf mit 4 m breitem Uferstreifen am Westufer. RRB Nr. 5128 vom 29. Dezember 1950, 959 vom 25. Februar 1972. Eigentümer Staat Solothurn.

11.2 Wildbach mit Uferbestockung. GB Nr. 88, 385, 643, 644.

Liegt westlich der Strasse nach Oberdorf und erstreckt sich vom nördlichen Dorfausgang bis zur Gemeindegrenze. RRB Nr. 4220 vom 5. Oktober 1951.

Für Schutzbeschlüsse von Findlingen gemäss Kantonalem Naturschutzinventar (1978) ist das Amt für Umwelt zuständig.

#### *Kommunales Vorranggebiet*

Es ist zwar bedauerlich, dass von den Zonenbestimmungen des kommunalen Vorranggebietes Natur und Landschaft nie Gebrauch gemacht wurde. Da ein solches aber auf dem Papier allein nichts bringt, ist es nachvollziehbar, dass es wieder aufgelöst wird. Da die entsprechenden Gebiete weiterhin mit der Landschaftsschutzzone überlagert sind, besteht ein gewisser Schutz.

#### *Naturschutzzonen*

Die beiden kleinen Erweiterungen der Landschaftsschutzzone im Bereich Rüttenenstrasse werden begrüsst. Der Westen der Parzelle 338 (bis an den bestehenden Hof) sollte ebenfalls integriert werden. Bauten (auch landwirtschaftliche) sind hier aus landschaftsökologischer Sicht nicht vorzusehen. Im Brüggmoos auf den Parzellen 329, 333, 334 und 335 wäre eine kommunale Naturschutzzone begrüssenswert. In diesem Gebiet, im Quellbereich des Dürrbachs, ist ein Relikt eines Flachmoors vorhanden. Dieser seltene Lebensraum soll hier erhalten und durch angepasste Nutzung wieder aufgewertet werden. Im Zonenreglement soll eine geeignete Nutzung definiert werden (extensive Wiese und Streuefläche). Auf dem hier vorhandenen Moorboden sind aus Sicht der Fachstelle Natur und Landschaft des Amtes für Raumplanung Terrainveränderungen ohne Ausnahmen zu unterlassen (auch nicht für landwirtschaftliche Bauten). Die Parzelle 329 wird bereits nach einer Vereinbarung im kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft als extensive Wiese bewirtschaftet, für den Rest der Fläche sind solche Vereinbarungen in Vorbereitung. Damit werden naturschützerische Leistungen der Bewirtschafteter vom Kanton abgegolten.

#### *REPLA espaceSolothurn*

Seit dem Jahr 2009 liegt Langendorf im Perimeter des Vernetzungs- und neu auch des LQ-Projektes Mittlerer Leberberg. Die REPLA espaceSolothurn bildet die Trägerschaft und ist verantwortlich für die Erarbeitung und die Umsetzung. Wir empfehlen die Arbeiten zur Umsetzung der Massnahmen, insbesondere im Bereich der neuen Uferschutzzone und der Grünzonen, mit der Trägerschaft des Vernetzungsprojektes zu koordinieren.

#### **Juraschutzzone**

Die Juraschutzzone wird im Planungsbericht als übergeordnetes Naturinventar bezeichnet. Die Juraschutzzone ist kein Naturinventar, sondern eine Schutzzone, wo es vor allem darum geht, dass Bauten und Anlagen in besonderer Weise auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Ersatz Staalhof 2a zeigte sich, dass im Gesamtplan von Langendorf die Sondernutzungszone als spezielle Bauzone mit der Juraschutzzone überlagert ist. Gemäss § 22 Abs. 2 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz ist die Juraschutzzone, soweit es der Schutzzweck erlaubt, auch Landwirtschafts- und Erholungsgebiet. In der Legende des kantonalen Richtplans 2000 ist die Juraschutzzone entweder dem Landwirtschaftsgebiet oder dem Wald überlagert. Eine Überlagerung der Bauzone ist nicht konsequent bzw. geht eigentlich nicht. Entweder bleibt es einfach dabei (keine Änderung gegenüber dem bestehenden Zonenplan), oder die Gestaltungsanforderungen der Juraschutzzone werden sinngemäss in die kommunalen Vorschriften der Sondernutzungszone übernommen.

## **Gewässerraum**

### *Allgemeines zum Gewässerraum*

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss eidg. Gewässerschutzgesetz (GSchG) und- Verordnung (GSchV) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich für alle Gewässer im Gemeindegebiet grundeigentümergebunden festzulegen, inkl. den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (vgl. Art. 41c GSchV und § 3 der Verordnung über Wasser, Boden und Abfall VWBA).

Wichtige Grundlage in Bezug auf die Oberflächengewässer sind das kantonale Wasserbaukonzept von 2007 und die per Ende 2014 fertiggestellte strategische Revitalisierungsplanung. Die Gewässerraumausscheidung in der vorliegenden Planung wurde differenziert vorgenommen. Zum gewählten Vorgehen und den dazu eingesetzten Instrumenten, wie auch zur Dimensionierung und Umsetzung in den einzelnen Abschnitten sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Das im Raumplanungsbericht, Kapitel 5.6. „Fließgewässer“ beschriebene Vorgehen und die gewählten Instrumente zur Gewässerraum-Ausscheidung sind zweckmässig. Als Basis sind folgende Minimalwerte für den Gewässerraum massgebend:

- Wildbach: total 17 m Gewässerraum bzw. beidseitig je 8.50 m ab Bachachse.
- Dürrbach: total 11 m Gewässerraum bzw. beidseitig je 5.50 m ab Bachachse.

### *Gewässerraumausscheidung bei den einzelnen Gewässern/Abschnitten*

Wildbach, Abschnitt W15: Der Gewässerraum ist im Bauzonenplan mittels einer kommunalen Uferschutzzone in geeigneter Art und Grösse ausgeschieden. Somit ist im Erschliessungsplan für diesen Abschnitt keine zusätzliche Ausscheidung von Gewässerbaulinien erforderlich. Bei allen übrigen Abschnitten des Wildbachs ist der Gewässerraum in geeigneter Form ausgeschieden.

*Dürrbach:* keine Bemerkungen

## **Grundwasser**

Die gleichzeitig zur Vorprüfung eingereichte Neuausscheidung der Grundwasser-Schutzzone zu den Brügmoos-Quellen wird in einer eigenständigen Stellungnahme beurteilt.

## **Entwässerung**

Der GEP der Gemeinde wurde erst 2013 genehmigt. Folgerungen aus dem GEP für die Ortsplanung haben sich keine ergeben. Die Entwässerung des Entwicklungsgebiets auf dem Delta-Areal ist im Rahmen der anstehenden Gestaltungsplanung zu thematisieren.

## **Wasserversorgung**

Die rechtsgültige GWP wurde mit RRB 2012/195 vom 18.06.2012 genehmigt. Es laufen Bestrebungen die wasserversorgungstechnische Erschliessung des Gebietes der Psychiatrischen Klinik Solothurn vollumfänglich in die Wasserversorgung von Langendorf zu integrieren und damit das Erschliessungsleitungen mit Hydranten zu übernehmen. Die Übernahme bedingt die Anpassungen der Generellen Wasserversorgungsplanung. Die Umnutzung des Delta-Areals wird voraussichtlich auch eine Anpassung des GWP zur Folge haben. Dies ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu prüfen.

## **Wasserbauprojekte**

Wie bereits auf Stufe Leitbild mitgeteilt, ist der Wildbach im behördenverbindlichen Wasserbaukonzept (Richtplanverankerung) als Aufwertungsobjekt 2. Priorität (Objekt-Nr. 585) enthalten. Entsprechend wird im Grundlagenpapier (Stand 24. Juli 2015) auf S. 35 das Fazit gezogen, dass eine Aufwertung in Betracht gezogen werden kann.

Leider wird dann auf Stufe Nutzungsplanung diese Thematik nicht mehr aufgegriffen. Der Planungsbericht ist mit entsprechenden Überlegungen zu ergänzen. So ist auf hoher Flugebene darzulegen, ob, wo und welchem Zeitraum die Gemeinde Aufwertungen vorsieht. Gewässeraufwertungen werden mit Beiträgen von Bund und Kanton in der Höhe von bis zu 90% der Kosten unterstützt.

## **Lärm**

Es ist geplant in der neuen Wohnzone W5 Hüslerhofstrasse die erste Bautiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in die ES III aufzustufen. Eine Aufstufung in lärmvorbelastetem Gebiet wird gemäss gängiger Praxis ab einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes IGW von ca. 5dB vorgenommen. Gemäss dem Lärmsanierungsprojekt LSP 11/1 Langendorf, Bellacherstrasse weisen die bestehenden Liegenschaften Bellacherstrasse 7 und 9 gar keine Überschreitungen des IGW auf. Die Liegenschaften Bellacherstrasse 3, 3a und 5 wurden im LSP nicht genauer berechnet, da die Baubewilligung nach Inkrafttreten der LSV erteilt wurden und dies daher nicht relevant ist. Es ist jedoch auch dort nur mit ganz geringen Überschreitungen zu rechnen. Die Bedingungen für eine Aufstufung sind folglich nicht gegeben und es ist daher davon abzusehen.

Mit der Umzonung des Delta-Areals von der Industriezone in eine Wohnzone wird dadurch eine Zone mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis geschaffen. Daher gilt Art. 29 der Lärmschutzverordnung und es sind die Planungswerte der entsprechenden Lärmempfindlichkeitsstufe ES einzuhalten. Im Pflichtenheft zum GP Delta-Areal steht unter j) Lärm, dass die Einhaltung Lärmgrenzwerte nachzuweisen sei. Dies ist entsprechend zu präzisieren.

Entlang der Weissensteinstrasse ist ein einziges Grundstück in der ES II. Eine zukünftige Überbauung des heute unbebauten Grundstücks dürfte schwierig in der ES II zu realisieren sein. Das Amt für Verkehr und Tiefbau schlägt vor, die Parzelle Nr. 1498 aufgrund der Lärmvorbelastung in eine ES III aufzustufen. Bei Reservezonen, Grünzonen, etc. ist die Angabe einer Empfindlichkeitsstufe nicht nötig, da es dort keine lärmempfindlichen Nutzungen hat.

## **Geruchsproblematik im Nahbereich von Landwirtschaftsbetrieben**

In der Gemeinde gibt es, entsprechend den Aussagen der Gemeinde (Leitbild / Nutzungsplanung), keine aktiven Landwirte mehr. Dieser Themenbereich muss darum nicht weiter beachtet werden.

## **Belastete Standorte**

Die Angaben sind grundsätzlich korrekt. Einige kleinere Textanpassungen sind jedoch vorzunehmen (siehe hierzu Kapitel Raumplanungsbericht weiter unten).

## **Schadstoffbelastete Böden**

Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) neben den „nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens“ auch die durch gut begründete fachliche Hinweise ausgeschiedenen „Bodenbelastungs-Verdachtsflächen“. Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) definierten Vollzugs-Aufgaben der zuständigen Baubehörden. Das Verzeichnis wird den örtlichen Baubehörden demnächst durch das Amt für Umwelt zur Verfügung gestellt.

## **Energie und Nachhaltigkeit**

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung greift das Thema „Energie“ in zwei Punkten auf: Ein Energiekonzept ist jeweils im Pflichtenheft des Gestaltungsplans gefordert für die Entwicklung auf dem Delta-Areal sowie in der Wohnzone Hüslerhof, falls anstelle von fünf-, sechsgeschossig gebaut werden soll. Weitergehende Energievorschriften werden im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision keine festgelegt. Allenfalls kann die Gemeinde in dazu geeigneten Gebieten und Anlagen auf die Vorgaben des Energieeffizienzpfades gemäss SIA 2040 hinweisen.

## **Inventar geowissenschaftlich schützenswerter Objekte (INGESO)**

Im Gemeindegebiet von Langendorf befinden sich gemäss dem Inventar geowissenschaftlich schützenswerter Objekte vier Objekte (Erratiker Heimlisbergwald, Schalenstein Ribiaccker, Erratiker Wehermatt, Erratiker Berletzmatt). Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden alle vier Geotope unter Schutz gestellt. Die Objekte werden im Planungsbericht korrekt beschrieben und sind im Bauzonen- und Gesamtplan eingezeichnet.

Die Lage des Schalensteins Ribiaccker war im INGESO leider ungenau eingetragen. Es handelt sich um einen Granit-Findling mit einem Volumen von ca. 6 m<sup>3</sup>. Er wurde beim Garagenbau an der Heimlisbergstr. 26 gefunden und befindet sich heute beim Bürgerhaus (Verwaltung Bürgergemeinde Lan-



gendorf, Heimlisbergstr. 24, Grundstück GB Langendorf Nr. 645). Der Standort ist auf das Grundstück GB Langendorf Nr. 645 zu verschieben (korrekter Standort: westlich des Bürgerhauses).

## **Naturgefahren**

### *Allgemeines zu den Naturgefahren*

Bei den im Bericht erwähnten Naturgefahren handelt es sich um Naturgefahren Wasser. Im Sinn einer Gesamtübersicht zu den Naturgefahren empfiehlt das Amt für Umwelt eine Aussage zu den Naturgefahren Rutsch und Sturz.

Die Ausführungen im Planungsbericht zu den Naturgefahren Wasser sind korrekt. Der Hochwasserschutz bei den betroffenen 3 Liegenschaften (Blauen Zone, mittlere Gefährdung) kann im Rahmen einer Sanierung oder eines Umbaus im Sinn von Objektschutz gewährleistet werden.

### *Nutzungsplan Gefahrenstufen*

Nutzungsplan Gefahrenstufen ist darauf hinzuweisen, dass es sich um Wassergefahren handelt.

### *Grundlagenanalyse*

Inhaltlich sind die bestehenden Gefahren korrekt wiedergegeben. Was fehlt, ist der Hinweis, dass in erster Linie die Gemeinde für den Schutz ihrer Einwohner zuständig ist.

## **Anlagensicherheit**

Seit der Stellungnahme des Amtes für Umwelt vom 31. Oktober 2013 hat sich mit der In Kraftsetzung der revidierten Störfallverordnung am 1. Juni 2015 die rechtliche Situation geändert. Als Folge untersteht die Bahnlinie Solothurn-Moutier nicht mehr den Bestimmungen der Störfallverordnung (Art. 1 Abs. 2 Bst. c StFV) und bei Änderungen der Richt- oder Nutzungsplanung muss der Störfallvorsorge Rechnung getragen werden (Art. 11a).

Gemäss Gesamtverkehrsmodell 2010 ist der durchschnittlich tägliche Verkehr auf der an die Gemeinde Langendorf angrenzenden Bielstrasse grösser als DTV 20'000, womit die Strasse gemäss der ARE-Planungshilfe „Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“ für die Raumplanung risikorelevant ist.

Wie in der Nutzungsplanung korrekt festgehalten ist, liegt die der Störfallverordnung unterstellte Bielstrasse nicht auf Boden der Gemeinde Langendorf, aber der 100 Meter messende Konsultationsbereich gemäss ARE-Planungshilfe bedeckt praktisch die ganze Parzelle GB-Nr. 2044.

## **5. Landwirtschaft**

### *Allgemeines*

In Langendorf liegen heute 4 Flächen in der Reservezone und eine Teilfläche von GB Langendorf Nr. 2044 soll ebenfalls der Reservezone zugewiesen werden. Das Amt für Landwirtschaft stellt fest, dass es sich bei allen Reservezonen um Kulturland mit FFF Qualität handelt

Bezüglich der beiden Hecken auf dem Königshoffeld, die unter kommunalen Schutz gestellt werden, ist dem Amt für Landwirtschaft nicht klar, ob es sich wirklich um Hecken handelt. Zumindest werden diese Elemente von den Landwirten im Moment bei den Direktzahlungen nicht als Hecken gemeldet und sie sind im Plan der amtlichen Vermessung auch nicht als bestockte Flächen ausgeschieden. Wurde das mit den Bewirtschaftern Herbert Krieger und Martin Riggénbach oder mit der Trägerschaft des Vernetzungsprojektes abgesprochen? Es ist zudem davon auszugehen, dass es sich bei einer allfälligen Neuanlage der Hecken um irreversible Ökomassnahmen zulasten von FFF handeln würde, die gemäss Kantonsratsbeschluss nicht zulässig wären.

Die Forderung nach Vermehrung der ökologischen Ausgleichsflächen zulasten der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen ist kritisch. Zur Ernährung der Bevölkerung braucht Langendorf mindestens 450 ha Kulturland und weist selber nur noch rund 10 % davon auf. Wenn Langendorf mehr Biodiversität will, sollen vermehrt auch die Wohngebiete in die Pflicht genommen werden.

## Fruchtfolgeflächen FFF

Reservezonen können nicht Fruchtfolgeflächen sein und können auch nicht in der Bilanz berücksichtigt werden. Die Flächen können aber als geeignet für Fruchtfolgeflächen ausgewiesen werden.

Gemäss dem Sachplan von 1987 müsste Langendorf mindestens 46.32 ha FFF (52.63 ha – 12%) ausweisen. Die Tabelle zu den FFF (S. 28 des Raumplanungsberichtes muss angepasst werden. Bedingt geeignete FFF sind flächenmässig nicht 1 zu 1 anrechenbar, sondern im Fall von Langendorf nur zu 50 %.

Richtig sind gemäss der gültigen Nutzungsplanung und vor der aktuellen Revision folgende Werte der FFF:

|  |                   |                 |
|--|-------------------|-----------------|
| volumfänglich (zu 100%) anrechenbare FFF   |                   | 39.63 ha        |
| bedingt geeignete FFF (zu 50% anrechenbar)   | 50% v. 12.17 ha = | <u>6.09 ha</u>  |
| <b>Total vorhandene anrechenbare FFF vor OP-Revision</b>   |                   | <b>45.72 ha</b> |
| FFF-taugliche Böden in Reservezonen, nicht anrechenbar<br>(sind bei Zuweisung zur Landwirtschaftszone anrechenbar) |                   | 4.83 ha         |

Mit den beiden Rückzonungen (Nummern 1 und 2 Seite 28 Bericht) erhöht sich die anrechenbare Fläche um 0.62 ha auf 46.34 ha.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich der aktuell ausgeschiedenen Grundwasserschutzzone (SI und SII) Bruggmoos sind nicht als FFF ausgewiesen. Die Schutzzone wird im Moment überprüft. Gemäss der vorgesehenen Erweiterung der Schutzzone gemäss Gesamtplan dürfte sich die anrechenbare FFF um rund 1,50 ha reduzieren. Unter Einbezug der Schutzzone und der geplanten Auszonung resultiert somit im Saldo eine Reduktion der FFF um rund 0.9 ha. Nach der Genehmigung der Ortsplanung und der neuen Schutzzonenausscheidung müssen die FFF vom Amt für Landwirtschaft neu berechnet werden.

## Landwirtschaftsinventar

Im Anhang 3 zum Raumplanungsbericht findet sich ein einfaches Landwirtschaftsinventar. Alles Land wird von auswärtigen Landwirten bewirtschaftet. Weitergehende Abklärungen drängen sich deshalb nicht auf.

## 6. Planungsinstrumente

### Digitale Pläne

#### *Allgemeine Bemerkungen*

Die Nutzungspläne liegen in digitaler Form vor. Die technische Prüfung hat keine Mängel in der Zuordnung der Codes hervorgebracht. Allenfalls werden mit der Überarbeitung der Codes bis im Herbst 2016 noch Anpassungen vorzunehmen sein.

### Bauzonen- und Gesamtplan

#### *Allgemeine Bemerkungen*

Die graphische Qualität des kombinierten Planes „Bauzonen- und Gesamtplan“ steht auf hohem Niveau. Der gewählte Massstab deckt die gesamte Gemeindefläche auf einem akzeptablen Planformat ab.

#### *Graphische und formale Bemerkungen*

Die Übersichtlichkeit der graphischen Inhalte mit den gewählten Symbolen ist gegeben. Die Lesbarkeit, insbesondere die Namensgebung von öffentlichen Gebäuden, ist durch die kleine Schrift nicht immer gegeben. Die Planlegende ist vollständig auf den Planinhalt abgebildet und auch graphisch übereinstimmend.

### Planinhalte

- *Archäologische Fundstellen:* Die archäologischen Fundstellen sind unvollständig und in ungeeigneter Form dargestellt. In der Beilage dieser Vorprüfung sind die aktuellen Fundstellenpläne enthalten. Bitte eine Schraffur verwenden und die Fundstellen mit der Fundstellenummer bezeichnen.
- *INGESO:* Die Lage des Schalensteins Ribacker ist leider ungenau eingetragen. Es handelt sich um einen Granit-Findling mit einem Volumen von ca. 6 m<sup>3</sup>. Der Standort ist auf das Grundstück GB Langendorf Nr. 645 zu verschieben (korrekter Standort: westlich des Bürgerhauses).
- Beim Grundstück GB Langendorf Nr. 1233 ist die Abgrenzung der Bauzone nicht optimal und muss überprüft werden.

### Legende

- Die „Bodenbelastungs-Verdachtsflächen“ sind, analog den belasteten Standorten / Altlasten, nicht auf dem Bauzonenplan darzustellen. Der Sachverhalt soll aber mit einem Hinweis in der Planlegende des Bauzonen- und Gesamtplans (als orientierender Planinhalt) und im Raumplanungsbericht festgehalten werden.

### Zonenreglement

Das Zonenreglement von Langendorf wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen nach Kantonalen Bauverordnung resp. IVHB angepasst. Dabei wurde die bestehende Ausnützungsziffer durch die Geschossflächenziffer oberirdisch und die Geschossflächenziffer Untergeschosse ersetzt. Zudem wurden die W1-2 und die W1-2 R in generell W2 zweigeschossig sowie die W3 und W3 R in generell W3 zusammengefasst und vereinfacht. Bei der neu eingeführten W5 – die hiermit neues Verdichtungspotenzial erschliesst – wurde zusätzlich die Möglichkeit eines freiwilligen Gestaltungsplanes zugeordnet, der bis zu 6 Geschossen zulässt. Die dabei notwendigen planerischen und qualitativen Voraussetzungen sind abschliessend aufgeführt.

§3: Seite 4; In der Lw gilt die ES III (und nicht LES III)

§5: Der Kanton verfügt noch über wenig Erfahrung mit den neuen Bestimmungen der IVHB. Aus diesem Grund ist es insbesondere hinsichtlich der Geschossflächenziffer noch offen, inwiefern die gewählten Zahlen sich als zweckmässig erweisen werden. Jedoch dürfte die vorgesehene oberirdische Geschossflächenziffer in der Wohnzone W3, die auf 0.80 oberirdisch und 0.60 unterirdisch festgelegt wurde, dem Ziel der inneren Verdichtung gerecht sein. In der Wohnzone W3 ist mit dem grössten „Dichtesprung“ zu rechnen.

§6 und §7: Bei den W4 und W5 Zonen wurden jeweils solide Dichtezahlen von 0.90 oberirdisch und 0.60 unterirdisch, resp. 1.15 oberirdisch und 0.60 unterirdisch ausgewiesen.

§10: Die Lockerung der Gewerbe- und Wohnzone GW1 und GW2 – die maximal mögliche Wohnnutzung wird nicht festgelegt – und die erstmalige Zuordnung einer Geschossflächenziffer führt zu einer vereinheitlichten Dichteregulierung der Wohn- und Gewerbebezonen. Dies wird vermutlich zu einer harmonischeren städtebaulichen Umsetzung der Mischgebiete führen und ist begrüssenswert.

§12: Die Umzonung der bisherigen Industriezone auf neu Arbeitzone soll die Intensität der industriellen Störung auf die angrenzenden Wohnquartiere abmildern. Hierzu werden nur noch mässig störende Nutzung zugelassen werden.

§16: Grünzone - Eine extensive Nutzung ist zulässig. -> Im Moment wird die Wiese als Dauergrünland (vermutlich mittelintensiv genutzt) und teilweise als Ackerfläche gemeldet. Ist mit dieser Formulierung gemeint, dass auch oder nur eine extensive landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist? Zugelassen ist nur eine Gründüngung. Das Wort Gründüngung findet bei Grasland keine Anwendung. Sind Hof- oder allenfalls Kunstdünger zulässig? Eine Graswirtschaft mit Düngung entspricht in der Regel nicht einer extensiven Nutzung und widerspricht vermutlich der obigen Forderung nach einer extensiven Nutzung.

Was ist hier das Ziel? Wurde die Forderung mit dem Bewirtschafter abgesprochen? Problematisch ist auch, dass die extensive Wiese nicht als Wenderaum und Erschliessung der angrenzenden Ackerfläche genutzt werden kann. Weil die Bewirtschaftung der Nachbargrundstücke in Längsrichtung erfolgt, werden die Wende- und Erschliessungsfläche zulasten der Ackerfläche angelegt werden müssen. Zusammen ist mit der Grünzone somit mit einem Verlust von rund 15 bis 20 a Ackerland im Gebiet Trittbachhof zu rechnen.

§17: Uferschutzzone - Die kantonale Mustervorschrift kommt hierbei leicht angepasst zur Anwendung. Nicht zulässig ist das Errichten von Zäunen... Grundsätzlich ist das Beweiden von Pufferstreifen und somit Uferschutzzonen erlaubt bei günstigen Bodenverhältnissen. Vorschlag: Die Formulierung ist zu präzisieren, z.B. .. mit Ausnahme von temporären Zäunen zur Beweidung bei günstigen Bodenverhältnissen.

§19: Landwirtschaftszone - Als problematisch erachten wir die Formulierung „....besondere Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohnzonen.“ Diese Formulierung ist zu streichen, weil die Anwohner ja über diverse Gesetzgebungen geschützt sind. Langendorf hat nicht mehr viel Kulturland und dieses sollte möglichst uneingeschränkt nutzbar sein. Also sollten z.B. auch stinkende Hofdünger grundsätzlich ausgebracht werden dürfen und nicht plötzlich aufgrund dieser Zonenvorschrift von findigen Anwohnern in Frage gestellt werden können.

§20: Sondernutzungszone Trittbachhof – Regelung der Nutzung des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauernhofs.

§21: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht - Die bisherigen Gestaltungspläne wurden auf den heutigen Stand aktualisiert und entsprechend im Reglement erfasst oder gelöscht. Neu ist die Formulierung des Pflichtenheftes zum Gestaltungsplan Delta Areal, das sich auf die Resultate aus dem Siegerprojekt des Studienauftrages ergibt. Ebenso neu sind die Pflichtenhefte zum Dorfzentrum und zum Dorfplatz. Die Festlegungen scheinen plausibel und konsistent. Bestehende noch nicht realisierte Gestaltungspläne müssen IVHB-konform nachbearbeitet werden.

§27: Archäologische Fundstellen sinngemäss ergänzen - Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen. Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baubehörde sowie die Kantonsarchäologie zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

§29: Naturgefahren ergänzen - ....den Schutz von Personen und Gütern vor Naturgefahren primär mittels raumplanerischen und, wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen...

## **Erschliessungsplan**

### *Allgemeine Bemerkungen*

Die Gemeinde ist für die Bauzone erschliessungspflichtig (§§ 99 ff PBG). Mit der Ausscheidung der Bauzone ist folglich auch deren Erschliessung aufzuzeigen. Private Erschliessungen sind nur beschränkt zugelassen (§ 103 PBG). Generell sollen keine zusätzlichen Erschliessungen direkt ab Kantonsstrasse auf unüberbaute Parzellen erfolgen.

### *Graphische und formale Bemerkungen*

Die beiden Gelbtöne im Erschliessungsplan für Erschliessungs- bzw. Sammelstrassen sind kaum unterscheidbar.

### *Planinhalte*

*Historische Verkehrswege:* Die historischen Verkehrswege – insbesondere die Kategorien mit Substanz/mit viel Substanz – sind als orientierenden Planinhalt darzustellen. Es handelt sich um die Strecke von regionaler Bedeutung Solothurn-Langendorf-Oberdorf (SO 350.5.1) sowie die Strecken von lokaler Bedeutung Rüttenen/Brüggmoos-Oberrüttenen (SO 369) und Bellach-Oberdorf: Kirchweg nach 1613 (SO 355.2).

### *Planlegende*

Bei der Baulinie Gewässer ist der Hinweis anzubringen: „Es gelten die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSchV“. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die für den Gewässerraum generell geltenden Vorgaben bzgl. extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung nicht nur bei Uferschutzzonen, sondern auch bei Gewässerbaulinien zur Anwendung kommen. (Bei Gewässerbaulinien gelten andere Vorgaben als z.B. bei Strassenbaulinien.) Zudem ist die fehlende Signatur für (offene) Gewässer zu ergänzen.

## **Raumplanungsbericht**

### *Allgemeine Bemerkungen*

Der Raumplanungsbericht ist grundsätzlich übersichtlich aufgebaut und verständlich formuliert. Die Abbildungen, insbesondere Kartendarstellungen sind teilweise sehr stark verkleinert und erschweren die Lesbarkeit. Sehr gut lesbar sind die tabellarisch aufgeführten Massnahmen zu den Aus-, Ein- und Umzonungen, sowie zu den Schutzmassnahmen ab Seite 34. Damit wird eine gute Übersicht geschaffen – auch wenn, wie oben erwähnt, die Darstellungen oftmals zu stark verkleinert sind.

### *Thematische Bemerkungen und Hinweise*

- Seite 10: Abbildung 3 ist schwer verständlich und die Zahlen nicht auf Anhieb nachvollziehbar. Die Umzonungen sollten ebenfalls erfasst werden.
- Seite 28: Abbildung 13 sind die FFF dargestellt. Diese Darstellung ist etwas klein und eine grössere Darstellung wünschenswert. Der Plan ist im Bereich der vorgesehenen Schutzzone anzupassen (S III FFF anrechenbar, SII FFF nicht anrechenbar).
- Seite 30: Der Planungsbericht ist mit Überlegungen zu den Wasserbauprojekten zu ergänzen (siehe hierzu Kapitel Wasserbauprojekte). So ist auf hoher Flugebene darzulegen, ob, wo und welchem Zeitraum die Gemeinde Aufwertungen vorsieht.
- Seite 32: Die „Bodenbelastungs-Verdachtsflächen“ sind, analog den belasteten Standorten / Altlasten, nicht auf dem Bauzonenplan darzustellen. Der Sachverhalt soll aber im Raumplanungsbericht festgehalten werden.
- Seite 32: Die Angaben zu den Belasteten Standorten sind grundsätzlich korrekt. Folgende Änderungen sind jedoch vorzunehmen:
  - o Titel: Belastete Standorte/Altlasten
  - o Text: Neben der ehemaligen Firma Delta AG gibt es weitere belastete Standorte in der Gemeinde Langendorf (vgl. Grundlagenanalyse rev. 24. Juli 2015). Diese sind ebenfalls im Bericht zu erwähnen. Die Angaben zur ehemaligen Firma Delta AG können gekürzt werden.

## **7. Fazit und Gesamtwürdigung**

Mit der Revision der Ortsplanung bringt die Gemeinde Langendorf ihre planerischen Grundlagen auf einen aktuellen Stand. Die Auseinandersetzung mit der Siedlungsentwicklung nach Innen wird darin inhaltlich bewusst geführt und gute Massnahmen zu deren Umsetzung vorgeschlagen. Zusammen mit dem Verzicht auf Einzonungen und der gezielten Auszonung von nicht benötigten Flächen entspricht dies den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes. Die neue Raumplanungsdoktrin führt auch dazu, dass die Planungen für den Kanton und die Gemeinden anspruchsvoller und aufwändiger werden. Wir anerkennen daher die Bestrebungen der Gemeinde Langendorf, mit der vorliegenden Ortsplanung auf diese hohen Anforderungen reagiert und eine gute Basis für die künftige Entwicklung geschaffen zu haben.

Die weiteren wesentlichen Themen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision abgehandelt und im Raumplanungsbericht transparent und verständlich dokumentiert. Einige wichtige Themenbereiche, welche weiter oben aufgezeigt sind, müssen vor der öffentlichen Auflage noch überarbeitet resp. ergänzt werden. Bei der Entwicklung des Siedlungsgebiets als zentraler Aufgabe einer Ortsplanungs-

revision sind dies namentlich der Entscheid über die planerische Festlegung im Gebiet Trittibachhof (GB Nr. 2044) , die Überprüfung der Reservezonen hinsichtlich einer Zuweisung zur Landwirtschaftzone sowie die Prüfung vertraglicher Regeln zur Bauverpflichtung.

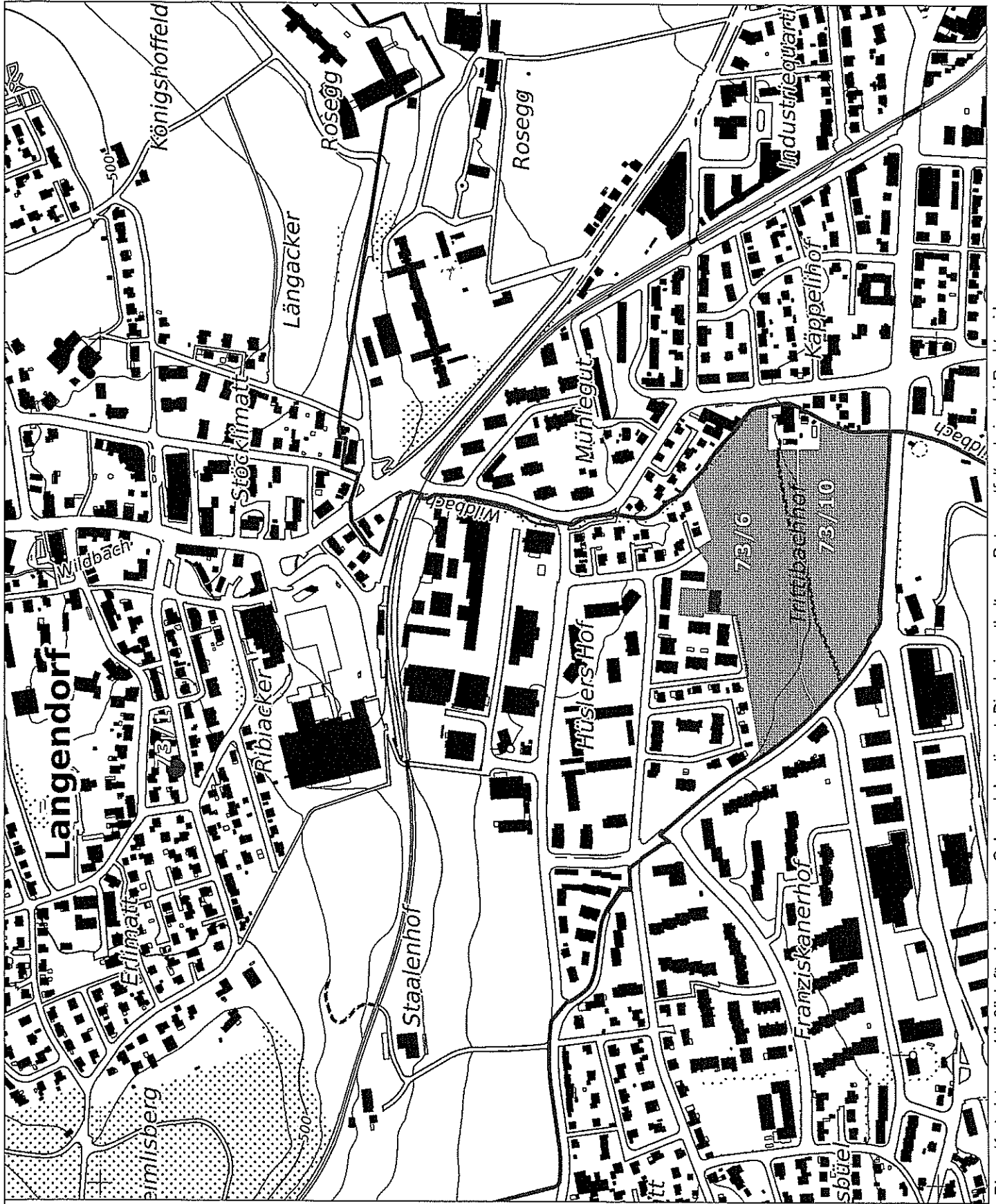
Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision sind im Sinne dieser Vorprüfung zu überarbeiten. Nach der Mitwirkung und vor der öffentlichen Auflage ist uns ein vollständiges Dossier zur abschliessenden Prüfung einzureichen. Dabei können in Ergänzung zu dieser Vorprüfung und mit Blick auf die Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung im Genehmigungsverfahren vor dem Regierungsrat weitere Bemerkungen und Auflagen dazukommen.

Wir sind gerne bereit, unseren Vorprüfungsbericht mit Ihnen zu besprechen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Staub', written in a cursive style.

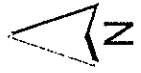
Bernard Staub  
Chef

Beilagen:     - FFF-Plan  
                  - INGESO-Geotope Standorte in der Gemeinde Langendorf  
                  - Archäologischen Fundstellen der Gemeinde Langendorf



Archäologische  
Fundstellen

Langendorf

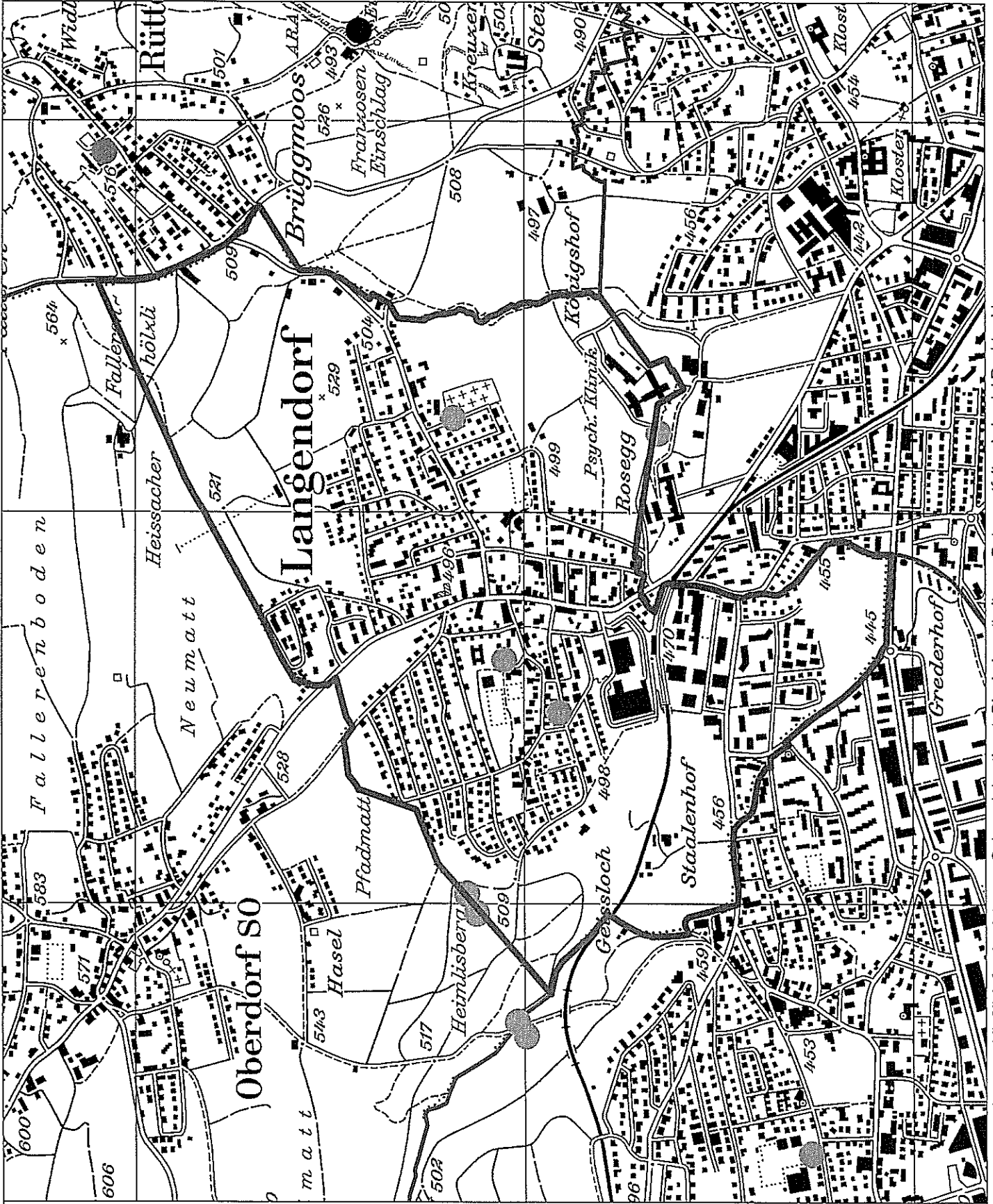


Masstab 1:6000









INGESO - Geotope Kt.  
So

Langendorf



Masstab 1:12908  
0 100 200 Meter

(c) SOGIS Kanton Solothurn 2016. Diese Karte ist ausschließlich für den internen Gebrauch bestimmt. Die darin enthaltenen Daten entfallen keinerlei Rechtswirkung.





Fruchtfolgefleichen

Langendorf



Massstab 1:13725

0 100 200 Meter

(c) SOIGIS Kanton Solothurn 2016. Diese Karte ist ausschliesslich für den internen Gebrauch bestimmt. Die darin enthaltenen Daten entfalten keinerlei Rechtswirkung.

