



Einwohnergemeinde
4552 Derendingen

Ortsplanungsrevision

Raumplanungsbericht

2. öffentliche Auflage

Derendingen, 31.01.2025

Impressum

Auftraggeber	Einwohnergemeinde Derendingen
Projekt	Ortsplanungsrevision
Projektverfasser	Christian Sigrist, SPI Planer und Ingenieure AG Susanne Asperger, ASPERGER Raumplanung u. Städtebau
Arbeitsgruppe OP Revision	Roger Siegenthaler, Leiter AG OP Rev / GR / Präs. AG GDE Andreas Affolter, Bauverwalter Claudia Batschelet, Leiterin Hochbau Bauverwaltung Christine Bänninger, GR / Mitglied AG GDE Florian Broghammer, GR (Ersatz) / Mitglied AG GDE Urban Cueni, GR Peter Kosmann, Mitglied AG GDE Bernd Kupferschmid, Mitglied AG GDE Hansruedi Meyer, GR (Ersatz) Walter Schluemp, ehem. Präs. BK & ehem. Präs. KWI Roger Spichiger, Gemeindepräsident / GR Stephan Srsa, Mitglied AG GDE Martin Stocker, Mitglied AG GDE André Winniger, Gemeinderat / Mitglied AG GDE Markus Zürcher, ehem. Leiter AG OP Rev & ehem. Präs. AG GDE
Dokumentenbezeichnung	Raumplanungsbericht
Dateiname	3490_Raumplanungsbericht_04_2025-01-31
Version	04
Datum	31.01.2025



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Planerauftrag	1
1.2	Generelle Zielsetzungen der Gemeinde.....	1
1.3	Planungsverfahren	2
1.4	Einbezug der Bevölkerung	2
2	Siedlungsgebiet / Siedlungsentwicklung.....	4
2.1	Grundlagen.....	4
2.1.1	Planungsgrundlagen der Gemeinde	4
2.1.2	Übergeordnete Grundlagen	5
2.2	Entwicklungsziele gemäss räumlichen Leitbild	5
2.2.1	Leitsätze zum Siedlungsgebiet aus dem räumlichen Leitbild	5
2.2.2	Präzisierung der Zielsetzung hinsichtlich der Bebauungsdichte.....	6
2.3	Qualitative Siedlungs- und Quartieranalysen	6
2.3.1	Dorfkernkonzept (2017)	6
2.3.2	Konzept Ortsteil Oberdorf (2019)	8
2.3.3	Analyse der Wohnzonen / Quartieranalyse (2019)	9
2.4	Planungsverfahren ausserhalb der Ortsplanungsrevision	10
2.5	Siedlungsanalyse quantitativ	11
2.5.1	Einwohnerzahl und Bebauungsgrad Z0 (Stand 26.9.2017)	11
2.5.2	Bebauungsdichten IST	11
2.5.3	Bebauungsdichten SOLL.....	12
2.5.4	Fassungsvermögen heutige Bauzone (Stand 26.9.2017)	13
2.5.5	Vergleich Fassungsvermögen mit Bevölkerungsprognose	14
2.6	Umgang mit unbebautem Bauland	14
2.6.1	Massnahmen zur Baulandaktivierung.....	15
2.7	Ein- und Umzonungsbegehren privater Grundeigentümer	16
2.8	Anpassungen der Grundnutzung & Zonenabgrenzung	20
2.8.1	Veränderungen der bisherigen Bauzone	20
2.8.2	Umgang mit den Reservebauzonen	37
2.9	Spezialzonen	37
2.10	Fassungsvermögen Bauzone nach OP Rev.	39
2.10.1	Veränderung der Bauzonenfläche	39
2.10.2	Veränderungen des Fassungsvermögens	39
2.11	Umgang mit Bauten ausserhalb der Bauzone	39
2.12	Umgang mit Kulturgütern (Kultur- und Naturobjekte)	40
2.12.1	Kulturobjekte	40
2.12.2	Erhaltenswerte Bäume (Naturobjekte).....	41
2.13	Überlagerte Nutzungsbestimmungen.....	42
2.13.1	Ortsbildschutzzone	42
2.13.2	Bestehende Gestaltungspläne	42

2.13.3	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	43
2.13.4	Lärmemissionen (Empfindlichkeitsstufen)	43
2.14	Künftiger Einbezug der kantonalen Fachstelle Denkmalpflege	45
2.15	Überarbeitung Zonenreglement	45
2.15.1	Beschrieb Nutzungsmöglichkeiten nach Aufhebung der Ausnützungsziffer	45
2.15.2	Einführung eines zusätzlichen Nutzungsbonus zur Förderung der inneren Verdichtung	47
2.15.3	Vorgaben zur Bauweise innerhalb der Wohnzonen	49
2.15.4	Festlegung der Grünflächenziffer und Vorgaben zur Bepflanzung	49
2.15.5	Festlegung der weiteren Baumasse im Zonenreglement	53
2.15.6	Ergänzende Ausführungen zu den besonderen Bestimmung der Kernzone Entwicklung	54
2.15.7	Spezialzonen	55
3	Verkehrerschliessung	57
3.1	Grundsätze im Erschliessungsplan	57
3.1.1	Verkehrsregime und Ausbaustandards	57
3.1.2	Strassenklassierung	58
3.1.3	Baulinien	58
3.2	Kommunale Fuss- und Radwegplanung	60
3.3	Öffentlicher Verkehr	63
3.4	Übernahme von Strassen Dritter (Privaterschliessungen)	65
3.5	Erschliessungsprogramm	66
3.5.1	Ausbau Tannenweg	66
3.5.2	Anpassung Einmündung Friesenweg in die Gerlafingenstrasse	66
3.5.3	Erschliessung Baugebiet Leimacker	66
3.5.4	Ausbau Verbindung Durrachstrasse - Mühlegasse	67
3.5.5	Ausbau Fussweg Post	67
3.5.6	Ausbau Fussweg nördlich Kleinwasserkraftwerk Emmenkanal	68
3.5.7	Ausbau Trottoir Widligasse	68
3.5.8	Ausbau Widligasse ab Walter-Weber-Strasse	68
3.5.9	Ausbau Roggenfeldstrasse Süd	68
3.5.10	Erschliessung Baugebiet Talmatt; Ausbau Löhrstrasse	68
3.5.11	Ergänzung Trottoir Schreinerergasse	69
3.5.12	Ergänzung Trottoirüberfahrt Goldgasse	69
3.5.13	Ergänzung Trottoir Lerchenweg	69
3.5.14	Ergänzung Rampe Nord bei der Unterführung Meisenweg	70
3.5.15	Ergänzung Wendemöglichkeit Untere Fenchernstrasse	70
3.5.16	Ausbau Wendemöglichkeit und Fusswegverbindung Blockgasse zur Luzernstrasse	70
3.5.17	Ausbau und Anpassungen Unterführungsstrasse	71
3.5.18	Ausbau und Anpassungen Uferweg	71
3.5.19	Ergänzung Trottoir Bodmattstrasse	71
3.5.20	Ergänzung Wendemöglichkeit St. Urbangasse	71
3.5.21	Ergänzung Wendemöglichkeit Hausmattstrasse	72
3.5.22	Ergänzung Wendemöglichkeit Heideneggweg	72
3.5.23	Ergänzung Wendemöglichkeit Pfeilstrasse	72
3.5.24	Zusammenfassung Erschliessungsprogramm	72
3.6	Öffentliche Wegrechte	73
3.6.1	Neue öffentliche Wegrechte	73
3.6.2	Bereits eingetragene, öffentliche Wegrechte	74

4	Natur und Landschaft.....	75
4.1	Gewässer	75
4.1.1	Planungsgrundlagen Oberflächengewässer	75
4.1.2	Festlegung der Gewässerräume	75
4.1.3	Unterhalt Gewässer	78
4.1.4	Renaturierungs- und/oder Revitalisierungsprojekte	79
4.1.5	Ufergehölz	79
4.2	Naturgefahren.....	80
4.2.1	Oberflächenwasser / Oberflächenabfluss.....	82
4.3	Grundwasserschutzzone Trinkwasserfassung Ruchacker.....	82
4.4	Wald	84
4.4.1	Waldfeststellungen.....	84
4.4.2	Waldabstand	85
4.4.3	Waldrandschutzzone	86
4.4.4	Wildtierkorridore.....	86
4.4.5	Wildruhezonen.....	86
4.5	Naturinventar und Naturkonzept	87
4.6	Kommunaler Landschaftsschutz.....	87
4.7	Kommunaler Naturschutz	89
4.8	Hecken	89
4.9	Geotope	90
4.10	Archäologische Fundstellen	90
4.11	Belastete Standorte	91
4.12	Schadstoffbelastete Böden.....	91
4.13	Störfallvorsorge.....	92
4.14	Energie	92
5	Landwirtschaft.....	94
5.1	Landwirtschaftsbetriebe (2019).....	94
5.1.1	Zukunftsabsichten der Landwirte	94
5.2	Landwirtschaftsinventar	95
5.3	Fruchtfolgefleichen (FFF).....	95
5.4	Emmissionsabstände (FAT).....	95
6	Review der Planungsentscheide.....	96
6.1	Vorgaben des Raumplanungsgesetzes.....	96
6.2	Planungsaufträge kantonaler Richtplan	97
	S-1.1.13: Grundsatz Überprüfung Ortsplanung	97
	S-1.1.14: Überprüfung der aktuellen Bauzone vor der Planung	97
	S-1.1.15: Reduktion überdimensionierter Bauzonen	97
	S-1.1.15: Massnahmen zur Reduktion der Baulandhortung	97
	S-1.1.15: Überprüfung der Reservezonen	98
	S-1.1.16: Verdichtungspotential im Bestand	98
	S-1.1.17: Umgang mit unbebautem Bauland	98
	S-1.1.18: Bedarfsabklärung Arbeitszone	99
	S-1.1.18 (A): Bedarfsabklärung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	99
	S-1.2.7: Zielsetzungen zur Sicherstellung der Siedlungsqualität	99

S-2.1.3: Massnahmen zum Ortsbilschutz.....	99
S-2.1.4: Sicherstellung Einbezug der kt. Fachstelle Denkmalpflege im Baugesuchverfahren	100
7 Zusammenfassung und Fazit.....	100
8 Anhang.....	102

1 Einleitung

Unter der Leitung der Kommission für Gemeindeentwicklung wurde die Revision der Orts- und Zonenplanung Derendingen im Mai 2017 in Angriff genommen. Mit der Revision der Orts- und Zonenplanung wird die räumliche Entwicklung der Gemeinde Derendingen für die nächsten rund 15 Jahre verbindlich festgelegt.

Mit dem vorliegenden Bericht wird dokumentiert, wie die Zielsetzungen für die künftige, räumliche Entwicklung von Derendingen konkretisiert und unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben aus Raumplanungsgesetz, Richtplan oder auch regionalen Konzepten die Nutzungspläne der Gemeinde bis hin zur regierungsrätlichen Genehmigung der neuen Planungsgrundlagen überarbeitet wurden.

1.1 Planerauftrag

Der Gemeinderat Derendingen hat die SPI Planer und Ingenieure AG Derendingen und die ASPERGER Raumplanung und Städtebau Solothurn Anfangs 2017 mit der Überarbeitung der Ortsplanung beauftragt. Vorgängig wurde das räumliche Leitbild erarbeitet. Dieses wurde als behördenverbindliche Grundlage anlässlich der Gemeindeversammlung vom 9.12.2014 durch den Souverän verabschiedet.

1.2 Generelle Zielsetzungen der Gemeinde

Mit der Revision der Ortsplanung will die Gemeinde Derendingen die verbindliche Planungsgrundlage auf die Entwicklungsabsicht, gemäss dem räumlichen Leitbild und dem Dorfkernkonzept, abstimmen. Anlässlich der Kick-Off Veranstaltung Anfangs Mai 2017 wurden folgende Ziele für die Planungsrevision definiert:

- räumliche Entwicklungen auf eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität ausrichten
 - Durchgangsverkehr in neuen Quartieren verhindern
 - sichere Schulwege gestalten
 - Begrünung und Baumbestand erhalten
 - öffentliche oder öffentlich zugängliche Aufenthaltsräume definieren
 - gemeinsam nutzbare Aussenräume anstelle dezentraler Kleinstspielplätze anstreben
 - öffentlich zugängliche Parkanlagen anstelle dezentraler privater Grünflächen
- Potential aus übergeordneten Planungsinstrumenten und Vorgaben optimal nutzen
 - Derendingen ist Agglomerationsgemeinde - Verdichtungsmöglichkeiten ausschöpfen
 - Anbindung an Stadt als Bindeglied zum Äusseren Wasseramt stärken
- Perimeter Verdichtung bewusst definieren
 - Verdichtung entlang Hauptverkehrsachsen fördern
 - Übergänge von verdichteter Bauweise zu locker bebauten Einfamilienhausquartieren besonders beachten
 - Auswirkungen auf soziale Infrastrukturen berücksichtigen
- Nutzungsvielfalt im Ortskern fördern
 - urbanen Lebensstil in Derendingen fördern und attraktiven Wohnraum für Jung und Alt anbieten
 - für nicht störendes Gewerbe muss es interessant sein im Zentrum zu bleiben oder sich neu dort anzusiedeln
 - mögliche Konflikte mit Wohnnutzungen beachten und wenn möglich verhindern (Empfindlichkeitsstufen)
- Entwicklungsperspektiven für Gewerbebetriebe bieten
 - das lokale Gewerbe sollen den Standort in Derendingen langfristig erhalten können

- Areal- und Quartierentwicklungen fördern - Anreize für gemeinsame Entwicklungen schaffen erhöhte Nutzungsmöglichkeiten bei Areallösungen im Zonenreglement vorsehen
- ältere und schützenswerte Strukturen in den Übergangsbereichen vom Zentrum in die Wohnquartiere erhalten und wo erforderlich den Schutz verstärken
- Wohnquartiere mit ländlichem Charakter als Gegenpart zum urbanen Zentrum erhalten
- Langsamverkehr auf dem gesamten Gemeindegebiet weiter verbessern

1.3 Planungsverfahren

Die Überarbeitung der Ortsplanung durchläuft das Nutzungsplanverfahren. Folgende Stichworte sind wichtige Meilensteine in der Abfolge des Planungsprozesses:

- Erarbeitung des Entwurfes
- Mitwirkung
- Vorprüfung durch kantonale Fachstellen, unter der Leitung des kantonalen Amtes für Raumplanung
- Bereinigung und anschliessende, öffentliche Planaufgabe
- *Einsprachebehandlungen (bei Bedarf)*
- Beschluss durch Regierungsrat

1.4 Einbezug der Bevölkerung

Der Einbezug der Bevölkerung hat in einer ersten Phase der Ortsplanungsrevision bereits im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes stattgefunden. Mittels Workshop wurden verschiedene Ideen zur künftigen Entwicklung von Derendingen zusammengetragen und ausgewertet. Das räumliche Leitbild diente als wichtige Grundlage der vorliegenden Ortsplanung.

Während der Erarbeitung des Entwurfes der Nutzungspläne und des Zonenreglements erfolgten regelmässige Berichterstattungen im kommunalen Informationsheft „Derendingen aktuell“ sowie kurze Informationen zum Stand der Arbeiten während der ordentlichen Gemeindeversammlungen. Die öffentliche Mitwirkungsveranstaltung zu den vorliegenden Planungsunterlagen wurde nach Erarbeitung eines ersten Entwurfes durchgeführt. Die Rückmeldungen wurden gesammelt und in der begleitenden Arbeitsgruppe behandelt. Im beiliegenden Mitwirkungsbericht sind die jeweiligen Stellungnahmen der Arbeitsgruppe und die allfällige Umsetzung der Voten der Bevölkerung dokumentiert.

Nebst dem Einbezug der Bevölkerung wurden im Rahmen des Planungsprozesses verschiedene Anspruchsgruppen kontaktiert und bezüglich Bedürfnissen, Interessen und Zukunftsperspektiven befragt. Dabei wurden zu nachfolgenden Themen Umfragen durchgeführt oder ergänzende Abklärungen mit den direkt Betroffenen gemacht. Die Gesprächsnotizen oder Rückmeldeformulare dieser Umfragen wurden nicht oder nur eingeschränkt öffentlich publiziert. Der Umgang mit den Rückmeldungen ist ebenfalls im beiliegenden Mitwirkungsbericht zusammengefasst und dokumentiert.

- Umgang mit unbebauten Grundstücken
Befragung / Gespräche mit Grundeigentümern
- Abklärungen zur künftigen Betriebsabsicht mit einzelnen Landwirten
Befragung / Informationsabend mit offener Diskussion

- Abklärungen zu Bedürfnissen und Betriebsabsichten von Gewerbe und Industrie
Befragung / Informationsabend mit offener Diskussion
- Schulwegsicherung
Befragung von Schulklassen

Vor der Planaufgabe wurde nochmals eine öffentliche Orientierungsveranstaltung durchgeführt. Dabei wurden die Auflageakten detailliert vorgestellt und auf massgebliche Inputs der Bevölkerung hingewiesen, welche im Rahmen des Planungsprozesses berücksichtigt wurden. Ebenso wurde die Bevölkerung über das Rechtssetzungsverfahren orientiert.

2 Siedlungsgebiet / Siedlungsentwicklung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Planungsgrundlagen der Gemeinde

Ausgangslage der Überarbeitung der Ortsplanung Derendingen wurden folgende Planungsgrundlagen zum Thema Siedlungsgebiet / Siedlungsentwicklung:

- Rechtsgültige Ortsplanung (RRB Nr. 689 vom 4.4.2000) mit Grundeigentümer verbindlichen Nutzungsplänen (Bauzonenplan, Gesamtplan, Erschliessungsplan) und dem zugehörigen Zonenreglement
- Diverse Planänderungen nach Genehmigung der letzten Ortsplanung und Sondernutzungspläne (Erschliessungspläne / Gestaltungspläne)
Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die rechtsgültigen Sondernutzungspläne geprüft. In der Beilage A ist eine Auflistung aller Sondernutzungspläne auf dem Gemeindegebiet Derendingen enthalten. Die beiliegende Liste basiert auf dem Planregister des Amtes für Raumplanung. Wir haben im Rahmen der Überprüfung zusammen mit der Planungsbehörde entsprechende Vermerke zur Gültigkeit ergänzt. Die Perimeter der gültigen Sondernutzungspläne wurden in die Unterlagen der hier vorliegenden, überarbeiteten Ortsplanung übertragen.
- Kulturobjekte
Im Bauzonen- und Gesamtplan sind diverse Bauobjekte als erhaltenswerte oder geschützte Kulturobjekte eingetragen. Die kantonale Denkmalpflege führt zudem eine Liste, in welche diese Kulturobjekte ebenfalls aufgeführt sind. Für die geschützten Objekte bestehen kantonale Schutzbestimmungen. Diese werden nicht durch die Gemeinde erlassen. Die als erhaltenswert bezeichneten Objekte legt die Gemeinde – unter Anhörung der kantonalen Fachstellen – fest. Im Zuge der Überarbeitung der Ortsplanung wurden die Kulturobjekte überprüft. In der Beilage B sind alle Kulturobjekte mit entsprechendem Vermerk zur Gültigkeit aufgeführt.
- Naturinventar und zugehöriger Übersichtsplan mit integrierten Schutzzonen
1984 hat die Gemeinde Derendingen erstmals ein Naturinventar erarbeiten lassen. Die Objekte wurden 2005 überprüft und aktualisiert. Im Zuge der neuerlichen Überarbeitung der Ortsplanung wurde das Büro ANL Beratungen Solothurn beauftragt, die Naturobjekte wiederum zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren. Die überarbeiteten Unterlagen sind in Form von zwei Berichten (Naturinventar mit Objektblättern / Naturkonzept) und einem neuen Übersichtsplan Naturinventar / Naturkonzept im Dossier der aktuellen Ortsplanung enthalten.
- Räumliches Leitbild
Das 2014 vom Souverän genehmigte räumliche Leitbild bildet eine behördenverbindliche Grundlage zur Festlegung der künftigen Raumordnung.
- Kommunales Planungsausgleichs-Reglement
Die Gemeindeversammlung Derendingen hat anlässlich der Gemeindeversammlung vom 18.6.2019 das kommunale Reglement zum Planungsausgleich beschlossen. Das Bau- und Justizdepartement hat dieses anschliessend genehmigt, so dass dieses seit dem 01.01.2020 in Kraft ist. Der Planungsmehrwert ist mit einem Satz von 40% definiert. Für Umzonungen ist keine Mehrwertabgabe vorgesehen (Bsp. oeBA – W2 / K – KER). Im Kap. 2.8.1 sind die Veränderungen der Grundnutzung inkl. Hinweis zur allfälligen Mehrwertabgabe beschrieben.

2.1.2 Übergeordnete Grundlagen

Für die Überarbeitung der Ortsplanung Derendingen wurden folgende, übergeordnete Planungsgrundlagen zum Thema Siedlungsgebiet / Siedlungsentwicklung beigezogen.

- Raumplanungsgesetz
- Planungs- und Baugesetz
- Kantonale Bauverordnung
- Kantonaler Richtplan
- Agglomerationsprogramm 4. Generation
- Technische Grundlagen des kantonalen Amtes für Raumplanung
- Siedlungsentwicklung nach innen SEin – Leitfaden für die Gemeinden

2.2 Entwicklungsziele gemäss räumlichen Leitbild

Während der Überarbeitung der Ortsplanung war Derendingen stark im Umbruch. Viele Grossprojekte, sowohl von öffentlicher Hand wie auch von privaten Investoren, wurden in kurzer Zeit geplant und teilweise auch umgesetzt. Angefangen hat es 2016 mit grossen Industriebauten im Wissensteinfeld und 2018 im Schölleraal. Weiter wurden Arealbebauungen im Emmenhof Areal und das Projekt Derendingen Mitte ab 2018, teilweise etappiert, umgesetzt. Daneben wurden grössere Gebäude entlang der Hauptverkehrsachsen mit modernen, zeitgemässen Wohn- und Geschäftsliegenschaften ersetzt (Post / Bahnhofstrasse / mehrere Luzernstrasse / Steinmattportal etc.). Zwischen 2018 und 2022 wurde das Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt der Emme umgesetzt, welches ebenfalls einen Einfluss auf den Siedlungsraum Derendingen hat. Ab 2020 folgte schliesslich der Start für eine mehrjährige Umbauphase der Ortsdurchfahrt.

Generell hat die Gemeinde den Anspruch, mit angepassten Planungsgrundlagen die räumliche Entwicklung, soweit es in ihren Möglichkeiten liegt, mit zu beeinflussen. Aus diesem Grund wurde in einem ersten Schritt das räumliche Leitbild überarbeitet und die wichtigsten strategischen Planungsziele darin festgehalten. Diese werden im nachfolgenden Kapitel zum Thema Siedlungsgebiet nochmals wiederholt.

2.2.1 Leitsätze zum Siedlungsgebiet aus dem räumlichen Leitbild

- Als Wohnraum sollen primär dichte, zusammenhängende aber auf hohe Wohn- und Siedlungsqualität ausgerichtete Arealsüberbauungen entstehen. (siehe auch Ergänzung/Präzisierung im nachfolgenden Kapitel)
- Der Ortskern soll sich künftig vom restlichen Siedlungsraum abheben. Als Perimeter für den Ortskern wird der Abschnitt der Hauptstrasse vom Kreuzplatz bis zum Benediktusplatz definiert.
- Parallel zur Hauptstrasse soll ein öffentlicher Raum in Form einer Begegnungszone, mit unterschiedlichen Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Ziel ist es, die Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen rund um die Schulhäuser, den Friedhof und ein attraktiver, zugänglicher Grünraum rund um den Grüttbach zu vernetzen.
- Die baulichen Strukturen im „Oberdorf“, in der „Chrüz matt“ und im „Emmenhof Areal (nur einzelne Gebäude: Trafostation, Kraftwerk, Industriehalle)“ sind schützenswert und sollen langfristig erhalten

bleiben. Entsprechend zeitgemässe und für die Grundeigentümer tragbare Nutzungen werden mit speziell für diese Bereiche ausgelegten Zonenvorschriften ermöglicht.

- In Derendingen soll ein attraktiver Ortskern mit einem funktionierenden Zentrum, insgesamt ein urbaner Lebensraum entstehen. Mit dem Anreiz möglicher Mehrausnutzung sollen die bezeichneten Entwicklungsgebiete im Ortskern Quartierweise erneuert werden.
- Im Ortskern und in den ausgewiesenen Entwicklungsgebieten für Wohnraum „Emmenhof Areal“, „Lör – Talmatt – Huetmatt“, „Leimacker“ und „Rüebliacker“ sollen primär Überbauungen mit quartierverträglicher, verdichteter Bauweise realisiert werden.
- Zur Steigerung der Siedlungsqualität sollen im Zusammenhang mit Arealsentwicklungen die Gewässer offen ausgebaut und zugänglich gemacht werden. Damit entstehen innerhalb des Siedlungsraumes erlebbare, kleine Grünräume.
- Hortung von Bauland führt zu Baulücken und soll grundsätzlich vermieden werden. Die Gemeinde entwickelt in der Ortsplanung eine Strategie zur Aktivierung von eingezontem und gehortetem Land. Für Neueinzonungen wird eine Bauverpflichtung verlangt.
- Der Wirtschaftsstandort Derendingen soll erhalten und gefördert werden. Eine Erweiterung der Arbeitszonen zwecks weiterer Ansiedlung von Industriebetrieben soll entlang der Autobahn, südlich angrenzend an die heutigen Industriezonen, erfolgen.

2.2.2 Präzisierung der Zielsetzung hinsichtlich der Bebauungsdichte

Als Ergebnis aus der Mitwirkung und der 1. Vorprüfung hat der Gemeinderat seine Zielsetzungen während des Planungsprozesses hinsichtlich der künftigen Bebauungsdichte und Aussenraumqualität in Wohnzonen präzisiert. Gestützt auf die Rückmeldungen aus der Bevölkerung und dem Vorprüfungsbericht des Kantons werden die künftigen Baumasse weniger stark auf eine maximale Bebauung ausgelegt. Aus den neuen Baumassen soll nicht generell eine höhere, bauliche Ausnutzung der Bauzone resultieren. In verschiedenen Teilbereichen ist dies nicht erwünscht. Im Zonenreglement sollen zudem ergänzende Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung formuliert werden. Im bisher gültigen Zonenreglement wurde diesem Aspekt zu wenig Beachtung geschenkt.

2.3 Qualitative Siedlungs- und Quartieranalysen

Basierend auf dem räumlichen Leitbild und den übergeordneten Planungsgrundlagen mit verschiedenen Siedlungs- und Quartieranalysen wurden weitere Planungsgrundlagen geschaffen. Diese sind nachfolgend zusammengefasst.

2.3.1 Dorfkernkonzept (2017)

In der Gemeinde Derendingen ist die Achse vom Kreuzplatz bis zum Benediktusplatz, welche das eigentliche Dorfzentrum bildet, seit einigen Jahren starken Veränderungen ausgesetzt. Entlang dieser Achse sind zurzeit mehrere Projekte in der Planungsphase. Einerseits soll die Hauptstrasse umgestaltet werden, andererseits sind am Kreuzplatz und entlang der Hauptstrasse diverse neue Bauten und Ensembles geplant. Die Bearbeitung und

die Aussagen des Konzeptes konzentrieren sich auf den Dorfkern Derendingen entlang der Hauptstrasse. Es wurden aber auch Gebiete ausserhalb des Bereichs entlang der Hauptstrasse in die Betrachtungen mit einbezogen, namentlich das Emmenhofareal, das Hochhaus an der Luzernstrasse und die öffentlichen Anlagen im Bereich des Schulzentrums Mitteldorf und des Friedhofs.

Die Gemeinde strebt im Dorfkern eine gezielte und kontrollierte Innenentwicklung mit Verdichtung an. Mit dem Dorfkernkonzept wurden die Qualitäten des Dorfkerns untersucht und Entwicklungsziele festgelegt. Damit will die Gemeinde die Entwicklung des Dorfkerns in die gewünschte Richtung lenken und die einzelnen Projekte aufeinander abstimmen und koordinieren. Der Gemeinderat hat das Dorfkernkonzept als offizielle Planungsgrundlage für die Ortsplanungsrevision verabschiedet. Der entsprechende Bericht Dorfkernkonzept liegt dem Gesamtdossier der Ortsplanung Derendingen bei. Anhand dieser Grundlage wurden folgende Rückschlüsse gezogen und in der vorliegenden Planung als Handlungsansätze berücksichtigt:

- Die heutige Zonenzuteilung des Dorfkerns zur Kernzone und zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird als grundsätzlich richtig erachtet. Ebenfalls werden die Zonenvorschriften der heutigen Kernzone grundsätzlich als sinn- und zweckmässig erachtet. Eine generelle Anpassung der Zonenvorschriften ist aufgrund der geänderten kantonalen Gesetzgebung dennoch erforderlich. Dies betrifft vor allem die neue Definition der maximalen Ausnützung, die nicht mehr mit der Ausnützungsziffer festgelegt werden kann. Hier gilt es die geeigneten Baumasse zu definieren. Zusätzlich soll geprüft werden, ob innerhalb der Kernzone unterschiedliche Bauweisen vorgegeben werden sollen (strassenbegleitende Bauweise / offene Bauweise).
→ Zonenreglement siehe Kap. 2.15 u.f.
- Die Lage der Kernzone entlang der Hauptstrasse soll, mit Ausnahme der öffentlichen Bauten und Anlagen, dem Bearbeitungssperimeter des Dorfkernkonzeptes entsprechen. Da in gewissen Bereichen eine strassenbegleitende Bauweise in anderen aber eine offene Bauweise mit Durchblicken in den Grünraum erwünscht ist, ist eine Aufteilung der Kernzone in zwei Zonen oder eine anderweitige Sicherstellung der Sichtachsen und Stellung der Bauten (Baulinien / Gestaltungsbaulinien) zu prüfen. Entlang der Hauptstrasse wurden im parallel zur OP Revision durchgeführten Planungsverfahren bereits Bau-, respektive Gestaltungsbaulinien u.a. gestützt auf das Dorfkernkonzept festgelegt. Diese Bestimmungen werden in der OP Revision übernommen.
→ Anpassung Grundnutzung siehe Kap. 2.8
→ Baulinien siehe Kap. 3.1 u.f.
- Im Dorfkernkonzept sind mehrere Areale als sogenannte Entwicklungsbiote ausgeschieden. Für diese wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten verglichen und die schlussendlich gewünschte Bebauung grob beschrieben. Diese Bebauungsabsichten weichen teilweise erheblich von den Möglichkeiten in der heute geltenden Kernzone ab. Diese Entwicklungsgebiete sollen im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung einer separaten „Kernzone Entwicklung“, mit dem Zonenzweck einer gezielten und qualitätsvollen Innenentwicklung, zugeteilt werden. Für diese Entwicklungsgebiete sollen spezifische Vorschriften im Sinne eines Pflichtenheftes pro Gebiet festgelegt werden. Im Zonenreglement sollen zudem besondere Bestimmungen, Vorgaben zur Qualitätssicherung sowie Vorschriften zum Verfahren formuliert werden. Einzelne im Dorfkernkonzept aufgeführte Gebiete wurden parallel zur OP Revision beplant und bereits überbaut (Steinmattportal / Villa Rosentau / Kreishof). Für diese Gebiete werden die Bestimmungen aus den neuen Planungsgrundlagen in die Unterlagen der Ortsplanung übernommen.
→ Anpassung Grundnutzung siehe Kap. 2.8
- In der Ortsplanung ist zu prüfen, welche im Dorfkernkonzept als „prägend“ bezeichneten Bauten in den Zonenplan zu übernehmen und als erhaltenswerte Kulturobjekte einzustufen sind. Dies erfolgt mit der generellen Überprüfung der Kulturobjekte in Derendingen.
→ Umgang mit Kulturgütern siehe Kap. 2.12

- Im Zonenreglement sollen generelle Aussagen zur Aussenraumgestaltung formuliert werden. Dabei wären sorgfältig gestaltete, halböffentliche Übergänge ohne Restflächen zwischen dem öffentlichen Strassenraum und dem privaten Haus und Garten wünschenswert.
→ Zonenreglement siehe Kap. 2.15 u.f.
- Im Rahmen des Dorfkernkonzeptes wurde festgehalten, dass ggf. ein Trasse für die Erstellung eines Fussweges zur Verbindung des Dorfkerns mit dem Emmenraum ausgeschieden werden sollte. Dies ist mit der Rechtssetzung des Gestaltungsplanes zur Überbauung des Emmenhof Areales bereits erfolgt. Der Verlauf des Fussweges sowie die festgelegten Baulinien werden aus den neuen Planungsgrundlagen in die Unterlagen der Ortsplanung übernommen.

2.3.2 Konzept Ortsteil Oberdorf (2019)

Neben dem eigentlichen Dorfzentrum ist der Ortsteil „Oberdorf“ mit seinen gut erhaltenen, dörflichen Strukturen für die Identifikation mit dem Dorf Derendingen wichtig. Grundsätzlich steht hier für die Gemeinde die Erhaltung der Identifikationsmerkmale im Vordergrund. In den letzten Jahren nahm allerdings im nördlichen Teil der Veränderungsdruck zu. Mit der Aufgabe des Schulbetriebs im Schulhaus Oberdorf wird sich auch in diesem Bereich die Nutzungs-, Bebauungs- und Freiraumstruktur verändern.

Mit der Analyse des Oberdorfs wurden die Bebauungstypologien, Freiräume und Nutzungen sowie die Veränderungswahrscheinlichkeiten abgeklärt. Das Konzept Ortsteil Oberdorf zeigt die erwünschte Entwicklung im Ortsteil Oberdorf auf und dient als Grundlage für die Festlegung der Zonierung und der Baumassen in der Ortsplanung. Der Gemeinderat hat das Konzept zum Ortsteil Oberdorf als offizielle Planungsgrundlage für die Ortsplanungsrevision verabschiedet. Der entsprechende Bericht „Konzept Ortsteil Oberdorf“ liegt dem Gesamtdossier der Ortsplanung Derendingen bei. Anhand dieser Grundlage wurden folgende Rückschlüsse gezogen und in der vorliegenden Planung als Handlungsansätze berücksichtigt:

- Die Veränderungswahrscheinlichkeit innerhalb des Bestandes im Ortsteil Oberdorf wird generell als nicht sehr hoch beurteilt. Der grösste Veränderungsdruck besteht im Gebiet rund um das ehemalige Schulhaus. Hier wären künftig gemischte Nutzungen denk- und wünschbar. Es gilt im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung zu prüfen, ob rund um das ehemalige Schulhaus eine Kernzone Entwicklung – analog zu den Arealen im Dorfkern (siehe vorangehendes Kapitel) – ausgeschieden und mit spezifischen Vorgaben zur künftigen Arealentwicklung beschrieben werden soll.
- Der öffentliche Freiraum hinter dem Schulhaus und die an die freie Landschaft grenzenden Freiräume sollen auch in Zukunft erhalten bleiben.
- Die von Bauzone umgebene Freifläche im Rüebliacker eignet sich auf Grund der von Bauten umgebenen Lage als Neubaugebiet Wohnen. Das Areal wurde bereits im räumlichen Leitbild als potentielles Entwicklungsgebiet für Wohnnutzungen eingetragen. Während des Planungsprozesses wurde der Gemeinde ein Richtprojekt für eine mögliche Bebauung zugestellt. Dieses wurde im Zuge der Festlegung der künftigen Grundnutzungen und Zonenabgrenzungen geprüft. Die entsprechenden Ausführungen sind im Kap. 2.8 enthalten.
- Im Bereich des ehemaligen Schulhauses besteht eine Fusswegverbindung von der Hauptstrasse bis zur Kirchgasse. Westlich führt das Fusswegnetz von der Hauptstrasse weiter bis in die Hofstattstrasse. Obschon das Schulhaus Oberdorf nicht mehr weiter als Schulraum genutzt wird, sollen die bestehenden Fusswege auch langfristig gesichert werden. Die Fusswege sind weiterhin Bestandteile des Schulweges für viele Schulkinder aus dem Oberdorf und dienen zur Anbindung der angrenzenden Wohnquartiere zum Spielplatz an der Kirchgasse.

2.3.3 Analyse der Wohnzonen / Quartieranalyse (2019)

In der Gemeinde Derendingen haben die Wohnzonen eine grosse Bedeutung. Aktuell ist dabei flächenmässig der grösste Teil der Bauzone der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeordnet. Da in den drei- und viergeschossigen Wohnzonen tendenziell mehr Einwohner pro Flächeneinheit leben, sind aber auch diese beiden Wohnzonen für die Entwicklung der Gemeinde von wesentlicher Bedeutung. Innerhalb der zweigeschossigen Wohnzone bestehen unterschiedlichste Bebauungsstrukturen aus zahlreichen Epochen. Lockere und stark durchgrünte Einfamilienhausquartiere sind ebenso der W2 zugeordnet wie relativ dichte, zusammenhängende Reihenhaussiedlungen. Auch Quartiere mit zahlreichen Mehrfamilienhäusern sind heute der W2 zugeordnet. Die drei- und viergeschossigen Wohnzonen sind fast ausschliesslich mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Mit der Analyse dieser Zone wurden die Bebauungstypologien und deren Einfluss auf die neuen Baumassenziffern generell und bei ausgesuchten und repräsentativen Quartieren überprüft. Die Analyse dient als Grundlage für die Abgrenzung der künftigen Zonen und die Festlegung der Kennwerte für die künftig geltenden Baumasse.

Der Gemeinderat hat die Analyse der Wohnzonen mit den detaillierten Quartieranalysen als offizielle Planungsgrundlage für die Ortsplanungsrevision verabschiedet. Der entsprechende Bericht Analyse der Wohnzonen liegt dem Gesamtdossier der Ortsplanung Derendingen bei. Anhand dieser Grundlage wurden folgende Rückschlüsse gezogen und in der vorliegenden Planung als Handlungsansätze berücksichtigt:

- Für die flächenmässig grösste Bauzone W2 sollen, unter Berücksichtigung der Bebauungsstruktur und des Verdichtungspotentials, unterschiedlich hohe Überbauungsziffern festgelegt und in der weniger dichten Zone kein Attika-Geschoss zugelassen werden (z.B. Unterscheidung in W2a und W2b).
- Je höher die Geschosszahl desto tiefer sollte die Überbauungsziffer festgelegt werden. Das Einhalten von wohnhygienischen Standards und der erforderlichen Grenzabstände würde bei sehr hohen Überbauungsziffern schwierig. Hierbei gilt es die Parzellenstrukturen jedoch zu berücksichtigen.
- Die Festlegung der maximalen Überbauungsziffern soll mit Bedacht erfolgen. Ein Unterschied von beispielsweise 10% bei der Überbauungsziffer wirkt sich auf die zulässige Bruttogeschossfläche immer multipliziert mit der Geschosszahl aus (Attikageschoss muss mitberücksichtigt werden). Insbesondere bei grossen Grundstücken wirkt sich dies massiv aus. In heute locker überbauten Gebieten mit grossen Grundstücken wäre bei einer relativ hohen Überbauungsziffer daher eine massive Nachverdichtung möglich. Hier gilt es abzuwägen, wo dies erwünscht und auch verträglich wäre.
- Mit dem Festlegen von minimalen und maximalen Überbauungsziffern wird die Bauzone in Zukunft effizienter genutzt und ein verträgliches Mass an innerer Verdichtung wird gefördert. Es gilt gestützt auf die Quartieranalysen geeignete Baumasse zu definieren. Als Ergebnis aus der Mitwirkung und Vorprüfung hat der Gemeinderat seine Zielsetzungen während des Planungsprozesses hinsichtlich der künftigen Bebauungsdichte und Aussenraumqualität in Wohnzonen präzisiert. Gestützt auf die Rückmeldungen aus der Bevölkerung und dem Vorprüfungsbericht des Kantons werden die künftigen Baumasse weniger stark auf eine maximale Bebauung ausgelegt. Aus den neuen Baumassen soll nicht generell eine höhere, bauliche Ausnutzung der Bauzone resultieren. In verschiedenen Teilbereichen ist dies nicht erwünscht. Im Zonenreglement sollen zudem ergänzende Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung formuliert werden. Im bisher gültigen Zonenreglement wurde diesem Aspekt zu wenig Beachtung geschenkt.

2.4 Planungsverfahren ausserhalb der Ortsplanungsrevision

Parallel zur Ortsplanung wurden verschiedene Projekte auf Arealen entwickelt, welche bei entsprechender Genehmigung und Umsetzung die Gemeinde künftig prägen werden. Die aktuellen Planungsstände wurden anlässlich des Startes der vorliegenden Planung zusammengetragen und sind nachfolgend kompakt aufgeführt. Zusätzlich ist mit Stichworten beschrieben, wie die Einzelprojekte in der Ortsplanung abgebildet und integriert wurden:

- **Gestaltungsplan Steinmattportal**
Mit dem Gestaltungsplan Steinmattportal wird eine Veränderung der Grundnutzung (erhöhte Ausnutzung / Erhöhung der Geschossigkeit) mit einer verdichteten Bebauung über mehrere Grundstücke dargestellt. Mit der Abweichung zur bisherigen Grundnutzung soll, an diesem sehr prominenten Standort in der Dorfmitte und entlang einer Hauptverkehrsachse, der urbane Charakter des Zentrums signalisiert werden. Es sind genau diese Entwicklungen, welche seitens der Gemeinde im Ortskern angestrebt werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die neuen Bestimmungen des Gestaltungsplanes übernommen.
- **Gestaltungsplan Emmenhof Areal**
Mit dem Gestaltungsplan Emmenhof Areal wird eine Veränderung der Grundnutzung (erhöhte Ausnutzung / Erhöhung der Geschossigkeit) mit einem verdichteten Bauungskonzept über mehrere Grundstücke dargestellt. Das Emmenhof Areal gilt als massgebender Entwicklungsschwerpunkt in Bezug auf den Wohnraum der Gemeinde Derendingen. Alle weiteren Entwicklungsabsichten und Veränderungswünsche müssen die langfristige Entwicklung innerhalb dieses Areals berücksichtigen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die angepasste Grundnutzung und der Gestaltungsplanperimeter übernommen. Ebenso wird der Erschliessungsplan entsprechend dem Erschliessungskonzept des Gestaltungsplanes angepasst.
- **Neubau Derendingen Mitte**
Mit einem Wettbewerbsverfahren wurden die neuen Bauten für Schule und Verwaltung inkl. Mehrfachturnhalle geplant und inzwischen bereits realisiert. Der Neubau wurde 2021 in Betrieb genommen. Gegenüber der Grundnutzung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurden keine besonderen Ausnahmen oder Abweichungen beansprucht. Hinsichtlich der Ortsplanung hat das Vorhaben insofern einen Einfluss, als dass der Bedarf an künftigem Raumbedarf für die öffentlichen Aufgaben weitgehend gedeckt sind. Neben dem Neubau wurden inzwischen auch bauliche Massnahmen und Anpassungen am Verwaltungsgebäude der Einwohnergemeinde vorgenommen und die Räumlichkeiten für den aktuellen Bedarf angepasst.
- **Umgestaltung Hauptstrasse Derendingen**
Im kantonalen Erschliessungsplan zum Ausbau und der Umgestaltung der Hauptstrasse wird der künftige Strassenquerschnitt inklusive Baulinien zum Strassenkörper dargestellt. Mit der Umsetzung des Nutzungsplanes werden nebst den Anpassungen des Strassenquerschnittes auch verschiedene, kleineren Parkanlagen entlang der Kantonsstrasse lokal erweitert und neu bepflanzt. Teilweise sind diese sogenannten Pocketpark's mit entsprechenden Baulinien ebenfalls im kantonalen Erschliessungsplan gesichert. Im Zuge der Überarbeitung des Ortsplanung werden die Definitionen gemäss dem kantonalen Erschliessungsplan übernommen und wo nötig die Grundnutzungen entsprechend dem Ausbauprojekt anpasst (Parkanlagen).
- **Umgestaltung Kreuzplatz Derendingen**
Die ebenfalls in einem kantonalen Erschliessungsplan aufgezeigte Umgestaltung der Kreuzung Kreuzplatz wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision übernommen.

2.5 Siedlungsanalyse quantitativ

Im Rahmen der quantitativen Siedlungsanalyse wird die aktuell gültige Bauzone (RRB Nr. 689 vom 4.4.2000) nach den Bestimmungen des kantonalen Richtplanes überprüft. Dabei sollen die Einwohnerdichten des Bestandes überprüft, Erkenntnisse zur inneren Verdichtung gewonnen und schlussendlich der Bedarf an zusätzlicher Bauzone abgeschätzt werden.

2.5.1 Einwohnerzahl und Bebauungsgrad Z0 (Stand 26.9.2017)

Der aktuelle Bebauungsgrad wurde per 26.9.2017 erhoben. Gemäss Angaben der Einwohnergemeinde (Einwohnerregister) waren zu diesem Zeitpunkt 6'530 Einwohner/innen in Derendingen wohnhaft. Anhand der Beilage C wird ersichtlich, dass in Derendingen zu diesem Zeitpunkt diverse Baulücken bestanden. Per September galten 11.53ha als unbebaute Bauzone (nur Wohnzone und Mischzonen).

Die Berechnungen zum Fassungsvermögen und die zugehörigen Grundlagen sind in den Beilagen D und E zusammengefasst.

2.5.2 Bebauungsdichten IST

Im Mai 2017 hat das Amt für Raumplanung (ARP) eine Tabelle publiziert, welche für die Ermittlung der Fassungsvermögen der Bauzone die entsprechenden Einwohnerdichten (IST) je nach Handlungsraum gemäss Siedlungsstrategie des Kantons Solothurn (ländlich – agglomerationsgeprägt – urban) zugrunde legt. Derendingen liegt im Handlungsraum urban. Sofern nicht die effektiven Einwohnerdichten des Bestandes ermittelt werden, sind die Einwohnerdichten gemäss den Vorgaben des ARP für die Berechnungen des Fassungsvermögens der Bauzone einzusetzen. Wir haben diese Werte eingesetzt und festgestellt, dass mit den vorgegeben Dichtewerte eine massgebende Abweichung zur effektiv wohnhaften Bevölkerung entsteht. Aus diesem Grund haben wir gestützt auf ein anonymisiertes Einwohnerregister die effektiven Einwohnerdichten ermittelt und in den Berechnungen eingesetzt. Die beiden Dichtewerte (ARP / Einwohnerregister) sind nachfolgend aufgelistet:

	<i>(IST ARP)</i>	<i>(IST Einw'register)</i>
Wohnzone W2:	46 E/ha	55 E/ha
Wohnzone W3:	96 E/ha	74 E/ha
Wohnzone W4:	130 E/ha	158 E/ha
Kernzone K:	42 E/ha	78 E/ha
Kernzone Erhaltung KER:	28 E/ha	23 E/ha
Spezialzone Emmenhof:	- E/ha	- E/ha
Gewerbezone mit Wohnen (GM):	8 E/ha	5 E/ha
Arbeitszone (Industriezone / Gewerbezone o. Wohnen):	- E/ha	- E/ha
Zone für öff. Bauten und Anlagen:	- E/ha	2 E/ha
Weitere Spezialzonen / Zone für Freizeit und Erholung:	- E/ha	- E/ha

Anhand eines anonymisierten Einwohnerregistrauszuges wurden die Einwohner ausserhalb der Bauzone (41E) bestimmt und ebenfalls in den Berechnungstabellen zur Bestimmung des Fassungsvermögens der Bauzone eingesetzt.

Innerhalb der Spezialzone Emmenhof bestehen mit einer Ausnahme aktuell lediglich gewerblich genutzte Flächen. Über die rund 3.5ha grosse Fläche ergibt dies eine Einwohnerdichte < 1 E/ha. Bei der Berechnung des Bestandes wird deshalb bei der Einwohnerdichte „IST“ der Wert 0 eingesetzt. Mit der Umsetzung des Gestaltungsplanes wird Wohnraum für bis ca. 600 Einwohner/innen entstehen. Der entsprechende Dichtewert zur Bestimmung des Entwicklungspotentials wird im nachfolgenden Kapitel beschrieben.

Dem obigen Vergleich kann entnommen werden, dass innerhalb der flächenmässig grössten Bauzone W2 eine deutlich höhere Einwohnerdichte besteht als es in den kantonalen Grundlagen für den Handlungsraum urban angenommen wird. Ebenfalls höhere Dichtewerte ergeben sich in der Kernzone und der Wohnzone W4, wogegen in der Wohnzone W3 und der Kernzone Erhaltung geringere Einwohnerdichten bestehen.

2.5.3 Bebauungsdichten SOLL

Für die Bestimmung des Fassungsvermögens der Bauzone und schlussendlich für die Begründung eines allfälligen Bedarfs an zusätzlicher Bauzone, gilt es in den Berechnungen die innere Verdichtung zu berücksichtigen. Die innere Verdichtung geschieht zum einen innerhalb des Bestandes - mit besserer Ausnutzung der heutigen Strukturen - und zum anderen auf heute unbebauten Grundstücken, auf welchen mit entsprechenden Vorgaben der überarbeiteten Planung Überbauungen mit einer hohen Einwohnerdichte entstehen sollen. Das ARP hat wiederum für alle Handlungsräume die entsprechenden Dichtewerte für die Berücksichtigung der Nachverdichtung innerhalb des heutigen Bestandes (SOLL 1) und für die künftigen Überbauungen auf den unbebauten Gebieten (SOLL 2) zusammengestellt.

	<i>(SOLL 1 ARP)</i>	<i>(SOLL 2 ARP)</i>
Wohnzone W2:	60 E/ha	65 E/ha
Wohnzone W3:	100 E/ha	120 E/ha
Wohnzone W4:	140 E/ha	165 E/ha
Kernzone K:	45 E/ha	50 E/ha
Kernzone Erhaltung KER:	30 E/ha	40 E/ha
Spezialzone Emmenhof:	- E/ha	- E/ha
Gewerbezone mit Wohnen (GM):	10 E/ha	15 E/ha
Arbeitszone (Industriezone / Gewerbezone o. Wohnen)	- E/ha	- E/ha
Zone für öff. Bauten und Anlagen:	- E/ha	- E/ha
Weitere Spezialzonen / Zone für Freizeit und Erholung:	- E/ha	- E/ha

Aufgrund der veränderten Baumasse und Bauziffern mit dem neuen Zonenreglement können die Grundstücke künftig besser genutzt und grossflächiger überbaut werden. Dies wird kurzfristig (nächste 15 Jahre) auf bebauten Parzellen kaum zu Veränderungen führen. Langfristig aber kann und wird sich die Dichte der Einwohner pro Hektare erhöhen. Insbesondere in den Wohn- und Mischzonen geht das ARP von einer massiven Zunahme innerhalb des bebauten Gebietes aus (vergl. Werte IST und Soll 1). Dies scheint aus unserer wie auch aus Sicht der Planungsbehörde als unrealistisch. Andererseits kann anhand der Berechnungen der effektiven Einwohnerdichten im Fall von Derendingen festgestellt werden, dass die Dichtewerte des ARP zum heutigen Zeitpunkt teilweise bereits höher liegen als die zukünftig erwarteten Einwohnerdichten. Für die

Ermittlung des Verdichtungspotentials haben wir deshalb bei einzelnen Zonen angepasste Werte der Einwohnerdichten eingesetzt und diese nachfolgend kurz kommentiert:

	<i>(SOLL 1)</i>	<i>(SOLL 2)</i>
Wohnzone W2:	60 E/ha	65 E/ha
Wohnzone W3:	100 E/ha	120 E/ha
Wohnzone W4:	158 E/ha	165 E/ha
Kernzone K / Kernzone Entwicklung KE:	78 E/ha	78 E/ha
Kernzone Erhaltung KER:	30 E/ha	40 E/ha
Spezialzone Emmenhof:	172 E/ha	172 E/ha
Gewerbezone mit Wohnen (GM):	5 E/ha	5 E/ha
Arbeitszone (Industriezone / Gewerbezone o. Wohnen):	- E/ha	- E/ha
Zone für öff. Bauten und Anlagen:	- E/ha	- E/ha
Weitere Spezialzonen / Zone für Freizeit und Erholung:	- E/ha	- E/ha

Wir gehen davon aus, dass sich innerhalb der Wohnzone W4 innert der nächsten Jahre keine Veränderungen innerhalb des Bestandes ergeben. Die ermittelten Einwohnerdichten des Bestandes liegen über den Erwartungen des Kantons und werden deshalb in den Berechnungen für den Wert SOLL 1 übernommen.

Innerhalb der Kernzone besteht ein grosses Veränderungspotential in Derendingen. Verschiedene Bauten werden Ersatzneubauten weichen. Im Rahmen des Dorfkernkonzeptes wurden spezielle Bereiche / Entwicklungsgebiete bezeichnet, wo eine Veränderung wünschbar und mit unterschiedlichen Zeithorizonten auch absehbar ist. Die ermittelte Einwohnerdichte im Bestand ist deutlich höher als in vergleichbaren Zonen seitens des Kantons für künftige Bebauungsstrukturen angenommen wird. Da die Gemeinde auch in Zukunft innerhalb der Kernzone einen Nutzungsmix mit gewerblichen Nutzungen und Wohnungsbauten anstrebt, erachten wir die Einwohnerdichte von rund 78 E/ha als vernünftig. Dieser Wert liegt zwischen den erwarteten Einwohnerdichten von zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen. Denkt man sich im Erdgeschoss der Kernzone mehrheitlich gewerbliche Nutzungen, scheint daher dieser Dichtewert für die Kernzone in Derendingen, wo maximal 4-geschossige Bauten zulässig sind, angemessen.

Wie bereits vorangehend beschrieben, soll in der Spezialzone Emmenhof gemäss den rechtsgültigen Gestaltungsplan nebst gewerblich genutzten Flächen, Wohnraum für bis zu 600 Einwohner/innen entstehen. Die Einwohnerdichte wurde über die Fläche der Spezialzone retour gerechnet und entsprechend eingesetzt.

Für die Gewerbezone mit Wohnnutzungen erachten wir, wie auch die Gemeinde, aufgrund der Lage der Bauzone kein weiteres Entwicklungspotential. Für die unbebauten Flächen wird aufgrund der ungünstigen Lage und mangels Interesse einer Bebauung die Auszonung geprüft werden müssen. Der Dichtewert des Bestandes wird daher für die Nachverdichtung innerhalb des Bestandes nicht erhöht und auch für die heute unbebauten Flächen gemäss Bestand eingesetzt.

2.5.4 Fassungsvermögen heutige Bauzone (Stand 26.9.2017)

Das Fassungsvermögen der aktuellen Bauzone ergibt, unter Berücksichtigung der beschriebenen Einwohnerdichten und der erwarteten Ausschöpfung der Nachverdichtung innerhalb des bebauten Gebietes, eine freie Kapazität für 1'332 Einwohner/innen. Bei vollständiger Ausnutzung dieser Kapazität ergäbe dies ein Total von 7'821 Einwohner/innen per Ende der nächsten Planungsperiode (2035).

2.5.5 Vergleich Fassungsvermögen mit Bevölkerungsprognose

Gemäss kantonalem Richtplan ist für Planungen mit räumlichen Auswirkungen die Entwicklungsprognose von Wüest & Partner mit dem sogenannten „mittleren Szenario“ der Bevölkerungsentwicklung¹ beizuziehen. Die Bevölkerungsprognose ist auf der Homepage des kantonalen Amtes für Raumplanung verfügbar. Gemäss dieser wird für Derendingen im Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 7'463 Einwohner/innen prognostiziert. Damit kann festgehalten werden, dass die Bevölkerungsprognose mit der vollständigen Ausschöpfung aller Kapazitäten gemäss den Berechnungsvorgaben des ARP um ca. 5% übertroffen würde.

2.6 Umgang mit unbebautem Bauland

Sämtliche Grundeigentümer von unbebautem Bauland wurden angeschrieben und bezüglich der Verfügbarkeit ihres Baulandes befragt. Dabei wurde abgeklärt, welche Parzellen unter der Voraussetzung eines marktüblichen Angebotes für das Bauland von den Grundeigentümern veräussert würden, ob die Grundeigentümer bereit wären eine Bauverpflichtung mit der Gemeinde zu unterzeichnen oder ob eine allfällige Aus-/Rückzonung auf Verständnis stossen würde. Anhand der Befragung können folgende Fakten festgehalten werden:

- Die meisten Grundeigentümer haben sich an der Umfrage beteiligt. Gemäss Rückmeldung der Grundeigentümer gelten die meisten Parzellen als nicht verfügbar. Wo keine Rückmeldung eingereicht wurde, werden die Parzellen als „nicht verfügbar“ klassiert.
- Als meistgenannte Begründung, dass eingezontes Bauland nicht verfügbar ist, wurde der Eigenbedarf für Kinder oder Grosskinder angegeben. Verschiedentlich wurde auch angegeben, dass die Grundstücke als Garten oder Parkplatz genutzt würden.
- Teilweise wird das Bauland als Kapitaleinlage zur Altersvorsorge betrachtet.
- Nur ein Teil der Grundeigentümer würde eine administrative Unterstützung zur Veräusserung der Grundstücke (Bsp. Liste auf Homepage aufschalten / Vermittlung bei Anfragen etc.) oder eine operative Unterstützung bei der Arealentwicklung durch die Gemeinde begrüessen.
- Bei keinem Grundstück wurden die bau- / oder planungsrechtlichen Bestimmungen als Begründung für die bisherige Hortung angegeben.
- Sämtliche Grundstücke gelten als öffentlich erschlossen.
- Eine Rück- oder Auszonung von unbebauten Grundstücken wird von allen Grundeigentümern kategorisch ausgeschlossen.

Die ausgefüllten Rückmeldeformulare wurden nicht öffentlich publiziert. In der Beilage C im Anhang sind die verfügbaren und nicht verfügbaren, unbebauten Grundstücke zusammen mit dem Bebauungsgrad (Stand 26.9.2017) unterschiedlich eingefärbt dargestellt.

¹ Bevölkerungsprognose 2035, mittleres Szenario / www.bd.so.ch / download 22.2.2019

2.6.1 Massnahmen zur Baulandaktivierung

Die Befragung der Grundeigentümer hat ergeben, dass ein grosser Anteil des unbebauten Baulandes für künftige Generationen aufgespart und gehortet wird und während der nächsten Planungsperiode nicht verfügbar ist.

Bei unbebauten Einzelparzellen innerhalb des Siedlungsgebietes hat eine Planungsbehörde derzeit kein Druckmittel, einen Grundeigentümer von der Hortung des Baulandes abzubringen. Eine Auszonung des meist erschlossenen Baulandes innerhalb des Siedlungsgebietes oder einer Einzelparzelle macht zudem planerisch keinen Sinn. Die Hortung solcher Grundstücke muss leider zumindest zur Kenntnis genommen werden.

Den Gemeinden sind mit den heutigen Gesetzesgrundlagen und dem heutigen Planungsrecht die Hände gebunden. Sofern sie keine Auszonung androht, muss sie auf die freiwillige Veräusserung oder Bebauung hoffen. Die Gemeinde Derendingen hat in den letzten Jahren mehrere Grundstücke selber erworben. Soweit es die finanziellen Möglichkeiten und die politischen Umstände zulassen, wird die Gemeinde weiterhin im Einzelfall einen Erwerb von Grundstücken / Liegenschaften prüfen. Der Gemeinderat hat im Rahmen des Planungsprozesses zudem beschlossen, dass der zuständige Gemeinderat (Ressort Bau und Planung) unterstützt durch die Bauverwaltung, künftig jährlich die Grundeigentümer mit unbebautem Bauland zu einem Gespräch einlädt. Dabei soll auf die aktuellen Bautätigkeiten innerhalb der Gemeinde orientiert, auf aktuelle Anfragen von Bauinteressenten aufmerksam gemacht und die konkreten Absichten der Grundeigentümer nachgefragt werden.

Bei massgeblichen Veränderungen der Nutzungsmöglichkeiten infolge Ein- oder Umzonungen, hat die Gemeinde mit den Grundeigentümern die Unterzeichnung einer vertraglichen Bauverpflichtung verlangt. Diese muss der Gemeinde vor Rechtsetzung der überarbeiteten Ortsplanung vorgelegt werden. Bei folgenden Grundstücken konnte mit den Grundeigentümern eine solche Bauverpflichtung vereinbart werden.

- GB Nr. 2399/2398 (Erweiterung Tierklinik Sonnenhof)
Im Zusammenhang mit der angestrebten Einzonung verlangt die Gemeinde eine Vereinbarung zur baulichen Nutzung innert nützlicher Frist (weitere Ausführungen siehe Kap. 2.7 & 2.8).
- GB Nr. 35 (Leimacker)
Im Zusammenhang der neuen Zuteilung in die Wohnzone W2b kann das Gebiet deutlich höher ausgenutzt werden. Die Gemeinde verlangt deshalb eine Vereinbarung zur baulichen Nutzung innert nützlicher Frist (weitere Ausführungen siehe Kap. 2.7 & 2.8).

Stand 19.01.2024:

Die Grundeigentümer haben sich noch nicht zur Bauverpflichtung rückgeäussert oder diese retourniert. Für die Auflage wird das Gebiet Leimacker (GB Nr. 35) vorerst in der Bauzone belassen. Falls die Bauverpflichtung vor der Eingabe zum Regierungsratsbeschluss nicht vorliegen sollte, erfolgt eine zweite Auflage mit der Auszonung der Parzelle.

Die Bauverpflichtungen sind im Bauzonenplan dargestellt. Die Vereinbarungen müssen zwingend vor der Auflage mit den Grundeigentümern abgeschlossen werden.

2.7 Ein- und Umzonungsbegehren privater Grundeigentümer

Bereits vor dem Start der Ortsplanungsrevision wurden dem Gemeinderat, der Bauverwaltung und auch den Kommissionen verschiedene Ein- und Umzonungsbegehren privater Grundeigentümer eingereicht. Die Bauverwaltung hat diese gesammelt. Diese Einzelbegehren sind nachfolgend aufgelistet. Zu jedem Begehren ist kurz beschrieben, wie die Planungsbehörde bei der Erarbeitung des Entwurfes entschieden hat:

- GB Nr. 4/3203 - Einzonungsbegehren
Das betreffende Areal liegt ausserhalb der im räumlichen Leitbild festgelegten Siedlungsgrenzen. Eine Erweiterung des Siedlungsraumes ist dort nicht erwünscht. Der Antrag wird deshalb seitens der Planungsbehörde nicht unterstützt.
- GB Nr. 403 - Antrag für die Übernahme des Grundstückes durch die Gemeinde
Dieser Antrag wurde bereits seitens der zuständigen Kommission für Werkerhalt und Infrastruktur im Juni 2017 behandelt und abgewiesen. Das Grundstück liegt ausserhalb der Bauzone. Die Gemeinde hat kein Interesse, dieses Grundstück zu übernehmen. Das Grundstück verbleibt in der Landwirtschaftszone.
- GB Nr. 2399/2398 - Antrag zur Einzonung für die Erweiterung der Tierklinik Sonnenhof
Die Planungsbehörde will der Tierklinik Sonnenhof das Fortbestehen und die Betriebserweiterung planerisch ermöglichen. Eine Einzonung neben dem heutigen Betriebsstandort wird deshalb unter Vorbehalt einer Einigung mit dem Grundeigentümer und einer vor Rechtsetzung der überarbeiteten Ortsplanung unterzeichneten Bauverpflichtung vorgesehen. Weitere Ausführungen zur Einzonung siehe im Kap. 2.8 u.f.
- Amsel-/Meisenweg - Antrag zur Anpassung des Erschliessungsplanes im Bereich der neuen Radwegunterführung
Die SBB Unterführung wurde in den Jahren 2018/2019 umgebaut und für Radfahrer passierbar gemacht. Die Veränderungen am Bauwerk und am Meisenweg wurden in einem separaten Nutzungsplanverfahren geplant und rechtlich festgesetzt. Die 2019 umgesetzte Lösung entspricht dem Nutzungsplan „Erschliessungsplan Fabrikstrasse RRB Nr. 142 vom 17.02.2015“ und wird ohne Änderungen in die neuen Unterlagen der Ortsplanung übernommen.
- Lerchenweg - Antrag für Errichtung eines LKW Parkplatzes
Einzelne Gewerbetreibende haben die Gemeinde aufgefordert, die Schaffung eines öffentlichen LKW Parkplatzes für das Industriegebiet Ost (Fabrikstrasse / Gutenbergstrasse / Lerchenweg / Gewerbestrasse) zu prüfen und ggf. Anpassungen an der Bauzone vorzusehen. Die Gemeinde unterstützt dieses Anliegen nicht. Ein solcher Parkplatz ausserhalb der heutigen Bauzone wäre einzig auf dem Landwirtschaftsland rund um den Oeschhof möglich. Das um den Hof noch verbleibende Land soll aus Sicht der Gemeinde, zumindest solange der Landwirtschaftsbetrieb besteht, unverändert erhalten bleiben und landwirtschaftlich genutzt werden können. Grundsätzlich müssen die Betriebe selber für die Parkierung ihrer Fahrzeuge besorgt sein und entsprechende Möglichkeiten auf ihrem Areal schaffen. Da in vielen Fällen die Grundstücke heute maximal ausgenutzt sind, wird dies zugegebenermassen schwierig. Es besteht aber noch unbebautes Bauland in der Industriezone (GB Nr. 540), wo unter Umständen eine Möglichkeit für einen gemeinsamen Parkplatz umsetzbar wäre.
- GB Nr. 402 (Talmatt) - Einzonungsbegehren
Die Grundeigentümer haben im Zusammenhang mit der Bereinigung / Korrektur des Grenzverlaufes zugunsten einer möglichen Erweiterung des Werkhofes der Gemeinde ihr Interesse an einer Einzonung der Parzelle GB Nr. 402 bekundet. Dem Gemeinderat wurden verschiedene Überbauungsvarianten vorgelegt. Aufgrund der Lage und der Fläche des Gebietes steht für die Gemeinde fest, dass eine allfällige Einzonung ausschliesslich einer damit verbundenen Vorgabe einer Gesamtplanung in Frage käme. Im Zuge dieser Ortsplanungsrevision kann die Gemeinde allerdings keinen Bauzonenbedarf ausweisen. Das würde bedeuten, dass die Einzonung der Talmatt mit einem vergleichbaren Gebiet

ausgezont werden müsste. Das Planungsverfahren hat gezeigt, dass dies nicht möglich ist. Die Einzonung kann daher nicht unterstützt werden.

- GB Nr. 596 - Einzonungsbegehren
Das betreffende Areal liegt ausserhalb der im räumlichen Leitbild festgelegten Siedlungsgrenzen. Eine Erweiterung des Siedlungsraumes ist dort nicht erwünscht. Der Antrag wird deshalb seitens der Planungsbehörde nicht unterstützt.
- GB Nr. 877 & 1493 - Antrag Anpassung Erschliessungsplan
Der Grundeigentümer hat bei der Gemeinde beantragt, die Roggenfeldstrasse ohne Trottoir mit einer minimalen Breite auszubauen. Dieses Anliegen wird aus Sicht der Planungsbehörde nicht unterstützt. Gerade bei einer allfälligen Bebauung der genannten Parzellen macht der Ausbau des Trottoirs, analog der bestehenden Roggenfeldstrasse, aus Sicht der Planungsbehörde Sinn.
- GB Nr. 35 - Antrag Einzonung Reservezone am Gerstenweg (Leimacker) und Anpassung der öffentlichen Erschliessung
Einzonungen müssen mit einem entsprechend nachgewiesenen Bedarf an zusätzlicher Bauzone begründet oder aufgrund der bestehenden Kapazität der heutigen Bauzone anderweitig kompensiert werden. Bestehen mehrere Optionen für mögliche Einzonungen, gilt es diese gegenseitig abzuwägen und ggf. allenfalls zu priorisieren. Die Planungsbehörde würde aufgrund der vorhandenen Infrastrukturen der Erschliessung und aufgrund der Lage Einzonungen im Bereich Talmatt oder Rüeblacker gegenüber einer Einzonung im Bereich Leimacker vorziehen. Zudem kommt, dass ein Teil der Bauzone der benannten Parzelle GB Nr. 35 heute bereits der Bauzone zugeteilt, jedoch nicht bebaut ist. Das Bauland wurde in der Vergangenheit gehortet. Gemäss der Umfrage zur Verfügbarkeit der Grundstücke haben die Grundeigentümer jetzt Interesse bekundet, das Areal zu überbauen. Die Planungsbehörde will den heute bereits eingezonten Teil der Parzelle GB Nr. 35, unter Vorbehalt einer gegenseitig unterzeichneten Bauverpflichtung vor Rechtssetzung der neuen Ortsplanung, in der Bauzone belassen. Aus Sicht der Planungsbehörde ist in diesem Gebiet eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern wünschbar – die Zonenzuordnung wird deshalb überprüft. Der Antrag zur Anpassung der öffentlichen Erschliessung wird seitens der Planungsbehörde unterstützt. Die öffentliche Erschliessung soll deshalb angepasst, respektive auf einen Ausbau der Weizenackerstrasse mit allfälliger Wendemöglichkeit reduziert werden.
- GB Nr. 916 - Antrag Umzonung OeBa in die Wohnzone an der Kirchgasse (Rüeblacker)
Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Konzeptes für das Quartier Oberdorf (siehe Kap. 2.3.2) ist die Planungsbehörde zum Schluss gekommen, dass aufgrund der Aufgabe des Schulstandortes im Oberdorf die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in diesem Bereich angepasst und gestützt auf eine Voranfrage für ein Bauvorhaben die Wohnzone entsprechend vergrössert werden soll. Der Antrag zu Umzonung der Parzelle GB Nr. 916 wird deshalb unterstützt. Das Grundstück soll der Wohnzone zugeordnet werden. Auf dem Grundstück sollen aus Sicht der Planungsbehörde keine Einfamilienhäuser, sondern ausschliesslich Mehrfamilienhäuser oder zusammengebaute Reihenhäuser entstehen. Weitere Ausführungen zur Einzonung siehe im Kap. 2.8 u.f.
- GB Nr. 1522 - Antrag Einzonung an der Kirchgasse (Rüeblacker)
In die Entscheidungsfindung für allfällige Ein- oder Umzonungen gilt es auch die Interessen und Entwicklungsmöglichkeiten von möglicherweise betroffenen Landwirtschaftsbetrieben zu berücksichtigen. Bei einer Einzonung der benannten Parzelle würde die Bauzone sehr nahe an den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb der Parzelle GB Nr. 909 rücken. Der Landwirtschaftsbetrieb wird auch in den nächsten Jahren bestehen. Wenn auch derzeit (Juni 2022) keine Tiere gehalten werden, muss der Betrieb weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten haben und die Betriebsform anpassen können. Aus diesem Grund hat die Planungsbehörde entschieden, den Antrag zur Einzonung im Zusammenhang mit dieser Revision der Ortsplanung nicht zu unterstützen. Langfristig und/oder bei einer allfälligen Aufgabe des Betriebsstandortes ist eine Einzonung der Parzellen im Rüeblacker jedoch durchaus denkbar.

- Hauptstrasse - Antrag für zusätzliche Fussgängerstreifen bei Bushaltestellen
Im Zusammenhang mit dem kantonalen Erschliessungsplan zur Sanierung und Umgestaltung der Hauptstrasse haben der Kanton und die Gemeinde die Standorte der Fussgängerstreifen analysiert und neu festgelegt. Die Rechtsetzung des kantonalen Erschliessungsplanes erfolgt parallel zur Überarbeitung der Ortsplanung. Die Forderung hierzu hat sich mit der Planung des Strassenbauprojektes überschritten und wird somit hinfällig. Der Ausbauvorschlag der Hauptstrasse wird gemäss dem kantonalen Erschliessungsplan übernommen und orientierend in den Unterlagen der Ortsplanung Derendingen dargestellt.
- GB Nr. 1143 - Antrag Umzonung von FH zu W2
Der einzuhaltende Waldabstand und die bestehende Bebauung und Parzellierung verunmöglichen eine zweckmässige Überbauung der benannten Parzelle. Aus diesem Grund unterstützt die Planungsbehörde den Antrag nicht und beschliesst, die Parzelle nicht einer ordentlichen Bauzone zuzuführen und in der Freihaltezone zu belassen.
- GB Nr. 1091 - Einzonungsbegehren
Das betreffende Areal liegt ausserhalb der im räumlichen Leitbild festgelegten Siedlungsgrenzen. Eine Erweiterung des Siedlungsraumes ist dort nicht erwünscht. Der Antrag wird deshalb seitens der Planungsbehörde nicht unterstützt.
- GB Nr. 714 - Antrag auf Umzonung von W2 in W4
Eine punktuelle Erhöhung der Geschosshöhe in Mitten der 2-geschossigen Wohnzone wird aus Sicht der Planungsbehörde als nicht sinnvoll und zweckmässig erachtet. Daher hat die Planungsbehörde entschieden, den Antrag zur Umzonung nicht zu unterstützen. Auf der Basis der Siedlungs- und Quartieranalyse der Wohnzonen soll die 2-geschossige Wohnzone jedoch in zwei Zonen unterschieden werden (verdichtete Bauweise ohne neuen Einfamilienhäuser, dafür mit Zulassung von Attikageschossen / lose Bebauungsstruktur ohne Zulassung von Attikageschossen). Neben verschiedenen, grösseren Gebieten sollen primär die zentrumsnahen Bereiche und damit auch die benannte Parzelle der neuen Wohnzone W2-verdichtet zugeordnet werden. Für die benannte Parzelle wird damit künftig eine grössere Ausnutzung möglich sein.
- GB Nr. 351 & 354 - Antrag auf Umzonung von W2 in die Kernzone
Die Grundstücke werden gewerblich genutzt (Dienstleistungsbetrieb ohne Wohnungen). Die Bestimmungen der Wohnzone schränken die Nutzungsmöglichkeiten oder allfällige Betriebserweiterungen ein. Bei der kleineren Parzelle GB Nr. 354 handelt es sich um ein kleineres Einfamilienhaus, in welchem die Räume leicht umgebaut und als Büroräume genutzt. Ein Rückbau zu einem Wohnhaus wäre grundsätzlich ohne unverhältnismässigen, finanziellen Aufwand möglich. Beim Gebäude auf der Parzelle 351 ist dies jedoch nicht der Fall. Hier kann kaum mit vertretbarem, finanziellen Aufwand zeitgemässer Wohnraum geschaffen werden. Die Planungsbehörde hat deshalb entschieden, den Antrag für die Umzonung der Parzelle GB Nr. 351 zu unterstützen und die benannte Parzelle der Kernzone zuzuweisen. Die Parzelle GB Nr. 354 soll jedoch in der Wohnzone verbleiben.
- GB Nr. 364 & 365 - Antrag auf Umzonung von W2 in W4
Eine punktuelle Erhöhung der Geschosshöhe in Mitten der 2-geschossigen Wohnzone wird aus Sicht der Planungsbehörde als nicht sinnvoll und zweckmässig erachtet. Daher hat die Planungsbehörde entschieden, den Antrag zur Umzonung nicht zu unterstützen. Auf der Basis der Siedlungs- und Quartieranalyse der Wohnzonen soll die 2-geschossige Wohnzone jedoch in zwei Zonen unterschieden werden (verdichtete Bauweise ohne neuen Einfamilienhäuser, dafür mit Zulassung von Attikageschossen / lose Bebauungsstruktur ohne Zulassung von Attikageschossen). Neben verschiedenen, grösseren Gebieten sollen primär die zentrumsnahen Bereiche der neuen Wohnzone W2-verdichtet (W2b) zugeordnet werden. Weitere Ausführungen zur Anpassung der Grundnutzung siehe im Kap. 2.8 u.f.

- GB Nr. 1582 Einzonungsbegehren
Die Planungsbehörde hat entschieden, das Einzonungsbegehren nicht zu unterstützen. Auf den benachbarten Grundstücken GB Nr. 1163 & 1581, welche demselben Eigentümer gehören, findet seit mehr als 50 Jahren keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr statt. Daher ist es Sicht der Planungsbehörde nicht richtig, die Aufgabe des LW Gewerbes auf den genannten Grundstücken jetzt als Begründung für die zusätzliche Einzonung und Umnutzung/Ergänzung des Bestandes aufzuführen. Es ist schon in der jetzigen Planung klar, dass es sich bei den genannten Grundstücken innerhalb der Bauzone um reine Wohnbauten handelt. Die Einzonung wird deshalb auch nicht als Spezialfall gemäss Richtplan (Auflösung eines LW Betriebes), sondern als „normales“ Einzonungsbegehren zwecks Erweiterung der Bau-/ Wohnzone beurteilt. Die Gemeinde kann aufgrund der erwarteten Bevölkerungsentwicklung keinen Bedarf für zusätzliche Bauzone ausweisen. Im Weiteren müsste für die angedachte Überbauung mit 6 bis 8 Wohneinheiten eine öffentliche Erschliessung vorgesehen werden. Da diese über bereits bebauten Gebiet führt, fallen verhältnismässig sehr hohe Kosten an, welche hinsichtlich eines Beitragsverfahrens zu grossen Teilen durch die Gemeinde sprich die Allgemeinheit getragen werden müssten. Aus diesem Grund ist eine Einzonung an diesem Standort aus Sicht der Gemeinde generell nicht prioritär erwünscht. Zudem besteht in unmittelbarer Nähe des Grundstücks GB Nr. 1582 ein Landwirtschaftsbetrieb, welcher hinsichtlich der Einhaltung der Geruchsabstände mit der Erweiterung der Bauzone zusätzlich belastet würde. Auch aus diesem Grund sieht die Planungsbehörde zumindest zum aktuellen Zeitpunkt von einer Einzonung ab. Ebenfalls gilt es hinsichtlich der Auswirkungen auf den Bestand Rücksicht zu nehmen. Es wird grossen Wert auf die Erhaltung der Strukturen im Oberdorf gelegt. Die Ortsbildschutzzone und die zugewiesene Grundnutzung „Kernzone Erhaltung“ zeigen dies auf. Eine Erweiterung (auch in der zweiten Bautiefe) würde sich auf diese Strukturen auswirken. Zu guter Letzt wird auch die seitens des Grundeigentümers im Rahmen des Antrages formulierte, angestrebte Überbauung mit den Tiny Häusern sowohl bezüglich des Standortes wie auch bezüglich der Art der künftigen Nutzung in Frage gestellt.

Im nachfolgenden Kapitel sind die definitiven Änderungen der Grundnutzung aufgeführt und beschrieben.

2.8 Anpassungen der Grundnutzung & Zonenabgrenzung

In den nachfolgenden Kapiteln sind die verschiedenen Anpassungen der Grundnutzung und Veränderungen der Zonenabgrenzung gegenüber den bisherigen Planungsgrundlagen mit Bezug auf die Grundlagen und Analysen zusammengefasst. Die Farben der Bauzonen wurden teilweise noch verändert. Die Einfärbungen der nachfolgenden Abbildungen stimmen deshalb nicht immer mit dem beiliegenden Zonenplan überein.

2.8.1 Veränderungen der bisherigen Bauzone

Nachfolgend sind die Entscheide der Planungsbehörde zur Veränderung der Bauzone aufgeführt und begründet. Die Anpassungen stützen sich auf konkrete Begehren der Grundeigentümer oder auf die Planungsabsichten und Ziele aus den Grundlagen „Dorfkernkonzept 2017“, „Konzept Ortsteil Oberdorf 2019“ oder „Analyse Wohnzonen / Quartieranalyse 2019“.

Änderung der Grundnutzung in den Wohnzonen

In der Gemeinde Derendingen haben die Wohnzonen aufgrund der grossen Flächen eine entsprechende Bedeutung. Flächenmässig der grösste Teil der Bauzone ist der 2-geschossigen Wohnzone W2 zugeordnet. Da in den drei- und viergeschossigen Wohnzonen tendenziell mehr Einwohner pro Flächeneinheit leben, sind aber auch diese beiden Wohnzonen für die Entwicklung der Gemeinde von wesentlicher Bedeutung.

Für die Erarbeitung der „Analyse der Wohnzonen / Quartieranalyse 2019“ wurden Begehungen im Dorf durchgeführt und anhand ausgewählter Quartiere die vorhandenen baulichen Strukturen und die heutigen Nutzungs- oder Bebauungsdichten zusammengestellt (siehe Kap. 2.3). In mehreren Workshops innerhalb der Arbeitsgruppe und separat mit dem Gemeinderat wurde anhand dieser Feststellungen und den Kriterien ...

- Veränderungspotential innerhalb der einzelnen Quartiere
(*Ersatzneubauten / unbebaute Grundstücke / Ergänzungsbauten in Baulücken*)
- Lage (Nähe) zum Zentrum

... zur Entscheidungsfindung berücksichtigt. Anhand der Vergleiche der Bebauungsstruktur und der ergänzenden Kriterien wurden die möglichen, neue Aufteilungen und Zuordnungen der Grundnutzungen innerhalb der Wohnzonen diskutiert und schliesslich nachfolgende Entscheide getroffen. Die Umzonungen lösen keine Mehrwertabgaben nach PAG aus und müssen auch nicht kompensiert werden.

- Unterteilung der Wohnzone W2 in Wohnzone W2a & W2b
Innerhalb der 2-geschossigen Wohnzone finden sich unterschiedlichste Bebauungsstrukturen aus zahlreichen Epochen. Lockere und stark durchgrünte Einfamilienhausquartiere sind ebenso der W2 zugeordnet wie relativ dichte zusammenhängende Reihenhaussiedlungen. Auch Quartiere mit zahlreichen Mehrfamilienhäusern sind heute der W2 zugeordnet. Die Planungsbehörde hat deshalb entschieden, die 2-geschossige Wohnzone W2 neu in zwei Teilzonen aufzuteilen.

In der neuen Wohnzone W2a soll weiterhin eine eher lose Bebauungsstruktur mit freistehenden Bauten möglich sein, wogegen in der neuen Wohnzone W2b primär eine verdichtete Bauweise mit Einschränkungen für Einfamilienhäuser erlaubt werden soll. Nebst den unterschiedlichen Bauweisen werden auch unterschiedliche Baumasse festgelegt.

Anfangs wollte die Planungsbehörde für Neubauten Einfamilienhäuser in der Wohnzone W2b ganz verbieten. Im Rahmen der Mitwirkung wurde dies seitens der Bevölkerung jedoch nicht gutgeheissen. Aus diesem Grund wurde die Bestimmung angepasst. Einfamilienhäuser sollen neu nur noch bis zu einer bestimmten Parzellengrösse innerhalb der Wohnzone W2b gebaut werden dürfen. Als weitere

Reaktion auf die Mitwirkung und die 1. Vorprüfung wurden die Baumasse und die Bestimmungen zu den Aussenräumen im Zonenreglement nochmals überdacht. Die künftigen Baumasse werden weniger stark auf eine maximale Bebauung ausgelegt. Aus den neuen Baumassen soll nicht generell eine höhere, bauliche Ausnutzung der Bauzone resultieren. Zudem sollen ergänzende Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung hinsichtlich qualitätsvoller Umgebungen formuliert werden. Am Grundsatz der Aufteilung der Wohnzone W2 wurde festgehalten. Detaillierte Ausführungen zum Zonenreglement siehe Kap. 2.15 u.f.

In den beiden nachfolgenden Abbildungen ist der Vergleich mit der Abgrenzung der beiden 2-geschossigen Wohnzonen zwischen dem heute rechtsgültigen Zonenplan und dem überarbeiteten Zonenplan dargestellt.

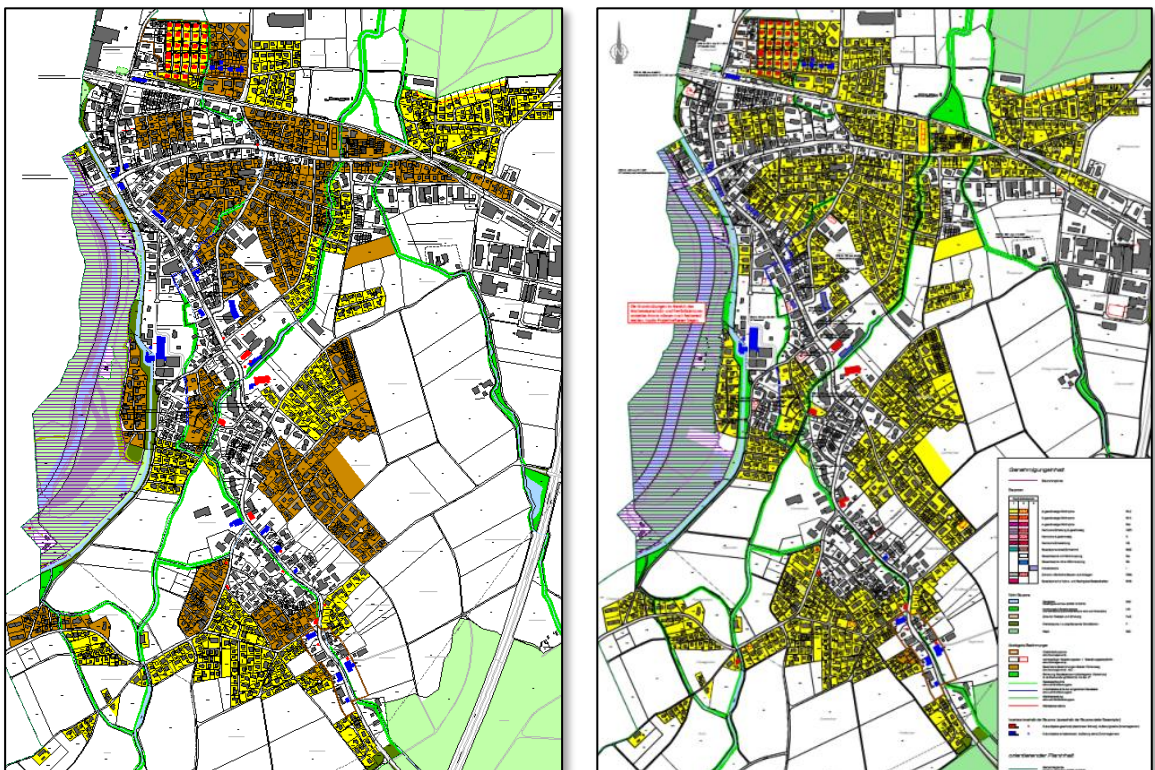


Abb. 1/2: Wohnzone W2a und W2b neu / Wohnzone W2 gemäss rechtsgültigem Zonenplan

■ Wohnzonen W3 & W4

Grundsätzlich soll an den Perimetern der 3-/ respektive 4-geschossigen Wohnzonen festgehalten werden. Aufgrund der Erkenntnisse der „Analyse der Wohnzonen / Quartieranalyse 2019“ haben sich hierzu keine Veränderungen aufgedrängt. Einzelfälle mit Umzonung aufgrund von Begehren der Grundeigentümer werden nachfolgend beschrieben. Ansonsten ergab die Analyse des Bestandes, dass für diese Wohnzonen lediglich die Baumasse und Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung mit analogen Zielsetzungen wie für die Wohnzone W2 (nicht Bebauungsmaximierung / Qualität im Aussenraum fordern) festgelegt werden sollen. Detaillierte Ausführungen zum Zonenreglement siehe wiederum Kap. 2.15 u.f.

Änderung der Grundnutzung in den Kernzonen

Die Kernzonen sind in der Gemeinde Derendingen primär entlang der Hauptverkehrsachsen (Hauptstrasse / Luzernstrasse / Bahnhofstrasse) angeordnet. Sie prägend das Ortsbild am stärksten, weil es entlang dieser stark frequentierten Verkehrswege am meisten wahrgenommen oder erlebt wird. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat vorgängig mit diesen Zonen auseinandergesetzt. Mit dem „Dorfkernkonzept 2017“ und dem „Konzept Ortsteil Oberdorf 2019“ wurden spezifische Grundlagen geschaffen, wie mit den Kernzonen umgegangen werden soll (siehe Kap. 2.3).

Für die Erarbeitung der der Grundlagedokumente „Dorfkernkonzept 2017“ und „Konzept Ortsteil Oberdorf 2019“ wurden ebenfalls Begehungen im Dorf durchgeführt und detaillierte Analysen des Bestandes hinsichtlich der Bebauung, der Nutzung, des Entwicklungspotentials, des Veränderungsdrucks oder auch der Aussen-/Freiräume erstellt. Ähnlich wie bei den Wohnzonen wurden in mehreren Workshops innerhalb der Arbeitsgruppe die möglichen, neue Aufteilungen und Zuordnungen der Grundnutzungen innerhalb der Kernzonen diskutiert und schliesslich nachfolgende Entscheide getroffen. Die Umzonungen lösen keine Mehrwertabgaben nach PAG aus und müssen auch nicht kompensiert werden.

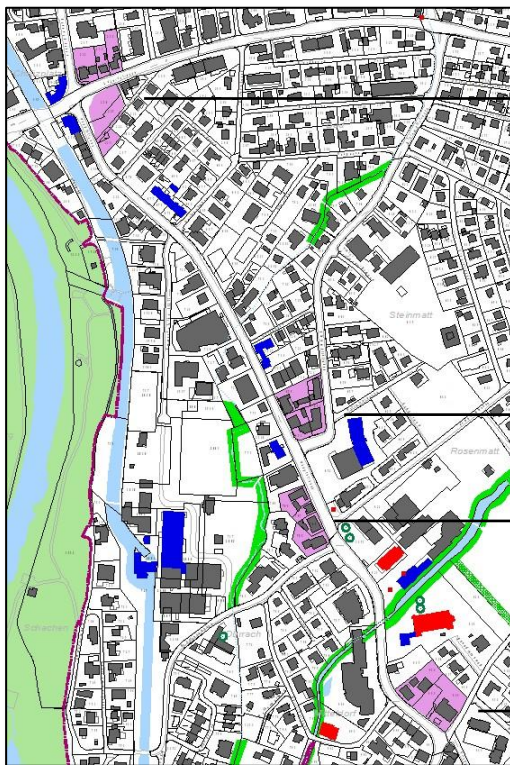
- Einführung der Kernzone Entwicklung

Basierend auf dem Dorfkernkonzept hat die Planungsbehörde entschieden, über verschiedene Gebiete der Kernzone einer neuen Kernzone Entwicklung zu zuordnen. Der Kernzone Entwicklung werden diese Gebiete zugeteilt, in welchen die Planungsbehörde der Ansicht ist, dass innert der nächsten Planungsperiode der grösste Veränderungsdruck besteht. Insofern unterscheiden sich die Perimeter von den Betrachtungsperimetern des Dorfkernkonzeptes 2017, weil nicht auf allen Gebieten derselben Veränderungsdruck besteht oder weil einzelne Gebiete bereits parallel zur Ortsplanungsrevision beplant oder bereits neu bebaut wurden («Kreishof» / «Steinmattprotal»).

Die Planungsbehörde ist der Ansicht, dass innerhalb der jeweiligen Perimeter der Kernzone Entwicklung ausschliesslich eine gesamtheitliche Planung nach speziellen Vorgaben erfolgen soll. Bauliche Veränderungen innerhalb dieser Gebiete werden für das künftige Ortsbild prägend sein. Aus diesem Grund will die Gemeinde aktiv Einfluss auf die Anordnung, Gestaltung und allfällige Etappierung der Überbauungen Einfluss nehmen.

Die Gebiete befinden sich zwischen «Kreuzplatz» und «Benediktusplatz», welches räumlich als Ortskern von Derendingen betrachtet wird. Die Gebiete reihen sich entlang der Hauptstrasse auf, welche parallel mit der Ortsplanungsrevision bekanntlich umgebaut und umgestaltet wird.

Für die folgenden 4 Gebiete der neuen Kernzone Entwicklung werden spezifische Bestimmungen im Zonenreglement formuliert (Kap. 2.15.5).



A) Kreuzplatz Teil Nord
 B) Kreuzplatz Teil Süd

C) *Steinmattportal / bereits realisiert*

D) Areal Hauptstrasse 36-42

E) Benediktusplatz

Abb. 3: neue Kernzone Entwicklung

- Ergänzende Erläuterungen zu A) Kreuzplatz Teil Nord
 Das Gebiet Kreuzplatz wurde gegenüber dem Dorfkonzept 2017 mit dem Teilgebiet Nord ergänzt. Die erneute Auseinandersetzung mit dem gesamten Kreuzungsbereich im Rahmen des Planungsprozesses hat für die Planungsbehörde ergeben, dass im nördlichen Teil des Kreuzungsbereiches eine wunschgemässe Entwicklung nur entstehen kann, wenn die sehr kleinräumigen Strukturen im Planungsprozess aufgelöst und eine gesamtheitliche Betrachtung vorgenommen wird. Aufgrund der vorhandenen Strukturen sind die Eigentümer bei geplanten Veränderungen ohnehin auf eine gegenseitige Einigung angewiesen. Das Gebiet hat aus Sicht der Planungsbehörde bei einer gesamtheitlichen Betrachtung ein viel grösseres Entwicklungspotential und könnte den Dorfauftakt von Solothurn und Luterbach herkommend langfristig aufwerten und für die nächsten Jahrzehnte mitprägen. In Anlehnung an die Ausführungen im Dorfkonzept 2017 zum Teilgebiet Kreuzplatz Süd, hat die Planungsbehörde folgende Planungsabsicht für das Teilgebiet Nord formuliert:

Die Überbauung Kreuzplatz bildet das Eingangstor zum Dorfzentrum von Derendingen und hat somit eine grosse städtebauliche Bedeutung. Die Bebauung an dieser prominenten, aber vom Verkehr geprägten Lage soll die Kreuzung betonen und ins Dorfzentrum leiten. Grundsätzlich soll eine strassenbegleitende, geschlossene Bauweise entlang der Luzern- und der Bahnhofstrasse vorgesehen werden. Im Kreuzungsbereich wäre ein Akzent mit höherer Geschosshöhe (4-6) denkbar, wobei die Massstäblichkeit der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen ist. Es sind Wohnbauten, Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen erwünscht. Im Erdgeschoss sollen nur in den rückwärtigen Bereichen (nicht Strassen seitig entlang der Ortsdurchfahrten Luzernstrasse oder Bahnhofstrasse) auch Wohnnutzungen erlaubt werden. In den Obergeschossen hingegen werden Wohnnutzungen angestrebt. Für die Bebauung soll ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb; Testplanung, etc.) über das gesamte Areal durchgeführt und das Resultat anschliessend in einem Gestaltungsplanverfahren umgesetzt werden müssen. Ergänzende Bestimmungen zur künftigen Bebauung siehe Kap. 2.15 Überarbeitung Zonenreglement.

- Ergänzende Erläuterungen zu B) Kreuzplatz Teil Süd
Gestützt auf die Ausführungen im Dorfkernkonzept 2017 zum Teilgebiet Kreuzplatz Süd, hat die Planungsbehörde folgende Planungsabsicht für das Teilgebiet Kreuzplatz Süd formuliert:
Die Überbauung Kreuzplatz bildet das Eingangstor zum Dorfkern vom Derendingen und hat somit eine grosse städtebauliche Bedeutung. Die Bebauung an dieser prominenten, aber vom Verkehr geprägten Lage soll die Kreuzung betonen und ins Dorfzentrum leiten. Grundsätzlich soll eine strassenbegleitende, geschlossene Bauweise entlang der Luzern- und der Hauptstrasse vorgesehen werden. Im Kreuzungsbereich wäre ein Akzent mit höherer Geschosshöhe (4-6) denkbar, wobei die Massstäblichkeit der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen ist. Es sind Wohnungsbauten, Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen erwünscht. Im Erdgeschoss sollen nur in den rückwärtigen Bereichen (nicht Strassen seitig entlang der Ortsdurchfahrten Luzernstrasse oder Hauptstrasse) auch Wohnnutzungen erlaubt werden. In den Obergeschossen hingegen werden Wohnnutzungen angestrebt. Für die Bebauung soll ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb; Testplanung, etc.) über das gesamte Areal durchgeführt und das Resultat anschliessend in einem Gestaltungsplanverfahren umgesetzt werden müssen. Ergänzende Bestimmungen zur künftigen Bebauung siehe Kap. 2.15 Überarbeitung Zonenreglement.

- Ergänzende Erläuterungen zu C) Steinmattportal
Über das Gebiet Steinmattportal wurde parallel zum Planungsprozess der Ortsplanungsrevision ein Gestaltungsplanverfahren durchgeführt. Die Planungsbehörde hat dabei die Erkenntnisse und Planungsabsichten gemäss dem Dorfkernkonzept 2017 direkt einfließen lassen. Gegenüber der ursprünglichen Grundnutzung „Kernzone“ (Stand vor OP Revision) war seitens der Planungsbehörde wie auch der Eigentümer die Absicht einen prägnanteren Baukörper im Dorfzentrum vorzusehen. In Anlehnung an das Dorfkernkonzept wurde im Wettbewerbs- und Gestaltungsplanverfahren schliesslich eine 6-geschossige Überbauung genehmigt und inzwischen baulich bereits umgesetzt. Da die Abweichung gegenüber der ordentlichen, 4-geschossigen Kernzone mit dem Gestaltungsplan zu gross ist (+2 Geschosse), wird das Gebiet Steinmattportal neu ebenfalls der Kernzone Entwicklung zugeordnet. Es werden jedoch keine neuen Zonenvorschriften für das Gebiet Steinmattportal definiert, sondern auf die Bestimmungen des Gestaltungsplanes verwiesen.

- Ergänzende Erläuterungen zu D) Areal Hauptstrasse 36 - 42
Gestützt auf die Ausführungen im Dorfkernkonzept 2017 zum Teilgebiet Areal Hauptstrasse 36-42, hat die Planungsbehörde folgende Planungsabsicht für das Teilgebiet Kreuzplatz Süd formuliert:
Auf dem Gebiet Areal Hauptstrasse 36-42 soll eine Bebauung mit 3 bis 4-geschossigen freistehenden, und quer zur Hauptstrasse platzierten Gebäuden den Rhythmus und die Struktur der umgebenden Bebauung aufnehmen. Kopfbauten sollen auf den gegenüberliegenden zentralen Platz (Pestalozziplatz) ausgerichtet werden. Ein Attikageschoss soll nur möglich sein, wenn es von allen Fassaden klar zurückversetzt ist und sich in der Materialisierung vom Hauptvolumen abhebt. Die Zwischenbereiche zwischen den Bauten sollen durchlässig gestaltet werden, so dass Durchblicke in rückwärtigen Grünraum (Schluchtbach) möglich sind. Es werden Wohnungsbauten, Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen angestrebt. Im Erdgeschoss sollen nur in den rückwärtigen Bereichen (nicht Strassen seitig entlang der Hauptstrasse) auch Wohnnutzungen erlaubt werden. In den Obergeschossen werden jedoch Wohnnutzungen angestrebt. Für die Bebauung soll ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb; Testplanung, etc.) über das gesamte Areal durchgeführt und das Resultat anschliessend in einem Gestaltungsplanverfahren umgesetzt werden müssen. Ergänzende Bestimmungen zur künftigen Bebauung siehe Kap. 2.15 Überarbeitung Zonenreglement.

- Ergänzende Erläuterungen zu E) Benediktusplatz
Gestützt auf die Ausführungen im Dorfkernkonzept 2017 zum Teilgebiet Benediktusplatz, hat die

Planungsbehörde folgende Planungsabsicht für das Teilgebiet Benediktusplatz formuliert:
Das Areal der Garage Rank bildet den südlichen Zugang zum Dorfkern. Die zukünftige Bebauung des Areals soll die Sicht auf die Kirchtürme von der Strasse her freihalten und mit einer strassenbegleitenden 2-geschossigen Bebauung ins Zentrum leiten. Im Kreuzungsbereich soll ein 3-geschossiger strassenbegleitender Bau den Auftakt zum Dorfkern symbolisieren. Im rückwärtigen Teil sind freistehende 2-geschossige Bauten denkbar. Es werden Wohn- und Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen angestrebt. Für die Bebauung soll ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb; Testplanung, etc.) über das gesamte Areal durchgeführt und das Resultat anschliessend in einem Gestaltungsplanverfahren umgesetzt werden müssen. Ergänzende Bestimmungen zur künftigen Bebauung siehe Kap. 2.15 Überarbeitung Zonenreglement.

- Abweichung zum Dorfkernkonzept 2017 im Zentrum (Pestalozziplatz)
Ganz im Zentrum von Derendingen befindet sich das Coop mit dem Verlaufsladen, dem grossen Parkplatz, der kleinen Parkanlage „Pestalozziplatz“ sowie der Bäckerei Laube. Im Rücken des Verkaufsladens befindet sich ein grosser Wohnblock. Dieses Gebiet prägt das Erscheinungsbild des Dorfkerns massgebend. Im Dorfkernkonzept 2017 hat sich die Planungsbehörde deshalb auch die entsprechenden Überlegungen zur langfristigen Entwicklung in diesem Gebiet gemacht. Dabei sollte das gesamte Gebiet als ein Planungssperimeter betrachtet und künftig als Ganzes beplant werden. Die vorhandenen Gestaltungspläne sollten bei entsprechender Veränderungsabsicht aufgehoben werden und neue Überbauungsideen umgesetzt werden können.

Während des Planungsprozesses der Ortsplanungsrevision hat sich gezeigt, dass sich diese Idee nicht mit dem zeitlichen Perspektiven und Absichten der verschiedenen Eigentümer vereinbaren lässt. Die Bäckerei Laube hat dem Gemeinderat 2019 signalisiert, dass ihr Betrieb an Kapazitätsgrenzen stösst und sie deshalb erweitern möchte. Der Platz sei nicht ausreichend, weshalb eine Erweiterung des Cafés zur langfristigen Sicherung des Betriebes unumgänglich würde. Gespräche mit den Verantwortlichen des Coop haben ergeben, dass diese kurz- und mittelfristig keinen Bedarf zur Veränderung sehen. Eine Vorgabe zur zwingend gemeinsamen Planung des Gesamtareals hätte dazu geführt, dass die Bäckerei Laube vermutlich einen alternativen Standort gesucht hätte, was nicht im Interesse der Gemeinde lag.

Im Zusammenhang mit der laufenden Sanierung und Umgestaltung der Hauptstrasse hat sich für die Gemeinde und die Bäckerei Laube jedoch eine alternative Möglichkeit ergeben, die strassenseitige Situation mit dem kleinen Park und der gewünschten Kaffee Erweiterung zu kombinieren. Ein Teil der Parkanlage Pestalozziplatz darf künftig von der Bäckerei Laube gepachtet werden. Es soll eine grosszügige Gartenterrasse entstehen, welche den öffentlichen Raum des kleinen Parks mit dem Kaffee verbindet. Der Park selber wird umgestaltet, neu möbliert und neu bepflanzt.

Als Folge hat die Planungsbehörde entschieden, den Bereich Pestalozziplatz nicht der neuen Grundnutzung Kernzone Entwicklung zu zuordnen. Parallel zur Ortsplanungsrevision wurde der gemeinsame Gestaltungsplan „Änderung GP Coop Center / Anpassungen Bäckerei Laube“ (RRB Nr. 658 vom 30.3.2004) aufgehoben. Im weiteren wurde Gestaltungsplanperimeter zum Gestaltungsplan „Coop Center“ (RRB Nr. 1078 vom 15.4.1986) angepasst. Die Parzelle GB Nr. 651 der Bäckerei Laube wurde aus dem Perimeter entlassen. Der Pestalozziplatz wurde neu der Kernzone zugeordnet. Die Änderung von der Grundnutzung „öffentliches Strassenareal“ zur Grundnutzung „Kernzone“ ist faktisch eine Einzonung. Die Einzonung gilt nach den Kriterien des kantonalen Richtplanes als Spezialfall und muss deshalb nicht kompensiert werden. Da die Fläche weiterhin im Besitzstand der Gemeinde verbleibt, entfällt auch keine Mehrwertabgabe nach PAG. Für die Parzelle GB Nr. 652 des Coop verbleiben die Vorgaben des Gestaltungsplanes RRB Nr. 1078. Der gesamte Bereich verbleibt als Kernzone.

Weitere, punktuelle Änderung der Grundnutzung (Umzonungen)

In den nachfolgenden Abschnitten werden die weiteren, punktuell vorgenommenen Veränderungen der Abgrenzung oder Zuordnung der verschiedenen Zonen begründet und kurz beschrieben.

- Anpassungen der Grundnutzung entlang Emmenkanal (innerhalb der Bauzone)
Verschiedene «Restflächen» zwischen dem Emmenkanal, Strassen/Wegen, der Bauzone oder dem Wald waren auch innerhalb der Bauzone bislang der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Flächen sind teils mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt oder werden als Weideflächen für Tiere (Pferde / Schafe o.a.) genutzt. Es finden keine landwirtschaftlichen Nutzungen statt. Diese Flächen werden neu der Freihaltezone zugewiesen. Die Nutzungen können damit unverändert stattfinden.
- Anpassungen Grundnutzung im Bereich Güterstrasse und Blumensteinstrasse

Vor der Auflage waren folgende Änderungen vorgesehen:

Im Bereich rund um den Bahnhof hat es seit der Rechtsetzung der heutigen Ortsplanung hinsichtlich der Verkehrsführung und Zonenzuordnung verschiedene Veränderungen ergeben. Zum einen wurden in einem separaten Strassen- und Baulinienplan die Einmündungen und Abgrenzungen der Güterstrasse und der Blumensteinstrasse in die Luterbachstrasse präzisiert und zum anderen einzelne Teilflächen einer neuen Grundnutzung zugewiesen. Vor wenigen Jahren wurde anschliessend die Luterbachstrasse selber seitens des Kantons in einem separaten Planungsverfahren neu festgelegt und schliesslich entsprechend umgebaut. Die beiden Erschliessungspläne werden in die neuen Plangrundlagen der Ortsplanung Derendingen übertragen.

Für die Liegenschaften im Einmündungsbereich der Güterstrasse und Blumensteinstrasse in die Hauptstrasse werden die bestehenden Gebäude anders genutzt als es die heutige Grundnutzung vermuten lässt. Im ehemaligen Bahnhofgebäude von Derendingen wird beispielsweise ein Restaurant betrieben, das nebenstehende Gebäude wird als Lagerraum einer Gartenbaufirma genutzt und auf der Parzelle GB Nr. 129 besteht seit jeher das Restaurant Widder. Das angebaute Gebäude wird primär als Wohnraum genutzt. Zudem wird eine Fusspflegepraxis betrieben. Im Zuge der Überarbeitung der Ortsplanung hat die Planungsbehörde beschlossen, die Grundnutzungen anzupassen und die Liegenschaften gemäss der aktuellen Nutzung einer bestimmten Bauzone zuzuweisen.

Das ehemalige Bahnhofgebäude sowie der strassenseitig orientierte Bau mit dem Restaurant Widder sind beide als erhaltenswerte Kulturobjekte inventarisiert. Sie bilden das Entre zur ehemaligen Arbeitersiedlung „Elsässli“. Gestützt auf das Ergebnis und die Hinweise aus der ersten Vorprüfung der kantonalen Fachstellen soll dieses Entre auch langfristig erhalten bleiben. Als geeignete Grundnutzung wurde deshalb anstelle der normalen 4-geschossigen Kernzone die Kernzone Erhaltung (analog Oberdorf) gewählt. In dieser sind maximal 2-geschossige Gebäude zulässig. Dies entspricht der Massstäblichkeit des nachfolgenden Quartiers. Grössere Bauvolumen würden nicht zum Gesamtquartier passen.

Um die Eingangssituation zum Elsässli stärker bewahren zu können, hat die Planungsbehörde auf Input der kantonalen Fachstellen den Perimeter der Ortsbildschutzzone erweitert und die genannten Gebäude in diese integriert. Das seitens der Gartenbaufirma genutzte Gebäude wird neu der Gewerbezone ohne Wohnen zugeordnet. Die kleine Wiese mit dem Platz für Kunstskulpturen und der kleinen Parkanlage entlang der Luterbachstrasse wird neu der Zone für Freizeit & Erholung anstelle der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Die Restfläche zwischen dem Bahntrasse der SBB und der Güterstrasse wird von der Wohnzone in die Freihaltezone umgezont. Eine bauliche Nutzung dieses schmalen Streifens ist nicht möglich. Alle beschriebenen Umzonungen lösen keine Mehrwertabgaben nach PAG aus und müssen auch nicht kompensiert werden.



Abb. 4/5: Ausschnitt rechtsgültiger Teilzonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan (Stand 1. Öffentliche Auflage)

Neue Planungsgrundlage nach OP Revision:

Die Grundeigentümer haben sich im Rahmen des Rechtsetzungsverfahrens gegen die Planungsänderungen gewehrt und beantragt, dass der Status Quo beibehalten wird. Der Gemeinderat hat die Einsprache gutgeheissen.

Zusammenfassung der Einsprachebehandlungen

Die Planungsbehörde hat die Bewahrung des Ortsbildschutzes, die Bestrebungen zur inneren Verdichtung und die wirtschaftlichen Aspekte gegenseitig abgewogen. Aus Sicht des Gemeinderates sind die Argumente der kantonalen Denkmalpflege zwar schlüssig, aber zu einseitig ausgelegt. Der Planungsentscheid zur Umzonung von der Kernzone in die Kernzone Erhaltung, resp. W3 zur W2a schränkt eine bauliche Veränderung massgeblich ein. Gegenüber der bisherigen Planungsgrundlage dürften bei einem Ersatzneubau 2 resp. 1 Vollgeschoss weniger realisiert werden, was einer materiellen Enteignung entspricht. Für diese wäre die Gemeinde entschädigungspflichtig. Dem wirtschaftlichen Aspekt wurde im Planungsprozess kein oder zu wenig Gewicht beigemessen. Für den Gemeinderat ist die Einsprache aufgrund des wirtschaftlichen Aspektes darum nachvollziehbar. Er will dieser entsprechen. Folgende Punkte werden angepasst:

- > Auf die Umzonung GB Nr. 127 & 129 von K > KER wird verzichtet. Die Parzellen verbleiben in der Kernzone K, in welcher 4-geschossige Bauten möglich sind.
- > Auf die Umzonung GB Nr. 128, 3287, 1498, 2164, 2129, 2163, 3168, 3167, 2162, 3166, 3165, 3164, und 1615 von W3 > W2a wird verzichtet. Die Parzellen verbleiben in der Wohnzone W3.
- > Die bestehenden Bauten werden NICHT als Kulturobjekte erhaltenswert klassiert.
- > Der Perimeter der Ortsbildschutzzone wird angepasst, so dass er der bisher rechtsgültigen Situation entspricht.

- Anpassungen Grundnutzungen im Bereich Unterführung SBB Luzernstrasse
 Nach der Rechtsetzung der bisherigen Ortsplanung wurde der Bahnübergang im Bereich der alten Deitingenstrasse / Amselweg aufgehoben und durch eine Unterführung ersetzt. Nebst einer massgeblichen Veränderung der Linienführung der Strasse wurden auch einzelne Gebäude rückgebaut und die Grundstücke neu parzelliert. Gestützt auf die heutige Bebauung und Nutzung werden die Grundstücke den verschiedenen Grundnutzungen zugeteilt. Sinngemäss wurde die Grundnutzung beibehalten. Die Umzonungen lösen keine Mehrwertabgaben nach PAG aus und müssen auch nicht kompensiert werden. Im Weiteren wurde seit der Rechtsetzung der Ortsplanung die Velolandroute SchweizMobil Solothurn – äusseres Wasseramt geplant und mehrheitlich im Zuge des Umbaus der Fabrikstrasse auch umgesetzt. Die neue Veloroute führt u.a. südlich entlang dem Bahngeleise von Subingen nach Derendingen und via Meisenweg durch das Wohnquartier von Derendingen und gilt als

Alternativroute zur Hauptstrasse. Im Zusammenhang mit dieser Veloroutenplanung hat die Gemeinde auch die Situation beim noch vorhandenen Bahnübergang bei der Tankstelle / Zufahrt zur Industrie und damit eine mögliche Verknüpfung des Schulweges und der neuen Veloroute aufgegriffen. Damit die Schüler/innen künftig den Bahnübergang umfahren können, soll Ihnen langfristig die bereits bestehende Unterführung im Bereich Amselweg zur Verfügung stehen. Damit die Unterführung beidseitig befahrbar wird, ist auf der Nordseite eine ergänzende Rampe erforderlich. Diese Rampe wurde von den Planungsgrundlagen zur neuen Veloroute und der Fabrikstrasse in die Unterlagen der Ortsplanung übernommen. Weitere Ausführungen zur Verkehrsplanung siehe Kap. 3.2.



Abb. 6/7: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

- Anpassungen Grundnutzungen im Bereich Ritterplatz
 Im Bereich Ritterplatz wurden nach der Rechtsetzung der Ortsplanung einzelne Planungsverfahren rund um den Saalbau der Gemeinde (GB Nr. 382) durchgeführt. So wurden die Parzellen GB Nr. 303 & 304 von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W2 umgezont. Mit der aktuellen Überarbeitung der Ortsplanung hat die Planungsbehörde wie vorangehend beschrieben diese Wohnzone W2 neu in zwei Zonen aufgeteilt. Hinsichtlich der mehrheitlichen, umliegenden Strukturen wurde das Quartier inklusive der beiden genannten Parzellen der Wohnzone W2a zugewiesen.

Im Zusammenhang mit der Mitwirkung wurde der Gemeinde zudem ein Umzonungsbegehren für die Parzelle GB Nr. 351 eingereicht. Die Liegenschaft wird seit Jahrzehnten rein gewerblich genutzt (Dienstleistungsbetrieb). Der Antrag die Parzelle von der Wohnzone in die Kernzone umzuzonen, wurde durch die Planungsbehörde hinsichtlich der Standortsicherung unterstützt. Die Parzelle GB Nr. 351 wurde von der Wohnzone W2 in die Kernzone umgezont. Zusätzlich hat die Planungsbehörde auch die Parzelle GB Nr. 340 neu der Kernzone zugewiesen. Das bestehende Gebäude weist 4 Geschosse auf und wird teilweise gewerblich genutzt. Die Umzonung bildet damit lediglich den Bestand ab. Dasselbe gilt für die Parzellen GB Nr. 323 & 324, welche heute mehrheitlich gewerblich genutzt werden (Autogarage). Hier ist die Planungsbehörde der Ansicht, dass die Grundnutzung Kernzone den Bestand und die Nutzung besser abbilden und dem Eigentümer einen Vorteil hinsichtlich der Standortsicherung bieten. Die Umzonungen lösen keine Mehrwertabgaben nach PAG aus und müssen auch nicht kompensiert werden.



Abb. 8/9: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

- Anpassungen Grundnutzungen im Bereich ehemaliges Schulhaus Oberdorf
 Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Schulstandortes Oberdorf hat die Planungsbehörde die Grundnutzung für mehrere Grundstücke neu definiert. Gestützt auf das Konzept zum Ortsteil Oberdorf wollte die Planungsbehörde zuerst eine Kernzone Entwicklung über einen Teil des Gebietes rund um das Schulhaus festlegen. Davon ist man während des Planungsprozesses jedoch wieder abgekommen. Bei den Bestandesbauten rund um das ehemalige Schulhaus ist kurz- und mittelfristig keine Veränderung zu erwarten. Im Gegenzug besteht beim ehemaligen Schulhaus ein grosser Veränderungsdruck, das Gebäude soll möglichst rasch wieder dauerhaft genutzt werden. Es steht primär die Wohnnutzung im Vordergrund, wobei gewerbliche Nutzungen insbesondere im Erdgeschoss durchaus auch denkbar wären. Diese sollen aber nicht explizit im Vordergrund stehen. Aufgrund der sehr speziellen Parzellenform, dem sehr kleinen Umschwung und dem kleinen Veränderungsdruck bei den angrenzenden Grundstücken hat die Planungsbehörde entschieden, die Parzelle des ehemaligen Schulhauses analog der umgebenden Parzellen der Wohnzone W3 zuzuordnen. Der angrenzende Spielplatz auf der Parzelle GB Nr. 917 soll auch langfristig erhalten bleiben. Diese Fläche verbleibt vorerst in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Während der Überarbeitung der Ortsplanung ist der Gemeinde eine Voranfrage für eine Überbauung auf der Parzelle GB Nr. 916 eingereicht worden. Mit der Voranfrage der privaten Eigentümer wurde beantragt, die Parzelle GB Nr. 916 sowie einen zusätzlichen Streifen der Parzelle GB Nr. 917 von der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen in eine Wohnzone umzuzonen. Das mit der Voranfrage eingereicht Richtprojekt umfasst den Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern. Aus Sicht der Planungsbehörde passt die Überbauungsidee in das Quartier. Die betreffenden Parzellen sind:

- ... vollständig, öffentlich erschlossen,
- ... liegen zentral im Dorf,
- ... eignen sich für eine eher verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern
- ... befinden sich in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- ... und sind hinsichtlich des Strassenlärms gut gelegen (2. Bautiefe gegenüber Kantonsstrasse).

Der Antrag für die Umzonung und die Korrektur der Parzellengrenzen zwischen den genannten Grundstücken wurde seitens der Planungsbehörden darum unterstützt. Im Rahmen der Vorprüfung hat der Kanton für die Umzonung verlangt, dass für eine künftige Bebauung eine angemessene und erhöhte Verdichtung sichergestellt werden soll. Bis und mit der ersten öffentlichen Auflage sollte die Grundnutzung mit der neuen Wohnzone W2b zugeordnet werden. Parallel zur ersten öffentlichen

Auflage wurde die Überbauungsidee konkretisiert, als Richtprojekt ausgearbeitet und nach der ersten öffentlichen Auflage mit der Gemeinde und dem kantonalen Amt für Raumplanung besprochen. Das Richtprojekt sieht vor, dass entlang und parallel zur Kirchgasse ein 3-geschossiger Wohnkörper entstehen soll. Zwischen diesem und dem Schulhaus sieht das Richtprojekt zwei 4-geschossige Wohnbauten vor. Dieses Richtprojekt erfüllt nach Auffassung des Kantons die Bedingung zu einer angemessenen und erhöhten Verdichtung. Allerdings würde mit diesem Projekt, auch mit einem übergeordneten Gestaltungsplan, zu stark von der neu definierten Grundnutzung W2b abweichen. Da aufgrund der getroffenen Einspracheentscheide zu den Beschwerden der ersten Auflage der revidierten Ortsplanung ohnehin eine zweite, öffentliche Auflage erforderlich wurde, hat die Gemeinde entschieden die Grundnutzung für die geplante Überbauung anzupassen und diesen Bereich mit den anderen Änderungen nochmals öffentlich aufzulegen. Ein Teil der Parzelle GB Nr. 916 werden neu ebenfalls der Wohnzone W3 zugeordnet. Die ersten rund 26.5m ab der Kirchgasse verbleiben in der vorgeschlagenen Wohnzone W2b. Mit der aktuellen Überarbeitung der Ortsplanung hat die Planungsbehörde wie vorangehend beschrieben die Wohnzone W2 neu in zwei Zonen aufgeteilt. Hinsichtlich der mehrheitlichen, umliegenden Strukturen wird die genannte Parzelle der Wohnzone W2b zugewiesen.

Im Zuge der Planung einer Überbauung auf der Parzelle GB Nr. 916 soll auch eine Planung für die künftige Nutzung des ehemaligen Schulhauses erfolgen. Die Gemeinde hat deshalb für den gesamten Perimeter der Parzellen GB Nr. 916 & 917 eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Mit dieser will die Gemeinde nachfolgende Punkte sicherstellen:

- Eine Überbauung der Parzelle GB Nr. 916 soll nur ermöglicht werden, wenn auch die Nutzung für das ehemalige Schulhaus geklärt ist.
- Im Rahmen des Gestaltungsplanes soll eine Lösung für eine gemeinsame Parkierung aufgezeigt werden.
- Die heutige Fusswegverbindung vom Schulhaus bis zur Kirchgasse sowie der öffentliche Spielplatz sollen erhalten und aufgewertet sowie in die Umgebungsgestaltung für das Gesamtprojekt integriert werden.

Die Umzonung der Parzelle GB Nr. 916 löst eine Mehrwertabgabe nach PAG aus. Sie muss jedoch nicht kompensiert werden. Die Gemeinde hat aufgrund Verschiebung der Schulstandorte (Aufgabe Schulhaus Oberdorf / Neubau Derendingen Mitte) in diesem Gebiet keinen Bedarf mehr an Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Den privaten Eigentümern steht somit nach PBG §34 das Recht zu, dass die Gemeinde die Grundnutzung entsprechend anpasst oder für einen entsprechenden Ersatz sorgt. Die Umzonung beim Schulhaus GB Nr. 917 löst keine Mehrwertabgaben nach PAG aus und muss auch nicht kompensiert werden.

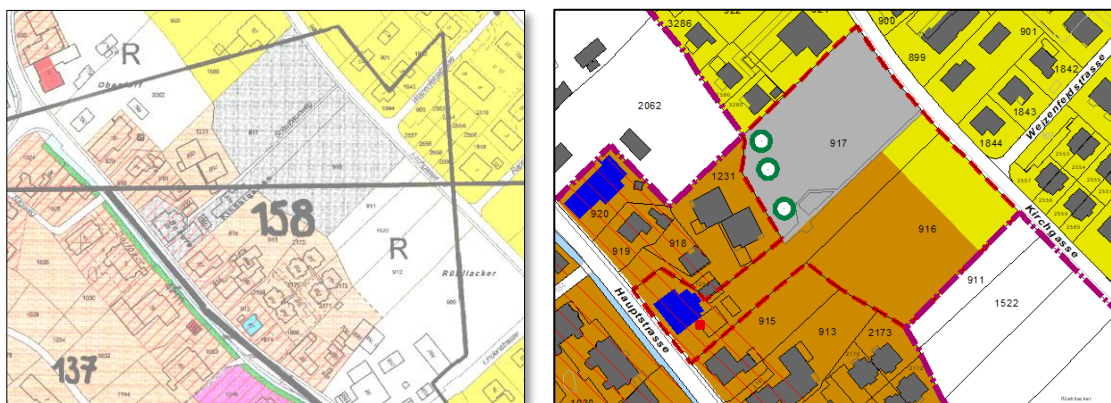


Abb. 10/11: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

Bestätigung bereits rechtskräftiger Umzonungen

Seit der Rechtssetzung der aktuellen Ortsplanung wurden verschiedene Ersatzneubauten realisiert. Da die Bauabsichten dabei teilweise die Nutzungsmöglichkeiten der jeweiligen Grundnutzungen der betreffenden Parzellen überschritten, wurden separate Nutzungsplanverfahren für Umzonungen durchgeführt. Im Zuge der aktuellen Überarbeitung der Ortsplanung wurden die angepassten Grundnutzungen wie folgt übernommen und bestätigt.

- Anpassungen Grundnutzungen GB Nr. 791
 Im Zusammenhang mit einem Ersatzneubau wurde die Erhöhung der Geschosshöhe beantragt. Die Gemeinde hat in einem separaten Nutzungsplanverfahren das Anliegen geprüft und dem Antrag stattgegeben. Es erfolgte eine Umzonung von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3. Mit der aktuellen Ortsplanungsrevision wird die Grundnutzung W3 beibehalten.

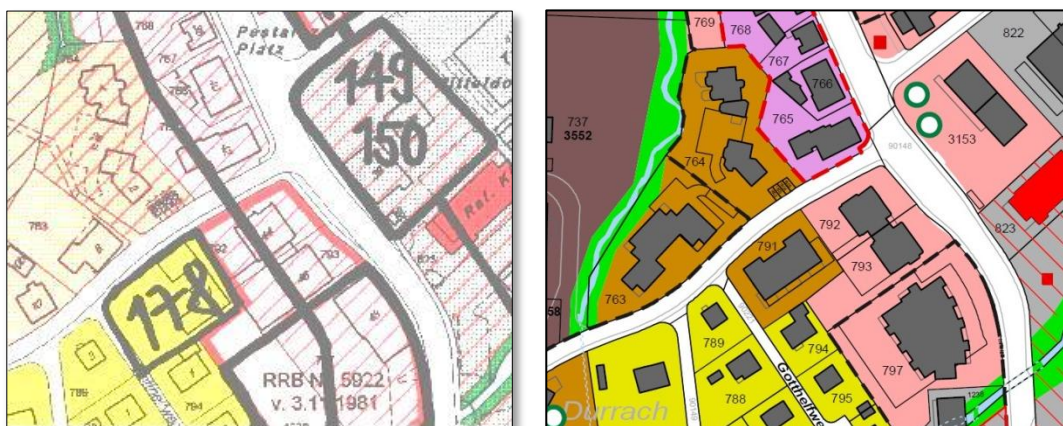


Abb. 12/13: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

- Anpassungen Grundnutzungen GB Nr. 3153
 Die Raiffeisenbank Wasseramt Mitte hat der Gemeinde eröffnet, dass sie einen neuen Geschäftssitz im Dorfzentrum errichten möchte. Die Gemeinde hat eine Abwägung des künftigen Bedarfs an Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zwischen der Hauptstrasse, der Friedhofstrasse und der Walter-Weber-Strasse vorgenommen und schlussendlich entschieden, dass im Einmündungsbereich Hauptstrasse / Friedhofstrasse eine Möglichkeit für den Neubau des Geschäftssitzes bestünde. Die Parzelle GB Nr. 3153 wurde anschliessend in einem separaten Nutzungsplanverfahren von der Zone für öffentliche Bauten

und Anlagen in die Kernzone umgezont. Der nach dem Planungsverfahren entstandene Neubau dient heute der Raiffeisenbank als Hauptsitz für die Region Wasseramt. Mit der aktuellen Ortsplanungsrevision wird die Grundnutzung Kernzone beibehalten.

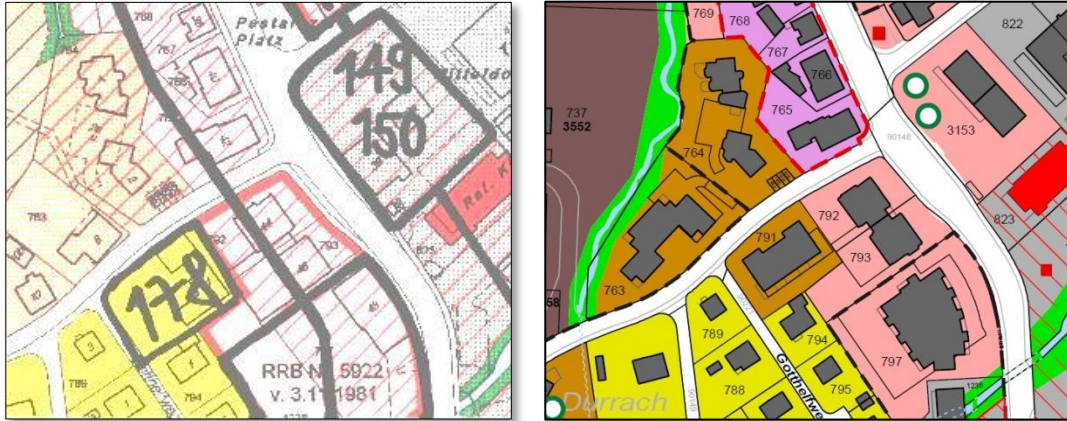


Abb. 14/15: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

- Anpassungen Grundnutzungen GB Nr. 797 & 800 (1238)
 Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Altersheims Tharad wurde das bestehende Gebäude angebaut und mit einem zusätzlichen neuen Gebäude für Alterswohnungen ergänzt. In einem Qualitätsverfahren (Wettbewerb & Gestaltungsplan) wurde ein zeitgemässer Neubau mit anspruchsvollen Aussenraumgestaltung geschaffen. Der ergänzte Hauptbau des Altersheims führt neu über den Grützbach. Um das Vorhaben umsetzen zu können, wurden zusammen mit allen betroffenen Amtsstellen die Grundnutzungen soweit wie nötig angepasst – im Bereich des Grützbaches wurde eine neue Parzellierung und damit eine geringfügige Verschiebung der Zonenabgrenzungen vollzogen. Der über den Grützbach ausragende Gebäudeteil wurde auf eine neuen Teilparzelle geführt. Diese wurde neu der Zone für öffentliche Bauten und nicht mehr der Kernzone zugeordnet. Mit der aktuellen Ortsplanungsrevision werden die Abgrenzungen der Grundnutzung zwischen der Kernzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beibehalten.

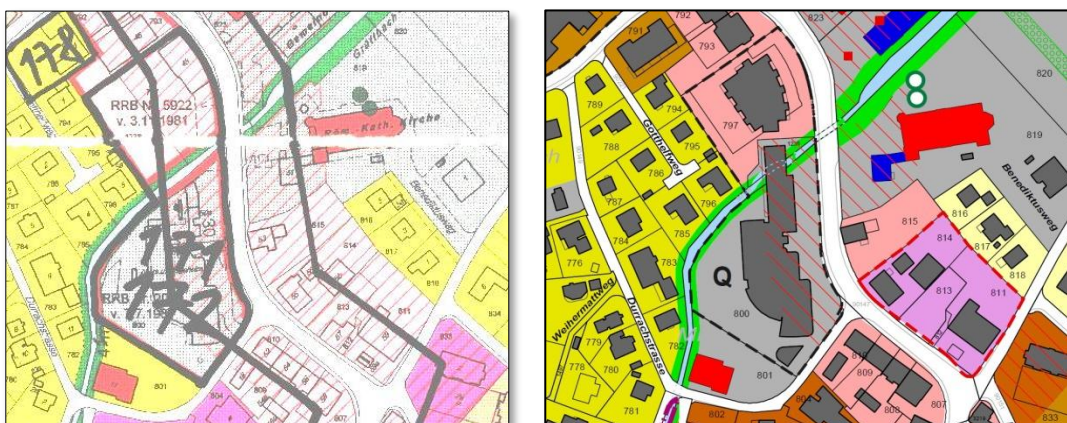


Abb. 16/17: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

Auszonungen

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojektes Emme wurden im Planungsverfahren zum Wasserbauprojekt auf verschiedene Konflikte mit Bestandesbauten oder ausgeschiedene Bauzonen innerhalb des Gewässerraumes der Emme hingewiesen. Im Zuge der Ortsplanungsrevision hat die Planungsbehörde zusammen mit den kantonalen Fachstellen (Amt für Umwelt / Amt für Wald Jagd und Fischerei / Amt für Raumplanung) festgelegt, wie mit den einzelnen Gebieten umgegangen werden soll. Diese Abwägungen und Entscheide haben zu folgenden Auszonungen geführt:

- **Kanuhaus und Spielplatz**
Das betreffende Gebiet mit den Parzellen GB Nr. 3211 & 3546 wird von der kantonalen Uferschutzzone der Emme überlagert. Die im aktuellen Bauzonen- und Gesamtplan ausgewiesenen Zonen für Freizeit & Erholung sind innerhalb einer Uferschutzzone nicht zulässig. Im Zuge der Waldfestlegung (siehe Kap 4.3 u.f. sowie Plan Waldfeststellungen) wurde festgehalten, dass als Grundnutzung für diese Bereiche neu Wald definiert wird. Allfällige Ausbauten oder Anpassungen am Bestand müssten als Baugesuche ausserhalb der Bauzone behandelt werden. Es gilt der Besitzstand der vorhandenen Anlagen.

- **Grillplatz & Blockhaus**
Diese Anlagen und Bauten liegen komplett im Wald und werden ebenfalls von der kantonalen Uferschutzzone der Emme überlagert. Die im aktuellen Bauzonen- und Gesamtplan ausgewiesenen Zonen für Freizeit & Erholung sind innerhalb einer Uferschutzzone nicht zulässig. Im Zuge der Waldfestlegung (siehe Kap 4.3 u.f. sowie Plan Waldfeststellungen) wurde festgehalten, dass als Grundnutzung für diese Bereiche neu Wald definiert wird. Allfällige Ausbauten oder Anpassungen am Bestand müssten als Baugesuche ausserhalb der Bauzone behandelt werden. Es gilt der Besitzstand der vorhandenen Anlagen.

- **Eisplatz**
Mit den landschaftlichen Veränderungen im Zuge der Umsetzung des Hochwasserschutzes wurde u.a. auch der Bereich Eisplatz (im Schachenwald) angepasst. Es fand eine Sanierung eines Altlastenstandortes und es wurden verschiedene Rodungen zu Gunsten von Überflutungsbereichen vorgenommen. Der neue Damm der Emme dient als Hochwasserschutz und bildet eine neue Begrenzung zum Siedlungsgebiet. Im Zuge der Waldfestlegung (siehe Kap 4.3 u.f. sowie Plan Waldfeststellungen) wurde festgehalten, dass für einzelne Flächen des Eisplatzes neu die Grundnutzung Wald definiert wird. Ausserhalb der Waldfeststellung verbleibt die Grundnutzung mehrheitlich in der Zone für Freizeit & Erholung (GB Nr. 3545). Für den Dammbereich wurde die Grundnutzung Freihaltezone festgelegt. Innerhalb des Eisplatzes bestehen keine Bauten. Es führt eine Trinkwasserleitung zum Reservoir Bleichberg durch dieses Gebiet. Auf diese Anlage hat die gewählte Grundnutzung jedoch keinen Einfluss.

Verschiedene Grundeigentümer haben im Rahmen der schriftlichen Befragung bezüglich der Veräusserungs- oder Bebauungsabsicht ihrer unbebauten Grundstücke innerhalb der aktuellen Bauzone zum Ausdruck gebracht, dass ihrerseits Veränderungen innert der nächsten Planungsperiode nicht in Betracht gezogen würde. Die Planungsbehörde hat aufgrund einer Interessenabwägung befunden, ob einzelne Parzellen im Zuge der Überarbeitung der Ortsplanung aus der Bauzone erlassen werden sollen oder nicht.

Aufgrund der Bestimmungen im Richtplan, können verschiedene Grundnutzungen nicht gegenseitig verrechnet werden – sprich für eine Auszonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann beispielsweise nicht eine flächengleiche Wohnzone eingezont werden. Die verschiedenen Grundnutzungen sind nur untereinander

verrechenbar. Aus diesem Grund hat die Planungsbehörde nach dem Vorliegen des 1. Vorprüfungsberichtes entscheiden folgende Auszonungen nicht vorzunehmen:

- Auszonung Gewerbezone ~~mit-ohne~~ Wohnen; GB Nr. 520 & 521
- Auszonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen; GB Nr. 8

Weitere Auszonungen haben sich aufgrund der vorhandenen Einbettung in den Siedlungsraum oder die bereits vorhandenen Erschliessungsanlagen nicht aufgedrängt.

Einzonung GB Nr. 528 (Gewerbezone mit Wohnen)

Mit der vorliegenden Planung wird eine Einzonung mit dem Ziel der Standortsicherung und Ermöglichung der Betriebserweiterung eines Gewerbebetriebes (Tierklinik Sonnenhof) vorgenommen. Die Einzonung wird seitens des Gemeinderates klar unterstützt. Der Betrieb ist sowohl für Derendingen wie auch die gesamte Region wichtig. Die Gemeinde will der Tierklinik eine langfristige Perspektive am Standort Derendingen anbieten. Die Einzonung umfasst insgesamt eine Fläche von rund 2'500m². Mit der Einzonung wird gleichzeitig die Bauzone im Einmündungsbereich Deitingenstrasse / Luzernstrasse arrondiert.

- Ausgangslage
(Text Asperger Raumplanung; Bericht Bedarfsnachweis Erweiterung Tierklinik Sonnenhof; Entwurf 5 vom 22.2.22)
"Die Tierklinik Sonnenhof in Derendingen ist mit ihren bestehenden Räumlichkeiten voll ausgelastet und benötigt für die zeitgemässe Betreuung und Behandlung von Tieren in näherer Zukunft neue Räumlichkeiten. Auf dem bestehenden Areal sind die Kapazitäten voll ausgeschöpft, eine Erweiterung ist nur möglich, wenn weiteres Land zur Verfügung steht."

Im Rahmen der 1. Vorprüfung des Entwurfs der Ortsplanung wurden von den kantonalen Fachstellen (Amt für Raumplanung) diverse zusätzliche Unterlagen, Pläne und Abklärungen als Bedarfsnachweis für eine mögliche Einzonung im Bereich des heutigen Standortes der Tierklinik gefordert. Der entsprechende Bericht liegt dem vorliegenden Raumplanungsbericht als Anhang bei.

- Planungsverfahren
Gemäss Angaben des Amtes für Raumplanung wird der Kanton keine vorzeitige Wirkung der überarbeiteten Ortsplanung auf einzelnen Gebieten oder Arealen aussprechen. Sprich die Tierklinik hat bis zur Rechtsetzung der Ortsplanung inklusive Behandlung sämtlicher, allfälligen Beschwerdeverfahren keine Planungssicherheit für die nächsten Schritte zum möglichen Baugesuch. Aus diesem Grund wird ein paralleles Verfahren angestrebt. Die Absichten der Tierklinik werden im vorliegenden Bericht und in sämtlichen Planunterlagen der revidierten Ortsplanung sowie in einem separaten Teilzonenplan dargestellt. Ziel ist es, dass sowohl die Prüfung durch die kantonalen Fachstellen wie auch das Rechtsetzungsverfahren für die Tierklinik beschleunigt werden kann. Es ist anzunehmen, dass gegen das Gesamtdossier der Ortsplanung ein grösseres Beschwerdepotential besteht als gegen die Einzonung zur Standortsicherung der Tierklinik. Somit ist auch anzunehmen, dass selbst bei einer allenfalls gleichzeitigen Auflage der Unterlagen der Teilzonenplan für die Tierklinik deutlich früher genehmigt werden könnte. Da die beiden Planungen gegenseitig abgestimmt sind, entsteht auch im Falle von Beschwerden gegen andere Planinhalte der Ortsplanung kein Konfliktpotential gegenüber dem Vorhaben der Tierklinik.

- Alternativstandort vs. Einzonung
(Text Asperger Raumplanung; Bericht Bedarfsnachweis Erweiterung Tierklinik Sonnenhof; Entwurf 5 vom 22.2.22)
„Die Tierklinik Sonnenhof ist ein Gebäude, das den spezifischen Bedürfnissen einer modernen Tierklinik entspricht. Seit Inbetriebnahme wurde der Bau laufend in Stand gehalten, modernisiert und mit diversen kostspieligen und spezialisierten Einrichtungen, wie Operationssälen und Röntgenapparaten, Labors, Tierboxen etc. ausgestattet. Zudem wurde ein aufwändiges und nutzungsspezifisches Leitungssystem mit Druckluft etc. in den Baukörper integriert. An einem neuen Standort müssten alle diese Einrichtungen neu errichtet werden, da viele Apparate kaum oder nur mit sehr grossem technischem Aufwand ab- und am neuen Standort wieder aufgebaut werden könnten. Zudem müsste dieser neue Standort ebenfalls über eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen und privaten Verkehr verfügen und genügend gross sein, um die heutigen und zukünftigen Nutzungen aufzunehmen. In der heutigen Form ist der bestehende Bau so auf die aktuelle Nutzung zugeschnitten, dass er für eine andere Nutzung nur nach massiven Um- und Rückbauten nutzbar wäre. Eine Verlegung des Standortes macht daher weder aus wirtschaftlicher, noch aus raumplanerischer Sicht Sinn.“

- untersuchte Varianten für die Betriebserweiterung
Im Rahmen der Projektentwicklung für die Betriebserweiterung der Tierklinik wurden insgesamt drei Varianten untersucht – Erweiterungen nach Westen, Norden oder Osten. Dabei hat sich gezeigt, dass die Erweiterung nach Osten bezüglich künftiger Gebäudestruktur (Verbindung Bestand mit Neubau), Erschliessung und Parkierung oder auch hinsichtlich dem Landbedarf (kleinste Fläche) sich als beste Lösung herausstellte.

- Einzonung inkl. Arrondierung der Bauzone im Einmündungsbereich Deitingenstrasse
Die Einzonung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1'700 m². Damit wird nicht nur der Bedarf für die Betriebserweiterung der Tierklinik gedeckt, sondern gleichzeitig auch der Bauzonenverlauf angepasst. Die Grundeigentümer und Bewirtschafter der im Einmündungsbereich betroffenen Parzellen haben sich gegenseitig eine etwa flächengleiche Landnutzung zugesprochen. Die Gartennutzung zum bestehenden Gebäude auf der Parzelle GB Nr. 2398 findet demnach auf dem Landwirtschaftsland (GB Nr. 528) statt wogegen der Bewirtschafter der Parzelle GB Nr. 528 den nördlichen Teil der Parzelle GB Nr. 2398 nutzt. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen eine Luftaufnahme (geoadmin.ch), den massgebenden Ausschnitt des rechtsgültigen und den Ausschnitt des überarbeiteten Zonenplanes.



Abb. 18: Luftbild (Geoadmin)

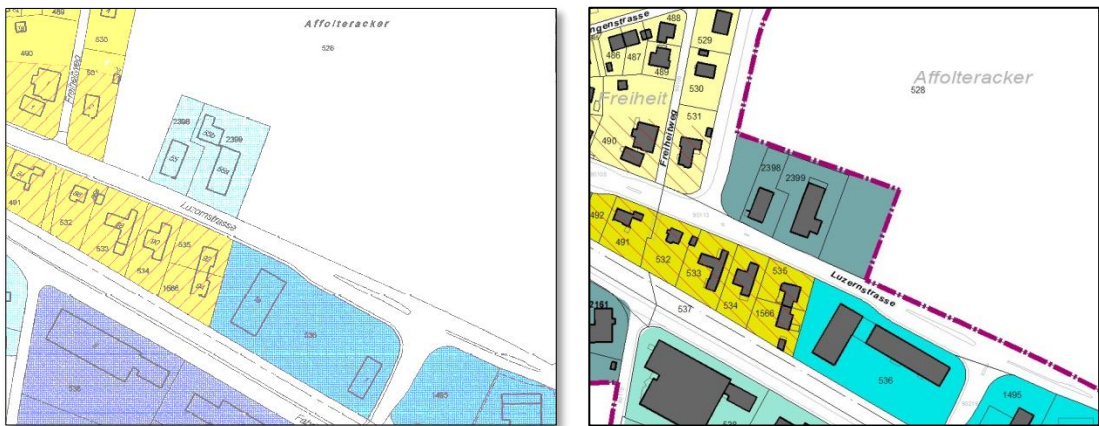


Abb. 19/20: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

Im Zusammenhang mit den Abklärungen zur Betriebserweiterung für die Tierklinik hat die Gemeinde alle betroffenen Parteien zwecks Bereinigung des Bauzonenverlaufes eingeladen. Die Grundeigentümer begrüßen den Vorschlag, den Bauzonenverlauf an die tatsächliche Nutzung anzupassen. Mit der Zonenzuteilung in die Gewerbezone mit Wohnnutzung signalisiert die Gemeinde, dass an diesem Standort ein zusätzlicher, reiner Wohnungsneubau nicht erwünscht ist. Die Wohnnutzungen werden auf einen Anteil der Bruttogeschossfläche beschränkt. Ergänzende Ausführungen zum Zonenreglement siehe Kap. 2.15 u.f.. Gemäss den Gesprächen werden die Grundeigentümer entsprechende Grenzberichtigungen im Anschluss an die Rechtsetzung der Ortsplanung auslösen.

- **Mehrwertabgabe**
 Die Einzonung löst Mehrwertabgaben nach PAG aus. Eine Kompensation ist hingegen nicht erforderlich. Zum einen handelt es sich um einen etwa Flächen gleichen Abtausch zwischen Bau- und Landwirtschaftszone – was schlussendlich lediglich zu einer marginalen Veränderung der Nettobauzone führt. Zum anderen handelt es sich um eine Einzonung zur Bestandessicherung und Erweiterung eines regional wichtigen Betriebes. Gemäss Richtplan entsprechen beide Fälle je einem Spezialfall ohne Kompensationspflicht nach S-1.1.12.
- **Separate Planungsverfahren**
 Aufgrund der langen Bearbeitungsdauer bis zur öffentlichen Auflage und aufgrund der zu erwartenden Verzögerungen bei der Rechtsetzung der neuen Planungsgrundlagen der Gemeinde (mögliche Einsprachen) wurde im allseitigen Einvernehmen (Eigentümer Tierklinik / Gemeinde / Amt für Raumplanung) für die Einzonung zu Gunsten der Tierklinik ein separates Planungsverfahren durchgeführt. Die Einzonung der Tierklinik wurde als separater Teilzonenplan öffentlich aufgelegt. Mit der Ortsplanungsrevision wird deshalb lediglich die Arrondierung der Bauzone entlang der Deitingenstrasse vorgenommen.

2.8.2 Umgang mit den Reservebauzonen

Gemäss kantonalem Richtplan (1-1.1.15) sind die Reservezonen im Rahmen einer OP Revision zu überprüfen und in aller Regel der Landwirtschaftszone zu zuweisen. Reservezonen können nur belassen werden, wenn sie der Erweiterung bestehender Betriebe, der Ansiedlung neuer Betriebe, der Sicherung strategischer Standorte dienen oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen. Die Planungsbehörde hat die Überprüfung der Reservezone gemacht. Nachfolgend sind die Kommentare und der Umgang mit den bisher ausgeschiedenen Reservezonen zusammengefasst:

- GB Nr. 402 (Talmatt)
Diese Reservezone wird mit der vorliegenden Planungsrevision gemäss Regelfall des kantonalen Richtplanes der Landwirtschaftszone zugeordnet. Dabei handelt es sich nicht um eine Auszonung, da die Reservezonen nicht den Status einer Bauzone haben.
- GB Nr. 584 & 583 (Lör)
Diese Reservezone wird mit der vorliegenden Planungsrevision gemäss Regelfall des kantonalen Richtplanes der Landwirtschaftszone zugeordnet. Dabei handelt es sich nicht um eine Auszonung, da die Reservezonen nicht den Status einer Bauzone haben.
- GB Nr. 35 (Leimacker)
Diese Reservezone wird mit der vorliegenden Planungsrevision gemäss Regelfall des kantonalen Richtplanes der Landwirtschaftszone zugeordnet. Dabei handelt es sich nicht um eine Auszonung, da die Reservezonen nicht den Status einer Bauzone haben.
- GB Nr. 929 & 2052 (Oberdorf)
Auf der Parzelle GB Nr. 929 wird weiterhin ein Landwirtschaftsbetrieb geführt. Die Reservezone wird mit der vorliegenden Planungsrevision gemäss Regelfall des kantonalen Richtplanes der Landwirtschaftszone zugeordnet. Dabei handelt es sich nicht um eine Auszonung, da die Reservezonen nicht den Status einer Bauzone haben.
- GB Nr. 911, 1522 & 910 (Rüebliacker)
Auf der Parzelle GB Nr. 909 wird weiterhin ein Landwirtschaftsbetrieb geführt. Die Reservezone wird mit der vorliegenden Planungsrevision gemäss Regelfall des kantonalen Richtplanes der Landwirtschaftszone zugeordnet. Dabei handelt es sich nicht um eine Auszonung, da die Reservezonen nicht den Status einer Bauzone haben.

Im Zuge der 1. Vorprüfung haben die kantonalen Fachstellen auf die bestehende Hobby Bahnanlage auf der Parzelle GB Nr. 910 hingewiesen. Diese Anlage ist grundsätzlich in der Landwirtschaftszone nicht konform. Auf eine Einzonung oder auf Verfügungen zum Rückbau wird seitens der Gemeinde dennoch verzichtet. Die Anlage konkurriert den Landwirtschaftsbetrieb nicht. Die Nutzung entspricht zwar nicht den Vorgaben der Landwirtschaftszone, sie stört aber auch niemanden. Für die Gemeinde gilt der Besitzstand. Die Anlage wurde vor über 10 Jahren in Absprache und mit Bewilligung der Gemeinde gebaut.

2.9 Spezialzonen

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden auf dem Gemeindegebiet Derendingen 2 Spezialzonen ausgewiesen. Beide Gebiete befinden sich bereits heute in der Bauzone.

- Spezialzone „ehemaliges Zeughaus“
 Die Spezialzone „ehemaliges Zeughaus“ befindet sich im Affolterwald. Sie umfasst das Gebäude und die Aussenanlagen des ehemaligen Zeughauses. Die Spezialzone wurde mit der Aufhebung des Zeughauses in einem separaten Nutzungsplanverfahren mit dem Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 780 vom 12.5.2009 rechtskräftig. Mit der vorliegenden Planung wird die Spezialzone übernommen. Als einzige Unterschiede werden die Formulierungen im Zonenreglement geringfügig angepasst. Ergänzende Ausführungen zum Zonenreglement siehe Kap. 2.15.6.

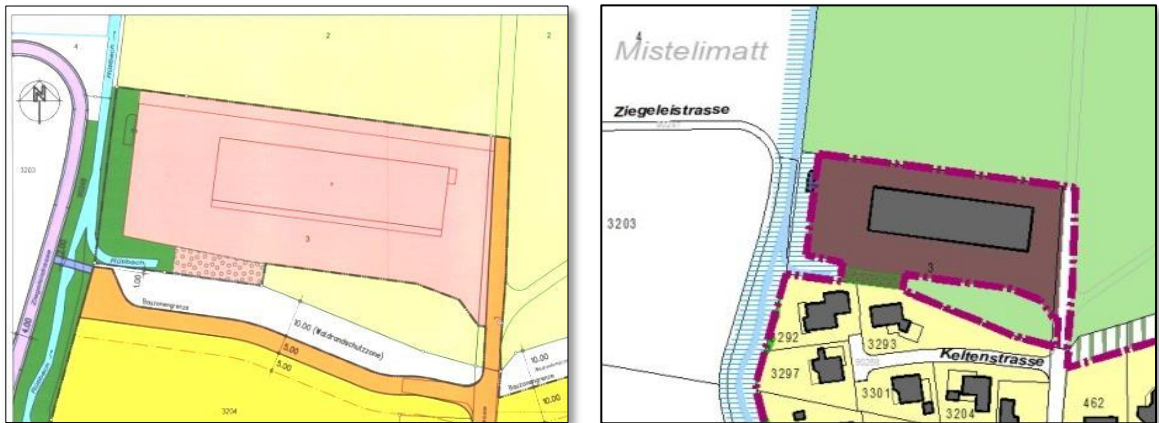


Abb. 21/22: Ausschnitt rechtsgültiger Teilzonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

- Spezialzone „Emmenhof Areal“
 Die Spezialzone „Emmenhof Areal“ befindet sich im unmittelbaren Ortszentrum von Derendingen. Das Areal wurde parallel zur Revision der Ortsplanung einer neuen Grundnutzung (Spezialzone) zugeführt. Darüber hinaus wurde ein Gestaltungsplan ausgearbeitet, welcher eine über mehrere Etappen gegliederte Gesamtüberbauung mit einer hohen Wohnungsdichte, einer hohen Aussenraumqualität und auf den öffentlichen Verkehr ausgerichtete Erschliessung aufzeigt. Die Planung Emmenhof Areal wurde mit dem Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 570 vom 28.3.2017 rechtskräftig. Mit der vorliegenden Planung wird die Spezialzone inklusive der Zonenvorschriften übernommen. Ergänzende Ausführungen zum Zonenreglement siehe Kap. 2.15.6.

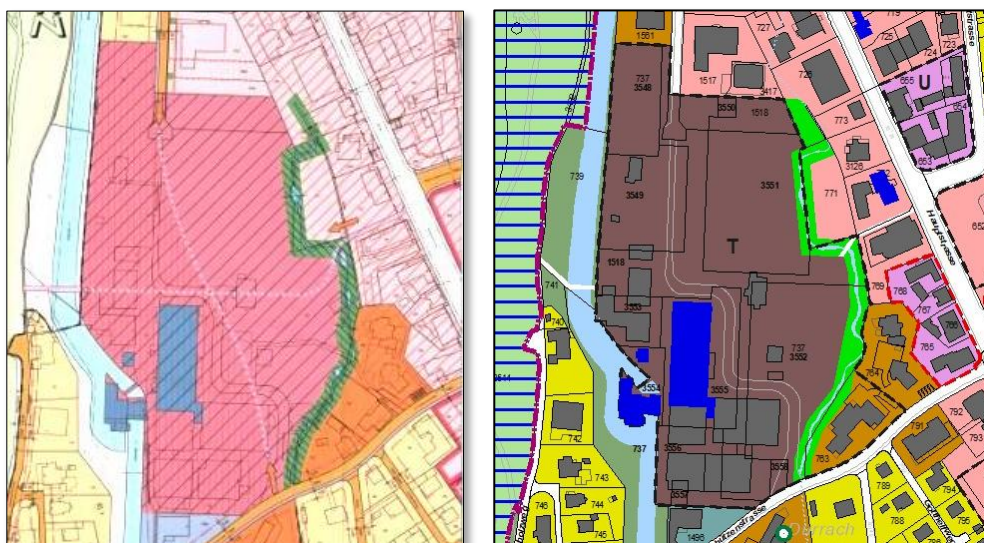


Abb. 23/24: Ausschnitt rechtsgültiger Teilzonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

2.10 Fassungsvermögen Bauzone nach OP Rev.

2.10.1 Veränderung der Bauzonenfläche

Insgesamt nimmt die Bauzone Netto um 0.31ha ab. In dieser Zahl ist die Einzonung der Tierklinik (ca. 1'700m²) ebenfalls noch berücksichtigt. Hierzu wurde knapp vor der öffentlichen Auflage der Unterlagen der vorliegenden Ortsplanungsrevision ein separates Verfahren durchgeführt. Nebst den beschriebenen Änderungen infolge Ein- und Auszonungen verändern die diversen neuen Strassenführungen die Fläche der Bauzone gegenüber der bisher rechtsgültigen Planung massgeblich. Seit der letzten Planung wurden praktisch alle Kantonsstrassen neu ausgebaut, die SBB Unterführung erstellt und diverse kommunale Erschliessungsanlagen ausgebaut. Nicht berücksichtigt sind die Veränderungen durch die Einzonungen der Landwirtschaftszonen innerhalb der Bauzone in die Freihaltezone. Diese Flächen erscheinen in den Berechnungen zum Fassungsvermögen nicht, sie werden aber im Datenmodell trotzdem als Bauzone geführt.

2.10.2 Veränderungen des Fassungsvermögens

Gestützt auf die beschriebenen Anpassungen verändert sich das Fassungsvermögen der Bauzone. Unter Voraussetzung der angenommen Nachverdichtung innerhalb des Bestandes und der angenommenen Verfügbarkeit der unbebauten Grundstücke, besteht mit der neuen Bauzone eine Kapazität für 1'332 Einwohner/innen. Die massgebende Bevölkerungsprognose² von Wüest & Partner, welche für Derendingen für das Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 7'463 Einwohner/innen prognostiziert, würde mit einer vollständigen Ausschöpfung aller Kapazitäten um ca. 5% übertroffen.

2.11 Umgang mit Bauten ausserhalb der Bauzone

In unmittelbarer Nähe oder sogar innerhalb des heutigen Siedlungsgebietes befinden sich verschiedene, bewohnte Liegenschaften ausserhalb der Bauzone. Es sind dies Betriebs- / oder Wohngebäude von Landwirtschaftsbetrieben.

Während der Bearbeitung der Ortsplanungsrevision wurden keine Einzonungsbegehren oder Veränderungsabsichten der Landwirte an die Planungsbehörde getragen. Bei einer entsprechenden Veränderung der Betriebssituation muss das Anliegen in einem separaten Planungsverfahren ausserhalb der Ortsplanungsrevision behandelt werden.

² Bevölkerungsprognose 2035, mittleres Szenario / www.bd.so.ch / download 22.2.2019

2.12 Umgang mit Kulturgütern (Kultur- und Naturobjekte)

Objekte mit einem besonderen Naturwert oder mit einer architektonischen, kulturellen oder historischen Bedeutung sind für das Ortsbild prägend. Diese Bauten gilt es zu schützen und/oder in ihrer Art langfristig zu erhalten. Der Umgang bei Absicht zu einer baulichen Veränderung eines solchen Objekts ist im Zonenreglement beschrieben. Ergänzende Ausführungen zum Zonenreglement siehe Kap. 2.15 u.f..

Geschützte (kantonal oder kommunal), schützens- oder erhaltenswerte Objekte sind im Zonen- und im Gesamtplan dargestellt.

2.12.1 Kulturobjekte

Im Bauzonen- und Gesamtplan sind diverse Bauobjekte als geschützte oder erhaltenswerte Kulturobjekte eingetragen. Die kantonale Denkmalpflege führt zudem eine Liste, in welche diese Kulturobjekte ebenfalls aufgeführt sind. Die als geschützt bezeichneten Kulturobjekte stehen unter kantonalem Schutz gemäss §122 ff PGB. Die Sicherung des Bestandes, d.h. Erhalt und Pflege dieser Kulturobjekte, richtet sich nach der kantonalen Schutzverfügung. Diese werden nicht durch die Gemeinde erlassen. Für die als kommunale geschützten, schützens- oder erhaltenswert bezeichneten Objekte legt die Gemeinde – unter Anhörung der kantonalen Fachstellen – die massgebenden Bestimmungen fest.

Im Zuge der Überarbeitung der Ortsplanung wurden sämtliche Kulturobjekte überprüft. In der Beilage B sind alle Kulturobjekte mit entsprechendem Vermerk zur Gültigkeit aufgeführt. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung hat die Planungsbehörde auf der Basis des Dorfkernkonzeptes festgelegt, dass folgende Kulturobjekte neu als erhaltenswert klassiert werden. In der Liste sind diese Kulturobjekte speziell vermerkt.

- GB Nr. 194 Fassadenfront Nord/West gegen Kreuzplatz ist ortsbildprägend
- GB Nr. 193 Fassadenfront Nord/West gegen Kreuzplatz ist ortsbildprägend
- GB Nr. 192 Fassadenfront Nord/West gegen Kreuzplatz ist ortsbildprägend
- GB Nr. 216 Kopfbau Tankstelle; Fassadenfront zum Kreuzplatz ist ortsbildprägend
- GB Nr. 719 & 1527 gesamtes Gebäude „Papierhof“; historisch wertvolles Gebäude
- GB Nr. 652 Wohnblock hinter Coop – wegen des Volumens und der Stellung des Baus für Ortsbild/Ortskern prägend (siehe Ausführungen im Dorfkernkonzept). Zudem gilt er als „Zeitzeuge“ typischer Architektur aus der Zeitspanne 1960 bis 1980.

- GB Nr. 120 Skulptur „der Flösser“ bei der Emmenbrücke (Votum aus Mitwirkung)

Bei nachfolgenden Gebäuden hat die Planungsbehörde im Rahmen der Überprüfung festgelegt, dass diese künftig nicht mehr erhaltenswert klassiert werden sollen. In der Liste sind auch diese Kulturobjekte entsprechend vermerkt.

- GB Nr. 3152 Ist nur ein Unterstand – einzige Begründung wäre, dass ein allfälliger Ersatzneubau realisiert werden könnte. Aus Sicht der Planungsbehörde sollte das Gebäude jedoch maximal instandgehalten aber nicht unbedingt ersetzt werden können.
- GB Nr. 657 Die Planungsbehörde sieht ein grösseres Entwicklungspotential für einen allfälligen Ersatzneubau. Das Gebäude ist aus Sicht der Planungsbehörde weder

aufgrund der Stellung noch wegen der Gestaltung für das Ortsbild an diesem Standort speziell wichtig.

- GB Nr. 663 Die Planungsbehörde sieht ein grösseres Entwicklungspotential für einen allfälligen Ersatzneubau. Das Gebäude ist aus Sicht der Planungsbehörde weder aufgrund der Stellung noch wegen der Gestaltung für das Ortsbild an diesem Standort speziell wichtig.
- GB Nr. 232 Die Planungsbehörde sieht ein grösseres Entwicklungspotential für einen allfälligen Ersatzneubau. Das Gebäude ist aus Sicht der Planungsbehörde weder aufgrund der Stellung noch wegen der Gestaltung für das Ortsbild an diesem Standort speziell wichtig.

2.12.2 Erhaltenswerte Bäume (Naturobjekte)

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Naturinventars wurden auch einzelne Bäume innerhalb des Siedlungsgebietes als erhaltenswert klassiert. Die Gemeinde hat die Empfehlung der ANL Beratungen für richtig befunden und die nachfolgend aufgeführten Bäume in den Planunterlagen der Ortsplanung als erhaltenswert aufgeführt. Weitere Informationen sind dem Bericht Naturinventar der ANL Beratungen Solothurn zu entnehmen.

- GB Nr. 37: Stiel-Eiche
- GB Nr. 54: Silberweide³
- GB Nr. 87: Winterlinden (5) / Spitzahorne (6) / Sommerlinde (1) / Stieleiche (1)
- GB Nr. 262: Stiel-Eiche⁴
- GB Nr. 761 Winterlinde
- GB Nr. 819 Winterlinde / Sommerlinde
- GB Nr. 909: Winterlinde
- GB Nr. 917: Rosskastanien (3)
- GB Nr. 929: Rosskastanie
- GB Nr. 984: Nussbaum
- GB Nr. 1169: Gemeine Esche
- GB Nr. 1169: Sommerlinde
- GB Nr. 3153: Rosskastanien (2)
- GB Nr. 3394: Winterlinde

Die Gemeinde wird ausserhalb der Ortsplanungsrevision mit den Grundeigentümern eine Vereinbarung anstreben, mit welcher der Unterhalt und ein allfälliger Ersatz der Bäume geregelt werden. Im Zonenreglement ist zudem folgender Absatz zu den erhaltenswerten Bäumen formuliert:

§31 Naturobjekte / Abs. 3 (erhaltenswerte Bäume)

Massnahmen, welche den Erhalt der erhaltenswerten Bäume gefährden, sind untersagt (z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende

³ Die im kantonalen Richtplan als Schutzobjekt aufgeführte Silberweide auf GB Nr. 54 wird von der Gemeinde als erhaltenswerter Baum in die Pläne aufgenommen. Der geltende Schutzbeschluss (RRB) wird vom Kanton mit der Genehmigung der Ortsplanung aufgehoben.

⁴ Ersatzpflanzung 2023 vorgenommen

Massnahmen). Abgänge sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe mit einheimischen und standorttypischen Bäumen zu ersetzen.

Die Angaben bezüglich Ersatzstandort infolge Bauvorhaben sind Bestandteile des Baugesuchs. Bei der Beseitigung (nur aus zwingenden Gründen erlaubt wie Krankheit, Alter, Gefährdung, Problem für Gebäude, Verhinderung von konkretem Bauobjekt) ist eine Genehmigung der Baubehörde notwendig.

Bei Ersatzpflanzungen von erhaltenswerten, markanten Einzelbäumen wird eine fachkundige Person (Eintrag bei «Bund Schweizer Baumpflege») beigezogen.

Weitere Ausführungen zu Naturobjekten, respektive zum Naturinventar und Naturkonzept siehe im Kap. 4 u.f.

2.13 Überlagerte Nutzungsbestimmungen

Nebst den Bestimmungen der verschiedenen Grundnutzungen unterstützen auch die überlagerten Nutzungsbestimmungen die Siedlungs- und Aufenthaltsqualität. Nachfolgend sind die überlagerten Bestimmungen aufgeführt, analysiert und allfällige Änderungen und Anpassungen gegenüber dem aktuellen Stand begründet und kommentiert.

2.13.1 Ortsbildschutzzone

Der Perimeter der Ortsbildschutzzone grenzt das schützenswerte Orts- und Strassenbild ab. Es soll in seiner Eigenart erhalten bleiben und durch entsprechende Massnahmen die baulich und historisch wertvollen Bauten inklusive ihrer Umgebung schützen. Zur langfristigen Bewahrung des Ortsbildes müssen sich Ersatzneubauten in Bezug auf die Volumetrie, Stellung im Raum und Stellung zur Strasse an den bestehenden Gebäuden orientieren und in ähnlichen Proportionen erstellt werden. Um-, An- und Neubauten haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen einzuordnen und dürfen nicht negativ in Erscheinung treten. Baugesuche innerhalb der Ortsbildschutzzone sind dem Amt für Raumplanung (Fachstelle Ortsbildschutz) einzureichen. Spezifische Auflagen zur Gestaltung können im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren erfolgen.

In den rechtsgültigen Planungsgrundlagen sind insgesamt noch zwei Bereiche mit der Ortsbildschutzzone überlagert (Elsässli / Oberdorf). Die Ortsbildschutzzone im Emmenhof Areal wurde im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan aufgehoben. Die Planungsbehörde hat beschlossen an den beiden anderen Perimetern der Ortsbildschutzzone wie auch an den bislang geltenden Bestimmungen im Zonenreglement grundsätzlich festzuhalten. ~~Im Bereich Elsässli wurde der Perimeter leicht angepasst. Das ehemalige Bahnhofgebäude sowie der strassenseitig orientierte Bau mit dem Restaurant Widder sind beide als erhaltenswerte Kulturobjekte inventarisiert und bilden das Entre zur ehemaligen Arbeitersiedlung „Elsässli“. Dieses Entre soll auch langfristig erhalten bleiben. Daher hat die Planungsbehörde auf Input der kantonalen Fachstellen den Perimeter der Ortsbildschutzzone erweitert und die genannten Gebäude in diese integriert.~~

2.13.2 Bestehende Gestaltungspläne

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die rechtsgültigen Gestaltungspläne geprüft. In der Beilage A ist eine Auflistung aller Sondernutzungspläne auf dem Gemeindegebiet Derendingen enthalten. Die beiliegende

Liste basiert auf dem Planregister des Amtes für Raumplanung. Wir haben im Rahmen der Überprüfung zusammen mit der Planungsbehörde entsprechende Vermerke zur Gültigkeit ergänzt. Die Perimeter der gültigen Sondernutzungspläne wurden in die Unterlagen der hier vorliegenden, überarbeiteten Ortsplanung übertragen.

Die bestehenden Gestaltungspläne, welche mit der OP-Revision nicht aufgehoben werden, werden mit der Genehmigung der überarbeiteten Ortsplanung neu bestätigt. Für diese Gestaltungspläne gilt analog zur Ortsplanung grundsätzlich eine Planbeständigkeit von 5 Jahren. Davon kann abgewichen werden, wenn neue, übergeordnete Interessen und entsprechende Argumente vorliegen (regionale Planung / Richtplananpassung etc).

2.13.3 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Die Bereiche mit einer Pflicht einen Gestaltungsplan auszuarbeiten wurden für die Gebiete der neuen Kernzone Entwicklung sowie für das Gebiet «Rüebliacker» (GB Nr. 916 & 917) festgelegt. Das Gestaltungsplanverfahren bietet zum Einen der Planungsbehörde die Möglichkeit auf die künftige Überbauung Einfluss nehmen zu können und zum Anderen der Bevölkerung die Möglichkeit sich einzubringen.

2.13.4 Lärmemissionen (Empfindlichkeitsstufen)

Die Lärmempfindlichkeitsstufen wurden anhand der gültigen Planung respektive dem aktuellen Lärm-sanierungsprojekt übernommen und bei veränderter Parzellierung sinngemäss übertragen. Entlang der Haupt- und Luzernstrasse sind alle Parzellen in der ersten Bautiefe, welche aufgrund ihrer Zonenzugehörigkeit der ES II zugeordnet wären, in die ES III aufgestuft. ~~Aufgrund der erheblichen Lärmvorbelastung entlang der Biberiststrasse (ähnliche Verkehrszahlen wie bei der Hauptstrasse / Luzernstrasse) wurde in Absprache mit der kantonalen Fachstelle die erste Bautiefe entlang der Biberiststrasse ebenfalls von der ES II in die ES III aufgestuft.~~

Die Planungsbehörde hat im Rahmen der Überarbeitung des Zonenreglements entschieden, hinsichtlich künftiger Bauvorhaben im lärmbelasteten Gebiet oder in Gebieten wo eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vermutet werden, Lärmgutachten zu verlangen. Im Zonenreglement (§2 / übergeordnete Bestimmungen) sind neu folgende Formulierungen enthalten:

§2 / übergeordnete Bestimmungen

Für Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens ein Lärmgutachten zwingend notwendig. Die Baubewilligungsbehörde verlangt dann ein Lärmgutachten, wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder Überschreitungen vermutet werden. Für Bauvorhaben, welche massgebende Lärmemission verursachen, kann die Baubehörde ebenfalls ein Lärmgutachten verlangen.

Vor der Auflage waren folgende Änderungen vorgesehen:

Aufgrund der erheblichen Lärmvorbelastung entlang der Biberiststrasse (ähnliche Verkehrszahlen wie bei der Hauptstrasse / Luzernstrasse) wurde in Absprache mit der kantonalen Fachstelle die erste Bautiefe entlang der Biberiststrasse ebenfalls von der ES II in die ES III aufgestuft.

Neue Planungsgrundlage nach OP Revision:

Die Grundeigentümer haben sich im Rahmen des Rechtsetzungsverfahrens gegen die Planungsänderungen gewehrt und beantragt, dass der Status Quo beibehalten wird. Der Gemeinderat hat die Einsprache gutgeheissen.

Zusammenfassung der Einsprachebehandlungen

Im Rahmen von Umnutzungen, Wohnraumerweiterungen etc. ist der Hauseigentümer verpflichtet nachzuweisen, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Mit einer Aufstufung werden Voraussetzungen geschaffen, dass bei der Anwendung von Art. 31 LSV (Bauen im lärmbelasteten Gebiet) keine über Gebühr strenge Bedingungen erfüllt werden müssen. Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II können der nächsthöheren Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind (Art. 43 Abs. 2 LSV). Von diesen «Aufstufungen» ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts allerdings zurückhaltend Gebrauch zu machen (BGE 121 II 235 E. 5b). Entgegen der Beurteilung aus dem Jahr 2020 (Voranfrage im Zuge der Bearbeitung) empfiehlt das AVT im vorliegenden Fall eher von einer Aufstufung absehen. Nach entsprechender Rücksprache mit der kantonalen Fachstelle Lärm des AVT, ist für den Gemeinderat die Einsprache nachvollziehbar. Er will dieser entsprechen. Folgende Punkte werden angepasst:

> Sämtliche, gegenüber der rechtsgültigen Ortsplanung neu vorgesehenen Aufstufungen entlang der Biberiststrasse, werden nicht vorgesehen. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst und nochmals öffentlich aufgelegt.

2.14 Künftiger Einbezug der kantonalen Fachstelle Denkmalpflege

Gemäss kantonalem Richtplan (S-2.1.4) müssen Die Gemeinden sicherstellen, dass bei Bauvorhaben an geschützten Kulturobjekten oder archäologischen Fundstellen die Baugesuche der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege zur Beurteilung und Stellungnahme eingereicht werden. Entsprechende Hinweise und Vorgaben sind im Zonenreglement enthalten. Vertreter der kommunalen Baubehörden (Bauverwaltung & Kommissionen) waren in der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der Ortsplanung vertreten und sind aus ihrer bisherigen Tätigkeit in der Gemeinde mit den Vorgängen vertraut.

2.15 Überarbeitung Zonenreglement

Das Zonenreglement bildet zusammen mit dem Zonenplan eine wichtige Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb des Gemeindegebietes von Derendingen. Das Reglement stützt sich auf die übergeordneten Vorgaben der kantonalen Bauverordnung und ist spezifisch auf die Bedürfnisse der Gemeinde formuliert. Das Zonenreglement ist mit folgenden Beilagen ergänzt:

- Beilage 1 / Auflistung rechtsgültiger Gestaltungspläne und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
Diese Tabelle fasst die aktuell gültigen, übergeordneten Sondernutzungspläne oder Gebiete mit einer Pflicht zur Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanes zusammen. Falls im Laufe der Zeit weitere Gestaltungspläne dazu kommen oder bestehende Pläne aufgehoben werden sollten, muss diese Liste entsprechend angepasst werden.
- Beilage 2 / Detaillierterläuterungen der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
In dieser Beilage sind die Planungsabsichten, die spezifischen Bedingungen und Anforderungen für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht aufgeführt.
- Beilage 3 / Detaillierterläuterungen zu den Spezialzonen
In dieser Beilage sind die Randbedingungen für die Planung der Überbauungen in den Spezialzonen aufgeführt.
- Beilage 4 / Auflistung Kulturobjekte
Diese Tabelle fasst alle kantonal geschützten und kommunal als erhaltenswert klassierten Kulturobjekte zusammen.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die wichtigsten Änderungen gegenüber dem bisher gültigen Zonenreglement für die Bauzone zusammengefasst. Für die weiteren Bereiche ausserhalb der Bauzonen hat sich die Planungsbehörde mehrheitlich auf das bisher gültige Reglement abgestützt oder Empfehlungen für Formulierungen seitens der kantonalen Fachstellen übernommen. Spezielle Ausführungen hierzu sind in diesem Kapitel nicht enthalten.

2.15.1 Beschrieb Nutzungsmöglichkeiten nach Aufhebung der Ausnutzungsziffer

Mit der Gesetzesänderung und Harmonisierung der Baubegriffe wird das heutige Baumass „Ausnutzungsziffer“ abgelöst. Die kantonale Bauverordnung zeigt verschiedene Möglichkeiten auf, wie die Ausnutzung der Bauparzellen ohne die Ausnutzungsziffer beschrieben werden kann (Überbauungsziffer / Geschossflächenziffer / Baumassenziffer ...). Die Planungsbehörde Derendingen hat beschlossen, die Ausnutzungsmöglichkeiten

künftig mit der Überbauungsziffer zu beschreiben. Diese ist für Behörden, Architekten und Bauherren verständlich und lässt sich mit überschaubarem Aufwand leicht überprüfen. Alle anderen Ziffern sind wesentlich komplexer und aus Sicht der Behörden zum Aufzeigen oder Beschränken der Ausnutzungsmöglichkeit einer Parzelle ungeeignet.

Zur Festlegung der Werte der Überbauungsziffer wurden mit der Analyse der Wohnzonen / Quartieranalyse (2019) verschiedene Gebiete detailliert untersucht. Gestützt auf diese Untersuchungen wurden entsprechende Rückschlüsse für die Festlegung der künftigen Grundnutzung (Zonenzuteilung) und für die künftigen Vorgaben zur Ausnutzung der jeweiligen Bauzone gezogen. Darauf basierend hat die Planungsbehörde die neuen Baumasse im Zonenreglement definiert.

Bei der Bestimmung des jeweiligen Baumasses pro Zone wurden folgende Grundsätze (vergl. auch Fazit der Analyse der Wohnquartiere/Quartieranalyse) befolgt:

- In heute locker überbauten Gebieten mit grossen Grundstücken ist bei einer hohen Überbauungsziffer eine massive Nachverdichtung möglich. Allerdings muss beachtet werden, dass sich der Unterschied bei der Überbauungsziffer immer multipliziert mit der Geschosshöhe auswirkt. Dabei muss auch das Attikageschoss mitberücksichtigt werden. Insbesondere bei grossen Grundstücken muss dies beachtet werden.
- Je höher die Geschosshöhe desto tiefer sollte die Überbauungsziffer festgelegt werden. Das Einhalten von wohnhygienischen Standards und der erforderlichen Grenzabstände wird bei sehr hohen Überbauungsziffern schwierig.

Nachfolgend sind die Überbauungsziffern des Bestandes der untersuchten Wohnquartiere aufgeführt (*Bezeichnung / Grundnutzung / durchschnittliche Überbauungsziffer / Bandbreite Überbauungsziffer innerhalb des Quartiers*): Wie feststellbar, ist die Bandbreite zwischen der minimalen und der maximalen Überbauungsziffer sehr gross. Über alle untersuchten Quartiere liegen die mittleren Überbauungsziffern zwischen 0.22 und 0.29.

- Zeusstrasse / W2a / 0.22 (0.15 bis 0.35)
- Luzernstrasse / W2b / 0.29 (0.11 bis 0.60)
- Blumensteinstrasse / W2b / 0.27 (0.22 bis 0.36)
- Schluchtbachstrasse / W3 / 0.25 (0.23 bis 0.32)
- Oberdorf ehem. Schulhaus / W3 / 0.29 (0.23 bis 0.49)
- Helvetierstrasse / W3 / 0.22 (0.17 bis 0.25)

Als Ergebnis aus der Mitwirkung und der 1. Vorprüfung hat der Gemeinderat seine Zielsetzungen während des Planungsprozesses hinsichtlich der künftigen Bebauungsdichte und damit hinsichtlich der künftigen Baumasse präzisiert. Gestützt auf die Rückmeldungen aus der Bevölkerung und dem Vorprüfungsbericht des Kantons werden die künftigen Baumasse weniger stark auf eine maximale Bebauung ausgelegt. Aus den neuen Baumassen soll nicht generell eine höhere, bauliche Ausnutzung der Bauzone resultieren.

In den Zonen W2b / W3 und W4 soll künftig eine eher verdichtete Bauweise entstehen. In der Wohnzone W2a hingegen, soll keine massgebliche Verdichtung erzielt werden. Aus diesen Gründen hat die Planungsbehörde entschieden, nur für die Wohnzonen W2b, W3 und W4 minimale Überbauungsziffern festzulegen.

Zusammengefasst wurden für die verschiedenen Zonen folgende Überbauungsziffern gewählt und im neuen Zonenreglement festgehalten:

Bauzone	ÜZ _{min}	ÜZ _{max}	ÜZ _{max, Unterniveau}
Wohnzone W2a	-	0.25	-
Wohnzone W2b (Verdichtung)	0.20	0.35	0.50
Wohnzone W3	0.20	0.35	0.50
Wohnzone W4	0.20	0.30	0.50
Kernzone Erhaltung 2-geschossig	-	0.35	-
Kernzone 4-geschossig	-	-	-
Kernzone Entwicklung 4-geschossig		a	
Spezialzonen		a	
Gewerbezone mit Wohnnutzung	-	-	-
Gewerbezone ohne Wohnnutzung	-	-	-
Industriezone	-	-	-
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	-

a Bestimmungen zur Bebauung in Beilage 3/4 zum Zonenreglement enthalten

In der Kernzone, in Arbeitszonen und in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen wurden keine Überbauungsziffern festgelegt. Hier ist die Planungsbehörde der Auffassung, dass die Ausnutzung lediglich durch die Grenzabstände und die Grünflächenziffer beschrieben werden sollte.

In der Kernzone wird aufgrund der Parzellenstruktur, der heutigen Bebauung und den Vorgaben zur Bauweise ohnehin nur eine verdichtete Bauweise für allfällige Ersatzneubauten möglich sein. Die Gemeinde will diese hohe Dichte im Zentrum zulassen und keine zusätzlichen Einschränkungen festlegen. In den Arbeitszonen will die Planungsbehörde mit dem Verzicht auf eine maximale Überbauungsziffer eine dichte Bebauung der Arbeitszonen fördern und so den Flächenverbrauch minimieren. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient sehr unterschiedlichen Nutzungen. Wie die Bezeichnung der Zone andeutet, dient sie sowohl Bauten (Bsp. Schulhäuser, Gemeindehaus) wie auch flächenintensiven Anlagen (Sportplätzen und Friedhof). Daher erachtet es die Gemeinde als richtig, im spezifischen Einzelfall festzulegen, wieviel der Grundfläche für Bauten überbaut werden soll und verzichtet auf eine im Zonenreglement festgelegte Überbauungsziffer. Da die Bauvorhaben der öffentlichen Hand dem Gesetz über öffentliche Submission unterliegen, werden zudem der grösste Teil der Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in qualitätssichernden Konkurrenzverfahren geplant und ausgeführt.

Für Unterniveaubauten wird eine separate Überbauungsziffer ausgeschieden, welche höher ist als diejenige für die übrigen Bauten. Damit soll die unterirdische Parkierung in Zonen mit einer angestrebten, verdichteten Bauweise gefördert werden.

2.15.2 Einführung eines zusätzlichen Nutzungsbonus zur Förderung der inneren Verdichtung

Der grösste Teil der Bauzone in Derendingen ist bekanntlich bebaut. In verschiedenen Quartieren wird im Verlaufe der nächsten oder einer übernächsten Planungsperiode ein Generationenwechsel bei den Besitzern und/oder Bewohnern stattfinden. Oft wollen die neuen Nutzer die Liegenschaft erweitern oder umbauen / umnutzen. Darin sieht die Planungsbehörde ein Potential im Sinne der Innenentwicklung, der inneren Verdichtung. Mittels eines Nutzungsbonus soll die Schaffung von zusätzlichen, eigenständigen Wohneinheiten beim Umbau einer bestehender Liegenschaft gefördert werden. Deshalb wird im Reglement vorgesehen, dass

in einzelnen Zonen bei Nutzungsverdichtungen innerhalb vom heute bereits bebauten Gebieten ein Bonus von maximal 15% zur Überbauungsziffer geltend gemacht werden kann, sofern dadurch bei bestehenden Gebäuden zusätzliche und eigenständige Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) entstehen.

Bei städtebaulich und wohnhygienisch guten, der Umgebung angepassten Arealüberbauung, kann in einzelnen Gebieten ebenfalls ein Bonus für die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosshöhe um 1 (ein) Geschoss erteilt werden. Im Rahmen einer Voranfrage muss die Bauabsicht frühzeitig als Konzept mit einem Situationsplan und den massgebenden Ansichten der Planungsbehörde zur Vorprüfung eingereicht werden. Nach kommunaler Prüfung muss vor einer Baueingabe, ein seitens der Gemeinde festgelegtes und begleitetes Qualitätsverfahren (Workshopverfahren, Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb o.a.) durchgeführt werden.

In der kantonalen Bauverordnung wird den kommunalen Behörden empfohlen und offen gelassen, beispielsweise für Quartiererneuerungen oder Arealüberbauungen, einen Nutzungsbonus zur erhöhten Ausnutzung der Grundstücke einzuführen. Basierend auf den Erkenntnissen und Empfehlungen der Quartieranalyse hat die Planungsbehörde dies für einzelne Bauzonen beschlossen. Im Zonenreglement ist dieser Nutzungsbonus wie folgt beschrieben:

Im Sinne von §39 KBV kann die Baubehörde in folgenden Fällen einen Nutzungsbonus erteilen:

a) *Bei Erweiterungen von bestehenden Bauten, um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen) zu realisieren, kann maximal ein Bonus von 15% * auf der zulässigen Überbauungsziffer erteilt werden (ÜZ total maximal ... * / Basis Baugesuch).*

** im Zonenreglement sind die jeweilig gültigen Werte pro Zone definiert (siehe auch nachfolgende Tabelle)*

b) *Bei städtebaulich und wohnhygienisch guten, der Umgebung angepassten Arealüberbauung, kann ein Bonus für die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosshöhe um 1 (ein) Geschoss erteilt werden. Im Rahmen einer Voranfrage muss die Bauabsicht frühzeitig als Konzept mit einem Situationsplan und den massgebenden Ansichten der Planungsbehörde zur Vorprüfung eingereicht werden. Nach kommunaler Prüfung muss vor einer Baueingabe, ein seitens der Gemeinde festgelegtes und begleitetes Qualitätsverfahren (Workshopverfahren, Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb o.a.) durchgeführt werden.*

Zusammengefasst kann wie folgt im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben neu ein Nutzungsbonus beantragt werden:

Bauzone	Bonus a)	Bonus b)
Wohnzone W2a	15%	-
Wohnzone W2b (Verdichtung)	-	+1G
Wohnzone W3	15%	+1G
Wohnzone W4	15%	+1G
Kernzone Erhaltung 2-geschossig	15%	+1G
Kernzone 4-geschossig	-	+1G
Kernzone Entwicklung 4-geschossig		^a
Spezialzonen		^a
Gewerbezone mit Wohnnutzung	-	-
Gewerbezone ohne Wohnnutzung	-	-
Industriezone	-	-
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-

^a Bestimmungen zur Bebauung in Beilage 3/4 zum Zonenreglement enthalten

2.15.3 Vorgaben zur Bauweise innerhalb der Wohnzonen

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde hinsichtlich der Umsetzung der Verdichtungsbestrebungen die Bauweise innerhalb der Wohnzonen diskutiert. Explizit neue Einfamilienhäuser stehen nicht für eine verdichtete Bebauungsstruktur. Insbesondere nach Generationenwechsel, beim Auszug von Kindern, steht oft übermässig viel Wohnraum und Umgebungsfläche nur wenigen Personen zu.

Die Planungsbehörde hat sich unter Abwägung der Interessen zur inneren Verdichtung, den Interessen der Einwohner/innen und Grundstückseigentümer/innen und den Forderungen des Kantons zu folgenden Vorgaben entschieden:

- Wohnzone W2a
Ein- / Doppelfamilienhäuser und freistehende Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Wohnungen
- Wohnzone W2b
Wohnbauten
- Wohnzone W3
Wohnbauten; Neubauten von Einfamilienhäusern sind nicht zugelassen
- Wohnzone W4
Wohnbauten; Neubauten von Einfamilienhäusern sind nicht zugelassen

2.15.4 Festlegung der Grünflächenziffer und Vorgaben zur Bepflanzung

Die Grünflächen sind in der kantonalen Bauverordnung (KBV) §36 als natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstückes beschrieben. Zudem hat das Bau- und Justizdepartement im April 2020 eine Mitteilung u.a. zur Ergänzung und Präzisierung der Grünflächenziffer publiziert⁵ - daraus sind die massgebenden Inhalte nachfolgend aufgeführt:

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstückfläche. Definiert werden anrechenbare Grünflächen als natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstückes, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Wo in den Zonenvorschriften keine Nutzungsziffern festgelegt sind, beträgt die Grünflächenziffer in Wohnzonen mindestens 0.4. In der Nutzungsplanung kann diese in begründeten Fällen – vorbehältlich der regierungsrätlichen Überprüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit (vgl. §18 PBG) – auch tiefer angesetzt werden.

Die Definition der anrechenbaren Grünfläche lässt viel Interpretationsspielraum offen. Sie orientiert sich primär an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen weisen denn auch nicht unbedingt einen natürlichen Bodenaufbau auf, denn sie können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen. Es ist also durchaus möglich, dass ein Unterniveaubau zur anrechenbaren Gebäudefläche bei der Überbauungsziffer zählt und gleichzeitig dank einer genügend mächtigen und bepflanzten Überdeckung als Grünfläche im Sinne der Grünflächenziffer gilt. Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums „natürlich“ oder zumindest „bepflanzt“ ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht oder eine genügend mächtige Bodenschicht, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt. Bei Dachbegrünungen handelt es sich nicht um Bodenflächen, so dass es sich bei diesen definitionsgemäss nicht um Grünflächen handeln kann. «Natürlich» im Sinne von §36 nKBV ist dagegen auch ein Steingarten mit minimaler Bepflanzung. Ebenfalls können unversiegelte Kiesflächen und -wege sowie Mergelflächen und -wege und Ruderalflächen angerechnet werden.

⁵ <https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-dsbgid/Mitteilungsblatt-Bau-Justizdepartement-2020-01.pdf>

Nicht angerechnet wird jedoch eine Terrasse mit Steinplatten, auch wenn diese nicht verfugt sind. Dagegen können Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, zur Gänze zur Grünfläche gerechnet werden. Keine anrechenbare Grünfläche sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil Abstellflächen ausdrücklich ausgeschlossen sind. An der Praxis des BJD ändert sich somit aufgrund der strengeren Definition der Grünfläche insbesondere, dass Terrassen, Sitzplätze usw., welche mit nicht verfugten Steinplatten o. Ä. erstellt werden, neu nicht mehr zur Grünfläche zählen können, selbst wenn darunter natürlicher Boden liegt und das Meteorwasser auf der Fläche versickern kann. Mit einer Folie versiegelte Schotter- und Steingärten, oder solche, die gar keine Bepflanzung aufweisen und daher optisch auch nicht als Grünfläche wirken, werden ebenfalls nicht zur Grünfläche angerechnet. Weiterhin möglich ist, dass die Gemeinden «Baumäquivalente» vorsehen. Auch können sie nach gestalterischen Kriterien den prozentualen Anteil gewisser Elemente an der gesamten Grünfläche begrenzen (z.B. bei Steingärten). Eine gegen die Grünflächenziffer verstossende Parzellierung darf nicht erfolgen (§40 Abs. 1 letzter Satz nKBV). Ein Transport der Grünflächenziffer ist ausgeschlossen (vgl. §38 nKBV).

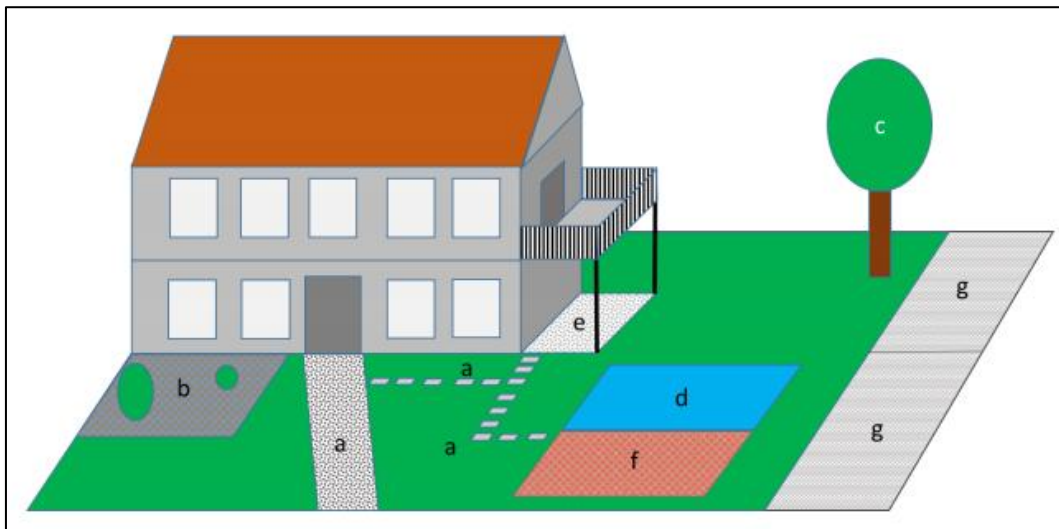


Abb. 26: Illustration zur Grünflächenziffer (Mitteilungsblatt des Bau- und Justizdepartement vom April 2020)

Zur Grünfläche zählen demnach etwa:

- a) *Natürliche oder bepflanzte (d. h. genügend humusierte) Flächen, Mergelflächen und -wege, Kiesflächen und -wege, Ruderalflächen, Schrittplatten,*
- b) *Minimal begrünte Steingärten ohne Folie,*
- c) *Baumäquivalente, falls im kommunalen Reglement vorgesehen.*

Hingegen nicht:

- d) *Schwimmbäder,*
- e) *Überdachte Flächen, selbst wenn diese natürlich sind (so stellt beispielsweise auch die Fläche unter einer Pergola keine Grünfläche dar),*
- f) *Terrassen und Sitzplätze aus Steinplatten oder dergleichen, auch wenn diese nicht verfugt sind und das Meteorwasser versickern kann. Auch Holzroste über natürlichen Flächen gelten nicht (mehr) als Grünfläche. Kunstrasen kann nie Grünfläche sein,*
- g) *Parkplätze und andere Abstellflächen, unabhängig von der Bodenbeschaffenheit.*

Mit der Strategie zur inneren Verdichtung steigen die Ansprüche an die Aussenraumqualität innerhalb der Siedlungsgebiete. Die Planungsbehörde will mit der Grünflächenziffer, mit übergeordneten Vorgaben zur Bepflanzung und mit Vorgaben zur Dachgestaltung im Zonenreglement Einfluss zur Sicherung der Aussenraum zu nehmen. Im Rahmen der Quartieranalyse wurde festgestellt, dass die Grünflächenziffern im Bestand zwischen 35% und 70% beträgt. Mehrheitlich übertrifft der Wert innerhalb der untersuchten Quartiere die Empfehlung der kantonalen Bauverordnung (§36) von 40%. Insbesondere in dicht bebauten Siedlungen wird die bislang geltende Grünflächenziffer teilweise unterschritten. Dennoch hat die Planungsbehörde entschieden, dass mehrheitlich an der Empfehlung einer GFZ von 40% festgehalten werden soll.

- In den Wohnzonen (W2a / W2b / W3 / W4) wird die Grünflächenziffer neu auf 0.40 festgelegt. Bei Bauvorhaben innerhalb des Bestandes (Erweiterung / Ergänzung) soll im Rahmen des Baugesuches beantragt werden können, die Grünfläche auf 0.30 zu reduzieren. Bedingung dafür ist, dass mit dem Bauvorhaben innerhalb des Bestandes min. eine zusätzliche, eigenständige Wohneinheit entsteht.
- Für kleine Grundstücksflächen ($A \leq 500 \text{ m}^2$) innerhalb der Wohnzone legt die Planungsbehörde die Grünflächenziffer auf min. 0.35 fest. Die Flächen für die Parkierung und Zufahrt fallen bei kleinen Grundstücksflächen stärker ins Gewicht.
- In einzelnen Zonen will die Gemeinde ermöglichen, dass ein Teil (max. 25%) der Grünfläche mit hochstämmigen Bäumen kompensiert werden kann (Baumäquivalent).

Zusammenfassend ist die Grünflächenziffer für die verschiedenen Bauzonen wie folgt im Zonenreglement festgelegt:

Bauzone	GFZ	Baumäquivalent
Wohnzone W2a	0.40 ^b	-
Wohnzone W2b (Verdichtung)	0.40 ^{a/b}	-
Wohnzone W3	0.40 ^{a/b}	Ja
Wohnzone W4	0.40 ^{a/b}	Ja
Kernzone Erhaltung 2-geschossig	0.40 ^{a/b}	Ja
Kernzone 4-geschossig	0.30	Ja
Kernzone Entwicklung 4-geschossig		^c
Spezialzonen		^d
Gewerbezone mit Wohnnutzung	0.25	Ja
Gewerbezone ohne Wohnnutzung	0.15	-
Industriezone	0.05	-
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	0.20	Ja

- ^a Bei Ergänzungen oder Erweiterungen von Bestandesbauten, kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.30 zulassen, wenn zusätzliche und eigenständige Wohneinheiten entstehen (separater Zugang, separate Küche und separate sanitäre Einrichtungen).
- ^b Bei Grundstücksflächen $\leq 500 \text{ m}^2$ kann die Baubehörde eine Reduktion der Grünflächenziffer auf 0.35 zulassen.
- ^c Bestimmungen zur Bebauung in Beilage 3 zum Zonenreglement enthalten
- ^d „ehemaliges Zeughaus“ = keine Bestimmungen (es gilt KBV) / „Emmenhof“ = Bestimmungen Gestaltungsplan

In der Quartieranalyse wurde auf die sehr unterschiedliche Ausgestaltung der privaten Umgebungsflächen hingewiesen. Von naturnahen und mit einheimischen Pflanzen gestalteten Gärten bis hin zu Stein- und Schotterflächen ist alles vorhanden. Im Zonenreglement sind neu folgende Formulierungen zum Thema Bepflanzung und Umgebungsgestaltung enthalten:

§2 / übergeordnete Bestimmungen

Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Grünflächen sind mit standortgerecht und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Reine Stein- und Schottergärten mit unterlegter Folie sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch bepflanzte und ggf. mit Steinen abwechslungsreich gestaltete Gartenanlagen, welche u.a. auch Kleinlebewesen einen natürlichen Lebensraum bieten und die Biodiversität fördern.

Die Baubehörde kann verlangen, dass ausgewiesene Freihaltezonen auf betreffenden Grundstücken, im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit (Bsp. Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen.

Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten (siehe Praxishilfe Neophyten des Kantons Solothurn).

§9 & Kernzone Erhaltung

Vorgärten und Vorplätze sind in ihrer ursprünglichen Art zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

§13 & §14 / Gewerbezone mit und ohne Wohnnutzung

Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität zu erreichen, sind die unüberbauten und ungenutzten Restflächen naturnah zu gestalten.

§15 / Industriezone

Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagplätze überdeckt und/oder wirkungsvoll umpflanzt werden. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität zu erreichen, sind die unüberbauten und ungenutzten Restflächen naturnah zu gestalten.

§18 / Freihaltezone

Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen und vorzugsweise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind ausschliesslich standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.

Mit der inneren Verdichtung werden immer mehr Flächen im Einzugsgebiet der Siedlungsentwässerung baulich genutzt und somit abflusswirksam. Die Vorgaben zum Umgang mit Regenwasser fordern, dass dieses, wenn immer möglich, dem Wasserkreislauf zurückgegeben wird. In erster Linie soll nicht verschmutztes Wasser verdunsten oder zur Versickerung gebracht werden. Wenn dies nicht oder nicht vollständig möglich ist, gilt es dieses Wasser den Oberflächengewässer zuzuführen. Erst wenn dies auch nicht möglich ist, dürfen Anschlüsse an die Abwassernetze in Betracht gezogen werden. Dies gilt es jedoch, wenn immer möglich zu vermeiden. Die Planungsbehörde macht unter diesem Hintergrund neu eine Vorgabe im Zonenreglement, dass Flachdächer von Hauptbauten in der Gewerbezone ohne Wohnnutzung und in der Industriezone künftig extensiv zu begrünen sind, sofern keine Energiegewinnungsanlage realisiert wird. Weitere Vorgaben zum Umgang mit Regenwasser sind in den dazu vorgesehenen Planungsinstrumenten der Siedlungsentwässerung vorzusehen (GEP: genereller Entwässerungsplan).

Im gleichen Zusammenhang steht der Platzbedarf für die Parkierung. Erfolgt diese oberirdisch, führt dies wiederum zur Versiegelung der Oberfläche und zu vermehrt abflusswirksamen Flächen aus der Siedlung. Die Parkierung für Neubauten mit mehr als 5 Wohneinheiten in der Wohnzone W2 und generell für Neubauten in den anderen Wohn-, Misch- und Arbeitszonen wird deshalb neu unterirdisch oder in separaten Parkhäusern

(Gewerbe / Industrie / Arbeitsplatzintensive oder besucherintensive Einrichtungen) verlangt. Bei Gewerbe- und Industriezonen kann die Baubehörde Ausnahmen und Abweichungen hinsichtlich der Parkierung zulassen, sofern diese nachvollziehbar mit erschwerten, betrieblichen Abläufen begründet werden. Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Verbannung der Parkplätze in den Untergrund neue Konflikte mit dem Grundwasserschutz (Einbau in das Grundwasser) entstehen können. Hierbei gilt es im Einzelfall jedoch entsprechende Massnahmen zum Schutz des Grundwassers und zur Aufrechterhaltung der Grundwasserströme im Rahmen der Baugesuche einzufordern und vorzuschreiben.

2.15.5 Festlegung der weiteren Baumasse im Zonenreglement

Gebäudelänge (GL)

Bei der Überarbeitung des Zonenreglements hat sich die Planungsbehörde am bisher gültigen Reglement orientiert. Von einer zusätzlichen Einschränkung mit der Begrenzung von Gebäudelängen sieht die Planungsbehörde ab.

Begrenzung der Fassadenhöhe (FH)

Aufgrund der vereinheitlichten und gegenüber früher veränderten Messweise, muss neu die Fassadenhöhe anstelle der Gebäudehöhe definiert werden. Die Planungsbehörde hat sich dabei an den Vorgaben der KBV und dem bisher geltenden Zonenreglement orientiert. Bei vollständiger Ausnutzung der Kniewandhöhe (neu 1.20m anstelle von bisher 80cm nach kantonaler Regelung) kann mit üblichen Raum- und Konstruktionshöhen die künstliche Aufschüttung des Terrains auf maximal ca. 80cm erfolgen. Ein grösserer Komfort in allenfalls ausgebauten Dachgeschossen wird seitens der Gemeinde begrüsst. Diese soll sich jedoch nicht nachteilig auf das Gesamtbild der Siedlung auswirken – daher wird seitens der Gemeinde eingegangen, dass im Falle einer maximalen Ausnutzung der Kniewandhöhe die Terrinaufschüttungen nicht mehr im gleichen Masse möglich sein werden wie bis anhin. Deshalb weicht die Gemeinde auch nicht von den Empfehlungen der Fassadenhöhe des KBV ab. Attikageschosse sind nicht in allen Zonen zugelassen. In allen Bauzonen, wo mit den Vorgaben zur Bauweise eine Verdichtung angestrebt wird, sind Attikageschosse jedoch zulässig.

Zusammenfassend ist die Fassadenhöhe für die verschiedenen Bauzonen wie folgt im Zonenreglement festgelegt:

Bauzone	FH [m]	Attika
Wohnzone W2a	7.50	Nein
Wohnzone W2b (Verdichtung)	7.50	Ja
Wohnzone W3	10.50	Ja
Wohnzone W4	13.50	Ja
Kernzone Erhaltung 2-geschossig	7.50	Nein (OBS)
Kernzone 4-geschossig	13.50	Ja
Kernzone Entwicklung 4-geschossig		^a
Spezialzonen		^a
Gewerbezone mit Wohnnutzung	9.00	Ja
Gewerbezone ohne Wohnnutzung	12.00	Nein
Industriezone	16.50	Nein
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13.50	Ja

^a Bestimmungen zur Bebauung in Beilage 3/4 zum Zonenreglement enthalten

2.15.6 Ergänzende Ausführungen zu den besonderen Bestimmung der Kernzone Entwicklung

Herleitung der Bestimmungen

Die besonderen Bestimmungen zu den 5 Kernzonen Entwicklung wurden auf der Basis des Dorfkernkonzeptes erarbeitet. Nachfolgend sind der Aufbau und die bei der Entwicklung der Bestimmungen geführten Diskussionen zusammengefasst:

- Für jedes Entwicklungsgebiet ist eine generelle Planungsabsicht festgelegt. Diese fasst die Erkenntnisse und Zielsetzungen der Dorfkernplanung zusammen und präzisiert diese - wenn nötig - für den gewählten Perimeter des Entwicklungsgebietes.
- Im Zusammenhang mit den künftigen Nutzungen haben rege Diskussionen stattgefunden. Dabei wurde über das Verhältnis der gewerblichen / öffentlichen Nutzungen und der Wohnnutzungen debattiert. Liegenschaften sind schlussendlich Renditeobjekte, wobei Wohnobjekte deutlich rentabler als gewerblich genutzte Bauten sind. Wenn dem Investor alle Möglichkeiten offen gelassen werden, ist davon auszugehen, dass mehrheitlich Wohnnutzungen realisiert werden. In den gewählten Entwicklungsgebieten ist dies aus Sicht der Planungsbehörde nicht erwünscht. Auf der anderen Seite bestehen Befürchtungen, dass bei einer zu strengen Vorgabe ein Überangebot von Gewerbeflächen geschaffen oder eine Verlangsamung der Erneuerungen innerhalb der definierten Gebiete stattfinden würde. Aus der Argumentation hat sich der Konsens entwickelt, dass Wohnnutzungen nur in den rückwärtigen Bereichen der Erdgeschosse und in den Obergeschossen zugelassen werden sollen. Wohnnutzungen im Erdgeschoss müssten im Rahmen eines allfälligen Baugesuches beantragt werden. In den Strassen seitig angeordneten Räumen im Erdgeschoss müssten gewerbliche oder öffentliche Nutzungen stattfinden.
- Bezüglich der Baumasse und Nutzungsziffern legt die Planungsbehörde in den meisten Fällen nur einen Bereich (min / max) fest. Die definitiven Baumasse und Nutzungsziffern sollen erst im Zuge des Qualitätsverfahrens festgelegt werden. Die Gemeinde stellt mit den Vorgaben zur Qualitätssicherung ihre Einflussnahme sicher.
- Die Entwicklungsgebiete werden nebst den Baukörpern primär durch die Aussenräume wahrgenommen. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse im Zentrum und in den Entwicklungsgebieten, will die Planungsbehörde (u.a. in Bezug auf die Parkierung) Vorgaben erlassen. Die Parkierung soll in den Entwicklungsgebieten mehrheitlich unterirdisch erfolgen. Nur ein kleiner Teil des Parkplatzangebotes soll oberirdisch zulassen werden.

Spezielle Ausführungen zu den Gebieten Kreuzplatz Nord und Süd

Die Baumasse für die Entwicklungsgebiete Kreuzplatz Nord und Süd sind den Bestimmungen der normalen Kernzone angeglichen. Es wird keine Überbauungsziffer, sondern nur die minimale Grünflächenziffer mit min. 30% festgelegt. Bei der Geschoszahl ist für die Planungsbehörde als Akzentuierung des Kreuzungsbereiches eine Erhöhung der Geschoszahl auf maximal 6 Geschosse denkbar. Als minimale Geschoszahl werden 4 Geschosse vorgeschrieben. Die definitive Geschoszahl soll erst im Qualitätsverfahren (Gestaltungsplan) festgelegt werden. Aufgrund der Verkehrstechnischen Lage gilt es im Bereich Kreuzplatz allfällige Bedürfnisse für Fussgänger abzuklären und bei der Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes bei Bedarf sicherzustellen.

Areal Hauptstrasse 36 - 42

Die Baumasse für das Entwicklungsgebiet Areal Hauptstrasse 36 – 42 sind den Bestimmungen der normalen Kernzone angeglichen. Es wird keine Überbauungsziffer, sondern nur die minimale Grünflächenziffer mit min. 30% festgelegt. Als minimale und maximale Geschoszahl werden 4 Geschosse vorgeschrieben. Als zusätzliche

Bestimmung wird festgelegt, dass Attikageschosse zwar zulässig sind, diese aber allseitig von der Fassade um min. 2.0m zurückversetzt werden müssten. Zusätzlich soll auch die Materialisierung so gewählt werden, dass sich die Attikageschosse deutlich vom Hauptbau abheben. Die Hauptbauten sollen bezüglich Volumen, Höhe und Anordnung zu den vorhandenen Bauten der Umgebung passen und keine neuen Akzente setzen.

Benediktusplatz

Das Gebiet Benediktushof wird als Auftakt zum Ortskern betrachtet. Um dies bei einer allfälligen Veränderung der Bebauung und Nutzung des Gebietes noch stärker zu betonen, soll ein prägnanter Bau nahe der Strasse mit 3 Geschossen entstehen. Rückwärtige Bauten sollen nicht dominant in Erscheinung treten. Die heutige Bebauung und Nutzung lässt die Sicht auf die Kirchtürme zu. Dies soll auch bei einer Veränderung der Bebauung und Nutzung des Gebietes erhalten bleiben. Die Geschosshöhe wird darum, mit Ausnahme des strassenbegleitenden Baus, auf 2 Geschosse begrenzt. Attikageschosse werden nicht zugelassen.

2.15.7 Spezialzonen

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden – wie bereits im Kap. 2.9 erläutert - weiterhin zwei Spezialzonen definiert. Beide betreffenden Gebiete befinden sich bereits heute in der Bauzone. Im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung wurden die bisherigen Zonenvorschriften überprüft und wo nötig angepasst.

Spezialzone „ehemaliges Zeughaus“

Die Spezialzone „ehemaliges Zeughaus“ befindet sich im Affolterwald. Sie umfasst das Gebäude und die Aussenanlagen des ehemaligen Zeughauses. Die Spezialzone wurde mit der Aufhebung des Zeughauses in einem separaten Nutzungsplanverfahren mit dem Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 780 vom 12.5.2009 rechtskräftig. Mit der vorliegenden Planung wird die Spezialzone übernommen. Als einzige Unterschiede werden die Formulierungen im Zonenreglement geringfügig angepasst. Nachfolgend ist ein Vergleich der Zonenvorschriften „Bisher“ / „Neu“ aufgeführt:

Bisher „Spezialzone Zentrallager für Kultur- und Sachgüter sowie Gerätschaften“

- 1 Zweck: Lagerung von kantonalen Kultur- und Sachgütern (denkmalpflegerische Objekte, archäologische Objekte, Polizei-Sachgüter, etc.) sowie Gerätschaften*
- 2 Nutzung: Zulässig ist die Lagerung von Gütern im öffentlichen Interesse innerhalb des Gebäudes und auf der befestigten Aussenanlage.*
- 3 Bauten und Anlagen: Zulässig sind Unterhaltsarbeiten am Gebäude, der befestigten Aussenanlage und der Einzäunung sowie bauliche Veränderungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens, sofern sie dem Zonenzweck dienen. Nicht zulässig sind An- und Neubauten sowie bauliche Neuanlagen.*

Neu Spezialzone ehemaliges Zeughaus

- 1 Zweck: Lagerung von öffentlichen Kultur- und Sachgütern sowie Gerätschaften
- 2 Nutzung: Zulässig ist die Lagerung von Gütern und Gerätschaften im öffentlichen Interesse, innerhalb des Gebäudes und auf der befestigten Aussenanlage.

- 3 Bauten und Anlagen: Zulässig sind Unterhaltsarbeiten am Gebäude, der befestigten Aussenanlage und der Einzäunung, sowie bauliche Veränderungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens, sofern sie dem Zonenzweck dienen.
Nicht zulässig sind An- und Neubauten sowie andere bauliche Neuanlagen.
- 4 Empfindlichkeitsstufe: ES II

Spezialzone „Emmenhof Areal“

Die Spezialzone „Emmenhof Areal“ befindet sich im unmittelbaren Ortszentrum von Derendingen. Die Planung Emmenhof Areal wurde mit dem Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 570 vom 28.3.2017 rechtskräftig. Im Zonenreglement sind in Anlehnung an den Gestaltungsplan neu folgende Bestimmungen enthalten:

Neu Spezialzone Emmenhof Areal

- 1 Zweck: Realisierung einer vielfältigen, urbanen Gesamtüberbauung mit attraktivem Wohn- und Aussenraum und Gewerbebetrieben.
- 2 Nutzung: Es sind Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig. Nur in den Obergeschossen sind auch Wohnnutzungen erlaubt.
- 3 Bauweise: Bebauungskonzept gemäss Gestaltungsplan RRB Nr. 570 vom 28.3.2017
- 4 N'ziffern & Bauweise: Es gelten die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes RRB Nr. 570 vom 28.3.2017
- 5 Besondere Bestimm.: Es gilt der Gestaltungsplan RRB Nr. 570 vom 28.3.2017. Die bestehenden Industriebauten (ehemalige Spinnerei / Teigwarenfabrik, Kleinwasserkraftwerk und Trafostation) müssen erhalten bleiben.
- 6 Empfindlichkeitsstufe: ES II /Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet

3 Verkehrserschliessung

Über den grössten Teil des Baugebietes gilt Derendingen als erschlossen. Die Verkehrsanlagen wurden bislang bei entsprechender Bautätigkeit, respektive Bauabsicht, gemäss dem Erschliessungsplan ausgebaut. Innerhalb des Verkehrsnetzes der Gemeinde legt die Gemeinde Wert auf einen angepassten Ausbau der Verkehrswege. Dabei werden die Bedürfnisse möglichst aller Verkehrsteilnehmer berücksichtigt und die Anlagen hinsichtlich der Zielsetzung einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität ausgelegt.

Bei den grössten Verkehrsachsen im Dorf hat die Gemeinde Derendingen den geringsten Einfluss. Die Kantonsstrassen führen sowohl in Nord-Süd wie in Ost-West Richtung den regionalen Durchgangsverkehr durch Derendingen. Ausserhalb eines konkreten Projektes kann die Gemeinde keine Massnahmen planen oder umsetzen. Die Behörden vertreten die Interessen der Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei den Projektentwicklungen – so wie am aktuellen Beispiel der Umgestaltung der Hauptstrasse.

3.1 Grundsätze im Erschliessungsplan

3.1.1 Verkehrsregime und Ausbaustandards

Derzeit gilt auf dem öffentlichen Strassennetz der Gemeinde mehrheitlich eine Geschwindigkeitslimite von generell 30 km/h. Die Einführung der flächendeckenden Geschwindigkeitsbegrenzung innerorts erfolgte 2018. In vereinzelt Quartieren (Elsässli) bestehen auch seit längerem Begegnungszonen mit einer Begrenzung der Geschwindigkeit auf maximal 20 km/h. Auf den Kantonsstrassen gilt eine maximal erlaubte Geschwindigkeit von 50 km/h. Die Kantonsstrassen sind wichtige Verbindungen des Äusseren Wasseramtes nach Solothurn (Luzernstrasse) und vom Unteren Leberberg ins Wasseramt und in den angrenzenden Kanton Bern (Luterbachstrasse / Hauptstrasse).

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Sanierung und Umgestaltung der Ortsdurchfahrt (Hauptstrasse Derendingen / Kantonsstrasse) inklusive der Umgestaltung der Kreuzung Kreuzplatz, wurde mit dem kantonalen Amt für Tiefbau auch über eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Kantonsstrasse im Bereich des Ortskerns (Gartenstrasse bis Widligasse) diskutiert. Verkehrsdatenerhebungen haben aber gezeigt, dass die aktuelle zulässige Geschwindigkeit, zumindest in den Spitzenverkehrszeiten, derzeit gar nicht gefahren wird. Aus diesem Grund verzichtet man vorläufig auf eine Reduktion der Geschwindigkeit auf der Hauptstrasse. Nach Fertigstellung der Sanierung und Umgestaltung wird sich zeigen, ob die gewünschte und erwartete Verstärkung des Verkehrs und damit die geringeren Staubildungen in den Spitzenstunden (schlechte Abbiegebedingungen von Gemeindestrassen / Rückstau infolge heutiger Lichtsignalanlage beim Kreuzplatz) eintritt oder ob ggf. doch nochmals über eine Reduktion der Geschwindigkeit befunden werden muss. Die Bauarbeiten zur Umgestaltung der Hauptstrasse und dem Kreuzplatz begannen 2020 und dauern voraussichtlich rund 4 Jahre.

Die Strassen sind teils als Mischverkehrsflächen ohne Trottoirs und teils mit Trottoirs ausgebaut. Die Strassen weisen Breiten von 3.0m (Bankgasse od. Hausmattstrasse) bis 7.0m (Fabrikstrasse) auf. In den meisten Fällen bestehen Querschnittsbreiten zwischen 4.5m und 5.5m. Nach Auffassung der Planungsbehörden drängen sich nur lokale Ausbauten am bestehenden Strassennetz auf. Hierbei handelt es sich primär um die Ergänzung von Wendemöglichkeiten, Übernahmen von bestehenden Erschliessungen oder Neuerschliessungen von nicht erschlossenem Baugebiet.

Entlang der öffentlichen Verkehrswege, sowie vereinzelt auch entlang privater Verkehrsanlagen, sind Beleuchtungen installiert.

Die Strassenentwässerung ist mehrheitlich an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Das Strassenwasser wird in die Vorfluter geleitet oder bei Entwässerung im Mischsystem schlussendlich der ARA zugeführt. Die Einlaufschächte sind als Schlammsammler ausgebildet. Im Zusammenhang mit dem Sanierungs- und Umgestaltungsprojekt der Hauptstrasse wurde die Einleitung der Strassenentwässerung in den Vorfluter geprüft und lokal umgesetzt. Bei Gemeindestrassen ergibt sich diese Möglichkeit in den wenigsten Fällen.

3.1.2 Strassenklassierung

Innerhalb des Gemeindestrassennetzes sind die Strassen in Erschliessungs- und Sammelstrassen klassiert. Ergänzend zu den öffentlichen Erschliessungsstrassen der Gemeinden sind auch die Kantonsstrassen, die Privatstrassen, die Flurwege (mit und ohne Erschliessungsfunktion) und die Trottoirs innerhalb des Siedlungsgebietes dargestellt. Die Strassenklassierung wurde mehrheitlich aus der bisherigen Planung übernommen. Punktuelle Anpassungen betrafen durchfahrtsbeschränkte Strassen. Diese wurden teilweise neu der Klassierung „Fuss- und Radwege mit eingeschränkter Erschliessungsfunktion“ zugeordnet (Bsp. Spechtweg / Eschenweg / Verlängerung Obere Emmengasse / Verlängerung Alte Poststrasse).

Die Privatstrassen mit Erschliessungsfunktion für mehr als 2 Liegenschaften oder private Arealerschliessungen (Tiefgaragenzufahrten / grössere, kombinierte Erschliessungs- und Parkflächen in Arealüberbauungen) sind im Erschliessungsplan ebenfalls farblich hervorgehoben. Wo anhand der AV Daten keine eindeutigen Verkehrsflächen abgeleitet werden konnte, aber eine Erschliessung Bsp. über eine Fremdparzelle besteht, wurde ein privates Wegrecht eingetragen. Diese sind jedoch nicht verbindlich, sondern lediglich orientierend in den Nutzungsplänen enthalten. Die betreffenden Grundeigentümer sind verantwortlich, dass gegenseitige Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind. Bei einer allfälligen, baulichen Veränderung wird die Baubehörde einen entsprechenden Nachweis der Grundbucheinträge verlangen.

3.1.3 Baulinien

Die Abstände zu den öffentlichen Gemeindestrassen von Derendingen betragen bis anhin in der Regel 5.0m. Aufgrund der angestrebten, inneren Verdichtung vermutet die Planungsbehörde, dass die künftigen Parzellenflächen tendenziell eher kleiner ausgeschieden werden als heute. Die Planungsbehörde hat entschieden, die Baulinienabstände auf generell 4.0m zu reduzieren. Bei Fuss- oder Fuss- und Radwegen wird der Baulinienabstand auf 2.0m oder 3.0m festgelegt. Mit einer Reduktion des einzuhaltenden Abstandes zur Strasse verbleiben den Grundeigentümern mehr Ausnutzungsmöglichkeiten für Neubauten und für die Gartengestaltung. Letzteres fördert und erhält die Durchgrünung der Quartiere und trägt zur Siedlungsqualität bei.

Im Rahmen von künftigen Baugesuchverfahren, wird weiterhin als Auflage der Mindestabstand von 6.0m bei senkrecht angeordneter Parkierung verlangt⁶. Das massgebende Baureglement von Derendingen wird ausserhalb der Ortsplanungsrevision ebenfalls überarbeitet.

Im Erschliessungsplan sind bei diversen, über die ordentliche Baulinie ragenden Bauten, Vorbaulinien eingetragen. Diese erlauben den Grundeigentümern/Liegenschaftsbesitzern bei einem Elementarschaden oder bei einer Sanierung die Liegenschaft ohne Ausnahmegewilligung analog dem heutigen Zustand über die ordentliche Baulinie wieder zu errichten. Bei einem Ersatzneubau müsste jedoch auf die ordentliche Baulinie Rücksicht genommen werden. Bei vereinzelt über die Baulinie ragenden Liegenschaften, wurde die Baulinie auf den heutigen Fassadenverlauf verschoben. Dies erfolgte dann, wenn ein allfälliger Ersatzneubau mit den

⁶ §6 Abs. 4 ergänzende Bauvorschriften Derendingen: „Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6m aufweisen.“

ordentlichen Abständen gar nicht möglich wäre. In den meisten Fällen war dies bereits in der bisherigen Planung so enthalten. Es betrifft generell kleine Grundstücke oder Eckgrundstücke zwischen zwei Erschliessungen.

Als Spezialfall gilt es die Gestaltungsbaulinien zu erwähnen. Diese legen nicht einen minimalen Abstand zu einer Verkehrsanlage sondern eine konkrete Lage eines Gebäudeteils oder eines Fassadenverlaufes fest. Begründet werden die Gestaltungsbaulinien mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild innerhalb eines Strassenabschnittes oder eines Quartiers. Von diesen darf nicht abgewichen werden. In Derendingen sind lokal entlang der Hauptstrasse Gestaltungsbaulinien definiert.

Die Baulinien entlang der Kantonsstrassen wurden durch die kantonalen Fachstellen überprüft und orientierend im Erschliessungsplan Derendingen abgebildet.

Im Einmündungsbereich von Gemeindestrasse in Kantonsstrassen sind auf Wunsch des kantonalen Amtes für Verkehr und Tiefbau (AVT) neu die Sichtbermen dargestellt. Innerhalb dieser Bereiche dürfen keine Einbauten, Bepflanzungen oder Einfriedungen realisiert werden, welche die Sicht auf die Verkehrsteilnehmer der Strasse behindern. Die Sichtbermen grenzen damit die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der Einmündungen zusätzlich zu den Baulinien ein. Insbesondere bei Neubauten und Umgestaltungen von bestehenden Gartenanlagen gilt es seitens der kommunalen Baubehörde diese Sichtbermen im Rahmen der Baugesuchprüfung zu beachten. Es empfiehlt sich jeweils für die Baueingabe zu verlangen, dass in Einmündungsbereichen die Sichtbermen in den Baugesuchunterlagen nach den gültigen Normen und Richtlinien eingetragen werden.

Im Erschliessungsplan sind neu auch verschiedene Baulinien entlang von Gewässern eingetragen. Ergänzend zu den Uferschutzzonen wird mit diesen den erforderlichen Gewässerraum nach aktuellen Vorgaben des Gewässerschutzes oder der Raum für den allfälligen Ersatz / Unterhalt einer Eindolung gesichert. Weitere Angaben zum Gewässerraum siehe Kap. 4 u.f.. Nachfolgend sind die wichtigsten Hinweise zur Darstellung der Baulinien entlang der Gewässer zusammengefasst:

- Eindolungen
Die Lage der Eindolungen wurde entweder ab den Vermessungsdaten oder aus dem aktuellen Werkkataster der Gemeinde Derendingen übernommen.
- Gewässerbaulinie
Über den Bereich zwischen dem Gewässer und der Gewässerbaulinie besteht ein Bauverbot, unabhängig von der Grundnutzung. Für Bewirtschafter gilt GSchV Art. 41c Abs. 4.
- Unterhaltsbaulinie
Über den Bereich zwischen dem Gewässer und der Unterbaulinie besteht ein Bauverbot, unabhängig von der Grundnutzung.
- Vorbaulinien
Analog wie bei Vorbaulinien gegenüber den ordentlichen Baulinien zu Verkehrsanlagen, können auch Vorbaulinien gegenüber den Gewässerbaulinien eingetragen werden.
- Eindolung Schluchtbach zwischen Erlenweg und Schützenstrasse
Der Schluchtbach ist ab der Parzelle GB Nr. 936 in einer Leitung geführt. Diese Leitung verläuft in etwa entlang der Parzellengrenzen der nördlich von GB Nr. 936 folgenden Grundstücke. Die Gewässerbaulinien wurden hier nicht entlang der Gewässer-/Leitungsachse sondern parallel zum Grenzverlauf abgetragen.
- Eindolung Schluchtbach Abschnitt Migros bis Steinmattstrasse (Höhe Schulhaus)
Die bestehende Eindolung des Schluchtbaches führt in diesem Abschnitt teilweise unter Liegenschaften durch (GB Nr. 727 / 728). Eine allfällige Sanierung der Leitung könnte momentan lediglich von innen erfolgen – ein Ersatzneubau an derselben Lage wäre nicht möglich. Aus diesem Grund wurde ein neuer Korridor abseits des heutigen Leitungsverlaufes entlang von Parzellengrenzen festgelegt. Die Mehrlänge

bei einem allfälligen Ersatz der Leitung beträgt rund 55m. Der neue Leitungsverlauf würde bedingen, dass das Gefälle der Leitung von heute ca. 2‰ auf neu ca. 1.3‰ reduziert werden müsste. Ob dies technisch möglich wäre, müsste zur gegebenen Zeit genauer abgeklärt werden (Ablagerungen von Schwemmstoffen könnte bei einer Reduktion des Gefälles ein Problem darstellen). Im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung werden keine weiteren Abklärungen mehr getroffen.

3.2 Kommunale Fuss- und Radwegplanung

Auf verschiedenen Abschnitten der Kantonsstrassen wie auch auf diversen Gemeindestrassen wurden in den letzten Jahren Massnahmen zur Unterstützung des Langsamverkehrs (LV) umgesetzt. Aktuell wird beispielsweise die Hauptstrasse komplett umgestaltet und für alle Verkehrsteilnehmer (inkl. LV) optimiert. Erwähnenswerte, bereits umgesetzte Projekte sind die Umgestaltung der Luterbachstrasse (Ergänzung Radstreifen), die SBB Unterführung der Luzernstrasse (mit separaten Rad- und Fusswegen), die Velolandroute SchweizMobil „äusseres Wasseramt – Solothurn“ (separate Velowege, neue Kanalbrücke) oder die Arealentwicklung Emmenhof mit den neuen Fuss- und Radwegverbindungen zwischen dem Naherholungsgebiet der Emme und dem Dorf.

Eine separate, eigenständige Fuss- und Radwegplanung ausserhalb der Ortsplanung besteht nicht und ist aus Sicht der Planungsbehörden auch nicht erforderlich. Mit dem Erschliessungsplan können die aus Sicht der Planungsbehörde sinnvollen und ggf. noch nicht umgesetzten Verbindungen festgehalten und deren Trassen verbindlich gesichert werden.

Im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung wurden unter anderem die Schulwegverbindungen innerhalb des Dorfes diskutiert. Insgesamt sind die Gemeindebehörden der Ansicht, dass die vorhandenen Fusswege vollständig sind und ihren Zweck erfüllen. Nachfolgend sind die wichtigen Wegverbindungen innerhalb der Bauzone aufgelistet (Süd nach Nord). Dabei wird vermerkt, ob die Verbindungen bereits bestehen oder zur Ergänzung des Wegnetzes ausgebaut werden müssen. Die detaillierten Erläuterungen zu den Anlagen sind im Erschliessungsprogramm (Kap. 3.5) enthalten.

- Fusswegverbindung Helvetierstrasse zur Hauptstrasse
Diese Fusswegverbindung wird heute bereits genutzt. Über diese Verbindung können Fussgänger direkt und abseits der Kantonsstrasse in Richtung Dorfzentrum gelangen (Fortsetzung via Schulhausweg). Der Fussweg verläuft über private Grundstücke. Die Planungsbehörde will den Fussweg nicht ausbauen, die Anpassungen an den Gartenanlagen wären sehr aufwendig. Das öffentliche Fusswegrecht ist im Grundbuch eingetragen (Rücksprache mit Grundbuchamt Aug. 2020).
- Schulhausweg (ehem. Schulhaus Oberdorf)
Trotz Aufgabe des Schulstandortes im Oberdorf hat die Gemeinde entschieden, dass der Schulhausweg weiterhin erhalten bleiben soll. Wie bereits beschrieben, ermöglicht dieser den Fussgängern eine direkte Verbindung ins Dorfzentrum abseits der Kantonsstrasse. Im Zusammenhang mit absehbaren Veränderungen auf dem heutigen Areal der ehemaligen Schulhauses und der möglichen Überbauung der Parzelle GB Nr. 916 hat die Gemeinde entschieden, dass im Erschliessungsplan kein Trasse, sondern lediglich ein öffentliches Wegrecht ausgeschieden werden soll. Der Gemeinde wurde bereits ein mögliches Projekt auf der Parzelle GB Nr. 916 vorgestellt. In die Umgebungsgestaltung könnte der Fussweg bestens integriert werden.
- Emmenhof Areal
Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan im Emmenhof Areal wurden öffentliche Wegrechte festgelegt. Mit dem Ausbau von zwei kleineren Brücken über den Schluchtbach und den Emmenkanal

kann die Anbindung der künftigen Bebauung ans Dorfzentrum sowie eine Anbindung vom Dorf zum Naherholungsgebiet der Emme sichergestellt werden. Im Bereich der Post bis zum Schluchtbach und im Bereich beim Emmenkanal sind die Trassen im Erschliessungsplan definiert.

- Schülerweg (Schreinergerasse bis Friedhofstrasse); Wegnetz im Bereich Schulhaus Steinmatt
Der Schülerweg und die weiterführenden Wegverbindungen im Areal des Schulhauses Steinmatt verbinden die beiden Schulhäuser (Steinmatt / Derendingen Mitte) sowie die ringsum angrenzenden Wohnquartiere. Die Verbindungen bestehen bereits mehrheitlich. Einzig im Bereich der Schreinergerasse wird eine Anpassung und Ergänzung des Trottoirs vorgesehen, um die Lücke der Fusswegverbindung gegenüber dem neuen Parkplatz bei der Aufbahrungshalle zu schliessen.
- Fusswegverbindung Emmenhofallee zur Hauptstrasse im Bereich Migros
Diese Fusswegverbindung wird heute bereits genutzt. Sie verläuft allerdings über das private Grundstück der Migros. Ein Ausbau des heutigen Weges ist seitens der Gemeinde nicht vorgesehen. Allerdings soll diese Verbindung mit einem öffentlichen Wegrecht sichergestellt werden.
- Fuss- und Radweg Emmenhofallee zum Uferweg
Dieser Fuss- und Radweg wurde 2018 ausgebaut. Dazu gehörte eine neue Brücke über den Emmenkanal. Über diesen Wegabschnitt führt die «Velolandroute SchweizMobil» Nr. 802 (Wasseramt-Route). Diese verbindet abseits der Kantonsstrasse das Äussere Wasseramt mit Solothurn. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Kreuzplatzes sind verschiedene Anpassungen am Uferweg vorgesehen. Diese sind in den aktuellen Plänen (Stand März 2020) noch als projektiert dargestellt. Die Umsetzung erfolgt voraussichtlich ab 2020.
- Fabrikstrasse (Meisenweg bis Wissensteinfeld; GDE Grenze Subingen)
Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan für den Industriebau auf dem Wissensteinfeld und mit dem Ausbau der Fabrikstrasse wurde ein Trasse für Fussgänger und Velofahrer erstellt. Über dieses führt die Velolandroute SchweizMobil Nr. 802 (Wasseramt-Route).
- Umbau Unterführung SBB Meisenweg
In den Jahren 2018/2019 wurde parallel mit dem Ausbau der Fabrikstrasse die Unterführung der SBB umgebaut. Die südliche Rampe wurde verlängert und für Velofahrer passierbar gemacht. Auf der Nordseite sind die Platzverhältnisse etwas eingeschränkt. Dennoch ist auch hier der Ausbau einer Rampe für Velofahrer möglich. Aus Kostengründen hat man den Ausbau vorerst zurückgestellt. Im Erschliessungsplan wird ein Trasse für eine Ergänzung einer Rampe auf der Nordseite eingetragen. Bei einem allfälligen Ausbau dieser Rampe müssten Massnahmen vorgesehen werden, um die Fahrgeschwindigkeit der Velofahrer im Bereich der Unterführung zu reduzieren und die Sicht auf entgegenkommende Velofahrer zu verbessern (Spiegel). Der Umbau der Unterführung verbessert die Verkehrssicherheit für Velofahrer und Fussgänger dennoch massgeblich. Mit dem Umbau können sowohl die Luzernstrasse wie auch die Bahnlinie sicher gequert werden. Insbesondere für Schulkinder aus dem Äusseren Wasseramt oder für den Freizeitverkehr ist diese Massnahme sehr wertvoll. Mit dem Umbau wird eine durchgehende Veloverbindung zum Oberstufenzentrum Derendingen-Luterbach und weiter nach Luterbach und bis hin zum Emmenspitz geschaffen.
- Verbindung Spiegelbergstrasse – Sportstrasse (Fussballstadion)
Diese Verbindung ist weniger wichtig und wird gegenüber der nachfolgenden beschriebenen Verbindung bei der Bodmattstrasse deutlich weniger genutzt. Dennoch besteht mit dem Fussweg und der Unterführung eine direkte Anbindung des Wohngebietes südlich der Luzernstrasse zu den Sportanlagen und dem Oberstufenzentrum Derendingen-Luterbach (OZ DELU).
- Verbindung Bodmattstrasse – Schöllerstrasse
Früher bestand dort ein Bahnübergang. Im Zusammenhang mit der Bahn 2000 wurde dieser aufgehoben. Anstelle einer Unterführung für Motorfahrzeuge hat man eine Unterführung für Fussgänger und Velofahrer realisiert. Diese Unterführung ist ein wichtiger Bestandteil des Schulweges für einen grossen Teil der Schüler von Derendingen. Dadurch können die Kinder abseits der stark befahrenen

Strassen ihren Schulweg bestreiten. Bei der Bodmattstrasse besteht noch eine Lücke im Trottoir im Bereich der Autogarage Sattori. Der Eigentümer hat der Gemeinde beantragt, dass die Trottoir-ergänzung mit einer Verschmälerung der Strasse und ohne Landbeanspruchung von ihm realisiert wird. Diesem Antrag hat die Planungsbehörde zugestimmt. Die Garage benötigt den Platz für den Betrieb (Abstellfläche). Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens führt eine Verschmälerung der Strasse zu keinen Konflikten.

- Umbauprojekt Kreuzplatz und Hauptstrasse
Eine massgebliche Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr im Ortskern verspricht sich die Gemeinde von der Sanierung und Umgestaltung der Ortsdurchfahrt (Hauptstrasse). Gegenüber dem heutigen Querschnitt mit zwei Fahrspuren wird im Zentrumsbereich ein Mehrzweckstreifen vorgesehen. Dieser soll zu einer besseren Gliederung des Strassenraumes, zu einer Verstetigung des Verkehrsflusses und zur Priorisierung des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs führen. Für Fussgänger sind diverse Querungsmöglichkeiten vorgesehen. Diese werden mit Fussgängerstreifen und entsprechenden Schutzinseln ausgebaut.

In den letzten rund 10 Jahren wurden zudem die Luzernstrasse und auch die Luterbachstrasse seitens des Kantons umgebaut und teilweise umgestaltet. So sind Querungshilfen für Fussgänger (Schutzinseln) gebaut oder nach entsprechender Verbreiterung des Strassenquerschnittes Radstreifen markiert worden. Bei den Projekten konnte die Gemeinde ihre Bedürfnisse bei der zuständigen Amtsstelle des Kantons jeweils einbringen und wurde entsprechend angehört. Aus Sicht der Gemeinde besteht zum aktuellen Zeitpunkt kein weiterer Bedarf mehr an den Kantonsstrassen.

3.3 Öffentlicher Verkehr

Derendingen verfügt über mehrere Haltestellen der BSU Busbetriebe Solothurn und Umgebung. Die Linie Nr. 1 (Rechterswil – Oberdorf) wie auch die Linien 5 und 7 (Herzogenbuchsee – Solothurn) werden mehrheitlich im ¼ Stundentakt bedient. Die Fahrzeit nach Solothurn (Hauptbahnhof) beträgt ab der Haltestelle Kreuzplatz rund 6 Minuten, respektive 9 Minuten ab der Haltestelle Freiheit und 11 Minuten ab der Haltestelle Linde.



Abb. 27: Ausschnitt Liniennetz BSU Stand März 2020

Mit der Einführung „Fahrplan 2021“ wird eine neue Busverbindung von Luterbach nach Biberist/Gerlafingen in Betrieb genommen. Im Hinblick auf diese zusätzliche Buslinie wurden bereits beim Ausbau und Umgestaltung der Luterbachstrasse bereits zusätzliche Haltestellen vorgesehen (DHL; Bereich Quartier Elsässli). Eine zusätzliche Haltestelle wird zur gegebenen Zeit an der Biberiststrasse errichtet. Im Weiteren werden mit dem Sanierungs- und Umgestaltungsprojekt der Hauptstrasse bei der Migros in Derendingen ebenfalls zusätzliche Bushaltestellen realisiert. Derendingen ist mit den Güteklassen B, C, D1 und vereinzelt mit D2 und E an den OeV angebunden. Mit der Güteklasse wird unter Berücksichtigung des Verkehrsmittel (Bahn / Tram / Bus), des Fahrplanktaks und der Distanz zur Haltestelle eine Güteklasse ausgedrückt. Dabei wird von Güteklasse „A = sehr gute Anbindung an OeV“ bis zur Güteklasse „E = minimale Anbindung an OeV“ unterschieden. Ausserhalb von 1'000m zur Haltestelle wird keine Güteklasse mehr zugeordnet, was für solche Gebiete quasi fehlende Anbindung an den OeV bedeutet. Wie der nachfolgenden Grafik entnommen werden kann, besteht für den grössten Teil des Wohngebietes (bezogen auf die Einwohner; Zonen mit hoher Geschosszahl und Einwohnerdichte enthalten) eine Güteklasse von mindesten C.

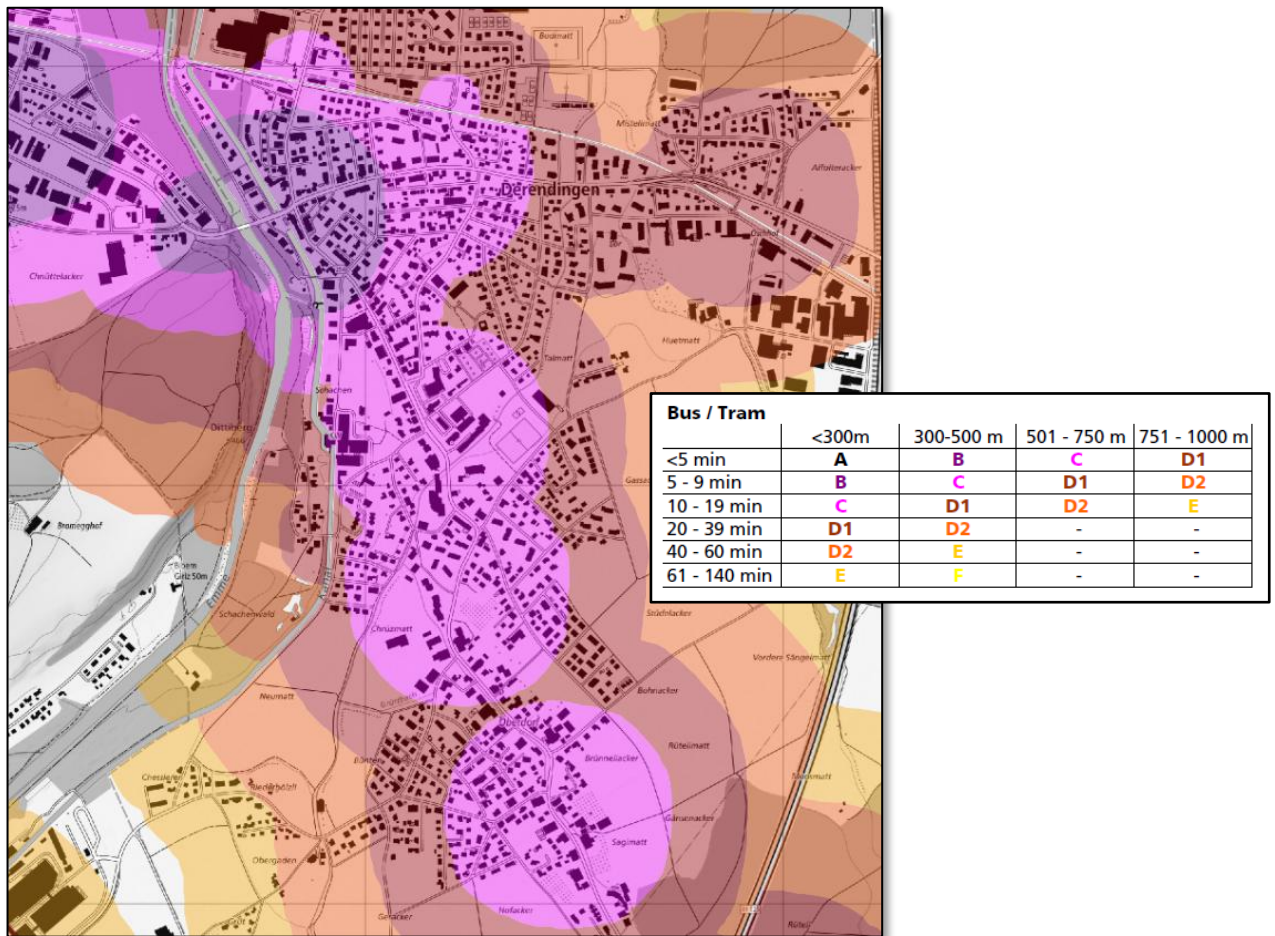


Abb. 28: Ausschnitt öV Güteklasse ab der kantonalen Datenplattform SOGIS (Stand März 2020)

Im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes hat sich die Planungsbehörde dahin gehend geäußert, dass die Fahrplandichte und damit die Erschliessungsgüte der Erwartungshaltung der Gemeinde entsprechen. Mit dem zusätzlichen Busangebot wird künftig beides noch ergänzt und verbessert. Im Weiteren hat die Gemeinde während der Bearbeitung des räumlichen Leitbildes und auch im Rahmen der Mitwirkung beim Sanierungs- und Umgestaltungsprojekt der Hauptstrasse gewünscht, dass im Ortskern vereinzelt Fahrbahnhaltestellen anstelle von Busbuchten realisiert würden. Dies hat der Kanton bei der Ausarbeitung des Projektes berücksichtigt. Die neuen Haltestellen bei der Migros werden als Fahrbahnhaltestellen ausgebaut. Zudem werden die Bushaltestellen „Linde“ im Oberdorf von Busbuchten zu Fahrbahnhaltestellen umgebaut.

Aus Sicht der Gemeinde besteht aktuell kein weiterer Ausbaubedarf im Zusammenhang mit dem öffentlichen Verkehr.

3.4 Übernahme von Strassen Dritter (Privaterschliessungen)

Seit der Genehmigung der aktuellen Planung wurden diverse privaten Anlagen ins öffentliche Verkehrswegnetz übernommen. Aktuell bestehen noch nachfolgend aufgelistete Anlagen als private Erschliessungsanlagen (Auflistung von Süd nach Nord). Die Privatstrassen, welche mehr als 2 Liegenschaften erschliessen, werden neu in den Erschliessungsplänen farblich hervorgehoben. In diesen Bereichen, wo in den amtlichen Vermessungsdaten keine entsprechende Bodenbedeckung erfasst ist, sind die privaten Erschliessungen als private Wegrechte dargestellt. Diese haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Auch der Eintrag im Grundbuch wurde nicht nachgeprüft. Die Wegrechte wurden anhand der aktuellen Situation der Erschliessung aufgrund unserer Ortskenntnisse oder anhand von Flugbildaufnahmen (Google) eingetragen.

Im Zuge der Ortsplanungsrevision hat sich die Gemeinde mit der zusätzlichen Übernahme von Privaterschliessungen auseinander gesetzt. Dabei werden neu folgende Strassen zur Übernahme vorgeschlagen:

- **Stichstrasse ab Hauptstrasse im Bereich Restaurant Freischütz**
Die Stichstrasse führt ab dem Parkplatz des Restaurant Freischütz in ein Wohnquartier mit 11 Bauparzellen. Derzeit (Stand März 2020) bestehen 9 Einfamilienhäuser. Die Stichstrasse ist mit einer Breite von rund 3.0m ausgebaut. Am Ende der Strasse besteht eine Wendemöglichkeit. Die Stichstrasse wird neu als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert. Entlang der Strasse werden Baulinien mit dem ordentlichen Abstand von 4m festgelegt. Einzelne Liegenschaften überragen diese Baulinie teilweise. Für die betreffenden Gebäudeteile werden Vorbaulinien festgelegt. Ein weiterer Ausbau sieht die Gemeinde im Zusammenhang mit der Übernahme nicht vor. Im Bereich des Parkplatzes des Restaurants Freischütz wird auf die Ausscheidung eines fixen Trasses zugunsten eines öffentlichen Wegrechts verzichtet. Damit kann der Betrieb des Restaurants weiterhin ohne Einschränkungen gewährleistet werden.
- **Stichstrasse mit Wendehammer ab Hofstattstrasse (bereits abparzellierte GB Nr. 3089)**
Die Stichstrasse erschliesst rund 6 bis 8 Wohneinheiten und ist mit einer Querschnittsbreite von 3.5m ausgebaut. Am Ende der Strasse besteht eine Wendemöglichkeit. Die Stichstrasse wird neu als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert. Entlang der Strasse werden Baulinien mit dem ordentlichen Abstand von 4m festgelegt. Eine Liegenschaft überragt diese Baulinie. Für die betreffenden Gebäudeteile wird eine Vorbaulinie festgelegt. Ein weiterer Ausbau sieht die Gemeinde im Zusammenhang mit der Übernahme nicht vor.
- **Stichstrasse ab Saphirweg**
Die Stichstrasse führt ab dem Wendehammer beim Saphirweg in Richtung Süden und erschliesst zwei Mehrfamilienhäuser wie auch mehrere Ein- und Doppel Einfamilienhäuser. Die Stichstrasse ist mit einer Breite von rund 5.0m ausgebaut. Die Stichstrasse wird neu als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert. Entlang der Strasse werden Baulinien mit dem ordentlichen Abstand von 4m festgelegt. Eine Liegenschaft überragt diese Baulinie. Für die betreffenden Gebäudeteile wird eine Vorbaulinie festgelegt. Ein weiterer Ausbau sieht die Gemeinde im Zusammenhang mit der Übernahme nicht vor.
- **Verlängerung Erdgoldweg**
Die bestehende Stichstrasse ab der Wegverzeigung Erdgoldweg / Mohnfeldstrasse erschliesst 3 Einfamilienhäuser. Die Stichstrasse ist mit einer Breite von rund 4.8m ausgebaut. Die Stichstrasse wird neu als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert. Entlang der Strasse werden Baulinien mit dem ordentlichen Abstand von 4m festgelegt. Zwei Unterstände/Garagen überragen diese Baulinien. Für die betreffenden Gebäudeteile werden Vorbaulinien festgelegt. Ein weiterer Ausbau sieht die Gemeinde im Zusammenhang mit der Übernahme nicht vor.
- **Fusswegverbindung Hofstattstrasse bis Hauptstrasse**
Der heutige Fussweg ist mit einer Breite von 1.20m ausgebaut. Mit dem im Grundbuch eingetragenen, öffentlichen Wegrecht war die Nutzung bislang sichergestellt. Die zuständige Fachkommission

(Kommission für Werterhalt und Infrastruktur) hat 2016 entschieden, den Fussweg ohne weiteren Ausbau zu übernehmen. Voraussetzung dafür ist die mit der vorliegenden Planungsrevision vorgeschlagene Klassierung als öffentlicher Fussweg (zur Übernahme empfohlen).

Es bestünden weitere Verkehrsanlagen, welche die Kriterien zur Übernahme bezgl. der Wohneinheiten eigentlich erforderten. In diesen Fällen handelt es sich jedoch um Erschliessungen zu Überbauungen (gemeinsame Zufahrt). Analog wie die Zufahrten in Einstellhallen werden diese Vorplatzsituationen nicht übernommen (Bsp GB Nr. 1696 oder Lilienweg).

3.5 Erschliessungsprogramm

Die Bauzone von Derendingen gilt im Grundsatz als öffentlich erschlossen. Trotzdem müssen im Zusammenhang mit der Veränderung der Bauzone vereinzelte Infrastrukturanlagen ausgebaut werden. Im Weiteren sieht die Gemeinde vereinzelt Wendemöglichkeiten in Stichstrassen oder Trottoirergänzungen vor. In den nachfolgenden Kapiteln sind die erforderlichen Ausbauten inklusive Umsetzungspriorität nach aktuellem Kenntnisstand beschrieben. Die Auflistung erfolgt von Süd nach Nord. Am Schluss folgt eine Zusammenfassung in Tabellenform.

3.5.1 Ausbau Tannenweg

Der Tannenweg erschliesst ein Wohnquartier mit rund 12 bis 15 Wohneinheiten. Die Strasse weist ab der Hauptstrasse eine Länge von rund 240m auf. Ein Abschnitt der Strasse ist lediglich mit einer Breite von rund 3.4m ausgebaut. Ein Kreuzen zweier Fahrzeuge ist dort nicht möglich. Der betreffende Abschnitt soll auf eine Breite von 5.0m ausgebaut werden. Der Ausbau ist in der bisher rechtsgültigen Planung bereits im gleichen Umfang dargestellt. Das Quartier ist mehrheitlich bebaut – es ist lediglich eine Parzelle derzeit noch nicht überbaut. Da das Kreuzen nicht möglich ist und auch die minimalen Anforderungen der Gebäudeversicherung zur Gewährleistung des Löschschatzes (Durchfahrtsbreite min. 3.5m) nicht erfüllt sind, empfehlen wir den Ausbau kurz- bis mittelfristig umzusetzen.

3.5.2 Anpassung Einmündung Friesenweg in die Gerlafingenstrasse

Der Ausbau des Einlenkers wurde gemäss dem bisher gültigen Erschliessungsplan übernommen. Im Erschliessungsplan ist weiterhin festgehalten, dass der Einlenker mit einem Radius von 4.0m ausgebaut wird, was gegenüber dem aktuellen Ausbau zu einer geringfügigen Veränderung führen würde. Ob zur gegebenen Zeit tatsächlich ein Ausbau oder ob lediglich der Landerwerb des heute beanspruchten Landes erfolgt, kann die Planungsbehörde zur gegebenen Zeit festlegen (Umsetzungspriorität: langfristig).

3.5.3 Erschliessung Baugebiet Leimacker

Für die Bauzone Leimacker ist in der bisherigen Planung eine aufwendige, geschwungene Erschliessungsstrasse inklusive Trottoir aufgezeigt. Das Gebiet eignet sich aufgrund der Grösse und Lage für

eine Gesamtüberbauung mit einer verdichteten Bauweise. Mit der bislang aufgezeigten Erschliessung wäre dies nicht möglich. Die Planungsbehörde hat deshalb entschieden, den Ausbau der öffentlichen Infrastrukturanlagen auf ein Minimum zu beschränken. Neu soll die Erschliessung mit einer Verlängerung der Weizenfeldstrasse bis zur Bauzonengrenze erfolgen. Am Ende der Strasse wird eine Wendemöglichkeit geschaffen. Ab diesem Punkt kann die Erschliessung des Baugebietes privat erfolgen. Die neue Strasse soll dabei eine Querschnittsbreite von 5.0m aufweisen. Entlang der Nordseite der Strasse wird ein Trottoir mit einer Breite von 2.0m vorgesehen. Entlang der neuen Verkehrsanlagen sind Baulinien im ordentlichen Abstand von 4.0m festgehalten. Die neue Strasse ist als Erschliessungsstrasse klassiert. Aufgrund der neuen Zonenvorschriften ist davon auszugehen, dass ab dem Ende der öffentlichen Erschliessung direkt die Einfahrt zu einer Einstellhalle erfolgen wird. Dies wurde beispielsweise beim Bauvorhaben in der Lör (GB Nr. 579) genauso umgesetzt. Für diese Erschliessung eine Umsetzungspriorität festzulegen ist zum aktuellen Zeitpunkt schwierig (bei Bedarf). Hier empfehlen wir den Kontakt mit den Grundeigentümern zu suchen und die Überbauungsabsichten abzuklären. Auf die Terminvorstellungen kann die Gemeinde Rücksicht nehmen.

3.5.4 Ausbau Verbindung Durrachstrasse - Mühlegasse

Über die Vor- und Parkplätze der Überbauung Mühle besteht bereits heute die Möglichkeit zu Fuss von der Mühlegasse in die Durrachstrasse zu gelangen. Die Gemeinde will die Erschliessung des nördlichen Mehrfamilienhauses ab der Durrachstrasse auf eine minimale Breite von 4.0m ausbauen. Die neue Strasse wird als Erschliessungsstrasse klassiert. Des Weiteren soll ein öffentlicher Fussweg die neue Erschliessungsstrasse mit der Mühlegasse offiziell verbinden. Der Fussweg soll eine Breite von 2.0m aufweisen. Entlang der neuen Anlagen sind Baulinien im ordentlichen Abstand von 4.0m eingetragen. Bei den beiden Mehrfamilienhäuser (Haus Nr. 13 und 15) überragen einzelne Gebäudeteile diese neuen Baulinien. Für diese Bereiche sind die Baulinien auf den jeweiligen Fassadenverlauf verschoben worden. Die Umsetzung ist bereits in der Budgetplanung vorhanden und wird kurzfristig – ev. vor in Krafttreten der überarbeiteten Ortsplanung - erfolgen.

3.5.5 Ausbau Fussweg Post

Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan im Emmenhof Areal wurden öffentliche Wegrechte festgelegt, welche eine optimale Anbindung der künftigen Bebauung ans Dorfzentrum sowie vom Dorf zum Naherholungsgebiet der Emme sicherstellen sollen. Ergänzend zu den Wegrechten werden bei der Post und nördlich vom Kleinwasserkraftwerk im Emmenhof Areal zwei kurze Fuss- und Radwegabschnitte ergänzt. Ausserhalb der Ortsplanungsrevision wurden mit den betroffenen Grundeigentümern bereits Vereinbarungen für die vorgesehene Umsetzung erarbeitet und gegenseitig unterzeichnet. Im Erschliessungsplan sind die geplanten Ausbauten gemäss diesen Vereinbarungen ausgewiesen.

Bei der Post wird ein 3.5m breiter Fussweg (ohne Velonutzung wegen Ausfahrt auf Hauptstrasse) inklusive Brücke über den neu revitalisierten Schluchtbach ausgebaut. Der Ausbau erfolgt koordiniert mit der Realisierung der ersten Etappe der Überbauung des Emmenhof Areals ab 2020.

3.5.6 Ausbau Fussweg nördlich Kleinwasserkraftwerk Emmenkanal

Hintergrund siehe vorangehendes Kapitel

Nördlich des Kleinwasserkraftwerkes im Emmenhof Areal wird ein 3.5m breiter Fuss- und Radweg inklusive Brücke über den Emmenkanal ausgebaut. Der Ausbau erfolgt ebenfalls koordiniert mit der Realisierung der ersten Etappe der Überbauung des Emmenhof Areals ab 2020.

3.5.7 Ausbau Trottoir Widligasse

Der Ausbau eines Trottoirs entlang der Widligasse wurde aus der bisherigen Planung übernommen. In einzelnen Abschnitten besteht das Trottoir bereits. An den geplanten Querschnitten für den Ausbau wird festgehalten. Das Trottoir soll auf eine Breite von 1.50m ausgebaut werden. Die Linienführung ist so bestimmt, dass kein Landerwerb erforderlich ist. Für den Ausbau des Trottoirs entlang der Widligasse sehen wir eine mittlere Umsetzungspriorität. Die Widligasse ist in unmittelbarer Nähe des neuen Zentrums „Derendingen Mitte“ und damit ein wichtiger Bestandteil des Schulweges.

3.5.8 Ausbau Widligasse ab Walter-Weber-Strasse

Bei allfälligen Veränderungen beim Werkhof und bei einer allfälligen Überbauung der Talmatt will die Gemeinde den kurzen Abschnitt der Widligasse ab der Walter-Weber-Strasse auf eine Querschnittbreite von 5.50m „ausbauen“. Die Strassenfläche ist heute breiter als es der Endausbau vorsieht. Sie führt bis zu den Privatgrundstücken. Im geplanten Endausbau ist vorgesehen, den südlichen Rand der Strasse auf die erwähnte Breite von 5.50m auszubauen und die Restfläche den Fussgängern zur Verfügung zu stellen. Der Ausbau ist von der Erweiterungsabsicht der Gemeinde bezgl. dem Werkhof und der Überbauungsabsicht auf der Talmatt abhängig. Aus diesem Grund ist die Festlegung der Umsetzungspriorität zum jetzigen Zeitpunkt schwierig zu definieren (bei Bedarf).

3.5.9 Ausbau Roggenfeldstrasse Süd

Entlang der Roggenfeldstrasse bestehen noch zwei unbebaute Grundstücke. Vor der Überbauung dieser Grundstücke, ist die öffentliche Erschliessung zu ergänzen. Die Planungsbehörde hat sich bei der Festlegung des Ausbaubedarfes an der bisherigen Planung orientiert. Dabei soll der bereits ausgebaute Querschnitt des nördlichen Teils der Roggenfeldstrasse, mit einer Strassenbreite von 3.50m und einem Trottoir mit einer Breite von 2.0m, weitergeführt werden. In Abweichung zur bisherigen Planung wird auf die Grünrabatte im Einmündungsbereich mit der Kornfeldstrasse verzichtet. Der Ausbau kann auf die Überbauungsabsichten der Grundeigentümer abgestimmt werden (bei Bedarf). Hier empfehlen wir den Kontakt mit den Grundeigentümern zu suchen und die Überbauungsabsichten abzuklären. Auf die Terminvorstellungen kann die Gemeinde Rücksicht nehmen (Umsetzungspriorität: bei Bedarf).

3.5.10 Erschliessung Baugebiet Talmatt; Ausbau Löhrrstrasse

Ergänzend zum Ausbau der Widligasse soll im Zusammenhang mit der möglichen Veränderungen beim Werkhof und der möglichen Überbauung auf der Talmatt die Verbindung zwischen dem Drosselweg und der Widligasse (Löhrrstrasse) ausgebaut werden. Dabei ist ein Strassenquerschnitt mit einer Breite von 5.0m ab der Widligasse

bis zum Drosselweg vorgesehen. Ab dem Drosselweg in Richtung Lör soll der Durchgang weiterhin lediglich für Velofahrer und Fussgänger ermöglicht werden. Die Lührstrasse besteht in diesem Bereich heute als Kiesweg. Vor einer Überbauung auf der Talmatt müsste dieser Kiesweg mindestens mit einem Belag ergänzt werden (ev. auch Kofferung). Nordseitig soll die Lührstrasse mit dem heutigen Querschnitt um wenige Meter ergänzt werden, so dass das Baugebiet Talmatt öffentlich erschlossen wird. Aus Sicht der Gemeinde ist es anzustreben, dass bei einer allfälligen Überbauung der Talmatt eine vergleichbare, private Erschliessungs- und Parkierungslösung umgesetzt wird wie auf der benachbarten Parzelle GB Nr. 579. Dort führt direkt ab der Lührstrasse die Zufahrt in die Einstellhalle. Es geht wenig Platz für Parkplätze und private Verkehrswege verloren.

Der Ausbau der Lührstrasse kann auf die Überbauungsabsichten der Grundeigentümer und den Fahrplan der Gemeinde bezüglich den Erweiterungsabsichten beim Werkhof abgestimmt werden. Wir empfehlen den Kontakt mit den Grundeigentümern zu suchen und die Überbauungsabsichten abzuklären. Auf die Terminvorstellungen kann die Gemeinde Rücksicht nehmen (Umsetzungspriorität: bei Bedarf).

3.5.11 Ergänzung Trottoir Schreinergerasse

Zwischen dem Schulhaus an der Steinmattstrasse und dem Schulstandort Derendingen Mitte können die Schüler via Schülerweg und das arealinterne Wegnetz mehrheitlich abseits der öffentlichen Strassen verkehren. Entlang der Schreinergerasse besteht indes heute noch eine kurze Lücke beim Trottoir. Diese soll mit einer Ergänzung des Ausbaus entlang und mit Landbedarf der Parzelle GB Nr. 645 geschlossen werden. Im hintersten Bereich der Schreinergerasse (Aufbahrungshalle) wird auf den Ausbau eines Trottoirs verzichtet. Dort wurde 2019 die Zufahrt und der Parkplatz umgestaltet und mit der entsprechenden Gestaltung den Fussgängern genügend Platz eingeräumt. Wir empfehlen deshalb den Ausbau des Trottoirs im Bereich der Parzelle GB Nr. 645 kurzfristig umzusetzen.

3.5.12 Ergänzung Trottoirüberfahrt Goldgasse

Im Zuge des Sanierungs- und Umgestaltungsprojektes der Hauptstrasse wurde der Einlenker der Goldgasse in die Hauptstrasse neu mit einer Trottoirüberfahrt ergänzt. Dies erfolgt klar mit der Absicht, die Durchfahrt der Goldgasse möglich unattraktiv zu gestalten. Obschon die Goldgasse sehr schmal ist und nur im Schritttempo befahren werden kann, wird sie immer wieder als Schleichweg oder Abkürzung genutzt. Die Planungsbehörde will auch auf der Seite der Steinmattstrasse eine Trottoirüberfahrt ergänzen. Die Umsetzung sollte im Zusammenhang mit bereits grob terminierten Werkleitungsausbauten koordiniert werden (kurz- bis mittelfristig).

3.5.13 Ergänzung Trottoir Lerchenweg

Bei allen Erschliessungen der Gewerbe- und Industriezone Ost bestehen einseitige Trottoirs. Beim Lerchenweg fehlt noch ein Abschnitt im Bereich der Parzelle GB Nr. 540 über eine Länge von rund 60m. Allerdings ist es so, dass heute ein Parkplatz besteht. Über diesen können die Fussgänger sich selbstverständlich fortbewegen und müssen nicht auf die Strasse ausweichen. Der dargestellte Ausbau bedingt, dass die Besteinung und auch die Parkplatzentwässerung angepasst werden. In wieweit die Kofferung des Parkplatzes für das Trottoir belassen werden kann, muss zur gegebenen Zeit geklärt werden. Aus unserer Sicht besteht hier kein unmittelbarer Handlungsbedarf (Umsetzungspriorität: langfristig).

3.5.14 Ergänzung Rampe Nord bei der Unterführung Meisenweg

Gemäss den Ausführungen im Kap. 3.2 wird im Erschliessungsplan auf der Nordseite ein Trasse für eine zusätzliche Velorampe festgehalten. Dieses Trasse orientiert sich am Projektvorschlag mit dem Teilerschliessungsplan RRB Nr. 142 vom 17.02.2015 der Fabrikstrasse. Die Rampe weist eine Breite von 3.0m auf und entspricht damit der Durchgangsbreite der Unterführung. Die Anbindung erfolgt an den Fuss- und Radweg, welche über die Luzernstrasse – parallel zum Bahntrasse der Bahn 2000 – besteht. Heute ist die Durchfahrt mit Velos nicht möglich, denn es besteht nur auf der Südseite der SBB eine befahrbare Rampe. Mit dem Ausbau der nördlichen Rampe würde sich eine Lücke im regionalen Velonetz für den Schul- und Freizeitverkehr schliessen. Bei einer Umsetzung gilt es das Baugesuchverfahren der SBB durchzuführen. Alleine deswegen ist mit genügend Vorlauf der Planung zu rechnen. Nach Rücksprache mit der Planungsbehörde wird im Erschliessungsprogramm zu diesem Projekt keine Umsetzungspriorität festgelegt. Die Massnahme wird lediglich als Trassesicherung aufgeführt.

3.5.15 Ergänzung Wendemöglichkeit Untere Fenchernstrasse

Die Untere Fenchernstrasse führt als Sackgasse in das Wohnquartier. Aufgrund der Länge von rund 60m sieht die Planungsbehörde den Ausbau einer Wendemöglichkeit vor. Diese ist auch in der bisherigen Planung bereits so enthalten. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse ist nur der Ausbau einer Wendemöglichkeit für Personenwagen oder kleinere Lieferwagen möglich. Grössere Fahrzeuge müssen auch nach Ausbau der Wendemöglichkeit rückwärts in die Untere Fenchernstrasse einfahren. Wir empfehlen den Ausbau mittel- bis langfristig umzusetzen.

3.5.16 Ausbau Wendemöglichkeit und Fusswegverbindung Blockgasse zur Luzernstrasse

Die Blockgasse führt als Sackgasse in das Wohnquartier. Aufgrund der Länge von rund 120m sieht die Planungsbehörde den Ausbau einer Wendemöglichkeit vor. Diese ist auch in der bisherigen Planung bereits so enthalten. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse ist nur der Ausbau einer Wendemöglichkeit für Personenwagen oder kleinere Lieferwagen möglich. Grössere Fahrzeuge müssen auch nach Ausbau der Wendemöglichkeit rückwärts in die Blockgasse einfahren. Wir empfehlen den Ausbau mittel- bis langfristig umzusetzen.

Aus früheren Gegebenheiten besteht zwischen den Liegenschaften Hauptstrasse 14 und 16 eine schmale Durchgangsstrasse von der Hauptstrasse bis zur Blockgasse. Diese diente ursprünglich der Erschliessung der Parzelle GB Nr. 315. Mit dem Neubau des Mehrfamilienhauses wurde die Erschliessung anders gelöst (Einfahrt Einstellhalle ab Gartenstrasse), wonach dieser Durchgang nicht mehr erforderlich ist. Die Planungsbehörde hat Interesse, diesen Durchgang als öffentlichen Fussweg zu nutzen. Er ermöglicht einen direkten Zugang zu den Bushaltestellen „Ritterplatz“ für die direkten Anwohner. Im Erschliessungsplan ist deshalb der Ausbau eines Fussweges mit einer Breite von 2.0m festgehalten. In wieweit ein tatsächlicher Ausbau erforderlich ist und wie weit lediglich der Landeerwerb zu erfolgen hat, muss im Rahmen eines konkreten Projektes abgeklärt werden. Wir gehen von einem geringen Ausbaubedarf aus (Randabschlüsse / Entwässerung / Beleuchtung). Wir empfehlen den Ausbau kurz- bis mittelfristig umzusetzen.

3.5.17 Ausbau und Anpassungen Unterführungsstrasse

Im Zusammenhang mit der Sanierung und Umgestaltung der Hauptstrasse hat der Kanton die Parzellen GB Nr. 223 bis 226 erworben. Die ehemaligen Liegenschaften wurden zu Gunsten der Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Kreuzplatz rückgebaut. Die vom Kanton erworbenen Grundstücke werden mit der vorliegenden Planung der Kernzone Entwicklung zugeordnet. Für das Gebiet wurden spezielle Rahmenbedingungen und Anforderungen zur Überbauung definiert. Im Zusammenhang mit dieser Veränderung ist auch der bisherige Verlauf der Unterführungsstrasse nicht mehr erforderlich. Im Erschliessungsplan ist deshalb die minimale, öffentliche Erschliessung für eine künftige Überbauung aufgezeigt. Diese umfasst einen Ausbau der Stichstrasse auf eine Breite von 5.0m inkl. Schaffung einer Wendemöglichkeit. Auf eine zusätzliche Ein- und Ausfahrtmöglichkeit auf die Luzernstrasse oder die Hauptstrasse wird verzichtet. Es wird lediglich eine direkte Fusswegverbindung zur Luzernstrasse im Erschliessungsplan festgehalten. Der Ausbau kann auf die Überbauungsabsichten des Kantons abgestimmt werden (bei Bedarf). Hier empfehlen wir den Kontakt mit dem Kanton zu suchen und die Überbauungsabsichten abzuklären. Auf die Terminvorstellungen kann die Gemeinde Rücksicht nehmen (Umsetzungspriorität: bei Bedarf).

3.5.18 Ausbau und Anpassungen Uferweg

Ebenfalls im Zusammenhang mit der Sanierung und Umgestaltung der Hauptstrasse wird der Uferweg lokal angepasst. Neu wird die Zufahrt zur Tankstelle auch als Ein- und Ausfahrt der vorderen Liegenschaften des Uferweges genutzt. Die Anpassungen des Uferweges wurden dem Erschliessungsplan der Kantonsstrasse übernommen. Der Ausbau erfolgt mit der Umsetzung des Projektes der Kantonsstrasse ab 2020.

3.5.19 Ergänzung Trottoir Bodmattstrasse

Wie im Kap. 3.2 aufgeführt, besteht bei der Bodmattstrasse noch eine Lücke im Trottoir im Bereich der Autogarage Sattori. Unter Anhörung des Eigentümers hat die Planungsbehörde eine Lösung für den Ausbau gewählt, mit der kein zusätzliches Privatland beansprucht werden muss. Die Strasse wird dabei lokal auf eine Breite von 5.20m verjüngt, so dass das Trottoir mit einer Breite von 2.0m ergänzt werden kann. Aufgrund des hohen Schüleranteils auf diesem Strassenabschnitt, empfehlen wir den Ausbau kurzfristig umzusetzen.

3.5.20 Ergänzung Wendemöglichkeit St. Urbangasse

Die St. Urbangasse führt als Sackgasse in das Wohnquartier. Aufgrund der Länge von rund 80m sieht die Planungsbehörde den Ausbau einer Wendemöglichkeit vor. Diese ist auch in der bisherigen Planung bereits so enthalten. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse ist nur der Ausbau einer Wendemöglichkeit für Personenwagen oder kleinere Lieferwagen möglich. Grössere Fahrzeuge müssen auch nach Ausbau der Wendemöglichkeit rückwärts in die St. Urbangasse einfahren. Wir empfehlen den Ausbau mittel- bis langfristig umzusetzen.

3.5.21 Ergänzung Wendemöglichkeit Hausmattstrasse

Die Hausmattstrasse führt als Sackgasse in das Wohnquartier. Aufgrund der Länge von rund 60m sieht die Planungsbehörde den Ausbau einer Wendemöglichkeit vor. Diese ist auch in der bisherigen Planung bereits so enthalten. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse ist nur der Ausbau einer Wendemöglichkeit für Personenwagen oder kleinere Lieferwagen möglich. Grössere Fahrzeuge müssen auch nach Ausbau der Wendemöglichkeit rückwärts in die Hausmattstrasse einfahren. Wir empfehlen den Ausbau mittel- bis langfristig umzusetzen.

3.5.22 Ergänzung Wendemöglichkeit Heideneggweg

Der Heideneggweg führt als Sackgasse in das Wohnquartier. Aufgrund der Länge von rund 50m sieht die Planungsbehörde den Ausbau einer Wendemöglichkeit vor. Diese ist auch in der bisherigen Planung bereits so enthalten. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse ist nur der Ausbau einer Wendemöglichkeit für Personenwagen oder kleinere Lieferwagen möglich. Grössere Fahrzeuge müssen auch nach Ausbau der Wendemöglichkeit rückwärts in den Heideneggweg einfahren. Wir empfehlen den Ausbau mittel- bis langfristig umzusetzen.

3.5.23 Ergänzung Wendemöglichkeit Pfeilstrasse

Die Pfeilstrasse führt als Sackgasse in das Wohnquartier. Aufgrund der Länge von rund 120m sieht die Planungsbehörde den Ausbau einer Wendemöglichkeit vor. Diese ist auch in der bisherigen Planung bereits so enthalten. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse ist nur der Ausbau einer Wendemöglichkeit für Personenwagen oder kleinere Lieferwagen möglich. Grössere Fahrzeuge müssen auch nach Ausbau der Wendemöglichkeit rückwärts in die Pfeilstrasse einfahren. Wir empfehlen den Ausbau mittel- bis langfristig umzusetzen.

3.5.24 Zusammenfassung Erschliessungsprogramm

In der zusammenfassenden Tabelle sind alle vorgängig beschriebenen Ausbauten und Ergänzungen der Infrastrukturanlagen mit der Empfehlung zur Umsetzung zusammengefasst. Diese Auflistung ist nicht verbindlich – sie kann als Orientierungshilfe für die langfristige Finanzplanung beigezogen werden. In jedem Fall sollte der Ausbaubedarf der weiteren Werke der Gemeinde und der Elektrizitäts- und Wasserversorgung Derendingen (EWD) in die Investitions- und Unterhaltsplanung miteinbezogen werden. Dadurch können sich die empfohlenen Umsetzungsprioritäten verändern.

Ausbauten und Ergänzungen	Umsetzungspriorität	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	bei Bedarf
Ausbau Tannenweg		x	x		
Anpassung Einmündung Friesenweg in die Gerlafingenstrasse				x	
Erschliessung Baugebiet Leimacker					x
Ausbau Verbindung Durrachstrasse - Mühlegasse		x			
Ausbau Fussweg Post		x ^b			
Ausbau Fussweg nördlich Kleinwasserkraftwerk Emmenkanal		x ^b			
Ausbau Trottoir Widligasse			x		
Ausbau Widligasse ab Walter-Weber-Strasse					x

Ausbau Roggenfeldstrasse Süd				x
Erschliessung Baugebiet Talmatt; Ausbau Löhrstrasse				x
Ergänzung Trottoir Schreinergerasse	x			
Ergänzung Trottoirüberfahrt Goldgasse	x	x		
Ergänzung Trottoir Lerchenweg			x	
Ergänzung Rampe Nord bei der Unterführung Meisenweg				x ^c
Ergänzung Wendemöglichkeit Untere Fenchernstrasse		x	x	
Ausbau Wendemöglichkeit Blockgasse	x	x		
Ausbau Fusswegverbindung Blockgasse zur Luzernstrasse	x	x		
Ausbau und Anpassung Unterführungsstrasse				x
Ausbau und Anpassungen Uferweg	x ^a			
Ergänzung Trottoir Bodmattstrasse	x			
Ergänzung Wendemöglichkeit St. Urbangasse		x	x	
Ergänzung Wendemöglichkeit Hausmattstrasse		x	x	
Ergänzung Wendemöglichkeit Heideneggweg		x	x	
Ergänzung Wendemöglichkeit Pfeilstrasse		x	x	

^a Koordination mit Umsetzung Sanierung und Umgestaltung Hauptstrasse des Kantons Solothurn

^b Koordination mit Überbauung Emmenhof Areal

^c separates Baugesuchverfahren der SBB erforderlich (genügend Vorlaufzeit für die Planung einrechnen)

3.6 Öffentliche Wegrechte

3.6.1 Neue öffentliche Wegrechte

Vor der Auflage der überarbeiteten Ortsplanung werden folgende öffentliche Wegrechte ins Grundbuch eingetragen:

- Öffentliches Wegrecht zu Lasten der Parzelle GB Nr. 1160 (Rest. Freischütz)
 Zur Erschliessung des angrenzenden Wohngebietes muss ein Korridor mit einer Durchfahrtsbreite von min. 3.5m zur Verfügung gestellt werden. Darüber sollen auch Lastwagen fahren können. Der Ausbau muss den Anforderungen der Gemeinde für öffentliche Erschliessungsstrassen entsprechen. Die Gemeinde beteiligt sich nicht an den Erstellungs- oder Instandhaltungskosten.
- Öffentliches Wegrecht zu Lasten der Parzelle GB Nr. 728
 Heute besteht bereits ein Fussweg zwischen der Emmenhofallee und der Hauptstrasse. Der Fussweg verläuft entlang der nördlichen Parzellengrenze, direkt neben der Einfahrt zur Parkgarage des Migros. Im Zusammenhang mit der Strassensanierung und Umgestaltung der Hauptstrasse wird bei der Migros eine neue Bushaltestelle vorgesehen. Anstelle einer Übernahme des Weges, empfehlen wir der Gemeinde mit der Migros ein öffentliches Wegrecht auszuhandeln. So ergeben sich keine neuen Schnittstellen beim Bauwerk (Unterhalt / Werterhalt) und die Migros hat die Option bei einer allfälligen Veränderung, den Fussweg auch an einem alternativen Standort vorzusehen.
- Öffentliches Wegrecht zu Lasten Parzelle GB Nr. 917
 Die Parzelle gehört derzeit der Einwohnergemeinde und ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Schulstandortes im Oberdorf werden derzeit andere Nutzungsmöglichkeiten oder eine Veräusserung des ehemaligen Schulgebäudes geprüft. Wir

empfehlen der Gemeinde im Hinblick auf eine mögliche Veräusserung, ein öffentliches Wegrecht im Grundbuch vorzusehen. Solange sie selber Eigentümerin bleibt, ist dies allerdings nicht erforderlich.

3.6.2 Bereits eingetragene, öffentliche Wegrechte

Nach Rücksprache mit dem Grundbuchamt sind folgende, öffentliche Wegrechte bereits im Grundbuch eingetragen:

- Öffentliches Wegrecht zu Lasten der Parzelle GB Nr. 699
Die Parzellen GB Nr. 698 und 699 gehörten der Einwohnergemeinde. Sie hat diese 2019 an private Investoren veräussert. Derzeit entsteht ein Neubau mit zwei Mehrfamilienhäuser und Gewerberäumen (Ärztzentrum). Im Zusammenhang mit dem Landverkauf hat die Gemeinde das Wegrecht zur Sicherung der Fusswegverbindung vom Silberweg bis zur Hauptstrasse eintragen lassen.
- Öffentliche Wegrechte zu Lasten der Parzellen im Emmenhof Areal (div. Parzellen)
Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan zur Arealentwicklung Emmenhof wurden öffentliche Wegrechte zu Gunsten der Gemeinde festgelegt. Diese verbinden den Naherholungsraum Emme mit dem Neubaugebiet und dem Ortszentrum. Zudem gewährleisten die Wegrechte auch eine Nord-Süd-Verbindung von der Emmenhofallee zur Schützenstrasse. Diese ist insbesondere für Velofahrer/innen von und nach Solothurn wichtig.
- Öffentliches Wegrecht zu Lasten der Parzellen GB Nr. 3049, 3083, 1745, 1048, 1033 und 1049
Über die genannten Parzellen führt heute ein ca. 1.20m breiter Fussweg von der Hofstattstrasse zur Hauptstrasse. Die zuständige Fachkommission hat bereits 2016 entschieden, den Fussweg nicht auszubauen. Im Rahmen der Ortsplanung soll das Trasse gemäss dem heutigen Ausbau jedoch als öffentlicher Fussweg ausgeschieden und später übernommen werden. Bis dahin gilt ein öffentliches Wegrecht. Dieses kann nach der Übernahme gelöscht werden.

4 Natur und Landschaft

4.1 Gewässer

Im Rahmen der Nutzungsplanung muss, zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes der natürlichen Funktionen der Gewässer und für die Gewässernutzung, der massgebende Gewässerraum ausgedehnt werden. Dieser soll primär mit Uferschutzonen oder mit Gewässerbaulinien definiert und für die Grundeigentümer verbindlich festgelegt werden. Die Bemessung des Gewässerraumes richtet sich nach dem Gewässerschutzgesetz (GSchG) und der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

4.1.1 Planungsgrundlagen Oberflächengewässer

Nebst den gesetzlichen Grundlagen sind nachfolgende Unterlagen in Bezug auf die Oberflächengewässer relevant:

- kantonales Wasserbaukonzept 2018 (inkl. Revitalisierungsplanung von 2014)
- Schlussbericht Revitalisierung Fließgewässer / strategische Planung (12/2014)
- Strategische Gewässerplanung (Revitalisierungsplanung); Planbeilage C vom 27.11.2014

4.1.2 Festlegung der Gewässerräume

Das kantonale Amt für Umwelt hat im August 2013 über das gesamte Kantonsgebiet und über sämtliche öffentlichen Gewässer abschnittsweise die Gewässerräume auf der Basis der Gerinnebreite und der Gerinnevariabilität berechnet und stellt diese Grundlage für die Überarbeitung der Nutzungsplanung zur Verfügung. Diese Grundlage ist als Gewässerinformationssystem des Kantons Solothurn (GEWISSO) bezeichnet. Die Grundlage kann bei der öffentlich zugänglichen Datenplattform SOGIS angesehen und auch herunter geladen werden. In der nachfolgenden Tabelle sind die Gewässerräume (exkl. Emme / Emmenkanal) zusammengefasst.

<i>Gewässer</i>	<i>Angaben Gewässerraum AfU 2013⁷</i>
Grüttbach	15m bis 37m
Obergadenbach	11m
Verbindungsbach	11m bis 13m
Dorfbach	13m bis 22m
Neumattbach	13m bis 15m
Schuchtbach	11m bis 13m
Kleine Oesch	13m bis 26m
Rütibach	11m bis 16m
Eindolungen	-

Im GEWISSO ist der Raumbedarf pro Gewässerabschnitt bestimmt – darum besteht in der obigen Auflistung eine teilweise grosse Bandbreite. Dabei wird nicht auf die vorangehenden oder nachfolgenden Abschnitte Bezug genommen. Mit der vorliegenden Planung wird der Gewässerraum in Absprache mit dem AfU über mehrere

⁷ Angabe zum Raumbedarf; abschnittsweise

Abschnitte und schlussendlich für das gesamte Gewässer auf dem Gemeindegebiet Derendingen festgelegt. Damit erfolgt eine gewisse Vereinfachung gegenüber der Abschnittweisen Unterscheidung im GEWISSO.

In Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle des Amtes für Umwelt (AfU) wurden bereits 2017 die Grundsätze zur Sicherung des Gewässerraumes der Gewässer von Derendingen bestimmt. Nach der 1. Vorprüfung und der Mitwirkung (Nov. 2021) wurden insbesondere im Baugebiet die Gewässerräume hinsichtlich der Argumentation „dicht bebaut“ lokal angepasst. Zusammenfassend wurden folgende Bestimmungen festgelegt:

- Die Lage der Eindolungen wird entweder ab den Vermessungsdaten oder aus dem aktuellen Werkkataster der Gemeinde Derendingen übernommen.
- Entlang von eingedolten Bächen, wo eine Ausdolung nicht möglich ist, werden Unterhaltsbaulinien im Abstand von 8.0m festgelegt. Bei Unterhaltsbaulinien besteht nur ein Bauverbot, aber keine Bewirtschaftungseinschränkung.
- Über Waldgebiete wird keine überlagerte Nutzungseinschränkung festgelegt.

Nachfolgend sind die gewählten Abmessungen der Gewässerräume für die Gewässer zusammengefasst. Die Uferschutzzonen und die Gewässerbaulinien sind im Zonen- und im Gesamtplan respektive im Erschliessungsplan verbindlich dargestellt und punktuell auch vermasst.

- Grützbach; Gemeindegrenze Gerlafingen bis Friesenstrasse
In diesem Abschnitt beträgt der Gewässerraum 18m. Der Bachabschnitt befindet sich ausserhalb der Bauzone. Der Gewässerraum wird als kommunale Uferschutzzone, der Landwirtschaftszone überlagert gesichert. Für die Bewirtschafter gilt GSschV Art. 41c Abs. 4.
- Grützbach; Friesenweg bis Biberiststrasse
Auch in diesem Abschnitt beträgt der Gewässerraum eigentlich 18m. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Weg / Bebauung) wird der Gewässerraum jedoch nur westseitig mit einer Gewässerbaulinie im Abstand von 9m, respektive mit einer kommunalen Uferschutzzone mit einer Breite von 11m gesichert.
- Grützbach; Biberiststrasse bis Biberiststrasse
In diesem Abschnitt beträgt der Gewässerraum 18m. Der Bachabschnitt befindet sich mehrheitlich ausserhalb der Bauzone. Der Gewässerraum wird als kommunale Uferschutzzone, der Landwirtschaftszone überlagert gesichert. Für die Bewirtschafter gilt GSschV Art. 41c Abs. 4. Im Bereich der Bauzone (GB Nr. 1011 / GB Nr. 969) wird der Gewässerraum mit einer Gewässerbaulinie im Abstand von 9m, respektive mit einer kommunalen Uferschutzzone mit einer Breite von 11m gesichert.
- Grützbach; Eindolung im Bereich Kreuzung Biberiststrasse
Mit dieser Eindolung unterquert der Dorfbach den Verkehrsknoten Biberiststrasse / Hauptstrasse. Die Leitung liegt innerhalb von öffentlichen Verkehrsanlagen und kann bei Bedarf ersetzt oder saniert werden. Es werden keine Unterhalts- oder Gewässerbaulinien festgelegt.
- Grützbach; Biberiststrasse bis Eschenweg (Müli)
In diesem Abschnitt beträgt der Gewässerraum 20-22m. Der Bachabschnitt befindet sich teilweise ausserhalb der Bauzone. Der Gewässerraum wird als kommunale Uferschutzzone, der Landwirtschaftszone überlagert gesichert. Für die Bewirtschafter gilt GSschV Art. 41c Abs. 4. Im Bereich der Bauzone (GB Nr. 974) wird der Gewässerraum mit einer Gewässerbaulinie im Abstand von 10m, respektive mit einer kommunalen Uferschutzzone mit einer Breite von 11m gesichert.
- Grützbach; Eschenweg (Müli) bis Walter-Weber-Strasse
Für diesen Abschnitt gilt die Argumentation „dicht bebaut“ hinsichtlich der Ausscheidung des

Gewässerraumes. Der Gewässerraum beträgt 11m (Durrachstrasse / Altersheim) bis 22m (Schulgelände). In Absprache mit der kantonalen Fachstelle wird unter Berücksichtigung der Bebauungssituation der Gewässerraum teils mit Gewässerbaulinien und mehrheitlich mit einer kommunalen Uferschutzzonen gesichert.

- Grützbach; Walter-Weber-Strasse bis Spechtweg
Der Gewässerraum beträgt 22m. In Absprache mit der kantonalen Fachstelle wird unter Berücksichtigung der Bebauungssituation der Gewässerraum teils mit Gewässerbaulinien und mehrheitlich mit Uferschutzzonen gesichert.
- Grützbach; Spechtweg bis SBB
Für diesen Abschnitt gilt die Argumentation „dicht bebaut“ hinsichtlich der Ausscheidung des Gewässerraumes. Der Gewässerraum beträgt 11m (Erikaweg / SBB) bis 16.5m. In Absprache mit der kantonalen Fachstelle wird unter Berücksichtigung der Bebauungssituation der Gewässerraum teils mit Gewässerbaulinien und mehrheitlich mit Uferschutzzonen gesichert.
- Grützbach; SBB bis Gemeindegrenze Luterbach
In diesem Abschnitt beträgt der Gewässerraum 22m. Der Bachabschnitt befindet sich ausserhalb der Bauzone. Der Gewässerraum wird als kommunale Uferschutzzone, der Landwirtschaftszone überlagert gesichert. Für die Bewirtschafter gilt GSschV Art. 41c Abs. 4.
- Obergadenbach
Der Gewässerraum beträgt 11m. Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone, der Landwirtschaftszone überlagert gesichert. Für die Bewirtschafter gilt GSschV Art. 41c Abs. 4. Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mit einer kommunalen Uferschutzzone mit einer Breite von 11m gesichert. Im Bereich der revitalisierten Abschnitte (GB Nr. 90054 & 90263) wurden die neuen Gewässerparzellen als Gewässerraum ausgeschieden. Die Breite entspricht der Vorgabe von 11m, teils sind die Parzellen sogar etwas breiter.
- Verbindungsbach
Der Gewässerraum beträgt 11m. Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone, der Landwirtschaftszone überlagert gesichert. Für die Bewirtschafter gilt GSschV Art. 41c Abs. 4. Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mit einer kommunalen Uferschutzzone gesichert.
- Dorfbach
Der Gewässerraum beträgt 15m. Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone, der Landwirtschaftszone überlagert gesichert. Für die Bewirtschafter gilt GSschV Art. 41c Abs. 4. Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mit Gewässerbaulinien im Abstand von 15m gesichert.
- Dorfbach; Eindolung im Bereich ehem. Restaurant Freischütz
Mit dieser Eindolung unterquert der Dorfbach die Kantonsstrasse im Bereich des ehem. Restaurants Freischütz. Die Leitung liegt innerhalb von öffentlichen Verkehrsanlagen und kann bei Bedarf ersetzt oder saniert werden. Es werden keine Unterhalts- oder Gewässerbaulinien festgelegt.
- Dorfbach; Eindolung im Bereich Kreuzung Biberiststrasse
Mit dieser Eindolung unterquert der Dorfbach den Verkehrsknoten Biberiststrasse / Hauptstrasse. Die Leitung liegt innerhalb von öffentlichen Verkehrsanlagen und kann bei Bedarf ersetzt oder saniert werden. Es werden keine Unterhalts- oder Gewässerbaulinien festgelegt.
- Neumattbach
Der Gewässerraum beträgt 14m. Der Gewässerraum wird als kommunale Uferschutzzone, der Landwirtschaftszone überlagert gesichert. Für die Bewirtschafter gilt GSschV Art. 41c Abs. 4..
- Schluchtbach
Der Gewässerraum beträgt 11m. Der Gewässerraum wird mehrheitlich als kommunale Uferschutzzone

gesichert. Für die Bewirtschafter gilt GSschV Art. 41c Abs. 4. Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mit Gewässerbaulinien im Abstand von 15m gesichert.

- Schluchtbach; Eindolung zwischen Erlenweg und Schützenstrasse
Eine Ausdolung des Schluchtbachs ist in diesem Bereich kaum möglich. Aus diesem Grund werden Unterhaltsbaulinien im Abstand von 8.0m zu Parzellengrenzen festgelegt. Bei Unterhaltsbaulinien besteht nur ein Bauverbot, aber keine Bewirtschaftungseinschränkung.
- Schluchtbach; Eindolung Migros bis Steinmattstrasse
Eine Ausdolung des Schluchtbachs ist in diesem Bereich kaum möglich. Aus diesem Grund werden Unterhaltsbaulinien im Abstand von 8.0m zu Parzellengrenzen festgelegt. Bei Unterhaltsbaulinien besteht nur ein Bauverbot, aber keine Bewirtschaftungseinschränkung. Die bestehende Eindolung des Schluchtbachs führt in diesem Abschnitt teilweise unter Liegenschaften durch (GB Nr. 727 / 728). Eine allfällige Sanierung der Leitung könnte momentan lediglich von innen erfolgen – ein Ersatzneubau an derselben Lage wäre nicht möglich. Aus diesem Grund wird der neue Korridor abseits des heutigen Leitungsverlaufes und entlang von Parzellengrenzen festgelegt. Die Mehrlänge bei einem allfälligen Ersatz der Leitung beträgt rund 55m. Der neue Leitungsverlauf würde bedingen, dass das Gefälle der Leitung von heute ca. 2‰ auf neu ca. 1.3‰ reduziert werden müsste. Ob dies technisch möglich wäre, müsste zur gegebenen Zeit genauer abgeklärt werden (Ablagerungen von Schwemmstoffen könnte bei einer Reduktion des Gefälles ein Problem darstellen). Im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung werden keine weiteren Abklärungen mehr getroffen.
- Schluchtbach; Eindolung Steinmattstrasse & Bodmattstrasse
Eine Ausdolung des Schluchtbachs ist in diesem Bereich kaum möglich. Aus diesem Grund werden lokal Unterhaltsbaulinien im Abstand von 8.0m zu Parzellengrenzen festgelegt (GB Nr. 260). Bei Unterhaltsbaulinien besteht nur ein Bauverbot, aber keine Bewirtschaftungseinschränkung. In den meisten Fällen könnte ein allfälliger Leitungersatz innerhalb des öffentlichen Strassenareals erfolgen.
- Kleine Oesch
Der Gewässerraum beträgt 15m. Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone, der Landwirtschaftszone überlagert definiert. Für die Bewirtschafter gilt GSschV Art. 41c Abs. 4. Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mit Gewässerbaulinien im Abstand von 15m, respektive mit einer kommunalen Uferschutzzone mit einer Breite von 11m gesichert.
- Rütibach
Der Gewässerraum beträgt 15m. Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum als kommunale Uferschutzzone, der Landwirtschaftszone überlagert definiert. Für die Bewirtschafter gilt GSschV Art. 41c Abs. 4. Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mit einer kommunalen Uferschutzzone mit einer Breite von 11m gesichert.

4.1.3 Unterhalt Gewässer

Die Gemeinde hat parallel zur Überarbeitung der Ortsplanung auch ihr Gewässerunterhaltskonzept überarbeitet und an die aktuellen Vorgaben des Kantons angepasst. Im Rahmen des Unterhaltes hat die Gemeinde in den letzten Jahren mehrere Massnahmen umgesetzt. Die nachfolgende Auflistung der Bauverwaltung zeigt einen Überblick über die letzten 5 Jahre:

- Grützbach 2017 / Spechtweg / ca. 20m / Rückbau Betonmauer und Ufersanierung mit Längshölzer und Jurablöcken
- Grützbach 2019 / Erikaweg / ca. 90m / Rückbau Bahnschwellen und Ufersanierung Jurablöcken und natürlichen Böschungen
- Grützbach 2020 / Friedhofstrasse - Erikaweg / ca. 60m / Rückbau Bahnschwellen und Ufersanierung Jurablöcken und natürlichen Böschungen

- Grützbach 2021 / Spechtweg / ca. 20m / Gerinneaufweitung
- Grützbach 2021 / Durrachstrasse / ca. 90m / Rückbau Betonmauer und Ufersanierung Jurablöcken und natürlichen Böschungen, Gerinnesanierung (mäandrierender Verlauf)
- Grützbach 2022 / Walter-Weber-Strasse / ca. 140m / Rückbau Bahnschwellen und Ufersanierung Jurablöcken und natürlichen Böschungen

Auch für die kommenden Jahre sind Massnahmen vorgesehen, welche die Gewässer zumindest lokal aufwerten. Die Gemeinde hat sich zudem verpflichtet, die Überflutungsgefahr ausgehend vom Grützbach innert der nächsten Planungsperiode (Ziel bis 2035) zu beheben. Dazu werden das Gerinne und die Durchlässe lokal oder abschnittsweise angepasst. Die Massnahmen am Gewässer werden mit der kantonalen Fachstelle gemeinsam festgelegt.

4.1.4 Renaturierungs- und/oder Revitalisierungsprojekte

Auf dem Gemeindegebiet Derendingen ist für die Emme eine zeitliche Priorität für die Umsetzung einer Gewässerrevitalisierung in den Planungsgrundlagen eingetragen. Bekanntlich wurde dieses Projekt inzwischen bereits umgesetzt.

Im Weiteren ist bekannt, dass im Zusammenhang mit dem Erweiterungsbau des Altersheims an der Hauptstrasse seitens des Kantons Ausgleichmassnahmen an Gewässer von der Gemeinde verlangt wurden. Bis dato wurden keine solchen Massnahmen umgesetzt. Nach Rücksprache mit der kantonalen Fachstelle ist vorgesehen, diese Massnahmen spätestens bis 2023/2024 umzusetzen. Wir empfehlen diese Ausgleichmassnahmen am Grützbach in den Bereichen Rosenmatt und Talmatt vorzunehmen. Damit könnte gleichzeitig die Überflutungsgefährdung vom Grützbach ausgehend (siehe vorangehendes Kapitel) mit einer Anpassung des Gerinnes und der Durchlässe behoben werden.

Für alle anderen Gewässer auf Gemeindegebiet Derendingen sind keine Projekte oder Absichten zur Renaturierung oder Revitalisierung bekannt und vorgesehen.

4.1.5 Ufergehölz

Die Ufergehölze sind als orientierende Inhalte aus der amtlichen Vermessung abgebildet. Auf den Plänen wird folgender Hinweis vermerkt:

«Ufergehölze sind nach Art. 21 NHG geschützt. Bei Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken ist die Grenze des Ufergehölzes im Einzelfall fachmännisch festzustellen. Es ist ein Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckensaum einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baubehörde.»

4.2 Naturgefahren

(Erläuterung gemäss Wegleitung „Naturgefahren im Siedlungsgebiet“; Amt für Umwelt Solothurn)

„Naturgefahren sind extreme Ereignisse, die menschliches Leben bedrohen, menschliche Einrichtungen beschädigen oder zerstören und damit nicht nur viel Leid, sondern auch riesige volkswirtschaftliche Schäden verursachen.“

Naturereignisse kann man nicht verhindern – man kann jedoch planerische Vorsorgemassnahmen treffen, um die nachteiligen Auswirkungen zu reduzieren. Aus diesem Grund gilt es die Naturgefahren abzuschätzen und die entsprechenden Rückschlüsse für allfällige Vorgaben und Rahmenbedingen zur räumlichen Entwicklung und Nutzung festzulegen. Für das Gemeindegebiet Derendingen geht die Gefahr primär aus Überflutungen der Emme und des Grützbaches gemäss den Planungsgrundlagen des Kantons aus (Gefahrenhinweiskarte & Gefahrenkarten) aus. Der nachfolgende Ausschnitt der Gefahrenkarte der Gewässer gibt eine Übersicht der Naturgefahr „Wasser“ vor Massnahmenumsetzung und zeigt auf, dass innerhalb des Baugebietes von Derendingen ein ausgewiesenes Gefahrenpotential für Überflutungen besteht. Es wurden zur Emme (2013) und zum Grützbach (2010) Gefahrenkarten erarbeitet.

Inzwischen ist das Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt Emme im Abschnitt „Wehr Biberist“ bis „Emmenspitz“ umgesetzt. Das Gerinne des Flusses wurde komplett neu gestaltet. Zum Schutz des Siedlungsgebietes von Derendingen wurden inzwischen Überflutungsbereiche geschaffen, die Durchlässe bei Brücken vergrössert und diverse Dammbauten erstellt. Die Gefährdung für Überflutungen wurde mit der Umsetzung des Projektes deutlich reduziert.

Das zweite Gewässer, von dem eine Hochwassergefährdung für das Siedlungsgebiet ausgeht, ist der Grützbach. Der Bach ist künstlich reguliert. Der grösste Teil des Wassers wird der Emme entnommen. Auf dem Weg bis nach Derendingen folgt jedoch ein stark verästeltes Gewässernetz mit diversen Zu- und Abflüssen in und aus dem Grützbach. Auf dem Weg bis nach Derendingen fliesst dem Gewässer demnach auch auf natürlichem Weg Wasser zu. Die Gefahrenkarte Grützbach zeigt eine mittlere Gefährdung (Gebotsbereich; blaue Zone der Gefahrenkarte) für Überflutungen im Bereich der Gemeindeverwaltung und im Bereich Talmatt auf. Ursachen sind die ungenügende Abflusskapazität einzelner Bachdurchlässe (Brücken) und Gerinneabschnitte. Das Wasser staut im Ereignisfall an Brückenplatten an und/oder tritt lokal über die Ufer.

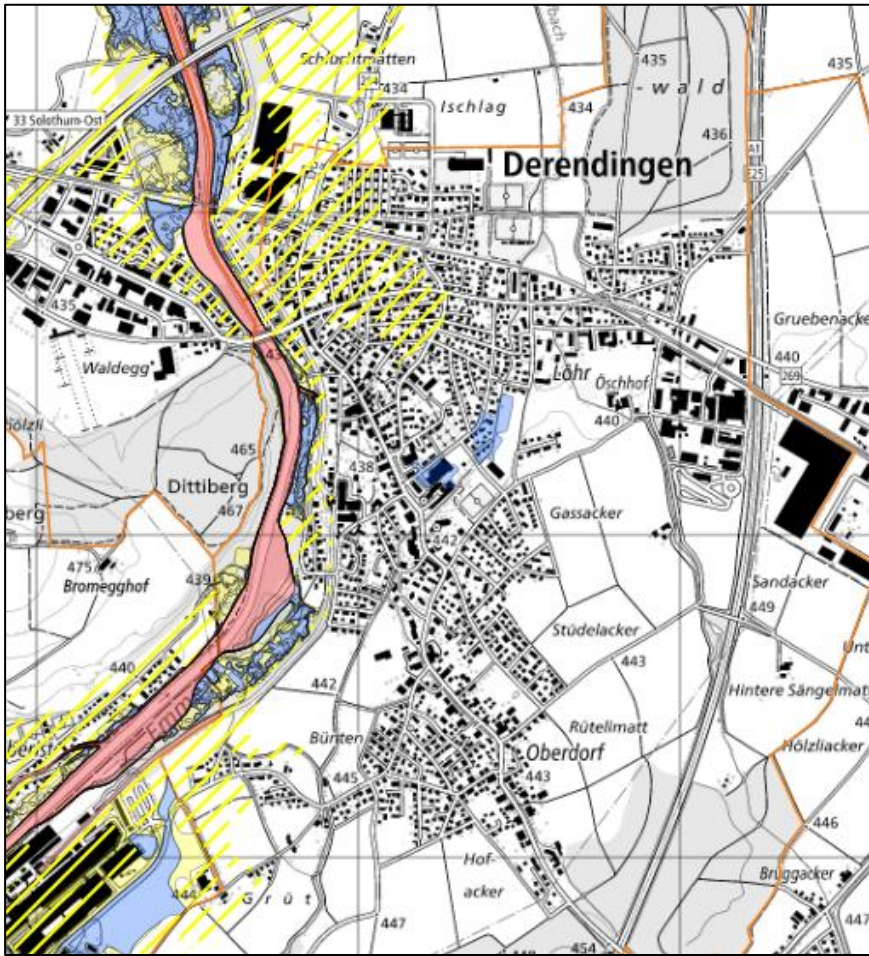


Abb. 29: Synoptische Gefahrenkarte Derendingen (Geoportal / 29.11.2023)

U.a. sind nachfolgende Auflagen für die überlagerte Bauzone im Zonenreglement §29 festgelegt und müssen künftig bei Bauvorhaben im Rahmen der Baubewilligungen weitergegeben werden.

§29 Abs. 2 (Abschnitt 1 allgemeine Informationen)

Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Das heisst, Bauten und Anlagen, ...

- in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind.
- an welchen beziehungsweise durch welche grosse Folgeschäden auftreten können wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe.
- an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.
- Vorgesehene Schutzmassnahmen an Einzelobjekten dürfen das Risiko für benachbarte Parzellen nicht vergrössern.

§29 Abs. 2 (Abschnitt 3 Überschwemmungen / Übersarungen)

Bei Gefahr durch Überschwemmung/Übersarung sind die Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) zu den Untergeschossen erhöht auszuführen oder wasserdicht auszubilden.

Wertkonzentrationen und Lagern von umweltgefährdenden Materialien im Untergeschoss sind zu vermeiden. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern.

Auf Basis der Gefahrenhinweiskarte hat die kantonale Koordinationsstelle Naturgefahren im Mai 2003 und Februar 2006 festgehalten, dass für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Derendingen für die Gefahrenprozesse Sturz und Rutschungen keine kommunale Gefahrenkarte erstellt werden muss. Diese Haltung hat gemäss Angaben des kantonalen Amtes für Umwelt (Bericht 2. Vorprüfung) weiterhin ihre Gültigkeit.

4.2.1 Oberflächenwasser / Oberflächenabfluss

Die letzten Jahre haben aufgezeigt, dass Überflutungsschäden in ca. der Hälfte aller Fälle durch Oberflächenabfluss und nicht durch Überflutungen aus Gerinnen entstehen. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes zeigt, dass verschiedene Gebiete in der Gemeinde Derendingen betroffen sein können. Das Thema Oberflächenwasser wird im Rahmen der generellen Entwässerungsplanung (GEP) vertieft behandelt. Im Zonenreglement ist im §29 zu den Naturgefahren folgender Abschnitt zum Oberflächenabfluss enthalten:

§29 Abs. 4 (Oberflächenabfluss)

Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes auf.

Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.

Die kommunale Baubehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die kommunale Baubehörde weitergehende Massnahmen verlangen.

4.3 Grundwasserschutzzone Trinkwasserfassung Ruchacker

Insgesamt tangieren drei Grundwasserschutzzonen das Gemeindegebiet von Derendingen. Es sind dies:

- Grundwasserschutzzone Ruchacker (RRB Nr. 307 vom 08.03.2022)
- Grundwasserschutzzone Eichholz (RRB Nr. 6200 vom 10.11.1981)
- Grundwasserschutzzone Schwimmbad Eichholz (RRB Nr. 1668 vom 08.04.1980)

Die Grundwasserschutzzone der Trinkwasserfassung Ruchacker der EWD liegt mehrheitlich auf Gemeindegebiet Luterbach und nur zum Teil auf Gemeindegebiet Derendingen. Die Schutzzone wurde parallel zur Ortsplanung überarbeitet und mit dem Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 307 vom 8.3.2022 rechtskräftig. Wie den Regierungsratsbeschlüssen zu entnehmen ist, sind die beiden anderen Schutzzone seit den frühen

80-ziger Jahre rechtskräftig. Im Geoportal haben die beiden Schutzzone jedoch den Eintrag «Gesetzeskonform: Nein», was auf eine nötige Überarbeitung oder Aufhebung rückschliessen lässt.

Der Perimeter der Schutzzone wird in den Planunterlagen der Ortsplanung orientierend abgebildet. Verbindlich werden die Schutzzone in den jeweiligen Schutzzoneplänen dargestellt. Es gelten die Bestimmungen der zugehörigen Schutzzonelemente.

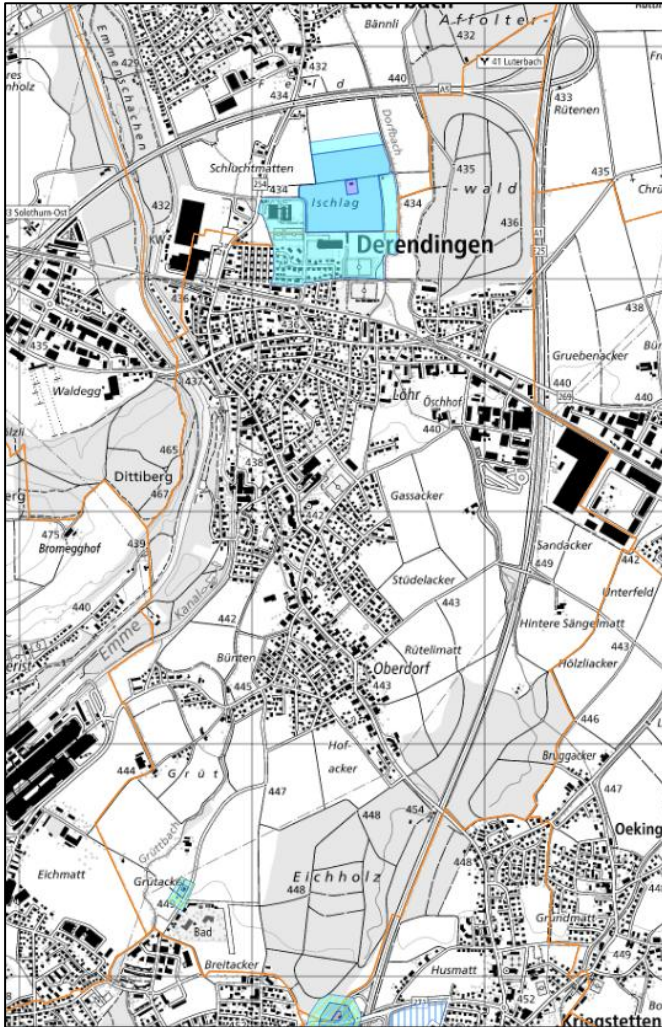


Abb. 30: Übersichtskarte Grundwasserschutzzone (Geoportal Kt SO / 29.11.2023)

4.4 Wald

Die in den Nutzungsplänen dargestellten Waldflächen wurden im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung anhand des aktuellen Waldplanes des Amtes für Wald Jagd und Fischerei (AWJF) abgebildet⁸.

4.4.1 Waldfeststellungen

Ausserhalb der Bauzonen gilt im Kanton Solothurn der dynamische Waldbegriff. Sobald die Kriterien des kantonalen Waldgesetzes erfüllt sind (Bsp: Fläche > 500 m² / Breite > 12 m), stellen bestockte Flächen Wald dar. Zur Bauzone hin werden die Waldgrenzen verbindlich festgelegt oder eben festgestellt.

Im Rahmen der letzten Ortsplanung wurden 1998 verschiedene Waldfeststellungen getätigt und in einem Übersichtsplan dargestellt. Dieser Plan wurde hinsichtlich des Hochwasserschutzprojektes der Emme anlässlich einer Begehung vom 8.7.2021 mit der Kreisförsterin vor Ort überprüft. Einzelne Waldgrenzen wurden dabei aufgehoben oder neu festgelegt. Anhand des Vergleiches mit dem aktuellen Waldplan des AWJF und mit der Überprüfung der nach der letzten Ortsplanung durchgeführten Nutzungsplanverfahren ausserhalb der Ortsplanungsrevision, haben sich ebenfalls lokale Anpassungen der Waldgrenzen gegenüber der Bauzone ergeben.

Nachfolgend sind die verschiedenen Änderungen der Waldfeststellung aufgeführt und beschrieben. Es wurden keine Verpflockungen und Aufnahmen vor Ort ausgeführt. Neue Waldfeststellungen wurden in Absprache mit der Kreisförsterin nach Plan vorgenommen (Parzellengrenzen, Bodenbedeckung AV Daten).

- **Keltenstrasse / Speerweg**
Die Keltenstrasse wurde nach der letzten Ortsplanungsrevision und damit auch nach der Erstellung des Waldfeststellungsplanes in einem separaten Nutzungsplanverfahren genehmigt (RRB Nr. 966 vom 1.6.2010 - Erschliessungsplan „Baugebiet südlich Affolterwald - GB Nr. 3204“). Südlich vom Zeughaus wurde mit der Genehmigung des Erschliessungsplanes die Waldfeststellung nach Osten korrigiert. Die im Erschliessungsplan aus dem Jahr 2010 festgelegte Waldgrenze wurde übernommen und in den aktuellen Waldfeststellungsplan der vorliegenden Ortsplanung übertragen. Da diese mit dem Gestaltungsplan bereits rechtsgültig definiert wurde, gilt die Waldfeststellung als bestehend und nicht als neu.
- **Bahnübergang Luterbachstrasse**
Im Bereich des Bahnüberganges an der Luterbachstrasse wurde die Kantonsstrasse angepasst. Die Projektgenehmigung erfolgte mit dem kantonalen Erschliessungsplan RRB Nr. 1406 vom 22.08.2017. Im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung wird nun der östliche Rand der Waldfeststellung sinngemäss der bisherigen Waldfeststellung angepasst und neu festgelegt.
- **Emme / Emmenkanal**
Innerhalb des Gewässerraumes der Emme (kantonale Uferschutzzone) befinden sich heute u.a. der Spielplatz, das Blockhaus der Bürgergemeinde und das Pockenhaus (Wohnheim focusjugend). In der rechtsgültigen Planung aus dem Jahr 2000 wurden diese Bereiche einer Bauzone / Spezialzone (Freizeit & Erholung) zugeordnet. Die Bestimmungen zur kantonalen Uferschutzzone der Emme erlauben innerhalb des Gewässerraumes der Emme keine Bauzonen mehr. Dadurch entfallen auch einzelne Waldfeststellungen aus dem Jahr 1998 oder sie müssen auf das Hochwasserschutzprojekt der Emme angepasst werden.
Im Bereich des Spielplatzes (Kanuhäuser) wird ein Abschnitt der Waldfeststellung entlang Grundstücksgrenze ergänzt. Dafür entfallen einzelne Abschnitte rund um den Spielplatz. Im Bereich des Entenweihers wird die Waldfeststellung entlang des neuen Hochwasserschutzdammes der Emme definiert. Obschon im Zusammenhang mit der Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes Rodungen

⁸ Waldplan „Eigentum“ (www.sogis.ch)

entlang der Emme stattgefunden haben, verbleiben die Waldgrenzen zur Bauzone aber ansonsten unverändert zum Stand 1998.

- Mistelimatt (Sportplatz)
Die Waldfeststellung beruht auf Luftbilddaufnahmen des Bewuchses und den Angaben des AWJF. Es betrifft eine Fläche von rund 2'300m² im Bereich des Zusammenflusses vom Grützbach und der kleinen Oesch.

Der Übersichtsplan der Waldfeststellungen vom Oktober 1998 wird mit den neuen Übersichtsplänen (Plan Nr. 3490-121 bis 124) ersetzt.

4.4.2 Waldabstand

Im Erschliessungsplan werden die Waldabstandslinien zu den Waldgrenzen / Waldfeststellungen verbindlich festgelegt. Grundsätzlich sollte Abstand zum Wald 20 m betragen. Nur in begründeten Ausnahmen darf dieser Abstand unterschritten werden. Bei einem reduzierten Waldabstand gilt nach § 6 Waldabstandsverordnung ein Haftungsausschluss gegenüber der Waldeigentümerschaft. Bei bestehenden Gebäuden im Waldabstand wird eine Vorbaulinie auf die Fassade definiert. In folgenden Fällen wird vom ordentlichen Waldabstand von 20 m oder dem Festlegen von Vorbaulinien abgewichen:

- Keltenstrasse
Der Waldabstand wurde im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens zur Rechtsetzung der Erschliessungsstrasse (RRB Nr. 966 vom 1.6.2010 - Erschliessungsplan „Baugebiet südlich Affolterwald - GB Nr. 3204“) auf 10 m reduziert. Dieser Abstand wird mit der vorliegenden Planung übernommen.
- Mistelimatt (Sportplatz)
Gegenüber der Bauzone (Sportplatz / Stadion) wird ein reduzierter Waldabstand von 10m festgelegt.
- Unterdorf; Bahnhofstrasse / Luterbachstrasse
Über das Industriegebiet besteht ein Gestaltungsplan. Die Baufelder sind bestimmt und stehen nicht im Konflikt mit der Waldfeststellung. Auf die Festlegung einer Abstandslinie wird verzichtet.
- Grubengasse
Auf den Grundstücken entlang des Kanalweges würde mit einem ordentlichen Abstand von 20 m zur Waldgrenze eine Bebauung verunmöglicht. Sämtliche Grundstücke entlang des Kanalweges sind bebaut. Die Waldabstandslinie wird deshalb gemäss der rechtsgültigen Planung auf 10 m reduziert. Bei den bestehenden Gebäuden wird bei Bedarf eine Vorbaulinie auf die Fassade festgelegt.
- Untere Emmengasse
Hier betrifft der Waldabstand auf Gemeindegebiet Derendingen lediglich eine Parzelle. Mit einem ordentlichen Abstand von 20 m zur Waldgrenze würde auf der betreffenden Parzelle eine Bebauung (bei einer allfälligen Veränderung) verunmöglicht. Die Waldabstandslinie wird deshalb auf 10 m reduziert. Da das bestehende Gebäude rund einen Meter in den Waldabstand ragt, wird eine Vorbaulinie auf die Fassade festgelegt.
- Uferweg
Auf den Grundstücken entlang des Uferweges würde mit einem ordentlichen Abstand von 20 m zur Waldgrenze eine Bebauung verunmöglicht. Sämtliche Grundstücke entlang des Uferweges sind bebaut. Die Waldabstandslinie wird deshalb gemäss der rechtsgültigen Planung auf 10 m reduziert. Bei den bestehenden Gebäuden wird bei Bedarf eine die Vorbaulinie-Abstandslinie auf die Fassade festgelegt (GB Nr. 1795 / 1794 / 206 / 210).

- Emmenholzweg
Auf den Grundstücken entlang des Emmenholzweges würde mit einem ordentlichen Abstand von 20 m zur Waldgrenze eine Bebauung verunmöglicht. Sämtliche Grundstücke entlang des Emmenholzweges sind bebaut. Die Waldabstandslinie wird deshalb gemäss der rechtsgültigen Planung auf 10 m reduziert. Bei den bestehenden Gebäuden wird bei Bedarf eine Vorbaulinie auf die Fassade festgelegt.
- GB Nr. 1150/1151
Am südlichen Dorfrand befindet sich auf den genannten Parzellen eine ehemalige, mit Wasserkraft betriebene Giesserei. Die Gebäude sind nicht nur am und über das Gewässer gebaut sondern stehen auch noch sehr nahe am Waldrand. In der rechtsgültigen Planung wurde die Waldabstandslinie bei diesen Bauten auf die Fassade definiert. Dies wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision übernommen.
- Ehemaliges Zeughaus
Auf Grund der speziellen Situation des bestehenden Zeughauses wird die nördliche und östliche Waldabstandslinie auf die bestehende Fassade des bestehenden Gebäudes gelegt.

4.4.3 Waldrandschutzzone

Die Waldrandschutzzone wird unverändert von der bisherigen Planung übernommen. Dies gilt sowohl für die räumliche Verortung im Zonenplan wie auch für die Schutzbestimmungen im Zonenreglement.

Die Waldrandschutzzone bezweckt, die Erhaltung beziehungsweise Aufwertung des Übergangsbereiches zwischen dem Wald, dem offenem Land und der Bauzone. In der Waldrandschutzzone gilt auch für Kleinbauten ein umfassendes Bauverbot. Die Waldrandschutzzone darf ausschliesslich naturnah und landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Die Waldrandschutzzone ist über das Gebiet Affolterrüti (nördlich Speerweg / Pfeilstrasse) und entlang des Waldes bei der Bocciaweg/Grubengasse definiert.

Im Rahmen der 1. Vorprüfung haben die kantonalen Fachstellen bemerkt, dass innerhalb der genannten Waldrandschutzzone im Gebiet Affolterrüti (Speerweg) vereinzelte Bauten errichtet wurden. Die Gemeinde prüft allfällige Verfügungen zum Rückbau der bestehenden Bauten.

4.4.4 Wildtierkorridore

Gemäss kantonalem Richtplan (L-3.3.3) sind der Kanton und die Gemeinden angehalten, die Wildtierkorridore in der Nutzungsplanung und bei Projekten zur Förderung und Vernetzung der Biodiversität zu berücksichtigen.

Über das Gemeindegebiet von Derendingen führt kein Wildtierkorridor von regionaler oder nationaler Bedeutung. Über die meisten Bereiche des Wieslandes wird neu die kommunale Landschaftsschutzzone als überlagerte Schutzbestimmung definiert. Damit berücksichtigt und schützt die Gemeinde u.a. die Wildwanderung ihren Möglichkeiten entsprechend und kommt dem Planungsauftrag gemäss dem Richtplan nach.

4.4.5 Wildruhezonen

Gemäss kantonalem Richtplan (L-2.3.2) können der Kanton und die Gemeinden empfohlene und rechtsverbindliche Wildruhezonen im Rahmen einer OP Revision bezeichnen und diese im

Nutzungsplanverfahren sichern. Im kantonalen Richtplan sind keine solchen Wildruhezonen im Gemeindegebiet Derendingen vorgeschlagen.

Im Juni 2021 hat eine Begehung mit dem AWJF stattgefunden, um den Wildwechsel zwischen Derendingen und Biberist zu beurteilen. Gemäss AWJF besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf, sofern die bestehenden Kulturlandflächen erhalten bleiben und die Siedlungen nicht zusammenwachsen. Einzonungen sind in diesem Bereich mit der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Nach Beurteilung des AWJF besteht entlang der Industriezone von Biberist eine genügende Leitstruktur für die Wildtiere. Die betreffenden Kulturlandflächen zwischen Biberist und Derendingen werden neu mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Gemäss dem neuen Zonenreglement sind in dieser Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen müssen so ausgeführt werden, dass sie für Wildtiere keine Barriere bilden.

In den weiteren Landschaftskammern zwischen Derendingen und den Nachbargemeinden wird eine intensive Landwirtschaft betrieben. Wie sich im Rahmen der Mitwirkung (Rückmeldungen zum Naturkonzept) gezeigt hat, stossen bereits konzeptionelle Massnahmen zur landschaftlichen Aufwertung teilweise auf grossen Widerstand der Landwirte. Ausserhalb des Waldes werden deshalb aufgrund der zu erwartenden Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung deshalb keine Wildruhezonen ausgeschieden.

Die Gemeinde hat entschieden, dass mit den Bestimmungen zur kommunalen Landschaftsschutzzone dem Schutz der Wildtiere genügend Rechnung getragen wird. Sie verzichtet deshalb mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision darauf Wildruhezonen festzulegen.

4.5 Naturinventar und Naturkonzept

Parallel zur Ortsplanungsrevision wurden durch die ANL Beratungen Solothurn ein Naturinventar und ein Naturkonzept erarbeitet. An dieser Stelle verweisen wir auf die separaten Beilagen.

- Bericht Aktualisierung Naturinventar, Dez. 2019 (ANL Beratungen Solothurn)
- Objektblätter Naturinventar, Dez. 2019 (ANL Beratungen Solothurn)
- Bericht Naturkonzept, Dez. 2019 (ANL Beratungen Solothurn)
- Übersichtsplan Naturinventar und Naturkonzept, Plan Nr. 3490-131 (spi)
- Ergänzungsbericht Heckenfeststellungen, Mai 2021 (ANL Beratungen Solothurn)

4.6 Kommunalen Landschaftsschutz

Gestützt auf die Vorschläge der ANL Beratungen Solothurn nach der Überarbeitung des Naturinventares und des Naturkonzeptes, wird mit der vorliegenden Planung neu eine kommunale Landschaftsschutzzone zur Erhaltung der unverbauten Landschaftskammern mit Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bachläufen und Waldrändern definiert. Der Perimeter erstreckt sich praktisch über das gesamte Landwirtschaftsland ausserhalb des Siedlungsgebietes. In der nachfolgenden Abbildung ist die neue, kommunale Landschaftsschutzzone einer

rot gepunkteten Schraffur hervorgehoben. Die kommunale Landschaftsschutzzone wird im Gesamtplan verbindlich dargestellt.

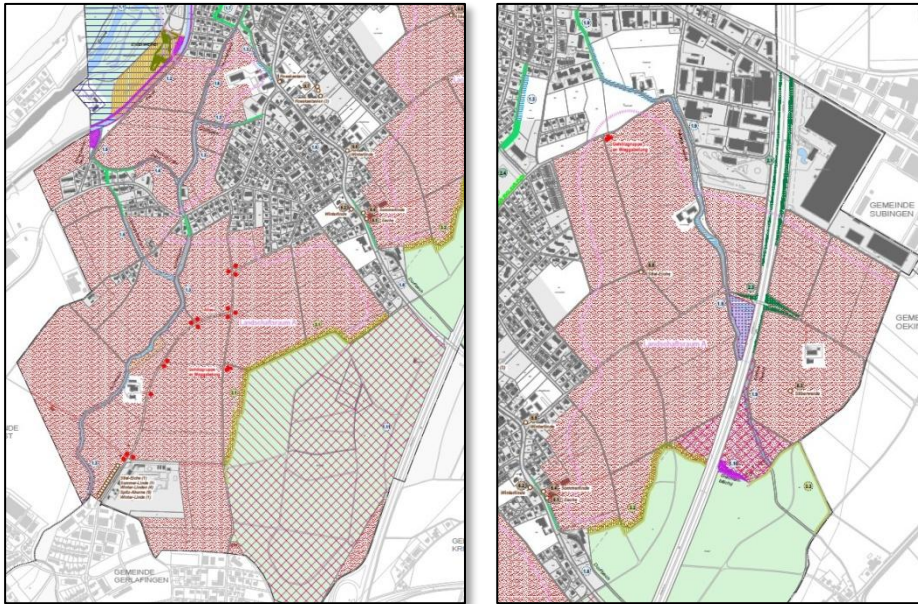


Abb. 31/32: Ausschnitte Übersichtsplan Naturinventar und Naturkonzept

Im Zonenreglement sind folgende Bestimmungen ergänzt worden:

§24 / Landschaftsschutzzone (kommunal)

- | | |
|-------------------|---|
| 1 Zweck: | Grossräumige Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Bachläufen und Waldrändern.

Die kommunale Landschaftsschutzzone „LSS“ ist der Landwirtschaftszone "LW" überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung sowie der Erhaltung der Hecken, Bäume, Bachläufe und Waldrändern. |
| 2 Nutzung: | Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone.

Von den im Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten. |
| 3 Besondere Best. | Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Drainagesanierungen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. |

4.7 Kommunaler Naturschutz

Mit den kommunalen Naturschutzzonen sollen Gebiete mit erhaltenswerten Lebensräumen für Kleinlebewesen und schutzwürdigen Pflanzen langfristig erhalten bleiben. Bauten oder bauliche Anlagen sowie der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmittel sind ebenso wie Terrainveränderungen unzulässig. Folgende Gebiete werden mit der überlagerten Schutzzone geschützt:

- Bodmatt; GB Nr. 3212
- Mistelimatt GB Nr. 5
Auf der Parzelle GB Derendingen Nr. 5 liegt ein Projekt für eine «Flutwiese – Grüttbach Rütibach» vor. Das Gebiet soll also aufgewertet werden und ist integrierter Bestandteil der vielfältigen Lebensräume im Landschaftsraum D nach dem Naturkonzept. Die Parzelle GB Derendingen Nr. 6 ist eine angrenzende Pufferfläche und arrondiert den naturnahen Lebensraumverbund. Diese ist extensiv zu nutzen. Um eine sinnvolle Grösse zu gewährleisten, ist sie Bestandteil des Naturraumes in der Mistelimatt und in diesem hat die Natur Vorrang.
- Unterdorf GB Nr. 174 & 907
- Entenweiher

Die kommunalen Naturschutzzonen sind als überlagerte Schutzbestimmungen definiert. Die Zonen sind im Bauzonen- und Gesamtplan verbindlich sowie im Übersichtspläne Naturkonzept / Naturinventar orientierend dargestellt. Im Bericht zum Naturinventar sind die Bereiche jeweils in einem Objekt zusammengefasst und detailliert beschrieben. Die Bestimmungen im Zonenreglement wurden aus dem bisherigen Reglement sinngemäss übernommen.

Als Folge der Mitwirkung wurde das kommunale Vorranggebiet „Chrüz matt“ (zwischen Emmenkanal und Grüttbach) aufgehoben. Die Begründung ist, dass genau diese Fläche seitens der Landwirtschaft am intensivsten genutzt wird / werden kann.

4.8 Hecken

Hecken ausserhalb des Siedlungsgebietes gelten gemäss der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) per se als geschützt und müssen erhalten werden. Zusätzlich können im Rahmen der Ortsplanungsrevision erhaltenswerte und besonders gefährdete Hecken innerhalb der Bauzone mit einer sogenannten Heckenfeststellung gesichert werden. Festgestellte Hecken sind im Erschliessungsplan zu vermessen und mit entsprechenden Baulinien zu umranden. Im Zonenplan müssen geschützte Hecken als orientierender Inhalt ebenfalls dargestellt werden.

Innerhalb des Baugebietes wurde im Zuge der Überarbeitung der Ortsplanung auf nachfolgend aufgeführten Parzellen Hecken festgestellt und mit entsprechenden Baulinien geschützt. Ergänzende Ausführungen zu den Hecken sind dem Ergänzungsbericht Heckenfeststellungen der ANL Beratungen Solothurn zu entnehmen.

- GB Nr. 132 / Sportplatz Schulhaus Schöllerstrasse (OZ DELU) / Hecke / ca. 1'250 m²
- GB Nr. 3121 / Güterstrasse / Hecke / ca. 1'200 m²
- GB Nr. 3 / Affolterstrasse (ehem. Zeughaus) / Hecke / ca. 500 m²

- GB Nr. 821 / Sportplatz Widlimatt / Hecke / ca. 1'200 m²

Nachfolgende Bepflanzungen innerhalb des Siedlungsgebietes sind im Naturinventar enthalten, werden aber mit der vorliegenden Planung nicht als Hecken festgestellt und damit auch nicht geschützt. Die Begründungen sind jeweils aufgeführt.

- Die Bepflanzung / Strauchgruppe im DHL Areal (GB Nr. 125) befindet sich innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes mit dem Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2314 vom 27.11.2012. Ausserhalb des benannten Gestaltungsplanes wurde eine Waldfeststellung gemacht. Diese ist im Waldfeststellungsplan enthalten. In den Planungsunterlagen der Ortsplanung wird der Wald gemäss der Waldfeststellung abgebildet. Mit der Zuordnung der Grundnutzung als Wald ist der Bestand (ob Hecke oder Wald) genügend gesichert.
- Die Bepflanzung beim Schulhausweg (GB Nr. 917) wird aufgrund einer Bauabsicht teilweise entfallen. Die Gemeinde will die Teilfläche zwischen dem Schulhausweg und der süd-östlichen Parzellengrenze der Parzelle GB Nr. 917 veräussern.
- Die Sträucher und Einzelbäume beim Stadion Heidenegg (GB Nr. 11) werden nicht geschützt. Die Bepflanzung befindet sich zwischen dem Fuss- und Radweg und dem Spielfeldrand. Die Bepflanzung gibt eine Abtrennung des Sportplatzes zum angrenzenden Wohnquartier. Die Bepflanzung gilt nicht als Hecke gemäss der massgebenden Richtlinie.

Nachfolgend aufgeführten Bereichen sind aufgrund der Bestimmungen des Zonenreglements zwecks Abgrenzung der Bauzone zu bepflanzen.

- GB Nr. 30 (TCS Gelände); entlang neuer Bauzonengrenze

4.9 Geotope

Der Kanton ist aufgrund der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz verpflichtet unter anderem ein Inventar über die geowissenschaftlich schützenswerten Objekte zu führen. In Derendingen ist kein solches Einzelobjekt im Inventar enthalten. Wir verweisen auf die Kartengrundlagen und das Inventar des Kantons.

4.10 Archäologische Fundstellen

Der Kanton führt ein Inventar über bekannte archäologische Fundstellen. In Derendingen sind keine solchen Fundstellen bekannt. Wir verweisen auf die Kartengrundlagen und das Inventar des Kantons.

4.11 Belastete Standorte

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn sind diverse Grundstücke belastet. Es sind dies die sechs Ablagerungsstandorte «Aushub- und Bauschuttdeponie Dittiberg», «Auffüllung Ischlag», «Geländeauffüllung Sportfeld», «Terrainauffüllung Grit», «Deponie Kammgarnfabrik» und «Terrainauffüllung Riederhölzli/Chessleren», dreizehn Betriebsstandorte, sowie eine Schiessanlage «Schiessanlage Derendingen (300 m) ». Drei Standorte sind zurzeit als belastet ohne Untersuchungsbedarf klassiert. Acht Standorte sind als belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf eingestuft. Bei sieben Standorten besteht ein Untersuchungsbedarf, ein weiterer Standort ist überwachungsbedürftig und der Standort «Schiessanlage Derendingen (300 m) » ist sanierungsbedürftig. Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR. 814.680) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15).

Folgende Handlungsanweisung für belastete Standorte ist auf Empfehlung des kantonalen Amtes für Umwelt im Zonenreglement enthalten:

Text „Handlungsanweisung“ im Zonenreglement §26/ Abs. 3

Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder auf Standorten bei denen ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss §136 des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) auf Schadstoffe zu untersuchen und, falls erhebliche Mengen an belastetem Material ausgehoben werden, ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Das Untersuchungsprogramm, die Untersuchungsergebnisse und das Entsorgungskonzept sind dem Bau- und Justizdepartement zur Beurteilung vorzulegen.

Da der Kataster der belasteten Standorte laufend seitens des Kantons nachgeführt wird und die Karten öffentlich zugänglich sind, wird auf eine Darstellung in den Planunterlagen verzichtet. Wir verweisen auf die Kartengrundlagen und das Inventar des Kantons.

4.12 Schadstoffbelastete Böden

Als schadstoffbelastete Böden werden Böden bezeichnet, welche nachweislich schadstoffbelastet sind oder bei denen ein begründeter Hinweis auf eine Schadstoffbelastung vorliegt. Diese Böden werden gemäss §132 Abs. 1 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) durch das Amt für Umwelt im „Verzeichnis über schadstoffbelasteten Böden VSB“ erfasst. Folgende Handlungsanweisung für schadstoffbelastete Böden ist auf Empfehlung des kantonalen Amtes für Umwelt im Zonenreglement enthalten:

Text „Handlungsanweisung“ im Zonenreglement §27 / Abs. 3

Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt §136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden am Ort der Entnahme weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

Da das Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden laufend seitens des Kantons nachgeführt wird und die Karten öffentlich zugänglich sind, wird auf eine Darstellung in den Planunterlagen verzichtet. Wir verweisen auf die Kartengrundlagen und das Inventar des Kantons.

4.13 Störfallvorsorge

Für die Raumplanung sind nur die Störfallobjekte mit einem sogenannten Konsultationsbereich entscheidend. In Derendingen sind dies die Erdgashochdruckleitung an der südlichen Gemeindegrenze (Eichholz), die Hauptstrasse ab der Emmenbrücke bis zum Kreuzplatz und auf der östlichen Seite die Autobahn A1. Bei Änderungen einer Richt- oder Nutzungsplanung in Konsultationsbereichen muss die Gemeinde die Risikorelevanz des Vorhabens prüfen und falls eine erhebliche Risikoerhöhung zu erwarten ist bei der Behörde eine Stellungnahme einholen (Art. 11a Abs. 3 StFV). Das Vorgehen ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, ARE, 2022» beschrieben.

Die Entwicklungsgebiete für Wohnraum oder im Ortskern tangieren keine Konsultationsbereiche von vorhandenen Störfallobjekten. Daher ist auch kein Konflikt mit der Erdgashochdruckleitung zu erwarten.

4.14 Energie

Die Gemeinde steht einer guten Energieeffizienz bei Bauten und der Nutzung von erneuerbaren Energien positiv gegenüber. Gleichzeitig übernimmt die Gemeinde eine gewisse Vorbildrolle, indem sie selber oder mit der EWD zusammen spezifische Projekte umsetzt. Nachfolgend einige Beispiele, wo die Gemeinde konkrete Projekte zur Energiegewinnung und dem bewussten Umgang mit dem Thema Energie innert der letzten Jahre umgesetzt hat oder derzeit am Umsetzen ist:

- Photovoltaikanlage auf dem Dach des Werkhofes - die EWD betreibt auf dem Dach des Werkhofes der Gemeinde seit mehreren Jahren eine Photovoltaikanlage und speist den Strom ins Stromnetz ein.
- Strassenbeleuchtung - der Ersatz der Strassenbeleuchtung erfolgt mit energieeffizienten LED Leuchtmittel. Die Arbeiten erfolgen in Zusammenarbeit mit der EWD.
- Solarblume im neuen Kreisel Kreuzplatz - die Gemeinde hat sich mit der EWD zusammen für die Gestaltung des neuen Kreisels am Kreuzplatz eingesetzt und montiert dort eine Solarblume. Die Umsetzung erfolgt zusammen mit den Arbeiten zur Sanierung und Umgestaltung der Hauptstrasse ab 2020.
- Derendingen Mitte - für das Neubauprojekt Derendingen Mitte sind die Installationen vorbereitet, das zu einem späteren Zeitpunkt eine Photovoltaikanlage nachgerüstet werden könnte.

Nebst den gemeindeeigenen Projekten will die Planungsbehörde jedoch noch einen Schritt weiter gehen. Im Zuge der Überarbeitung der Ortsplanung hat die Gemeinde deshalb neue Bestimmungen im Zusammenhang mit dem Thema Energie erlassen. Für die gemeindeeigenen Neubauten will die Gemeinde eine Pflicht für die Realisierung von Solaranlagen festsetzen, sofern eine solche technisch machbar und zweckmässig ist. Für die Arbeitszonen (Gewerbezone ohne Wohnen / Industriezone) wird neu verlangt, dass die Dachflächen für die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen mindestens vorbereitet und im Idealfall genutzt werden. Konkret sind diese Absichten im Zonenreglement wie folgt enthalten:

§14 Abs. 6 (Gb; „Energiegewinnung“) / §15 Abs. 6 (I; „Energiegewinnung“)

Bei Neubauten, Umbauten und Umnutzungen sind die Dachflächen, sofern es die Ausrichtung und die äusseren Gegebenheiten erlauben, für die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen mindestens vorzubereiten und wenn immer möglich zu nutzen. Falls eine Energiegewinnung nachweislich nicht möglich ist oder in begründeten Fällen zu einem späteren Zeitpunkt realisiert

werden soll, sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Baubehörde entscheidet im Einzelfall über die Dachflächennutzung.

*§2 Abs. 2 (übergeo. Bestim.; „techni. Anlagen oder Einrichtungen an Gebäuden“) / §16 Abs. 5 (OeBa; „Bes. Bestim.“)
Neue gemeindeeigene Liegenschaften sind mit Solaranlagen (Strom, Wärme) zu ergänzen. Dort wo dies technisch nicht sinnvoll ist (geringer Wirkungsgrad wegen schattigem Standort / kleine Gebäude, Nebenbauten) und es die Gestaltung zulässt, sind die Dächer intensiv zu begrünen.*

5 Landwirtschaft

5.1 Landwirtschaftsbetriebe (2019)

Derzeit bestehen 10 aktive, anerkannte Landwirtschaftsbetriebe. Die Unterscheidung erfolgt nach den Vorgaben für eine Betriebsanerkennung des kantonalen Amtes für Landwirtschaft, über die Standardarbeitskraft. Die Betriebe liegen mehrheitlich im oder in unmittelbaren Nähe zum Siedlungsgebiet.

5.1.1 Zukunftsabsichten der Landwirte

Am 27.3.2019 hat eine Orientierungsveranstaltung für die Landwirte stattgefunden. Dabei wurde kurz über den Planungsprozess, den aktuellen Stand der Planung und die nächsten Schritte (Abschluss Entwurf / Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung / Auflage) orientiert. Anlässlich dieser Veranstaltung wurde ein Fragebogen abgegeben, mit welchem sich die Landwirte bezüglich ihrer Zukunftspläne im Zusammenhang mit der Ortsplanung rückäussern konnten.

Die Landwirte waren praktisch vollzählig an der Informationsveranstaltung anwesend und haben den Informationsabend sehr begrüsst. Nebst der Diskussion anlässlich der Veranstaltung wurden auch die Rückmeldungen der Landwirte ausgewertet. Nachfolgend sind die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst:

- GB Nr. 917 (Rüebliacker) sollte als Grünraum / Spielplatz erhalten bleiben
- keine Erweiterung der Bauzone im Rüebliacker erwünscht (GB Nr. 911/1522), damit der angrenzende Landwirtschaftsbetrieb nicht konkurriert wird
- Das Gebiet Talmatt (GB Nr. 402) soll in die Bauzone überführt werden.
- Im Bereich „Oeschhof“ soll keine Erweiterung der Bauzone stattfinden, damit der angrenzende Landwirtschaftsbetrieb nicht konkurriert wird.

Die Interessen der Landwirte decken sich mit den allgemeinen Interessen der Planungsbehörden. Ausnahme bildet das Einzonungsbegehren des Gebietes Talmatt (GB Nr. 402). Mit der aktuellen Revision der Ortsplanung kann die Gemeinde keine Einzonung ohne gleichwertige Kompensation vornehmen - vergl. dazu Ausführungen im Kap. 2.7. Bei der Festlegung der Bauzone im Rüebliacker konnte die Planungsbehörde aufzeigen, dass sie den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb nicht konkurriert will und deshalb auch keine Ausdehnung der Bauzone vorsieht. Es wurden keine weiteren Konflikte oder diametrale Interessen für die weitere räumliche Entwicklung festgestellt.

Im Rahmen der Mitwirkung haben erneut Gespräche mit den Landwirten stattgefunden. Dabei wurden die Absichten und Auswirkungen des Naturkonzeptes oder die Auswirkungen der kommunalen Landschaftsschutzzone ausgetauscht. Wie im beiliegenden Mitwirkungsbericht beschrieben, wurden folgende Beschlüsse gefasst (alle Beschlüsse sind in die Unterlagen eingeflossen):

- Das vorgestellte Naturkonzept wurde grundsätzlich zur Kenntnis genommen und bestätigt. Die Darstellung einzelner Massnahmen (Baumallee) soll etwas dezenter vorgenommen werden.
- Die bestehenden Einzelbäume im Bereich des Schwimmbades sollen als erhaltenswerte Einzelbäume in allen Unterlagen ergänzt und geschützt werden.
- Die Landschaftsschutzzone um die bestehenden Betriebsstandorte werden auf die Bedürfnisse der Landwirte angepasst (Perimeter um Betriebe etwas grösser ausschneiden).

- Die kommunale Landschaftsschutzzone im Bereich GB Nr. 582 wird reduziert.
- Das kommunale Vorranggebiet „Chrüz matt“ zwischen Emmenkanal und Grützbach wird aufgehoben.

5.2 Landwirtschaftsinventar

In Absprache mit dem Amt für Raumplanung und dem Amt für Landwirtschaft wird auf eine kartografische Darstellung des Landwirtschaftsinventares verzichtet. Die Daten werden vom Amt für Landwirtschaft verwaltet und nachgeführt. Die Inventurdaten können beim kantonalen Amt für Landwirtschaft angefragt oder online ab dem Geoportal des Kantons Solothurn (www.sogis.ch) eingesehen werden.

5.3 Fruchtfolgeflächen (FFF)

In Absprache mit dem Amt für Raumplanung und dem Amt für Landwirtschaft wird auf eine kartografische Darstellung der Fruchtfolgeflächen (FFF) verzichtet. Die Daten werden vom Amt für Landwirtschaft verwaltet und nachgeführt. Die Daten können beim kantonalen Amt für Landwirtschaft angefragt oder online ab dem Geoportal des Kantons Solothurn (www.sogis.ch) eingesehen werden.

Anhand der Einträge im Geoportals des Kantons ist erkennbar, dass die bisherigen Reservezonen bereits alle vollumfänglich der FFF zugewiesen sind. Der Konflikt der Einzponung der Tierklinik mit der FFF wurde mit dem separaten Planungsverfahren ausserhalb der OP Revision behandelt.

5.4 Emmissionsabstände (FAT)

Eine Überprüfung der minimalen Geruchsabstände wird im Rahmen der Überarbeitung der Nutzungsplanung nur dann erforderlich, wenn aufgrund einer Veränderung der Bauzone durch eine neue Einzonung oder eine Umzonung ein Konflikt mit einem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb zu erwarten ist. Das ist mit der vorliegenden Planung nicht der Fall. Die vorgeschlagenen Anpassungen der Bauzone von Derendingen führen nicht zu Konflikten mit Landwirtschaftsbetrieben.

6 Review der Planungsentscheide

Im vorliegenden Kapitel werden die Planungsentscheide, welche zur vorliegenden, revidierten Ortsplanung geführt haben, mit den übergeordneten Vorgaben und Rahmenbedingungen verglichen und kurz kommentiert.

6.1 Vorgaben des Raumplanungsgesetzes

Das Raumplanungsgesetz (RPG Art. 1 u.f.) definiert die Rahmenbedingungen für die Erstellung und Überarbeitung von raumwirksamen Planungen und legt im Wesentlichen folgende Ziele fest:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft sollen geschützt werden.
- Die Siedlungsentwicklung soll nach innen gelenkt werden. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität sollen kompakte Siedlungen entstehen.
- Zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sollen Massnahmen ergriffen und Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche geschaffen werden.
- In Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume erhalten bleiben.
- Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.
- Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.
- Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.
- Der Landwirtschaft sollen genügend Flächen von geeignetem Kulturland insbesondere Fruchtfolgeflächen erhalten bleiben.
- Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.

Kommentar zu den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes:

Mit der vorliegenden Planung werden die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes erfüllt. Das Einhalten der heutigen Siedlungsgrenzen schützt die Natur und die Landschaft wie auch die Landwirtschaft vor der weiteren Zersiedelung durch Wohnungsbauten. Der künftige Wohnraumbedarf kann mit den gewählten Bauzonen und Zonenvorschriften sichergestellt werden. Aus Sicht der Planungsbehörde werden mit der vorliegenden Planung Rahmenbedingungen für ein geeignetes Mass an Innenverdichtung für die nächsten 15 Jahre vorgegeben.

6.2 Planungsaufträge kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan stellt den Gemeinden zahlreiche zu erfüllende Planungsaufträge und Planungsgrundsätze. Nachfolgend sind die Aufträge und die Umsetzung in Derendingen aufgezeigt:

S-1.1.13: Grundsatz Überprüfung Ortsplanung

Die Gemeinden haben die Aufgabe periodisch (alle 15 Jahre) ihre Planungsgrundlagen zu überprüfen und auf die übergeordneten Vorgaben und Strategien der räumlichen Entwicklung anzupassen.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Mit der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes wurde in Derendingen die Überprüfung der Planungsgrundlagen gestartet. Mit dem vorliegenden Raumplanungsbericht wird aufgezeigt, dass die Überarbeitung der Ortsplanung sich auf die übergeordneten Vorgaben stützt und die Strategien zur räumlichen Entwicklung umsetzt.

S-1.1.14: Überprüfung der aktuellen Bauzone vor der Planung

Die Ermittlung des Fassungsvermögens der Bauzone der bisher gültigen Planung (RRB Nr. 689 vom 4.4.2000) basiert auf den technischen Grundlagen zur Bestimmung des Fassungsvermögens des Amtes für Raumplanung, der vom Kanton als massgebend festgelegten Prognose der Bevölkerungsentwicklung und dem aktuellen Bebauungsgrad per 26.9.2017.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Das Fassungsvermögen der Bauzone Stand vor der Planung gemäss Bauzonenplan RRB Nr. 689 vom 4.4.2000 beträgt 7'821 Einwohner/innen.

S-1.1.15: Reduktion überdimensionierter Bauzonen

Gestützt auf die Bevölkerungsprognose ist der Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre auszuweisen. Anhand der Überprüfung der Kapazität der aktuellen Bauzone entscheidet sich, ob diese zu knapp, ausreichend oder zu gross bemessen ist. Überdimensionierte Bauzonen gilt es im Rahmen der Planung zu reduzieren.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Die Berechnung des Fassungsvermögens der Bauzone vor der Planung zeigt auf, dass die Bauzone in Derendingen den Bedarf an Wohnraum abdecken kann – vorausgesetzt die unbebauten Grundstücke sind erhältlich und eine innere Verdichtung kann auch innerhalb des Bestandes stattfinden. Die Bauzone ist indes nicht überdimensioniert. Im Zuge der Planung wurde die Bauzone punktuell angepasst – insgesamt verändert sich die Fläche der Bauzone nicht massgeblich. Einzige Flächenänderung betrifft die Einzonung für die Erweiterung der Tierklinik.

S-1.1.15: Massnahmen zur Reduktion der Baulandhortung

Gemäss Planungsauftrag haben die Gemeinden den Auftrag Massnahmen für die nicht verfügbaren Grundstücke zu ergreifen.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Möglichkeiten Massnahmen zur Reduktion der Baulandhortung ergriffen. Im Zuge der Überarbeitung der Planung konnte mit einzelnen Grundeigentümern eine vertragliche Verpflichtung zur Überbauung vereinbart werden. Bei den meisten unbebauten Grundstücken handelt es sich jedoch um kleinere, vollständig erschlossene Flächen innerhalb der Wohnquartiere. Eine Auszonung dieser Flächen macht planerisch keinen Sinn. Mit der aktuellen Gesetzesgrundlage haben die Gemeinden hierfür noch kein passendes Instrument, um der Baulandhortung entgegenzutreten.

Der Gemeinderat hat im Rahmen des Planungsprozesses beschlossen, dass der zuständige Gemeinderat (Ressort Bau und Planung) unterstützt durch die Bauverwaltung künftig jährlich die Grundeigentümer mit unbebautem Bauland zu einem Gespräch einlädt. Dabei soll auf die aktuellen Bautätigkeiten innerhalb der Gemeinde orientiert, auf aktuelle Anfragen von Bauinteressenten aufmerksam gemacht und die konkreten Absichten der Grundeigentümer nachgefragt werden.

S-1.1.15: Überprüfung der Reservezonen

Gemäss Planungsauftrag sind die Reservezonen in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuordnen, ausser sie dienen einer Erweiterung eines bestehenden Betriebes, der Ansiedlung eines Betriebes in einem ausgewiesenen Entwicklungsgebiet Arbeiten, der Sicherung eines strategischen Standortes oder wenn sie von der Bauzone umschlossen sind.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Die Reservezone wurde gemäss dem Regelfall der Landwirtschaftszone zugewiesen.

S-1.1.16: Verdichtungspotential im Bestand

Im Rahmen einer differenzierten Auseinandersetzung mit dem Bestand, soll Quartierweise das Verdichtungspotential innerhalb des bebauten Gebietes aufgezeigt werden. Hierzu gilt es in einer ersten Phase die massgeblichen Quartiere zu erkennen und diese entsprechend abzugrenzen.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Mit der Ortsplanungsrevision wurden ergänzende Grundlagen zur Begründung der neuen Zonenzuordnung, der Zonenabgrenzung, der Zonenvorschriften, der Baumasse und der überlagerten Bestimmungen beigezogen. In der Siedlungsanalyse und in der Dorfkernplanung hat sich die Gemeinde intensiv mit den vorhandenen Strukturen und Qualitäten auseinandergesetzt und Ziele für die künftige Entwicklung im Hinblick auf eine angepasste Verdichtung formuliert.

S-1.1.17: Umgang mit unbebautem Bauland

Im Rahmen der Ortsplanung sollen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen überprüft werden. Falls diese in der Bauzone verbleiben, müssen Massnahmen für eine qualitativ hochwertige und angemessen verdichtete Bebauung aufgezeigt werden.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Im Rahmen einer umfassenden Befragung der Grundeigentümer und mit ergänzenden Einzelgesprächen wurde die Verfügbarkeit der Grundstücke abgeklärt. Basierend auf der Umfrage wurde im Einzelfall eine Interessenabwägung gemacht, ob und unter welchen Bedingungen die Grundstücke in die neue Bauzone überführt werden oder allenfalls ausgezont werden.

S-1.1.18: Bedarfsabklärung Arbeitszone

Der Planungsauftrag an die Gemeinden lautet, die Arbeitszonen zu analysieren und zu prüfen, ob diese in Bezug auf die Fläche effizient genutzt werden.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Die Planungsbehörde setzte bereits mit dem Leitbild und nun auch mit der vorliegenden Planung ein klares Zeichen – die Industriezone von Derendingen ist gebaut. Erweiterungen in offene Landschaftskammern (gegen Subingen / Oekingen zu) werden nicht in Betracht gezogen. Der Bereich zwischen der Deitingenstrasse, der Autobahn und der Luzernstrasse (Affolteracker) wird als letzte Möglichkeit angesehen, dass sich Gewerbebetriebe erweitern oder neue Betriebe langfristig angesiedelt werden können. Die vorliegende Planung nebst kleineren Arrondierungen keine Erweiterungen der Bauzone vor. Die Einzonung für die Tierklinik wurde ausserhalb der OP Revision in einem separaten Planungsverfahren behandelt.

S-1.1.18 (A): Bedarfsabklärung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In Abweichung zum kantonalen Richtplan wird die Überprüfung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hier aufgeführt. Das im kantonalen Richtplan aufgeführte Kapitel S-4 bezieht sich primär auf Anlagen von regionalem und kantonalem Interesse (Bsp. Bürgerspital, Kantonsschulen etc.). Die öffentlichen Anlagen in Derendingen dienen primär der Dorfbevölkerung. Die Bedarfsabklärung für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird deshalb im Kontext mit der restlichen Bauzone vorgenommen.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde gegenüber der rechtsgültigen Planung reduziert. Mit dem Neubau Derendingen Mitte ist ein massgebliches Projekt für die langfristige Sicherstellung des Raumbedarfes für die Schule und Verwaltung während der Revision der Planung umgesetzt worden. Ebenfalls während der Planungsrevision hat der Jugendverein CEVI einen Neubau realisieren können. Mit dem Erweiterungsbau für Alterswohnungen neben dem Alters- und Pflegeheim wurde ebenfalls ein wichtiges Raumbedürfnis abgedeckt. Für die nächste Planungsperiode ist zum Zeitpunkt der Rechtsetzung der Ortsplanung kein weiterer Bedarf zum Ausbau allfälliger Anlagen oder Infrastrukturen bekannt.

S-1.2.7: Zielsetzungen zur Sicherstellung der Siedlungsqualität

Die Gemeinden haben ihre Zielsetzungen zur Siedlungs- und Aufenthaltsqualität und zum Ortsbild übergeordnet im räumlichen Leitbild zu formulieren. Darauf basierend haben sie anschliessend ihre Bau- und Zonenvorschriften anzupassen, dass diese gewünschte Qualität im Dorf erreicht und langfristig gesichert werden kann.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Mit der Ortsplanungsrevision wurden ergänzende Grundlagen zur Begründung der neuen Zonenzuordnung, der Zonenabgrenzung, der Zonenvorschriften, der Baumasse und der überlagerten Bestimmungen beigezogen. In der Siedlungsanalyse und in der Dorfkernplanung hat sich die Gemeinde intensiv mit den vorhandenen Strukturen und Qualitäten auseinandergesetzt und Ziele für die künftige Entwicklung im Hinblick der Erhaltung und Förderung einer hohen Siedlungsqualität formuliert.

S-2.1.3: Massnahmen zum Ortsbildschutz

Bei der Überarbeitung des Bauzonenplanes und der zugehörigen Zonenvorschriften gilt es die Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes zu überprüfen und soweit wie nötig den aktuellen Verhältnissen (massgebende Gesetzgebung / Zeitgemässe Architektur) anzupassen.

Kommentar zum Planungsauftrag:
siehe Kommentar zu S-1.2.7

S-2.1.4: Sicherstellung Einbezug der kt. Fachstelle Denkmalpflege im Baugesuchverfahren

Die Gemeinden müssen sicherstellen, dass bei Bauvorhaben an geschützten Kulturobjekten oder archäologischen Fundstellen die Baugesuche der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege zur Beurteilung und Stellungnahme eingereicht werden.

Kommentar zum Planungsauftrag:

Entsprechende Hinweise und Vorgaben sind im Zonenreglement enthalten. Baugesuche, welche erhaltenswerte oder gar geschützte Bauten betreffen oder innerhalb des Perimeters der Ortsbildschutzzone liegen, müssen der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege zur Prüfung und Stellungnahme eingereicht werden. Vertreter der kommunalen Baubehörden waren in der Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der Ortsplanung vertreten und sind aus ihrer bisherigen Tätigkeit in der Gemeinde mit den Vorgängen vertraut.

Aus Sicht der Planungsbehörde Derendingen werden die Planungsaufträge zum Thema Siedlung aus dem Richtplan mit der vorliegenden Planung erfüllt.

Auf die Auflistung und Kommentierung der weiteren Planungsaufträge des kantonalen Richtplanes (Verkehr / Natur und Landschaft / Landwirtschaft) wird verzichtet. Aus Sicht der Planungsbehörde sind auch diese Aufträge mit der vorliegenden Planung erfüllt.

7 Zusammenfassung und Fazit

Mit den vorliegenden Unterlagen der überarbeiteten Ortsplanung hat die Gemeinde Derendingen eine neue, aktuelle und verbindliche Planungsgrundlage zur Steuerung und Beeinflussung der räumlichen Entwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre.

Die neuen Unterlagen stützen sich auf die erarbeiteten Entwicklungskonzepte wie das räumliche Leitbild oder die Dorfkernplanung und berücksichtigten die aktuellen Gesetzgebungen oder übergeordneten Planungen. Während des Planungsprozesses hat man die aktuellen Projekte und Bauvorhaben eingebunden und mit den langfristigen Entwicklungsabsichten abgeglichen. Die Bevölkerung und spezifische Interessengruppen wurden laufend einbezogen und deren Anliegen wenn immer möglich berücksichtigt. Die kantonalen Fachstellen wurden im Rahmen der offiziellen Vorprüfungen (2) oder zu spezifischen Fragestellungen beigezogen.

Mit der Rechtsetzung der Planung wird die Ortsplanung aus dem Jahr 2000 inklusiver diverser Teilnutzungsplanungen der Folgejahre abgelöst.

Derendingen, den 31.01.2025 / cs
rev.

SPI Planer und Ingenieure AG

Christian Sigrist

8 Anhang

- Beilage A Überprüfung Gestaltungspläne
- Beilage B Überprüfung Kulturobjekte
- Beilage C Bebauungsgrad und Verfügbarkeit unbebauter Grundstücke (Stand 26.9.2017)
- Beilage D Zusammenfassung der Bauzonen vor der Ortsplanungsrevision (Stand 26.9.2017)
- Beilage E: Berechnungstabellen zum Fassungsvermögen Bauzone vor OP Rev. (Z0 / 26.9.2017)
- Beilage F: Berechnungstabellen zum Fassungsvermögen Bauzone nach OP Rev. (Z1 / 22.6.22)
- Beilage G Bericht Bedarfsnachweis Erweiterung Tierklinik (Entwurf / 22.2.22)
- Beilage H Vorprüfungsbericht 1. Vorprüfung; ergänzt mit Notizen Überarbeitung (22.6.22)
- Beilage I Vorprüfungsbericht 2. Vorprüfung, ergänzt mit Notizen Überarbeitung (19.1.24)

Nr. Planarchiv	Bezeichnung / Stichwort	RRB Nr. ... vom ...	Gültigkeit	Umgang in OP Rev. Derendingen	Planarchiv
47-76a-P.pdf	Erschliessung Weihermatt (EP/GEP/GWP)	689 vom 8.3.1983	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP/GEP/GWP inte.)	archivieren
47-102-P.pdf	Schutzzonenplan	778 vom 6.3.1990	nein	mit OP Rev. aufheben wird mit Gesamtplan und Übersichtsplan NI/NK abgelöst	archivieren
47-107-P.pdf	GP Hofacker GB Nr. 1001, 1088, 1089	2190 vom 3.7.1990	nein	mit OP Rev. aufheben (wurde nicht umgesetzt)	archivieren
47-128-P.pdf	Erschliessungsplan Schluchtbachstrasse	47 vom 24.4.1997	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-129-P.pdf	Teilzonen- und Erschliessungsplan Saphierweg	7 vom 22.1.1998	ja	mit OP Rev. aufheben (in ZP & ESP int.)	archivieren
47-135-P.pdf	Erschliessungsplan Weizenfeldstrasse	1907 vom 25.9.2000	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-137-P.pdf	Strassen- und Baulinienplan Oberdorf	860 vom 1.5.2001	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-138-P.pdf	Strassen- und Baulinienplan Oberdorf	860 vom 1.5.2001	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-139-P.pdf	Strassen- und Baulinienplan unterer Dorfteil	1742 vom 3.9.2002	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-141-P.pdf	Teilerschliessungsplan Blumensteinstr / Güterstr	2392 vom 3.12.2002	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-142-P.pdf	Teilzonenplan Blumensteinstr / Güterstr	2392 vom 3.12.2002	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-145-P.pdf	Teilzonenplan Föhrenweg GB Nr. 1476, 1486, 1692	1771 vom 23.9.2003	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-149-P.pdf	Teilzonenplan Raiffeisen / EWD GB Nr. 3153	1260 vom 21.6.2007	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-150-P.pdf	GP Raiffeisen / EWD GB Nr. 3153	1260 vom 21.6.2007	nein	mit OP Rev. aufheben Überschneidung mit Derendingen Mitte	archivieren
47-151-P.pdf	Strassen- und Baulinienplan mittlerer Dorfteil	1604 vom 17.8.2004	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-152-P.pdf	Strassen- und Baulinienplan Industrie Ost	1604 vom 17.8.2004	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-155-P.pdf	Erschliessungsplan Dörfli	797 vom 25.4.2006	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-156-P.pdf	Teilzonenplan GB Nr. 303	1063 vom 6.6.2006	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-157-P.pdf	Strassen- und Baulinienplan Grütt/Obergaden	51 vom 23.1.2007	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-158-P.pdf	Strassen- und Baulinienplan Kirchg./Lindenstr./Hauptstr.	1154 vom 3.7.2007	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-159-P.pdf	Teilzonenplan Grüttstrasse GB Nr. 111	572 vom 1.4.2008	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-161-P.pdf	Teilzonenplan GB Nr. 304	995 vom 10.6.2008	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-162-P.pdf	Teilzonenplan Wissensteinfeld	598 vom 21.4.2009	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-164-P.pdf	Teilzonenplan Zeughaus GB Nr. 2 und 3	780 vom 12.5.2009	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-165-P.pdf	Teilerschliessungsplan Affolterwald GB Nr. 3204	966 vom 1.6.2010	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-167-P.pdf	Teilzonenplan Bahnhofstr GB Nr. 170, 2401, 3111	998 vom 8.6.2010	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-170-P.pdf	Änderung Gesamtplan Obergadenbach	2165 vom 24.10.2011	nein	mit OP Rev. aufheben (in Gesamtplan integriert)	archivieren
47-171-P.pdf	Teilzonenplan Dorfzentrum GB Nr. 797, 1238, 800	982 vom 22.5.2012	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-178-P.pdf	Teilzonenplan GB Nr. 791	1123 vom 1.7.2014	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren

Nr. Planarchiv	Bezeichnung / Stichwort	RRB Nr. ... vom ...	Gültigkeit	Umgang in OP Rev. Derendingen	Planarchiv
47-180-P.pdf	Teilerschliessungsplan Wissensteinfeld	1642 vom 23.9.2014	ja	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-181-P.pdf	Teilerschliessungsplan Fabrikstrasse	142 vom 17.2.2015	ja	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-182-P.pdf	Teilerschliessungsplan Kirchgasse West	141 vom 17.2.2015	ja	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-202-P.pdf	Teilzonenplanänderung Steinmattportal	1038 vom 25.6.2018	nein	mit OP Rev. aufheben (in ZP integriert)	archivieren

Nr. Planarchiv	Bezeichnung / Stichwort	RRB Nr. ... vom ...	Gültigkeit	Umgang in OP Rev. Derendingen	Planarchiv
47-23-P.pdf	GP Hochhaus GB Nr. 1455+1456	448 vom 27.1.1967	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-31-P.pdf	Erschliessungsplan Pestalloziplatz	9 vom 4.1.1972	nein / (AVT)	mit RRB 1834 vom 26.11.2019 abgelöst	(AVT)
47-39-P.pdf	Ausbau Ritterplatz	3845 vom 3.7.1973	(AVT)	parallel zur OP Rev. erfolgt eine Auflage ESP der Baulinien entlang der Luzernstrasse	(AVT)
47-40-P.pdf	Grundwasserschutzzone Ruchacker	1730 vom 13.4.1973	nein	mit RRB 307 vom 8.3.2022 ersetzt	archivieren
47-47-P.pdf	GP Mühle	2278 vom 30.4.1974	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-70-P.pdf	Erschliessungsplan Biberiststrasse	5694 vom 16.10.1979	(AVT)	parallel zur OP Rev. erfolgt eine Auflage ESP der Baulinien entlang der Biberiststrasse	(AVT)
47-72-P.pdf	Grundwasserschutzzone äusseres Grütt	1668 vom 8.4.1980	nein	PW aufgehoben	archivieren
47-74-P.pdf	GP Dorfzentrum	5922 vom 3.11.1981	nein	abgelöst durch GP Alterswohnungen	archivieren
47-76-P.pdf	GP Weihermatt GB Nr. 758+1239	689 vom 8.3.1983	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-76a-P.pdf	Erschliessung Weihermatt (EP/GEP/GWP)	689 vom 8.3.1983	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP/GEP/GWP inte.)	archivieren
47-79-P.pdf	Erschliessungsplan Luzernstrasse	1512 vom 24.5.1987	(AVT)	parallel zur OP Rev. erfolgt eine Auflage ESP der Baulinien entlang der Luzernstrasse	(AVT)
47-83-P.pdf	GP Weihermatt GB Nr. 760	862 vom 27.3.1984	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-85-P.pdf	GP Löhr GB Nr. 150, 155, 156, 157, 159, 170	3256 vom 27.11.1984	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-92-P.pdf	GP Coop GB Nr. 173+241	1078 vom 15.4.1986	teilweise ja	Perimeter wird ausserhalb der OP Revision angepasst (mit Bäckerei Laube)	belassen
47-95-P.pdf	GP Altersheim GB Nr. 266, 1325, 1326	2020 vom 7.7.1987	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-100-P.pdf	GP Weihermatt GB Nr. 1534, 1339, 1458	1963 vom 28.7.1988	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-102-P.pdf	Schutzzonenplan	778 vom 6.3.1990	nein	mit OP Rev. aufheben wird mit Gesamtplan und Übersichtsplan NI/NK abgelöst	archivieren
47-107-P.pdf	GP Hofacker GB Nr. 1001, 1088, 1089	2190 vom 3.7.1990	nein	mit OP Rev. aufheben (wurde nicht umgesetzt)	archivieren
47-109-P.pdf	GP Steinmattstrasse GB Nr. 662, 659	2808 vom 21.8.1990	nein	mit RRB 783 vom 5.5.2003 abgelöst	archivieren
47-117-P.pdf	GP Arbeitersiedlung Elsässli	1240 vom 14.4.1992	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-123-P.pdf	GP Weihermatt GB Nr. 1457, 1652	3987 vom 7.12.1993	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-128-P.pdf	Erschliessungsplan Schluchtbachstrasse	47 vom 24.4.1997	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-129-P.pdf	Teilzonen- und Erschliessungsplan Saphierweg	7 vom 22.1.1998	ja	mit OP Rev. aufheben (in ZP & ESP int.)	archivieren
47-130-P.pdf	Zonenplan 1998	689 vom 4.4.2000	nein	wird abgelöst durch OP Rev.	archivieren
47-131-P.pdf	Gesamtplan 1998	689 vom 4.4.2000	nein	wird abgelöst durch OP Rev.	archivieren
47-132-P.pdf	Strassenklassierung 1998	689 vom 4.4.2000	nein	wird abgelöst durch OP Rev.	archivieren
47-133-P.pdf	Waldfeststellung 2000	7.11.2000	nein	wird abgelöst durch OP Rev.	archivieren

Nr. Planarchiv	Bezeichnung / Stichwort	RRB Nr. ... vom ...	Gültigkeit	Umgang in OP Rev. Derendingen	Planarchiv
47-134-P.pdf	Fruchtfolgeflächenplan 1998	-	nein	wird abgelöst durch OP Rev.	archivieren
47-135-P.pdf	Erschliessungsplan Weizenfeldstrasse	1907 vom 25.9.2000	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-136-P.pdf	GP Elsässli West GB Nr. 1615, 2162, 2163, 2164, 2129	220 vom 19.2.2001	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-137-P.pdf	Strassen- und Baulinienplan Oberdorf	860 vom 1.5.2001	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-138-P.pdf	Strassen- und Baulinienplan Oberdorf	860 vom 1.5.2001	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-139-P.pdf	Strassen- und Baulinienplan unterer Dorfteil	1742 vom 3.9.2002	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-140-P.pdf	GP Textilgasse GB Nr. 2104-2113 / plus div.	2392 vom 3.12.2002	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-141-P.pdf	Teilerschliessungsplan Blumensteinstr / Güterstr	2392 vom 3.12.2002	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-142-P.pdf	Teilzonenplan Blumensteinstr / Güterstr	2392 vom 3.12.2002	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-143a-P.pdf	GP Steinmattstrasse GB Nr. 662	783 vom 5.5.2003	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-144-P.pdf	Teilerschliessungsplan Rütibach	1221 vom 1.7.2003	teils nein	in Zonen- und Erschliessungsplan integriert	archivieren
47-145-P.pdf	Teilzonenplan Föhrenweg GB Nr. 1476, 1486, 1692	1771 vom 23.9.2003	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-146-P.pdf	Ferndampfleitung AEK / KEBAG (PaW) ; Titelblatt	1824 vom 23.9.2003	ja	umgesetzt	belassen
47-147-P.pdf	Ferndampfleitung AEK / KEBAG (PaW) ; Waldrodung	-	ja	umgesetzt	belassen
47-148-P.pdf	GP Bäckerei Laube GB Nr. 651 (Änderung)	658 vom 30.3.2004	nein	wird ausserhalb der OP Rev. aufgehoben (2022)	archivieren
47-149-P.pdf	Teilzonenplan Raiffeisen / EWD GB Nr. 3153	1260 vom 21.6.2007	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-150-P.pdf	GP Raiffeisen / EWD GB Nr. 3153	1260 vom 21.6.2007	nein	mit OP Rev. aufheben Überschneidung mit Derendingen Mitte	archivieren
47-151-P.pdf	Strassen- und Baulinienplan mittlerer Dorfteil	1604 vom 17.8.2004	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-152-P.pdf	Strassen- und Baulinienplan Industrie Ost	1604 vom 17.8.2004	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-153-P.pdf	Erschliessungsplan Migros – Benediktushof	497 vom 22.2.2005	nein / (AVT)	mit RRB 1834 vom 26.11.2019 abgelöst	(AVT)
47-154-P.pdf	LW GP Öschhof GB Nr. 18	2021 vom 4.10.2005	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-155-P.pdf	Erschliessungsplan Dörfli	797 vom 25.4.2006	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-156-P.pdf	Teilzonenplan GB Nr. 303	1063 vom 6.6.2006	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-157-P.pdf	Strassen- und Baulinienplan Grütt/Obergaden	51 vom 23.1.2007	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-158-P.pdf	Strassen- und Baulinienplan Kirchg./Lindenstr./Hauptstr.	1154 vom 3.7.2007	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-159-P.pdf	Teilzonenplan Grüttstrasse GB Nr. 111	572 vom 1.4.2008	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-160-P.pdf	kant. GP Obergadenbach	573 vom 1.4.2008	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-161-P.pdf	Teilzonenplan GB Nr. 304	995 vom 10.6.2008	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-162-P.pdf	Teilzonenplan Wissensteinfeld	598 vom 21.4.2009	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-164-P.pdf	Teilzonenplan Zeughaus GB Nr. 2 und 3	780 vom 12.5.2009	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren

Nr. Planarchiv	Bezeichnung / Stichwort	RRB Nr. ... vom ...	Gültigkeit	Umgang in OP Rev. Derendingen	Planarchiv
47-165-P.pdf	Teilerschliessungsplan Affolterwald GB Nr. 3204	966 vom 1.6.2010	nein	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-166-P.pdf	Teilerschliessungsplan GEP / GWE GB Nr. 3204	966 vom 1.6.2010	nein	in GEP / GWP integriert	archivieren
47-167-P.pdf	Teilzonenplan Bahnhofstr GB Nr. 170, 2401, 3111	998 vom 8.6.2010	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-168-P.pdf	GP Bahnhofstr GB Nr. 170, 2401, 3111	998 vom 8.6.2010	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-169-P.pdf	kant. GP Obergadenbach	2000 vom 20.9.2011	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-170-P.pdf	Änderung Gesamtplan Obergadenbach	2165 vom 24.10.2011	nein	mit OP Rev. aufheben (in Gesamtplan integriert)	archivieren
47-171-P.pdf	Teilzonenplan Dorfzentrum GB Nr. 797, 1238, 800	982 vom 22.5.2012	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-172-P.pdf	GP GB Nr. 797, 1238, 800	982 vom 22.5.2012	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-173-P.pdf	GP Schöller Areal GB Nr. 125, 2304	2314 vom 27.11.2012	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-178-P.pdf	Teilzonenplan GB Nr. 791	1123 vom 1.7.2014	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-179-P.pdf	GP Wissensteinfeld	1642 vom 23.9.2014	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-180-P.pdf	Teilerschliessungsplan Wissensteinfeld	1642 vom 23.9.2014	ja	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-181-P.pdf	Teilerschliessungsplan Fabrikstrasse	142 vom 17.2.2015	ja	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-182-P.pdf	Teilerschliessungsplan Kirchgasse West	141 vom 17.2.2015	ja	mit OP Rev. aufheben (in ESP integriert)	archivieren
47-183-P.pdf 2017-06-09 11:58	kant. GP Schluchtbach	710 vom 25.4.2017	ja	umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-184-P.pdf	Teilzonenplan Emmenhof GB Nr. 737	570 vom 28.3.2017	nein	mit OP Rev. aufheben (in Zonenplan integriert)	archivieren
47-185-P.pdf	GP Emmenhof GB Nr. 737	570 vom 28.3.2017	ja	Umsetzung im Gang / Perimeter übertragen	belassen
47-186-P.pdf	Teil GWP Emmenhof GB Nr. 737	570 vom 28.3.2017	ja	später in GWP übernehmen	belassen
47-187-P.pdf	Teil GEP Emmenhof GB Nr. 737	570 vom 28.3.2017	ja	später in GEP übernehmen	belassen
47-188-P.pdf	kant. Nutzungsplan HD Gasleitung 5bar / Plan 6	874 vom 23.5.2012	ja	Trasse übertragen in Erschliessungsplan	belassen
47-189-P.pdf	kant. Nutzungsplan HD Gasleitung 5bar / Plan 7	874 vom 23.5.2012	ja	Trasse übertragen in Erschliessungsplan	belassen
47-190-P.pdf	kant. Nutzungsplan HD Gasleitung 5bar / Plan 7.1	874 vom 23.5.2012	ja	Trasse übertragen in Erschliessungsplan	belassen
47-191-P.pdf	kant. Nutzungsplan HD Gasleitung 5bar / Plan 7.2	874 vom 23.5.2012	ja	Trasse übertragen in Erschliessungsplan	belassen
47-192-P.pdf	kant. Nutzungsplan HD Gasleitung 5bar / Plan 8	874 vom 23.5.2012	ja	Trasse übertragen in Erschliessungsplan	belassen
47-193-P.pdf	kant. Nutzungsplan HD Gasleitung 5bar / Plan 8.1	874 vom 23.5.2012	ja	Trasse übertragen in Erschliessungsplan	belassen
47-194-P.pdf	kant. Nutzungsplan HD Gasleitung 5bar / Plan 9	874 vom 23.5.2012	ja	Trasse übertragen in Erschliessungsplan	belassen
47-195-P.pdf	kant. Nutzungsplan HD Gasleitung 5bar / Plan 9.1	874 vom 23.5.2012	ja	Trasse übertragen in Erschliessungsplan	belassen
47-196-P.pdf	kant. Nutzungsplan HD Gasleitung 5bar / Plan 10	874 vom 23.5.2012	ja	Trasse übertragen in Erschliessungsplan	belassen
47-197-P.pdf	kant. Nutzungsplan HD Gasleitung 5bar / Plan 11	874 vom 23.5.2012	ja	Trasse übertragen in Erschliessungsplan	belassen
47-198-P.pdf	kant. Nutzungsplan HD Gasleitung 5bar / Plan 22	874 vom 23.5.2012	ja	Trasse übertragen in Erschliessungsplan	belassen

Nr. Planarchiv	Bezeichnung / Stichwort	RRB Nr. ... vom ...	Gültigkeit	Umgang in OP Rev. Derendingen	Planarchiv
47-199-P.pdf	Erschliessungsplan Luterbach/Derendingenstr	1406 vom 22.8.2017	(AVT)	in ESP integriert	(AVT)
47-2015457A-P.pdf	GWP Gesamtplan, Teil Nord	457 vom 24.3.2015	ja	nach OP Rev. überarbeiten	belassen
47-2015457B-P.pdf	GWP Gesamtplan, Teil Süd	457 vom 24.3.2015	ja	nach OP Rev. überarbeiten	belassen
47-2016122-P.pdf	kant. Teil GEP ZASE Emmenquerung	122 vom 25.1.2016	ja	später in GEP übernehmen	belassen
47-2017570-P.pdf	Teil GWP Emmenhof GB Nr. 737	570 vom 28.3.2017	ja	später in GWP übernehmen	belassen
47-20112470-P.pdf	GEP Gesamtplan	2470 vom 29.11.2011	ja	nach OP Rev. überarbeiten	belassen
47-203-P.pdf	GP Überbauung Steinmattportal	1038 vom 25.6.2018	ja	wird derzeit umgesetzt / Perimeter übertragen	belassen
47-200-P.pdf	Alternative Veloroute Kreuzplatz	569 vom 2.4.2019	(AVT)	in ESP integriert	(AVT)
47-201-P.pdf	Erschliessungsplan Kreuzplatz	1383 vom 10.9.2019	(AVT)	in ESP integriert	(AVT)
47-202-P.pdf	Teilzonenplanänderung Steinmattportal	1038 vom 25.6.2018	nein	mit OP Rev. aufheben (in ZP integriert)	archivieren
47-204-P.pdf	ESP Sanierung und Umgestaltung Hauptstr. (Plan 1/5)	1834 vom 26.11.2019	(AVT)	in ESP integriert	(AVT)
47-205-P.pdf	ESP Sanierung und Umgestaltung Hauptstr. (Plan 2/5)	1834 vom 26.11.2019	(AVT)	in ESP integriert	(AVT)
47-206-P.pdf	ESP Sanierung und Umgestaltung Hauptstr. (Plan 3/5)	1457 vom 19.10.2020	(AVT)	in ESP integriert	(AVT)
neu	ESP Sanierung und Umgestaltung Hauptstr. (Plan 4/5)	2023 od 2024	(AVT)	in ESP integriert	(AVT)
neu	ESP Sanierung und Umgestaltung Hauptstr. (Plan 5/5)	2023 od 2024	(AVT)	in ESP integriert	(AVT)

Geschützte Kulturobjekte

Strasse	Haus Nr.	GB Nr.	Objektname	Bezeichnung	Inventar Nr.	Im Zonenplan übernommen
Hauptstrasse	51a	819	Pfarrkirche Herz Jesu	Kirche	2517 / 1	Ja
Biberiststrasse	11	1039	Allerheiligenkapelle	Kapelle	2517 / 2	Ja
Hauptstrasse	41	823	Reformierte Kirche	Kirche	2517 / 3	Ja
Hauptstrasse	43	822	Nordportal des Schulhauses II der Gemeindeverwaltung	Portal	2517 / 5	Ja
Durrachstrasse	13	801	Bauernhaus Durrachstrasse 13	Bauernhaus	2517 / 11	Ja
Hauptstrasse	90	1056	Ehem. Oele	Gewerbebau	2517 / 12	Ja
Hauptstrasse	78a	1032	Speicher Hauptstrasse 78a	Speicher	2517 / 16	Ja
Hauptstrasse	94b	1129	Speicher Hauptstrasse 94b	Speicher	2517 / 17	Ja
Biberiststrasse	6	984	Speicher Biberiststrasse 6	Speicher	2517 / 19	Ja
Hauptstrasse	98	1131	Speicher Hauptstr. 98	Speicher	2517 / 20	Nein
Hauptstrasse	111a	1169	Speicher Hauptstrasse 111a	Speicher	2517 / 21	Ja
Bankgasse, Blumensteinstr. Krempelgasse, Industriegasse, Spinngasse, Webergasse	div.	div.	Arbeitersiedlung Elsässli	Wohnsiedlung	2517 / 23	Ja
Hauptstrasse	85	917	Brunnen beim Schulhaus I	Brunnen	2517 / 24	Ja
Hauptstrasse	43	822	Brunnen beim Schulhaus II bei Gemeindeverwaltung	Brunnen	2517 / 25	Ja
Ritterplatz		öff. Areal	Brunnen am Ritterplatz	Brunnen	2517 / 26	Ja
Pestalozziplatz		öff. Areal	Pestalozzibrunnen	Brunnen	2517 / 27	Ja
Hauptstrasse	5	217	Wirtshauschild Sternen	Wirtshauschild	2517 / 29	Nein
Lindenplatz		öff. Areal	Gefallenendenkmal Lindenplatz	Denkmal	2517 / 31	Ja
Schwarzweg	3	99	Voluten vom Ambassadorshof	Bauteil	2517 / 32	Ja
Hauptstrasse	77	929, 930	Gomerkingenhaus	Bauernhaus	2517 / 7	Ja
Textilstrasse	2	2104	Herrenhaus	Wohnbau	keine / kommunal geschützt	Ja
Textilstrasse	2a	2105	Herrenhaus	Wohnbau	keine / kommunal geschützt	Ja
Textilstrasse	4	2106	Herrenhaus	Wohnbau	keine / kommunal geschützt	Ja

Strasse	Haus Nr.	GB Nr.	Objektname	Bezeichnung	Inventar Nr.	Im Zonenplan übernommen
Textilstrasse	4a	2107	Herrenhaus	Wohnbau	keine / kommunal geschützt	Ja
Textilstrasse	1a	1616	Herrenhaus	Wohnbau	keine / kommunal geschützt	Ja
Textilstrasse	6	2108	Herrenhaus	Wohnbau	keine / kommunal geschützt	Ja
Textilstrasse	6a	2109	Herrenhaus	Wohnbau	keine / kommunal geschützt	Ja
Textilstrasse	8	2110	Herrenhaus	Wohnbau	keine / kommunal geschützt	Ja
Textilstrasse	8a	2111	Herrenhaus	Wohnbau	keine / kommunal geschützt	Ja
Textilstrasse	8b	2112	Herrenhaus	Wohnbau	keine / kommunal geschützt	Ja
Textilstrasse	8c	2113	Herrenhaus	Wohnbau	keine / kommunal geschützt	Ja

Schützens- und Erhaltenswerte Kulturobjekte

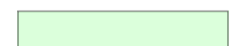






Strasse	Haus Nr.	GB Nr.	Einstufung Kt. SO	Einstufung OP Rev.	Im Zonenplan übernommen
Hauptstrasse	91	912	schützenswert	schützenswert	Ja
Hauptstrasse	98	1131	schützenswert	schützenswert	Ja
Hauptstrasse	100	1133	schützenswert	schützenswert	Ja
Hauptstrasse	111	1169	schützenswert	schützenswert	Ja
Oelergasse	1	1122 & 1124	schützenswert	schützenswert	Ja
Bahnhofstrasse	1	193	neu	erhaltenswert	Ja
Bahnhofstrasse	3	192	neu	erhaltenswert	Ja
Biberiststrasse	2	967	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Hauptstrasse	9	677	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Hauptstrasse	27	1527	neu	erhaltenswert	Ja
Hauptstrasse	29	719	neu	erhaltenswert	Ja
Hauptstrasse	32	772	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja (Gebäudeteil Rosentau; Scheune abgebr.)
Hauptstrasse	43	822	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Hauptstrasse	51	819	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Hauptstrasse	79	920	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Hauptstrasse	85	917	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Hauptstrasse	100a	1133	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Hauptstrasse		797	erhaltenswert		Nein; Gebäude ist nicht mehr vorhanden
Hauptstrasse		3153	erhaltenswert		Nein; Gebäude ist nicht mehr vorhanden
Hauptstrasse		3153	erhaltenswert		Nein; Gebäude ist nicht mehr vorhanden
Emmenbrücke (Luzernstrasse)	-	120	neu	erhaltenswert Votum aus Mitwirkung; Skulptur "der Flösser" erhaltenswert	Ja (nur Skulptur)
Emmenhofstrasse	4	737	schützenswert	erhaltenswert; mit GP Nr. 570 vom 28.3.2017 definiert	Ja
Emmenhofstrasse	4d	737	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Emmenhofstrasse	4a	737	erhaltenswert		Nein; mit GP Nr. 570 vom 28.3.2017 aufgehoben
Emmenhofstrasse	4b	737	erhaltenswert		Nein; mit GP Nr. 570 vom 28.3.2017 aufgehoben
Emmenhofstrasse	4h	737	erhaltenswert		Nein; mit GP Nr. 570 vom 28.3.2017 aufgehoben

Strasse	Haus Nr.	GB Nr.	Einstufung Kt. SO	Einstufung OP Rev.	Im Zonenplan übernommen
Emmenhofstrasse	4k	737	erhaltenswert		Nein; mit GP Nr. 570 vom 28.3.2017 aufgehoben
Emmenhofstrasse	9	737	erhaltenswert		Nein; mit GP Nr. 570 vom 28.3.2017 aufgehoben
Gartenstrasse	5	678	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Gartenstrasse	1	680	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Gartenstrasse	3	679	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Gartenstrasse	5a	678	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Güterstrasse	1	3120	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Güterstrasse	2	3123	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Güterstrasse	4	3123	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Luterbachstrasse	2	129	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Luterbachstrasse	4	127	erhaltenswert	erhaltenswert	Ja
Luterbachstrasse	3	2304	erhaltenswert		Nein; Gebäude ist nicht mehr vorhanden
Luzernstrasse	3	194	neu	erhaltenswert	Ja
Luzernstrasse	4	216	neu	erhaltenswert	Ja (nur Kopfbau)
Luzernstrasse	6	226	erhaltenswert		Nein; Gebäude ist nicht mehr vorhanden
Steinmattstrasse	35	652	neu	erhaltenswert	Ja (wegen Stellung & Volumen Baukörper)



Ortsplanungsrevision
Verfügbarkeit unbebautes Bauland
Teil Nord

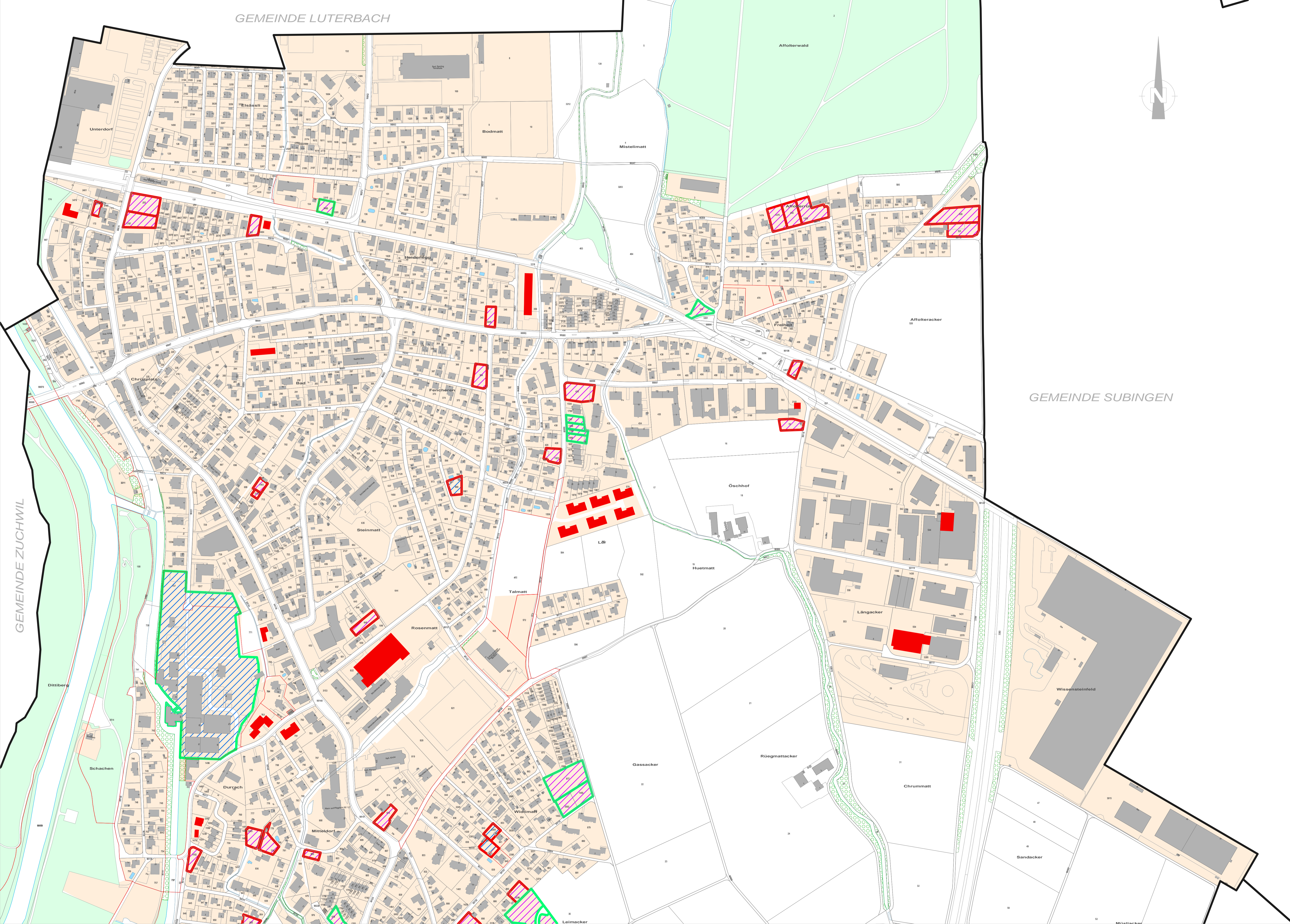
Beilage C (Stand 26.9.2017)

Legende

-  Wald
-  öffentliches Gewässer
-  Bauzone gem. PRB Nr. 689 vom 4.4.2000 (nachgeführt per 12.2.2015)
-  bestehende Liegenschaft
-  Baugesuch
-  Bauzone teilweise bebaut
-  Bauzone unbebaut

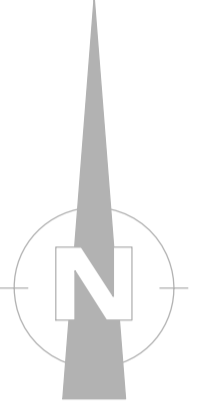
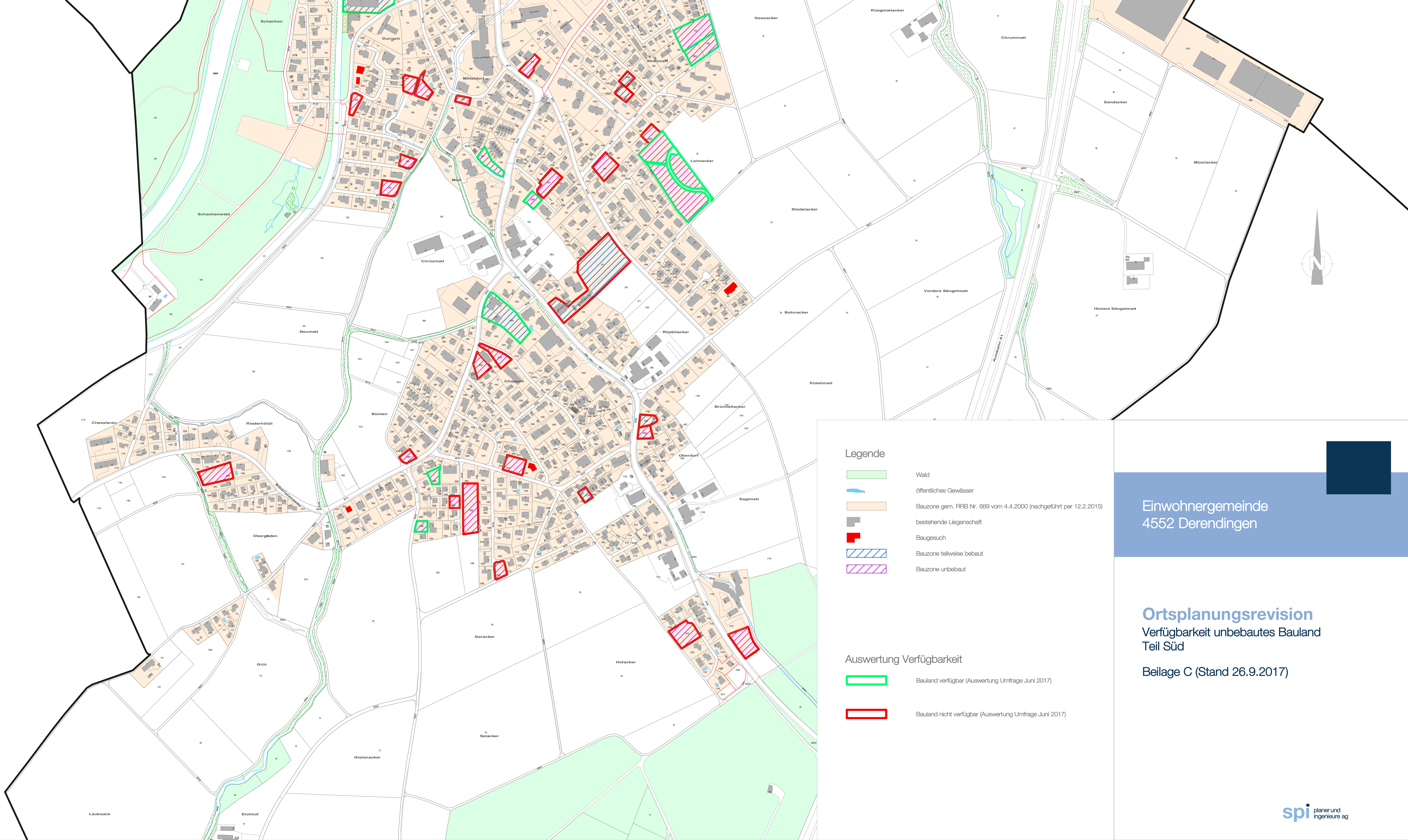
Auswertung Verfügbarkeit

-  Bauland verfügbar (Auswertung Umfrage Juni 2017)
-  Bauland nicht verfügbar (Auswertung Umfrage Juni 2017)



GEMEINDE SUBINGEN

GEMEINDE ZUCHWIL



- Legende**
- Wald
 - öffentliches Gewässer
 - Bauzone gem. RRB Nr. 689 vom 4.4.2000 (nachgeführt per 12.2.2015)
 - bestehende Liegenschaft
 - Baugesuch
 - Bauzone teilweise bebaut
 - Bauzone unbebaut

- Auswertung Verfügbarkeit**
- Bauland verfügbar (Auswertung Umfrage Juni 2017)
 - Bauland nicht verfügbar (Auswertung Umfrage Juni 2017)

Einwohnergemeinde
4552 Derendingen

Ortsplanungsrevision
Verfügbarkeit unbebautes Bauland
Teil Süd

Beilage C (Stand 26.9.2017)

Ortsplanungsrevision Derendingen

Beilage D: Zusammenfassung der Bauzone vor der Ortsplanungsrevision (26.9.2017)

Bauzone	Gesamt ^A Fläche [ha]	teilweise bebaut ^{B/C} Fläche [ha]	unbebaut ^B Fläche [ha]
Kernzone K (Einzelparzellen)	11.076	0.274	0.480
Kernzone K (Areale)	2.120		
Kernzone Erhaltung KE (Einzelparzellen)	1.022		0.052
Kernzone Erhaltung KE (Areale)	-		
Wohnzone W2 (Einzelparzellen)	72.407	1.865	3.042
Wohnzone W2 (Areale)	2.474		1.583
Wohnzone W2 Föhrenweg (Einzelparzellen)	0.268		
Wohnzone W2 Föhrenweg(Areale)	-		
Wohnzone W3 (Einzelparzellen)	11.187	0.364	0.343
Wohnzone W3 (Areale)	2.040	0.722	
Wohnzone W4 (Einzelparzellen)	3.341		0.599
Wohnzone W4 (Areale)	1.765		
Spezialzone Areal Emmenhof SZE (Einzelparzellen)	-		
Spezialzone Areal Emmenhof SZE (Areale)	3.491		3.491
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA (Einzelparzellen)	1.977		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oeBA (Areale)	19.507	0.729	
Gewerbezone Ga (Einzelparzellen)	1.163		0.328
Gewerbezone Ga (Areale)	1.575		
Gewerbezone Gb (Einzelparzellen)	0.860		0.289
Gewerbezone Gb (Areale)	0.815		
Industriezone I (Einzelparzellen)	0.771		
Industriezone I (Areale)	15.779	0.978	0.452
Industriezone Wissensteinfeld IW (Einzelparzellen)	-		
Industriezone Wissensteinfeld IW (Areale)	8.027		
Zone für Freizeit + Erholung F+E (Einzelparzellen)	0.372		
Zone für Freizeit + Erholung F+E (Areale)	0.820		
Spezialzone Lagerung SZ (Einzelparzellen)	-		
Spezialzone Lagerung SZ (Areale)	0.419		

Erläuterungen

^A Export Zonenplan Z0 (19.9.2017) / bei laufenden Baugesuchen gelten Flächen als bebaut

^B Auswertung Verfügbarkeit (Stand Juni 2017)

^C die Flächen werden in der Berechnung des Fassungsvermögens mit 50% einbezogen

**Ortsplanungsrevision
Gemeinde: Derendingen**

**Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP 26.9.2017)
Beilage E: Berechnung Z0 mit effektiven Einwohnerdichten**

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut SOLL *2	E/ha unbaut SOLL *2	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung*3		Bauzonen unbaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis 26.9.2017		bis 2035		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E
Wohnzonen						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
	Wohnzone 2 / Föhrenweg	W2	54.75	60	65	69.59	3810	69.59	365	3.97	258	1.58	103	75.15	4229
	Wohnzone 3	W3	74.30	100	120	12.34	917	12.34	317	0.53	63	0.36	43	13.23	1106
	Wohnzone 4	W4	158.30	158.3	165	4.51	713	4.51	0	0.60	99		0	5.11	793
Total Wohnzonen						86.44	5441	86.44	683	5.10	420	1.94	146	93.48	6128
Misch-zonen	Kernzone	K	78.20	78.2	78.2	12.58	984	12.58	0	0.62	48		0	13.20	1032
	Kernzone Erhaltung	KE	23.00	30	40	0.97	22	0.97	7	0.05	2		0	1.02	26
	Spezialzone Areal Emmenhof *4	SZE	0	172	172	0.00	0	0.00	0		0	3.49	600	3.49	600
	Gewerbezone mit Wohnen	Ga	4.50	4.5	4.5	2.41	11	2.41	0	0.33	1		0	2.74	12
Total Mischzonen						15.96	1017	15.96	7	1.00	52	3.49	600	20.45	1671
Arbeits-zonen	Gewerbezone	Gb	0	0	0	1.39	0	1.39	0	0.29	0		0	1.68	0
	Industriezone	I	0	0	0	15.61	0	15.61	0		0	0.94	0	16.55	0
	Industriezone Wissensteinfeld	IW	0	0	0	8.03	0	8.03	0		0		0	8.03	0
Total Arbeitszonen						25.02	0	25.02	0	0.29	0	0.94	0	26.25	0
Weitere Zonen	Spezialzone Lagerung	SZ	0	0	0	0.42	0	0.42	0		0		0	0.42	0
	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	oeBA	1.50	1.5	1.5	21.12	32	21.12	0		0	0.36	1	21.48	32
	Zone für Freizeit und Erholung	F+E	0	0	0	1.19	0	1.19	0		0		0	1.19	0
Total weitere Zonen						22.73	32	22.73	0	0.00	0	0.36	1	23.10	32
Total						150.15	6489	150.15	689	6.38	472	6.74	747	163.28	7831

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	1332
Fassungsvermögen Total (E)	7821

Einwohnerzahl total Stand 26.9.2017	6530
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	41
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	6489
Bevölkerungsziel gem. Leitbild	k.A.
BV Prognose Jahr 2035 mittleres Szenario	7463

30%

207

80%

378

100%

747

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten / siehe Beilage B2

*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
spi / ASPERGER (k. Nachverdichtung: E/ha IST > E/ha ARP)

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

*4 nach Gestaltungsplan werden Wohnungen für rund 600 Einwohner/innen gebaut

**Ortsplanungsrevision
Gemeinde: Derendingen**

**Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: nach OP 19.01.2024)
Beilage F: Berechnung Z1 mit effektiven Einwohnerdichten**

Bauzonen			E/ha überbaut IST	E/ha überbaut SOLL	E/ha unbaut SOLL	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung*		Bauzonen nicht überbaut				Total	
						bis 22.6.2022		bis 2035		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E		
Wohn- zonen	Wohnzone 2	W2	54.75	60	65	73.54	4026	73.54	386	1.92	125	0.45	29	75.91	4566
	Wohnzone 3	W3	74.3	100	120	12.87	956	12.87	331	0.00	0	0.00	0	12.87	1287
	Wohnzone 4	W4	158.3	158.3	165	5.14	814	5.14	0	0.21	35	0.00	0	5.35	849
	Total Wohnzonen						91.56	5797	91.56	717	2.13	160	0.45	29	94.14
Misch- zonen	Kernzone	K	78.2	78.2	78.2	11.34	887	11.34	0	0.26	20	0.00	0	11.60	907
	Kernzone Erhaltung	KER	23	30	40	1.34	31	1.34	9	0.00	0	0.00	0	1.34	40
	Kernzone Entwicklung	KE	78.2	78.2	78.2	1.23	96	1.23	0	0.22	17	0.00	0	1.45	113
	Spezialzone Emmenhof	S	0	172	172	0.00	0	0.00	0	0.00	0	3.50	601	3.50	601
	Gewerbezone m, Wohnen	Ga	4.5	4.5	4.5	3.11	14	3.11	0	0.54	2	0.00	0	3.65	16
Total Mischzonen						17.01	1028	17.01	9	1.02	40	3.50	601	21.53	1678
Arbeits- zonen	Gewerbezone o. Wohnen	Gb	0	0	0	1.13	0	1.13	0	0.00	0	0.00	0	1.13	0
	Industriezone	I	0	0	0	24.06	0	24.06	0	0.00	0	0.00	0	24.06	0
Total Arbeitszonen						25.19	0	25.19	0	0.00	0	0.00	0	25.19	0
Weitere Zonen	Spezialzone Lagerung	SZ	0	0	0	0.42	0	0.42	0	0.00	0	0.00	0	0.42	0
	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	oeBA	1.5	1.5	1.5	18.37	28	18.37	0	0.00	0	2.79	4	21.16	32
	Zone für Freizeit und Erholung	F+E	0	0	0	0.35	0	0.35	0	0.00	0	0.00	0	0.35	0
Total weitere Zonen						19.13	28	19.13	0	0.00	0	2.79	4	21.92	32
Total						152.90	6852	152.90	726	3.15	200	6.74	635	162.79	8413

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

30%

80%

100%

Freie Kapazitäten	1013
Fassungsvermögen Total	7864

← 218

+ 160 + 635

Einwohnerzahl total Stand 31.12.2023	7037
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	
angestrebte Einwohnerzahl nach Leitbild	k.A.
BV Prognose Jahr 2035 mittleres Szenario	7463

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten / siehe Beilage B2

*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
spi / ASPERGER (k. Nachverdichtung: E/ha IST > E/ha ARP)

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

*4 nach Gestaltungsplan werden Wohnungen für rund 600 Einwohner/innen gebaut

DERENDINGEN

Tierklinik Sonnenhof | Bedarfsnachweis Erweiterung

Entwurf 5
Stand 22. Februar 2022



ASPERGER

Raumplanung
und Städtebau

INHALT

1	EINLEITUNG	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Planungsgegenstand	2
1.3	Ziele des Bedarfsnachweises	2
2	UNTERNEHMEN	4
2.1	Geschichte und Bedeutung	4
2.2	Regionale Bedeutung für Angestellte und Patienten	5
2.3	Nutzen der Erweiterung der Tierklinik für die Gemeinde und die Region	5
2.4	Erweiterungsbedarf	6
2.5	Standortgebundenheit / Alternativstandorte	6
3	PROJEKT	8
3.1	Variantenstudium	8
3.2	Variante Ost / Best-Variante	11
4	ÜBEREINSTIMMUNG RICHTPLAN	17
4.1	Kantonales Raumkonzept	17
4.2	Regionale Abstimmung	19
4.6	Fruchtfolgeflächen	21
5	IMPRESSUM	23

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Die Tierklinik Sonnenhof in Derendingen ist mit ihren bestehenden Räumlichkeiten voll ausgelastet und benötigt für die zeitgemässe Betreuung und Behandlung von Tieren in näherer Zukunft neue Räumlichkeiten.

Auf dem bestehenden Areal sind die Kapazitäten voll ausgeschöpft, eine Erweiterung ist nur möglich, wenn weiteres Land zur Verfügung steht.

1.2 Planungsgegenstand

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung Derendingen wurde von Seite der Betreiber der Gemeinde der Antrag auf Einzonung von angrenzendem Land gestellt.

Die Einwohnergemeinde Derendingen will der Tierklinik Sonnenhof grundsätzlich die Betriebserweiterung ermöglichen und eine Fläche zur Einzonung ist vorgesehen.

Im Rahmen der Vorprüfung des Entwurfs der Ortsplanung wurden vom kantonalen Amt für Raumplanung diverse zusätzliche Unterlagen, Pläne und Abklärungen als Bedarfsnachweis für eine mögliche Einzonung im Bereich des heutigen Standortes der Tierklinik gefordert.

1.3 Ziele des Bedarfsnachweises

Mit dem vorliegenden Bericht soll der Nachweis für den Erweiterungsbedarf der Tierklinik Sonnenhof am heutigen Standort aufgezeigt werden.

Der Bedarfsnachweis soll als Grundlage für die Einzonung von Land für die Erweiterung der Tierklinik dienen.

Ziele:

- Nachweis des Erweiterungsbedarfs der Tierklinik Sonnenhof
- Grundlage für die Einzonung des dafür notwendigen Landes am heutigen Standort

1.4 Lage der Tierklinik Sonnenhof

Die Tierklinik Sonnenhof liegt am östlichen Ortsrand von Derendingen, das zum Wasseramt und der südlichen Agglomeration Solothurn zählt.

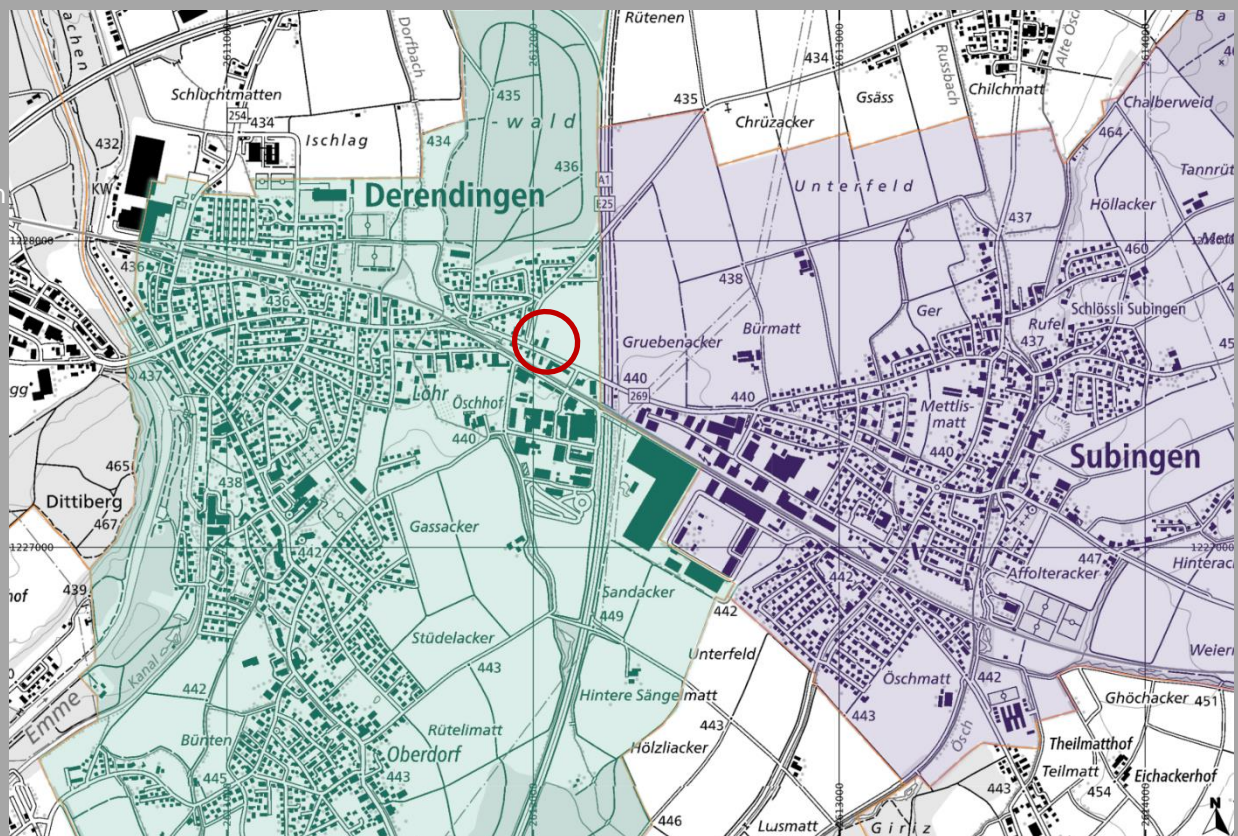
Die Nähe zur Autobahn und die Lage an der Luzernstrasse sind für die Tierklinik optimal, da keine Wohngebiete vom Motorfahrzeugverkehr betroffen sind.

Der Boxenraum für die Hunde liegt so, dass keine direkt angrenzenden Nachbarn vom Hundegebell in der Nacht gestört werden.

Das Areal grenzt im Norden und Osten an das Landwirtschaftsgebiet im Affolteracker.

Lage der Tierklinik Sonnenhof

-  Areal Tierklinik
-  Gemeinde Derendingen
-  Gemeinde Subingen



2 UNTERNEHMEN

2.1 Geschichte und Bedeutung

Die Tierklinik Sonnenhof AG ist ein Kompetenzzentrum für Kleintiere in der Region Solothurn. Ziel ist die fachkompetente und bedürfnisorientierte medizinische Betreuung von Kleintieren. Die Tierklinik Sonnenhof AG ist eine Überweisungsklinik für andere Tierärzte und bietet einen 24 Stunden Notfalldienst.

Im Jahr 1996 wurde die Tierklinik Sonnenhof AG gegründet. Gestartet wurde mit einem Team von drei Personen. Aktuell arbeiten 38 Mitarbeitende mit unterschiedlichen Pensen in der Tierklinik Sonnenhof AG. Ausserdem werden 7 Lernende zu Tiermedizinischen Praxisassistentinnen ausgebildet.

Die Aktien der Tierklinik Sonnenhof AG gehören zu gleichen Teilen Dr. med. vet. FVH Thomas Baumgartner und Dr. med. vet. FVH Thomas Schneiter,

die auch Gründungsmitglieder der Klinik sind. Seit 2009 gehört die Kleintierpraxis Altstadt in Solothurn zur Tierklinik Sonnenhof AG. Baulich wurde die Klinik fortlaufend erweitert und den Bedürfnissen angepasst.

Die Herausforderung bei der Weiterentwicklung der Klinik ist die richtige Balance zwischen Innovation und Konstanz und die Anpassung von Diagnostik und Therapie an die steigenden Erwartungen der Tierhalter.

Die Tierklinik Sonnenhof ist die grösste auf Kleintiere spezialisierte Tierklinik im Mittelland zwischen Zofingen und Bern. Der 24-Stunden Notfalldienst befriedigt ein sehr grosses Bedürfnis der Bevölkerung in der oben genannten Region.

Aktuelles Team

17 Tierärztinnen und -ärzte
11 Tiermedizinische Praxisassistentinnen
1 Tierpflegerin
1 Mitarbeiterin Administration
7 Lernende
1 Reinigungskraft

Aktuelle Dienstleistungen

Chirurgie	Akupunktur
Dermatologie	Zahnbehandlung
Innere Medizin	Labordiagnostik
Kardiologie	Physiotherapie
Ultraschall	Allgemeine Sprechstunden
Radiologie	Notfalldienst

2.2 Regionale Bedeutung für Angestellte und Patienten

Angestellte aus der ganzen Region

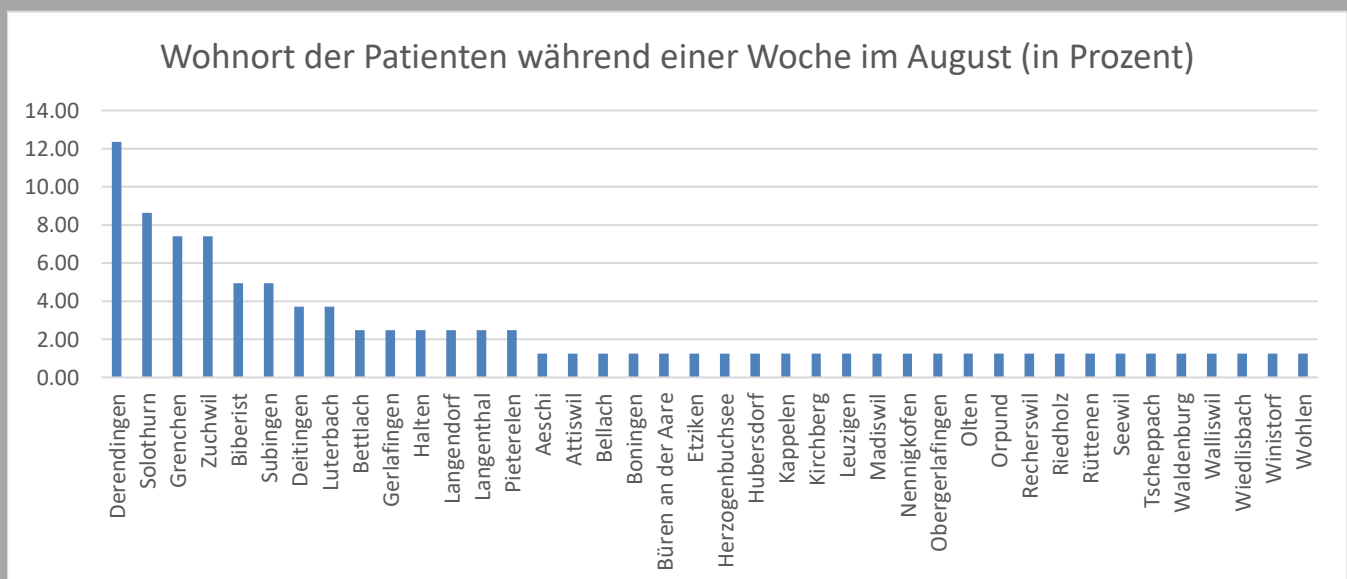
Die Tierklinik Sonnenhof bietet 38 Arbeitsplätze für diverse Berufsgruppen aus der ganzen Region. Zudem leistet sie mit der Ausbildung von aktuell 7 Lernenden einen wichtigen Beitrag an die Entwicklungsmöglichkeiten und Zukunftschancen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen.

Patienten aus grossem Einzugsgebiet

Die Patienten und ihre Halter kommen aus einem weiten Einzugsgebiet in die Tierpraxis Sonnenhof.

Während einer Woche im August wurde die Wohngemeinde der Patienten erfasst (siehe unten). Dabei ist festzustellen, dass die meisten Patienten aus Derendingen kommen, das Einzugsgebiet aber weit über die Kantonsgrenze hinausreicht.

Einzugsgebiet der Patienten



2.3 Nutzen der Erweiterung der Tierklinik für die Gemeinde und die Region

Die Bevölkerung von Derendingen und der ganzen Region profitiert von einem umfassenden Dienstleistungsangebot für ihre Haustiere. Zudem bietet die Tierklinik attraktive gut erreichbare Arbeitsplätze.

Dank den attraktiven Arbeitsplätzen besteht auch die Möglichkeit des Zuzugs von Angestellten in die Standortgemeinde und nähere Region.

Die Standortgemeinde Derendingen profitiert von der Tierklinik Sonnenhof zudem direkt über die Steuereinnahmen.

2.4 Erweiterungsbedarf

Das Bedürfnis nach tierärztlichen Leistungen hat seit der Gründung der Tierklinik Sonnenhof vor 25 Jahren stark zugenommen. Die Sprechstunde ist inzwischen so ausgebucht, dass kranke Tiere zum Teil abgewiesen werden müssen, weil zu wenig Räume vorhanden sind. Das ist unbefriedigend für die tierischen Patienten, für die Tierhalter und auch für das Team der Tierklinik Sonnenhof.

Der Spezialisierungsgrad im Kleintierbereich hat sich stark entwickelt. Tierärztliche Spezialistinnen für Ophthalmologie, Zootiermedizin, Onkologie, Neurologie und andere medizinische Spezialdisziplinen werden in der Region Solothurn sehr vermisst. Sie könnten ihr Wissen im Dienst von Mensch und Tier in der Tierklinik Sonnenhof anbieten, wenn mehr Platz vorhanden wäre. Ein Raum für ein Computertomogramm wäre zwingend nötig.

Das Bedürfnis, kranke Tiere stationär zu behandeln hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Das widerspiegelt sich in der Anstellung von

einer Tierpflegerin und einer lernenden Tierpflegerin in der Tierklinik Sonnenhof. Leider reichen die vorhandenen Tierboxen nicht mehr und eine Erweiterung vom Boxenraum ist unumgänglich.

Um das grössere Dienstleistungsangebot organisatorisch abzudecken, werden mehr Logistik, Administrations- und Büroräumlichkeiten benötigt.

Für die optimale Diagnose und Behandlung von Hunden ist zudem neu ein Physioparcour geplant. Dieser ermöglicht einerseits zu erkennen, ob der Hund einen sicheren Gang und eine stabile Hüfte hat. Vor allem dient er aber dazu, nach Behandlungen oder Operationen die Muskulatur wieder aufzubauen, sowie die Beweglichkeit und die Koordination zu verbessern.

Damit die Tiere auch während eines stationären Aufenthaltes tiergerecht gehalten werden können, ist in unmittelbarer Nähe zu den Boxen ein Auslauf notwendig.

2.5 Standortgebundenheit / Alternativstandorte

Standortgebundenheit

Die Tierklinik Sonnenhof ist ein Gebäude, das den spezifischen Bedürfnissen einer modernen Tierklinik entspricht. Seit Inbetriebnahme wurde der Bau laufend in Stand gehalten, modernisiert und mit diversen kostspieligen und spezialisierten Einrichtungen, wie Operationssälen und Röntgenapparaten, Labors, Tierboxen etc. ausgestattet. Zudem wurde ein aufwändiges und nutzungsspezifisches Leitungssystem mit Druckluft etc. in den Baukörper integriert.

An einem neuen Standort müssten alle diese Einrichtungen neu errichtet werden, da viele Appara-

te kaum oder nur mit sehr grossem technischem Aufwand ab- und am neuen Standort wieder aufgebaut werden könnten. Zudem müsste dieser neue Standort ebenfalls über eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen und privaten Verkehr verfügen und genügend gross sein, um die heutigen und zukünftigen Nutzungen aufzunehmen.

In der heutigen Form ist der bestehende Bau so auf die aktuelle Nutzung zugeschnitten, dass er für eine andere Nutzung nur nach massiven Um- und Rückbauten nutzbar wäre.

Eine Verlegung des Standortes macht daher weder aus wirtschaftlicher, noch aus raumplanerischer Sicht Sinn.

Alternativstandorte

Alternativstandorte für die Erweiterung der heutigen Tierklinik sind auf Grund der Standortgebundenheit nur in unmittelbarer Nachbarschaft realistisch. Grundsätzlich ist eine Erweiterung nach Osten, Norden oder Westen denkbar.

Bei jeder Variante ist Landwirtschaftsland betroffen. Bei den Varianten Ost und Nord ist eine Weiterentwicklung in weiterer Zukunft grundsätzlich möglich, bei der Variante West sind die Entwicklungsmöglichkeiten durch die Deitingenstrasse allerdings eingeschränkt.

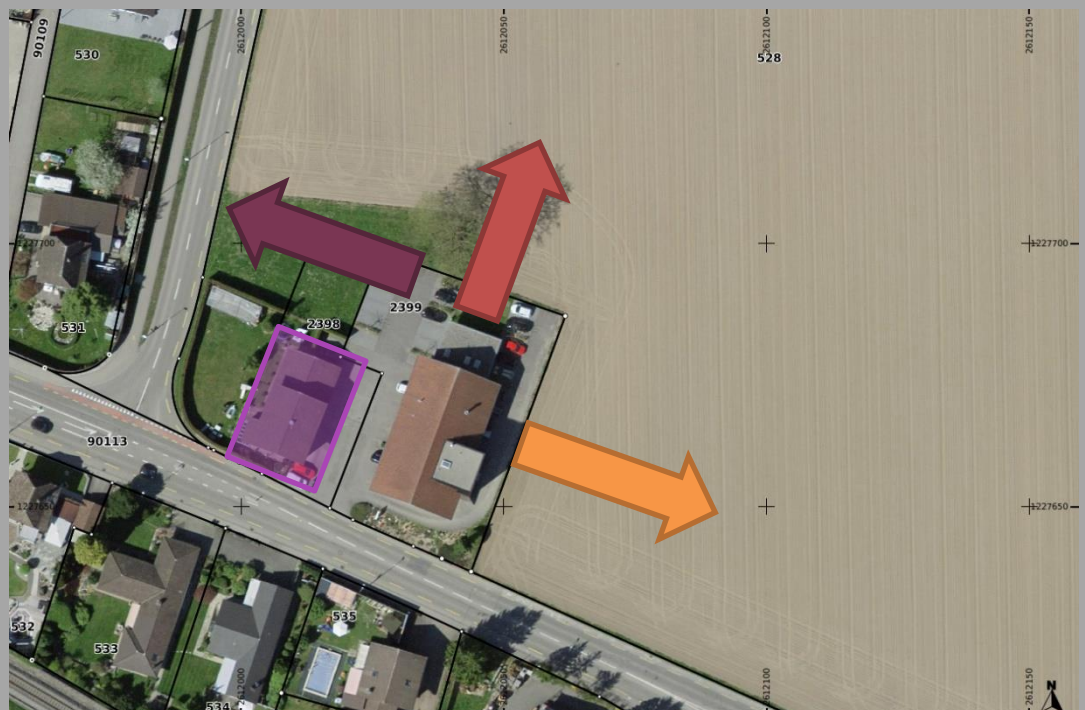
Alternativstandorte

Erweiterung West
Bestand EFH

Erweiterung West

Erweiterung Nord

Erweiterung Ost



3 PROJEKT

3.1 Variantenstudium

Für die unter 2.5 erwähnten Alternativstandorte wurden Erweiterungsvarianten studiert und die Vor- und Nachteile der jeweiligen Variante ermittelt.

Die unter 3.1 und 3.2 dargestellten Varianten sind das Resultat einer Grobstudie als Grundlage für die Ermittlung des Flächenbedarfs. Diese werden im weiteren Verlauf weiterbearbeitet, verfeinert und vertieft. Die Andordnung und Geometrie der Räumlichkeiten ist somit zum jetzigen Zeitpunkt noch unverbindlich.

Variante Erweiterung West Bestand EFH

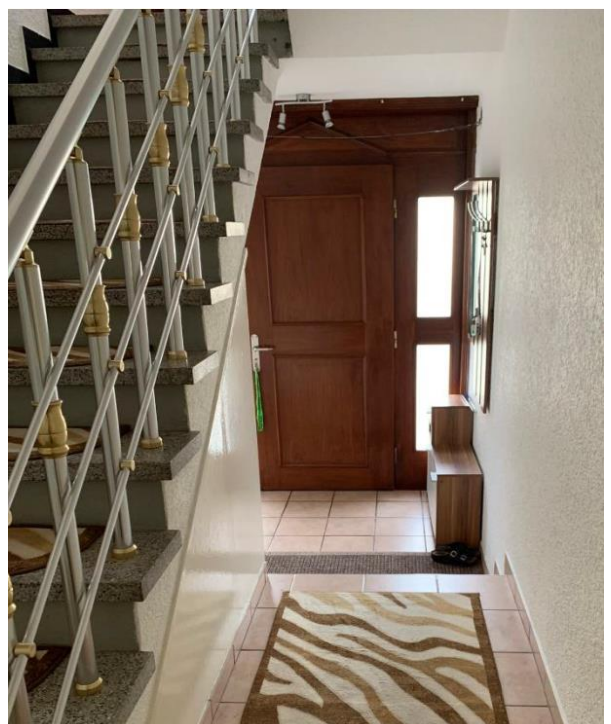
Die Variante West Bestand im westlich gelegenen Einfamilienhaus erscheint auf den ersten Blick als naheliegendste Lösung.

Dieser Ansatz bietet den Vorteil, dass kein neues Land eingezont werden müsste und die Erweiterung in einen bestehender Bau integriert werden könnte.

Bei näherer Betrachtung ist die Variante aber unrealistisch, da der Bau ein klassisches Einfamilienhaus mit den dafür spezifischen Proportionen und Grundrissaufteilungen ist.

Insbesondere die interne Erschliessung mit sehr knapp bemessenem Eingangsbereich, schmalen Gängen und engem Treppenhaus ist für eine Nutzung als Tierklinik völlig ungeeignet.

Zudem wurde dieses Haus kürzlich verkauft und steht somit gar nicht zum Erwerb zur Verfügung.



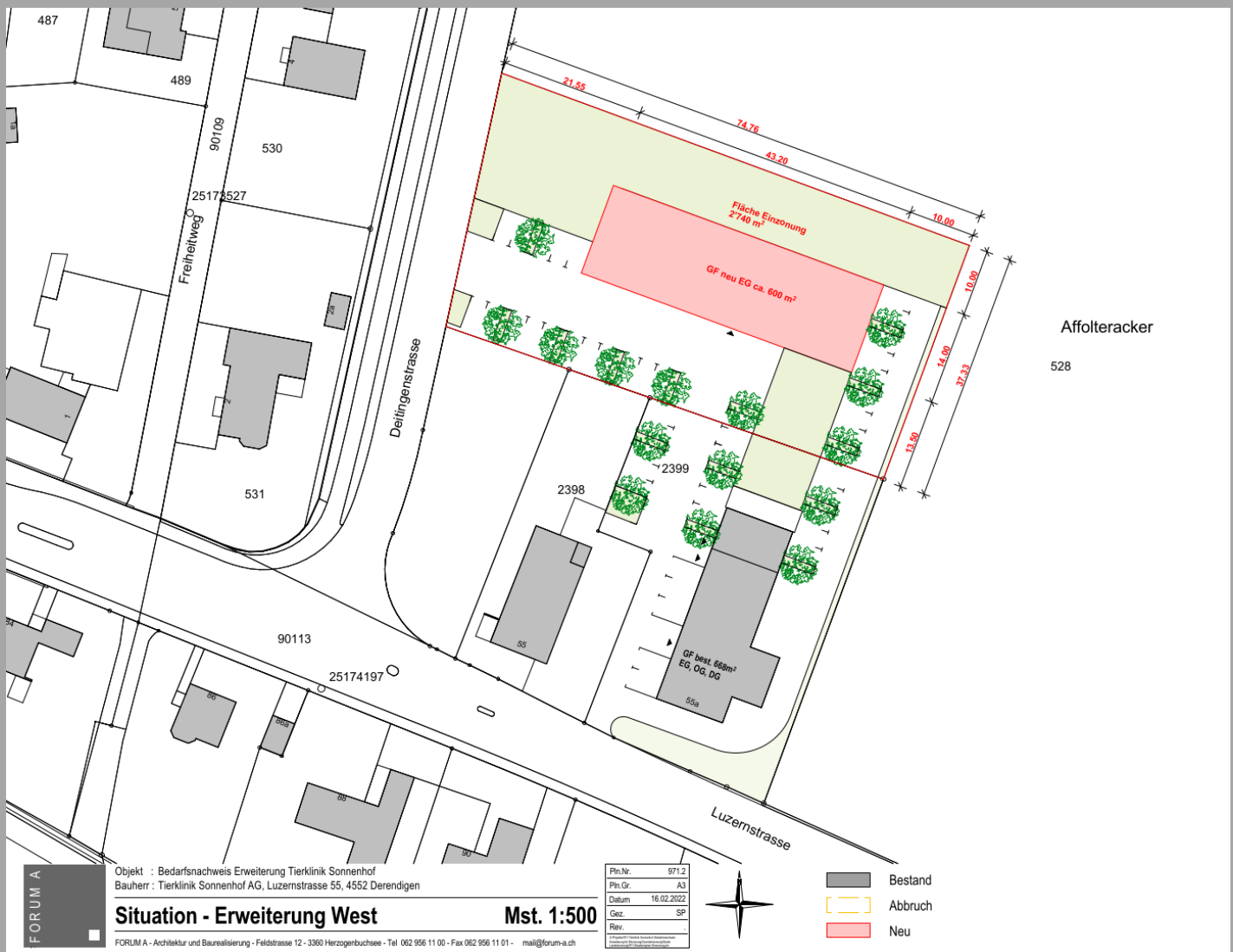
Variante Erweiterung West

Die Variante Erweiterung West hat nachfolgend aufgeführte massive Nachteile, weshalb sie nicht weiterverfolgt wurde:

- Es entsteht eine Restlandwirtschaftsfläche im südwestlichen Bereich, zwischen Luzern- und Deitingenstrasse.

- Die Grundstücksgeometrie verhindert eine sinnvolle Anbindung an bestehendes Gebäude
- Durch die Grundstücksgeometrie entsteht eine unübersichtliche und unwirtschaftliche Parkieranlage
- in Bezug auf die Nutzbarkeit des Grundstückes, wird unverhältnismässig viel Landfläche eingezont.

Grundriss Variante Erweiterung West

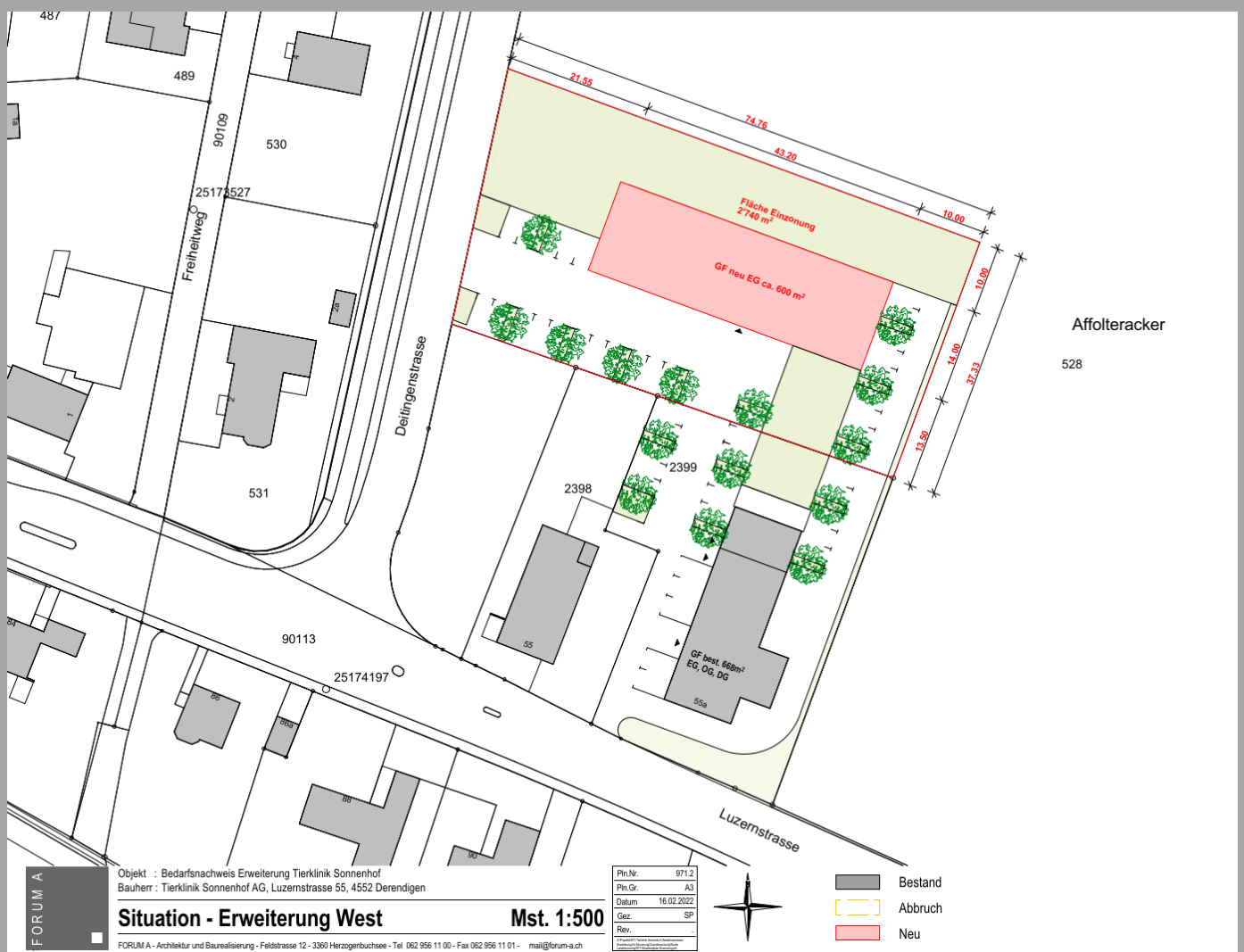


Variante Erweiterung Nord

Die Variante Erweiterung Nord bietet wenig Entwicklungspotential.

- Keine Anbindungsmöglichkeit an die bestehende Tierklinik ohne grossen Umbauaufwand (Raumhöhen im Boxenbereich / Statik)
- 2 komplett getrennte Gebäude
- Aus Kundensicht suboptimale Erkennbarkeit der Gebäudezugänge
- Landwirtschaftlich schlecht zu bewirtschaftende Restflächen im Landwirtschaftsland

Grundriss Variante Erweiterung Nord



3.2 Variante Erweiterung Ost / Best-Variante

Vorteile der Best-Variante

Die Variante Erweiterung Ost beansprucht mit der flächensparenden Anordnung am wenigsten Land und bietet das grösste Entwicklungspotential.

- Das neue Gebäude kann an die bestehende Liegenschaft angeschlossen werden (Interne Verbindungen)
- Die Parzellegeometrie ermöglicht verschiedene Grundrisslösungen (Linear wie bestehend, quadratisch, usw.)

- Ermöglicht repräsentative Gebäudeanordnung entlang der Luzernstrasse (Alleinstellungsmerkmal / Adresse...)
- Vielseitige Parkierungsorganisationen möglich
- Sinnvolle Abgrenzung von Landwirtschafts- und Bauland

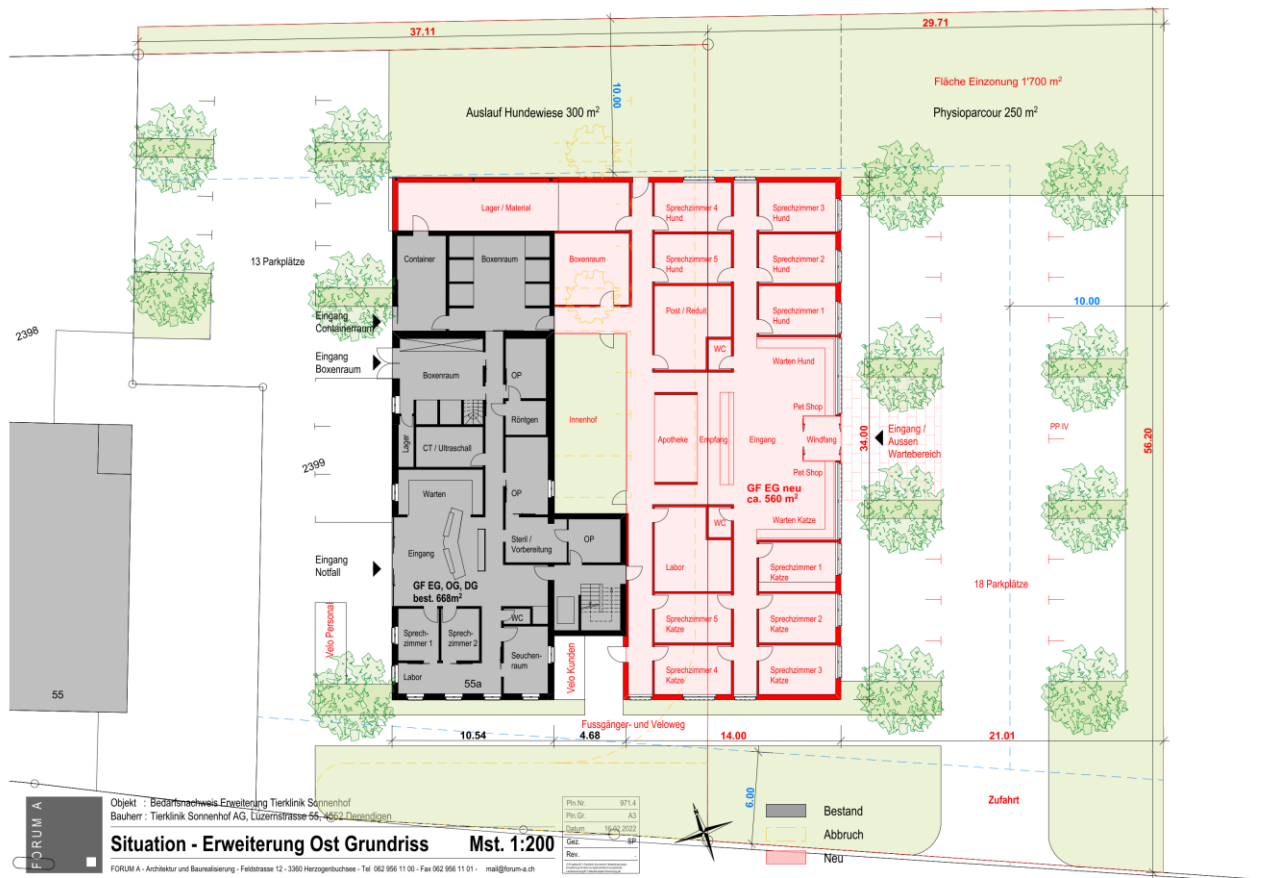
Grundriss Variante Erweiterung Ost



Grundrissaufteilung Variante Erweiterung Ost (richtungsweisend)

Mit der Erweiterung wird die Tierklinik in die Bereiche Chirurgie (im Bestand; unten grau hinterlegt) und Untersuchung mit den Sprechzimmern (im Erweiterungsbau; unten rot hinterlegt) aufgeteilt, die Bereiche sind räumlich verbunden.

Die Grünfläche muss in der Nähe der Boxenräume liegen. In den Boxenräumen befinden sich stationäre Tiere, sie benötigen täglichen Auslauf. Im nördlichen Parzellenbereich befindet sich die benötigte Grünfläche für den eingezäunten Hundeauslauf mit Physioparcour.



Erschliessung und Parkierung

Zugänge:

Heute wird das gesamte Gebäude über mit einem Kunden- und Personaleingang auf der Westfassade erschlossen. Dies ist sowohl von den Betriebsabläufen, als auch von der Hygiene her problematisch.

Mit der Schaffung eines eigentlichen Chirurgietraktes sind hohe Anforderungen an die Sterilität der Räume sowie der Zugänge und Erschliessungen verbunden. Diese sind nur mit einer konsequenten Trennung der Eingänge zu bewerkstelligen. Aus diesem Grund befinden sich auf der Westseite separate Eingänge für den Notfall, den Boxen- und den Containerraum. Der Kundenzugang wird in den neuen ostseitigen Anbau verlagert.

Parkplatzbedarf Kunden:

Unsere Kunden kommen zu mindestens 95% mit dem Auto. Es kommen mehr Kunden mit dem Taxi, als dass Kunden mit dem Bus oder generell mit dem ÖV kommen. Unsere Kunden bringen kranke Tiere mit. Es können dies Tiere mit Erbrechen, Durchfall, Epilepsie, von einem Auto angefahren, Lähmungen etc. sein. Ein Transport im ÖV ist weder für die Tiere und die Tierhalter noch für die anderen Fahrgäste zumutbar.

Pro Sprechzimmer werden mindestens zwei Parkplätze benötigt: ein Kunde wartet und ein Kunde ist in Behandlung. Das wären bei 10 Sprechzimmern bereits 20 Kundenparkplätze. Die Laufkundschaft und Notfälle sind noch nicht eingerechnet.

Beim Parkplatzbedarf für die Kunden kann daher trotz einer ÖV- Güteklasse C mit keinen Reduktionen des Parkplatzbedarfs gerechnet werden. (12 Kundenparkplätze). Sowohl die Parkplätze für die Notfallaufnahme, als auch die Kundenparkplätze sind ebenerdig anzuordnen, da es für ein

krankes Tier sehr belastend ist, in über eine Treppe oder einen Aufzug zum Empfang zu gelangen. Die Transportwege sind im Sinne des Tierwohls, aber auch für den für den einfachen Transport durch den Tierhalter möglichst kurz und direkt zu gestalten

Parkplatzbedarf Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen:

Die Tierklinik bietet das ganze Jahr einen 24/7 Service. Das bedingt unregelmässige Arbeitszeiten für das ganze Team. Das Arbeitsende ist oft nicht abschätzbar. An den Randzeiten haben unsere Mitarbeiterinnen keine ÖV-Verbindungen mehr. Die spezialisierten Mitarbeitenden haben zudem oft einen langen Arbeitsweg, welcher mit dem ÖV kaum bewältigbar ist. Um dort, wo es aus betrieblichen Gründen möglich ist, ein Umsteigen auf das Velo zu erleichtern, sollen gedeckte Veloabstellplätze, allenfalls mit Lademöglichkeit für E-Bikes, direkt beim Eingang angeboten werden. Der Parkplatzbedarf fürs Personal wird leicht reduziert. (19 Parkplätze für das Personal)

Erschliessung:

Die vorgelagerten Kundenparkplätze werden über eine neue Zufahrt ab der Luzernstrasse erschlossen. Die bestehenden Parkplätze auf der Westseite sind für Mitarbeiter und Notfallannahme reserviert. Die Notfallannahme wird nur in der Nacht und am Wochenende bedient. Die bestehende Zufahrt ab der Luzernstrasse wird mit dem bestehenden Wohnhaus geteilt. Die Erweiterung, beansprucht die minimal erforderliche Landwirtschaftsfläche, diese Optimierung ist nur realisierbar, wenn eine zusätzliche Zufahrt ab der Luzernstrasse, erstellt werden kann.

Müsste die neue Kundenzufahrt über die bestehende Erschliessung erfolgen, wird zusätzliche Landwirtschaftsfläche im nördlichen Parzellenbereich beansprucht.

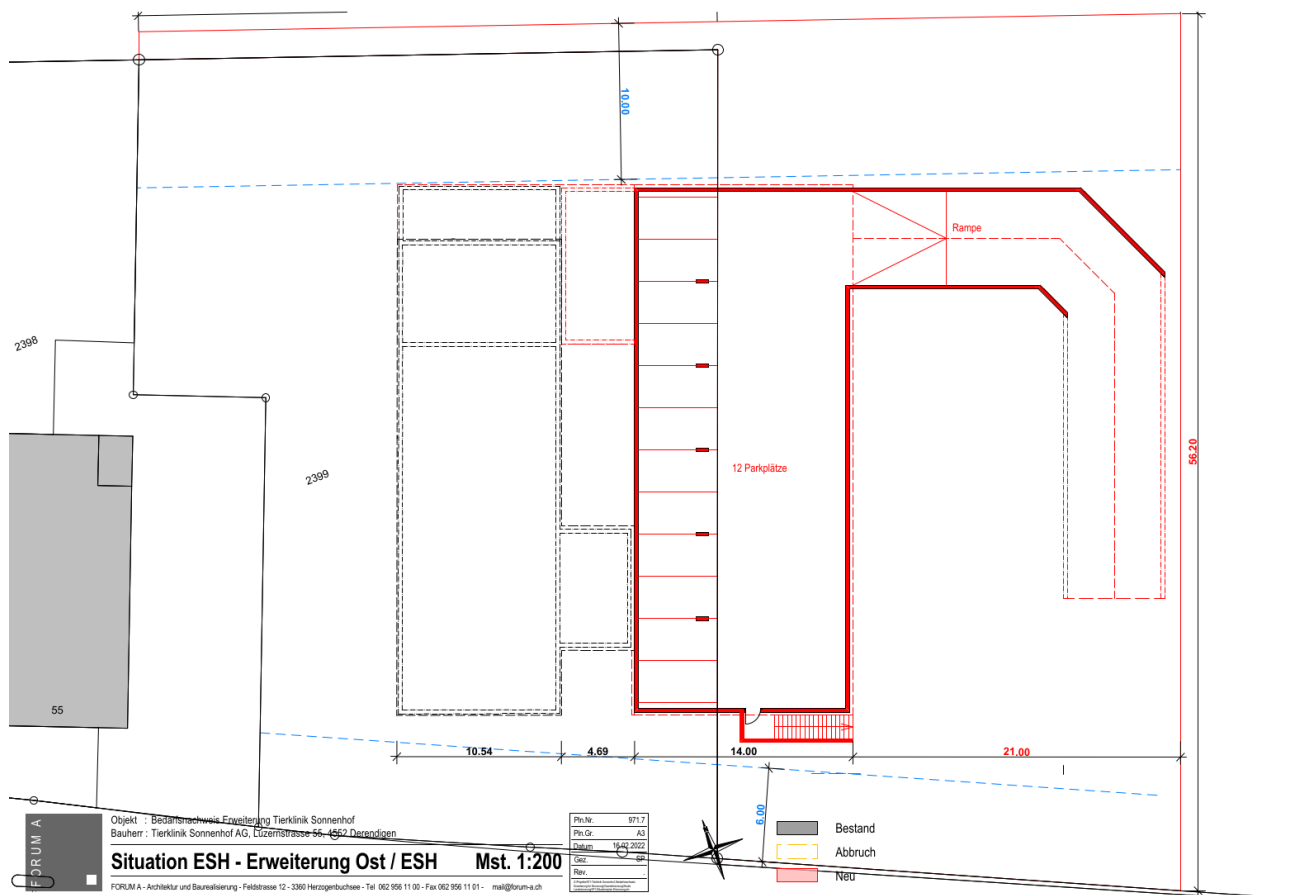
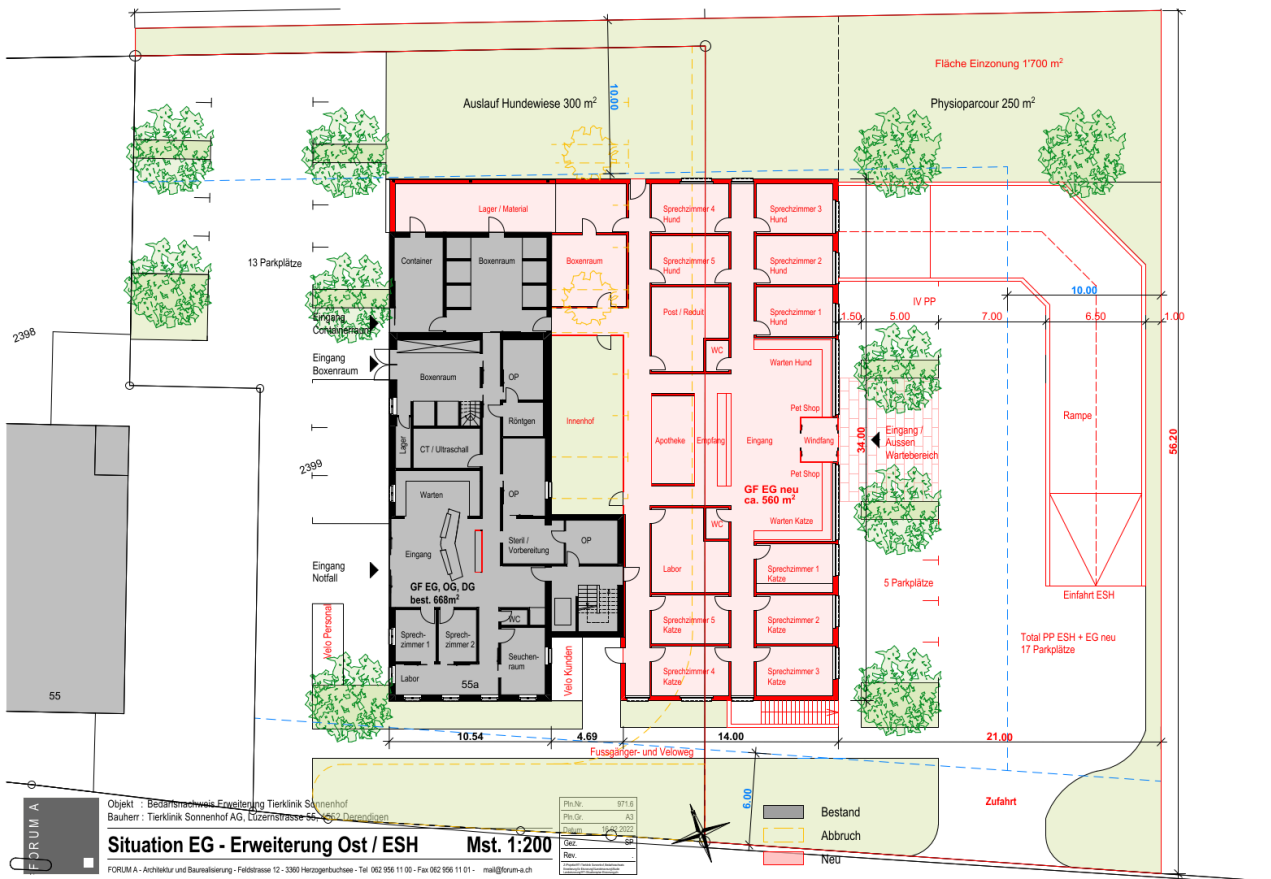
Variante unterirdische Parkierung

Eine unterirdische Parkierung käme aus oben genannten Gründen allenfalls für die Mitarbeiter in Frage. Die für eine unterirdische Einstellhalle erforderlichen Rampe würde allerdings sehr viel Platz in Anspruch nehmen, so dass oberirdisch nur noch 7 Kundenparkplätze zur Verfügung gestellt werden könnten, was bei 10 Sprechzimmern unzumutbar ist.

Im Endeffekt benötigt also eine unterirdische Parkierung nicht weniger Land, als wenn alle Parkplätze oberirdisch angeordnet werden. Zudem würde dies zu einer wenig kundenfreundlichen Ankunftssituation und Mehrkosten von rund Fr. 600'000.- führen.



Erdgeschoss und Untergeschoss mit unterirdischer Parkierung



Tierklinik Sonnenhof AG 4552 Derendingen, Erweiterung Ost Bedarfsnachweis Parkplätze nach SN VSS 40 281 Berechnung Grünflächenziffer nach § 9 Zonenreglement

16.02.2022

Richtwerte

Nutzungsart:	Dienstleistungsbetrieb
Nutzungseinheit:	Pro 100 m ² BGF
Parkfelder-Angebot Personal:	2 PP pro 100 m ² BGF
Parkfelder-Angebot Besucher:	1 PP pro 100 m ² BGF

Berechnung:

BGF bestehende Tierklinik	668 m ²			
BGF Erweiterung Ost	560 m ²			
Total BGF	1'228 m²	=	Personal	25 Parkplätze
			Kunden	12 Parkplätze
			Total	37 Parkplätze

Reduktion des Parkfelder Angebotes

Zuordnung der Standort-Typen:

Distanz zur OeV Haltestelle	Haltestelle "Freiheit" rund 140 m Distanz
Bedienungshäufigkeit	Die Haltestelle wird zwischen 1-4-mal pro Stunde bedient
Anteil Langsamverkehr am Gesamtverkehr	25%-50%
ÖV Güteklasse	C

Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte, gemäss Standort-Typ C:

Minimum	50 %	=	Personal	13 PP	Kunden	6 PP	=	19 Parkplätze
Maximum	80 %	=	Personal	20 PP	Kunden	10 PP	=	30 Parkplätze

Berechnung Grünflächenziffer nach § 9 Zonenreglement

Landfläche neu	1'700 m ²
Landfläche bestehend	1'652 m ²
Total	3'352 m²

Grünfläche min. 20 % = 670.4 m²

Grünfläche geplant					1'040 m ²
Bäume geplant	30 m ² je Baum	x	12	=	360 m ²
Total geplante Grünfläche					1'400 m²

4 ÜBEREINSTIMMUNG RICHTPLAN

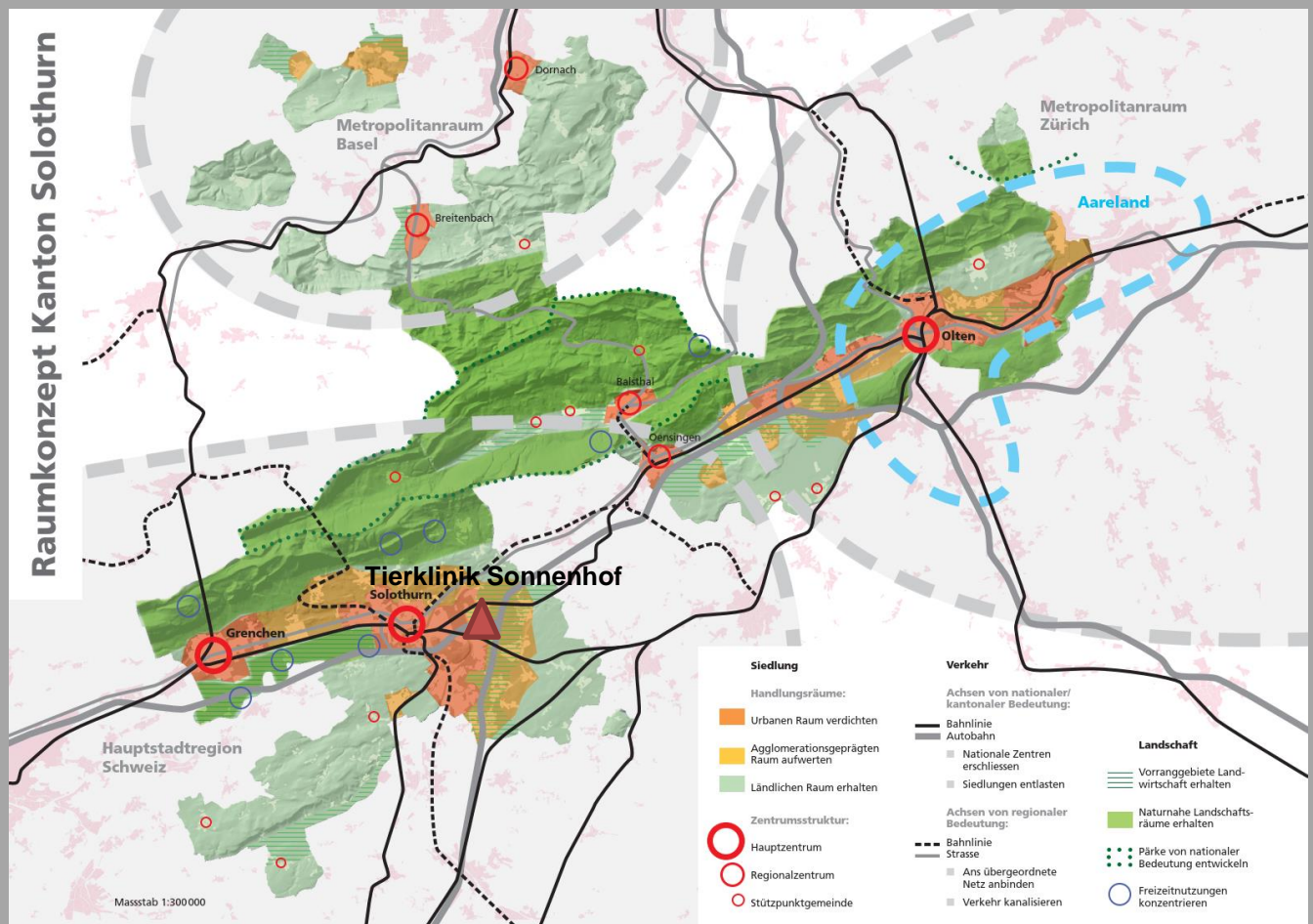
4.1 Kantonales Raumkonzept

Die Tierklinik Sonnenhof liegt gemäss Raumkonzept des Kantons Solothurn an der Grenze

zwischen dem urbanen Raum und dem agglomerationsgeprägten Raum.

Kantonales Raumkonzept

Die Tierklinik Sonnenhof liegt an der Grenze zwischen dem urbanen Raum und dem agglomerationsgeprägten Raum



Mit der guten Erschliessung mit dem öffentlichen und dem privaten Verkehr, der verdichteten Bauweise und Nutzung sowie der klaren Abgrenzung zur Landschaft erfüllt das Vorhaben die Anforderungen des kantonalen Raumkonzeptes.

Für die Handlungsräume sind im Raumkonzept die Zielsetzungen nachfolgend definiert:

Urbaner Raum

Im urbanen Raum erfolgt die Hauptentwicklung des Kantons. Er ist geprägt durch attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete und Wohnstandorte von hoher Qualität. Die Nutzungen sind stark durchmischt und die Erschliessung ist sehr gut, sowohl im öffentlichen Fern-, Regional- und Ortsverkehr als auch im motorisierten Individualverkehr sowie im Fuss- und Veloverkehr.

Der urbane Raum ist der eigentliche Wirtschaftsmotor des Kantons. Hier befinden sich die Entwicklungsgebiete. Ziel ist eine hohe Arbeitsplatzdichte sowie eine hohe Wertschöpfung. Ein Entwicklungsgebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen (Strasse und Schiene) und in der Regel an das bestehende Siedlungsgebiet angegliedert. Mit einer möglichst direkten Anbindung an das übergeordnete Strassennetz sind lange Fahrten durch Wohngebiete zu vermeiden.

Die weitere Siedlungsentwicklung und verkehr-intensive Einrichtungen sind auf diesen 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.

Im urbanen Raum liegen die drei Hauptzentren Solothurn, Olten und Grenchen sowie die Regionalzentren Oensingen, Balsthal, Dornach und Breitenbach.

Agglomerationsgeprägter Raum

Agglomerationsgeprägte Räume liegen zwischen oder nahe von urbanen Räumen. Sie haben im Kanton Solothurn teilweise bereits ländlichen Charakter.

Die Nutzungen sind grundsätzlich durchmischt, der Fokus liegt aber stärker beim Wohnen als beim Arbeiten.

Die Verkehrserschliessung ist gut, wenn auch mit tieferer Erschliessungsgüte als im urbanen Raum.

Angesichts der grundsätzlich guten Erreichbarkeit und der relativen Zentrumsnähe sind Siedlungsverdichtungen oder -erweiterungen nach innen anzustreben. Diese sind auf Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu lenken.

Der Erhöhung und Förderung der Siedlungsqualität kommt im agglomerationsgeprägten Raum besondere Bedeutung zu. Klare Siedlungsgrenzen sollen die Identität und räumliche Qualität erhöhen. Die heutigen Freiräume sind vor Überbauung zu schützen und als vielfältige Kulturlandschaften aufzuwerten. Besondere Bedeutung hat das einvernehmliche Nebeneinander des Siedlungsgebiets mit den Erholungsräumen und dem Landwirtschaftsgebiet (insbesondere auch den Fruchtfolgeflächen).

4.2 Regionale Abstimmung

Für die regionale Abstimmung des Bedarfs für die Erweiterung der Tierklinik Sonnenhof sind die weiteren Tierärzte und Kliniken in der Region von Bedeutung.

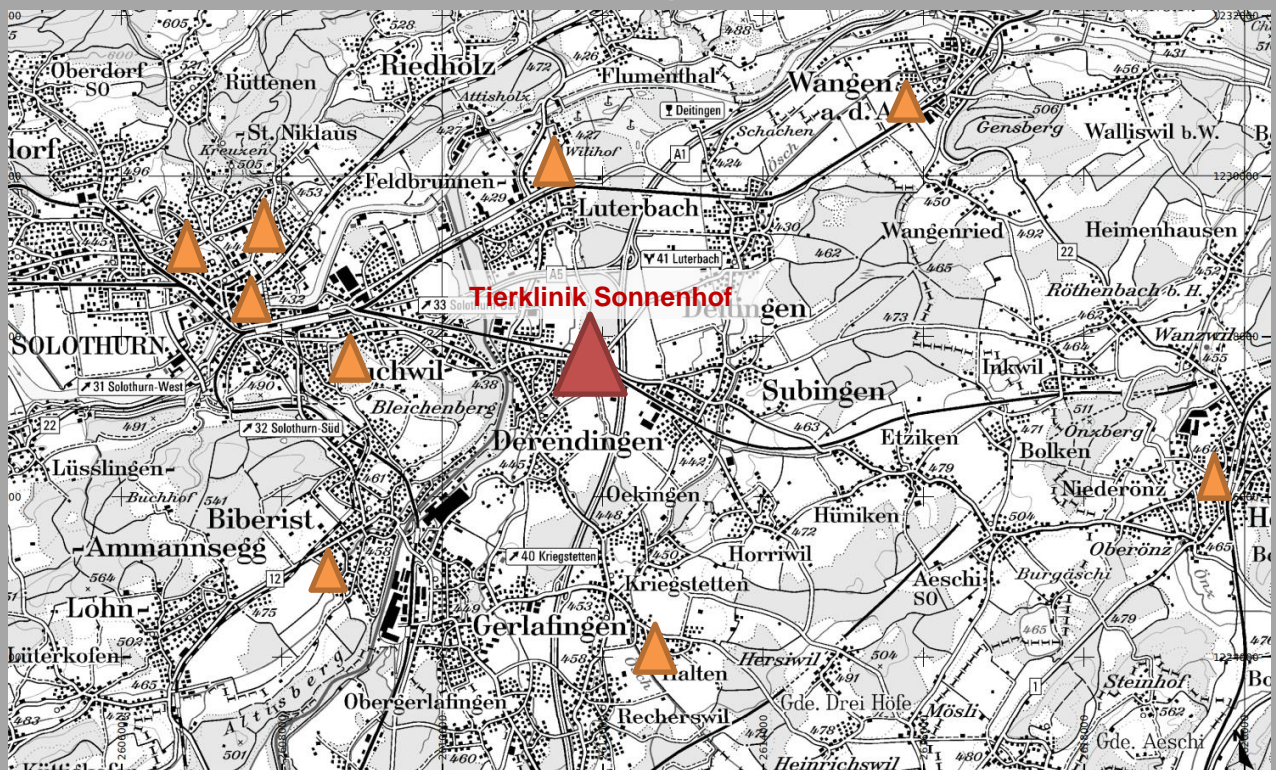
In der Region zwischen Solothurn, Wasseramt und Herzogenbuchsee gibt es diverse kleinere Gemischt und Kleintierpraxen. Die Tierklinik Sonnenhof ist in dieser Region die einzige Tierklinik (gemäss Reglement der Gesellschaft Schweizer Tierärztinnen und Tierärzte).

Das umfangreiche 24 Stunden Dienstleistungsangebot und die Grösse der Tierklinik Sonnenhof sind in der Region einmalig.

Die nächsten Tierkliniken mit vergleichbarem Angebot liegen in Oftringen und Bern.

Die Kleintierpraxis in der Altstadt von Solothurn ist eine Zweigstelle der Tierklinik Sonnenhof.

Tierklinik Sonnenhof und andere Tierarztpraxen in der Region



4.3 Potential in bestehender Bauzone

Im Rahmen der Ortsplanung wurden in Derendingen alle unbebauten Grundstücke erfasst und untersucht (siehe auch Raumplanungsbericht der Revision der Ortsplanung).

In der bestehenden Bauzone von Derendingen sind zwar noch freie Grundstücke vorhanden, diese sind jedoch entweder für die Tierklinik inklusive Entwicklungsbedarf zu klein, bereits für eine andere Nutzung vorgesehen, nicht erhältlich oder liegen mitten in Wohnquartieren.

Zudem wäre eine Verlegung des Standortes mit massivem finanziellem und organisatorischem Aufwand verbunden. (Siehe auch 2.3 Standortgebundenheit /Alternativstandorte)

Eine Umnutzung des angrenzenden EFHs ist aus oben beschriebenen Gründen unrealistisch. Es besteht daher kein realistisch umsetzbares Potential in der bestehenden Bauzone.

4.4 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

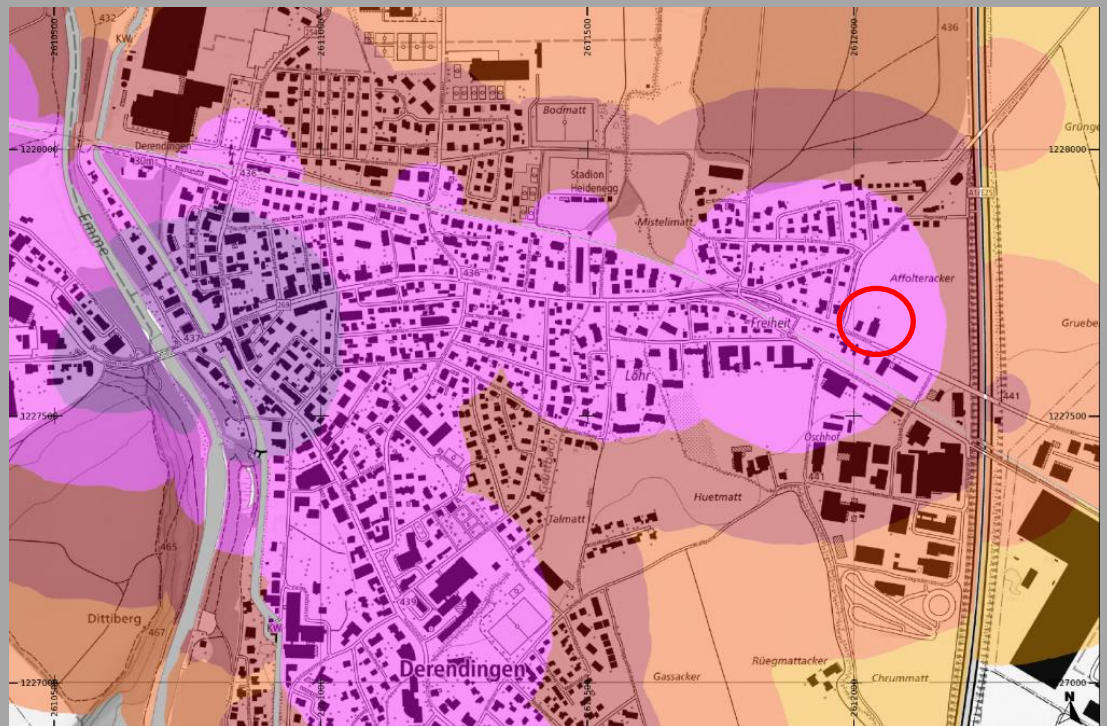
Die Tierklinik Sonnenhof liegt in der ÖV-Güteklasse C. Dies entspricht den Anforderungen gemäss Richtplanbeschluss S- 1.1.9 für eine

angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

ÖV-Güteklasse



Areal Tierklinik



Bus / Tram	<300m	300-500 m	501 - 750 m	751 - 1000 m
<5 min	A	B	C	D1
5 - 9 min	B	C	D1	D2
10 - 19 min	C	D1	D2	E
20 - 39 min	D1	D2	-	-
40 - 60 min	D2	E	-	-
61 - 140 min	E	F	-	-

4.5 Anschluss ans übergeordnete Strassennetz

Die Tierklinik ist direkt ab der Luzernstrasse erschlossen. Von der Autobahn her ist sie entweder von Anschluss Solothurn West ab der A5 oder dem Anschluss Gerlafingen ab der A1 oder dem Anschluss Wangen an der Aare in kurzer

Distanz direkt über Hauptstrassen erreichbar. Die Erschliessung der Tierklinik Sonnenhof führt ausschliesslich über Hauptverkehrsachsen ohne Wohnquartiere zu beeinträchtigen.

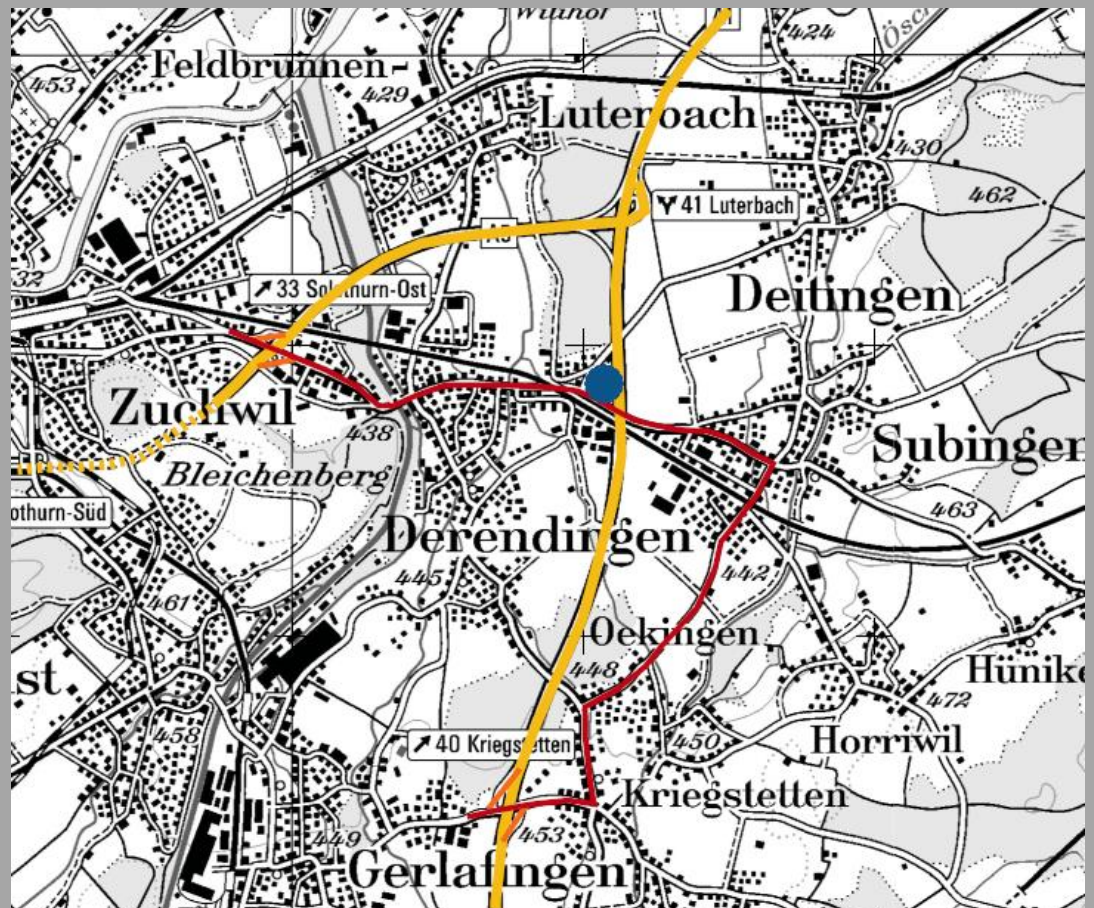
MIV Erschliessung

Areal Tierklinik

Autobahn

Autobahnanschluss

Hauptstrasse



4.6 Fruchtfolgeflächen

Eine Weiterentwicklung der Tierklinik am heutigen Standort ist ohne Beanspruchung von angrenzendem Kulturland und Fruchtfolgefläche nicht möglich. Benötigt wird bei der Variante Ost eine Fläche von rund 1700 m² Kulturland.

Die Weiterführung und Erweiterung der Tierklinik Sonnenhof ist auf Grund der oben aufgeführten überregionalen Bedeutung von kantonalem Interesse und ist somit höher zu gewichten als das Interesse an der Erhaltung des Kulturlandes.

4.7 Zustimmung Landeigentümer

Text

5 IMPRESSUM

Projekt

Bedarfsnachweis
Erweiterung Tierklinik Sonnenhof

Auftraggeberin

Tierklinik Sonnenhof
Luzernstrasse 55a
4552 Derendingen

Version / Datum

05 / 22.02.2022

Bearbeitung

ASPERGER Raumplanung und Städtebau
Susanne Asperger Schläfli
Dipl. Architektin ETH/ sia / Reg A
Cuno Amiet-Strasse 7
CH-4500 Solothurn
www.asperger.ch

Fotos

Fotos des Einfamilienhauses aus der
Immobilienbewertung von Immoseeker Real Estate
Services

Alle übrigen Fotos: Susanne Asperger

Pläne

Projektpläne:
Sergio Bazzani, Architekt HTL
Forum A GmbH
Architektur + Baurealisierung
Innenarchitektur + Gestaltung
Feldstrasse 12
3360 Herzogenbuchsee

Übrige Pläne: wo nicht anders vermerkt, von
Susanne Asperger auf Grundlage sogis erstellt

Einwohnergemeinde Derendingen

Gesamtrevision der Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

ergänzt mit Notizen Überarbeitung / Stand 22.6.22
(Basis Bericht vom 30.6.2021)

30. Juni 2021

Inhaltsverzeichnis

A	EINLEITUNG	5
	ALLGEMEINE WÜRDIGUNG	5
	REVISION DES EIDGENÖSSISCHEN RAUMPLANUNGSGESETZES (RPG)	5
	KANTONALER RICHTPLAN	5
	STAND PLANUNGSAusGLEICHs-GESETZ (PAG)	6
	RÄUMLICHES LEITBILD DERENDINGEN	6
	INFORMATION UND MITWIRKUNG	7
	DIGITALISIERUNG DER ORTSPLANUNG	7
B	ORTSPLANUNGSREVISION	8
	1. AUSGANGSLAGE	8
	2. SIEDLUNG	10
	3. VERKEHR	24
	4. UMWELT	27
	5. LANDWIRTSCHAFT	39
	6. PLANUNGSINSTRUMENTE	40
	7. FAZIT UND WEITERES VORGEHEN	55

Eingereichte Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Vorprüfung eingereicht:

Genehmigungsinhalt:

- *Bauzonenplan 1:2'500*
- *Gesamtplan 1:5'000*
- *Zonenreglement*
- *Erschliessungsplan (Nord, Mitte West, Mitte Ost, Mitte Süd) 1:1'000*

Orientierender Inhalt:

- *Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV*
- *Waldfeststellungsplan 1:5'000*
- *Konzept Dorfkern*
- *Konzept Ortsteil Oberdorf*
- *Analyse der Wohnzonen/Quartieranalyse*
- *Pläne Verfügbarkeit unbebautes Bauland (Teil Süd und Nord)*
- *Naturinventar*
- *Naturkonzept*
- *Plan Naturinventar und Naturkonzept 1:5'000*

Separat nachgereicht wurden noch Informationen zum Planungsausgleich (Mail vom 16. November 2020) sowie zu den Einzonungskriterien (separates Mail ebenfalls vom 16. November 2020).

Keine weiteren Ergänzungen erforderlich. / 27.4.22

Vorbemerkung

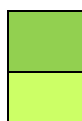
Im nachfolgenden Vorprüfungsbericht werden nur Themen und Aspekte abgebildet, welche für die weitere Bearbeitung oder Überarbeitung relevant sind. Abgegebene Dokumente, welche im Vorprüfungsbericht keine Erwähnung finden, sind dennoch im Vorprüfungsprozess beurteilt worden und fliessen in die Gesamtwürdigung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

Keine weiteren Ergänzungen erforderlich. / 27.4.22

Vorprüfung Ortsplanung Derendingen: Planungswegweiser ARP

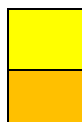
Allgemein	Einbettung der Ortsplanung in den Kontext Bezug zu Leitbild i.O., Aggloprogramm wird nicht ausdrücklich erwähnt.	Gesamtbetrachtung (räumlich, thematisch) gewährleistet.	Verfahren und Terminplanung realistisch eingeschätzt, Mitwirkung parallel zur Vorprüfung
	Genehmigungsunterlagen vollständig; Erläuterungen im RPB zu wesentlichen Fragen aber lückenhaft.	Digitalisierung Nutzungsplandaten noch ausstehend, muss mit Genehmigung abgegeben werden.	Verschiedene Konzepte als gute Grundlage, Erkenntnisse fliessen aber noch zu wenig ein
Siedlung	Definition Fokusgebiete und vorgesehene Massnahmen in weiten Teilen plausibel	neue Wohnzonen vorgesehen; Richtplankriterien nicht erfüllt; Bedarf nicht nachgewiesen	Voraussetzungen für Einzonung Arbeitszone für Tierklinik derzeit noch nicht erfüllt, neue Reservezone Arbeiten nicht genehmigungsfähig
	Grosse öBA-Flächen werden umgezont, Bedarf ist ausreichend gedeckt	Vorgesehene Umzonungen von öBA in Wohnzone, Richtplankriterien nicht nachgewiesen	Umgang mit Reservezonen in weiten Teilen korrekt
Landschaft	FFF von Einzonungen betroffen, keine Auseinandersetzung, keine Interessenabwägung möglich	Wald redaktionelle Anpassungen am Waldfeststellungsplan notwendig	Gewässerraumausseidung grösserer Überarbeitungsbedarf Konflikt Uferschutzzone mit kommunaler Zonierung
	Natur / Landschaft mangelhafte Interessenabwägung bzgl. Landschaftsschutzzone, Heckenfeststellung		
Verkehr	Mobilität eine übergeordnete Strategie fehlt, Einzelmassnahmen werden begrüsst	Motorisierter Individualverkehr Thema Parkierung wird leider nicht diskutiert	Öffentlicher Verkehr Gemeinde hat keine weiterführenden Bedürfnisse, neue Buslinie wird per 2021 eingeführt
	Fuss- und Veloverkehr Netzplanung fehlt, Einzelmassnahmen werden begrüsst		
Umwelt	Naturgefahren Überarbeitung GK Emme berücksichtigen, Zonenvorschriften	Störfallvorsorge Raumplanungsbericht ergänzen	Lärm Korrekturen an Aufstufungen
	Belastete Standorte geringfügige Korrekturen	Energie Empfehlungen der Energiefachstelle zur besseren Berücksichtigung des Themas im Zonenreglement	
Instrumente	Raumplanungsbericht Auseinandersetzung mit Richtplankriterien fehlt weitgehend, Brückenschlag Konzepte-Ortsplanung lückenhaft	Zonenreglement z.T. nicht recht- und/oder zweckmässige Bestimmungen, Vorgaben an Siedlungsqualität und Nutzungsziffern prüfen	Gesamtplan / Zonenplan Signaturen prüfen
	Erschliessungspläne Baulinien prüfen	Baureglement noch ausstehend, kein Genehmigungsvorbehalt	Planungsausgleichsreglement Liegt vor, vom BJD geprüft

Legende zu Planungswegweiser:



recht- und zweckmässig

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen



Optimierungsbedarf / Empfehlungen

Genehmigungsvorbehalt

A EINLEITUNG

Allgemeine Würdigung

Aus den umfangreichen Unterlagen wird deutlich, dass die Gemeinde Derendingen mit dem begleitenden Planungsbüro einen intensiven Planungsprozess durchlaufen hat. Die Ortsplanung knüpft an das räumliche Leitbild an. Anschliessend wurden gute Grundlagen in Form von verschiedenen Konzepten erarbeitet, deren Erkenntnisse aber leider nicht überall nachvollziehbar in die Ortsplanung eingeflossen sind.

Aus Sicht Kanton weist die Planung noch Defizite in Bezug auf die Übereinstimmung mit den Beschlüssen des kantonalen Richtplans auf. Im Vordergrund stehen dabei die Einzonungen und Umzonungen sowie die neu geschaffene Reservezone. Auch hinsichtlich Qualitätsfragen besteht noch Verbesserungspotential.

Die redaktionelle Überarbeitung Raumplanungsbericht erfolgt im Rahmen der inhaltlichen Überarbeitung gemäss den nachfolgenden Kommentaren. Ob zusätzlich auch einzelne Kapitel verschoben und die Formulierungen angepasst werden, wird offen gelassen. Schlussendlich ist der Raumplanungsbericht ein orientierendes Dokument zur Zusammenfassung des Planungsprozesses und der Planungsentscheide.

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 hat seinen Richtplan an die neuen gesetzlichen Anforderungen angepasst.

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 (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). 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 (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

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 (lit. a);*
- es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (lit. b);*
- Kulturland damit nicht zerstückelt wird (lit. c);*
- seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d); und*
- damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e).*

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

- die Ziele und Grundsätze der Raumplanung,*
- die Anregungen aus der Bevölkerung,*
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes und*
- den Richtplan berücksichtigen,*
- wie die Nutzungsreserven mobilisiert werden und*
- wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung tragen.*

Keine weiteren Ergänzungen erforderlich. / 27.4.22

Kantonaler Richtplan

Die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Behördenanhörung des Richtplanentwurfs 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 Richtplan wird das bestehende Siedlungsgebiet in seiner Grösse 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 der Bauzone mehr zulässig. Bestehende Reservezonen sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Gemeinden haben 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. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanung allen Anforderungen gerecht wird.

Der Regierungsrat beschloss den kantonalen Richtplan am 12. September 2017 (RRB Nr. 2017/1557), der Bundesrat genehmigte ihn am 24. Oktober 2018. Damit ist der Richtplan für alle Behörden verbindlich.

Keine weiteren Ergänzungen erforderlich. / 27.4.22

Stand Planungsausgleichs-Gesetz (PAG)

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichs-Gesetz beschlossen. Das PAG ist seit dem 1 Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Die Gemeinde Derendingen hat ein «Planungsausgleich Reglement» erarbeitet. Dieses wurde am 18. Juni 2019 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Im Reglement wird die Abteilung Bau und Planung als zuständiges Organ bestimmt. Der Abgabesatz wurde auf 40% festgelegt. Das Gesetz bzw. das kommunale Reglement sind auf die in der Planung vorgesehenen Änderungen anwendbar.

Keine weiteren Ergänzungen erforderlich. / 27.4.22

Räumliches Leitbild Derendingen

Mit Brief vom 23. Oktober 2013 haben wir uns zum räumlichen Leitbild von Derendingen geäussert. Zu diesem Zeitpunkt war die Revision des Raumplanungsgesetzes absehbar, aber noch nicht in Kraft. Der kantonale Richtplan befand sich bereits in der Überarbeitung.

Wir haben damals bei der Prüfung des räumlichen Leitbilds festgestellt, dass

- keine Differenzen bezüglich der erwarteten Bevölkerungsentwicklung bestehen
- der Gemeinde eine wichtiger Stellenwert in der Region zukommt und sie sich zumindest in Teilen in eine urbane Richtung entwickeln wird
- aus Sicht Kanton kein Bedarf für neue Arbeitszone besteht
- für die vielen unbebauten Bauzonen eine Baulandmobilisierung bzw. eine Strategie notwendig ist
- die Siedlungsentwicklung nach innen konsequent anzustreben ist und Entwicklungsgebiete zu priorisieren sind. Dem Gebiet Emmenhof kommt dabei eine hohe Priorität zu
- wir die Absicht der Gemeinde, das Zentrum aufzuwerten sowie das Oberdorf zu erhalten unterstützen, hier aber noch Präzisierungen erforderlich sind
- die Hauptstrasse und die Luzernstrasse prägende Verkehrsachsen sind, die wie der Kreuzplatz stark mit Verkehr belastet sind
- den Themen Landschaft und Ökologie zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt wurde
- die angedachten Verschiebungen der Siedlungsgrenzen zu einem grossen Verlust an Fruchtfolgefächern führen würden

Das räumliche Leitbild wurde 9. Dezember 2014 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Es ist damit zum Zeitpunkt der Vorprüfung der Ortsplanung bereits 6 Jahre alt.

Keine weiteren Ergänzungen erforderlich. / 27.4.22

Information und Mitwirkung

Die Mitwirkung erfolgte parallel zur Vorprüfung vom 2. November bis am 30. November 2020. Eine Auswertung der Mitwirkung liegt uns noch nicht vor.

Der Mitwirkungsbericht wurde am 27.4.2022 dem GR zur Veröffentlichung beantragt / 27.4.22

Digitalisierung der Ortsplanung

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG, BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147, s. auch unter www.arp.so.ch). Spätestens mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form einzureichen.

Das Amt für Geoinformation finanziert die Datenerfassung der Gemeinden nach dem neuen Datenmodell mit max. 40% (Kostendach Fr. 18'000.- inkl. MwSt.) pro Gemeinde bis Ende 2019 (RRB Nr. 2013/2064). Die Datenerfassung kann sowohl als Teil der Ortsplanungsrevision als auch unabhängig davon erfolgen. Auskünfte erteilt das ARP, Valentin Burki. Die Gemeinde Derendingen hat im Februar 2017 ein Beitragsgesuch eingereicht, im April 2017 ist die Beitragszusicherung erfolgt. Bisher wurden keine digitalen Daten eingereicht.

Die digitalen Daten werden nach der öff. Auflage & ggf. Einsprachebehandlung abgegeben / 27.4.22

B ORTSPLANUNGSREVISION

1. Ausgangslage

1.1 Letzte Ortsplanungsrevision

Nach § 10 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Derendingen wurde mit RRB Nr. 689 vom 4. April 2000 genehmigt. Auf Grund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanung ist eine gesamthafte Überarbeitung angezeigt.

Keine weiteren Ergänzungen erforderlich. / 27.4.22

1.2 Richtplan, Zukunftsbild und Agglomerationsprogramm, regionale Konzepte

Im Raumkonzept Kanton Solothurn, welches die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton Solothurn bildet, ist Derendingen dem urbanen Handlungsraum zugewiesen. Im urbanen Raum erfolgt die Hauptentwicklung des Kantons. Er ist geprägt von attraktiven Zentrumsfunktionen, gut erschlossenen Arbeitsplatzgebieten und Wohnstandorten von hoher Qualität. Die Nutzungen sind stark durchmischt und die Erschliessung ist sehr gut. 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.

Derendingen liegt im Perimeter des Agglomerationsprogramms Solothurn. Das Agglomerationsprogramm (AP) ist das strategische Raum- und Verkehrsplanungsinstrument der Regionalplanungsgruppe espaceSOLOTHURN und des Kantons für die Agglomeration Solothurn. Bei der Erarbeitung der aktuellen Generation wurde dem Einbezug der Gemeinden ein hoher Stellenwert beigemessen. Dieser erfolgt mittels des Workshops «Zukunftsbild» (Sommer 2019), einer Umfrage bei den Gemeinden (Herbst 2019) und der Mitwirkung (Herbst 2020). Zudem werden Massnahmen definiert, welche die Zusammenarbeit und den Austausch der Gemeinden stärken und damit auch dazu beitragen, den Prozess der Agglomerationsprogramme zu verstetigen.

Gestützt auf die Erkenntnisse des Workshops «Zukunftsbild» mit den Gemeinden und das Motto der repla espaceSOLOTHURN «savoir vivre» bilden sechs Leitprinzipien die Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Agglomeration Solothurn mit dem Zeithorizont 2040. Diese sechs Leitprinzipien werden in verschiedenen Raumtypen konkretisiert. Die Raumtypen, welche im kantonalen Richtplan verankert sind, werden im AP 4 verfeinert, indem die Siedlungsgebiete stärker differenziert werden. Die Differenzierung orientiert sich im Gegensatz zu jener im kantonalen Richtplan nicht an den politischen Gemeindegrenzen, sondern greift die heutige und angestrebte Siedlungsstruktur unabhängig von politischen Grenzen auf. Damit wird der heutigen und angestrebten Siedlungsstruktur Rechnung getragen und auf die regionalen und kommunalen Besonderheiten reagiert.

Derendingen wird dabei entlang der Hauptverkehrsachse dem äusseren Kernraum und gegen Siedlungsrand dem Raumtyp Gebiete ausserhalb der Kernräume zugeteilt. Entlang der Hauptverkehrsachsen sind die dichteren Siedlungsräume mit Mischnutzung zu forcieren. Am Siedlungsrand soll eher eine ortsangepasste Verdichtung im Wohnen stattfinden. Derendingen ist zudem als Ortszentrum mit lokaler bis regionaler Bedeutung ausgewiesen. Arbeitsplatzgebiete sind in Derendingen in Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan dargestellt. Diese Absichten decken sich mit der vorliegenden Ortsplanung.





Im Agglomerationsprogramm Solothurn 4. Generation ist die Siedlungsmassnahme Emmenhof als Daueraufgabe berücksichtigt und im B-Horizont (Umsetzungszeitraum 2028-2031) ist die Realisierung der Langsamverkehrsmassnahme «Derendingen, Zuchwil: Alternative Veloführung Knoten Kreuzplatz, Querung Emme» vorgesehen.

Im Raumplanungsbericht zur Ortsplanung wird das Agglomerationsprogramm nicht erwähnt und ist noch zu ergänzen.

Agglomerationsprogramm 4. Generation in Auflistung Kap. 2.1.2 ergänzen / erledigt 22.6.22

1.3 Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven

Die kantonale Siedlungsstrategie schätzt Derendingen für 2020 wie folgt ein:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone bebaut/unbebaut:		Der Anteil unbebauter WMZ ist gering
Wohn-, Misch-, Zentrumszone Dichte:		Die Dichte ist unterdurchschnittlich
Wohn-, Misch-, Zentrumszone Bauzonenbedarf:		Bauzone eher knapp
Arbeitszonen bebaut/unbebaut		

Es handelt sich dabei um eine erste, grobe kantonale Einschätzung der Gemeinde, die in der Ortsplanung genauer zu betrachten ist.

Keine weiteren Ergänzungen erforderlich. / 27.4.22

1.4 Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel

In Derendingen leben 6'516 Personen (31.12.2019). Die Bevölkerung steigt seit 2010 (6'093 Personen) an. Das mittlere Szenario der mit RRB Nr. 2017/518 als verbindliche Grundlage festgelegten kantonalen Bevölkerungsprognose geht von einem Bevölkerungswachstum aus, für 2025 werden rund 6'900 Einwohnerinnen und Einwohner prognostiziert, 2030: 7'200 und 2035: 7'500. Die aktuelle Bevölkerungszahl von Derendingen entspricht ungefähr dem für 2019 prognostizierten Wert.

Keine weiteren Ergänzungen erforderlich. / 27.4.22

2. Siedlung

2.1 Siedlungsentwicklung nach innen: bebauten Bauzonen

Im Kantonalen Richtplan wurde folgende relevante Festlegungen getroffen:

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.

S-1.2.1

Die Gemeinden bezeichnen ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei achten sie auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter.

S-1.2.7

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen

S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte, Nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Räumliches Leitbild

Im räumlichen Leitbild 2014 wurde der Bereich entlang der Hauptstrasse, Abschnitt Kreuzplatz bis Benediktusplatz als Gebiet definiert, in dem die Verdichtung und die Mischnutzung im Ortszentrum gefördert werden sollen. Dieser «Ortskern» soll sich nach Leitsatz künftig vom restlichen Siedlungsraum abheben. Er soll ein funktionierendes, attraktives Zentrum bilden und zu einem urbanen Lebensraum werden. Mit dem Anreiz möglicher Mehrausnutzung, sollen die bezeichneten Entwicklungsgebiete im Ortskern quartierweise erneuert werden. Im Ortskern und in den ausgewiesenen Entwicklungsgebieten für Wohnraum „Emmenhof Areal“ (Priorität 1), „Lör – Talmatt – Huetmatt“, „Leimacker“ und „Rüebliacker“ (alle Priorität 2) sollen primär Überbauungen mit quartierverträglicher, verdichteter Bauweise realisiert werden. Als Leitsatz wurde weiter festgehalten, dass als Wohnraum primär dichte, zusammenhängende aber auf hohe Wohn- und Siedlungsqualität ausgerichtete Arealüberbauungen entstehen sollen. Bei den genannten Gebieten handelt es sich beim Ortskern sowie dem Areal Emmenhof um Gebiete innerhalb des Siedlungsgebietes, wo eine Verdichtung nach Innen stattfinden soll. Bei den unter Priorität 2 aufgeführten Arealen handelt es sich um Einzonengebiete. Das Leitbild 2014 hielt auch fest, dass parallel zur Hauptstrasse ein öffentlicher Raum in Form einer Begegnungszone, mit unterschiedlichen Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten entstehen soll. Dieser Leitsatz nimmt auch Bezug zu dem 2012 erarbeiteten und verabschiedeten räumlichen Teilleitbild Zentrum, welches die Weiterentwicklung des Zentrums mit seinen öffentlichen Bauten und Anlagen festhielt.

Keine weiteren Ergänzungen erforderlich. / 27.4.22

Siedlungs- und Quartieranalysen

Nachdem das räumliche Leitbild bereits 2014 verabschiedet wurde, hat die Gemeinde beschlossen, bezüglich der räumlichen Entwicklung weitere Grundlagen zu erarbeiten. So wurde im Jahr 2017 das **Dorfkernkonzept** erstellt und vom Gemeinderat als Grundlage für die Ortsplanung verabschiedet. Das Dorfkernkonzept beschäftigte sich hauptsächlich mit dem oben genannten Abschnitt an der Hauptstrasse, also dem als «Ortskern» definierten Gebiet. Der Ortskern unterliegt einem grossen Veränderungsdruck. Einerseits wird der Knoten Kreuzplatz sowie die Kantonsstrasse umgestaltet, gleichzeitig werden auch bestehende Gebäude ersetzt. Die Gemeinde hat sich das Ziel gesetzt, die Entwicklung in diesem dynamischen Gebiet gezielt zu steuern. Das Konzept beinhaltet Handlungsansätze die teilweise bereits mit anderen Planungen umgesetzt wurden bzw. die in die vorliegende Ortsplanung einfließen sollen. U.a. wurden im Konzept mehrere Areale als «Entwicklungsgebiete» bezeichnet. Für diese Gebiete hat das Konzept verschiedene Bebauungsmöglichkeiten geprüft und die gewünschte Bebauung grob beschrieben. Diese weicht z.T. erheblich

von der heute zulässigen Bebauung ab.

Dasselbe Vorgehen wählte die Gemeinde für das im Jahr 2019 erstellte **Konzept Oberdorf**. Im Kontrast zum Ortskern sollen im Oberdorf gemäss Leitbildziel die dörflichen Strukturen langfristig erhalten bleiben. Sie sind wichtig für die Identifikation der Gemeinde. Mit der Analyse des Oberdorfs wurden die Bebauungstypologien, Freiräume und Nutzungen sowie die Veränderungswahrscheinlichkeiten abgeklärt. Das Konzept Ortsteil Oberdorf zeigt die erwünschte Entwicklung im Ortsteil Oberdorf auf und dient als Grundlage für die Festlegung der Zonierung und der Baumassen in der Ortsplanung. Als Fazit wurde im Konzept festgehalten, dass der Veränderungsdruck als nicht sehr gross eingeschätzt wird, mit Ausnahme des ehemaligen Schulhauses.

Ergänzend zu den beiden genannten Konzepten wurde ebenfalls im Jahr 2019 eine **Analyse der Wohnzonen** durchgeführt. Mit der Analyse dieser Zonen wurden die Bebauungstypologien und deren Einfluss auf die neuen Nutzungsziffern generell und bei ausgesuchten und repräsentativen Quartieren überprüft. Die Analyse dient als Grundlage für die Abgrenzung der künftigen Zonen und die Festlegung der Kennwerte für die künftig geltenden Baumasse. In der Analyse finden sich jedoch leider keine Aussagen zu den bestehenden Qualitäten oder zu allfälligen Defiziten von Bauten und Aussenräumen und demzufolge auch keine möglichen Massnahmen für die Ortsplanung.

Anpassung RPB mit Zielsetzungen bezgl. der Baumasse (weniger stark auf eine maximale Bebauung zu Gunsten der Aussenraumgestaltung – Verweis auf ZR / Hinweis, dass solche Vorgaben in den bisherigen Planungsgrundlagen (Zonenreglement) fehlen / erledigt 22.6.22

Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen in den Schlüsselgebieten

Emmenhofareal

Das Emmenhofareal war bereits Gegenstand einer separaten Nutzungsplanung (genehmigt mit RRB Nr. 570/2017 vom 28. März 2017). Gemäss den Unterlagen bietet das Areal auf ca. 4 ha Fläche Platz für 600-800 Personen. Die erste Etappe befindet sich in der Umsetzung. Es handelt sich um eine zeitlich gestaffelte Entwicklung in mehreren Etappen, deren Umsetzung voraussichtlich noch bis Ende 2030 dauern wird. Der folgenden Aussage im Raumplanungsbericht (S. 9) können wir uns anschliessen. «Das Emmenhofareal gilt als massgebender Entwicklungsschwerpunkt in Bezug auf Wohnraum in der Gemeinde Derendingen. Alle weiteren Entwicklungsabsichten und Veränderungswünsche müssen die langfristige Entwicklung innerhalb des Areals berücksichtigen. » Wir stellen fest, dass allein das Emmenhofareal im Endausbau ausreichend Kapazitäten für das prognostizierte Bevölkerungswachstum zur Verfügung stellt. Das Emmenhofareal liegt zwar in der zweiten Bautiefe ab der Hauptstrasse, schliesst jedoch unmittelbar an die Kernzone an und ist das wichtigste Entwicklungsgebiet von Derendingen. Aus unserer Sicht ist zu prüfen, ob es nicht auch einer Kernzone Entwicklung mit speziellen Vorgaben zu diesem Areal zugeteilt werden soll statt in der Spezialzone zu verbleiben.

Das Emmenhofareal verbleibt in der Spezialzone, so wie es seinerzeit bei der Umzonung und Erarbeitung des Gestaltungsplanes angedacht wurde. Mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan sind die Vorgaben zur künftigen Bebauung und Nutzung beschrieben. Mit neuen Definitionen würden unnötige Diskussionen und Unsicherheiten mit und bei den Investoren geschaffen. / 27.4.22

Ortskern (Kreuzplatz bis Benediktusplatz)

Im Gebiet Ortskern wird grundsätzlich an der bisherigen Kernzone festgehalten. Punktuell wird eine neue Kernzone Entwicklung für Gebiete mit hohem Veränderungsdruck und wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild ausgeschieden. Die Gemeinde hat sich entschieden, nicht alle im Dorfkernkonzept betrachteten Gebiete dieser neuen Zone zuzuordnen, sondern nur jene, bei denen sie eine Veränderung in den nächsten 15 Jahren als wahrscheinlich einstuft. Das Zonenreglement beschreibt zu jedem der Gebiete individuell die Anforderungen. Gemeinsam ist für alle die Pflicht ein Qualitätsverfahren durchzuführen und einen Gestaltungsplan zu erarbeiten, was wir auf Grund der städtebaulichen Bedeutung dieser Areale als gerechtfertigt erachten.

Keine weiteren Ergänzungen erforderlich. / 27.4.22

Die Ausführungen im Raumplanungsbericht zur Kernzone Entwicklung im Kapitel 2.8.1 sind eher knapp gehalten. Das Dorfkernkonzept äussert sich zwar ausführlich zum Ortskern und der Raumplanungsbericht fasst die Erkenntnisse in Kapitel 2.3.1 zusammen. Dabei wird aber nicht festgehalten, welche dieser Erkenntnisse wie nun konkret in die Ortsplanung eingeflossen sind. So bleibt z.B. offen, wieso das Teilgebiet 2: Hauptstrasse Ost aus dem Dorfkernkonzept nicht als Kernzone Entwicklung aufgenommen wurde. Die Umsetzung anderer Erkenntnisse muss man sich selber aus den Instrumenten zusammensuchen (z.B. Gestaltungsbaulinien entlang der Hauptstrasse im Erschliessungsplan oder neue erhaltenswerte Kulturobjekte). Diese Lücke im Bericht erschwert die Nachvollziehbarkeit erheblich und soll deshalb noch geschlossen werden.

Raumplanungsbericht anpassen / erledigt 22.6.22

Grundsätzlich ist die Strategie der Kernzone (4-geschossig) mit dichteren Akzenten der Kernzone Entwicklung nachvollziehbar. Zentral ist aus unserer Sicht, dass die Areale der Kernzone Entwicklung am Ende nicht zu städtebaulichen Fremdkörpern werden, sondern sich trotz Verdichtung in den Ortskern einordnen. Diese Vorgabe muss mit den in den Zonenvorschriften vorgegebenen Qualitätsverfahren und der Gestaltungsplanpflicht sichergestellt werden.

Gem. ZR Beilage 3 werden immer Qualitätsverfahren verlangt, keine Anpassungen / 27.4.22

Bei der Beschreibung des Zonenzwecks der beiden Kernzonen könnte noch mehr auf die Leitbildziele Bezug genommen werden: funktionierendes, attraktives Zentrum, urbaner Lebensraum, Stärkung des Zentrums. Wir regen auch an, die Benennung der beiden Zonen zu prüfen: Kernzone vs. Kernzone Entwicklung erweckt den Anschein, dass in der Kernzone keine Entwicklung stattfinden soll. Dem ist aber nicht so. Auch in der Kernzone ist ja eine Entwicklung erwünscht.

Die Benennung der verschiedenen Kernzonen wird seitens der Gemeinde als geeignet erachtet, keine Anpassungen / 27.4.22

Die Zonenvorschriften zur Kernzone Entwicklung, insbesondere die Vorgaben zu den einzelnen Arealen in der Beilage 3 können noch gestrafft werden, indem generelle Vorgaben für alle Areale (Parkierung, Qualitätssicherung, etc.) in den § 11 übergeordnet integriert werden. Wir empfehlen hier auch generelle Qualitätskriterien festzuhalten, z.B. die Gestaltung des Strassenraums, welcher entlang der Hauptstrasse wichtig ist und die Gemeinde auch als Leitbildziel definiert hat. Zudem fragen wir uns, ob es zweckmässig ist, die Nutzungen für jedes Areal detailliert vorzugeben oder ob sich dies nicht eher aus dem Qualitätsverfahren (welches üblicherweise durch einen Investor mit bestimmten Nutzungsabsichten ausgelöst wird) ergeben werden. Allenfalls wäre es sinnvoll die zulässige Nutzung übergeordnet zu regeln und nur spezielle Anforderungen (z.B. kein Wohnen im Erdgeschoss) bei den Arealbeschreibungen zu regeln.

Kommentare zur Beilage 3 folgen im Kap. 6.3 / 27.4.22

Die Formulierung im Abs. 5 der Zonenvorschrift ist nicht klar. Mit einem Gestaltungsplan kann nicht von den Geschosshöhen abgewichen werden, aber mit einem Qualitätsverfahren darf man von den Vorgaben (welchen?) abweichen? Es braucht doch aber gemäss Zonenvorschriften immer beides? Zu den Arealbeschreibungen äussern wir uns unter 6.3.

ZR §11 Abs. 5 Verweis auf Beilage 3 ergänzt (vorher im Abs. 7) und Ausnahmen gelöscht / 27.4.22

ZR §11 Abs. 7 Gebiet C „Pestalozziplatz“ entfällt (Mitwirkung) / 27.4.22

Zur Kernzone sind in den Zonenvorschriften unter «besondere Bestimmungen» einige Gestaltungsvorgaben festgehalten. Wir empfehlen diese etwas anders zu gliedern und z.B. die Vorgabe zur Erdgeschossnutzung unter Nutzung aufzuführen, den Punkt zur unterirdischen Parkierung unter einem separaten Abschnitt Parkierung, die übrigen drei unter «Gestaltung». Die Sichtachsen sind entgegen der Aussage im Zonenreglement im Zonenplan nicht dargestellt und deshalb nicht überprüfbar. Die Vorgabe zum Strassenraum ist im Grundsatz zu begrüssen, die Formulierung erscheint uns aber noch etwas unklar. Aus unserer Sicht sollten weitere Vorgaben an die Gestaltung gemacht werden, z.B. bezüglich Eingliederung der Bauten in den Ortskern. Das Dorfkernkonzept enthält zu den einzelnen Teilabschnitten gute, differenzierte Inhalte, die bisher in der Ortsplanung jedoch nicht umgesetzt wurden. Es ist für die Kernzone im Gegensatz zur Kernzone Entwicklung auch nicht richtungsweisend. Auch hier müsste ersichtlich sein, wieso welche Inhalte wie übernommen wurden. Dies insbesondere auch deshalb, weil die Überbauungsziffer frei sein soll, d.h. das Volumen wird sich aus den Grenz- und Strassenabständen ergeben. Auf Grund der heute bereits dichten Struktur im Ortskern können wir diese Haltung nachvollziehen, allerdings muss dann umso mehr Wert auf eine gute Gestaltung v.a. der Aussenräume gelegt werden. Diesbezüglich sehen wir die Möglichkeit, dass die ohnehin schon tief angesetzte minimale Grünflächenziffer von 20% mit einem Baumäquivalent noch weiter unterschritten werden kann, kritisch.

Kommentare zum ZR folgen im Kap. 6.3 / 27.4.22

Wir empfehlen der Gemeinde, den Begriff «Qualitätsverfahren» genauer zu definieren. Ein Beispiel aus den Zonenvorschriften einer anderen Gemeinde: «Als Qualitätsverfahren gilt ein Verfahren zur Erreichung eines städtebaulich oder architektonisch optimalen Projekts; entwickelt mit einem Wettbewerb im Sinn von SIA 142, einem Studienauftrag im Sinn von SIA 143, oder einem Gutachterverfahren bei dem ein von der Gemeinde bestimmter Architekt Teil des Entwurfsteams ist.»

An den Formulierungen wird festgehalten; das geeignete Verfahren wird im Einzelfall festgelegt, weitere Kommentare zum ZR folgen im Kap. 6.3 / 27.4.22

Das Areal Steinmattportal wurde vor wenigen Jahren beplant. Damals wurde mit einem Teilzonenplan vorgezogen eine «Kernzone dichtes Bauen» ausgedehnt. Nun soll das Areal der Kernzone zugeteilt werden. Planungsrechtlich funktioniert dies aber nicht, da der Gestaltungsplan bis 6 Geschosse vorsieht. Unserer Ansicht nach gehört das Steinmattportal auch zur Kernzone Entwicklung. Die Planung ist abgeschlossen aber noch nicht umgesetzt.

Das Steinmattportal wird gemäss Vorschlag ARP der Kernzone Entwicklung zugeteilt / 27.4.22

Die entsprechenden Ausführungen zum ZR folgen im Kap. 6.3 / 27.4.2022

Zonenplan angepasst / 8.6.2022

Anpassung Raumplanungsbericht / erledigt in div Kap. 22.6.22

Oberdorf

Das ehemalige Schulhaus Oberdorf wird nicht mehr als solches benötigt und wird deshalb von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W3 umgezont. Von der im Konzept Oberdorf angedachten Idee der Umzonung in eine Kernzone Entwicklung ist der Gemeinderat auf Grund des geringen Veränderungsdruckes abgekommen. Eine solche wäre für uns ohnehin etwas fremd gewesen, kommt doch diesem Abschnitt der Hauptstrasse ein anderer Charakter zu. Hier wird hauptsächlich gewohnt, der Zentrumscharakter konzentriert sich auf den nördlichen Abschnitt der Hauptstrasse.

Keine weiteren Ergänzungen erforderlich. / 27.4.22

Weiter südlich liegt dann die Kernzone Erhaltung, die gemeinsam mit der überlagernden Ortsbildschutzzone den Erhalt der historischen Bauten zum Ziel hat. Nicht ganz nachvollziehbar ist hier wie der im Zonenreglement vorgesehene Bonus von plus einem Geschoss bzw. plus 10% Überbauungsziffer mit dem Ziel der Erhaltung in Einklang steht.

Die entsprechenden Ausführungen zum ZR folgen im Kap. 6.3 / 27.4.2022

Elsässli

Das "Elsässli" ist eine schweizweit einmalige Arbeitersiedlung von 27 praktisch identischen Arbeiterhäusern und dem Gebäude Bankgasse 4. Dazu kommen die Angestelltenhäuser an der Textilgasse. Um einen gebührenden Umgebungsschutz sicherzustellen, gibt es aktuell im Gestaltungsplan Elsässli West und bei der Wohnzone im Bereich des Teilzonenplans Güterstrasse/Blumensteinstrasse Vorgaben zur Zustimmung bzw. Stellungnahme der Denkmalpflege zu Bauvorhaben (bei den beiden gegenüber dem Quartier Textilgasse abweisend wirkenden Neubauten Blumensteinstrasse 12 und 14 ist jedoch keine gebührende Rücksichtnahme festzustellen). Aus Sicht Ortsbildschutz/Denkmalpflege sollte die Ortsbildschutzzone als Umgebungsschutz im Bereich der Zugänge zum Elsässli-Quartier entlang der Blumensteinstrasse wie folgt vergrössert werden: GB Nrn. 127 – 130, 1529 – 1533, 3120 und 3123. Dazu gehört auch der nördliche Teil von GB Nr. 134 mit der Liegenschaft Blumensteinstrasse 10. Das Grundstück GB Nr. 2129 hingegen könnte weggelassen werden.

Vorschläge im Gesamtplan angepasst / 27.4.2022

Zonenplan angepasst (OBS) / 8.6.2022

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Die Gebäude Güterstrasse 2 und 4 sowie Luterbachstrasse 2 und 4 bilden den „Kopf“ des früheren Arbeiterquartiers nördlich der Bahnlinie. Es handelt sich um baurechtlich 2-geschossige Bauten. Diese Geschossigkeit sollte aus Sicht Ortsbildschutz auch so bleiben. Die Bauten wurden mit dem Teilzonenplan (RRB Nr. 2392 vom 3. Dezember 2002, Planregister-Nr. 47-142) von der Wohnzone W3 in die Kernzone umgezont (bisher 3-4 geschossig). Neu liegen sie in der 4-geschossigen Kernzone. Diese scheint hier aber nicht zweckmässig. Für die Grundstücke GB Nrn. 127, 128, 129, 3123 und 3287 am Zugang zum Elsässli-Quartier wäre die Geschosszahl auf 2 zu beschränken. Zu prüfen wäre eine Zuteilung zur Kernzone Erhaltung.

Zonenplan angepasst (Bereich Rest. Widder & ehem. Bahnhof neu KER anstelle K) / 8.6.2022

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Wohnzone W2

Neu wird die W2 unterteilt in eine W2a und eine W2b. In der W2a sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sowie freistehende Mehrfamilienhäuser mit max. 5 Wohnungen zulässig. Die maximale Überbauungsziffer (ÜZ) beträgt 0.30. In der W2b sind keine Einfamilienhäuser mehr zulässig, die ÜZ beträgt max. 0.40. Die grundsätzliche Idee, die Wohnzone neu zu differenzieren ist aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Es gilt dabei aber immer auch die bestehenden Qualitäten zu berücksichtigen. In der Analyse der Wohnzonen werden verschiedene Quartiere je Zone beschrieben und quantitativ untersucht. Im Fazit ist dann die Rede von der ÜZ und deren Auswirkung auf die Bebauung, ohne aber konkret auf die Bedeutung dieser Überlegungen auf die verschiedenen Wohnzonen oder gar die einzelnen Quartiere einzugehen. Wie aber wurde nun hergeleitet, welches Quartier welcher Zone zugeteilt wird? Was ist die zugrundeliegende Strategie? Gemäss Raumplanungsbericht wurden die Kriterien Bebauungsstruktur, Veränderungspotential und Lage zum Zentrum für die Zuteilung der Quartiere beigezogen. Wo ist die Beurteilung der einzelnen Quartiere ersichtlich? Hier ist die Nachvollziehbarkeit nicht vollständig gegeben und soll deshalb im Raumplanungsbericht noch ergänzt werden. Im Raumplanungsbericht wird ausgesagt, dass in der W2a «eine lose Bebauungsstruktur mit freistehenden Bauten» möglich sein soll. Wir verstehen darunter auch angemessen grosse Grünräume, dies ist typisch für klassische Einfamilienhausquartiere. Die maximale ÜZ von 0.30 und die minimale Grünflächenziffer (GFZ) von 0.35 erscheinen dafür gerade noch angemessen (vergleiche dazu die Auswertung in der Analyse für das Beispielquartier: Durchschnitt 0.22 ÜZ, 0.67 GFZ). Nun sieht das Zonenreglement aber einen Bonus für zusätzliche Wohneinheiten vor: die ÜZ kann dann bis auf 0.36 (+20%) erhöht, die GFZ auf 0.25 gesenkt werden. Aus unserer Sicht geht dieser Bonus für ein Quartier mit freistehenden Bauten zu weit, und man würde Gefahr laufen, den Charakter des Quartiers über Gebühr zu verändern. Grundsätzlich sind zusätzliche Wohneinheiten zu befürworten, der Bonus ist aber zu prüfen. Es gilt dabei zu beachten, dass mit der neuen Ortsplanung gegenüber der rechtskräftigen die baulichen Möglichkeiten bereits vergrössert werden (vgl. bisher eine Ausnutzungsziffer von 0.45 und GFZ von 0.40). Rechnet man die AZ auf die ÜZ um, entspräche dies einer max. ÜZ von 0.23. Uns ist im Übrigen auch nicht klar, weshalb in der W2a Mehrfamilienhäuser zugelassen werden sollen, ist doch die Typologie solcher Bauten von Einfamilienhäusern sehr verschieden. Die obigen Aussagen gelten auch für die W2b. Hier ist die maximale ÜZ mit 0.40 sehr hoch angesetzt und aus unserer Sicht nochmals zu prüfen. Zu begrüssen ist die minimale Überbauungsziffer, die für alle Wohnzonen ausser der W2a für Neubauten gelten soll.

Baumasse & Bauweise siehe Kap. 6.3 / 27.4.22

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Weitere Zonenänderungen

Güterstrasse / Blumensteinstrasse

Es gab nicht nur Erschliessungspläne sondern auch einen Teilzonenplan (RRB Nr. 2392 vom 3. Dezember 2002, Planregister-Nr. 47-142), der die im Raumplanungsbericht erläuterten Umzonungen bereits vollzogen hat. Es handelt sich somit um eine reine Nachführung im Zonenplan. Diese Passage ist aus dem Bericht zu entfernen.

Zonenplan angepasst (Bereich Rest. Widder & ehem. Bahnhof neu KER anstelle K / Bereich Skulptur neu F+E anstelle OeBa / kommunales Naturschutzgebiet neu F mit festgestellter Hecke) / 8.6.2022

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Bereich Unterführung SBB

Keine Bemerkungen. Wir gehen davon aus, dass hier keine ausgleichspflichtigen Umzonungen entstehen. Die 2019 umgesetzte Lösung entspricht dem Nutzungsplan „Erschliessungsplan Fabrikstrasse RRB Nr. 142 vom 17.02.2015“, der die Umzonung implizit schon festgelegt hat.

Keine weiteren Ergänzungen erforderlich. / 27.4.22

Gebiet Ritterplatz

Die Umzonungen sind nachvollziehbar bis auf GB Nr. 354. Macht es wirklich Sinn, diese sehr kleine und zwischen Wohnhäusern eingeklemmte Parzelle der Kernzone zuzuteilen? Eine nicht-störende Gewerbenutzung ist auch in der Wohnzone zulässig und Ausbaumöglichkeiten gibt es auf Grund der Grenzabstände ohnehin kaum.

Bauzonenplan angepasst (Hauptgebäude K / Nebengebäude W2A) / 8.6.2022

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Waldrandschutzzone

An einigen Orten werden die Bereiche innerhalb des Waldabstandes einer Waldrandschutzzone zugeteilt, diese wurde aus der bestehenden Ortsplanung übernommen. Die Waldrandschutzzone zählt nicht als Bauzone. Gemäss bisherigem und neuem Zonenreglement dürfen in dieser Zone keinerlei Bauten errichtet werden, auch keine Kleinbauten wie sie sonst im Waldabstand zulässig wären. Im Gebiet Affolterrüti (Speerweg) ist auf dem Luftbild ersichtlich, dass sich mindestens drei Grundeigentümer nicht an diese Vorgabe gehalten haben. Dies ist zu prüfen bzw. darzulegen, wie die Gemeinde damit umgehen will.

Die Gemeinde prüft Verfügungen zum Rückbau. / 27.4.22

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Siedlungsqualität

Im räumlichen Leitbild hat die Gemeinde in einigen Sätzen Aussagen zur Siedlungsqualität gemacht. In der Kernzone und der Kernzone Entwicklung wurden diese Ziele auch teilweise umgesetzt. Für das übrige Siedlungsgebiet haben wir in den Unterlagen aber keine weitere Auseinandersetzung mit diesem Thema festgestellt. So gibt es für die Wohn- und Arbeitszonen im Zonenreglement kaum Anforderungen an die Gestaltung und Qualität von Bauten oder Aussenräumen. Im Gegenteil, in vielen Zonen kann die Grünflächenziffer über Baumäquivalente reduziert werden. Hier sollte unbedingt noch eine weitergehende Auseinandersetzung stattfinden. Bei der Siedlungsentwicklung nach innen nimmt die Bedeutung von Aussen-, Frei- und Grünräumen stark zu und beeinflusst die Akzeptanz der Bevölkerung für Entwicklungsvorhaben. Grünflächen im Siedlungsraum spielen auch in Zusammenhang mit dem steten Rückgang der Artenvielfalt – allem Voran dem Insektensterben – und dem Klimawandel eine zentrale Rolle. Unversiegelte und vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen begrünte Flächen im Siedlungsraum bieten Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, dienen als Versickerungsflächen bei Starkniederschlägen und wirken sich mit ihrem kühlenden Effekt positiv auf die klimatischen Bedingungen aus. Der Erhalt und die naturnahe Gestaltung und Pflege von Grünflächen sind somit von zentraler Bedeutung.

Baumasse & Bauweise siehe Kap. 6.3 / 27.4.22

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Kulturobjekte

Geschützte Kulturobjekte

Speicher Hauptstrasse 98: In der Beilage B Raumplanungsbericht wird der gemäss RRB Nr. 4340 vom 13.12.1940 unter kantonalem Denkmalschutz stehende Speicher fälschlicherweise gestrichen. Es liegt nicht in der Kompetenz der Gemeinde, einen kantonal geschützten Speicher zu streichen (dies bräuchte es ein Gesuch um Schutzentlassung an den Kanton). Aktuell laufen Abklärungen zur künftigen Nutzung des Gebäudes Hauptstrasse 98; in diesem Zusammenhang soll das Dach des Speichers gesichert werden. Der Speicher ist in den Listen (Anhang B Raumplanungsbericht, Beilage 5 Zonenreglement) als geschützt zu belassen und im Zonenplan nachzutragen (der Speicher steht im westseitigen Anbau hinter dem Hauptgebäude).

Speicher in Beilage B RPB und in der Beilage 5 ZR als geschütztes Kulturobjekt aufgeführt / 27.4.22

Speicher in Zonenplan & Gesamtplan als geschütztes Kulturobjekt erfasst / 27.4.22

Erhaltenswerte bzw. schützenswerte Kulturobjekte

Die neu unter dem Begriff „erhaltenswert“ laufenden Kulturobjekte sollten unseres Erachtens ihre bisherige Bezeichnung "schützenswert" beibehalten. Sowohl im aktuellen Bauzonenplan als auch in den Teilzonenplänen „Emmenhof“ und „Güterstrasse/Blumensteinstrasse“ werden diese Gebäude als „schützenswert“ bezeichnet, im Gestaltungsplan „Textilgasse“ sind die Gebäude sogar als kommunal geschützt eingestuft. Wurden die entsprechenden Schutzbeschlüsse des Gemeinderats aufgehoben? Dies ist sowohl im Raumplanungsbericht wie auch auf den Plänen anzupassen. Im Zonenreglement ist im § 31 entsprechend ein Absatz zu den schützenswerten Objekten vorzusehen sowie in der Beilage 5 die Listen anzupassen. Wir begrüssen den in den Listen bzw. im Plan enthaltenen Bestand an erhaltenswerten/ schützenswerten Kulturobjekten. Es handelt sich um identitätsstiftende Bauten, die das Ortsbild prägen. Zusätzlich empfehlen wir die Aufnahme folgender charakteristischer Bauten:

- Schreinergrasse 1 (GB 657) / **kein KO, Entwicklungspotential für Ersatzneubau (s. Beilage B RPB)**
- Steinmattstrasse 25 (BG 663) / **kein KO, Entwicklungspotential für Ersatzneubau (s. Beilage B RPB)**
- Luzernstrasse 5 (GB 232) / **kein KO, Entwicklungspotential für Ersatzneubau (s. Beilage B RPB)**
- Durrachstrasse 6, GB-Nr. 777, Einfamilienhaus, Architekt: F. Hostettler, Solothurn (s. baukulturellen Würdigung in der Publikation 'Neues Bauen 1920-1940' von Claudio Affolter, herausgegeben vom

SIA, Sektion Solothurn von 1991) / kein KO, komplett verdeckt und nicht einsehbar, für Ortsbild nicht relevant / 27.4.22

ZR: Formulierung gem. OP Rev Oberdorf für geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Kulturobjekte eingesetzt / 27.4.22

Zonen- und Gesamtplan: schützens- und erhaltenswerte Kulturobjekte & kommunal geschützte Kulturobjekte gem. Beilage B RPB & Beilage 5 ZR eingetragen / 27.4.22

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Bestehende Gestaltungspläne

Besteht für Gebiete mit rechtsgültigen Gestaltungsplänen eine Gestaltungsplanpflicht wenn der geltenden Gestaltungsplan aufgehoben wird? Wir empfehlen dazu in § 3 eine Aussage zu ergänzen.

Separate Auflage beschlossen

Der GP Elsässli Ost (RRB Nr. 1240 vom 14.04.1992), Planarchiv Nr. 47/117, fehlt in der Liste und ist unbedingt nachzutragen.

Beilage 5 im ZR und Beilage B im RBP sind aktualisiert / 27.4.22

GP Elsässli West: Warum wird dieser GP beibehalten? Ist gebaut und könnte auch aufgehoben werden.

Die Anordnung der Gebäude lehnt sich an die ehemalige Arbeitersiedlung an. Die Ausrichtung und auch mehrheitlich die Gebäudevolumen sind sehr ähnlich. Die bestehenden Gebäude sind jedoch im Gegensatz zur ehemaligen Arbeitersiedlung nicht als Kulturobjekte aufgeführt. Die bestehende Siedlungsstruktur soll beibehalten werden, ohne dass einzelne Gebäude als Kulturobjekte klassiert werden müssen. Mit dem aufrechterhalten des Gestaltungsplanes kann die Bebauungsstruktur langfristig erhalten werden. / 22.6.22

2.2 Unbebauten Bauzonen

Im Kantonalen Richtplan wurde folgende relevante Festlegungen getroffen:

S-1.1.17

Die Gemeinden überprüfen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Sie ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung.

S-1.1.15

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt

- Überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (rückzonen)
- Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen
- Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

S-1.1.18

Die Gemeinden sorgen in den Arbeitszonen mit entsprechenden Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulandes (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, flächensparende Parkierung, Mehrfachnutzungen, etc.)

S-1.2.7

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen

S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte, Nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Flächen

Die kantonale Bauzonenstatistik (Stand April 2020) weist folgende Werte für Derendingen aus:

	bebaut	unbebaut	Total
Wohn-, Misch- und Zentrumszone	109.5 ha	4.2 ha	113.7 ha
Arbeitszone	26.1 ha	0.4 ha	26.5 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	18.0 ha	4.0 ha	22.0 ha

Die Gemeinde weist in der Tabelle Fassungsvermögen (Stand 26.9.2017) unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Umfang von 11.53 ha und Arbeitszonen von 1.23 ha auf. Die unbebauten öBA umfassen 0.36 ha. Zumindest die Fläche für die unbebaute öBA ist fragwürdig, werden doch 0.8 ha ausgezont.

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Baulandmobilisierung

Gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss S-1.1.17) überprüfen die Gemeinden die unbebauten Bauzonen und ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung. Im Kapitel 2.6 des Raumplanungsberichtes wird beschrieben, was bezüglich der unbebauten Bauzonen unternommen wurde. Die Gemeinde hat die Eigentümer von unbebautem Bauland befragt und die Ergebnisse in der Beilage C dargestellt. Die Befragung hat ergeben, dass der grösste Anteil der unbebauten Bauzonen von den Eigentümern für künftige Generationen bzw. als Altersvorsorge behalten wird, d.h. es besteht nicht die Absicht, das Land kurz- oder mittelfristig zu überbauen oder zu verkaufen. Damit handelt es sich um Baulandhortung im engeren Sinne. Nach Richtplan hat die Gemeinde aufzuzeigen, was sie gegen nicht verfügbare unbebaute Bauzone unternehmen will. Die Eigentümer von unbebautem Bauland sollen künftig jährlich zu einem Gespräch eingeladen werden und nach ihren Absichten befragt werden. Diese Massnahme ist sicher ein

Anfang und bietet die Möglichkeit, individuell auf die Situation der Eigentümer einzugehen. Wir möchten die Gemeinde ermuntern, strategisch wichtige Grundstücke nach Möglichkeit selber zu erwerben um damit aktiv die Entwicklung beeinflussen zu können.

Den Gemeinden sind mit den heutigen Gesetzesgrundlagen und dem heutigen Planungsrecht die Hände gebunden. Sofern sie keine Auszonung androht, muss sie auf die freiwillige Veräusserung oder Bebauung hoffen. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren mehrere Grundstücke selber erworben. Soweit es die finanziellen Möglichkeiten und die politischen Umstände zulassen, wird die Gemeinde weiterhin im Einzelfall einen Erwerb von Grundstücken / Liegenschaften prüfen. / 27.4.22

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Umzonungen (1)

Rüebliacker (Schulhaus Oberdorf), Umzonung GB Nrn. 916 und 917 (teilweise) von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W2b. Der Raumplanungsbericht setzt sich leider nicht damit auseinander, ob ein Bedarf für die 0.5 ha neu entstehende Wohnzone besteht, bzw. inwiefern die Qualitäts- und Dichtevorgaben für unbebaute Bauzonen erfüllt werden. Gemäss räumlichem Leitbild sollen als Wohnraum primär dichte, zusammenhängende aber auf hohe Wohn- und Siedlungsqualität ausgerichtete Arealüberbauungen entstehen. Für das Areal werden keine weiteren Vorgaben erlassen, es gelten lediglich die Vorgaben der Wohnzone W2b. Die Vorgaben des Richtplans und des räumlichen Leitbildes werden demnach nicht erfüllt.

An der Umzonung wird festgehalten – der GDE liegt bereits ein entsprechendes Projekt vor / 27.4.22.

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Umzonungen (2)

Anmerkung: Auf GB Nr. 910 (Reservezone) wurde in den letzten Jahren offenbar eine Hobby-Bahnanlage in der Landwirtschaftszone realisiert. Diese ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Wie gedenkt die Gemeinde diesbezüglich vorzugehen? Auf dem benachbarten GB Nr. 909 liegt der aktive Landwirtschaftsbetrieb Marti Hans.

Auf eine Einzonung oder auf Verfügungen zum Rückbau wird seitens der Gemeinde verzichtet. Die Anlage konkurriert den LW Betrieb nicht. Die Nutzung entspricht zwar nicht den Vorgaben der LW Zone, sie stört aber auch niemanden. Für die Gemeinde gilt der Besitzstand. Die Anlage wurde vor über 10 Jahren in Absprache und mit Bewilligung der Gemeinde gebaut. // 22.6.22

Umzonungen (3)

Im Gebiet **Talmatt** (GB Nrn. 402, 825 und 572) wird neben der Einzonung (s. Abschnitt 2.3) ebenfalls ein Teil der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die W2b umgezont. Die Fläche beträgt (zusätzlich zur Einzonung) mehr als 0.5 ha. Die Umzonung wird im Raumplanungsbericht nirgends behandelt, folglich liegt auch keine vollständige Interessenabwägung vor. Bereits bestehend ist die unbebaute Bauzone im **Leimacker (GB Nr. 35)**. Dabei handelt es sich um eine Fläche in der Wohnzone W2 (neu W2b) die offenbar gehortet wurde. Jetzt konnte mit den Eigentümern eine Bauverpflichtung abgeschlossen werden. Für das Gebiet soll ein Gesamtkonzept für eine verdichtete und qualitativ hochwertige Bebauung erstellt und mit einem Gestaltungsplan planerisch sichergestellt werden. Das ist grundsätzlich zu begrüssen. Wir empfehlen der Gemeinde jedoch dringend, die Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan im Zonenreglement festzuhalten. Sollte sich in der weiteren Diskussion herausstellen, dass der Leimacker keine Priorität für die weitere Entwicklung der Gemeinde hat, käme aus unserer Sicht auch die Prüfung einer Auszonung in Frage. Das Areal ist Stand heute nicht erschlossen und eine Entschädigungspflicht damit nicht zum vornherein gegeben.

Auf eine Einzonung Talmatt wird verzichtet, für das Gebiet Leimacker wird eine Bauverpflichtung ausgearbeitet / 27.4.22.

Reservezonen (1)

Von den bestehenden Reservezonen soll eine der Bauzone zugeführt werden (Talmatt) die übrigen werden der Landwirtschaftszone zugeteilt. Dies entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Die dem Inventar anrechenbare FFF in Derendingen wird sich damit um rund 3 ha vergrössern.

Siehe vorangehender Abschnitt / 27.4.22

Reservezonen (2)

Im Affolteracker (GB Nr. 528) soll eine neue Reservezone ausgeschieden werden. Die Gemeinde begründet dies im Raumplanungsbericht alleine mit der strategischen Absicht einen weiteren Gewerbebetrieb ansiedeln zu können, da kein unüberbautes Bauland mehr vorhanden sei. Neue Reservezonen sind nur noch in Ausnahmefällen haltbar. Es handelt sich hier um eine Ausscheidung «auf Vorrat». Der Bedarf für Arbeitsplatzzonen ist zudem regional abzustimmen (s. auch Ausführungen zur Einzonung Affolteracker). Die neue Reservezone ist somit zum heutigen Zeitpunkt nicht genehmigungsfähig.

Auf die Ausscheidung von Reservezonen wird verzichtet / 27.4.22

Dichte und Qualität

Für die Flächen im Leimacker und in der Talmatt werden Gestaltungsplanpflichten ausgeschieden, für den Rübliacker nicht. Weitere Festlegungen bezüglich Dichte und Qualität gibt es nicht. Damit erachten wir den entsprechenden Richtplanbeschluss noch nicht als erfüllt.

Auf die Einzonung Talmatt wird verzichtet. Das Gebiet Leimacker besteht bereits in der Bauzone. Die Gemeinde vereinbart mit den Grundeigentümern des Gebiets Leimacker eine Bauverpflichtung. Weitere Bestimmungen will die Gemeinde nicht im Voraus erlassen – im Rahmen des GP Verfahrens kann und wird die Gemeinde Einfluss nehmen.

Arbeitszonen effizient nutzen

In den Arbeitszonen ist die Überbauungsziffer frei, es gelten die Grenzabstände und eine minimale Grünflächenziffer. Damit ist zumindest eine baulich dichte Nutzung möglich.

Keine weiteren Ergänzungen erforderlich. / 27.4.22

Sicherung von öBA-Flächen

Die Gemeinde zont in der vorliegenden Ortsplanung grosse Flächen der bestehenden Zone für öffentlichen Anlage in Wohnzone um bzw. zont sogar Flächen aus. Gemäss Aussagen im Raumplanungsbericht besteht mittelfristig kein Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Bauten und Anlagen und es bestehen auch langfristig ausreichende Reserven an unbebauten Flächen in der öffentlichen Zone.

Die Abschätzung des Bedarfs an öBA ist in erster Linie Sache der Gemeinde. Es bleibt festzuhalten, dass nach derart umfangreichen Rück- und Umzonungen von öBA kurzfristig nicht ohne Weiteres neue öBA eingezont werde kann.

Auf die Auszonung der OeBa Zone im Bereich des Fussballtrainingsgeländes wird verzichtet. Aufgrund der 1. VP des ARP verbleibt der Status quo (Auszonung dient nicht für eine Einzonung von Wohnzone).

Bauzonenplan; Gesamtplan; Waldfeststellungsplan angepasst / 27.4.22

ESP & NI-NK angepasst / 22.6.22

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen

Im Kantonalen Richtplan wurde folgende relevante Festlegungen getroffen:

Einzonungen fallen grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn nach konsequenter Ausschöpfung der Möglichkeiten in den bereits bestehenden bebauten und unbebauten Bauzonen noch Bedarf verbleibt. Die Interessenabwägung ist gemäss Beschluss S-1.1.9 des kantonalen Richtplans für jede Einzonung aufzuzeigen.

S-1.1.12 Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)

Gemäss Beschluss S.-1.1.12 können Flächen in folgenden Fällen ohne Kompensation neu der Bauzone zugewiesen werden; dabei wird das Siedlungsgebiet fortgeschrieben:

- für dringliche Vorhaben von übergeordnetem Interesse. Sie erfordern ein kantonales Nutzungsplanverfahren;
- für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben von kantonaler/ regionaler Bedeutung, wenn sie in Entwicklungsgebieten Arbeiten liegen oder an Entwicklungsgebiete Arbeiten angrenzen;
- für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend);
- für Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist;
- für Bauten und Anlagen für Nutzungen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen können (z.B. Deponien).

Einzonungen (1)

In der Ortsplanung sind insgesamt Einzonungen im Umfang von 1.36 ha vorgesehen.

Die Anpassungen der Angaben wird in verschiedenen Abschnitten beschrieben / 27.4.22

Einzonungen (2)

Der Vergleich zwischen dem rechtsgültigen Bauzonenplan und dem Entwurf für die Vorprüfung zeigt, dass GB Nr. 1129 und ein Teil von GB Nr. 3394 offenbar neu der Kernzone Erhaltung zugeordnet werden sollen. In den Unterlagen finden sich dazu keine Angaben, daher ist auch keine Beurteilung möglich.

Auf eine Einzonung wird verzichtet (Mail 25.2.22); Zonenplan, G'plan und Waldfestst. angepasst / 27.4.22
ESP & NI-NK angepasst / 22.6.22

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Einzonungen (3)

Einzonung Affolteracker, GB Nr. 528 (1'643m²) von Landwirtschaftszone in die Gewerbezone ohne Wohnen, Erweiterung der bestehenden Tierklinik Sonnenhof. Nebst den üblichen Einzonungskriterien gilt bei der Einzonung von Arbeitszonen, dass eine Einzonung nur möglich ist, wenn eine regionale Arbeitszonenbewirtschaftung vorliegt. Diese zu erarbeiten ist Aufgabe des Kantons zusammen mit der jeweiligen Region (Beschluss S-1.1.22). Die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung in der Region Solothurn ist schon weiter fortgeschritten. Es kann damit gerechnet werden, dass die Etablierung bis zum Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanung Derendingen erfolgt ist. Eine abschliessende Beurteilung unter Einbezug der Repla Espace Solothurn sowie des Amts für Wirtschaft und Arbeit kann auf Grund der vorliegenden Unterlagen noch nicht erfolgen. Es fehlen wichtige Informationen als Grundlage:

- Kriterien des Richtplanbeschlusses S-1.1.9 müssen diskutiert und erfüllt sein
- Insbesondere muss der konkrete Bedarf für die Erweiterung gegeben sein und nachvollziehbar begründet werden.
- Alternativstandorte müssen geprüft bzw. Standortgebundenheit muss gegeben sein (GB Nr. 520/521? Westlich GB Nr. 2398? Nördlich? S. auch heutige Bewirtschaftung)
- Einordnung der Einzonung (Spezialfall oder kommunale Einzonung mit Kompensation) im Raumplanungsbericht
- Von der Einzonung sind Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen: Aufzeigen der Kompensation der FFF im Raumplanungsbericht und Sicherstellen der optimalen Nutzung (Gemäss Bundesrecht Art. 30 Abs. 1bis Raumplanungsverordnung (RPV) dürfen FFF nur eingezont werden, wenn ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne Beanspruchung nicht erreicht werden kann und die Fläche optimal genutzt wird.). Zu berücksichtigen ist z.B. auch, dass die Erschliessung des landwirtschaftlichen Restgrundstückes sich verschlechtert.

- Aussagen zur Bedeutung des Unternehmens und welcher zusätzliche Nutzen mit diesem Projekt erreicht werden soll im Raumplanungsbericht
- Projektplan und —details inklusive Zahlengerüst im Raumplanungsbericht
- Finanzierungsnachweis (separat, wird vertraulich behandelt)
- Eine vertragliche Sicherung des Landkaufs sowie aktualisierte Bauverpflichtung wären spätestens für die Genehmigung beizubringen

Einzonungen sind planungsausgleichspflichtig. Je nach Einordnung des Einzonungsfalls geht der Mehrwert an die Gemeinde oder den Kanton. Im nachgelieferten Mail wird von einem Spezialfall nach Richtplan ohne Kompensationspflicht ausgegangen ohne dies aber näher zu begründen.

Für die Einzonung der Tierklinik wurde ein Richtprojekt inkl. Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgearbeitet. Dieses wird den Unterlagen der OP Revision orientierend beigelegt. / 27.4.22

Zonenplan, Gesamtplan und Waldfeststellung angepasst / 27.4.22

ESP & NI-NK angepasst / 22.6.22

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Hinweis: Die Fläche westlich von Gebäude Nr. 55 auf GB Nr. 2398 wird nicht landwirtschaftlich genutzt (Gartenanlage zu Wohnhaus), obwohl sie in der Landwirtschaftszone liegt. Wie will die Gemeinde diesbezüglich vorgehen?

Im April 2022 hat ein Gespräch mit Vertretern des Gemeinderates, der Bauverwaltung und allen betroffenen Grundeigentümern stattgefunden. Dabei wurde abgemacht, dass im Zuge der Einzonung für die Tierklinik eine Bauzonenbegradigung gegenüber der Landwirtschaftszone und gleichzeitig eine Arrondierung der Bauzone im Bereich der Einmündung der Deitingenstrasse stattfinden sollen. Der derzeit als Gartenanlage genutzte Streifen entlang der Deitingenstrasse soll der Bauzone zugeordnet werden. Dabei wird jedoch eine Grundnutzung (Freihaltezone) definiert, welche lediglich die Gartenanlage und nicht einen allfälligen Neubau ermöglicht. Die Gemeinde will an dieser Stelle keine Wohnnutzungserweiterung. Die Eigentümer waren mit diesem Vorschlag einverstanden. / 27.4.22

ESP & NI-NK angepasst / 22.6.22

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Einzonungen (4)

Einzonung Talmatt, GB Nr. 402 (8'568m²) von Reservezone in die Wohnzone W2b mit Gestaltungsplanpflicht

Gleichzeitig mit der Einzonung soll eine Grenzmutation plus Bereinigung der Grenze öBA-zukünftige W2b erfolgen, sowie die Umzonung öBA zu W2b (s. Abschnitt 2.2).

Die Einzonung wird begründet mit der mangelnden Verfügbarkeit von Einzelparzellen, die wegen fehlender Zweckmässigkeit auch nicht ausgezont werden können, sowie mit der langen Realisierungsfrist im Gebiet Emmenhof, welches etappenweise überbaut wird, ohne dass die Gemeinde Einfluss nehmen könne. Es handelt sich um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung, die nach Richtplan kompensationspflichtig ist. Die Gemeinde beabsichtigt die Einzonung mit der Auszonung von öBA und Gewerbezone ohne Wohnen zu kompensieren. Zunächst ist festzustellen, dass die Einzonungskriterien nach Richtplan (Beschluss S-1.1.9) im Raumplanungsbericht nicht diskutiert werden. Damit fehlt eine wichtige Grundlage um überhaupt eine vollständige Interessenabwägung vorzunehmen. So handelt es sich bei der Fläche um FFF in Reservezone. Eine Einzonung hätte folglich zwar keinen Einfluss auf das FFF-Inventar. Entscheidend ist aber, dass es sich physisch um Boden mit FFF-Qualität handelt. Die Bedingungen von Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV gelten auch hier und sind nachzuweisen. Die Begründung für den Bedarf ist derzeit noch nicht ausreichend. Nicht erhältliche Bauzonen berechtigen nicht dazu, weiteres Bauland einzuzonen. Ausserdem können wir die Aussage bezüglich Emmenhofareal nicht nachvollziehen. Wenn die Gemeinde Befürchtungen hegt, dass die Überbauung nicht realisiert wird, dann müsste sie das Gespräch mit den Investoren suchen. Aktuell ist aber die erste Etappe im Bau. Aus unserer Sicht ist in der Summe der Bedarf an neuen Wohnzonen aus den Um- und Einzonungen nicht gegeben. Das Fassungsvermögen reicht bereits auf Basis der aktuellen Bauzone bzw. allein mit der Entwicklung Emmenhofareal für die erwartete Entwicklung aus. Die Gemeinde muss die verschiedenen Areale priorisieren und die entsprechenden Beurteilungskriterien darlegen. Die Ein-, Um- und auch Auszonungen sind nicht schematisch und als reine Quantitäten anzusehen, sondern sollen sich aus den ortsbaulichen Überlegungen und der Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Gemeinde ergeben. Sollte sich zeigen, dass für das Gebiet Talmatt ein Bedarf besteht, ist die Gestaltungsplanpflicht zu

begrüssen. Auch hier wären im Zonenreglement Mindestanforderungen (u.a. Qualität und Dichte) festzuhalten.

Auf die Einzonung Talmatt wird verzichtet. / 27.4.22

Einzonungen (5)

Einzonung Pockenhaus GB Nr. 99 (3'438m²) von der Landwirtschaftszone in die Spezialzone Pockenhaus (Kapitel 2.9.2 Raumplanungsbericht)

Es handelt sich hier um eine bestehende Baute bzw. Nutzung ausserhalb der Bauzone. Das Pockenhaus ist überlagert mit der kantonalen Uferschutzzone Emme. Die Gemeinde stellt sich auf den Standpunkt, dass die Nutzung standortgebunden ist, zudem möchte sie Baugesuche im kommunalen Verfahren beurteilen können.

Faktisch entsteht mit der Einzonung eine «Briefmarkenbauzone», was für sich alleine nicht rechtmässig ist. Die Zonenvorschriften der neuen Spezialzone sehen lediglich Unterhaltsmassnahmen, sowie bauliche Veränderungen innerhalb der bestehenden Bauten vor. Innerhalb der kantonalen Uferschutzzone (Gewässerraum) gilt ohnehin die Bestandesgarantie. Die Zonenvorschriften geben nicht mehr Spielraum als bei Bauten ausserhalb der Bauzone möglich ist. (Art. 24c Raumplanungsgesetz). Eine Zuordnung zur Bauzone ist somit nicht notwendig bzw. nur das Argument, dass die Gemeinde selber Baugesuche bewilligen will, ist nicht stichhaltig.

Auf die Spezialzone „Pockenhaus“ wird verzichtet. Die beschriebenen Möglichkeiten innerhalb der Spezialzone können auch mit den Bestimmungen für das „Bauen a. der Bauzone“ offen gelassen werden / 27.4.22

Vertragliche Bauverpflichtungen

Allfällige Neueinzonungen werden nur genehmigt, wenn mit dem Genehmigungsantrag eine unterschriebene Vereinbarung nach § 26^{bis} PBG vorgelegt wird. Für die in der Ortsplanung vorgeschlagenen Einzonungen Erweiterung Tierklinik Sonnenhof und Talmatt sind entsprechende Vereinbarungen vorgesehen (Raumplanungsbericht S. 15), ebenfalls für die Umzonung Rüebliacker und die unbebaute Bauzone Leimacker, was wir begrüssen.

Keine weiteren Ergänzungen erforderlich. / 27.4.22

Auszonungen

Auszonung GB Nrn. 521 und 520 Gewerbezone mit Wohnen (2'894m²)

Die Auszonung an dieser Lage wird wegen der Lärmbelastung angestrebt. Aus landwirtschaftlicher Sicht macht die Auszonung nur bedingt Sinn. Die Grundstücke bleiben eine Restfläche im Siedlungsgebiet und könnten wahrscheinlich nicht als FFF angerechnet werden (zu klein und isoliert). Wurden hier auch andere Nutzungen geprüft, z.B. als Gewerbezone ohne Wohnen? Eine solche wäre trotz Autobahnlärm vermutlich möglich.

Auf eine Auszonung wird verzichtet, weil die Fläche nicht zur Kompensation für eine allfällige Einzonung (Wohnzone) angerechnet werden kann oder nicht angerechnet werden muss (Tierklinik: Standortgebundenheit; Sicherung Betriebsstandort) – darum Status quo belassen. / 27.4.22

Zonenplan, Gesamtplan, Waldfeststellungsplan angepasst / 27.4.22

ESP & NI-NK angepasst / 22.6.22

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Auszonung GB Nr. 8, öBA (10'824m²)

Die Gemeinde begründet die Auszonung damit, dass sie über ausreichend öBA verfügt. Es handelt sich um eine grosse, zusammenhängende Fläche am Rand der Bauzone. Eine Auszonung ist aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Die Fläche ist landwirtschaftlich gut nutzbar. Es handelt sich um eine Auffüllung. Damit die Fläche wieder als FFF angerechnet werden könnte, ist vermutlich wie angrenzend eine Bodenverbesserung notwendig. Dies ist von der Gemeinde aufzuzeigen.

Auf eine Auszonung wird verzichtet, weil die Fläche nicht zur Kompensation für eine allfällige Einzonung (Wohnzone) angerechnet werden kann oder nicht angerechnet werden muss (Tierklinik: Standortgebundenheit; Sicherung Betriebsstandort) – darum Status quo belassen. / 27.4.22

Zonenplan, Gesamtplan, Waldfeststellungsplan angepasst / 27.4.22

ESP & NI-NK angepasst / 22.6.22

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Auszonung (3)

Der Vergleich zwischen dem rechtsgültigen Bauzonenplan und dem Entwurf für die Vorprüfung zeigt, dass GB Nr. 1168 (Teil in der Kernzone Erhaltung) offenbar neu der Landwirtschaftszone zugeordnet werden soll. In den Unterlagen finden sich dazu keine Informationen, daher ist auch keine Beurteilung möglich.

Zonenplan, Gesamtplan, Waldfeststellungsplan angepasst / 27.4.22

ESP & NI-NK angepasst / 22.6.22

Bilanz Bauzone und Siedlungsgebiet

Rein rechnerisch wird mehr Bauzone ausgezont (1.37 ha) als eingezont (1.36 ha). Allerdings wird Wohnzone mit öBA kompensiert. Die verschiedenen Bauzonenarten lassen sich nicht ohne weiteres verrechnen. Der Bedarfsnachweis hat vielmehr für die drei Bauzonenkategorien Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), Arbeitszonen und öBA separat zu erfolgen, dies ist auch aus den Richtplanbeschlüssen sowie der Gesetzgebung ersichtlich.

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen weist die Einwohnerkapazität der vorhandenen Bauzone aus. Dazu werden einerseits Ist-Werte (entspricht der tatsächlichen Anzahl Einwohner/ha) und Soll-Werte (entspricht der angestrebten Anzahl Einwohner/ha) auf die Bauzonenflächen angewendet. Die Soll-Werte sind der Tabelle Mindestdichte des Amts für Raumplanung zu entnehmen. Abweichungen sind nachvollziehbar zu begründen.

Für Derendingen wurden die tatsächlichen Einwohnerdichten nach Zone ermittelt und mit den Ist-Werten der «Tabelle ARP» verglichen. Dabei zeigt sich, dass die tatsächlichen Dichten mit Ausnahme der W3 für die WMZ überall z.T. deutlich höher liegen (Bspw. Für die Kernzone beträgt der Ist-Wert ARP 42 E/ha, in Derendingen liegt die Dichte bei 78 E/ha). Die tatsächlichen Einwohnerdichten liegen z.T. sogar höher als die angestrebten Soll-Dichten für bebaute wie für unbebaute Gebiete. In der Folge wurden deshalb einzelne Werte angepasst, d.h. in der Tabelle wurden die ermittelten Dichten eingetragen. Dies entspricht auch der kantonalen Praxis. Für das Emmenhof-Areal wurden für den Endzustand 600 Einwohner angenommen, was eher eine vorsichtige Annahme ist, da die Schätzung von 600-800 Personen ausgegangen war.

Das von der Gemeinde auf Grund der eigenen Werte berechnete Fassungsvermögen ergibt ca. 7'800 Einwohnende für die Situation vor der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Die Bevölkerungsprognose geht für das Jahr 2035 von ca. 7'400 Einwohnenden aus. Damit ergibt sich, dass in Derendingen für den nächsten Planungshorizont ausreichend Bauzone vorhanden ist. Das Fassungsvermögen für die neue Bauzone wurde leider nicht berechnet bzw. liegt den Unterlagen nicht bei. Damit wurde auch das Verdichtungspotential der neuen Kernzone Entwicklung nicht berücksichtigt. Das Fassungsvermögen für die neue Bauzone liegt auf Grund dessen sowie der geplanten Einzonungen sicherlich (noch) höher als das bisherige. Für die zweite Vorprüfung ist die Berechnung des neuen Fassungsvermögens den Unterlagen beizulegen.

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Planungsausgleich

Im Raumplanungsbericht sind Angaben zum Planungsausgleich zu ergänzen. Es ist darzulegen welche planerischen Massnahmen planungsausgleichspflichtig sind und an wen (Kanton, Gemeinde) dieser Planungsausgleich gehen wird. Zudem empfehlen wir der Gemeinde, die Mehrwerte vor der öffentlichen Auflage abzuschätzen und die betroffenen Grundeigentümer darüber zu informieren.

Raumplanungsbericht ergänzt (jeweils bei Änderung der Grundnutzung ergänzt) / 22.6.22

2.4 Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung

Die Unterlagen weisen im Themenbereich Siedlung einen grösseren Überarbeitungsbedarf auf. Grundlegende Anforderungen des kantonalen Richtplans werden leider bisher nicht erfüllt (u.a. Einzonungskriterien, Bedarfsnachweis, Nachweis von Dichte und Qualität). Der Raumplanungsbericht legt die Überlegungen der Gemeinde nicht in allen Punkten nachvollziehbar dar. Die Grundlagen, um diese Lücken zu schliessen, sind aus unserer Sicht bereits weitgehend vorhanden.

Siehe vorangehende Abschnitte

3. Verkehr

3.1 Ausgangslage Verkehr

Die Gemeinde nennt die «räumliche Entwicklung auf eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität ausrichten» als eine ihrer generellen Zielsetzung. Auch die Leitsätze aus dem räumlichen Leitbild sprechen verschiedene Qualitätsaspekte im Zusammenhang mit Siedlung und Verkehr an. Im Raumplanungsbericht sind verschiedene Einzelplanungen aufgeführt. Aus unserer Sicht fehlen jedoch übergeordnete Gedanken zu einer gesamtverkehrlichen Planung und zur Mobilität generell. So fehlt beispielsweise auch ein Bezug zur Mobilitätsstrategie der geplanten Massnahme «Mobilitätsquintett Wasseramt» des Agglomerationsprogramms Solothurn. Weiter spricht die Ortsplanung verschiedene Einzelmassnahmen für die Verbesserung des Fuss- und Veloverkehrs an. Welche Strategie die Gemeinde bei der gesamten Netzplanung Fuss- und Veloverkehr verfolgt, um z.B. den MIV-Anteil trotz Verdichtung zu halten oder gar zu reduzieren, bleibt unklar.

Keine Mobilitätsstrategie / 27.4.22

Es besteht kein Handlungsbedarf für eine neue Strategie. Die Gemeinde hat ausserhalb eines konkreten Projektes keinen Einfluss auf die Gestaltung der Kantonsstrassen - diese bilden die Hauptverkehrsachsen durch Derendingen. Mit einer kommunalen Mobilitätsstrategie kann die Gemeinde keinen Einfluss auf das Verkehrsregime der Kantonsstrasse nehmen. Zudem kann festgehalten werden, dass sowohl auf den Kantonsstrassen wie auch auf verschiedenen Gemeindestrassen diverse Massnahmen zur Unterstützung des Langsamverkehrs (LV) umgesetzt wurden.

Für die Luterbachstrasse wurde kürzlich ein Ausbau mit ergänzenden Radstreifen vorgesehen. Die Hauptstrasse wird aktuell komplett umgestaltet und für alle Verkehrsteilnehmer (inkl. LV) optimiert. Ein massgebliches Projekt auf der Luzernstrasse wurde mit der Unterführung der SBB vor rund 20 Jahren umgesetzt. Dabei wurden explizit Massnahmen zur Verbesserung des Velo- und Fussgängerverkehrs realisiert. Zu guter Letzt darf auch die Umsetzung der alternativen Veloroute „äusseres Wasseramt“ – „Solothurn“ erwähnt werden. Im Zusammenhang mit dieser Route wurden in den letzten 5 Jahren diverse Massnahmen (Veloweg Industrie Fadacker & Wissensteinfeld; Trottoir & Veloweg Fabrikstrasse; Kanalbrücke Uferweg). Auch im Rahmen der Planungen hat die Gemeinde entsprechenden Einfluss genommen. So wurden beispielsweise im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gestaltungsplanes zum Emmenhofareal die Fuss- und Radwegverbindungen zwischen dem Ortskern und dem Naherholungsraum Emme eingebracht und gesichert. Auch dort sind bereits einzelne Massnahmen innert der letzten rund 2 Jahre umgesetzt worden (Schluchtbachbrücke / Fussweg Post – Emmenhof).

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

3.2 Fuss- und Veloverkehr (FVV)

Die verschiedenen umgesetzten oder geplanten Ausbauten für Fuss- und Radwegverbindungen sind zu begrüssen. Wie bereits im Abschnitt «Siedlung und Verkehr» erwähnt, ist eine Gesamtsicht zum Thema Fuss- und Veloverkehr in der Ortsplanung nicht klar erkennbar. Es fehlt eine Netzplanung, welche Haupt- und Nebenverbindungen sowie zu behebbende Netzlücken aufzeigt. Auch die Anbindung der Langsamverkehrsnetze zu den Nachbargemeinden könnte darin dargestellt werden. Zudem wird das Thema «Wanderwege» weder im Bericht noch in den Plänen aufgegriffen. Nicht nur für den Fuss- und Veloverkehr wäre zu überlegen, die verschiedenen Netzplanungen in einem Mobilitätsplan darzustellen.

Wir befürworten es, die Fussgänger-Bedürfnisse im Bereich Kreuzplatz abzuklären und bei der Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes bei Bedarf sicherzustellen.

Im Zusammenhang mit dem kantonalen Erschliessungsplan zur Sanierung und Umgestaltung der Hauptstrasse haben der Kanton und die Gemeinde die Standorte der Fussgängerstreifen analysiert und neu festgelegt. Die Rechtsetzung des kantonalen Erschliessungsplanes erfolgt parallel zur Überarbeitung der Ortsplanung. Der Ausbauvorschlag der Hauptstrasse wurde gemäss dem kantonalen Erschliessungsplan übernommen und orientierend in den Unterlagen der Ortsplanung Derendingen dargestellt.

Folgende Netzlücken für Velofahrende zur Öffnung sind zu prüfen und im Raumplanungsbericht zu kommentieren:

- Verbindung Schreinergerasse – Eigerstrasse
Kein Bedarf (Schulgelände !!)
- Verbindung Schreinergerasse – Friedhofstrasse
Kein Bedarf (Schülerweg !!)
- Verlängerung Mühlegasse (evtl. mit Verbreiterung)
Kein Bedarf (ist im ESP ja als Ausbau dargestellt !!)
- Verbindung Kornfeldstrasse – Roggenfeldstrasse
Kein Bedarf (ist im ESP ja als Ausbau dargestellt !!)
- Verbindung Emmenhofareal bis zur Hauptstrasse (evtl. mit Verbreiterung)
Kein Bedarf (ist im ESP ja als Ausbau dargestellt !!)

Keine weiteren Ergänzungen / 27.4.22

Der ESP ist nicht das richtige Instrument, um Wanderwege abzubilden und die besagten „Lücken“ sind entweder bereits als Wege vorhanden oder als Ausbauten beschrieben.

3.3 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Derendingen ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Seitens Gemeinde wird festgehalten, dass keine weiterführenden Bedürfnisse bestehen. Zum Raumplanungsbericht haben wir folgende Anmerkungen:

- Die Analyse auf Seite 55 des Raumplanungsberichts zur Buslinie 1 kann dahingehend ergänzt werden, dass die Linie 1 seit dem Fahrplan 2020 in der Hauptverkehrszeit morgens und abends unter der Woche zwischen Derendingen Mühle und Hauptbahnhof Solothurn verdichtet worden ist.
- Die Aussage auf Seite 55, wonach auf der Linie 5/7 mehrheitlich der Halbstundentakt angeboten wird mit Verdichtung zum Viertelstundentakt in den Hauptverkehrszeiten unter der Woche ist nicht mehr korrekt. Seit dem Fahrplan 2020 wird Montag bis Freitag bis ca. 20 Uhr durchgehend der Viertelstundentakt gefahren.
- Im Zusammenhang mit der ebenfalls auf Seite 55 erwähnten Buslinie Luterbach – Gerlafingen (innere Tangentiallinie, Linie 17) besteht nicht nur ein Bestreben, diese einzuführen. Der Betrieb wird per Fahrplan 2021 aufgenommen. Neben der genannten neuen Haltestelle Elsässli entsteht zusätzlich eine neue Haltestelle an der Biberiststrasse für die Linie 17.

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

3.4 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Im Gegensatz zum öffentlichen Verkehr und zum Fuss- und Veloverkehr äussert sich die Planung zum Thema MIV nicht mit einem separaten Kapitel. Es geht in den Unterlagen vorwiegend um Erschliessungsthemen auf sehr tiefer Flughöhe (Wegrechte, Privaterschliessungen) und weniger um die übergeordnete Erschliessung. Mit dem Umbau von Kreuzplatz und Hauptstrasse werden die dringendsten Problemstellen im Moment baulich angepasst. Dennoch würden wir es begrüßen, wenn sich die Gemeinde dazu äussern würde. Parallel zur Hauptstrasse soll ein öffentlicher Raum in Form einer Begegnungszone, mit unterschiedlichen Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Der Kanton begrüsst diese Absicht und weist darauf hin, dass die bereits in der Umsetzung befindliche Sanierung der Hauptstrasse mit Gestaltungselementen ergänzt werden kann. Aufgrund Ihrer Klassierung als «Hauptverkehrsstrasse reduzierter Typ» ist diese Strasse jedoch klar verkehrsorientiert und hat in erster Linie verbindende sowie durchleitende Funktion. Darüber hinaus gehende Massnahmen erachten wir nicht als realistisch entlang von Kantonsstrassen. Das Thema Parkierung wird in den Unterlagen auf strategischer Ebene nicht angesprochen, was bedauerlich ist.

Keine Anpassungen – im ZR wurden diverse Vorgaben zur Parkierung gemacht / 22.6.22

3.5 Erschliessungen

Die Ausbauten und Ergänzungen der Infrastrukturanlagen sind im Raumplanungsbericht übersichtlich dargestellt und mit Umsetzungsprioritäten versehen. Bei Schnittstellen zu den Kantonsstrassen ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem AVT betreffend die Koordination von Projekten nötig. Die Erschliessung der unbebauten Gebiete Talmatt und Leimacker wird ggf. im Gestaltungsplanverfahren geregelt und der Erschliessungsplan falls notwendig ergänzt. Insofern ist im Leimacker auf den Wendebereich zu verzichten, da dieser eine weiterführende Erschliessung der anschliessenden Landwirtschaftszone präjudiziert und unnötig Land (ausserhalb der Bauzone!) beansprucht. Die im Bericht angedachte Erschliessungslösung für die Talmatt mit einer direkten Zufahrt in die Einstellhalle wäre im Falle einer Einzonung und Überbauung auch aus Sicht Kanton zu begrüssen. In den Erschliessungsplänen bzw. im Raumplanungsbericht ist an mehreren bestehenden Strassen die Ergänzung von Wendemöglichkeiten vorgesehen. Im Bericht wird nicht begründet wieso es diese Wendehammer braucht. Es ist darzulegen, weshalb sie wirklich notwendig sind, immerhin werden so wieder Flächen versiegelt und Land von privaten Eigentümern wird beansprucht. Es ist vorgesehen einige bisher private Erschliessungsstrassen ins öffentliche Eigentum zu übernehmen. In Derendingen gibt es allerdings noch weitere private Strassen, die mehr als drei Wohneinheiten erschliessen, z.B. den Lilienweg oder GB Nr. 1696. Wieso werden diese nicht übernommen?

Bezüglich der Wendepätze bedarf es keinen weiteren Erklärungen oder Ausführungen – im RPB sind die Ausbaubabsichten beschrieben. Die Gemeinde ist Planungsbehörde. / 27.4.22

Im Kap. 3.4 (Übernahme Privatstr) ist ergänzt, dass es weitere Verkehrsanlagen gibt welche die Kriterien zur Übernahme bezgl. der Wohneinheiten eigentlich erforderten. In diesen Fällen handelt es sich jedoch um Erschliessungen zu Überbauungen (gemeinsame Zufahrt). Analog wie die Zufahrten in Einstellhallen werden diese Vorplatzsituationen nicht übernommen (Bsp GB Nr. 1696 oder Lilienweg).

4. Umwelt

4.1 Natur und Landschaft

Naturinventar und –konzept

Die Gemeinde hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision das bestehende Naturinventar und Naturkonzept überarbeitet, was wir sehr begrüßen. Das Siedlungsgebiet und angrenzende Umland von Derendingen war früher, wie bei vielen andern Gemeinden im Wasseramt von einer Vielzahl von Obstbäumen umgeben. Den Erhalt sowie die Förderung noch vorhandener Hochstammobstbäumen aber auch von grossen einheimischen Einzelbäumen erachten wir sowohl aus ökologischer wie auch aus landschaftlicher Sicht als wichtiges Ziel. In diese Richtung tendiert auch das Naturinventar. Wir stellen fest, dass grössere Einzelbäume im Zonenreglement und im Gesamtplan nur als erhaltenswerte Naturobjekte aufgeführt sind. Der Erhalt dieser Elemente wird somit empfohlen. Die Elemente sind aber nicht rechtlich geschützt. Insgesamt zählen lediglich 12 Bäume zu dieser Kategorie. Da die Gemeinde nur wenige Einzelbäume als schützenswert einstuft, erachten wir es als sinnvoll, diese Elemente im Zonenreglement als "geschützte" und nicht nur als "schützenswerte" Elemente zu führen.

Bäume als erhaltenswert belassen, es sind entsprechende Zonenvorschriften vorhanden. / 27.4.22

Ergänzung bestehende Bäume / bestehende Allee beim Schwimmbad (Westseite der Zufahrtsstrasse, von Nordost nach Südwest:

1 Stieleiche (*Quercus robur*)

1 Sommer-Linden (*Tilia platyphyllos*)

4 Winter-Linden (*Tilia cordata*)

6 Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*)

1 Winter-Linde (*Tilia cordata*); relativ neu gepflanzt, noch klein.

im Gesamtplan ergänzt / 27.4.22

im Bauzonenplan und Übersichtsplan NI-NK ergänzt / 22.6.22

Empfehlung Ergänzung bestehende Bäume gestützt auf Rückmeldung aus Mitwirkung:

Roskastanien bei Raiffeisen (2)

Roskastanie bei Kreuzung Biberiststrasse (1)

(Die Schwarzerlen bei der Biberiststrasse gehören zum Ufergehölz – diese müssen nicht separat aufgeführt werden)

im Gesamtplan ergänzt / 27.4.22

im Bauzonenplan und Übersichtsplan NI-NK ergänzt / 22.6.22

Für die einzelnen kommunalen Naturschutzgebiete im Naturinventar sind Schutzziele und Unterhaltsmassnahmen festgehalten. Wir vermissen jedoch klare Bestimmungen, wer für den Unterhalt der einzelnen Objekte zuständig ist. Diese Bestimmung ist wichtig, für den langfristigen Erhalt der Objekte. Wir empfehlen der Gemeinde bei den kommunalen Naturschutzgebieten entweder im Naturinventar oder im Zonenreglement klar festzuhalten, wer für den Unterhalt der Objekte zuständig ist.

Keine Anpassungen bezgl. Zuständigkeiten; diese sind im Naturkonzept beschrieben / 27.4.22

Bei GB Nr. 5 & 3212; es gibt eine Vereinbarung; der Unterhalt wird durch den Natur- und Vogelschutzverein ausgeführt. Bei GB Nr. 907 wird der Unterhalt durch den Werkhof ausgeführt

im Gesamtplan ergänzt / 27.4.22

im NI-NK Plan ergänzt / 22.6.22

Die Amphibienbiotobe (Hochwasserschutzmassnahme M 13) auf Parzelle Nr. 100 sind von besonderem ökologischem Wert. Sie sind in vorliegendem Gesamtplan nur mit der Bestimmung "kantonales Vorranggebiet" überlagert. Um den Schutz der wertvollen Amphibienweiher auf Parzelle Nr. 100 sicherzustellen, empfehlen wir der Gemeinde in diesem Gebiet eine kommunale Naturschutzzone auszuscheiden. Für den Unterhalt der Weiher ist das Amt für Raumplanung zuständig. Das Schutzziel für dieses Objekt umfasst den Schutz von Amphibien und anderen wassergebundenen Pflanzen- und Tierarten.

Raumplanungsbericht ergänzt (Empfehlung ANL) / 22.6.22

kommunale Naturschutzzone Naturschutzgebiete ausscheiden (orange Gebiete: Röhrichte & Weiher / Bereiche hinter dem Entenweiher); diese Zonen sind im Gesamtplan und im Übersichtsplan NI/NK entsprechend abzubilden; den orangen Eintrag belassen und im RPB auf den obigen Hinweis im Vorprüfungsbericht verweisen

im Gesamtplan ergänzt / 27.4.22

Im Gebiet Mistelimmatt/Husmatt bestehen offenbar diverse Absichten. Gemäss Erläuterungsbericht zum Naturkonzept (S. 17) ist auf GB Nr. 6 offenbar ein Projekt einer Flutwiese erarbeitet worden. Für einige Flächen bestehen bereits Vereinbarungen im Rahmen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft, weshalb sie nicht ins Verzeichnis der Bodenverbesserungsflächen aufgenommen wurden. Wir empfehlen der Gemeinde, die diversen Absichten in einem Gesamtkonzept zu diesem Raum zu klären und in Übereinstimmung zu bringen, insbesondere auch mit der beabsichtigten Auszonung GB Nr. 8. Die verschiedenen überlagernden Zonierungen mit Vorranggebiet Natur und Landschaft, Uferschutzzone, kommunale Naturschutzzone erscheinen nicht sehr schlüssig, zumindest ohne vertiefte Kenntnisse. Welche Flächen sollen in Zukunft für den Naturschutz genutzt und aufgewertet werden, bzw. welche Flächen sollen allenfalls eine Bodenverbesserung erfahren und anschliessend uneingeschränkt landwirtschaftlich genutzt und womöglich wieder zu FFF aufgewertet werden? Der Raumplanungsbericht beschäftigt sich im Kapitel 4.6 nur mit den Naturschutzgebieten. Zu den kommunalen Vorranggebieten Natur und Landschaft gibt es keine Erläuterungen. Worin unterscheiden sich diese zwei Festlegungen?

Vorranggebiet N+L „Neumatt“ gelöscht (Mitwirkung; Pendenz 3.12) / 27.4.22

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Im RPB Querverweis zum Bericht Naturkonzept (ev Text im Kap. 4.6) ergänzen / Hinweis auf GB Nr. 8 obsolet, weil Auszonung entfällt, ansonsten auf VP Bericht verweisen

VR N+L zwischen Emmenkanal und Neumattbach aufheben (1.2 / 1.4 / 1.3) weil Land in unmittelbarer Hofnähe des Bewirtschafters besteht und intensiv bewirtschaftet wird (Eingabe Mitwirkung)

Der 4. Satz auf Seite 14 des Naturinventars "Diese Hecken im Siedlungsgebiet unterstehen..." ist im Sinne der Heckenrichtlinie wie folgt zu präzisieren. Nicht als Hecken gelten lediglich «Gehölzflächen, die im Baugebiet zur Gartengestaltung angelegt worden sind (Einfriedigungen, Naturgärten, Parkanlagen, Alleen usw.) oder ausserhalb des Baugebietes die Funktion einer Einfriedigung erfüllen.».

Keine Anpassungen erforderlich (ANL) / 27.4.22

Naturobjekte

Folgendes Schutzobjekt wird nicht mehr im kantonalen Richtplan aufgeführt. Das Objekt wird im Gesamtplan als schützenswertes Naturobjekt aufgeführt.

47.2 Silberweide, GB Nr. 2268, RRB Nr. 952 vom 25. Februar 1972

Der immer noch geltende kantonale Schutzbeschluss (RRB) wird vom Kanton bei der Genehmigung der Ortsplanungsrevision aufgehoben.

Als erhaltenswerter Baum aufführen und in den Plänen den Verweis auf den RRB weglassen im Gesamtplan ergänzt / 27.4.22

im Bauzonenplan ergänzt / 22.6.22

im Übersichtsplan NI-NK angepasst / 22.6.22

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Hecken

Hecken innerhalb der Bauzone

Die Aussagen auf S. 77 im Raumplanungsbericht sind nicht korrekt. Man kann nicht wählen, ob eine Hecke geschützt wird oder nicht, sie ist es von Gesetzes wegen (§ 20 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung NHV-SO; BGS 435.141). Die im Bericht erwähnte Hecke auf GB Nr. 917 darf in diesem Sinne auch nicht einfach entfernt werden ohne dass dafür ein Ersatz geschaffen wird (§ 20 Abs. 3 NHV-SO). Zuständig ist die kommunale Baubehörde. Die Aussagen im Raumplanungsbericht sind entsprechend zu korrigieren.

Ob eine Heckenfeststellung (mit entsprechender Festlegung in den Plänen) bereits in der letzten Ortsplanung erfolgt ist konnten wir nicht abschliessend eruieren, wir gehen aber davon aus, dass dies nicht der Fall ist. Dies ist im Raumplanungsbericht noch festzuhalten. Ist dies noch nicht erfolgt, ist wie folgt vorzugehen:

In der Ortsplanungsrevision sind alle nach Art. 20 NHV-SO geschützten Hecken und Ufergehölze innerhalb der Bauzone in ihrer Lage und Ausdehnung zu überprüfen. Für Hecken und Ufergehölze im Siedlungsgebiet wird vor Beginn der OP-Revision auf der Basis des aktuellen und vom ARP geprüften Naturinventars wie folgt vorgegangen:

- Neue Heckenfeststellung durch Ortsplaner nach der „Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen, rev.2, 2015, https://www.so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Natur_und_Landschutz/pdf/Heckenrichtlinie.pdf“
- Abweichungen in Lage und Ausdehnung gegenüber allfällig in der rechtsgültigen Ortsplanung festgestellten Hecken sind im Raumplanungsbericht einzeln zu begründen
- Wiederherstellungsflächen am gleichen Ort bzw. Ersatzflächen sind in der Ortsplanung lagegenau auszuweisen.

Die festgestellten Hecken / Ufergehölze innerhalb der Bauzone sind im Erschliessungsplan als Genehmigungsinhalt mit Feststellungslinie (analog Wald) darzustellen und mit einer Heckenbaulinie gemäss kantonomer Heckenrichtlinie zu sichern. Zusätzlich orientierende Darstellung der Hecken im Bauzonenplan. Die amtliche Vermessung kann bei der Ermittlung der Hecken Hinweise liefern, eignet sich jedoch nicht als Referenzgrundlage für die Festlegung der Heckenbaulinie.

Wir haben festgestellt, dass für die Gemeinde Derendingen folgende Hecken in den Plänen zu überprüfen sind:

- GB Nr. 255
- GB Nr. 1787
- GB Nr. 169
- GB Nr. 10
- GB Nr. 154
- GB Nr. 11
- GB Nr. 470
- GB Nr. 579
- GB Nr. 1797
- GB Nr. 1798
- GB Nr. 1799
- GB Nr. 260
- GB Nr. 635 (2Stk.)
- GB Nr. 3548
- GB Nr. 3551
- GB Nr. 761
- GB Nr. 821
- GB Nr. 3554
- GB Nr. 917 (2Stk.)

Folgende Hecke ist verschwunden:

- GB Nr. 3

Bei folgenden Hecken fehlen die Heckenbaulinien:

- GB Nr. 132 zu 1601, 1602, 1604, und 1606
- GB Nr. 3292
- GB Nr. 3300
- GB Nr. 34
- GB Nr. 579
- GB Nr. 742
- Alle Ufergehölze überprüfen, Gewässerraum nicht gleich Heckenabstand

Um Konflikte bzw. eine aufwändige vorgängige persönliche Kontaktaufnahme mit den betroffenen Grundeigentümern zu vermeiden, empfehlen wir den Zeitpunkt der Heckenfeststellung vorgängig durch die Gemeinde im Anzeiger zu publizieren und/oder die betroffenen Grundeigentümer darüber direkt zu informieren.

In den Planunterlagen sind die Einfriedungen als Hecken eingetragen und im ESP mit einer Baulinie geschützt - Empfehlung ANL Status quo belassen / 27.4.22
Zusatzbericht / Ergänzungsbericht zu den Hecken erstellt (ANL) / 21.5.22

Hecken ausserhalb des Siedlungsgebietes

Die Hecken und Ufergehölze ausserhalb der Bauzone benötigen in der Regel keine Heckenfeststellung nach obiger Richtlinie. Diese sind als orientierender Planinhalt im Gesamtplan darzustellen. Die amtliche Vermessung, kommunale Naturinventar sowie das kommunale Gewässerunterhaltskonzept können Hinweise für die Ermittlung der Hecken und Ufergehölze liefern.

In der Planlegende ist dies entsprechend zu vermerken (Orientierungsinhalt, "Hecken und Ufergehölze (gemäss amtlicher Vermessung)").

Das ursprüngliche Objekt „Drüsselwäldchen“ ist in das Objekt 1.3 integriert (siehe Objekt 1.3) und wird gestützt auf einen Hinweis aus der Mitwirkung und die Überprüfung der Waldflächen (Abgleich mit Plan AWJF) im Bericht GB Nr. 76/83 als Wald dargestellt / 27.4.22

Weitere Bemerkungen siehe vorangehender Abschnitt (sep. Ergänzungsbericht Hecken) / 27.4.22

Landschaft

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Derendingen grenzt insbesondere im Osten und Süden direkt ans offene Kulturland. Diese Ebenen werden neu fast flächendeckend mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Bei den aktiven Landwirtschaftsbetrieben werden «Fenster» ausgespart. Wir begrüssen dies grundsätzlich. Allerdings fehlt in den Unterlagen eine Interessenabwägung mit den Bedürfnissen der Landwirtschaft. Im Raumplanungsbericht wird lediglich auf das Naturinventar und das Naturkonzept verwiesen. Die Interessenabwägung ist aber Gegenstand des Raumplanungsberichtes. Es ist darzulegen inwiefern die Interessen der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe bzw. Bewirtschafter eingeflossen sind bzw. wie die Interessen gegeneinander abgewogen wurden.

Die offenen Ebenen prägen das Ortsbild und die Wahrnehmung von Derendingen. Die Wirkung des Ortschaftseingangs hängt wesentlich davon ab, wie der Übergang zur Landschaft gestaltet ist. Ein optisch und ökologisch wertvoller Siedlungsrand trägt massgeblich zum Ortsbild und zur Vernetzung bei. Wir vermischen in vorliegenden Ortsplanungsrevision eine Auseinandersetzung mit der Thematik des Siedlungsrandes. Wir empfehlen der Gemeinde, sich mit der Thematik der Siedlungsränder auseinander zu setzen. Mittels Bestimmungen im Zonenreglement und Bauzonenplan kann auf die Gestaltung besonders gut wahrnehmbarer Siedlungsränder Einfluss genommen werden. Insbesondere in den Gebieten Gassacker, Leimacker, Brünnelacker, Hofacker und Geracker sowie bei den Einzonungsgebieten erachten wir diese Thematik als relevant. Siedlungsränder werden idealerweise mit einheimischer und standortgerechter Vegetation bepflanzt.

Die Gemeinde will keine Massnahmen zur Abgrenzung des Siedlungsgebietes festlegen. Mit den nahe am und ins Siedlungsgebiet verlaufenden Bäche und den konzeptionellen Massnahmen gemäss Naturkonzept ist das Siedlungsgebiet gut eingebettet. Es muss nicht ringsum mit Bepflanzungen umschlossen sein. Zudem würden die Bepflanzungen dann wiederum zu Einschränkungen der Bewirtschaftung führen. / 27.4.22

Naherholung und Naturschutz

Die Natur ist auch Erholungsraum für den Menschen. In Derendingen geht v.a. vom Emmeraum eine grosse Anziehungskraft aus, die wird mit der Fertigstellung des Hochwasserschutzprojektes sicherlich noch steigen wird. Es entstehen Konflikte zwischen Naherholungssuchenden und Naturschutz. Es gilt hier Lösungen zu finden um die Bedürfnisse aufeinander abzustimmen. Im Rahmen des Agglomerationsprogramms 4. Generation ist das Projekt Natur und Naherholung in der Agglomeration Solothurn angelaufen. Ziel ist es, das Mit- und Nebeneinander von Naherholung und Naturschutzwerten zu ermöglichen und entsprechende Infrastrukturen zu planen. Dabei werden die Räume Emme und Aare separat betrachtet. Für die Diskussion des Emmeraums sind die Gemeinden Biberist, Derendingen, Gerlafingen und Zuchwil eingeladen worden. Der Emmeraum ist geprägt von kantonalen und nationalen Schutzinteressen (vornehmlich am Emmeschachenpark) und ist ein attraktives Naherholungsgebiet: geprägt durch Flachwasser, ruhiger Erholungsraum, Baden mit Kindern und „Bräteln am Wasser“. Es liegt bereits ein Kantonaler Teilzonenplan, Gestaltungs- und Erschliessungsplan sowie ein BIF (Konzept zur Besucherinformation und -führung) vor. Im Rahmen des genannten Projekts sollen Vorschläge und Massnahmen aus dem BIF konkretisiert werden:

- Besucherlenkung und Nutzungsentflechtung, z. B. Signalisation, Informationstafeln, etc.*
- Infrastrukturanlagen prüfen, z. B. Sitzbänke, Grillplätze, Sanitäranlagen, etc.*
- Situationsspezifische und problembezogene Lösungen zum Schutz von Kiesbrütern suchen, z. B. Kiesbänke temporär sperren, andere zugänglich machen.*

– Sofortmassnahmen für Sommer 2021 festlegen.

Der erste Workshop hat am 19. November 2021 mit den Gemeinden und verschiedenen Personen aus den Ämtern (AFU, AWJF, AVT und ARP - reduziert aufgrund Corona) stattgefunden. Dabei ging es darum, die Schwachstellen und die Zukunftsvorstellungen für den Raum zusammenzutragen. Thematisiert wurden vornehmlich die Konflikte bezgl. Littering und fehlenden sanitären Anlagen. Am 3. März 2021 hat eine Begehung mit den Anrainergemeinden stattgefunden. Dabei konnten konkrete Massnahmen diskutiert werden. Am 31. Mai 2021 findet ein zweiter Workshop mit den Ämtern statt. Dabei werden entsprechende Ergebnisse vorgestellt und diskutiert.

Keine Anpassungen erforderlich (Projekt Emme ausserhalb OP Revision) / 27.4.22

In Waldgebieten besteht die Möglichkeit Wildruhegebiete auszuscheiden. Im Raumplanungsbericht schreibt die Gemeinde, dass sie davon absieht solche festzulegen, ohne dies genauer zu begründen.

Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22

Am Mittwoch 23. Juni 2021 hat eine Begehung mit dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei eine stattgefunden, um den Wildwechsel zwischen Derendingen und Biberist zu beurteilen. Gemäss AWJF besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf, sofern die bestehenden Kulturlandflächen erhalten bleiben und die Siedlungen nicht zusammenwachsen. Dies wird aufgrund der Abgrenzung der Bauzone noch geschehen. Entlang der Industriezone von Biberist besteht eine genügende Leitstruktur. Die Kulturlandflächen in Derendingen werden mit Landschaftsschutzzone überlagert, was hinsichtlich des Wildwechsels ausreicht.

In den Landschaftskammern zwischen Derendingen und den Nachbargemeinden wird eine intensive Landwirtschaft betrieben. Bereits konzeptionelle Massnahmen zur landschaftlichen Aufwertung stossen auf grossen Widerstand der Landwirte. Ausserhalb des Waldes sollten aufgrund der zu erwartenden Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung keine Wildruhezonen ausgeschieden werden.

Der Eichholzwald ist mit einem kantonalen und teilweise auch mit einem kommunalen Vorranggebiet belegt. Hier sind deshalb hier keine weiteren Schutzbestimmungen nötig. In den anderen Waldgebieten wird auf eine Wildruhschutzzone verzichtet.

Freizeitnutzung im Gewässerraum Emme

In der Nutzungsplanung zum Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt der Emme (RRB Nr. 122/2016 vom 25. Januar 2016, Plan Nr. 43-239) wurde eine kantonale Uferschutzzone zur Sicherung des Gewässerraumes ausgeschieden und dazu auch Zonenvorschriften formuliert. Diese kantonale Uferschutzzone überlagert Freizeitanlagen im Uferbereich der Emme, die im bisherigen Gesamtplan der Gemeinde Derendingen teilweise in der Zone für Freizeit und Erholung zugeteilt waren. Im Zuge der damaligen Nutzungsplanung wurden diese Konflikte zwar festgestellt, nicht aber bereinigt. Die kantonale Uferschutzzone lässt nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zu. Zudem halten die Zonenvorschriften fest, dass die kantonale Uferschutzzone allfälligen kommunalen Zonen vorgeht. Der Bestandesschutz ist gegeben. Im Gegensatz dazu lässt die Zone für Freizeit und Erholung auch die bedarfsgerechte Erweiterung für Bauten und Anlagen zu. Damit wird der bisher bestehende Widerspruch zwischen den Zonenvorschriften der Zone für Freizeit und Erholung und der kantonalen Uferschutzzone nicht ausreichend ausgeräumt. Die angepassten Zonenbestimmungen der Zone für Freizeit und Erholung gehen weiter bzw. lassen mehr Interpretationsspielraum offen, als dies die kantonale Uferschutzzone zulässt und die GSchV für den Gewässerraum vorgibt. Die bereits im bisherigen Gesamtplan bestehende Zone für Freizeit und Erholung im Bereich des Blockhauses und des Kanuhauses mit Spielplatz kann beibehalten werden. Der Lösungsvorschlag bezüglich Eisplatz mit teilweiser Zuordnung zu Wald und Damm (innerhalb USZ) und Zone für Freizeit und Erholung (ausserhalb USZ) ist in Ordnung. Die genaue Abgrenzung Wald-Zone muss mit einer Waldfeststellung erfolgen. Auf die Erweiterung der Zone im Bereich Blockhauses (Parkplätze) ist hingegen zu verzichten. Für die bestehenden Parkplätze gilt die Bestandesgarantie. Die Ausscheidung einer Kleinstbauzone für den Grillplatz ist nicht recht- und zweckmässig zumal eine solche Anlage aus unserer Sicht in einem angemessenem Umfang auch in der Uferschutzzone zulässig ist. Die Zonenvorschriften müssen so angepasst werden, dass sie den Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung nicht widersprechen. Sollten Nutzungs- und Erweiterungsabsichten über das in Uferschutzzone mögliche Ausmass hinaus in Erwägung gezogen werden, so wären diese in das Projekt Natur und Naherholung in der Agglomeration Solothurn einzubringen. In diesem Rahmen soll dann auch geklärt werden, ob, und wenn ja, mit welchen Instrumenten solche Nutzungsmöglichkeiten gesichert werden können.

Auf die Ausscheidung von Bauzonen innerhalb der kantonalen Uferschutzzone wird verzichtet. / 27.4.22

Die Darstellung des Waldes und der Waldgrenzen wurde gemäss den Notizen zur Besprechung mit dem AWJF vom 20.1.22 und anhand der Begehung vom 8.7.21 korrigiert. / 27.4.22

4.2 Gewässer

Gewässerraum

Allgemeine Bemerkungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) und -verordnung (GSchV) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundeigentümergebunden festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV).

Wichtige Grundlage in Bezug auf die Oberflächengewässer ist das kantonale Wasserbaukonzept 2018, welches die strategischen Gewässerplanungen (inklusive Revitalisierungsplanung von 2014) umfasst. Die Grundlagen sind auf den Webseiten des AfU verfügbar. Ein zentraler Grundsatz daraus ist, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss.

Nach Rücksprache mit dem AfU (St. Freiburghaus / 13.9.2021) sind andere Grundlagen massgebend:

- Schlussbericht Revitalisierung Fliessgewässer / strategische Planung (12/2014)
- Strategische Gewässerplanung (Revitalisierungsplanung); Planbeilage C vom 27.11.2014
im RPB ergänzt / 22.6.22

Mit Ausnahme der Emme sind in der strategischen Planung innert der nächsten 20 Jahre keine Massnahmen an Gewässer innerhalb des Gemeindegebietes Derendingen vorgesehen sind. Die Massnahmen an der Emme sind umgesetzt.

Im Rahmen des Unterhaltes hat die Gemeinde in den letzten Jahren mehrere Massnahmen umgesetzt. Auch für die kommenden Jahre sind Massnahmen vorgesehen, welche die Gewässer zumindest lokal aufwerten (siehe Auflistung)

Zum gewählten Vorgehen und den dazu eingesetzten Instrumenten sind folgende Bemerkungen anzubringen bzw. eine Überprüfung und Anpassungen erforderlich:

Generelle Bemerkungen zum Raumplanungsbericht

Der fehlende Verweis auf das kantonale "Wasserbaukonzept 2018" ist im Raumplanungsbericht zu ergänzen.

im RPB ergänzt / 22.6.22

- Die in Kapitel 4.1.2 aufgeführten Grundsätze zu Sicherung des Gewässerraums sind teilweise falsch bzw. unpräzise formuliert (Differenzierung Gewässerbaulinien/Unterhaltsbaulinien, «... auf den minimalen Raumbedarf von 11 m ...» -> gilt nicht generell, ...) und zu bereinigen.
 - im RPB ergänzt / 22.6.22
- Kapitel 3.1.3 bzw. 4.1.2.: Der Begriff «Unterhaltsbaulinie» wird zwar am Rande erwähnt, aber es fehlt die differenzierte Umsetzung, d.h. eine klare Unterscheidung zwischen Gewässerbaulinien und Unterhaltsbaulinien. Gewässerbaulinien werden entlang von offenen Bächen ausgeschieden und es gelten die Nutzungseinschränkungen nach Art. 41c GSchV. Unterhaltsbaulinien von reduzierter Breite sind hingegen nur bei eingedolten Bächen zulässig, wo eine Ausdolung nicht möglich ist. Dabei empfiehlt sich eine Breite von 8 m (vergleiche kantonale Arbeitshilfe Gewässerraum). Bei Unterhaltsbaulinien besteht nur ein Bauverbot, aber keine Bewirtschaftungseinschränkungen.
Entlang der Eindolungen werden Baulinien als Unterhaltsbaulinien bezeichnet. Der Abstand wird auf 8m festgelegt. / 27.4.22
Anhand der Notizen zur Bespr mit dem AfU vom 9.11.21 wurden die Uferschutzzonen, Gewässerbaulinien, Unterhaltsbaulinien und Vorbaulinien ergänzt / 27.4.22
ESP inkl. Legende angepasst / 22.6.22
im RPB ergänzt / 22.6.22
- Ein Gewässerraum-Korridor für Ausdolungen mit neuer Linienführung kann auch mit Unterhaltsbaulinien räumlich gesichert werden. Dabei ist nicht generell eine reduzierte Breite zulässig, sondern der minimale Gewässerraum nach GSchV ist konsequent auszuscheiden. Ein reduzierter Gewässerraum ist nur in

dicht bebauten Gebieten zulässig und entsprechend zu begründen. Vergleiche dazu die Kriterien für «dicht bebaut» gemäss der modularen Arbeitshilfe Gewässerraum (BAFU/ARE/BLW, Juni 2019).

Anhand der Notizen zur Bespr mit dem AfU vom 9.11.21 wurden die Uferschutzzonen, Gewässerbaulinien, Unterhaltsbaulinien und Vorbaulinien ergänzt / 27.4.22

- *Zur Vollständigkeit empfehlen wir einen Hinweis auf die bisher nicht erwähnten Gewässer «Eisfeldbach» und «Seebächli», bei denen der Gewässerraum über die kantonale Uferschutzzone Emme abgedeckt ist.*

Die Bachbeschriftung im ESP angepasst, innerh. Uferschutzzone Emme keine Beschriftung / 22.6.22

Zonenplan/Gesamtplan

- *Gewässerraum-Ausscheidung ausserhalb Bauzone:
Die Begrifflichkeiten werden in Raumplanungsbericht («überlagerte Uferschutzzone»), Plänen («Gewässerraum überlagert») und Zonenreglement («überlagerte Nutzungsbeschränkung») uneinheitlich verwendet. Ausserhalb Bauzone ist eine «kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone» (der Landwirtschaftszone überlagert) zu verwenden, im Zonenreglement als eigenständige Zone definiert. Eine Differenzierung in Uferschutzzone als Grundnutzung und überlagernde Uferschutzzone am gleichen Bachabschnitt ausserhalb Bauzone ist nicht zweckmässig (und entspricht im Übrigen auch nicht dem Datenmodell).*

Anhand der Notizen zur Bespr mit dem AfU vom 9.11.21 wurden die Uferschutzzonen, Gewässerbaulinien, Unterhaltsbaulinien und Vorbaulinien ergänzt / 27.4.22

- *Hinweis zur hinterlegten amtlichen Vermessung an der Emme (Zustand vor Bau): Die Nachvermessungsarbeiten durch den Geometer (W+H) sind im Herbst 2020 angelaufen. Es ist mit W+H zu klären, wann die Neuvermessung vorliegt und ob die aktuellen Daten noch in die Ortsplanungsrevision einfließen können.*

Die Grundlagen der AV wurden hinsichtlich der Überarbeitung nach VP aktualisiert (Nov. 21) / 27.4.22

Hinweise zu den Erschliessungsplänen

- *Zur besseren Orientierung sind alle Gewässer zumindest auf den Erschliessungsplänen mit dem Bachnamen zu beschriften.*
- *Bei den Erschliessungsplänen ist in der Legende zur Gewässerbaulinie (bzw. «Baulinie Gewässer») folgender Hinweis anzubringen: «Es gelten die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSchV». Dadurch soll sichergestellt werden, dass die für den Gewässerraum generell geltenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung nicht nur bei Uferschutzzonen, sondern auch bei Gewässerbaulinien zur Anwendung kommen.*
- *Gemäss Erläuterungen zum Raumplanungsbericht ist für Unterhaltsbaulinien entlang Gewässern eine separate Signatur zu verwenden und in der Legende zu ergänzen.*
- *Gemäss der Legende sollten die eingedolten Gewässer mit einer eigenen Signatur dargestellt sein. Auf den Plänen sichtbar ist aber nur die Gewässerachse. Bitte Darstellung bereinigen, sodass auch die eingedolten Gewässer gut erkennbar sind.*
- *Bei bestehenden Bauten (Hauptgebäude) im Gewässerraum sind Vorbaulinien in der Regel zweckmässig, mit Ausnahme von Kleinbauten, die zwar im Bestand geschützt sind, bei Abbruch/Neubau jedoch aus dem Gewässerraum hinaus verschoben werden sollen. Die Pläne sind auf fehlende Vorbaulinien zu überprüfen und ergänzen.*

Anhand der Notizen zur Bespr mit dem AfU vom 9.11.21 wurden die Uferschutzzonen, Gewässerbaulinien, Unterhaltsbaulinien und Vorbaulinien ergänzt / 27.4.22

Platzierung der Beschriftung Legende ESP angepasst / 22.6.22

Spezifische Bemerkungen zum Gewässerraum/Anträge zu einzelnen Gewässern

a) Grützbach:

- *Abschnitt Gemeindegrenze Eschenweg (Müli) – Luzernstrasse:*
- *Beim Abschnitt Hauptstrasse – Walter-Weber-Strasse ist die Uferschutzzone bis an die beiden genannten Strassen zu vervollständigen. Bestehende Bauten und Anlagen sind im Bestand geschützt.*

- *Abschnitt Gemeindegrenze Luzernstrasse – SBB:*
Der Gewässerraum wird in reduzierte Breite von 11 m ausgeschieden. Dies ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse zulässig. Die Begründung ist insbesondere auf das gemäss GSchV relevante Ausnahmekriterium «dicht bebaut» abzustützen und der Raumplanungsbericht ist entsprechend zu präzisieren.
- *Eindolung Grützbach im Bereich Kreuzung Biberiststrasse:*
Darstellung auf dem Erschliessungsplan bereinigen: der eingedolte Abschnitt ist darzustellen.

b) *Schluchtbach:*

- *Abschnitt Eindolung Bereich Erlenweg - Schützenstrasse: Der Sicherung des eingedolten Abschnitts kann mit Unterhaltsbaulinien erfolgen, der Korridor ist jedoch von 6 m auf die für solche Fälle erforderlichen 8 m Breite zu erweitern.*
- *Abschnitt Eindolung Migros – Steinmattstrasse (Höhe Schulhaus): Die vorsorgliche Sicherung eines Korridors für einen alternativen Leitungsverlauf begrüssen wir. Solange die Machbarkeit des längeren Leitungsverlaufs nicht abgeklärt und bestätigt ist, muss auch der heutige Leitungsverlauf mit Unterhaltsbaulinien gesichert werden. Die Unterhaltsbaulinien sind in einem Abstand von beidseitig je 4 m auszuscheiden.*

c) *Rütibach:*

- *Bei der Überprüfung des minimalen Gewässerraums über eine längere Strecke zeigt sich eine grosse Variabilität. In Abstimmung mit der Fortsetzung des Rütibachs in Luterbach empfehlen wir, den minimalen Gewässerraum auf 13 m festzulegen.*
- *Die entsprechende Uferschutzzone – im Baugebiet allenfalls eine ergänzende Gewässerbauline – ist in voller Breite auszuscheiden. Bestehende Grundstücksgrenzen rechtfertigen keine Reduktion.*
- *Auch hier sind die Zonen zu bereinigen, d.h. eine einheitliche Uferschutzzone ausserhalb Baugebiet (der Landwirtschaftszone überlagert).*

Anhand der Notizen zur Bespr. mit dem AfU vom 9.11.21 wurden die Uferschutzzonen, Gewässerbaulinien, Unterhaltsbaulinien und Vorbaulinien ergänzt / 27.4.22

4.3 Naturgefahren Wasser / Geologie

Im Raumplanungsbericht wird im Kapitel 4 Natur und Landschaft die Hochwassergefährdung beschrieben. Die Hochwassergefährdung ist nicht Bestandteil des Gewässerraums und ist deshalb in einem separaten Kapitel abzuhandeln.

sep. Kap. im RBP / 22.6.22

Die baulichen Massnahmen an der Emme sind abgeschlossen. Die Gefahrenkarte der Emme wird aufgrund der ausgeführten Schutzmassnahmen überarbeitet. Die Gefahrenkarte nach den Massnahmen sollte bis spätestens Ende April 2021 vorliegen. Die Aussagen bezüglich der Emme sind nach dem Vorliegen der neuen Gefahrenkarte anzupassen und die vermutete Restgefährdung ist gemäss gängiger Praxis in den Unterlagen zur Ortsplanungsrevision abzubilden inkl. Zonenreglement.

Auf dem Gesamtplan fehlen die Angaben zu den Gefahrenzonen. Diese wurden nur im Zonenplan dargestellt. Die Gefahrenzonen sind dementsprechend auf dem Gesamtplan zu ergänzen.

Aufgrund der Lesbarkeit der Pläne wird darauf verzichtet, die Hinweise auf die Naturgefahren im Zonen- und Gesamtplan darzustellen. Wir haben dafür einen separaten Übersichtsplan Naturgefahren erstellt. Die Darstellung der entsprechenden Gebiete erfolgt auf der Basis der aktuellen Daten „synoptische Gefahrenkarte“ (Daten vom Amt für Geoinformation erhalten am 5.4.22). / 27.4.22

Das vorliegende Zonenreglement macht im §30 nur generelle Angaben zum Hochwasserschutz, die sich ausschliesslich auf den Grützbach beziehen. Nach Praxis des Kantons sind die Zonenvorschriften auf die jeweilige Gefahrenstufe zu beziehen. Die kantonale Wegleitung Naturgefahren im Siedlungsgebiet macht Vorschläge für das Zonenreglement. Dies ist im Zonenreglement entsprechend zu ergänzen.

siehe Kap. 6.3 / 27.4.22

Das Zonenreglement hält eine Verpflichtung der Gemeinde zur Sanierung des Grützbachs fest. Im Raumplanungsbericht wird dazu nichts erläutert. Der Grützbach ist in Derendingen auf grossen Strecken in einem schlechten Zustand. In diesem Jahr saniert das Amt für Umwelt zusammen mit der Gemeinde schon den 3. Abschnitt. Von daher ist diese Verpflichtung nachvollziehbar. Die Gemeinde muss aufgrund des Altersheims noch Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen umsetzen, was leider noch nicht geschehen ist. Der Raumplanungsbericht ist bezüglich dieser Punkte noch zu ergänzen.

Gemäss vorangehendem Abschnitt wurden die Zonenvorschriften geändert; siehe auch Kap. 6.3 – der erwähnte Abschnitt des ZR entfällt und wird dafür im RPB ergänzt / 27.4.22

RPB ergänzt / 22.6.22

Im Rahmen des Unterhaltes hat die Gemeinde in den letzten Jahren mehrere Massnahmen umgesetzt. Auch für die kommenden Jahre sind Massnahmen vorgesehen, welche die Gewässer zumindest lokal aufwerten. Zudem hat sich die Gemeinde verpflichtet, die Überflutungsgefahr ausgehend vom Grützbach innert der nächsten Planungsperiode (Ziel bis 2035) zu beheben. Dazu werden das Gerinne und die Durchlässe lokal oder abschnittsweise angepasst. Die Massnahmen am Gewässer werden mit der kantonalen Fachstelle gemeinsam festgelegt.

Für das Siedlungsgebiet besteht zudem eine meteorologische Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Oberflächenabfluss ist Regenwasser, das besonders bei starken Niederschlägen nicht versickert und über das offene Gelände abfliesst und so Schäden anrichten kann. In Siedlungsgebieten entsteht Oberflächenabfluss, wenn die Entwässerung die anfallenden Regenmengen nicht mehr ableiten kann. Gemäss Statistik der Versicherungen macht dieser Prozess rund 50 % der Schäden durch Überschwemmungen aus.

Mit Oberflächenabfluss ist deshalb praktisch überall zu rechnen. Der Bund hat hierfür eine Gefährdungskarte Oberflächenabfluss erstellt. Wir empfehlen diese Karte bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten zu beachten und ggf. im Baureglement entsprechende Regelungen vorzusehen. Für allfällige präventive Massnahmen kann die Gemeinde die Solothurnische Gebäudeversicherung kontaktieren.

Keine Anpassungen der Unterlagen; das Thema Oberflächenwasser wird ggf. im Rahmen eines Teilprojektes bei der Überarbeitung der generellen Entwässerungsplanung bearbeitet. Das Baureglement wird ausserhalb der OP Revision überarbeitet (vergl. auch Kap. 6.4). / 27.4.22

4.4 Grundwasser

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Derendingen befindet sich im zentralen Bereich des Wasserämter Grundwasserstromes; die Grundwasserspiegel sind mehrheitlich oberflächennah (teilweise weniger als 2 m Flurabstand). Unterkellerte Gebäude werden deshalb mehrheitlich unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) eingebaut und bedürfen nebst der Baubewilligung durch die örtliche Baubehörde einer zusätzlichen gewässerschutzrechtlichen Bewilligung durch das Bau- und Justizdepartement (BJD).

Wir empfehlen bei der Formulierung der Zonenbestimmungen dem hohen Grundwasserspiegel Rechnung zu tragen und ein Anheben der Geschossniveaus (Hochparterre) zu ermöglichen. So können Einbauten ins Grundwasser optimiert werden.

Keine Anpassungen – Derendingen ist im Wesentlichen gebaut. Diese Regelung würde sich massiv auf das Siedlungsbild auswirken. Dies ist nicht gewollt. . / 27.4.22

Zonenreglement

Wir beantragen § 22 des Zonenreglements wie folgt zu präzisieren und ergänzen:

1 Zweck

Schutz der im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassung Ruchacker, inklusive Festlegung der notwendigen Eigentumsbeschränkungen.

2. Nutzung

Innerhalb der Grundwasserschutzzone S1, S2 und S3 gelten unterschiedliche Nutzungsbedingungen und -einschränkungen. Diese sind im Schutzzonenreglement detailliert aufgeführt.

3. Bauweise

Innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 ist das Bauen grundsätzlich erlaubt, erfordert aber in jedem Fall eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung.

Innerhalb der Grundwasserschutzzone S2 ist das Bauen nicht zulässig. Die Behörde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten, wenn eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann.

Innerhalb der Grundwasserschutzzone S1 sind bauliche Eingriffe und andere Tätigkeiten zulässig, welche ausschliesslich der Trinkwassernutzung dienen.

5. Besondere Bestimmungen

Es gelten die Bestimmungen und Eigentumsbeschränkungen des jeweils rechtsgültigen Schutzzonenreglements zur Grundwasserschutzzone Ruchacker sowie des zugehörigen Schutzzonenplans und Konfliktplans.

Keine Anpassungen – die Formulierungen widersprechen sich nicht. Primär gelten die jeweils aktuellen Schutzzonenreglemente. / 27.4.22

4.5 Lärm

Die Empfindlichkeitsstufen sind gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt und auf dem Bauzonenplan ausgewiesen. Ebenso die Aufstufungen von der ES II in die ES III im lärmvorbelasteten Gebiet.

Gemäss dem Zonenreglement §§ 9, 10 und 11 sind die Kernzonen der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet, was wir unterstützen. Im Bauzonenplan sind jedoch weiterhin die Straffuren für die Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe eingezeichnet, was somit falsch ist. Diese Schraffuren in den Kernzonen sind folglich zu löschen.

erledigt / 22.6.22

Entlang der Haupt- und Luzernstrasse sind alle Parzellen in der ersten Bautiefe, welche aufgrund ihrer Zonenzugehörigkeit der ES II zugeordnet wären, in die ES III aufgestuft. Eine Parzelle wurde dabei jedoch offenbar vergessen und zwar die GB Nr. 201, welche sehr stark durch die Luzernstrasse vorbelastet ist. Wir empfehlen auch diese Parzelle aufgrund der Lärmvorbelastung in die ES III aufzustufen.

Im ZP erledigt / 22.6.22

RPB erledigt / 22.6.22

Wir bewerten es sehr positiv, dass die Planungsbehörde entschieden hat, hinsichtlich künftiger Bauvorhaben im lärmbelasteten Gebiet oder in Gebieten, wo eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vermutet werden, Lärmgutachten zu verlangen (vgl. Zonenreglement (§2 / übergeordnete Bestimmungen)). Den im Zonenreglement ab §5 genannten Vorschriften zu den Lärmempfindlichkeitsstufen stimmen wir zu. Aufgrund der erheblichen Lärmvorbelastung entlang der Biberiststrasse, ist es sinnvoll auf der ersten Bautiefe eine Empfindlichkeitsaufstufung zu prüfen. Wir haben ähnliche Verkehrszahlen, wie teilweise auf der Hauptstrasse. Bauvorhaben in diesem Bereich sind nur mit erschwerten Bedingungen möglich.

Im ZP erledigt / 22.6.22

RPB erledigt / 22.6.22

Bei der Einzonung von GB Nr. 528 ist darauf zu achten, dass im Baubewilligungsverfahren die Planungswerte einzuhalten sind. Dies dürfte selbst bei Gewerberäume nicht ganz unproblematisch sein. Dies ist in irgendeiner Form schriftlich festzuhalten.

Keine Anpassungen erforderlich – es gelten die neuen Vorgaben des ZR. / 27.4.22

4.6 Belastete Standorte

Raumplanungsbericht

Die Angaben im Kapitel 4.10, Seite 79 des Raumplanungsberichts sind grundsätzlich korrekt. Der Text ist wie folgt zu ergänzen:

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn sind diverse Grundstücke belastet. Es sind dies die sechs Ablagerungsstandorte «Aushub- und Bauschuttdeponie Dittiberg», «Auffüllung Ischlag», «Geländeauffüllung Sportfeld», «Terrainauffüllung Grit», «Deponie Kammgarnfabrik» und «Terrainauffüllung Riederhölzli/Chessleren», dreizehn Betriebsstandorte, sowie eine Schiessanlage «Schiessanlage Derendingen (300 m) ». Drei Standorte sind zurzeit als belastet ohne Untersuchungsbedarf klassiert. Acht Standorte sind als belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf eingestuft. Bei sieben Standorten besteht ein Untersuchungsbedarf, ein weiterer Standort ist überwachungsbedürftig und der Standort «Schiessanlage Derendingen (300 m) » ist sanierungsbedürftig.

Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltV; SR. 814.680) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15).

Anpassung RPB erledigt / 22.6.22

4.7 Schadstoffbelastete Böden

Die Thematik der schadstoffbelasteten Böden ist mit der Regelung im Zonenreglement, § 27 «Schadstoffbelastete Böden» und mit den entsprechenden Hinweisen im Bauzonenplan sowie im Gesamtplan korrekt berücksichtigt. Im Zonenreglement könnte im Abschnitt 2 Kartierung den letzten Satz folgendermassen ergänzt werden: Die aktualisierten Flächen sind im kantonalen Geoportal («Prüfperimeter Bodenabtrag») einsehbar.

siehe Bemerkungen Kap. 6.3 (erledigt) / 27.4.22

Wir erachten es als sinnvoll das «Bodenbelastungsgebiet Elsässli» im Bauzonen- und im Gesamtplan darzustellen (z.B. mit einer Punktsignatur oder einem Buchstaben). Dies mit dem Legendeneintrag «Bodenbelastungsgebiet Elsässli, mit Nutzungseinschränkungen» sowie dem Verweis auf das kantonale Geoportal für den genauen Perimeter («Prüfperimeter Bodenabtrag» -> Bodenbelastungsgebiet).

Keine Anpassung der Unterlagen; gem. ZR werden keine Perimeter abgetragen / 27.4.22

4.8 Bodenverbesserungsfläche / FFF-Kompensation

Wir weisen darauf hin, dass das Grundstück GB Derendingen Nr. 6, auf welchem das Naturschutzkonzept eine Flutwiese vorschlägt (Naturschutzkonzept Seite 17), im kantonsinternen «Verzeichnis Bodenverbesserungsflächen» aufgeführt und damit für eine Bodenaufwertung vorgesehen ist. Das «Verzeichnis Bodenverbesserungsflächen» weist anthropogen beeinträchtigte Böden aus, welche sich gut für eine Bodenverbesserung mit Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF) eignen würden. Der im Mai 2020 in Kraft getretene revidierte Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes beauftragt die Kantone ein solches Verzeichnis zu erstellen, als Grundlage für die Umsetzung der neu verschärften Pflicht zur Kompensation von planerisch oder baulich beanspruchten Böden mit FFF-Qualität. Aus zeitlichen Gründen wurde das Verzeichnis noch nicht mit den Grundeigentümern oder Standortgemeinden besprochen. Beim Grundstück GB Derendingen Nr. 6 handelt es sich um eine künstliche Auffüllung mit nur geringem Bodenauftrag, welche sich sehr gut für eine FFF-Kompensation bzw. Bodenverbesserung eignet (zusammen mit GB Luterbach Nr. 44). Die bezüglich der weiteren Nutzung dieses Grundstücks vorliegende Interessenskonflikt (Flutwiese oder Bodenaufwertung) bedingt eine vertiefte Interessensabwägung unter Einbezug der Grundeigentümer und der involvierten kantonalen Fachstellen.

Keine Anpassung der Unterlagen; im Bericht NK ist lediglich ein Verweis auf das Projekt von Pro Natura erwähnt – allfällige Interessenkonflikte sind ausserhalb der OP Revision zu lösen / 27.4.22

4.9 Energie

Der Themenbereich «Energie» wird im Zonenreglement in den formellen und übergeordneten Vorschriften mit § 2 Technische Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) und in den Bauzonen mit § 14 Gewerbe ohne Wohnnutzung und § 15 Industriezone, jeweils Ziffer 6 Energiegewinnung sowie mit § 16, Ziffer 5 Besondere Bestimmungen (neue, gemeindeeigene Liegenschaften sind mit Solaranlagen für Strom und Wärme zu ergänzen) abgehandelt. Zwar hat die Gemeinde gemäss dem Raumplanungsbericht Kapitel 4.13 Energie spezifische Projekte zur Energiegewinnung umgesetzt (bzw. sind in Planung) und hat neue Bestimmungen (siehe obige Ausführungen) erlassen. In diesem Punkt kommt die Gemeinde ihrer Vorbildfunktion nach. Ansonsten sind keine Rahmenbedingungen wie beispielsweise «Effizienzpfad Energie» oder ähnlich definiert. Auch fehlen mögliche, konkrete Bestimmungen in § 3 Gebiete mit Gestaltungsplan oder mit Gestaltungsplanpflicht wie beispielsweise das Vorlegen eines Energiekonzepts in bestimmten Fällen. Die Siedlungsentwicklung und die Energienutzung sollten grundsätzlich zur Verbesserung der Ressourcennutzung aufeinander abgestimmt sein. Denkbar wären auch Vorgaben zur Energie in den Zonenvorschriften beispielsweise zu Kernzonen, mehrgeschossigen Wohnzonen oder Gewerbezone mit Wohnnutzung. Wir empfehlen der Gemeinde die Unterlagen diesbezüglich nochmals zu prüfen.

Die Gemeinde beabsichtigt keine ergänzenden Vorschriften im ZR festzulegen / 27.4.22

4.10 Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

Im Raumplanungsbericht selbst wird das Thema Störfallvorsorge nur beiläufig behandelt. Eine Auseinandersetzung mit den möglichen Auswirkungen der Änderungen im Zonenplan, wie sie im Art. 11a der Störfallverordnung (StFV), beziehungsweise im Kapitel S-7.4 Störfallvorsorge des Kantonalen Richtplans gefordert wird, fehlt.

Für die Raumplanung sind nur die Störfallobjekte mit einem sogenannten Konsultationsbereich entscheidend. In Derendingen sind dies die Erdgashochdruckleitung an der südlichen Gemeindegrenze (Eichholz), die Hauptstrasse ab der Emmenbrücke bis zum Kreuzplatz und auf der östlichen Seite die Autobahn A1. Bei Änderungen einer Richt- oder Nutzungsplanung in Konsultationsbereichen muss die Gemeinde die Risikorelevanz des Vorhabens prüfen und falls eine erhebliche Risikoerhöhung zu erwarten ist bei der Behörde eine Stellungnahme einholen (Art. 11a Abs. 3 StFV). Das Vorgehen ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, ARE, 2013» beschrieben, die zurzeit revidiert wird. Die Entwicklungsgebiete für Wohnraum «Emmen Hof Areal», «Lör-Talmatt-Huetmatt», «Leimacker» und «Rüebliacker» tangieren keine Konsultationsbereiche von vorhandenen Störfallobjekten. Da gemäss dem Raumplanungsbericht keine neuen Wohnzonen im Bereich der Gerlafingenstrasse geplant sind, ist auch kein Konflikt mit der Erdgashochdruckleitung zu erwarten. Der Raumplanungsbericht ist mit einem Abschnitt zur Störfallverordnung im Sinne der obigen Ausführungen zu ergänzen.

Anpassung RPB erledigt / 22.6.22

5. Landwirtschaft

Erfreulicherweise wurden die Landwirte und Landwirtinnen im Rahmen einer Orientierungsveranstaltung in den Prozess einbezogen und allfällige planerische Bedürfnisse erhoben und berücksichtigt. Gemäss Bericht wurden keine Konflikte festgestellt, bzw. sollen mit dem Verzicht auf Einzonungen im Gebiet Rüebliacker und Oeschhof keine verstärkten Konflikte geschaffen werden.

Gegenüber der Situation von 2013 haben einige Betriebe offenbar Ihre Tierbestände reduziert, z.B. Betrieb Kaiser Markus und Marti Hans. Die vorgesehenen Einzonungen haben keinen Einfluss auf die FAT Abstände. Aussiedlungsbegehren werden offenbar keine gestellt. Ob die Ausscheidung der Gewässerräume oder die sehr umfassend ausgeschiedene kommunale Landschaftsschutzzone im Gespräch mit den Bauern thematisiert wurde (häufige Konfliktpunkte zwischen Landwirtschaft und Ortsplanung), geht aus dem Bericht nicht hervor.

Während des Planungsprozesses haben verschiedene Gespräche mit den Landwirten stattgefunden. Dabei wurden die Betriebsabsichten abgeklärt oder die Auswirkungen des Naturinventars & Naturkonzeptes diskutiert. Im Mitwirkungsbericht ist diese Auseinandersetzung thematisiert. / 27.4.22

LSS im Bereich „Oeschhof & Huetmatt“ angepasst – gelöscht (Rückmeldung LW) / 27.4.22

Anpassung RPB erledigt / 22.6.22

Ergänzung im Kap. Gewässerraum, Landschaft und Landwirtschaft, dass die Landwirte während des Planungsprozesses über die Neuerungen hinsichtlich des Gewässerraumes und der Landschaftsschutzzone informiert wurden und die Vorschläge zur Kenntnis genommen haben.

6. Planungsinstrumente

6.1 Bauzonenplan

Bemerkungen zu Bauzonenplan- und Gesamtplan:

- Die Waldabstandslinie sowie die Baulinie Gewässer gehören in den Erschliessungsplan und sind auf den anderen Plänen wegzulassen.
erledigt / 22.6.22
- Einige Signaturen lassen sich kaum unterscheiden beispielsweise die Signatur «Freihaltezone» und «Waldrandschutzzone» oder die Signatur für die Waldabstandslinie oder diejenige für Gestaltungsplanpflicht. Die Darstellung ist in beiden Plänen nochmals hinsichtlich Lesbarkeit zu prüfen.
erledigt / 22.6.22
- Die festgestellten Waldgrenzen sind zu übernehmen und als orientierender Inhalt darzustellen. Die Signatur der Waldfeststellung sollte besser sichtbar dargestellt werden. Es dürfen keine Bauzonen den Wald überlagern. Das Waldareal ausserhalb der Bauzone ist gemäss Waldplan AWJF zu zeichnen.
Die Darstellung des Waldes (Flächen / Waldgrenzen) wurde gemäss den Notizen zur Besprechung mit dem AWJF vom 20.1.22 korrigiert / 27.4.22

Auf den Plänen sind bezüglich geschützter Kulturobjekte die folgenden Objekte zu korrigieren:

- Hauptstrasse 98, GB-Nr. 1131: Speicher bei Hauptstrasse 98 (westlich an das Dach des Bauernhauses angebaut): rot kennzeichnen!
erledigt / 22.6.22
- Hauptstrasse 77, GB-Nr. 929, Gomerkingenhaus: Das gesamte Volumen ist 'rot' zu kennzeichnen, auch die Erweiterung unter Querfirst in Richtung Nordost.
Nein – der nord-östliche Teil ist lediglich ein Anbau (Schopf). Die Darstellung entspricht der rechtsgültigen Planung. / 22.6.22



- 'roter Punkt' für Denkmal/Brunnen bei Pestalozziplatz in die Mitte des kleinen Platzes verlegen: dort befindet sich das Brunnenbecken des Pestalozzibrunnens.
erledigt / 22.6.22

Weitere Bemerkungen zum Bauzonenplan

- Die schwarz gestrichelten Perimeter der bestehenden Gestaltungspläne sind im Bauzonenplan teilweise schlecht lesbar, z.B. im Elsässli, wo die Grenze mit der Ortsbildschutzzonenabgrenzung zusammenfällt. Lesbarkeit so verbessern, dass diese uneindeutig klar ist.
erledigt / 22.6.22

6.2 Gesamtplan

- *Die Signaturen überlagern sich teilweise bis vier Mal, z.B. im Bereich des Schachens an der Emme (siehe Gesamtplan).*
soweit wie möglich mit angepassten Schraffuren korrigiert / 27.4.22
folgende Planinhalte werden im Gesamtplan zu Gunsten einer der Lesbarkeit nicht mehr dargestellt:
 - _Kiesbänke und Hochwasserschutzdämme Emme (neue AV Grundlage) / 27.4.22
 - _Waldgrenzen und Waldfeststellungen (Waldfeststellungsplan / ESP) / 27.4.22
 - _Innerhalb Bauzone keine Grundnutzungen dargestellt (Zonenplan) / 27.4.22
 - _Perimeter Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht i. BZ (Zonenplan / ESP) / 27.4.22
 - _Festgestellte Hecken innerhalb Bauzone nicht dargestellt (Zonenplan / ESP) / 27.4.22
- *Unter den Hinweisen ist auch der Verweis auf die FFF Daten im Geoportale aufzunehmen.*
ergänzt / 27.4.22
- *Die Gewässerräume sind nicht vermasst. Die Breite ist so kaum lesbar.*
korrigiert / 27.4.22
- *Die Schraffur SII unterscheidet sich geringfügig zur kommunalen Naturschutzzone.*
korrigiert / 27.4.22
- *Die kommunale Landschaftsschutzzone ist kaum erkennbar.*
korrigiert / 27.4.22
- *In der Legende steht Naturschutzzone, im Zonenreglement und im Bericht steht Naturschutzgebiet, bitte bereinigen.*
korrigiert / 27.4.22

Grob zusammengefasst wurden folgende, weitere Anpassungen vorgenommen (Details siehe vorangehende Kapitel):

- _komm. Naturschutzgebiete (Bezeichnung & Perimeter) / 27.4.22
- _Ortsbildschutzzone Elssäsl (Perimeter) / 27.4.22
- _Grundwasserschutzzone Ruchacker (Perimeter) / 27.4.22
- _Wald (gemäss Waldfeststellungsplan) / 27.4.22
- _Bauzone (Talmatt – keine Einzonung) / 27.4.22
- _Bauzone (Sportplatz – OeBa keine Auszonung) / 27.4.22
- _Bauzone (Affolteracker – Einzonung Tierklinik & Arrondierung) / 27.4.22
- _Bauzone Oberdorf (GB Nr. 1168, 1129, 3394 – Korrektur, keine Bauzone) / 27.4.22
- _Landwirtschaftszone gestützt auf Waldfeststellung und Bauzonen / 27.4.22
- _komm. Landschaftsschutzzone Oeschhof & Huetmatt (weggelassen; MW) / 27.4.22
- _Gewässerraum a. BZ (Perimeter) / 27.4.22
- _Kulturobjekte & erhaltensw. Bäume (schützenswerte KO ergänzt / Bäume Schwimmbad ergänzt) / 27.4.22
- _aktuelle AV Daten (Nachbargemeinden & Derendingen) / 27.4.22

6.3 Zonenreglement (ZR)

Allgemeine Bemerkungen

Das ZR von Derendingen wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung angepasst. Die Ausnutzungsziffer wird durch die Überbauungsziffer abgelöst. Darüber hinaus wurden Vorschriften zu neuen Zonen ergänzt sowie einige weitere Bestimmungen ergänzt bzw. angepasst. Folgendes ist grundsätzlich im Zonenreglement zu beachten:

- Auf Wiederholungen des übergeordneten Rechts ist im Zonenreglement zu verzichten. Bei Bedarf können diese Verweise im Raumplanungsbericht dargelegt werden.
- Bei den Zonenbeschreibungen ist zwischen Zweck und Nutzung klar zu unterscheiden, s. dazu auch Anmerkung zu Kernzone Entwicklung Kapitel 2.1
- Bestimmungen, die für alle Zonen gelten sollten zusammengefasst werden, damit das Zonenreglement möglichst kurz bleibt.
- Das Zonenreglement besteht aus dem eigentlichen Reglement sowie 5 Beilagen. Die Beilage 4 enthält die Beschreibungen der drei Spezialzonen. Dabei handelt es sich aber faktisch um verschiedene Grundnutzungen die als Zonenvorschriften ins eigentliche Reglement gehören.

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

§ 1 Abs. 1:

PBG 711.1 / Stand 1. Juli 2018

KBV 711.61 / Stand 1. Juni 2018

Abs. 1 Erledigt / 27.4.22

§ 1 Abs. 2

Ein Schutzzonenplan wurde nicht eingereicht

Die Aufzählung müsste vollständig sein und alle Erschliessungspläne umfassen

Abs. 2 Schutzzonenplan gelöscht; „der revidierten Ortsplanung“ ergänzt / 27.4.22

§ 1 Abs. 3: Wiederholungen von übergeordnetem Recht sind im ZR wegzulassen. Diese können im Raumplanungsbericht ergänzt werden.

Abs. 3 Keine Anpassung im bezeichneten Abschnitt / 27.4.22

§ 1 Abs. 4: Welcher Inhalt in welchem Instrument geregelt ist, muss im ZR nicht dargelegt werden. Dies sollte im Raumplanungsbericht erwähnt werden.

Abs. 5 gelöscht / 27.4.22

§ 2 Abs. 1: Der § 2 Abs. 1 ist aufgrund der nachstehenden Bemerkungen ersatzlos zu streichen.

Bei der Einführung der IVHB in der kantonalen Bauverordnung KBV wurde der Begriff Kleinbauten nicht übernommen. Deshalb kann dieser Begriff nicht verwendet werden. Dies ist auch bei den nachfolgenden Absätzen der Fall. Grenz- und Gebäudeabstände: Dies stellt eine Abänderung von § 28 Abs. 1bis KBV dar und ist deshalb zwingend wegzulassen (Kleinbauten sind in der KBV nicht erwähnt und der Hinweis "auf dem gleichen Grundstück" fehlt). Zudem stellt dies eine Wiederholung des übergeordneten Rechts dar. Wiederholungen gehören in den Raumplanungsbericht oder es wird eine Hinweisspalte im ZR eingeführt.

Abs. 1 gelöscht / 27.4.22

§ 2 Abs. 2:

Parabolantennen:

Was bedeutet "nicht störend"? Wird hier die unauffällige Anordnung, Eingliederung, Einsehbarkeit beurteilt?

Abs. 2 Keine Anpassung (nicht störend heisst nicht störend) / 27.4.22

Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen

Nach Art 18a Abs. 3 RPG, Art. 32b RPV und Kapitel E-2.5 Richtplan Kanton Solothurn sind Solaranlagen auf geschützten historischen Kulturdenkmälern und in Ortsbildschutzzonen stets bewilligungspflichtig. Das soll auch so geschrieben werden (nicht nur indirekt Hinweis auf die Baubewilligungspflicht).

Abs. 2 Keine Anpassung der Formulierung – ist richtig formuliert und mit Beilage deutlich erklärt / 27.4.22

Abs. 2 Text Mobilfunkanlagen gestützt auf Einsprachen in a. OP Rev (REC / BON) angepasst / 27.4.22

Abs. 3 Ist im Grundsatz zu begrüßen, gehört aber u.E. in das Baureglement.

Abs. 3 Keine Anpassung, wird belassen / 27.4.22

§2 Abs. 5: was ist unter «ausgewiesene Freihaltezonen» zu verstehen? Die Freihaltezone im Sinne einer Grundnutzung nach Zonenplan? Dann müsste die Bepflanzung in den Zonenvorschriften zu dieser Freihaltezone geregelt sein. Wir empfehlen allerdings grundsätzlich eine Bepflanzung mit mehrheitlich einheimischer und standortgerechter Vegetation zu verlangen. Insbesondere Grünflächen, welche im Eigentum der Gemeinde liegen, sollen möglichst naturnah gestaltet werden. Es kann im Zonenreglement festgelegt werden, dass die Umgebungsbepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen hat. Dass die Baubehörde aber gar noch die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben kann, geht unseres Erachtens aber zu weit.

Abs. 5 Text komplett angepasst (analog Formulierung wie in der OP Rev REC verwendet) / 27.4.22

§3: Abs. 1 und 2 sind nicht wörtliche Teilwiederholungen der Bestimmungen aus § 44 PBG. Sie sind wegzulassen. Die Abweichung von baupolizeilichen Bestimmungen ist in § 45 Abs. 2 PBG geregelt und ebenfalls wegzulassen. Stattdessen würden wir Vorgaben bezüglich Mindestinhalte der Gestaltungspläne sehr begrüßen.

Abs. 1 ergänzt in „ausgewählten“, zusammenhängenden ...“ / 27.4.22

Abs. 2 unverändert belassen; die Formulierung steht nicht im Widerspruch zum PBG / 27.4.22

Abs. 5: wir empfehlen von untergeordneten An-, Um- und Aufbauten zu sprechen.

Ist wirklich die Baubehörde zuständig? Oder wäre es der Gemeinderat, der auch die Gestaltungsplanpflicht erlassen hat?

„untergeordnet“ anstelle „kleinere“ übernommen / 27.4.22

Zuständigkeit belassen (weil nur untergeordnet, hat die Baubehörde genügend Kompetenz) / 27.4.22

§5 Abs. 1: Was bedeutet "eingeschränkte" Gewerbenutzung? Besondere Auflagen oder ein bestimmter Anteil? Sollte es sich auf den Lärm beziehen, so ist die Formulierung "nicht störend" korrekt. Zwischen Zweck und Nutzung ist zu differenzieren.

Es fehlt die Beschreibung des Zwecks. Was konkret wird mit der W2a bezweckt? Erhalt der Qualität, Ergänzung, bzw. Erneuerung mit quartierverträglichen Bauen? Generell ist der Unterschied zur W2b zu verdeutlichen, ansonsten ist fraglich, weshalb eine W2a und W2b definiert werden.

Was gilt als Kleingewerbe? Besser ist der Wohnzone angepasste (Einordnung) Gewerbebetriebe. Damit muss z.B. die Anzahl Gewerbebetriebe oder der Flächenumfang nicht definiert werden.

Abs. 1 „mit eingeschränkter Gewerbenutzung“ gelöscht / 27.4.22

Abs. 1 ergänzt: Wohnen – „Erhaltung der losen Bebauungsstruktur“ / 27.4.22

Abs. 3: Zulassen von Mehrfamilienhäusern mit 5 Wohnungen: Kann damit der Körnigkeit / Massstäblichkeit Rechnung getragen werden?

Abs. 3 => Ja; keine Anpassungen / 27.4.22

Abs 4: Ist die Reduktion der GFZ bei Grundstücken kleiner 500m2 generell möglich oder nur bei zus. Wohneinheiten?

Abs. 4 Gestützt auf die MW & VP wurden die Baumasse neu festgelegt (ÜZ 0.25; GFZ 0.40) / 27.4.22

Abs. 4 Red. GFZ für Ergänzungen oder Erw. gelöscht; für W2a nicht dem Zweck entsprechend / 27.4.22

Abs. 4 Red. GFZ bei Parzellen < 500m2 auf 0.35 anstelle 0.30 festgelegt / 27.4.22

Die Ausnahme, dass die GFZ über mehrere Parzellen nachgewiesen werden muss weicht von der gesetzlichen Definition (§ 34 und § 36 KBV) ab und ist nicht rechtmässig.

Abs. 4 Absatz gelöscht (Parzellierung anpassen ...), auch bei anderen Zonen / 27.4.22

Abs. 5 lit. a) s. Bemerkungen im Kapitel 2.1

Lit. b) Es wird hier der Begriff Arealüberbauung benutzt, aber nicht weiter definiert. Einerseits wird hier Bezug auf Arealüberbauungen nach § 39 KBV genommen. Dort ist aber kein zusätzliches Geschoss zugelassen. Andererseits wird ein Gestaltungsplan verlangt, was sich wiederum auf § 44 PBG verweist (und nicht auf § 39 KBV). Dies ist klar zu trennen. Ein Bonus von 20% auf die ÜZ erachten wir als zu hoch.

Abs. 5 Formulierung belassen (KBV 39 beschreibt Nutzungsboni ...) / 27.4.22

Abs. 5 Nutzungsbonus Variante a auf 15% reduziert / 27.4.22

Abs. 5 Nutzungsbonus Variante b gelöscht; für W2a nicht dem Zweck entsprechend / 27.4.22

§ 6 Die Benennung als Wohnzone Verdichtung ist nicht optimal.

Bezeichnung belassen / 30.3.22

Abs. 1 ergänzt: Wohnen – „Erhaltung und Förderung einer verdichteten Bebauungsstruktur“ / 27.4.22

Abs. 3 Formulierung und Aufzählung gelöscht, resp. mit „Wohnbauten“ ersetzt / 27.4.22

Abs. 4 ÜZ max 0.35 anstelle 0.40; ÜZ min 0.20 anstelle 0.30; GFZ 0.40 anstelle 0.35 / 27.4.22

Abs. 4 Reduktion „Ergänzungen“ GFZ abgeschwächt (0.30 anstelle 0.25) / 27.4.22

Abs. 4 Reduktion „kleine Parzellen“ GFZ abgeschwächt (0.35 anstelle 0.30) / 27.4.22

Bemerkungen analog zu § 5

Bonus von 1 Geschoss mit Gestaltungsplan ist möglich aber nur unter Einhaltung der Qualitätsanforderungen, den Bezug zu § 39 KBV sehen wir hier aber nicht.

Verweis auf KBV belassen (KBV §39 beschreibt Nutzungsboni ...); keine Anp. im ZR (alle Zonen) / 27.4.22

§ 7 Bemerkungen analog zu § 5

Abs. 1 „- Erhaltung und Förderung einer verdichteten Bebauungsstruktur“ ergänzt / 27.4.22

Abs. 3 „Mehrfamilienhäuser“ mit „Wohnbauten“ ersetzt (auch Reihenhäuser erlaubt) / 27.4.22

Abs. 4 Baumasse ÜZ und GFZ analog W2a festgelegt, dito Reduktionen GFZ / 27.4.22

Abs. 5 Nutzungsbonus ÜZ Variante a auf 15% reduziert / 27.4.22

Abs. 5 Nutzungsbonus Variante b an Qualitätsverfahren gebunden (dito W4), Erh. ÜZ gelöscht / 27.4.22

Abs. 6 „ab 5 Wohneinheiten“ ergänzt / 27.4.22

§ 8 Bemerkungen analog zu § 5 (in Abs. 5 ist eine Textstelle doppelt vorhanden)

Abs. 1 „- Erhaltung und Förderung einer verdichteten Bebauungsstruktur“ ergänzt / 27.4.22

Abs. 3 „Mehrfamilienhäuser“ mit „Wohnbauten“ ersetzt (auch Reihenhäuser erlaubt) / 27.4.22

Abs. 4 Baumasse ÜZ und GFZ analog W2a festgelegt, dito Reduktionen GFZ / 27.4.22

Abs. 4 ÜZ min 0.20 anstelle 0.25; GFZ 0.40 anstelle 0.35 / 27.4.22

Abs. 4 Reduktion „Ergänzungen“ GFZ abgeschwächt (0.30 anstelle 0.25) / 27.4.22

Abs. 4 Reduktion „kleine Parzellen“ GFZ abgeschwächt (0.35 anstelle 0.30) / 27.4.22

Abs. 5 Nutzungsbonus Variante b ohne Erhöhung ÜZ / 27.4.22

Abs. 5 Kopierfehler korrigiert (nicht im Korrekturmodus angezeigt) / 27.4.22

§ 9 Abs. 3: Damit klar bleibt, worauf in der Kernzone Erhaltung zu achten ist, soll die bisherige Formulierung zur Bauweise übernommen werden:

«Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.»

Dass das Baumäquivalent nur mit einem Gestaltungsplan anwendbar ist, ist nicht zweckmässig. Der Gestaltungsplan hat zum Ziel eine hohe Qualität sicherzustellen und ist nicht Mittel zum Zweck für die Unterschreibung der GFZ. Ziel muss sein die GFZ je Zone angemessen festzulegen. Bei einer GFZ von lediglich 0.25 nochmals die Hälfte mit Baumäquivalenten zu erfüllen zu können, erscheint uns ohnehin nicht förderlich für die Siedlungsqualität.

In der Kernzone Erhaltung sind aus Gründen des Ortsbildes Attikas nicht erwünscht (Tabelle auf Seite 48 Raumplanungsbericht).

Abs. 6: Der erste Satz zum muralen Charakter soll weggelassen werden, denn es gibt in der Kernzone Erhaltung auch Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht mural sind, sondern z.B. in Holz. Wichtig ist die Orientierung am Bestand. Der zweite Satz zur Gestaltung des Bereichs zwischen Gebäude und Strasse ist zu neutral gehalten. Die bisherige Formulierung zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des ursprünglichen Charakters von Vorgärten und Vorplätzen soll mitgenommen werden.

Die Bestimmung zur Gestaltung des Strassenraumes ist im Ansatz zu begrüssen, die Formulierung ist aber wenig klar. Weitere Bemerkungen analog zu § 5.

Abs. 3 „Mehrfamilienhäuser“ mit „Sämtliche baulichen Ma...“ ersetzt (gem. VP Bericht) / 27.4.22

Abs. 4 Baumasse ÜZ und GFZ analog W2a & W3 festgelegt, dito Reduktionen GFZ / 27.4.22

Abs. 4 Baumäquivalent belassen, Anpassungen in §2 Abs. 3

Abs. 4 Einschränkung Dachform neu in OBS vorgesehen (Flachdächer nicht zulässig), damit keine Attikageschosse möglich / 27.4.22

Abs. 5 Nutzungsbonus ÜZ Variante a auf 15% erhöht (gleich wie W3) / 27.4.22

Abs. 5 Nutzungsbonus ÜZ Variante b ohne Erhöhung ÜZ / 27.4.22

Abs. 6 1. Satz gelöscht „muraler Charakter“ (gem. VP Bericht) / 27.4.22

Abs. 6 Formulierung aus altem Reglement übernommen (gem. VP Bericht) / 27.4.22

Abs. 6 „Es gilt die Bestimmungen der OBS (§...) zu beachten“ ergänzt / 27.4.22

§ 10 Die Überbauungsziffer ist nicht «nicht vorhanden» sondern sie ist frei. Die Abkürzung von Grünflächenziffer ist GFZ (Zeile Überbauungsziffer).

Die Kombination von freier ÜZ, einer GFZ von lediglich 20% sowie der Möglichkeit ein Baumäquivalent anzurechnen kann zu sehr grossen Volumen mit wenig Aussenraum führen. Gleichzeitig werden kaum Qualitätsanforderungen bezüglich Gestaltung festgelegt.

Dass das Baumäquivalent nur mit einem Gestaltungsplan anwendbar ist, ist nicht zweckmässig.

Abs. 4 Baumasse ÜZ „frei“ bezeichnet; Abkürzung GFZ angepasst (alle Zonen) / 27.4.22

Abs. 4 GFZ neu 0.30 anstelle 0.20 / 27.4.22

Abs. 4 Baumäquivalent belassen, Anpassungen in §2 Abs. 3

Abs. 6 letzten beiden Abschnitte gelöscht „muraler Charakter“ & „Übergang“ (dito KER) / 27.4.22

§ 11 s. Bemerkungen im Kapitel 2.1

Abs. 2,3 und 4 Verweis auf Beilage 3 ergänzt (vorher im Abs. 7) / 27.4.22

Abs. 5 Ausnahmen „Abweichung Geschossigkeit“ gelöscht / 27.4.22

Abs. 7 Gebiet „Pestalozziplatz“ entfällt (Mitwirkung); neu Gebiet „Steinmattportal (siehe Kap. 2.1) / 27.4.22

§ 12 Hier die Spezialzonen aufführen statt in der Beilage

Auflistung besteht im Abs. 6; keine Anpassungen / 27.4.2022

Abs. 6 Spezialzone Pockenhaus entfällt (Gewässerraum Emme – keine Bauzone) / 27.4.22

§ 13 Nach § 32 PBG ist der Wohnanteil explizit festzulegen.

Die Überbauungsziffer ist nicht «nicht vorhanden» sondern sie ist frei. Die Abkürzung von Grünflächenziffer ist GFZ (Zeile Überbauungsziffer).

Dass das Baumäquivalent nur mit einem Gestaltungsplan anwendbar ist, ist nicht zweckmässig.

Abs. 5 erster Satz ist eine sehr allgemeine Vorschrift, was bedeutet dies konkret? Inwiefern kommt das Ortsbild innerhalb einer Gewerbezone zum Tragen?

Die unüberbauten Flächen sollen naturnah gestaltet werden, gemeint sind wohl Flächen ohne Belag («Restflächen»)?

Der Begriff «publikumsintensiv» ist im Richtplan ein definierter Begriff und hier wohl nicht so angedacht.

Abs. 2 neu Anteil Wohnnutzungen max. 50% / 27.4.2022

Abs. 4 Baumasse ÜZ „frei“ bezeichnet; neu „Grenz- und Gebäudeabstände sowie GFZ“ / 27.4.22

Abs. 4 Baumäquivalent belassen, Anpassungen in §2 Abs. 3 / 27.4.22

Abs. 5 Formulierung angepasst „die unüberbauten und ungenutzten Restflächen ...“ / 27.4.22

Abs. 5 Orts- und Landschaftsbild können schon nur durch die Fassadenfarbe beeinträchtigt werden; keine Anpassungen / 27.4.22

Abs. 5 Publikumsintensiv bewusst gewählt; keine Anpassung / 27.4.22

§ 14 s. Bemerkungen zu vorigen Paragraphen

Bei einer minimalen GFZ von 15% ist es nicht mehr zweckmässig mit einem Gestaltungsplan ein Baumäquivalent anwenden zu können.

Abs. 1 „ausgenommen Betrieb notwendige Wohnungen gem. §32 PBG“ ergänzt / 27.4.22

Abs. 4 Baumasse ÜZ „frei“ bezeichnet; neu „Grenz- und Gebäudeabstände sowie GFZ“ / 27.4.22

Abs. 4 Baumäquivalent neu „nicht anrechenbar“ / 27.4.22

Abs. 5 Formulierung angepasst „die unüberbauten und ungenutzten Restflächen ...“ / 27.4.22

Wieso wird hier auf die Regelung bezüglich unterirdischer Parkierung verzichtet?

Weil einem Gewerbetreibenden (Bsp. Schreinerei / Sonnenhofklinik etc) keine unterirdische Parkierung aufgezungen werden soll (Wirtschaftlichkeit); keine Anpassung / 27.4.22

Wieso wird die Begrünung von Flachdächern nur hier und in der Industriezone vorgeschrieben und nicht in allen Zonen? Energiegewinnung und Begrünung müssen sich nicht ausschliessen. Dass die Baubehörde über die Nutzung der Dachfläche entscheidet geht zu weit (finanziert die Gemeinde dann auch eine allfällige Anlage zur Energiegewinnung?).

Entscheid Planungsbehörde – keine dahingehenden Vorgaben/Eigentumsbeschränkung in anderen Zonen / 27.4.22

Entscheid Planungsbehörde – keine Finanzierung / 27.4.22

§ 15 Auf welchen Paragraphen im PBG stützt sich diese Zone? Gemäss § 31^{bis} PBG sind in den Arbeitszonen nicht oder mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. Hier soll aber die ES IV zulässig sein. In der Industriezone (s. § 33 PBG) wären nur Industrienutzungen zulässig

Bei einer minimalen GFZ von gerade mal 5% ist es nicht mehr zweckmässig mit einem Gestaltungsplan ein Baumäquivalent anwenden zu können. Eine so tiefe GFZ erachten wir aus ökologischer Sicht als zu gering. Im Sinne der Nachhaltigkeit ist auch in der Industriezone einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung von Lebensräumen, resp. zum Anteil an Grünflächen zu leisten. In der Industriezone hat die Grünflächenziffer mindestens 10 % zu betragen. Dabei geht es auch um die Aufenthaltsqualität für die Angestellten und die Adressbildung.

s. Bemerkungen zu § 14

Die Zone wurde im gros vom bestehenden Reglement übernommen. Bezogen auf das PBG stützt sich die Zone auf §33 „Industriezonen“ ab. In der Diskussion zum neuen Zonenreglement hat die Planungsbehörde entschieden, dass die mehrheitlich überbaute Industriezone nicht in eine Arbeits- und Industriezone aufgeteilt werden soll. Den bestehenden Betrieben sollen durch die OP Revision keine Nachteile entstehen (bsp Reduktion ES). Nach Rücksprache mit der entsprechenden Fachstelle beim AfU (31.3.2022) ist die Argumentation schlüssig und auf eine Aufteilung der Industriezone kann verzichtet werden. / 27.4.22

Entscheid Planungsbehörde – Festhalten an GFZ / 27.4.2022

Abs. 1 „ausgenommen Betrieb notwendige Wohnungen gem. §32 PBG“ ergänzt / 27.4.22

Abs. 4 Baumasse ÜZ „frei“ bezeichnet; neu „Grenz- und Gebäudeabstände sowie GFZ“ / 27.4.22

Abs. 4 Baumäquivalent neu „nicht anrechenbar“ / 27.4.22

Abs. 5 Formulierung angepasst „die unüberbauten und ungenutzten Restflächen ...“ / 27.4.22

§ 16 s. Bemerkungen zu vorigen Paragraphen

Abs. 5 was ist unter intensiver Dachbegrünung zu verstehen? Üblicherweise werden Dächer extensiv begrünt.

Abs. 6 Naturgefahren: ist wegzulassen, ist im Bauzonenplan ersichtlich. In der ebenfalls hochwassergefährdeten Wohnzone steht es ja auch nicht im Zonenreglement.

Abs. 5 Formulierung angepasst „extensiv zu begrünen“ / 27.4.22

Abs. 6 gelöscht / 27.4.22

§ 17 s. Kapitel 4.1

Auf die Ausscheidung von Bauzonen innerhalb der kantonalen Uferschutzzone wird verzichtet.

Abs. 2 „Grün- und Parkanlagen“ in Aufzählung ergänzt / 27.4.22

Abs. 3 gelöscht (keine Zonen mehr innerhalb Gewässerraum Emme) / 27.4.22

§ 18 Abs. 5 statt «standortheimisch» standortgerecht und einheimisch, letzter Satz streichen.

Abs. 6 nicht keine Empfindlichkeitsstufe sondern üblicherweise ES III.

Abs. 5 kleine Anpassungen der Formulierung & „standortgerecht und einheimisch“ / 27.4.22

Abs. 6 keine Anpassung / 27.4.22

§ 19 Abs. 5: Der Satz zur Juraschutzzone kann gestrichen werden, denn im Gemeindegebiet von Derendingen gibt es diese überlagerte kantonale Schutzzone nicht.

Die bisherigen Formulierungen zu Silos sollen übernommen werden (Höhe, Anordnung, Farbe).

Abs. 5 zweiter Abschnitt (Juraschutzzone) gelöscht / 27.4.22

Entscheid Planungsbehörde – kein separater Hinweis auf die Silo, wird mit Abs. 3 genügend definiert / 27.2.22

§ 20 wird höchstwahrscheinlich entfallen

Ja – Reservezone entfällt / 27.2.22

§ 21 Abs. 3: Bauweise: Da die Erfahrung zeigt, dass auch mit noch so sorgfältig gestalteten Ersatzbauten die Identität des Ortsbildes gefährdet ist, soll der Hauptakzent in diesem Absatz auf die Erhaltung des bestehenden Baubestandes gelegt werden und der Absatz nicht mit Vorgaben für Ersatzneubauten beginnen (z.B. einleitender Satz: Zur langfristigen Bewahrung des Ortsbildes sollen die bestehenden Bauten wenn immer möglich in ihrer Substanz und ihrem Charakter erhalten bleiben). Die Vorgaben für Ersatzneubauten können dann danach kommen.

Die bisherige Formulierung zur Bauweise war etwas präziser und soll in die neue Formulierung einfließen.

Abs. 5: zur Stellungnahme einzureichen.

Abs. 3 „Zur langfristigen Bewahrung des Ortsbildes sollen die bestehenden Bauten wenn immer möglich in ihrer Substanz und ihrem Charakter erhalten bleiben.“ ergänzt / 27.4.22

Abs. 3 „Flachdächer sind bei Hauptbauten (Neubauten / Ersatzneubauten) nicht zulässig.“ ergänzt / 27.4.22

Abs. 5 „... zur Stellungnahme ...“ ergänzt / 27.4.22

§ 23 s. auch unter Kapitel 4.2 Gewässerraum

Unter Abs. 2 fehlt in der Aufzählung der Hochwasserschutz

Abs. 3: Die Auflistung wo die Uferschutzzone wie dargestellt werden braucht es nicht (wird ja auch bei den anderen Zonen nicht gemacht).

Komplette Neuformulierung der Zonenvorschriften zur Uferschutzzone; in Absprache mit der zuständigen Fachstelle des AfU analoge Vorschriften wie in anderen Gemeinden verwendet / 27.4.22

ZUSÄTZLICHE ANPASSUNG: §25 Landschaftsschutzzone

Komplette Neuformulierung in Anlehnung an Muster des Kantons Aargau (Muster-Bau- und Nutzungsordnung „M-BNO“; Stand Okt. 2019); da keine Wildtierkorridore über das Gemeindegebiet von Derendingen führen, wird der entsprechende Abschnitt des Musters weggelassen

§ 26 Abs. 2: beim Link fehlt ein Punkt.

Abs. 3 Handlungsanweisung

Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Abs. 2 Link mit „... dem kantonalen Geoportal ...“ ersetzt / 27.4.22

Abs. 3 Formulierung gem. Vorschlag ARP übernommen / 27.4.22

Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltV; SR. 814.680) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15).

Keine Übernahme ins ZR / 27.4.22

§ 29 Naturschutzgebiet oder –zone (Legende Plan)?

Keine Übernahme ins ZR / 27.4.22

§ 30 s. Kapitel 4.3

Formulierung gem. Wegleitung „Naturgefahren im Siedlungsgebiet“ übernommen / 27.4.2022

§ 31 s. Kapitel 2.1

ZR: Formulierung gem. OP Rev Oberdorf für kant. geschützte, komm. geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Kulturobjekte eingesetzt / 27.4.22

Beilage 1

Das Formular ist veraltet, indem seit Inkrafttreten des Richtplans Kanton Solothurn 10/2018 für die Baubewilligungspflicht von Solaranlagen auf Kulturdenkmälern von kantonaler Bedeutung nicht mehr der RRB vom 10. Juni 2014 massgebend ist, sondern das Kapitel E-2.5 Richtplan Kanton Solothurn.

Die Aussagen im Formular stehen nicht im Widerspruch zum Richtplan – keine Änderung / 27.2.22

Beilage 2

Auflistung rechtsgültiger Gestaltungspläne

GP Arbeitersiedlung Elsässli (nicht Alterssiedlung), RRB Nr. 1240 vom 14.4.1992, Planregister Nr. 47/117

Anpassungen gem. Vorprüfungsbericht / 27.2.22

Gebiet mit GP Pflicht Nr. 1 „Talmatt“ entfällt (keine Einzonung) / 27.4.22

Gebiet mit GP Pflicht Nr. 5 „Pestalozziplatz“ entfällt (Mitwirkung) / 27.4.22

Beilage 3

Wir gehen davon aus, dass es sich um einen verbindlichen Bestandteil des Zonenreglements handelt

Nutzung: s. Hinweis unter 2.1, es fehlt in der generellen Aufzählung immer das Wohnen

Baumasse Kreuzplatz Nord und Süd: Geschossezahlen: was heisst min. 4 Geschosse? Es dürften auch mehr sein? Wie viele dann maximal? Der Akzent darf maximal 6 Geschosse haben. Ist diese Aussage nun verbindlich oder kann, wie in der Vorschrift festgehalten, im Qualitätsverfahren davon abgewichen werden («def. Geschossezahl ist zu ermitteln»), wobei aber unter § 11 festgehalten ist, dass mit dem Gestaltungsplan nicht von der Geschossezahl abgewichen werden darf.

Überbauungsziffer: frei (statt keine), Abkürzung Grünflächenziffer ist GFZ

Abs. 1 „Wohnungsbauten“ ergänzt (Kreuzplatz Nord & Süd, Hauptstr 36-42) / 27.4.22
Abs. 1 Einschränkung Wohnen im EG ergänzt (Hauptstr 36-42) analog Kreuzplatz Nord & Süd / 27.4.22
Abs. 2 ÜZ „frei“ bezeichnet; neu „Grenz- und Gebäudeabstände sowie GFZ“ (alle Zonen) / 27.4.22
Abs. 2 GFZ neu 0.30 anstelle 0.20 (Kreuzplatz Nord & Süd, Hauptstr 36-42) – analog Kernzone / 27.4.22
Abs. 2 GFZ neu 0.40 anstelle 0.35 (Benediktusplatz) – analog W2 & W3 / 27.4.22
Geschosszahlen: s. Bem. §11 ZR: Abs. 5 Ausnahmen „Abweichung Geschossigkeit“ gelöscht / 27.4.22
=> die Formulierungen in der Beilage 3 zu der Geschosszahl müssen nicht angepasst werden / 27.4.22

Beilage 4

Spezialzone Zeughaus: Wieso entfällt neu die Formulierung, dass Anbauten und Neubauten nicht zulässig sind? Keine Begründung im Raumplanungsbericht (Abschnitt 2.9.1)

Formulierung im ZR Beilage 4 richtig: siehe Abs. 3 / 27.2.22

Beilage 5

a) Geschützte Kulturobjekte

- Speicher Hauptstrasse 98: steht unter Schutz und ist beizubehalten
- Arbeitersiedlung Elsässli: Die Arbeitersiedlung steht nicht nur an der Bank-, Krepel- und Webergasse, sondern auch an der Industriegasse, der Spinnasse und an der Blumensteinstrasse.

b) Erhaltenswerte bzw. schützenswerte Kulturobjekte

siehe Bemerkungen unter Kapitel 2.1

Speicher Hauptstrasse ergänzt (Beilage 5 ZR, Beilage B RPB; Zonenplan; Gesamtplan) / 27.4.22

Skulptur „der Flösser“ als erhaltenswertes KO ergänzt (Mitwirkung) / 27.4.22

Strassen bei Arbeitersiedlung Elsässli ergänzt / 27.4.22

Unterscheidung schützenswert, erhaltenswert ergänzt (Beilage 5 ZR, Beilage B RPB; ZP; GP) / 27.4.22

Kommunal geschützte Kulturobjekte ergänzt (ZR; Beilage 5 ZR, Beilage B RPB; ZP; GP) / 27.4.22

6.4 Baureglement

Ein Baureglement wurde nicht zur Vorprüfung eingereicht. Wir empfehlen der Gemeinde, dieses parallel zur Ortsplanung zu erarbeiten und bei einer zweiten Vorprüfung miteinzureichen. So können ggf. allgemeine baurechtliche Vorschriften mit dem Zonenreglement optimal abgestimmt werden.

Wir empfehlen der Gemeinde im Baureglement Bestimmungen zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen zu ergänzen. Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören (vgl. BAFU, abrufbar unter: www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren). Die Gemeinden können mit konkreten Vorschriften im Zonenreglement mithelfen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und dadurch die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen.

Formulierungsbeispiel:

§... Lichtemissionen

1 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

2 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen.

Das Baureglement wird parallel zur OP Revision überarbeitet. Die Federführung hierfür liegt bei der Bauverwaltung. Im Zuge der OP Revision wird nicht weiter auf das Baureglement eingegangen. / 27.4.22

6.5 Erschliessungsplan

- Die Abgrenzung zwischen Kantons- und Gemeindeperimeter ist bei Einmündungen von Gemeindestrassen in Kantonsstrassen in sämtlichen Erschliessungsplänen einzuzeichnen
Ist mit der farblichen Unterscheidung (Strassenklassierung & Baulinien) ersichtlich. Aufgrund der Lesbarkeit wird auf eine zusätzliche Begrenzungslinie verzichtet. / 22.6.22
- In der Legende der Erschliessungspläne sind die Sichtbermen zwar bezeichnet, in der Kartendarstellung fehlen sie jedoch. Wie im Raumplanungsbericht erwähnt, sind die Sichtbermen bei Einmündungen von Gemeindestrassen in Kantonsstrassen einzutragen. Auf diese Weise kann freie Sicht bei Strasseneinmündungen, Kurven und Ausfahrten gewährleistet werden.
- In Gebieten mit bestehenden Gestaltungsplänen oder Gestaltungsplanpflicht werden in den Erschliessungsplänen richtigerweise keine Baulinien ausgeschieden. Damit das in den Erschliessungsplänen nachvollziehbar ist, werden die Gestaltungsplan(pflicht)perimeter in den Erschliessungsplänen zweckmässigerweise dargestellt.
erledigt / 22.6.22
- Signatur: zur Übernahme empfohlen: was bedeutet dies rechtlich? Entweder die Strasse wird mit der Ortsplanung zur öffentlichen Strasse oder nicht.
Legende angepasst (Übernahme Privatstrasse); Signatur verbleibt – die Übernahme erfolgt zum Zeitpunkt x / 22.6.22
- Im Erschliessungsplan fehlen die Waldabstandslinien grösstenteils oder sind nicht vermassst. Die Signatur der Waldfeststellungen (orientierend) ist nicht klar erkennbar.
Vermassung ergänzt; Legende angepasst / 22.6.22
- Bei allen Waldgrenzen ist eine Waldabstandslinie zu zeichnen und zu vermassen. Diese beträgt 20m und darf nur in begründeten Ausnahmen reduziert werden. Die Ausnahmen sind im Raumplanungsbericht darzulegen. Bei bestehenden Gebäuden im Waldabstand soll eine Vorbaulinie zum Einsatz kommen
Gemäss Besprechung mit AWJF angepasst / 22.6.22
- Waldabstandslinie GB Nr. 1151 (Gebäude Nr. 113): die Waldabstandslinie macht eine Ausbuchtung über den Bach, sie ist auf die Fassade zu legen (Erschliessungsplan Mitte, Süd).
erledigt / 22.6.22
- GB Nr. 985: Die Vorbaulinie schliesst nicht den ganzen Gebäudeteil innerhalb des Strassenabstandes ein (Erschliessungsplan Mitte, Süd).
erledigt / 22.6.22
- Im Gebiet Weissensteinfeld wurde der Plan Nr. 47-163 nicht berücksichtigt. Das Gebiet wird mit einer öffentlichen Erschliessungsstrasse erschlossen (Erschliessungsplan Mitte, Ost).
Stimmt nicht, dieser Plan wurde überarbeitet (47-180); keine Anpassung der Unterlagen / 22.6.22
- Die Gemeinde will die Verbindung Durrachstrasse-Mühlegasse ausbauen. Dabei soll auch ein Fussweg die neue Erschliessungsstrasse mit der Mühlegasse verbinden. Wir regen dazu an, dass der Fussweg auch für Velos freigegeben und entsprechend breiter angelegt wird.
Wegen pot. Konflikt mit Anwohnern (mehrere MFH) / Fussgängern sowie Ausfahrtsituation in Durrachstrasse bewusst gewählt; keine Anpassung der Unterlagen / 22.6.22
- Wir begrüßen die Ergänzung zweier Fuss- und Radwegabschnitte im Emmenhof Areal. Den Abschnitt bei der Post ohne Velonutzung zu planen, unterbindet jedoch den Vernetzungseffekt im Veloverkehr. Wir empfehlen, den Weg auch für Velos durchgängig nutzbar zu machen und optimalerweise auf mindestens 4 m Breite zu dimensionieren. Die erwähnte Gefahrensituation kann durch eine Temporeduktion der Radfahrenden vor der Einfahrt auf den Bereich der Hauptstrasse mit entsprechenden baulichen Massnahmen entschärft werden.
Bereits realisiert im Zuge der Überbauung Emmenhof 1. Etappe; wegen pot. Konflikt mit Eingangssituation Gebäude Post und Ausfahrt Hauptstrasse bewusst nur für Fussgänger gewählt; keine Anpassungen erforderlich / 22.6.22
- Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Sanierung und Umgestaltung der Ortsdurchfahrt (Hauptstrasse Derendingen/Kantonsstrasse) sowie der Umgestaltung der Kreuzung Kreuzplatz konnte die

Gemeinde im Planungsverfahren des kantonalen Erschliessungsplanes ihre Bedürfnisse einbringen. Einzig von der Bahnhofstrasse existiert kein kantonaler Erschliessungsplan. Hier gilt ein Baulinienabstand von 6 m. Von den restlichen genehmigten Erschliessungsplänen sind die rechtsgültigen Bau- und Vorbaulinien zu übernehmen. Sollten sich aufgrund der Ortsplanung Abweichungen ergeben, empfehlen wir zwecks Bereinigung eine gemeinsame Besprechung.

Gemäss Besprechung mit AVT angepasst / 22.6.22

- Die Velolandroute 802 (Wasseramtroute) ist im Erschliessungsplan Nord korrekt darzustellen. Sie verläuft via Alpenstrasse/Spechtweg und nicht via Rosenstrasse/Erikaweg. Zusätzlich ist der fehlende Abschnitt Emme bis Uferweg zu ergänzen. In der Legende ist die Route als «Nationale Veloroute» bezeichnet, in der Realität handelt es sich um eine Lokale Veloroute von Schweizmobil – wir schlagen deshalb die Bezeichnung «Velolandroute» vor. Zudem ist die verwendete Signatur irreführend, denn sie entspricht exakt der Signatur «Schmalspurbahn» auf den 1:25'000-Karten von Swisstopo.
Auf die Darstellung der Signatur wird verzichtet. Für die Orts- und Erschliessungsplanung ist diese nicht relevant. / 22.6.22
- An der Deitingenstrasse handelt es sich um einen Gehweg und nicht um einen Rad-/Gehweg. Dies ist im Erschliessungsplan Nord zu korrigieren.
erledigt / 22.6.22
- Die Hauptstrasse im Abschnitt Tannenweg – Dorfbach weist auf der Ostseite im Kantonsstrassenareal eine Grünfläche auf, welche in den Plänen einzuzeichnen ist.
erledigt / 22.6.22
- Entlang der Hauptstrasse Nr. 22/37/39/44/46 sowie an mehreren Abschnitten der Luzernstrasse fehlen die kantonale Baulinien (Erschliessungspläne Mitte West und Nord).
Gemäss Besprechung mit AWJF angepasst / 22.6.22
- Die kantonale Bau- bzw. Vorbaulinie entlang der Hauptstrasse auf den Parzellen Nr. 1129 und 3394 fehlen (Erschliessungsplan Süd).
Wurde fälschlicherweise der Bauzone zugeordnet – entfällt, somit keine Anpassungen erforderlich / 22.6.22
- An der Biberiststrasse, südöstlich der Einfahrt aus der Grafenstrasse, fehlt die kantonale Vorbaulinie teilweise (Erschliessungsplan Süd).
Gemäss Besprechung mit AVT angepasst / 22.6.22
- Das Projekt «Hauptstrasse inkl. Kreuzplatz» erfuhr einige Revisionen im Rahmen der Genehmigung. Diese sind in den vorliegenden Plänen nicht eingeflossen und sind zu ergänzen.
Trottoirüberfahrten, Kreisel Biberiststrasse, Linienführung E3&4 in allen Plandok angepasst / 22.6.22
- Kulturobjekte sollen auch im (wenn immer zu verhindernden) Fall eines Ersatzes wieder auf die bestehenden Fassadenfluchten gestellt werden. Entsprechend sollen bei diesen Objekten Gestaltungsbaulinienn und nicht Vorbaulinien festgelegt werden.
Entlang der Hauptstrasse wurde im separaten Erschliessungsplan anders entschieden – alles überprüft, keine Anpassungen erforderlich / 22.6.22
- Gebiet Elsässli
Bei den zum geschützten Elsässli gehörenden, im Gestaltungsplan Elsässli Ost liegenden Gebäuden Blumensteinstrasse 2, 4 und 6 (GB Nrn. 3271, 3272 und 1441) ist die 6 m-Baulinie zur südseitigen Hecke wegzulassen.
erledigt / 22.6.22
Das Gebäude Güterstrasse 1 soll zur Blumensteinstrasse hin eine Gestaltungsbaulinie aufweisen (im bisherigen Teilerschliessungsplan Güterstrasse/Blumensteinstrasse war die Baulinie auch schon auf die Fassadenflucht gelegt).
erledigt, jedoch analog wie bisherige Planung (keine Gestaltungsbaulinie sondern Baulinie auf Fassade gelegt) / 22.6.22
Da die Blumensteinstrasse den Zugang zum geschützten Elsässli-Quartier bildet, würde nordseitig ein Neubau mit nur 4 m Abstand zur Strasse die Situation zu stark bedrängen. Die Baulinie soll entsprechend auf die Flucht der bestehenden Gebäude nördlich der Blumensteinstrasse (ausser Kopfbau Rest. Widder) zurückgenommen werden.
Keine Anpassungen der Unterlagen. Das Grundstück GB Nr. 129 soll nicht unnötig eingeschränkt wer-

den, falls es einst überbaut werden sollte (Gleichbehandlung mit anderen Parzellen). Der Vorschlag würde einem Baulinienabstand von über 10m entsprechen. / 22.6.22

- *Gebiet Oberdorf*

Gestaltungsbaulinien auch bei folgenden Bauten:

Oelergasse 1/Hauptstrasse 92

Hauptstrasse 103/103c: Baulinie als Gestaltungsbaulinie auf die Fassadenflucht zurücknehmen.

erledigt / 22.6.22

6.6 Waldfeststellungsplan

Der rechtskräftige Waldfeststellungsplan aus dem Jahre 2000 behält grundsätzlich seine Gültigkeit (Ortsplanung Derendingen Waldfeststellungsplan genehmigt 7.11.2000 durch den Kreisförster). Er entspricht jedoch nicht mehr den formellen Anforderungen an einen solchen Plan. Im Dossier der Vorprüfung befindet sich ein neuer Waldfeststellungsplan, der jedoch inhaltlich und formell noch angepasst werden muss.

Die Signatur des neuen Waldfeststellungsplanes ist nicht eindeutig. Die rote Linie ist zu dick und der Massstab ungeeignet. Das AWJF empfiehlt, einen Übersichtsplan analog dem vorliegenden (1:5000) zu zeichnen. Die Details sollten auf separaten Blättern im Massstab 1:1000 oder 1:500 dargestellt werden. So können auch die betroffenen Parzellen eindeutig bezeichnet werden.

Die Waldfeststellung aus dem Jahre 2000 wurde grösstenteils übernommen. Allerdings fehlt beim Grillplatz an der Emme (GB Nr. 3211) ein Teilstück und im Ausschnitt 1 scheint die Form nicht ganz übereinzustimmen. Durch die Neuvermessung entstehen zum Teil Linien, welche knapp neben Grundstücksgrenzen verlaufen. Verläuft eine Linie näher als 2m von einer Grundstücksgrenze, muss geprüft werden, ob diese auf die Grundstücksgrenze gelegt werden kann.

In Bezug auf die Vollständigkeit ist zu prüfen, ob überall in und angrenzend der Bauzone Waldfeststellungen durchgeführt wurden. Es fehlen Waldfeststellungen an der Emme im Bereich Maxwell Tower bis zur Grenze Luterbach (GB Nrn. 201- 1552) und bei der Mistelimatt (GB Nr. 403). Diese Grenzen wurden im Zuge des Emmenprojektes (Maxwell) und der Abgrenzung landwirtschaftlicher Flächen (Mistelimatt) bereits festgestellt und müssen noch übernommen werden.

Zum Teil fehlt der Abschluss der Linie (z.B. Beim Zeughaus GB Nr. 3). Gegen die Bauzone kann die Linie nicht auslaufend sein. Im konkreten Fall müsste sie auf der Nordseite gegen das Zeughaus noch entlang der Bauzonengrenze gezeichnet werden.

Bei Neueinzonungen in Waldesnähe braucht es eine Waldfeststellung. Dies wäre beim Pockenhaus (GB Nr.99), beim Grillplatz (GB Nr. 3211) und beim Entenweiher (GB Nr. 3545) der Fall.

Des Weiteren hatten die drei folgenden Rodungsgeschäfte Einfluss auf die Waldgrenzen innerhalb oder angrenzend an die Bauzone:

- Für den Bau der Ferndampfleitung Energieverbund Solothurn (genehmigt durch das Kantonsforstamt Solothurn 12.1.2004) erfolgten definitive Rodungen im Bereich Auslass Kanal (GB Nr. 738), welche zu übernehmen sind.
- Der Teilzonen- und Erschliessungsplan Zeughaus Derendingen (Genehmigt durch den Regierungsrat 12.5.2009) mit Rodungsgesuch wurde korrekt übernommen.
- Für das Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt an der Emme (Wehr Biberist- Aare genehmigt mit RRB 2016/122 vgl. Rodungsplan HWS Emme Plan Beilage 3.05 Teilstrecke2, Beilage 3.06 Teilstrecke 3 und 3.07 Teilstrecke 4) wurden vor allem temporäre Rodungen vorgenommen. Diese haben keinen Einfluss auf die Waldfeststellungen. Im Bereich des ehemaligen Eisplatzes (GB Nr. 90059) wurden Ersatzaufforstungen geleistet, dieser Bereich gilt neu als Wald.

Der Waldfeststellungsplan ist entsprechend zu überarbeiten. Bei Neueinzonungen ist eine Waldfeststellung durchzuführen. Änderungen gegenüber dem Plan aus dem Jahre 2000 sind im Waldfeststellungsplan zu kennzeichnen und als Genehmigungsinhalt aufzuführen. Auskünfte erteilt dazu die Kreisförsterin Daniela Gurtner (032 627 23 44, daniela.gurtner@vd.so.ch).

Oben erwähnte Änderungen müssen dann zwingend auf die anderen Pläne (Bauzonenplan, Gesamtplan und Erschliessungsplan) übertragen werden und haben allenfalls Konsequenzen darauf.

Die Darstellung des Waldes (Flächen / Waldgrenzen) wurde gemäss den Notizen zur Besprechung mit dem AWJF vom 20.1.22 korrigiert / 27.4.22

6.7 Plan der Fruchtfolgeflächen (FFF)

Der Sachplan FFF des Bundes verpflichtet die Kantone zur Sicherstellung eines Mindestumfanges an FFF. Gestützt auf den Sachplan hat der Kanton Solothurn die FFF aufgrund von einheitlichen Kriterien gemäss der Vollzugshilfe 2006 zum Sachplan FFF erhoben. Die Fruchtfolgeflächen sind im Web GIS Solothurn orientierend dargestellt. Ein separater Plan muss nicht erstellt werden, jedoch sind die FFF in den Unterlagen zu diskutieren. Nach der Genehmigung der Ortsplanung werden die FFF vom Kanton nachgeführt.

**Hinweis auf GP „Die aktualisierten Flächen sind im Geoportal des Kantons Solothurn einsehbar.“ / 27.4.22
Raumplanungsbericht ergänzt / 22.6.22**

6.8 Digitale Pläne

Die Gemeinde Derendingen hat dem Amt für Raumplanung bisher keine digitalen Pläne gemäss Datenmodell Nutzungsplanung zur Prüfung eingereicht. Spätestens mit der Genehmigung der Ortsplanung sind die digitalen Daten einzureichen.

Die digitalen Daten werden nach der öff. Auflage & ggf. Einsprachebehandlung abgegeben / 27.4.22

6.9 Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht hat u.a. die Aufgabe, die planerischen Überlegungen der Gemeinde zu Händen der Prüf- und Genehmigungsbehörde nachvollziehbar darzulegen. Dies gelingt dem eingereichten Bericht noch nicht. Insbesondere im Bereich Siedlung ist die Interessenabwägung nicht nachvollziehbar aufgezeigt. So fehlt z.B. eine Abhandlung der Einzonungen nach den Kriterien des Richtplans. Der Bericht ist gemäss unseren Bemerkungen zu überarbeiten, andernfalls erfüllt er die Vorgaben nach Art. 47 Raumplanungsverordnung nicht.

Nebst den Bemerkungen unter den jeweiligen Themen haben wir folgende weitere Anmerkungen:

S. 4: Die Denkmalpflege ist keine Fachstelle des Amtes für Raumplanung, sondern ein eigenes Amt (Amt für Denkmalpflege und Archäologie).

S. 4 und S. 36: Die Denkmalpflege führt eine verbindliche Liste der kantonal geschützten Kulturobjekte, eine (unverbindliche) Liste der schützens- und erhaltenswerten Kulturobjekte gibt es hingegen nicht.

S. 41: in der Tabelle stimmt der Verweis «a» in der Zeile Spezialzonen nicht. Im Zonenreglement steht nämlich nichts von einer Gestaltungsplanpflicht.

S. 42: die Verweise a und b in der Tabelle stimmen nicht mit dem Inhalt des Zonenreglements überein. Der Bonus für Arealüberbauungen kann in allen Zonen, in denen er vorgesehen ist nur mit einem Gestaltungsplan beansprucht werden.

S. 48: In der Tabelle wird aufgelistet, wo ein Attika zulässig ist und wo nicht. Das Zonenreglement äussert sich aber dazu nicht explizit. So ist in der Industriezone und der Gewerbezone ohne Wohnen nirgends vermerkt, dass kein Attika zulässig ist. Die Zulässigkeit einer Attika ergibt sich nicht automatisch durch den Ausschluss von Wohnen, auch z.B. Büros könnten in einer Attika angeordnet werden.

S. 76: hier wurden die falschen Zonenvorschriften (Hochwasserschutz) als Abbildung reinkopiert.

6.10 Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente

Es besteht insgesamt ein Bedarf vor allem an redaktionellen Anpassungen der Unterlagen. Das Zonenreglement und der Raumplanungsbericht müssen auch inhaltlich überarbeitet werden.

7. Fazit und weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Ortsplanung wurden umfangreiche Unterlagen erarbeitet und uns zur Vorprüfung zugestellt. Derendingen als urbane Gemeinde in der Agglomeration Solothurn soll und kann eine wichtige Vorreiterrolle einnehmen. Das Ziel sind attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete und Wohnstandorte von hoher Qualität und Dichte. Die Nutzungen sollen stark durchmischt und konsequent auf die sehr gute Erschliessung ausgerichtet sein. Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, sind insbesondere die Potenziale der Frei- und Grünräume innerhalb und ausserhalb der Siedlungen auszuschöpfen bzw. zu fördern.

Die vorliegende Ortsplanung vermag diesen Anspruch insbesondere im Bereich Siedlung noch nicht einzulösen. So sind verschiedene zu treffende Massnahmen aus den guten, zwischenzeitlich erarbeiteten Konzepten nicht ohne weiteres ableitbar. Dem Anliegen der Siedlungsqualität bei höherer Dichte wird teilweise noch zu wenig entsprochen (Bsp. über den hohen Stellenwert des Baumäquivalents an der teilweisen schon sehr niedrigen Grünflächenziffer). Die angestrebten Ein- und Umzonungen erweisen sich vor dem Hintergrund der strengen Anforderungen von Bundesrecht und Richtplan aber auch mit Blick auf den nicht ausgewiesenen Bedarf in vielen Fällen als weder recht- noch zweckmässig. Schliesslich bestehen im Emmeraum grundlegende Fragezeichen zur Abstimmung von kommunalen und kantonalen Planinhalten, die unmittelbar angegangen werden sollten.

Im Ergebnis kommen wir zum Schluss, dass die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision im Sinne dieser Vorprüfung grundlegend überarbeitet und uns anschliessend zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht werden sollten. Dadurch soll die Gemeinde mit Blick auf die öffentliche Auflage mehr Rechtssicherheit darüber erhalten, ob und wenn ja in welchem Umfang Genehmigungsvorbehalte bestehen.

Um uns eine erneute Prüfung zu erleichtern, bitten wir Sie, folgende Aspekte zur berücksichtigen:

- Kommentieren unseres Vorprüfungsberichts (welche Anträge von uns wurden umgesetzt, welche nicht, und wenn nicht weshalb?)*
- Erläutern der neuen zusätzlichen Inhalte im Vergleich zur 1. Vorprüfung*
- Kennzeichnen der im Vergleich zur ersten Vorprüfung vorgenommenen Änderungen an Vorschriften, Plänen und Berichten.*
- Identifikation aller PAG-relevanten Tatbestände und Offenlegung der derzeitigen Mehrwertschätzungen.*

Gerne können wir hierzu wie gewohnt auch ein kurzes Übergabegespräch vereinbaren.

Das Ergebnis der ersten Vorprüfung haben wir gemeinsam besprochen. Sollten Sie Fragen haben oder eine weitere Besprechung wünschen, melden Sie sich bei der zuständigen Kreisplanerin Corinne Stauffiger.

Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

*Sacha Peter
Amtschef/Kantonsplaner*

Amt für Raumplanung

Werkhofstrasse 59 / 4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61 / arp.so.ch

Sacha Peter

Amtschef / Kantonsplaner
Telefon 032 627 25 60 / sacha.peter@bd.so.ch

NOTIZEN STAND 19.01.2024 (öff Auflage)

Gemeindepräsidium
Einwohnergemeinde Derendingen
Hauptstrasse 434
4552 Derendingen

2. Oktober 2023 / SC

Derendingen: Gesamtrevision der Ortsplanung, 2. Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Spichiger
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 30. Juni 2021 haben wir der Gemeinde Derendingen den Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung zukommen lassen. Am 1. September 2022 haben wir das überarbeitete Planungsdossier (analoge und digitale Dokumente) zur 2. Vorprüfung erhalten. Am 31. März 2023 haben wir den Nachtrag zum ehem. Zeughaus erhalten. Ob das Planungsdossier vom Gemeinderat zur Schlussprüfung verabschiedet wurde, geht aus dem Begleitschreiben leider nicht hervor. Das gesamte Dossier umfasst folgende Dokumente (Bemerkung "neu" im Vergleich zum Stand 1. Vorprüfung):

Genehmigungsinhalt:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Gesamtplan 1:5'000
- Zonenreglement inkl. Beilagen
- Erschliessungsplan (Nord, Mitte West, Mitte Ost, Mitte Süd) 1:1'000

Orientierender Inhalt:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Waldfeststellungsplan Übersicht sowie Detailpläne (neu)
- Konzept Dorfkern
- Konzept Ortsteil Oberdorf
- Analyse der Wohnzonen/Quartieranalyse
- Pläne Verfügbarkeit unbebautes Bauland (Teil Süd und Nord)
- Naturinventar
- Naturkonzept
- Ergänzungsbericht Hecken (neu)
- Plan Naturinventar und Naturkonzept 1:5'000
- Mitwirkungsbericht

Wir haben die umfangreichen Unterlagen erneut zusammen mit den kantonalen Ämtern geprüft. Das Resultat der 2. Vorprüfung folgt nachstehend. Allgemeine Hinweise und Bemerkungen des Vorprüfungsberichtes vom 30. Juni 2021 sind nach wie vor zu berücksichtigen.

1. Allgemeines

Planungsausgleichsgesetz PAG

Wir machen die Gemeinde darauf aufmerksam, dass nach neuester bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Gemeinden auch eine Mehrwertabgabe auf Aufzonungen einfordern können, auch wenn dies das kantonale Gesetz nicht vorsieht. Bedingung ist, dass eine entsprechende Grundlage im kommunalen Planungsausgleichsreglement besteht und dieses vor der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahmen von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Bau- und Justizdepartement genehmigt ist (s. dazu auch Schreiben des Bau- und Justizdepartements vom 22. August 2022).

kommunales Reglement vorhanden / eine Mehrwertabgabe aufgrund von Aufzonierung ist nicht vorgesehen (oeBa – W2b / K – KEN); eine kurzfristige Reglement Anpassung wird nicht in Betracht gezogen

✓ Aufzählung und Erläuterung im Kap. 2.1.1 (kommunale Grundlagen ergänzt)

Information und Mitwirkung

Die Mitwirkung fand im November 2020 statt. Der Mitwirkungsbericht mit der Auswertung des Fragebogens bzw. der Onlineumfrage sowie den Einzelbegehren liegt vor. Da die erste wie auch die zweite Vorprüfung erst nach der Mitwirkung erfolgt sind, empfehlen wir der Gemeinde, der Bevölkerung nochmals Gelegenheit zu geben, sich zu äussern.

Anstelle einer erneuten MW werden ein Infoanlass vor und zwei Sprechstunden während des Rechtsetzungsverfahrens durchgeführt. Eine Mitwirkung macht zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn mehr – mitwirken kann die Bevölkerung aufgrund der vielen Vorgaben ohnehin nicht mehr, die OP Rev muss nun zu einem Abschluss kommen

2. Siedlung

Quartieranalyse

In den Dokumenten Dorfkernkonzept, Konzept Oberdorf und Analyse der Wohnzone wurden keine Änderungen vorgenommen. Hingegen wurde im Raumplanungsbericht, Kapitel 2.3 ergänzt, welche Massnahmen sich aus dem jeweiligen Konzept ergeben. Diese werden dann in den jeweiligen Kapiteln genauer ausgeführt. Dabei wurde der Raumplanungsbericht in gewissen Abschnitten umfassend ergänzt so z.B. im Kapitel 2.8.1 «Veränderungen der bisherigen Bauzonen». Die Gemeinde ist damit dem Hinweis aus der ersten Vorprüfung gefolgt, dass die Umsetzung der Erkenntnisse noch zu wenig nachvollziehbar war.

Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen in den Schlüsselgebieten

Ortskern

Im Kapitel 2.8.1 des Raumplanungsberichtes wird ab S. 23 ausführlich beschrieben, welche Überlegungen aus dem Dorfkernkonzept wie im Zonenplan bzw. im Zonenreglement umgesetzt wurden. Diese Ergänzungen helfen wesentlich beim Verständnis der geplanten Massnahmen. Der Raumplanungsbericht gewinnt dadurch deutlich an Aussagekraft.

In den beiden Kernzonen wurde die Grünflächenziffer erhöht, was wir sehr begrüßen. Gerade in sehr dicht bebauten Gebieten muss ein Ausgleich mit Frei- und Grünflächen geschaffen werden. Diese dienen nicht nur dem Aufenthalt für die Nutzenden, sondern sind zum Beispiel auch wichtig für die klimangepasste Siedlungsentwicklung.

Die Bemerkungen zu den Zonenvorschriften der Kernzone Entwicklung bezüglich Gliederung sowie den generellen Qualitätskriterien wurden nicht berücksichtigt. Auch wenn für alle Areale die Gestaltungsplanpflicht gilt, sollten die wichtigsten Qualitätsanforderungen als Basis festgehalten werden. Wir bleiben deshalb bei unserer Empfehlung. Bei der erneuten Durchsicht der Vorgaben für die einzelnen Areale (Beilage 3) fragen wir uns, wie sinnvoll es ist, bereits im Zonenreglement Vorgaben zur Stellung der Bauten zu machen. Sollten in den vorgesehenen Qualitätsverfahren andere Varianten vorgeschlagen werden, die als ebenso gut oder besser beurteilt werden, besteht aus unserer Sicht keine

Möglichkeit, von den Vorgaben abzuweichen. Das Resultat des Qualitätsverfahrens wird so frühzeitig unnötig eingeschränkt.

vor GP wird ein Qualitätsverfahren verlangt / Planungsabsichten wird in Beilage 3 genügend beschrieben / Basis Dorfkernkonzept, u.a. Stellung Argument für Raumgestaltung Strasse bis Fassade / Abweichungen sind im GP Verfahren mit entsprechender Begründung immer möglich

Auch die Bemerkungen zu den Zonenvorschriften der Kernzone wurden mehrheitlich nicht berücksichtigt bzw. es wurden zwar unklare Formulierungen gestrichen, aber keine Vorgaben an die Gestaltung gemacht. Aus den Zonenvorschriften wird nicht eindeutig klar, ob es eine generelle Gestaltungsplanpflicht gibt (s. § 10 Abs. 5). Wir gehen davon aus, dass Abs. 5 nur einen möglichen Bonus mit Gestaltungsplan beschreibt, jedoch keine generelle Gestaltungsplanpflicht festlegt. So oder so empfehlen wir der Gemeinde dringend, auch in der Grundnutzung allgemeine Qualitätsvorgaben zu machen. In der Kernzone ist beispielsweise die Gestaltung des Strassenraums besonders wichtig.

in der normalen Kernzone sind keine ergänzenden Qualitätsvorgaben und auch keine generell GP Pflicht erwünscht

Oberdorf

Die Überbauungsziffer wurde von 0.40 auf 0.35 reduziert und der Gestaltungsplanbonus von 10% gestrichen. Damit wurde unserer Empfehlung gefolgt. Bei zusätzlichen Wohneinheiten kann aber immer noch ein Bonus erteilt werden. Die allgemeine Einpassungsvorgabe wird begrüsst, wir empfehlen diese aber statt unter Bauweise unter einem Abschnitt Gestaltung einzuordnen. Auch die Ergänzungen unter den besonderen Bestimmungen begrüssen wir.

Elsässli

Die Reduktion auf zwei Geschosse der Parzellen westlich des «Elsässli» wird begrüsst, allerdings wurde die Parzelle GB Nr. 3287 (3-geschossige Wohnzone) noch nicht berücksichtigt. Auf dieser Parzelle sollen ebenfalls nur zwei Geschosse möglich sein, damit der «Siedlungs-Kopf» nicht von einer höheren Baute überformt werden kann. Die Erweiterung der Ortsbildschutzzone Elsässli wird begrüsst. Die Liegenschaft Blumensteinstrasse 10 der GB Nr. 134 (nur der nördliche Parzellenteil) wurde noch nicht einbezogen. Eine Anpassung des Bauzonenplanes wird empfohlen. Ansonsten liegt nun insgesamt im Perimeter eine gute Lösung vor.

✓ generell Bereich W3 => W2a

Wohnzonen

In der Vorprüfung haben wir bemängelt, dass unklar geblieben ist, nach welchen Kriterien die Quartiere der W2a oder der W2b zugeteilt wurden. Leider fehlt diese Begründung trotz Ergänzung des Raumplanungsberichtes weiterhin. Wir empfehlen der Gemeinde mit Blick auf die Mitwirkung bzw. öffentliche Auflage den Bericht diesbezüglich zu ergänzen.

Kap. 2.8.1 Vorgehen und Kriterien beschrieben (mehrere Workshops) / eine detailliertere Herleitung ist nicht erforderlich

Die Baumasse wurden auf Grund der Vorprüfung und der Mitwirkung überprüft und angepasst. Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung wurden im § 2 Abs. 4 ZR ebenfalls ergänzt. Die Überbauungsziffern wurden reduziert, wie auch der Bonus für zusätzliche Wohneinheiten. Die Grünflächenziffern wurden erhöht und werden nun als zweckmässig beurteilt. Die vorgesehene Abhängigkeit der Grünflächenziffer von der Parzellengrösse lässt sich leicht umgehen und ist aus unserer Sicht nicht zielführend. Grundsätzlich handelt es sich ja bei der Grünflächenziffer um eine relative Vorgabe, d.h. kleinere Parzellen müssen absolut gesehen auch weniger Quadratmeter Grünfläche aufweisen. Zudem sind Parzellen mit 500 m² keineswegs als klein einzustufen. Wir empfehlen der Gemeinde diesen «Bonus» zu streichen oder zumindest die Parzellengrösse, ab der eine geringere Grünflächenziffer gilt, nach unten anzupassen.

Hinsichtlich der inneren Verdichtung und aufgrund der Verschärfungen der Bestimmungen zur GZ (was ist noch Grünfläche...?) sowie den Vorgaben zu den Parkplätzen, will die Gemeinde an einer

Reduktion der GZ bei kleineren Grundstücken festhalten. An der Begrenzung bei 500m² wird festgehalten.

Aus den Zonenvorschriften wird nicht ganz klar ob mit einem Gestaltungsplan auch ein Bonus auf die Überbauungsziffer möglich ist oder ausschliesslich ein zusätzliches Geschoss (betrifft mehrere Zonen). Aus dem Zonenreglement muss klar ersichtlich sein, in welchen Zonen bzw. in welchen Fällen eine Gestaltungsplanpflicht besteht bzw. welche Boni in diesem Fall gelten. Wir weisen hier nochmals mit Nachdruck darauf hin, dass der Gestaltungsplan kein Instrument ist um eine «Basis-Qualität» sicherzustellen. Er ist nur in speziellen Situationen zweckmässig. Die Grundanforderung an die Bebauung auch bezüglich der Qualität müssen in den Zonenvorschriften geregelt werden. Der Weg über den Gestaltungsplan führt sonst nach unserer Erfahrung zu einer Flut an Gestaltungsplänen ohne dass diese besondere Qualitätsmerkmale ausweisen würden. Wir empfehlen der Gemeinde diesbezüglich dringend, die Zonenvorschriften zu schärfen (Ergänzung Qualitätsanforderungen Grundnutzung) bzw. zu klären (s. dazu auch unter Zonenreglement).

keine ergänzenden Qualitätsvorgaben erwünscht / ist klar beschrieben, unter welchen Umständen ein der Bonus beantragt werden kann (W2a: bei Erweiterungen von bestehenden Bauten Bonus auf ÜZ / W2b: bei Arealüberbauungen Bonus +1 Geschoss)

- ✓ auf die Forderung eines GP wird verzichtet, der Bonus soll im Rahmen des Baugesuchverfahrens behandelt werden können; anstelle eines GP soll ein von der Gemeinde begleitetes Qualitätsverfahren vor dem Baugesuch durchgeführt werden müssen (vergleiche auch S. 19/22)

Die Wohnzonen W2a und W2b unterscheiden sich vorrangig in der zulässigen Dichte sowie der zulässigen Gebäudetypologie: in der W2a sind Ein/Doppeleinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 5 Wohnungen zugelassen. In der W2b (Verdichtung!) grundsätzlich alle Wohnbauten wobei Einfamilienhäuser nur bei Parzellen kleiner als 1'000m² möglich sind. Letzteres erachten wir mit Blick auf eine haushälterische Bodennutzung als nicht genehmigungsfähig. Konsequenterweise sind in der W2b keine neuen Einfamilienhäuser zuzulassen (**Genehmigungsvorbehalt**).

keine Anpassung der Unterlagen; EFH in W2b zulassen ist Begehren aus Mitwirkung (siehe MW Bericht)

Kulturobjekte

- Raumplanungsbericht, Kapitel 2.12.1, Kulturobjekte: Die Nichteinstufung als «erhaltenswert» der Baute auf der Liegenschaften GB Nr. 657 und 663 wird bedauert. In der zweiten Baureihe des Dorfkerns wäre der Erhalt dieser Wohnhäuser verkraftbar. Der Bruch zwischen der dichten Dorfmitte und der niedrigeren Wohnzone würde somit mit anschaulichen Bauten hervorgehoben. Die Zone ist ohnehin zweigeschossig und die Parzellen lassen eine Nachverdichtung auch bei einem Erhalt zu. Die Stellung sämtlicher Bauten zwischen den GB Nrn. 657 und 663 ist zudem parallel zur Steinmattstrasse und an sich adäquat. Die erneute Prüfung zur Einstufung als «erhaltenswert» wird empfohlen.

am Entscheid festhalten; über diese Objekte wurde befunden (siehe Kap. 2.12.1).

- Raumplanungsbericht, Kapitel 2.12.1, Kulturobjekte: Das Gebäude Luzernstrasse Nr. 5 mit seinen zwei Vollgeschossen verleiht der Situation beim Kreisler einen menschlichen Massstab, dies insbesondere in Anbetracht des projektierten Neubaus auf der Parzelle GB Nr. 226. Eine (rückwärtige) Nachverdichtung ist auch bei einem Erhalt möglich und die Einstufung als «erhaltenswert» sollte auch hier nochmals geprüft werden. Eine Ergänzung wird empfohlen.

am Entscheid festhalten; die Parzelle wird zusammen mit den benachbarten Parzellen in die Kernzone Entwicklungszone zugeordnet. Zusätzlich ist eine GP Pflicht festgelegt. Ziel ist es, das Areal als Eingangportal von Derendingen langfristig entwickeln zu können – analog zur gegenüberliegenden Strassenseite. Die kleinräumigen Strukturen sollen mit einer Gesamtüberbauung aufgelöst werden.

- Raumplanungsbericht, Kapitel 2.1.1, Absatz Kulturobjekte: Die Denkmalpflege ist keine Fachstelle des Amtes für Raumplanung, sondern ein eigenes Amt (Amt für Denkmalpflege und Archäologie). Die Denkmalpflege führt eine verbindliche Liste der kantonal geschützten Kulturobjekte, eine (unverbindliche) Liste der schützens- und erhaltenswerten Kulturobjekte gibt es hingegen nicht.
- ✓ Anpassen (dito Kap. 2.12.1)

Umzonungen

Rüebliacker (GB Nrn. 916): Aus der ersten Vorprüfung besteht hier ein Genehmigungsvorbehalt. Gemäss Raumplanungsbericht wurde eine Voranfrage für den Bau von drei Mehrfamilienhäusern eingereicht. Die vom Richtplan geforderte minimale Dichte und Qualität wird nicht sichergestellt. Es gelten die Regelungen der Wohnzone W2b, d.h. auch Einfamilienhäuser wären zulässig. Das Fassungsvermögen zeigt zudem auf, dass in Derendingen noch ausreichend Kapazität in den bestehenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vorhanden sind um das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufzunehmen. Es besteht daher kein Bedarf für diese neue Wohnzone. Nach § 34 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz kann der Eigentümer verlangen, dass das Land einer anderen Zone zugeteilt wird. Das kann auch die Landwirtschaftszone sein. Wenn kein Bedarf mehr für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen besteht, ist das Land daher der Landwirtschaftszone zuzuteilen (**Genehmigungsvorbehalt**). Wir gehen davon aus, dass der Boden zumindest bedingt als Fruchfolgefläche geeignet ist. Mit der benachbarten bestehenden Landwirtschaftszone ist die Zuordnung zur Landwirtschaftszone zweckmässig.

- ✓ an Umzonung festhalten; LW mit FFF in Mitten des Wohngebietes ist weder kurz- noch langfristig zielführend; oeBA kein Bedarf (ausser Spielplatz); Interessenabwägung siehe RPB Kap. 2.8.1
- ✓ über das Gebiet wird, in Absprache mit dem ARP, neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (GB Nr. 916 & 917); das ehemalige Schulhaus Oberdorf soll in die Gesamtplanung einbezogen werden (künftige Nutzung definieren); in die Umgebungsgestaltung sollen die Fusswegverbindung sowie der öffentliche Spielplatz integriert werden

Talmatt: Auf die Umzonung der öBA in die W2b wird verzichtet.

Leimacker (GB Nr. 35): Entgegen unserer dringenden Empfehlung hat die Gemeinde zu diesem Areal keine Vorgaben an den Gestaltungsplan im Zonenreglement festgeschrieben. Wir wiederholen an dieser Stelle unsere Forderung. Analog der Gebiete in der Kernzone sind auch für dieses Gebiet bereits im Zonenreglement die wichtigsten Ziele und Inhalte des Gestaltungsplanes zu definieren. Nur so kann der Planungsgedanke langfristig gesichert werden. Für das Gebiet wurde eine Bauverpflichtung abgeschlossen, was wir begrüssen. Gibt es darin Vorgaben bezüglich Qualität und Dichte? Wenn nicht, sind ohne weitere Vorgaben die Richtplananforderungen an unbebaute Bauzonen nicht eingehalten (**Genehmigungsvorbehalt**).

Es wird umgehend ein Gespräch mit den Grundeigentümern organisiert. Daran nehmen Roger Spichiger, Roger Siegenthaler und Andreas Affolter teil. Ziel ist es bis Ende Jahr eine unterzeichnete vertragliche Bauverpflichtung vorlegen zu können.

keine ergänzenden Vorschriften machen im ZR / die Bauverpflichtung wird ergänzt, dass vor dem Baugesuchverfahren ein von der Gemeinde begleitetes Qualitätsverfahren durchgeführt werden muss

- ✓ Gestaltungsplanpflicht aufheben (ZR)
- ✓ Gestaltungsplanpflicht aufheben (RPB)
- ✓ Gestaltungsplanpflicht aufheben (ZP, ESP)

Stand 19.01.2024:

Die Grundeigentümer haben sich noch nicht zur Bauverpflichtung rückgeäussert oder diese retourniert. Für die Auflage wird das Gebiet Leimacker (GB Nr. 35) vorerst in der Bauzone belassen. Falls die Bauverpflichtung vor der Eingabe zum Regierungsratsbeschluss nicht vorliegen sollte, erfolgt eine zweite Auflage mit der Auszonung der Parzelle.

Bestehende Gestaltungspläne

Auf dem Bauzonenplan findet sich eine Auflistung der rechtsgültigen Gestaltungspläne (Buchstaben A-V). Diese stimmt mit der Liste in der Beilage 2 des Zonenreglements überein. Wir weisen darauf hin, dass die hier aufgeführten Gestaltungspläne mit der Genehmigung der Ortsplanung neu bestätigt werden und somit auch die Planbeständigkeit neu zu laufen beginnt. Dies ist für den Gestaltungsplan Service- und Dienstleistungszentrum «Wissensteinfeld» relevant, der ggf. im Zuge der Planung der Regionalgesellschaft Lidl angepasst oder neu erlassen wird. Dieser sollte demnach nicht bestätigt werden, sondern z.B. ein Hinweis auf baldige Überarbeitung ergänzt und im Raumplanungsbericht entsprechend erläutert werden.

Gerade beim Wissensteinfeld sind diverse Bedingungen (bsp LWK Fahrten / Nutzung des Areals) beschrieben. Falls es zu einem Eigentümerwechsel kommt, hat sich dieser neue Eigentümer an den Bestimmungen des geltenden GP zu orientieren und diese einzuhalten. Damit wird auch das Umfeld geschützt, weil nach wie vor dieselben Regeln gelten. Sollte der neue Eigentümer eine Nutzung anstreben, welche nicht mit den Bestimmungen des GP übereinstimmt, muss der bestehende GP aufgehoben und ggf ein neuer GP aufgelegt werden können. Aus unserer Sicht darf hier nicht die Planbeständigkeit eine allfällige Veränderung der Nutzung von bestehendem und überbautem Areal verhindern. Eine präventive Aufhebung ohne neue, übergeordnete Bestimmungen wird als nicht zielführend erachtet. Derzeit ist zudem offen, ob bei einer Nutzungsänderung im Wissensteinfeld ein kantonaler Nutzungsplan / kantonaler Gestaltungsplan ausgearbeitet wird. Dieser würde die kommunale Planung ohnehin übersteuern.

- ✓ Nach Rücksprache mit dem ARP wird RBP ein Hinweis vermerkt, dass die 5-jährige Planbeständigkeit nach RRB der OP Revision bei übergeordneten Interessen (regionale Planungen, Richtplanung) diese Planbeständigkeit nicht gilt.

Hinweis: ist die Verwendung von Buchstaben sinnvoll, angesichts der Tatsache, dass man bereits beim Buchstaben V angelangt ist und noch weitere Gestaltungsplanpflichten bestehen? Wie wird mit allfälligen neuen Gestaltungsplänen umgegangen, wird dann der Buchstabe im Zonenplan jeweils nachgeführt? Für die digitalen Daten ist die Bezeichnung ohnehin obsolet.

Nummerierung belassen, diese kann erweitert werden

Reservezonen

Alle Reservezonen, auch die bisher zur Einzonung vorgesehene Fläche im Talacker, werden der Landwirtschaftszone zugeteilt. Auf die neu vorgesehene Reservezone im Affolteracker wird verzichtet. Damit entspricht der Umgang mit den Reservezonen dem kantonalen Richtplan. Es besteht diesbezüglich kein Genehmigungsvorbehalt mehr.

Einzonungen und Auszonungen

Die Einzonung Tierklinik im Affolteracker wurde seit der ersten Vorprüfung in einem separaten Verfahren vorangetrieben. Der entsprechende Vorprüfungsbericht vom 16. März 2023 hält fest, dass der Bedarf für eine Einzonung gegeben, die Einzonungskriterien aber noch nicht vollumfänglich erfüllt sind. Die Planung befindet sich in der Überarbeitung. Hinweis: sofern die Einzonung im Bauzonenplan dargestellt werden soll, ist ein Hinweis auf das separate Verfahren anzubringen und die Einzonung nur orientierend darzustellen.

Das Planungsverfahren der Tierklinik wird nach aktuellem Kenntnisstand (22.11.23) vor der Ortsplanung zur öffentlichen Auflage gelangen. Im Auflageexemplar wird im RPB auf das Verfahren hingewiesen. Auf einen Hinweis auf dem Plan wird verzichtet.

Auf die Einzonung Talmatt wird verzichtet. Ebenso auf die Einzonung von GB Nrn. 1129 und 3394 und die Einzonung des Pockenhauses. Damit werden mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision keine Einzonungen vorgenommen und es bestehen entsprechend auch keine Genehmigungsvorbehalte mehr.

Auf alle Auszonungen (GB Nrn. 521, 520, 8 und 1168), die in der ersten Vorprüfung angedacht waren wird verzichtet.

Wir bitten das Planungsbüro im Raumplanungsbericht ausdrücklich festzuhalten, ob die Bauzone damit in der Grösse unverändert bleibt oder ob es kleinere Anpassungen gibt. Wir benötigen diese Informationen für den Regierungsratsbeschluss (Hinweis: im Falle einer Zuweisung von GB Nr. 738 zur Freihaltezone würde die Bauzonenfläche ändern s. weiter hinten).

- ✓ eine zusätzliche kurze Zusammenfassung im Kap. 2.10 der Beilagen E & F ergänzen

Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen für die Bauzone nach der Ortsplanungsrevision liegt nun den Unterlagen bei. Es liegt lediglich rund 60 Personen höher als das bisherige Fassungsvermögen gemäss rechtsgültiger Zonenplanung. Dies lässt sich auf das als gering ausgewiesene Nachverdichtungspotential in den Mischzonen zurückführen. Für die Kernzone Entwicklung wurden hier die gleichen Einwohnerzielwerte pro Hektar angenommen wie für die Kernzone. Dies ist allerdings eine konservative Annahme, da die Kernzone Entwicklung weitere Dichteakzente schaffen soll. Summarisch lässt sich festhalten, dass nach der Ortsplanung weiterhin Kapazitäten für ca. 1000 zusätzlichen Einwohnende vorhanden sind. Mit Blick auf die Bevölkerungsprognose sind diese Reserven für das zu erwartende Bevölkerungswachstum mehr als ausreichend.

3. Verkehr

Fuss- und Veloverkehr

- Im Hinblick auf eine Ergänzung der kantonalen Velorouten durch kommunale Verbindungen empfehlen wir der Gemeinde, die kommunalen Fuss- und Velowege (bzw. –verbindungen) als spezifisches Gesamtnetz zu planen (Vgl. Raumplanungsbericht S.70). Nur so können durchgängige, sichere und homogene Verbindungen geschaffen werden.

am Entscheid festhalten, es ist keine kommunale Planung erforderlich (vergl Kap 3.2)

- Zu S. 71 des Raumplanungsberichts haben wir folgende Anmerkung: Bei der Velolandroute 802 von SchweizMobil handelt es sich nicht um eine nationale Route (nur Routen mit einstelliger Nummer), sondern um eine regionale Route (dreistellige Nummer) – wir empfehlen den Begriff «Velolandroute SchweizMobil»

✓ Text anpassen (generell in allen Textpassagen im Kap. Verkehr)

- Wir begrüßen die im Raumplanungsbericht beschriebenen Massnahmen zur Verbesserung der Veloverkehrsinfrastruktur.

Übergeordnete Verkehrsplanung

- Wir empfehlen, bei der Überarbeitung des Baureglements die Parkierung und das Freihalten der Sichtzonen gemäss Vorgaben der kantonalen Bauverordnung zu regeln.

4. Umwelt

Naturinventar und -konzept

Entgegen unserer Empfehlung in der ersten Vorprüfung, die in den Plänen enthaltenen Einzelbäume und Baumgruppen als geschützt zu klassieren, verbleiben diese als erhaltenswert. Gemäss Zonenreglement sind die erhaltenswerten Naturobjekte nach Möglichkeit zu erhalten. Wir empfehlen weiterhin, die Bäume als geschützt zu klassieren. Auf den Plänen wurden einige weitere Bäume ergänzt was wir sehr begrüßen. Ebenso wurde auf unsere Empfehlung hin das Gebiet um den Entenweiher neu als kommunales Naturschutzgebiet ergänzt.

Die Gemeinde legt mit der Ortsplanung kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft (§ 27) sowie kommunale Naturschutzgebiete (§ 28) fest. Der Unterschied der beiden wird auch aus den Zonenvorschriften nicht ohne weiteres klar. Im Gebiet Mistelimatt ist das Konzept nicht wirklich ersichtlich. Es besteht ein Konflikt zwischen der im Naturkonzept erwähnten Flutmulde und der Nutzung als Aufwertungsfläche für Fruchtfolgeflächen, insbesondere auf GB Nr. 6. Aus dem Raumplanungsbericht geht weiterhin nicht hervor, wie die Gemeinde das Thema angegangen ist. Derendingen liegt aber zentral und die Fläche (Auffüllungsstandort) ist im Verzeichnis der Aufwertungsflächen des Amts für Umwelt enthalten. Die Fläche ist daher bedeutend, um in anderen Projekten der Bodenverwertungspflicht nachzukommen. Mit Genehmigung des kommunalen Vorranggebietes wird ein Präjudiz hinsichtlich der Verhinderung einer Aufwertung geschaffen. Es ist hier zwingend transparent aufzuzeigen, wie die Interessenabwägung erfolgt ist bzw. was die weiteren Pläne der Gemeinde sind (**Genehmigungsvorbehalt**).

Text RPB und ZR gemäss nachfolgenden Ausführungen (Text ANL) anpassen:

- ✓ Auf dem Bauzonenplan ist der Begriff kommunale Naturschutzzone korrekt. Im Zonenreglement sollte statt Naturschutzgebiet (kommunal) in § 28 ebenfalls kommunale Naturschutzzone stehen.
- ✓ GB Nr. 5 & 6 keine Anpassungen an den Plänen / Folgenden Hinweis im RPB ergänzen:
«Auf der Parzelle GB Derendingen Nr. 5 liegt ein Projekt für eine «Flutwiese – Grützbach Rütibach» vor. Das

Gebiet soll also aufgewertet werden und ist integrierter Bestandteil der vielfältigen Lebensräume im Landschaftsraum D nach dem Naturkonzept. Die Parzelle GB Derendingen Nr. 6 ist eine angrenzende Pufferfläche und arrondiert den naturnahen Lebensraumverbund. Diese ist extensiv zu nutzen. Um eine sinnvolle Grösse zu gewährleisten, ist sie Bestandteil des Naturraumes in der Mistelimatt und in diesem hat die Natur Vorrang.»

Kantonale Naturobjekte

Die im kantonalen Richtplan als Schutzobjekt aufgeführte Silberweide auf GB Nr. 2268 wird von der Gemeinde als erhaltenswerter Baum in die Pläne aufgenommen. Der geltende Schutzbeschluss (RRB) wird vom Kanton bei der Genehmigung der Ortsplanungsrevision aufgehoben.

- ✓ Plananpassung (ZP, GP, NI/NK): erhaltensw. Baum Bodmattstrasse verschieben (GB Nr. 262)
- ✓ Anpassung Raumplanungsbericht (nicht GB Nr. 2268 sondern 54)

Hecken

Die Gemeinde hat einen Ergänzungsbericht Hecken erarbeiten lassen, indem systematisch alle im Vorprüfungsbericht aufgezählten Gehölze beurteilt werden.

Bei der Überprüfung gingen die Objekte mit fehlender Heckenbaulinie vergessen. Dies ist noch nachzuholen, speziell bei diesen hier:

- Auf GB Nrn. 3292 und 3, sowie bei 132, 1601, 1602, 1604 & 1606 handelt es sich um festgestellte Hecken, bei denen die Heckenbaulinie fehlt.
- Auf GB Nr. 579 handelt es sich um angrenzendes Ufergehölz. Die Heckenbaulinie ist darzustellen, da die strengeren Bestimmungen zum Tragen kommen.

ESP gemäss nachfolgenden Ausführungen (Text ANL) anpassen:

- ✓ GB Nr. 3292 / Heckenbaulinie nach Westen bis Uferschutzzone verlängert
- ✓ GB Nr. 3 / keine Anpassung; Heckenbaulinie wird von Waldabstandslinie «übertagt»; Hecke ist mit Waldabstandslinie geschützt (dito GB Nr. 3293)
- ✓ GB 3490Nr. 132, 1601 bis 1606 / Heckenbaulinie ergänzt; bei GB Nr. 1602 Vorbaulinie für überstehende Bauteile ergänzt
- ✓ Auf GB Nr. 579 wie auch auf den nördlich angrenzenden Parzellen ist eine Gewässerbaulinie vorhanden. Zusammen mit der Bestimmung «Ufergehölze sind nach Art. 21 NHG geschützt. Bei Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken ist die Grenze des Ufergehölzes im Einzelfall fachmännisch festzustellen. Es ist ein Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckensaum einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baukommission.» ist ein ausreichender Schutz gewährleistet.

Uferschutzzone oder auch Waldabstand etc. heben die Heckenbaulinie nicht einfach auf!

GB Nrn. 255 und 1787 sind verbrachte Bauparzellen die komplett mit Gehölz überwachsen sind. Hier ist davon auszugehen, dass es sich um Hecken im Rechtssinn handelt, trotz der einzelnen Neophyten die vorkommen. Nach den Bestimmungen der Heckenrichtlinie, kann die örtliche Baubehörde innerhalb der Bauzone aus wichtigen Gründen Ausnahmen vom genannten Schutzgebot gestatten (§ 20 Abs. 3 NHV). Wichtige Gründe können insbesondere vorliegen, wenn ein Grundstück (vorab in der Bauzone) wegen einer Hecke oder eines Ufergehölzes nicht überbaut oder nicht erschlossen werden kann (Heckenrichtlinie Kant. SO, S. 5, 3.1.).

am Entscheid festhalten; keine Heckenfeststellung machen (Bauzone / Platz für allfällige Unterführung SBB)

Ufergehölz kann nach dem Merkblatt «Hecken in der Ortsplanung» behandelt werden. Alle Ufergehölze sind als orientierende Inhalte aus der amtlichen Vermessung (AV) in die Nutzungspläne zu übertragen. Da die Ufergehölze in der Regel nicht nach den Bestimmungen der Heckenrichtlinie in die amtliche Vermessung aufgenommen wurden, ist in den Nutzungsplänen an geeigneter Stelle folgender Hinweis in einem Kasten einzutragen:

„Ufergehölze sind nach Art. 21 NHG geschützt. Bei Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken ist die Grenze des Ufergehölzes im Einzelfall fachmännisch festzustellen. Es ist ein Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckensaum einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baukommission.“

- ✓ Pläne (ESP) ergänzen (ACHTUNG: nicht Baukommission sondern Baubehörde im Text verwenden)
- ✓ Zusätzliches Kap. im Raumplanungsbericht ergänzt (4.1.5)

Landschaft / Wildtiere

Im Bereich von GB Nr. 582 wurde die Kommunale Landschaftsschutzzone zurückgenommen. Zudem wurde auch das Zonenreglement angepasst. Neu sind mehr Ausnahmen vorgesehen. Aus Sicht Landwirtschaft kann die Landschaftsschutzzone so knapp akzeptiert werden. Wir weisen darauf hin, dass es in den Aufgabenbereich der kommunalen Baubehörde fällt, die Zonenkonformität von Bauvorhaben in der kommunalen Landschaftsschutzzone zu beurteilen. Entsprechend ist sicherzustellen, dass die Zonenvorschriften so formuliert sind, dass die Anwendung klar ist (z.B. im Abs. 3 «...oder Ähnliches»).

Im Raumplanungsbericht, Kapitel 4.4.5 steht folgender Text: «Die betreffenden Kulturlandflächen zwischen Biberist und Derendingen werden neu mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Gemäss dem neuen Zonenreglement sind in dieser Zone Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen müssen so ausgeführt werden, dass sie für Wildtiere keine Barriere bilden». Grundsätzlich ist zwischen Biberist und Derendingen kein Wildtierkorridor ausgeschieden und es stellt sich die Frage, weshalb hier der freien Wildtierbewegung ein solch hohes Gewicht beigemessen wird. Mit den Ausnahmeregelungen gemäss § 24 Abs. 3 ZR sind Schutzanlagen für Obstanlagen aus unserer Sicht bewilligungsfähig und für die Landwirtschaft deshalb die Überlagerung mit einer kommunalen Landschaftsschutzzone knapp akzeptierbar. Entsprechende Schutzzäune, z.B. für Obstanlagen, dürfen, aufgrund der Schäden durch Wildtiere gerade nicht wildtierdurchlässig sein. U.E. widerspricht deshalb der Text im Raumplanungsbericht mit dem Zonenreglement (das keine «Wildtierauglichkeit» vorschreibt). Wir würden daher empfehlen, die obige Textpassage im Raumplanungsbericht zu streichen.

auf die Sicherstellung des Wildtierwechsels wurde in der ersten Vorprüfung hingewiesen; es hat eine Absprache mit dem AWJF stattgefunden (vergl. Kap. 4.4.5), darauf basierend wurde die kommunale Landschaftsschutzzone definiert; kein Widerspruch im ZR & RPB

Naherholung und Naturschutz

Für das von der Ortsplanung unabhängige Projekt «Natur und Naherholung im Herzen der Agglomeration Solothurn» liegt mittlerweile der Schlussbericht vom Mai 2023 vor. Für den Emme-Raum werden im Bericht Pendenzen und Sofortmassnahmen gesammelt. Im Vordergrund steht die Besucherinformation und –lenkung. Planerische Massnahmen sind im Moment nicht notwendig.

Freizeitnutzung / Gewässerraum

Die Bemerkungen aus der 1. Vorprüfung bezüglich der Freizeitnutzung im Gewässerraum wurden berücksichtigt. Auf die Ausscheidung von neuen Bauzonen innerhalb der kantonalen Uferschutzzone wird verzichtet.

Die Gewässerraum-Ausscheidung wurde aufgrund der Stellungnahme im Rahmen der 1. Vorprüfung überarbeitet. Dazu sind folgende Bemerkungen anzubringen bzw. eine Überprüfung und Anpassung erforderlich:

Allgemeine Bemerkungen:

- Auf den Plänen ist ersichtlich, dass die GEWISSO-Achse oft nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmt, d.h. sie ist zu ungenau. Daher ist die Gewässerraum-Ausscheidung zwingend auf die Lage der Gewässer gemäss AV-Daten abzustützen (**Genehmigungsvorbehalt**).

Anlässlich der Sitzung vom 9.11.2021 (nach 1. VP) Vorgehen mit AfU besprochen und Bezugsachse

GEWISSO bestätigt! Die GEWISSO Achse bildet die Grundlage für die Festlegung des Gewässerraumes. Im Datensatz sind diverse Informationen der Gewässer – u.a. auch der Raumbedarf - abschnittsweise hinterlegt. Auf der Basis dieser Grundlage wurde der Gewässerraum ermittelt und in die Pläne eingetragen (analog wie bei diversen OP Revisionen ebenfalls). Es wäre angebracht, dass der Kanton die GEWISSO Achse in der Lage korrigieren würde damit die Gemeinden künftig von einer vernünftigen Grundlage ausgehen können.

Nach erneuter Rücksprache mit dem AfU Ende Dezember 2023 wurde festgehalten, dass der Bezug der GEWISSO Achse aus den Unterlagen entfernt und die GEWISSO Achse in den Planunterlagen nicht mehr dargestellt wird. Der Gewässerraum (Uferschutzzonen / Gewässerbaulinien / überlagerte Zonen) wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Verbindungsbach, Gewässerraum ab Achse AV (Parzellengrenze)
 - Grützbach GB Nr. 1196, 1011 & 1592; Achse neu = Achse Gewässerparzelle
 - Obergadenbach GB Nr. 90054 & 90263; Gewässerraum = Parzelle (keine Achse konstruiert; Breite entspricht Vorgabe AfU)
- ✓ RPB angepasst
- ✓ ESP angepasst
- Zur Vollständigkeit empfehlen wir weiterhin, die bisher nicht erwähnten Gewässer «Eisfeldbach» und «Seebächli» im Raumplanungsbericht explizit aufzuführen (und in den Plänen zu beschriften); mit dem Hinweis, dass deren Gewässerraum über die kantonale Uferschutzzone Emme abgedeckt ist.

keine Anpassungen

- Die Darstellung der eingedolten Gewässer auf den Erschliessungsplänen stimmt nicht mit der Signatur gemäss Legende überein.
- ✓ Anpassen (hat gestimmt; ist ein Problem der überlagerten Linien aus der AV!)

Spezifische Bemerkungen zum Gewässerraum/Anträge zu einzelnen Gewässern:

- a) Grützbach:
Abschnitt Biberiststrasse bis Eschenweg (Müli):
In Gebieten mit bestehenden Gestaltungsplänen kann zwar auf die Ausscheidung von Strassenbaulinien verzichtet werden, nicht aber auf die Gewässerraum-Ausscheidung. Daher ist in diesem Abschnitt – trotz Gestaltungsplan Mühle bzw. ergänzend dazu – zusätzlich der Gewässerraum nach GSchV auszuscheiden, d.h. mittels Gewässerbaulinien im ordentlichen Abstand (so wie in den Unterlagen zur 1. Vorprüfung korrekt umgesetzt).

Der Gestaltungsplan gilt grundsätzlich weiterhin, dazu kommen einzig zusätzliche Anforderungen an den Bereich innerhalb des Gewässerraums. D.h. konkret, die bestehenden, rechtsgültig bewilligten Bauten und Anlagen geniessen Bestandesschutz. Die Gestaltung und Bewirtschaftung/Nutzung hat sich hingegen an den Gewässerraum-Anforderungen gemäss GSchV zu orientieren, d.h. zu extensivieren, Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel, z.B. Wiese statt Rasen, etc.

- ✓ Pläne & RPB anpassen (eigentlich anlässlich Sitzung vom 11.9.2021 mit AfU gewünscht, dass die Baulinie innerhalb des GP Perimeters entfällt!) – die Korrekturen wurden wieder rückgängig gemacht und die Gewässerbaulinie wieder eingetragen

Abschnitt Eschenweg (Müli) bis Walter-Weber-Strasse:

Beim Fussgängersteg zwischen Schulhaus und Sportanlage sowie unmittelbar neben der Walter-Weber-Strasse ist die Uferschutzzone durchgehend darzustellen.

✓ Pläne anpassen

Abschnitt Walter-Weber-Strasse bis Spechtweg:

Die Argumentation «dicht bebaut» ist für diesen Abschnitt gar nicht erforderlich, wurde doch der Gewässerraum im gesamten Abschnitt in voller Breite (22 m) ausgeschieden. Die Erläuterungen im Raumplanungsbericht sind für diesen Abschnitt anpassen.

✓ RPB Hinweis ergänzen (einseitig)

b) Obergadenbach:

Dieser Bach zeigt exemplarisch, dass sich die Gewässerraum-Ausscheidung nicht auf die GEWISSO-Achse beziehen soll, da diese oft mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht übereinstimmt. Die beiden Gewässerparzellen (90263 und 90054) weisen eine Breite von mind. 11 m auf und sind prädestiniert für den Gewässerraum. Die Gewässerraum-Ausscheidung ist entsprechend zu korrigieren (**Genehmigungsvorbehalt**).

- ✓ Anlässlich der Sitzung vom 9.11.2021 (nach 1. VP) mit AfU besprochen und Bezugsachse GEWISSO bestätigt. Nach erneuter Rücksprache mit dem AfU Ende Dezember 2023 wurde festgehalten, dass der Bezug der GEWISSO Achse aus den Unterlagen entfernt und die GEWISSO Achse in den Planunterlagen nicht mehr dargestellt wird. Der Gewässerraum für den Obergadenbach wird im Bereich der Parzellen GB Nr. 90054 & 90263 über die gesamten Parzellenflächen festgelegt (keine Achse konstruiert). Damit wird die Vorgabe an die minimale Breite des Gewässerraumes gemäss AfU erfüllt.

c) Rütibach:

Bei der Überprüfung des minimalen Gewässerraums über eine längere Strecke zeigt sich eine grosse Variabilität. In Abstimmung mit der Fortsetzung des Rütibachs in Luterbach würde es unseres Erachtens genügen, den minimalen Gewässerraum auf 13 m (statt 15 m) festzulegen.

Keine Anpassung der Unterlagen – gemäss Sitzung mit AfU vom 9.11.2021 wurde der GR in diesem Bereich auf 15m festgelegt, respektive bestätigt – entspricht Fortsetzung von vorangehenden Abschnitten (kleine Oesch)!

Grundwasser

Im Zonenplan sind Schraffuren generell ohne Begrenzung dargestellt. Dort, wo die Schraffuren keinen Parzellengrenzen folgen, ist deren Abgrenzung daher nicht eindeutig. Die Darstellung sollte bei den Grundwasserschutz zonen angepasst werden. Im Gesamtplan sind – zumindest bei den Grundwasserschutz zonen – die Abgrenzungen klar darzustellen.

keine Anpassungen; die GWS Zonen sind nur orientierender Inhalt (es hat ohnehin schon viele Signaturen auf den Plänen); separater Nutzungsplan massgebend

Im Gesamtplan fehlen die Grundwasserschutz zonen zum GWPW Eichholz/Biberist alt/neu (WV Biberist) – diese sind aktuell noch rechtsgültig und sind daher orientierend darzustellen.

✓ Pläne (ZP & GP) anpassen

Im Zonenreglement § 21 wird auf die Grundwasserschutz zone eingegangen – jedoch explizit nur auf jene des GWPW Ruchacker. Es existieren jedoch drei Grundwasserfassungen, von welchen die Schutz zonen das Gemeindegebiet Derendingen tangieren, zwei davon im Baugebiet. Der Paragraph sollte sinngemäss wie folgt angepasst werden:

- 1 Zweck: «Die Grundwasserschutz zonen dienen dem Schutz der im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen.».
- 2 Nutzung: nicht nur die landwirtschaftliche Nutzung ist eingeschränkt, es gelten allgemeine Eigentumsbeschränkungen. Besser: «Gemäss Schutz zonenreglement eingeschränkte Nutzung der überlagerten Zone».
- 3 Bauweise: Der Inhalt ist in dieser Form nicht korrekt; Empfehlung: Absatz streichen

- 4 Nutzungsziffern und Baumasse – Empfehlung: Absatz streichen
- 5 Besondere Bestimmungen: allgemein formulieren, nicht nur auf die GW-Fassung Ruchacker beziehen

✓ ZR anpassen (Abs. 1, 2 und 5 angepasst / Abs. 3 und 4 belassen)

Im Raumplanungsbericht wird ebenfalls nur auf die Trinkwasserfassung Ruchacker eingegangen, die Grundwasserfassungen «Eichholz/Biberist alt/neu» und «Schwimmbad Eichholz» werden nicht thematisiert – der Bericht sollte entsprechend ergänzt werden.

✓ RPB ergänzen

Lärm

Die Empfindlichkeitsstufen sind gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt und auf dem Bauzonenplan ausgewiesen. Ebenso die Aufstufungen von der ES II in die ES III im lärmvorbelasteten Gebiet. Wir sind mit den nun getroffenen Zuordnungen einverstanden.

Ebenso einverstanden sind wir mit den übergeordneten Bestimmungen im Zonenreglement unter § 2 zum Thema Lärm sowie zu den Mobilfunkanlagen.

Störfallvorsorge

Der Raumplanungsbericht wurde, wie in der Stellungnahme vom 27. November 2022 gefordert, mit einem Abschnitt zur Störfallvorsorge ergänzt.

Die erwähnte Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, ARE, 2013» ist, mittlerweile fertig revidiert. Somit ist die Jahreszahl 2013 durch die 2022 zu ersetzen. Der Hinweis «wird zurzeit revidiert» kann gestrichen werden.

✓ RPB anpassen

Naturgefahren

Die Beurteilung der Ortsplanung zur Thematik Naturgefahren basiert auf den Pflichten, welche der Koordinationsstelle Naturgefahren gemäss Richtplantext obliegen (Stand 25.05.2021, Kapitel L-6 Naturgefahren). Massgeblich für die vorliegende Stellungnahme ist das Ziel einer Gefahrenreduktion mittels raumplanerischer Massnahmen und das Erkennen von Gefahren und Risiken (Richtplantext S. 157). Arbeitsgrundlagen und rechtliche Grundlagen für diese Stellungnahme sind im Richtplantext ab Seite 157 unter C aufgeführt. Geprüft werden die Planungsgrundsätze und -aufträge L-6.1 bis L-6.8.

Zur Beurteilung der Unterlagen werden die Gefahrenhinweiskarte, die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster (inklusive Schadenhistorie der SGV) und die Schutzzielmatrix (Erstellung von Gefahrenkarten – Leitfaden und Datenmodell (2012), Ziffer 6.5) beigezogen. Im Übrigen gelten die im Richtplantext (S. 157f.) aufgeführten Grundlagen unter besonderer Hervorhebung der Wegleitungen Naturgefahren im Siedlungsgebiet (2002) und Naturgefahren ausserhalb der Bauzone (2006). Die Zuständigkeiten der verschiedenen Akteure sind in der Arbeitshilfe Informationsblätter zur Umsetzung der kommunalen Gefahrenkarte (2007) definiert.

Ausgangslage:

Für die Gemeinde Derendingen liegen folgende Gefahrenkarten vor:

- Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt Emme, Wehr Biberist - Aare, Gefahrenkarte nach Massnahmen, technischer Bericht Ausführungsprojekt, 30. September 2021, Hunziker, Zarn und Partner AG.
- Gefahrenkarte Wasser Grützbach, Technischer Bericht, 20.09.2012, spi planer und ingenieure ag und Emch+Berger.

Gefahrenprozess Wasser

In Kapitel 2.2 des Raumplanungsberichts wird das Hochwasserschutzprojekt an der Emme erwähnt. Es wird empfohlen, den aktuellen Stand (Abschluss des Projekts) anstelle des Projektstarts zu beschreiben.

✓ RPB anpassen

Das Einzonungsbegehren von GB Nr. 402 (Raumplanungsbericht S. 17 und Kapitel 2.8.2) wurde abgelehnt. Dies wird auch Sicht Naturgefahren unterstützt, da sich das Gebiet zum Teil in einer blauen Gefahrenzone (Gefahrenkarte Grützbach) befindet.

Die Anforderung Parkierungsmöglichkeiten für Neubauten unterirdisch zu verlangen führt potenziell auch zu Interessenkonflikten mit dem Schutz vor Hochwasser und Oberflächenabfluss. Die entsprechenden Eingänge ins UG sind auf Gefährdungen zu prüfen und gegebenenfalls zu schützen (vgl. Kapitel 2.15.3, Raumplanungsbericht).

Die in Kap 4.1.4 des Raumplanungsberichts erwähnte Revitalisierung des Grützbachs im Bereich Talmatt/Rosenmatt wird begrüsst.

Neu wird im Raumplanungsbericht im Kapitel 4.2 die Thematik Naturgefahren behandelt. Beim Satz «Naturereignisse kann man verhindern - ...» fehlt ein «nicht». Naturgefahren kann man nicht verhindern. Gemäss Bericht wurde aufgrund der Schutzmassnahmen an der Emme die Gefährdung für Überflutungen aufgehoben. Diese Aussage ist zu streichen. Die Gefährdung wurde nicht aufgehoben, sondern durch die umgesetzten Massnahmen reduziert. Zum besseren Verständnis sollte die aktuelle Gefahrenkarte im Bericht auch dargestellt werden.

✓ RPB anpassen (Stand RPB Jun. 2022!)

Der Abschnitt zur Beilage «Übersichtsplan Naturgefahren» ist komplett zu streichen. Die Gefahrenkarte liegt bereits seit einem Jahr vor und muss entsprechend berücksichtigt werden.

✓ RPB anpassen (Stand RPB Jun. 2022!)

Grosse Teile des Siedlungsgebietes von Derendingen sind ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters. Dies bedeutet faktisch, dass dort die Gefahrenhinweiskarte gilt und für jegliche Bauvorhaben eine Detailabklärung auf Kosten der Bauherrschaft vorgenommen werden müsste.

Der Naturgefahrenperimeter ist mindestens mit Verweis auf die Vorabklärungen (vgl. technischer Bericht Gefahrenkarte Grützbach) zu begründen. Besser wäre eine Überarbeitung der Gefahrengrundlagen, damit das gesamte Siedlungsgebiet abgedeckt ist. Insbesondere die Gefahrenkarte des Grützbachs ist auf Grund eines realisierten Projekts nicht mehr aktuell (und somit auch der Naturgefahrenplan auch nicht) Eine weitere Schwachstelle soll bald behoben werden. Es stellt sich die Frage zu welchem Zeitpunkt die Gefahrenkarte für den Grützbach aktualisiert wird. Dies kann auch nach Abschluss der Projekte passieren. Dann müsste zu gegebener Zeit der Naturgefahrenplan ebenfalls wieder mit einem Nutzungsplanungsverfahren aktualisiert werden.

Gemäss Raumplanungsbericht ist im Zonenreglement § 29 die Thematik Naturgefahren abgehandelt. Die aufgeführten Punkte sind auf alle Gefahrenstufen zu erweitern und an die Musterzonenvorschriften des Kantons anzupassen.

Im Bericht fehlt ein Kapitel über die Thematik Oberflächenabfluss. Die letzten Jahre haben aufgezeigt, dass Überflutungsschäden in ca. der Hälfte aller Fälle durch Oberflächenabfluss entstehen und nicht durch Überflutungen aus Gerinnen. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes zeigt für die Gemeinde Derendingen deutlich auf, dass verschiedene Gebiete in der Gemeinde betroffen sein können. Diese Gefährdung sollte künftig auch bei Baugesuchen berücksichtigt werden.

~~Keine Anpassungen; die Problematik «Oberflächenwasser» ist ein GEP Thema~~

✓ RPB & ZR ergänzt

Naturgefahrenplan:

Die dargestellten Gefährdungen entsprechen weder der alten noch der neuen Gefahrenkarte der Emme. Auch entsprechen die Bezeichnungen in der Legende nicht den üblichen Bezeichnungen. Den Naturgefahrenplan gilt es entsprechend zwingend zu überarbeiten (**Genehmigungsvorbehalt**). Der Naturgefahrenplan muss folgende Inhalte aufweisen:

Verbindlicher Planinhalt:

- Gefahrenzonen gemäss aktualisierter Gefahrenkarte, inkl. Ausweisung des jeweiligen Prozesses. Hinweis: Es sind alle Gefahrenzonen gemäss der Gefahrenkarte zu berücksichtigen! Bei Bedarf kann dem Planungsbüro ein Beispiel zur Verfügung gestellt werden.

Orientierender Planinhalt:

- Darstellung oder Verweis auf Gefahrenhinweiskarte ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters
- Verweis auf die Oberflächenabflusskarte des Bundesamts für Umwelt
- Darstellung oder Verweis auf den Schutzwald
- Perimeter der Gefahrenkarten.

- ✓ Daten neu beziehen und Plan anpassen (Darstellungen zeigen Daten vom 5.4.2022)

Zonenreglement:

Aus Sicht der Gefährdung durch Oberflächenabfluss wird § 2 des Zonenreglements (Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken) begrüsst.

Der § 29 der Zonenreglements regelt die Vorschriften bezüglich Naturgefahren. Beim Absatz 2 gilt es zu berücksichtigen, dass vorgesehene Schutzmassnahmen das Risiko auf benachbarten Parzellen nicht vergrössern dürfen.

- ✓ ZR & ev RPB anpassen

Es gilt zu überlegen, ob allenfalls auch ein Absatz bzgl. der Gefährdung durch Oberflächenabfluss in das Zonenreglement integriert werden will. Als Grundlage hierfür dienen die Musterzonenvorschriften Naturgefahren des Kantons.

~~Keine Ergänzung; Aussagen zur Gefährdung aus Oberflächenwasser können erst nach der Bearbeitung des Themas im Rahmen der GEP Überarbeitung gemacht werden~~

- ✓ RPB & ZR ergänzt

Gefahrenprozesse Rutsch und Sturz

Auf Basis der Gefahrenhinweiskarte hat die kantonale Koordinationsstelle Naturgefahren im Mai 2003 und Februar 2006 festgehalten, dass für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Derendingen für die Gefahrenprozesse Sturz und Rutschungen keine kommunale Gefahrenkarte erstellt werden muss. Diese Haltung hat weiterhin ihre Gültigkeit. Das Kapitel 4.2 zu Naturgefahren ist entsprechend zu ergänzen.

- ✓ RPB anpassen

Naturgefahrenplan:

Die Legende des Plans ist so anzupassen, dass ersichtlich ist, dass keine Gefährdungen aus Massenbewegungen verzeichnet sind (z.B. explizite Ausweisung der Gefährdung durch Wasser / Übersandung).

- ✓ Absprache mit AfU erforderlich und anschliessend Legende anpassen

Zonenreglement:

Die Erkenntnisse zur Gefährdung durch Massenbewegungen ergeben, dass im Siedlungsgebiet Derendingen keine ortspezifischen Vorschriften zu Massenbewegungen erforderlich sind. Die entsprechenden Abschnitte im Zonenreglement sind zu streichen (§ 29: Abschnitte 2/2 und 2/4) (**Genehmigungsvorbehalt**).

- ✓ ZR & ev RPB anpassen

5. Planungsinstrumente

Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht wurde nach der ersten Vorprüfung an zahlreichen Stellen ergänzt und hat dadurch wesentlich an Aussagekraft gewonnen. Die Planung wird dadurch nachvollziehbarer. Hinweise für weitere Anpassungen finden sich im vorliegenden Bericht.

Bauzonenplan

Die Grüntöne der Signaturen für Wald bzw. Freihaltezone lassen sich kaum unterscheiden.

GB Nr. 738 ist angrenzend an GB Nr. 3546 im Bauzonenplan weiss, d.h. Landwirtschaftszone. Aus unserer Sicht wäre es sinnvoll dieses Areal ebenfalls der Freihaltezone zuzuordnen wie andere Parzellen weiter südlich am Kanal. Falls nicht, wäre die orientierende Bauzonengrenze in allen Plänen anzupassen.

- ✓ Bauzonenplan anpassen GB Nr. 738
Verlängerung Uferweg = Strasse iBZ
Restflächen zwischen Wald, Weg und Kanal = FH
- ✓ Raumplanungsbericht anpassen GB Nr. 738 und weitere entlang Emmenkanal

Erschliessungsplan

- Es wird begrüsst, dass die Sichtzonen bei Einmündungen zumindest teilweise eingezeichnet wurden. An diversen Stellen scheint eine Umsetzung allerdings kaum möglich oder die Unterlagen enthalten widersprüchliche Festlegungen (z.B. Sichtberme im Konflikt mit Gestaltungsbaulinie). In der Beilage haben wir einige Beispiele zusammengestellt, welche aus unserer Sicht unklar sind. Wir schlagen vor, die Sichtbermen mit der Gemeinde zu besprechen. Seitens AVT würde Peter Portmann (peter.portmann@bd.so.ch, 032 627 26 50) teilnehmen.

Abprache mit AVT am 13.12.2023: Sichtbermen gemäss Einträgen belassen

- Mit der durchgehenden Öffnung der Schluchtbachstrasse ist das Amt für Verkehr und Tiefbau nicht einverstanden. Die Ausfahrt auf die Bahnhofstrasse (Kantonsstrasse) weist ungenügende Sichtzonen auf. Eine Verkehrszunahme – wie sie mit der Öffnung zu erwarten wäre – ist zu vermeiden. Zudem befürchten wir, dass der Kreuzplatz via Schluchtbachstrasse umfahren werden könnte. Die Schluchtbachstrasse muss daher weiterhin eine Sackgasse bleiben. Dazu ist auf der Höhe der Metzgergasse ein kurzer Abschnitt als Fuss- und Radweg zu klassieren. Dies entspricht der heutigen Situation.
- ✓ ESP anpassen (Ende Trottoir bis und mit Insel andere Klassierung)
- Wir begrüssen die Klassierung der Goldgasse als Fuss- und Radweg mit eingeschränkter Erschliessungsfunktion. Die Strasse ist mit einem Fahrverbot für den MIV (mit Zusatztafel Zubringerdienst gestattet) zu belegen. Dasselbe gilt für die Viktor-Kaufmann-Strasse.
- Beim als Fuss- und Radweg mit beschränkter Erschliessungsfunktion eingestuftem Teil der Elsässlistrasse ist heute für den motorisierten Verkehr keine Ausfahrt in die Kantonsstrasse

möglich (Poller vorhanden). Dies ist auch zukünftig nicht erwünscht. Deshalb muss der westlichste Teil als reiner Fuss-/Radweg eingefärbt werden.

- ✓ **ESP anpassen (andere Klassierung / zusätzlicher Hinweis «Keine Ausfahrt auf Kantonsstrasse!» ergänzt)**
 - Der Uferweg ist als Fuss- und Radweg mit eingeschränkter Erschliessungsfunktion ausgedehnt, was wir unterstützen. Da es sich beim Kanal GB Nr. 195 mit Baurecht Nr. 209 um ein privates Grundstück handelt, sind die Zu-/Wegfahrten über das Tankstellenareal mittels Dienstbarkeit zu regeln. Ausserdem ist der nördlichste Abschnitt des Uferwegs als reiner Fuss-/Radweg einzustufen, ansonsten wäre eine Ein-/Ausfahrt direkt in die Kantonsstrasse hinter der Bushaltestelle nicht möglich. Im Weiteren sollte die Fläche entlang der Luzernstrasse zwischen Uferweg und Emmenbrücke als Fuss-/Radweg Kanton bezeichnet werden.
- ✓ **ESP anpassen (Ende Trottoir bis Uferweg 2 andere Klassierung); Ausfahrt ist nicht aufgrund der Eigentumsverhältnisse sondern aufgrund der baulichen Einschränkungen nicht möglich**
 - Der Bocciaweg dient auch der Erschliessung der Bocciahalle für den motorisierten Verkehr. Er ist aber als reiner Fuss-/Radweg ausgedehnt. Wir empfehlen, die eingeschränkte Erschliessungsfunktion zu ergänzen.
- ✓ **ESP anpassen (andere Klassierung)**
 - Einzelne Parkfelder auf GB Nr. 902 sind über einen Flurweg ohne Erschliessungsfunktion erschlossen. Wir empfehlen, diesen als Flurweg mit Erschliessungsfunktion zu klassifizieren.
- ✓ **ESP anpassen (andere Klassierung)**
 - Die Sichtzonen vom Sagiweg auf die Hauptstrasse sollen ebenfalls definiert und freigehalten werden.

Keine Anpassungen; Sichtbermen sind im Gewässer

- Der Weg vor dem Restaurant Freischütz (GB Nr. 1160) ist mit roten Punkten gekennzeichnet. In der Legende ist zu definieren, was damit gemeint ist. Zudem ist zu prüfen, ob die Sichtzonen auf die Kantonsstrasse verbessert werden können.
- ✓ **ESP anpassen (Farbe öffentliches Wegrecht gem Legende)**

Sichtzonen belassen; keine Verbesserung möglich (ESP Kantonsstrasse übernommen)

- Die Abgrenzung zwischen Kantons- und Gemeindeperimeter ist bei Einmündungen von Gemeindestrassen in Kantonsstrassen in sämtlichen Erschliessungsplänen einzuzeichnen.

Ist mit Strassenklassierungen und unterschiedlichen Farben der BL genügend klar unterschieden. Auf den separaten Plänen des AVT wird der Perimeter dargestellt werden

- Die kantonale Bau- bzw. Vorbaulinie entlang der Hauptstrasse auf den Parzellen Nr. 1129 und 3394 fehlen (Erschliessungsplan Süd). Diese sind in den orientierenden Inhalt aufzunehmen.

Im neuen ESP (RRB Nr. 1006 vom 20.6.2023) sind auf den Parzellen GB Nr. 1129 und 3394 keine Bau-, Vorbau- oder Gestaltungsbauinien enthalten. Keine Anpassung der Unterlagen erforderlich.

- Der Perimeter des GP Schöller-Areal ist dem neuen Kantonsstrassenverlauf anzupassen.
- ✓ alle Pläne (ZP; ESP) anpassen

- Die orientierend dargestellten kantonalen Baulinien sind mit den kantonalen Baulinienplänen abzugleichen. Wir empfehlen auch diesen Punkt mit dem AVT zu besprechen.

Absprache mit AVT erforderlich (das AVT wird parallel zu den kommunalen Unterlagen auch eigene Pläne auflegen)

- Das Gebäude Güterstrasse 1 soll zur Blumensteinstrasse hin eine Gestaltungsbaulinie aufweisen (im bisherigen Teilerschliessungsplan Güterstrasse/Blumensteinstrasse war die Baulinie auch schon auf die Fassadenflucht gelegt). (Bemerkung bereits in 1. VP erfolgt) Eine Ergänzung wird empfohlen.

Keine Anpassung der Unterlagen – Baulinien auf Fassade der Gebäude ist i.-O.

- Da die Blumensteinstrasse den Zugang zum geschützten Elsässli-Quartier bildet, würde nordseitig ein Neubau mit nur 4 m Abstand zur Strasse die Situation zu stark bedrängen. Die Baulinie soll entsprechend auf die Flucht der bestehenden Gebäude nördlich der Blumensteinstrasse (ausser Kopfbau Rest. Widder) zurückgenommen werden. (Bemerkung bereits in 1. VP erfolgt) Eine Ergänzung wird empfohlen.

Keine Anpassung der Unterlagen (analoge Festlegung auf 4.0m wie bei allen anderen Strassen)

- Gestaltungsbaulinien auch bei folgenden Bauten: Hauptstrasse 103/103c: Baulinie als Gestaltungsbaulinie auf die Fassadenflucht zurücknehmen. (Bemerkung bereits in 1. VP erfolgt) Eine Ergänzung wird empfohlen.

Keine Anpassung der Unterlagen; der Erschliessungsplan der Hauptstrasse wurde erst 2023 rechtskräftig – auch nach Rücksprache mit AVT keine Änderungen erwünscht.

Fuss- und Veloverkehr

- Wir weisen darauf hin, dass der Kanton neu Velorouten von kantonaler Bedeutung plant und baut. Über das Gemeindegebiet von Derendingen verlaufen in Zukunft die Velovorrangroute V-2 Solothurn-Subingen und die Velohauptroute H-1.07 Biberist/Gerlafingen-Derendingen-Luterbach (Attisholz). Für die H-1.07 wurde ein Planungskorridor ausgeschieden, welcher bei kommunalen Vorhaben zu berücksichtigen ist.

Übergeordnete Planung wird nicht in den kommunalen Plänen nicht abgebildet; verbindliche Konzepte und Planungen müssen von der Gemeinde ohnehin berücksichtigt werden

- Über die Verbindung Uferweg – Gartenstrasse – Neugasse – Alpenstrasse – Spechtweg – Löhrrstrasse – Meisenweg - Fabrikstrasse (analog Velolandroute 802) verläuft ab 2024 eine Veloroute von kantonaler Bedeutung. Wir bitten die Gemeinde, diese Verbindung als solche in ihren Erschliessungsplänen orientierend einzutragen. Die Bezeichnung kann entweder «Veloroute von kantonaler Bedeutung» (juristischer Begriff nach Strassengesetz) oder «Velovorrangroute» (planerischer Begriff) lauten.

Keine Anpassung der Unterlagen; die ESP sind Planungsinstrumente für die Erschliessung und keine Kartierungen der Mobilität

- Durch Derendingen führen diverse Routen von SchweizMobil sowie einige Wanderwege. Diese sollten in einem Mobilitätsplan oder im Gesamtplan dargestellt werden.

Keine Anpassung der Unterlagen; die ESP sind Planungsinstrumente für die Erschliessung und keine Kartierungen der Mobilität

- Der Radweg im Bereich Bahnunterführung beginnt erst westlich der nördlichen Haltekante der Bushaltestelle «Freiheit». Die Signatur «Fuss- und Radweg Kanton» auf der Nordseite der Luzernstrasse zwischen Deitingenstrasse und Beginn Unterführung ist daher anzupassen. Das kurze Teilstück bei der südlichen Bushaltekante ist als reiner Fussweg ausgeschieden. Wir bezweifeln, dass der Umweg über den vorgesehenen neuen Weg bei Fahrten Richtung Osten wirklich gemacht wird.

✓ ESP anpassen (andere Klassierung)

- Kann die geplante neue Verbindung zwischen Mühlegasse und Durrachstrasse als Fuss-/Radweg ausgestaltet werden? In diesem Fall müsste eine Breite von mind. 2.5 m realisiert werden.

ESP nicht anpassen (kein Ausbau geplant; Klassierung belassen)

- Der geplante Stichweg nördlich der Post ist als Gehweg ausgeschieden, die Fortsetzung über den Kanal als Fuss-/Radweg. Die Verbindung sollte auch für den Veloverkehr durchgängig befahrbar sein. Dies gilt ebenso für die Verbindung Schützenstrasse – Emmenhofallee.

ESP anpassen (Weg bestehend; neue AV hinterlegen; Klassierung als Fussweg belassen wegen Ausfahrtsituation Post)

- Wir würden es sehr begrüßen, wenn das Wegrecht auf dem Schulhausweg auch für den Veloverkehr ausgelegt würde (Mindestbreite 2.5 Meter).

Keine Änderung (Wegrecht belassen / Veloverkehr steht nicht im Vordergrund – siehe Bemerkungen zur Umzonung Ruebliacker S. 5/23)

Waldfeststellungsplan

Betreffend den Waldfeststellungen und den neuen Waldfeststellungsplan gab es intensiven Austausch mit der Gemeinde. Der nun vorliegende Plan bildet die Waldgrenzen innerhalb und angrenzend an die Bauzonen korrekt ab. Der Name des Planes ist noch anzupassen, es handelt sich um einen "Waldfeststellungsplan" nicht um einen "Waldplan".

✓ Bezeichnung pdf anpassen (Plantitel korrekt)

Die Darstellung des Waldes im Zonenplan und im Gesamtplan wurde entsprechend des Waldfeststellungsplanes vorgenommen, ausserhalb der Bauzone wird der Wald ebenfalls korrekt dargestellt.

In den Erschliessungsplänen wird der Waldabstand in sehr vielen Fällen auf 10m reduziert. Die Begründungen sind im Raumplanungsbericht dargelegt. Diese sind soweit nachvollziehbar, bis auf zwei Ausnahmen:

Auf GB Nr. 1151 wurde der Waldabstand auf die Fassade des bestehenden Gebäudes gelegt. Ansonsten beträgt der Waldabstand in diesem Gebiet überall die gesetzlichen 20m.

Mit der Gewässerbaulinie am Dorfbach ist künftig auf der Ostseite des Baches ohnehin keine sinnvolle Bebauung mehr möglich, daher sind auch dort 20m zu wählen und das bestehende Gebäude mit einer Vorbaulinie zu versehen.

- ✓ **Waldabstandlinie anpassen (Waldfeststellungsplan / ESP)**

Bei GB Nr. 739 ist die Situation ähnlich. Es gibt dort keinen Gewässerabstand zum Kanal wie auf der anderen Seite. Im Bauzonenplan ist das Areal der Freihaltezone zugeordnet. Trotz reduziertem Waldabstand sind somit ohnehin nur Kleinbauten möglich die nach unserer Einschätzung auch im Waldabstand bewilligt werden könnten. Der Waldabstand ist auf 20m festzulegen.

- ✓ **Abprache mit AWJF 29.11.23: 20m ab GB Nr. 741 bis Waldabstand sich mit Kanal kreuzt**

Zeughaus: Grundsätzlich beträgt der Waldabstand 20m, beim Feldgehölz südlich 10m. Auf Grund der speziellen Situation des bestehenden Zeughauses ist es zweckmässig, die nördliche und östliche Waldabstandslinie auf die bestehende Fassade zu legen. Es handelt sich also um einen reduzierten Waldabstand, somit gilt nach § 6 Waldabstandsverordnung ein Haftungsausschluss gegenüber der Waldeigentümerschaft.

- ✓ **Bemerkungen in RPB übernehmen (Haftungsausschluss)**

Zonenreglement

§ 2 Abs. 1 Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen: Angetrieben vom politische Solarexpress gab und gibt es diesbezüglich Änderungen. Die Melde- bzw. Bewilligungspflicht für Solaranlagen ist auf Bundesebene (Art. 18a Raumplanungsgesetz) sowie auf Kantonsebene (Richtplan Kapitel E-2.5) abschliessend geregelt. Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2023/762 vom 8. Mai 2023 hat der Regierungsrat festgehalten, dass der kantonale Richtplan anzupassen ist. So soll die Bewilligungspflicht für die Juraschutzzone wegfallen. Hingegen bleibt sie für die kommunalen Ortsbildschutzzonen voraussichtlich bestehen. Wir empfehlen hier lediglich auf die übergeordneten Regelungen zu verweisen, damit das Zonenreglement immer aktuell bleibt.

- ✓ **übernehmen resp. weglassen und auf übergeordnete Regelungen verweisen / Beilage Formular weglassen**

§3 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht: Für die Gestaltungsplanpflichtigen Gebiete sind minimale Inhalte im Sinne von Pflichtenheften zu formulieren und im Zonenreglement zu ergänzen. Ansonsten besteht die Möglichkeit, dass in einigen Jahren nicht mehr klar ist, wieso bei einem bestimmten Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht ausgeschlossen wurde (**Genehmigungsvorbehalt**).

Für alle Gebiete mit GP Pflicht mit der Grundnutzung «Kernzone Entwicklung» sind in der Grundnutzung genügende Vorgaben definiert – es wird explizit auch ein Qualitätssicherndes Verfahren vor dem GP verlangt. Für diese Gebiete werden keine Anpassungen der Unterlagen vorgenommen.

Stand 19.01.2024:

Für den Leimacker (W2b) werden ergänzende Formulierungen hinsichtlich Verdichtung und Qualität der Bebauung in der Bauverpflichtung ergänzt. Die Grundeigentümer haben sich noch nicht zur Bauverpflichtung rückgeäussert oder diese retourniert. Für die Auflage wird das Gebiet Leimacker (GB Nr. 35) vorerst in der Bauzone belassen. Falls die Bauverpflichtung vor der Eingabe zum Regierungsratsbeschluss nicht vorliegen sollte, erfolgt eine zweite Auflage mit der Auszonung der Parzelle.

Abs. 3: Die Pläne sind rechtsgültig unabhängig des Bauzonenplanes. Sie werden aber mit dessen Genehmigung quasi neu bestätigt und die Planbeständigkeit beginnt neu zu laufen (s. Bemerkung unter Kapitel Siedlung).

Siehe Bemerkungen Kap. Siedlung im VP Bericht

Abs. 5 Zuständig für den Verzicht der Gestaltungsplanpflicht ist dieselbe Behörde, die sie auch erlassen hat, nämlich der Gemeinderat (s. auch RRB Nr. 2022/1039 Ortsplanung Feldbrunnen-St. Niklaus) **(Genehmigungsvorbehalt)**.

✓ Anpassung auf den Gemeinderat anstelle Baubehörde

§5 Wohnzone W2a Abs. 1: Der pauschale Erhalt der losen Bebauungsstruktur ist aus ortsbaulicher Sicht keineswegs zwingend. Eine Nachverdichtung in einigen W2a-Quartieren darf durchaus zu einer geschlossenen Bauweise führen. Aus der Quartieranalyse geht auch nicht hervor, dass dadurch wertvolle Aussenräume oder Bauten unter Druck geraten würden. Es wird empfohlen, die «lose Bebauungsstruktur» zu überdenken und nur dort, wo eine quartiersspezifische Qualität verloren ginge, daran festzuhalten. Es stellt sich auch die Frage, ob der Begriff «locker» justiziabel ist. Eine Anpassung wird empfohlen.

✓ Text anpassen auf «Erhalt der Bebauungsstruktur»

✓ Zusätzliche Anpassung: W2a: max 4 Wohnungen anstelle 5

§ 6 Wohnzone W2b, Abs. 5 Nutzungsbonus: Hier wird der Nutzungsbonus im Sinne von § 39 KBV mit dem Bonus des Gestaltungsplanes vermischt. Entweder es wird im Baugesuchsverfahren ein Nutzungsbonus nach § 39 KBV erteilt oder dann wird im Gestaltungsplanverfahren (welches sich nach § 44 ff PBG richtet) ein Bonus abschliessend definiert. Die Formulierung hier ist eine unzulässige Vermischung die nicht rechtmässig ist **(Genehmigungsvorbehalt)**. Zudem ist es aus unserer Sicht nicht sinnvoll, in dieser Zone den Gestaltungsplan «zu bewerben». Die Zonenvorschriften sollten so formuliert sein, dass die gewünschte Qualität im Baugesuchsverfahren eingefordert werden kann und der Gestaltungsplan ein Instrument für besondere Situationen bleibt.

Am Entscheid festhalten – die innere Verdichtung wird nur erreicht, wenn die Flächen besser ausgenutzt werden; dies erfolgt zum einen mit einem grösseren Fussabdruck und zum anderen mit höherer Geschosshöhe. Insgesamt darf aber die innere Verdichtung nicht zu Lasten der Siedlungs- und Aufenthaltsqualität führen. Aussage VP Bericht stimmt nicht - wörtlich heisst es im §39 KBV:

Die Gemeinden können in ihren Reglementen vorsehen, dass insbesondere bei Arealüberbauungen und bei Quartiererneuerungen, die ein zusammenhängendes Gebiet umfassen, die Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenziffer in einem von ihr zu bestimmenden Mass überschritten werden darf (Bonus), wenn ...

- a) ... es sich um eine architektonisch und wohnhygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung handelt und
- b) ... die Überbauung gleichzeitig mindestens gruppenweise in Etappen ausgeführt wird.

✓ Auf die Forderung eines GP wird verzichtet, der Bonus soll im Rahmen des Baugesuchverfahrens behandelt werden können; anstelle eines GP soll ein von der Gemeinde begleitetes Qualitätsverfahren vor dem Baugesuch durchgeführt werden müssen

Weitere Bemerkungen unter «Schlüsselgebiete - Wohnzonen» im Kapitel Siedlung.

§ 7 Wohnzone 3-geschossig, Abs. 3 Bauweise: Wohnbauten ist sehr offen formuliert und lässt auch Einfamilienhäuser zu. Eine 3-geschossige Wohnzone sollte aber auf Mehrfamilienhäuser abzielen ggf. auf Reiheneinfamilienhäuser **(Genehmigungsvorbehalt)**.

✓ ZR anpassen; EFH ausschliessen

✓ RPB anpassen (zus Kap. eingefügt)

Abs. 4, Baumäquivalent: Nicht zweckmässig, die Bestimmung darf keinesfalls dazu führen, dass ein Gestaltungsplan nur zur Anwendung des Baumäquivalents erlassen werden soll.

Baumäquivalent belassen / Forderung GP verzichten (im Rahmen der normalen Baugesuchverfahren gibt es genügende Kontrollmöglichkeiten)

✓ ZR anpassen

✓ RPB anpassen

Abs. 5 Nutzungsbonus: s. § 6 Abs. 5 **(Genehmigungsvorbehalt)**, gilt auch für Bewerbung Gestaltungsplan.

dito Bemerkungen oben

- ✓ ZR anpassen
- ✓ RPB anpassen

§ 8 Wohnzone 4-geschossig, Abs. 3 Bauweise s. § 7 Abs. 3 (**Genehmigungsvorbehalt**).

- ✓ ZR anpassen; EFH & DEFH ausschliessen
- ✓ RPB anpassen (zus. Kap. eingefügt)

Abs. 4 Baumäquivalent, s. § 7 Abs. 4

- ✓ dito Bemerkungen oben

Abs. 5 Nutzungsbonus: s. § 6 Abs. 5 (**Genehmigungsvorbehalt**), gilt auch für Bewerbung Gestaltungsplan.

- ✓ dito Bemerkungen oben

§ 9 Kernzone Erhaltung Abs. 4 Baumäquivalent s. § 7 Abs. 4

- ✓ dito Bemerkungen oben
- ✓ **Zusätzliche Anpassung: Nutzungsbonus b für zusätzliches Geschoss weglassen; nur Bonus a belassen**
- ✓ RPB anpassen; Nutzungsbonus

Abs. 5 Nutzungsbonus: s. § 6 Abs. 5 (**Genehmigungsvorbehalt**), gilt auch für Bewerbung Gestaltungsplan.

- ✓ dito Bemerkungen oben; **obsolet; weil Bonus b) ohnehin weggelassen wird**

§ 10 Kernzone, Abs. 5 Nutzungsbonus: auch hier ist der Bezug zu § 39 KBV falsch und daher zu streichen (**Genehmigungsvorbehalt**).

- ✓ **Nein, es gelten die gleichen Bemerkungen wie oben**

Schade, dass es keine Vorgaben bezüglich Aussenraumgestaltung gibt.

§ 11 Kernzone Entwicklung, Abs. 7: Mit der Streichung des «Pestalozziplatz» aus den Entwicklungsgebieten geht auch eine indirekte Würdigung des Coop-Baus einher (in Beilage 3 zum ZR war eine Freistellung des Wohnblocks und somit auch ein Rückbau des Coop-Baus angedeutet). Diese Würdigung ist zu begrüssen. Allerdings wird noch nicht aufgezeigt, wie mit der unbefriedigenden Parkplatzsituation umgegangen werden soll. Es wird empfohlen, an der Idee einer Platzgestaltung (Entlastung des Ortes von Parkplätzen bei Erhalt des Coop-Baus) festzuhalten und dies auch planungsrechtlich zu verankern (z.B. indem die Parzellen nach wie vor in der «Kernzone Entwicklung» verbleibt, unter Anpassung des Perimeters und mit Erhalt von Coop im Beschrieb Beilage 3). Eine Ergänzung wird empfohlen.

Keine Anpassungen; der PP ist Bestandteil eines rechtsgültigen GP und sowohl für das Coop wie auch die Bäckerei Laube unbestritten relevant

§ 12 Spezialzonen: Wir sind nach wie vor der Meinung, dass die Vorschriften zu den verschiedenen Spezialzonen nicht in eine Beilage gehören, sondern direkt ins Zonenreglement, sie sind gleich zu behandeln wie andere Zonenvorschriften.

Spezialzone Zeughaus: keine Bemerkungen

Keine Anpassung der Unterlagen; gleiche Handhabung wie Kernzone Entwicklung

§ 13 Gewerbezone mit Wohnnutzung: Bei Beanspruchung des Wohnanteils sollte das Baumäquivalent nicht angewendet werden dürfen, die Grünflächenziffer wäre dann für eine Wohnnutzung zu tief. Zudem ist es nicht zweckmässig für die Anwendung des Baumäquivalents einen Gestaltungsplan zu fordern.

keine Anpassungen

- ✓ **Baumäquivalent, dito Bemerkungen oben**
- ✓ **zusätzlich Ausnahmen und Abweichungen zur Parkierung zulassen (Bsp Tierklinik)**

§ 15 Industriezone: Abs. 4: eine Grünflächenziffer von 5% ist selbst für eine Industriezone sehr tief.

keine Anpassungen

- ✓ Baumäquivalent, dito Bemerkungen oben
- ✓ zusätzlich Ausnahmen und Abweichungen zur Parkierung zulassen (Bsp Tierklinik)

§ 20 Ortsbildschutzzone: Abs. 5 Eine Stellungnahme der Fachstelle Heimatschutz im Amt für Raumplanung ist nur noch im Sinne einer Zweitmeinung möglich. Die Zuständigkeit für die Beurteilung von Baugesuchen in Ortskernen liegt bei der kommunalen Baubehörde. Der Kanton arbeitet aktuell an verschiedenen Möglichkeiten, wie qualitätssichernde Massnahmen in den Gemeinden unterstützt werden können (z.B. einem Expertenpool). S. dazu auch unser Schreiben im Oktober 2022

keine Anpassungen der Unterlagen; aktuell gibt es keine andere Handhabung

§ 29 s. unter Naturgefahren im Abschnitt Umwelt.

- ✓ ZR anpassen

§ 30 Kulturobjekte: Abs. 1: Hier besteht nach wie vor ein Durcheinander bezüglich beizuziehenden Ämtern: Für kantonale geschützte Objekte ist die kantonale Denkmalpflege zuständig. Bei kommunal geschützten, erhaltenswerten und schützenswerten Objekten ist die Fachstelle Heimatschutz im Amt für Raumplanung Ansprechstelle.

- ✓ Amtsstellen anpassen im ZR

Betreffend Stellungnahme der zu den Kulturobjekten gilt, dass in erster Linie die kommunale Baubehörde für Baugesuche betreffend erhaltens- und schützenswerten Kulturobjekten zuständig ist. Eine Stellungnahme der Fachstelle Heimatschutz ist nur noch im Sinne einer Zweitmeinung möglich (nach Vorliegen einer Erstbeurteilung durch die Baubehörde oder allfälligen beigezogenen Fachpersonen)

- ✓ Amtsstellen anpassen im ZR

Abs. 3, schützenswerte Objekte: Nebst der äusseren Erscheinung sollen auch die innere Struktur und die wichtigsten Ausstattungsteile erhalten bleiben. Dies, um allfällige Beiträge durch die kantonale DMP zu legitimieren.

keine Anpassungen der Unterlagen; die inneren Strukturen sollen explizit nicht aufgeführt werden (zu grosse Einflussnahme in Privatrecht)

Abs. 4, erhaltenswerte Objekte: Die Formulierung aus der 1. VP war teilweise substantieller. Der Passus, wonach Neubauten sich in Sachen Stellung und Volumen am Altbau zu orientieren haben, ist nicht in jedem Falle zielführend. Dieser Absatz soll darum mit der alten Formulierung, wonach Abweichungen zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation führen, ergänzt werden. Zudem soll auch der Nachweis eines qualitativ ebenbürtigen Neubauprojekts nach wie vor zwingend sein.

keine Anpassung der Unterlagen; wurde bewusst etwas abgeschwächt

Aussagen zum Baumschutz (insbesondere zu den im Zonenplan festgelegten erhaltenswerten Bäumen) fehlen im ZR gänzlich. Es wird empfohlen, einen entsprechenden § im Abschnitt 7 des Zonenreglements auszuformulieren. Vorschlag:

Massnahmen, welche den Erhalt der Bäume gefährden, sind untersagt (z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen). Abgänge sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe mit einheimischen und standorttypischen Bäumen zu ersetzen. Die Angaben bezüglich Ersatzstandort infolge Bauvorhaben sind Bestandteile des Baugesuchs. Bei der Beseitigung (nur aus zwingenden Gründen erlaubt wie Krankheit, Alter, Gefährdung, Problem für Gebäude, Verhinderung von konkretem Bauobjekt) ist eine Genehmigung der Baubehörde notwendig.

Die Gemeinde unterstützt die Ersatzpflanzungen von geschützten markanten Einzelbäumen nach Absprache finanziell.

Begleitung durch fachkundige Person, eingetragen bei «Bund Schweizer Baumpflege» beziehen.

- ✓ Grün hinterlegter Text übernehmen / §31 ergänzt
- ✓ RPB anpassen

6. Fazit und weiteres Vorgehen

Es wird deutlich, dass die Gemeinde gemeinsam mit dem beauftragten Planungsbüro die Rückmeldungen aus der ersten Vorprüfung diskutiert und in vielen Fällen auch umgesetzt hat. Die Ortsplanung hat sich im Laufe der Bearbeitung weiterentwickelt und insbesondere der Raumplanungsbericht an Qualität und Aussagekraft gewonnen.

Es bestehen in der uns vorliegenden Planung allerdings nach wie vor einige Punkte, die offensichtlich nicht mit übergeordneten/m Planungen und Recht vereinbar sind. Dies betrifft namentlich die Umzonung Rübliacker, den Naturgefahrenplan, einige Bestimmungen im Zonenreglement sowie einige wenige weitere Planinhalte. Diese sind im vorliegenden Dokument mit dem Vermerk «Genehmigungsvorbehalt» gekennzeichnet. Des Weiteren sind die Bemerkungen zum Erschliessungsplan mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau zu besprechen. Auf Wunsch der Gemeinde sind wir bereit, die Unterlagen einer punktuellen, auf die Genehmigungsvorbehalte fokussierten Schlussprüfung zu unterziehen.

Die öffentliche Auflage wird im März 2024 angestrebt – eine erneute Prüfung durch den Kanton ist zeitlich nicht mehr machbar und aufgrund der zu erwartenden, langen Bearbeitungsdauer auch nicht mehr erwünscht.

Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

Sacha Peter
Amtschef / Kantonsplaner

Kopie an: - SPI Planer und Ingenieure AG, Luzernstrasse 34, 4552 Derendingen (per Mail)
- An die in die Vernehmlassung involvierten Ämter und Fachstellen
(Dossier #81894)

Beilage - Beispiele Sichtbermen