

Amt für Raumplanung
Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Sacha Peter
Amtschef / Kantonsplaner
Telefon 032 627 25 60
sacha.peter@bd.so.ch

Gemeinde Buchegg
Gemeindepräsidentin
Verena Meyer-Burkhard
Hauptstrasse 2
4583 Mühledorf

15. Dezember 2025 SC/sts/SP

Buchegg: 2. Vorprüfung Gesamtrevision der Ortsplanung

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 18. April 2024 haben wir der Gemeinde Buchegg den Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung zukommen lassen. Am 13. Mai 2025 haben wir das überarbeitete Planungsdossier (digitale Dokumente) und am Montag, 26. Mai 2025 einen Auszug der Genehmigungsakten auf Papier erhalten. Gemäss dem beigelegten Protokollauszug wurde das Planungsdossier an der Sitzung des Gemeinderates vom 4. April 2025 behandelt und zur 2. kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Das gesamte Dossier umfasst die im Begleitmail des Planungsbüros vom 13. Mai 2024 genannten Dokumente. Nachfolgend werden lediglich die zu genehmigenden Dokumente aufgeführt:

- Bauzonenpläne mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen (12 Teilpläne nach Ortsteilen)
- Gesamtpläne (4 Exemplare nach Teilgebieten)
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung (kommunal, 16 Exemplare nach Ortsteilen, in den Ortsteilen Küttigkofen, Kyburg-Buchegg, Mühledorf und Lütterswil-Gächliwil je zwei Pläne)
- Naturgefahrenplan (1 Exemplar, synoptische Darstellung mit Planausschnitten der von Naturgefahren betroffenen Pläne in den einzelnen Ortsteilen)
- Zonenreglement (inkl. synoptische Darstellung, orientierend, 1 Exemplar)

Die Planung wird in einem umfassenden Raumplanungsbericht erläutert. Änderungen gegenüber der Version zur 1. Vorprüfung sind hervorgehoben. Neu ist auch der Ortsteil Lütterswil-Gächliwil Bestandteil der Ortsplanung. Auf Grund der erst kürzlich erfolgten Fusion war dieser Ortsteil in der ersten Vorprüfung noch nicht in die Planung integriert.

Gemäss der Zusammenfassung im 1. Vorprüfungsbericht (Planungswegweiser auf der 4. Seite des Prüfberichtes) haben wir

- im Bereich «Siedlung» Genehmigungsvorbehalte zu einigen Einzonungen formuliert,
- im Bereich «Landschaft» eine Überprüfung der Abgrenzungen der Landschaftsschutzzone gefordert,

- die Gemeinde im Bereich «Umwelt» aufgefordert, den Umgang mit verschiedenen nicht gesetzeskonformen Grundwasserschutzzonen zu klären
- und im Zonenreglement Anpassungen an verschiedenen Paragraphen vorzunehmen.

Darüber hinaus haben wir im Prüfbericht weitere Hinweise und Empfehlungen aufgeführt.

Mit Mail vom 10. Juli 2024 hat Ihnen die damals zuständige Kreisplanerin Christina Hürzeler ergänzende Hinweise zu den Heimatschutzbestimmungen im Zonenreglement zukommen lassen.

Wir haben die umfangreichen Unterlagen zusammen mit den kantonalen Ämtern geprüft. Das Resultat der 2. Vorprüfung **haben wir am 23. Oktober 2025 mit der Gemeinde und dem Planungsbüro BSB+Partner AG besprochen. Der Vorprüfungsbericht war zu diesem Zeitpunkt bereits in weiten Teilen vorliegend und vom Planungsbüro bereits bearbeitet. In der Folge hat uns das Büro BSB+Partner AG am 31. Oktober 2025 folgende, ergänzende Unterlagen zugestellt:**

- **Begleitschreiben Ergänzung vom 27. Oktober 2025**
- **Mitberichte Arbeitszonenbewirtschaftung betreffend die Einzonungen in Aetingen (GB Nrn. 110 und 111), Gächliwil (GB Nr. 84) und Küttigkofen (GB Nrn. 52 und 72)**
- **Plan Inventar der Fruchtfolgeflächen (1:3'000, zwei Pläne)**
- **Mobilfunkplan (1:3'000, zwei Pläne)**

Die Prüfung der am 31. Oktober 2025 nachgereichten Unterlagen ist in den vorliegenden Bericht eingeflossen.

Wir haben uns bei der Prüfung auf die Genehmigungsvorbehalte aus der ersten Vorprüfung sowie neue Inhalte fokussiert. Allgemeine Hinweise und Bemerkungen des Vorprüfungsberichtes vom 18. April 2024 sind nach wie vor zu berücksichtigen. Die Erkenntnisse unserer gemeinsamen Besprechungen seit dem Versand des Vorprüfungsberichtes vom 18. April 2024 sind in den vorliegenden Bericht eingeflossen.

Ausdrücklich zu würdigen ist die Bereitschaft der Gemeinde, mit den zuständigen Fachstellen zu den ortsbaulichen Themen und zur Weiterentwicklung der Kulturlandschaft in einen intensiven Austausch zu treten. Sie haben ihre Erfahrungen hierzu am RaumplanerInnentreff vom 31. März 2025 auch anderen Fachleuten zugänglich gemacht, was wir sehr schätzen.

1. Allgemeines

1.1. Planungsausgleichsgesetz PAG

Die Gemeinde Buchegg verfügt über ein rechtskräftiges kommunales Reglement über den Planungsausgleich (PAR), welches von der Gemeindeversammlung am 4. Mai 2021 verabschiedet und vom Bau- und Justizdepartement mit Verfügung vom 17. August 2021 genehmigt worden ist. Die Anwendungsfälle (Einzonungen und Umzonungen) werden weiter unten im Kapitel «Siedlung» erörtert.

1.2. Information und Mitwirkung

Nachdem die Bevölkerung bereits in früheren Phasen der Planung Gelegenheit zur Mitwirkung gegeben wurde, fand in der Zeit vom 24. Oktober 2024 bis zum 10. Januar 2025 die öffentliche Mitwirkung statt. An zwei öffentlichen Anlässen und 7 Sprechstunden standen Planer und / oder Mitglieder des Gemeinderates der Bevölkerung für Auskünfte zur Verfügung. Die wichtigsten Änderungen wurden der Bevölkerung auch online über das Tool «StoryMap» zugänglich gemacht.

Insgesamt sind 190 schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Die Anliegen sind im Mitwirkungsbericht vom 28. März 2025 zusammengestellt, werden dort gewürdigt und mit den Erwägungen und dem Entschieden der Planungsbehörde ergänzt.

Die Durchführung der Mitwirkung ist in allen Teilen (Form, Dauer und Dokumentation) vorbildlich.

2. Siedlung

2.1. Siedlungs- und Quartieranalyse

In der ersten Vorprüfung haben wir festgehalten, dass die Schwerpunktsetzung der Gesamtgemeinde Buchegg nicht ersichtlich ist und die Dorfanalyse noch zu stark eine Einzelbetrachtung der Dörfer ist. Im Raumplanungsbericht (RPB) wurde lediglich die Aussage ergänzt, dass für die Dörfer Küttigkofen, Kyburg-Buchegg und Mühledorf ein stärkeres Wachstumsziel definiert wurde (Kapitel 6.8 RPB). Weitere Ergänzungen wurden in den Unterlagen nicht gemacht. Damit bleiben diese offenen Fragen aus der ersten Vorprüfung weiter bestehen.

Auch die in der ersten Vorprüfung aufgeworfenen Fragen bezüglich der Nachverdichtung wurden nicht weiter bearbeitet, obwohl gerade hier in Buchegg ein grosses Potential besteht, welches auch konkret angegangen werden sollte.

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

Aetigkofen:

GB Nr. 246 wird statt mit einer Gestaltungsplanpflicht mit besonderen Bestimmungen überlagert, wir können dieser Lösung zustimmen. Es liegt in der Verantwortung der Gemeinde im Rahmen des Baugesuchsverfahrens die Vorgaben einzufordern und durchzusetzen.

Aetingen:

GB Nrn. 20/21 sollen neu der W2b mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet werden. Im § 5 ZR (Gebiet I) werden die Vorgaben für den Gestaltungsplan festgehalten.

Brittern:

Im Erschliessungsplan sind Vorbaulinien beim «Gässli» vorgesehen. Unseres Erachtens sollte der Reiz mit den nahestehenden Fassaden erhalten bleiben, darum folgender Vorschlag: Sämtliche Fassaden gegenüber dem «Gässli» mit Gestaltungsbaulinien sichern.

Ergänzend zur ersten Vorprüfung haben wir festgestellt, dass die Parzelle GB Nr. 122 in eine Gewerbezone umgezont werden soll. Diese Umzonung ist für uns nicht nachvollziehbar. Im Raumplanungsbericht haben wir dazu keine Angaben gefunden.

Bibern:

Aus den Unterlagen wird nicht klar, ob für die Umzonung GB Nr. 114, 218/219 Massnahmen zur landschaftlichen Integration geprüft wurden

Brügglen:

Neu: Umzonung GB Nr. 56: Die Umzonung ist aus unserer Sicht möglich: Bei einer Umnutzung der Gebäude ist den jeweiligen Einstufungen der Kulturobjekte Rechnung zu tragen.

Gosliwil:

Auf die Umzonung von GB Nr. 104 wird verzichtet.

Hessigkofen:

Auf die Überlagerung der Parzelle GB Nr. 6 mit der Ortsbildschutzzone wird verzichtet, was wir sehr bedauern.

Auf die Umzonung von GB Nr. 22 wird verzichtet.

Küttigkofen:

Aus den Unterlagen wird nicht klar, ob die Sicherung der Grünräume im Dorfkern geprüft wurde. Aus unserer Sicht ist die Durchgrünung ein wesentliches Merkmal von Küttigkofen, welche auch in der Landwirtschaftszone gesichert werden sollte (z.B. mit einer Überlagerung). Siehe dazu auch Kapitel 4.1.

Umzonung GB Nr. 90002 entfällt

Kyburg-Buchegg:

Anstelle des Baufeldes wird auf GB Nr. 24 teilweise ein Gebiet mit Baubeschränkung ausgeschieden, um so die Platzierung eines zusätzlichen Gebäudes zu steuern. Allerdings sind darin untergeordnete Bauten zulässig. Aus Sicht Ortsbildschutz genügt diese Festlegung entsprechend nicht. Gleiches gilt auch für GB Nr. 8.

Für die Parzellen GB Nrn. 169, 272 und 167 wurde keine Lösung vorgeschlagen, um die Einsehbarkeit besser zu kontrollieren. Eine Bebauung im südlichen Bereich der Parzellen wäre stark einsehbar und unter Umständen störend. Anstelle einer Freihaltezone könnte analog zu GB Nr. 7 eine rückwärtige Baulinie oder die gleichen überlagernden Bestimmungen ausgeschieden werden.

Im Ortsteil Kyburg fehlt die Ortsbildschutzzone komplett. Wir gehen davon aus, dass es sich um ein Versehen handelt, andernfalls würden dringend empfehlen, hier die Ortsbildschutzzone zu ergänzen, da es sich um ein ISOS-Baugebiet mit Erhaltungsziel A handelt.

Für GB Nr. 7 wird zwar im Erschliessungsplan die rückwärtige Baulinie erhalten und es werden besondere Bestimmungen erlassen. Diese schliessen aber Terrainveränderungen nicht aus, was sich aus unserer Sicht aber auf Grund der sehr empfindlichen Lage aufdrängt.

Auf die Umzonung von GB Nr. 316 wird verzichtet, was wir bedauern.

Mühledorf:

Für die Parzellen GB Nr. 21 und 219 wurden keine weitergehenden Massnahmen ergriffen. Wir empfehlen der Gemeinde nochmals, bei diesen Grundstücken z.B. überlagernde Bestimmungen zu prüfen.

Tscheppach:

Auf die Umzonungen GB N. 38 und 32 wird verzichtet.

Lütterswil-Gächliwil (neu):

Umzonung GB Nrn. 38, 358, 38, 900059 von der Gewerbezone mit Wohnnutzung in die Wohnzone W2b: Die Umzonung ist aus unserer Sicht möglich. Da bereits vorher ein Wohnanteil von 100% möglich war, entsteht faktisch kein Mehrwert, die Umzonung wäre aber ein Abgabebetstand nach § 5 Abs. 2 PAG.

Umzonung GB Nr. 35, 222, 34, 316, 176, 33 von der Gewerbezone mit Wohnnutzung in die Wohnzone W3 bzw. W2b: Umzonung nachvollziehbar bis auf GB Nr. 34. Aktive Landwirtschaftsbetriebe gehören eigentlich in die Landwirtschaftszone, nicht in eine Wohnzone. Vorliegend ist er in der Gewerbezone zu belassen, da sonst die Zonenkonformität in Frage gestellt ist.

Umzonung GB Nrn. 28, 353, 27 von der Gewerbezone mit Wohnnutzung in die Kernzone: Die Umzonung ist aus unserer Sicht möglich. Da bereits vorher ein Wohnanteil von 100% möglich war, entsteht faktisch kein Mehrwert, die Umzonung wäre aber nach PAG abgabepflichtig.

Umzonung GB Nr. 46 und 310 von der Gewerbezone mit Wohnnutzung in die Kernzone: Die Umzonung ist aus unserer Sicht möglich. Da bereits vorher ein Wohnanteil von 100% möglich war, entsteht faktisch kein Mehrwert, die Umzonung wäre aber nach PAG abgabepflichtig.

Umzonung GB Nrn. 330 und 18 von der Wohnzone in die Kernzone: Diese Bereinigung der Parzellen- bzw. Zonengrenzen ist sinnvoll.

Umzonung GB Nr. 47 von der öBA in die Kernzone: Umzonung ist sinnvoll. Die Parzelle gehört der Gemeinde, daher ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.

Umzonung diverser Parzellen: Kernzone Lütterswil zu Kernzone III. Keine Bemerkungen.

Umzonung Weilerzone Gächliwil in Erhaltungszone: Die Umzonung ist notwendig auf Grund der im Raumplanungsberichtes richtig beschriebenen Ausgangslage.

Umzonung Gächliwil, GB Nrn. 77 und 155 von der Weilerzone in die Gewerbezone 1: Die aktuelle Nutzung ist für eine Weilerzone sehr unerfreulich. Es gibt einen rechtsgültigen Gestaltungsplan, der gemäss Raumplanungsbericht auch bestehen bleiben soll. Der Raumplanungsbericht

macht keine Angaben, ob die bestehende Nutzung weitergeführt wird oder nicht. Gibt es hier konkrete Absichten? Wir beurteilen die Umzonung in eine Gewerbezone als heikel, da damit die heutige Nutzung für die Zukunft festgeschrieben würde. Ausserdem wäre diese Umzonung klar mehrwertabgabepflichtig.

Aufzonung mehrerer Parzellen in Lüterswil von W2 in W2b: keine Bemerkungen.

2.2. Siedlungsqualität/Ortsbild

Bezüglich Qualitätssicherung im Zusammenhang mit Kulturobjekten bzw. Themen des Heimatschutzes generell gab es verschiedene Besprechungen sowie einen Nachtrag zum Vorprüfungsbericht. Im neuen § 3 des Zonenreglements wird der Beizug von externen Fachpersonen bzw. einem Gestaltungsbeirat grundsätzlich geregelt. Wir begrüssen diese neue Ausrichtung und Klärung der Zuständigkeiten sehr.

Die vorliegende und für den heutigen Massstab vorbildliche Planung verspricht auch dank ihres unkonventionellen Ansatzes Stabilität und Qualitätssicherung auf kommunaler Ebene. Viele Hinweise aus der 1. Vorprüfung wurden berücksichtigt.

Der Planungsumfang war auf Grund des komplexen Kontexts mit Landwirtschaft, ISOS, Naturwerten etc. sowohl für die Gemeinde als auch die Planenden gross. Die Stellungnahme zur 1. Vorprüfung war entsprechend ebenfalls umfangreich.

2.3. Ein-/Auszonungen

In der Bilanz über die Bauzone in der Tabelle 41 in Kap. 20.7 im Raumplanungsbericht wird ein Bauzonensaldo von gesamthaft plus 4.78 ha ausgewiesen. In den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) nimmt die Bauzone um plus 2.26 ha zu. Bei Nicht-Berücksichtigung der Spezialfälle gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.12 kantonaler Richtplan (Arrondierungen, Einzonungen von ehemaligen landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen), welche ungefähr 2.38 ha betragen, für welche keine Kompensationspflicht der Bauzone besteht, beträgt der Saldo für die WMZ -0.12 ha.

Gemäss unserer Aufstellung (s. Tabelle) umfassen die kompensationspflichtigen Einzonungen 4.62 ha, die Spezialfälle nach kantonalem Richtplan 3.33 ha. Auszonungen sind im Umfang von 1.72 ha vorgesehen.

Zusammengefasst lässt sich folgendes festhalten:

- Voraussichtlich können die genehmigungsfähigen kompensationspflichtigen kommunalen Einzonungen mit den vorgesehenen Auszonungen kompensiert werden. Dies ist Voraussetzung für eine Genehmigung der Einzonungen, da die Gemeinde keinen Bedarf für neue Bauzonen nachweisen kann. Zu beachten sind selbstredend aber auch die weiteren Voraussetzungen für Einzonungen, **insbesondere der Umgang mit den Fruchtfolgeflächen**. Wir äussern uns in der Tabelle zu den jeweiligen Kriterien.
- Die Spezialfälle der nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Bauten müssen nicht kompensiert werden. Zu beachten ist die Einzelbeurteilung unten.
- **Die Spezialfälle von Arrondierungen müssen ebenfalls nicht kompensiert werden. Auf Grund der Grossfusion zur Gemeinde Buchegg ist es aus Sicht Kanton möglich, die im Richtplan vorgegebene Fläche von max. 0.5 ha in einem gewissen Mass zu überschreiten. Voraussetzung ist jedoch, dass die einzelnen Einzonungen für sich jeweils als recht- und zweckmässig angesehen werden können. Vorliegend werden in dieser Kategorie Einzonungen im Umfang von 0.8 ha beantragt. Nach der Bereinigung der Einzonungen auf Grund unserer Beurteilung ist die Gesamtflächen nochmals zu prüfen.**

Arbeitszonen

Aetingen GB Nr. 110/110 (3'759m²)

Der Familienbetrieb Gärtnerei Marti hat seinen heutigen Standort auf GB Aetingen Nr. 21 (Gärtnereizone). Der Standort ist beengt, ein weiterer Ausbau ist nicht mehr möglich. Als neuer

Standort sind die Parzellen GB Aetingen Nr. 110/111 am westlichen Ortseingang des Ortsteils Aetingen vorgesehen. Zu diesem Zweck soll eine Fläche von 3'759m² von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone eingezont werden. Den Unterlagen lässt sich entnehmen, dass sich die Gärtnerei in den letzten Jahren zu einem Betrieb entwickelt hat, der vorrangig Gartenbau und Gartenunterhalt betreibt. Gemäss Bericht benötigt der Betrieb hauptsächlich Abstell- und Lagerflächen für Fahrzeuge, Maschinen und Material sowie in untergeordnetem Mass Flächen für die Mitarbeitenden (Büro, Garderobe, Aufenthalt).

Aetingen ist als nationales Ortsbild eingestuft. Der fragliche Standort liegt in der Umgebungsrichtung III mit Erhaltungsziel a (höchstes Schutzziel). Die Lage unmittelbar am Ortseingang ist aus Sicht Ortsbildschutz äusserst empfindlich. Eine künftige Nutzung als Werkhofareal eines Gartenbaubetriebes würde zu einem schweren Eingriff in das Ortsbild führen. Da es sich bei einer Einzonung um eine Bundesaufgabe handelt, kann ein solcher nicht hingenommen werden. Die entgegenstehenden privaten Interessen vermögen nicht gegen das nationale Interesse an der Erhaltung des Ortsbildes anzukommen. Folglich ist die Einzonung als nicht recht- und zweckmässig zu beurteilen und wird abgelehnt (Genehmigungsvorbehalt). Die Einzonung beansprucht darüber hinaus auch FFF wofür ein kantonales Interesse sowie die optimale Nutzung nachzuweisen wäre. Die Standortevaluation im Bericht ist zudem nicht in allen Teilen nachvollziehbar. So ist auf Grund der Darstellung des Einzugsgebietes nicht klar, weshalb die Standortsuche derart stark eingeschränkt wurde.

Gächliwil GB Nr. 84 (4'006m²)

Die Einwohnergemeinde Buchegg beantragt die Einzonung von GB Nr. 84 im Ortsteil Gächliwil. Die Parzelle liegt angrenzend an eine bestehende, kleinräumige Erhaltungszone. Eine Ausdehnung dieser bestehenden dispersen Bauzonen entspricht nicht dem Trennungsgrundsatz von Bauzone und Nicht-Bauzone. Zudem gibt es für die Einzonung keinen konkreten Bedarf. Die Einzonung beruht nicht auf einem konkreten Begehren eines Unternehmens. Die Gemeinde begründet die Einzonung damit, dass es in der Gemeinde keine Baulandreserven in der Zonenkategorie Gewerbe- bzw. Arbeitszonen gäbe. Allerdings ist im benachbarten Ortsteil Lüterswil eine unbebaute Parzelle vorhanden. Deren Bebauung bedingt zwar eine Bachumlegung, was aber technisch machbar ist. Zudem wollte die Gemeinde Lüterswil-Gächliwil in der letzten Ortsplanungsrevision an dieser Bauzone festhalten, entgegen dem Rat des Amtes für Raumplanung. Die Einzonung ist nicht recht- und zweckmässig und wird abgelehnt (Genehmigungsvorbehalt).

Küttigkofen GB Nrn. 52/72 (19'748m²)

Ebenfalls mit der Begründung, in Buchegg seien keine Arbeitszonen mehr vorhanden, beantragt die Gemeinde eine strategische Einzonung in Küttigkofen im Umfang von knapp 2ha. Diese soll in erster Linie ortsansässigen Betrieben als Entwicklungsmöglichkeit zur Verfügung stehen. Konkreter Bedarf einzelner Betriebe wird nicht ausgewiesen. Nach unserem Verständnis soll es sich bei dieser Arbeitszone explizit nicht um eine regionale Arbeitszone handeln, sondern die Einzonung soll den lokalen Bedarf der Gemeinde Buchegg abdecken.

Eine Einzonung dieser Grössenordnung auf Vorrat für den lokalen Bedarf lässt sich raumplanerisch nicht begründen und würde zu einem nicht zu rechtfertigenden Präjudiz führen. Die Standortevaluation müsste zudem weiter gefasst und detailliert dokumentiert werden. Der lokale Bedarf müsste konkret umschrieben werden können (welche Betriebe mit welchen Flächenbedürfnissen). Vor diesem Hintergrund ist die beantragte Einzonung abzulehnen (Genehmigungsvorbehalt). Die repla espace Solothurn schätzt das Einzonungsbegehren ähnlich ein und lehnt dieses ab (s. Stellungnahme vom 5. Dezember 2025). Es ist nachvollziehbar, dass die Gemeinde Buchegg gewisse Spielräume für die ortsansässigen Betriebe benötigt, gerade weil die Freiheitsgrade auf Grund der landschaftlichen und Ortsbildschützerischen Werte eingeschränkt sind. Wir können uns vorstellen, dass ein möglicher Standort für ein solches Gewerbegebiet in einem Prozess definiert wird. Die Einzonungen müssten aber jeweils projektbezogen nach Massgabe konkreter Bedürfnisse erfolgen. Zudem wären weitere Punkte wie Grundeigentum, Ansiedlungskriterien, Entscheidungshoheit, Handlungsmöglichkeiten bei Betriebsaufgabe etc. zu klären. Aus unserer Sicht kann dieser Prozess auch ausserhalb bzw. nachgelagert der Ortsplanung erfolgen. Das Amt für Raumplanung ist gerne bereit, gemeinsam mit der Gemeinde Buchegg das weitere Vorgehen zu besprechen.

Weitere Einzonungen

Das überarbeitete Dossier enthält verschiedene Ein- und Auszonungen, die nachfolgend einzeln nach Kategorien sowie unter Berücksichtigung unserer Einschätzung aus der 1. Vorprüfung gewürdigt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Einzonungen von uns teilweise anders kategorisiert werden als im Raumplanungsbericht.

Neue Einzonungen ggü. 1. VP in blau

Parzelle / m ²	Art der Einzonung, gemäss RPB	Begründung im RPB	Einschätzung Kanton
Einzonungen von kommunaler Bedeutung			
Aetigkofen, GB Nr. 245 (Teil), 2'109 m ²	LW-Zone zu W2b mit GP-Pflicht; Kommunal, Kompensationspflicht; PAG-relevant. FFF betroffen.	Zusammen mit (eingezonter) Parzelle GB Nr. 246 ein Potential. <i>W2b mit besonderen Bestimmungen im ZR erlaubt angemessene Dichte.</i>	Es handelt sich hier um einen Grünraum, der bis ins Innere des Ortskerns vorrückt. Eine Einzonung würde diesen Grünraum stark beeinträchtigen. Es handelt sich um 0.136 ha FFF bedingt und 0.10 ha FFF 100%. Zusätzlich wäre die isolierte FFF auf GB 97 < 25 a und nicht mehr anrechenbar. Die Einzonung würde insgesamt zu einem Verlust von 0.326 ha anrechenbarer FFF führen. Für diese Einzonung ist u.E. weder ein Bedarf nachgewiesen, noch liegt ein kantonales Interesse vor. Die Kompensation bleibt offen. Einer Einzonung kann deshalb nicht zugestimmt werden.
Aetigkofen GB Nr. 44 (Teil), 1'474m ²	LW-Zone zu W2a Kommunal, Kompensationspflicht PAG-relevant FFF betroffen	Es soll erhältliches Bauland geschaffen werden, Baulandumlegung mit GB Aetigkofen Nr. 265 (Auszonung)	Die Kompensation erfolgt im Wesentlichen durch Auszonung d.h. die Bauzone wird vom östlichen Rand des Quartiers an den westlichen verschoben. Aus Sicht Landschaft/Ortsbild ist von dieser Umlagerung abzuraten. Einer Einzonung kann zugestimmt werden.
Aetingen, GB Nr. 111 (Teil) und 110 (Teil), 2'806 ^{3'759} m ²	LW-Zone zu Gewerbezone 1; Kommunal, Kompensationspflicht; PAG-relevant. FFF betroffen.	Ersatzfläche für Gärtnerei (heute an Standort, wo sie sich nicht weiterentwickeln kann).	s. unter Arbeitszonen
Gossliwil, GB Nr. 17 (Teil), 3'545 m ²	LW-Zone zu <i>Zone für öffentliche Anlagen</i> Kommunal, Kompensationspflicht; PAG-relevant; Keine FFF betroffen.	Heutige Nutzung als Fussballplatz soll erhalten bleiben (-> rLB: Begegnungsorte sollen erhalten bleiben).	Grundsätzlich würde es sich aufgrund der Bodendaten um FFF bedingt handeln. Aufgrund der AV-Daten (Sportanlage_humusiert) ist die Fläche nicht als FFF ausgeschieden. Anliegen des Begegnungsortes ist nachvollziehbar. Die Parzelle ist im ISOS inventarisiert (a). Es muss sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen. <i>Mit der neuen Zone für öffentliche Anlagen (keine Bauten und Nebenbauten zulässig) ist dies sichergestellt.</i> Gemeinde die Eigentümerin der Parzelle -> sie ist von der Entrichtung der Mehrwertabgabe befreit.

			Einer Einzonung kann zugestimmt werden.
Hessigkofen, GB Nr. 18, 594 m ²	LW zu Kernzone; Kommunal, Kompensationspflicht; PAG-relevant; Teilweise FFF betroffen;	Gartennutzung, bisher nicht zonenkonform.	Es handelt sich nur um eine Teilparzelle (bebauter Teil liegt schon in der Kernzone). Der Abparzellierung des Stöckli inkl. Gartenanlage wurde 2020 zugestimmt. Von der Fachstelle Heimatschutz würde begrüsst, wenn das Ensemble Gartenanlage mit Stöckli erhalten bleibt. Wir empfehlen, das Gebäude Nr. 8 inkl. Gartenanlage unter Schutz zu stellen. Einer Einzonung kann grundsätzlich zugestimmt werden.
Hessigkofen, GB Nr. 204 (Teil), 1'054m ²	LW zu W2a Kommunal, Kompensationspflicht PAG-relevant Teilweise FFF betroffen	Baulandumlegung mit GB Hessigkofen Nr. 16 (Auszonung)	Die Einzonung liegt in nationalem Ortsbild Umgebungsrichtung I mit Erhaltungsziel a. Ein schwerer Eingriff kann nicht ausgeschlossen werden. Mit der Einzonung wird eine für das Ortsbild wichtige Hostett zerstört. Eine Einzonung für EFH ist nicht vereinbar mit Art. 30 Abs. 1 ^{bis} RPV. Die Dichte verschlechtert sich tendenziell mit der Kompensation einer Kernzone durch eine Wohnzone mit niedriger Dichte. Zudem befindet sich auf GB Nr. 204 das Grundwasserpumpwerk Hessigkofen. Es besitzt noch keine Grundwasserschutzzonen. Es ist davon auszugehen, dass diese die Einzonung beeinflussen würden. Einer Einzonung kann nicht zugestimmt werden.
Hessigkofen, GB Nr. 50 (Teil), 2'455m ²	LW zu W2a Kommunal, Kompensationspflicht PAG-relevant FFF betroffen	Baulandumlegung mit GB Mühledorf Nr. 10 (Auszonung)	FFF wird durch Auszonung Mühledorf nicht kompensiert. Die Einzonung liegt in nationalem Ortsbild Umgebungsrichtung I mit Erhaltungsziel a. Es ist nicht zu begrüssen, dass durch die Einzonung das Siedlungsgebiet weiter Richtung Hof Schmärleiben ausgedehnt wird. Einer Einzonung kann nicht zugestimmt werden.
Tscheppach, GB Nr 30 (Teil), 737 m ²	LW zu Kernzone. Spezialfall PAG-relevant; FFF nicht betroffen	Zudem: Erschliessung über Landwirtschaftsland nicht zulässig.	Bisher Teil des GP 'Parzelle Nr. 30' der Schreinerei Bangerter, der hier einerseits zwei Hofstattzonen festgelegt hatte, andererseits eine Zufahrt. Der GP soll aufgehoben werden. Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, ob die Einzonung im Zusammenhang mit dem allenfalls noch bestehenden Gewerbe (Schreinerei Bangerter?) steht. Wir gehen nicht davon aus. Die Ausweitung der Kernzone an diesem Ort ist aus Sicht Ortsbildschutz äusserst heikel. Die bestehenden Bauten Nrn. 21 und 32 befinden sich bereits in der Umgebungszone a und werden im ISOS als 'vom Ortskern abgesetzt und etwas exponiert am Gegenhang' beschrieben. Eine abermalige Ausdehnung des Siedlungsgebiets an diesem Ort tangiert die Sicht auf die historische Dachlandschaft. Eine Einzonung von GB Nr. 30 zur Sicherung der Erschliessung ist nachvollziehbar, eine Bebauung ist zu verhindern. Dazu wird das Areal mit einem Gebiet mit Baubeschränkung überlagert.

			Einer Arrondierung auf GB Nr. 30 kann zugestimmt werden, eine weitergehende Einzonung würde abgelehnt.
Küttigkofen GB Nr. 107 (Teil), 3'889 m ²	LW zu W2a Kommunal, Kompensationspflicht; PAG-relevant; FFF betroffen.	Gemäss Empfehlung Dorfanalyse ein Potential für die Siedlungsentwicklung. Baulandumlegung mit GB Gosslwil Nr. 170 (Auszonung).	Auf diesen Parzellen finden sich heute Hochstamm-Obstbäume auf extensiv genutztem Wiesland. Dieses Gebiet wird als landschaftlich und ökologisch wertvoll betrachtet. Im Weiteren ist dieses Areal ein potentielles Rutschgebiet gemäss kantonaler Gefahrenhinweiskarte. Die Gefährdung ist durch eine auf die Beurteilung von Rutschungen ausgebildete Fachperson zu beurteilen und das Resultat der Beurteilung ist bei der Entscheidung zu berücksichtigen. Es handelt sich um FFF bedingt, mit der Auszonung in Gosslwil kann die FFF kompensiert werden. Unter dem Vorbehalt, dass die Bauzone sowie die FFF kompensiert werden können, können wir der Einzonung zustimmen. Der Einzonung kann mit Vorbehalt zugestimmt werden.
Küttigkofen, GB Nr. 52 und 72, 19'748 m ²	LW zu Gewerbezone 2 Kommunal, Kompensationspflicht; PAG-relevant; FFF betroffen.	Gemeinde hat Bedarf an zusammenhängenden neuen Gewerbeflächen, Forderung im rLB. G2 sichert Ortsverträglichkeit, Die Flächen sind erschlossen, auch durch Bahnhof Lohn-Lüterkofen.	s. unter Arbeitszonen
Kyburg-Buchegg, GB Nr. 247, 886 m ²	LW zu W2a Kommunal, Kompensationspflicht PAG relevant FFF betroffen	Parzelle erschlossen, Quartierabschluss, Begehen aus der Bevölkerung	Umgebungsrichtung V mit Erhaltungsziel a gem. ISOS national. Kompensationspflicht, kein Nachweis. Sofern die Einzonung kompensiert werden kann, können wir ihr zustimmen.
Gächliwil, GB Nr. 84, 4006 m ²	LW zu Gewerbezone 1 Kommunal, Kompensationspflicht PAG relevant FFF betroffen	Bedarf an Gewerbeflächen im mittleren Bucheggberg für Entwicklung ansässiges Gewerbe, Erschlossen, ergänzt bestehende Zone	s. unter Arbeitszonen
Gächliwil, GB Nr. 57, 702 m ²	LW zu Erhaltungszone Kommunal, Kompensationspflicht	Abtausch auf derselben Parzelle, Erhalt und Nutzung von Gebäude 89c	Es scheint sich um ein Ökonomiegebäude zu handeln, was ist bzgl. künftige Nutzung geplant? Kompensation innerhalb der Parzelle ansonsten denkbar. Für eine abschliessende Beurteilung sind mehr Informationen erforderlich.

	PAG relevant		
Einzonungen von Reservezone			
Küttigkofen 93 (Teil), 113 (Teil), 1'970 m ²	Reservezone zu W2a Kommunal, Kompensationspflicht; PAG-relevant; Teilweise FFF betroffen.	Zweckmässige Ergänzung der Bauzone, Arrondierung; Stellt gemäss Dorfanalyse ein Siedlungsentwicklungspotential dar. Parzelle ist erschlossen und mit ÖV angemessen erreichbar. Einzonung steht im Zusammenhang mit der Auszonung in Gosswil und stellt eine Baulandumlegung von einer peripheren zu einer zentralen Lage innerhalb der Gemeinde dar. Schliesst die Bebauung ab und führt zu erhältlichem Bauland.	Hinweis vorab: Allfällige Einzonungen auf GB Nrn. 93, 113 und 133 betreffen potenzielles Rutschgebiet gemäss kantonaler Gefahrenhinweiskarte. Die Gefährdung ist durch eine auf die Beurteilung von Rutschungen ausgebildete Fachperson zu beurteilen und das Resultat der Beurteilung ist bei der Entscheidung zu berücksichtigen. Eine Verlagerung der Bauzone von Gosswil nach Küttigkofen macht raumplanerisch Sinn. Die Einzonung ist gemeinsam mit GB Nr. 107 zu beurteilen. Sie ist bezüglich Bauzone und FFF zu kompensieren. Unter diesem Vorbehalt kann der Einzonung zugestimmt werden.
Einzonungen gemäss Spezialfällen im Richtplan			
Aetigkofen GB Nr. 74 (Teil), 3'474 m ²	LW zu Kernzone Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen) PAG-relevant. Keine FFF betroffen.	Die heutigen Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Potenzial für Innenentwicklung.	Gemäss Kenntnisstand ALW handelt es sich aktuell um einen aktiven Landwirtschaftsbetrieb. Der Bewirtschafter (Betriebsübernahme vor ein paar Jahren) plant diverse nichtlandwirtschaftliche Aktivitäten. Im Zwischenbericht zum BG 101'493 vom 26.09.2023 wurde folgendes festgehalten: «Die Einzonung (möglicherweise in die Kernzone) des bestehenden Hauptgebäudes (Hauptstrasse 3) und des Stöcklis (Hauptstrasse 1) ist mit einer angemessenen Umgebungsfläche denkbar. Voraussetzung ist eine klare Trennung zwischen dem Landwirtschaftsbetrieb und den nicht landwirtschaftlichen Tätigkeiten. Nur dann kann die Einzonung als Spezialfall nach dem Richtplan (ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb) gelten. Dies bedingt wiederum, dass für den landwirtschaftlichen Teil des Projekts ein bewilligungsfähiges Gesuch vorliegt» <i>Es liegt immer noch kein Baugesuch vor. Zudem wurde der Raumplanungsbericht unzureichend ergänzt. Es ist z.B. unklar zu welchem Zeitpunkt die Aussiedlung erfolgen soll. Eine Einzonung kann erst abschliessend beurteilt werden, wenn die Aussiedlung geklärt ist.</i>

			Eine Einzonung kann erst abschliessend beurteilt werden, wenn ausreichend Informationen bzgl. Aussiedlung vorliegen.
Aetingen, GB Nr. 70, 2'289 m ²	LW-Zone zu Kernzone ES II Arrondierung gem. S-1.1.12 (Baulücke zwischen Rest. Kreuz und Dorfeingang), keine Kompensation PAG relevant FFF betroffen	Zusammen mit Umnutzung zu MFH des ehem. Gasthaus Kreuz soll eine Überbauung mit EFH und MFH entstehen.	Sehr sensible Lage am Dorfeingang. ISOS national, Umgebungsrichtung III mit Erhaltungsziel a. Der bestehende Gewerbebau wird im ISOS als störend aufgeführt. Den Auftakt ins eigentliche Dorf macht hier nach wie vor – sowohl nördlich als auch südlich dem historischen Hauptverkehrsweg - der historische Gebäudebestand. Es würde wertvoller Baumbestand am historischen Siedlungsrand verloren gehen. Der Eingriff ins Ortsbild wird als schwerwiegend beurteilt. Aus Sicht Kanton ausserdem keine Arrondierung sondern eine kommunale Einzonung, es handelt sich nicht um eine Baulücke, die Einzonung wäre zu kompensieren. Der Einzonung kann nicht zugestimmt werden.
Aetingen, GB Nr. 101 (Teil), 470 m ²	LW-Zone zu Kernzone ES III Arrondierung gem. S-1.1.12 PAG relevant Keine FFF betroffen	Bedarf für Parkplätze sowie Betriebsenergieerweiterung des Gewerbes auf GB Nr. 102, erschlossen	Gebiet 1, Erhaltungsziel A nach ISOS. Eine reduziertere Variante wäre aus Sicht Heimatschutz denkbar, da die Fernsicht nicht betroffen ist und Auflagen den Eingriff relativieren können. Die dabei aus Fachsicht adäquaten Auflagen wären: Reduktion der Neueinzonung auf den südlichen Bereich, d.h. max. 10 Meter gemessen auf Parzellengrenze GB 101/102 / Baumneupflanzungen südlich der neuen Zone vorsehen / Erschliessung via bestehenden Mergelweg / Parkierflächen in Juramergel. Der Einzonung kann unter Vorbehalt der oben beschriebenen Reduktion und Massnahmen zugestimmt werden.
Aetingen GB Nr. 309 (Teil), 743 m ²	LW-Zone zu Kernzone ES III Oder Gewerbezone? Arrondierung gem. S-1.1.12 PAG relevant Keine FFF betroffen	Bedarf für Betriebsenergieerweiterung auf GB Nr. 122, betroffenes kantonales Vorranggebiet soll kompensiert werden (GB Nr. 157).	Der Raumplanungsbericht ist nicht konsistent. Im Text steht die Kernzone als Zielzone, im Bauzonenplan ist Gewerbezone eingetragen. Gemeinsam mit der (nicht im Bericht dokumentierten) Umzonung GB Nr. 122 soll hier offenbar die Grundlage für einen grösseren Betrieb geschaffen werden. Auch für solche Einzonungen ist aber auf Basis der Arbeitszonenbewirtschaftung zu argumentieren bzw. der Bedarf für eine Betriebsenergieerweiterung detailliert nachzuweisen. Dazu macht der Bericht keinerlei Angaben. Der Einzonung kann auf Grund der vorliegenden Unterlagen nicht zugestimmt werden.
Brittern (Aetingen), GB Nr. 166 (Teil), 2'218 m ²	LW-Zone zu Kernzone (mit Vermerk: 'Gebiet mit Baubeschränkung'); Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen); PAG-relevant;	Heutige Nutzung als Spiel- und Fussballplatz soll erhalten bleiben (-> rLB: Begegnungsorte sollen erhalten bleiben). Zudem: Bedarf für Parkplätze (Restaurant) und Bushäuschen.	Der in der ersten Vorprüfung beantragten Einzonung kann unter dem Titel der Arrondierung weiterhin zugestimmt werden. Anliegen des Begegnungsorts nachvollziehbar, PP-Bedarf unklar; Allerdings wurde die Einzonung nun ohne Begründung verdoppelt. Dies kann nicht mehr unter dem Titel der Arrondierung erfolgen, zumal die Gründe für die Erweiterung absolut unklar ist. Ausserdem sind von diesem Teil FFF betroffen. Der erweiterten Einzonung kann nicht zugestimmt werden. Der Einzonung im Umfang der ersten Vorprüfung kann zugestimmt werden.

	FFF betroffen.		
Brittern (Aetingen), GB Nr. 156 (Teil), 516 m ²	LW-Zone zu Kernzone; Arrondierung gem. S-1.1. 12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen); Keine FFF betroffen.	Erschliessungsfläche von GB Nr. 156 wird der Bauzone zugewiesen.	Die Mehrwertabgabe kann nicht durch eine Auszonung kompensiert werden, sie ist auf alle Fälle geschuldet. Flächenmässige Kompensation wäre verlangt, wenn es sich um eine kommunale Einzonung handeln würde, was gemäss u.E. hier auch möglich wäre (und aus Sicht des Kantons zu bevorzugen wäre). Grundsätzlich kann der Einzonung als Arrondierung jedoch auch zugestimmt werden.
Brittern (Aetingen) GB Nr. 163 (Teil) 1'406 m ²	Lw zu W2a Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen) PAG-relevant. Keine FFF betroffen.	Fläche stellt eine Baulücke im Siedlungsgebiet dar.	Äusserster Rand von Brittern, Schliessung dieser Baulücke drängt sich nicht auf, da nur noch ein Haus danach, und Strasse nur in einer Bautiefe bebaut. Nur geringe Baudichte möglich. Sowohl auf GB Nr. 206 (gehört wohl zu GB Nr. 195) wie auch auf GB Nr. 163 wurde in der Landwirtschaftszone gebaut. Es handelt sich demnach bei der vorliegenden Einzonung um eine Legalisierung der Garten- und Umgebungsnutzungen von zwei Einfamilienhäusern. Ggf. entsteht auf GB Nr. 163 ein zusätzlicher Bauplatz. Raumplanerisch ist diese Einzonung von 0.25 ha kaum zu rechtfertigen. Zumindest sollte die Sache im Raumplanungsbericht transparent dargelegt werden. Für den entstehenden Bauplatz auf GB Nr. 163 ist eine Bauverpflichtung zwingende Voraussetzung für die Genehmigung. Für GB Nr. 206 ist eine solche unter dem Aspekt der Gleichbehandlung zumindest zu prüfen. Den Eigentümerschaften ist bewusst zu machen, dass eine nicht unerhebliche Mehrwertabgabe zu leisten ist. Alternativ ist ein nachträgliches Baugesuch ausserhalb Bauzone zu verlangen (welches voraussichtlich nicht bewilligt werden könnte). Bezüglich FFF ist folgendes anzumerken. Aufgrund der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung auf GB Nr. 206 (AV Daten Gartenanlage) handelt es sich bei GB Nr. 163 um eine isolierte Fläche < 25 a, die dem FFF Inventar nicht angerechnet werden kann. Bei einem Rückbau könnte allerdings FFF dazugewonnen werden. Für diese Einzonung sind weitere Abklärungen zu machen.
Brittern (Aetingen) GB Nr. 206, 1'001 m ²	LW zu W2a		s. oben, gemeinsam zu beurteilen.
Brittern (Aetingen) GB Nr. 319, 278 m ²	LW zu W2a Spezialfall gem. Richtplan S-1.1.12 PAG relevant	Bessere Bebaubarkeit der Parzelle. Bauverpflichtung vorgesehen.	Eine isolierte Einzonung der Restfläche von GB Nr. 319 macht aus Sicht Raumplanung und Landwirtschaft (Bewirtschaftung) wenig Sinn. Wenn, dann müssten auch GB Nr. 158 (s. unten) und GB Nr. 210 in die Betrachtung einbezogen und bereinigt werden. Die neu einzuzonende Fläche kann auf Grund des Waldabstandes praktisch nicht bebaut werden und lediglich an die Nutzungsziffer angerechnet werden. Für GB Nr. 319 wäre zudem eine

	Keine FFF betroffen		Bauverpflichtung zwingend. Was passiert mit der bestehenden Hecke? Aus unserer Sicht wäre es auch möglich, die Bauzonengrenze auf die Hecke/Einfriedigung zu legen. Die Einzonung kann nicht abschliessend beurteilt werden.
Brittern (Aetingen) GB Nr. 158 (Teil), 411 m ²	LW zu Kernzone Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen) PAG-relevant. Keine FFF betroffen.	Die Erschliessung hat über die Bauzone zu erfolgen.	Der Einzonung kann aus raumplanerischer Sicht zugestimmt werden
Brügglen GB Nr. 43 (Teil), 2'520 m ²	LW zu Erhaltungszone Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen) PAG-relevant. Teilweise FFF betroffen.	Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten).	Die gemäss Vorschlag einzuzonende Fläche grenzt nicht an das Siedlungsgebiet. <i>Es entsteht eine Briefmarkenbauzone, was bundesrechtswidrig ist.</i> Hinzu kommt, dass eine Einzonung auch aus Sicht Ortsbildschutz heikel wäre und die Beanspruchung von FFF bedingen würde. Einer Einzonung kann nicht zugestimmt werden Es gelten die Ausbaumöglichkeiten gemäss den Bestimmungen des Bauens ausserhalb Bauzone.
Brügglen GB Nr. 46 (Teil), 1'955 m ²	LW zu Kernzone, 'Gebiet mit Baubeschränkung' Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen) PAG-relevant. Keine FFF betroffen.	Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten).	Der Einzonung kann zugestimmt werden. <i>Hinweis: Wir empfehlen, sich zur Nutzung der ausserhalb Bauzone verbleibenden Gebäude 3 und 3a Gedanken zu machen.</i>
Brügglen, GB Nr. 21 (Teil), 778 m ²	LW zu Kernzone	Bauten und	Der Einzonung kann grundsätzlich zugestimmt werden, allerdings ist darzulegen, was mit dem

	<p>Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen)</p> <p>PAG-relevant.</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>	<p>Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten).</p>	<p>Gebäude Nr. 9 vorgesehen ist. Wird es weiter landwirtschaftlich genutzt? Könnte auch ein Rückbau sinnvoll sein?</p> <p>Diese Frage wird im Raumplanungsbericht nach wie vor nicht beantwortet, somit keine abschliessende Beurteilung der Einzonung möglich.</p>
<p>Gossliwil, GB Nr. 169 (Teil), 1'332 m²</p>	<p>LW zu Kernzone, 'Gebiet mit Baubeschränkung'</p> <p>Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen)</p> <p>PAG-relevant.</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>	<p>Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten).</p>	<p>Der Einzonung kann zugestimmt werden.</p> <p>Das betroffene Gebäude liegt mitten im Konsultationsbereich der Erdgasleitung darum dürfen darin keine sensiblen Einrichtungen (KITA, Schule, Pflegeinstitutionen etc.) untergebracht werden.</p> <p>Entgegen RPB teilweise FFF. Allerdings ist die Ausscheidung FFF in diesem Bereich zu prüfen (fehlender Puffer zu Gebäuden)</p>
<p>Gossliwil, GB Nr. 12, 432 m²</p>	<p>LW zu Kernzone, 'Gebiet mit Baubeschränkung'</p> <p>Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen)</p> <p>PAG-relevant.</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>	<p>Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten).</p>	<p>Der Einzonung kann zugestimmt werden. Es ist jedoch darzulegen, ob Gebäude Nr. 48 noch landwirtschaftlich genutzt wird.</p> <p>Das betroffene Gebäude liegt mitten im Konsultationsbereich der Erdgasleitung darum dürfen darin keine sensiblen Einrichtungen (KITA, Schule, Pflegeinstitutionen etc.) untergebracht werden.</p>
<p>Gossliwil, GB Nr. 33 (Teil), 1'688 m²</p>	<p>LW zu Kernzone</p> <p>Spezialfall gem. Richtplan S-1.1.12</p> <p>PAG-relevant</p>	<p>Heutige Bauten werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, Potential für Umnutzung</p>	<p>ISOS Umgebungsrichtung Erhaltungsziel a. Das Areal ist bereits bebaut. Ein Teil der Parzelle wird mit einer Baubeschränkung belegt, was wir begrüssen.</p> <p>Der Einzonung kann zugestimmt werden.</p>

	Keine FFF betroffen		
Gosslwil, GB Nr. 90014, 36 m ²	Öffentliches Strassenareal zu Kernzone	Anpassung der Zonierung wegen Erschliessungsplanung. Kein Bedarf mehr für Strassenareal.	Der Einzonung kann zugestimmt werden. Sie untersteht der Mehrwertabgabe.
Hessigkofen, GB Nr. 177 (Teil), 786 m ²	LW zu Erhaltungszone; Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen); PAG-relevant Keine FFF betroffen.	Nicht zonenkonforme Umgebungsfläche von Haus auf GB 177 soll zonenkonform gemacht werden. Gleichzeitig soll ein Teil der bestehenden Erhaltungszone ausgezont werden.	Flächenmässige Kompensation wäre verlangt, wenn es sich um eine kommunale Einzonung handeln würde. Der Einzonung als Arrondierung kann zugestimmt werden. Thema FFF: Grundsätzlich handelt es sich um FFF 100 %, Auszonung zur Flächenkompensation mit Erhaltungszone nördlich GB Nr. 71 betreffend FFF ok.
Hessigkofen, GB Nr. 208 (Teil), 208 m ²	LW zu Kernzone; Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen); PAG-relevant aber nichts geschuldet, da gleichzeitig Auszonung; Keine FFF betroffen.	Heutige Gartennutzung nicht zonenkonform.	Flächenmässige Kompensation wäre verlangt, wenn es sich um eine kommunale Einzonung handeln würde. Der Einzonung als Arrondierung kann zugestimmt werden.
Hessigkofen, GB Nrn. 19, (Teil), 241 m ²	LW einerseits zu öBA, andererseits zu Kernzone. Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen);	Pumpwerk wurde in der LW-Zone erstellt, soll zu öBA werden (inkl. Parkplatz).	Der Einzonung kann zugestimmt werden. GB Nr. 19: Gemeinde ist Eigentümerin der Parzelle -> von PAG-Abgabe befreit; Unklar: wo wird welche Fläche in die Kernzone eingezont?

	PAG-relevant; Keine FFF betroffen.		
Hessigkofen, GB Nr. 212, 713 m ²	LW zu Kernzone mit Baubeschränkung Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen); PAG-relevant; FFF teilweise betroffen.	Bestehende Erschliessung ausserhalb Bauzone nicht zulässig, geschützter Speicher	Die Einzonung beansprucht rund 100 m ² FFF. Mit der Bereinigung kann westlich hingegen eine Teilfläche von 170 m ² nach Korrektur AV als FFF angerechnet werden. ISOS Gebiet 1, Erhaltungsziel A. Grundsätzlich bilden der kantonal geschützte Speicher Hauptstrasse 22a (GB Hessigkofen Nr. 212), das schützenswerte Bauernhaus Hauptstrasse 22 und das erhaltenswerte Stöckli Hauptstrasse 20 (GB Hessigkofen Nr. 49) ein pittoreskes Ensemble in Hessigkofen. Besonders Stöckli und Bauernhaus sind, nebst ihrem Eigenwert, zudem strassenraumprägend und wichtig für das innere Ortsbild. Der geschützte Speicher steht etwas zurückversetzt vom Bauernhaus, in der zweiten Bebauungslinie. Er ist aber funktionell-visuell gut zum Bauernhof gehörig erkennbar. Ferner steht er in intakter Nahumgebung, zu der auch die Hostet mit den Obstbäumen gehören. Sie sollten unbedingt erhalten bleiben und passen gut zum Speicher. Zudem kommt den Bäumen auch eine landschaftsprägende, wichtige Scharnierfunktion zugute, da sie zwischen bebautem Hofareal und offenem Umland mit Matten und Feldern vermitteln. Aus kantonaler Sicht ist eine Einzonung nicht erwünscht, jedoch rechtlich nicht ausgeschlossen. Im Bericht muss genauer erläutert werden, welche Absichten hinter der Einzonung stehen und aufgezeigt werden, welchen Einfluss auf die Kulturobjekte und die Umgebung besteht.
Hessigkofen, GB Nr. 55 (Teil), 633 m ²	LW zu Gewerbezone mit Wohnnutzung Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen); PAG-relevant; Keine FFF betroffen.	Einzonung von PP-Flächen	<i>Erschliessung wird eingezont</i> Der Einzonung kann zugestimmt werden
Kyburg-Buchegg, GB Nrn. 90002 (Teil), 150 m ²	LW zu Freihaltezone Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen); PAG-relevant,	Flächen sind von Bauzone umgeben, jedoch sollen sie nicht bebaut werden.	Der Einzonung kann zugestimmt werden Hinweis: Aktuell ist die Fläche GB Nr. 1 direktzahlungsberechtigt. Mit der Einzonung in die Freihaltezone (Nichtbauzone in der Bauzone) verliert die Fläche die Direktzahlungsberechtigung.

	<p>aufgrund eingeschränkter Nutzung jedoch kein Mehrwert;</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>		
<p>Tscheppach, GB Nr. 29 (Teil), 1'646 m²</p>	<p>LW zu Kernzone</p> <p>Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen)</p> <p>PAG-relevant.</p> <p>Teilweise FFF betroffen.</p>	<p>Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten).</p>	<p>Der Einzonung kann zugestimmt werden. Es ist jedoch wichtig, den Bestand bestmöglich zu erhalten.</p>
<p>Kyburg-Buchegg GB Nr. 172, 1'931 m²</p>	<p>Lw zu Kernzone</p> <p>Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen)</p> <p>PAG-relevant.</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>	<p>Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten).</p>	<p>Der Einzonung kann zugestimmt werden.</p>
<p>Tscheppach, GB Nr. 90005 (Teil), 58 m²</p>	<p>Öff. Strassenarela zu W2a</p> <p>Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen);</p> <p>PAG-relevant;</p> <p>Teilweise FFF betroffen.</p>	<p>Einzonung von PP-Flächen.</p>	<p>Der Einzonung kann zugestimmt werden. Wir teilen jedoch die Meinung nicht, dass kein Mehrwert anfällt.</p>
<p>Küttigkofen, GB Nr. 112, 1'139 m²</p>	<p>LW zu Kernzone</p>	<p>Bauten und Anlagen werden nicht</p>	<p>Einer Einzonung kann zugestimmt werden. Allerdings ist zu klären, ob die Kernzone die richtige Zone für das Vorhaben ist. Zusätzlich ist die Frage der Geruchsabstände zu klären.</p>

	<p>Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen)</p> <p>PAG-relevant.</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>	<p>mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten).</p> <p>Die bestehenden Bauten sollen durch einen Sonder-tagsschulbetrieb mit hobbymässiger Tierhaltung genutzt werden.</p>	<p>Handelt es sich bei GB Nr. 105 auch um einen nicht mehr aktiven landwirtschaftlichen Betrieb? Wäre diese Gebäude ebenfalls einzuzonen?</p>
<p>Küttigkofen, GB Nr. 166 (Teil), 65 m²</p>	<p>LW zu W2a</p> <p>Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen);</p> <p>PAG-relevant;</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>	<p>Bestehende Wohnnutzung, Zonierung wird an Parzellengrenze angepasst.</p>	<p>Der Einzonung kann zugestimmt werden.</p>
<p>Mühledorf GB Nr. 267, 49 m²</p>	<p>LW zu W2a</p> <p>Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen);</p> <p>PAG-relevant;</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>	<p>Gartennutzung in Landwirtschaftszone mit Hofstatt-Überlagerung.</p>	<p>Der Einzonung kann zugestimmt werden.</p>
<p>Küttigkofen, GB Nr. 91 (Teil), 1'272 m²</p>	<p>LW zu Kernzone</p> <p>Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen);</p> <p>PAG-relevant;</p>	<p>Keine landwirtschaftliche Nutzung mehr, Potential für Innenentwicklung</p>	<p>Der Einzonung kann zugestimmt werden.</p>

	Keine FFF betroffen.		
Gossliwil, GB Nr. 169 (Teil), 72 m ²	LW zu Kernzone Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen); PAG-relevant; FFF betroffen.	Streifen für Erschliessung von Parzelle GB Nr. 11	Gebiet 1, Erhaltungsziel A ISOS, Einzonung von untergeordneter Bedeutung. Der Einzonung kann zugestimmt werden
Bibern, GB Nr. 247, 669 m ²	LW zu W2a Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen); PAG-relevant; Keine FFF betroffen.	Streifen für Erschliessung der Parzellen GB Nrn. 114, 218 und 219	Der Einzonung kann zugestimmt werden
Kyburg-Buchegg, GB Nr. 1 (Teil), 197 m ²	LW zu W2a Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen); PAG-relevant; Keine FFF betroffen.	Arrondierung der Bauzone zwecks Gewinnung eines Bauplatzes	Durch die Einzonung entsteht ein neuer Bauplatz, folglich ist eine Bauverpflichtung zwingende Voraussetzung für die Genehmigung. Der Einzonung kann zugestimmt werden
Kyburg-Buchegg, GB Nr. 88 (Teil), 187 m ²	LW zu W2a Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen); PAG-relevant; Keine FFF betroffen.	Arrondierung der Bauzone zwecks Gewinnung eines Bauplatzes	Umgebungsrichtung II, Erhaltungsziel a nach ISOS. Der Steilhang ist für die Silhouettenwirkung des Schlosses Buchegg wichtig, die bestehenden Häuser werden im ISOS als störend bezeichnet. Eine Weiterentwicklung oder gar Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist abzulehnen. Der Einzonung kann nicht zugestimmt werden
Küttigkofen, GB Nr. 21 (Teil), 235	LW zu Erhaltungszone	Anpassung Parzellierung	Der Einzonung kann zugestimmt werden unter

m ²	<p>Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen);</p> <p>PAG-relevant;</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>		dem Vorbehalt der Ausscheidung der Gewässerbaulinie (in den Erschliessungsplänen ist GB Nr. 21 nicht sichtbar).
Lütterswil, GB Nr. 13 (Teil), 218 m ²	<p>LW zu öBA</p> <p>Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen);</p> <p>PAG-relevant;</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>	Erschliessung bzw. Parkierung Friedhof	Der Einzonung kann zugestimmt werden
Lütterswil, GB Nr. 64 (Teil), 137 m ²	<p>LW zu W2b</p> <p>Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen);</p> <p>PAG-relevant;</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>	Zonierung wird an Parzellengrenze angepasst, Legalisierung Gartennutzung	Der Einzonung kann zugestimmt werden
Lütterswil, GB Nr. 65 (Teil), 78 m ²	<p>LW zu W2b</p> <p>Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen);</p> <p>PAG-relevant;</p> <p>Keine FFF betroffen</p>	Begründung fehlt im Raumplanungsbericht. Legalisierung Gartennutzung?	Der Einzonung kann zugestimmt werden. Begründung im Raumplanungsbericht ist nachzuliefern.
Lütterswil, GB Nr. 90006, 90007 (Teil), 300 m ²	<p>Strassenareal zu W2a</p> <p>Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen</p>	Einzonung der privaten Erschliessung	Der Einzonung kann zugestimmt werden

	<p>insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen);</p> <p>PAG-relevant;</p> <p>Keine FFF betroffen</p>		
--	---	--	--

Von den beantragten 39 Einzonungen als Spezialfälle können wir 28 zustimmen, für 6 Einzonungen sind weitere Abklärungen vor einer abschliessenden Beurteilung erforderlich, 5 sind nicht recht- und zweckmässig und damit nicht genehmigungsfähig.

Auszonungen

- Aetigkofen, GB Nr. 54: entfällt
- Aetigkofen, GB Nr. 249: Hinweis: Die Freihaltezone wurde damals zur Sicherstellung eines Abstands zum Ortsbild bzw. zur Umgebungssicherung des geschützten Gebäudes (kein vis-à-vis) erlassen. Das Areal sollte jedenfalls vor Bebauung freigehalten werden (Überlagerung der Landwirtschaftszone mit entsprechender Bestimmung?).
- Aetigkofen, GB Nr. 265, 1'485 m² (neu): Auszonung sehr zu begrüssen, jedoch Verschiebung der BZ nach Westen (s. Einzonungen).
- Brittern (Aetingen), GB Nr. 154/155: entfällt
- Bibern, GB Nr. 17: entfällt
- Bibern, GB Nr. 55, 1'576 m² (neu): Bestehende landwirtschaftliche Nutzung. Gehört das Wohnhaus auf GB Nr. 55 ebenfalls zu einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb? Wenn ja, wieso wird nur der Ökonomieteil ausgezont? Keine abschliessende Beurteilung möglich.
- Gosswilwil, GB Nr. 170/146: Die auszuzonende Fläche wurde gegenüber der ersten Vorprüfung reduziert (von 5'220 auf 3'380 m²). An der Mühlegasse soll eine Bautiefe in der Bauzone verbleiben. Dies ist sehr zu bedauern, eine komplette Auszonung wäre auch aus Sicht Ortsbild klar zu bevorzugen.
- Gosswilwil, GB Nr. 26: unverändert
- Hessigkofen, GB Nr. 177: Die Einzonung wurde in der 1. VP als Arrondierung eingestuft, d.h. ohne Kompensation der Bauzone, nur FFF soll kompensiert werden.
- Hessigkofen, GB Nr. 187: Reduktion der Auszonung von 277 auf 230 m². Auch hier wurde die zugehörige Einzonung von GB Nr. 208 als Arrondierung eingestuft.
- Hessigkofen, GB Nr. 16, 1'093 m² (neu): Aus Sicht Landwirtschaft wie auch aus Sicht Ortsbildschutz ist diese Auszonung zu begrüssen.
- Tscheppach, GB Nr. 38: entfällt
- Tscheppach GB Nr. 184: Wir empfehlen, eine Dienstbarkeit für die Erschliessung von GB Nr. 184 eintragen zu lassen, damit die Parzelle nicht «gefangen» ist.
- Mühledorf, GB Nr. 9: unverändert
- Mühledorf, GB Nr. 10, 32, 243: unverändert
- Kyburg-Buchegg, GB Nr. 27, 28: entfällt
- Kyburg Buchegg, GB Nr. 49, 271 m² (neu): Bauzonenumlagerung für Einzonung auf GB Nr. 1. Wir stimmen der Auszonung zu.
- Küttigkofen, GB Nr. 150: unverändert

- Gächliwil, GB Nr. 57, 702 m² (neu): Es handelt sich um einen Abtausch auf derselben Parzelle. Sofern der Einzonung zugestimmt werden kann, kann dieser Abtausch erfolgen.

2.4. Reservezonen

Ergänzend zu den bereits vorgesehenen Aufhebungen werden die beiden Reservezonen in Lüterswil ebenfalls aufgehoben. Damit ist die Situation bezüglich Reservezonen richtplankonform bereinigt. In der Summe werden von den heutigen Reservezonen 0.59 ha in die Bauzone und 5.25 ha in die Landwirtschaftszone überführt.

2.5. Kulturobjekte

Zum Schutzverzeichnis folgende Korrekturhinweise:

Aetingen:

-Gebäude Nr. 54: Auf dem Foto ist das Bauernhaus Hauptstrasse 39, Gb-Nr. 97 abgebildet. Es soll weiterhin erhaltenswert verbleiben und nicht schützenswert eingestuft werden. Die Würdigung («Das 1856 erstellte und 1935 umgebaute...») gehört zum schützenswerten Bauernhaus Hauptstrasse 36, Gb-Nr. 82, siehe folgend.

Als «schützenswert» einzustufen:

-Bauernhaus, Hauptstrasse 36, GB-Nr. 97, Koordinaten: 2.605.018 / 1.220.076

Das 1856 erstellte und 1935 umgebaute Bauerhaus ist als Typ rein erhalten und weist beträchtliche, historische Substanz auf. Die Umbauten im Heimatstil reicherten das Haus mit zeittypischen Elementen wie den Bügen, dem DG-Gesims, einer Ründi mit radialer Bretterschalung sowie der beigebraunen Farbfassung mit den rot/weissen Akzenten an der prägenden Strassenfassade an. Das Haus weist gute Türen mit Beschlägen und einem Gurtgesims aus der Bauzeit und schöne Kalksteinelemente im Ökonomieteil auf. Die Baute ist sehr wichtig für das innere Ortsbild und hat durch seine Stellung in der Verzweigung Hauptstrasse /Kirchstrasse einen hohen Situationswert.

Gossliwil:

kantonal geschützt (ging vergessen):

Der Garten des ehem. Gasthofs Sternen wurde mit RRB-Nr. 2020/809 vom 2.6.2020 kantonal geschützt. Er soll als eigenständiges Element im Schutzverzeichnis erscheinen, analog den Gebäuden, Bauteilen oder Kleinobjekten.

Bibern:

Mit Nachdruck empfiehlt die Denkmalpflege, folgende Bauten aufgrund ihrer typologischen Seltenheit von erhaltenswert nach schützenswert aufzustufen:

-Wohnhaus Gerbehof 1, GB-Nr. 54, Koordinaten: 2.601.510 / 1.221.636

Es handelt sich um einen der stattlichsten, bäuerlichen Gewerbebauten des Bezirks aus dem Jahr 1868. Er ist typologisch bemerkenswert, da ihm zwar ein Bauernbetrieb zugehörig ist, die Scheune aber nicht am Wohnhaus angebaut wurde. Er weist Bauzier des Schweizer Holzstils, klassizistische Türen und historisches Interieur (Öfen, Türen) auf.

-Wohnstock Hauptstrasse 47, GB-Nr. 21, Koordinaten: 2.601.157 / 1.221.558

Das typologisch im Bezirk einzigartige Ofenhaus-/Wohnstöckli aus dem Jahr 1828 ist nur ein Raum breit. Das EG wurde als Bruchsteinmauer, das OG in Rieg mit Lehm-Stroh-Ausfachungen ausgeführt. Trotz der Kleinform weist es eine gediegene Gestaltung mit profilierten Elementen wie Fensterverdachungen, Türstürzen und skulptierten Laubnpfosten auf. Das Ofenhausfenster im EG weist als einziges Beispiel im Bezirk noch originale Holzstaketen auf. Die Baute könnte durch eine fachgerechte Restaurierung sehr gewinnen. Der bauliche Zustand schmälert den Denkmalwert nicht.

Brügglen:

Mit Nachdruck empfiehlt die Denkmalpflege, folgende Bauten aufgrund ihrer typologischen Seltenheit von erhaltenswert nach schützenswert aufzustufen:

-Bauernhaus, Hohle Gasse 6, GB-Nr. 64, Koordinaten: 2.604.339 / 1.221.175

Das weitgehend unverändert erhaltene Bauernhaus von 1862 mit Quergiebel und repräsentativer Ründi dominiert durch die etwas erhöhte Stellung den Gassenraum. Es ist im Gesamthabitus gut erhalten und wurde um 1920 geschickt durch einen rückwärtigen Quergiebel mit geschweiften Heimatstilründi und Trauflaube ergänzt worden. Doch auch im Dekor sind wertvolle Elemente wie Gesimse, Geländer, Türen mit Sägezier etc. erhalten geblieben.

Hessigkofen:

Das als schützenswert vorgeschlagene Bauernhaus weist das falsche Foto (Schopf 3c, ohne Einstufung) auf:

-Bauernhaus Bibernstrasse 3, GB-Nr. 7, Koordinaten: 2.602.042 / 1.221.215

Das Bauernhaus von 1856 ist in seinem Erscheinungsbild sehr gut erhalten und verkörpert einen repräsentativen Vertreter des regionaltypischen, traufseitig orientierten Rieg-Bauernhauses mit Quergiebel, Ründi und Laube. Es weist zudem eine intakte Nahumgebung mit Garten auf.

Mühledorf:

Mit Nachdruck empfiehlt die Denkmalpflege, folgende Baute aufgrund ihrer reichen Bauzier als schützenswert einzustufen:

-Bauernhaus, Wolftürli 9, Gb-Nr. 122, Koordinaten: 2.603.478 / 1.219.968

Das Bauernhaus von 1808 ist ursprünglich ein Hochstudhaus in Ständerbau unter einem Vollwalmdach. Der Ökonomieteil wurde jedoch unter einem Gerschild verlängert. Es weist eine äusserst reichhaltige Bauzier auf: gefelderte OG-Brüstung, profilierte und gerillte Fensterpfosten und -bänke mit Punzierungen, Hängepfosten der OG-laube mit gestufter Profilierung und Inschrift auf dem Tennstorsturz. Das Kellerhalsgeländer und die Laubentreppe sind wohl noch original. Das Bauernhaus ist sehr gut erhalten und stammt aus der Blüte der Bucheggberger Holzbaukunst um 1800. Zusammen mit dem Taunerhaus Nr. 11 und dem leider überformten Wohnstock/Schmiede Nr. 10 bildet er einen äusserst qualitätsvollen Bestandteil der Baugruppe Wolftürli.

Lütterswil:

-Der kantonal geschützte Brunnen (Bru 51), Gb-Nr. 32, befindet sich gemäss GIS an der Balmstrasse 2 anstatt an der Hauptstrasse 8.

-Das Gebäude Hauptstrasse 9 (Geb.323), Gb-Nr. 15 ist abgebrannt. Die Einstufung «erhaltenswert» ist folglich zu streichen.

3. Verkehr

3.1. Erschliessung und Baulinien

Es sind diverse Gestaltungsbaulinien entlang der Kantonsstrassen definiert. Diese können wir akzeptieren. Wir weisen jedoch darauf hin, dass neue Ein- und Ausfahrten auf die Kantonsstrasse oder deren Mehrnutzung nur bewilligt werden können, wenn die Sichtzonen und Schleppkurven trotz Gestaltungsbaulinien eingehalten werden.

Die Daten der amtlichen Vermessung sind gesamthaft zu überprüfen. Bei den Ortsteilen Bibern und Lütterswil werden in den Plänen zum Teil veraltete Daten dargestellt.

3.2. Fuss- und Veloverkehr

Der Ämitweg (Erschliessungsplan Kyburg-Buchegg Nord und Küttigkofen Süd) ist als öffentlicher

Fuss- und Radweg zu klassieren und nicht als reiner Fussweg, da er eine optimale Veloverbindung Richtung Küttigkofen und Lohn darstellt.

In Lüterswil beabsichtigt die Gemeinde nach unseren Informationen den Bau eines neuen Fusswegs zur Bushaltestelle «Dorf» Fahrtrichtung Gächliwil. Der Fussweg soll von der Gemeindeverwaltung über den Rüdlenweg und dann über die Parzelle GB Nr. 27 zur Haltestelle führen. Wir empfehlen, diesen Weg im entsprechenden Erschliessungsplan aufzunehmen.

Weiter empfehlen wir, die Fusswegverbindung vom östlichen Ortseingang von Lüterswil zur Liegenschaft auf GB Nr. 142 in den Erschliessungsplan aufzunehmen. Die Gemeinde hat für diesen Fussweg ein Baugesuchsverfahren durchgeführt, nachdem dieser Fussweg im kantonalen Erschliessungsplan zur Sanierung der Hauptstrasse lediglich als Drittprojekt «kommunaler Trampelpfad» Aufnahme gefunden hat.

4. Natur und Landschaft

4.1. Landschaft und Landschaftsschutz zonen

Zum Thema Landschaftsschutz hat ein intensiver Prozess zwischen Planenden, Bevölkerung, der Landwirtschaft, der Gemeinde und punktuell dem Kanton stattgefunden. Man hat sich dabei Gedanken zu unterschiedlichen Zonen, Kaskadenprinzipien, Einpassungsprinzipien und der Anwendung in der Praxis gemacht. Ziele der Lösungsfindung waren dabei stets: Klarheit resp. Rechtssicherheit / «Gleichbehandlung» respektive eine auf den Kontext abgestimmte Behandlung von Bauvorhaben / insgesamt ein ausgewogener Umgang mit der Landschaft.

Die vom externen Planungsbüro (Landplan, Adrian Kräuchi, s. Beilage 16) erarbeiteten Grundlagen und Umsetzungsvorschläge versprechen unseres Erachtens eine Erreichung dieser Ziele. Dabei wird weder das ISOS einfach 1:1 umgesetzt, noch wird die landwirtschaftliche Entwicklung unterbunden. Das Konzept mit den drei Landschaftsschutztypen in Verbindung mit den im Zonenreglement vorgesehenen Ausnahmen vom Bauverbot erachtet auch die Landwirtschaft als zweckmässig. Im Ergebnis sind nun drei verschiedene Zonen vorgesehen, welche die Landschaft in unterschiedlichen Abstufungen schützen sollen:

- Landschaftsschutzzone: grossflächiger Schutz der unverbauten Landschaftsräume
- Landschaftsschutzzone «Freihaltung»: besonders empfindliche und exponierte Lagen, Gebiete mit hoher landschaftsästhetischer oder ökologischer Bedeutung
- Umgebungsschutzzone: Erhalt des kulturlandschaftlichen direkten Umfelds der intakten Ortsbilder und prägende Ansichten

Auf Grund der Mitwirkung sind Lücken in den überlagernden Zonen entstanden. Diese erscheinen uns nicht ohne weiteres nachvollziehbar. Es besteht hier ein Risiko das Konzept zu schwächen und damit auch im Grundsatz juristisch angreifbar zu machen. Zumindest müsste im Raumplanungsbericht nachvollziehbar erläutert werden, wo und weshalb vom Konzept abgewichen wurde. Dies betrifft auch die folgenden weiteren Punkte:

- Die Grundlagen von Landplan umfassen mehr Schutzkategorien und sehen eine flächendeckende Differenzierung der verschiedenen überlagernden Schutzkategorien vor. Insbesondere ist der Umgang mit den bestehenden Landwirtschaftsbetrieben anders geregelt (Überlagerung vs. Fenster im Gesamtplan). Es ist nicht ohne weiteres nachvollziehbar, welche Überlegungen dazu geführt habe, dass im Gesamtplan auf gewisse Inhalte gegenüber der Grundlage verzichtet wird. Dies ist im Raumplanungsbericht darzulegen.
- Es bestehen Widersprüche zwischen Raumplanungsbericht und Plänen. Beispielsweise werden auf GB Nrn. 89/92 – auf denen gem. Bericht keine Landschaftsschutzzone mehr vorgesehen sind - im Gesamtplan eine entsprechende Schraffur dargestellt.
- Die in den Grundlagen vorgesehenen Einzelhofgruppen wurden in der Umsetzung in die Gesamtpläne weggelassen. Stattdessen wurden Fenster um die Landwirtschaftsbetriebe freigelassen. Damit gelten in diesen Fenstern die Vorgaben der Landwirtschaftszone. Aus unserer Sicht wäre es sehr zu begrüßen, wenn die in Anhang II des Zonenreglements beschriebenen Kriterien auch in diesen Fenstern zur Anwendung kommen würden.

4.2. Naturinventar und -konzept

Von den Bemerkungen aus der ersten Vorprüfung wurde lediglich aufgenommen, den Weiher Niederholz mit einer kommunalen Naturschutzzone zu überlagern. Die weiteren Anmerkungen wurden nicht berücksichtigt. Wir regen an, im weiteren Verlauf die Massnahmen aus dem Naturkonzept zu konkretisieren, damit die Umsetzung einfacher wird.

4.3. Hecken

Bezüglich Hecken wurden die Unterlagen seit der ersten Vorprüfung nicht überarbeitet, was wir bedauern. Damit besteht noch immer die Pendezenz, die Hecken zu überprüfen **und festzustellen** **s. dazu auch das Merkblatt «Hecken in der Ortsplanung»**. **Zumindest die Hecken auf öffentlichem Grund sind im Erschliessungsplan einzutragen und mit Baulinien zu versehen. Für die übrigen Hecken ist im Zonenreglement eine Bestimmung aufzunehmen, dass die Feststellung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens erfolgt (Genehmigungsvorbehalt).**

Folgende Objekte sind unseres Erachtens zu prüfen:

Kyburg-Buchegg:

- GB-Nr.160 & 148: Heckenfeststellung fehlt - gewachsene Hecke
- GB-Nr. 80: Hecke innerhalb Waldabstand - da die Bestimmungen für den Heckenabstand strenger als die des Waldabstands sind, ist die Heckenbaulinie darzustellen.

Küttigkofen:

- GB-Nr. 211: Neue gepflanzte Hecke - prüfen, ob Heckenbaulinie Bauzone tangiert
- GB-Nr. 21: Heckenbaulinie innerhalb Bauzone darstellen. Geschütztes Ufergehölz stark dezimiert. Wiederherstellung?
- GB-Nr.114: Hecke (unterhalb Reitplatz) – Heckenbaulinie auf GB 76, 208 und 150 innerhalb Bauzone darstellen
- GB-Nr. 153: Heckenfeststellung fehlt– ist die Hecke in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplan festgehalten?
- GB-Nr. 73: Heckenbaulinie fehlt– innerhalb Bauzone (GB 153) darstellen
- GB-Nr.160, 75, 88: Heckenbaulinie (Ufergehölz) innerhalb Bauzone darstellen
- GB-Nr. 195, 134: Heckenfeststellung fehlt (gewachsene Hecke)

Aetingen:

- GB-Nr.103: Heckenbaulinie und Darstellung Ufergehölz (Talgraben)
- GB-Nr. 87: Hecke innerhalb Waldabstand – Heckenbaulinie ist hier darzustellen, da für Hecken strengere Bestimmungen gelten
- GB-Nr.197, 263, 260, 261, 262: Heckenfeststellung fehlt – gewachsene Hecke

Brügglen:

- GB-Nr. 27: Heckenfeststellung fehlt – gewachsene Hecke

Mühledorf:

- GB-Nr. 95, 331, 321, 228, 93, 328: Heckenbaulinie (Ufergehölz) darstellen – wurde in der Vergangenheit nicht beachtet! Die Heckenbaulinie ragt über die Uferschutzzone hinaus.
- GB-Nr. 346: Ufergehölz inkl. Baulinie darstellen
- GB-Nr. 293: Heckenfeststellung fehlt– gewachsene Hecke
- GB-Nr. 106: Heckenbaulinie – innerhalb Bauzone darstellen
- GB-Nr. 219: geschützte Hecke verschwunden! Dieser Bereich ist auf dem Erschliessungsplan der 1. Vorprüfung nicht dargestellt (hinter Legende versteckt). Dieser Bereich ist darzustellen und die geschützte Hecke (RRB 1998/1536 vom 10.07.1998) ist wiederherzustellen mittels Verfügung.

- GB-Nr. 298, 13: Heckenfeststellung fehlt – gewachsene Hecke

Tscheppach:

- GB-Nr. 22, 21, 13: Heckenfeststellung fehlt – gewachsene Hecke

- GB-Nr. 177, 171, 168, 20, 21: geschützte Hecke darstellen (in Erschliessungsplan RRB2001/1584 vom 14.08.2001 aufgeführt)

Hessigkofen:

- GB-Nr. 16 und 38: Heckenfeststellung fehlt – gewachsene Hecke

- GB-Nr. 50: geschützte Einzelbäume in einer geschützten Hecke. Nutzen? Welche Bäume sind geschützt? Wenn dieser Schutz so erhalten bleiben soll, sind min. die Baumarten zu nennen.

Die Aussage im Raumplanungsbericht «Hecken und Gewässer sind gesetzlich geschützt, daher sind für deren Schutz im Rahmen der OPR keine besonderen Massnahmen notwendig.» wurde nicht korrigiert. Genau diese Formulierung findet sich in der 2. Vorprüfung (RPB S. 87, 2.VP) erneut.

4.4. Wald

Waldfeststellung

Im vorliegenden Vorprüfungsdossier finden sich in Absprache mit den Forstkreis und auf die Stellungnahme zur 1. Vorprüfung überarbeitete, neue Waldfeststellungspläne (WFP). Die neu erarbeiteten WFP sind mehrheitlich gut, es verbleiben kleinere Änderungen:

- Detail D: östlicher Verlauf Waldfeststellung (Wf) (entlang Golternbach) darf nicht aufgehoben werden. So lassen wie rechtsgültig.
- Detail F: Der Bauzonenverlauf beim Rechtsamenacker (GB 72) stimmt nicht mit dem Bauzonen-/ Erschliessungsplan überein. Sollte die Bauzone zurückverschoben werden, benötigt es hier entlang des Weges GB 90035 keine Waldfeststellung, diese kann in diesem Fall restlos gestrichen werden.
- Detail H: Wf Huntelmatten (GB 203) östlich nicht aufheben, da an einem Markstein versichert ist. So lassen wie rechtsgültig.
- Detail N: nach Prüfung vor Ort durch den Kreisförster kann entgegen der ursprünglichen Annahme der Waldplan hier nicht pauschal übernommen werden für die neue Waldfeststellung. Der Kreisförster sendet für diesen Bereich für die Waldgrenze zu verwendende Geodaten an das Planungsbüro. Diese sollen in diesem Detail nachgeführt werden.
- Detail O: Die Waldgrenze nördlich Lüterswil GB 16 wurde zu stark eingekürzt. Wieder um ca. 4 m erweitern bis zum nördlichen Grenzstein der Parzelle 90066.

In der Legende stimmt das Datum des rechtsgültigen WFP nicht, dieses ist 7.12.1998, statt 1.12.1998. Bitte korrigieren.

- Detail P: Der Bauzonenverlauf bei GB 84 stimmt nicht mit dem Bauzonen-/ Erschliessungsplan überein. Sollte der Teil der Parzelle GB 84 eingezont werden, muss die Waldfeststellung auf GB 85 nach Osten bis zum Grenzpunkt erweitert werden.
- Die Waldgrenze bei Gächliwil GB 85 soll nicht über die Parzelle (in die Strassenparzelle GB 90014) ragen, sondern der Parzellengrenze folgen bis Ende Einflussbereich Bauzone. Diese Waldgrenze soll gemäss rechtsgültigem WFP bis an den Grenzpunkt zur Schönibergstrasse dargestellt werden und entlang der Parzellengrenze nach Osten bis zum nächsten Grenzpunkt (Nr.422652082) anstreben (siehe Waldplan AWJF/Layer Statische Waldgrenze).

In der Legende stimmt das Datum des rechtsgültigen WFP nicht, dieses ist 7.12.1998, statt 1.12.1998. Bitte korrigieren.

- Entgegen unserer vorigen Aussage sollte die Wf bei Mühledorf GB 216 im östlichen Teil

nicht aufgehoben werden und in Gänze übernommen werden. Diese ist zwar knapp ausserhalb des Einflussbereichs Bauzone, aber aus Praktikabilitätsgründen wird diese Wf beibehalten.

Bei Fragen oder Unklarheiten kann mit dem Forstkreis Region Solothurn Kontakt aufgenommen werden.

Darstellung Wald innerhalb der Bauzone

In allen Plänen ausser dem Erschliessungsplan wird der Wald wie auch die Waldfeststellungslinie («Wald mit Waldfeststellung», rote Linie) korrekt als «orientierender Planinhalt» bezeichnet.

In den Bauzonenplänen sind fälschlicherweise veraltete Waldfeststellungen (Stand 1. VP) eingezeichnet, diese müssen aktualisiert werden und mit den Waldfeststellungen aus den WFP übereinstimmen.

Ebenfalls wurde im Erschliessungsplan Brittern, im Fenster «Ziegelhütte», die veraltete Waldfeststellung dargestellt, hier muss die überarbeitete Waldfeststellung gemäss WFP übernommen werden.

In den Erschliessungsplänen sind die Waldfeststellungen zwingend gemäss den aktuell überarbeiteten WFP darzustellen, diese haben übereinzustimmen (Genehmigungsvorbehalt).

Dabei ist folgendes zu beachten (siehe ebenfalls «Checkliste Wfp in Nutzungsplanungen» auf wald.so.ch)

- Titel: Erschliessungsplan mit Baulinien und Waldfeststellung
- Legende: Genehmigungsinhalt: Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz (WaG) und § 3 WaG SO

Rechtsmittelbelehrung: Gegen die Waldfeststellung gemäss Art. 13 WaG und § 3 WaG SO kann während der Auflagefrist von 30 Tagen beim Volkswirtschaftsdepartement Einsprache erhoben werden. Die Rechtsmittelbelehrung muss zwingend in allen Erschliessungsplänen mit Waldgrenze aufgeführt werden.

Darstellung Wald ausserhalb Bauzone

Für die Darstellung von Wald ausserhalb der Bauzone wurde gemäss RPB der Waldplan AWJF verwendet, das ist korrekt.

Waldabstand und Waldabstandslinien

Die Waldbaulinien werden in den Erschliessungsplänen als Genehmigungsinhalt Gemeinde aufgeführt. Diese Waldbaulinien unterschreiten den gesetzlichen Waldabstand von 20m an zahlreichen Stellen.

Gegenüber der 1. Vorprüfung wurden alle fehlenden Vermassungen oder fehlenden Waldbaulinien ergänzt. Letzte Korrekturen verbleiben, insbesondere aufgrund der oben genannten Änderungen an den Waldfeststellungen:

- EP Tscheppach: Im Bereich «Hübeli» muss aufgrund der neuen Wf die Waldabstandslinie neu festgelegt werden. Das AWJF empfiehlt 20 m, mit Vorbaulinie.
- EP Mühledorf West: Der Waldabstand im Gebiet Murli (GB 37, 232, 157) muss vermasset werden und sollte auf Grundsatz überprüft werden. Sie korrespondiert nicht mit der relevanten Waldfeststellung und ist teilweise sehr stark reduziert.
- EP Kyburg-Buchegg Mitte: Es hat einen kleinen Fehler bei GB 166, die Waldabstandslinie folgt der alten Waldfeststellung Stand 1.VP. Sie muss auf die korrekte Wf, Stand 2. VP, angepasst werden.
- EP Aetingen Dorf: Die Waldabstandslinie im Bereich Zaugghüsli ist ohne Begründung stark reduziert, dies sollte aus Sicht AWJF grundsätzlich überprüft, aber mindestens hinreichend im RPB begründet werden.
- EP Brittern: Im Bereich Ziegelhütte ist die Waldbaulinie falsch eingezeichnet, dies muss korrigiert werden.

- EP Gächliwil: Die Einzonung erfordert eine Erweiterung der Waldfeststellung und hat somit eine Erweiterung der Waldabstandslinie zur Folge.

Das AWJF empfiehlt mit kontinuierlichen Waldabstandslinien zu arbeiten und allfällig eingeschlossene Gebäude mit einer Vorbaulinie zu sichern, statt die Waldabstandslinien entlang des Gebäudegrundrisses zu reduzieren. Eine solche Reduktion ist nicht im Sinne des Waldabstandes gemäss Art. 17 des Bundesgesetzes über den Wald.

Abweichungen vom gesetzlichen Waldabstand von 20 m sind pro Parzelle einzeln und hinreichend im RPB zu begründen. Für bestehende Bauten mit einem Abstand von weniger als 20 m kann eine Vorbaulinie entlang der bestehenden Fassade festgelegt werden.

5. Umwelt

5.1. Gewässerraum

Die Anliegen der 1. Vorprüfung wurden grösstenteils berücksichtigt. Folgende Punkte sind nochmals zu überprüfen und anzupassen:

Gesamtplan Nordost:

Beim Hasligraben unterhalb von Tscheppach wird nun nebst der Entlastungsleitung auch der eigentliche Hasligraben korrekt als offener Bachlauf dargestellt. Die Beschriftungen «Hasligraben» und «Entlastung» sind noch besser zu platzieren.

Bauzonenplan Tscheppach:

Beim Hasligraben unterhalb von Tscheppach wird nun nebst der Entlastungsleitung auch der eigentliche Hasligraben korrekt als offener Bachlauf dargestellt. Die Beschriftung «Hasligraben» ist noch an den offenen Bachlauf zu verschieben.

Erschliessungspläne:

Bibern:

Zwischen Hauptstrasse und Einmündung Biberenbach verläuft entlang der Friedhofstrasse (GB Nr. 29) der eingedolte Golterenbach. Eine Offenlegung auf diesem Abschnitt ist möglich, daher soll zumindest einseitig ein Gewässerraum mittels Gewässerbaulinie von 5.50 m ab Strassenrand ausgeschieden werden, um einen minimalen Ausdolungskorridor zu sichern.

Mühledorf West:

Beim Rotbach sind die dargestellten Signaturen (Gewässerbaulinie, Unterhaltsbaulinie) zu überprüfen.

Mühledorf Ost:

Beim Mülibach im Gebiet Mühle wurde die Gewässerraum-Ausscheidung innerhalb Bauzone nun vorgenommen. Allerdings wurde in zu vielen Abschnitten eine Unterhaltsbaulinie (UBL) gewählt. Im unmittelbaren Bereich zwischen den Gebäuden Nr. 15 und 13 ist die UBL angemessen. Im anschliessenden Abschnitt mit der Platzfläche zwischen den Gebäuden Nr. 15 und 13a und bis hin zum Weiher sind jedoch Gewässerbaulinien (GBL) in voller Breite von 12 m beziehungsweise je 6 m ab Leitungssachse auszuscheiden.

Brügglen:

Beim eingedolten Bächelmattgraben ist die Gewässerraum-Ausscheidung innerhalb Bauzone mittels UBL ungenügend. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten (nicht dicht bebaut) ist eine Ausdolung möglich. Daher ist grundsätzlich der Gewässerraum in der Breite des minimalen Gewässerraums nach GSchV (11 m beziehungsweise beidseitig je 5.5 m) auszuscheiden. Eine einseitige Reduktion auf 4 m im Bereich der Bauzonengrenze ist nur zulässig, wenn gleichzeitig auf der Gegenseite die restlichen 7 m des minimalen Gewässerraums nach GSchV im Rahmen der

OPR rechtskräftig ausgeschieden werden (im Gesamtplan).

Aetingen:

Beim eingedolten Altschlossgraben ist die Gewässerraum-Ausscheidung mit UBL im Abschnitt zwischen den Gebäuden zweckmässig. Hingegen ist ab Gebäude Nr. 14 bis zum bereits offenen Bach der Gewässerraum mit GBL in einer Breite von mind. 11 m auszuscheiden.

Brittern:

Entlang der Strasse Gässli ist dort, wo die Strassenbaulinien deutlich nicht ausreicht, der Gewässerraum mit 4.00 m ab der Bachachse mittels UBL zu sichern (GB Nr. 134).

5.2. Wasserversorgungsplanung / Grundwasser

Die Anträge aus der 1. Vorprüfung wurden noch nicht vollständig umgesetzt. Die Unterlagen sind wie folgt zu überarbeiten:

Zonenreglement § 42 «Grundwasserschutzzonen»:

Abs. 1 «Zweck»: Korrekt wäre: «Grundwasserschutzzonen dienen dazu, Trinkwassergewinnungsanlagen und das Grundwasser unmittelbar vor seiner Nutzung als Trinkwasser vor Beeinträchtigungen zu schützen. Sie sind um die im öffentlichen Interesse liegenden Grund- und Quellwasserfassungen herum auszuscheiden».

Gesamtpläne:

Massgebend für die Übernahme der Grundwasserschutzzonen in die Gesamtpläne ist nicht der kantonale Richtplan, sondern die digitale Gewässerschutzkarte des Kantons. Bitte Hinweis in der Legende anpassen.

Die geplante Grundwasserschutzzone der St. Margarethenquelle im Ortsteil Mühledorf (Vorprüfung erfolgt) ist provisorisch darzustellen.

Raumplanungsbericht:

Im Kapitel «Ausgangslage» werden nur diejenigen Schutzzonenreglemente und dazugehörige RRB zitiert, die jeweils seit der letzten Ortsplanrevision erneuert wurden, aufgelistet. Der Hinweis auf ältere, aber derzeit immer noch rechtskräftige Schutzzonenpläne, ihre Reglemente und die dazugehörigen RRBs fehlen.

Da die Schutzzonen, solange sie nicht per RRB aufgehoben werden, immer noch gültig sind, sind der Vollständigkeit halber besser alle geltenden Schutzzonenpläne in der Auflistung aufzuführen. Vor allem, da sie auch in den Plänen alle orientierend dargestellt werden.

Der Raumplanungsbericht, Kapitel 20.16 «Grundwasser» diskutiert die Situation, in der in Mühledorf und Lüterswil Grundwasserschutzzonen die Bauzonen überlagern. Eine Lösungsansatz für den oben erwähnten Konflikt zwischen Grundwasserschutzzonen und Bauzonen wird jedoch nicht aufgezeigt.

5.3. Naturgefahren

Die Beurteilung der Ortsplanung basiert auf den Pflichten, welche der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren gemäss Richtplantext (Stand 4. September 2023, Kapitel L-6 Naturgefahren) obliegen. Massgeblich für die vorliegende Stellungnahme ist das Ziel einer Gefahrenreduktion mittels raumplanerischer Massnahmen und das Erkennen von Gefahren und Risiken (Richtplantext S. 155). Arbeitsgrundlagen und rechtliche Grundlagen für diese Stellungnahme sind im Richtplantext ab Seite 155 unter C aufgeführt. Geprüft werden die Planungsgrundsätze und -aufträge L-6.1 bis L-6.8.

Zur Beurteilung der Unterlagen werden die Gefahrenhinweiskarte (<https://geo.so.ch/map/?t=nhk>), die Gefahrenkarte (<https://geo.so.ch/map/?t=ngk>), der Ereigniskataster (inklusive Schadenhistorie der SGV) und die Schutzzielmatrix (Erstellung von Gefahrenkarten – Leitfaden und Datenmodell (2024), Kapitel 3.7.1) 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 Buchegg bestehen folgende Gefahrenkarten:

- Aetingen, Gefahrenkarte Rutschung, Geotest, November 2009.
- Gefahrenkarte Wassergefahren, Kissling und Zbinden, 12.08.2024.

Da sich ein paar Rückmeldungen auf alle Gefahrenprozesse beziehen, werden diese zu Beginn der Stellungnahmen aufgelistet:

Die Erstellung eines separaten Naturgefahrenplans wird explizit begrüsst.

Folgende Anpassungen sind noch vorzunehmen:

- Der Perimeter der Gefahrenkartierung ist anzupassen. Aktuell sind die Perimeter für den Prozess Wasser dargestellt, der Perimeter für die Massenbewegungen ist jedoch punktuell grösser.
- Die Wahl der Kartenausschnitte ist u.E. nicht ideal. Zum Teil wird der Geltungsperimeter der Gefahrenkarte abgeschnitten. Dies ist aus unserer Sicht nicht korrekt und für den Vollzug in der Gemeinde unpraktisch. Auch die Gefahrenkarte von Brittern wurde zerschnitten und in zwei Karten dargestellt. Auch ist darauf zu achten, dass im Naturgefahrenplan nur die Gefährdungen der Gemeinde Buchegg dargestellt werden.
- Unter den Hinweisen ist der Punkt bzgl. Nachführung zu streichen. Falls die Gefahrenkarte angepasst wird, muss der Naturgefahrenplan neu aufgelegt werden.

Das Zonenreglement wurde gemäss Rückmeldung der 1. Vorprüfung angepasst.

Gefahrenprozess Wasser

Raumplanungsbericht

Wie im Raumplanungsbericht (RPB) Kap. 17 erwähnt, liegt seit Mitte 2024 die Gefahrenkarte Wasser für die Gemeinde Buchegg vor.

Folgende Hinweise möchten wir anbringen:

- GB Nr. 110 / 111 Aetingen: teils hohe Schäden bei der SGV in der Umgebung. Bei der Einzonung ist sicherzustellen, dass keine Mehrgefährdung entsteht. Da es sich aktuell nicht um Siedlungsgebiet handelt, weist die Gefahrenkarte keine Gefährdung aus. Wenn man sich die Gefahrenkarte aber genauer ansieht, sieht man, dass die Fliesswege genau auf die Parzellen 110 und 111 treffen im Ereignisfall. Dies ist entsprechend zu berücksichtigen.
- GB Nr. 72 und 52 Küttigkofen: Im nördlichen Bereich der Parzelle 72 liegt eine grosse Gefährdung durch Oberflächenabfluss vor. Dieser Gefährdung ist im Rahmen der Baugesuchsverfahren Rechnung zu tragen.
- GB Nr. 70, 309 und 166, 206 Aetingen: Auf diesen Parzellen befindet sich eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Zudem liegt auf Parzelle 166 eine Gefährdung durch den Wannengraben und auf Parzelle 309 durch den Ziegelhüttengraben vor. Diesen Gefährdungen ist im Rahmen der Baugesuchsverfahren Rechnung zu tragen.
- GB Nr. 112, 91 Küttigkofen: Auf dieser Parzelle befindet sich eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Dieser Gefährdung ist im Rahmen der Baugesuchsverfahren Rechnung zu tragen.
- GB Nr. 272, 246, 245, 84 Aetigkofen (Umzonung): Auf diesen Parzellen befindet sich stellenweise eine grosse Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Dieser Gefährdung ist im Rahmen der Baugesuchsverfahren Rechnung zu tragen.
- GB Nr. 14 Gossliwil: diese Parzelle weist sowohl eine gelbe Gefahrenzone als auch eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss vor. Falls diese Freihaltezone künftig wieder eingezont werden möchte, ist diesen Gefährdungen entsprechend Rechnung zu tragen.
- GB Nr. 5 Tscheppach: Auf dieser Parzelle befindet sich stellenweise eine grosse Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Dieser Gefährdung ist im Rahmen von Umbauten im Baugesuchsverfahren Rechnung zu tragen.

- GB Nr. 9 Mühledorf: Auf dieser Parzelle befindet sich stellenweise eine grosse Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Dieser Gefährdung ist im Rahmen von Umbauten im Baugesuchungsverfahren Rechnung zu tragen.
- GB Nr. 144, 56 Brügglen: Auf diesen Parzellen befindet sich eine grosse Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Dieser Gefährdung ist im Rahmen von Umbauten im Baugesuchungsverfahren Rechnung zu tragen.
- GB Nr. 26 Kyburg-Buchegg: Diese Parzelle weist verschiedenen Gefährdungen auf. Falls diese Freihaltezone künftig wieder eingezont werden möchte, ist diesen Gefährdungen entsprechend Rechnung zu tragen.
- GB Nr. 160 Küttigkofen: Diese Parzelle weist sowohl eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss auf als auch durch den Mülibach. Diesen Gefährdungen ist im Rahmen von Umbauten im Baugesuchungsverfahren Rechnung zu tragen.
- GB Nr. 74, 65, 195, 134 Küttigkofen: Auf diesen Parzellen befindet sich stellenweise eine grosse Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Dieser Gefährdung ist im Rahmen von Umbauten im Baugesuchungsverfahren Rechnung zu tragen.
- GB Nr. 38, 358, 37, 46, 47 Lüterswil: Auf diesen Parzellen befindet sich eine grosse Gefährdung durch Oberflächenabfluss und bei einigen eine Gefährdung durch das Ischlagbächli. Diesen Gefährdungen ist im Rahmen von Umbauten im Baugesuchungsverfahren Rechnung zu tragen.

Gefahrenprozesse Rutsch und Sturz

Raumplanungsbericht

Die Thematik Naturgefahren wird in den Kapitel 17 (Naturgefahrenplan) und 20.14 (Naturgefahren) beschrieben.

Raumplanungsbericht S. 107, 115, 282: Da in Küttigkofen an der (Teil-)Einzonung von GB 93, 107 und 113 (bis jetzt Landwirtschafts- bzw. Reservezone) festgehalten wird, ist für Küttigkofen eine Gefahrenkarte Rutschung zu erstellen. Da deren Resultat noch nicht vorliegt, ist auf dem Naturgefahrenplan beim Dorf Küttigkofen diesbezüglich ein Vermerk zu machen (Gefahrenkarte Rutschung in Bearbeitung). Der Stand der Arbeiten ist uns nicht bekannt. Der Naturgefahrenplan ist zu gegebener Zeit in Küttigkofen anzupassen. Ohne entsprechende Gefahrenabklärungen darf auf diesen Parzellen nicht gebaut werden.

Naturgefahrenplan

Der Naturgefahrenplan ist nach Vorliegen der Gefahrenkarte Rutschung in Küttigkofen zu ergänzen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Naturgefahrenplan, Teil Küttigkofen, mit einem entsprechenden Hinweis zu ergänzen.

Zonenreglement

keine Bemerkungen

Schutzwald

Naturgefahrenplan

Als Grundlage für die Waldflächen und den Schutzwald (Waldfunktion Schutzwald) gilt der kantonale Waldplan.

In Aetingen fehlt die Schutzwaldfläche nördlich Tannacker. In Kyburg-Buchegg fehlt der Schutzwald westlich der Feuerweiher.

Der Wald ist nur als Orientierung auf dem Naturgefahrenplan dargestellt. Aus diesem Grund ist in der Legende die Signatur «Wald mit Waldgrenze» und die rote Linie in der Darstellung wegzulassen.

Hinweise

Die Solothurnische Gebäudeversicherung SGV unterstützt die Baubehörden und Bauherrschaften

bei der Beurteilung allfälliger Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren (inkl. Oberflächenabfluss). Entsprechende Baugesuche sind der SGV einzureichen und werden mit einem "Fachbericht Elementarschadenprävention" beurteilt. Auf der Seite <https://www.schutz-vor-naturgefahren.ch> kann für jede Adresse die jeweilige Gefährdung abgerufen werden.

5.4. Mobilfunk

Die Gemeinde Buchegg ist in Zusammenarbeit mit den Mobilfunkanbietern dabei, eine Standortplanung für Mobilfunkanlagen durchzuführen. Der Prozess läuft parallel zur Ortsplanungsrevision. Ziel ist es, grundeigentümergebundene Pläne zu erlassen. Es gilt allerdings festzuhalten, dass die im Plan verabschiedeten Standorte nicht unbesehen auf Jahre hinaus abschliessend gelten würden. Wären z.B. auf Grund technischer Änderungen neue bzw. weitere Standorte notwendig, wären diese unabhängig des vorliegenden Plans zu prüfen.

In Abhängigkeit zur Mobilfunkplanung soll der § 11 Mobilfunkanlagen im Zonenreglement angepasst werden. Er ist in der aktuellen Formulierung nicht genehmigungsfähig (Genehmigungsvorbehalt). Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob der entsprechende Paragraph im selben Verfahren wie der Mobilfunkplan erlassen und deshalb von der Ortsplanung ausgeklammert wird.

Die nachgereichten Mobilfunkpläne weisen als Genehmigungsinhalt Standorte für neue Mobilfunkanlagen aus. Neue Standorte sind vorgesehen in Lüterswil, in Gächliwil (2), in Küttigkofen und in Brittern. Zwei der Standorte betreffen neu vorgesehene Einzonungen in eine Arbeitszone. Sind diese Einzonungen nicht möglich, entfallen auch die Standorte. Der Standort in Brittern liegt in der Landwirtschaftszone. Gemäss Legende Orientierungsinhalt sind Landwirtschaftszonen als 2. Priorität vorgesehen. Die Landwirtschaftszone im Kaskadenmodell als Priorität zu nennen ist nicht zulässig. Antennen sind grundsätzlich in der Bauzone zu erstellen. Die Priorisierung ist folglich anzupassen und auf Standorte in der Landwirtschaftszone ist zu verzichten. Der Ausschluss von Mobilfunkantennen in den Ortsbildschutzzonen gilt nur für optisch wahrnehmbare Anlagen. Das Ausschlussgebiet umfasst einen grossen Teil der Bauzone. Wir gehen davon aus, dass das Ausschlussgebiet mit Blick auf die Rechtsprechung zu grosszügig ausgeschieden würde und nochmals zu prüfen ist.

Die Aufteilung in Genehmigungs- und Orientierungsinhalt im Plan ist noch nicht nachvollziehbar. Die Orte mit empfindlichen Nutzungen gehören aus unserer Sicht in den Orientierungsinhalt, wohingegen das Ausschlussgebiet als Genehmigungsinhalt eingestuft werden müsste.

Wir weisen darauf hin, dass für die Mobilfunkpläne ein separates Verfahren durchzuführen ist und Folge dessen eine separate Vorprüfung noch zu erfolgen hat.

6. Landwirtschaft

6.1. Fruchtfolgeflächen (FFF)

Es sollen durch diverse Einzonungen FFF beansprucht werden. Im Raumplanungsbericht finden sich unter Ziffer 20.13 Ausführungen zu den FFF. In den nachgereichten Plänen sind die von den Einzonungen betroffenen FFF richtig dargestellt. Insgesamt werden durch die beantragten Einzonungen 4.5 ha FFF beansprucht. Im Plan wurden alle Auszonungen als potenzielle FFF aufgerechnet. Dabei sind auch Flächen, die mit grosser Wahrscheinlichkeit die Qualitätskriterien an FFF nicht erfüllen. Die Flächen in Gosliwil (GB Nrn. 146 und 170) wurden nicht korrekt berücksichtigt. Die Aufhebung von Reservezonen darf nicht zur Kompensation von FFF herangezogen werden. Insofern ist die Summe von 6.8 ha potenzielle FFF auf dem Plan nicht aussagekräftig. Anhand der Bodenkartierung der umliegenden Flächen ist einzuschätzen, ob die ausgezonten Flächen FFF-Qualität aufweisen oder nicht. Unter diesen Voraussetzungen ist eine neue, nachvollziehbare Bilanz zu erstellen und im Raumplanungsbericht aufzuzeigen, wie die beanspruchten FFF konkret kompensiert werden sollen im Sinne der einschlägigen Vorgaben (Genehmigungsvorbehalt).

In der Bilanz beansprucht der Entwurf der Planung für die 2. Vorprüfung über drei Hektaren FFF. In diesem Fall müsste die Genehmigung der Planung gemäss Art. 46 RPV auch dem Bund (ARE und BLW) eröffnet werden. In Verbindung mit den zu erwartenden Beeinträchtigungen des national geschützten Ortsbildes würde es eine besondere Herausforderung darstellen, die Einzonungen rechtfertigen zu können.

In Bezug auf die FFF Beanspruchung fehlt im Raumplanungsbericht eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Standortgebundenheit, sowie mit Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV (kantonales Interesse und optimale Nutzung). Es sind nicht alle Einzonungen genehmigungsfähig. Grundsätzlich hat die Gemeinde gemeinsam mit dem Planungsbüro eine Beurteilung bzgl. Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV vorzunehmen. Vorliegend wird dieses Kriterium nicht beachtet und keine entsprechende Interessenabwägung vorgenommen.

Es ist gemäss Sachplan FFF des Bundes und gemäss Merkblatt «Schonung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen» eine Kompensation erforderlich. Gemäss Bericht soll die Kompensation FFF während der 2. Vorprüfung angegangen werden. Wie diese Kompensation sichergestellt wird, ist bis zur Genehmigung der Planung verbindlich aufzuzeigen.

7. Planungsinstrumente

7.1. Allgemeiner Hinweise

- Mit der Umstellung auf das elektronische Amtsblatt gibt es keine Amtsblatt-Nummern mehr, relevant ist nur noch das Datum der Amtsblattpublikation. Bitte in allen Unterlagen entfernen (auch Zonenreglement).
- Die Beschluss- und Genehmigungsvermerke sind auf dem Titelblatt zu platzieren. Eine entsprechende Vorlage finden Sie auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Planungsinstrumente > Formelle Anforderungen.

7.2. Raumplanungsbericht

- Die Kapitel zu den Einzonungen sind sauber nachzuführen und die Einzonungen insbesondere den richtigen Kategorien zuzuordnen. Das Kapitel «kleine Arrondierungen» gehört zum Kapitel «Einzonungen von Spezialfällen». Es würde der Übersichtlichkeit zudem sehr dienen, wenn die Einzonungen in alphabetischer Reihenfolge aufgeführt würden.
- Im Bericht ist eine saubere Bilanz zu den Einzonungen, getrennt nach Kategorien zu ziehen.

7.3. Zonenpläne

- Die Gestaltungsplanpflicht Bibern GB Nrn. 252 und 59 gem. § 5 ZR fehlt im Bauzonenplan.
- Bitte die Legenden nochmals sorgfältig prüfen, z.B. in Aetigkofen erscheint dort die Gestaltungsplanpflicht, obwohl keine vorhanden ist.
- Die Einblendung historischer Verkehrswege in den Bauzonenplänen ist vorbildlich und zu begrüssen. Hier jedoch der gleiche Hinweis wie zu den Gesamtplänen: konsequent nur Wege mit Substanz einblenden (oder ggf. unterscheiden zwischen «mit Substanz / mit viel Substanz» und «ohne Substanz»).

7.4. Gesamtpläne

- Hinsichtlich der IVS-Wege besteht noch ein Missverständnis: Gem. Richtplan Planungsauftrag S-2.3.3 sind IVS-Wege MIT SUBSTANZ UND MIT VIEL SUBSTANZ darzustellen. In den Gesamtplänen werden nun auch historische Wege ohne Substanz dargestellt und in der Legende aber pauschal als «Historischer Verkehrsweg mit Substanz» erläutert. Unser Vorschlag: konsequent nur die Wege mit Substanz einblenden / Punkte der Punktlinie vergrössern oder farblich stärker abheben / Legende unmissverständlich halten. Momentan wird das Ziel, auf die

historisch wertvollen Elemente (Stützmauern, Hohlwege, Rinnsteine etc.) aufmerksam zu machen - und deren Schutz bei Bauvorhaben zu sichern - noch nicht erreicht.

7.5. Erschliessungspläne

- Gestaltungsbaulinien in Lüterswil-Gächliwil: Ergänzungsvorschläge für Lüterswil:
 - o Hauptstrasse 9, Südfassade
 - o Hauptstrasse 17, Südfassade(n) und Ostfassade von Hauptgebäude
 - o Hauptstrasse 17a, Südfassade
 - o Hauptstrasse 14, Nordfassade
 - o Hauptstrasse 20, Nordfassade
 - o Balmstrasse 2, Nordostfassade samt Abwicklung entlang der Hocheinfahrt
 - o Rüdlenweg 5, Südfassade
 - o Melbenackerstrasse 1, Westfassade
 - o Chlibacherweg 6, Nordostfassade (anstatt Vorbaulinie)
- Folgende Ergänzungsvorschläge für Gächliwil:
 - o Hauptstrasse 84a, Westfassade (ohne hist. Substanz, jedoch bereits in Luftbild von 1946 zu erkennen)
 - o Hauptstrasse 84a, Westfassade samt Abwicklung entlang der Hocheinfahrt
 - o Aetigkofenstrasse 10, Nord- und Ostfassade samt Hocheinfahrt
 - o Schönibergstrasse 2, Nord- und Ostfassade
 - o Schönibergstrasse 4, Nord- und Ostfassade
- Wir empfehlen, im Erschliessungsplan Brüggen und Kyburg-Buchegg die Grünfläche im öffentlichen Strassenareal des Wolftürliweg auch als solche in den Plänen einzuzeichnen.
- Die Balmstrasse (Kantonsstrasse) ist im Erschliessungsplan Lüterswil mit einer dunkelgrünen Signatur versehen, welche nicht definiert ist. Diese Klassierung ist in der Legende aufzuschlüsseln.
- Plan Dorf Küttigkofen / Kyburg-Buchegg: Die blau gestrichelte Signatur bei den Parzellen GB Nr. 90053 und 98 fehlt in der Legende. Diese Signatur ist zu ergänzen.
- Mobilitätsplan: Signaturen SchweizMobil. Die Gemeinde Buchegg wird weder durch Routen Mountainbikeland, noch Routen Skatingland, noch Routen Kanuland tangiert. Wir empfehlen deshalb, die Signaturen zu streichen.
- Mobilitätsplan: Der rechte Kartenbereich weist Fehler auf, da teilweise Kartenausschnitte überlagert werden, z. B. Aetingen unten rechts überlappt Kyburg-Buchegg.

7.6. Zonenreglement

§ 3 Abs. 5, Kantonale Fachstellen: Für die Wahl der kommunalen Fachpersonen, sowie für die Ermittlung der Alltagspraxis (Triage / Rolle der Gemeinde und des Kantons) stehen wir gerne beratend zur Verfügung.

Abs. 4: Wir empfehlen der Gemeinde dringend, das Thema mit der Ortsplanung abzuschliessen, d.h. im Zonenreglement oder allenfalls im Anhang entsprechende Regelungen zu erlassen und dies nicht nachgelagert in einem separaten Prozess zu tun.

§ 3 und weitere: Wir bieten an, dass bei sämtlichen Vorhaben, die den Einbezug externer Fachpersonen erfordert (Landschaftsschutz, Ortsbildschutz, Kulturobjekt) eine Zweitmeinung der kantonalen Stellen eingeholt werden kann. Die entsprechenden §§ regen wir zur Ergänzung an (§ 3 und/oder §§ 8/21/30/35/38-40 etc.).

§ 5 Abs. 3: Über Ausnahmen von Gestaltungsplanpflichten kann nur die kommunale Planungsbehörde entscheiden, nicht die kommunale Baubehörde.

§ 5 Abs. 5, Gebiet D / E / F) Küttigkofen ist nicht im ISOS (von nationaler Bedeutung). Ein Verweis auf «einschlägige Inventare» wie z.B. die Aufnahmen regionaler und lokaler Ortsbilder wäre möglich.

Gebiet G: das Areal Bad liegt im historischen Kern, nicht nahe bei. Zudem liegt es unmittelbar an der Kantonsstrasse, d.h. auch die Wirkung auf den Strassenraum ist sehr wichtig.

Gebiet H: Die Gestaltungsplanpflicht schliesst im Bauzonenplan auch GB Nr. 5 mit ein, ist hier zu

ergänzen. Das Areal liegt nicht wirklich am Siedlungsrand, da angrenzend noch weitere Gebäude stehen. Es geht eher um die Integration ins Orts- und Landschaftsbild generell.

§ 6 Abs. 2, Baumäquivalent: Wichtiger Hinweis: Bäume brauchen pro Jahr zusätzlichen Wurzelraum von 1 m³. Sobald der Wurzelraum erschöpft ist, stagniert das Baumwachstum oder der Baum geht sogar ein. Wenn nun ein Baum nur 10 m³ Platz im Erdreich zur Verfügung hat (z.B. auf Grund von gekofferten Hartflächen, Fundamenten, Leitungen etc.) dann wächst er nach 10 Jahren nicht mehr weiter und/oder stirbt ab. Bäume tragen erst ab einem mittleren Alter (vielleicht 25 Jahre) einen echten Mehrwert (Beschattung, Wasserverdunstung, Ästhetik) bei. Wir empfehlen zu prüfen, ob im Reglement auch genügend Wurzelraum gefordert werden soll. Die Stadt Bern z.B. fordert 36 m³, evtl. findet sich für Buchegg aber eine Formulierung ohne quantifizierte Untergrenze.

§ 7 Abs. 3: Unser Hinweis auf die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik ist eingeflossen. Die Bestimmung ist aber sehr subtil (Ausnahme von der Begründung: integrierte Photovoltaik-Elemente, d.h. bei geständerten Anlagen auf Flachdächern wäre eine Begrünung Pflicht).

§ 7 Abs. 7, Zonenübergänge: Die Ergänzung wird begrüsst, insbesondere weil diese Anforderung generell gilt.

Wir machen an dieser Stelle nochmals nachdrücklich die Empfehlung, auch Einfriedigungen/Zäune gestalterisch zu regeln, s. dazu Vorprüfungsbericht 1. VP, S. 51.

§ 11 Mobilfunksendeanlagen: [s. dazu Abschnitt 5.4.](#)

§§ 14 und 15 sind aus unserer Sicht nicht notwendig, weil dies dem ordentlichen Vorgehen entspricht.

§ 21 Abs. 6, Hessigkofen GB 56 und 199 / sowie §24, Abs. 7, Hessigkofen GB 198) Die besonderen Bestimmungen müssten konsequenterweise auch die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens, sowie den (zwingenden) Einbezug der externen Fachpersonen beinhalten. Im ISOS a und äusserst exponiert sehen wir keinen Weg, der an einer ausserordentlichen Lösungsfindung vorbeiführt. Der entsprechende (qualitätssichernde) Prozess ist unseres Wissens ohnehin bereits am Laufen, d.h. eine Auslegeordnung (unter Einbezug von Adrian Kräuchi und BSB) wird momentan erarbeitet.

§ 22 Abs. 6, Aetingen GB 110/111 Auch hier (ISOS a, Ortseingang) ist eine Ergänzung der besonderen Bestimmungen folgerichtig resp. vorzusehen: Durchführung qualitätssicherndes Verfahren / zwingender Einbezug der externen Fachpersonen.

§ 22 Abs. 6, Küttigkofen GB 52/72) Je nach Standort eines allfälligen neuen Gewerbegebietes ist ein qualitätssicherndes Verfahren aus fachlicher Sicht unumgänglich. Da der Standort noch grundsätzlich zu diskutieren ist, kann jedoch auch die Frage nach den Bestimmungen noch nicht gänzlich beantwortet werden.

§ 23, Golfplatzzone: Das Areal liegt in einer Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel a. Der Einbezug des Gestaltungsbeirats bei räumlich relevanten Bauvorhaben wird über den allg. formulierten §3 ermöglicht.

§ 28 Abs. 8: Der Verweis auf den früheren Bauzonenplan ist anzupassen.

§ 30 Freihaltezone: Lediglich in den Bauzonenplänen von Gossliwil (GB 14), Aetigkofen (Teil von GB 83), Buchegg (Teil von GB 160) und Kyburg (Teil von GB 26) haben wir kleine Flächen mit der Bezeichnung «Freihaltezonen» gefunden. Gibt es tatsächlich nur diese? Unseres Erachtens wäre z.B. mitten in Mühledorf ein Streifen mit dieser Zonierung vorzusehen.

§ 33 Abs. 5: Zur Silohöhe werden – wie schon im Stand der 1. VP - abermals keine Aussage gemacht. Potenziell 24 Meter hohe Silos sind mit ihrer vertikalen Ausdehnung zwangsläufig auffällig und widersprechen einer «bestmöglichen Einbettung von Bauten und Anlagen». Die vorige Lösung mit einer Beschränkung auf 12 Meter Höhe ersatzlos zu streichen, ist ein irreführendes Signal. Wenn sich ein Landwirt und eine Planerin darüber im Klaren sind, dass Einschränkungen bestehen, dann wird die Planung neuer Silos anders angegangen, als wenn hierzu nichts im Zonenreglement steht. Es bedarf einer Aussage zur Silohöhe im Sinne von «optimale Lösung im Einzelfall mit Berücksichtigung der landschaftlichen Einbettung.»

§ 36 Landschaftsschutzzone «Freihaltung»: »: Es fehlt noch ein (allgemeiner) Absatz zum Thema Gestaltung (bestmögliche Einbettung, Verwendung traditioneller Materialien etc. zu jenen Ausnahmebauten resp. -anlagen, die hier zulässig sind). Ohne jegliche Auflagen (auch von vermeintlich unscheinbaren Elementen wie z.B. Zäunen) hat die Gemeinde und die Fachberatung keinen Anhaltspunkt respektive es fehlt die Legitimation, Ansprüche zu erheben. Gerade die in Abs. 5 genannten Zäune können bei fehlender Sensibilität störend wirken (weisse und/oder grelle, farbige Bänder / unnatürliche Materialien / industrielle gefertigte Stangenware etc.).

Abs. 3: Es gibt in Buchegg aktuell zwei Projekte mit Wasserretention und Agroforst. Dazu sind leichte Terrainveränderungen vorgesehen, bzw. schon realisiert. In Abs. 3 ist der Ausschluss von Terrainveränderungen vorgesehen. Vorschlag Aufnahme weiterer Ausnahmetatbestand Abs. 5: untergeordnete Terrainveränderungen zur Wasserretention.

§ 37 Landschaftsschutzzone: Der Verweis auf Anhang II und der Inhalt des Anhangs II werden begrüsst. Anhang II: «Photovoltaikanlagen sind nur in Kombination mit Witterungsschutzvorrichtungen zulässig»: Konkret heisst das wohl, dass auf Unterständen Photovoltaik zulässig sein soll, jedenfalls ist es nicht denkbar grossflächige Photovoltaikanlagen z.B. über Folientunnels zu errichten.

Abs. 3: Die Ausnahmeregelung zu Erweiterungen und Ergänzungen lässt zu viel Interpretationsspielraum offen. Es steht im Reglement: «Ausnahmen bilden Erweiterungen und Ergänzungen...» In der Fussnote Nr. 5 wiederum steht: «Als Ergänzungen sind Erweiterungen...». Mit Blick auf klare Begrifflichkeiten und Definitionen ist der Absatz inkl. Fussnote zu überarbeiten. Unseres Erachtens darf in dieser Zone maximal ein kleines Nebengebäude entstehen (sich orientierend an gängigen Landschaftsschutz-Bestimmungen wären dies 10-15 m²).

§ 36 und 37: Wir empfehlen, den für die Ortsbildschutzzone (§ 35) und die Umgebungsschutzzone (§ 40) vorgesehenen Beizug von Fachpersonen auch in den §§ 36 und 37 einzuführen (als kann-Formulierung).

§ 38 Umgebungsschutzzone: Ergänzung Abs. 2: Neue standortgebundene oder zonenkonforme Bauten und Anlagen ...

Zonenkonforme Bauten sind nicht gleichzusetzen mit standortgebundenen Bauten und Anlagen. Deshalb sind hier auch zonenkonforme Bauten aufzunehmen.

Nebst der Prüfung ist auch die fundierte Interessenabwägung zu nennen.

Abs. 3: Dass ein vollständiger Erhalt des Bestands nicht realistisch ist, können wir nachvollziehen. Den Wortlaut nur durch «zu berücksichtigen» zu ersetzen, geht im Kontext der Nahumgebung zu den ISOS-Dörfern zu wenig weit. Vorschlag: dem Erhalt bedeutender Landschaftsräume (...) und Aussichtslagen ist in der Interessenabwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Abs. 5: Streichen bodenbezogen. Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendige Infrastrukturen ... Begründung: In Bezug auf Folientunnels hat das Bundesgericht im Urteil Nennigkofen festgehalten, dass auch im Boden wachsende Tomaten nicht mehr bodenabhängig sind. Somit wären z.B. die bestehenden Folientunnel auf GB Hessigkofen Nr. 78 nicht mehr bewilligungsfähig, wenn darin Tomaten angebaut würden.

Vorschlag Aufnahme weiterer Ausnahmetatbestand im Abs. 5: untergeordnete Terrainveränderungen zur Wasserretention.

§ 46 Abs. 1 Naturobjekte: Es fehlt nach wie vor eine Liste der Naturobjekte oder ein entsprechender Hinweis auf das Naturinventar.

§ 548 Kulturobjekte: Abs. 2: ... historische oder archäologische Werte .,

Bei den archäologischen Objekten bedürfen Bodeneingriffe und Veränderungen der Genehmigung durch die Kantonsarchäologie.

Alle Arbeiten sind im Sinne und in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu planen und umzusetzen.

Abs. 3: Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr. Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und die Baubehörde, in Absprache mit der Denkmalpflege, den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt und die in Absprache mit der Denkmalpflege festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilli-

gung verfügt werden. Das Ersatzprojekt muss mit gesicherter Ausführung vorliegen, damit es bewilligt werden kann.

§ 48 Abs. 3) Es bedarf der Ergänzung bezüglich «Schutzabklärung unter Einbezug der zuständigen kantonalen Fachstelle» gem. § 20, Abs. 2 KDV (BGS 436.11) (s. dazu auch im Nachtrag zur Vorprüfung bzgl. Zonenbestimmungen).

Anhang II) Der Anhang gibt allgemein gültige Hinweise, die stets als Anhaltspunkt für Einbettungsfragen gelten. Die Einschränkung der Anforderungen auf die Ortsbildschutzzone und die Landschaftsschutzzone ist darum unseres Erachtens missverständlich. Ein einführender Satz wird jedoch begrüsst und könnte sinngemäss lauten: «An sensiblen Standorten, insbesondere in den Ortsbildschutzzonen oder in der offenen Landschaft gelten...».

8. Fazit und weiteres Vorgehen

Wir nehmen zur Kenntnis, dass die Gemeinde und das Planungsbüro grosse Anstrengungen unternommen haben, wichtige Inhalte der Ortsplanung, vorab im Bereich Heimat- und Landschaftsschutz zu klären. Dies ist in einem wesentlichen Umfang gelungen. Aus unserer Sicht bestehen diesbezüglich keine Genehmigungsvorbehalte mehr.

In anderen Bereichen, vorab bei den Einzonungen bestehen allerdings nach wie vor zahlreiche Punkte, die offensichtlich nicht mit übergeordneten Recht vereinbar sind. In diesem Zusammenhang sei nochmals auf die in der Gemeinde Buchegg vergleichsweise grossen Auswirkungen von Bundesvorgaben (Fruchtfolgefächern, national bedeutendes Ortsbild) verwiesen. Da Einzonungen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung als sogenannte Bundesaufgaben zu qualifizieren sind, ist Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz beachtlich. Dieses hält fest, dass wenn bei der Erfüllung der Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Artikel 5 aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt wird, ein Gutachten der eidgenössischen Kommission hierzu einzuholen ist.

Um die Genehmigungsfähigkeit der Ortsplanung insgesamt zu erreichen, müssen die von uns benannten Vorbehalte ausgeräumt werden können. **Dies ist auch mit der Besprechung sowie den nachgereichten Dokumenten noch nicht vollumfänglich gelungen. Die entsprechenden Genehmigungsvorbehalte sind im vorliegenden Bericht ausgewiesen.**

Die Unterlagen sind dann entsprechend unseren Bemerkungen zu überarbeiten. Wir empfehlen aufgrund der Tragweite der Genehmigungsvorbehalte insbesondere zu den Einzonungen dringend, eine Klärung vor der öffentlichen Auflage zu erwirken. Dies mit dem Ziel, gestützt darauf ein möglichst rasches Genehmigungsverfahren zu ermöglichen. Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden. Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Sacha Peter
Amtschef / Kantonsplaner

Kopie an (per Mail):

- Intern SOBAU #102'160
- BSB+Partner, Ingenieure und Planer AG, Thomas Ledermann (thomas.ledermann@bsb-partner.ch)