BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Gemeinde Buchegg

Gesamtrevision der Ortsplanung Buchegg

Exemplar für die öffentliche Auflage (orientierend)

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Bildquelle Titelseite Jürg Rohrbach, Derendingen

Auftraggeber
Gemeinde Buchegg
Hauptstrasse 2, 4583 Mühledorf

Verfasser
BSB + Partner, Ingenieure und Planer
Thomas Ledermann
Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist
Tel. 062 388 38 38
E-Mail: thomas.ledermann@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Gesamtrevision der Ortsplanung Buchegg	**22092.00**	**292**
Koreferat	Datum	Kürzel
Isabelle Röösli	**-**	**-**
Ablageort https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/22092OrtsplanungsrevisionBuchegg/Freigegebene Dokumente/General/06 Produkte/01 Berichte/Raumplanungsbericht OPRBuchegg 260115_öff. Auflage.docx		
Gedruckt	**19.02.20264**	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Vorprüfungsexemplar	tle	29.09.2023
002	Integration Lüterswil-Gächliwil	tle / lha	21.02.2024
003	Mitwirkungsexemplar	tle / lha	16.10.2024
004	Vorprüfungsexemplar, abschliessende 2. Vorprüfung	tle / lha	24.05.2025
005	Auflageexemplar	tle / lha	19.02.2026
006	Genehmigungsexemplar		

Inhaltsverzeichnis

Teil A	**Ausgangslage und Rahmenbedingungen**	**11**
1	**Anlass und Gegenstand der Planung**	**12**
2	**Ausgangslage in Buchegg**	**15**
2.1	Rechtskräftige Ortsplanung	15
2.2	Laufende Planungen	25
2.3	Räumliches Leitbild «Buchegg 2040»	26
2.4	Dorfanalyse / Siedlungsentwicklungskonzept	26
2.5	Naturinventar und –konzept	28
2.6	Landwirtschaftliche Planung	28
2.7	Landschaftsplanung - Umsetzung Ortsbild- und Landschaftsschutz	28
2.8	Verkehrskonzept	29
2.9	Weitere kommunale Planungsgrundlagen	29
3	**Übergeordnete Rahmenbedingungen und Vorgaben**	**30**
3.1	Raumplanungsgesetz	30
3.2	Eidgenössische Inventare / ISOS	31
3.3	Kantonaler Richtplan	38
3.4	Regionale Grundlagen	41
3.5	Digitale Zonenpläne	41
3.6	Planungsausgleichsgesetz (PAG)	42
4	**Planungszweck und Verfahren**	**42**
4.1	Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision	42
4.2	Umfang, Perimeter und Planungshorizont	43
4.3	Verfahren und Planbeständigkeit	44
Teil B	**Inhaltliche Planungsgrundlagen**	**46**
5	**Strategie der räumlichen Entwicklung**	**47**
5.1	Räumliches Leitbild 2040	47
5.2	Dorfanalyse / Siedlungsentwicklungskonzept	54
6	**Grundlagen «Siedlung»**	**59**
6.1	Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision	59
6.2	Bebaute Bauzonen und Bevölkerungsdichte	61
6.3	Baulandreserven und Verfügbarkeit	64
6.4	Vergleich mit der kantonalen Siedlungsstrategie	73
6.5	Bevölkerungsprognose	75
6.6	Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen	75
6.7	Kommunale Strategie zur Innenentwicklung	76
6.8	Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung	77
6.9	Ermittlung Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre	78
7	**Grundlagen «Natur und Landschaft»**	**87**
8	**Grundlagen «Landwirtschaft»**	**89**
9	**Grundlagen «ISOS»**	**89**

10 Grundlagen «Verkehr» 91

Teil C Planungsgegenstand 96

11 Änderungen Bauzonenplan 97
11.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen 97
11.2 Einzonungen aus der Landwirtschaftszone 98
11.3 Einzonungen aus Reservezone 114
11.4 Einzonungen von Spezialfällen 116
11.5 Auszonungen in die Landwirtschaftszone 147
11.6 Umzonungen 159
11.7 Aufzonung 199
11.8 Aufhebung der Reservezonen 205
11.9 Natur- und Kulturobjekte, Ortsbildschutz 211
11.10 Gestaltungsplanpflichten 212
11.11 Lärmempfindlichkeiten 212
11.12 Gebiete mit Baubeschränkung 213
11.13 Gebiete mit besonderen Bestimmungen 213
11.14 Entwicklungsgebiet lokales Gewerbe 213
12 Änderungen Gesamtplan 214
12.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen 214
12.2 Aufhebung Gesamtplaninhalte 216
12.3 Landschaftsschutzzone 217
12.4 Naturschutzzone 218
12.5 Schutzperimeter Wildtierkorridor 218
13 Weitere Festlegungen Natur und Landschaft 220
13.1 Gewässerraum, Uferschutzzonen 220
13.2 Wald und Hecken 227
14 Änderungen Erschliessungspläne 231
14.1 Grundsätze der Erschliessungsplanung 231
14.2 Kommunale Erschliessungspläne 233
14.3 Kantonale Erschliessungspläne 239
15 Gestaltungspläne 240
16 Änderungen Zonenreglement 248
16.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen 249
16.2 Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen 250
17 Naturgefahrenplan 252

Teil D Interessenabwägung und Auswirkungen der Planung 254

18 Berichterstattung 255
19 Mitwirkung 255
20 Interessenabwägung 255
20.1 Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung 256
20.2 Kantonale Richtplanung 257
20.3 Kommunales Leitbild und regionale Abstimmung 258

20.4 Neue kantonale gesetzliche Vorgaben 259
20.5 Verdichtungsmassnahmen für bebaute Bauzonen 259
20.6 Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone 259
20.7 Bilanz Veränderung der Bauzone 260
20.8 Planungsausgleich 261
20.9 Gesamtplan 263
20.10 Erschliessungspläne 265
20.11 Gestaltungspläne 266
20.12 Waldfeststellung 267
20.13 Fruchtfolgeflächen 267
20.14 Naturgefahren 267
20.15 Digitale Zonenpläne 268
20.16 Weitere Auswirkungen 268

Teil E Organisation und Verfahren 272

21 Organisation der Planungsarbeit 273
22 Planungsablauf, Information und Mitwirkung 274
22.1 Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses 274
22.2 Kantonale Vorprüfung 274
22.3 Mitwirkung der Bevölkerung 275
22.4 Zweite kantonale Vorprüfung 276
22.5 Öffentliche Auflage 278
23 Schlussfolgerungen und Würdigungen 278

Anhang

Anhang I Aktuelles Fassungsvermögen vor OPR II
Anhang II Fassungsvermögen vor OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung) III
Anhang III Fassungsvermögen nach OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss Gemeinde) IV
Anhang IV IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone (ARP, 5/2017) V
Anhang V Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie (ARP, 2021; vor OPR) VI
Anhang VI Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) VII
Anhang VII Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) VIII
Anhang VIII öV-Güteklassen IX
Anhang IX Gefahrenhinweiskarte Störfälle X
Anhang X Kataster der belasteten Standorte XI
Anhang XI Objektblatt Wildtierkorridor XII
Anhang XII Fruchtfolgeflächen durch Einzonungen beansprucht XIII
Anhang XIII Potenzielle Fruchtfolgefläche durch Auszonungen XIV

Das vorliegende OP-Dossier wurde mit Beschluss vom 26. Januar 2026 vom Gemeinderat Buchegg zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Unterlagen zur Genehmigung

Beilage 1 Bauzonenpläne mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen
Massstab 1:2'000. Plan Nrn. 22092/1 bis 12, BSB + Partner

Beilage 2 Gesamtpläne
Massstab 1:5'000. Plan Nrn. 22092/15 bis 18, BSB + Partner

Beilage 3.1 Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung
Massstab 1:1'000. Plan Nrn. 22092/20 bis 35, BSB + Partner

Beilage 3.2 Kantonale Baulinienpläne
Massstab 1:1'000. Plan Nrn. 22092/120 bis 137, BSB + Partner

Die Pläne befinden sich zurzeit in der kant. Vorprüfung und werden zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich aufgelegt.

Beilage 4 Naturgefahrenpläne
Massstab 1:3'000. Plan Nr. 22092/90 bis 92, BSB + Partner

Beilage 5 Zonenreglement

Orientierende Beilagen

Neben dem vorliegenden **Raumplanungsbericht** (Beilage 23) sind folgende Beilagen orientierend beigelegt:

Beilage 6.1 Zonenreglement (synoptische Darstellung Buchegg)

Beilage 6.2 Zonenreglement (synoptische Darstellung Lüterswil-Gächliwil)

Beilage 7.1 Ortsplanungsrevision, Pläne der Änderungen
Massstab 1:2'000. Plan Nrn. 22092/75 bis 86, BSB + Partner

Beilage 7.2 Ortsplanungsrevision, Änderungen Gesamtplan
Massstab 1:4'000. Plan Nrn. 22092/70 bis 73, BSB + Partner

Beilage 8.1 Bauentwicklung letzte Ortsplanung – August 2021
Massstab 1:3'000. Plan Nrn. 22092/40 und 41, BSB + Partner

Beilage 8.2 Bauentwicklung 2014 – Oktober 2023 (Lüterswil-Gächliwil)
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 22092/47, BSB + Partner

Beilage 9.1 Baulandreserven vor Ortsplanungsrevision (Stand August 2021)
Massstab 1:3'000. Plan Nrn. 22092/42 und 43, BSB + Partner

Beilage 9.2 Baulandreserven vor Ortsplanungsrevision (Stand Oktober 2023) (Lüterswil-Gächliwil)
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 22092/46, BSB + Partner

Beilage 10	Baulandreserven nach Ortsplanungsrevision (Stand Januar 2026) Massstab 1:3'000. Plan Nrn. 22092/44 und 45, BSB + Partner
Beilage 11	Pläne der planungsbedingten Vorteile gemäss PAG / Auszonungen Massstab 1:3'000. Plan Nrn. 95 und 96, BSB + Partner
Beilage 12	Räumliches Leitbild Buchegg 2040 Durch die Gemeindeversammlung verabschiedet am 4. Mai 2021
Beilage 13.1	Dorfanalyse Buchegg, Siedlungsentwicklungskonzept Bericht und Pläne, ssm architekten, Juni 2020
Beilage 13.2	Siedlungsbedarf und –potenziale Präsentation, BSB + Partner, April 2022
Beilage 13.3	Siedlungsentwicklung nach innen: Personendichte und Potenziale Massstab 1:3'000. Plan Nrn. 21857/50 und 51, BSB + Partner
Beilage 13.4	Siedlungsentwicklung nach innen: Bebauungsdichte / Ausbaugrad Massstab 1:3'000. Plan Nrn. 21857/52 und 53, BSB + Partner
Beilage 13.5	Kantonales / kommunales Schutzverzeichnis Gebäude und Kulturgüter, BSB + Partner
Beilage 14	Naturinventar und Konzept Buchegg 2022 / 2024 Bericht und Plan, Massstab 1:6'000. Plan Nr. 22092.6/1, BSB + Partner
Beilage 15	Landwirtschaftliche Planung Buchegg 2022 / 2024 Bericht und Plan, Massstab 1:6'000. Plan Nr. 22092.7/1, BSB + Partner
Beilage 16	Landschaftsplanung – Umsetzung Ortsbild- und Landschaftsschutz 2024 Plan, Landplan AG
Beilage 17	Strassenklassierungspläne Massstab 1:3'000. Plan Nrn. 22092/36 bis 39, BSB + Partner
Beilage 18	Inventar der Fruchtfolgeflächen Massstab 1:3'000. Plan Nrn. 22092/97 und 98, BSB + Partner
Beilage 19	Waldfeststellungspläne Übersicht Massstab 1:7'500, Detailpläne Massstab 1:1'000. Plan Nrn. 22092/100 bis 116, BSB + Partner
Beilage 20	Gefahrenkarte Rutschung Technischer Bericht, SolGeo AG, 2. Dezember 2025
Beilage 21.1	Vorprüfungsbericht Amt für Raumplanung, 18. April 2024
Beilage 21.2	Ergänzung Vorprüfungsbericht Amt für Raumplanung, 10. Juli 2024

Beilage 21.3	2. Vorprüfungsbericht Amt für Raumplanung, 15. Dezember 2025
Beilage 22	Mitwirkungsbericht Durch den Gemeinderat verabschiedet am 4. April 2025

Abkürzungen

AfU	Amt für Umwelt, Kt. Solothurn
ALW	Amt für Landwirtschaft, Kt. Solothurn
ARP	Amt für Raumplanung, Kt. Solothurn
AVT	Amt für Verkehr und Tiefbau, Kt. Solothurn
AZ	Arbeitszonen
BJD	Bau- und Justizdepartement, Kt. Solothurn
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
EFH	Einfamilienhaus
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen nach Art. 43 LSV
FFF	Fruchtfolgeflächen
GeoIG	kant. Geoinformationsgesetz
GIS	Geographisches Informationssystem
GP	Gestaltungsplan
GR	Gemeinderat Buchegg, Planungsbehörde
GSchG	eidg. Gewässerschutzgesetz
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVS	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KBV	kant. Bauverordnung
LSV	eidg. Lärmschutzverordnung
LV	Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr)
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OP	Ortsplanung
OPR	Ortsplanungsrevision
öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
öV	öffentlicher Verkehr (Bahn und Bus)
PAG	kant. Planungsausgleichsgesetz
PAR	Planungsausgleichsreglement
PBG	kant. Planungs- und Baugesetz
rLB	kommunales räumliches Leitbild
RP	kant. Richtplan
RPG	eidg. Raumplanungsgesetz
RPV	eidg. Raumplanungsverordnung
RRB	Regierungsratsbeschluss
SBV	Sonderbauvorschriften (zum Gestaltungsplan)
SEin	Siedlungsentwicklung nach innen
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

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

Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

1 Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

2 Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Foto: Jürg Rohrbach, Derendingen

TEIL A AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Rechtskräftige Ortsplanung

Durch eine Gemeindefusion bilden die Dörfer Aetigkofen, Aetingen, Bibern, Brittern, Brügglen, Gossliwil, Hessigkofen, Kyburg-Buchegg, Küttigkofen, Mühledorf und Tscheppach seit dem 1. Januar 2014 zusammen die Gemeinde Buchegg. Per 1. Januar 2024 fusionierte die Gemeinde Buchegg ausserdem mit der Gemeinde Lüterswil-Gächliwil. Zu diesem Zeitpunkt befand sich die Gemeinde Buchegg mitten in den Arbeiten zur Gesamtrevision der Ortsplanung. Während der kantonalen Vorprüfung erfolgte deshalb die Integration von Lüterswil-Gächliwil in die Ortsplanungsrevision Buchegg.

Die aktuell rechtsgültige Ortsplanung (OP) der Gemeinde Buchegg setzt sich somit, mit Ausnahme des harmonisierten Zonenreglements, aus den Ortsplanungen der einzelnen Dörfer zusammen. Lüterswil-Gächliwil hat ein eigenes Zonenreglement.

Aetigkofen: Die rechtskräftige Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 1848 vom 11. September 2012 genehmigt und ist somit 14 Jahre alt.

Aetingen (inkl. Brittern): Die rechtskräftige Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 473 vom 24. März 2015 genehmigt und ist somit 11 Jahre alt.

Bibern: Die rechtskräftige Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 1461 vom 3. Juli 2001 genehmigt und ist somit 25 Jahre alt.

Brügglen: Die rechtskräftige Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 1272 vom 25. Juni 2002 genehmigt und ist somit 24 Jahre alt.

Gossliwil: Die rechtskräftige Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 1937 vom 25. September 2001 genehmigt und ist somit 25 Jahre alt.

Hessigkofen: Die rechtskräftige Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 183 vom 25. Januar 1999 genehmigt und ist somit 27 Jahre alt.

Küttigkofen: Die rechtskräftige Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 474 vom 24. März 2015 genehmigt und ist somit 11 Jahre alt.

Kyburg-Buchegg: Die rechtskräftige Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 1238 vom 7. Juni 2011 genehmigt und ist somit 15 Jahre alt.

Lüterswil-Gächliwil: Die rechtkräftige Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 804 vom 29. April 2014 genehmigt und ist somit 12 Jahre alt.

Mühledorf: Die rechtskräftige Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 1536 vom 10. Juli 1998 genehmigt und ist somit 28 Jahre alt.

Tscheppach: Die rechtskräftige Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 1584 vom 14. August 2001 genehmigt und ist somit 25 Jahre alt.

Auftrag zur Ortsplanungsrevision

Gemäss § 10 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat die Gemeinde die OP in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und anzupassen. Aufgrund der erheblich geänderten Verhältnisse (Fusion) und den teils älteren Ortsplanungen hat die Gemeinde die OPR bereits mit der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes (rLB), welches an der Gemeindeversammlung vom 4. Mai 2021 verabschiedet wurde, in Angriff genommen. Die vorliegende Revision der Nutzungspläne und Reglemente bildet den Abschluss der Arbeiten zur OPR.

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

Ebenfalls beinhaltet der revidierte kantonale Richtplan (vom Bundesrat genehmigt im Oktober 2018) diverse Anträge an die Gemeinden, welche es im Rahmen der OPR zu beantworten gilt.

Mit der OPR kommt die Gemeinde Buchegg dem Gesetzesauftrag nach PBG und KBV nach.

Planungsgegenstand

Im Rahmen der OPR werden alle Nutzungspläne der Gemeinde Buchegg (d.h. aller Dörfer) sowie die dazugehörenden Vorschriften überprüft und wo nötig, überarbeitet und harmonisiert. Mit der Integration von Lüterswil-Gächliwil wurden alle Nutzungspläne um die Dörfer Lüterswil und Gächliwil erweitert (erfolgte während der kant. Vorprüfung). Dies umfasst folgende Dokumente und Planwerke:

- Bauzonenpläne mit Lärmempfindlichkeitsstufen
- Gesamtpläne
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung
- Zonenreglement
- Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften

Neben diesen kommunalen Nutzungsplänen werden auch revidierte kantonale Baulinienpläne gemeinsam mit dem zuständigen kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) erarbeitet.

Baureglement

Das Baureglement ist nicht Teil des vorliegenden Ortsplanungsdossiers. Dieses wird nach der OPR überprüft und auf das revidierte Zonenreglement bzw. die revidierten Nutzungspläne abgestimmt.

Räumliches Leitbild

Als Grundlage und ersten Arbeitsschritt der OPR hat die Gemeinde Buchegg zusammen mit Ihrer Bevölkerung im Räumlichen Leitbild (rLB) die erwünschte räumliche Entwicklung für den Zeithorizont bis 2040 festgelegt. Das rLB wurde im Mai 2021 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und ist damit im Ortsplanungsprozess als Ganzes gemäss § 9 Abs. 4 lit. a PBG zu berücksichtigen.

Für die Dörfer Lüterswil und Gächliwil dient das «räumliche Leitbild 2012» der Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil als Grundlage und legt die räumliche Entwicklung der Gemeinde bis ins Jahr 2037 fest. Das rLb wurde im Dezember 2012 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Da die beiden rLB im Grundsatz übereinstimmen und für Lüterswil-Gächliwil keine grossen Entwicklungsabsichten vorhanden sind, wird auf die Überarbeitung des rLB verzichtet.

Weitere Grundlagen und Rahmenbedingungen

Neben dem rLB stützt sich die OPR auf verschiedene weitere Grundlagen (Inventare, Konzepte etc.). Diese konkretisieren dabei die Leitsätze und Massnahmen aus dem rLB.

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

Wesentliche Inhalte der Ortsplanungsrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels und aufbauend auf den Zielen des rLB, gute räumliche und planerische Voraussetzungen für eine nachhaltige und wirtschaftlich gesunde Entwicklung der Gemeinde Buchegg zu schaffen. Ein wichtiges Ziel ist auch die Erhöhung der Rechtssicherheit für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Bauwillige und von Bauprojekten Betroffene.

2 Ausgangslage in Buchegg

2.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Rückblick letzte Ortsplanungsrevisionen

Infolge der Fusion liegen 11 rechtskräftige Ortsplanungen für die jeweiligen Dörfer vor. Im Folgenden sind die wichtigsten Erkenntnisse aus den Regierungsratsbeschlüssen (RRBs) der Ortsplanungen zusammengefasst.

Aetigkofen

Aus dem RRB Nr. 1848 vom 11. September 2012

Die vom Regierungsrat als verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose (mittleres Szenario) dient als Grundlage für die Abschätzung des Baulandbedarfs. Sie prophezeit für die Gemeinde Aetigkofen für das Jahr 2020 183 Einwohner/innen. Die Einwohnerzahl der Gemeinde hat sich bis 2006 positiv entwickelt. Seit 2006 ist ein Bevölkerungsrückgang festzustellen. Die Gemeinde strebt für das Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von ca. 211 Einwohner/innen an (2009: 179 Einwohner). Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von 1.5%.

Nach der Revision umfasst die Bauzone von Aetigkofen 7.31 ha. Sie weist ein Fassungsvermögen von 206 Personen auf. Insgesamt stehen nach der Revision 0.92 ha unüberbaute Bauzone zur Verfügung. Diese setzen sich zusammen aus 0.82 ha Wohnzone W2 und 0.10 ha Kernzone.

Aetingen

Aus dem RRB Nr. 473 vom 24. März 2015

Die vom Regierungsrat verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose (mittleres Szenario) dient als Grundlage für die Abschätzung des Bauzonenbedarfs. Demnach sind für das Dorf Aetingen für das Jahr 2030 ca. 380 Einwohner/innen zu erwarten. Aktuell sind in Aetingen 0.98 ha unüberbaute Bauzone vorhanden (0.74 ha Wohnzone W2 und 0.24 ha Kernzone). Die aktuelle Bauzone weist insgesamt ein Fassungsvermögen von ca. 330 Personen auf. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden zwar keine Einzonungen vorgenommen. Allerdings ergibt sich mit den vorgenommenen Änderungen sowie insbesondere der vorgezogenen Umzonung des Schulhauses ein Verdichtungspotential, welches in der Grössenordnung des Bedarfs liegen dürfte.

Bibern

Aus dem RRB Nr. 1461 vom 3. Juli 2001

Die Bevölkerung von Bibern hat in den letzten 20 Jahren (1980 bis 2000) um 37 Personen von 187 auf 224 Einwohner/innen zugenommen. Das Leitbild der Gemeinde 1996-2010 sieht einen starken Bevölkerungszuwachs auf 280 bis 300 Personen vor, was sehr optimistisch ist. Der Baulandverbrauch von 1982 bis 1997 belief sich auf 1.05 ha. Zusätzlich wurden 9 Wohnungen in bestehenden Gebäuden inner- und ausserhalb der Bauzone eingebaut. Nach der Ortsplanungsrevision sind noch ca. 1.8 ha Land in der Bauzone unbebaut, was unter Berücksichtigung der erwarteten Ausschöpfung ein Bevölkerungswachstum um etwa 55 Personen zulässt. Mit den gut 60 Personen ausserhalb der Bauzone ergibt sich so

ein theoretisches Fassungsvermögen der Bauzone von 280 Einwohner/innen.

Brügglen

Aus dem RRB Nr. 1272
vom 25. Juni 2002

Die Bevölkerung von Brügglen hat von 1986 bis 2000 um 43 Personen von 152 auf 195 Personen zugenommen. Das Leitbild strebt ein massvolles Bevölkerungswachstum an, es soll unter dem Wachstum der neunziger Jahre liegen. Bis im Jahre 2010 soll die Bevölkerung auf etwa 210 Personen anwachsen, gerechnet wird mit einer Wachstumsrate von durchschnittlich 2 Personen pro Jahr. Die noch nicht überbaute Bauzone (Wohn- und Kernzonen) der revidierten Ortsplanung umfasst 1.55 ha. In den Jahren 1982 bis 1996 wurden demgegenüber 1.61 ha Wohn- und Kernzonen verbraucht. Die noch unüberbaute Bauzone bietet etwa weiteren 27 Personen Platz. Der gesamte revidierte Bauzonenplan hat ein theoretisches Fassungsvermögen von 217 Einwohner/innen (inklusive 22 Personen ausserhalb Bauzone).

Gossliwil

Aus dem RRB Nr. 1937
vom 25. September 2001

Die Einwohnerzahl von Gossliwil ist von 1984 bis 1999 von 160 auf 203 Einwohner/innen angewachsen (+43 E in 15 Jahren). Das theoretische Fassungsvermögen der ausgeschiedenen Bauzone beträgt bei einer Ausschöpfung von 50 – 90% 221 Einwohner/innen (inkl. Einwohner/innen ausserhalb Bauzone).

Hessigkofen

Aus dem RRB Nr. 183
vom 25. Januar 1999

Die Bevölkerung von Hessigkofen hat zwischen 1980 und 1997 um 25 Einwohnern von 204 auf 229 Einwohner/innen zugenommen. Seit 1989 entstand in Hessigkofen durchschnittlich ein neues Einfamilienhaus pro Jahr. Das Leitbild setzt ein ähnlich massvolles Wachstum als Ziel. Es wird eine Einwohnerzahl von ca. 260 bis 270 Einwohner/innen angestrebt.

Die noch nicht überbaute Bauzone (Wohn- und Kernzonen) umfasst ca. 1.6 ha. Dieser Fläche steht ein Wohn- und Kernzonenverbrauch von rund einer Wohneinheit pro Jahr gegenüber, oder ca. 1.0 bis 1.2 ha in den letzten 15 Jahren. Die Wohn- und Kernzonen werden gegenüber dem Zonenplan von 1988 um ca. 0.1 ha verkleinert. In der Gewerbezone ist neu die Wohnnutzung zulässig. Umzonungen aus der Kernzone führen zu einer um ca. 0.5 ha vergrösserten Fläche der Gewerbezone. Die Bauzone wird gesamthaft um ca. 0.65 ha reduziert (von 9.18 ha auf 8.53 ha) und lässt neu ein Bevölkerungswachstum von ca. 50 Einwohner/innen auf rund 280 Einwohner/innen zu (inkl. 70 Einwohner/innen ausserhalb der Bauzone).

Küttigkofen

Aus dem RRB Nr. 474
vom 24. März 2015

Die vom Regierungsrat verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose (mittleres Szenario) dient als Grundlage für die Abschätzung des Bauzonenbedarfs. Demnach sind für das Dorf Küttigkofen bis ins Jahr 2025 ca. 280 Einwohner/innen zu erwarten. Dies sind ca. 20 Einwohner/innen mehr als heute. Aktuell sind in Küttigkofen noch ca. 1.14 ha unbebaute Bauzone vorhanden (0.48 ha Wohnzone W2 und 0.66 ha

Kernzone). Diese Reserven sowie das Potential für die innere Verdichtung dürften den Bedarf für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung decken, auch wenn mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision keine Einzonungen vorgenommen werden.

Kyburg-Buchegg

Aus dem RRB Nr. 1238 vom 7. Juni 2011

Aktuell bestehen in der Gemeinde Kyburg-Buchegg Baulandreserven von 0.78 ha. Mit der vorliegenden Ortsplanung werden neu 0.80 ha eingezont. Dies ergibt eine neue Baulandreserve von 1.58 ha. Das theoretische Fassungsvermögen der Bauzone nach der Revision beträgt 375 Einwohner/innen. Im Leitbild strebt die Gemeinde ein Wachstum von 3 Personen pro Jahr an. Dies würde einer Einwohnerzahl von ca. 350 im Jahr 2020 entsprechen.

Lüterswil-Gächliwil

Aus dem RRB Nr. 804 vom 29. April 2014

Die vom Regierungsrat als verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose (mittleres Szenario) dient als Grundlage für die Abschätzung des Baulandbedarfs. Demnach ist für Lüterswil-Gächliwil bis ins Jahr 2030 weiterhin eine leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten (2012: 328 Einwohner/innen).

Nach der Revision umfasst die Bauzone von Lüterswil-Gächliwil rund 14 ha. Insgesamt stehen 2.7 ha unüberbaute Bauzone zur Verfügung. Davon liegen 1.48 ha in der Wohnzone W2, ca. 0.8 ha in der Gewerbezone mit Wohnen, 0.1 ha in der Kernzone und 0.34 ha in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Mit der Revision wurde die Weilerzone vergrössert (0.18 ha) sowie eine neue erweiterte Weilerzone ausgeschieden (1.81 ha). Ausserdem wurde eine Fläche von 980 m2 in die W2 eingezont. Die Bauzone weisst insgesamt somit ein Fassungsvermögen von ca. 395 Einwohner/innen auf.

Mühledorf

Aus dem RRB Nr. 1536 vom 10 Juli 1998

1995 wohnten in Mühledorf 315 Einwohner/innen, 50 davon ausserhalb der Bauzone. 1980 waren es 257 Personen. Die Bevölkerung nahm in diesen 15 Jahren um knapp 60 Personen zu. In den überbauten Gebieten besteht ein Verdichtungspotential für 20 bis 25 Personen. Die unbebauten Gebiete bieten etwa 50 Personen Platz. Innerhalb der Bauzone wird somit ein Fassungsvermögen für 390 Personen bereitgestellt, was einem Bevölkerungswachstum von etwa 75 Personen Raum bieten würde. Einer bebauten Wohnfläche von 9.63 ha stehen 1.65 ha unbebautes Bauland für Wohnzwecke gegenüber. Der Verbrauch der letzten 15 Jahre beläuft sich auf 1.85 ha.

Tscheppach

Aus dem RRB Nr. 1584 vom 14. August 2001

Tscheppach strebt im Leitbild ein Wachstum der Einwohnerzahl auf 220 Personen für die nächsten 15 Jahre an. Tscheppach zählte 1980 151 Einwohner/innen, 1995 waren es 183 Einwohner/innen. Die Bevölkerung nahm also in 15 Jahren um 32 Personen zu. Die Bauzone des revidierten Zonenplanes weist für die nächsten 15 Jahre freie Flächen von

1.88 ha aus und bietet damit Platz für ein Bevölkerungswachstum auf 206 Personen innerhalb der Bauzone.

Fassungsvermögen, Baulandreserven und Fruchtfolgeflächen

Aus den RRBs der letzten Ortsplanungsrevision lassen sich folgende Kennzahlen herauslesen:

Dorf	Fassungsvermögen Bauzonen	Baulandreserven	Fruchtfolgeflächen
Aetigkofen	206	0.92 ha	102.80 ha
Aetingen	330	0.98 ha	keine Angabe
Bibern	280	1.80 ha	169.80 ha
Brügglen	217	1.55 ha	72.36 ha
Gossliwil	221	keine Angabe	84.00 ha
Hessigkofen	280	1.60 ha	118.51 ha
Küttigkofen	keine Angabe	1.14 ha	keine Angabe
Kyburg-Buchegg	375	1.58 ha	79.59 ha
Lüterswil-Gächliwil	395	2.7 ha	153.10 ha
Mühledorf	390	1.65 ha	137.55 ha
Tscheppach	206	1.88 ha	84.10 ha
Total	**2'900**	**15.80 ha**	**1'001.81 ha**

Überführung ins neue Räumliche Leitbild 2040

Die im Rahmen der letzten OPRs ausgewiesenen Ansätze der Siedlungsentwicklung konnte bis heute nur zum Teil verwirklicht werden. Die anzugehenden Herausforderungen der ehemaligen Gemeinden wurden als Leitsätze und Massnahmen im RLB aufgenommen, um diese orteilübergreifend umzusetzen.

Nutzungsplanungen seit der letzten OP

Seit der Genehmigung der aktuell geltenden Ortsplanungen erfolgten mehrere Anpassungen in den Nutzungsplänen (vgl. Tabelle 1 bis

Tabelle 12). Die Nutzungspläne wurden im Rahmen der Arbeiten zur aktuellen OPR nachgeführt und aktualisiert.

Tabelle 1 Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit letzter OPR in Aetigkofen (September 2012)

Art der Nutzungsplanung	**Gebiet / Planbezeichnung**	**RRB Nr.**
Grundwasserschutzzone	Mühlequelle der Wasserversorgung Messen	2013/2013

Tabelle 2 Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit letzter OPR in Aetingen / Brittern (März 2015)

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV, Situation	Alte Schulanlagen Aetingen mit SBV	2017/1286
Erschliessungsplan	Fernwärme	2016/404

Tabelle 3 Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit letzter OPR in Bibern (Juli 2001)

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Gestaltungsplan mit SBV	Schreinerei Berger / Goltern	2017/1562
Kant. Erschliessungsplan	Hessigkofenstrasse, Knoten Hauptstrasse-Dorfausgang	2016/106
Erschliessungsplan, Erdgasleitung	Gemeinde Bibern / Gossliwil Normalplan Spühlbohrung Kantonsstr./ Bachquerung / Grabeprofile / Streckenplan	2013/1105
Änderung Bauzonenplan	Umzonung Schulhaus, GB Nr. 17	2013/1896
Teilzonenplan mit Ergänzung Zonenreglement	Hauptstrasse 71, Grundbuch Nr. 32	2012/1463
Erschliessungsplan	Sanierung und Ergänzung Entwässerungen	2011/1916
Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan / SBV	Pilotabschnitt Biberentalmatten	2011/1515
Kantonaler Teilzonenplan	Revitalisierung Biberenbach	2011/1515
Schutzzonenplan	Grundwasserschutzzone für die Gemeinde-quellen Bibern der Wasserversorgung Bibern	2009/1559
Änderung Erschliessungsplan	Goltern	2007/817
Gestaltungsplan	Schreinerei Berger Goltern	2005/905

Tabelle 4 Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit letzter OPR in Brügglen (Juni 2002)

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Änderung Bauzonenplan	GB Nrn. 40 und 195 (teilweise)	2011/1912

Tabelle 5 Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit letzter OPR in Gossliwil (September 2001)

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Kantonaler Erschliessungsplan	Hauptstrasse, Bereich Schulhaus; Neubau Bushaltestelle	2015/802
Änderung Bauzonen- und Gesamtplan	Parzelle GB Nr. 31 (teilweise)	2011/2540

Tabelle 6 Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit letzter OPR in Hessigkofen (Januar 1999)

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Revidierte Zonenvorschriften	«Spezialzone Schmärleiben SSch»	2021/1601
Erschliessungsplan/Situation	Neubau Bushaltestelle	2017/1694
Teilzonen- und Erschliessungsplan mit Ergänzung Zonenreglement	Schmärleiben	2014/769
Teilzonenplan mit Änderung Zonenreglement	Schule und Kindergarten	2013/1446
Anpassung Bauzonenplan	GB Nrn. 26, 27 und 28	2010/76
Schutzzonenplan	Grundwasserschutzzone für die Gemeindequellen Bibern der Wasserversorgung Bibern	2009/1559
Änderung Bauzonen- und Erschliessungsplan	GB Nr. 7 + 50, inkl. Strassen-und Baulinien	2009/852
Anpassung Bauzonen- und Erschliessungsplan	GB Nrn. 25, 29 und 18 (teilweise)	2007/531
Quellschutzzone	Moosgass Quelle	2002/1071
Erhaltungszone	Hof Rigi Mühledorfstrasse	2002/324

Tabelle 7 Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit letzter OPR in Küttigkofen (März 2015)

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Gestaltungsplan mit SBV	Mühle Küttigkofen	2016/1251

Tabelle 8 Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit letzter OPR in Kyburg-Buchegg (Juni 2011)

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Änderung Bauzonenplan	Ergänzung Baufeld GB Nr. 131	2021/1600
Teilzonenplan	Kernzone Ortsteil Kyburg	2016/1247
Blumenhaus Buchegg	Blumenhaus Buchegg	2013/2273
Schutzzonenplan	Schutzzonenplan für die Grundwasserfassung Kyburg der Gruppenwasserversorgung Grenchen	1994/1372

Tabelle 9 Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit der letzten OPR in Lüterswil-Gächliwil (April 2014)

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Erschliessungsplan	Fernwärme	2022/1788
Schutzzonenplan	Wasserversorgung Schöniberg, Grabenöliquellen	2022/1726
Gestaltungsplan	Neubau SLB	2022/1526

Erschliessungsplan	Oberwilerstrasse bis Balmstrasse, Strassensanierung mit Fussgänger- und Radmassnahmen	2022/702
Erschliessungsplan GWP	Hauptstrasse Aetigkofen aussserorts	2021/687
Erschliessungsplan	Fernwärme	2020/405
Erschliessungsplan, Gestaltungsplan	Revitalisierung Mülibach, Abschnitt West, Querprofil	2019/186
Erschliessungsplan, Gestaltungsplan	Revitalisierung Mülibach, Abschnitt West, Situation	2019/186
Erschliessungsplan, Gestaltungsplan	Revitalisierung Mülibach, Abschnitt West, Längenprofil	2019/186
Erschliessungsplan, Gestaltungsplan	Revitalisierung Mülibach, Abschnitt West, Situation Landerwerb	2019/186
Baureglement	Baureglement	2017/416
Schutzzonenplan	Mühlequelle der Wasserversorgung Messen	2013/1901

Tabelle 10 Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit letzter OPR in Mühledorf (Juli 1998)

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Teilzonenplan	Sternenkreuzung, GB Nrn. 94, 95 und 321	2012/1884
Erschliessungsplan, Strassen und Baulinienplan	Sternenkreuzung	2012/929
Änderung Bauzonen- und Erschliessungsplan	GB Nr. 29	2011/2541
Schutzzonenplan	Vögeligrabenquellen und Stollenquellen	2010/1314
Teilzonen- und Erschliessungsplan	Einzonung GB Nr. 13	2009/186
Änderung Bauzonenplan	Gebiet Hübeli	2009/186
Änderung Bauzonenplan	GB Nr. 35 "Murli"	2005/857
Sanierung der Flurwege	im Bochstein	2004/1792
Bauzonen- und Gestaltungsplan	GB Nr. 43	2004/657
Erschliessungsplan	Teil Ost	2001/2223
Gestaltungsplan	Oberer Bockstein	2000/2425

Tabelle 11 Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit letzter OPR in Tscheppach (August 2001)

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Änderung Bauzonenplan	GB Nr. 22, Umzonung	2014/262

Tabelle 12 Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit der Gemeindefusion (Januar 2014)

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Erschliessungsplan	Sanierung landwirtschaftliche Entwässerung - 01, Mühledorf - 02, Mühledorf - 03, Küttigkofen - 04, Aetigkofen - 05, Gossliwil - 06, Hessigkofen - 07, Tscheppach - 08, Gossliwil - 09, Gossliwil - 10, Gossliwil - 11, Gossliwil - 12, Gossliwil - 13, Gossliwil - 14, Gossliwil - 15, Bibern - 16, Bibern - 17, Hessigkofen - 18, Hessigkofen - 19, Tscheppach - 21, Aetingen - 22, Aetingen - 23, Kyburg-Buchegg - 24, Aetingen - 25, Aetingen - 26, Tscheppach - 27, Kyburg-Buchegg - 28, Kyburg-Buchegg - 29, Küttigkofen - 31, Küttigkofen - 32, Küttigkofen - 33, Brügglen - 34, Brügglen - 36, Brügglen - 37, Tscheppach - 39, Kyburg-Buchegg - 40, Bibern - 41, Kyburg-Buchegg - 42, Tscheppach - 44, Gossliwil	2025/962
Gestaltungsplan	Ortsteil Kyburg-Buchegg: Blumenhaus Buchegg (Ergänzung)	2024/2012
Erschliessungsplan GWP	Teil-GWP Wassertransportleitung Gächliwil - Hessigkofen	2024/1154
Erschliessungsplan GWP	Teil-GWP «Anschluss Bibern»	2024/764
Planungszone	Mobilfunkanlage	GRB Protokoll
Gestaltungsplan	Ortsteil Mühledorf: Änderungen Untere Bocksteinstrasse	2024/633

Baureglement	Baureglement	2024/425
Erschliessungsplan	- Ortsteil Lüterswil-Gächliwil: Hauptstrasse, Ortseingang West bis Oberwilstrasse - Ortsteil Lüterswil-Gächliwil: Hauptstrasse, Ortseingang West bis Oberwilstrasse, Situation - Ortsteil Lüterswil-Gächliwil: Hauptstrasse, Ortseingang West bis Oberwilstrasse, Querprofile	2024/31
Erschliessungsplan	- Ortsteil Bibern: Archstrasse, Hauptstrasse bis Dorfeinfahrt Nord, Situation Etappe 1 - Ortsteil Bibern: Archstrasse, Hauptstrasse bis Dorfeinfahrt Nord, Situation Etappe 2 - Ortsteil Bibern: Archstrasse, Hauptstrasse bis Dorfeinfahrt Nord, Querprofile - Ortsteil Bibern: Archstrasse, Hauptstrasse bis Dorfeinfahrt Nord, Erschliessungsplan	2023/1921
Erschliessungsplan GWP	Ortsteil Aetigkofen: Teil-GWP Verbindungsleitung von Aetigkofen nach Unterramsern	2023/1295
Erschliessungsplan	Ortsteil Bibern: Fernwärme	2021/1742
Gestaltungsplan	Ortsteil Mühledorf: Hostet GB Nr. 297	2021/1743
Erschliessungsplan GWP	Ortsteil Aetigkofen: Hauptstrasse ausserorts	2021/687
Nutzungsplanung "Ausbau Flurwege (ausserhalb Siedlungsgebiete)	- Ortsteil Aetingen und Brittern, Limpachweg - Ortsteil Brügglen, Sonnegg - Ortsteil Küttigkofen, Ämtliweg - Ortsteil Aetigkofen, Mettlen und Moosweg - Ortsteil Mühledorf, Unter-Bockstein und Wolftürlistrasse - Ortsteil Tscheppach, Schäppechmatt - Ortsteil Brügglen, Saaliweg und Obermattweg - Ortsteil Bibern, Rüriweg und Kreuzweg	2021/359
Kantonaler Erschliessungsplan	Ortsteil Aetingen: Hauptstrasse, Dorfkern, Bushaltestelle "Post"	2020/1091
Gestaltungsplan mit SBV	"Unterdorfstrasse" (Aetingen)	2020/969
Waldfeststellungsplan	Perimeter "Teilzonenplan Huntelmatten – Heilibräch (Küttigkofen und Kyburg-Buchegg)	
Teilzonenplan	Brüggmatt (Mühledorf)	2019/301
Teilzonenplan	Huntelmatten – Heilibräch (Kyburg-Buchegg und Küttigkofen)	2019/301
Gestaltungsplan mit SBV	Cutohof Küttigkofen	2019/301

2.2 Laufende Planungen

Laufende Nutzungsplanungen

Parallel zur Ortsplanungsrevision befinden sich zurzeit folgende kommunalen, kantonalen und regionalen Planungen in Erarbeitung:

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	Stand
Schutzzonenplan	Grundwasserschutzzone St. Margarethenquelle Mühledorf	Genehmigung
Räumliches Leitbild (regionale Planung)	Regionale Zusammenarbeit	
Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan	Revitalisierung Mülibach	in Erarbeitung
Kantonaler Erschliessungsplan	Flurweg	nach öffentlicher Auflage
Kantonale Baulinienpläne	Buchegg	Vorprüfung
Teilnutzungsplanung Revision Arbeitszonen	Buchegg (Küttigkofen)	in Erarbeitung
Erschliessungsplan Mobilfunkplanung Buchegg	Buchegg	Vorprüfung erfolgt / vor Mitwirkung

Planungszonen

Zurzeit ist eine Planungszonen nach § 23 PBG auf dem Gemeindegebiet von Buchegg in Kraft.

Planungszone Mobilfunkanlagen

Der Gemeinderat von Buchegg hat am 24. April 2024 beschlossen eine Planungszone über das ganze Siedlungsgebiet von Lüterswil zu legen. Diese dient der Absicherung einer optimierten Standortevaluation von deutlich wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen. Aus aktuellem Anlass (Motion «Planungsgrundlage für Mobilfunk schaffen», Baugesuch Swisscom, Anpassung Baurechtsvertrag) wurde die Auseinandersetzung mit dieser Thematik dringlich. Die Planungszone verschafft der Planungsbehörde die notwendige Zeit, um die Standortevaluation und, als Grundlage dafür, die neuen Bestimmungen im Zonenreglement im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision zu erarbeiten. Dies soll unter Interessenabwägung und unter Berücksichtigung sowohl der Interessen der Gemeinde / Dorfbevölkerung als auch jener der Antenneninhaber bzw. der Mobilfunkanbieter erfolgen.

Die öffentliche Auflage der Planungszone erfolgte vom 25. April bis 24. Mai 2024. Es sind keine Einsprachen beim Gemeinderat eingegangen. Die Planungszone wurde für drei Jahre erlassen.

Weitere Planungen / Projekte

Weitere Abklärungen bzw. Planungen / Projekte auf dem Gemeindegebiet von Buchegg oder ausserhalb des Gemeindegebietes, welche mit der OPR zu koordinieren sind:

- Bestandsaufnahme und Sanierungskonzept, Unwetterschäden Juni/Juli 2021
- Entwässerung Cutohof, GEP-Umsetzungsmassnahmen
- Gesamtkonzept Wassergefahren Buchegg

2.3 Räumliches Leitbild «Buchegg 2040»

Räumliches Leitbild als wegweisende Grundlage

Als wichtigste Grundlage für die OPR ist im rLB die gewünschte Entwicklung für die nächsten 20 Jahre dargestellt (vgl. Beilagen). Das räumliche Leitbild besteht aus einem Erläuterungsbericht (Grundlagenteil) sowie aus dem eigentlichen räumlichen Leitbild. Die Bevölkerung wurde mehrfach über das rLB informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Im Rahmen einer zweitägigen Zukunftskonferenz, öffentlichen Mitwirkung und Austauschveranstaltung mit den Landwirt:innen wurde die Möglichkeit geboten, sich über die Grundzüge der räumlichen Entwicklung zu äussern. Das rLB wurde von der Arbeitsgruppe «räumliches Leitbild» und dem Gemeinderat unter Berücksichtigung der Eingaben aus der Bevölkerung beraten und dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet (Stellungnahme vom 11.05.2020). Mit der Verabschiedung des rLB durch die Gemeindeversammlung im Mai 2021 wurde dieses für den Ortsplanungsprozess sowie für die Planungsbehörde richtungsweisend und legt somit den Grundstein für die vorliegende Gesamtrevision der Planungsinstrumente. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurden 47 schriftliche Beiträge eingereicht, welche teilweise in das Leitbild eingeflossen sind. Einige Eingaben bezogen sich thematisch bereits auf die OPR und werden somit erst bei der Ausarbeitung der vorliegenden OPR beantwortet.

2.4 Dorfanalyse / Siedlungsentwicklungskonzept

Vorgaben Bund und Kanton

Spätestens seit Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten. Mittels geeigneter Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden. Mit der bundesrätlichen Genehmigung des revidierten kantonalen Richtplans (RP) wird die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen entsprechend in den Vordergrund gestellt.

Spezifisch zur Innenentwicklung hält der RP entsprechend fest:

- Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die Massnahmen dafür aus (S-1.1.16).
- Die Gemeinden überprüfen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung (S-1.1.17).
- Die Gemeinden sorgen in den Arbeitszonen mit Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulands (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, flächensparende Parkierung, Mehrfachnutzungen etc.) (S-1.1.18).
- Das Amt für Raumplanung des Kantons unterstützt die Gemeinden bei der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen (S-1.1.23).
- Es gilt der Planungsgrundsatz, dass die Gemeinden ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen bezeichnen. Dabei haben sie auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter zu achten (S-1.3.1).
- Weil der öffentlichen Hand eine Vorbildfunktion zukommt, haben gemeindeeigene Bauten und Anlagen hohe Ansprüche an die Gestaltung zu erfüllen. Dazu sind vermehrt qualitätssichernde Verfahren zu nutzen (S-1.3.2).
- Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass klar strukturierte, nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen dafür attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume (S-1.2.3).

Siedlungsentwicklungskonzept als Grundlage

Diese spezifischen Vorgaben stellen zum Teil eine grosse Herausforderung dar und verlangen nach einer vertieften Bearbeitung, aufbauend auf dem rLB. Im Rahmen der OPR wurde daher ein ausführliches Siedlungsentwicklungskonzept, aufbauend auf einer vertieften Dorfanalyse (Qualitäten und Defizite), erarbeitet. Das Konzept beinhaltet nebst der Ermittlung der bestehenden Siedlungsstruktur insbesondere auch dorfspezifische Empfehlungen für die langfristige Entwicklung sowie Massnahmen für deren ortsverträgliche und qualitätsvolle Umsetzung. Des Weiteren werden Potenziale für die einzelnen Dörfer aufgezeigt.

Das Siedlungsentwicklungskonzept bildet eine wichtige Grundlage und liegt als Beilage dem Planungsdossier bei (vgl. Beilage 13.1).

Abbildung 1 *Die Instrumente der Gemeinde (Siedlungsentwicklung nach innen SEin. Leitfaden für die Gemeinden, ARP 2018)*

Ergänzend zum Siedlungsentwicklungskonzept wurden zwei Analysepläne erarbeitet:

- Personendichte und Potenziale (vgl. Beilage 13.2)
- Bebauungsdichte und Ausbaugrad (vgl. Beilage 13.3)

2.5 Naturinventar und –konzept

Neben der Siedlungsentwicklung nach innen haben auch die Themen Kulturlandschaft, naturnahe Lebensräume und das Landschaftsbild an Aktualität gewonnen. Diese sind insbesondere für die Gemeinde Buchegg von hoher Bedeutung. Es gilt, die bestehenden Qualitäten, den Erholungswert, den ökologischen Wert sowie die charakteristischen Landschaftsbilder nachhaltig zu erhalten bzw. aufzuwerten. Entsprechend wurden als wichtige Grundlage für die OPR die Naturinventare der 13 Dörfer vereint, aktualisiert und überarbeitet (vgl. Beilage 14).

2.6 Landwirtschaftliche Planung

Gemäss aktueller Information des kantonalen Amts für Landwirtschaft (ALW) ist die Gemeinde von der Pflicht, ein Landwirtschafts-Inventar zu erstellen, entbunden. Aufgrund des hohen Stellenwertes der Landwirtschaft wurde als Grundlage für die Arbeiten der OPR eine umfassende, landwirtschaftliche Planung erarbeitet. Die Arbeiten wurden durch eine Ortsplanungsausschuss Landwirtschaft mit Vertretungen der kommunalen Behörden, kantonalen Fachstellen und aus der Landwirtschaft begleitet und gemeinsam mit den knapp 60 Landwirten/Landwirtinnen auf Gemeindegebiet Buchegg ausgearbeitet (vgl. Beilage 15).

2.7 Landschaftsplanung - Umsetzung Ortsbild- und Landschaftsschutz

Das Thema Ortsbild- und Landschaftsschutz hat in der Gemeinde Buchegg einen hohen Stellenwert. Einerseits verfügt Buchegg über wertvolle Ortsbilder, darunter sechs Ortsbilder von nationaler Bedeutung ge-

mäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Andererseits hat Buchegg eine hohe Landschaftsqualität aufgrund der weitgehend unverbauten Landschaftskammern sowie besonderen landschaftlichen und kulturhistorischen Werten. Der ISOS hat somit in der Gemeinde Buchegg einen hohen Stellenwert. Als weitere Grundlage, und um den Forderungen aus dem Vorprüfungsbericht bezüglich Landschaftsschutzes / Landschaftsschutzzone gerecht zu werden, wurde im Rahmen des Impuls-Programm «IQ» eine Landschaftsplanung (Landschaftsinventar und – analyse) und ein Vorschlag für den Vollzug für den Ortsbild- und Landschaftsschutz (Konzeptplan) unter Berücksichtigung des ISOS (vgl. Beilage 16) sowie bisher erarbeiteter Grundlagen (u.a. Naturinventar und -konzept, landwirtschaftliche Planung). Die Arbeiten wurden durch ein externes Fachbüro (Landplan AG) durchgeführt.

2.8 Verkehrskonzept

Im Jahr 2020 hat spi planer und ingenieure ag im Auftrag des Gemeinderates Buchegg eine «Verkehrsstudie & Verkehrsmessungen» erarbeitet. Aus Sicht der Bevölkerung wird in der Gemeinde Buchegg zu schnell gefahren. Ausgehend davon wurde eine Bestandesanalyse der jeweiligen Dörfer inklusive einer Verkehrsdatenerhebung durchgeführt. Anschliessend wurden entsprechende Massnahmen formuliert und anhand von Massnamenplänen dargestellt (vgl. Beilage 17). Erkannte Schwachstellen / Konfliktstellen bzw. vorgeschlagene Massnahmen am Strassennetz, an Strassenzügen und an Knoten sind im Rahmen der OPR zu prüfen und gegebenenfalls anzugehen.

2.9 Weitere kommunale Planungsgrundlagen

Aufbereitete Grundlagen: Räumliches Leitbild

Im Erläuterungsbericht zum RLB wurde der heutige Ist-Zustand aller raumrelevanten Themenbereiche der Gemeinde Buchegg ausführlich dargelegt. Dieser Bericht sowie die kantonale Stellungnahme dient auch der OPR als Grundlage.

Neue bzw. aktualisierte Grundlagen

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

- Analyse der Bauentwicklung seit den letzten Ortsplanungsrevisionen (Beilage 8.1 und 8.2)
- Inventarisierung der Baulandreserven vor Ortsplanungsrevision (Stand Erhebung August 2021) (Beilage 9.1) bzw. (Stand Erhebung Oktober 2023, Lüterswil-Gächliwil) (Beilage 9.2)

- Aktualisierung des theoretischen Fassungsvermögens der Bauzone vor Ortsplanungsrevision (0 und Anhang II)

3 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Vorgaben

Es gibt zahlreiche weitere Grundlagen und Vorgaben, welche den Rahmen für die Ortsplanungsrevision Buchegg vorgeben: auf regionaler, kantonaler und nationaler Ebene. Diese sind in die Arbeiten eingeflossen und wurden in die Interessenabwägung einbezogen und gegebenenfalls berücksichtigt. Eine Zusammenstellung bzw. Hinweise auf die wesentlichsten Inhalte sich nachfolgend aufgeführt.

3.1 Raumplanungsgesetz

Seit 1. Mai 2014 in Kraft

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

Beurteilung der Bauzonengrösse

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

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

Raumplanungsbericht

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

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

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

3.2 Eidgenössische Inventare / ISOS

BLN

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu erhalten, und sorgt dafür, dass die charakteristischen Eigenheiten dieser Landschaften bewahrt werden.

Auf Gemeindegebiet von Buchegg befindet sich kein Eintrag.

ISOS

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist ein Inventar des Bundesamtes für Kultur und bildet insgesamt 1'274 Objekte von kleinen Weilern bis hin zu grossen Städten ab. In der Gemeinde Buchegg finden die Dörfer Aetingen, Gossliwil, Hessigkofen, Kyburg-Buchegg (Spezialfall), Mühledorf, sowie Tscheppach einen Eintrag im ISOS. Die Dörfer Aetigkofen und Küttigkofen sowie der Weiler Gächliwil verfügen über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Auch im Richtplan des Kantons Solothurn sind die Dörfer diesbezüglich aufgeführt. Des Weiteren finden sich zahlreiche kantonal und kommunal geschützte Objekte auf dem Gemeindegebiet, welche hier nicht ausgewiesen werden.

Aetingen

Ist ein kleines Ackerbauerndorf und altes kirchliches Zentrum am markanten Übergang vom steil abfallenden Bucheggberg in die flache Sohle des Limpachtals. Einer der besterhaltenen und architekturhistorisch wertvollsten ländlichen Orte des Kantons.

Eine Verbreiterung oder Begradigung der Hauptstrasse sowie der Bau von Trottoirs oder Bushaltebuchten würden die Substanz des Ortes empfindlich treffen. Neubauten im Ortskern sind, wenn möglich, zu verhindern; für das Ortsbild günstige Parzellen stehen in aussichtsreicher Lage im Nordosten zur Verfügung. Wegen der ausserordentlich hohen Qualitäten des Ortes sollten die Grundeigentümer:innen dazu animiert werden, sämtliche historische Details an ihren Bauten, aber auch in den Umräumen – Hofplätze, Gärten oder die rückwärtigen Bereiche – zu pflegen.

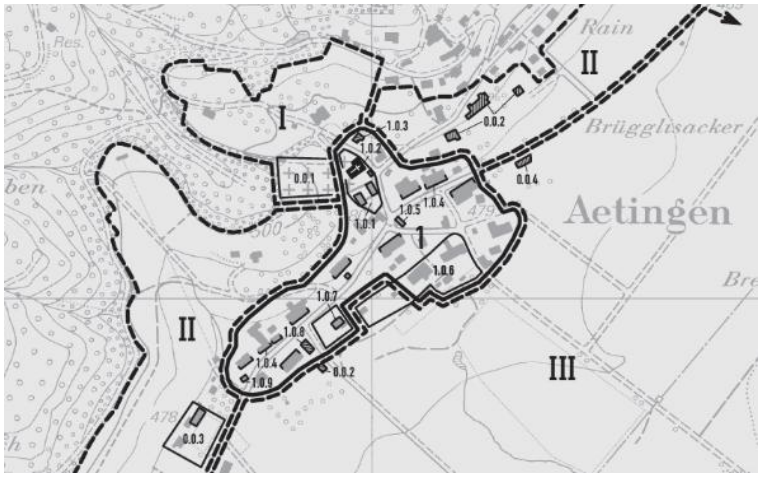


Abbildung 2 *Ausschnitt aus dem ISOS-Aufnahmeplan: Gebiet 1, "ISOS-Erhaltensziel A" und Umgebungszonen I, II und Umgebungsrichtung III, "ISOS-Erhaltungsziel a"*

Gossliwil

Ist ein langes, sanft von einer Mulde zu einem weiten Plateau ansteigendes Strassendorf. Abwechslungsweise eng und weit auseinanderliegende Ackerbauernhäuser in traufseitiger oder schiefwinklig zur Strasse gestaffelter Stellung. Zwischen den Walmdachbauten bernisch geprägte Riegbauten mit Ründi.

Der lange Strassenraum darf weder verbreitert noch mit Trottoirs versehen werden. Vorhaben zur Umnutzung bäuerlicher Bauten sind von Fall zu Fall von den Fachleuten der kantonalen Denkmalpflege zu prüfen. Damit die lockere Bebauung nicht verfälscht wird, dürfen in die weiten Bereiche zwischen den Altbauten keine weiteren Neubauten platziert werden; für den Betrieb unbedingt nötige Kleinbauten sollten in die rückwärtigen Bereiche zu stehen kommen. Die Neubautätigkeit ist strikt auf die beiden Kleinstquartiere (IV) zu beschränken. Ein Gestaltungsplan für die Bereiche unmittelbar nördlich dieser Neubauquartiere könnte eine dichte Bauweise ermöglichen, ohne dass die Umgebung des Ortskerns beeinträchtigt werden.

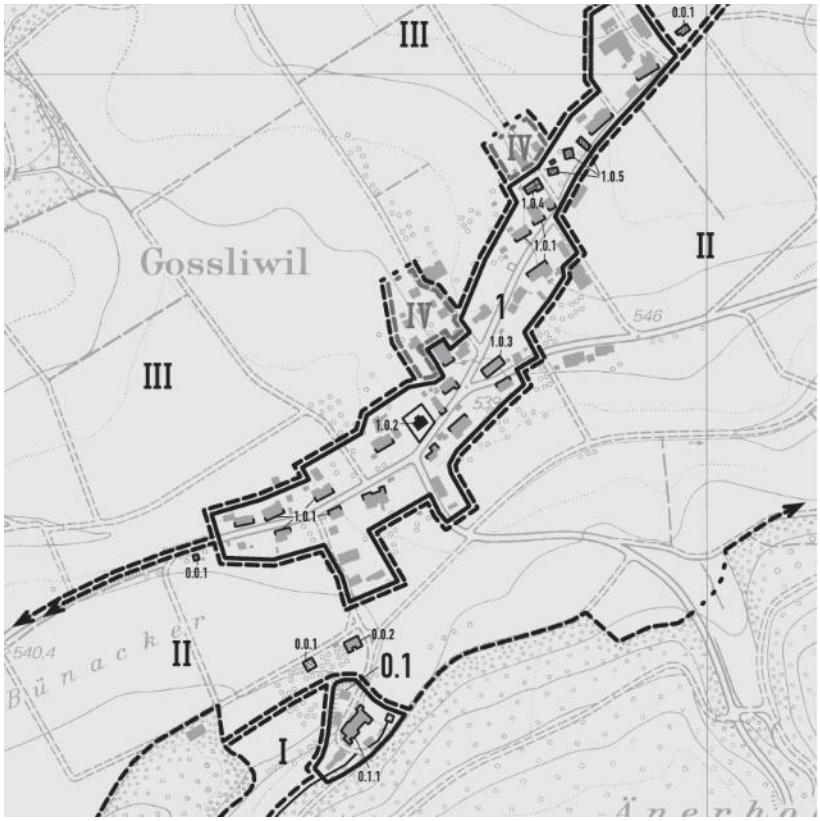


Abbildung 3 *Ausschnitt aus dem ISOS-Aufnahmeplan: Gebiet 1 und Baugruppe 0.1, "ISOS-Erhaltensziel A" und Umgebungszonen II und Umgebungsrichtung II und III, "ISOS-Erhaltungsziel a"*

Hessigkofen

Ist eine kleine Ackerbauernsiedlung im Zentrum des Bucheggbergs mit Charakteristika eines Strassen- wie eines Haufendorfs. Mächtige Vollwalm-Bohlenständerbauten und bernisch geprägte Riegbauten am Südhang einer schwach ausgebildeten Hangkuppe.

Die Gärten und Hofstätten sowie die unbebaute Wiese bei der alten Schule sind besondere Charakteristika des ältesten Ortsteils und sollten ebenso gepflegt werden wie die Bauten. Jedes Umbauvorhaben an Altbauten – auch an den rückwärtigen Fassaden – und an Nebenbauten muss sorgfältig auf seine Ortsbildverträglichkeit hin geprüft werden. Veränderungen an Verlauf und Profil der Strassen und vor allem die Vergrösserung der Verkehrsflächen – auch für Trottoirs oder private Abstellplätze – sind zu vermeiden. Die Neubauten am östlichen und südlichen Ortsrand würden bei zweckmässiger Farbgebung und dichter Bepflanzung die innere und äussere Ortsansicht weniger beeinträchtigen.

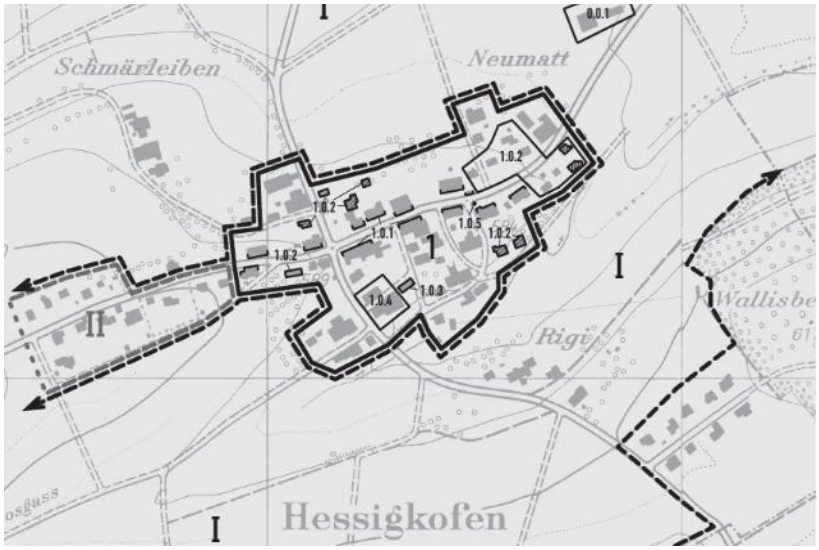


Abbildung 4 *Ausschnitt aus dem ISOS-Aufnahmeplan: Gebiet 1, "ISOS-Erhaltensziel A" und Umgebungsrichtung I, "ISOS-Erhaltensziel a"*

Kyburg-Buchegg

Ist ein mehrteiliger Ort auf unterschiedlichen Geländestufen am Rand des ausgedehnten Limpachtals. Weit sichtbares Schloss Buchegg mit Turm aus dem 16. Jahrhundert als Bindeglied zwischen den bäuerlichen Strassendorfteilen. Gut erhaltene Höfe und klassizistisches Gasthaus «Bad Kyburg».

Die Strassen durch Kyburg und Buchegg dürfen keinesfalls ausgebaut werden. Bäuerliche Merkmale wie Hofplätze, Gärten und Wiesenstücke müssen gepflegt werden und erhalten bleiben. Neubauten sind auf die bereits bestehenden Wohnquartiere zu beschränken. Um- und Anbauten sowie die betrieblich unbedingt nötigen, neu zu errichtenden Ökonomiegebäude in den Ortskernen bedürfen der Aufsicht durch Fachpersonen der Denkmalpflege und müssen nach strengsten ortsbaulichen Vorschriften konzipiert werden. Wünschenswert wäre, dass die asphaltierten grossen Parkplätze in Sichtweite des Schlossturms um das Restaurant «Schloss Buchegg» durch geeignete Mass nahmen an Dominanz verlieren.

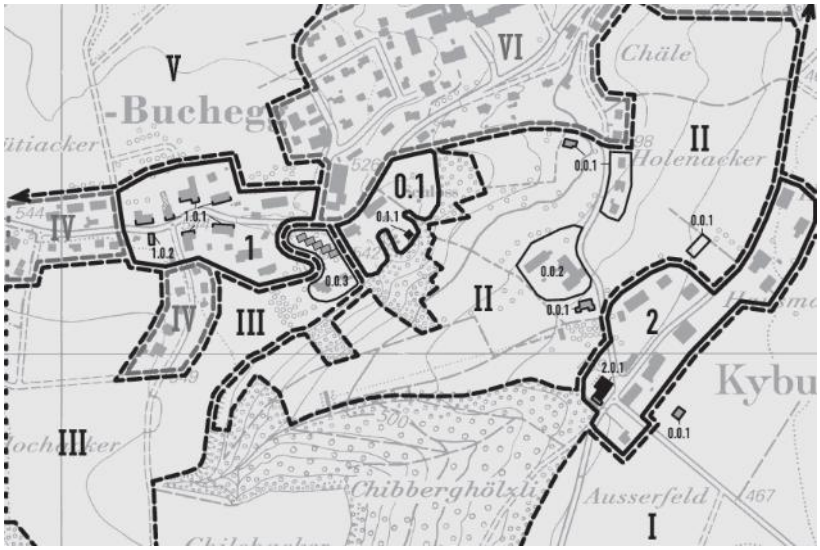


Abbildung 5 *Ausschnitt aus dem ISOS-Aufnahmeplan: Gebiet 1 und 2, "ISOS-Erhaltensziel A" und Umgebungsrichtung I, V und Umgebungszone II, III, "ISOS-Erhaltensziel a"*

Mühledorf

Ist ein Kirchdorf im Herzen des Bucheggbergs, geprägt durch die namensgebende Mühle und zwei bäuerliche Gassenzüge, gelegen in zerklüfteter Landschaft. An der kompakteren der beiden geschwungenen Strassen Saalkirche mit Frontturm aus Solothurner Stein in ummauertem Geviert.

Wichtig für die in Wechselwirkung stehenden beiden Wegbebauungen sind Verlauf, Breite und Beschaffenheit der Landstrassen. Durch Begradigung, Verbreiterung, selbst durch ein durchlaufendes Trottoir würden diese stark beeinträchtigt werden. Weil die mehrheitlich lockere Bebauung im nördlichen Ortsteil keinerlei Eingriffe verträgt, müssen nicht nur die Zwischenbereiche, sondern auch die angrenzenden Steilhänge von jeglicher Überbauung freigehalten werden. Zwingend nötige landwirtschaftliche Neubauten sollten direkt neben den Altbauten erstellt werden. Im südlichen Ortsteil haben Hausplätze und Vorbereiche räumlich ein besonderes Gewicht: Sie dürfen nicht zu Parkplätzen umgenutzt werden. Der Platzraum im Zentrum vor der Kirche sollte weitgehend vom stehenden Verkehr befreit werden. Nur wenn sich die Bautätigkeit weiterhin auf die Bereiche entlang der Ortszufahrten beschränkt, kann sich der noch heute intakte Zusammenhang von Siedlung und Landschaft erhalten.

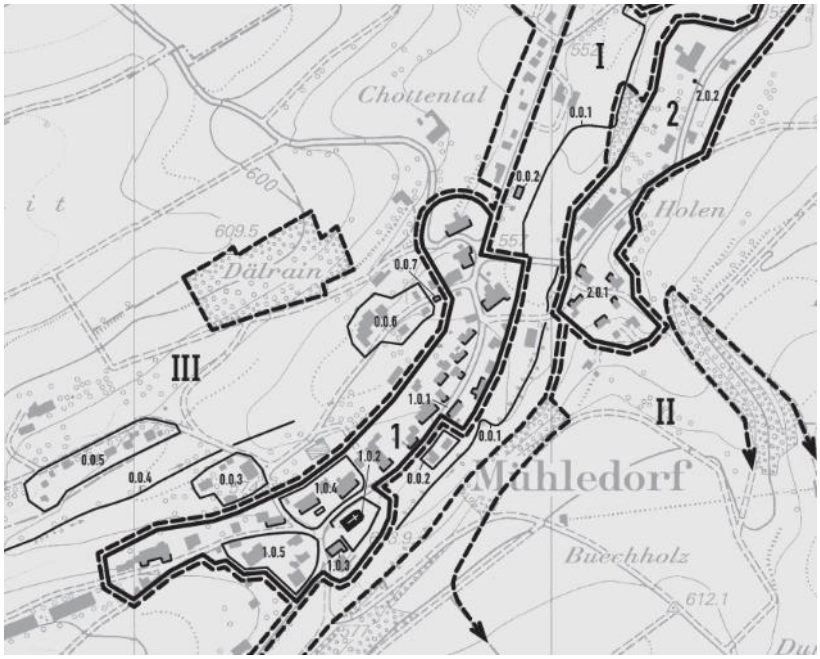


Abbildung 6 *Ausschnitt aus dem ISOS-Aufnahmeplan: Gebiet 1 und 2, "ISOS-Erhaltensziel A" und Umgebungsrichtung I, II, II, "ISOS-Erhaltensziel a"*

Dorfkern Tscheppach

Ist ein kleines Bauerndorf aus haufenförmig angeordneten, ursprünglich wirkenden mächtigen Walmdachbauten in der Sohle einer Bachmulde. Herrschaftliche, gekonnt erweiterte Taverne im Ortszentrum.

Höchste Aufmerksamkeit im Ortskern verdient jede Veränderung an Bauten und Zwischenbereichen. Massnahmen zum Rückbau der ortsdurchquerenden Landstrasse, insbesondere der überdimensionierten Verzweigung von Haupt- und Hessigkofenstrasse, sollten geprüft werden. Neubauten sollten im Wohnquartier auf der Kuppe nach Mühledorf errichtet werden.

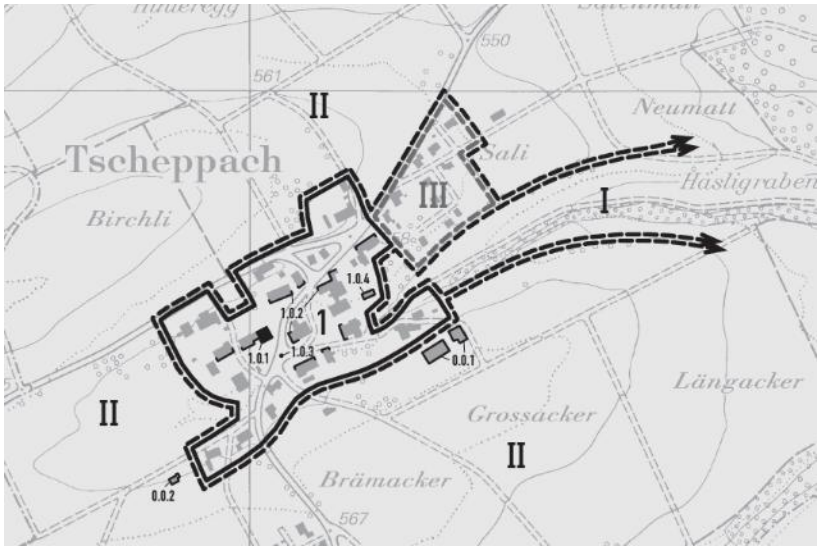


Abbildung 7 *Ausschnitt aus dem ISOS-Aufnahmeplan: Gebiet 1, "ISOS-Erhaltensziel A" und Umgebungsrichtung I, II, "ISOS-Erhaltensziel a"*

Die ISOS-Gebiete in Buchegg haben eine grosse Auswirkung auf die Ortsplanung. Insbesondere bei der Strategie der Siedlungsentwicklung wird dieser Aspekt zu berücksichtigen sein und der sorgfältige Umgang mit den Räumen thematisiert werden (siehe Kapitel 6). Weiter hat der ISOS einen Einfluss auf die umliegende Landwirtschafszone der Dörfer. Bei der Festlegung der Landschaftsschutzzone sowie weiteren Schutzzonen und den dazugehörigen Vorschriften wird der ISOS zu berücksichtigen sein (siehe Kapitel 9). Die Erläuterungen zu den ISOS-Räumen finden sich in Anhang VI.

IVS

Historische Verkehrswege hinterlassen Spuren in der Zeit, schlagen Brücken von der Vergangenheit in die Gegenwart. Ziel des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist es, diese wichtigen Zeitzeugen zu erhalten und zu pflegen.

Das IVS weist in Buchegg keine Strassen von nationaler Bedeutung aus. Jedoch finden sich etliche Strassen im Inventar der Historischen Verkehrswege der Schweiz von regionaler und lokaler Bedeutung.

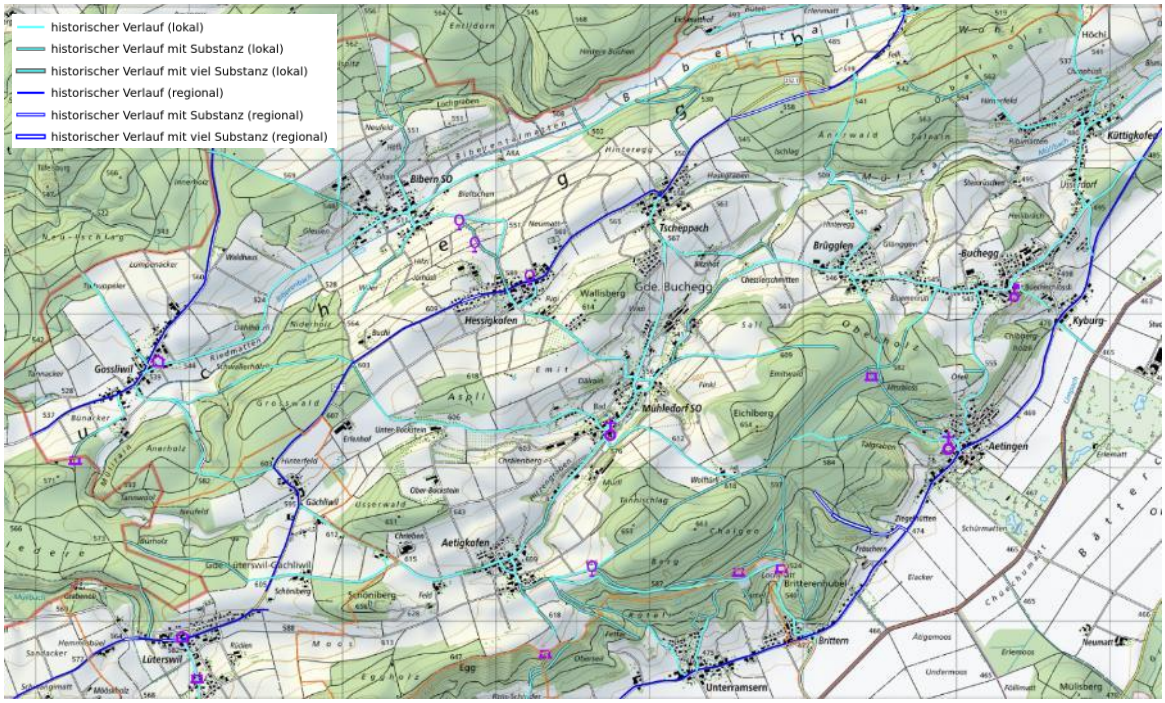


Abbildung 8 *Historische Verkehrswege und Wegbegleiter (geo.so.ch, Inventar der historischen Verkehrswege, 04.08.2019).*

3.3 Kantonaler Richtplan

Revidierter kantonaler Richtplan seit Oktober 2018

Der revidierte kantonale Richtplan wurde mit RRB Nr. 1557 vom 12. September 2017 vom Regierungsrat des Kantons Solothurn beschlossen und am 24. Oktober 2018 durch den Bundesrat genehmigt und damit für den Bund, den Kanton Solothurn sowie die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Der revidierte Richtplan berücksichtigt die Vorgaben und Anforderungen, die sich aus dem revidierten RPG ergeben.

Der kantonale Richtplan als wichtige Vorgabe

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

Ländlicher Handlungsraum

Die Gemeinde Buchegg wird dem ländlichen Handlungsraum zugeteilt.

Dieser zeichnet sich vor allem durch seine naturräumliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften aus. Diese sind möglichst zu erhalten. Die Siedlungsentwicklung als Wohn- und Arbeitsraum erfolgt gemässigt und ordnet sich in die Landschaft ein. Dabei ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung,

naturbelassenen Bereichen sowie Freizeit- und Erholungsaktivitäten anzustreben.

Siedlungsentwicklung nach innen

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

Den Gemeinden kommen u.a. folgende Aufträge zu: Gebiete mit Verdichtungspotenzial ermitteln, Handlungsbedarf für die Siedlungsqualität ausweisen, strukturierte, nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete schaffen, Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet berücksichtigen, Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung ergreifen, Bauland in den Arbeitszonen effizient nutzen. Seit 2018 ist in den Ortsplanungen der Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen» des Kantons Solothurn zu berücksichtigen.

Planungsgrundsätze und -aufträge an die Gemeinde

Die Gemeinde hat bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1.(Siedlungsgebiet und Bauzonen) und S-1.2 (Siedlungsqualität) sowie die gemeindespezifischen Richtplaninhalte zu berücksichtigen und umzusetzen.

Buchegg im kantonalen Richtplan

Folgende Richtplaninhalte, insbesondere auch Planungsgrundsätze und Planungsaufträge an die Gemeinde, beziehen sich explizit auf das Gemeindegebiet Buchegg:

- Ortsbilder von nationaler Bedeutung: Aetingen, Gossliwil, Hessigkofen, Kyburg-Buchegg, Mühledorf, Tscheppach
- Ortsbilder von regionaler Bedeutung: Aetigkofen, Küttigkofen, Gächliwil

S-2.1.1

Kanton und Gemeinden nehmen ihre Verantwortung für den Ortsbildschutz wahr. Sie berücksichtigen bei den raumwirksamen Tätigkeiten insbesondere das ISOS.

S-2.1.3

Die Gemeinden prüfen bei der Ortsplanung, ob die Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes genügen. Sie passen bei Bedarf ihre Nutzungspläne und Zonenreglemente im ordentlichen Verfahren den neuen und veränderten Verhältnissen an. Sie berücksichtigen dabei, dass in der Regel eine angemessene Entwicklung in zeitgemässer Architektur von hoher Qualität möglich sein soll.

S-2.1.4 Die Gemeinden sind dafür besorgt, dass Baugesuche, welche kantonal geschützte Objekte oder Ortsbilder betreffen, der zuständigen kantonalen Fachstelle unterbreitet werden. Sie regeln in ihren Zonenreglementen, welche Baugesuche ebenfalls dem Kanton zu unterbreiten sind.

- Landwirtschaftliches Vorranggebiet: Limpachebene von Messen bis Kyburg-Buchegg

L-1.1.2 Kanton und Gemeinden sorgen dafür, dass ackerbaulich gut nutzbare, grössere und zusammenhängende Landwirtschaftsflächen in folgenden Gebieten möglichst integral erhalten bleiben (landwirtschaftliche Vorranggebiete).

L-1.1.4 Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet in der Nutzungsplanung (Gesamtplan), indem sie dieses der Landwirtschaftszone zuweisen.

- Juraschutzzone und weitere Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart: Bucheggberg

L 2.1.1 Die Gemeinden übernehmen die kantonale Juraschutzzone und die weiteren Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart in ihre Nutzungsplanung und legen sie parzellengenau im kommunalen Gesamtplan fest.

- Kantonale Naturreservate: Möösli

L-2.4.7 Die Gemeinden übertragen die kantonalen Naturreservate und Geotope von kantonaler und nationaler Bedeutung als orientierenden Planinhalt in ihre Nutzungspläne.

- Kantonale Vorranggebiete Natur und Landschaft: Limpachebene, Limpachtal Südhang, Chalchmatten-Möösli-Bockstein, Mülital, Biberntal

L-3.1.1 Kanton und Gemeinden berücksichtigen bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten die kantonalen Vorranggebiete Natur und Landschaft. In der Interessenabwägung kommt ihnen ein erhöhtes Gewicht zu.

L-3.1.5 Die Gemeinden übernehmen die kantonalen Vorranggebiete Natur und Landschaft in den Gesamtplan (orientierender Planinhalt). Darüber hinaus können sie kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft im Nutzungsplan festlegen.

- Wildtierkorridore von regionaler Bedeutung: Aetingen

L-3.3.1 Kanton und Gemeinden sorgen bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten dafür, dass die Wildtierkorridore für die grossräumigen Wanderungen des Wildes erhalten bleiben (Raumsicherung).

L-3.3.2 Kanton und Gemeinden setzen sich dafür ein, Wildtierkorridore wo nötig zu verbessern oder in gewissen Fällen wiederherzustellen. Sie berücksichtigen bei Planungen die allgemeinen Massnahmen für sämtliche

Wildtierkorridore und setzen die spezifischen Massnahmen innerhalb der einzelnen Wildtierkorridore um. Grundlage bildet der Bericht «Wildtierkorridore im Kanton Solothurn: Räumliche Ausscheidung und Massnahmenvorschläge» vom Dezember 2007.

L-3.3.3 Kanton und Gemeinden berücksichtigen die Wildtierkorridore in der Nutzungsplanung und bei Projekten zur Förderung der Vernetzung und der Biodiversität. Sie sichern die Durchgängigkeit mit Landschaftsschutzzonen, Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder anderen Zonen, die dem Schutzziel entsprechen.

- Freizeit- und Sportanlagen von (über)regionaler Bedeutung: Golfplatz Limpachtal
- Kleinwasserkraftwerke an Bächen (in Betrieb): Grabenöle Mülibach, Lüterswil-Gächliwil

3.4 Regionale Grundlagen

Buchegg liegt ausserhalb des Perimeters des Agglomerationsprogramms Solothurn und ist auch nicht Bestandteil eines regionalen Raumentwicklungskonzepts (REK).

Seit dem 1. Januar 2014 bilden die Dörfer Aetigkofen, Aetingen, Bibern, Brittern (ehemals Gemeinde Aetingen), Brügglen, Gossliwil, Hessigkofen, Kyburg-Buchegg, Küttigkofen, Mühledorf und Tscheppach zusammen die Gemeinde Buchegg. Lüterswil-Gächliwil hat am 1. Januar 2024 ebenfalls mit der Gemeinde Buchegg fusioniert. Mit der Gemeindefusion ist eine neue Ausgangslage entstanden, welche es erstmals ermöglicht, raumwirksame Tätigkeiten bzw. die langfristige Entwicklung «regional abgestimmt» und über die ehemaligen Gemeindegrenzen hinaus zu koordinieren und zu planen. Diese neue Ausgangslage schafft Chancen und Potenziale; die Nutzung dieser ist aber entsprechend anspruchsvoll.

3.5 Digitale Zonenpläne

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

Die Gemeinde Buchegg ist diesem Gesetzesauftrag bereits vorgängig zur OPR nachgekommen; die Nutzungszonendaten der heute rechtsgültigen Ortsplanung liegen bereits im kantonalen Datenmodell vor.

3.6 Planungsausgleichsgesetz (PAG)

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

Das Planungsausgleichsreglement (PAR) der Gemeinde Buchegg wurde am 4. Mai 2021 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und am 17. August 2021 durch das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn genehmigt.

Für die anstehende Ortsplanung ist das PAG anzuwenden. Das kommunale Planungsausgleichsreglement ist ebenfalls anzuwenden.

4 Planungszweck und Verfahren

4.1 Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels und aufbauend auf den Zielen des rLB, gute räumliche und planerische Voraussetzungen für eine nachhaltige und wirtschaftlich gesunde Entwicklung der Gemeinde Buchegg zu schaffen. Dazu sind insbesondere die Zielvorstellungen aus dem Räumlichen Leitbild «Buchegg 2040» massgebend. Ein wichtiges Ziel ist auch die Erhöhung der Rechtssicherheit für Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen, Bauwillige und von Bauprojekten Betroffene. Dabei ist der planungsrechtliche Rahmen so zu setzen, dass die vorhandenen Potenziale aktiviert, bestehende Qualitäten erhalten bzw. gefördert und vorliegende Defizite behoben werden können, unter Berücksichtigung der massgebenden Rahmenbedingungen.

Ziele für die Ortsplanungsrevision

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung werden folgende Ziele verfolgt:

Technische / übergeordnete Ziele:

- Aktualisieren, Nachführen und Anpassen der bestehenden Ortsplanungen unter Berücksichtigung der neuen übergeordneten Rahmenbedingungen und Vorgaben auf Stufe Bund, Kanton, Region und Gemeinde, insbesondere des kantonalen Richtplans.

- Anpassen der Zonen- und Bauvorschriften auf das neue Recht (KBV, teilrevidiert aufgrund der Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen zu harmonisieren).

Spezifische Ziele Buchegg:

- Umsetzen bzw. Sicherstellen der im rLB ausgewiesenen Entwicklungsabsichten (behördenverbindliche Leitsätze) in den grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplänen und Reglementen (vgl. Beilage 12).
- Fokussieren der OPR auf eine qualitative Entwicklung nach innen, unter Wahrung der einzelnen Dorfcharaktere. Erste Priorität hat die qualitativ hochwertige Entwicklung von zusammenhängenden Bauzonenflächen, sowie Massnahmen zur Innenentwicklung. Durch Verdichtung und Nachverdichtung soll die Entwicklung hauptsächlich innerhalb der bestehenden Bauzonen stattfinden.
- Fokussieren der OPR auf ortsbauliche und freiräumliche / landschaftliche Qualitäten. Wahren sowie Fördern der hohen architektonischen Qualitäten sowie der für die Siedlungsqualität wertvollen Grünräume. Schaffen von Instrumenten für die Qualitätssicherung im gesamten Gemeindegebiet.
- Dimensionieren der Bauzone auf eine Bevölkerungszahl von rund 2’800 Einwohnenden im Jahr 2040 unter Berücksichtigung verträglicher und qualitätsvoller Massnahmen zur Verdichtung bzw. Nachverdichtung.
- Berücksichtigen der Bedürfnisse des ansässigen Gewerbes und der Land- und Forstwirtschaft und Sicherstellen von kurz- bis langfristen Entwicklungspotenzialen im Bereich Arbeiten.
- Wahren und Fördern der bestehenden Qualitäten von Landschaft und Natur sowie des Landschaftsbildes der Gebiete und Bereiche ausserhalb der Bauzonen.

4.2 Umfang, Perimeter und Planungshorizont

Umfang und Perimeter der OPR

Im Rahmen der laufenden OPR werden sämtliche Nutzungspläne über das gesamte Gemeindegebiet (Bauzonenplan, Erschliessungspläne, Gesamtplan sowie die Zonenvorschriften) öffentlich aufgelegt, auch wenn die Inhalte keine Änderung erfahren haben. Dies ermöglicht es allen Grundeigentümern/innen zu überprüfen, ob die ausgewiesenen Planinhalte vergangener OPR korrekt wiedergegeben wurden und ob die Zweckmässigkeit nach wie vorgegeben ist. Dies ist insbesondere auch

von grosser Wichtigkeit, da die bestehenden CAD-Pläne neu in ein GIS (Geografisches Informationssystem) überführt bzw. digitalisiert wurden.

Der Planungsperimeter umfasst dabei alle Dörfer auf Gebiet der Gemeinde Buchegg.

Aufgrund der beschlossenen Fusion mit der Gemeinde Lüterswil-Gächliwil wird der Planungsperimeter nach Vorliegen der kant. Vorprüfung und für die öffentliche Mitwirkung / zweite Vorprüfung / Auflage um die neu fusionierten Dörfer Lüterswil und Gächliwil erweitert.

Planungshorizont

Der zeitliche Planungshorizont umfasst die nächsten 15 Jahre. Als massgebender Planungshorizont für die OPR wird das Jahr 2040 festgelegt.

4.3 Verfahren und Planbeständigkeit

Nutzungspläne und Reglemente

Die OPR beinhaltet die Überprüfung und Anpassung der folgenden grundeigentümerverbindlichen Nutzungspläne und Reglemente der Gemeinde Buchegg:

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen (bisher verfügte jedes Dorf über eigene Ortsplanung)
- Gesamtplan (bisher verfügte jedes Dorf über eigene Ortsplanung)
- Erschliessungspläne mit Strassenklassierung und Baulinien (bisher verfügte jedes Dorf über eigene Ortsplanung)
- Zonenreglement (bestehend, Ausnahme: Lüterswil-Gächliwil verfügte über ein eigenes Zonenreglement)

Massgebendes Verfahren

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

Abbildung 9 Verfahrensablauf bei der Revision einer Nutzungsplanung

Planbeständigkeit

Die Nutzungspläne sind nach § 10 PBG in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die Planbeständigkeiten der heute rechtskräftigen Ortsplanungen der Dörfer Aetigkofen (RRB Nr. 2012/1848), Bibern (RRB Nr. 2001/1461), Brügglen (RRB Nr. 2002/1272), Gossliwil (RRB Nr. 2001/1937), Hessigkofen (RRB Nr.

1999/183), Kyburg-Buchegg (RRB Nr. 2011/1238), Mühledorf (RRB Nr. 1998/1536) und Tscheppach (2001/1584) sind somit erfüllt. Aufgrund erheblicher Änderungen der Verhältnisse (Gemeindefusion) können die rechtskräftigen Ortsplanungen der Dörfer Aetingen (RRB Nr. 2015/473), Küttigkofen (RRB Nr. 2015/474) und Lüterswil-Gächliwil (RRB Nr. 2014/804) ebenfalls angepasst werden.

Foto: Jürg Rohrbach, Derendingen

TEIL B INHALTLICHE PLANUNGS-GRUNDLAGEN

5 Strategie der räumlichen Entwicklung

Die Strategie der räumlichen Entwicklung wurde im Rahmen der Arbeiten zum räumlichen Leitbild 2040 (Beilage 12) erarbeitet und durch Beschluss der Gemeindeversammlung im Mai 2021 behördenverbindlich erklärt. Die nachfolgenden Leitsätze bilden die wesentliche Grundlage für die vorliegende OPR:

5.1 Räumliches Leitbild 2040

Leitsätze

Folgende Leitsätze bilden die Stossrichtungen der angestrebten Entwicklung ab:

Übergeordneter Leitsatz

Unser «Buchegg 2040» nutzt die Potenziale der Fusion, bietet Lebensqualität in intakter Landschaft, entwickelt sich angemessen und zeitgemäss, ist vielfältig, schafft Begegnungsorte und -möglichkeiten, verfügt über eine angemessene Verkehrsinfrastruktur und ist bürgerfreundlich.

LEITSATZ
Kommunal regional

Buchegg stimmt seine Planung über alle elf Dörfer des fusionierten Gemeindegebiets ab und verfolgt eine gesamtheitliche Planung. Wir nutzen die unterschiedlichen Potenziale der verschiedenen Dörfer differenziert aus und stellen langfristig einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie den Schutz der Landschaft sicher. Gesamtheitlich Planen heisst für uns unter anderem mehr Qualität in der Planung, erhöhter Nutzen öffentlicher Investitionen, Nutzen und Fördern der bestehenden Infrastruktur und Vermeidung unnötiger Infrastrukturkosten sowie Verbesserung der Rahmenbedingungen für das Gewerbe. Darüber hinaus sind wir auch weiterhin bereit zur Zusammenarbeit mit unseren Nachbargemeinden, über die Kantonsgrenze hinaus.

- OPR: Abstimmen der Siedlungsentwicklung über das gesamte Gemeindegebiet, Schaffen und Nutzen von Potenzialen am «richtigen» Ort
- OPR: Abstimmen der Planungen zwischen Brittern und Unterramsern

LEITSATZ
Ressourcen in der Zukunft

Buchegg sorgt sich um seine Umwelt und geht nachhaltig mit seinen Ressourcen um. Nachhaltige Entwicklungen werden begrüsst und im Rahmen der Möglichkeiten unterstützt. Dabei geht die Gemeinde mit Vorbildsfunktion voraus und sensibilisiert die Bevölkerung. Eine effiziente Nutzung von Energie, erneuerbaren Energien sowie umweltverträgliche Mobilität sind uns wichtig.

- Laufend / OPR: Fördern von Bestrebungen betr. erneuerbare Energien / Prüfen von verbindlichen Massnahmen

- Laufend / OPR: Erarbeiten von Nachhaltigkeitskonzepten und Umsetzen von verbindlichen Vorgaben, Prüfen von Anreizmöglichkeiten

LEITSATZ
Nutzung und Schutz von Natur und Landschaft

Buchegg ist sich seiner naturräumlichen Qualitäten als durchgrünte Gemeinde bewusst. Wir tragen weiterhin Sorge zu den wertvollen Grünflächen im und um das Siedlungsgebiet und schützen diese. Wir unterstützen Bestrebungen zur Aufwertung der Naturräume und prüfen Massnahmen zu deren Förderung auf dem gesamten Gemeindegebiet. Zudem schaffen wir eine Verbindlichkeit für den Unterhalt resp. die erforderlichen Massnahmen. Wir bringen Schutz und Nutzen von Natur und Landschaft auf dem gesamten Gemeindegebiet in Einklang.

- OPR: Aktualisieren des bestehenden Naturinventars und Erarbeiten und Umsetzen eines Naturkonzepts (zu bearbeitender Inhalt sind unter anderen: Konkretisierung der Landschaftsräume und –elemente, Inventarisieren wertvoller Naturobjekte wie Bäume und Hosteten, Vernetzen von Naturelementen usw.)
- OPR: Ausscheiden der Gewässerräume von Fliessgewässern
- OPR: Prüfen der Grünzonen, Freihaltezonen usw. (Zonen schaffen / erhalten für Schutznetze, temporäre Gewächstunnel, usw.)
- OPR: Vorsehen natürlicher Strukturen wie Hecken, Baumgruppen usw. als gestalterische Aufwertung der Siedlung
- OPR/Laufend: Prüfen der Erhaltung und Förderung von Hochstamm-Obstbäumen, insbesondere um die Dörfer (Siedlungsabschluss)

LEITSATZ
Landschaftsbild

Buchegg schützt, pflegt und nutzt seine wertvollen, einzigartigen und identitätsstiftenden Landschafts-, Natur- und Lebensräume. Wir setzen uns aktiv für den Erhalt der intakten Landschaft und der schützenswerten Kulturlandschaft ein.

- OPR: Überprüfen und gegebenenfalls Aktualisieren der bestehenden Schutzzonen und der Bestimmungen im Zonenreglement

LEITSATZ
Biodiversität

Buchegg fördert und stärkt die Biodiversität auf den Flächen innerhalb der Bauzone; ausserhalb der Bauzone im Dialog mit der Landwirtschaft. Wir bieten Hand bei Vorhaben zur Steigerung der Biodiversität. Auf den von der Gemeinde gepflegten Grundstücken gehen wir bezüglich der naturnahen Gestaltung der Grünflächen mit gutem Beispiel voran.

- OPR: Fördern, definieren, pflegen und schützen der bestehenden Biodiversität (auf Gemeindeflächen und auf Privatflächen im Siedlungsraum)

- OPR: Erarbeiten Naturkonzept und Festlegen von verbindlichen Bestimmungen betreffend Biodiversität und Ökologie in den Reglementen
- OPR: Vernetzen von biodiversen Zonen
- OPR: Prüfen der Errichtung von Naturschutzgebieten.

LEITSATZ
Ortsbild

Buchegg ist sich seiner wertvollen Ortsbilder bewusst und fördert die Siedlungsqualität und somit die Lebensqualität langfristig. Neue Qualitäten werden bewusst geschaffen und bestehende Qualitäten (Bauten und Umgebung wie Strassenraum, rückwärtige Bereiche, Grün- und Freiräume, Baumpflanzungen) gewürdigt, erhalten und weiterentwickelt. Dabei legen wir im historischen Kontext vermehrt Wert auf eine anspruchsvolle architektonische Gestaltung, auch bei Um- und Ersatzneubauten sowie bei der Umgebung. Die bestehenden Ortsbildinventare (insbesondere das Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung) sind verstärkt zu berücksichtigen und mit der erwünschten Siedlungsentwicklung abzuwägen.

- OPR: Umsetzen der Empfehlungen aus der Dorfanalyse bzw. aus dem Siedlungsentwicklungskonzept
- OPR: Aktualisieren der Schutzverzeichnisse von Kulturobjekten, Festlegen von Schutzbestimmungen / Prüfen und ggf. Aktualisieren der Ortsbildschutzbestimmungen im Zonen- bzw. Baureglement
- OPR: Beachten der bestehenden Inventare (ISOS, Ortsbildinventare) und sorgfältige Abwägen mit den Interessen der Siedlungsentwicklung
- OPR: Definieren eines Regelwerks mit Handlungsanweisungen (Anhang zum Zonenreglement) für das Planen und Bauen in den qualitätsvollen Dorfkernen (ISOS-Gebiete)

LEITSATZ
Bevölkerungsentwicklung

Buchegg wächst weiterhin im bestehenden Siedlungsgebiet und nach innen. Wir erwarten, entgegen der kantonalen Bevölkerungsprognose, im bestehenden Siedlungsgebiet bis ins Jahr 2040 ein moderates Wachstum der Bevölkerung auf rund 2'800 Personen. Dafür optimieren wir die Nutzung unserer bestehenden Infrastruktur.

- OPR: Mit geeigneten Massnahmen die räumliche Entwicklung für das moderate Wachstum der Bevölkerung gewährleisten

LEITSATZ
Verdichtetes Bauen

Buchegg ermöglicht das verdichtete Bauen in den bestehenden Quartieren. Dabei legen wir Wert auf die Quartierverträglichkeit der Verdichtungsmassnahmen. Die Verdichtung darf nicht im «Giesskannenprinzip» erfolgen, sondern hat gezielt die räumlich begrenzten Potenziale zu nutzen. Die vorhandenen Strukturen sind zu beachten und dem Grün- und

Freiraum sowie den Aspekten der Qualität ist genügend Rechnung zu t ragen (Architektur, Aussen- und Freiraumgestaltung, Einbindung ins Quartier- resp. Ortsbild). Die qualitätsvollen Ortskerne sind von Massnahmen der Verdichtung durch Neubauten zu entlasten. Vielmehr liegt das Verdichtungspotenzial in der besseren Ausnutzung bzw. Umnutzung von bestehenden Bauten.

- OPR: Erarbeiten von vertieften Quartiermerkblättern mit Qualitätsempfehlungen und -anforderungen für die Quartiere sowie Aussagen bezüglich Dichte unter Wahrung der Grünflächen / Naturräume
- OPR: Mögliche Siedlungsverdichtungen und Siedlungserweiterungen mit qualitätssichernden Verfahren durchführen

LEITSATZ
Siedlungsentwicklung nach innen

Buchegg nutzt die Rahmenbedingungen und strebt eine Siedlungsentwicklung nach innen an. Die angemessene Entwicklung am richtigen Ort wollen wir ermöglichen. Dient es der Gemeindeentwicklung, verfolgen wir Umzonungen, Auszonungen und Baulandumlegungen. Dabei achten wir darauf, dass gesamthaft keine Erweiterung der Bauzonen stattfindet (mit Ausnahme von der Aktivierung bestehender Potenziale durch die Einzonungen von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen). Die öffentlichen Bauzonen sind konsequent auf ihren Bedarf abzustimmen.

- OPR: Allgemeine Zersiedelung bremsen, keine Neu-Einzonungen an der «Peripherie» für die nächsten 15 – 20 Jahre und damit Schutz von wertvollem Kulturland
- OPR: Umnutzung und Möglichkeit des Ausbaus bestehender Bauten zum Wohnen und für das Gewerbe (z.B. Bauernhäuser, nicht genutzte ÖBA-Gebäude, nicht genutzte Gewerbebauten)
- OPR: Überprüfen der öffentlichen Bauzonen auf ihren Bedarf / um- bzw. auszuzonen bei weitergehender Nutzung bzw. fehlendem Bedarf
- OPR: Denkmalschutz wahren (Schutz mit Qualität), ohne ein Ballenberg zu werden
- OPR: Ackerland schonen und nicht verbauen
- OPR: Baulandumlegungen prüfen
- OPR: Planen der Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Interessen der bestehenden Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

LEITSATZ
Landnutzung

Buchegg geht verantwortungsvoll mit dem Boden um. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll verfolgt werden und das Bevölkerungs- und

Arbeitsplatzwachstum innerhalb des begrenzten Siedlungsgebietes möglich sein. Wir setzen uns dafür ein, dass unbebaute Bauzonen, welche als Bauzone geeignet sind, erhältlich sind und überbaut werden. Dabei achten wir darauf, dass die Aspekte der Qualität bzw. die Interessen der Landwirtschaft beachtet werden.

- OPR: Vorhandenes unbebautes Bauland zur Verfügung stellen; Umlegen oder aufheben von nicht geeigneten Baulandreserven (u.a. Lage nicht sinnvoll bzw. peripher, Erhältlichkeit nicht gegeben, weitergehende Schutzinteressen wie Ortsbildschutz oder Landwirtschaft betroffen, Erschliessung nicht vorhanden bzw. nur mit grossem Aufwand sicherzustellen)
- OPR: Aufheben der Reservezonen

LEITSATZ
Wohnen

Buchegg fördert das gute Zusammenleben und ist somit eine lebenswerte Gemeinde. Wir bieten Wohnraum für alle Generationen und schaffen die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen zur Förderung neuer Wohnformen. Dadurch werden die Möglichkeiten der Begegnungen erweitert und der Zusammenhalt der Bevölkerung in Buchegg gestärkt. Gegenüber Situationen des Alltagslärms sowie der ansässigen Landwirtschaft, welche den ländlichen Charakter von Buchegg mitprägen, wollen wir weiterhin tolerant gegenüberstehen (z.B. Glockengeläut, Viehglocken, spielende Kinder, Geruchsemissionen, usw.)

- OPR: Feststellen von bestehenden oder drohenden Nutzungskonflikten zwischen landwirtschaftlicher Nutzung einerseits und Wohn- und Gewerbenutzung andererseits. Ergreifen von planerischen Massnahmen zur Reduktion oder Vermeidung von Nutzungskonflikten

LEITSATZ
Gewerbe und Arbeitsplätze

Buchegg bietet gute Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen. Wir begrüssen kleine und mittelständische Gewerbe und Dienstleistungen in unserer Gemeinde. Vorhandene Entwicklungsabsichten unterstützen wir und bieten durch eine geschickte Organisation der Gewerbeflächen auf dem Gemeindegebiet die dafür notwendigen Voraussetzungen.

- OPR: Klären der Entwicklungsabsichten der Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- OPR: Prüfen der heutigen Standorte des Gewerbes in Buchegg und der eingestellten Gewerbebetriebe
- OPR: Schaffen von optimierten Rahmenbedingungen für das Gewerbe durch die Überprüfung bzw. Anpassung der bestehenden Reglemente

- OPR: Fördern von Mischnutzungen von Wohnen und Arbeiten, Überprüfen bzw. unterstützen von Umstrukturierungsbestrebungen (Nutzen und Schaffen von Potenzialen)

LEITSATZ
Landwirtschaft

Buchegg anerkennt und unterstützt die vielfältigen Funktionen der Landwirtschaft und schafft die nötigen Freiräume für die Sicherstellung der langfristigen Entwicklung. Wir begrüssen die landwirtschaftlichen Tätigkeiten in unserer Gemeinde und schätzen deren Beitrag zur Grundversorgung und an die Pflege der Kulturlandschaft sowie des Landschaftsbildes. Die nachhaltig produzierende Landwirtschaft wird in Buchegg begrüsst. Der Erhalt der Fruchtfolgeflächen geniesst in der Gemeinde Buchegg eine hohe Priorität.

- OPR: Klären der Entwicklungsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe, um ein gemeinsames Verständnis für die künftige Landwirtschaft in Buchegg zu entwickeln und daraus geeignete planerische Massnahmen abzuleiten / Erarbeiten einer «Landwirtschaftlichen Planung»
- OPR: Klären der Zukunftsabsichten mit den Eigentümern und Eigentümerinnen von nicht mehr oder nur noch auf absehbare Zeit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden
- OPR: Weiterführen des regionalen Vernetzungsprojekts
- OPR: Unterstützen bei der Suche nach geeigneten Standorten, falls der Bedarf von Aussiedlung erwiesen und raumplanerisch sinnvoll ist. Prioritär ist die Neunutzung von bestehenden, nicht mehr landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen zu prüfen

LEITSATZ
Forstwirtschaft

Buchegg kennt die Bedeutung der Forstwirtschaft, die zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft beiträgt. Wir fördern die forstwirtschaftliche Tätigkeit und tragen damit Verantwortung für die Ausgewogenheit von Nutzung und Schutz der Lebensräume. Zudem sind wir uns der Schutzfunktion des Waldes gegenüber Naturgefahren bewusst und prüfen bei Handlungsbedarf Massnahmen.

- OPR: Berücksichtigen der Interessen der Forstwirtschaft

LEITSATZ
Freizeit und Naherholung

Buchegg pflegt und fördert seine Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Wir sind uns unserer privilegierten Lage inmitten eines Naherholungsgebietes bewusst und gehen sorgfältig mit den wertvollen Voraussetzungen um. Freizeitaktivitäten fördern wir in einem verträglichen Mass und stellen die benötigte Infrastruktur in angemessenem Rahmen zur Verfügung.

LEITSATZ
Treffpunkte und Begegnung

Buchegg bietet attraktive Treffpunkte für alle Generationen. Wir setzen uns dafür ein, dass an geeigneten Orten den Bedürfnissen entsprechende Treffpunkte und Begegnungsorte für unsere Bevölkerung entstehen können. Dabei unterstützen wir Bestrebungen von Dorftreffpunkten und setzen uns insbesondere dafür ein, dass für Kinder und Jugendliche attraktive Freizeitangebote und Begegnungsmöglichkeiten sowie eine angemessene Versorgungsinfrastruktur vorhanden sind.

Durch die Förderung der Aufenthaltsqualitäten im Strassenraum schaffen wir gezielt Möglichkeiten für Begegnung und reduzieren die Trennwirkung der Kantonsstrassen.

- OPR: Einbeziehen des Strassenraums bzw. Strassenvorraums mit geeigneten Massnahmen bzw. Vorschriften

LEITSATZ
Bessere Vernetzung / Soziale Verknüpfungen

Buchegg pflegt die soziale Vielfalt in und unter den Dörfern und ist sich der unterschiedlichen Akteure in unserer Gemeinde bewusst. Wir pflegen unterschiedliche Ansprüche und Gemeinsamkeiten und schaffen Bedingungen, damit Begegnungen stattfinden können. Wir bemühen uns um die Förderung eines integrativen und gemeinschaftlichen Zusammenlebens.

LEITSATZ
Öffentliche Verkehrsmittel (ÖV)

Wir setzen uns für einen Ausbau des Grundangebots des öffentlichen Verkehrs (ÖV) ein, so dass unsere Gemeinde von einem attraktiven ÖV-Angebot profitieren kann. Wir initiieren und unterstützen ein flexibles und nachfrageorientiertes Angebot sowohl für die Anbindung an die grösseren Zentren Solothurn, Bern und Biel als auch für die bessere Erschliessung innerhalb unserer Gemeinde und den Dörfern. Zudem fördern wir neue Formen der Mobilität und unterstützen diese angemessen.

LEITSATZ
Langsamverkehr (LV)

Buchegg bietet attraktive Wege und Verbindungen für den Velo- und Fussverkehr. Wir fördern den Langsamverkehr, indem wir die Qualität des öffentlichen Raumes durch ein attraktives und sicheres Wegnetz erhöhen.

- OPR / laufend: Fusswegverbindungen und sichere Velowege durchgängig zu allen Dörfern sicherstellen

LEITSATZ
Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Buchegg gestaltet den Verkehrsstrom. Wir kanalisieren den Verkehr und beruhigen ihn gleichzeitig. Zudem stellen wir die Funktionalität des Netzes sicher und setzen uns für Massnahmen zur Vermeidung des Ausweichverkehrs über Nebenstrassen bzw. Flurwege ein.

LEITSATZ
Förderung und Unterstützung der Bevölkerung

Buchegg hat eine bürgerfreundliche Gemeindeverwaltung und tritt als Dienstleisterin auf. Wir engagieren uns für die Bevölkerung und schaffen Rahmenbedingungen, um sie bei ihren Vorhaben zu unterstützen. So

setzen wir die Bedürfnisse der Bevölkerung um. Dabei schätzen wir das Engagement der Bevölkerung und begrüssen die Einwohnerbeteiligung.

LEITSATZ
Transparenz und Informationsaustausch

Buchegg ist eine offene und transparente Gemeinde. Wir setzen Massnahmen um, damit der Informationsaustausch zwischen der Gemeinde und den Einwohnerinnen und Einwohnern reibungslos abläuft. So treten wir offen auf und kennen gleichzeitig die Bedürfnisse unserer Bevölkerung.

5.2 Dorfanalyse / Siedlungsentwicklungskonzept

Als Grundlage für die Umsetzung einer «Siedlungsentwicklung nach innen» wurde durch ssm architekten, Solothurn ein Siedlungsentwicklungskonzept, aufbauend auf einer vertieften Dorfanalyse erarbeitet (vgl. Beilage 13.1). Diese bildet nebst einer ausführlichen (qualitativen) Analyse insbesondere auch Verdichtungspotenziale sowie Empfehlungen für die OPR ab. Ergänzend wurden weitere (quantitative) Analysen erarbeitet (Arbeitspläne): Personendichte und Potenziale und Bebauungsdichte und Ausbaugrad.

Nachfolgend sind die wichtigsten Inhalte kurz zusammengefasst.

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

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

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

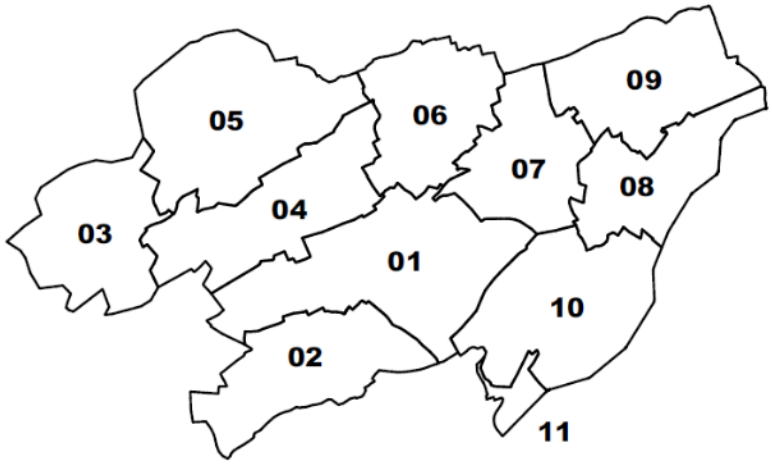
Durch Eingriffe in die baurechtliche Zonenordnung (Aufzonung, Umzonung, Gestaltungsplanung) können die Behörden das Nachverdichtungspotenzial auf geeigneten Arealen neu definieren oder erhöhen. Dabei werden städtebauliche Identität und höhere Aussenraumqualitäten gefordert und das Mass des Potenzials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

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

durch: Anbau, Aufstockung, Ergänzungsbau, Abbruch und Ersatzneubau, Umnutzungen.

Dörfer und deren Charakterisierung

Buchegg besteht aus elf ländlichen Dörfern. Die konkrete Anordnung ist in der untenstehenden Abbildung ersichtlich.



01 Mühledorf
02 Aetigkofen
03 Gossliwil
04 Hessigkofen
05 Bibern
06 Tscheppach
07 Brügglen
08 Kyburg Buchegg
09 Küttigkofen
10 Aetingen
11 Brittern

Abbildung 10 Dörfer in Buchegg (ssm architekten ag)

Mühledorf

Der Dorfkern von Mühledorf weist eine hohe architekturhistorische Qualität auf mit den gut erhaltenen Bohlenständer- und Riegbauten. Der ältere, nördliche Teil weisst eine landwirtschaftliche Nutzung der Bauten auf. Im jüngeren, südlichen Teil sind die Bauten meist zu Wohn- und Gewerbezwecken umgenutzt.

Aetigkofen

Aetigkofen gilt als typisches Hausdorf. Das Dorf weisst eine geschlossene und heterogene Struktur auf mit unregelmässigen Grundstücken und unterschiedlich grossen Höfen. Typisch sind die Vollwalmbohlenständerbauten und bernisch geprägten Riegbauten.

Gossliwil

Gossliwil ist ein Strassendorf mit abwechslungsweise eng und weit auseinanderliegenden Ackerbauernhäuser. Die Siedlung hat ihren ursprünglichen bäuerlichen Charakter beibehalten, dank der Gärten, Hofplätze und Wiesenstücke.

Hessigkofen

Hessigkofen weist die Charakteristika eines Strassen-, sowie Haufendorfes auf. Es finden sich teilweise Vollwalmbohlenständerbauten und bernisch geprägte Riegbauten.

Bibern

Bibern weist eine Vielzahl von erhaltenswerten und geschützten Bauten auf. Entlang der Hauptstrasse befinden sich Vollwalmbohlenständerbau-

ten und bernisch geprägte Riegbauten. Der nördliche Teil ist dicht bebaut, während der südliche Teil eine lockere Bebauungsstruktur aufweist.

Tscheppach

Tscheppach ist haufenförmig angeordnet. Prägend für das Ortsbild sind die mächtigen Walmdachbauten in der Sohle einer Bachmulde. Im Dorf befinden sich ausserdem ein Einfamilienhausquartier und ein weiteres Wohnquartier.

Brügglen

Prägend für das Ortsbild von Brügglen sind die mächtigen Walmdachbauten. In der Nähe des Dorfkerns befinden sich eine Vielzahl landwirtschaftlich geprägter Bauten. Ein kleines Wohnquartier ist im Nordosten der Siedlung entstanden.

Kyburg-Buchegg

Kyburg-Buchegg ist ein mehrteiliger Ort auf verschiedenen Geländestufen. Das Bindeglied zwischen den zwei bäuerlichen Strassendorfteilen ist das Schloss Buchegg. In neuerer Zeit entstanden mehrere Wohnquartiere. Kyburg-Buchegg verfügt über mehrere öffentliche Bauten und Anlagen, u.a. das Schulhaus.

Küttigkofen

Küttigkofen weist eine Vielzahl von erhaltenswerten, schützenswerten und geschützter Bauten auf. Westlich der Siedlung befindet sich eine weilerartige Ansammlung von Wohnhäusern. Im Norden befindet sich ein Wohnquartier, welches das Ortsbild jedoch nicht beeinträchtigt.

Aetingen

Die historische Dorfentwicklung ist in Aetingen noch heute klar ablesbar. Aetingen enthält alle für ein Bauerndorf typischen Gebäude: Gasthaus, ehemalige Käserei, kleine Handwerksbetriebe, Kirchenensemble und eine ehemalige Schulanlage.

Brittern

Brittern ist ursprünglich ein Strassendorf. Mit Ausnahme des Restaurants «Drei Eidgenossen» befinden sich alle Bauten nördlich der Hauptstrasse.

Fazit

Auf dem Gemeindegebiet von Buchegg befinden sich insgesamt eine hohe Anzahl an Ortsbildern von nationaler und regionaler Bedeutung und somit viele geschützte und schützenswerte Bauten. Eine Herausforderung bildet das Spannungsfeld zwischen historischer Bausubstanz und dynamischer Dorfentwicklung. Die Bauten und Aussenräume (Strassen, Plätze, Freiflächen) sollen sich typologisch und gestalterisch in die bestehende Struktur eingliedern, wobei Veränderungen ablesbar sein dürfen und zeitgemässe Lösungen integriert werden können.

Verdichtungsstrategie und -potenziale

Gestützt auf die Analysen lässt sich feststellen, welche Potenziale, Qualitäten und Eigenheiten in den Dörfern bestehen. Daraus lässt sich ableiten, wo der Erhalt der bestehenden Strukturen und Kulturwerte im Vordergrund steht, wo eine Erhöhung der Nutzungsdichte sinnvoll ist oder wo die Handlungsspielräume liegen.

Das Siedlungsentwicklungskonzept kommt zu folgendem Fazit:

Tabelle 13 Strategie der Innenentwicklung und Verdichtungspotenzial (vgl. Beilage 13.1)

	Siedlungsentwicklungsstrategie	**Verdichtungspotenzial**
Mühledorf	Erhalten, Erneuern, Weiterentwickeln, Umstrukturieren	Das Verdichtungspotenzial ist hoch. Die Kernzone weisst etliche unbebaute Grundstücke auf. Ebenso befinden sich in den neueren Wohnquartieren freie Parzellen.
Aetigkofen	Erhalten, Erneuern, Weiterentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist mittel. In der Einfamilienhaussiedlung (W2) am nördlichen Siedlungsrand gibt es nur einzelne Baulücken.
Gossliwil	Erhalten	Das Verdichtungspotenzial ist mittel. Der Ortskern ist gegenüber einer Nachverdichtung nicht tolerant. In weiten Bereichen dürfen neben den Altbauten keine Neubauten platziert werden, um somit die lockere Bebauung nicht zu verfälschen. Unbebaute Parzellen mit Verdichtungspotenzial befinden sich nördlich der Neubauquartiere und in der Kernzone nördlich der Archstrasse.
Hessigkofen	Umstrukturieren, Erhalten, Erneuern	Das Verdichtungspotenzial ist mittel. Es existieren einige freie Parzellen entlang der Hauptstrasse.
Bibern	Weiterentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist mittel. Die Wohnzone verfügt über wenige unbebaute Parzellen und die überbauten Parzellen in den Wohnquartieren weisen eine geringe Dichte auf. Einem erhöhten Wohnungsbedarf kann dort mit Anbauten/ Ergänzungsbauten entgegenkommen werden.
Tscheppach	Erhalten, Erneuern, Weiterentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist mittel. Das nordöstlich gelegene und das südlich situierte Wohnquartier weisen Verdichtungspotenzial auf. Einem erhöhten Wohnungsbedarf kann dort mit Anbauten bzw. Ergänzungsbauten entgegenkommen werden.
Brügglen	Erhalten, Erneuern, Weiterentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist tief. Die Wohnquartiere im Nordosten und Osten weisen Verdichtungspotenzial auf. Einem erhöhten Wohnungsbedarf kann dort mit Anbauten bzw. Ergänzungsbauten entgegenkommen werden.
Kyburg Buchegg	Weiterentwickeln, Erhalten,	Das Verdichtungspotenzial ist mittel. Die neueren Wohnquartiere weisen Verdichtungspotenzial auf. Einem erhöhten Wohnungsbedarf kann dort mit Anbauten / Ergänzungsbauten entgegenkommen werden. Die öBA weisst ebenfalls ein Nutzungspotenzial auf.
Küttigkofen	Erhalten, Erneuern, Umstrukturieren, Weiterentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist tief. Im Wohnquartier im Norden des Dorfes sind alle Parzellen überbaut. Im «Usserdorf» gibt es wenige unüberbaute Parzellen.
Aetingen	Erhalten, Weiterentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist mittel. Der Ortskern / Dorfeingänge sind gegenüber einer Verdichtung kaum verträglich. Neubauten sind im nordöstlich der Ortsbildschutzzone gelegenen Wohnquartier möglich. Einem erhöhten Wohnungsbedarf kann dort mit Anbauten / Ergänzungsbauten entgegenkommen werden.
Brittern	Erneuern, Weiterentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist sehr tief. Die wenigen Wohnhäuser nördlich der Hauptstrasse sind durch sanfte Massnahmen baulich zu verdichten. Einem erhöhten Wohnungsbedarf kann dort mit Anbauten entgegenkommen werden.

Tabelle 14 Empfehlungen und Potenziale (Auszug aus Beilage 13.1)

	Empfehlung	Potenziale
Mühledorf	Lagequalität erhalten	Die besondere Lage aufgrund des gegenseitigen Sichtbezugs der beiden Ortsteile über die Mühlebachmulde hinweg gilt es zu bewahren.
	qualitätssichernde Massnahmen Kernzone	In der Kernzone befinden sich etliche unbebaute Grundstücke, welche nur mit strengen qualitätssichernden Massnahmen überbaut werden sollten.
	Gewerbezone umstrukturieren	Die Gewerbezone im Norden soll bezüglich Nutzung auf einen möglichen wirtschaftlichen Strukturwandel im Bucheggberg reagieren.
Aetigkofen	qualitätssichernde Verfahren	Wichtig ist ein Erfassen von ortstypischen Prinzipien (Vorgärten, Vorplätze, Brunnen, Bäume) um dem Ortsbild bei einer möglichen Erneuerung gerecht zu werden. Es Empfehlen sich qualitätssichernde Verfahren für Neubauten und grössere Umbauten.
	Ausbaugrad ausschöpfen	In der W2 Zone soll der Ausbaugrad gemäss geltendem Zonen- und Baureglement ausgeschöpft werden.
Gossliwil	lockere Bebauung erhalten	Damit die lockere Bebauung nicht verfälscht wird, dürfen in die weiten Bereiche zwischen die Altbauten keine weiteren Neubauten platziert werden.
	Gestaltungsplanpflicht	Ein Gestaltungsplan für die Berieche nördlich der Neubauquartiere und der grösseren unbebauten Parzellen in der Kernzone nördlich der Archstrasse könnte eine dichtere Bauweise ermöglichen, ohne Beeinträchtigung des Ortskerns.
Hessigkofen	öBA in Gewerbezone umzonen	Die öBA nördlich der Gewerbezone soll umstrukturiert und in die Gewerbezone übergeführt werden, damit die Mühle bei einer evtl. Nutzungsänderung der Wohnzone zugeführt werden kann.
	Qualitätssichernde Verfahren Kernzone	In der Kernzone empfehlen sich für Neubauten und grössere Umbauten qualitätssichernde Verfahren. Strassenraumcharakterisierende Elemente (Vorgärten, Vorplätze, Brunnen, Bäume) wie rückwärtige Elemente (Hostet) sollen einbezogen werden.
	Veränderungen Strassen vermeiden	Veränderungen an Verlauf und Profil der Strassen und vor allem die Vergrösserung der Verkehrsflächen sind zu vermeiden.
Bibern	Lagequalität erhalten	Die besondere Lagequalität aufgrund des gegenseitigen Sichtbezugs der beiden Ortsteile über den Biberenbach hinweg gilt es zu erhalten.
Tscheppach	Rückbau ortsdurchquerende Landstrasse	Massnahmen zum Rückbau der ortsdurchquerenden Landesstrasse, insbesondere der überdimensionierten Verzweigung von Haupt- und Hessigkoferstrasse, sollte geprüft werden.
Brügglen	Umzonung Bauten ausserhalb Bauzone im Dorfkern	Vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft sollte eine Umzonung von Bauten ausserhalb der Bauzone im Dorfkern überprüft werden.
	Qualitätssichernde Verfahren	

		Es empfehlen sich qualitätssichernde Verfahren für Neubauten und grössere Umbauten. Strassenraumcharakterisierende und rückwärtige Elemente sind ebenfalls zu beachten.
Kyburg Buchegg	Einzelbautenschutz erhalten	In den Kernzonen ist der Einzelbautenschutz und das Ortsbild im Sinne des Ortsbildschutzes zu erhalten. Durch gezieltes Standortmarketing kann die Identität gestärkt und Ausstrahlung / Bekanntheit gefördert werden.
	öBA weiterentwickeln	In der öBA kann weiteres Nutzungspotenzial durch Optimierung der Zonen- und Baureglemente erschlossen werden.
Küttigkofen	Ortsbild erhalten	Das Ortsbild sollen in ihrem sicht- und erlebbaren Zusammenhang mit seiner Entstehung bewahrt werden.
Aetingen	Qualitätskontrollen Ortskern / Dorfeingänge	Neubauten im Ortsbau und an den Dorfeingängen sind strengsten Qualitätskontrollen zu unterziehen!
	Grundeigentümer/innen animieren	Wegen der ausserordentlich hohen Qualität des Ortes sollten die Grundeigentümer/innen dazu animiert werden, sämtliche historische Details an ihren Bauten, aber auch in den Umräumen zu pflegen.
	Strengere Vorschriften ZR	Der regionalen Bauweise und den ortstypischen bauhistorischen «Zitaten» sollte mehr Beachtung geschenkt werden.
Brittern	Aussen- und Strassenräume aufwerten	Die Aussen- und Strassenräume sind gestalterisch aufzuwerten. Das Verkehrsregime ist zu prüfen.

6 Grundlagen «Siedlung»

Die folgenden Unterkapitel erläutern, in Ergänzung zu Kapitel 5 «Strategie der räumlichen Entwicklung» die für die vorliegende Revision der OP massgebenden inhaltlichen Grundlagen auf Gemeindeebene.

6.1 Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision

Seit der jeweils letzten OPR hat pro Dorf folgende Bauentwicklung stattgefunden (Tabelle 15 bzw. Tabelle 16, vgl. auch Beilage 8.1 bzw. 8.2 und 0). Als Bauentwicklung gelten sämtliche Neubauten auf Parzellen, welche zum Zeitpunkt der letzten OP noch nicht bebaut waren. Ersatzneubauten sowie An- und Umbauten auf bereits bebauten Parzellen wurden hingegen nicht berücksichtigt.

Die Erhebung der Bauentwicklung weist den Stand August 2021 auf (Start OPR). Baugesuche, welche nach dem 31. August 2021 genehmigt wurden, sind in der Auswertung nicht berücksichtigt.

Tabelle 15 Bauentwicklung letzte OPR – August 2021

	[a] Wohn-zonen	[b] Misch-zonen	Arbeits-zonen	Weitere Zonen	Total
bis letzte OPR	44.23 ha	40.05 ha	3.59 ha	33.20 ha	121.07 ha
letzte OPR bis August 2021	5.40 ha	1.07 ha	0.52 ha	0.37 ha	7.36 ha
Total	**49.63 ha**	**41.12 ha**	**4.11 ha**	**33.57 ha**	**128.43 ha**

[a] *W1, W2, Erhaltungszonen*
[b] *Kernzonen, Gewerbezone mit Wohnnutzung*

Tabelle 15 zeigt, dass seit der letzten OPR insgesamt 7.36 ha an Bauland einer Überbauung zugeführt wurden (siehe auch Beilage 8.1). Hiervon fallen knapp 90 % auf die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). In der Gewerbezone hat mit der Überbauung von rund 0.52 ha ebenfalls eine bauliche Entwicklung stattgefunden.

Lüterswil-Gächliwil wurde zu einem späteren Zeitpunkt in der OPR Buchegg integriert, weshalb die Bauentwicklung von Lüterswil-Gächliwil separat erhoben wurde. Für Lüterswil-Gächliwil weist die Erhebung der Bauentwicklung den Stand Oktober 2023 auf (Zeitpunkt Integration Lüterswil-Gächliwil in die OPR Buchegg). Baugesuche, welche nach dem 31. Oktober 2023 genehmigt wurden, sind in der Auswertung nicht berücksichtigt.

Tabelle 16 Bauentwicklung Lüterswil-Gächliwil 2014 – Oktober 2023

	[a] Wohn-zonen	[b] Misch-zonen	Arbeits-zonen	Weitere Zonen	Total
bis letzte OPR	6.24 ha	8.11 ha	0.00 ha	1.41 ha	15.76 ha
letzte OPR bis Oktober 2023	0.71 ha	0.00 ha	0.00 ha	0.03 ha	0.74 ha
Total	**6.95 ha**	**8.11 ha**	**0.00 ha**	**1.44 ha**	**16.50 ha**

[a] *W2, Erhaltungszone*
[b] *Kernzone, Gewerbezone mit Wohnnutzung, Weilerzone, erweiterte Weilerzone*

Tabelle 16 zeigt, dass seit der letzten OPR in Lüterswil-Gächliwil insgesamt 0.74 ha an Bauland einer Überbauung zugeführt wurden (siehe auch Beilage 8.2). Hiervon fallen rund 95 % auf die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (weitere Zonen) hat mit der Überbauung von 0.03 ha ebenfalls eine bauliche Entwicklung stattgefunden.

6.2 Bebaute Bauzonen und Bevölkerungsdichte

Personendichte

Auf der Basis anonymisierter Datengrundlagen der Einwohnerkontrolle Buchegg (Stand März bzw. Dezember (für Lüterswil-Gächliwil) 2023) wurde die durchschnittliche Personendichte pro Bauzone errechnet und mit den kantonalen Werten des ländlich geprägten Raumes verglichen (Tabelle 17, Anhang II). Ebenfalls wurden die Bevölkerungsdichten graphisch in einem Plan dargestellt (vgl. Beilage 13.2, Vergleich zu den SOLL-Dichten Kanton).

Tabelle 17 Durchschnittliche Personendichte pro Bauzone

Bauzone	IST Buchegg	*IST ländlich	*SOLL ländlich
Wohnzone, 1-geschossig W1	23	24	40
Wohnzone, 2-geschossig W2	28	32	50
Erhaltungszonen E	24	-	30
Kernzonen K	27	30	30
Gewerbezonen mit Wohnen GW	14	13	15
Weilerzone WZ	16	-	30
erweiterte Weilerzone eWZ	8	-	30

* Gemäss IST- und SOLL-Dichten bebaute Zonen Kt. Solothurn pro Handlungsraum und Zone

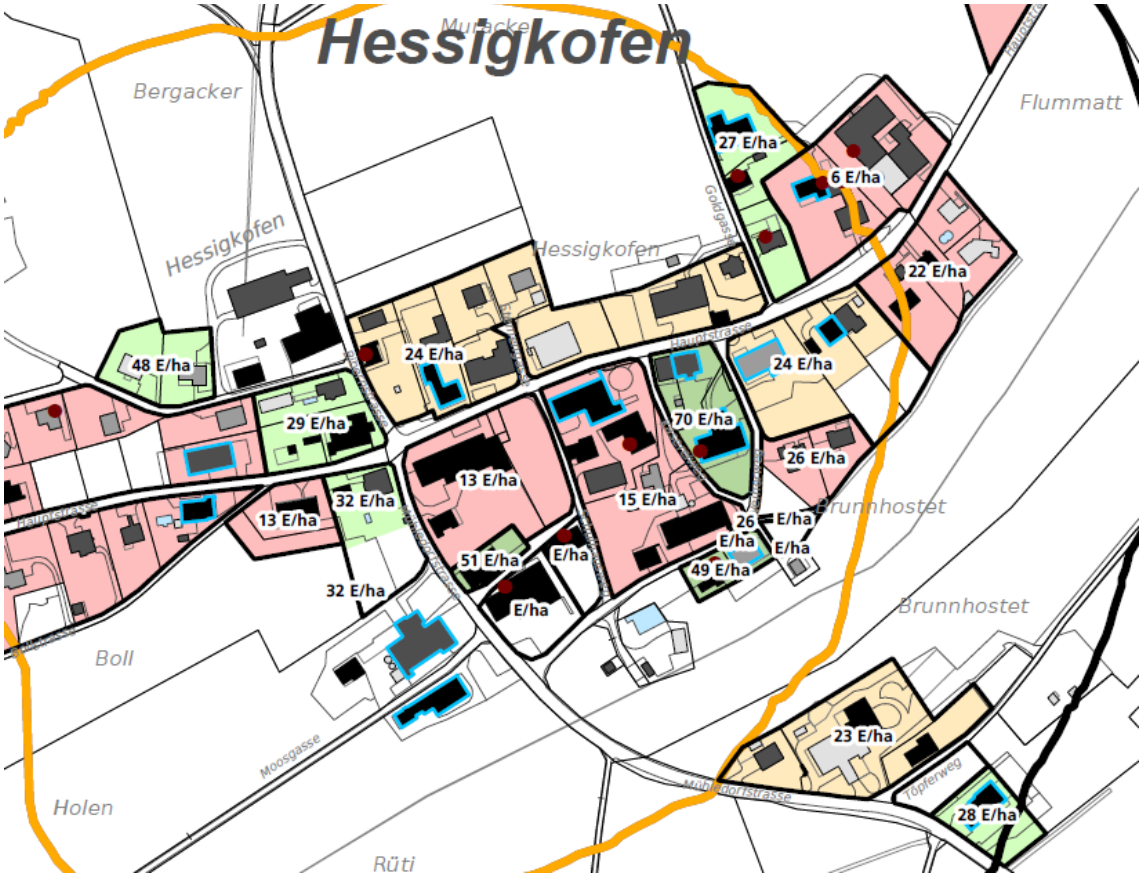


Abbildung 11 *Personendichte im Vergleich zur angestrebten SOLL-Dichte Kanton (vgl. Anhang II) und in Abhängigkeit zur Bauzone. rot: Dichte sehr gering, orange: gering, grün: Dichte gut (Auszug aus Beilage 13.2)*

Aus Tabelle 17 wird ersichtlich, dass die Gemeinde Buchegg in den reinen Wohnzonen über eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte verfügt (im Vergleich zu den übrigen Gemeinden im ländlichen Raum des Kantons Solothurn).

Vergleicht man die Dichtewerte mit den anzustrebenden SOLL-Dichten, wird das Nachverdichtungspotenzial einzelner Quartiere ersichtlich (vgl. Anhang II). Dieses Nachverdichtungspotenzial ist jedoch kritisch zu prüfen; die Quartierverträglichkeit und qualitätsvolle Entwicklung steht im Vordergrund.

Bei den Mischzonen ist die Personendichte ebenfalls unter dem Durchschnitt aller ländlichen Gemeinden. Allerdings ist in der Gewerbezone mit Wohnen die Personendichte überdurchschnittlich.

Bauliche Dichte

Innerhalb der bebauten Bauzone sind Kapazitätsreserven bzw. Nachverdichtungspotenziale auf unternutzten Parzellen bzw. Parzellenteilflächen vorhanden. Entsprechend ist neben der Personendichte auch die bestehende, bauliche Dichte ein wesentlicher Indikator für ungenutzte Entwicklungspotenziale. Mit der Ermittlung und Darstellung der tatsächlichen Überbauungsziffer bzw. des Ausbaugrads können unternutzte Parzellen innerhalb der bebauten Bauzone sichtbar gemacht werden. Dabei beschreibt der Ausbaugrad das Verhältnis zwischen der realisierten Geschossfläche und der unter geltendem Recht möglichen maximalen Geschossfläche wieder.

Aus Abbildung 12 und Beilage 13.3 wird ersichtlich, dass diverse Gebiete im Siedlungsgebiet der Gemeinde Buchegg baulich unternutzt und gegebenenfalls Nachverdichtungspotentiale aufweisen. Im Rahmen der OPR sind diese Nachverdichtungspotenziale zu prüfen und entsprechende Rahmenbedingungen für eine Erhöhung der Dichte festzulegen; dabei steht aber nicht eine gesamthafte Nutzungsmaximierung im Vordergrund («Giesskannenprinzip»), sondern viel mehr eine auf die Quartierverträglichkeit abgestimmte und qualitätsvolle Nachverdichtung (in Anlehnung an die Empfehlungen gemäss Kapitel 5, insbesondere Tabelle 14).

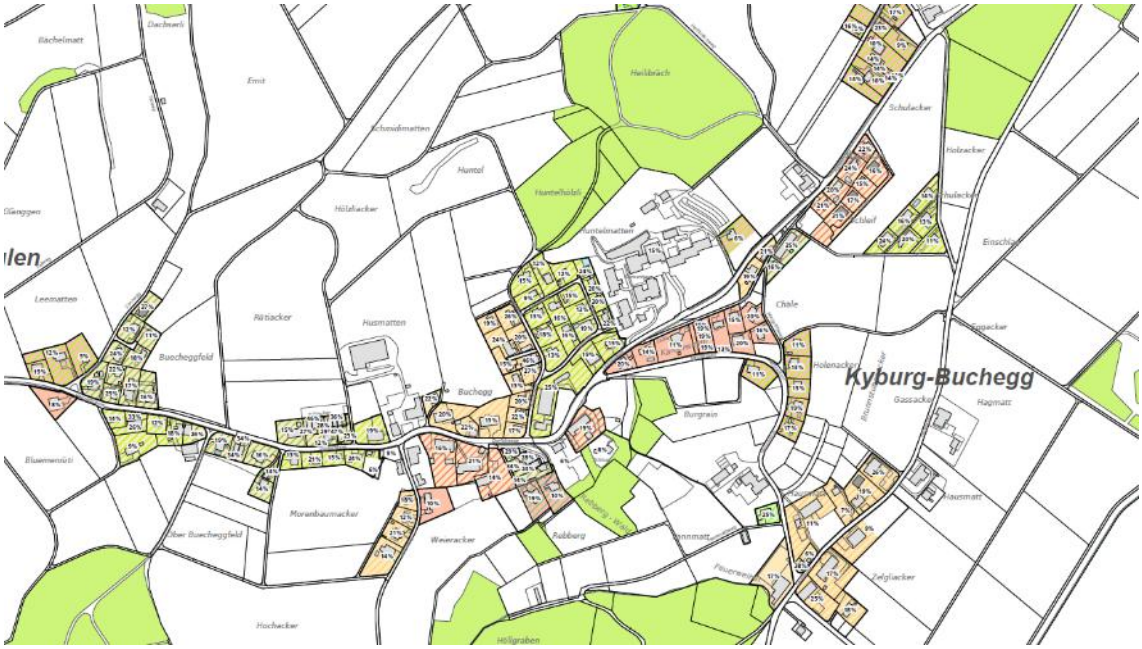


Abbildung 12 Bauliche Dichte mit der Überbauungsziffer pro Parzelle bzw. dem Ausbaugrad pro Zonenschild (Auszug aus Beilage 13.3)

6.3 Baulandreserven und Verfügbarkeit

Gemäss Kapitel S-1.1.17 des kant. Richtplans haben die Gemeinden die unbebauten WMZ zu überprüfen und Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung zu ergreifen. Entsprechend wurden die noch nicht bebauten, rechtmässig eingezonten Bauparzellen ebenfalls erhoben (Tabelle 18 bzw. Tabelle 19, vgl. auch Beilage 9.1 bzw. 9.2 und Anhang II).

Die Erhebung der Baulandreserven weist den Stand August 2021 auf (Start OPR). Bauvorhaben, für welche per 31. August 2021 ein genehmigtes Baugesuch vorlag, der Bau aber nicht fertiggestellt und bezugsbereit war, sind noch als Baulandreserve berücksichtigt, da diese Flächen zum Erhebungszeitpunkt noch keine Einwohner aufwiesen.

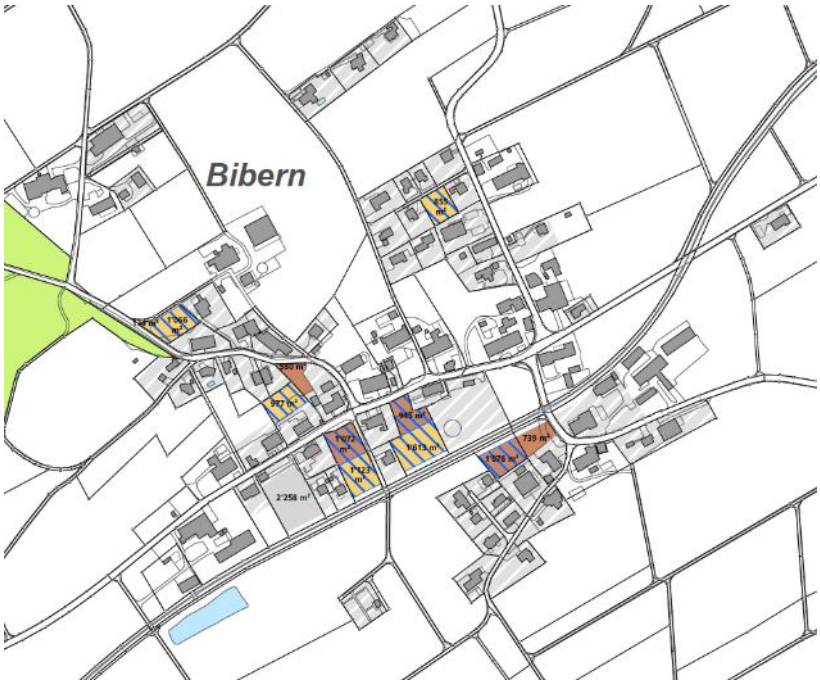


Abbildung 13 Unbebaute Bauzonen August 2021, Bibern. (vgl. Beilage 9.1)

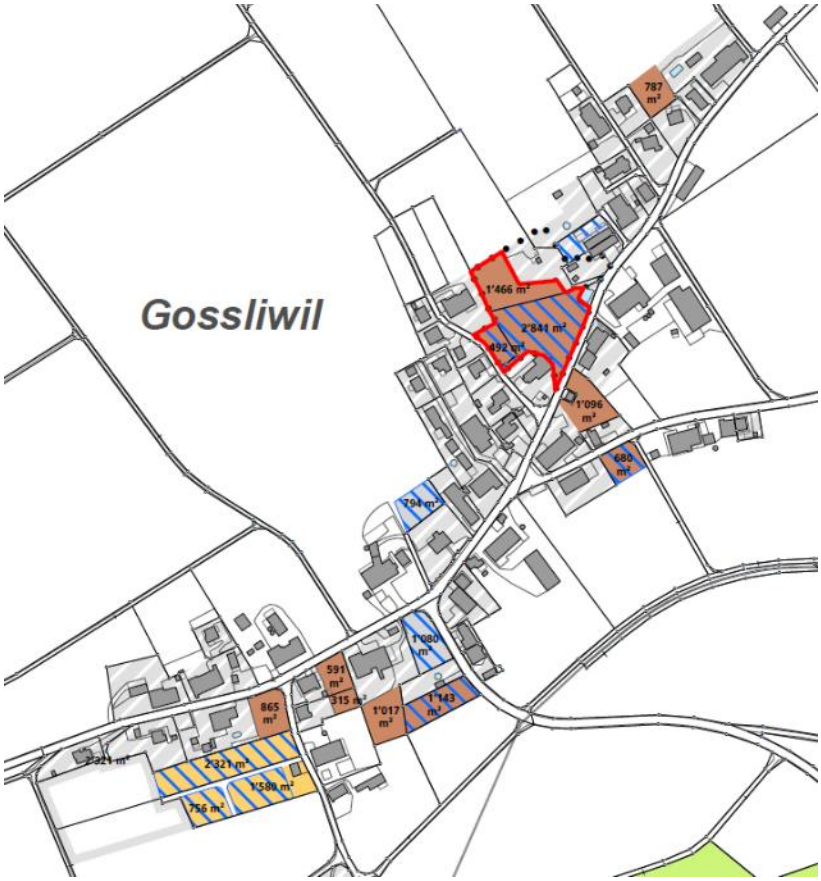


Abbildung 14 Unbebaute Bauzonen August 2021, Gossliwil (vgl. Beilage 9.1)

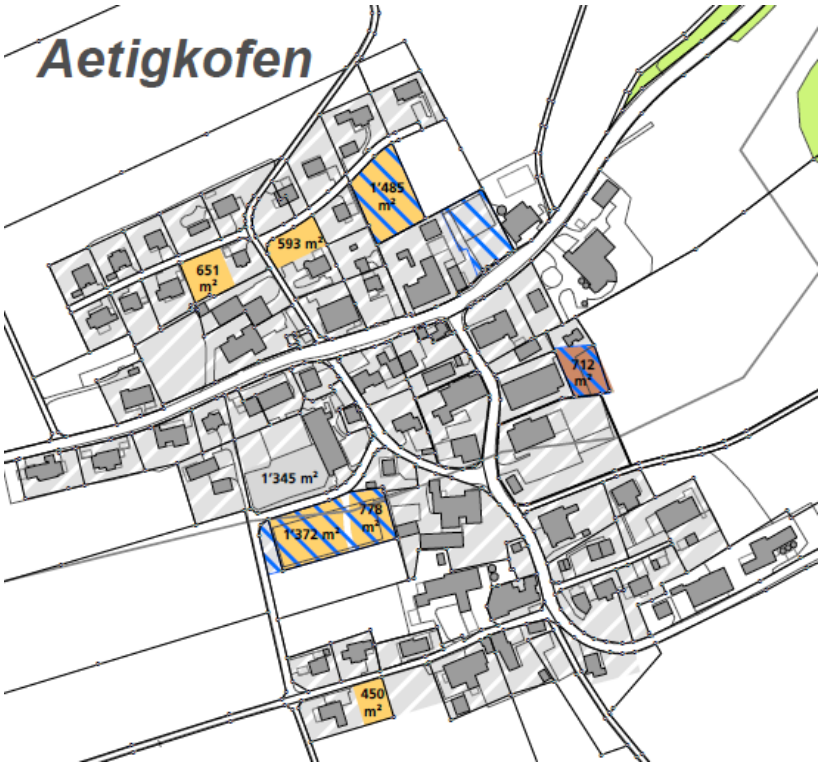


Abbildung 15 Unbebaute Bauzonen August 2021, Aetigkofen (vgl. Beilage 9.1)

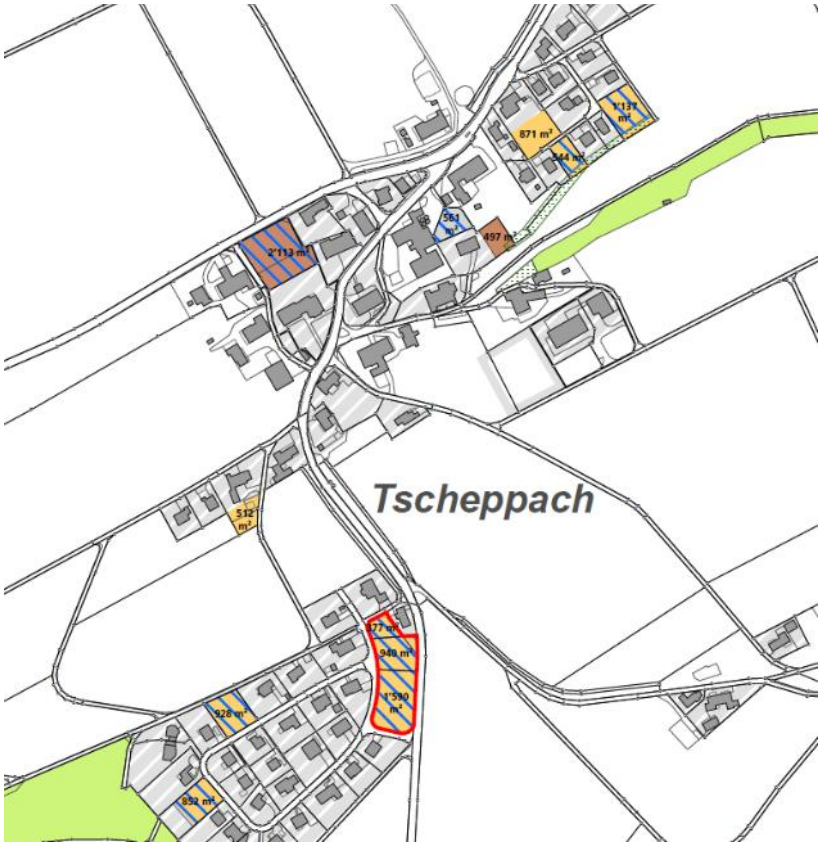


Abbildung 16 Unbebaute Bauzonen August 2021, Tscheppach (vgl. Beilage 9.1)

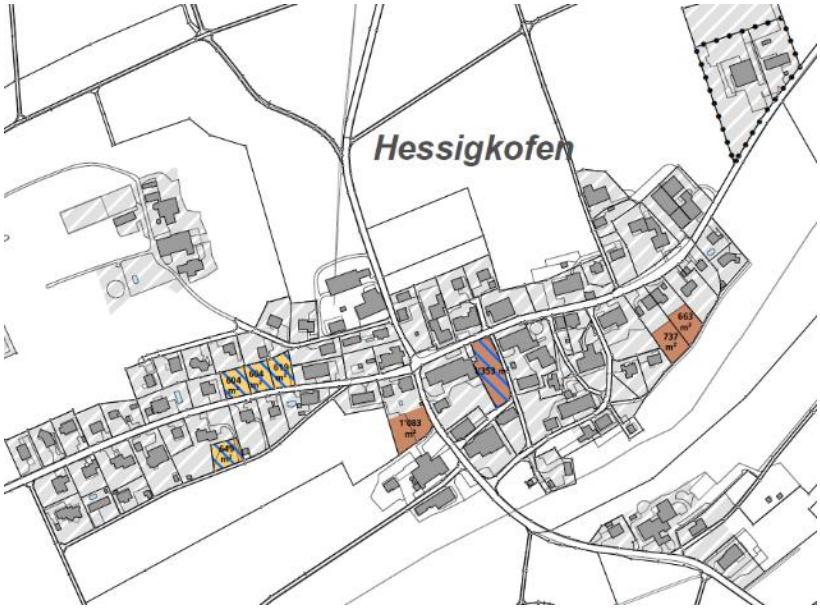


Abbildung 17 Unbebaute Bauzonen August 2021, Hessigkofen (vgl. Beilage 9.1)

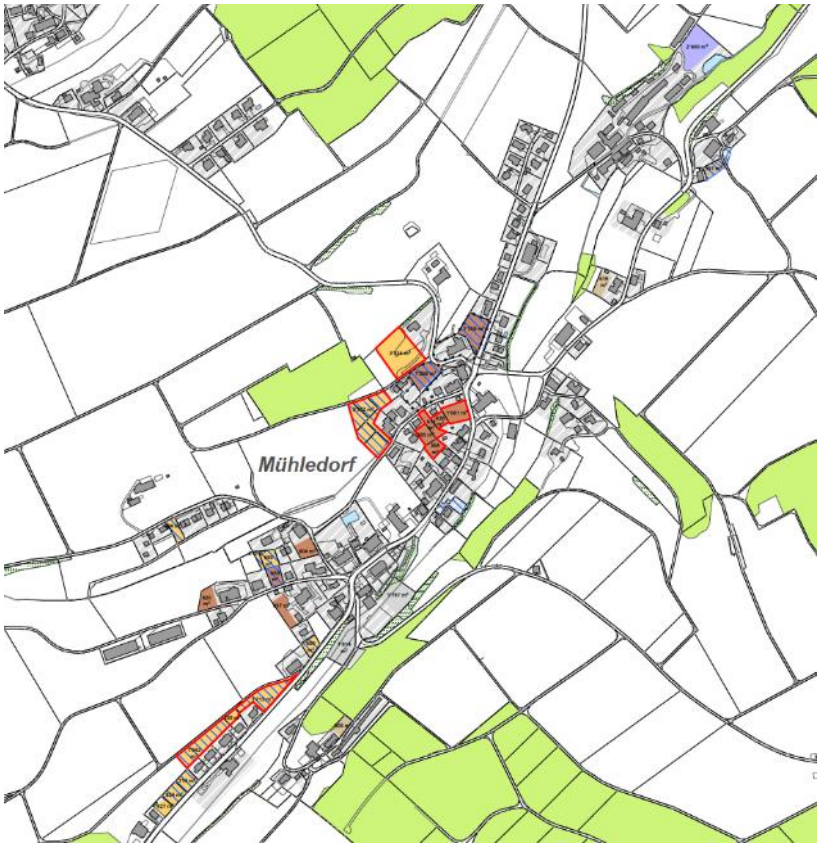


Abbildung 18 Unbebaute Bauzonen August 2021, Mühledorf (vgl. Beilage 9.1)

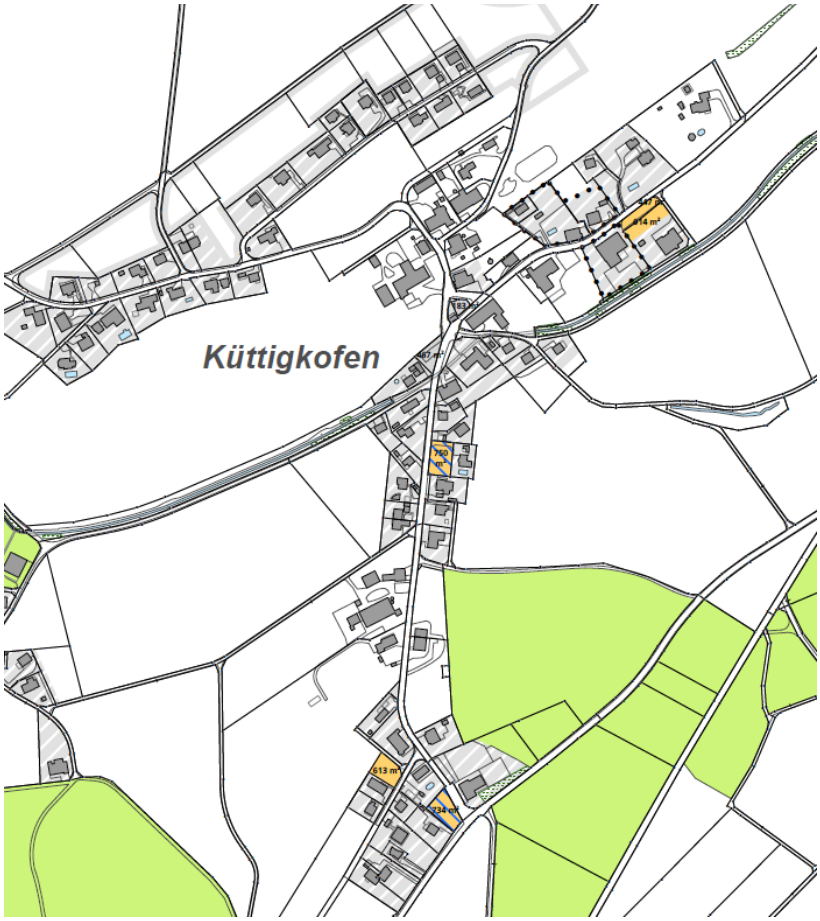


Abbildung 19 Unbebaute Bauzonen August 2021, Küttigkofen (vgl. Beilage 9.1)

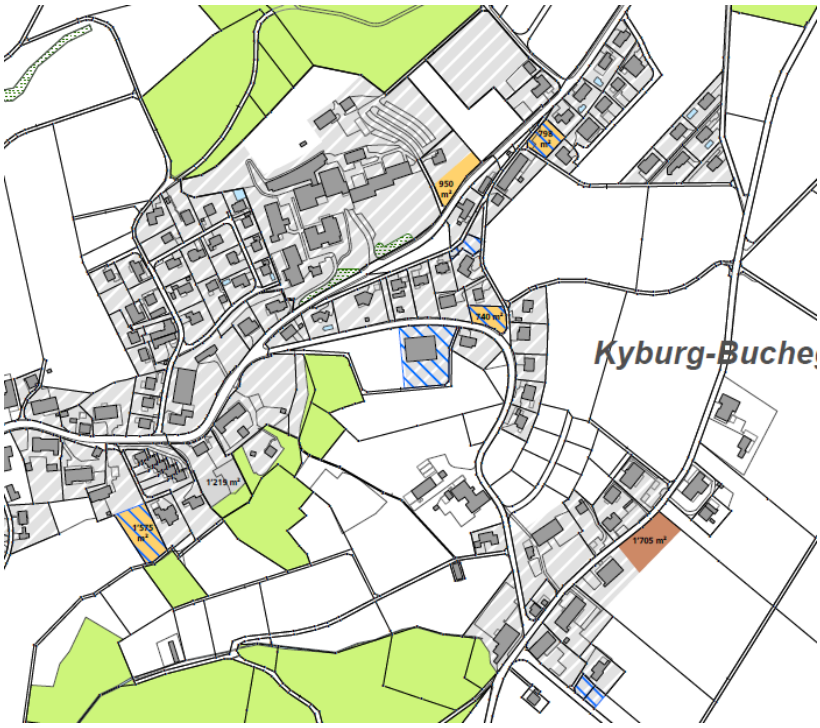


Abbildung 20 Unbebaute Bauzonen August 2021, Kyburg-Buchegg (vgl. Beilage 9.1)

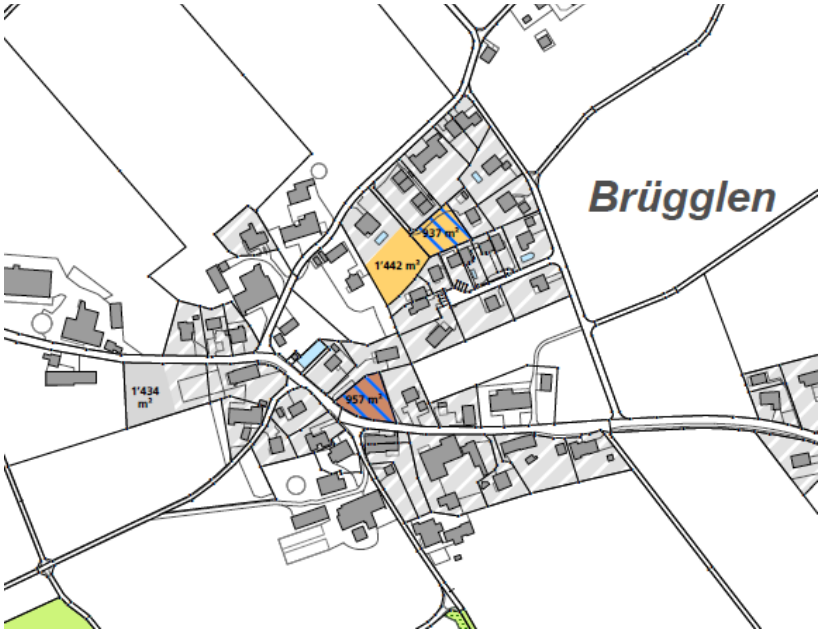


Abbildung 21 *Unbebaute Bauzonen August 2021, Brügglen (vgl. Beilage 9.1)*

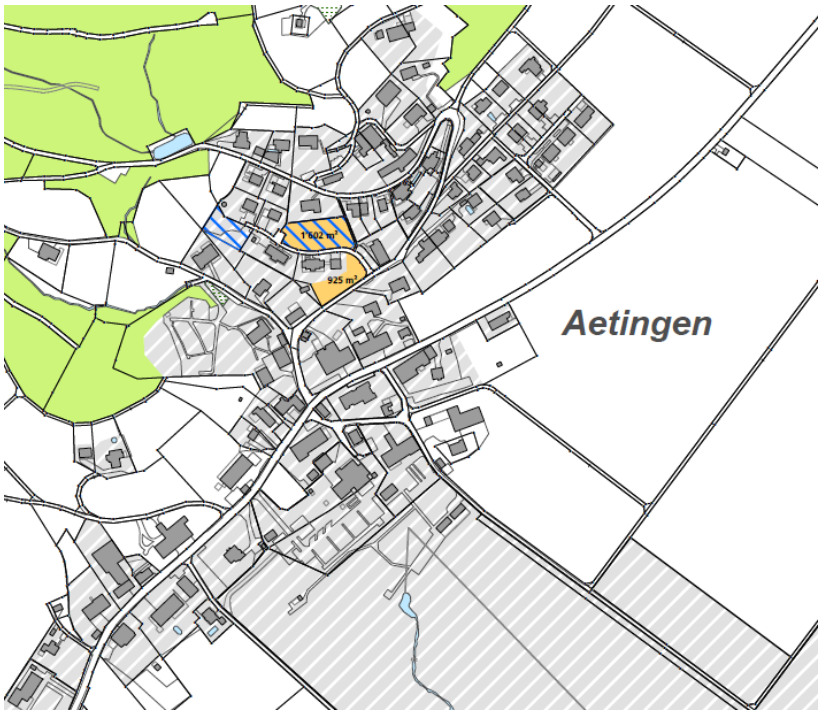


Abbildung 22 *Unbebaute Bauzonen August 2021, Aetingen (vgl. Beilage 9.1)*

Abbildung 23 Unbebaute Bauzonen August 2021, Brittern (vgl. Beilage 9.1)

Tabelle 18 Unbebaute Bauzonen (Stand August 2021)

	[a] Wohn-zonen	[b] Misch-zonen	Arbeits-zonen	Weitere Zonen	Total
Einzelparzellen	4.10 ha	2.86 ha	0.24 ha	1.30 ha	8.50 ha
*Zusammenhängende Flächen	1.41 ha	0.81 ha	0.00 ha	0.00 ha	2.22 ha
Total	**5.51 ha**	**3.67 ha**	**0.24 ha**	**1.30 ha**	**10.72 ha**

** > 2'500 m²*
[a] W1, W2, Erhaltungszonen
[b] Kernzonen, Gewerbezone mit Wohnnutzung

Tabelle 18 zeigt auf, dass in Buchegg rund 11 ha Bauzone nicht bebaut sind. Dabei ist mehr als 80 % dieser Baulandreserven der WMZ zugewiesen. Die Arbeitszonen weisen kaum mehr relevante Reserven auf.

Für Lüterswil-Gächliwil weist die Erhebung der Baulandreserven den Stand Oktober 2023 auf (Zeitpunkt Integration Lüterswil-Gächliwil in die OPR Buchegg). Bauvorhaben, für welche per 31. Oktober 2023 ein genehmigtes Baugesuch vorlag, der Bau aber nicht fertiggestellt und bezugsbereit war, sind noch als Baulandreserve berücksichtigt, da diese Flächen zum Erhebungszeitpunkt noch keine Einwohner aufwiesen.

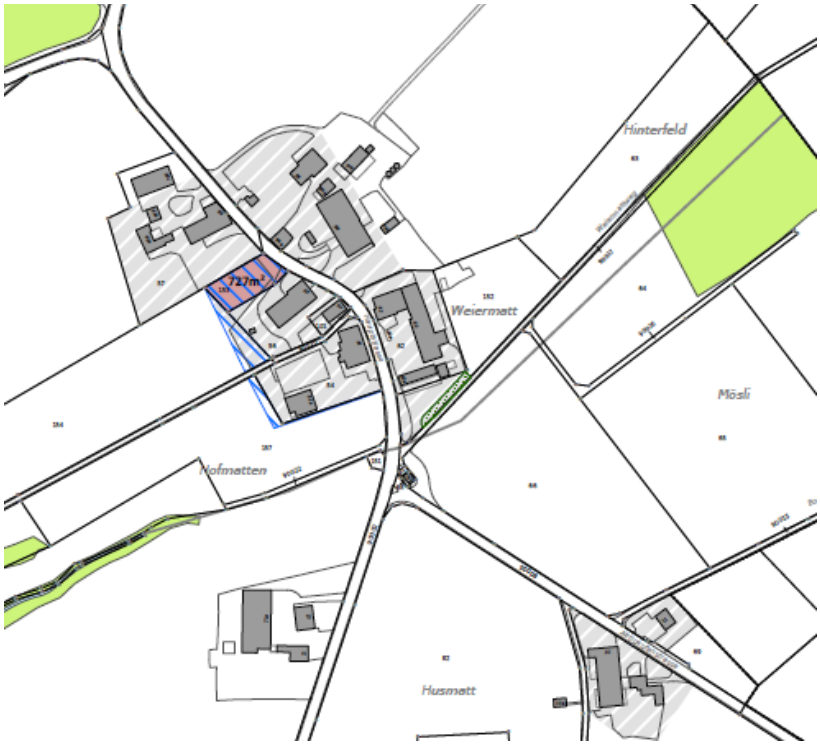


Abbildung 24 *Unbebaute Bauzonen Oktober 2023, Gächliwil (vgl. Beilage 9.2)*

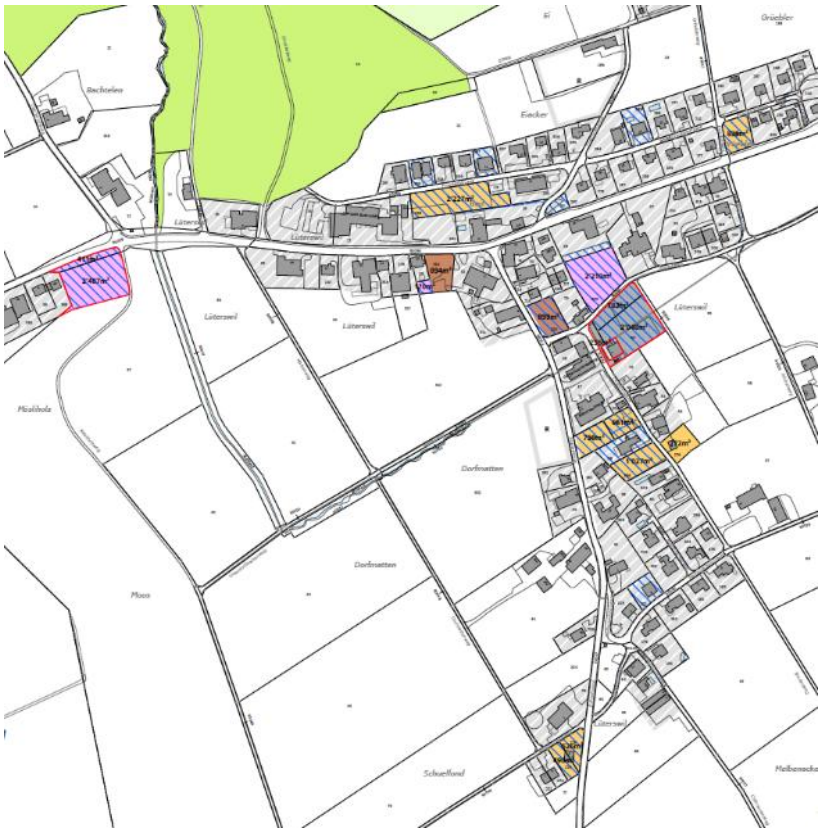


Abbildung 25 *Unbebaute Bauzone Oktober 2023, Lüterswil (vgl. Beilage 9,2)*

Tabelle 19 Unbebaute Bauzonen Lüterswil-Gächliwil (Stand Oktober 2023)

	[a] Wohn-zonen	[b] Misch-zonen	Arbeits-zonen	Weitere Zonen	Total
Einzelparzellen	0.73 ha	0.49 ha	0.00 ha	0.00 ha	1.22 ha
*Zusammenhän-gende Flächen	0.00 ha	0.29 ha	0.00 ha	0.31 ha	0.60 ha
Total	**0.73 ha**	**0.78 ha**	**0.00 ha**	**0.31 ha**	**1.82 ha**

** > 2'500 m²*
[a] W2, Erhaltungszonen
[b] Kernzonen, Gewerbezone mit Wohnnutzung, Weilerzone, erweiterte Weilerzone

Tabelle 19 zeigt auf, dass in Lüterswil und Gächliwil rund 2 ha Bauzone nicht bebaut sind. Dabei ist mehr als 80 % dieser Baulandreserven der WMZ zugewiesen.

Verfügbarkeit / Erhältlichkeit

Die Verfügbarkeit des unbebauten Baulands, resp., die Verflüssigung des Baulands ist eine der grossen Herausforderungen für die Entwicklung einer Gemeinde. Es wird sich im Rahmen der Mitwirkung zeigen, ob im Dialog mit der Bevölkerung die Verfügbarkeit sichergestellt werden kann, oder ob zusätzliche Massnahmen notwendig werden.

Baulandreserven Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Die Baulandreserven der WMZ befinden sich zu 60 % in den reinen Wohnzonen W1, W2 und Erhaltungszone, zu 40 % in der Mischzone (Kernzonen, Gewerbezone mit Wohnnutzung, Weilerzone, erweiterte Weilerzone). Diese sind über das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde verteilt und liegen teilweise an den Siedlungsrändern und teilweise innerhalb des Siedlungsgebietes. Insbesondere in den Dörfern Gossliwil, Bibern, Tscheppach und Mühledorf sind mehrere grössere unbebaute Bauparzellen vorhanden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden grössere Baulandreserven am Siedlungsrand und in peripherer Lage hinsichtlich einer Auszonung geprüft.

Baulandreserven Arbeitszonen

In der Gewerbezone finden sich keine grösseren Baulandreserven mehr. Insgesamt befinden sich zurzeit 0.24 ha Baulandreserven in der Gewerbezone. Ein Entwicklungspotenzial für das ansässige Gewerbe sowie für den Dienstleistungssektor ist nicht mehr vorhanden; es besteht aber ein ausgewiesener Bedarf, wie der Dialog mit dem Gewerbe zeigt.

Baulandreserven Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen

Die Gemeinde verfügt zurzeit noch über 1.61 ha Baulandreserven in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA). Diese sind auf 14 Parzellen verteilt, wobei eine Parzelle in Lüterswil grösser als 2'500 m² ist.

6.4 Vergleich mit der kantonalen Siedlungsstrategie

Im Zusammenhang mit der Revision des kantonalen Richtplans hat das Bau- und Justizdepartement (BJD) des Kantons Solothurn eine Siedlungsstrategie erarbeitet. Gegenstand dieser Arbeiten war auch eine Einschätzung der Bauzonengrösse aller Gemeinden im Kanton. Die kantonale Erhebung aus dem Jahr 2014 wird regelmässig aktualisiert.

Kantonale Erhebung 2021

Die kantonale Erhebung Stand 2021 ergibt für die Gemeinde Buchegg die folgende Einschätzung:

- Geringer Anteil an unbebauten WMZ (grüne Ampel)
- Dichte in den WMZ tiefer als der Medianwert des ländlichen Raums (rote Ampel)
- Bauzone in den WMZ eher zu gross (rote Ampel)
- Geringer Anteil an unbebauter Arbeitszone (grüne Ampel)

Tabelle 20 *Siedlungsstrategie Kanton Solothurn: Einschätzung der Bauzonengrösse der Gemeinden für Buchegg, Stand 2021*

Handlungsraum	WMZ unbebaut / bebaut	WMZ Dichte	Bauzonen-bedarf
ländlich			
Handlungsraum	**AZ unbebaut / bebaut**	**AZ Dichte**	**Bauzonen-bedarf**
ländlich		keine Aussage	keine Aussage

Die kantonale Erhebung weist den Stand 2021 auf, weshalb die Einschätzungen für Lüterswil-Gächliwil noch separat erfolgt sind. Die kantonale Erhebung Stand 2021 ergibt für Lüterswil-Gächliwil die folgende Einschätzung:

- Mittlerer Anteil an unbebauten WMZ (orange Ampel)
- Dicht ein der WMZ tiefer als der Medianwert des ländlichen Raums (rote Ampel)
- Bauzone in der WMZ eher zu gross (rote Ampel)
- Geringer Anteil an unbebauter Arbeitszone (grüne Ampel)

Tabelle 21 *Siedlungsstrategie Kanton Solothurn: Einschätzung der Bauzonengrösse der Gemeinden für Lüterswil-Gächliwil, Stand 2021*

Handlungsraum	WMZ unbebaut / bebaut	WMZ Dichte	Bauzonen-bedarf
ländlich			
Handlungsraum	**AZ unbebaut / bebaut**	**AZ Dichte**	**Bauzonen-bedarf**
ländlich		keine Aussage	keine Aussage

Einschätzung Gemeinde

Die kantonale Einschätzung Stand 2021 deckt sich nur teilweise mit der Einschätzung der Gemeinde. Die durch die Gemeinde Buchegg erhobenen und in Beilage 9 dargestellten Baulandreserven sind insbesondere für die WMZ markant grösser als die Baulandreserven gemäss kantonaler Einschätzung. Die Abweichung der Daten ergibt sich aus der genaueren Analyse des Siedlungsgebietes.

Die Erhebung der Baulandreserven durch die Gemeinde weist einen mittleren Anteil an unbebauten Bauzonen in den WMZ aus und die bestehende Bauzone wird als eher zu knapp eingeschätzt.

Tabelle 22 *Unbebaute Bauzonen – Vergleich der kommunalen Daten zu den Daten der kantonalen Siedlungsstrategie (gemäss Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie, ARP)*

Buchegg	WMZ	Arbeitszonen
Kant. Siedlungsstrategie 2014	8.6 ha	0.3 ha
Kant. Siedlungsstrategie 2021	5.4 ha	0.0 ha
*Kommunale Daten 2021	9.2 ha	0.2 ha

** gemäss Tabelle 18*

Lüterswil-Gächliwil	WMZ	Arbeitszonen
Kant. Siedlungsstrategie 2014	2.0 ha	0.0 ha
Kant. Siedlungsstrategie 2021	1.2 ha	0.0 ha
*Kommunale Daten 2023	1.5 ha	0.0 ha

** gemäss Tabelle 19*

6.5 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose Gemeinde

Die Gemeinde Buchegg möchte künftig moderat wachsen entgegen der aktuellen Prognose des Kantons eines Bevölkerungsrückgangs. Gemäss rLB erwartet die Gemeinde Buchegg bis ins Jahr 2040 ein moderates Wachstum der Bevölkerung auf 2'800 Personen. Dies entspricht einer Bevölkerungszunahme von 0.5 – 0.6 % pro Jahr. Bei einer Bevölkerungszahl von 2’491 Personen im August 2021 ergibt sich für den Planungshorizont 2040 (15-jähriger Bedarf bei Genehmigung der OP im Jahr 2025) eine erwartete Bevölkerungszahl von rund 2’800 Einwohnern/innen.

Bevölkerungsprognose Kanton

Die kantonale Bevölkerungsprognose (RRB 2017/518) geht von einer sinkenden Einwohnerzahl aus und prognostiziert für das Jahr 2040 eine Bevölkerungszahl von 2’317 Personen. Gegenüber dieser Prognose sind Vorbehalte zu vermerken. Bei der Erarbeitung des rLB wurde bereits festgestellt, dass die Bevölkerungszahlen der Entwicklung 2005 bis 2018, auf welchen die kantonalen Prognosen basieren, nicht der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in Buchegg entsprechen. Die Bevölkerungszahlen der kantonalen Prognose sind tiefer als die tatsächlichen Bevölkerungszahlen. Im Gegensatz zur kantonalen Bevölkerungsprognose geht die Gemeinde Buchegg auch in Zukunft von einer ansteigenden Einwohnerzahl aus.

Massgebende Bevölkerungsprognose OPR

Der Gemeinderat Buchegg legt auf der Grundlage des durch die Gemeindeversammlung verabschiedeten räumlichen Leitbilds die erwartete Bevölkerung für den Planungshorizont 2040 auf 2’800 Personen fest. Die OPR hat sich an dieser Prognose auszurichten.

6.6 Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen

Theoretische Berechnung

Mit dem theoretischen Fassungsvermögen wird aufgezeigt, für wie viele Einwohner/innen die aktuell rechtsgültig eingezonten Bauzonen theoretisch noch Platz bieten. Das Fassungsvermögen für Buchegg wurde auf der Grundlage der Angaben der Kapitel 6.1 bis 6.2 berechnet. Das theoretische Fassungsvermögen ist als Momentaufnahme zu verstehen, die jedoch den «Ausgangswert» und die Grundlage für die weiteren Berechnungen zur OPR darstellt.

Hinweis zu den Daten

Die Erhebungen der grundlegenden Angaben im Zusammenhang mit dem Fassungsvermögen (vor und nach OPR) erfolgte anhand aktueller, anonymisierter Daten der Einwohnerkontrolle. Für Lüterswil und Gächliwil haben die Daten den Stand Ende März 2023, für die restlichen Dörfer

der Gemeinde Buchegg Mitte März 2023. Die Angaben z.B. zu «Einwohner pro Hektare» oder «Einwohner ausserhalb Bauzone» sind somit sehr präzise.

Stand vor OPR

Ende August 2021 waren in Buchegg 2'491 Personen wohnhaft. Davon wohnten 2'147 Personen innerhalb der heutigen Bauzone, während 344 Personen ausserhalb der Bauzone lebten. Insbesondere im Zuge der Fusion mit Lüterswil-Gächliwil erhöhte sich die Einwohnerzahl von Buchegg. Im März 2023 waren in Buchegg somit 2'877 Personen wohnhaft. Davon wohnten 2'498 Personen innerhalb der Bauzone und 379 Personen ausserhalb der Bauzone. Die Berechnung des Fassungsvermögens hat ergeben, dass bei deutlicher Zunahme der Personendichte in den reinen Wohnzonen und unter Annahme, dass nach 15 Jahren 30 % der bebauten Parzellen nachverdichtet werden, 80 % der Einzelparzellen (< 2'500 m^2) und 100 % der zusammenhängenden Flächen (> 2'500 m^2) überbaut sind (gemäss kantonalen Vorgaben), die heutige Bauzone bis ins Jahr 2040 zusätzlich 760 Personen aufnehmen könnte.

Das theoretische Fassungsvermögen vor OP-Revision entspricht unter Berücksichtigung der Nachverdichtungspotenziale der bereits bebauten Bauzone sowie der Verdichtungspotenziale der unbebauten Baulandreserven somit rund 3'258 Einwohnerinnen und Einwohner. Unter Berücksichtigung der Einwohner/innen ausserhalb der Bauzone beträgt das theoretische Fassungsvermögen total 3'637 Einwohnerinnen und Einwohner (vgl. Anhang II). Ein Bedarf an zusätzlicher WMZ ist nicht ausgewiesen.

6.7 Kommunale Strategie zur Innenentwicklung

Das räumliche Leitbild 2040 macht insbesondere in folgenden Leitsätzen Aussagen zur Siedlungsentwicklung nach innen:

LEITSATZ
Bevölkerungsentwicklung

Buchegg wächst weiterhin im bestehenden Siedlungsgebiet und nach innen. Wir erwarten, entgegen der kantonalen Bevölkerungsprognose, im bestehenden Siedlungsgebiet bis ins Jahr 2040 ein moderates Wachstum der Bevölkerung auf rund 2'800 Personen. Dafür optimieren wir die Nutzung unserer bestehenden Infrastruktur.

LEITSATZ
Verdichtetes Bauen

Buchegg ermöglicht das verdichtete Bauen in den bestehenden Quartieren. Dabei legen wir Wert auf die Quartierverträglichkeit der Verdichtungsmassnahmen. Die Verdichtung darf nicht im «Giesskannenprinzip» erfolgen, sondern hat gezielt die räumlich begrenzten Potenziale zu nutzen. Die vorhandenen Strukturen sind zu beachten und dem Grün- und Freiraum sowie den Aspekten der Qualität ist genügend Rechnung zu tragen (Architektur, Aussen- und Freiraumgestaltung, Einbindung ins

Quartier- resp. Ortsbild). Die qualitätsvollen Ortskerne sind von Massnahmen der Verdichtung durch Neubauten zu entlasten. Vielmehr liegt das Verdichtungspotenzial in der besseren Ausnutzung bzw. Umnutzung von bestehenden Bauten.

LEITSATZ

Siedlungsentwicklung nach innen

Buchegg nutzt die Rahmenbedingungen und strebt eine Siedlungsentwicklung nach innen an. Die angemessene Entwicklung am richtigen Ort wollen wir ermöglichen. Dient es der Gemeindeentwicklung, verfolgen wir Umzonungen, Auszonungen und Baulandumlegungen. Dabei achten wir darauf, dass gesamthaft keine Erweiterung der Bauzonen stattfindet (mit Ausnahme von der Aktivierung bestehender Potenziale durch die Einzonungen von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen). Die öffentlichen Bauzonen sind konsequent auf ihren Bedarf abzustimmen.

LEITSATZ

Landnutzung

Buchegg geht verantwortungsvoll mit dem Boden um. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll verfolgt werden und das Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum innerhalb des begrenzten Siedlungsgebietes möglich sein. Wir setzen uns dafür ein, dass unbebaute Bauzonen, welche als Bauzone geeignet sind, erhältlich sind und überbaut werden. Dabei achten wir darauf, dass die Aspekte der Qualität bzw. die Interessen der Landwirtschaft beachtet werden.

6.8 Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt in der Gemeinde Buchegg eine Herausforderung dar. Einerseits gilt es Wert auf die baukulturellen Qualitäten und wertvollen Ortsbilder zu legen, andererseits soll eine Siedlungsentwicklung am richtigen Ort ermöglicht werden. Insbesondere für bestehende Bauten besteht durch bessere Ausnutzung bzw. Umnutzung ein Verdichtungspotenzial. Hingegen sind in den qualitätsvollen Ortskernen die Strukturen, Qualitäten sowie Grün- und Freiräume zu erhalten. Verdichtungsmassnahmen haben somit gezielt die räumlich begrenzten Potentiale zu nutzen.

Auf Grundlage der kommunalen Strategie zur Innenentwicklung sowie den dazugehörigen Leitsätzen (vgl. Kapitel 6.7) wurden Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festgelegt. Aufgrund Kriterien wie Bevölkerungsanteil der Dörfer, Zentralitätsfunktion, periphere / weniger periphere Lage, Potential unter Berücksichtigung der geschützten Ortsbilder sowie Verkehrsanbindung wurden für die Dörfer Küttigkofen, Kyburg-Buchegg und Mühledorf ein stärkeres Wachstumsziel definiert.

6.9 Ermittlung Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre

Baulandbedarf Wohnen

Der Baulandbedarf für das Wohnen richtet sich nach Funktion und Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde innerhalb der Region. Die Grösse des Bedarfs ergibt sich aus verschiedenen Berechnungsgrössen und –kriterien. Dabei sind insbesondere die Bestimmungen gemäss Art. 15 RPG und Kap. S-1.1 «Siedlungsgebiet und Bauzone» des revidierten kantonalen Richtplans massgebend.

Die Grösse des Bedarfs ergibt sich einerseits aus den kommunalen Absichten, die im räumlichen Leitbild mit der Zielgrösse der Bevölkerung dargestellt sind. Andererseits ist das theoretische Fassungsvermögen ein wichtiges Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Weiter sind massgebend:

- die Funktion der Region / der Handlungsraum
- die Personendichte (vgl. Kapitel 6.2)
- die Baulandreserven (vgl. Kapitel 6.3)
- die Bevölkerungsprognose (vgl. Kapitel 6.5)
- das Verdichtungspotenzial (vgl. Kapitel 6.6 und 6.7)

Aufgrund der Analyse der genannten Grundlagen und der gemäss rLB erwünschten Entwicklung wird ersichtlich, dass die Gemeinde Buchegg über keinen Bedarf an zusätzlichen Bauzonen (WMZ) verfügt. Die bestehenden Baulandreserven sind genügend gross bzw. eher zu gross. Die Überprüfung der Bauzonengrösse, die Überprüfung der Lage der Baulandreserven, die Förderung der Verfügbarkeit der Baulandreserven sowie die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen (Nachverdichtung und Verdichtung, Qualitätsanforderungen) stehen im Fokus der OPR.

Baulandbedarf Arbeiten

In der Gewerbezone finden sich keine grösseren Baulandreserven mehr. Aufgrund der gemäss rLB gewünschten Entwicklung zur Förderung der Rahmenbedingungen für klein- und mittelständische Gewerbe und aufgrund konkreter Vorhaben / Projekte besteht ein konkreter, ausgewiesener Bedarf an neuen unbebauten Arbeitszonen auf Gemeindegebiet von Buchegg (insbesondere für das ansässige Gewerbe).

Parallel zur OPR bzw. nachgelagert wird ein Teil-Nutzungsplanverfahren zur Revision der Arbeitszonen insb. zu neuen unbebauten Arbeitszonen für das lokale Gewerbe durchgeführt (vgl. Kapitel 11.14).

Im Rahmen der OPR wird die Zonierung der bestehenden Gewerbe überprüft und wo zweckmässig eine Umzonung vorgenommen.

Im Folgenden werden die Gewerbe der Gemeinde Buchegg sowie ihre rechtskräftige Zonierung aufgeführt.

Tabelle 23 Gewerbe der Gemeinde Buchegg

GB Nr.	Dorf	Gewerbe / Dienstleistung	Zonierung rechtskräftig
256	Aetigkofen	Photoallerlei	Kernzone
191	Aetigkofen	Ändus Bike Gallery	Kernzone
227	Aetigkofen	Gesundheitszentrum	Kernzone
231	Aetigkofen	Mediation Buchegg Barbara Borner	Wohnzone zweigeschossig
96	Aetigkofen	ChriSto Holzdesign	Kernzone
87, 226	Aetigkofen	Ischbau AG	Kernzone Zonenkonformität nicht gegeben
231	Aetigkofen	Aare Floor AG	Wohnzone zweigeschossig
231	Aetigkofen	Architekturbüro Borner und Partner	Wohnzone zweigeschossig
83	Aetigkofen	Balli Computer GmbH	Kernzone
231	Aetigkofen	Bucheggberg Treuhand GmbH	Wohnzone zweigeschossig
229	Aetigkofen	Coiffeur Box	Wohnzone zweigeschossig
102	Aetigkofen	Enertech Swiss GmbH	Kernzone
255	Aetigkofen	Gebnet AG	Kernzone
84	Aetigkofen	Ischhof	Kernzone Zonenkonformität evtl. nicht gegeben
179	Aetigkofen	Katzenpension Buechibärg	Kernzone
101	Aetigkofen	Restaurant Bären	Kernzone Zonenkonformität nicht gegeben
132	Aetigkofen	Ischbau AG	Landwirtschaftszone Zonenkonformität nicht gegeben
105	Aetigkofen	Zimmermann + Leuthe GmbH	Kernzone
122	Aetingen	Maler Katinka GmbH	Erhaltungszone
102	Aetingen	Schreinerei Andres	Kernzone Zonenkonformität nicht gegeben
21	Aetingen	Marti Garten AG	Gärtnereizone
284	Aetingen	Golf Limpachtal Betriebs-Verwaltungs AG	Golfplatzzone

284	Aetingen	SGM Schnorf Golf Management AG	Golfplatzzone
7	Bibern	Biogmües Abo	Landwirtschaftszone
58	Bibern	Boutique Bubalito	Wohnzone zweigeschossig
213	Bibern	Berger Schreinerei GmbH	Gewerbezone
31	Bibern	Huf und Pfote, Andrea & Silvan Roggo	Kernzone
2	Bibern	Verena Zimmermann – Kinesiologie	Wohnzone zweigeschossig
30	Bibern	Hartmann Performance Consulting	Kernzone
7	Bibern	Müller's Bioprodukte	Landwirtschaftszone
166	Brittern	Restaurant Drei Eidgenossen	Kernzone Zonenkonformität nicht gegeben
84	Brügglen	Kleintransport Seiler	Erhaltungszone
37	Brügglen	Coiffeur Isabel	Wohnzone zweigeschossig
25	Brügglen	Malerei Nicola Ziegler	Kernzone
34	Brügglen	Physiotherapie F. Gurtner	Wohnzone zweigeschossig
23	Brügglen	Sanitärreparaturdienst W. Zimmermann	Kernzone
163	Gossliwil	Keramische Wand- & Bodenbeläge Rätz	Kernzone
53	Gossliwil	Naturhealings	Kernzone
197	Hessigkofen	Massagepraxis Beer	Wohnzone zweigeschossig
42	Hessigkofen	Ristorante Taverna Romana im Sternen	Kernzone Zonenkonformität nicht gegeben
193	Hessigkofen	Coiffeur H2O	Wohnzone zweigeschossig
23	Hessigkofen	Druckatelier Bucheggberg	Kernzone
160	Hessigkofen	Bambusana Massage	Kernzone
169	Hessigkofen	Blue Style Haarstudio	Kernzone
81	Hessigkofen	Burkhard Consulting AG	Wohnzone eingeschossig
50	Hessigkofen	Büro für Verwaltung GmbH	Spezialzone Schmärleiben
38	Hessigkofen	F. + W. Arni AG	Gewerbezone mit Wohnen
160	Hessigkofen	Forst Aeberhard GmbH	Kernzone
13	Hessigkofen	Glashaus	Wohnzone zweigeschossig
45	Hessigkofen	Metallbau Aeschbacher	Kernzone Zonenkonformität nicht gegeben

158	Hessigkofen	Physio Art & Fitness Buchegg-berg	Wohnzone zweigeschossig
158	Hessigkofen	Rägeboge Strickatelier	Wohnzone zweigeschossig
50	Hessigkofen	Schmärleiben AG	Spezialzone Schmärleiben
158	Hessigkofen	SunMove AG	Wohnzone zweigeschossig
15	Hessigkofen	Tierarzt U. Wyss	Wohnzone zweigeschossig
28	Hessigkofen	Wyss Coating AG / Wyss Auto-mation GmbH	Kernzone Zonenkonformität nicht gege-ben
154	Küttigkofen	Lebensschule Mensch-Hund	Wohnzone zweigeschossig
158	Küttigkofen	Craniosacral Therapie Cranio-Suisse	Wohnzone zweigeschossig
12	Küttigkofen	Ganzheitliche Physiotherapie	Kernzone
35	Küttigkofen	Hof21 GmbH	Landwirtschaftszone
80	Küttigkofen	Kinderkleiderbörse Buchegg-berg	Zone für öffentliche Bauten
32	Küttigkofen	M. Egli GmbH	Wohnzone zweigeschossig
160	Küttigkofen	Meinbau GmbH	Kernzone
49	Küttigkofen	Mental-Medizinerin und Lebens-therapeutin	Wohnzone zweigeschossig
199	Küttigkofen	Rennhard Gartenbau AG	Gewerbezone
74	Küttigkofen	Restaurant Bismarck	Kernzone Zonenkonformität nicht gege-ben
183	Kyburg-Buchegg	Jakob Käse AG	Wohnzone zweigeschossig Zonenkonformität nicht gege-ben
149	Kyburg-Buchegg	Bistro Blumenhaus	Zone für öffentliche Bauten
48	Kyburg-Buchegg	Heinz Aebi Holzbau	Wohnzone zweigeschossig Zonenkonformität nicht gege-ben
131	Kyburg-Buchegg	Buechibärger Bier AG	Kernzone
122	Kyburg-Buchegg	Elsasser Treuhand + Revisions-gesellschaft GmbH	Wohnzone zweigeschossig
4	Kyburg-Buchegg	Lichtenberg & Baumann GmbH	Wohnzone zweigeschossig
131	Kyburg-Buchegg	MFK Gastro AG	Kernzone
89	Kyburg-Buchegg	Pneu & Service Kipfer	Wohnzone zweigeschossig
165	Kyburg-Buchegg	Restaurant Schloss Buchegg	Kernzone Zonenkonformität nicht gege-ben

119	Kyburg-Buchegg	Sanitärreparaturdienst M. Siegenthaler	Kernzone
121	Mühledorf	Bolliger Gartenbau	Landwirtschaft
106	Mühledorf	Hugi Metallbau und Design	Gewerbezone
242	Mühledorf	Malerei Lätt GmbH Mühledorf	Wohnzone zweigeschossig
293 134	Mühledorf Tscheppach	Motorengeräte Stuber	Erhaltungszone Mühledorf
274	Mühledorf	Restaurant Gasthaus Kreuz Mühledorf	Kernzone Zonenkonformität nicht gegeben
67	Mühledorf	ZM Technik für Holz AG	Wohnzone zweigeschossig
48	Tscheppach	Bangerter Music & Show AG	Wohnzone zweigeschossig
48	Tscheppach	Bangerter Treuhand GmbH	Wohnzone zweigeschossig
48	Tscheppach	AWG Löhre GmbH	Wohnzone zweigeschossig
33	Tscheppach	Innenausstattungen Schär	Kernzone
5	Tscheppach	Eventgasthof Tscheppach's	Kernzone Zonenkonformität nicht gegeben
138	Tscheppach	Hugi Engineering GmbH	Wohnzone zweigeschossig

Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen

Im Folgenden werden die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen nach Dorf aufgeführt. Es wird die heutige Nutzung sowie das zukünftige Potenzial beschrieben.

In der Gemeinde Buchegg besteht kein Bedarf an unbebauten neuen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Im Rahmen der OPR werden bestehende öffentliche Nutzungen geprüft und allenfalls in die öBA umgezont werden, sofern diese nicht zonenkonform sind. Es ist der Gemeinde ein Anliegen, trotz Fusion, die öffentlichen Nutzungen weiterhin dezentral und in den einzelnen Dörfern langfristig anbieten zu können; entsprechend sind diese Nutzungen zu sichern.

Tabelle 24 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Dorf Aetigkofen

GB Nr.	Eigentum	heutige Nutzung	zukünftiges Potenzial
93	Gemeinde Buchegg	Mehrzweckhalle mit Rasenplatz und Hartplatz, kleiner Spielplatz	Umzonung der gesamten Parzelle in öBA Potentieller Standort für einen Spielplatz Es muss eine Lösung für das Parkplatzproblem gefunden werden. Evtl. temporärer Parkplatz.

Tabelle 25 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Dorf Aetingen

GB Nr.	Eigentum	heutige Nutzung	zukünftiges Potenzial
87	Ref. Kirchgemeinde Aetingen / Mühledorf	Ref. Kirche, Unterhalt Friedhof durch die Gemeinde	Bestehend

Tabelle 26 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Dorf Bibern

GB Nr.	Eigentum	heutige Nutzung	zukünftiges Potenzial
27	Bürgergemeinde Bibern	Sportplatz, Wärmezentrale, Sammelstelle	Bestehend
63	Gemeinde Buchegg	Friedhof	Bestehend

Tabelle 27 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Dorf Brügglen

GB Nr.	Eigentum	heutige Nutzung	zukünftiges Potenzial
56	Gemeinde Buchegg	ehem. Schulhaus Wohnen, Privatschule, Sirene	Die Privatschule ist für drei Jahre befristet, was aber verlängert werden könnte. Umzonung in die Gewerbezone mit Wohnen zur Nutzung des Potenzials des bestehenden Gebäudes für Gewerbe- und / oder Wohnnutzung Öffentliche Nutzung im Bereich des Ofenhauses (Gebäude Nr. 2) soll weiterhin möglich sein als Bevölkerungstreffpunkt
57	Gemeinde Buchegg	Sportplatz, Spielplatz	Bestehend

Tabelle 28 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Dorf Brittern

GB Nr.	Eigentum	heutige Nutzung	zukünftiges Potenzial
166	Drei Eidgenossen Brittern AG	Fussballplatz und Spielplatz Restaurant in Landwirtschaftszone	Nutzung langfristig erhalten. Bushaltestelle barrierefrei inkl. Häuschen Parkplatz für Restaurant

Tabelle 29 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Dorf Gossliwil

GB Nr.	Eigentum	heutige Nutzung	zukünftiges Potenzial
14	Gemeinde Buchegg	Landwirtschaft, Parkplatz	Zum Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes soll diese Parzelle in der öBA bleiben oder in die Freihaltezone umgezont werden.
18	Stefanie Mäder	ehem. Schulhaus Pausenhof als Parkplatz genutzt, Bushaltestelle, Sirene	Von der Gemeinde wurde eine Umzonung in Aussicht gestellt, sobald ein konkretes Projekt vorliegt. Die Umzonung kann angegangen werden. Der Schutzstatus soll beibehalten werden. Die Gestaltung des Aussenraums mit Rücksicht auf die ehemalige Struktur als Schulhof geschehen.
26	Martin Stuber	Landwirtschaft	Auszonen aus öBA in Landwirtschaftszone
17	Gemeinde Buchegg	Fussballplatz in Landwirtschaftszone	Nutzung sollte bestehend bleiben.

Tabelle 30 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Dorf Hessigkofen

GB Nr.	Eigentum	heutige Nutzung	zukünftiges Potenzial
20	Gemeinde Buchegg	diverse öffentliche Nutzungen	Bestehend
21	BKW Energie AG	Energieversorgung	Bestehend
90007	öffentliches Grundstück	Strasse	
198	Gemeinde Buchegg	Fussballplatz	Standort Feuerwehrmagazin / Werkhof Aus welchem Grund wurde die Fläche südlich davon GB Nrn. 56 und 199 umgezont?

Tabelle 31 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Dorf Küttigkofen

GB Nr.	Eigentum	heutige Nutzung	zukünftiges Potenzial
59	Bürgergemeinde Küttigkofen	Regenklärbecken	Bestehend
61	Gemeinde Buchegg	altes Spritzhäuschen	Bestehend
37	Reto Hirter, Simone Iris Hirter	Garten, genutzt und gepflegt durch Hof21 (private Sonderschule)	Bestehend

Tabelle 32 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Dorf Kyburg-Buchegg

GB Nr.	Eigentum	heutige Nutzung	zukünftiges Potenzial
149	Verein Blumenhaus Buchegg	Sonderschulheim Blumenhaus	Bestehend Evtl. nicht rechtsgültiger Perimeter
166	Gemeinde Buchegg	ehem. Gemeindehaus Feuerwehr, Kerichtsammelstelle, Kleingewerbe / Dienstleistung, Parkplatz (vermietet an Gasthof)	Potenzieller Standort gemeinsames Feuerwehrmagazin. Falls die Feuerwehr unplatziert wird, potenzieller Standort für Werkhof.
179	Gemeinde Buchegg	Weiher mit ehem. Spritzhaus Das Spritzhaus ist an die Swisscom vermietet. Der Weiher führt kein Wasser mehr.	Ca. vor 15 Jahren umgestaltet in eine Ökofläche. Diese Nutzung könnte wieder aufgenommen werden.
80	Gemeinde Buchegg	ehem. Schulhaus Kindertagesstätte	Bestehend

Tabelle 33 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Dorf Mühledorf

GB Nr.	Eigentum	heutige Nutzung	zukünftiges Potenzial
40	Gemeinde Buchegg	Parkplatz	Bestehend
41	Gemeinde Buchegg	Gemeindeverwaltung, Schulhaus, Feuerwehr, Hartplatz, kleiner Spielplatz, Schutzzone, Fussballplatz, eingedolter Platz, Hundetrainingsplatz	Handlungsbedarf: Nutzungsbestimmungen öBA/ öA
42	Ref. Kirchgemeinde Aetingen / Mühledorf	Ref. Kirche, Friedhof	Bestehend
43	Thomas Paul Lätt	Schwimmbad im Baurecht	Bestehend
56	Gemeinde Buchegg	Friedhof	Bestehend

57	Gemeinde Buchegg	Erweiterung Friedhof	Bestehend
39	Gemeinde Buchegg	öffentlicher Parkplatz, z.B. Schwimmbad, Gemeindeversammlung, Feuerwehr Allzweckplatz, Sammelstelle	Einschränkungen für private Nutzung Bestehend
158	Bürgergemeinde Mühledorf	Parkplatz	Bestehend
90018	Öffentliches Grundstück	Bushaltestelle, Hecke	Bestehend

Tabelle 34 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Dorf Tscheppach

GB Nr.	Eigentum	heutige Nutzung	zukünftiges Potenzial
184	Gemeinde Buchegg	Teil des ehem. Schulhauses Parkplatz (Bewirtschaftung durch Briggler)	Arrondierung prüfen (Perimeter öBA anpassen an Parzellengrenze). Bestehend
22	Beatrice Zimmerman, Matthias Zimmermann		Perimeter öBA anpassen an Parzellengrenze. Diese Parzelle fällt aus der öBA.

Tabelle 35 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Dorf Lüterswil

GB Nr.	Eigentum	heutige Nutzung	zukünftiges Potenzial
16	Zweckverband Alters- und Pflegeheim Bucheggberg	Alterszentrum (Alterssitz Buechibärg) und Parkierung	Bestehend
17	Zweckverband Alters- und Pflegeheim Bucheggberg	Alterszentrum (Alterssitz Buechibärg)	Bestehend
22	Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil	Friedhof	Bestehend
49	Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil	Grünfläche, Umschlagplatz	
50	Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil	Grünfläche, Umschlagplatz	
344	Wärmeverbund Lüterswil-Gächliwil AG	Energieversorgung, Wärmezentrale	Bestehend

90042	Öffentliches Grundstück	
47	Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil	Gemeindeverwaltung, Mehrzweckhalle

Tabelle 36 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Dorf Gächliwil

GB Nr.	Eigentum	heutige Nutzung	zukünftiges Potenzial
-	-	-	kein Bedarf an öBA

7 Grundlagen «Natur und Landschaft»

Aus dem Naturinventar 2022 / 2024 (Beilage 14) sind folgende Empfehlungen für die Umsetzung im Rahmen der OPR zu prüfen:

Die Gemeinde Buchegg verfügt über sehr viele wertvolle Naturobjekte, die es auch weiterhin zu erhalten gilt. Durch weitere Aufwertungsmassnahmen können diese Flächen bzw. Objekte einen Mehrwert erfahren. Mit folgenden raumplanerischen Massnahmen sollen wertvolle Objekte erhalten werden:

- Kommunale Landschaftsschutzzone: Die als neue kommunale Landschaftsschutzzone bezeichneten Gebiete (vgl. Plangrundlage zum Naturinventar, Beilage 14) sollen in der Ortsplanungsrevision als kommunale Landschaftsschutzzone ausgeschieden werden. Sie dienen dem Erhalt der grösseren zusammenhängenden, reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammer mit ihren typischen Landschaftselementen. Damit können die Gebiete mit grosser Vielfalt, welche sich ästhetisch von der übrigen Umgebung abheben, geschützt werden. Die Bauzonen und landwirtschaftlichen Siedlungen sind davon ausgenommen. Inputs und Überlegungen der Arbeitsgruppe zur landwirtschaftlichen Planung wurden beim Vorschlag für den Perimeter miteinbezogen. Somit bestehen Fenster, welche Entwicklungspotential von Landwirtschaftsbetrieben zulassen. Die Vorschriften für das Zonenreglement sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu definieren. Mögliche Vorgaben sind ein Bauverbot, ein Verbot für Terrainveränderungen und weitere landschaftsverändernde Massnahmen. Die typischen Landschaftselemente sind zu erhalten. Ausnahmen von den Bestimmungen zu Bauten / Anlagen sind möglich, wenn sie dem schutzzweck nicht wiedersprechen, sie zur Bewirtschaftung erforderlich und auf dem

beanspruchten Standort begründbar sind. Dazu gehören z.B. Bienenhäuser, kleinere Weideunterstände, Folientunnel und Zwischenlager für Kompostmieten.

- Kommunale Naturschutzzone: Das kantonale Naturreservat Möösli soll mit einem Pufferstreifen versehen werden, welcher als kommunale Naturschutzzone gesichert wird (vgl. Plangrundlage zum Naturinventar, Beilage 14). Die bereits heute existierenden kommunalen Naturschutzzonen Mülital / Talmatten und Bucheggmatt sollen erhalten bleiben. Eine Erweiterung auf das restliche Mülital ist im Rahmen der OPR zu diskutieren. Die heutigen kommunalen Naturschutzzonen Hecke entlang Mülibach, Weiher Niderholz und Waldweiher Lochmatt sollen aus ihren kommunalen Schutz enthoben werden. Der Umgang mit der kommunalen Naturschutzzone ist im Zonenreglement im Rahmen der OPR zu definieren. Mögliche Vorgaben sind eine extensive Bewirtschaftung der Fläche, Unterhalts- und Bewirtschaftungsmassnahmen sind nur insofern gestattet als sie dem Schutzzweck dienen, ein Verbot für Bauten und Terrainveränderungen. Der charakteristische Pflanzenbestand darf nicht beeinträchtigt werden.
- Kommunale Uferschutzzonen: Der Gewässerraum wird über die kommunalen Uferschutzzonen gesichert und erhalten. Bei allen öffentlichen Gewässern werden die Uferschutzzonen gemäss dem gesetzlich geforderten Gewässerraum ausgeschieden.
- Markante Einzelbäume: Aufgrund des Naturinventars und –konzepts wird empfohlen mehrere Objekte als geschützte Einzelbäume in die Nutzungspläne aufzunehmen. Neu soll es nur noch eine Schutzkategorie (geschützt) geben.
- Hecken sind gesetzlich geschützt. Die Hecken im Siedlungsraum sind im Rahmen der OPR mit einer Heckenbaulinie zu versehen. Diese sind einer Heckenfeststellung zu unterziehen. Die Umsetzung im Rahmen der ORP ist in Kapitel 13.2 erläutert.
- Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft: Die Nutzung der Flächen kommunaler Vorranggebiete Natur und Landschaft ist über Verträge im Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft geregelt. Aus diesem Grund besteht kein Bedarf für die Ausscheidung von kommunalen Vorranggebieten.
- Hofstattzone: Es soll darauf verzichtet werden erhaltenswerte Hosteten und Obstbäume unter Schutz zu stellen mittels Hofstattzone zu schützen. Eine Förderung in diesem Gebieten ist anzustreben.

- Potentialflächen: In der Plangrundlage zum Naturinventar und -konzept (vgl. Beilage 14) wurden einerseits Fördergebiete / Potentialflächen Natur und Ökologie und Potentialflächen für Gewässeraufwertung ausgeschieden.

8 Grundlagen «Landwirtschaft»

Aus dem Schlussbericht «Landwirtschaftliche Planung» 2022 / 2024 (Beilage 15) sind folgende Empfehlungen für die Umsetzung in der Ortsplanungsrevision zu prüfen:

- Kommunale Landschaftsschutzzone: Um die zukünftige Entwicklung der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe sicherzustellen, wurden «Puffer» um jeden Landwirtschaftsbetrieb ausgeschieden. Gebiete, wo die Landwirtschaftszone nicht mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert werden sollen, sind in der Planbeilage zur landwirtschaftlichen Planung dargestellt (vgl. Beilage 15). Für die Formulierung im Zonenreglement wurden unter anderem folgende Vorschläge ausgearbeitet: Die Landschaftsschutzzone bezweckt die langfristige Erhaltung, Pflege und Aufwertung der grösseren zusammenhängenden und reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern. Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie andere landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig. Ausnahmen sind möglich im Falle von Ergänzungen von bestehenden und landwirtschaftlich genutzten Bauten, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich oder auf den beanspruchten Standort angewiesen, für Terrainveränderungen die der Renaturierung oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen, Kompostmieten, landwirtschaftliche Schutzbauten wie Folientunnel und Photovoltaikanlagen. Die detaillierte Formulierung ist in Beilage 15 zu finden.
- Einzelbegehren: Mehrere Landwirte/innen haben Einzelbegehren betreffend die zukünftigen Bauzonen gestellt. Diese werden durch den Ausschuss Ortplanungsrevision entgegengenommen und diskutiert.

9 Grundlagen «ISOS»

Aus der externen Fachberatung durch Landplan AG zum Thema «Umsetzung Ortsbild- und Landschaftsschutz (Berücksichtigung ISOS-Inventar» sind folgende Empfehlungen für die Umsetzung in der Ortsplanungsrevision zu prüfen (vgl. Beilage 16):

- Kommunale Landschaftsschutzzone: Um einen Umgang mit den wertvollen Ortsbildern (u.a. sechs ISOS-Objekte von nationaler Bedeutung), den verschiedenen und weitgehend unverbauten Landschaftsräumen sowie den besonderen landschaftlichen und kulturhistorischen Werten in der kommunalen Nutzungsplanung zu finden, dient die Landschaftsschutzzone als raumplanerisches Instrument. Unter Berücksichtigung der Interessen Landwirtschaft, Natur und Landschaft sowie Landschaftsschutz (ISOS) sollen überlagernde Landschaftsschutzzonen über das gesamte Landwirtschaftsgebiet ausgeschieden werden. Es wird eine Abstufung der Landschaftsschutzzone empfohlen; in eine Umgebungsschutzzone, eine Landschaftsschutzzone und eine Landschaftsschutzzone «Freihaltung». Für den Perimeter der Landschaftsschutzzonen sowie den entsprechenden Zonenvorschriften wird im Rahmen der Arbeiten zur Berücksichtigung der ISOS-Interessen ein Entwurf erarbeitet. Die Umgebungsschutzzone soll im Umfeld der Dörfer ausgeschieden werden und bezweckt die Erhaltung des kulturlandschaftlichen Umfelds der intakten Ortsbilder und prägenden Ansichten. Standortgebundene Bauten und Anlagen sollen sorgfältig in die Landschaft integriert werden. Die Landschaftsschutzzone soll einen Grossteil der Landwirtschaftszone überlagern. Die Landschaftsschutzzone dient dem Erhalt und Aufwertung der grösseren zusammenhängenden und weitgehend unverbauten Kulturlandschaft. Die Landschaft soll grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten werden. Ausnahmen sind u.a. für bodenbezogene landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendige Infrastrukturen möglich. Die Landschaftsschutzzone «Freihaltung» bezweckt die Freihaltung, Pflege und Aufwertung von besonders empfindlichen und exponierten Lagen und Gebieten von hoher landschaftsästhetischer und / oder ökologischer Bedeutung. Bauten und Anlagen sind unzulässig. Der Perimeter der Landschaftsschutzzone «Freihaltung» umfasst insbesondere die Fördergebiete gemäss Naturinventar und -konzept sowie weitere Gebiete von hoher landschaftsästhetischer Bedeutung.
- Freihaltezone ausserhalb Bauzone: Aus der externen Fachberatung wird weiter empfohlen den Perimeter der Freihaltezone ausserhalb Bauzone zu erweitern und diesen zur Gliederung und Strukturierung des Siedlungsgebietes zu nutzen. Die Freihaltezone ausserhalb Bauzone wird dort empfohlen, wo empfindliche Landschaftskammern im Zuge des Ortsbildes freigehalten werden sollen. Weiter wird aus der externen Fachberatung empfohlen einen Absatz Gestaltung im Zonenreglement zu ergänzen, welcher Vorschriften zur

gestalterischen und ökologischen Aufwertung dieser Gebiete mit geeigneten Strukturen macht.

- Externe Fachpersonen: Für die Umgebungsschutzzone wird empfohlen externe Fachpersonen bei der Beurteilung der Standorte sowie Einbettung von standortgebundenen Bauten und Anlagen zur Schonung der Ortsbilder beizuziehen. Entsprechend soll dies im Zonenreglement festgelegt werden.

10 Grundlagen «Verkehr»

Aus dem Bericht «Verkehrsstudie & Verkehrsmessungen» 2020 (spi planer und ingenieure) ist die Umsetzung der folgenden Massnahmen zu prüfen:

Aetingen

- Einfahrtsbremse auf Kantonsstrasse von Kyburg-Buchegg herkommend
- Kernfahrbahn Dorfeingang Ost bis Verkehrsinsel bei Dorfeingang West, gleichzeitig optische Verschmälerung mit markierten Bändern an den Strassenrändern
- Geschwindigkeitsbegrenzung näher am Siedlungsgebiet positionieren
- Ausfahrt Unterdorfstrasse (vis-à-vis Post) Stop-Markierung ergänzen
- Einmündung Rainweg und Einmündung Schulgässli/Sprengiweg Rechtsvortritt aufheben und mit kein Vortritt signalisieren / markieren
- Übernahme private Erschliessung zum Golfplatz im Rahmen der OPR prüfen; ggf. Ausbau (Verbreiterung) im Erschliessungsplan vorsehen

Bibern

- Einfahrtsbremse auf Kantonsstrassen von Gossliwil und von Ichertswil-Lüterkofen (inkl. Querungshilfe für Velos) herkommend.
- Es wurde eine Kernfahrbahn auf der Hauptstrasse mit einer Markierung von Radstreifen ab Kreuzung Archstrasse bis geplantem Veloweg nach Ichertswil-Lüterkofen geprüft. Aufgrund der heutigen Querschnittsbreite der Strasse ist dies nicht möglich. Allenfalls ist eine Kernfahrbahn ohne Markierung von Radstreifen zu prüfen.
- alternativer Ausbau des Trottoirs entlang der Archstrasse, mit lokalen Einengungen der Kantonsstrasse
- Bewuchs bei der Einmündung Friedhofstrasse zurückschneiden.

Brittern

- Kernfahrbahn auf Hauptstrasse, gleichzeitig optische Verschmälerung mit markierten Bändern an den Strassenrändern prüfen
- Aufhebung des Rechtsvortrittes bei allen privaten Einmündungen und Einmündung Hubelweg auf die Kantonsstrasse
- Anpflanzen einer Allee entlang der Hauptstrasse prüfen

Brügglen

- alternativer Ausbau des Trottoirs entlang der Hauptstrasse, mit lokalen Einengungen der Kantonsstrasse im westlichen Teil (westlich Haltestelle „alte Post") vorschlagen
- Bedarf für Haltestelle „alte Post" in Fahrrichtung Mühledorf klären; wenn vorhanden Ausbau Warteraum gemäss kantonalem Erschliessungsplan einfordern
- Kernfahrbahn mit optischer Verschmälerung durch markierte Bänder an den Strassenrändern, sowie lokale Geschwindigkeitsbegrenzung zwischen der Liegenschaft 64 und der Liegenschaft 40 (Vortrittsbeschränkungen belassen)
- Umbau Einmündung Sonnegg empfiehlt sich verkehrstechnisch als gute Massnahme
- Einschränkung der Durchfahrt Hintereggstrasse vorsehen; Durchfahrt nur für Land- und Forstwirtschaft signalisieren
- Bewuchs bei der Einmündung Hinteregg zurückschneiden.
- Bewuchs bei der Einmündung Zelglistrasse zurückschneiden; Montage eines Verkehrsspiegels prüfen (Stop Markierung erforderlich)
- Bewuchs bei der Hohle Gasse und Sonnegg zurückschneiden

Gossliwil

- lokale Verengung der Oberwilstrasse im Bereich Restaurant Kreuz zugunsten Parkierung und Torwirkung beim Dorfeingang
- Anpassung Kreuzungsbereich Archstrasse / Oberwilstrasse / Bibernstrasse; Inseln vorsehen, welche den Kreuzungsbereich und die Fahrströme trennen und das Überholen des wartenden Postautos verhindern
- punktueller Ausbau von Fusswegen und Trottoirs entlang der Kantonsstrassen, ggf. mit Mitbenutzung der privaten Vorplätze (Wegrechte)
- Anpflanzen einer Allee entlang der Gächliwilstrasse beim Dorfeingang vorsehen
- Bewuchs bei der Wydackerstrasse zurückschneiden

- Bewuchs bei der Rütistrasse zurückschneiden; Rechtsvortritt aufheben und Stop Markierung ergänzen

Hessigkofen

- punktueller Ausbau von Fusswegen und Trottoirs entlang der Kantonsstrassen, ggf. mit Mitbenutzung der privaten Vorplätze (Wegrechte)
- Kernfahrbahn Dorfeingang West bis Gewerbezone mit optischer Verschmälerung mit markierten Bändern an den Strassenrändern sowie lokale Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich Kreuzung Kantonstrassen prüfen
- gelbe Markierung im Bereich Goldgasse aufheben
- Beleuchtung im Einmündungsbereiche von Gemeindestrassen ergänzen (Goldgasse / Weiherweg / Töpferweg / Rigi / Käsereiweg)
- Beleuchtung Einmündungsbereich der Gewerbestrasse ergänzen
- Rückbau vorstehender Mauern bei den Liegenschaften in den Einmündungsbereichen der Bibernstrasse und beim Käsereiweg mit Grundeigentümern verhandeln
- Bewuchs bei der Goldgasse zurückschneiden; Rechtsvortritt aufheben und kein Vortritt Markierung ergänzen; Montage eines Verkehrsspiegels prüfen (Stopp Markierung erforderlich)
- Übernahme private Erschliessung der Gewerbezone und der Zufahrt zur Spitex im Rahmen der OP Revision prüfen

Kyburg-Buchegg

- Kernfahrbahn Dorfstrasse, gleichzeitig Verschmälerungen bei den Ein-/Ausfahrten Chäle prüfen
- Änderung Verkehrsregime Chäle prüfen (Einbahn – Durchfahrt von West nach Ost)
- Ausbau der Haltestelle Blumenhaus nach Vorgaben des Behinderten Gesetzes einfordern
- Ausbildung einer Fussgängerquerung mit Schutz- und Warteinsel bei der Bushaltestelle Blumenhaus einfordern
- Bedarf der Haltestellen überprüfen (Haltestellen Blumenhaus und Dorf liegen nur 160m auseinander)
- Werbetafeln bei der Ein-/Ausfahrt Blumenhaus anders positionieren; ev. Bewuchs zurückschneiden
- Signalisation „kein Vortritt“ bei der Ausfahrt Kirchweg und Ausfahrt Chäle ergänzen
- Signalisation „Stop“ bei der Ausfahrt Rütiacker ergänzen

- Montage eines Verkehrsspiegels bei der Ein-/Ausfahrt vom PP des Restaurants Schloss Buchegg prüfen
- Anpassung ostseitige Mauer bei Ausfahrt Huntelweg bei baulichen Veränderungen einfordern, mindestens im Erschliessungsplan Sichtberme eintragen
- Übernahme private Zufahrt zum Blumenhaus im Rahmen der OPR prüfen

Küttigkofen

- Geschwindigkeitsbegrenzung Ortsteil Bismark prüfen
- Bewuchs beim Fluewäldliweg und der Steinrüschen zurückschneiden
- Bewuchs bei der Einmündung der westlichen Erschliessungsstrasse im Bismark zurückschneiden; Rechtsvortritt aufzuheben (kein Vortritt); ev. Montage eines Verkehrsspiegels (Stop Markierung erforderlich)
- Übernahme westliche Erschliessungsstrasse Bismark im Rahmen der OPR prüfen

Mühledorf

- Ausbildung einer Querungshilfe für Fussgänger auf der Tscheppachstrasse (ohne Markierung eines Fussgängerstreifens) bei der Einmündung Mühle / Widli
- Reduktion der Geschwindigkeit Ausserorts auf 60 km/h zwischen Mühledorf und Tscheppach beantragen
- optische Verschmälerung mit markierten Bändern an den Strassenrändern bei der Tscheppachstrasse prüfen (Kernfahrbahn vorgesehen)
- Kernfahrbahn zwischen Schmiedegässli und Liegenschaft Aetigkofenstrasse 4; gleichzeitig optische Verschmälerung mit markierten Bändern an den Strassenrändern und Reduktion der Geschwindigkeit auf 40 km/h prüfen
- Umbau Bushaltestelle Ochsenbeinschmiede vorsehen (Fahrbahnhaltestelle belassen; beidseitig Warteräume ergänzen; Fussgängerübergang mit Schutzinsel ergänzen; Reduktion der Geschwindigkeit im Bereich der Haltestelle auf 60 km/h beantragen)
- Bewuchs bei der Einmündung Hintere Gasse zurückschneiden
- Bewuchs bei der Einmündung Widli zurückschneiden

Tscheppach

- Einmündung Schulhausstrasse umgestalten; nur eine zentrale Einfahrt (Aufhebung Insel)

- Ersatz der Sperrflächen im Kreuzungsbereich Hauptstrasse / Mühledorfstrasse mit festen Inseln (inkl. Baumpflanzung)
- Reduktion der Geschwindigkeit Ausserorts auf 60 km/h zwischen Tscheppach und Mühledorf beantragen

Rolle der Ortsplanungsrevision

Die oben aufgeführten Massnahmen sind grossmehrheitlich Massnahmen betreffend das Verkehrsregime bzw. Massnahmen auf Kantonsstrassen. Die Planung von Verkehrsmassnahmen ist jedoch nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision, sondern massgebend sind u.a. die Normen der VSS, das Strassenverkehrsgesetz und die Signalisationsverordnung. Im Rahmen der kommunalen Erschliessungsplanung besteht entsprechend wenig Handlungsspielraum. Analog verhält es sich mit Massnahmen auf der Kantonsstrasse; diese liegen nicht in der Planungshoheit der Gemeinde.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung ist mit dem zuständigen Amt für Verkehr zu klären, inwiefern Anpassungen an den rechtsgültigen kant. Erschliessungsstrassen vorzunehmen sind.

Insbesondere ist es der Gemeinde ein grosses Anliegen, die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr auf den Kantonsstrassen und zwischen den einzelnen Dörfern umfassend mit geeigneten Massnahmen zu erhöhen. Auch die Qualität und Sicherheit der Fuss- und Veloverbindung zum Bahnhof Lohn-Lüterkofen sind gemeinsam anzugehen.

Foto: Jürg Rohrbach, Derendingen

TEIL C PLANUNGSGEGENSTAND

11 Änderungen Bauzonenplan

11.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Der Bauzonenplan zeigt die Nutzung innerhalb des Siedlungsgebietes einer Gemeinde auf. Im Folgenden sind die grundlegenden Änderungen im Bauzonenplan aufgelistet. Diese sind ebenfalls auf dem Plan der Änderungen (Beilage 7) aufgeführt. Die wesentlichen Änderungen werden in den darauffolgenden Kapiteln näher erläutert.

- **Bestehende Zonierung:** Die bestehende Zonierung wird gesamthaft überprüft und auf die amtliche Vermessung (heutige Parzellierung nach der neuen Landesvermessung LV95) angepasst. Dies führt zu minimalen Anpassungen der Bauzonen (Arrondierungen).
- **Neue Zonen:** Die Zonenzuteilung wird gesamthaft auf der Basis der tatsächlich bebauten Situation und der erarbeiteten Grundlagen, insbesondere das Siedlungsentwicklungskonzept (Beilage 13.1) überprüft und überarbeitet. Es werden neue Bauzonen festgelegt bzw. bestehende Bauzonen in bestehende oder neu formulierte Bauzonen überführt.

  Neue Zonen sind: Wohnzone, 2-geschossig b, Wohnzone, 3-geschossig, Kernzone ES III und Gewerbezone 2
- **Aufhebung von Zonen:** Folgende Zonen werden aufgehoben bzw. überführt: Wohnzone eingeschossig, Wohnzone zweigeschossig für freistehende EFH, Weilerzone, erweiterte Weilerzone
- **Spezialzonen:** Die Spezialzonen (Spezialzone Schmärleiben, Spezialzone Freizeit, Erholung und Sport und Spezialzone Pferdehaltung) wurden grösstenteils beibehalten.

  Aufgehoben wurde folgende Spezialzone: Spezialzone alte Schulanlage (neu Wohnzone, 2-geschossig a)
- **Um-, Ein-, Auf- und Auszonungen:** Es wurden diverse Um-, Ein-, Auf- und Auszonungen vorgenommen. Die Wesentlichen werden nachfolgend erläutert.
- **Reservezonen:** Die Reservezonen wurden auf Grundlage des rLB überprüft und im ganzen Gemeindegebiet aufgehoben. Eine Ausnahme bilden die Reservezonen auf der Parzelle GB Küttigkofen GB Nr. 113, welche der Wohnzone, 2-geschossig a zugeführt wurden.
- **Ortsbild:** Der Ortsbildschutzperimeter wurde überprüft und angepasst. Die Gebäude mit kommunalem Schutzstatus «erhaltenswert» und «schützenswert» wurden gesamthaft und auf der

Grundlage des revidierten Schutzverzeichnisses (Beilage 13.4) überprüft und aktualisiert. Die Gebäude mit kommunalem Schutzstatus «für das Ortsbild wichtige Baute» wurden ebenfalls überprüft und werden neu als «erhaltenswert» klassiert.

- **Gestaltungsplanpflicht:** Für diverse Gebiete wurde neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt bzw. die bestehenden Gestaltungsplanpflichten bestätigt.
- **Lärmempfindlichkeitsstufen:** Der Bauzonenplan wird mit Lärmempfindlichkeitsstufen ergänzt. Die Kernzone wird neu unterteilt in eine Kernzone ES II und Kernzone ES III. Neu in der Kernzone ES III befinden sich insbesondere mässig störende Gewerbe.
- **Sicherung des Gewässerraums:** Für sämtliche Gewässer wurde ein Gewässerraum festgelegt (vgl. Kapitel 13).
- **Grundwasserschutzzonen:** Orientierend dargestellt werden die rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen gemäss digitaler Gewässerschutzkarte.
- **Hinweise:** Der Bauzonenplan wird mit Hinweisen zu den belasteten Standorten / Altlasten, den schadstoffbelasteten Böden sowie Störfällen ergänzt; auf die Darstellung wird verzichtet und stattdessen auf die entsprechenden kantonalen Kataster und Verzeichnisse verwiesen.

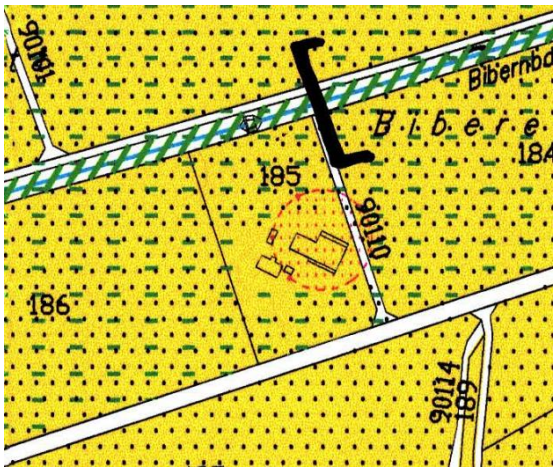
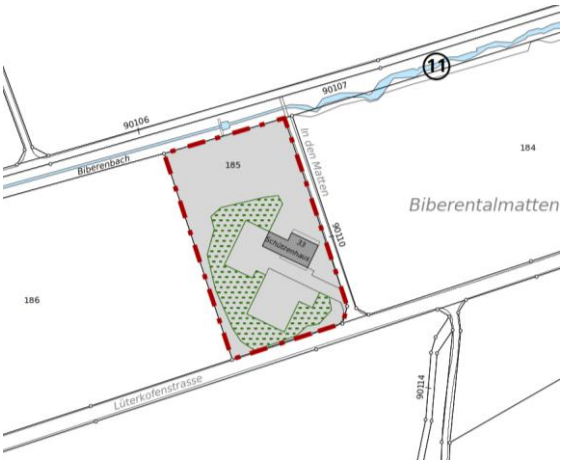
11.2 Einzonungen aus der Landwirtschaftszone

Die in diesem Kapitel aufgeführten Einzonungen aus der Landwirtschaftszone werden alle mit den Auszonungen gemäss Kapitel 11.5 kompensiert.

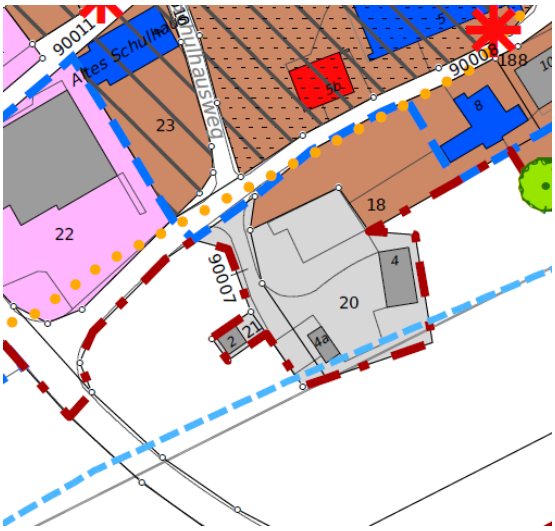
Aetigkofen	
GB Aetigkofen Nr.: 44 (teils)	Fläche: 1'474 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die Einzonung führt zu «erhältlichem» Bauland. Diese Einzonung findet in Zusammenhang mit einer Baulandumlegung der Bauzone auf den Parzellen GB Aetigkofen Nr. 265 (Auszonung) nach GB Aetigkofen Nr. 44 statt. Die Erschliessung ist bereits gegeben. Eine Wendemöglichkeit muss allenfalls eingeplant werden. Die Parzelle ist mit dem ÖV angemessen erreichbar. Die Einzonungsfläche liegt teilweise im Konsultationsbereich der Gasleitung (Störfall). Allerdings wird durch die Erhöhung der Personenbelegung durch Einfamilienhäsuer die Risikorelevanz nur minimal erhöht. Gemässs Abklärungen beim Amt für Umwelt spricht der Einzonung betreffend Störfall nichts entgegen. Es handelt sich hierbei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11. Entsprechend ist die Einzonung zu kompeniseren. Es sind Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG. Die Einzonung bedingt eine Bauverpflichtung.	Luftbild / AV

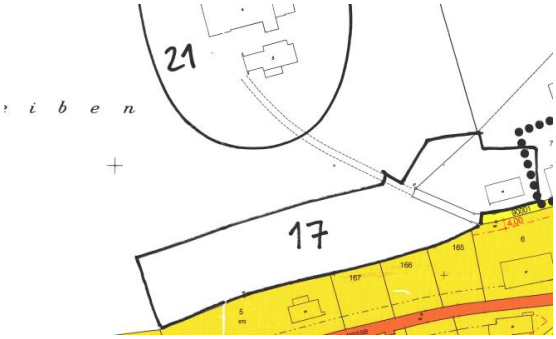
Aetigkofen	
GB Aetigkofen Nr.: 245	Fläche: 2'109 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung, Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig b (W2b), Gebiet mit besonderen Bestimmungen
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Diese Fläche stellt zusammen mit der Parzelle GB Aetigkofen Nr. 246 und 275 ein Potenzial für die Siedlungsentwicklung dar. Mit der Einzonung in die W2b wird eine massvolle dichte Bebauung durch Mehrfamilienhäuser unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für das Ortsbild sichergestellt. Um den ortsbaulichen Aspekten an dieser Lage gerecht zu werden, werden spezifische Vorschriften zur Entwicklung der Parzelle GB Nr. 245, 246 und 275 ins Zonenregelment aufgenommen (Gebiet mit besonderen Bestimmungen). Dadurch soll sichergestellt werden, dass eine dichte, qualitative Bebauung entstehnt. Zudem soll dadurch erreicht werden, dass der Siedlungsrand sorgfältig gestaltet wird und der Umgang mit den umliegenden Schutzobjekten resprektvoll erfolgt. Bei der Entwicklung der Parzelle sind externe Fachpersonen / Gestaltungsbeirat beizuziehen. Die Parzelle ist erschlossen und mit dem ÖV angemessen erreichbar. Es handelt sich hierbei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11. Entsprechend ist die Einzonung zu kompeniseren. Die Einzonugn kann mit den vorgesehenen Auszonungen kompensiert werden. Die	Luftbild / AV

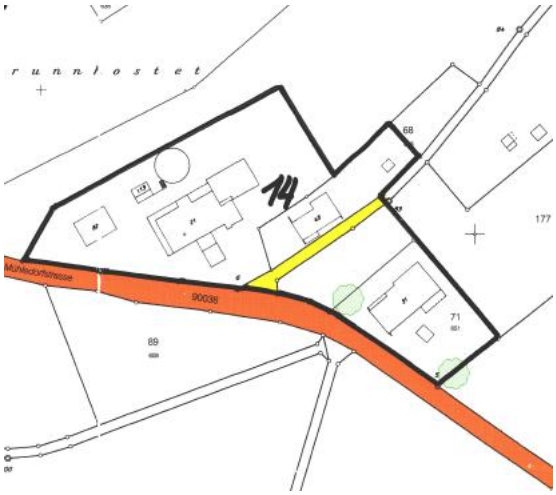
Einzonung führt somit insgesamt nicht zu einer Erweiterung Bauzone. Es sind Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG. Die Einzonung bedingt eine Bauverpflichtung.	

Bibern	
GB Bibern Nr.: 185	Fläche: 4'547 m^2
Heutige Nutzung: Schützenhaus, landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone, kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft	Zone nach OPR: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Uferschutzzone innerhalb Bauzone
Gesamtplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die Gemeinde hat Bedarf für einen neuen Standort des Konfiskatraums. Der Konfiskatraum befindet sich heute in der öBA in Hessigkofen angrenzend an einen Spielplatz. Dies ist zukünftig nicht mehr erwünscht. Der Konfiskatraum soll auf die Parzelle GB Bibern Nr. 185 verschoben werden. Dies bedingt eine Einzonung in die öBA. Die bestehenden Nutzungen (Schützenhaus und landw. Nutzung im nördlichen Bereich) bleiben auch zukünftig bestehen. Es handelt sich hierbei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11. Entsprechend ist die Einzonung zu kompeniseren. Es sind teilweise Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Der Tatbestand der Einzonung ist nicht abgabepflichtig gemäss PAG. Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Gemeinde.	Luftbild / AV

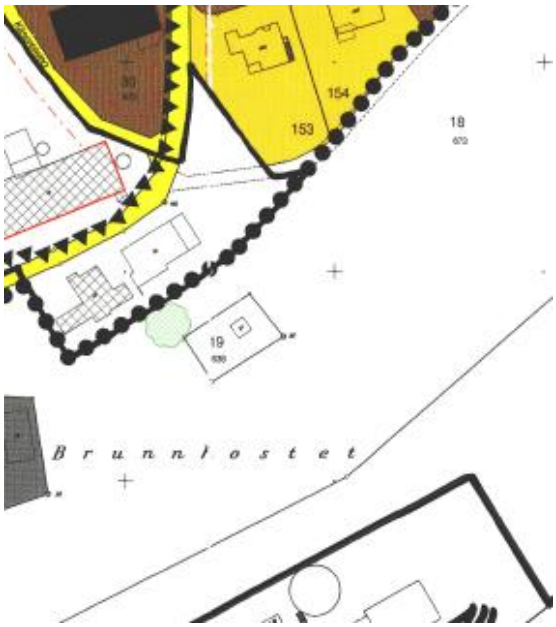
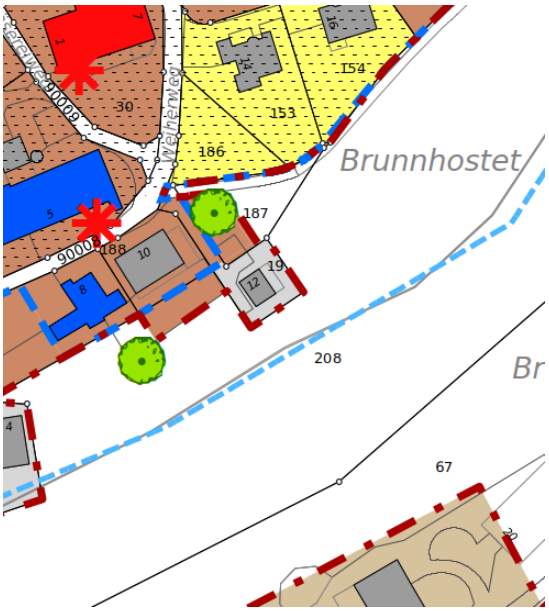
Gossliwil	
GB Gossliwil Nr.: 17 (teils)	Fläche: 3'545 m^2
Heutige Nutzung: Fussballplatz	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Zone für öffentliche Anlagen
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Auf dieser Fläche befindet sich heute ein Fussballplatz, welcher nicht zonenkonform ist. Begegnungsorte insb. für Kinder / Jugendliche sollen pro Dorf erhalten bleiben. Mit der Einzonung in die öA soll die Nutzung langfristig gesichert werden. Die Parzelle liegt gemäss ISOS im Bereich des Erhaltungsziel a. Durch geeignete Massnahmen wird deshalb sichergestellt, dass keine Bauten entstehen. Mit der Zonierung Zone für öffentliche Anlagen (keine Bauten und Nebenbauten zulässig) ist dies sichergestellt. Die Einzonung liegt im Konsultationsbereich Gasleitung (Störfall). Da die Fläche wie bisher als Fussballplatz genutzt wird, führt die Einzonung zu keiner Risikoerhöhung. Es handelt sich hierbei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11. Entsprechend ist die Einzonung zu kompeniseren. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Der Tatbestand der Einzonung ist nicht abgabepflichtig gemäss PAG. Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Gemeinde.	Luftbild / AV

Hessigkofen	
GB Hessigkofen Nr.: 18 (teils)	Fläche: 594 m^2
Heutige Nutzung: Gartennutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Einzonung in die Kernzone wird der langjährige Gemüsegarten zonenkorm. Für die Einzonung besteht ein Begehren. Der Gemüsegarten ist in der Liste der historischen Gärten und Anlagen, ICOMOS aufgeführt. Der Erhalt des Ensembles Gartenanlage mit Stöckli ist aus ortsbildschützerischer Sicht zweckmässig. Es handelt sich hierbei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11. Entsprechend ist die Einzonung zu kompeniseren. Es sind teilweise Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

Hessigkofen	
GB Hessigkofen Nr.: 50 (teils)	Fläche: 2'455 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die Einzonung findet in Zusammenhang mit einer Baulandumlegung der Bauzone auf der Parzelle GB Mühledorf Nr. 10 (Auszonung) nach GB Hessigkofen Nr. 50 statt. Die Einzonung führt zu erhältlichem Bauland. Für die Einzonung gibt es ein Begehren. Die Erschliessung ist bereits gegeben. Das Gebiet ist mit dem ÖV angemessen erreichbar. Die Einzonung schliesst das Quartier ab. Die Einzonungsfläche liegt gemäss ISOS in der Umgebungsrichtung I mit Erhaltungsziel a. Die Umgebungsrichtung I ist im Bereich zwischen der Hauptstrasse und dem Hof Schmärleiben durch die bestehende Siedlungsausdehnung (nach Inventarisierung ISOS) bereits stark beeinträchtigt. Es handelt sich hierbei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11. Entsprechend ist die Einzonung zu kompeniseren. Es sind Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG. Die Einzonung bedingt eine Bauverpflichtung.	Luftbild / AV

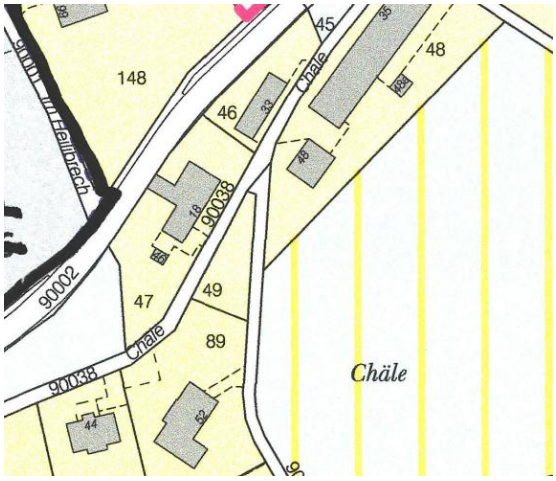
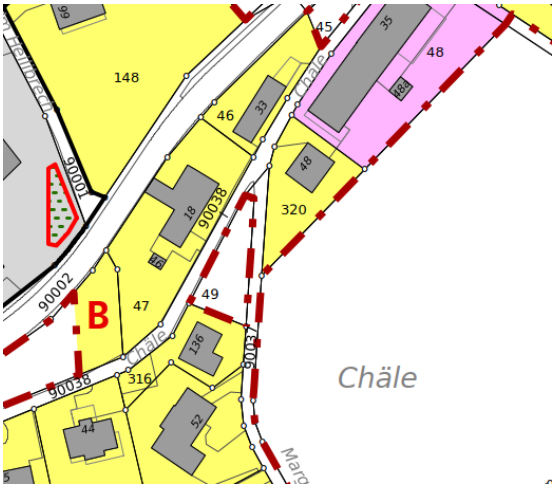
Hessigkofen	
GB Hessigkofen Nr.: 177 (teils)	Fläche: 777 m^2
Heutige Nutzung: Umgebungsfläche	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Erhaltungszone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die Umgebungsfläche nordöstlich der Liegenschaft von GB Hessigkofen Nr. 71 ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Deshalb ist es zweckmässig diese in die Erhaltungszone einzuzonen. Für die Einzonung besteht ein Begehren. Die Einzonung steht im Zusammenhang mit der flächengleichen Auszonung der Fläche auf GB Hessigkofen Nr. 177 nördlich der Liegenschaft. Es handelt sich hierbei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung (gemäss Richtplan S-1.1.11). Entsprechend ist die Einzonung zu kompeniseren. Es sind Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

Hessigkofen	
GB Hessigkofen Nr.: 204 (teils)	Fläche: 1'054 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung, Hostett	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die Einzonung findet in Zusammenhang mit einer Baulandumlegung der Bauzone auf der Parzelle GB Hessigkofen Nr. 16 (Auszonung) nach GB Hessigkofen Nr. 204 statt. Für die Einzonung gibt es ein Begehren. Mit der Baulandumlegung wird der Konflitk mit den FAT-Abständen des südlich gelegenen aktiven Landwirtschaftsbetrieb entschärft. Die Einzonung beeinträchtigt eine für das Ortsbild wichtige Hostett. Bei der baulichen Entwicklung soll diese bestmöglich erhalten bleiben und ggf. könnten im südlichen Teil von GB Hessigkofen Nr. 16 (Auszonugnsfläche) Ersatzpflanzungen erfolgen. Die Erschliessung ist bereits gegeben. Die Parzelle ist mit dem ÖV angemessen erreichbar. Es handelt sich hierbei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11. Entsprechend ist die Einzonung zu kompeniseren. Es sind Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG. Die Einzonung bedingt eine Bauverpflichtung.	Luftbild / AV

Hessigkofen	
GB Hessigkofen Nr.: 208 (teils)	Fläche: 146 m^2
Heutige Nutzung: Gartennutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die Gartennutzung südöstlich der Liegenschaft auf GB Hessigkofen Nr. 188 ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Eine Arrondierung ist aufgrund der Möglichkeit zum Abtausch zweckmässig. Für die Einzonung besteht ein Begehren. Es handelt sich hierbei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11. Entsprechend ist die Einzonung zu kompeniseren. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

Küttigkofen	
GB Küttigkofen Nr.: 107 (teils)	Fläche: 3'889 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a), Gebiet mit besonderen Bestimmungen
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Diese Fläche stellt gemäss Siedlungsentwicklungskonzept ein Potenzial für die Siedlungsentwicklung dar und entspricht der Absicht der Gemeinde Bauzone von einer peripheren Lage an weniger periphere Lagen umzulegen. Diese Einzonung findet in Zusammenhang mit einer Baulandumlegung der Bauzone auf den Parzellen GB Gossliwil Nr. 170, 146 (Auszonung) nach Küttigkofen statt und führt zu erhältlichem Bauland mit hoher Wohnqualität. Die Einzonung ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll, denn die Fläche befindet sich an zentraler Lage innerhalb der Gemeinde Buchegg und zeichnet sich durch die Nähe zu Solothurn und insbesondere durch die Nähe zum Bahnhof Lohn-Lüterkofen aus. Sie ist deshalb angemessen mit dem ÖV erschlossen. Die Parzelle ist bereits erschlossen. Durch die Einzonung und deren Entwicklung ist mit keinem bzw. einem vernachlässigbarem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es handelt sich hierbei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11. Entsprechend ist die Einzonung zu kompeniseren.	Luftbild / AV

Es sind Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG. Die Einzonung liegt in einem potentiellen Rutschungsgebiet gemäss kantonaler Gefahrenhinweiskarte. Für die Gefährdung durch Rutschung wurde während der OPR eine Gefahrenkarte erarbeitet, welche in der Interessenabwägung zur Einzonung berücksichtigt wird. Die Gefahrenkarte Rutschung Küttigkofen weist für die Einzonungsfläche eine geringe Gefährdung durch spontane Rutschungen auf. Mit geeigneten Massnahmen (keine Versickerung von Meteorwasser bei baulichen Massnahmen, ein geologisches Gutachten zu den baulichen Massnahmen während der Bauphase sowie eine geologische Baubegleitung) kann der Gefahr durch Rutschung Rechnung getragen werden. Gemäss Beurteilung ist nach Bebauung nicht mehr mit Instabilitäten zu rechnen. Mit der Umsetzung der Gefahrenkarte und grundeigentümerverbindlichen Bestimmungen im Zonenreglement ist die Gefahr durch Rutschung berücksichtigt. Küttigkofen hat ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Mögliche Alternativstandorte in den anderen Dörfern wurden aufgrund des ISOS national verworfen. Dennoch wird den Anforderugnen an das Ortsbild wie folgt Rechnung getragen: Mit der überlagernden Festlegung «Gebiet mit besonderen Bestimmungen» wird sichergestellt, dass keine eingeschossigen Bauten zugelassen sind und eine hohe Bauqualität an sensibler Lage sichergestellt wird. Für die Entwicklung der Parzellen ist vorgängig zum Baugesuchsverfahren ein übergeordnetes Konzept für die Parzellen GB Nr. 107 und 113 zu erarbeiten, wobei die Baubehörde den Beizug von externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat verlangen kann. Dabei sind Themen wie Lage am Siedlungsrand, Gebäudegeometrie, Parkierung, Umgebungs- und Geländegestaltung, etc. zu behandlen. Der Siedlungstrenngürtel zum Ortskern, welcher südlich der Einzonungsfläche liegt, wird mit der überlagernden Festlegung Umgebungsschutzzone gesichert. In der Umgebungsschutzzone ist dem Erhalt bedeutender Landschaftsräume wie siedlungstrennende Grünräume und Aussichtslagen in der Interessenabwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Einzonung bedingt eine Bauverpflichtung.	

Kyburg-Buchegg	
GB Kyburg-Buchegg Nr.: 1	Fläche: 271 m^2
Heutige Nutzung: Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die Einzonung steht im Zusammenhang mit der flächengleichen Auszonung auf GB Kyburg-Buchegg Nr. 49. Zusammen mit GB Nr. 47 stellt die Fläche ein Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen dar. Die Fläche ist erschlossen. Mit der Einzonung wird die Bauzone zweckmässig arronidert und es entsteht eine Bauparzelle. Für die Einzonung besteht ein Begehren. Es handelt sich hierbei um einen Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11. Entsprechend ist die Einzonung zu kompensieren. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG. Die Einzonung bedingt eine Bauverpflichtung.	Luftbild / AV

Kyburg-Buchegg	
GB Kyburg-Buchegg Nr.: 247	Fläche: 886 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die Parzelle ist bereits erschlossen. Das Gebiet ist mit dem ÖV angemessen erreichbar und schliesst das Quartier ab. Für die Einzonung gibt es ein Begehren. Es handelt sich hierbei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11. Entsprechend ist die Einzonung zu kompeniseren. Dies erfolgt mit den vorgesehen Auszonungen erfolgt. Die Einzonung führt insgesamt nicht zu einer Erweiterung der Bauzone. Es sind Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG. Die Einzonung bedingt eine Bauverpflichtung.	Luftbild / AV

Gächliwil	
GB Gächliwil Nr.: 57 (teils)	Fläche: 702 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Baute / Schopf	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Erhaltungszone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die Einzonung im nördlichen Teil der Parzelle GB Gächliwil Nr. 57 steht im Zusammenhang mit der Auszonung im westlichen Teil derselben Parzelle. Die Einzonung wird aufgrund der Möglichkeit zum Bauzonenabtausch als zweckmässig beurteilt. Somit wird der Erhalt und die Nutzung von Gebäude Nr. 89c sichergestellt. Das Gebäude 89c wird heute als Mosterei genutzt. Der Abtausch muss zwingend flächengleich erfolgen. Es handelt sich hierbei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11. Entsprechend ist die Einzonung zu kompeniseren. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

11.3 Einzonungen aus Reservezone

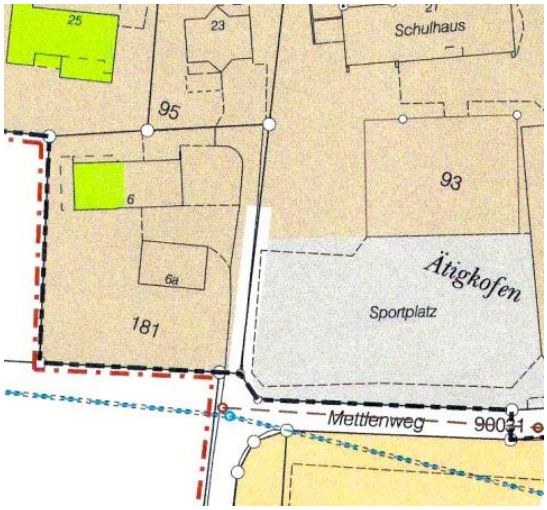
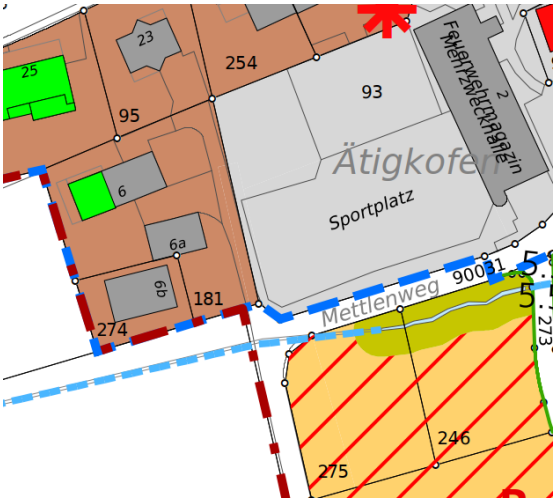
Die in diesem Kapitel aufgeführten Einzonungen aus der Reservezone werden alle mit den Auszonungen gemäss Kapitel 11.5 kompensiert.

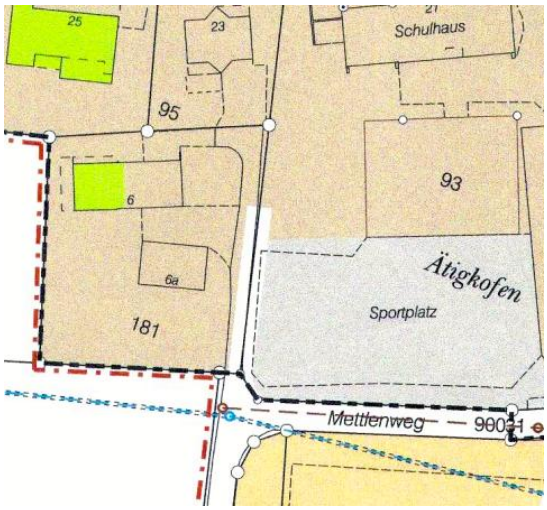
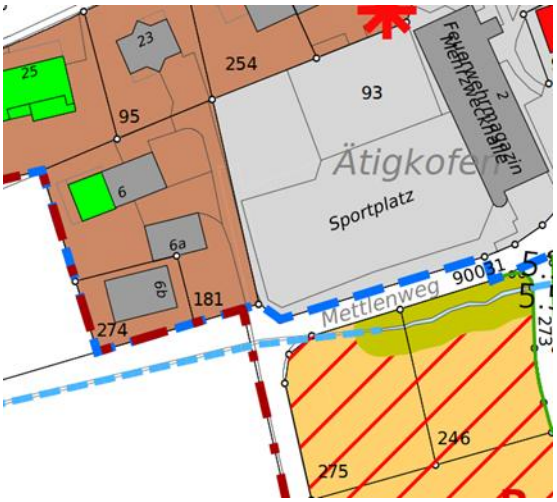
Küttigkofen	
GB Küttigkofen Nr.: 113 (teils)	Fläche: 969 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Reservezone	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a), Gebiet mit besonderen Bestimmungen
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Eine Einzonung der Fläche aus der Reservezone in die W2a ist zweckmässig, da sie die Bauzone sinnvoll ergänzt. Diese Einzonung steht in Zusammenhang mit der Auszonung in Gossliwil und stellt eine Baulandumlegung von einer peripheren zu einer zentraleren Lage innerhalb der Gemeinde dar. Diese Fläche stellt ein Potenzial für die Siedlungsentwicklung dar, da sie die Bebauung abschliesst und zu erhältlichem Bauland führt. Die Parzelle ist bereits erschlossen und mit dem ÖV sowie durch die Nähe zum Bahnhof Lohn-Lüterkofen angemessen erreichbar. Es handelt sich hierbei um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Richtplan S-1.1.11. Entsprechend ist die Einzonung zu kompeniseren. Es sind Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG. Die Einzonung liegt in einem potentiellen Rutschungsgebiet gemäss kantonaler Gefahrenhinweiskarte. Für die Gefährdung	Luftbild / AV

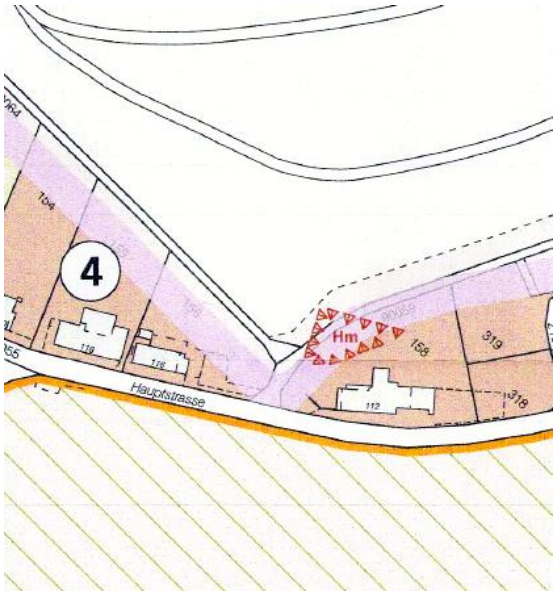
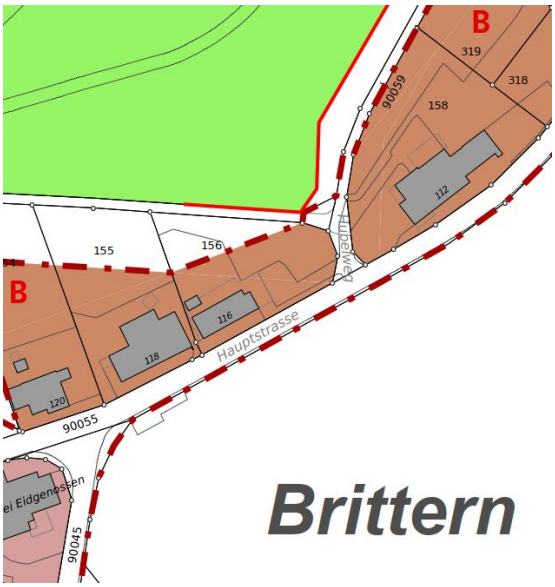
durch Rutschung wurde während der OPR eine Gefahrenkarte erarbeitet, welche in der Interessenabwägung zur Einzonung berücksichtigt wird. Die Gefahrenkarte Rutschung Küttigkofen weist für die Einzonungsfläche eine geringe Gefährdung durch spontane Rutschungen auf. Mit geeigneten Massnahmen (keine Versickerung von Meteorwasser bei baulichen Massnahmen, ein geologisches Gutachten zu den baulichen Massnahmen während der Bauphase sowie eine geologische Baubegleitung) kann der Gefahr durch Rutschung Rechnung getragen werden. Gemäss Beurteilung ist nach Bebauung nicht mehr mit Instabilitäten zu rechnen. Mit der Umsetzung der Gefahrenkarte und grundeigentümerverbindlichen Bestimmungen im Zonenreglement ist die Gefahr durch Rutschung berücksichtigt. Mit der überlagernden Festlegung «Gebiet mit besonderen Bestimmungen» wird sichergestetllt, dass keine eingeschossigen Bauten zugelassen sind und eine hohe Bauqualität an sensibler Lage sichergestellt wird. Für die Entwicklung der Parzellen ist vorgängig zum Baugesuchsverfahren ein übergeordnetes Konzept für die Parzellen GB Nr. 107 und 113 zu erarbeiten, wobei die Baubehörde den Beizug von externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat verlangen kann. Dabei sind Themen wie Lage am Siedlungsrand, Gebäudegeometrie, Parkierung, Umgebungs- und Geländegestaltung, etc. zu behandlen. Die Einzonung bedingt eine Bauverpflichtung.	

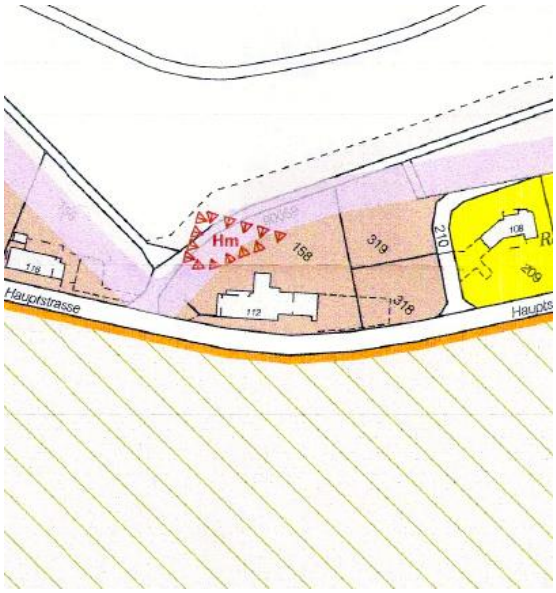
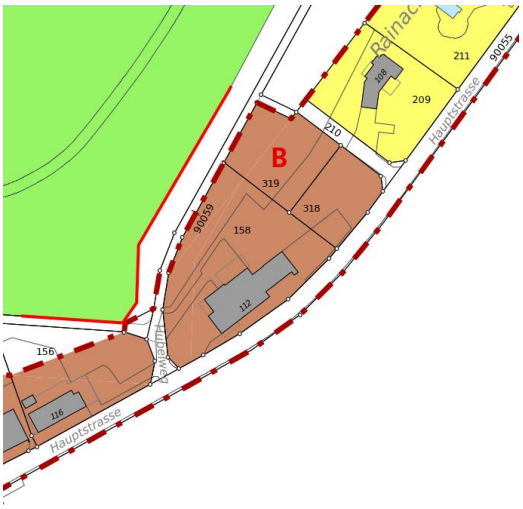
11.4 Einzonungen von Spezialfällen

Aetigkofen	
GB Aetigkofen Nr.: 74 (teils)	Fläche: 3'474 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, z.T. Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die heutigen Bauten und Anlagen werden nach Aussiedlung des Betriebes nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die zukünftige Nutzung beinhaltet Wohn- und Gewerbenutzung. Es besteht ein Potenzial für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten), welches mit der Einzonung nutzbar gemacht wird. Für die Einzonung besteht ein Begehren. Es handelt sich bei der Einzonung um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend)»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensation der Bauzone. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

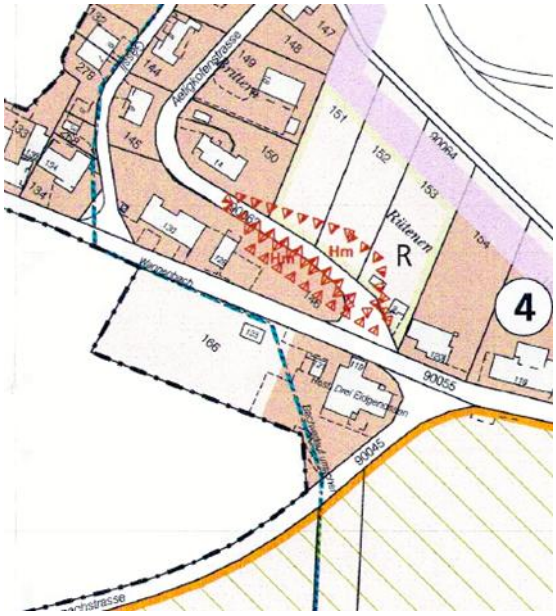
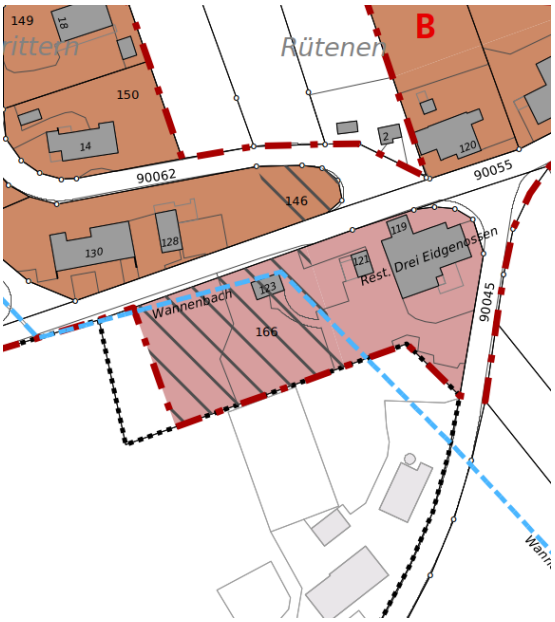
Aetigkofen	
GB Aetigkofen Nr.: 93 (teils)	Fläche: 59 m^2
Heutige Nutzung: Sportanlage, Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Verkehrszone Strasse	Zone nach OPR: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Aufgrund der Erschliessungsplanung kommt es hier zu einer Anpassung der Zonierung. Es besteht kein Bedarf diese Fläche als Strassenareal zu nutzen. Es handelt sich hierbei um eine Arrondierung der Bauzone (gemäss Richtplan S-1.1.12). Entsprechend ist die Einzonung nicht zu kompeniseren. Der Tatbestand der Einzonung ist nicht mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG. Die Parzelle ist im Eigentum der Gemeinde Buchegg.	Luftbild / AV

Aetigkofen	
GB Aetigkofen Nr.: 181 (teils)	Fläche: 57 m^2
Heutige Nutzung: Erschliessung	
Zone rechtskräftig: Verkehrszone Strasse	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Aufgrund der Erschliessungsplanung kommt es hier zu einer Anpassung der Zonierung. Die bestehende Erschliessung wird privat klassiert und wird deshalb zu Bauzone. Es handelt sich hierbei um eine Arrondierung der Bauzone (gemäss Richtplan S-1.1.12). Entsprechend ist die Einzonung nicht zu kompeniseren. Der Tatbestand der Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG. Da die Einzonungsfläche heute wie auch zukünftig als Erschliessung genutzt wird, entsteht jedoch kein Mehrwert.	Luftbild / AV

Brittern	
GB Aetingen Nr.: 156 (teils)	Fläche: 516 m^2
Heutige Nutzung: Erschliessungsfläche	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone (K)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die Erschliessung der Bauzone hat im Grundsatz über die Bauzone zu erfolgen. Mit der Einzonung wird die gesamte Erschliessungsfläche der Kernzone zugewiesen. Es handelt sich hierbei um eine Arrondierung der Bauzone (gemäss Richtplan S-1.1.12). Entsprechend ist die Einzonung nicht zu kompeniseren. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

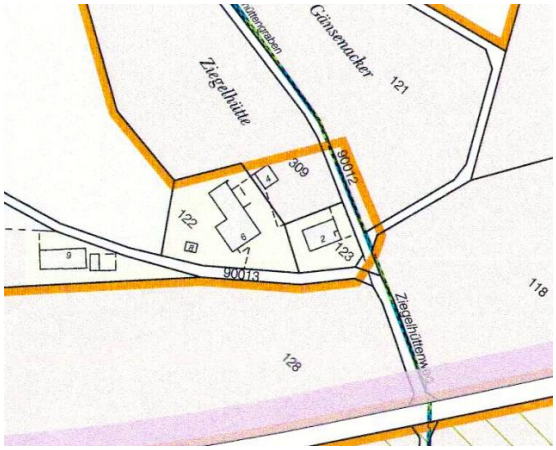
Brittern	
GB Aetingen Nr.: 158 (teils)	Fläche: 630 m^2
Heutige Nutzung: Erschliessungsfläche	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die Erschliessung hat über die Bauzone zu erfolgen. Mit der Einzonung wird die Erschliessungsfläche zweckmässig der Kernzone zugewiesen und die Bauzone zweckmässig arrondiert. Es handelt sich bei der Einzonung um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für Flächen, welche insgesamt kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensation der Bauzone. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG. Die Einzonung befindet sich in einem Rutschungsgebiet geringer Gefährdung (gemäss kommunaler Gefahrenkarten von 2009). Die Einzonung wurde diesbezüglich geprüft. Da es sich um eine Arrondierung der bestehenden Erschliessung handelt, sind keine weiteren Abklärungen bezüglich Rutschungen notwendig.	Luftbild / AV

Brittern	
GB Aetingen Nr.: 163 (teils)	Fläche: 408 m^2
Heutige Nutzung: Gartennutzung, Umgebungsfläche	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Einzonung wird der nordöstliche Teil der Parzelle arronidert, um die bestehden Nutzungen in diesem Berich in eine rechtmässige Situation zu überführen. Es handelt sich hierbei um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für Flächen, welche insgesamt kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensation der Bauzone. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

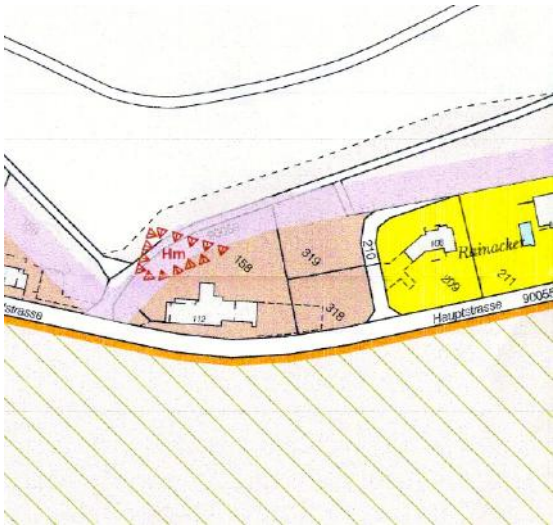
Brittern	
GB Aetingen Nr.: 166 (teils)	Fläche: 1'778 m^2
Heutige Nutzung: Spielplatz, Fussballplatz, Grünfläche, landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone ES III, Gebiet mit Baubeschränkung
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die heutige Nutzung (Spielplatz, Fussballplatz) soll langfristig erhalten bleiben, denn sie dient als Begegnungsmöglichkeiten insb. für Kinder / Jugendliche. Der Spielplatz liegt heute ausserhalb der Bauzone und dort nicht zonenkonform. Mit der Einzonung wird die Nutzung zweckmässig der Kernzone ES III zugewiesen werden. Zukünftig besteht auf dieser Fläche ebenfalls der Bedarf für Parkplätze des Restaurants sowie einer Bushaltestellt inkl. Häuschen. Das Restaurant hat Bedarf an 20 zusätzlichen Parkplätzen, welche westlich des Spielplatzes realisiert werden sollen. Mit der überlagernden Festlegung «Gebiet mit Baubeschränkung» wird das Bauen von zusätzlichen Hauptbauten verhindert. Es handelt sich hierbei um eine Arrondierung der Bauzone (gemäss Richtplan S-1.1.12). Entsprechend ist die Einzonung nicht zu kompeniseren. Es sind teilweise Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen.	Luftbild / AV

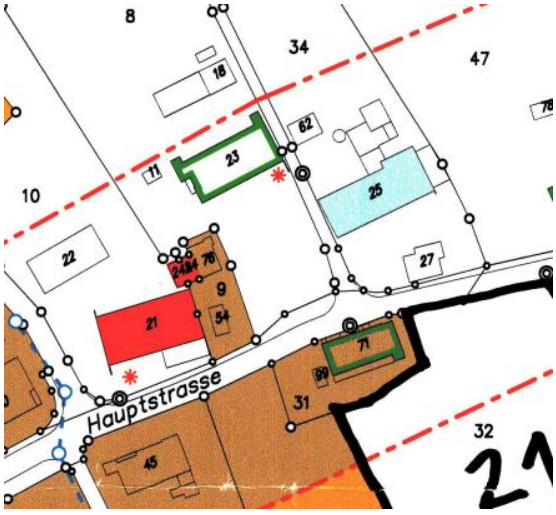
Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	

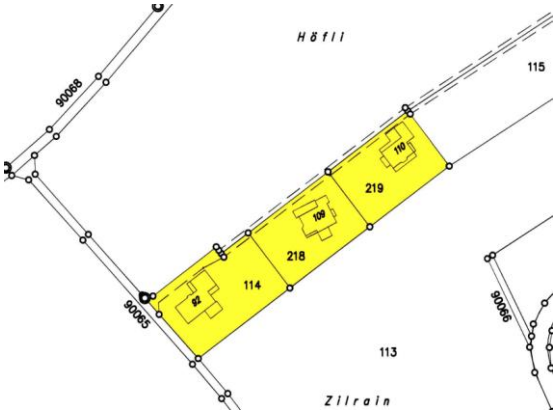
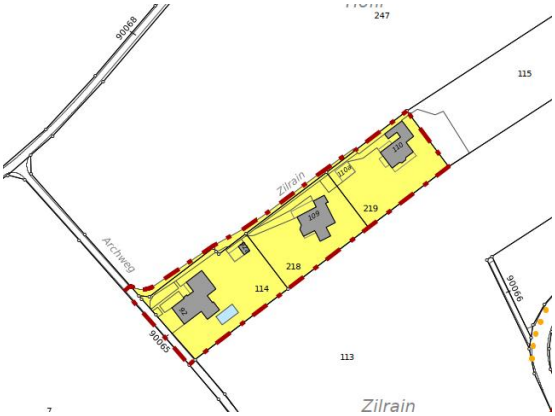
Brittern	
GB Aetingen Nr.: 206	Fläche: 1'001 m^2
Heutige Nutzung: Bestehende Gebäude, Gartennutzung, Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Einzonung wird die Bauzone arronidert und die bestehende Nutzung der Parzelle wird somit in eine rechtmässige Situation überführt. Ggf. entsteht auf der Parzelle ein zusätzlicher Bauplatz. Die Fläche ist erschlossen. Für die Einzonung besteht ein Begehren. Es handelt sich hierbei um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für Flächen, welche insgesamt kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensation der Bauzone. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

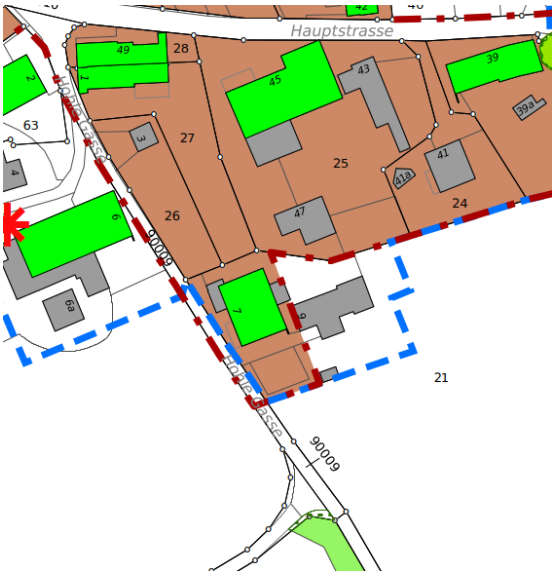
Aetingen	
GB Aetingen Nr.: 309 (teils)	Fläche: 743 m^2
Heutige Nutzung: Garten, Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone, kantonales Vorranggebiet	Zone nach OPR: Gewerbezone mit Wohnnutzung
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Auf dieser Teilfläche der Parzelle GB Aetingen Nr. 309 besteht Bedarf für eine Betriebserweiterung des Gewerbes auf GB Aetingen Nr. 122. Dafür ist der Anbau des bstehenden Gebäudes Nr. 4 geplant. Für die Einzonung besteht ein Begehren. Mit der Einzonung wird der Forderung aus dem rLB nachgegangen, das lokale Gewerbe zu unterstützten. Der Standort Ziegelhütte ist historisch als Gewerbestandort gewachsen, ursprüngl. Standort einer Ziegelei. Beim heutigen Gewerbebetrieb auf GB Aetingen Nr. 122 handelt es sich um einen Malerbetrieb, welcher seit 2007 an diesem Standort ist. Dabei handelt es sich um den einzigen Malerlehrbetrieb im Bucheggberg. Der Erhalt des Betriebs und das Bieten von Entwicklungsmöglichkeit ist für die Region von hoher Bedeutung (Schaffung von Arbeitsplätzen, Steuersitz in der Gemeinde, Ausbildung, etc.) Das kantonale Vorranggebiet Natur und Landschaft ist von der Einzonung betroffen. Diesbezüglich wird auf GB Nr. 157 Kompensation angeboten. Es handelt sich hierbei um eine Arrondierung der Bauzone (gemäss Richtplan S-1.1.12).	Luftbild / AV

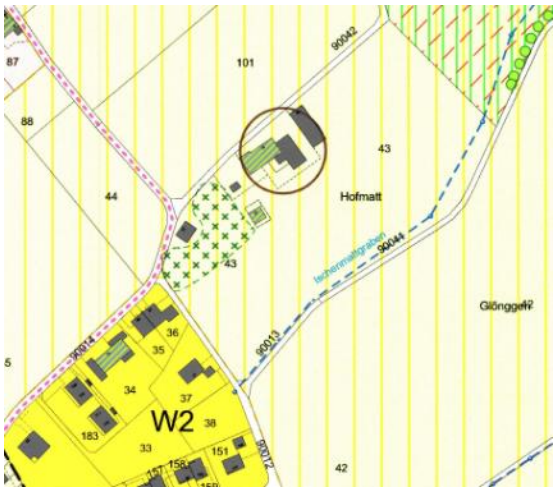
Entsprechend ist die Einzonung nicht zu kompeniseren. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG. Die Einzonung bedingt eine Bauverpflichtung.	

Brittern	
GB Aetingen Nr.: 319	Fläche: 278 m^2
Heutige Nutzung: Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die Arrondierung dieser Fläche führt zu einer besseren Bebaubarkeit der Parzelle. Eine Bebauung ist im Grundsatz bis an die Waldbaulinie möglich (unter Berücksichtigung der Grenzabstände). Mit der Arrondierung wird eine Bauverpflichtung auf die gesamte Parzelle notwendig; dies führt zur erwünschten Erhältlichkeit. Die Parzelle wird über GB Aetingen Nr. 210 erschlossen, welche im Rahmen der OPR als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert wird. Die Waldbaulinie von 20.00 m ist zu berücksichtigen. Die bestehende Hecke auf der Parzelle hat einen geringen ökologischen Wert. Ein Erhalt ist nicht anzustreben. Es handelt sich hierbei um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für Flächen, welche insgesamt kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensierung der Bauzone. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

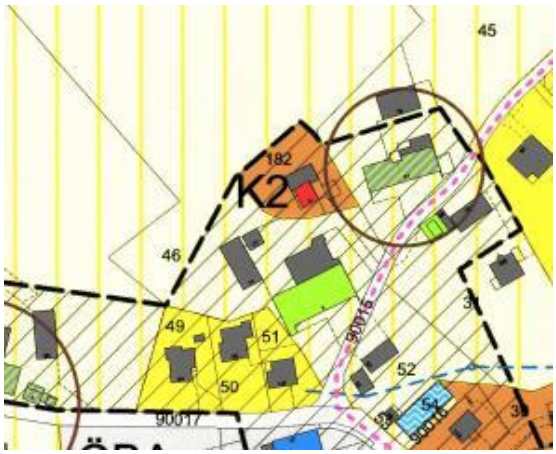
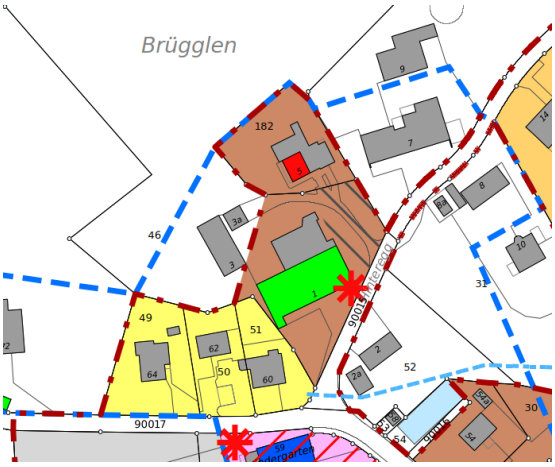
Bibern	
GB Bibern Nr.: 8 (teils)	Fläche: 2'156 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, z.T. Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone (K), Gebiet mit Baubeschränkung (teils)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die heutigen Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potenzial für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten), welche mit der Einzonung nutzbar gemacht wird. Für die Einzonung besteht ein Begehren. Es handelt sich bei der Einzonung um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend)»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensation der Bauzone. Im südlichen Bereich der Parzelle hin zur Hauptstrasse wird ein Gebiet mit Baubeschärnkung ausgeschieden. Der Raum vom Bauernhaus zur Strasse mit dem Gemüsegarten soll aufgrund des Ortsbildes erhalten werden. In diesem Bereich sind zusätzlichen Hauptbauten nicht zweckmässig. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Mit Ausnahme der Fläche im nordwestlichen Bereich der Einzonugnsfläche. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

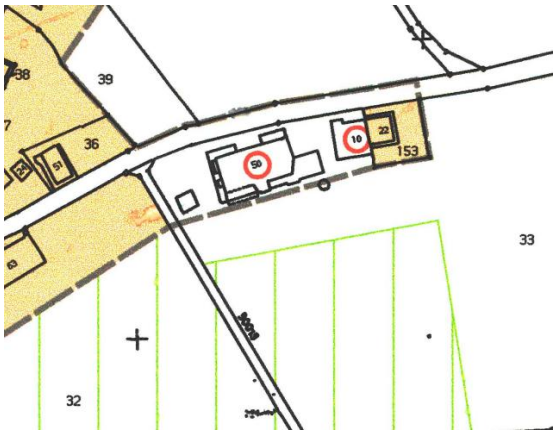
Bibern	
GB Bibern Nr.: 247 (teils)	Fläche: 198 m^2
Heutige Nutzung: Erschliessung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)
Bauzonenplan alt  	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Aufgrund der Erschliessungpslanung kommt es hier zu einer Arronidierung der Bauzone zur Sicherung der bestehenden Erschliessung. Die Erschliessung der Bauzone hat über die Bauzone zu erfolgen. Da eine nur drei Liegenschaften erschlossen wird, geschieht dies als private Erschliessung. Die Arrondierung ist mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG; aufgrund der heutigen wie zukünftigen Nutzung wird die Einzonung jedoch nicht zu einem Mehrwert führen.	Luftbild / AV

Brügglen	
GB Brügglen Nr.: 21 (teils)	Fläche: 778 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, z.T. Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone (K)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die heutigen Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potenzial für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten), welche mit der Einzonung nutzbar gemacht wird. Die Einzonugsfläche ist auf das Gebiet begrenzt, wo heute schon eine Wohnnutzung stattfindet. Benachbarte Bauten mit Nebennutzfläche werden nicht mit eingezont. Es handelt sich bei der Einzonung um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend)»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensation der Bauzone. Es sind zum Teil Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen (Flächen ohne Bebauung). Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

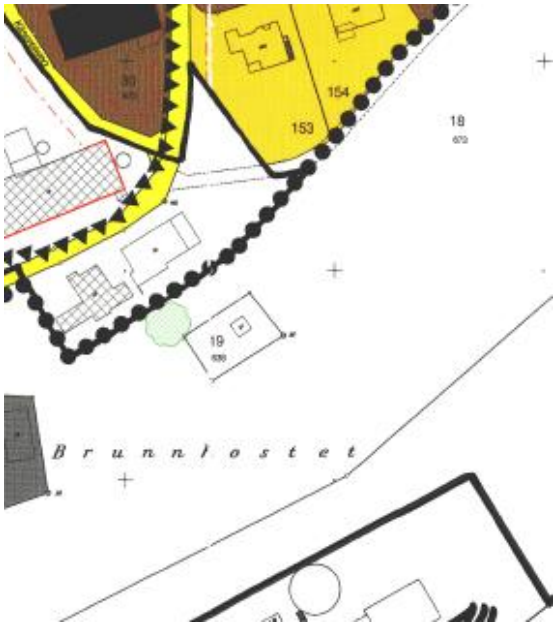
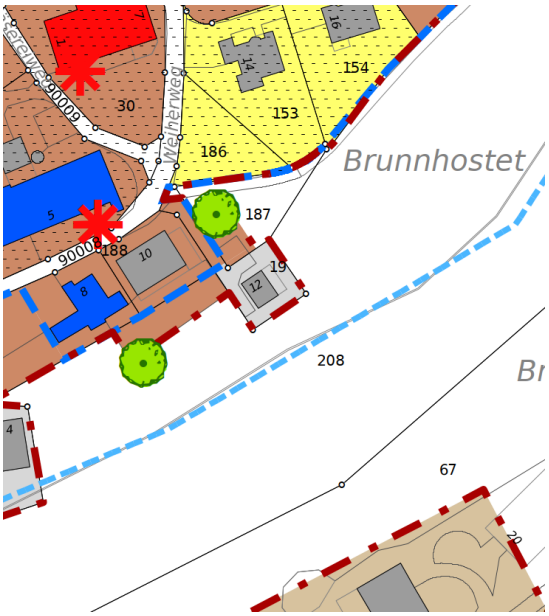
Brügglen	
GB Brügglen Nr.: 43 (teils)	Fläche: 2'520 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, z.T. Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Erhaltungszone (E)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die heutigen Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potenzial für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten / Volumen), welche mit der Einzonung nutzbar gemacht wird. Für die Einzonung besteht ein Begehren aufgrund eines konkreten Vorhabens. In den bestehenden Bauten soll die Wohnnutzung (3-4 Wohnungen im Bauernhaus, 1 Wohnung im Stöckli) erweitert werden. Beim Bauernhaus handelt es sich um eine erhaltenswertes Kulturobjekt. Die Parkierung soll im Bereich des Anbaus vom Gebäude Nr. 50 innerhalb des bestehenen Volumens stattfinden. Da die Parzelle in unmittelbarer Nähe zur Bauzone liegt ist die Einzonung zweckmässig. Die Parzelle ist erschlossen. Mit der Einzonung zeigt die Eigentümerschaft die Bereitschaft die bestehenden Bauten Nr. 52 und Nr. 44 zurückzubauen. Es handelt sich bei der Einzonung um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend)»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensation der Bauzone. Es sind Zum Teil Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen (Flächen ohne Bebauung).	Luftbild / AV

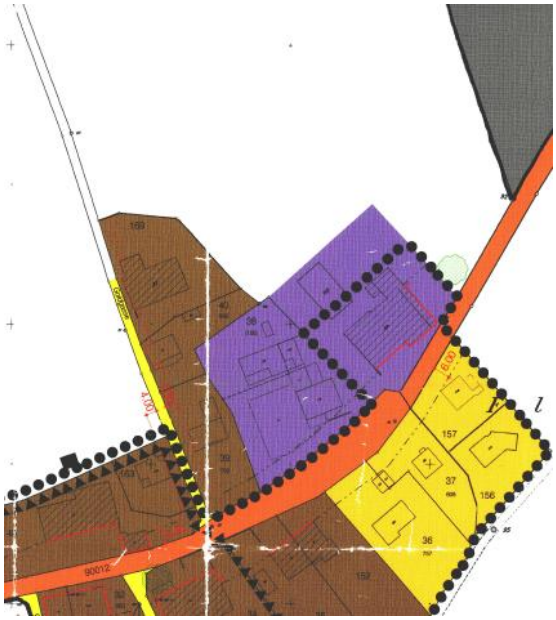
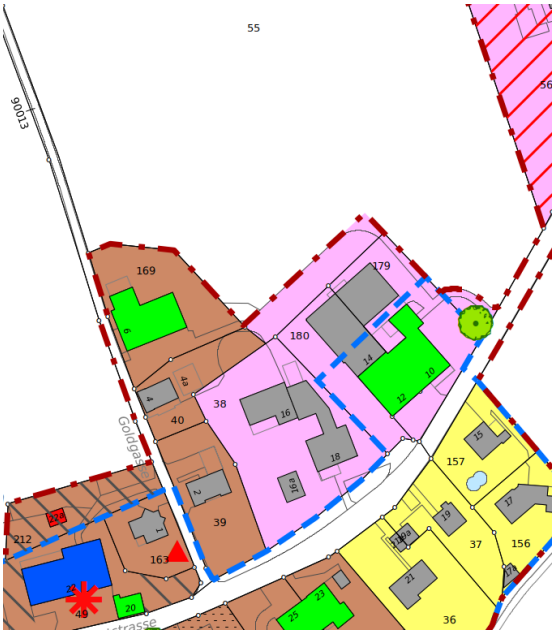
Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	

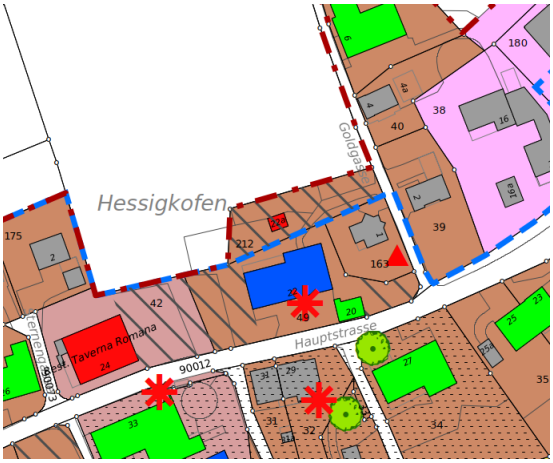
Brügglen	
GB Brügglen Nr.: 46 (teils)	Fläche: 1'955 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, z.T. Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone (K), Gebiet mit Baubeschränkung (teils)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die heutigen Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potenzial für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten), welche mit der Einzonung nutzbar gemacht wird. Für die Einzonung besteht ein Begehren. Es handelt sich bei der Einzonung um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend)»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensation der Bauzone. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

Gossliwil	
GB Gossliwil Nr.: 33 (teils)	Fläche: 1'688 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, z.T. Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die heutigen Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potenzial für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten), welche mit der Einzonung nutzbar gemacht wird. Die Einzonungsfläche liegt gemäss ISOS in der Umgebungsrichtung II mit Erhaltungsziel a. Die Fläche ist bereits bebaut. Die zukünftige Nutzugn beschränkt sich auf die bereits bestehenden Volumen. Dies wird mit einem Gebiet mit Baubeschränkung im Bereich der unbebauten Flächen sichergestellt. Es handelt sich bei der Einzonung um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend)»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensation der Bauzone. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

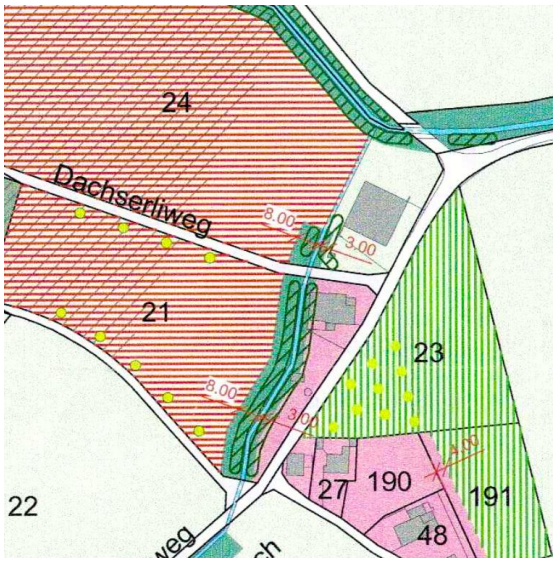
Gossliwil	
GB Gossliwil Nr.: 90014	Fläche: 36 m^2
Heutige Nutzung: Strassenareal, Umgebungsfläche	
Zone rechtskräftig: Verkehrszone Strasse	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Aufgrund der Erschliessungsplanung kommt es hier zu einer Anpassung der Zonierung. Es besteht kein Bedarf diese Fläche als Strassenareal zu nutzen. Es handelt sich hierbei um eine Arrondierung der Bauzone (gemäss Richtplan S-1.1.12). Entsprechend ist die Einzonung nicht zu kompeniseren. Der Tatbestand der Einzonung ist nicht mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG. Die Parzelle ist im Eigentum des Kantons.	Luftbild / AV

Hessigkofen	
GB Hessigkofen Nr.: 19	Fläche: 241 m^2
Heutige Nutzung: öffentliche Baute (Pumpwerk)	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Auf dieser Parzelle befindet sich eine öffentliche Nutzung (Pumpwerk), welche in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist. Eine Einzonung des Pumpwerks in die öBA ist aus diesem Grund zweckmässig. Es handelt sich hierbei um eine Arrondierung der Bauzone (gemäss Richtplan S-1.1.12). Entsprechend ist die Einzonung nicht zu kompensieren. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Der Tatbestand der Einzonung nicht abgabepflichtig gemäss PAG. Die Parzelle ist im Eigentum der Gemeinde.	Luftbild / AV

Hessigkofen	
GB Hessigkofen Nr.: 55 (teils)	Fläche: 633 m^2
Heutige Nutzung: Parkierung, Erschliessung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Gewerbezone mit Wohnnutzung
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die Parkierung und die Erschliessung wird zweckmässig in die Gewerbezone mit Wohnnutzung eingezont (arrondiert). Es handelt sich hierbei um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für Flächen, welche insgesamt kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensierung der Bauzone. Die Arrondierung ist mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

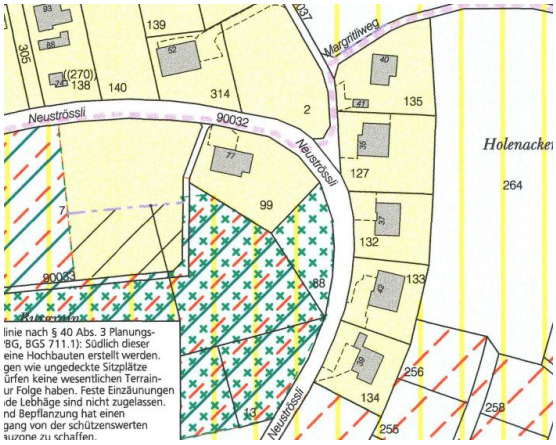
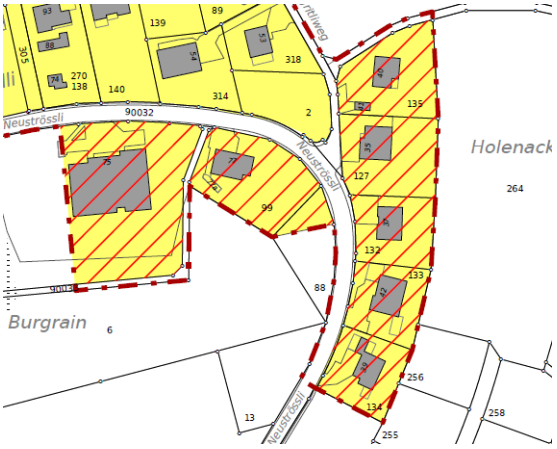
Hessigkofen	
GB Hessigkofen Nr.: 212	Fläche: 713 m^2
Heutige Nutzung: Erschliessungsfläche, geschütztes Kulturobjekt, Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone, Gebiet mit Baubeschränkung
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die Erschliessung hat über die Bauzone zu erfolgen. Mit der Einzonung wird die Erschliessungsfläche zweckmässig der Kernzone zugewiesen. Auf dieser Fläche befindet sich zudem eine geschützter Speicher (Hauptstrasse 22a). Dieser bildet gemeinsam mit dem schützenswerten Bauernhaus Hauptstrasse 22 und dem erhaltenswerten Stöckli Hauptstrasse 20 ein Ensemble, welches wichtig für das Ortsbild ist. Gemäss ISOS liegt die Einzonungsfläche im Gebiet 1 mit Erhaltungsziel A. Für den Erhalt des geschützten Speichers sowie dessen Nahmumgebung (Hostet) besteht ein grosses Interesse. Mit der Einzonung wird der Erhalt des geschützten Speichers als Teil des Ensembles sichergestellt, inbs. wird dadurch eine Abparzellierung von GB Hessigkofen Nr. 155 (landwirtschaftlich genutzt) ermöglicht. Mit der Festlegung «Gebiet mit Baubeschränkung» wird sichergestellt, dass auf der Einzonungsfläche keine zusätzlichen Hauptbauten entstehen. Es handelt sich bei der Einzonung um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für Flächen, welche insgesamt kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf	Luftbild / AV

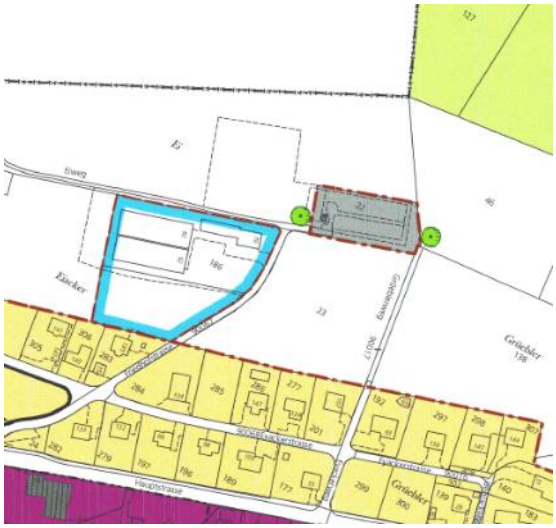
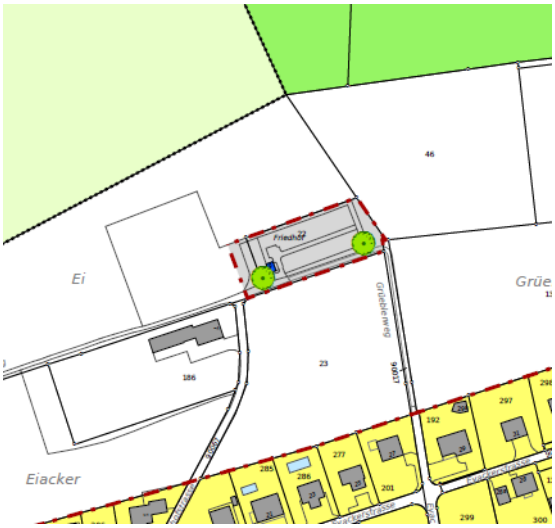
ausgewiesen ist»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensation der Bauzone. Es sind teilweise Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	

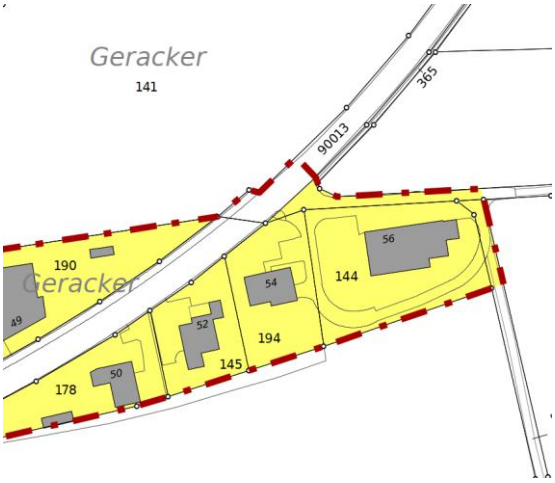
Küttigkofen	
GB Küttigkofen Nr.: 21 (teils)	Fläche: 239 m^2
Heutige Nutzung: Gartennutzung, Gewässerraum	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone, Uferschutzzone (überlagert)	Zone nach OPR: Erhaltungszone, Uferschutzzone innerhalb Bauzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Aufgrund der Anpassung der Parzellierung / Abparzellierung von GB Küttigkofen Nr. 21 entlang der Bachmitte wird die Zonierung an die AV angepasst. Die Fläche wird in die Erhaltungszone arronidert. Der Gewässerraum wird mittels Uferschutzzone innerhalb Bauzone gesichert. Es handelt sich hierbei um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für Flächen, welche insgesamt kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensierung der Bauzone. Die Arrondierung ist mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG. Es ist keine Fruchtfolgefläche betroffen.	Luftbild / AV

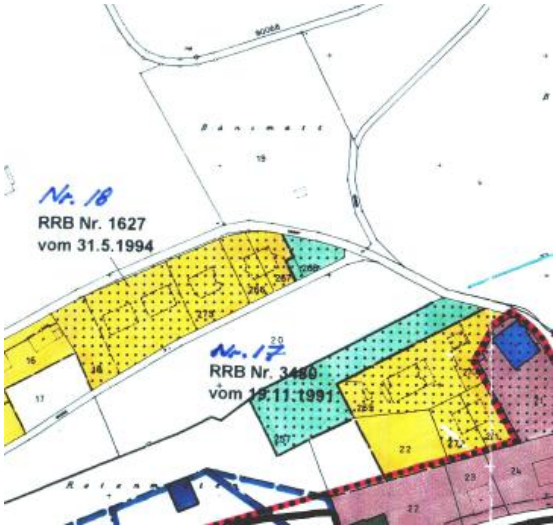
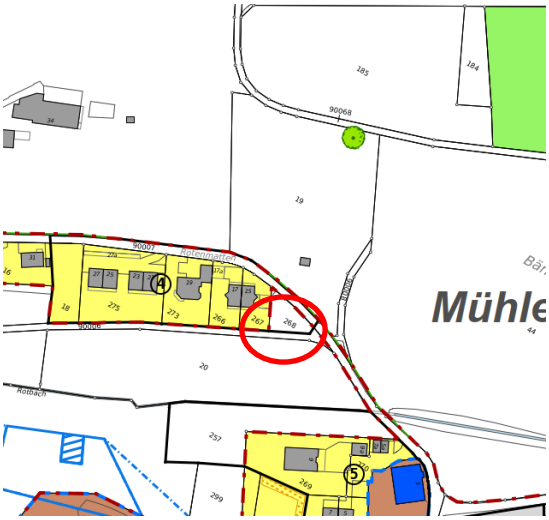
Küttigkofen	
GB Küttigkofen Nr.: 91 (teils)	Fläche: 1'272 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, z.T. Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die heutigen Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potenzial für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten), welche mit der Einzonung nutzbar gemacht wird. Für die Einzonung besteht ein Begehren. Es handelt sich bei der Einzonung um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend)»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensation der Bauzone. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

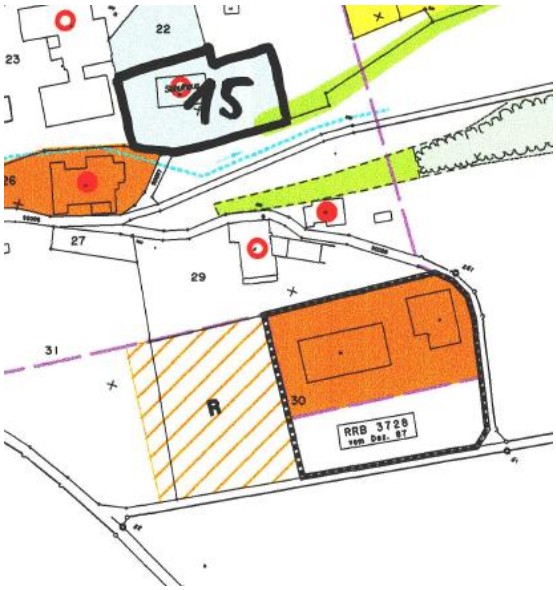
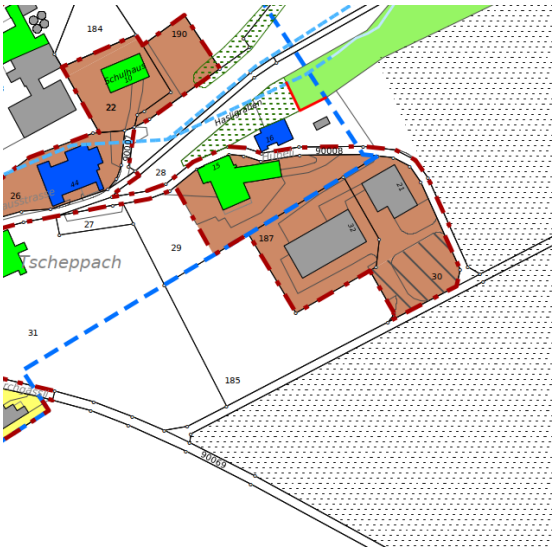
Küttigkofen	
GB Küttigkofen Nr.: 112 (teils)	Fläche: 1'139 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, z.T. Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die heutigen Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potenzial für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten), welche mit der Einzonung nutzbar gemacht wird. Für die Einzonung besteht ein Begehren. Die bestehenden Bauten sollen für den Sondertagesschulbetrieb sowie die hobbymässige Tierhaltung genutzt werden. Es handelt sich bei der Einzonung um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend)»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensation der Bauzone. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

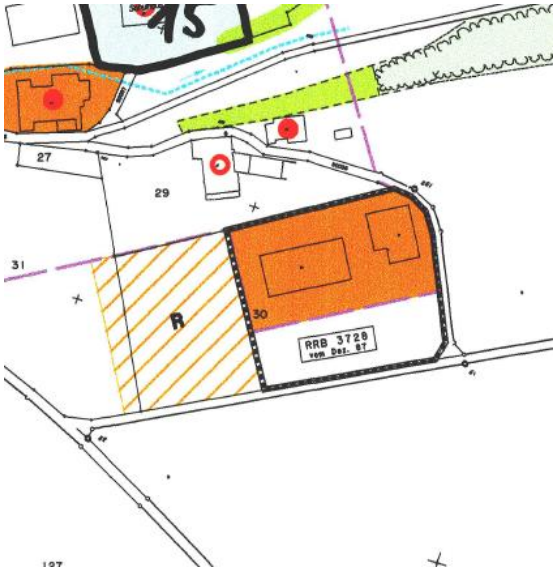
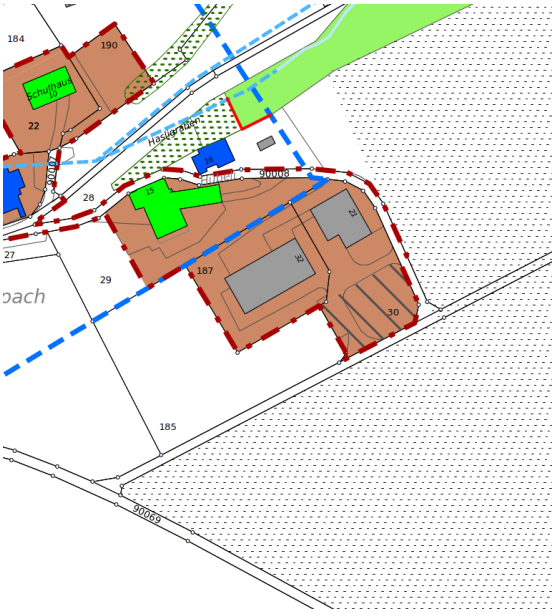
Kyburg-Buchegg	
GB Kyburg-Buchegg Nr.: 88 (teils)	Fläche: 187 m^2
Heutige Nutzung: Grünfläche, landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone, Hochstammobstanlage erhaltenswert	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a), Gebiet mit besonderen Bestimmungen
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die Arrondierung auf der Parzelle GB Kyburg-Buchegg Nr. 88 bezweckt zukünftig die Erstellung von altersgerechtem Wohnraum (Stöckli), damit die Liegenschaft auf GB Kyburg-Buchegg Nr. 99 an die jüngere Generation weitergegeben werden kann. Im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen ist diese Arrondierung zweckmässig, da dies der tiefen Bevölkerungsdichte in der Wohnzone entgegenwirkt. Die Erschliessung hat über GB Kyburg-Buchegg Nr. 99 zu erfolgen. Die Einzonung liegt in der Umgebungsrichtung II mit Erhaltungsziel a gemäss ISOS. Mit geeigneten Zonenvorschriften wird dem Ortsbild Rechnung getragen (u.a. Zonenübergänge, Beizug externe Fachperson / Gestaltungsbeirat). Es handelt sich hierbei um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für Flächen, welche insgesamt kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensierung der Bauzone. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

Lüterswil	
GB Lüterswil Nr.: 13 (teils)	Fläche: 257 m^2
Heutige Nutzung: Parkierung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone, Verkehrsfläche Strasse	Zone nach OPR: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die Parkierung des Friedhofes wird zweckmässig in die Zone für öffenltiche Bauten und Anlagen eingezont (arronidert). Es handelt sich hierbei um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für Flächen, welche insgesamt kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienne und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensierung der Bauzone. Die Arrondierung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

Lüterswil	
GB Lüterswil Nr.: 90006 (teils), 90007 (teils)	Fläche: 300 m^2
Heutige Nutzung: Erschliessung	
Zone rechtskräftig: Verkehrsfläche Strasse	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Aufgrund der Erschliessungpslanung kommt es hier zu einer Arronidierung der Bauzone. Die Erschliessung der Bauzone hat über die Bauzone zu erfolgen. Da eine nur zwei Liegenschaften erschlossen wird, geschieht dies als private Erschliessung. Der Tatbestand der Einzonung ist nicht mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG. Die Parzellen sind im Eigentum der Gemeinde.	Luftbild / AV

Mühledorf	
GB Mühledorf Nr.: 267 (teils)	Fläche: 49 m^2
Heutige Nutzung: Gartennutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone, Hofstattzone (überlagert)	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Aufgrund der Anpassung der Zonierung an die AV wird die Fläche in die W2a arronidert. Es handelt sich hierbei um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für Flächen, welche insgesamt kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensierung der Bauzone. Die Arrondierung ist mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

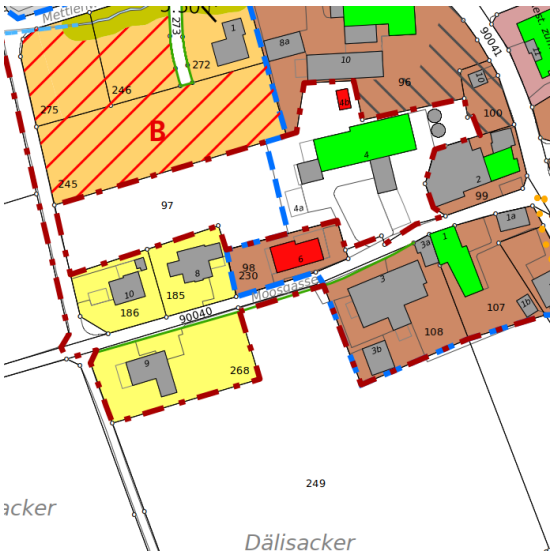
Tscheppach	
GB Tscheppach Nr.: 29 (teils)	Fläche: 1'646 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, z.T. Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die heutigen Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potenzial für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten), welche mit der Einzonung nutzbar gemacht wird. Für die Einzonung besteht ein Begehren. Es handelt sich bei der Einzonung um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend)»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensation der Bauzone. Es sind zum Teil Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen (Flächen ohne Bebauung). Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

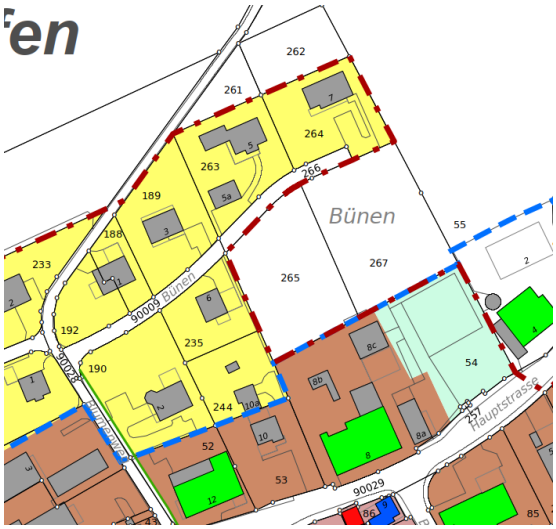
Tscheppach	
GB Tscheppach Nr.: 30 (teils)	Fläche: 737 m^2
Heutige Nutzung: Gartennutzung	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone, Gebiet mit Baubeschränkung
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Auf dieser Fläche besteht eine Erschliessung über Landwirtschaftszone; dies ist nicht zulässig.Mit der Einzonung wird die Erschliessung sichergestellt. Mit der Überlagerung «Gebiet mit Baubeschränkung» wird sichergestellt, dass keine Bauten entstehen. Die Parzelle befindet sich gemäss ISOS in der Umgebungszone a (Erhaltungsziel). Es handelt sich hierbei um eine Arrondierung der Bauzone (gemäss Richtplan S-1.1.12). Entsprechend ist die Einzonung nicht zu kompeniseren. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

Tscheppach	
GB Tscheppach Nr.: 90005 (teils)	Fläche: 58 m^2
Heutige Nutzung: Erschliessung	
Zone rechtskräftig: öffentliches Areal	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Aufgrund der Erschliessungpslanung kommt es hier zu einer Arronidierung der Bauzone. Die Erschliessung der Bauzone hat über die Bauzone zu erfolgen. Da eine nur eine Liegenschaft erschlossen wird, geschieht dies als private Erschliessung. Es handelt sich hierbei um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für Flächen, welche insgesamt kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensierung der Bauzone. Der Tatbestand der Arrondierung ist nicht mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG. Die Parzelle ist im Eigentum der Gemeinde.	Luftbild / AV

Im Zusammenhang mit der Erschliessungsplanung sowie der Ausscheidung der Uferschutzzonen erfolgen zum Teil weitere Anpassungen an der Bauzonengrenze.

11.5 Auszonungen in die Landwirtschaftszone

Aetigkofen	
GB Aetigkofen Nr.: 249 (teils)	Fläche: 718 m^2
Heutige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Freihaltezone	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone (LW)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Für die Freihaltezone besteht heute kein Bedarf mehr. Die Fläche ist weiterhin von baulicher Entwicklung freizuhalten. Aufgrund der Lage am Siedllungsrand und der sensiblen Umgebung (kant. geschütztes Kulturobjekt) wird sie ausgezont. Mit der Überlagerung der Umgebungsschutzzone ist die Freihaltung der Fläche, aufgrund der Umgebungssicherung des geschützten Gebäudes, vor einer landw. Bebauung sichergestellt. Aus der Auszonung entsteht kein Anspruch auf materielle Entschädigung. Dies wird im Rahmen einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft schrifltich festgehalten.	Luftbild / AV

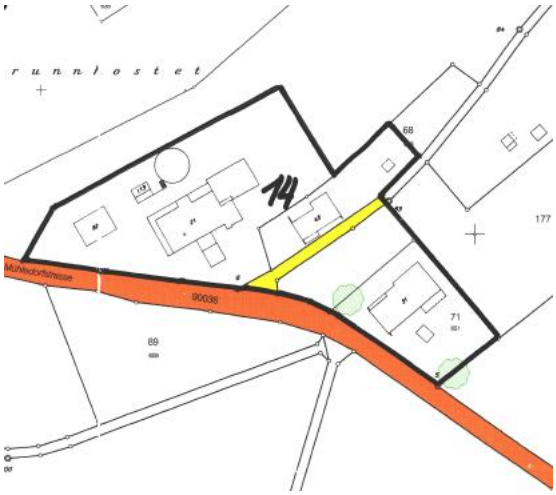
Aetigkofen	
GB Aetigkofen Nr.: 265	Fläche: 1'485 m^2
Heutige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung, Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Wohnzone zweigeschossig	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone (LW)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Für diese Parzelle bestehen keine Absichten, diese zu bebauen. Diese Auszonung steht im Zusammenhang mit der Einzonung GB Aetigkofen Nr. 44 (Kompensation der Bauzone und FFF). Die Auszonung der Parzelle GB Aetigkofen Nr. 265 ist aufgrund der Thematik der FAT-Abstände ebenfalls zweckmässig. Aus der Auszonung entsteht kein Anspruch auf materielle Entschädigung. Dies wird im Rahmen einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft schrifltich festgehalten.	Luftbild / AV

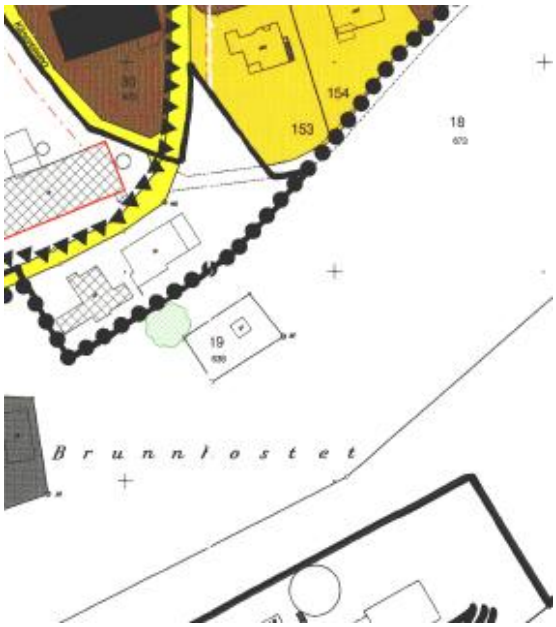
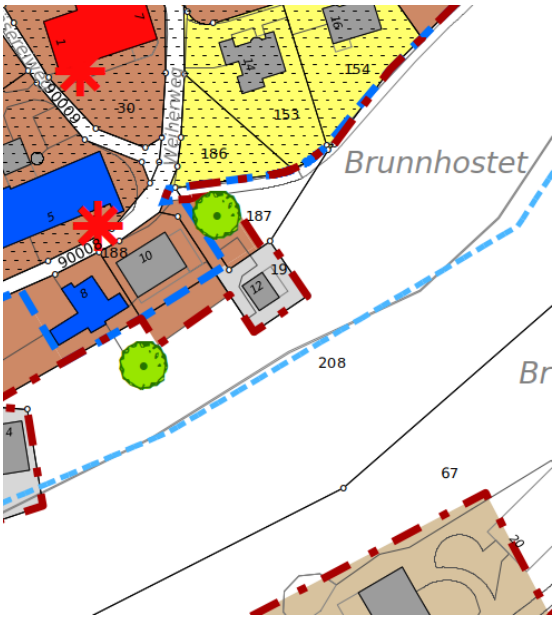
Bibern	
GB Bibern Nr.: 55 (teils)	Fläche: 1'576 m^2
Heutige Nutzung: landwirtschaftliche Baute / Nutzung	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone (LW)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Der östliche Teil der Parzelle GB Bibern Nr. 55 wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung soll auch zukünftig bestehen. Die Auszonung ist auch aufgrund der FAT-Abstände des aktiven Landwirtschaftsbetriebs auf GB Bibern Nr. 54 zweckmässig. Die Fläche wird in die Landwirtschaftszone ausgezont. Das Wohnhaus auf GB Bibern Nr. 55 wird zu Wohnzwecken genutzt, weshalb dieses in der Kernzone bleibt. Die Betriebsleitungswohnung befindet sich auf GB Bibern Nr. 54. Aus der Auszonung entsteht kein Anspruch auf materielle Entschädigung. Dies wird im Rahmen einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft schrifltich festgehalten.	Luftbild / AV

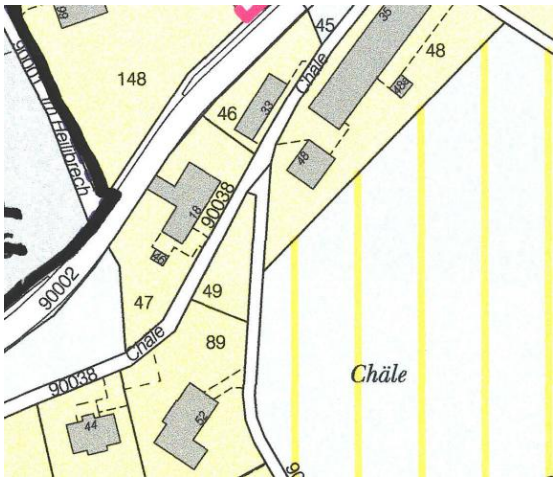
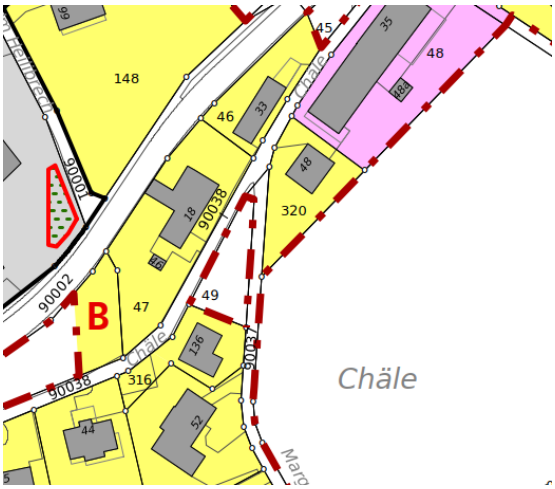
Gossliwil	
GB Gossliwil Nr.: 26 (teils)	Fläche: 794 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone (LW)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Für öffentliche Bauten und Anlagen besteht an diesem Ort kein Bedarf. Aus diesem Grund wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im nördlichen, unbebaute Teil aufgehoben. Aus der Auszonung entsteht kein Anspruch auf materielle Entschädigung. Dies wird im Rahmen einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft schriftlich festgehalten.	Luftbild / AV

Gossliwil	
GB Gossliwil Nr.: 170 (teils), 146 (teils)	Fläche: 3'380 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung, Landwirtschaftliche Baute	
Zone rechtskräftig: Wohnzone, zweigeschossig	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone (LW)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Für diese Wohnzone besteht aufgrund der peripheren Lage von Gossliwil keinen Bedarf. Aufgrund dessen wird die Wohnzone aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugeführt. Diese Auszonung (im Zusammenhang mit der Einzonung in Küttigkofen) ist bestandteil des Siedlungsentwicklungskonzeptes der Gemeinde (Verlagerung von Bauzone einer peripheren Lage an weniger periphere Lagen). Die Auszonung liegt im Konsultationsbereich Gasleitung (Störfall) und ist aus Sicht Störfall sinnvoll. Aus der Auszonung entsteht kein Anspruch auf materielle Entschädigung. Dies wird im Rahmen einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft schriftlich festgehalten. Im östlichen Teil der Parzellen, welcher an die Mühlegasse anschliesst, wird eine Bautiefe von 25 m in der Wohzone, 2.geschossig a belassen, da dieses Gebiet bereits erschlossen ist.	Luftbild / AV

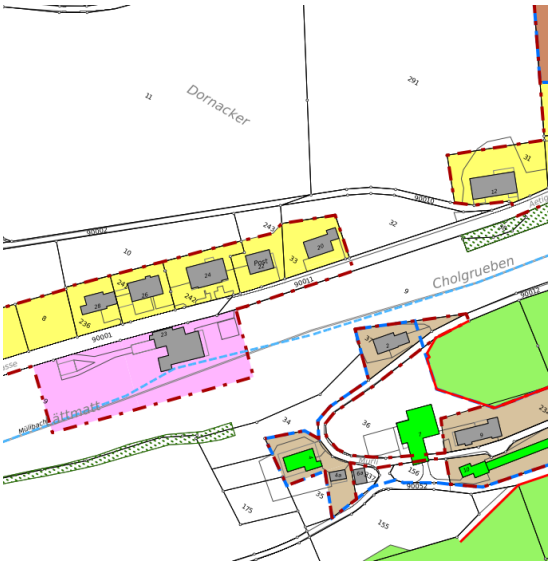
Hessigkofen	
GB Hessigkofen Nr.: 16 (teils)	Fläche: 1'093 m^2
Heutige Nutzung: Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Diese Auszonung des südlichen Teils der Parzelle GB Hessigkofen Nr. 16 geschieht in Kompensation mit der Einzonung auf Parzelle GB Hessigkofen Nr. 204. Die Auszonung entschäft die Problematik der FAT-Abstände des Landwirtschaftsbetriebs auf GB Hessigkofen Nr. 17. Die Auszonung ist auch aufgrund des Ortsbildes zweckmässig. Aus der Auszonung entsteht kein Anspruch auf materielle Entschädigung. Dies wird im Rahmen einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft schriftlich festgehalten.	Luftbild / AV

Hessigkofen	
GB Hessigkofen Nr.: 177 (teils)	Fläche: 777 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Erhaltungszone	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Diese Auszonung (noch nicht bebaute bzw. genutzte Fläche) geschieht in Kompensation von FFF mit der flächengleichen Einzonung ebenfalls auf Parzelle GB Hessigkofen Nr. 177. Aus der Auszonung entsteht kein Anspruch auf materielle Entschädigung. Dies wird im Rahmen einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft schriftlich festgehalten.	Luftbild / AV

Hessigkofen	
GB Hessigkofen Nr.: 187	Fläche: 146 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Diese Auszonung geschieht in Kompensation mit der flächengleichen Einzonung auf Parzelle GB Hessigkofen Nr. 208. Aus der Auszonung entsteht kein Anspruch auf materielle Entschädigung. Dies wird im Rahmen einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft schriftlich festgehalten.	Luftbild / AV

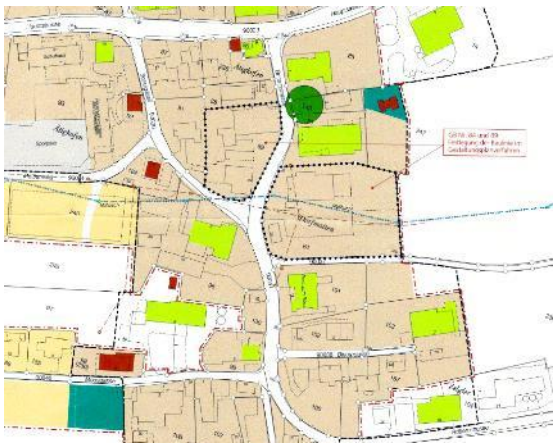
Kyburg-Buchegg	
GB Kyburg-Buchegg Nr.: 49	Fläche: 271 m^2
Heutige Nutzung: Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Wohnzone zweigeschossig	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Diese Auszonung der Parzelle GB Kyburg-Buchegg Nr. 49 geschieht in Kompensation mit der Einzonung auf Parzelle GB Kyburg-Buchegg Nr. 1. Die Auszonung ist zweckmässig, da die Parzelle aufgrund der Topographie sowie der Grenzabstände / Baulinie nicht bebaubar ist und somit den Zonenzweck nicht erfüllt. Aus der Auszonung entsteht kein Anspruch auf materielle Entschädigung. Dies wird im Rahmen einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft schriftlich festgehalten.	Luftbild / AV

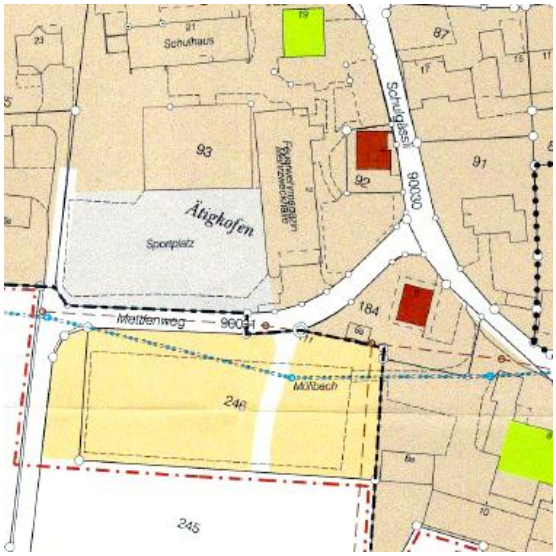
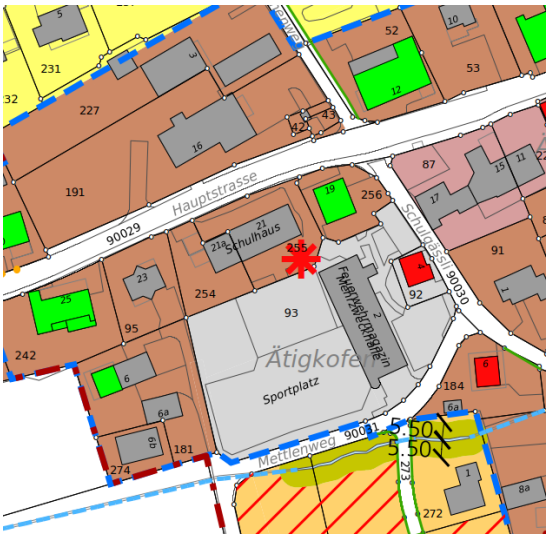
Gächliwil	
GB Gächliwil Nr.: 57	Fläche: 702 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: erweiterte Weilerzone	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die Auszonung im östlichen Teil der Parzelle GB Gächliwil Nr. 57 steht im Zusammenhang mit der Einzonung im nördlichen Teil derselben Parzelle. Mit der Auszonung wird die flächengleiche Einzonung kompensiert. Aus der Auszonung entsteht kein Anspruch auf materielle Entschädigung. Dies wird im Rahmen einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft schriftlich festgehalten.	Luftbild / AV

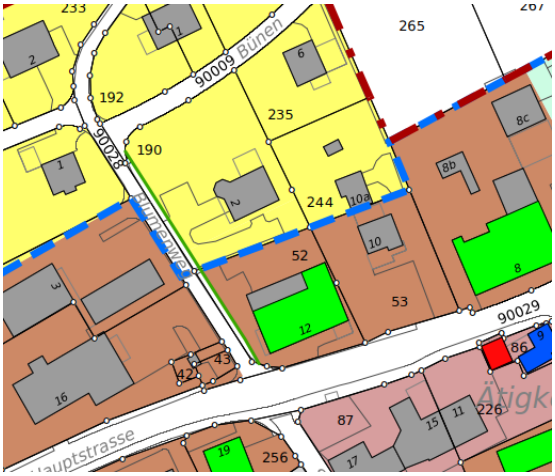
Mühledorf	
GB Mühledorf Nr.: 10, 32, 243 (teils)	Fläche: 3'985 m^2
Heutige Nutzung: Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Wohnzone zweigeschossig	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Aufgrund der Lage, der Tropographie und der Erschliessung sind die Flächen für eine Bebeauung nicht geeignet. Aus diesem Grund werden diese Flächen in die Landwirtschaftszone ausgezont. Für die Auszonung von GB Mühledorf Nr. 10 besteht ein Begehren. Aus der Auszonung entsteht kein Anspruch auf materielle Entschädigung. Dies wird im Rahmen einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft schriftlich festgehalten.	Luftbild / AV

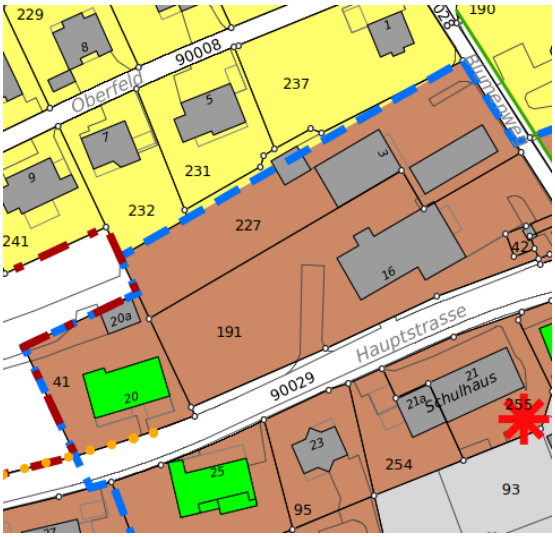
Tscheppach	
GB Tscheppach Nr.: 184	Fläche: 561 m^2
Heutige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Für öffentliche Bauten und Anlagen besteht auf dieser Parzelle kein Bedarf mehr, auch aufgrund der Erschliessungssituation. Die Parzelle wird heute wie zukünftig landwirtschaftlich genutzt. Aus der Auszonung entsteht kein Anspruch auf materielle Entschädigung. Dies wird im Rahmen einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft schriftlich festgehalten.	Luftbild / AV

11.6 Umzonungen

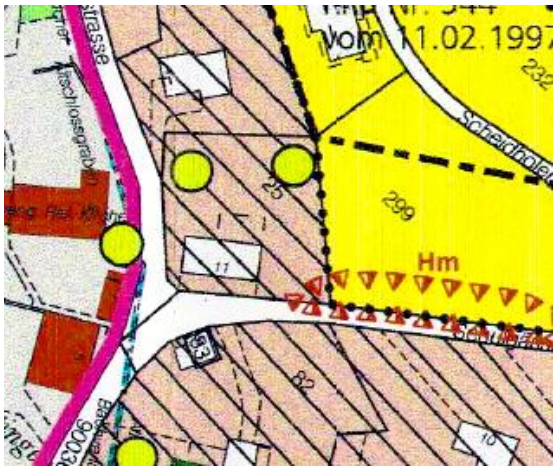
Aetigkofen	
GB Aetigkofen Nr.: 84, 87, 101, 226	Fläche: 6'652 m^2
Heutige Nutzung: Gewerbe	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Kernzone Es III
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Umzonung dieser Flächen in die Kernzone Es III kommt die Gemeinde der Forderung aus dem rLB nach, Rahmenbedinungen für den Erhalt und Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen zu bieten sowie die Vorausseztung für die Entwicklung des lokalen Gewerbes zu schaffen. In der Kernzone sind bisher nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Mässig störende Gewerbe sind heute in der Kernzone nicht zonenkonform. Um den Erhalt sowie die zukünftige Entwicklung mässig störender Gewerbe in der Kernzone sicherzustellen, werden diese der Kernzone Es III zugeteilt.	Luftbild / AV

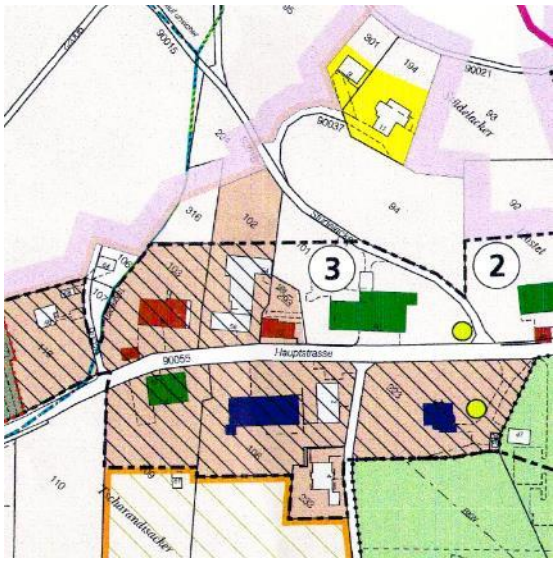
Aetigkofen	
GB Aetigkofen Nr.: 92, 93 (teils)	Fläche: 2'404 m^2
Heutige Nutzung: Sportanlagen, Mehrzweckhalle	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die Kernzone wird in ein Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) umgezont. Die heutige Nutzung (Sportanlagen, Mehrzweckhalle) soll auch im Zukunft an diesem Standort bestehen. Diese Nutzung wird durch die Umzonung langfristig sichergestellt.	Luftbild / AV

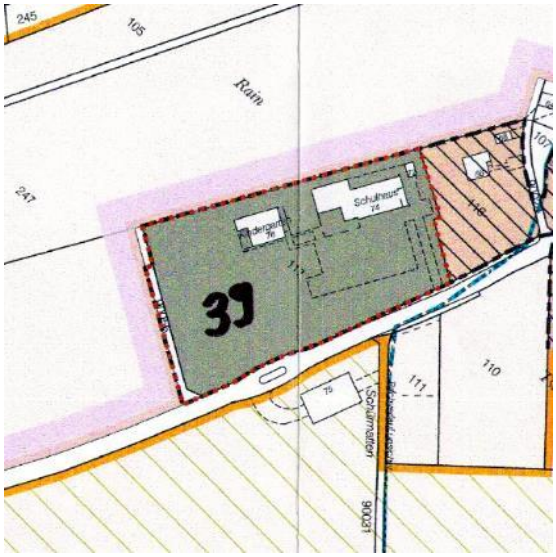
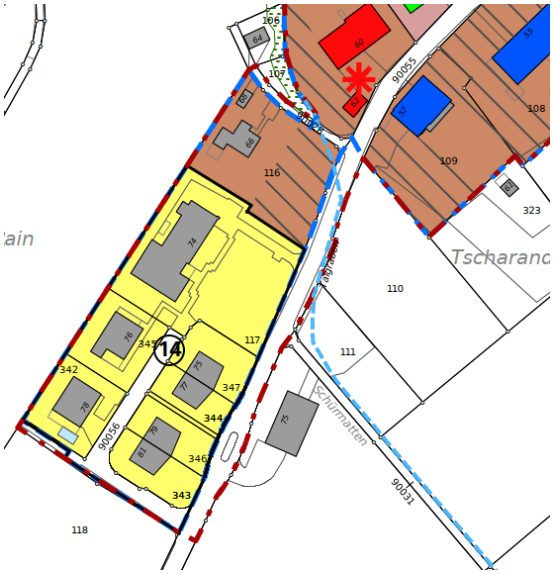
Aetigkofen	
GB Aetigkofen Nr.: 190 (teils), 244	Fläche: 849 m^2
Heutige Nutzung: Garage, Erschliessungsfläche, Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die Parzelle GB Aetigkofen Nr. 244 ist momentan unterntutz. Mit der Umzonung in die Wohnzone soll hier eine verträgliche Entwicklung möglich gemacht werden. Die Grenze der Wohnzone wird dabei dem Ortsbildschutzperimeter angepasst. Auf der GB Aetigkofen Nr. 190 wird mit der Umzonung die Grenze der Wohnzone an die Parzellengreze angepasst und damit die mitten durch das Grundstück verlaufende Zonengrenze korrigiert.	Luftbild / AV

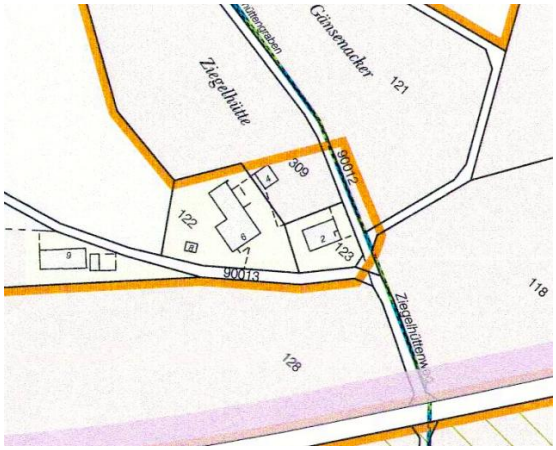
Aetigkofen	
GB Aetigkofen Nr.: 191 (teils), 227 (teils)	Fläche: 1'398 m^2
Heutige Nutzung: Gartennutzung	
Zone rechtskräftig: Freihaltezone	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die Freihaltezone wird in eine Kernzone umgezont. Die Fläche stellt ein Potential für die Siedlungsentwicklung dar. Die Umzonung entspricht den Empfehlungen aus dem Siedlungsentwicklungskonzept. Die Umzonung ist mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

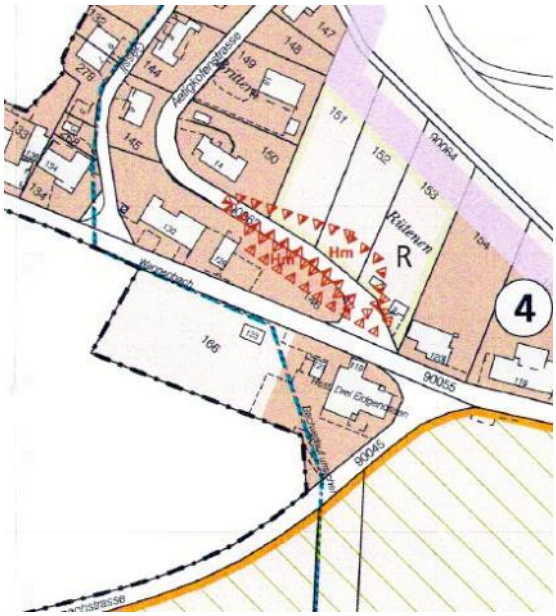
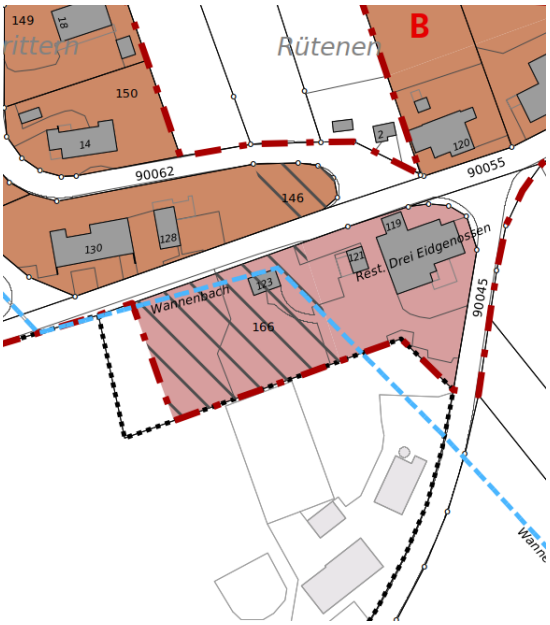
Aetigkofen	
GB Aetigkofen Nr.: 246, 272, 275	Fläche: 2'362 m^2
Heutige Nutzung: Parkierung	
Zone rechtskräftig: Wohnzone, 2-geschossig	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig b, Uferschutzzone innerhalb Bauzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Diese Fläche stellt zusammen mit der Parzelle GB Aetigkofen Nr. 245 ein Potenzial für die Siedlungsentwicklung dar. Mit der Umzonung in die W2b wird eine massvolle dichte Bebauung sichergestellt. Um den ortsbaulichen Aspekten an dieser Lage gerecht zu werden, werden spezifische Vorschriften zur Entwicklung der Parzelle GB Nr. 245 und 246 ins Zonenregelment aufgenommen (Gebiet mit besonderen Bestimmungen). Dadurch soll sichergestellt werden, dass eine dichte, qualitative Bebauung entstehnt. Zudem soll dadurch erreicht werden, dass der Siedlungsrand sorgfältig gestaltet wird und der Umgang mit den umliegenden Schutzobjekten resprektvoll erfolgt. Bei der Entwicklung der Parzelle sind externe Fachpersonen / Gestaltungsbeirat beizuziehen.	Luftbild / AV

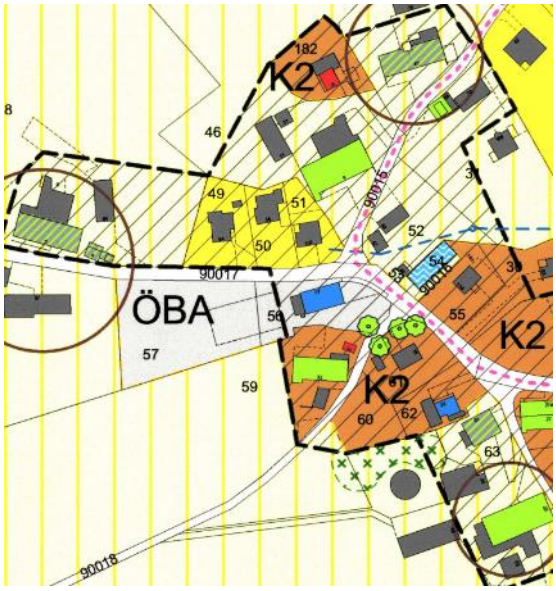
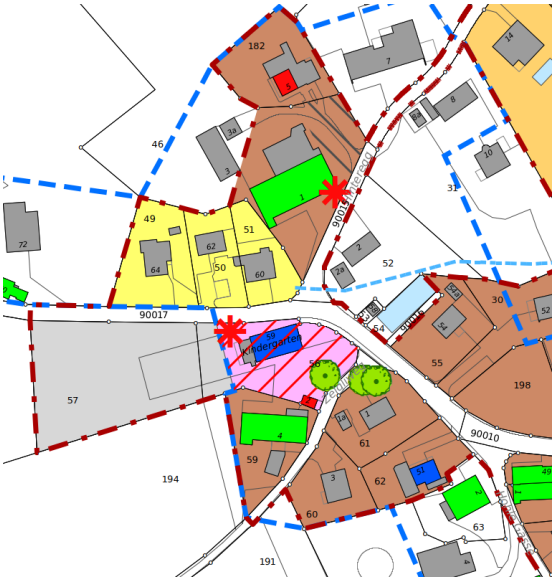
Aetingen	
GB Aetingen Nr.: 25 (teils)	Fläche: 141 m^2
Heutige Nutzung: Gewerbe	
Zone rechtskräftig: Wohnzone zweigeschossig	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die Fläche wird von der Wohnzone zweigeschossig in die Kernzone umgezont. Hiermit wird die Zonierung an die heutige AV angepasst.	Luftbild / AV

Aetingen	
GB Aetingen Nr.: 102	Fläche: 2'233 m^2
Heutige Nutzung: Gewerbe	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Kernzone Es III
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Umzonung dieser Fläche in die Kernzone Es III kommt die Gemeinde der Forderung aus dem rLB nach, Rahmenbedinungen für den Erhalt und Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen zu bieten sowie die Vorausseztung für die Entiwcklung des lokalen Gewerbes zu schaffen. In der Kernzone sind bisher nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Mässig störende Gewerbe sind heute in der Kernzone nicht zonenkonform. Um den Erhalt sowie die zukünftige Entwicklung mässig störender Gewerbe in der Kernzone sicherzustellen, werden diese der Kernzone ES III zugeteilt.	Luftbild / AV

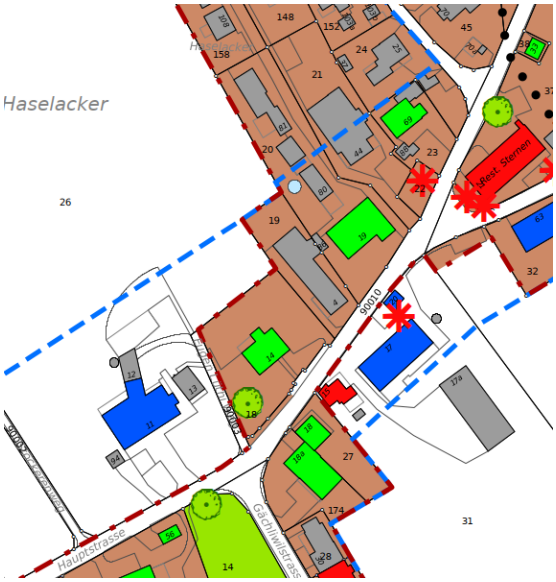
Aetingen	
GB Aetingen Nr.: 117, 342, 343, 344, 345	Fläche: 5'929 m^2
Heutige Nutzung: Garage, Erschliessungsfläche, Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Spezialzone alte Schulanlagen	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die Spezialzone alte Schulanlage wird neu der Wohnzone, 2-geschossig a zugewiesen. Der rechtsgültige Gestaltungsplan stellt die ortbauliche sowie architecktonische Qualität der Wohnüberbauung sowie die Integration der ehem. Schulanlagen gemäss den rechtsgültigen Zonenvorschriften sicher. Die Umzonung ist mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG. Da aufgrund des rechtsgültigen Gestaltungsplan die Nutzungsmöglichkeiten unverändert bleiben, entsteht aus der Umzonung faktisch kein Mehrwert.	Luftbild / AV

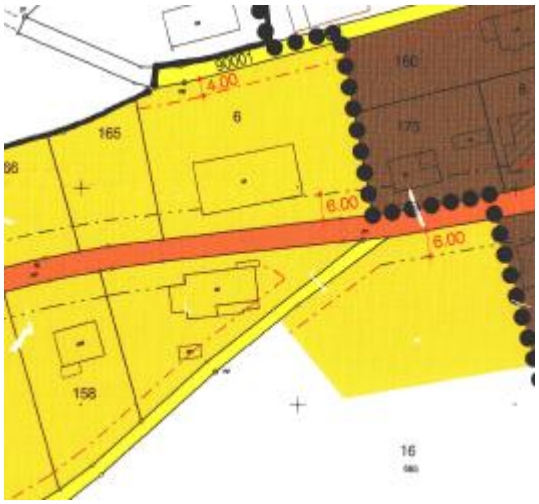
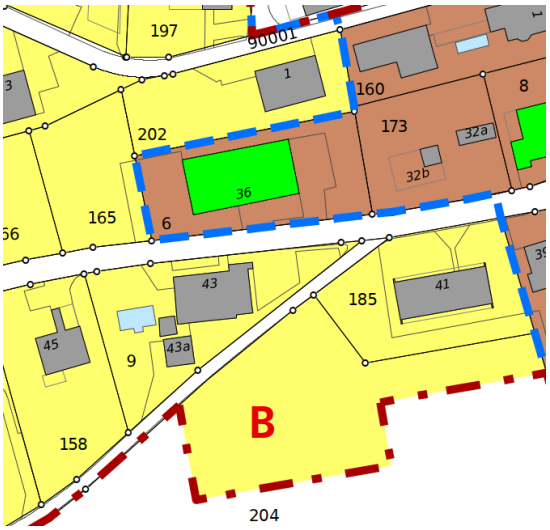
Aetingen	
GB Aetingen Nr.: 122	Fläche: 1’259 m^2
Heutige Nutzung: Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Erhaltungszone	Zone nach OPR: Gewerbezone mit Wohnnutzung
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Umzonung dieser Fläche in die Gewerbezone mit Wohnnutzung kommt die Gemeinde der Forderung aus dem rLB nach, Rahmenbedinungen für den Erhalt und Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen zu bieten sowie die Vorausseztung für die Entiwcklung des lokalen Gewerbes zu schaffen. In der Erhaltungszone sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Mässig störende Gewerbe sind in der Erhaltungszone nicht zonenkonform. Um den Erhalt sowie die zukünftige Entwicklung mässig störender Gewerbe sicherzustellen, werden diese der Gewerbezone mit Wohnnutzung zugeteilt. Der Standort Ziegelhütte ist historisch als Gewerbestandort gewachsen, ursprüngl. Standort einer Ziegelei. Beim heutigen Gewerbebetrieb auf GB Aetingen Nr. 122 handelt es sich um einen Malerbetrieb, welcher seit 2007 an diesem Standort ist. Dabei handelt es sich um den einzigen Malerlehrbetrieb im Bucheggberg. Der Erhalt des Betriebs und das Bieten von Entwicklungsmöglichkeit ist für die Region von hoher Bedeutung (Schaffung von Arbeitsplätzen, Steuersitz in der Gemeinde, Ausbildung, etc.) Die Umzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

Brittern	
GB Aetingen Nr.: 166 (teils)	Fläche: 1'691 m^2
Heutige Nutzung: Gewerbe	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Kernzone ES III
Bauzonenplan alt  	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Umzonung dieser Flächen in die Kernzone Es III kommt die Gemeinde der Forderung aus dem rLB nach, Rahmenbedinungen für den Erhalt und Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen zu bieten sowie die Vorausseztung für die Entiwcklung des lokalen Gewerbes zu schaffen. In der Kernzone sind bisher nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Mässig störende Gewerbe sind heute in der Kernzone nicht zonenkonform. Um den Erhalt sowie die zukünftige Entwicklung mässig störender Gewerbe in der Kernzone sicherzustellen, werden diese der Kernzone Es III zugeteilt.	Luftbild / AV

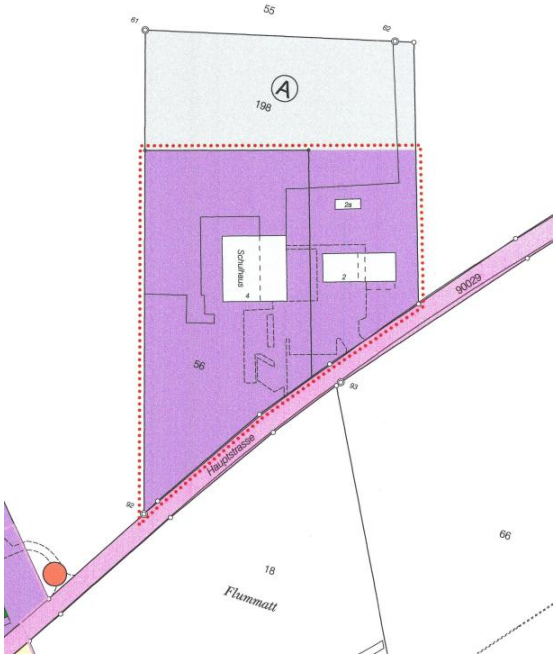
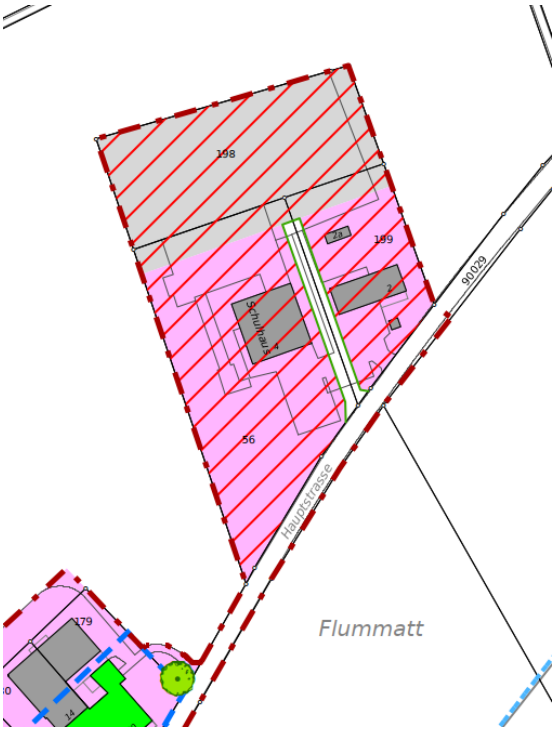
Brügglen	
GB Brügglen Nr.: 56 (teils)	Fläche: 1'213 m^2
Heutige Nutzung: Wohnen, gewerbliche Nutzung, ehem. Schulhaus	
Zone rechtskräftig: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone nach OPR: Gewerbezone mit Wohnnutzung, Gebiet mit besonderen Bestimmungen
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Das ehem. Schulhaus von Brügglen wird als solches nicht mehr genutzt. Ausserdem entsprechen die heutigen Nutzungen nicht dem Zonenzweck. Mit der Umzonung der Parzelle in die Gewerbezone mit Wohnnutzung soll das Potenzial dieser Fläche und des bestehenden Gebäudes nutzbar gemacht werden für die gewerbliche Nutzung sowie Wohnnutzung. Bei einer Umnutzung der Gebäude ist der jeweiligen Einstufung der Kulturobjekte Rechnung zu tragen. Um die öffentliche Nutzung im Bereich des Ofenhauses (Gebäude Nr. 2) als Bevölkerungstreffpunkt zu sichern, werden besondere Bestimmungen im Zonenreglement aufgenommen.	Luftbild / AV

Gossliwil	
GB Gossliwil Nr.:14	Fläche: 1'080 m^2
Heutige Nutzung: Grünfläche, Parkierung	
Zone rechtskräftig: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone nach OPR: Freihaltezone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die Fläche wird von der öBA in die Freihaltezone umgezont. Aufgrund ortsbildicher Aspekte soll diese Fläche als Freifläche erhalten werden.	Luftbild / AV

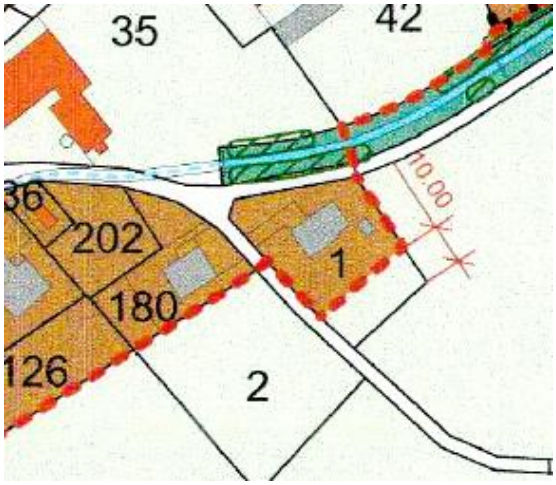
Gossliwil	
GB Gossliwil Nr.:18	Fläche: 1'596 m^2
Heutige Nutzung: ehem. öffentliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Es besteht keine Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen an diesem Ort. Mit der Umzonung in die Kernzone wird de Parzelle für die Siedlungentwicklung verfügbar gemacht; bereist heute ist die Liegenschaft durch Wohnen genutzt. Die Umzonung ist mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

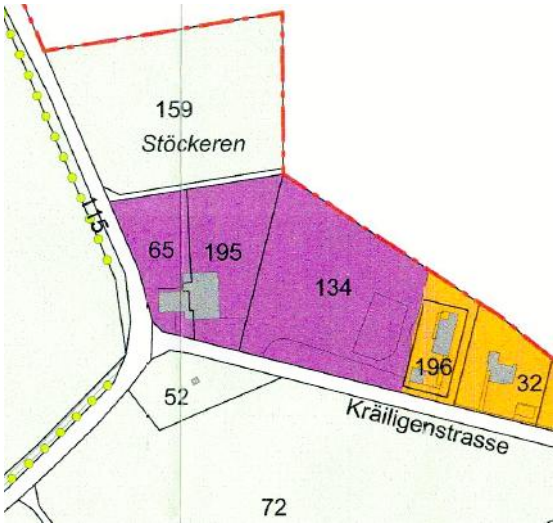
Hessigkofen	
GB Hessigkofen Nr.: 6	Fläche: 1'011 m^2
Heutige Nutzung: Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Wohnzone zweigeschossig	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Aufgrund der vorhandenen Strukturen (Volumen) und der bestehende Bauten und Anlagen wird die Kernzone als zweckmässiger erachtet.	Luftbild / AV

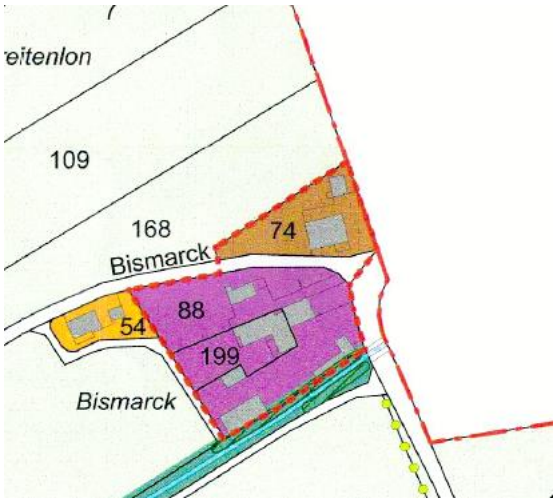
Hessigkofen	
GB Hessigkofen Nr.: 28, 42, 45	Fläche: 5'552 m^2
Heutige Nutzung: Gewerbe	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Kernzone ES III
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Umzonung dieser Flächen in die Kernzone Es III kommt die Gemeinde der Forderung aus dem rLB nach, Rahmenbedinungen für den Erhalt und Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen zu bieten sowie die Vorausseztung für die Entiwcklung des lokalen Gewerbes zu schaffen. In der Kernzone sind bisher nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Mässig störende Gewerbe sind heute in der Kernzone nicht zonenkonform. Um den Erhalt sowie die zukünftige Entwicklung mässig störender Gewerbe in der Kernzone sicherzustellen, werden diese der Kernzone Es III zugeteilt.	Luftbild / AV

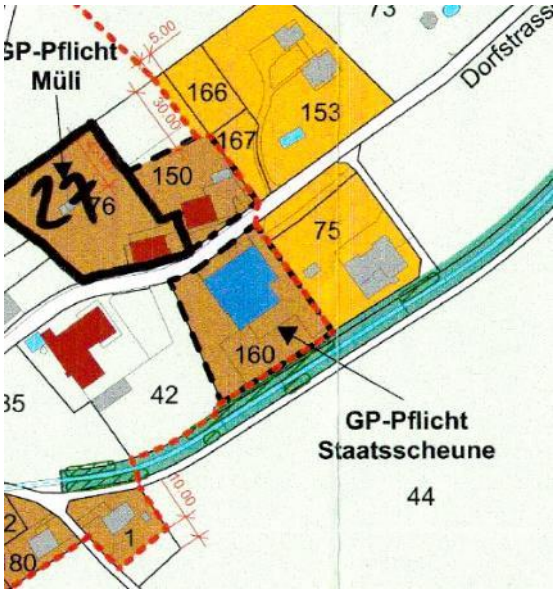
Hessigkofen	
GB Hessigkofen Nr.: 56, 199	Fläche: 698 m^2
Heutige Nutzung: Gewerbe und Wohnen	
Zone rechtskräftig: Gewerbezone mit Wohnnutzung	Zone nach OPR: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Gebiet mit besonderen Bestimmungen
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die Feuerwehr und der Werkhof Buchegg hat Bedarf für einen neuen, gemeinsamen Standort. Im Rahmen der Standortsuche wurden mehrere Standorte hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Am bestehen geeigenet erweist sich der Standort beim alten Schulhaus in Hessigkofen. Aufgrund der sensiblen Lage hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild wird das Projekt im Rahmen eines qualitätsichernden Verfahrens entwickelt. Die Ergebnisse aus diesem Verfahren werden im Rahmen der OPR integriert und raumplanerische Massnahmen umgesetzt. Auf Grundlage des erarbeiteten Richtprojekts wird eine Teilfläche der Parzellen GB Hessigkofen Nr. 56 und 199 in die öBA umgezont. Die bestehenden Nutzungen auf GB Nr. 56 und 199 bleiben bestehen und in der Gewerbezone mit Wohnnutzung. Für das gesamte Gebiet werden besondere Bestimmungen im Zonenreglement	Luftbild / AV

aufgenommen zur Sicherung / Verbesserung der orts- und landschaftsbildlichen Qualitäten. Die Erschliessung des Gebiets erfolgt über eine neue öffentliche Erschliessungsstrasse im Bereich der bestehenden, privaten Erschliessungsflächen.	

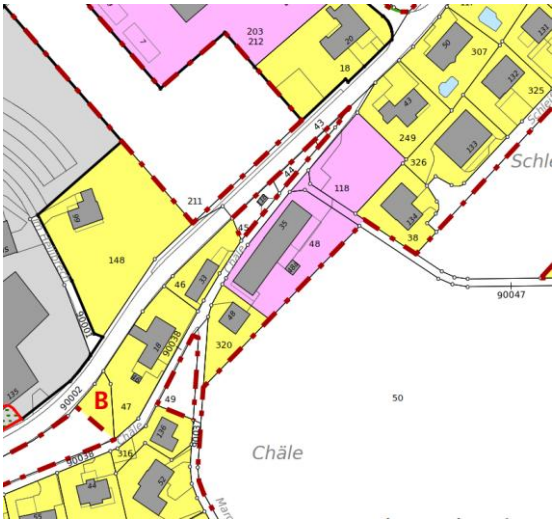
Küttigkofen	
GB Küttigkofen Nr.: 1 (teils)	Fläche: 844 m^2
Heutige Nutzung: Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Aufgrund der Lage und der untergordneten Bedeutung der Liegenschaft für das Ortsbild wird die Fläche in die W2a umgezont.	Luftbild / AV

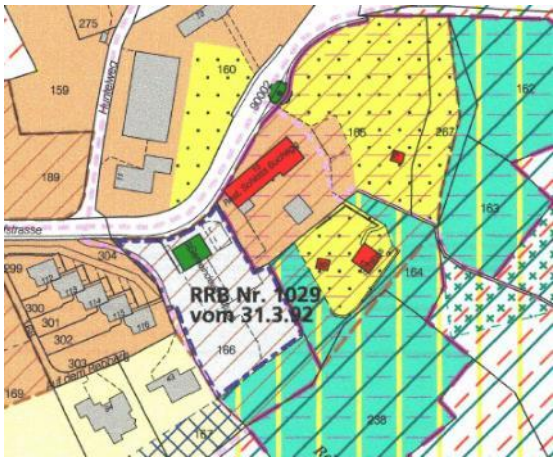
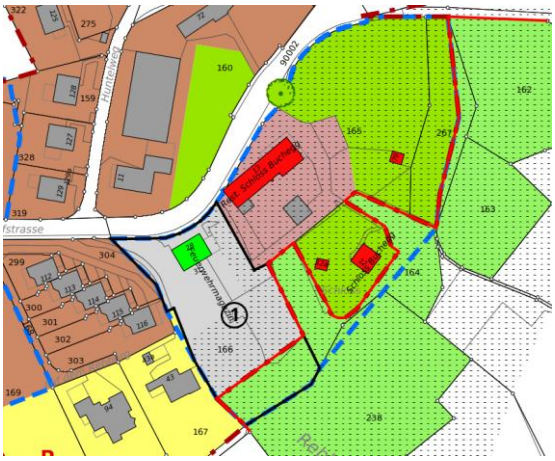
Küttigkofen	
GB Küttigkofen Nr.: 65, 134 (teils), 195	Fläche: 9'112 m^2
Heutige Nutzung: Gewerbe	
Zone rechtskräftig: Gewerbezone, Wohnzone zweigeschossig	Zone nach OPR: Gewerbezone 2
Bauzonenplan alt  	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Umzonung dieser Flächen in die Gewerbezone 2 kommt die Gemeinde der Forderung aus dem rLB nach Rahmenbedingungen für den Erhalt & Schaffung von attratkiven Arbeitsplätzen und Potentiale zu Schaffen für kleine- und mittelständische Gewerbe. Die Gewerbezone G2 sichert eine verträgliche dichte Bauweise, wobei ortsbildliche und architektonische Aspekte beachtet werden sollen.	Luftbild / AV

Bismarck	
GB Küttigkofen Nr.: 74	Fläche: 1'537 m^2
Heutige Nutzung: Gewerbe	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Kernzone Es III
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Umzonung dieser Fläche in die Kernzone Es III kommt die Gemeinde der Forderung aus dem rLB nach, Rahmenbedinungen für den Erhalt und Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen zu bieten sowie die Vorausseztung für die Entiwcklung des lokalen Gewerbes zu schaffen. In der Kernzone sind bisher nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Mässig störende Gewerbe sind heute in der Kernzone nicht zonenkonform. Um den Erhalt sowie die zukünftige Entwicklung mässig störender Gewerbe in der Kernzone sicherzustellen, werden diese der Kernzone Es III zugeteilt.	Luftbild / AV

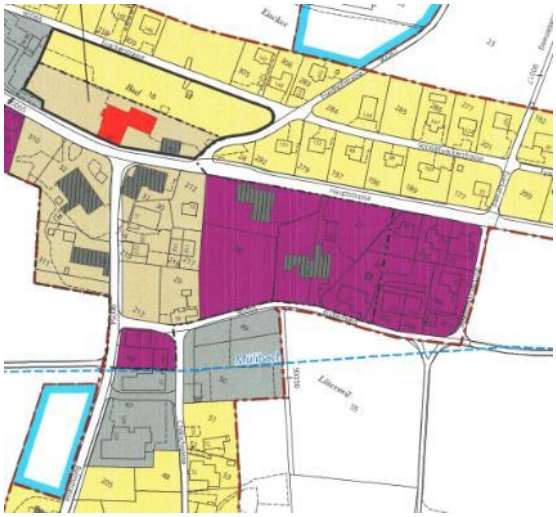
Küttigkofen	
GB Küttigkofen Nr.: 160 (teils)	Fläche: 2'672 m^2
Heutige Nutzung: Gewerbe	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Kernzone Es III
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Umzonung dieser Fläche in die Kernzone Es III kommt die Gemeinde der Forderung aus dem rLB nach, Rahmenbedinungen für den Erhalt und Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen zu bieten sowie die Voraussetzung für die Entiwcklung des lokalen Gewerbes zu schaffen. In der Kernzone sind bisher nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Mässig störende Gewerbe sind heute in der Kernzone nicht zonenkonform. Um den Erhalt sowie die zukünftige Entwicklung mässig störender Gewerbe in der Kernzone sicherzustellen, werden diese der Kernzone Es III zugeteilt.	Luftbild / AV

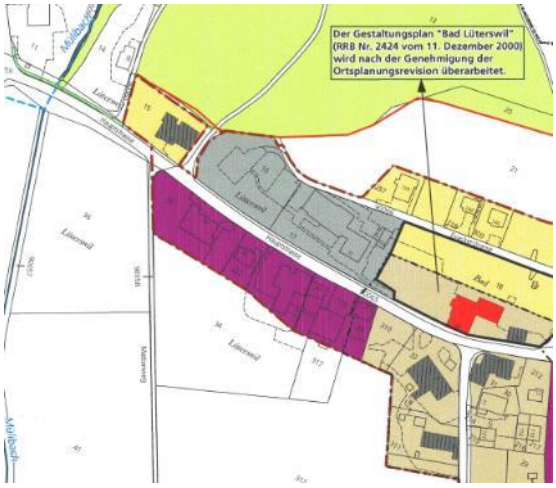
Kyburg-Buchegg	
GB Kyburg-Buchegg Nr.: 26 (teils)	Fläche: 1'061 m^2
Heutige Nutzung: Gartennutzung	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Freihaltezone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: An diese Lage soll der historisch ablesbare Strassenraum erhalten bleiben. Aus ortsbildlichen Aspekten sollen die Sichbezüge an der Dorfeinfahrt auf die erhaltenswerten Gebäude gesichert werden. Deshlab wird die Kernzone auf GB Kyburg-Buchegg Nr. 26 in die Freihaltezone umgezont.	Luftbild / AV

Kyburg-Buchegg	
GB Kyburg-Buchegg Nr.: 48, 118, 90047	Fläche: 2'218 m^2
Heutige Nutzung: Gewerbe (48), Erschliessungsfläche (90047), Parkierung und Grünfläche (118)	
Zone rechtskräftig: Wohnzone zweigeschossig (48, 118), Verkehrsfläche Strasse (90047)	Zone nach OPR: Gewerbezone mit Wohnnutzung
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Umzonung dieser Fläche in die Gewerbezone mit Wohnnutzung kommt die Gemeinde der Forderung aus dem rLB nach, Rahmenbedinungen für den Erhalt und Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen zu bieten sowie die Voraussetzung für die Entiwcklung des lokalen Gewerbes zu schaffen. In der Wohnzone sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Mässig störende Gewerbe sind in der Wohnzone nicht zonenkonform. Um den Erhalt sowie die zukünftige Entwicklung mässig störender Gewerbe sicherzustellen, werden diese Parzellen der Gewerbezone mit Wohnnutzung zugeteilt.	Luftbild / AV

Kyburg-Buchegg	
GB Kyburg-Buchegg Nr.: 165 (teils)	Fläche: 2'144 m^2
Heutige Nutzung: Gewerbe	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Kernzone Es III
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Umzonung dieser Fläche in die Kernzone Es III kommt die Gemeinde der Forderung aus dem rLB nach, Rahmenbedinungen für den Erhalt und Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen zu bieten sowie die Vorausseztung für die Entiwcklung des lokalen Gewerbes zu schaffen. In der Kernzone sind bisher nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Mässig störende Gewerbe sind heute in der Kernzone nicht zonenkonform. Um den Erhalt sowie die zukünftige Entwicklung mässig störender Gewerbe in der Kernzone sicherzustellen, werden diese der Kernzone Es III zugeteilt.	Luftbild / AV

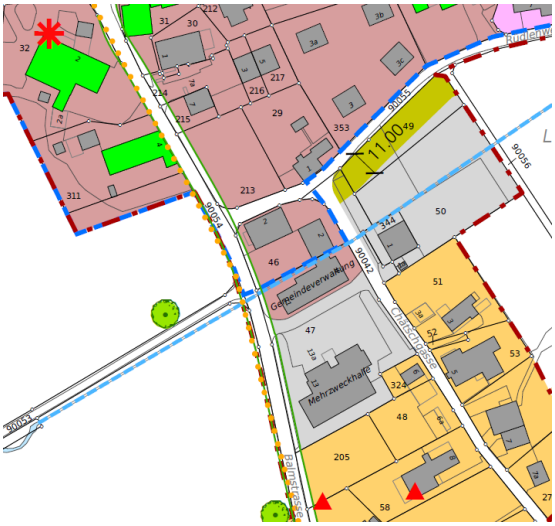
Kyburg-Buchegg	
GB Kyburg-Buchegg Nr.: 183	Fläche: 1'318 m^2
Heutige Nutzung: Gewerbe und Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Wohnzone zweigeschossig	Zone nach OPR: Gewerbezone mit Wohnnutzung
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Umzonung dieser Fläche in die Gewerbezone mit Wohnnutzung kommt die Gemeinde der Forderung aus dem rLB nach, Rahmenbedinungen für den Erhalt und Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen zu bieten sowie die Voraussetzung für die Entiwcklung des lokalen Gewerbes zu schaffen. In der Wohnzone sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Mässig störende Gewerbe sind in der Wohnzone nicht zonenkonform. Um den Erhalt sowie die zukünftige Entwicklung mässig störender Gewerbe sicherzustellen, werden diese der Gewerbezone mit Wohnnutzung zugeteilt.	Luftbild / AV

Lüterswil	
GB Lüterswil Nr.: 27, 28, 353	Fläche: 7'985 m^2
Heutige Nutzung: Wohnnutzung, Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Gewerbezone mit Wohnnutzung	Zone nach OPR: Kernzone ES III (K)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: In der Gewerbezone mit Wohnnutzung Lüterswil war bisher eine 100% Wohnnutzung zulässig. Mit der Integration in die OPR Buchegg wird zukunftig ein max. Wohnanteil von 50% zulässig sein. Diese Flächen werden bereits heute vollständig zu Wohnzwecken genutzt. Es besteht kein Bedarf mehr für Gewerbe. Mit der Umzonung dieser Fläche in die Kernzone ES III wird das Potential für die Siedlungsentwicklung verfügbar gemacht. Die Umzonung ist mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG. Da vorher bereits ein Wohnanteil von 100% möglich war, entsteht kein Mehrwert.	Luftbild / AV

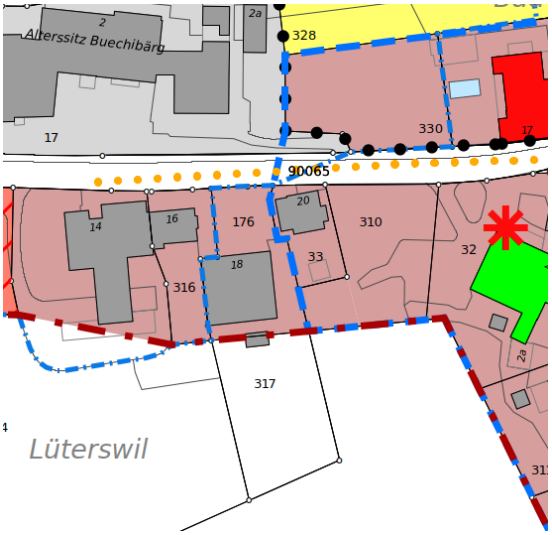
Lüterswil	
GB Lüterswil Nr.: 35, 222, 34 (teils), 316, 176, 33	Fläche: 6'176 m^2
Heutige Nutzung: Wohnnutzung, landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Gewerbezone mit Wohnnutzung	Zone nach OPR: Wohnzone, 3-geschossig (W3), Kernzone ES III (34, 316, 176, 33)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Auf dieser Fläche besteht kein Bedarf mehr für gewerbliche Nutzung. Die Flächen werden bereits heute grössenteils zu Wohnzwecken genutzt, was ebenfalls der gewünschten / vorgesehenen zukünftigen Entwicklung entspricht. Die Parzellen GB Lüterswil-Gächliwil Nr. 35, 222 werden in die Wohnzone 3-geschossig umgezont. Ausschlaggebend für die Zonierung / Geschossigkeit ist die Topographie, welche nach Westen abfällt, sowie der bauliche Bestand. Auf den Parzellen GB Nr. 35 und 222 erscheinen die Bauten bereits heute im Volumen 3-geschossig. Eine dichtere Bebauung scheint im Bereich dieser Parzellen verträglich. Die restlichen Parzellen GB Lüterswil Nr. 34 (teils), 316, 176, 33 werden in die Kernzone ES III umgezont, was weiterhin eine Mischnutzung ermöglicht. Auf GB Lüterswil-Gächliwil Nr. 34 befindet sich ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb. Im Rahmen der landwirtschaftlichen Planung wurden die Zukunftsabsichten des Betriebes erhoben. Ein Aussiedlung ist aktuell nicht vorgesehend. Das Entwicklungspotenzial an diesem Standort ist jedoch nicht vorhanden. Eine (Teil-)Aussiedlung wird bei Entwicklungsabsichten zukünftig notwendig. Eine Auszonung in die Landwirtschaftszone wird aufgrund der geringen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort als nicht zweckmässig erachtet. Die	Luftbild / AV

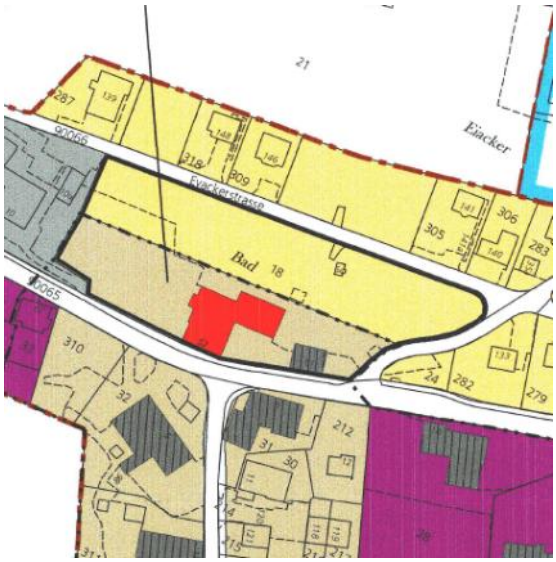
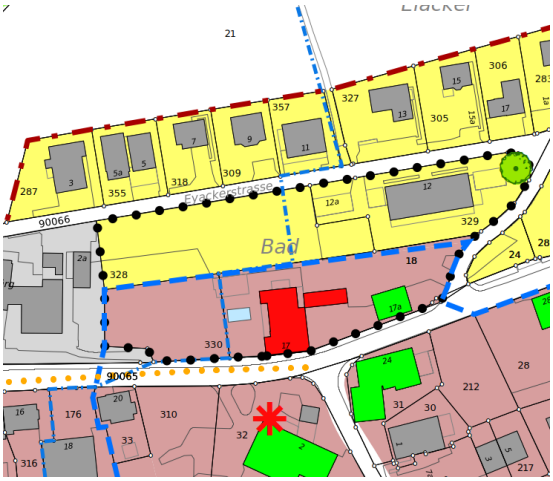
Zonenkonrofmität für eine gewerbliche Nutzung ist in der Kernzone ES III gegeben.	

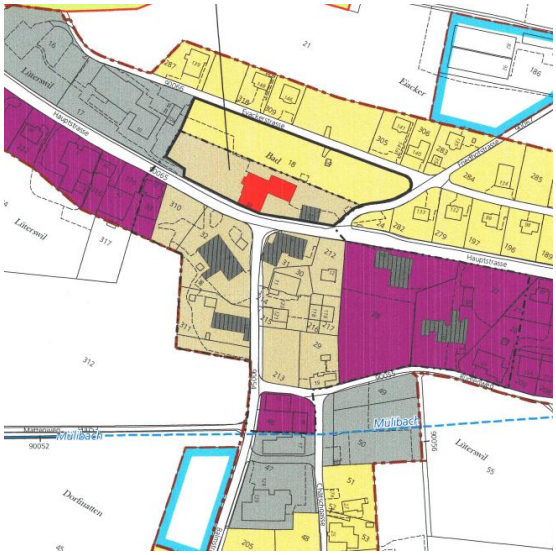
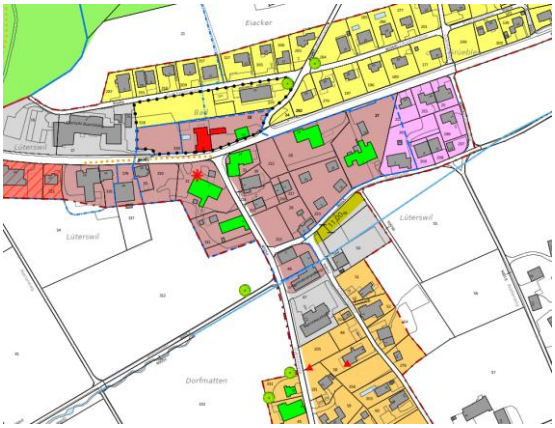
Lüterswil	
GB Lüterswil Nr.: 37 (teils), 38, 358, 90059 (teils)	Fläche: 4'397 m^2
Heutige Nutzung: Wohnnutzung, landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Gewerbezone mit Wohnnutzung	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig b (W2b)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: In der Gewerbezone mit Wohnnutzung Lüterswil war bisher eine 100% Wohnnutzung zulässig. Mit der Integration in die OPR Buchegg wird zukunftig ein max. Wohnanteil von 50% zulässig sein. Die Parzellen GB Lüterswil-Gächliwil Nr. 38 und 358 werden bereits heute vollständig zu Wohnzwecken genutzt. Für die restlichen Parzellen besteht kein Bedarf mehr für Gewerbe. Die Umzonung ist mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG. Da vorher bereits ein Wohnanteil von 100% möglich war, entsteht kein Mehrwert.	Luftbild / AV

Lüterswil	
GB Lüterswil Nr.: 46	Fläche: 913 m^2
Heutige Nutzung: Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Gewerbezone mit Wohnnutzung	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Auf dieser Fläche besteht kein Bedarf mehr für Gewerbe. Die Fläche wird bereits heute zu Wohnzwecken genutzt. Die Umzonung ist mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG. Da vorher bereits ein Wohnanteil von 100% möglich war, entsteht kein Mehrwert.	Luftbild / AV

Lüterswil	
GB Lüterswil Nr.: 47 (teils)	Fläche: 614 m^2
Heutige Nutzung: teilweise gewerbliche Nutzung, ehem. öffentliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone nach OPR: Kernzone ES III
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Das ehemalige Schulhaus Lüterswil bzw. die ehemalige Gemeindeverwaltung von Lüterswil-Gächliwil wird als solche nicht mehr genutzt. Weiter besteht kein Bedarf mehr an ausschliesslich öffentlicher Nutzung dieses Gebäudes. Mit der Umzonung in die Kernzone ES III soll das Potenzial des bestehenden Gebäudes genutzt werden. Zukünftig sollen Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung sowie teilweise öffentliche Nutzung beispielsweise in Form eines Jugendtreffs möglich sein. Aktuell werden die Möglichkeiten der zukünftigen Nutzung diskutiert. Die Umzonung wird als recht- und zweckmässig beurteilt und ist von öffentlichem Interesse. Der Tatbestand der Umzonung ist nicht mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG. Die Parzelle ist im Eigentum der Gemeinde Buchegg.	Luftbild / AV

Lüterswil	
GB Lüterswil Nr.: 310	Fläche: 170 m^2
Heutige Nutzung: Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Gewerbezone mit Wohnnutzung	Zone nach OPR: Kernzone ES III
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Auf dieser Fläche besteht kein Bedarf mehr für Gewerbe. Mit der Umzonung der Fläche in die Kernzone ES III wird das Potenzial für die Siedlungsentwicklung nutzbar gemacht. Die Umzonung ist mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG. Da vorher bereits ein Wohnanteil von 100% möglich war, entsteht kein Mehrwert.	Luftbild / AV

Lüterswil	
GB Lüterswil Nr.: 330 (teils), 18 (teils)	Fläche: 106 m^2
Heutige Nutzung: Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Wohnzone, zweigeschossig	Zone nach OPR: Kernzone ES III
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Umzonung dieser Fläche wird die Zonierung der Parzellengrenze angepasst.	Luftbild / AV

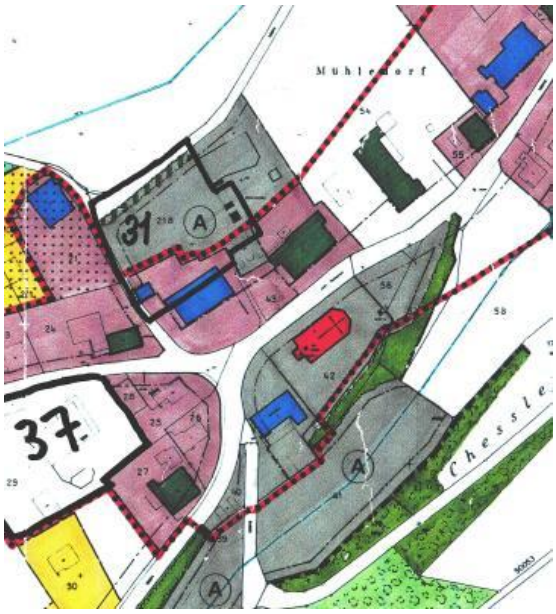
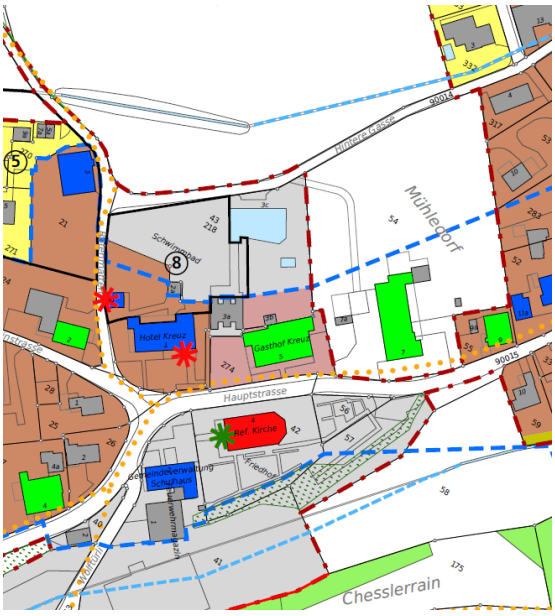
Lüterswil	
GB Lüterswil Nr.: diverse Parzellen in der Kernzone	Fläche: -
Heutige Nutzung: teilweise gewerbliche Nutzung, Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Kernzone ES III
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die Parzellen, welche rechtsgültig in der Kernzone liegen, werden der Kernzone ES III zugewiesen. Bisher war die Kernzone Lüterswil in der ES III klassiert. Dies soll auch in Zukunft der Fall sein.	Luftbild / AV

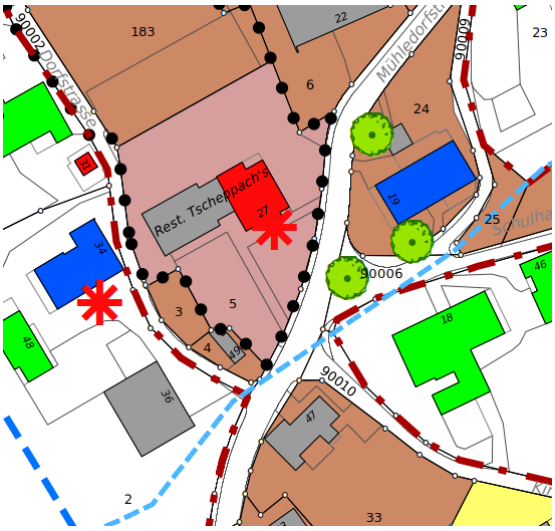
Gächliwil	
GB Gächliwil Nr.: 57, 59, 153, 56, 154, 101, 54, 62, 152, 69, 83, 79, 81, 97, 92, 93, 102, 98, 75, 90013, 74	Fläche: 33’451 m^2
Heutige Nutzung: Wohnnutzung, Gewerbe	
Zone rechtskräftig: Weilerzone bzw. erweiterte Weilerzone	Zone nach OPR: Erhaltungszone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die im PBG definierte Formulierung der «Weilerzone» ist nicht mit dem RPG konform. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Weilerzonen keine Bauzone. Mit Schreiben vom 2. Februar 2017 orientierte der Kanton das Amt für Raumentwicklung des Bundes (ARE) darüber, dass er das Kapitel Weiler und Kleinsiedlungen im Richtplan ersatzlos streichen, den Weiler-Artikel im PBG aufheben und die Gemeinden beauftragen will, die bestehenden Weiler- und Kleinsiedlungszonen zu überprüfen und sachgerechten Zonen zuzuweisen. Der Bund beauftragte nachfolgend weiter: «Die bestehenden Weiler- und Kleinsiedlungszonen sind auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen und nötigenfalls einer bundesrechtskonformen Zone zuzuweisen. Der Kanton sorgt mittels geeigenter Massnahmen dafür, dass bis zur erfolgten Überprüfung und allfälligen Zuweisung zu einer	Luftbild / AV

bundesrechtskonfrmen Zone nur Bewilligungen erteilt werden, welche den allgemeinen Regeln zum Bauen ausserhalb der Bauzone entsprechen». Mit der Zuweisung der Weilerzone bzw. erweiterten Weilerzone in die Erhaltungszone wird der Forderung gemäss RPG nachgekommen und die Weilerzone einer bundesrechtskonformen Zone zugewiesen. Mit der Zuweisung in die Erhaltungszone wird sichergestellt, dass nur eine eingeschränkte restriktive Entwicklung von Bauten und Anlagen möglich wird im Sinne eines Volumenschutzes. Die Umzonung ist mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG. Da sich mit der Umzonung die Handlungsspielräume gegenüber heute nicht vergrössern werden, wird jedoch kein Mehrwert festgestellt; d.h. die Umzonung der Weilerzone bzw. erweiterten Weilerzone in die Erhaltungszone resultiert in keinem bedeutsamen Mehrwert. Auf eine Abgabe wird verzichtet.	

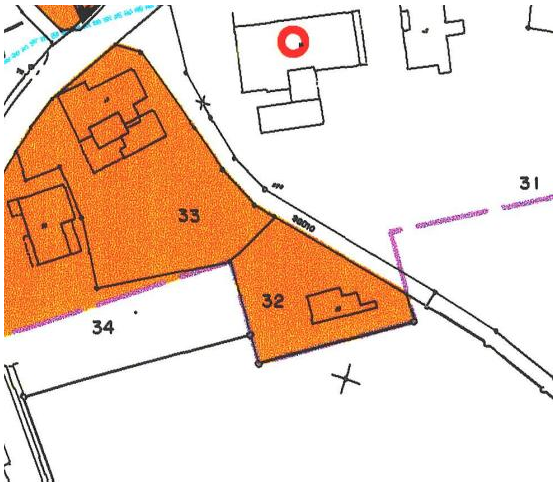
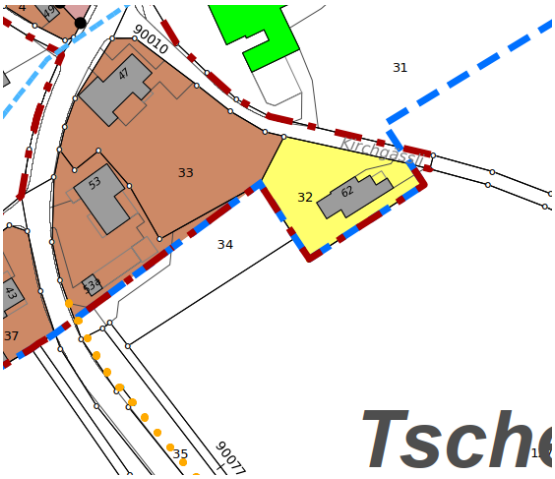
Gächliwil	
GB Gächliwil Nr.: 77, 155	Fläche: 5'321 m^2
Heutige Nutzung: Gewerbe	
Zone rechtskräftig: Weilerzone	Zone nach OPR: Gewerbezone 1
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Zuweisung der Weilerzone in die Gewerbezone 1 wird der Forderung gemäss RPG nachgekommen und die Weilerzone einer bundesrechtskonformen Zone zugewiesen. Mit der Umzonung dieser Flächen kommt die Gemeinde ausserdem der Forderung aus dem rLB nach, Rahmenbedinungen für den Erhalt und Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen zu bieten sowie die Voraussetzung für die Entiwcklung des lokalen Gewerbes zu schaffen. Auf dieser Fläche gitb es einen ausgewiesenen Bedarf für eine gewerbliche Nutzung an dieser Lage. Die gewerbliche Nutzung soll auch zukünftig weitergeführt werden, allerdings nicht durch den heutigen Gewerbebetrieb, sonder ndurch ein ansässiges Gewerbe (im Mietverhältnis). Es besteht die Absicht die Fläche an ein ansässiges Gewerbe zu vermieten. Die Umzonung ist mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

Mühledorf	
GB Mühledorf Nr.: 9	Fläche: 2'353 m^2
Heutige Nutzung: Wohnnutzung und ehemals Gewerbe	
Zone rechtskräftig: Gewerbezone	Zone nach OPR: Gewerbezone mit Wohnnutzung
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Auf der Parzelle soll auch zukünftig eine gewerbliche Nutzung sowie teilweise Wohnnutzung möglich sein und entsprechend entwickelt werden. Aus diesem Grund erfolgt die Umzonung in die Gewerbezone mit Wohnnutzung. Für die Umzonung besteht ein Begehren. Die Umzonung ist nicht mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

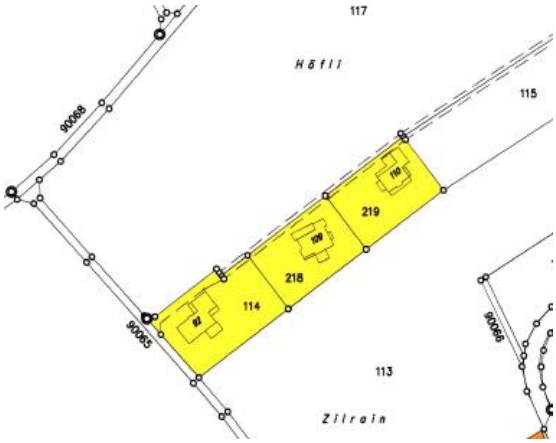
Mühledorf	
GB Mühledorf Nr.: 43 (teils), 274	Fläche: 1'700 m^2
Heutige Nutzung: Gewerbe	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Kernzone Es III
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Umzonung dieser Flächen in die Kernzone Es III kommt die Gemeinde der Forderung aus dem rLB nach, Rahmenbedinungen für den Erhalt und Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen zu bieten sowie die Vorausseztung für die Entiwcklung des lokalen Gewerbes zu schaffen. In der Kernzone sind bisher nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Mässig störende Gewerbe sind heute in der Kernzone nicht zonenkonform. Um den Erhalt sowie die zukünftige Entwicklung mässig störender Gewerbe in der Kernzone sicherzustellen, werden diese der Kernzone Es III zugeteilt.	Luftbild / AV

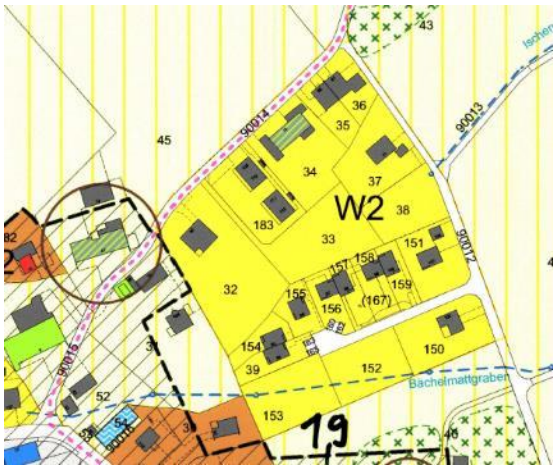
Tscheppach	
GB Tscheppach Nr.: 5	Fläche: 2'757 m^2
Heutige Nutzung: Gewerbe	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Kernzone Es III
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Mit der Umzonung dieser Flächen in die Kernzone Es III kommt die Gemeinde der Forderung aus dem rLB nach, Rahmenbedinungen für den Erhalt und Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen zu bieten sowie die Vorausseztung für die Entiwcklung des lokalen Gewerbes zu schaffen. In der Kernzone sind bisher nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Mässig störende Gewerbe sind heute in der Kernzone nicht zonenkonform. Um den Erhalt sowie die zukünftige Entwicklung mässig störender Gewerbe in der Kernzone sicherzustellen, werden diese der Kernzone Es III zugeteilt.	Luftbild / AV

Tscheppach	
GB Tscheppach Nr.: 22	Fläche: 102 m^2
Heutige Nutzung: Garten	
Zone rechtskräftig: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone nach OPR: Kernzone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Im Sinne einer Zonenbereinigung wird eine Teilfläche GB Tscheppach Nr. 22 in die Kernzone umgezont. Die Umzonug ist mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV

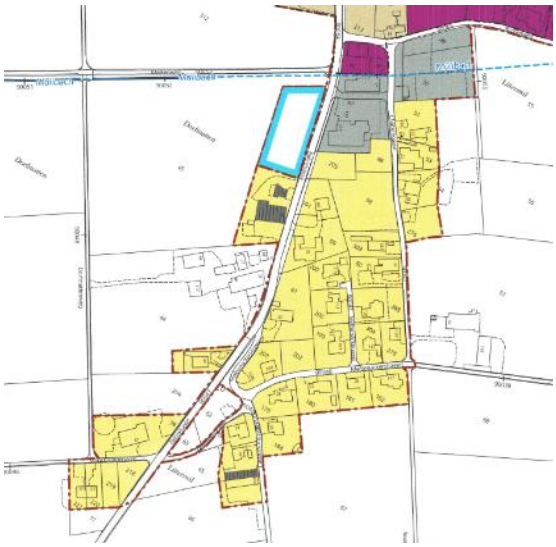
Tscheppach	
GB Tscheppach Nr.: 32	Fläche: 812 m^2
Heutige Nutzung: Wohnen	
Zone rechtskräftig: Kernzone	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Aufgrund der Lage und der untergordneten Bedeutung der Liegenschaft für das Ortsbild wird die Fläche in die W2a umgezont.	Luftbild / AV

11.7 Aufzonung

Bibern	
GB Bibern Nr.: 114, 218, 219	Fläche: 3'943 m^2
Heutige Nutzung: Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Wohnzone eingeschossig	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Es liegt ein Nachverdichtungspotential vor; eine Aufzonung im Gebiet ist für das Quartier und Ortsbild verträglich. Der Tatbestand der Aufzonung ist gemäss PAG nicht abgabepflichtig.	Luftbild / AV

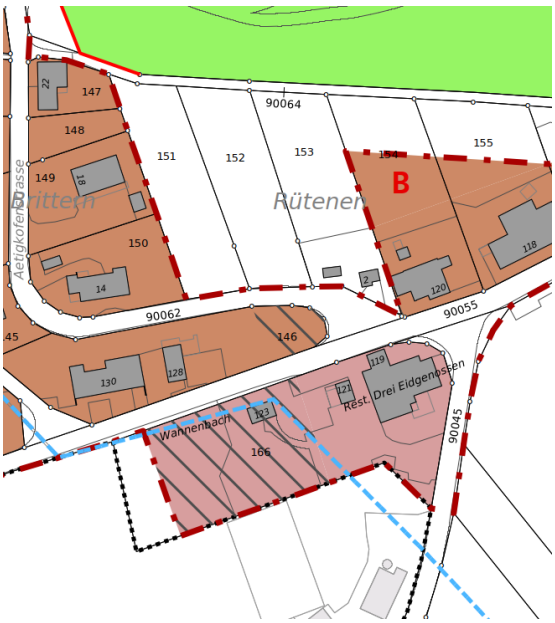
Brügglen	
GB Brügglen Nr.: 32, 33, 183, 34, 35, 36, 37, 38, 196, 197, 151, 159, 158, 167, 157, 156, 155, 154, 39, 160, 161, 162, 163, 164, 165	Fläche: 15'062 m^2
Heutige Nutzung: Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Wohnzone, zweigeschossig	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig b (W2b)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Im Gebiet bestehen Baulandreserven. Mit der Aufzonung wird eine höhere bauliche Dichte im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden zulässig. Die Aufzonung ist für das Quartier und Ortsbild verträglich. Der Tatbestnad der Aufzonung ist gemäss PAG nicht abgabepflichtig.	Luftbild / AV

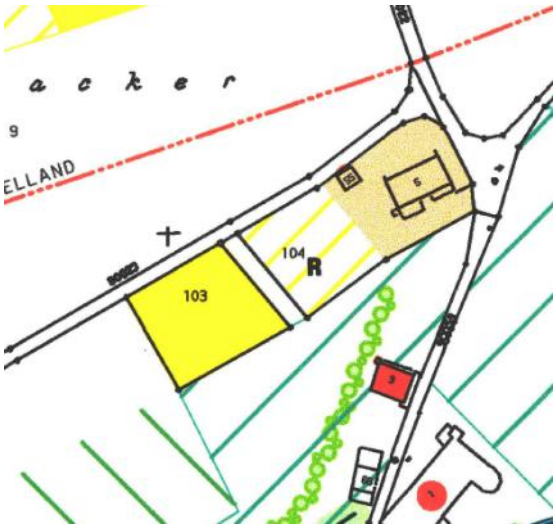
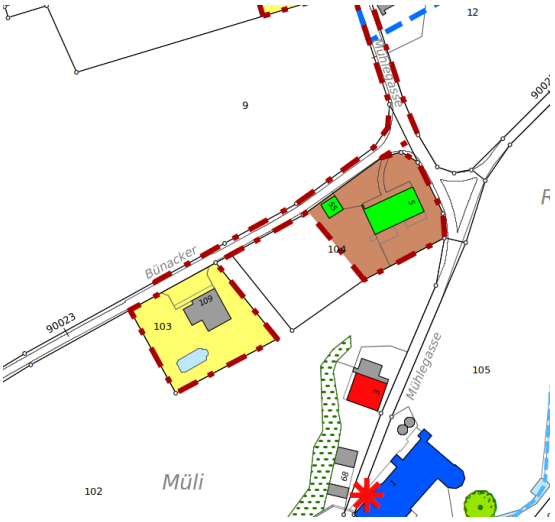
Hessigkofen	
GB Hessigkofen Nr.: 78, 79, 80 (teils), 81 (teils), 82, 83, 84, 85, 86	Fläche: 9'619 m^2
Heutige Nutzung: Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Wohnzone eingeschossig	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Es liegt ein Nachverdichtungspotential vor; eine Aufzonung im Gebiet ist für das Quartier und Ortsbild verträglich. Der Tatbestand der Aufzonung ist gemäss PAG nicht abgabepflichtig	Luftbild / AV

Lüterswil	
GB Lüterswil Nr.: 51, 52, 53, 54 (teils), 276, 324, 48, 205, 58, 191, 356, 59, 303, 60, 200, 61, 206, 199, 202, 203, 288, 304, 278, 289, 182, 181, 180, 179, 184, 64, 65 (teils), 66 (teils), 78, 218, 219, 220, 221	Fläche: 34'193 m^2
Heutige Nutzung: Wohnnutzung	
Zone rechtskräftig: Wohnzone, zweigeschossig	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig b (W2b)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Im Gebiet bestehen Baulandreserven. Mit der Aufzonung wird eine höhere bauliche Dichte im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden zulässig. Die Aufzonung ist für das Quartier und Ortsbild verträglich. Der Tatbestnad der Aufzonung ist gemäss PAG nicht abgabepflichtig.	Luftbild / AV

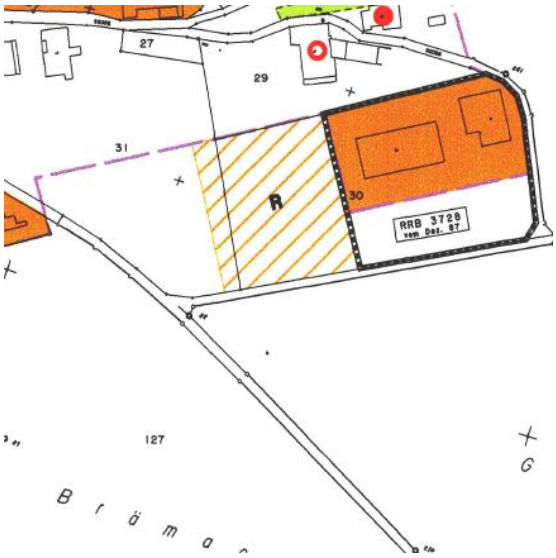
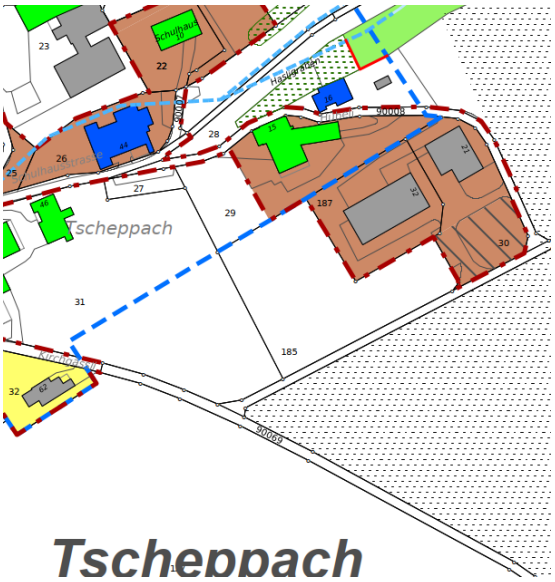
Tscheppach	
GB Tscheppach Nr.: 45, 188	Fläche: 2'530 m^2
Heutige Nutzung: Grünfläche, landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Wohnzone zweigeschossig	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig b (W2b)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Im Gebiet bestehen Baulandreserven. Mit der Aufzonung wird eine höhere bauliche Dichte im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden zulässig. Die Aufzonung ist für das Quartier und Ortsbild verträglich. Der Tatbestnad der Aufzonung ist gemäss PAG nicht abgabepflichtig.	Luftbild / AV

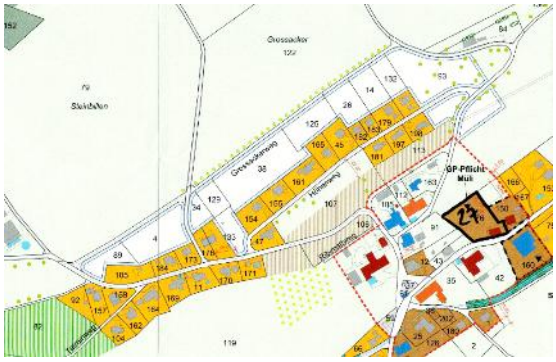
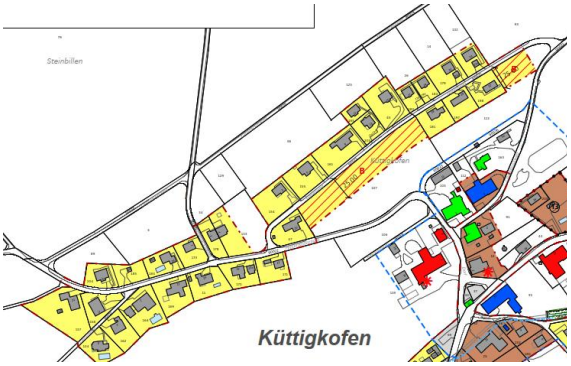
11.8 Aufhebung der Reservezonen

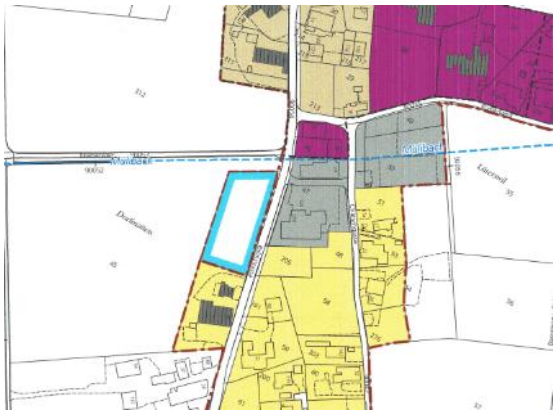
Brittern	
GB Aetingen Nr.: 151, 152, 153	Fläche: 3'126 m^2
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung, Grünfläche	
Zone rechtskräftig: Reservezone	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone (LW)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Das Gebiet soll auch langfristig nicht baulich entwickelt werden. Die Parzellen liegen im Rutschgebiet von mittlerer und geringer Gefährdung gemäss kommunaler Gefahrenkarte. Eine Aufhebung der Reservezonen ist aus dieser Sichet ebenfalls zweckmässig. Bei der Rückzonung von Reservezonen handelt es sich um keine materielle Enteignung. Es bestehen somit kein Entschädigungsanspruch aus dieser Planungsmassnahme.	Luftbild / AV

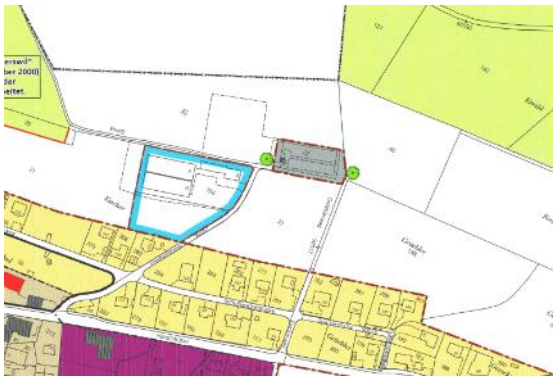
Gossliwil	
GB Gossliwil Nr.: 104 (teils)	Fläche: 970 m^2
Heutige Nutzung: Gartennutzung	
Zone rechtskräftig: Reservezone	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone (LW)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Die Parzelle soll auch langfristig nicht baulich entwickelt werden. Bei der Rückzonung von Reservezonen handelt es sich um keine materielle Enteignung. Es bestehen somit kein Entschädigungsanspruch aus dieser Planungsmassnahme.	Luftbild / AV

Gossliwil	
GB Gossliwil Nr.: 146, 9 (teils)	Fläche: 6'092 m^2
Heutige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Reservezone	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone (LW)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Das Gebiet soll auch langfristig nicht baulich entwickelt werden. Bei der Rückzonung von Reservezonen handelt es sich um keine materielle Enteignung. Es bestehen somit kein Entschädigungsanspruch aus dieser Planungsmassnahme.	Luftbild / AV

Tscheppach	
GB Tscheppach Nr.: 185 (teils), 31 (teils)	Fläche: 2'919 m^2
Heutige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Reservezone	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone (LW)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Das Gebiet soll auch langfristig nicht baulich entwickelt werden. Bei der Rückzonung von Reservezonen handelt es sich um keine materielle Enteignung. Es bestehen somit kein Entschädigungsanspruch aus dieser Planungsmassnahme.	Luftbild / AV

Küttigkofen	
GB Küttigkofen Nr.: 89, 4, 34, 129, 38, 125, 26, 14, 132 (teils), 93 (teils), 114 (teils), 113 (teils)	Fläche: 31'103 m^2
Heutige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Reservezone	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone (LW)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Das Gebiet nördlich von Küttigkofen soll auch langfristig nicht baulich entwickelt werden. Hierbei handelt es sich um potentielles Rutschgebiet gemäss kant. Gefahrenhinweiskarte. Die Aufhebung der Reservezone ist aus dieser Sicht zweckmässig. Bei der Rückzonung von Reservezonen handelt es sich um keine materielle Enteignung. Es bestehen somit kein Entschädigungsanspruch aus dieser Planungsmassnahme.	Luftbild / AV

Lüterswil	
GB Lüterswil Nr.: 332	Fläche: 2'499 m^2
Heutige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung	
Zone rechtskräftig: Reservezone	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone (LW)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Das Gebiet soll auch langfristig nicht baulich entwickelt werden. Bei der Rückzonung von Reservezonen handelt es sich um keine materielle Enteignung. Es bestehen somit kein Entschädigungsanspruch aus dieser Planungsmassnahme.	Luftbild / AV

Lüterswil	
GB Lüterswil Nr.: 186, 21	Fläche: 5'769 m^2
Heutige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung, Wohnnutzung in ehem. Gärtnerei	
Zone rechtskräftig: Reservezone	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone (LW)
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Das Gebiet nördliche von Lüterswil soll auch langfristig nicht baulich entwickelt werden. Bei der Rückzonung von Reservezonen handelt es sich um keine materielle Enteignung. Es bestehen somit kein Entschädigungsanspruch aus dieser Planungsmassnahme.	Luftbild / AV

11.9 Natur- und Kulturobjekte, Ortsbildschutz

Kulturobjekte

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wird den denkmalpflegerischen Aspekten einen grossen Stellenwert zugewiesen. Der Schutzstatus von Kulturobjekten und Gebäuden wurde gesamtheitlich überprüft (vgl. Beilage 13.4), in den Nutzungsplänen entsprechend ausgewiesen und im Zonenreglement verankert.

Zudem wurde die Liste der historischen Gärten und Anlagen (ICOMOS) konsultiert und geprüft. Für die Gemeinde Buchegg gibt es acht Einträge (Aufnahmen aus dem Jahr 2008). Die historischen Gärten und Anlagen werden hinweisend ins Schutzverzeichnis (Beilage 13.4) aufgenommen. Diese erhalten keinen Schutzstatus und somit keinen Eintrag im Bauzonenplan. Da Vorgärten für das Ortsbild charakteristisch sind, sind diese in ihrem Charakter möglichst zu erhalten.

Ortsbildschutzzone

Die bestehenden Ortsbildschutzperimeter wurden in der OPR überprüft und gegebenenfalls leicht angepasst. Die Zonenvorschriften zur Ortsbildschutzzone wurden überprüft und ebenfalls geringfügig angepasst. Das Dorf Kyburg kannte die Festlegung der Ortsbildschutzzone bisher nicht. Auf Grundlage des ISOS-Objektblattes Kyburg-Buchegg wird neu eine Ortsbildschutzzone für Kyburg ausgeschieden.

Naturobjekte

Naturschutzfachlich basiert die Revision des Bauzonenplans auf dem für diesen Zweck revidierten kommunalen Naturinventar 2022 / 2024 (vgl. Beilage 14). Mit der Ausscheidung von geschützten Einzelbäumen (Genehmigungsinhalt) sowie der orientierenden Darstellung der gemäss NHV geschützten Hecken werden die geschützten Naturobjekte im Nutzungsplan festgelegt.

11.10 Gestaltungsplanpflichten

Die Gemeinde Buchegg hat über die vergangenen Planungsperioden mehrheitlich gute Erfahrungen mit dem Instrument des «Gestaltungsplanes» gemacht; insgesamt wurden durch diese Sondernutzungsplanungen und den Einbezug von Kanton und Bevölkerung (Mitwirkung) im Ergebnis «qualitativ» hochwertigere Projekte realisiert. Entsprechend wird für diverse Gebiete eine Pflicht zur Gestaltungsplanung auferlegt bzw. gemäss rechtsgültiger OP bestätigt. Die Pflicht begründet sich u.a. aufgrund der Grösse der betroffenen Bauzonen, dem Interesse an einer geordneten und gemeinsamen, parzellenübergreifenden Bebauung, der exponierten Lage (planerisch empfindlich bzw. wertvolle Gebiete) oder der zulässigen Nutzung (Gewerbezone). Die Anforderungen an die Gestaltungsplanung sind für jedes Gebiet spezifisch im Zonenreglement aufgeführt; mit den formulierten Anforderungen wird auch ersichtlich, welche «Gründe» zur Gestaltungsplanpflicht geführt haben.

11.11 Lärmempfindlichkeiten

Die Empfindlichkeitsstufen sind gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung zugeteilt und auf dem Bauzonenplan ausgewiesen.

Neu wurde die Kernzone in eine Kernzone ES II und eine Kernzone ES III unterteilt. Mässig störendes Gewerbe ist neu der Kernzone ES III zugeordnet. Gegenüber anderen Parzellen in der ES II sind die Immissionswerte einzuhalten, somit sind keine zusätzlichen Lärmbelastungen für die Anwohnenden zu erwarten.

11.12 Gebiete mit Baubeschränkung

Zu den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten mit Baubeschränkung finden sich die entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement. Die Bestimmungen betreffen Vorgaben zu einem Verbot von zusätzlichen Hauptbauten. Dies bezweckt den Erhalt von für das Ortsbild wertvollen Freiräumen insbesondere in gut einsehbaren und für den Strassenraum charakteristischen Bereichen. In rückwärtigen Bereichen wird auf die Festlegung von Gebieten mit Baubeschränkung verzichtet, da diese kaum einsehbar und somit für das Ortsbild von geringerer Bedeutung sind.

11.13 Gebiete mit besonderen Bestimmungen

Zu den im Bauzonenplan bezeichneten Gebiet mit besonderen Bestimmungen finden sich die entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement. Die Bestimmungen betreffen Vorgaben zur Gestaltung, Geschossigkeit, zu Massnahmen am Siedlungsrand oder Bestimmungen zum Beizug externer Fachpersonen / Gestaltungsbeirat.

11.14 Entwicklungsgebiet lokales Gewerbe

Auf GB Küttigkofen Nr. 52 und 72 ist im Bauzonenplan sowie Gesamtplan als orientierender Inhalt ein «Entwicklungsgebiet lokales Gewerbe» ausgewiesen. Diese Festlegung begründet sich wie folgt:

Ortsansässiges Gewerbe

Die zahlreichen klein- und mittelständischen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe haben nebst der Landwirtschaft eine Tradition und prägen die Identität des Bucheggbergs. In der Gemeinde Buchegg gibt es Bio-Läden, soziale Institutionen wie das Blumenhaus, Restaurants, Golfplatz, Käserei, Treuhandbüros, Schreinereien, Gartenbaubetriebe, Maler, Bauunternehmen usw. Viele dieser Gewerbe haben ihren Ursprung in der Gemeinde Buchegg und weisen eine langjährige Betriebsgeschichte auf, die sie stark mit der Region verwurzelt. Die Standortgebundenheit ist dementsprechend hoch.

Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten

Die Gewerbe der Gemeinde Buchegg befinden sich mehrheitlich in der Kernzone. Viele der nicht störenden Gewerbe, aber auch vereinzelt mässig störende Gewerbe haben einen Standort in der Wohnzone. Einige Gewerbe befinden sich in der Gewerbezone, Gewerbezone mit Wohnen, Erhaltungszone oder in dafür vorgesehenen Spezialzonen. Die Zonenkonformität ist für mehrere Gewerbe nicht gegeben (gemäss rechtsgültiger Ortsplanung), insbesondere aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung.

Die Flächen auf den Parzellen der heutigen Gewerbebetriebe sind grösstenteils bereits bebaut und vollständig ausgenutzt; es bestehen kaum Reserven für notwendige Weiterentwicklungen. Eine weitere Herausforderung stellt der hohe Stellenwert des Ortsbildschutzes aufgrund der Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung dar. Entwicklungsmöglichkeiten am heutigen Standort der Gewerbe sind teilweise nur beschränkt oder gar nicht vorhanden.

Keine grösseren Baulandreserven in der Gewerbezone

In der Gewerbezone der Gemeinde Buchegg finden sich keine grösseren Baulandreserven mehr. Aufgrund der gemäss Räumlichem Leitbild gewünschten Entwicklung zur Förderung der Rahmenbedingungen für klein- und mittelständische Gewerbe und aufgrund von Vorhaben / Projekten besteht ein konkreter, ausgewiesener Bedarf an neuen Arbeitszonen auf dem Gemeindegebiet von Buchegg (insbesondere für das ansässige Gewerbe).

Konkreter Bedarf ortsansässiger Gewerbe

Der Dialog mit den ortsansässigen Gewerbebetrieben sowie mehrere Begehren, die, während der OPR bei der Gemeinde eingetroffen sind, zeigen, dass es einen konkreten Bedarf für neue Gewerbezone beim ortsansässigen Gewerbe vorhanden ist.

Arbeiten im Rahmen der OPR

Im Rahmen der OPR wurde mit der Prüfung und Aktualisierung der Arbeitszonen in der Gemeinde Buchegg gestartet. Weiter haben bereits Gespräche mit dem lokalen Gewerbe stattgefunden und der Dialog mit der repla espaceSolothurn sowie dem Amt für Raumplanung wurde geführt.

Aufgrund von Genehmigungsvorbehalten betreffend die Einzonungen von Gewerbezone sowie ausstehenden vertieften Abklärungen wird die Revision der Arbeitszonen nachgelagert bzw. parallel zur Ortsplanungsrevision in einem Teil-Nutzungsplanverfahren weitergeführt. Der Bedarf und die Fläche der Gewerbezone wird im Rahmen dieser Teil-Nutzungsplanung evaluiert. Die Planbeständigkeit der OPR ist diesbezüglich entsprechend relativiert.

12 Änderungen Gesamtplan

12.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Der Gesamtplan definiert die Nutzung ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die folgende Auflistung gibt die wesentlichen Änderungen im Gesamtplan wieder. Diese sind ebenfalls auf dem Plan der Änderungen (Beilage 7.2) aufgeführt. Die wesentlichsten Änderungen werden anschliessend näher erläutert.

- **Überprüfung und Aktualisierung**: Die bestehenden Planinhalte der 13 Dörfer wurden gesamthaft geprüft, aktualisiert und harmonisiert.
- **Anpassung an Bauzonenplan**: Auf der Grundlage des revidierten Bauzonenplans wurde der Gesamtplan angepasst und aktualisiert, insbesondere betreffend die Einzonungen, Auszonungen und Aufhebung der Reservezonen.
- **Aufhebung Gesamtplaninhalte**: Die in den rechtskräftigen Gesamtplänen festgelegten überlagernden Inhalte «Hofstattzone», «Freihaltezone», «kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft», «Erweiterung landwirtschaftliche Bauten» und «Siedlungstrenngürtel von regionaler Bedeutung» werden aufgehoben. Somit entfallen diese Inhalte im Genehmigungsinhalt des Gesamtplans.
- **Neue Festlegungen**: Der Landwirtschaftszone überlagert findet sich im Gesamtplan eine neue Festlegung Schutzzone Wildtierkorridor (Genehmigungsinhalt): In den heute rechtsgültigen Ortsplanungen ist die Schutzzone Wildtierkorridor noch nicht festgelegt. Der Landwirtschaftszone überlagert werden neu drei verschiedene Abstufungen der Landschaftsschutzzone festgelegt. Deshalb wird, zusätzlich zur Landschaftsschutzzone, eine Landschaftsschutzzone «Freihaltung» und eine Umgebungsschutzzone festgelegt.
- **Bestehende Festlegungen**: Neben der Landwirtschaftszone werden die bereits rechtsgültigen Festlegungen betr. Landschaftsschutzzone, Naturschutzzone und Uferschutzzone ausserhalb Bauzone überprüft und ggf. angepasst.
- **Aktualisierung Naturinventar**: Die Inhalte aus dem Naturinventar 2022 / 2024 wurden soweit zweckmässig im Gesamtplan übernommen. Ebenfalls wurden die Naturobjekte aus den bestehenden, rechtskräftigen Gesamtplänen überprüft und ggf. bestätigt bzw. aufgehoben.
- **Einzelbäume / Hecken**: Die Einzelbäume und Hecken (innerhalb und ausserhalb Bauzone) wurden gemäss aktualisierten Naturinventar übernommen. Es wurden die im Naturinventar als erhaltenswert und geschützt ausgeschiedenen Einzelbäume als geschützte Einzelbäume aufgenommen.
- **Schutzverzeichnisse**: Überprüfung und Aktualisierung der kommunalen Schutzverzeichnisse der «Kulturobjekte»; Übernahme des kantonalen Schutzverzeichnisses.

- **Sicherung des Gewässerraums:** Für sämtliche Gewässer wurde ein Gewässerraum festgelegt (vgl. Kapitel 13).
- **Orientierende Inhalte**: Gemäss § 3 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz schützen Kanton und Gemeinden geowissenschaftliche Naturobjekte (Geotope) und Naturdenkmäler. Im kantonalen Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte (INGESO) befinden sich in Buchegg mehrere Geotope. Dies sind u.a. folgende Objekte: Erratiker Rödigerstein (OID 323), Schalenstein Deckrain (OID 331),Bocksteingrube Mühledorf (OID 320) und Trockental Bürholz (OID 18). Die Objekte werden im Gesamtplan orientierend dargestellt.

  Weitere orientierende Darstellungen beinhalten die Wanderwege, die Velorouten, die historischen Verkehrswege mit Substanz, die Richtplaninhalte «kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft», «kantonale Naturreservate», «kantonale Uferschutzzone», «Schutzwald» und die geschützten archäologischen Fundstellen (gemäss Amt für Denkmalpflege und Archäologie).
- **Grundwasserschutzzonen:** Ebenfalls orientierend dargestellt werden die rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen gemäss digitaler Gewässerschutzkarte.
- **Wald:** Übernahme der Wälder gemäss Waldplan des AWJF sowie Darstellung der neuen Waldfeststellungen.
- **Hinweise:** Der Gesamtplan wird mit Hinweisen zu den belasteten Standorten / Altlasten, den schadstoffbelasteten Böden, den Störfällen sowie den Fruchtfolgeflächen ergänzt; auf die Darstellung wird verzichtet und stattdessen auf die entsprechenden kantonalen Kataster und Verzeichnisse verwiesen.

12.2 Aufhebung Gesamtplaninhalte

Aufhebung kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft

Die kommunalen Vorranggebiete werden aufgehoben. Diese bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Lebensräumen für einheimische Pflanzen und Tiere. Die Nutzung der Flächen kommunaler Vorranggebiete Natur und Landschaft ist heutzutage mehrheitlich über Verträge im Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft geregelt. Es besteht somit keinen Bedarf für einen zusätzlichen Schutz der Flächen.

Aufhebung Freihaltezone

Die Freihaltezone gemäss den rechtgültigen Gesamtplänen wird aufgehoben. Dem Aspekt der Freihaltung von empfindlichen Landschaftskammern bzw. der siedlungstrennenden Wirkung wird mit der Umgebungs-

schutzzone im Umfeld der Dörfer Rechnung getragen. Dies erfolgt insbesondere bei der Beurteilung von Bauvorhaben unter Einbezug von externen Fachpersonen / dem Gestaltungsbeirat.

Aufhebung Hofstattzone

Es wird darauf verzichtet Hostetten und Obstbäume mittels Hofstattzonen unter Schutz zu stellen.

Aufhebung Erweiterung landwirtschaftliche Bauten

Die heute rechtgültigen Flächen, welche als «Aufhebung Erweiterung landwirtschaftliche Bauten» ausgeschieden sind, entsprechen nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen der Landwirtschaft. Aus diesem Grund wird dieser Inhalt aufgehoben.

12.3 Landschaftsschutzzone

Die Landwirtschaftszone überlagernd werden neu drei Abstufungen der Landschaftsschutzzone festgelegt; die Umgebungsschutzzone, die Landschaftsschutzzone und die Landschaftsschutzzone «Freihaltung». Diese Festlegungen sind das Ergebnis der Interessensabwägung zwischen Landwirtschaft, Natur und Landschaft sowie dem Landschaftsschutz (ISOS).

Die Umgebungsschutzzone wird im Umfeld der Dörfer festgelegt. Sie bezweckt einerseits den Erhalt des kulturlandschaftlichen Umfeldes der intakten Ortsbilder sowie deren prägenden Ansichten. Andererseits bezweckt die Umgebungsschutzzone die sorgfältige bauliche Integration von standortgebundenen Bauten und Anlagen. Dies unter Beizug von externen Fachpersonen / dem Gestaltungsbeirat. Dadurch wird insbesondere dem Interesse des Landschaftsschutzes unter Berücksichtigung des ISOS-Inventars wird hier Rechnung getragen.

Die Landschaftsschutzzone wird im Rahmen der OPR grossflächig über das gesamte Gemeindegebiet hinweg der Landwirtschaftsschutzzone überlagernd festgelegt. Diese dient der langfristigen Erhaltung der unverbauten, reich strukturierten und grösseren zusammenhängenden Landschaftsräumen mit den typischen Landschaftselementen der Gemeinde Buchegg.

Der Perimeter der Landschaftsschutzzone wurde grundsätzlich gemäss dem Vorschlag aus dem Naturinventar und -konzept übernommen, wobei die Anträge aus der landwirtschaftlichen Planung bereits eingeflossen sind. Begehren, welche nach Abschluss der landwirtschaftlichen Planung eingetroffen und der Bedarf für eine Änderung der Landschaftsschutzzone aufgrund einer betrieblichen Entwicklung zweckmässig begründet wurde, wurden ebenfalls berücksichtigt. Weitere Änderungen gegenüber dem Vorschlag aus dem Naturinventar und -konzept sowie

der landwirtschaftlichen Planung lassen sich erstens durch die Interessensabwägung mit dem ISOS / Landschaftsschutz begründen. Zweitens wurde aufgrund der Empfehlungen aus der Vorprüfung die Vorschriften der Landschaftsschutzzone gelockert und als Ausnahme für die (bodenbezogene) landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendige Infrastruktur zulässig. Dies führte ebenfalls teilweise zu einer Anpassung des Perimeters. Ebenfalls haben sich aus der Mitwirkung aufgrund von Begehren Anpassungen ergeben (siehe Beilage 21).

Der Perimeter der Landschaftsschutzzone «Freihaltung» umfasst besonders empfindliche und exponierte Lagen und Gebiete, welche eine hohe landschaftsästhetische oder ökologische Bedeutung haben. Insbesondere wurde die Landschaftsschutzzone «Freihaltung» im Bereich der Fördergebiete / Potentialflächen Natur und Ökologie gemäss Naturkonzept festgelegt. Weitere wurde die Landschaftsschutzzone «Freihaltung» u.a. im Bereich des Limpachtals und des Mülitälis festgelegt. Die Landschaftsschutzzone «Freihaltung» bezweckt somit die Freihaltung und Aufwertung dieser besonders empfindlichen und exponierten Lagen und Gebieten von hoher landschaftsästhetischer und ökologischer Bedeutung.

Bei der Ausscheidung des Perimeters wurden Fenster für die Entwicklung der aktiven Landwirtschaftsbetriebe im Umfeld der bestehenden Bauten offen gelassen. Die Bauzone wurde ebenfalls ausgelassen.

12.4 Naturschutzzone

Die Naturschutzzone dient dem Erhalt und Aufwertung der wertvollen Landschaftselemente für standortheimische Pflanzen und Tiere sowie der Förderung natürlicher und dynamischer Entwicklungsprozesse. Im Rahmen der OPR werden neue Gebiete als Naturschutzzone ausgeschieden, sowie in gewissen Gebieten aufgehoben.

Neu als Naturschutzzone festgelegt wird ein Pufferstreifen um das kantonale Naturreservat Möösli, welcher den Nährstoffeintrag ins Naturreservat Möösli minimieren soll. Weiter wird die Naturschutzzone auf das gesamte Mülital ausgeweitet.

Die Naturschutzzonen Weiher Niderholz wird bestätigt, da es dort Bestrebungen gibt diesen aufzuwerten. Der Waldweiher Lochmatt wird aufgrund seines fehlenden Naturwertes aufgehoben.

12.5 Schutzperimeter Wildtierkorridor

Gemäss Kapitel L-3.3.3 RP gilt folgender Planungsauftrag: «Kanton und Gemeinden berücksichtigen die Wildtierkorridore in der Nutzungspla-

nung und bei Projekten zur Förderung der Vernetzung und der Biodiversität. Sie sichern die Durchgängigkeit mit Landschaftsschutzzonen, Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder anderen Zonen, die dem Schutzziel entsprechen.» Im Rahmen der vorliegenden OPR ist die Gemeinde diesem Auftrag mit der Festlegung der «Schutzzone Wildtierkorridor SO15 Aetingen» (mit entsprechenden Bestimmungen im revidierten Zonenreglement) nachgekommen. Der ausgewiesene Perimeter wird grundeigentümerverbindlich auf Grundlage des Objektblattes im Anhang XI ausgewiesen:

- SO 15: Aetingen (regionale Bedeutung)

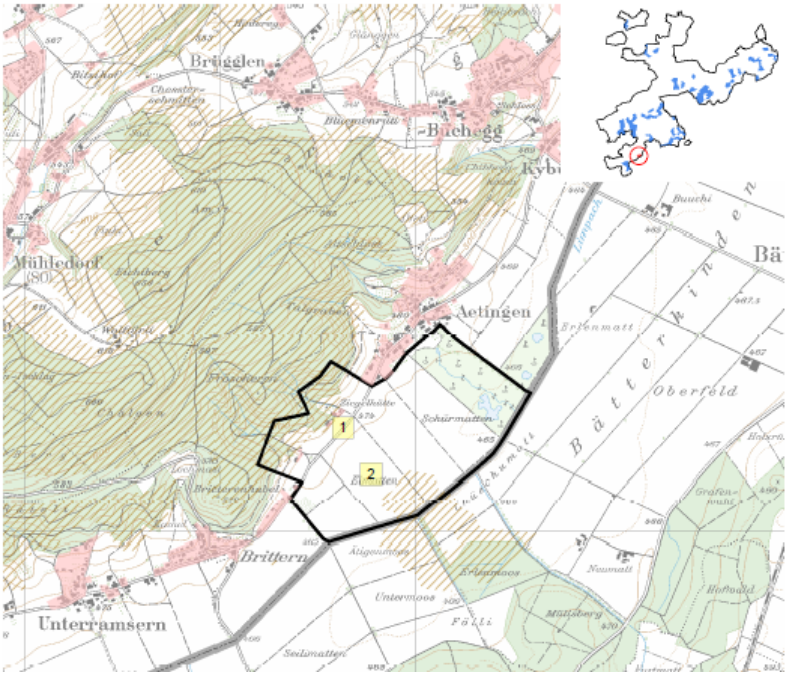


Abbildung 26 Perimeter des Wildtierkorridors SO 15 Aetingen (Hintermann & Weber AG, 12.2007)

Im Bereich des Golfplatzes wird auf die Festlegung der Schutzzone Wildtierkorridor verzichtet; dies darum, weil die Golfplatzzone keine «eigentliche» Bauzone beschreibt und die Nutzung für den Wildtierkorridor nicht hinderlich ist. Die Bauzone in den Gebieten Ziegelhütte und Fröscheren wird ebenfalls aus der Schutzzone Wildtierkorridor ausgenommen.

Zudem werden im Perimeter «Schutzzone Wildtierkorridor SO 15 Aetingen» die raumplanerischen Rahmenbedingungen für eine mögliche Renaturierung der beiden eingedolten Fliessgewässer Ziegelhüttengraben und Talgraben geschaffen. Hierbei wird für beide Fliessgewässer ein Gewässerraum (Uferschutzzone) von 11 m ausgeschieden. Eine Renaturierung dient der ökologischen Aufwertung des Wildtierkorridors.

13 Weitere Festlegungen Natur und Landschaft

13.1 Gewässerraum, Uferschutzzonen

Im Rahmen der OPR ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetz (GSchG) und -verordnung (GSchV) vorzunehmen. Zentrale Grundsätze sind, dass der für die natürliche Funktion der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss. Im Zuge dessen ist der Gewässerraum grundsätzlich für alle Gewässer im Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV und § 3 der Verordnung über Wasser, Boden und Abfall (VWBA)).

Bei der Ausscheidung des Gewässerraum wird differenziert vorgegangen:

Gewässerraum innerhalb Bauzone

Innerhalb des Siedlungsgebietes und demzufolge im Bauzonenplan wird der Gewässerraum mit Uferschutzzone als Grundnutzung (mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement) festgelegt.

Ausserdem werden zur Ausscheidung des Gewässerraums innerhalb des Siedlungsgebietes Gewässerbaulinien bzw. Gewässerunterhaltsbaulinien definiert. Die Festlegung erfolgt in den Erschliessungsplänen.

Gewässerraum ausserhalb Bauzone

Ausserhalb der Bauzone und entsprechend im Gesamtplan erfolgt die Ausscheidung anhand einer Uferschutzzone, welche der Landwirtschaftszone überlagert ist (mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement).

Gewässerraum innerhalb Wald

Innerhalb des Waldes kann auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. Wald als Grundnutzung lässt keine überlagernde Festlegung zu. Ausserdem ist der Gewässerraum innerhalb des Waldes bereits ausreichend gesichert.

Symmetrische Ausscheidung

Grossmehrheitlich und wenn immer möglich wird der Gewässerraum auf beiden Seiten des Fliessgewässers mit identischer Breite ausgeschieden. D.h. die Achse des Fliessgewässers bildet die Mitte des Gewässerraumkorridors ab. Damit wird sichergestellt, dass beide Seiten der Fliessgewässer (beide Grundeigentümerschaften) gleich «belastet» werden.

Spezifischer Gewässerraum pro Fliessgewässer

Der Gewässerraum wird für die einzelnen Fliessgewässer wie folgt festgelegt (in Absprache mit dem AfU, vgl. Tabelle 37).

Tabelle 37 *Ausscheidung Gewässerraum*
USZa: Uferschutzzone ausserhalb Bauzone
USZ: Uferschutzzone innerhalb Bauzone
GBL: Gewässerbaulinien
UBL: Unterhaltsbaulinien

Name	Ökomorphologie	Grundnutzung	Gewässerraum
Alpbach			
- Oberlauf	natürlich / naturnah	Wald	Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen
- ab Cholhütten-acker	eingedolt	Landwirtschaft	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ
- ab Weiher Ischlegli	wenig beeinträchtigt	Landwirtschaft, Wald	USZa: 32.00 m
Biberenbach			
- Gächliwil	Eingedolt	Schutzzone, Landwirtschaft	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ USZa: 11.00 m
- ab Chalchmatten	wenig beeinträchtigt, natürlich / naturnah, teilweise stark beeinträchtigt oder eingedolt	Landwirtschaft, Wald	USZa: 5.50 m (einseitig, Wald) oder 11.00 m
- ab Gemeindegrenze Gossliwil	wenig beeinträchtigt, eingedolt, natürlich / naturnah	Wald, Landwirtschaft	USZa: 11.00 m und 5.50 m (einseitig, Wald)
- ab Eimündung Kraftwerkkanal	eingedolt, naturfremd / künstlich, stark eingeschränkt	Wald, Landwirtschaft, Bauzone	USZa: 11.00 m und 5.50 m (einseitig, Wald) USZ: 5.00 m ab Gewässerparzelle / 5.50 m ab Gewässermitte USZ/GBL: 6.00 m
- ab Bibern	naturfremd / künstlich, stark eingeschränkt, wenig beeinträchtigt	Landwirtschaft	USZa: 12.00 m
- ab Einmündung Lochbach	naturfremd / künstlich	Landwirtschaft	USZa: 14.00 m
Kraftwerkkanal	wenig beeinträchtigt, stark beeinträchtigt, eingedolt	Landwirtschaft	USZa: 11.00 m
Lochmattgraben	natürlich / naturnah, eingedolt	Wald, Landwirtschaft	Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen

			Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ
Winkelbodengraben			
- Oberlauf	natürlich / naturnah	Wald	Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen
- ab Talmatt	eingedolt	Landwirtschaft	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ
Niderholzgraben			
- Oberlauf	natürlich / naturnah, wenig beeinträchtigt	Wald	Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen
- ab Niderholzweiher	eingedolt	Landwirtschaft	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ
Buchibach			
- Oberlauf	natürlich / naturnah	Wald	Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen
- ab Austritt Waldfläche	stark beeinträchtigt	Landwirtschaft	UZSa: 11.00 m
Golterenbach			
- Oberlauf	wenig beeinträchtigt	Wald, Strasse	UBL: 4.00 m
- ab Austritt Waldfläche	eingedolt	Bauzone	UBL: 4.00 m
Bieltschenbach	eingedolt	Landwirtschaft	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ
Lochbach	natürlich / naturnah, wenig beeinträchtigt, eingedolt	Wald, Landwirtschaft	UZSa: 11.00 m Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen
Eichenbach	natürlich / naturnah, stark beeinträchtigt	Wald	Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen
	eingedolt	Landwirtschaft	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ

Hasligraben			
- ab Hessigkofen	eingedolt	Landwirtschaft, Bauzone	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ UBL: 4.00 m, in Bereich GB Nr. 20
- ab Tscheppach	eingedolt, wenig beeinträchtigt	Bauzone, Landwirtschaf, Wald	UBL: 4.00 m USZa: 11.00 m Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen
- Hasligraben nord	eingedolt, natürlich / naturnah	Wald, Landwirtschaft	Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ USZa: 11.00 m (vor Einmündung Mülibach)
Rotbach - Rottenmatten	eingedolt, wenig beeinträchtigt, naturfremd / künstlich	Landwirtschaft	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ UZSa: 11.00 m
- ab Mühledorf		Bauzone	GBL: 5.50 m (auf GB Mühledorf Nr. 332) UBL: 4.00 m USZ: 5.00 m bzw. 4.00 m inkl. 5.50 m GBL
- ab Hauptstrasse			GBL: 5.50 m UBL: 4.00 m UBL: 4.00 m USZ: 8.00 m
Mülibach	eingedolt, stark beeinträchtigt, wenig beeinträchtigt, natürlich / naturnah, naturfremd / künstlich	Landwirtschaft, Bauzone, Wald	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ
- Aetigkofen			USZ: 11.00 m UBL: 4.00 m GBL: 11.00 m auf GB Mühledorf Nr. 9, 39, 41
- ab Einmündung Rotbach			USZa: 12.00 m (asymmetrisch auf GB Nr. 90018, 331, 321, 228, 96) UBL: 4.00 m USZa:

- ab Einmündung Hasligraben			13.00 m UBL: 4.00 m oder GBL: 6.50 m, im Bereich der BZ
Hirzengraben	natürlich / naturnah	Wald	Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen
	eingedolt	Landwirtschaft	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ
Ischenmattgraben	eingedolt	Landwirtschaft	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ
Rütibach	eingedolt	Landwirtschaft	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ
		Bauzone	UBL: 4.00 m
Bächelmattgraben	eingedolt	Bauzone	GBL 11.00 m
		Landwirtschaft	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ
Rüschenbach	eingedolt, wenig beeinträchtigt	Landwirtschaft, Wald	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ USZa: 11.00 m Im Bereich von GB Küttigkofen Nr. 21 und Nr. 215 USZa 8.00 m (GB Nr. 215) und USZ 3.00 m (GB Nr. 21), asymmetrisch Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen
Limpach	stark beeinträchtigt, naturfremd / künstlich	Landwirtschaft	USZa: 11.00 m (einseitig)
Höllgraben - Waldfläche	natürlich / naturnah	Wald	Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen

- ab Austritt Waldfläche	eingedolt, stark beeinträchtigt, wenig beeinträchtigt	Wald, Landwirtschaft	USZa: 5.50 m (einseitig)
- Kyburg-Buchegg	eingedolt	Bauzone	UBL
- Limpachebene	eingedolt	Landwirtschaft	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ
Altschlossgraben			
- Waldfläche	wenig beeinträchtigt, natürlich / naturnah	Wald	Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen
- ab Austritt Waldfläche	wenig beeinträchtigt, natürlich / naturnah	Wald, Landwirtschaft	USZa: 5.50 m (einseitig)
- Aetingen	eingedolt	Bauzone	UBL, GBL
- Golfplatz	wenig beeinträchtigt, stark beeinträchtigt	Bauzone	USZ: 11.00 m
Talgraben			
- Waldfläche	wenig beeinträchtigt, natürlich / naturnah	Wald	Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen
- Aetingen	eingedolt, stark beeinträchtigt	Landwirtschaft	USZa: 11.00 m (Renaturierungspotenzial hoch)
		Bauzone	GBL: 7.00 m UBL: 4.00 m
- Limpachebene	eingedolt	Landwirtschaft	USZa: 11.00 m (Renaturierungspotenzial hoch)
Unterer Talgraben	wenig beeinträchtigt, natürlich / naturnah	Wald	Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen
	eingedolt	Landwirtschaft	USZa: 11.00 m (Renaturierungspotenzial hoch)
Ziegelhüttengraben	natürlich / naturnah, wenig beeinträchtigt	Wald	Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen
	eingedolt	Landwirtschaft	USZa: 11.00 m (Renaturierungspotenzial hoch)
Fröscherengraben			
- Oberlauf	wenig beeinträchtigt, natürlich / naturnah	Wald	Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen

- ab Austritt Waldfläche	eingedolt wenig beeinträchtigt	Bauzone, Landwirtschaft	GBL: 5.50 m Vorläufig keine festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ USZa: 11.00 m
Wannenbach	eingedolt	Bauzone Landwirtschaft	UBL: 4.00 m Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ
Rütelibach	natürlich / naturnah	Wald	Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen
Moosbach	eingedolt	Landwirtschaft, Wald	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen
Tiefentalbach	natürlich / naturnah	Wald	Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen
Mülibach (Lüterswil)			
- Oberlauf	eingedolt	Landwirtschaf	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ
- entlang Rüdlenweg	eingedolt	Landwirtschaft, Bauzone	UZSa: 11.00 m bzw. USZ: 11.00 m
- ab Dorfmatten	wenig beeinträchtigt, stark beeinträchtigt	Landwirtschaft	USZa: 11.00 m
- ab Hauptstrasse	wenig beeinträchtigt, natürlich / naturnah, stark beeinträchtigt	Landwirtschaft, Wald	USZa: 5.50 m (einsietig, Wald) Keine Festlegung innerhalb von Waldflächen USZa: 11.00 m
Ischlagbächli	Eingedolt	Landwirtschaft, Bauzone	Vorläufig keine Festlegung bei eingedolten Gewässern ausserhalb BZ Ebenfalls keine Festlegung innerhalb BZ (Bebaubarkeit der Parzelle würde massiv ein-

	geschränkt werden, Bachöffnung hier nicht zweckmässig)

13.2 Wald und Hecken

Darstellung Waldgrenzen

Die Waldflächen / Waldgrenzen werden in den Nutzungsplänen gemäss Waldplan des Amts für Wald, Jagd und Fischerei (AWJF) dargestellt und an die neuen Waldfeststellungen angepasst. Die Waldgrenzen im Bereich der Bauzone sind in den Waldfeststellungsplänen A bis P (Beilage 19) festgelegt (bestehende und neue Feststellungen, Aufhebungen).

Neue Waldfeststellungen

Im Sinne von Art. 10 des eidgenössischen Waldgesetztes und §8 Abs. 1 der kantonalen Verordnung über Waldfestellung und Waldabstand muss überall dort eine Waldfeststellung durchgeführt werden, wo der Wald weniger als 20 m an die Bauzone grenzt, da der Wald in diesem Bereich die Bebaubarkeit der Bauzone beeinflusst (Waldabstandslinie). Die Waldgrenzen sind im Bereich der Bauzone mehrheitlich bereits festgestellt.

Folgende neue Waldfeststellungen wurden vorgenommen (siehe Pläne Beilage 19):

- Waldfeststellungsplan C: Auf GB Aetingen Nr. 290 und entlang Fröscheren, Zilholen / Fröscheren. Es wird eine Waldbaulinie von 20 m festgelegt.
- Waldfeststellungsplan F: Anpassung der bestehenden Waldfeststellung auf GB Kyburg-Buchegg Nr. 107, Bei der Haltestelle. Es wird eine Waldbaulinie von 7 m festgelegt (entsprechend der rechtskräftigen Waldbaulinie auf GB Küttigkofen Nr. 17).
- Waldfeststellungsplan K: GB Mühledorf Nr. 295, Mühledorf. Es wird eine Waldbaulinie von 20 m festgelegt.
- Waldfeststellungsplan N: GB Tscheppach Nr. 28. Es gilt eine Waldabstand von 20 m, da dieser mit der Strassenbaulinie ausreichend gesichert ist und dort zu liegen kommt, erübrigt sich die Festlegung einer Waldbaulinie.
- Waldfeststellungsplan P: GB Gächliwil Nr. 90014, Schöniberg. Es wird eine Waldbaulinie von 20 m festgelegt.

Aufhebung Waldfeststellung

Folgende Waldfeststellung kann aufgehoben werden:

- Waldfeststellungsplan A: Die bestehende Waldfeststellung auf GB Aetingen Nr. 249 und nördlich GB Aetingen Nr. 297, Scheidholen

kann aufgrund von einem Abstand >20 m zur Bauzone aufgehoben werden.

- Waldfeststellungsplan A: Die bestehende Waldfeststellung nördlich GB Aetingen Nr. 90018 und 289, Zaugghüsli kann aufgrund von einem Abstand >20 m zur Bauzone aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan A: Die bestehende Waldfeststellung entlang GB Aetingen Nr. 90021, Stüdelacker kann aufgrund von einem Abstand >20 m zur Bauzone teilweise aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan A: Die bestehende Waldfeststellung entlang GB Aetingen Nr. 204, Tannacker kann aufgrund von einem Abstand > 20 m zur Bauzone teilweise aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan A: Die bestehende Waldfeststellung entlang GB Aetingen Nr. 90010, Tannacker kann aufgrund von einem Abstand > 20 m zur Bauzone teilweise aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan B: Die bestehende Waldfeststellung entlang GB Aetingen Nr. 183 und GB Aetingen Nr. 90014, Brittern kann aufgrund von einem Abstand >20 m zur Bauzone teilweise aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan B: Die bestehende Waldfeststellung entlang GB Aetingen Nr. 230, Rütenen, Zilholen kann aufgrund von einem Abstand >20 m zur Bauzone teilweise aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan C: Die bestehende Waldfeststellung auf GB Aetingen Nr. 124 und entlang GB Aetingen Nr. 309, Ziegelhütte kann aufgrund von einem Abstand >20 m zur Bauzone teilweise aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan D: Die bestehende Waldfeststellung auf GB Bibern Nr. 1, Glessen kann aufgrund von einem Abstand >20 m zur Bauzone teilweise aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan E: Die bestehende Waldfeststellung entlang GB Hessigkofen Nr. 90033, Rigi kann aufgrund von einem Abstand >20 m zur Bauzone aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan F: Die bestehende Waldfeststellung entlang GB Kyburg-Buchegg Nr. 107, Bei der Haltestelle kann aufgrund der Anpassung der Waldfeststellung teilweise aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan G: Die bestehende Waldfeststellung entlang Heilibrächweg südlich GB Küttigkofen Nr. 135, Heilibräch kann aufgrund der Anpassung der Waldfeststellung teilweise aufgehoben werden.

- Waldfeststellungsplan G: Die bestehende Waldfeststellung entlang GB Küttigkofen Nr. 145 im nordwestlichen Teil, Ischlegli kann aufgrund von einem Abstand >20 m zur Bauzone teilweise aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan G: Die bestehende Waldfeststellung auf GB Küttigkofen Nr. 90046, Altisberg auf der Dorfstrasse aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan H: Die bestehende Waldfeststellung auf GB Kyburg-Buchegg Nr. 236, Rebberg kann aufgrund von einem Abstand >20 m zur Bauzone im östlichen Bereich aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan I: Die bestehende Waldfeststellung entlang Murli kann aufgrund von einem Abstand >20 m zur Bauzone an zwei Stellen teilweise aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan I: Die bestehende Waldfeststellung nördlich GB Mühledorf Nr. 175, Chesslerrain kann aufgrund von einem Abstand >20 m zur Bauzone teilweise aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan J: Die bestehende Waldfeststellung östlich GB Mühledorf Nr. 183, Dälrain kann aufgrund von einem Abstand >20 m zur Bauzone teilweise aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan K: Die bestehende Waldfeststellung auf GB Mühledorf Nr. 276, Holen kann aufgrund von einem Abstand >20 m zur Bauzone teilweise aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan L: Die bestehende Waldfeststellung entlang GB Mühledorf Nr. 313, Talmatt kann aufgrund von einem Abstand >20 m zur Bauzone teilweise aufgehoben werden.
- Waldfeststellungsplan O: Die bestehende Waldfeststellung südlich GB Lüterswil Nr. 21, Eiacker kann aufgrund von einem Abstand >20 m zur Bauzone mehrheitlich aufgehoben werden.

Waldbaulinien / Waldabstand

Die Gemeinde hat bereits in den vorherigen Ortsplanungen eine differenzierte Festlegung der Waldbaulinien basierend auf den örtlichen Verhältnissen vorgenommen. Die Waldabstände betragen in der Gemeinde zwischen 7 m und 20 m. In der aktuellen Ortsplanungsrevision kommt die Gemeinde zum Schluss, dass die (nachträgliche) Durchsetzung des gesetzlichen Waldabstandes von 20 m nicht zweckmässig und auch kaum durchsetzbar ist, da damit mehrere bestehende Hauptbauten vom Waldabstand betroffen wären. Die Parzellen wären nicht mehr ihrem Zonenzweck entsprechend nutzbar (massive Einschränkung der Bebaubarkeit), womit ein massiver Wertverlust entstehen könnte. Entsprechend wird in der Interessenabwägung die Nutzung der Parzelle nach

ihrem Zonenzweck höher gewichtet als die nachträgliche Durchsetzung des gesetzlichen Waldabstandes. Zumal die Haftungsfrage nach § 6 Abs. 1 Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand bei Unterschreitung des gesetzlichen 20 m Waldabstand geklärt ist, der Unterhalt / Bewirtschaftung des Waldes bis anhin auch ohne den vergrösserten Waldabstand funktioniert hat und die Förderung der Biodiversität am Waldrand nicht per se mit einem vergrösserten Abstand, sondern vielmehr mit der Bewirtschaftung (z.B. abgestufter Waldrand), gefördert werden kann. Dies betrifft u.a. folgende Parzellen:

- Im Gebiet Murli (GB Mühledorf Nr. 37, 232, 157) wird eine (nachträgliche) Durchsetzung des gesetzlichen Waldabstandes bei betroffenen Hauptbauten aus den genannten Gründen nicht als zweckmässig erachtet. Es werden die rechtsgültigen Waldbaulinien übernommen.
- Im Gebiet Zaugghüsli auf GB Aetingen Nr. 17 wird eine (nachträgliche) Durchsetzung des gesetzlichen Waldabstandes bei betroffenen Hauptbauten aus den genannten Gründen nicht als zweckmässig erachtet. Es werden die rechtsgültigen Waldbaulinien übernommen.

Im Bereich der bestehenden Waldfeststellung werden die Waldbaulinien von den rechtsgültigen Erschliessungsplänen übernommen. Im Bereich der neu vorgenommenen Waldfeststellung werden die Waldabstände grundsätzlich auf 20 m festgelegt. Sofern der neu festgelegte Waldabstand davon abweicht, ist dies im vorherigen Absatz begründet.

Haftung bei reduzierten Waldabständen

Gemäss § 6 Abs. 1 Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (BGS 931.72) kann der Eigentümer / die Eigentümerin einer Baute oder baulichen Anlage, welche weniger als 20 m vom Wald entfernt ist, für Schäden, die aus dem Bestand des Waldes entstehen, gegenüber dem Waldeigentümer oder der Waldeigentümerin keine Ansprüche geltend machen.

Hecken innerhalb Bauzone

Die Hecken sowie die Heckenbaulinien (4m Bauabstand) innerhalb des Siedlungsgebietes werden von den rechtsgültigen Erschliessungsplänen übernommen. Im Rahmen der OPR wurden die Hecken überprüft. Diese Überprüfung hat ergeben, dass für diverse Hecken innerhalb der Bauzone bisher keine Heckenfeststellung erfolgt ist. Zusätzliche Heckenfeststellungen innerhalb der Bauzone werden im Rahmen der OPR keine vorgenommen. Um die Hecken mit ausstehender Heckenfeststellung dennoch zu sichern, wird im Zonenreglement die Bestimmung aufgenommen, dass die Heckenfeststellung im Rahmen des Baugesuchsver-

fahrens oder in allfälligen Teilzonenplanverfahren zu erfolgen hat. Hecken mit ausstehender Heckenfeststellung werden im Bauzonenplan, Erschliessungsplan und Gesamtplan orientierend dargestellt.

14 Änderungen Erschliessungspläne

Gemäss § 39 PBG sind bei der OPR auch die Erschliessungspläne über das gesamte Gemeindegebiet zu überprüfen bzw. neu zu erarbeiten. Dabei findet gemäss § 5 GBV die Verordnung Anwendung auf die öffentlichen Erschliessungsanlagen, welche u.a. dem Verkehr dienen. Öffentliche Erschliessungsanlagen sind Anlagen, die in den Erschliessungsplänen enthalten sind oder welche sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden. Gemäss § 39 GBV werden die Strassen im Gemeindegebiet eingeteilt in: a) Erschliessungsstrassen (Feinerschliessung), b) Sammelstrassen (Groberschliessung), c) Hauptverkehrsstrassen (Groberschliessung). Zu ergänzen sind die Privatstrassen. Der Gemeinderat teilt sämtliche im Erschliessungsplan enthaltenen bestehenden und projektierten Strasse in eine dieser Kategorien ein (§ 39 Abs. 2 GBV).

14.1 Grundsätze der Erschliessungsplanung

Im Rahmen der OPR werden die Erschliessungspläne im Wesentlichen aufgrund der nachfolgenden Grundsätze überprüft und gegebenenfalls angepasst:

- **Erschliessungspläne**: Die Erschliessungsplanung ist im Massstab 1:1'000 aufzubereiten. Für das Gemeindegebiet von Buchegg wurden 16 Erschliessungspläne erarbeitet. Ausserdem liegt ein orientierender Strassenklassierungsplan über das gesamte Gemeindegebiet vor.
- **Strassenklassierung**: Die Strassenklassierung erfolgt über das gesamte Gemeindegebiet und abgestimmt auf die jeweils zu erfüllende Funktion jedes Strassenabschnitts (gemäss Schweizer Norm SN 640 040b/044/045). Die Klassierung erfolgt weiterhin in Sammelstrassen, Erschliessungsstrassen und Fusswege / Trottoirs.
- **Privatstrassen**: Neu werden auch die Privatstrassen als Orientierungsinhalt ausgewiesen.
- **Strassenverbreiterungen (Strassenausbauten)**: Strassenverbreiterungen werden in den Erschliessungsplänen ausgewiesen. Dabei erfolgt die Festlegung von Strassenverbreiterungen zurückhaltend.

- **Strassenneubauten**: Strassenneubauten werden in den Erschliessungsplänen ebenfalls ausgewiesen. Es wurde aber festgestellt, dass das heutige Siedlungsgebiet für den motorisierten Individualverkehr bereits voll erschlossen ist. Mit Ausnahmen von Neubauten beim Langsamverkehr (Schliessen von Netzlücken beim Fuss- und Veloverkehr) sind keine Neubauten notwendig.
- **Baulinien**: Die Erschliessungspläne werden über die gesamte Bauzone mit Baulinien ergänzt (Strassenbaulinien, Vorbaulinien, Gestaltungsbaulinien aber auch Hecken-/ Wald- und Gewässerbaulinien). Neben den kommunalen werden auch die Baulinien entlang von Kantonsstrassen überprüft.
- **Wald und Hecken**: Die Hecken gemäss amtlicher Vermessung und dem Naturinventar Buchegg 2022 / 2024 werden übernommen und dargestellt. Der Wald wird gemäss Waldplan des AWJF übernommen und dargestellt. Im Bereich der Bauzone werden die neuen Waldfeststellungen dargestellt und erstmals als Genehmigungsinhalt verbindlich verabschiedet. Ebenfalls werden für Hecken, wo Heckenfeststellungen notwendig sind entsprechende Vorschriften im Zonenreglement aufgenommen (Heckenfeststellung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durchzuführen). Diese Hecken mit ausstehender Heckenfeststellung werden orientierend dargestellt. Die bestehenden Hecken- und Waldbaulinien (Abstände) werden grösstenteils übernommen.
- **Gewässerraum für Fliessgewässer**: Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum in bebauten Gebieten mit einer Gewässerbaulinie gesichert. Diese sind in den Erschliessungsplänen grundeigentümerverbindlich festgelegt. In wenig dichten oder unbebauten Gebieten wurde der Gewässerraum mit einer Uferschutzzone innerhalb Bauzone ausgeschieden (in Bauzonenplan).

  Orientierend wird in den Erschliessungsplänen auch die kommunale Uferschutzzone (innerhalb / ausserhalb Bauzone) dargestellt (der Massstab von 1:1'000 erlaubt im Bereich des Siedlungsgebietes eine genauere Lagedefinition als die Gesamtpläne mit Massstab 1:4’000).

14.2 Kommunale Erschliessungspläne

Strassenklassierung

Eine erste Beurteilung der ausgewiesenen Strassenklassierungen auf der Grundlage der massgebenden Norm (insbesondere SN 640 040b, SN 640 044, SN 640 045) zeigt auf, dass die Klassierung grossmehrheitlich nachvollziehbar und zweckmässig erscheint.

Folgende wesentliche Klassierungen werden im Rahmen der OPR geändert:

Kantonsstrasse (neu)

- Keine Änderungen

Sammelstrasse (neu)

- Keine Änderungen

Erschliessungsstrasse (neu)

- Ziegelhüttenweg (vorher nicht klassiert)
- Heilibrächweg, Erschliessung Cutohof (vorher nicht klassiert)
- Förschern, Erschliessung GB Aetingen Nr. 161, 129 (vorher nicht klassiert)
- GB Aetingen Nr. 210 (vorher nicht klassiert)
- Hubelweg (südlicher Teil) (vorher nicht klassiert)
- Hinteregg (östlicher Teil), Erschliessung GB Brügglen Nr. 43 (vorher nicht klassiert)
- GB Tscheppach Nr. 90075 (südlicher Teil) (vorher nicht klassiert)
- GB Tscheppach Nr. 90012 (östlicher Teil) (vorher nicht klassiert)
- Mühle, GB Müheldorf 106 (vorher nicht klassiert)
- GB Mühledorf Nr. 286 (vorher Wohnzone, zweigeschossig)
- Chapphüsliweg (vorher nicht klassiert)
- Bätterkindenstrasse, GB Kyburg-Buchegg Nr. 90042 (vorher nicht klassiert)
- Feld, GB Aetigkofen Nr. 90016 (vorher nicht klassiert)
- GB Küttigkofen Nr. 90043, Erschliessung ab Bismarck (vorher nicht klassiert)
- Husmattweg (mittlerer Teil), Erschliessung GB Gächliwil Nr. 79 (vorher nicht klassiert)
- Hubelackerweg (südlicher Teil), Erschliessung GB Gächliwil Nr. 155 und 84 (vorher nicht klassiert)
- Schönibergstrasse (Teil), Erschliessung GB Gächliwil Nr. 84 (vorher nicht klassiert)

Fuss-/Velowege (neu)

- Dorfmattenweg, GB Küttigkofen Nr. 90041, neu Fuss- und Radweg (vorher nicht klassiert)
- Kobirain ab Sprungacker bis Kirchweg, GB Aetingen Nr. 90016, GB Kyburg-Buchegg Nr. 90026, neu Fuss- und Radweg (vorher nicht klassiert)
- Sonnegg bis Ämitweg, GB Brügglen Nr. 90038, GB Küttigkofen Nr. 90064, 90070, neu Fuss- und Radweg (vorher nicht klassiert)
- Rotenmatten, GB Mühledorf Nr. 90073 bis GB Bibern Nr. 90032, neu Fuss- und Radweg (vorher nicht klassiert)
- Cherweg, GB Tscheppach Nr. 90051, neu Fuss- und Radweg (vorher nicht klassiert)
- Moosgasse, GB Hessigkofen Nr. 90005, 90048, neu Fuss- und Radweg (vorher nicht klassiert)
- GB Bibern Nr. 90026, neu Fuss- und Radweg (vorher nicht klassiert)
- GB Bibern Nr. 90025, neu Fuss- und Radweg (vorher nicht klassiert)
- GB Bibern Nr. 90120, neu Fuss- und Radweg (vorher nicht klassiert)
- Schwarzbachweg, GB Gossliwil Nr. 90018, neu Fuss- und Radweg (vorher nicht klassiert)
- GB Bibern Nr. 90033, neu Fuss- und Radweg (vorher nicht klassiert)
- GB Küttigkofen Nr. 115, neu Fussweg und Trottoir (vorher nicht klassiert)
- GB Küttigkofen Nr. 90002, neu Fussweg und Trottoir (vorher nicht klassiert)
- GB Kyburg-Buchegg Nr. 90002 und 1, neu Fussweg und Trottoir (vorher nicht klassiert)
- Verbindung Rüdlenweg und Bushaltestelle Lüterswil, Dorf, GB Lüterswil Nr. 27, neu Fussweg mit reduziertem Ausbau (vorher nicht klassiert)
- Verbindung zur Liegenschaft auf GB Lüterswil Nr. 142, GB Lüterswil Nr. 365, Fussweg mit reduziertem Ausbau (vorher nicht klassiert)

Neu nicht mehr klassiert (wird zur Bauzone)

- Erschliessungsstrasse Löffelackerweg (südlicher Teil) (neu Landwirtschaftszone)
- Erschliessungsstrasse auf GB Aetigkofen Nr. 93, 181
- Erschliessungsstrasse auf GB Gossliwil Nr. 170 (neu teilweise Bauzone und Landwirtschaftszone)

- Erschliessungsstrasse auf GB Küttigkofen Nr. 90032 (neu Landwirtschaftszone)
- Fussweg und Trottoir / Zufahrt zu GB Kyburg-Buchegg Nr. 167
- Zufahrt auf GB Kyburg-Buchegg Nr. 90011
- Fussweg GB Mühledorf Nr. 90008 (neu Landwirtschaftszone)

Privatstrassen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision gilt es zu prüfen, ob und welche Privatstrassen ins öffentliche Strassenareal überführt werden sollen. Nach § 103 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz PBG sind private Erschliessungen nur für eine oder wenige Wohneinheiten vorgesehen. Nach Praxis des Bau- und Justizdepartements werden private Erschliessungen für bis zu maximal vier Wohneinheiten oder Gebäude zugelassen. Die Grenze wird bei drei bestehenden privaten Erschliessungen heute überschritten. Es gilt der Grundsatz, dass bestehende private Erschliessungen, die mehr als vier Wohneinheiten dienen, von der Gemeinde innert 15 Jahren zu übernehmen sind (§ 105 PBG). Diese sind im Erschliessungsplan als öffentliche Erschliessungen darzustellen.

Der Sinn und Zweck dieser gesetzlichen Forderung und damit der Nutzen ist die:

- Gleichbehandlung der Bevölkerung
- Sicherstellung des Unterhalts
- Werkeigentümerhaftung durch die Gemeinde
- Vermeidung von Finanzierungsschwierigkeiten (privatrechtlich)

Eine Übernahme wäre somit rechtmässig. Eine Übernahme aller Privatstrassen (ab vier Wohneinheiten) ins öffentliche Netz wird jedoch nicht angestrebt. Insbesondere auch nicht, weil diese bis heute zu keinen Konflikten geführt haben, keine öffentlichen Werke vorgesehen sind und auch der Unterhalt zufriedenstellend privat geregelt ist.

Folgende Privaterschliessungen werden öffentlich klassiert:

- Stichstrasse ab Hintere Gasse auf GB Mühledorf Nr. 286

Folgende Privaterschliessungen werden nicht öffentlich klassiert:

- Private Zufahrt ab Oberwilstrasse auf GB Gossliwil Nr. 3. Begründung: nur eine Wohneinheit erschlossen.
- Private Zufahrt ab Oberwilstrasse auf GB Gossliwil Nr. 90024. Begründung: nur eine Wohneinheit erschlossen.
- Private Zufahrt ab Hauptstrasse auf GB Gossliwil Nr. 20, 21, 148, 159. Begründung: fünf Wohneinheiten erschlossen

- Private Zufahrt ab Goltern auf GB Bibern Nr. 110 ausserhalb Bauzone: nur eine Wohneinheit erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Hauptstrasse auf GB Bibern Nr. 28, 224, 228. Begründung: nur drei Wohneinheiten erschlossen.
- Zilrain auf GB Bibern Nr. 247, 114, 218, 219. Begründung: nur drei Wohneinheiten erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Hauptstrasse auf GB Hessigkofen Nr. 157. Begründung: nur eine Wohneinheit erschlossen.
- Private Strichstrasse ab Hauptstrasse auf GB Tscheppach Nr. 14. Begründung: nur eine Wohneinheit erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Im Sali auf GB Tscheppach Nr. 173. Begründung: nur zwei Wohneinheiten erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Wallisberg auf GB Tscheppach Nr. 167. Begründung: nur eine Wohneinheit erschlossen.
- Private Zufahrt zu Garage ab Hauptstrasse auf GB Aetigkofen Nr. 53.
- Private Stichstrasse ab Bocksteinstrasse auf GB Mühledorf Nr. 29. Begründung: nur eine Wohneinheit erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Hintere Gasse auf GB Mühledorf Nr. 317. Begründung: nur eine Wohneinheit erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Hauptstrasse auf GB Mühledorf Nr. 51, 52. Begründung: nur zwei Wohneinheiten erschlossen.
- Private Zufahrt ab Hauptstrasse auf GB Mühledorf Nr. 338. Begründung: nur eine Wohneinheit erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Rotenmatten auf GB Mühledorf Nr. 270. Begründung: nur drei Wohneinheiten erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Hinteregg auf GB Brügglen Nr. 197, 33. Begründung: nur eine Wohneinheit erschlossen.
- Schulrain auf GB Kyburg-Buchegg Nr. 121, 122, 123, 124, 125. Begründung: nur drei Wohneinheiten erschlossen.
- Schulrain auf GB Kyburg-Buchegg Nr. 39. Begründung: nur zwei Wohneinheiten erschlossen.
- Auf dem Rebberg auf GB Kyburg-Buchegg Nr. 168. Begründung: nur eine Wohneinheit erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Dorfstrasse auf GB Kyburg-Buchegg Nr. 304. Begründung: fünf Wohneinheiten erschlossen.

- Private Stichstrasse ab Dorfstrasse auf GB Kyburg-Buchegg Nr. 304, 166. Begründung: nur eine Wohneinheit erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Huntelweg auf GB Kyburg-Buchegg Nr. 243. Begründung: nur vier Wohneinheiten erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Dorfstrasse auf GB Küttigkofen Nr. 177. Begründung: nur eine Wohneinheit erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Dorfstrasse auf GB Küttigkofen Nr. 76. Begründung: nur eine Wohneinheit erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Dorfstrasse auf GB Küttigkofen Nr. 167, 153. Begründung: nur drei Wohneinheiten erschlossen.
- Private Stichstrasse ab GB Küttigkofen Nr. 90007 auf GB Küttigkofen Nr. 90008. Begründung: nur zwei Wohneinheiten erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Schulgässli auf GB Aetingen Nr. 80, 320. Begründung: nur drei Wohneinheiten erschlossen.
- Grossacker ab Archstrasse auf GB Bibern Nr. 40. Begründung: keine Konflikte, Unterhalt zufriedenstellend privat geregelt.

Folgende öffentliche Erschliessung wird neu als privat klassiert:

- Stichstrasse ab Im Sali auf GB Tscheppach Nr. 90005 (vorher nicht klassiert)
- Stichstrasse ab Mettlenweg auf GB Aetigkofen Nr. 93, 181 (vorher öffentliche Erschliessungsstrasse)
- Stichstrasse ab Hauptstrasse auf GB Lüterswil Nr. 90006 und 90007 (vorher nicht klassiert)

Strassenverbreiterungen (Strassenausbauten)

Die rechtsgültigen Erschliessungspläne sowie die bestehenden Strassen weisen heute grossmehrheitlich eine genügende Dimensionierung auf oder sind aufgrund der bestehenden Bebauung nur noch punktuell ausbaubar. Entsprechend wurde im Rahmen der OPR grossmehrheitlich auf die Festlegung von Strassenausbauten verzichtet.

Baulinien

Für sämtliche öffentliche Verkehrsanlagen sind Baulinien auszuscheiden. Als Grundlage für die Festlegung dienen einerseits die bestehenden Baulinien (keine zusätzlichen Einschränkungen für Eigentümer:innen) sowie u.a. Aspekte der Ortsbildes, der Bebaubarkeit / Einschränkungen, Sichtberme, zukünftige Strassenausbauten, zukünftiger Strassenunterhalt bzw. fehlender Platz für Ersatz von bestehenden Werkleitungen und / oder neuen Werkleitungen (auch Baupiste, Materialdepot während Bauzeit), privilegierte bzw. auskragende Bauteile, Emissionen Winterdienst (Schnee) und permanent verschmutzte Fassaden bei Regen.

Es wird zwischen folgenden Baulinien unterschieden:

- **Baulinien**: Alle öffentlichen Erschliessungen (inkl. Fuss- und Velowege) werden konsequent mit Baulinien versehen. Dabei wurden die bestehenden Baulinien überprüft und nach Möglichkeit wie folgt festgelegt: Erschliessungsstrassen / Sammelstrassen: 4 m, Fussweg und Trottoir / Fuss- und Veloweg: 2m. Ausnahmen: bei engen Strassen- bzw. eingeschränkten Sichtverhältnissen sowie aus ortsbaulichen Überlegungen.
- **Gestaltungsbaulinien**: Gestaltungsbaulinien werden ebenfalls aus ortsbaulichen Überlegungen definiert und beschrieben eine Baulinie mit Anbaupflicht.
- **Waldbaulinien**: Für alle Waldgebiete innerhalb / am Rande der Bauzone sind Waldbaulinien auszuscheiden. Grundlage bildet die neue Waldfestlegung. Mit den Erschliessungsplänen wird auch die Waldfeststellung genehmigt.
- **Heckenbaulinien**: Für alle Hecken innerhalb / am Rande der Bauzone sind Heckenbaulinien auszuscheiden. Grundlage bildet die Heckenfeststellung. Mit den Erschliessungsplänen wird auch die Heckenfeststellung genehmigt.
- **Gewässerraum: Gewässer- und Unterhaltsbaulinien**: Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss GSchG und GSchV vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich für alle Gewässer im Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich festzulegen.

  Die raumplanerische Sicherstellung des Gewässerraums erfolgt ausserhalb der Bauzone in der Regel mit der Uferschutzzone (der Landwirtschaftszone überlagert). Innerhalb der Bauzone ist in erster Priorität eine Uferschutzzone (als Grundnutzung) auszuscheiden, fallweise sind Gewässerbaulinien zulässig. Grundlage bildet die spezifische Gewässerraumbestimmung für jedes Fliessgewässer. Bei Gewässerbaulinien ist ebenfalls ein Hinweis auf die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSchV anzubringen.

  Für eingedolte Fliessgewässer gilt: Innerhalb der Bauzone ist bei eingedolten Abschnitten, wo eine spätere Offenlegung technisch möglich ist, der minimale Gewässerraum auf der ganzen Breite auszuscheiden. Ansonsten sind Unterhaltsbaulinien von beidseitig 4.00 m festzulegen. Ausserhalb der Bauzone kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraums vorläufig verzichtet werden, wenn eine Ausdolung nicht zweckmässig beurteilt oder die Linienführung nach Offenlegung unklar ist.

14.3 Kantonale Erschliessungspläne

Der Bedarf zur Anpassung der kantonalen Baulinienpläne wurde im Rahmen der kant. Vorprüfung mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) abgeklärt. In den meisten Dörfern sich keine oder nur veraltete kantonale Erschliessungspläne vorhanden. Aufgrund dessen werden die kantonalen Baulinienpläne nun erarbeitet.

Die Inhalte der rechtsgültigen kantonalen Erschliessungspläne werden orientierend in den kommunalen Erschliessungsplänen abgebildet. Dabei werden die kantonalen Baulinien / kantonalen Vorbaulinien überprüft, bei Bedarf angepasst und parallel zur OPR im Rahmen eines kantonalen Nutzungsplanverfahrens gesamthaft «neu» genehmigt.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde das Thema Fuss- und Veloverkehr intensiv diskutiert. In der Gemeinde Buchegg besteht eine hohe Notwendigkeit das Velo- und Fusswegnetz zu schliessen und diesbezüglich die Entwicklung voranzutreiben. Es besteht Bedarf die Fussverbindungen innerhalb und zwischen den Dörfern zu entwickeln um die Sicherheit sowie Attraktivität des Fussverkehrs zu fördern. Ausserdem besteht Bedarf die Veloverbindungen zwischen den Dörfern sowie zum Bahnhof Lohn-Lüterkofen und Schulhaus Lüterkofen auszubauen. Hierbei sind grösstenteils die Kantonsstrassen betroffen. Die Gemeinde erhofft sich die Unterstützung durch den Kanton.

Zurzeit sind folgende kantonale Erschliessungspläne rechtsgültig:

Tabelle 38 Rechtsgültige kantonale Erschliessungspläne

Art der Nutzungsplanung	Dorf / Planbezeichnung	RRB Nr.
Erschliessungsplan	Lüterswil-Gächliwil / Hauptstrasse, Balmstrasse bis Ortseinfahrt Ost	2024/698
Erschliessungsplan	Lüterswil-Gächliwil / Hauptstrasse, Ortseingang West bis Oberwilstrasse	2024/31
Erschliessungsplan	Bibern / Archstrasse, Hauptstrasse bis Dorfeinfahrt Nord	2023/1921
Erschliessungsplan	Lüterswil-Gächliwil / Oberwilstrasse bis Balmstrasse	2022/702
Erschliessungsplan	Aetingen / Hauptstrasse	2020/1091
Erschliessungsplan / Situation	Hessigkofen / Neubau Bushaltestelle	2017/1694
Kant. Erschliessungsplan	Bibern / Hessigkofenstrasse, Knoten Hauptstrasse – Dorfausgang	2016/106
Kantonaler Erschliessungsplan	Gossliwil / Hauptstrasse, Bereich Schulhaus; Neubau Bushaltestelle	2015/802
Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan	Mühledorf / Sternenkreuzung	2012/929

Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan / SBV	Bibern / Pilotabschnitt Biberentalmatten	2011/1515
Erschliessungsplan	Brügglen / Einfahrt West bis Post	2002/1894
Erschliessungsplan	Brügglen / Post bis Ausfahrt Ost	2002/1894
Erschliessungsplan	Aetingen / Hauptstrasse Schulhaus	2000/1601
Erschliessungsplan Kt.-Strasse	Küttigkofen / Bismarck – Statiönli	1997/1578
Erschliessungsplan Kt.-Strasse	Küttigkofen / Dorfplatz – Schulhaus	1997/1578
Erschliessungsplan Kt.-Strasse	Küttigkofen / Bereich Mühle	1997/1578
Erschliessungsplan	Mühledorf / Anpassung im Bereich Gasthof Kreuz, Kirche und Schulhaus	1991/3252
Erschliessungsplan	Kyburg-Buchegg / Bushaltestelle gegenüber Post	1990/365
Erschliessungsplan	Küttigkofen / Solothurnstrasse	1988/1286
Erschliessungsplan	Kyburg-Buchegg / Solothurnstrasse	1988/1286
Erschliessungsplan	Kyburg-Buchegg / Kantonsstrasse	1987/3080
Erschliessungsplan	Mühledorf / Kantonsstrasse	1986/1973
Erschliessungsplan	Kyburg-Buchegg / Hauptstrasse	1982/2019
Erschliessungsplan	Bibern / Kantonsstrasse	1987/945
Erschliessungsplan	Bibern / Kantonsstrasse	1987/945
Strassen- und Baulinienplan	Aetigkofen / Hauptstrasse	1977/7993
Strassen- und Baulinienplan	Aetingen / Kreuzung Gewerbegebiet – Schulhaus Aetingen	1975/4662
Strassen- und Baulinienplan	Aetingen / Gemeindegrenze Unterramsern – Kreuzung Gewerbegebiet	1975/4662
Strassen- und Baulinienplan	Aetingen / Schulhaus Aetingen – Gemeindegrenze Kyburg	1975/4662
Strassen- und Baulinienplan	Tscheppach /	1970

Die Pläne befinden sich zurzeit in der kant. Vorprüfung und werden zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich aufgelegt.

15 Gestaltungspläne

Die rechtsgültigen Gestaltungspläne (GP) mit bzw. ohne Sonderbauvorschriften (SBV) sind im Rahmen der OPR grundsätzlich zu überprüfen, d.h. ob diese aufgehoben werden sollen oder rechtsgültig bleiben sollen (vgl. Tabelle 39).

Tabelle 39 Beurteilung der rechtsgültigen Gestaltungspläne mit SBV

RRB Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen / Beschluss
2024/2012	Gestaltungsplan mit SBV «Blumenhaus Buchegg (Ergänzung)», Kyburg-Buchegg	Noch nicht realisiert. Festlegungen in SBV: - Überschreitung Gebäudelänge - Geschossigkeit Baubereich A: max. 3G + 1 Sockelgeschoss (max. Gebäudehöhe 527.30 m.ü.M.), Baubereich B: max. 2G (max. Gebäudehöhe 527.30 m.ü.M.) - Vorschriften Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Gebäudegestaltung - Differenzierte Regelung der Zufahrten und der Parkplätze für Besucher und Personal - Vorschriften Umgebungsgestaltung, Entwässerung **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2024/633	Gestaltungsplan mit SBV «Änderungen Untere Bocksteinstrasse», Mühledorf	Noch nicht realisiert. Siehe RRB Nr. 1994/1627. **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2022/1526	Gestaltungsplan mit SBV «Neubau SLB», Lüterswil-Gächliwil	In Realisierung. Festlegungen in SBV / Dienstbarkeiten: - Nutzung: ausschliesslich Gewerbe- bzw. Dienstleistungen - Überschreitung Gebäudelänge (45m) - Geschosszahl: min. 2, max. 3 VG - Abweichung Fassadenhöhe (10.5m) - Abweichung Gesamthöhe (16.0m) - Vorschriften Dachgestaltung, Gebäude- und Aussenraumgestaltung **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2021/1743	Gestaltungsplan «Hostet GB Nr. 297», Mühledorf	Nicht realisiert. Keine Boni oder Dienstbarkeiten in SBV. Vorschriften entsprechen nicht mehr dem übergeordneten Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen. Mit den neuen Festlegungen in der OBS ist die Qualität eines Neubaus sichergestellt. **Beschluss: Aufhebung des Gestaltungsplanes sowie der Gestaltungsplanpflicht.**
2020/969	Gestaltungsplan «Unterdorfstrasse», Aetingen	Realisiert. Genehmigungsinhalte Plan erfüllt. (Baumpflanzungen zu klären) SBV: Max. Gebäudehöhe: 8.30m Keine Dienstbarkeiten in SBV.

		Beschluss: Bleibt rechtsgültig.
2019/301	Gestaltungsplan «Cutohof Küttigkofen»	In Realisierung. Festlegungen in SBV / Dienstbarkeiten: - Überschreitung Gebäudelänge (50m) - Nutzung: Primär therapeutische Zwecke, max. 10 Grossvieheinheiten - Vorschriften Dachgestaltung und Gebäudegestaltung - Zufahrt ab Heilibrächweg **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2019/186	Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Revitalisierung Mülibach, Abschnitt West, Längenprofil»	Realisiert. Genehmigungsinhalte erfüllt. **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2019/186	Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Revitalisierung Mülibach, Abschnitt West, Querprofil»	Realisiert. Genehmigungsinhalte erfüllt. Festlegungen SBV / Diensbarkeiten: - Bepflanzung, Begrünung, Bachmöblierung **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2019/186	Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Revitalisierung Mülibach, Abschnitt West, Situation»	Realisiert. Genehmigungsinhalte erfüllt. Festlegungen SBV / Dienstbarkeiten: - Revitalisierung - Nutzung und Unterhalt - Baustellenerschliessung **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2019/186	Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Revitalisierung Mülibach, Abschnitt West, Situation Landerwerb»	Realisiert. Zusammenstellung Landabtritt **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2017/1562	Gestaltungsplan mit SBV «Schreinerei Berger / Goltern», Bibern	Teilweise realisiert. Nur Nutzungen zulässig, welche in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Schreinerei-/Zimmereibetrieb stehen. Festlegungen in SBV / Dienstbarkeiten: - Überschreitung Gebäudelänge (max. 65 m). - Abweichung Gebäudehöhe: 8.5 m - Vorschriften Dachgestaltung und Gebäudegestaltung - Erschliessung über Golternstrasse, nördliche Gemeindestrasse sowie östlicher Flurweg. **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2017/1286	Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Alte Schulanlagen Aetingen»	Teilweise realisiert / in Realisierung. Festlegungen in SBV / Dienstbarkeiten:

		- Regelung zur Nutzung Zivilschutzanlage - Spezielle Vorschriften Geschossigkeit und Gebäudehöhen - Vorschriften Dachgestaltung, Gebäudegestaltung, Baumallee - Gemeinsamer Spielplatz und Begegnungsplatz - Gemeinsame Erschliessung und Parkierung - Lärmnachweis **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2016/1251	Gestaltungsplan mit SBV «Mühle Küttigkofen»	Teilweise realisiert. Festlegungen in SBV / Dienstbarkeiten: - Max. Gebäudehöhe 6.5 m - Vorschriften Dachgestaltung - Vorschriften zur Erschliessung / gemeinsame Erschliessung **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2013/2273	Gestaltungsplan mit SBV «Blumenhaus Buchegg», Kyburg-Buchegg	Realisiert, Genehmigungsinhalte erfüllt. Festlegungen in SBV / Dienstbarkeiten: - Abweichung Gebäudehöhe: max. 14.50 m - Vorschriften Dachgestaltung, Gebäudegestaltung - Differenzierte Regelung der Zufahrten und der Parkplätze für Besucher und Personal **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2011/1515	Kantonaler Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Revitalisierung Biberenbach - Pilotabschnitt Biberentalmatten», Bibern	Realisiert, Genehmigungsinhalte erfüllt. Festlegungen in SBV: - Erschliessung - Nutzung und Gestaltung - Interventionslinie **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2011/1144	Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV «Ischhof», Aetigkofen	Realisiert. Genehmigungsinhalte mehrheitlich erfüllt. Baumpflanzungen auf GB Nr. 84 nicht vollständig. Spezielle Auflage betr. maximale Anzahl Sitzplätze. **Beschluss: Aufhebung.**
2008/438	Gestaltungsplan «Oberglächliwil», Gächliwil	Nicht realisiert. Änderung Abgrenzung Gestaltungsplan. Erweiterung Verkehrsfläche, privater Bereich, Grünstreifen Siehe RRB Nr. 2001/1200 **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**

2005/2046	Änderungen Gestaltungsplan «Golfplatz», Aetingen	Realisiert, Genehmigungsinhalte erfüllt. GP und SBV Speziell auf Nutzung Golfplatz ausgerichtet. **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2004/657	Bauzonen- und Gestaltungsplan «GB Nr. 43», Mühledorf	Nicht realisiert. Spezielle Vorschriften bezüglich Gestaltung und Zuständigkeiten. **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2002/578	Gestaltungsplan, Erschliessungsplan Scheidholen / Sonnhalde, Aetingen	Realisiert. Änderung Fussweg, Änderung Abgrenzung Gestaltungsplan. Siehe RRB Nr. 1997/344. **Beschluss: Kann aufgehoben werden.**
2001/1200	Teilzonenplan, Gestaltungsplan «Obergächliwil», Gächliwil	Teilweise realisiert (nördlicher Bereich nicht überbaut). Einzelbaumpflanzungen nicht umgesetzt. Festlegungen in SBV / Dienstbarkeiten: - Bepflanzung - Geschosszahl: max. 2 G, Gebäudehöhe: max. 6.00 m, Gebäudelänge: max. 35.0 m (Hauptgebäude) - Dachgestaltung **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2001/1035	Gestaltungsplan «Schulhaushostet», Aetingen / Gestaltungsplan «Schulhaushostet Schnitte C-C, D-D, E-E», Aetingen	Realisiert. Genehmigungsinhalte Plan und SBV mehrheitlich erfüllt. Festlegungen in SBV / Dienstbarkeiten: - Standorte für Solaranlagen - Abweichung Gebäudehöhe: 7.50 m - Abweichung Gebäudelänge (durch Baufelder definiert) - Geschosszahl: 2 VG, Dachgeschoss darf genutzt werden - Vorgaben Dachgestaltung und Gebäudegestaltung (Schnitte) - Gemeinsame Erschliessung für mehrere Parzellen - Gemeinsame Spielflächen **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
2000/2425	Landwirtschaftlicher Gestaltungsplan «Ober Bockstein», Mühledorf	Realisiert. Genehmigungsinhalte Plan und SBV mehrheitlich erfüllt. GP steht in Verbindung mit Umweltverträglichkeitsprüfung und ist auf Pouletmast mit max. 10'000 Mastplätzen ausgelegt. **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**

2000/2424	Gestaltungsplan «Bad Lüterswil»	Teilweise realisiert (GB Nr. 328 nicht überbaut). Genehmigungsinhalte Plan und SBV mehrheitlich erfüllt. Öffentlicher Fussweg nicht vollständig umgesetzt. Festlegungen in SBV / Dienstbarkeiten: - Gestaltung Schutzbereich (südlicher Teil) - Bepflanzung - Erschliessung **Beschluss: Aufhebung. Gestaltungsplanpflicht bleibt bestehen.**
1998/1536	Änderung Gestaltungsplan «Hofstatt Mollet», Mühledorf	Realisiert. Siehe RRB Nr. 1991/3480. **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
1998/1648	Gestaltungsplan und Teilzonenplan «Public Golf», Aetingen	Realisiert. Genehmigungsinhalte Plan und SBV erfüllt. Gestaltungsplan ist auf Sondernutzung Golfplatz ausgelegt. Bei einer Einstellung des Golfbetriebs ist das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zuzuteilen. **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.** Zurzeit ist in Abklärung, ob die bestehende Gestaltungsplanung für den Golfplatz angepasst werden soll. Eine allfällige Anpassung erfolgt ausserhalb der OPR.
1998/1536	Änderung Teilzonen- und Gestaltungsplan «Untere Bocksteinstrasse», Mühledorf	Realisiert. Siehe RRB Nr. 1994/1627. Es ist eine Anpassung des Gestaltungsplans erfolgt. Siehe RRB Nr. 2024/633. **Beschluss: bleibt rechtsgültig.**
1997/344	Gestaltungsplan «Scheidholen», Aetingen	Teilweise realisiert (GB Nr. 232 noch unbebaut). Genehmigungsinhalte Plan und SBV mehrheitlich erfüllt. Baumpflanzungen nicht alle umgesetzt. Festlegungen in SBV / Dienstbarkeiten: - Ein-, Doppel-, Zwei- und Reihen-EFH zulässig - Abweichung Gebäudehöhe: Max. 7m - Vorschriften Geschosszahl berg- und talseitig - Vorschriften Dach- und Gebäudegestaltung - Vorgeben Nutzung Freiflächen **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**

1995/1786	Änderung Gestaltungsplan «Rütiacker», Kyburg-Buchegg	Realisiert. Siehe RRB Nr. 1990/915. **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
1994/1627	Teilzonen- und Gestaltungsplan «Untere Bocksteinstrasse», Mühledorf	Realisiert. Genehmigungsinhalte Plan und SBV mehrheitlich erfüllt. Festlegungen in SBV: - Gebäudehöhen gemäss Gebäudeschnitten - Vorschriften Dach- und Gebäudegestaltung Es ist eine Anpassung des Gestaltungsplans erfolgt. Siehe RRB Nr. 2024/633. **Beschluss: bleibt rechtsgültig.**
1994/2165	Gestaltungsplan «Schuelhostet-Änderung», Aetingen	Realisiert. Für östlichen Teil gilt RRB Nr. 2001/1035. Genehmigungsinhalte Plan erfüllt. SBV digital nicht verfügbar. **Beschluss: wird aufgehoben.**
1993/1629	Gestaltungsplan mit SBV «Gasthof Kreuz», Tscheppach	Teilweise realisiert (nördlicher Teil GB 183 nicht realisiert). Genehmigungsinhalte Plan und SBV mehrheitlich erfüllt. Baumpflanzungen gemäss GP fehlen teilweise. Festlegungen in SBV / Dienstbarkeiten: - Zweck: Erweiterung Restaurant, Ton- und Aufnahmestudio mit Tonträgerverkaufsstelle. - Nutzungsänderungen bedingen eine Änderung des Gestaltungsplans. - 1-geschossige Kleinbauten bis 25 m2 sind auch ausserhalb Baubereichen zulässig. - Flachdachbau zulässig gemäss GP. **Beschluss: Aufhebung. Gestaltungsplanpflicht bleibt bestehen.**
1992/1029	Teilzonen- und Gestaltungsplan «Schlossgraben», Kyburg-Buchegg	Realisiert. Genehmigungsinhalte Plan mehrheitlich erfüllt. Keine SBV. Diverse Festlegungen u.a. betr. Parkanlage, Feuerwehr. **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
1991/3480	Gestaltungsplan mit SBV «Hofstatt Mollet»	Realisiert. Genehmigungsinhalte Plan und SBV mehrheitlich erfüllt. Festlegungen in SBV / Dienstbarkeiten: - Bezweckt v.a. gute Einbettung in Orts- und Landschaftsbild und in die

		Umgebung mit schützenswerten Bauten und die Erweiterung und Erhaltung der Hofstattzone. - Ausnützung ergibt sich aus den im GP festgelegten BGF. - Gebäudehöhen gemäss Gebäudeschnitten. - Zentralisierte Kehrichtbeseitigung. - Gemeinschaftliche Benützung Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, usw. (Anmerkung im Grundbuch). - Vorschriften Dach- und Gebäudegestaltung **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
1991/3560	Gestaltungsplan mit SBV «Höhenweg Ost», Küttigkofen	Realisiert. Genehmigungsinhalte Plan und SBV erfüllt. Festlegungen in SBV / Plan: - Nördlicher Bereich: Abstand zum Höhenweg von 10.0 m - Reduzierte AZ: 0.3 für alleinstehende Wohnhäuser, 0.35 für zusammengebaute Wohnhäuser. - Unterschiedliche Festlegung Geschosszahl und Gebäudehöhen nördlich und südlich Höhenweg. - Vorgaben Dachgestaltung, Firstrichtung **Beschluss: Aufhebung**
1990/2188	Gestaltungsplan «Hirzengraben mit SBV und Ergänzungsplan», Mühledorf	Realisiert. Genehmigungsinhalte Plan und SBV teilweise erfüllt. Fusswege westliche zwei Gebäude nicht umgesetzt. Einstellhallen nicht umgesetzt. Kinderspielplatz umgesetzt? Baumpflanzungen entlang Strasse nicht alle umgesetzt. Festlegungen in SBV / Dienstbarkeiten: - Nutzung gemeinschaftliche Einrichtungen (Wege, Parkierung, Spielplätze usw.), Dienstbarkeiten im Grundbuch. - Vorgaben Dach- und Gebäudegestaltung. **Beschluss: Aufhebung**
1990/2188	Gestaltungsplan «Hirzengraben: Ergänzung über die Verlegung der Bushaltestelle», Mühledorf	**Beschluss: Aufhebung**
1990/915	Zonen- und Gestaltungsplan «Rütiacker», Kyburg-Buchegg	Realisiert.

		Genehmigungsinhalte Plan und SBV mehrheitlich erfüllt. Hofstatt auf GB Nr. 184 nicht umgesetzt. Festlegungen in SBV / Dienstbarkeiten: - Bonus AZ: max. 0.45 - Reduzierte Gebäudehöhe max. 5.20m - Vorschriften Dachgestaltung - Gemeinsame Parkierung **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
1989/141	Gestaltungsplan «Balmstrasse»	Teilweise realisiert (GB Nr. 218 und 219 nicht realisiert). Genehmigungsinhalte Plan und SBV mehrheitlich erfüllt. Baumpflanzungen gemäss GP fehlen. Festlegungen in SBV / Dienstbarkeiten: - Nur Zweifamilienhäuser oder zusammengebaute Einfamilienhäuser zulässig - Bonus AZ: 0.45, GFZ: 0.40, ÜZ: 0.50 - Vorschriften Gebäudehöhe - Vorschriften Dachgestaltung, Firstrichtung und Dachaufbauten - Vorschriften Bepflanzung **Beschluss: Bleibt rechtsgültig.**
1987/3728	Gestaltungsplan «Schreinerei Bangerter», Tscheppach	Realisiert. Genehmigungsinhalte Plan mehrheitlich erfüllt. SBV nicht verfügbar im Planregister. Hofstatt-Bepflanzung nicht umgesetzt. **Beschluss: Aufhebung**
1986/2801	Gestaltungsplan «Chrämeracker», Aetingen	Realisiert. Öffentliche Erschliessung nicht genau gemäss GP umgesetzt, Sammelgarage nicht umgesetzt. Keine gemeinschaftlichen Regelungen. **Beschluss: Aufhebung**

16 Änderungen Zonenreglement

Die Änderungen im Zonenreglement sind in der synoptischen Darstellung (vgl. Beilage 6.1 bzw. 6.2) gesamthaft wiedergegeben und sichtbar gemacht.

16.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Im Rahmen der OPR wurde das Zonenreglement gesamthaft überprüft, angepasst bzw. aktualisiert und die Zonen harmonisiert. Als wichtigste Anpassungen im Zonenreglement sind zu nennen (nicht abschliessend):

- **Aktualisierung**: Die bestehenden Bestimmungen und Vorschriften werden unter Berücksichtigung neuer Anforderungen und gesetzlichen Bestimmungen überprüft und gegebenenfalls angepasst.

  Es ist Aufgabe der OPR, Bestimmungen für jeden Genehmigungsinhalt der Nutzungspläne zu formulieren. Dies war rechtsgültig nicht der Fall.

- **Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB)**: Das Zonenreglement wird gesamthaft auf die harmonisierten Baubegriffe und Messweisen angepasst. Die Festlegung bzw. Beibehalt der Ausnützungsziffer ist nicht rechtmässig (mit der Revision der kantonalen Bauverordnung wurde die Ausnützungsziffer als Nutzungsmass aufgehoben). Das Nutzungsmass wird neu gesamthaft durch die Grünflächenziffer und die Gebäudemasse bestimmt; ein weiteres Nutzungsmass wie Geschossflächenziffer oder Überbauungsziffer wird nicht festgelegt. Ebenfalls neu festgelegt wird die Gesamthöhe.

- **Gliederung**: Die Gliederung des Zonenreglements orientiert sich am kantonalen Datenmodell wie folgt: Bauzonen, Eingeschränkte Zonen, Zonen ausserhalb Bauzone, überlagernde Festlegungen und Natur- und Kulturobjekte.

- **Allgemeine Bestimmungen**: Das Zonenreglement wird mit den allgemeinen Bestimmungen ergänzt (z.B. externe Fachpersonen, Gestaltungspläne, Nutzungsziffern, Grünflächen, Gestaltung, Kultusbauten, Energie, Solaranalgen / Kleinwindanlagen, Mobilfunksendeanlagen) ergänzt.

- **Bauzonen**: Es werden folgende neue Bauzonen festgelegt: Wohnzone, 2-geschossig b, Wohnzone, 3-geschossig, Kernzone ES III

  Die folgenden Bauzonen werden aufgehoben und die Flächen überführt in andere Zonierungen: Wohnzone eingeschossig, Wohnzone zweigeschossig für freistehende EFH (nur Tscheppach), Spezialzone alte Schulanlage, Weilerzone, Erweiterte Weilerzone

  Eingeschränkte Zonen: Neu wird eine Uferschutzzone innerhalb Bauzone festgelegt.

- **Zonen ausserhalb Bauzone**: Die Reservezonen und der kommunale Siedlungstrenngürtel werden aufgehoben.

Überlagernde Festlegungen: Mit der Schutzzone Wildtierkorridor wird eine der Landwirtschaftszone überlagernde Zone neu geschaffen. Ebenfalls neue Bestimmungen werden für die Landschaftsschutzzone «Freihaltung» und die Umgebungsschutzzone festgelegt. Das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie die Hofstattzone werden aufgehoben. Ebenfalls finden sich neue Bestimmungen betreffend Schadstoffbelasteten Böden und Störfällen.

- **Natur- und Kulturobjekte:** mit diesen zum Teil neuen Bestimmungen werden die Interessen betr. die Natur- und Kulturobjekte verbindlich festgehalten. Die Bestimmungen beinhalten die Themen schützenswerte geowissenschaftliche Objekte, geschützte archäologische Fundstellen, geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Kulturobjekte, geschützte Naturobjekte und Wald, Hecken, Feld- und Ufergehölze.

16.2 Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen

Externe Fachpersonen / Gestaltungsbeirat

Im Vollzug der Qualitätssicherung bei der Siedlungsentwicklung und der entsprechenden Beratung der Gemeinden gibt es eine Paradigmenwechsel von der Beratung durch die kant. Fachstellen hin zur Beratung durch externe Fachpersonen. Der Paragraph «Externe Fachpersonen / Gestaltungsbeirat» regelt die Aufgaben und den Vollzug im Grundsatz. Ein Einbezug von externen Fachpersonen bzw. einem Gestaltungsbeirat erfolgt grundsätzlich dann, wenn die zuständige kommunale Behörde eine Zweitmeinung benötigt. Die ausführlichen Bestimmungen betreffend dem Beizug von externen Fachpersonen / dem Gestaltungsbeirat werden durch den Gemeinderat beschlossen und in einer separaten Verordnung geregelt. Weiter werden im Zonenreglement in diversen Paragraphen Pflichten für den Beizug von externen Fachpersonen festgelegt. Externe Fachpersonen bzw. der Gestaltungsbeirat ist bei Gestaltungsplänen, bei Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone sowie bei erhaltenswerten Kulturobjekten und in der Umgebungsschutzzone beizuziehen. Die Kosten für die Beurteilung von Projekten durch externe Fachpersonen / Gestaltungsbeirat sind durch die betroffene Eigentümerschaft bzw. Bauherrschaft zu leisten.

Nutzungsziffern

Das Nutzungsmass wird neu durch die minimale Grünflächenziffer, die maximalen Gebäudelängen und -breiten, die maximale Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe und die maximale Geschossigkeit vorgegeben. Somit wird auf ein weiteres Nutzungsmass wie Geschossflächenziffer oder Überbauungsziffer verzichtet.

Bei der Festlegung einer neuen Nutzungsziffer ist die Quartierverträglichkeit der damit zulässigen Bauten ein wichtiges Kriterium. Der übergeordnete Auftrag zur Verdichtung kann nur in qualitätsvoller Abstimmung mit dem heutigen Bestand, der gewachsenen Struktur und des Quartierbildes verstanden werden. Es wird also ein Spielraum gesucht, der eine Erweiterung der bisherigen Nutzungsfläche bedeutet, ohne die vorherrschende Siedlungstypologie strukturell zu verändern. Insbesondere aufgrund der Topographie (Hanglagen) ist es herausfordernd mit einem «max. Fussabdruck» zu arbeiten. Dies ermöglicht es spezifisch auf die vorhandenen Gegebenheiten einzugehen. Zudem wird eine einfache Handhabung für die Baubehörde ermöglicht.

Zonenübergänge

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Buchegg grenzen in vielen Bereichen direkt ans Landwirtschaftsland. Diese Bereiche sind optisch gut wahrnehmbar und prägen das Ortsbild. Im Übergang der Bauzone zur Landwirtschaftszone werden innerhalb der Bauzone Bestimmungen zur Bepflanzung, Einfriedungen, Terrainveränderungen und Materialisierung, welche eine Aufwertung der Siedlungsränder bezwecken, aufgenommen. Die Gemeinde sieht davon ab Bestimmungen in der Landwirtschaftszone festzulegen, da sie dies als nicht zweckmässig erachtet und insbesondere in der Umsetzung Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung und Kosten für die Grundeigentümer sieht.

Strassenraum

Für die Ortsbildschutzzone werden Bestimmungen zum Strassenraum ins Zonenreglement aufgenommen, da bei ISOS-Ortsbildern der Strassenraum von grosser Bedeutung ist. Der Strassenraum von Buchegg charakterisiert sich durch einen Wechsel von Nutzungen entlang des Strassenraums mit Vorplätzen, Vorgärten, teilweise Jauchegruben und Grünflächen. Diesen charakteristischen Strassenraum gilt es zu erhalten mittels Bestimmungen zur Gestaltung und Platzverhältnissen.

Mobilfunksendeanlagen / Mobilfunkplanung Buchegg

Im Zonenreglement werden neu Bestimmungen zu Mobilfunksendeanlagen aufgenommen, um Vorgaben für die Evaluation von neuen Standorten von Mobilfunksendeanlagen verbindlich festzulegen. Der § 11 Mobilfunksendeanlagen bezieht sich auf optisch als solche wahrnehmbare oder freistehende Mobilfunkanlagen.

Die Gemeinde Buchegg führt parallel zur Ortsplanungsrevision das Nutzungsplanverfahren zum Erschliessungsplan «Mobilfunkplanung Buchegg» durch. Ziel ist es neue Standorte von optisch wahrnehmbaren und freistehenden Mobilfunksendeanlagen grundeigentümerverbindlich in einem Nutzungsplan festzulegen. Dies erfolgt in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung sowie Mobilfunkanbietern. § 11 zu Mobilfunksendeanlagen steht in Zusammenhang mit dem Erschliessungsplan «Mobilfunkplanung Buchegg».

Vor Rechtskraft des Erschliessungsplans «Mobilfunkplanung Buchegg» gelten betreffend Standortwahl die Prioritäten gemäss § 11 Mobilfunksendeanlagen des revidierten Zonenreglements.

17 Naturgefahrenplan

Wassergefahren

Seit Mitte 2024 liegt die Gefahrenkarte für Wasserprozesse für das gesamte Gemeindegebiet Buchegg vor. Die Gefahrenkarte zeigt gefährdete Bereiche für den Prozess «Überflutung». Diverse Dörfer u.a. Mühledorf, Lüterswil, Küttigkofen und Gossliwil weisen eine geringe bis mittlere Gefährdung auf. Bibern weist zudem Gebiete mit erheblicher Gefährdung auf. Im Rahmen der ORP wird die Gefahrenkarte parzellenscharf und eigentümerverbindlich umgesetzt. Dies erfolgt im Naturgefahrenplan und entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement.

Rutsch und Sturz

Für die Dörfer Aetingen und Brittern liegt eine Gefahrenkarte für die Prozesse «Hangmuren» und «kontinuierliche Rutschungen» vor, welche gefährdete Bereiche zeigt. Die Gefahrenkarte ist bereits vor OPR parzellenscharf und eigentümerverbindlich umgesetzt (im Bauzonen- und Gesamtplan Aetingen eingetragen und das Zonenreglement enthält entsprechende Bestimmungen). Die entsprechenden Inhalte wurden in den Naturgefahrenplan und in das revidierte Zonenreglement überführt.

Für die Dörfer Bibern, Küttigkofen und Tscheppach wurden Abklärungen getroffen, ob die Erarbeitung einer Gefahrenkarte für Rutschprozesse notwendig ist. Die Abklärung hat ergeben, dass für Küttigkofen eine Gefahrenkarte Rutschungen erarbeitet werden muss, sofern an den Einzonungen im betroffenen Gebiet festgehalten wird. Für die übrigen Dörfer der Gemeinde Buchegg sind gemäss den verschiedenen Vorabklärungen, welche die ehemaligen Gemeinden zusammen mit dem Amt für Umwelt durchgeführt haben, keine Gefahrenkarten zu Rutschungen erforderlich. Ebenso ist in der Gemeinde Buchegg keine Gefahrenkarte über Steinschlag notwendig.

Die Ergebnisse zur Gefahrenkarte Rutschung für Küttigkofen liegt seit Dezember 2025 vor (vgl. Beilage 20). Die Gefahrenkarte zeigt gefährdete Bereiche für den Prozess «spontane Rutschung». Der nördliche Teil von Küttigkofen in Hanglage weist eine geringe Gefährdung auf. Für das Gebiet mit Rutschgefahr in Küttigkofen gelten Auflagen. So ist bei baulichen Massnahmen von Meteorwasserversickerungen abzusehen. Ausserdem ist für eine Baubewilligung ein geologisches Gutachten zu den erforderlichen baulichen Massnahmen (u.a. Entwässerung, Böschungssicherung von Baugruben und Hanganschnitten) während der Bauphase erforderlich sowie eine geologische Baubegleitung. Bauliche Anpassungen (Objektschutz) sind nicht notwendig. Im Rahmen der OPR wird die Gefahrenkarte parzellenscharf und eigentümerverbindlich umgesetzt. Dies erfolgt im Naturgefahrenplan (mit entsprechenden Hinweisen zu den Auflagen) und entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement.

Gefahrenhinweiskarte

Für die Gebiete ausserhalb des Perimeters Gefahrenkartierung gilt die Gefahrenhinweiskarte (Geoportal Kt. Solothurn).

Oberflächenabfluss

Es wird empfohlen, bei Bauvorhaben zusätzlich die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU zu berücksichtigen.

Schutzwald

Auf dem Gemeindegebiet von Buchegg erfüllt der Wald auf 12 unterschiedlichen Flächen bzw. auf rund 35 Hektaren eine Schutzfunktion gegenüber Naturgefahren. Sie dienen dem Verhindern, Aufhalten und Abschwächen von Gefahrenprozessen.

Foto: Jürg Rohrbach, Derendingen

TEIL D INTERESSENABWÄGUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

18 Berichterstattung

Die Gesamtrevision wird im vorliegenden Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV umfassend erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen gegenüber der Bevölkerung, betroffenen Grundeigentümer/innen wie auch der Prüf- und Genehmigungsbehörde zu gewährleisten.

Mit dem vorliegenden Raumplanungsbericht wird dem Auftrag nach Art. 47 RPV vollumfänglich nachgekommen.

19 Mitwirkung

Im Laufe der Arbeiten an der OPR sind bereits vor der Mitwirkung mehrere Begehren von Privatpersonen resp. Institutionen an die Gemeinde getragen worden. Sie wurden im Ausschuss Ortsplanrevision diskutiert und sind teilweise (falls recht- und zweckmässig beurteilt) in die Überarbeitung der Ortsplanung eingeflossen (vor der öffentlichen Mitwirkung).

Der Bevölkerung wurde während des gesamten, bisherigen Planungsprozesses die Möglichkeit geboten, sich über die Ortsplanungsrevision zu informieren (Prozess, keine inhaltlichen Auskünfte) bzw. ihre Anliegen und Fragen einzugeben (ortplanung@buchegg-so.ch). Über die Webseite der Gemeinde wie auch mit diversen Beiträgen im Infoblatt «Info Buchegg» wurde fortlaufend informiert.

Die eigentliche Mitwirkung (Information über die Inhalte und Beschlüsse) erfolgte nach der ersten kantonalen Vorprüfung. Die öffentliche Mitwirkung zur OPR fand vom 24. Oktober 2024 bis 10. Januar 2025 statt. Die Inhalte und Beschlüsse der öffentlichen Mitwirkung sind in einem separaten Mitwirkungsbericht (vgl. Beilage 21) dargelegt.

20 Interessenabwägung

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Buchegg stützt sich auf eine Vielzahl verschiedener Inventare und Konzepte sowie weitere, zum Teil neu erarbeitet Grundlagen. Entsprechend umfassend konnte die Interessenabwägung durchgeführt werden. Die wesentlichen Interessen sowie deren Abwägung sind im Folgenden dargelegt.

20.1 Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung

Die Gemeinden haben sich an den Zielen und Grundsätze des revidierten RPG zu orientieren. Dabei hat die Umsetzung dieser Ziele und Grundsätze auf die jeweilige Situation und den Raum adaptiert zu erfolgen, d.h. die Umsetzung derselben Ziele und Grundsätze tritt im urbanen Raum anders in Erscheinung als im ländlichen Raum.

Im Rahmen der vorliegenden OPR wird die Siedlungsentwicklung grundsätzlich nach innen gelenkt und langfristig eine kompakte Siedlungsentwicklung sichergestellt (u.a. Aufheben der Reservezonen, Fokussieren der Siedlungsentwicklung innerhalb der rechtsgültigen Bauzonen mit vereinzelt zweckmässiger Ergänzung der Bauzone, sowie Ermöglichen von Verdichtung / Nachverdichtung an «zentralen» Lagen, Auszonungen an peripheren Lagen, Anpassen der Bauzonen auf den 15-jährigen Bedarf). Gleichzeitig wird der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung mit diversen Festlegungen wesentlich Rechnung getragen (z.B. Definieren von spezifischen Bau- und Gestaltungsvorschriften, spezifische Pflichtenhefte für Gestaltungsplangebiete, Pflichten zum Beizug von externen Fachpersonen, Festlegen von Reglementierungen betreffend Gestaltung von Bauten, Anlagen aber auch Aussen- und Freiräumen, Festigen von Kultur- und Naturwerten). Die Umsetzung erfolgte dabei auf diversen, neu erarbeiteten Grundlagen wie z.B. Konzept der Siedlungsentwicklung nach innen (Beilagen 14), revidiertes kommunales Schutzverzeichnis der Gebäude und Kulturgüter (Beilage 13.4), aktualisiertes Naturinventar.

Mittels geeigneter Massnahmen wird die Nutzung von brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen im Siedlungsgebiet verbessert (z.B. Einzonung ehemaliger Landwirtschaftsbetriebe, Festlegen von Bauverpflichtungen, Auszonungen von nicht erhältlichen bzw. peripher liegenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) und mit angepassten, spezifischen Reglementierungen die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste, qualitätsvolle Verdichtung ausgeschöpft.

Durch die Tatsache, dass eine kompakte Siedlung geschaffen wird, kann der Landwirtschaft langfristig genügend Flächen geeignetes Kulturland, insbesondere Fruchtfolgeflächen erhalten werden.

Die vorliegende OPR schafft es, die zukünftige Entwicklung abgestimmt auf die Qualitäten der Gemeinde und im Kontext zum Raum festzulegen. Die Bestimmungen aus der revidierten Raumplanungsgesetzgebung werden grundsätzlich erfüllt.

20.2 Kantonale Richtplanung

Mit Beschluss RRB Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Ebenfalls zu beachten sind die seit der Gesamtüberprüfung vom Regierungsrat beschlossenen Anpassungen.

Mit dem revidierten Richtplan wird insbesondere die Siedlungsentwicklung nach innen in den Vordergrund gestellt. Damit gewinnen das Nutzen und Schaffen von Potenzialen in den bereits bebauten Bauzonen an Bedeutung. Die entsprechenden für die Ortsplanung relevanten Aufträge sind gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.1 insbesondere folgende:

- Ermittlung der Verdichtungspotenziale und Ausweisung von Massnahmen
- Bezeichnung von Gebieten mit Verdichtungspotenzialen
- Ausweisung und Umsetzung des Handlungsbedarfs zur Siedlungsqualität
- Schaffung von strukturierten, nutzungsdurchmischten und gut erschlossenen Gebieten
- Berücksichtigung der Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet
- Ergreifen von Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung
- Effiziente Nutzung des Baulands in Arbeitszonen.

Die OPR hat das Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen und die damit verbundenen Planungsgrundsätze gemäss S-1.1.1 berücksichtigt.

Gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.2 stehen für die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Buchegg zur Verfügung:

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

Auch die Planungsgrundsätze gemäss Richtplan-Kapitel S-1.1.2 werden im Rahmen der OPR gesamthaft umgesetzt, u.a. werden die Reservezonen gesamthaft überprüft und in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Buchegg-spezifischen Richtplaninhalte, insbesondere auch Planungsgrundsätze und Planungsaufträge an die Gemeinde, sind umfassend in die OPR eingeflossen.

Die Gemeinde hat bei der vorliegenden OPR alle Richtplan-Beschlüsse geprüft und wenn zweckmässig erachtet, umfassend berücksichtigt und umgesetzt.

20.3 Kommunales Leitbild und regionale Abstimmung

Die vorliegende OPR weist eine hohe Übereinstimmung mit dem räumlichen Leitbild auf. Die Leitsätze sowie die für die OPR relevanten Massnahmen wurden gesamthaft geprüft und falls zweckmässig umgesetzt. Dabei wurde auch die kantonale Stellungnahme zum rLB berücksichtigt.

Insbesondere die im rLB festgelegte, erwartete Bevölkerungsentwicklung und der sich daraus ergebende Bedarf an qualitativem und verdichtetem Wohnraum bzw. Bauland hat dazu geführt, dass die Bauzone der WMZ im Rahmen der OPR im Saldo gleich Null gehalten wird (d.h. Einzonungen in die WMZ werden durch Auszonungen kompensiert).

Ebenfalls umfassend berücksichtigt werden die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung gemäss den Leitsätzen:

- Verdichtetes Bauen
- Siedlungsentwicklung nach innen
- Landnutzung

Die regionale Abstimmung erfolgt durch die Berücksichtigung des rLB wie auch der kantonalen Grundlagen. Mit der Ortsplanungsrevision wurde erstmals eine gesamtheitliche Planung über die 13 Dörfer möglich. Im Rahmen der OPR werden diesbezüglich diverse Anpassungen vorgenommen bzw. rechtsgültige Inhalte bestätigt wie u.a.:

- Bestätigen bzw. Anpassen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie abstimmen des Bedarfs über das gesamte Gemeindegebiet und schaffen eines regional abgestimmten Gewerbegebietes.
- Sicherstellen des Fuss- und Velowegnetzes zwischen den Dörfern und nach Lohn-Lüterkofen.

Es ist zudem vorgesehen die OPR im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung den Nachbargemeinden zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Die vorliegende OPR stützt sich auf verschieden kommunale und regionale Grundlagen und konkretisiert die Leitsätze aus dem rLB.

20.4 Neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende OPR setzt die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) um.

20.5 Verdichtungsmassnahmen für bebaute Bauzonen

Im Rahmen der OPR und auf der Basis der erarbeiteten Grundlagen werden Massnahmen betreffend die Verdichtungspotentiale verbindlich in den Nutzungsplänen bzw. im Zonenreglement umgesetzt. Dabei werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Nachverdichtung nicht pauschal geöffnet, sondern insbesondere auf Grundlage des Siedlungsentwicklungskonzeptes (vgl. Beilage 13) quartierspezifisch festgelegt. Entsprechend wurde die heutige zweigeschossige Wohnzone in zwei Zonen unterteilt. Dies führt dazu, dass die Vorschriften der W2a betreffend der Nachverdichtung eher zurückhaltender formuliert wurden. Die Beeinträchtigung der heutigen, teils homogenen Strukturen kann damit verhindert werden (Einzelne Eingriffe, die nicht ortsbildverträglich sind, könnten im schlechtesten Fall ein gesamtes Quartiersbild negativ verändern). Die Vorschriften der W2b hingegen erlauben eine dichtere Bebauung, dort wo diese für das Quartiersbild verträglich ist. Neu sind nicht nur Ein- bis Dreifamilienhäuser, sondern auch Mehrfamilienhäuser zulässig.

Die für die vorliegende OPR massgebenden Fassungsvermögen (vgl. 0, Anhang II und Anhang III) stehen, unter Berücksichtigung der kantonalen Vorgaben betr. Nachverdichtung und Verdichtung (SOLL-Werte gemäss Anhang IV) und nach erfolgter Anpassung an den Bauzonenplan im Einklang mit dem Bevölkerungsziel gemäss rLB.

Die OPR bzw. die Bauzone der WMZ ist unter Berücksichtigung der Nachverdichtung somit auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre abgestimmt.

20.6 Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone

Im Rahmen der vorliegenden OPR hat die Gemeinde die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, die Arbeitszonen sowie die öffent-

lichen Zonen gesamthaft überprüft und auf den erwarteten Bedarf abgestimmt. Die Prüfung der Arbeitszonen ist noch nicht abgeschlossen und erfolgt weiter in einem separaten Teil-Nutzungsplanverfahren. Gestützt auf diese Überprüfung werden Rahmenbedingungen, welche eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung zulassen, verbindlich umgesetzt. Dichte und Qualität werden insbesondere durch die Zonenvorschriften sichergestellt wird, z.B. durch die dichtere W2, eine W3, gewisse Gestaltungsvorschriften, Ortsbildschutzperimeter, usw.

20.7 Bilanz Veränderung der Bauzone

Gemäss Anhang II und Anhang III weist die vorliegende OPR einen Bauzonensaldo von gesamthaft plus 2.78 ha auf (vgl. Tabelle 40). In den WMZ nimmt die Bauzone um plus 3.25 ha zu. Bei Nicht-Berücksichtigung der Spezialfälle gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.12 kantonaler Richtplan (Arrondierungen, Einzonungen von ehemaligen landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen, für welche keine Kompensationspflicht der Bauzone besteht) beträgt der Saldo für die WMZ + 0.75 ha.

Bei den Arbeitszonen verändert sich der Saldo um +0.10 ha.

Bei den weiteren Zonen verändert sich der Saldo um -0.57 ha. Bei Nicht-Berücksichtigung der Spezialfälle gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.12 kantonaler Richtplan (ausschliesslich Arrondierungen) beträgt der Saldo für die weiteren Zonen – 0.63 ha.

Damit sind die Planungsaufträge S-1.1.14 und S-1.1.15 gemäss kantonalem Richtplan durch die Gemeinde umgesetzt.

Tabelle 40 Bauzonensaldo OPR nach Zonentypen

	vor OPR [ha]	nach OPR [ha]	Differenz [ha]	Bemerkungen
Wohnzonen	56.58	61.80	+ 5.22	Davon 1.1.12: 0.48 ha
Mischzonen	49.23	47.26	- 1.97	Davon 1.1.12: 2.02 ha
Arbeitszonen	4.11	4.21	+ 0.10	
Weitere Zonen	35.00	34.43	- 0.57	Davon 1.1.12: 0.06 ha
Total	**144.92**	**147.70**	**2.78**	

Die Spezialfälle von Arrondierungen gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.12 kantonaler Richtplan müssen nicht kompensiert werden. Aufgrund 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. Vorliegend werden in dieser Kategorie Einzonungen im Umfang von 0.89 ha beantragt.

Die Einzonungen gemäss kantonalem Richtplan S-1.1.11 (von kommunaler Bedeutung) stehen in Zusammenhang mit entsprechenden Auszonungen. Sofern diese Einzonung nicht genehmigt werden sollte, wird auf die dazugehörige Auszonung gegebenenfalls verzichtet (nach einer erneuten Beurteilung durch die Planungsbehörde).

20.8 Planungsausgleich

Planungsvorteil

Die Gemeinde hat im Rahmen der Arbeiten zur OPR ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) zu erarbeiten. Dieses wurde am 4. Mai 2021 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und am 17. August 2021 durch das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn genehmigt.

Diverse Planungsmassnahmen der vorliegenden OPR beschreiben Abgabetatbestände gemäss PAG (Einzonungen sowie Umzonungen); die Abgabe erfolgt unter Anwendung des seit dem 1. Juli 2018 geltenden kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG) sowie dem kommunalen PAR.

Gemäss PAG und PAR gilt:

- Der relevante Mehrwert besteht in den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks, welche sich aufgrund von raumplanerischen Massnahmen ergeben (Einzonung, Umzonung). Es geht somit um die Frage, welche Nutzung vorher bzw. nachher zulässig ist.
- Die konkrete Bemessung des Mehrwertes kann erst nach Rechtskraft einer planerischen Massnahme erfolgen. Im Planungsprozess muss für den/die Grundeigentümer/in aber ableitbar sein, in welcher Grössenordnung sich der Mehrwert bewegt.
- Bei Abgabeerträgen, die dem Kanton zufliessen, sind die Beschlüsse des zuständigen Gemeindeorgans auch dem Kanton mit einem Rechtsmittel zu eröffnen. Die entsprechenden Beschlüsse / Verfügungen müssten somit folgende Elemente enthalten: 1) Feststellung (Abgabetatbestand), 2) Erwägungen (Berechnung), 3) Dispositiv (Abgabesumme), 4) Rechtsmittelbelehrung (Beschwerde innert 10 Tagen an kantonale Schätzungskommission).
- Bei denjenigen Fällen, bei denen die Mehrwertabgabe dem Kanton zufliesst, ist ein Vertrag nur ausnahmsweise denkbar und die Zustimmung des Kantons erforderlich. Der primäre Verwendungszweck

gemäss Gesetz ist nach § 12 PAG die Entschädigung für materielle Enteignung.

- Die Mehrwertabgabepflicht ist im Grundbuch anmerken zu lassen.
- Es wird empfohlen, zur Ermittlung der Verkehrswerte vor und nach der Planungsmassnahme bzw. zur Bemessung des Mehrwertes anerkannte Schätzmethoden zu verwenden und die Schätzung durch Fachexperten durchführen zu lassen. Der neue Leitfaden des Kantons ist anzuwenden.

Für die Erhebung des Planungsausgleichs wurde eine Planbeilage erarbeitet, welche aufzeigt, welche Flächen aufgrund der OPR einen Planungsmehrwert erfahren und entsprechend abgabepflichtig werden (vgl. Beilage 11). Ebenfalls aus der Beilage ersichtlich ist, nach welchem Richtplansachverhalt die Einzonungen beurteilt werden bzw. wer Abgabebegünstigter ist (vgl. auch Tabelle 41).

Tabelle 41 *Summarische Zusammenstellung der vom Planungsausgleich betroffenen Flächen*

Tatbestand	Richtplansachverhalt	Begünstigter / Abgabesatz
Einzonung von kantonaler / regionaler Bedeutung	S-1.1.10	20 % Kanton, 30 % Gemeinde
Einzonung von kommunaler Bedeutung	S-1.1.11	20 % Kanton 30 % Gemeinde
Einzonung von Spezialfällen	S-1.1.12	20 % Kanton, 20 % Gemeinde
Umzonung	-	30 % Gemeinde

Spezialfall „Weilerzone" und „erweiterte Weilerzone" Gächliwil

Die Einzonung der «Weilerzone» bzw. «erweiterten Weilerzone» in Gächliwil in eine bundesrechtkonforme Bauzone (Erhaltungszone; Volumenschutz) gilt als relevanter Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 PAG. Da sich mit der Umzonung die Handlungsspielräume gegenüber heute nicht vergrössern werden, wird jedoch kein Mehrwert festgestellt; d.h. die Umzonung der Weilerzone bzw. erweiterten Weilerzone in die Erhaltungszone in Gächliwil resultiert in keinem bedeutsamen Mehrwert. Auf eine Abgabe wird verzichtet.

Planungsnachteile (Auszonungen)

Im Rahmen der vorliegenden OPR werden mehrere Parzellen aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Eigentümer bzw. Eigentümerin erfahren entsprechend einen planungsbedingten Nachteil.

Gemäss § 4 PAG gilt: «Die Entschädigung für erhebliche planungsbedingte Nachteile richtet sich nach den Bestimmungen über die materielle Enteignung gemäss §§ 237 ff. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 4. April 1954.». § 13 Abs. 3 PAG legt dabei fest, dass die Entschädigung aus materieller Enteignung der Kanton trägt, unter Vorbehalt von § 13 Abs. 5 PAG d.h. keine kompensatorische Auszonung aufgrund einer Einzonung vorliegt.

Die grösseren Auszonungen sind zweck- und rechtmässig und erfolgen in Kompensation mit Einzonung, d.h. allfällige Entschädigungen aus materieller Enteignung werden mit den Einzonungen abgegolten.

20.9 Gesamtplan

Die Inhalte des Gesamtplanes wurden vollständig überprüft und aktualisiert. Die Interessen Natur/Landschaft, Landwirtschaft und Ortsbild/ISOS wurden umfassend abgewogen. Die Empfehlungen aus dem aktualisierten Naturinventar, der landwirtschaftlichen Planung sowie der Landschaftsplanung werden bestmöglich umgesetzt.

Die kommunalen Naturschutzzonen wurden gemäss den Empfehlungen des Naturinventars im Mülitätli und um das Naturreservat Möösli erweitert. Weiter wurde die kommunale Naturschutzzone beim Weiher Lochmatt aufgehoben. Auf die Aufhebung der kommunalen Naturschutzzone bei der Hecke entlang des Mülibachs wird verzichtet.

Die gemäss Naturinventar zu schützenden Einzelbäume wurden im Gesamtplan gesichert. Ausserdem wurden die gemäss Naturinventar markanten und erhaltenswerten Einzelbäume grösstenteils ebenfalls als geschützte Einzelbäume im Gesamtplan ergänzt, da diese insbesondere für das Ortsbild von Bedeutung sind. Im Sinne einer Harmonisierung der rechtsgültigen Ortsplanungsrevisionen soll der Vollzug bezüglich markanten Einzelbäume in allen Dörfern einheitlich gehandhabt werden. Die grosse Anzahl an Aufhebung von geschützten Bäumen ist darauf zurückzuführen, dass als Ausgangslage zur Beurteilung der geschützten Bäume die gemeindeeigene Erhebung aus dem Jahr 2020 als Basis verwendet wurde, wobei weggefallene Bäume zwischen der rechtskräftigen OPR und dem Jahr 2020 nicht mehr beachtet wurden und nun als weggefallen dargestellt sind. Im Vollzug fokussiert sich die Baubehörde darauf für die seit 2020 weggefallenen Einzelbäume Ersatzpflanzungen zu verfügen. Für die vor 2020 weggefallenen Bäume stellt der Vollzug eine Herausforderung dar.

Die im Naturinventar ausgeschiedenen ökologischen Potentialflächen wurde im Gesamtplan als solche nicht weiter gesichert. Die Gemeinde

wird diese Flächen bei der Aufwertung der Landschaftsräume berücksichtigen.

Die Interessenabwägung zur Landschaftsschutzzone war umfassend und berücksichtigt die drei Interessen Natur/Landschaft, Landwirtschaft und Ortsbild/ISOS. Im Rahmen der Erarbeitung zum Naturinventar und –konzept sowie der landwirtschaftlichen Planung fand bereits eine erste Interessensabwägung zur Landschaftsschutzzone statt. Dabei wurden das Interesse der Natur/Landschaft im Naturinventar und -konzept erhoben. Im Rahmen der landwirtschaftlichen Planung wurden die Interessen der rund 60 aktiven Landwirtschaftsbetriebe der Gemeinde Buchegg erhoben. Die Ausscheidung der Landschaftsschutzzone erfolgte im Dialog zwischen den beiden Interessen (Stand Vorprüfung). Aufgrund der wertvollen Ortsbilder (u.a. sechs ISOS-Objekte von nationaler Bedeutung) und der hohen Landschaftsqualität, welche sich durch weitgehend unverbaute Landschaftsräume sowie durch ausserordentliche landschaftliche und kulturhistorische Werte auszeichnet, erfolgte eine zweite Interessensabwägung mit dem Landschaftsschutz unter Berücksichtigung des ISOS-Inventars. Diese erfolgte im Rahmen der Landschaftsanalyse bzw. Landschaftsplanung durch ein externes Fachbüro. Der Vorschlag gemäss Naturinventar und -konzept zur Ausscheidung der Landschaftsschutzzone diente als Grundlage für die zweite Interessensabwägung. Berücksichtigt wurden ausserdem die Begehren aus der Landwirtschaftlichen Planung. Aufgrund der Interessensabwägung Landwirtschaft, Natur und Landschaft sowie Landschaftsschutz wurde eine Landschaftsschutzzone, eine Umgebungsschutzzone und eine Landschaftsschutzzone «Freihaltung» im Gesamtplan ausgeschieden. Insbesondere beinhaltet die Landschaftsschutzzone die reich strukturierten und grösseren zusammenhängenden Landschaftsräume. Die Umgebungsschutzzone umfasst die Umgebung der wertvollen Ortsbilder und dient deren Erhaltung sowie im Falle von standortgebundenen Bauten und Anlagen eine sorgfältige bauliche Integration. Die Landschaftsschutzzone «Freihaltung» enthält Gebiete von besonders hoher kulturhistorischer und ökologischer Bedeutung. Bei der Ausscheidung der Landschaftsschutzzone wurden Fenster für die Entwicklung der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe offengelassen. Im Zuge der landwirtschaftlichen Planung wurde ein Vorschlag für die Formulierung der Zonenvorschriften erarbeitet. Dieser wurde unter Berücksichtigung der Interessen der Natur und Landschaft sowie des Landschaftsschutzes / ISOS angepasst. Die Vorschriften der Umgebungsschutzzone sowie der Landschaftsschutzzone «Freihaltung» wurden im Rahmen der Arbeiten zur Berücksichtigung des ISOS-

Inventars erarbeitet und die Vorschriften der Landschaftsschutzzone revidiert. Unter Abwägung der Interessen stellen die Vorschriften die Grundlage für den Vollzug, wobei allen drei Interessen gerecht wird.

Entlang der Fliessgewässer wird der Gewässerraum grundeigentümerverbindlich mit Uferschutzzonen ausgeschieden. Durch die in der Regel umgesetzte Gleichbehandlung der linken und rechten Uferseiten (der Gewässerraum wird beidseits mit gleicher Breite ausgeschieden) entstehen keine einseitigen Belastungen für die betroffenen Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen.

Neu ausgewiesen wird auch die Schutzzone Wildtierkorridor (in Zonenreglement und im Gesamtplan). Die Schutzbestimmungen sind dabei zweckmässig, aber mit Rücksicht auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erfolgt; die Einschränkungen erscheinen «verträglich».

Weiter werden die Hecken ausserhalb der Bauzone gemäss amtlicher Vermessung übernommen. Die Wälder werden gemäss Waldplan des AWJF übernommen und die Waldgrenzen gemäss den neuen Waldfeststellungsplänen dargestellt.

Betreffend die Heckenfeststellungen findet sich eine Bestimmung im Zonenreglement wie folgt: «Bei Planungs- und Bauvorhaben auf den davon betroffenen Parzellen [mit Hecken mit ausstehender Heckenfeststellung / Ufergehölzen] ist die Grenze der Hecke / des Ufergehölzes im Einzelfall durch eine Fachperson festzustellen. Es ist ein Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckensaum innerhalb und 10.0 m ab Heckensaum ausserhalb der Bauzone einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baubehörde. Die entsprechenden Baulinien sind im Baugesuchverfahren oder in allfälligen Teilzonenplänen festzulegen.». Entsprechend wurde im Rahmen der OPR auf die Durchführung von umfassenden Heckenfeststellungen verzichtet.

20.10 Erschliessungspläne

Für die Revision der Erschliessungspläne liegen diverse Grundlagen vor, deren Empfehlungen im Rahmen der OPR geprüft und ggf. umgesetzt wurden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Mit der vorliegenden OPR erfolgen auch Änderungen an den Erschliessungsplänen, insbesondere werden die Strassenklassierungen und Strassendimensionierungen (in Abhängigkeit zur Klassierung) gesamthaft überprüft. Die Änderungen des Bauzonenplans (Einzonungen, Umzonungen, Auszonungen) bedingen jedoch keine neuen Infrastrukturen auf «grüner» Wiese; das Siedlungsgebiet ist bereits voll erschlossen.

Die Erschliessungspläne aus den letzten Ortsplanungsrevisionen weisen die privaten Erschliessungen nicht aus; diese werden nun ergänzt. Gleichzeitig wurde im Rahmen der OPR geprüft, welche dieser privaten Erschliessungen im Sinne von §103 Abs. 1 PBG neu als öffentliche Erschliessungsstrassen klassiert werden sollen (ab 3-4 Wohneinheiten). Die Überprüfung zeigt, dass zwar ein Bedarf zur Übernahme von privaten Erschliessungen in öffentliche Erschliessungsstrassen besteht, eine Übernahme der Gemeinde in gewissen Fällen aber als nicht notwendig und zweckmässig erachtet wird.

Ebenfalls gesamthaft überprüft und angepasst wurden die Baulinien. Anpassungen erfolgen einerseits im Sinne einer Harmonisierung der Baulinien über die Dörfer. Andererseits wurden ortsbauliche Aspekte (Ortsbild) in Betracht gezogen. Ebenfalls der Qualität und dem Ortsbild bzw. der Gestaltung von Strassenräumen mit seinen Vorgärten, Plätzen usw. dienen die festgelegten Gestaltungsbaulinien.

Fuss- und Veloverkehr (FVV)

Die OPR hat sich intensiv mit dem Fuss- und Veloverkehr auseinandergesetzt und schafft es, mit Festlegungen im Erschliessungsplan(öffentliche Fuss- und Velowege, öffentliche Fusswege und Trottoirs) Netzlücken im öffentlich FVV-Netz grundeigentümerverbindlich festzulegen. Ausserdem werden übergeordnete Fuss- und Veloverbindungen festgelegt, welche insbesondere einer sicheren Fuss- und Veloerschliessung zwischen den Dörfern und in die Nachbargemeinden Lohn und Lüterkofen dienen. Die Gemeinde ist von den Absichten überzeugt und erhofft sich die Unterstützung durch den Kanton und Nachbargemeinden.

Die Fuss- und Veloverbindungen werden im Rahmen der Arbeiten zu den kantonalen Baulinienplänen weiter diskutiert.

Qualität und Sicherheit auf Kantonsstrassen

Es ist der Gemeinde ein grosses Anliegen, die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr auf den Kantonsstrassen und zwischen den einzelnen Dörfern umfassend mit geeigneten Massnahmen zu erhöhen. Auch die Qualität und Sicherheit der Fuss- und Veloverbindung zum Bahnhof Lohn-Lüterkofen sind gemeinsam anzugehen.

Dies wird im Rahmen der Arbeiten zu den kantonalen Baulinienplänen bzw. in anderen Planungen weiter diskutiert.

20.11 Gestaltungspläne

Mit der vorliegenden OPR werden die rechtsgültigen Gestaltungspläne gesamthaft überprüft und entweder bestätigt oder aufgehoben.

20.12 Waldfeststellung

Der Wald ist durch die in der Ortsplanung vorgenommenen Änderungen nicht betroffen. Die bisherigen Waldfeststellungen bzw. die sich daraus ergebenden festgestellten Waldgrenzen werden gemäss RRB der letzten OPR in die Pläne übernommen. Auf dieser Basis wurden in Absprache mit dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei (AWJF) die neuen Waldfeststellungspläne erarbeitet.

20.13 Fruchtfolgeflächen

Mehrere der geplanten Einzonungen betreffen Fruchtfolgeflächen (FFF). Die Ortsplanungsrevision beansprucht 16’569 m^2 FFF. Eine Liste mit den durch Einzonungen beanspruchte FFF ist in Anhang XII zu finden. Die beanspruchten FFF (>2'500 m^2 pro Vorhaben) sind zu kompensieren, was in der vorliegenden OPR einer Fläche von 4'668 m^2 entspricht. Mit den Auszonungen wird eine Fläche von 15’702 m^2 neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dabei wurde geprüft, welche Flächen potenziell neu als FFF angerechnet werden könnten. Gemäss der Zusammenstellung in Anhang XIII können potenziell 9'878 m^2 neu als FFF angerechnet werden. Somit können die beanspruchten FFF im Umfang von > 2'500 m^2 mit den Auszonungen, die voraussichtlich FFF-Qualität aufweisen kompensiert werden.

Durch die Aufhebung der Reservezone wird zudem 39'322 m^2 FFF neu anrechenbar. Durch die in der OPR getroffenen Planungsmassnahmen verändert sich die Fläche der anrechenbaren FFF. Schlussendlich stehen mehr anrechenbare FFF zur Verfügung als vor der Planung. Mit der vorliegenden Planung wird somit sichergestellt, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeignetes Kulturland, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.

Das FFF-Inventar (Beilage x) sowie die Zusammenstellungen in Anhang XII und Anhang XIII zeigen dies auf.

20.14 Naturgefahren

Die bestehende Gefahrenkarte für Aetingen und Brittern für die Prozesse «Hangmuren» und «kontinuierliche Rutschungen» sowie die bestehende Gefahrenkarte Wassergefahren für den Prozess «Überflutung» wurden in die OPR integriert. Aufgrund der vorgesehenen Planungsmassnahmen in Küttigkofen wurde eine Gefahrenkarte Rutschungen für das nördliche Gebiet von Küttigkofen für den Prozess «spontane Rutschung» erarbeitet. Diese wurde ebenfalls berücksichtigt und in die OPR integriert.

20.15 Digitale Zonenpläne

Die Gemeinde kam bereits vorgängig zur OPR dem Gesetzesauftrag gemäss kantonalem Geoinformationsgesetz (GeoIG) nach; die Nutzungszonendaten liegt im kantonalen Datenmodell vor.

20.16 Weitere Auswirkungen

Lärm

Die Empfindlichkeitsstufen sind gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) zugeteilt und auf dem Bauzonenplan ausgewiesen. Dies mit Ausnahme der Landwirtschaftszone, wo die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt.

Im revidierten Zonenreglement findet sich zudem ein § Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis, welcher insbesondere Vorschriften zu den grösseren, durch die Kantonsstrasse lärmvorbelasteten Gebiete festlegt.

Störfallvorsorge

Art. 11a Abs. 3 Störfallverordnung (StFV) sowie der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeinden zur Berücksichtigung der Karte «Störfallverordnung» (Geoportal Kt. SO). In der OPR Buchegg ist der Konsultationsbereich Gasleitung zu berücksichtigen.

Die Planungsmassnahmen der vorliegenden OPR liegen grossmehrheitlich ausserhalb der Konsultationsbereiche (siehe Geoportal Kt. SO); es sind keine ergänzenden Massnahmen vorgesehen. Nur die Einzonung von GB Gossliwil Nr. 17 von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Anlagen sowie die Teileinzonung von GB Aetigkofen Nr. 44 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone, 2-geschossig a liegen innerhalb des Konsultationsbereichs. Entsprechend wurde das Zonenreglement mit Bestimmungen zur Störfallvorsorge ergänzt.

Die Parzelle GB Gossliwil Nr. 17 wird wie bisher als Fussballplatz für Kinder und Jugendliche weiter genutzt. Die Zahl der potentiellen Opfer steigt bei einem Störfall nicht weiter an. Die Einzonung von GB Gossliwil Nr. 17 hat deshalb keine Erhöhung des Risikos zur Folge.

Die Einzonung eines Teils der Parzelle GB Aetigkofen Nr. 44 in die Wohnzone, 2-geschossig a ist betreffend Störfall allerdings nicht problematisch. Durch die Erhöhung der Personenbelegung durch Einfamilienhäuser wird die Risikorelevanz nur minimal erhöht.

Die Auszonung den Parzellen GB Gossliwil Nr. 146 und 170 von der Wohnzone, 2-geschossig in die Landwirtschaftszone ist aus Sicht Störfallvorsorge positiv zu beurteilen. Eine allfällige Bebauung der Parzellen würde zu einer wesentlichen Erhöhung des Risikos führen. Dem wird mit der Auszonung entgegengewirkt.

Belastete Standorte / Altlasten

Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltlV; SR 814.680) respektive § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15).

Die Planungsmassnahmen betreffen keine Altlasten bzw. belastete Standorte (siehe Geoportal Kt. SO). Unabhängig davon wurde das Zonenreglement mit entsprechenden Bestimmungen bzw. ein Hinweis auf den Nutzungsplänen ergänzt; weitere Massnahmen sind nicht notwendig.

Grundwasser

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Buchegg wird in Mühledorf von den Grundwasserschutzzonen dreier Quellen (S1, S2 und S3) sowie in Lüterswil von den Grundwasserschutzzonen der Wasserversorgung Schöniberg, Grabenöliquellen (S3) tangiert. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen der Schutzzonenreglemente.

Die Schutzzonen in Mühledorf wurden im Jahr 1986 ausgeschieden (RRB Nr. 1986/3863). Diese sind nicht gesetzeskonform, da deren Schutzzonen S1 und S2 die Bauzone teilweise überlagern. In den Schutzzonen S1 und S2 gilt ein Bauverbot. Ausserdem entsprechen die heutigen Grundwasserschutzzonen aus dem Jahr 1986 nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201). Insbesondere die Schutzzone S2 ist heute zu klein ausgeschieden und müsste teilweise noch grösser werden, was den Konflikt mit der Bauzone und bestehenden Bauten und Anlagen erhöhen würde. Somit sind die Grundwasserschutzzonen in Mühledorf grundsätzlich entweder zu überarbeiten und an die Vorgaben der heutigen Gewässerschutzgebung anzupassen oder aufzuheben. Für die St. Margarethenquelle in Mühledorf ist der Schutzzonenplan derzeit in Erarbeitung (vor Genehmigung). Gemäss Entwurf des Schutzzonenplans St. Margarethenquelle tangieren die Schutzzonen S1, S2 und S3 teilweise das Siedlungsgebiet.

Im Anschluss an die laufende OPR werden die nicht gesetzteskonformen Grundwasserschutzzonen durch die Gemeinde in Angriff genommen. Der Zielkonflikt Grundwasserschutz (Bauverbot) mit der Bauzone bleibt in Mühledorf vorerst bestehen.

Abbildung 27 *Grundwasserschutzzonen mit Zielkonflikt Gewässerschutz vs. Bauzone (Kreise) (Quelle: WebGIS Kt. SO, Zugriff Oktober 2024)*

Die Schutzzonen der Wasserversogung Schöniberg um die Grabenöliquellen wurden im Jahr 2022 neu ausgeschieden (RBB Nr. 2021/1726). Die Schutzzonen S3 gewährleisten, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren (z.B. Unfällen mit Stoffen, die Wasser verunreinigen können) ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäss Anhang 3 des Schutzzonenreglements für die Grabenöliquellen sind die Nutzungen gemäss OPR in der S3 rechtmässig und es sind keine weiteren Massnahmen zu ergreifen.

Foto: Jürg Rohrbach, Derendingen

TEIL E ORGANISATION UND VERFAHREN

21 Organisation der Planungsarbeit

BSB + Partner als Ortsplaner

ssm architekten ag für die städtebauliche Beurteilung

Der Gemeinderat Buchegg hat das Ingenieur- und Planungsbüro BSB + Partner im Team mit ssm architekten ag am 13. Juli 2021 mit der Erarbeitung der Revision der OP beauftragt. Die Arbeiten gliedern sich in folgende Schritte:

- Erarbeitung Grundlagen
- Erarbeitung Planung und Bericht
- Durchführung von Mitwirkungen und Präsentationen
- Begleitung und Durchführung des Nutzungsplanverfahren: Vorprüfung, öffentliche Auflage, Genehmigung

Gemeinderat als Planungsbehörde

Der Gemeinderat Buchegg als oberste Planungsbehörde hat für die Erarbeitung der OPR den Ausschuss Ortsplanungsrevision eingesetzt. Im Ausschuss OPR haben mitgewirkt:

- Gehri Michael, Präsident der Baukommission
- Hug Anita, Gemeinderatsmitglied
- Bigolin Christine, Gemeinderatsmitglied
- Laubscher Daniel, Bauverwalter
- Meyer-Burkhard Verena, Gemeindepräsidentin
- Stutz Thomas, Vize-Gemeindepräsident
- Schwab Dora, Gemeinderatsmitglied
- Vinzenz Gasche, Bauverwalter

Fachliche Begleitung

Fachlich begleitet wurden die Arbeiten von:

- Ledermann Thomas, Lia Häfeli und Immer Hatice, BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG
- Novakova Petra und Theo Schnider, ssm architekten ag

22 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

22.1 Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses

Die Gesamtrevision der OPR Buchegg wurde 2019 mit den Arbeiten zum Räumlichen Leitbild aufgenommen. Dieses wurde an der Gemeindeversammlung vom 4. Mai 2021 verabschiedet.

Die Gemeinde Buchegg plant, die Unterlagen zu OPR im 2. Halbjahr 2026 dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Tabelle 42 *Terminplanung der laufenden OPR*

04. Mai 2021	Verabschiedung räumliches Leitbildes an der Gemeindeversammlung
14. Sept 2021	Startsitzung zur OPR
Sept 2021 – Juni 2023	Erarbeitung OPR in Ausschuss OPR
Juni 2023	Vorstellung der Planung im Gemeinderat
Okt 2023 – März 2024	Kantonale Vorprüfung
Okt 2023 – Feb 2024	Integration Lüterswil-Gächliwil
Okt 2024 – Jan 2025	Öffentliche Mitwirkung zur OPR
1. Quartal 2025	Prüfung Mitwirkungsbeiträge und Erarbeitung Auflageexemplar
Mai 2025 – Dez 2025	2. Kantonale Vorprüfung
	Abschluss der Vereinbarungen mit den Grundeigentümer/innen
1. Quartal 2026	Öffentliche Auflage
2. Halbjahr 2026	Genehmigung durch den Regierungsrat

22.2 Kantonale Vorprüfung

Das gesamte Planungsdossier wurde am 05.09.2023 durch den Gemeinderat Buchegg verabschiedet und am 29.09.2023 in die kantonale Vorprüfung beim Amt für Raumplanung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 18.04.2024 haben die kantonalen Fachstellen Stellung zur OPR Buchegg bezogen (vgl. Beilage 20).

Die kantonale Vorprüfung kommt zu folgendem Fazit:

«Die Unterlagen bieten eine gute Grundlage für die weiteren notwendigen Schritte über eine zweite Vorprüfung bis zur abschliessenden Ge-

nehmigung. Der vorliegende Vorprüfungsbericht hat zum Ziel, die Gemeinde bei der Konkretisierung und Ergänzung der Unterlagen der Ortsplanung zu unterstützen und identifiziert die aus unserer Sicht wesentlichen Fragen für die nachhaltige Weiterentwicklung der Gemeinde Buchegg. Die sich stellenden Herausforderungen sind nicht zuletzt aufgrund der erfolgten Fusion von unterschiedlichen Planungskulturen, dem Ortsbildschutz, dem Landschaftsschutz / ISOS sowie dem Schutz des Kulturlandes vielschichtig. Einer gut dokumentierten und nachvollzieh-baren Interessenabwägung im Raumplanungsbericht kommt vor diesem Hintergrund eine ausserordentliche Bedeutung zu.

Im Ergebnis kommen wir zum Schluss, dass die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision im Sinne dieser Vorprüfung überarbeitet und – wie bereits früher angedacht - zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht werden sollten. Dadurch soll die Gemeinde mit Blick auf die öffentliche Auflage mehr Rechtssicherheit darüber erhalten, ob und wenn ja in welchem Umfang Genehmigungsvorbehalte bestehen. Wie bereits erwähnt, wird bis zur zweiten Vorprüfung auch die Planung für das Gebiet von Lüterswil-Gächliwil aufgearbeitet und in die Unterlagen integriert.

Aus Sicht des Kantons ist es sinnvoll, die Mitwirkung zwischen der ersten und der zweiten Vorprüfung durchzuführen.»

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde das OPR-Dossier nochmals überarbeitet. Für die Überarbeitung wurden auch weitere Grundlagen, insbesondere die Umsetzung Ortsbild- und Landschaftsschutz unter Berücksichtigung ISOS-Inventar sowie weiter Plangrundlagen erarbeitet (u.a. Waldfeststellungspläne).

Der revidierte Entwurf liegt nun für die öffentliche Mitwirkung bereit.

22.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Begehren aus der Bevölkerung

Zu Beginn der Arbeiten zur OPR wurde die Bevölkerung aufgerufen, ihre Begehren an die OPR einzureichen. Insgesamt sind bis zum Zeitpunkt der kantonalen Vorprüfung rund 60 Begehren eingegangen; diese wurden durch den Ausschuss OPR sowie den Gemeinderat geprüft und zum Teil im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung berücksichtigt.

Mitwirkungsveranstaltung zur OPR

Nach der Verabschiedung des Planungsdossiers durch den Gemeinderat Buchegg wurde die Bevölkerung umfassend informiert und zur Mitwirkung eingeladen.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung hatte die Bevölkerung folgende Möglichkeiten sich zu informieren und mitzuwirken bzw. sich einzubringen:

- Initialzündung: Am 4. November 2024 fand im Rahmen der Mitwirkung die öffentliche Informationsveranstaltung zur OPR mit Präsentation der wesentlichen Inhalte sowie zum gewählten Verfahren statt.
- Sprechstunden: Im Rahmen von sieben dreistündigen Sprechstunden wurden Interessierte zur vorliegenden OPR informiert und Fragen beantwortet. Insgesamt haben 75 Mitwirkende die Möglichkeit für den persönlichen Austausch genutzt.
- Informationsveranstaltung Landwirtschaft: Am 18. Dezember 2024 wurden die Landwirt:innen über die Änderungen und Planungsmassnahmen betreffend die der Landwirtschaftszone überlagernden Schutzzonen (Landschaftsschutzzone, Umgebungsschutzzone, Landschaftsschutzzone «Freihaltung») sowie den möglichen Vollzug informiert.
- Dauerausstellung und Vernehmlassung: während 11 Wochen hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, schriftlich zur OPR Stellung zu nehmen. Pläne und Reglemente waren während der Vernehmlassungsfrist auf der Webseite der Gemeinde abrufbar bzw. bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.
- Übersicht wichtigste Änderungen: während 11 Wochen konnte sich die Bevölkerung via StoryMap einen Überblick über die wichtigsten Änderungen der Pläne und Reglemente verschaffen.

Während der Mitwirkung sind insgesamt 190 schriftliche Begehren aus der Bevölkerung eingegangen. Der Mitwirkungsbericht (vgl. Beilage 21) gibt die Begehren einzeln wieder und zeigt die Beschlüsse der Planungsbehörde (inkl. einer Begründung) transparent auf.

Der Mitwirkungsbericht wurde am 30. Juli 2025 über die Webseite der Gemeinde Buchegg publiziert und den Mitwirkenden zugänglich gemacht. Dabei hat die Gemeinde den Mitwirkenden erneut die Möglichkeit geboten, Fragen zum Mitwirkungsbericht im Rahmen einer Sprechstunde zu klären. Insgesamt 16 Mitwirkende diese Möglichkeit zur Teilnahme an einer Sprechstunde genutzt.

22.4 Zweite kantonale Vorprüfung

Das aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung revidierte Planungsdossier wurde am 13. Mai 2025 (digital) bzw. am 26. Mai 2025 (auf Papier) in die zweite kantonale Vorprüfung beim Amt für Raumplanung eingereicht. Das Resultat der 2. Vorprüfung wurde am 23. Oktober 2025 mit dem Amt für Raumplanung bespro-

chen. Der 2. Vorprüfungsbericht war zu diesem Zeitpunkt in weiten Teilen vorliegend. In der Folge wurden am 31. Oktober 2025 ergänzende Unterlagen zur zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem 2. Vorprüfungsbericht vom 15. Dezember 2025 haben die kantonalen Fachstellen Stellung zur OPR Buchegg bezogen (vgl. Beilage 21.3).

Die 2. kantonale Vorprüfung kommt zu folgendem Fazit:

«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 (Fruchtfolgeflächen, 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.»

Aufgrund der 2. kantonalen Vorprüfung wurde das OPR-Dossier nochmals überarbeitet. Dabei verzichtet die revidiert OPR auf Festlegungen / Planungsmassnahmen betreffend

- die Einzonungen von Arbeitszonen in Aetingen (GB Nr. 110 und 111) und in Glächliwil (GB Nr. 84),
- vorerst auf die Einzonung von Arbeitszonen in Küttigkofen (GB Nr. 52 und 72), welche in einem separaten Teil-Nutzungsplanverfahren parallel / nachgelagert zur OPR erfolgt,
- und die Teil-Einzonung von Kernzone auf GB Aetingen Nr. 70.

22.5 Öffentliche Auflage

Nach der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung wird die überarbeitete Nutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Dieses Kapitel wird nach erfolgter öffentlicher Auflage entsprechend ergänzt.

23 Schlussfolgerungen und Würdigungen

Der Gemeinderat von Buchegg erachtet die vorliegende Nutzungsplanung als recht- und zweckmässig. Wie im Raumplanungsbericht dargelegt, können mit der vorliegenden Planung die von der Gemeinde angestrebten Entwicklungsziele sowohl qualitativ (Siedlungsentwicklung) als auch quantitativ (Bevölkerungswachstum) erreicht werden. Mögliche nachteilige Auswirkungen wurden minimiert, so dass mit der vorliegenden Planung eine gezielte Entwicklung der Gemeinde stattfinden kann.

Grundsätzlich deckt sich die vorliegende OPR mit den im räumlichen Leitbild Buchegg 2040 gesteckten Zielen. Weiter steht die vorliegende OPR im Einklang mit den übergeordneten Grundlagen und Anforderungen von Kanton und Bund.

Mit den erarbeiteten Grundlagen betreffend Themenbereiche Siedlung (Siedlungsentwicklungskonzept), Verkehr (Verkehrskonzept), Landwirtschaft (Landwirtschaftliche Planung), Natur und Landschaft (Naturinventar und –konzept) sowie Landschaftsschutz (Landschaftsplanung) stand der Planungsbehörde eine ausgewogene und breit abgestützte Planungsgrundlage zur Verfügung; diese Grundlagen bzw. die entsprechenden Empfehlungen an die OPR wurden gesamthaft geprüft und falls zweck- und rechtmässig berücksichtigt.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer

Thomas Ledermann

Lia Häfeli

Biberist, 19.02.2026

Anhang I Aktuelles Fassungsvermögen vor OPR

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

Gemeinde: Buchegg

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP, August 2021 bzw. Oktober 2023)

mit IST-Einwohnerdichten, ohne Nachverdichtung/Verdichtung

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut SOLL *2	E/ha unbebaut SOLL *2	Bauzonen überbaut bis letzte OP		Bauentwicklung letzte OP bis Aug 21/Okt 23		Bauzonen unbebaut Einzelparzellen		Bauzonen unbebaut Flächen >2500 m²		Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung		
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	E 16.03.23/ 31.12.23
Wohnzonen	Wohnzone, 1-geschossig	W1	22.9	-	-	1.28	29	0.08	2	0.00	0	0.00	0	1.36	31	31
	Wohnzone, 2-geschossig	W2	27.6	-	-	38.75	1070	5.98	165	4.65	128	1.41	39	50.79	1377	1235
	Erhaltungszonen	E	23.2	-	-	4.22	98	0.04	1	0.17	4	0.00	0	4.43	102	99
Total Wohnzonen						**44.25**	**1197**	**6.10**	**168**	**4.82**	**132**	**1.41**	**39**	**56.58**	**1510**	**1365**
Mischzonen	Kernzone	KE	26.9	-	-	35.03	941	1.07	29	3.04	82	0.81	22	39.95	1057	970
	Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW	13.3	-	-	4.88	65	0.00	0	0.24	3	0.29	4	5.41	71	65
	Weilerzone	WZ	15.5	-	-	2.00	31	0.00	0	0.07	1	0.00	0	2.07	32	31
	erweiterte Weilerzone	eWZ	7.7	-	-	1.81	14	0.00	0	0.00	0	0.00	0	1.81	14	14
Total Mischzonen						**43.72**	**1051**	**1.07**	**29**	**3.35**	**86**	**1.10**	**26**	**49.24**	**1174**	**1080**
Arbeitszonen	Gewerbezone	G	2.3	-	-	3.35	8	0.52	1	0.24	1	0.00	0	4.11	9	9
Total Arbeitszonen						**3.35**	**8**	**0.52**	**1**	**0.24**	**1**	**0.00**	**0**	**4.11**	**9**	**9**
Weitere Zonen	Spezialzone alte Schulanlage	SaS	22.0	-	-	0.59	13	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.59	13	13
	Spezialzone Freizeit Erholung Spo	SFES	0.0	-	-	0.13	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.13	0	0
	Spezialzone Pferdehaltung	SPf	0.0	-	-	0.00	0	0.37	0	0.00	0	0.00	0	0.37	0	0
	Spezialzone Schmärleiben	SSch	5.6	-	-	1.60	9	0.00	0	0.00	0	0.00	0	1.60	9	9
	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	ÖBA	2.5	-	-	7.68	19	0.03	0	1.30	10	0.31	1	9.32	28	19
	Freihaltezone	F	0.0	-	-	0.85	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.85	0	0
	Gärtnereizone	GäZ	10.7	-	-	0.28	3	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.28	3	3
	Golfplatzzone	GoZ	0.0	-	-	21.86	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	21.86	0	0
Total weitere Zonen						**32.99**	**44**	**0.40**	**0**	**1.30**	**10**	**0.31**	**1**	**35.00**	**53**	**44**
Total						**124.31**	**2300**	**8.09**	**198**	**9.71**	**229**	**2.82**	**65**	**144.93**	**2746**	**2498**

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren — 80% — 100%

Freie Kapazitäten (E)	**248**	**0**	+	**183**	+ **65**

Fassungsvermögen Total (E) innerh. Bauzone	**2746**
Fassungsvermögen Total (E) innerh./ausserh. Bauzon	**3125**

Einwohnerzahl total Stand 16.03.2023 / 31.03.2023	**2877**
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	**379**
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	2498
Bevölkerungsziel gem. Leitbild 2040	2800
Bevölkerungsprognose Kanton 2040 mittl. Szenario	2317

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

*1 gem. eigener Berechnungen mit aktuellen Einwohnerdaten

Anhang II Fassungsvermögen vor OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung)

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

Das im Anhang II vorliegende Fassungsvermögen vor OPR berücksichtig allfällige Nachverdichtungspotenziale der bereits bebauten Bauzonen sowie Verdichtungspotenziale der unbebauten Bauzonen gemäss den SOLL-Dichten Amt für Raumplanung (vgl. Anhang IV)

.

Gemeinde: Buchegg, ländlich

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP, August 2021 bzw. Oktober 2023)
mit IST-Einwohnerdichten, mit Nachverdichtung/Verdichtung SOLL ARP

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut SOLL *2	E/ha unbebaut SOLL *2	Bauzonen überbaut bis Aug 2021 / Okt 2023		Nachverdichtung*3		Bauzonen unbebaut Einzelparzellen		Bauzonen unbebaut Flächen >2500 m²		Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohn-zonen	Wohnzone, 1-geschossig	W1	22.9	40	45	1.36	31	1.36	23	0.00	0	0.00	0	1.36	38
	Wohnzone, 2-geschossig	W2	27.6	50	55	44.73	1235	44.73	1002	4.65	256	1.41	78	50.79	1818
	Erhaltungszonen	E	23.2	30	30	4.26	99	4.26	29	0.17	5	0.00	0	4.43	112
Total Wohnzonen						**50.35**	**1365**	**50.35**	**1054**	**4.82**	**261**	**1.41**	**78**	**56.58**	**1967**
Mischzonen	Kernzonen	K	26.9	30	30	36.10	970	36.10	113	3.04	91	0.81	24	39.95	1101
	Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW	13.3	15	20	4.88	65	4.88	8	0.24	5	0.29	6	5.41	77
	Weilerzone	WZ	15.5	30	30	2.00	31	2.00	29	0.07	2	0.00	0	2.07	41
	erweiterte Weilerzone	eWZ	7.7	30	30	1.81	14	1.81	40	0.00	0	0.00	0	1.81	26
Total Mischzonen						**44.79**	**1080**	**44.79**	**191**	**3.35**	**98**	**1.10**	**30.1**	**49.24**	**1246**
Arbeits-zonen	Gewerbezonen	G	2.3	0	0	3.87	9	3.87	-9	0.24	0	0.00	0	4.11	6
															0
Total Arbeitszonen						**3.87**	**9**	**3.87**	**-9**	**0.24**	**0**	**0.00**	**0**	**4.11**	**6**
Weitere Zonen	Spezialzone alte Schulanlage	SaS	22.0	22	0	0.59	13	0.59	0	0.00	0	0.00	0	0.59	13
	Spezialzone Freizeit Erholung Spo	SFES	0.0	0	0	0.13	0	0.13	0	0.00	0	0.00	0	0.13	0
	Spezialzone Pferdehaltung	SPf	0.0	0	0	0.37	0	0.37	0	0.00	0	0.00	0	0.37	0
	Spezialszone Schmärleiben	SSch	5.6	6	0	1.60	9	1.60	1	0.00	0	0.00	0	1.60	9
	Zone für öffentliche Bauten und Ar	ÖBA	2.5	0	0	7.71	19	7.71	-19	1.30	0	0.31	0	9.32	13
	Freihaltezone	F	0.0	0	0	0.85	0	0.85	0	0.00	0	0.00	0	0.85	0
	Gärtnereizone	GäZ	10.7	11	0	0.28	3	0.28	0	0.00	0	0.00	0	0.28	3
	Golfplatzzone	GoZ	0.0	0	0	21.86	0	21.86	0	0.00	0	0.00	0	21.86	0
Total weitere Zonen						**33.39**	**44**	**33.39**	**-18**	**1.30**	**0**	**0.31**	**0**	**35.00**	**38**
Total						**132.40**	**2498**	**132.40**	**1217**	**9.71**	**359**	**2.82**	**108**	**144.93**	**3258**

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren — 30% — 80% — 100%

Freie Kapazitäten (E)	**760**	**365**	+	**287**	+ **108**

Fassungsvermögen Total (E) innerh. Bauzone	**3258**
Fassungsvermögen Total (E) innerh./ausserh. Bauz	**3637**

Einwohnerzahl total Stand 16.03.2023 / 31.03.2023	**2877**
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	**379**
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	2498
Bevölkerungsziel gem. Leitbild 2040	2800
Bevölkerungsprognose Kanton 2040 mittl. Szenario	2317

*1 gem. eigener Berechnungen mit aktuellen Einwohnerdaten
*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017), ländlich
*3 (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

Anhang III Fassungsvermögen nach OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss Gemeinde)

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

Das im Anhang III vorliegende Fassungsvermögen nach OPR berücksichtigt die revidierte Ortsplanung und die aus Sicht der Gemeinde «realistischen» Nachverdichtungspotenziale / Verdichtungspotenziale der bebauten bzw. unbebauten Bauzonen.

Gemeinde: Buchegg, ländlich

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: nach OP)
mit IST-Einwohnerdichten, mit Nachverdichtung/Verdichtung SOLL ARP

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut SOLL *2	E/ha unbebaut SOLL *2	Bauzonen überbaut bis Januar 2026		Nachverdichtung*3		Bauzonen unbebaut Einzelparzellen		Bauzonen unbebaut Flächen >2500 m²		Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohn-zonen	Wohnzone, 2-geschossig a	W2a	28.4	50	55	42.97	1220	42.97	929	3.89	214	0.72	40	47.58	1709
	Wohnzone, 2-geschossig b	W2b	28.9	50	55	4.57	132	4.57	97	0.32	18	1.12	62	6.01	237
	Wohnzone, 3-geschossig	W3	36.5	90	90	0.30	11	0.30	16	0.00	0	0.00	0	0.30	16
	Erhaltungszone	E	18.7	30	30	7.72	144	7.72	87	0.19	6	0.00	0	7.91	175
Total Wohnzonen						**55.56**	**1507**	**55.56**	**1129**	**4.40**	**237**	**1.84**	**101**	**61.80**	**2137**
Misch-zonen	Kernzone	K	28.6	30	30	33.27	950	33.27	48	3.46	104	0.48	14	37.21	1062
	Kernzone ES III	K	13.3	30	30	5.57	74	5.57	93	0.00	0	0.00	0	5.57	102
	Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW	12.7	15	20	4.33	55	4.33	10	0.15	3	0.00	0	4.48	60
Total Mischzonen						**43.17**	**1079**	**43.17**	**151**	**3.61**	**107**	**0.48**	**14.4**	**47.26**	**1224**
Arbeits-zonen	Gewerbezone 1	G1	1.6	0	0	3.06	5	3.06	-5	0.24	0	0.00	0	3.30	4
	Gewerbezone 2	G2	4.4	0	0	0.91	4	0.91	-4	0.00	0	0.00	0	0.91	3
Total Arbeitszonen						**3.97**	**9**	**3.97**	**-9**	**0.24**	**0**	**0.00**	**0**	**4.21**	**6**
Weitere Zonen	Spezialzone Freizeit Erholung Spo	SFES	0.0	0	0	0.13	0	0.13	0	0.00	0	0.00	0	0.13	0
	Spezialzone Pferdehaltung	SPf	0.0	0	0	0.39	0	0.39	0	0.00	0	0.00	0	0.39	0
	Spezialzone Schmärleiben	SSch	5.6	6	0	1.60	9	1.60	1	0.00	0	0.00	0	1.60	9
	Zone für öffentliche Bauten und An	ÖBA	2.3	2	0	7.88	0	7.88	0	1.29	0	0.31	0	9.48	0
	Zone für öffentliche Anlagen	ÖA	0.0	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.35	0	0.35	0
	Freihaltezone	F	0.0	0	0	0.74	0	0.74	0	0.11	0	0.00	0	0.85	0
	Golfplatzzone	GoZ	0.0	0	0	21.34	0	21.34	0	0.00	0	0.00	0	21.34	0
	Gärtnereizone	GäZ	10.7	11	0	0.28	3	0.28	0	0.00	0	0.00	0	0.28	3
Total weitere Zonen						**32.37**	**12**	**32.37**	**1**	**1.40**	**0**	**0.66**	**0**	**34.43**	**12**
Total						**135.07**	**2607**	**135.07**	**1272**	**9.65**	**344**	**2.98**	**116**	**147.70**	**3379**

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren — 30% — 80% — 100%

Freie Kapazitäten (E)	**772**	**381**	+ **275**	+ **116**

Fassungsvermögen Total (E) innerh. Bauzone	**3379**
Fassungsvermögen Total (E) innerh./ausserh. Bauzo	**3732**

Einwohnerzahl total Stand 31.01.2026	**2978**
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	**353**
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	2625
Bevölkerungsziel gem. Leitbild 2040	2800
Bevölkerungsprognose Kanton 2040 mittl. Szenario	2317

*1 gem. eigener Berechnungen mit aktuellen Einwohnerdaten
*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017), ländlich
*3 (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

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

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

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO	**IST**	**bebaute Zonen**											
Zonen	**ländlich**				**agglogeprägt**				**urban**				
	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	
W1	387	24		56.2	416	27		16.5	321	28		33	
W2	311	32		900.3	242	36		1068.7	215	46		1483.8	
W3	176	87		14.3	109	77		72.9	95	96		470	
W4	0	0		0	69	115		20.3	n.a.	130		91.1	
WG	0	0		0	0	0		0	216	156		23.1	
GWZ	378	13	27	41.7	407	12	25	35.2	301	8	33	151.8	
KEN	338	23	30	51	230	29	43	57.8	104	42	96	223.4	
KER	263	30	36	257.1	234	34	43	136.3	165	28	61	119	
Total IST		*43415*				*55063*				*156064*			254542
E/ha (IST Mittelwert gerundet)		33				39				60			

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO	**SOLL**	**bebaute Zonen**											
Zonen	**ländlich**				**agglogeprägt**				**urban**				
	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	
W1	250	40		56.2	220	45		16.5	200	50		33	
W2	200	50		900.3	180	55		1068.7	170	60		1483.8	
W3	150	90		14.3	100	95		72.9	95	100		470	
W4	90	100		0	60	125		20.3	55	140		91.1	
WG	80	120		0	55	140		0	50	165		23.1	
GWZ	335	15	30	41.7	320	15	30	35.2	300	10	35	151.8	
KEN	285	30	35	51	220	30	45	57.8	100	45	100	223.4	
KER	250	30	40	257.1	200	35	50	136.3	160	30	65	119	
Total SOLL	*58418.5*		*1320.6*		*76016.5*		*1407.7*		*169384.5*		*2595.2*		***303820***
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)	45				55				65				

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO	**SOLL**	**unbebaute Zonen**											
Zonen	**ländlich**				**agglogeprägt**				**urban**				
	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	
W1	220	45		0	200	50		0	180	55		0	
W2	180	55		170	170	60		85	155	65		200	
W3	100	90		25	95	100		30	85	120		40	
W4	95	95		10	55	135		10	50	165		20	
WG	80	100		5	50	160		5	45	210		5	
GWZ	320	20	35	2	300	20	35	4	280	15	45	10	
KEN	220	30	45	5	150	35	80	4	95	50	120	5	
KER	200	35	50	5	160	40	60	2	155	40	80	1	
Total SOLL	*13415*		*222*		*10550*		*140*		*22590*		*281*		***46555***
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)	60				75				80				

Bevölkerungsprognose 2035 hohes Szenario ca. 320000

Anhang V Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie (ARP, 2021; vor OPR)

Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie 2014 / 2021

Gemeinde:	**Buchegg**	Handlungsraum:	**Hinweis für die Gemeinde:**
Bezirk:	Bucheggberg	ländlich	
		-	

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

	Abkürzung	Einheit	durch Gemeinde / Büro gewählte bzw. berechnete Werte	in der Siedlungsstrategie verwendete Werte 2021	2014
Bauzonenstatistik					
unbebaute WMZ	WMZ_{unb}	[ha]	**9.2**	**5.4**	8.6
bebaute WMZ	WMZ_{beb}	[ha]	**81.6**	**86.4**	78.9
Angaben zur Bevölkerung und Beschäftigten in der WMZ					
aktuelle Bevölkerungszahl in der WMZ	Bev (WMZ)	[EW]	**2'155**	**2'124**	1'895
Beschäftigte in WMZ	BS_{WMZ}	[BS]		**305**	457
EW und BS in WMZ	EB_{WMZ}	[EW+BS]	**2'155**	**2'429**	2'352
Bevölkerungsprognose für die WMZ	Bev (2032)	[EW]	**2'800**	**2'124**	2'502
Dichteberechnung für Einwohner *und* Beschäftigte					
Dichtewert WMZ Gemeinde	D_{WMZ}	[m^2/EW+BS]	**378.7**	**255.3**	335.6
Dichtewert Median WMZ (pro Handlungsraum; EW und BS)	D_{MW}	[m^2/EW+BS]	**255.3**	**255.3**	255.3
Dichteberechnung *nur* für Einwohner					
Dichtewert Median WMZ nur EW (pro Handlungsraum)	D_{MEW}	[m^2/EW]	**306.0**	**306.0**	306.0
Dichtewert WMZ nur EW	D_{EW}	[m^2/EW]	**378.7**	**405.1**	416.5
relevanter Dichtewert (entspricht dem kleineren Wert von D_{WMZ} oder D_{MW})	D_{rel}	[m^2/EW]	**306.0**	**306.0**	306.0
Berechnung Einwohnerpotenzial in der WMZ (für die nächsten 15 Jahre)					
Einwohnerpotenzial in der unbebauten WMZ	P_{unb}	[EW]	**301**	**177**	280
Einwohnerpotenzial in der bebauten WMZ	P_b	[EW]	**512**	**691**	685
angerechnetes Einwohnerpotenzial in der bebauten WMZ	P_{beb}	[EW]	**171**	**683**	228
theoretisches Einwohnerpotenzial in WMZ	P_{theo}	[EW]	**2'626**	**2'532**	2'403

Bewertung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie

WMZ unbebaut/bebaut (B_{WMZ})

	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2021	**11** %	**6** %
2014		11 %

< 10%	*geringer Anteil an unebauten WMZ*
10% - 20%	*mittlerer Anteil an unebauten WMZ*
>20 %	*hoher Anteil an unebauten WMZ*

Abweichung Dichte WMZ (A_{WMZ})

	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2021	**-48** %	**-39** %
2014		-31 %

> 5%	*besser als Medianwert*
-5 %- 5%	*im Bereich des Medianwerts*
< - 5%	*schlechter als Medianwert*

WMZ Bauzonenbedarf (BzB (2031))

	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2021	**107** %	**84** %
2014		104 %

> 105 %	*Bauzone eher zu knapp*
95% - 105%	*Bauzone ausreichend*
< 95%	*Bauzone eher zu gross*

Arbeitszonen

	Abkürzung	Einheit	frei wählbarar Wert	in Siedlungsstrategie verwendeter Wert 2020	2014
Bauzonenstatistik					
unbebaute Fläche AZ	AZ_{unb}	[ha]	**0.2**	**0.0**	0.3
bebaute Fläche AZ	AZ_{beb}	[ha]	**3.9**	**2.7**	2.6

Bewertung Arbeitszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie

AZ unbebaut/bebaut (F_{AZ})

	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2021	**5** %	**0** %
2014		10 %

< 10%	*geringer Anteil an unbebauter AZ*
10% - 20%	*mittlerer Anteil an unbebauter AZ*
> 20%	*hoher Anteil an unbebauter AZ*

AZ Dichte (A_{AZ})

	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2020	keine Berechnung	keine Berechnung
2014		-378 %

> 20%	*besser als Medianwert*
-20% - +20%	*im Bereich des Medianwerts*
< -20%	*schlechter als Medianwert*

Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie 2014 / 2021

Gemeinde:	**Lüterswil-Gächliwil**	Handlungsraum:	**Hinweis für die Gemeinde:**
Bezirk:	Bucheggberg	ländlich	
		-	

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

	Abkürzung	Einheit	durch Gemeinde / Büro gewählte bzw. berechnete Werte	in der Siedlungsstrategie verwendete Werte 2021	2014
Bauzonenstatistik					
unbebaute WMZ	WMZ_{unb}	[ha]	**1.5**	**1.2**	2.0
bebaute WMZ	WMZ_{beb}	[ha]	**13.5**	**10.0**	8.9
Angaben zur Bevölkerung und Beschäftigten in der WMZ					
aktuelle Bevölkerungszahl in der WMZ	Bev (WMZ)	[EW]	**290**	**252**	254
Beschäftigte in WMZ	BS_{WMZ}	[BS]		**39**	110
EW und BS in WMZ	EB_{WMZ}	[EW+BS]	**290**	**291**	364
Bevölkerungsprognose für die WMZ	Bev (2032)	[EW]	**445**	**252**	285
Dichteberechnung für Einwohner *und* Beschäftigte					
Dichtewert WMZ Gemeinde	D_{WMZ}	[m^2/EW+BS]	**465.5**	**255.3**	244.0
Dichtewert Median WMZ (pro Handlungsraum; EW und BS)	D_{MW}	[m^2/EW+BS]	**255.3**	**255.3**	255.3
Dichteberechnung *nur* für Einwohner					
Dichtewert Median WMZ nur EW (pro Handlungsraum)	D_{MEW}	[m^2/EW]	**306.0**	**306.0**	306.0
Dichtewert WMZ nur EW	D_{EW}	[m^2/EW]	**465.5**	**344.6**	349.6
relevanter Dichtewert (entspricht dem kleineren Wert von D_{WMZ} oder D_{MW})	D_{rel}	[m^2/EW]	**306.0**	**306.0**	306.0
Berechnung Einwohnerpotenzial in der WMZ (für die nächsten 15 Jahre)					
Einwohnerpotenzial in der unbebauten WMZ	P_{unb}	[EW]	**49**	**37**	65
Einwohnerpotenzial in der bebauten WMZ	P_b	[EW]	**151**	**74**	36
angerechnetes Einwohnerpotenzial in der bebauten WMZ	P_{beb}	[EW]	**50**	**35**	12
theoretisches Einwohnerpotenzial in WMZ	P_{theo}	[EW]	**389**	**314**	331

Bewertung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie

WMZ unbebaut/bebaut (B_{WMZ})

	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2021	**11** %	**11** %
2014		22 %

< 10%	*geringer Anteil an unebauten WMZ*
10% - 20%	*mittlerer Anteil an unebauten WMZ*
>20 %	*hoher Anteil an unebauten WMZ*

Abweichung Dichte WMZ (A_{WMZ})

	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2021	**-82** %	**-35** %
2014		4 %

> 5%	*besser als Medianwert*
-5 %- 5%	*im Bereich des Medianwerts*
< - 5%	*schlechter als Medianwert*

WMZ Bauzonenbedarf (BzB (2031))

	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2021	**114** %	**80** %
2014		86 %

> 105 %	*Bauzone eher zu knapp*
95% - 105%	*Bauzone ausreichend*
< 95%	*Bauzone eher zu gross*

Arbeitszonen

	Abkürzung	Einheit	frei wählbarar Wert	in Siedlungsstrategie verwendeter Wert 2020	2014
Bauzonenstatistik					
unbebaute Fläche AZ	AZ_{unb}	[ha]	**0.0**	**0.0**	0.0
bebaute Fläche AZ	AZ_{beb}	[ha]	**4.1**	**0.0**	0.0

Bewertung Arbeitszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie

AZ unbebaut/bebaut (F_{AZ})

	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2021	**0** %	**0** %
2014		%

< 10%	*geringer Anteil an unbebauter AZ*
10% - 20%	*mittlerer Anteil an unbebauter AZ*
> 20%	*hoher Anteil an unbebauter AZ*

AZ Dichte (A_{AZ})

	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
2020	keine Berechnung	keine Berechnung
2014		%

> 20%	*besser als Medianwert*
-20% - +20%	*im Bereich des Medianwerts*
< -20%	*schlechter als Medianwert*

Anhang VI Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

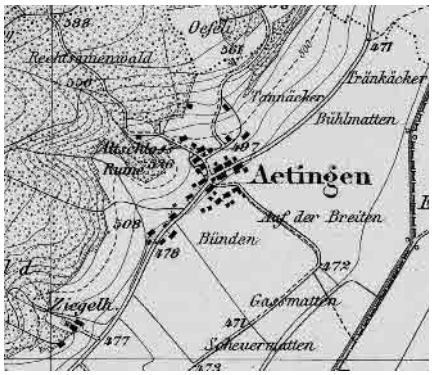
Aetingen

Gemeinde Aetingen, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

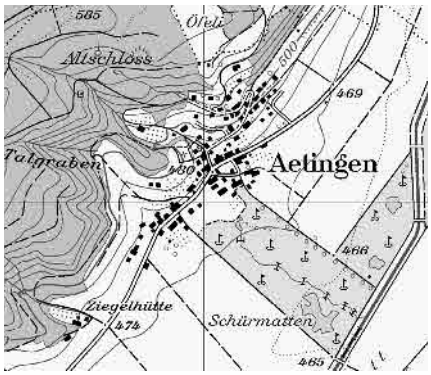
ISOS
Ortsbilder®

Flugbild Bruno Pellandini 2009, © BAK, Bern

Kleines Ackerbauerndorf und altes kirchliches Zentrum am markanten Übergang vom steil abfallenden Bucheggberg in die flache Sohle des Limpachtals. Einer der best-erhaltenen und architekturhistorisch wertvollsten ländlichen Orte des Kantons.



Siegfriedkarte 1879



Landeskarte 2005

Dorf

X	X	X	Lagequalitäten
X	X	/	Räumliche Qualitäten
X	X	X	Architekturhistorische Qualitäten

Aetingen
Gemeinde Aetingen, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

1 Kirchbezirk mit Pfarrhaus und Pfrundstöckli, 17. und 18. Jh.

2

3 Ref. Kirche, 1502/1696

4

Plangrundlage: Rasterdaten des Übersichtsplan 1:10 000, © Amtliche Vermessung Kanton Solothurn
Fotostandorte 1: 10 000
Aufnahmen 2009: 1–10

5 Gerichtsstock, 1787

6

7

8

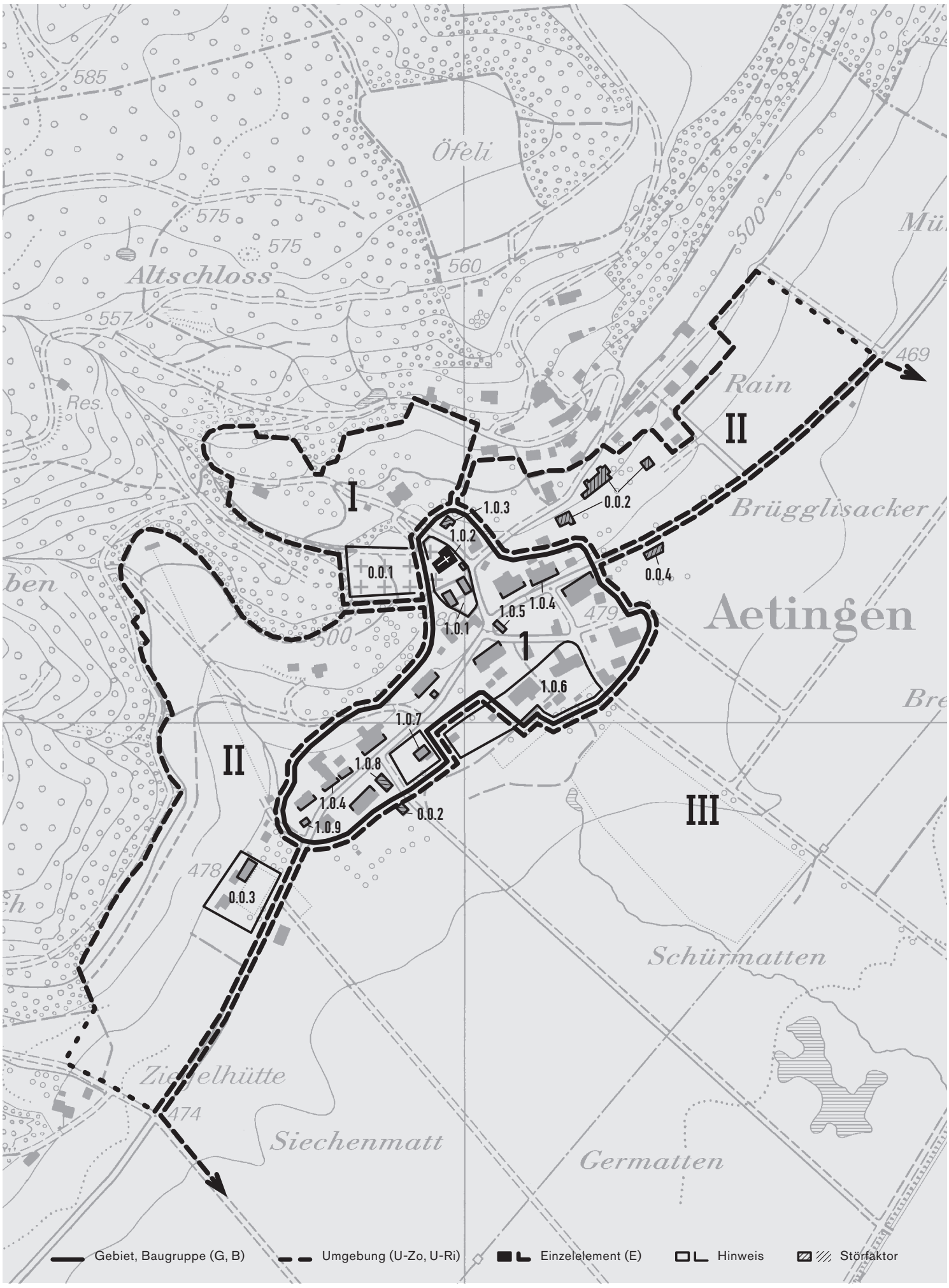
9

10

Aetingen
Gemeinde Aetingen, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

Aufnahmeplan 1:5000

Plangundlage: Rasterdaten des Übersichtsplan 1:10000, © Amtliche Vermessung Kanton Solothurn



G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	**Erhaltungsziel**	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	1	Kleines Strassendorf, Ständerbauten mit Walmdächern des 17./18. Jh. und Rieghäuser mit Krüppelwalmdächern des 19. Jh.	A	X	X	X	**A**			1–10
	1.0.1	Ummauerter Kirchbezirk auf Hangterrasse mit Pfarrhaus, dat. 1654, Pfrundstöckli des 18. Jh. und Pfarrscheune von 1794, seit 1960 Pfarrsaal						o		1–3
E	1.0.2	Ref. Pfarrkirche mit vierstöckigem Käsbissen-Tuffsteinturm, 1502, vergrössert 1696, rest. 1957				X	**A**			1,3
	1.0.3	Einfamilienhaus, 3. V. 20. Jh., in exponierter Lage östlich des Kirchhügels							o	
	1.0.4	Dichte Reihe traufständiger Bauten, teils durch Sitzmäuerchen abgeschlossene Hofplätze und Gärten						o		4,5,7–10
	1.0.5	Gerichtsstock, Putzbau über hohem Sockel mit seitlicher Laube, in die Hauptgasse hineinragend, 1787						o		5–7
	1.0.6	Zwei mächtige hangparallel gestellte Bohlenständerbauten samt Nebengebäuden, 18. Jh., heute im Golfareal						o		
	1.0.7	Klassiz. Villa in umzäuntem Park, 1932						o		
	1.0.8	Einfamilienhaus, eingezwängt zwischen Bauernhaus und Villa							o	
	1.0.9	Raumwirksamer Speicher in der Strassenachse						o		10
U-Zo	I	Tobelartiger Geländeeinschnitt, bis zum Waldsaum ansteigendes Wiesland mit zwei Einzelhöfen	a			X	**a**			
	0.0.1	Friedhof, erhöht situiert auf Hangterrasse						o		
U-Zo	II	Steiler Wieshang mit vereinzelten Bauern- und Wohnhäusern, wichtiger Ortshintergrund	ab			X	**a**			3
	0.0.2	Einfamilienhäuser in exponierter Lage am Hang oder am Siedlungsrand							o	
	0.0.3	Schulanlage in leicht erhöhter Lage mit zweigeschossigem Walmdachbau, M. 20. Jh., im 4. V. 20. Jh. erweitert						o		
U-Ri	III	Sohle des Limpachtals mit Kulturland und Golfplatz als Ortsvordergrund	a			X	**a**			
	0.0.4	Gewerbebau mit Satteldach an der östlichen Ortszufahrt							o	

Siedlungsentwicklung

Geschichte und historisches Wachstum

Im Bereich der Kirche kamen römische Streufunde aus dem 2. Jahrhundert zutage. Vermutlich aus dem Frühmittelalter stammen die inmitten des Waldes befindlichen Reste einer Wehranlage mit Wall und Graben – das sogenannte Altschloss. Erstmals erwähnt wurde der Ort «Etingen» im Jahr 1267. Die Bezeichnung ging wohl aus dem althochdeutschen Personennamen Atto hervor. 1309 musste Walter von Aarwangen den Dinghof mit den Gerichtsrechten an die Berner Familie Pfister veräussern. Später wurden diese an die Herren von Krauchtal, Erlacher und Freiburger und von diesen an Bern übertragen. Im Jahr 1470 erwarb Solothurn Twing und Bann sowie die niedere Gerichtsbarkeit. Das Hochgericht blieb bei Bern, namentlich beim Landgericht Zollikofen. Bis zur Helvetik war Aetingen Gerichtsort im gleichnamigen, der Vogtei Bucheggberg unterstellten Niedergericht. Es umfasste das Buchegg, Kyberg – heute Kyburg-Buchegg –, Küttigkofen, Unterramsern, Aetigkofen, Brügglen, Hessigkofen, Mühledorf und Tscheppach.

Bis 1345 lag der Kirchensatz beim Kloster St. Gallen, danach bei der Johanniterkomturei Thunstetten und nach der Reformation 1528 bei Bern. Eine Kirche mit den Patrozinien Maria und Gallus wurde zum ersten Mal im Jahr 1275 urkundlich genannt. Grabungen ergaben, dass drei bis vier Vorgängerbauten in dem Zeitraum von 800 bis 1500 bestanden. Das heutige Gotteshaus mit Turm aus Tuffsteinquadern wurde zwischen 1502 und 1510 erbaut und 1696 erweitert. Von 1654 stammt das Pfarrhaus, ein grosser Steinbau mit Walmdach. Es erinnert mit seiner mächtigen Ründi an die bernischen Pfarrhöfe. Durch den Bau eines Pfrundstöckli und einer Pfarrscheune im 18. Jahrhundert entstand ein stattlicher ummauerter Kirchbezirk.

Die Pfarrei Aetingen gehört zu den ältesten im Kanton. Sie umfasste früher auch die Dörfer am Bucheggberg, deren Bewohner durch das schmale Seitental hinab zum Gotteshaus gelangten. Als deren Kirchgang um die Mitte des 19. Jahrhunderts dank einer Filialkirche in Mühledorf verkürzt wurde, verlor Aetingen seine bisherige Vorrangstellung.

In der Mitte des 19. Jahrhunderts zählte das Dorf nur 266 Einwohner. Weder der bewaldete Steilhang noch die früher versumpfte Talsohle des Limpachtals eigneten sich besonders für die Landwirtschaft. Dennoch wurden die Aetinger 1836 als wohlhabend bezeichnet, weil sie im Bezirk die besten Pferdezüchter waren. Heute leben rund 300 Menschen im Ort.

Wegen der Lage abseits wichtiger Verkehrswege hat sich die Gemeinde lange Zeit kaum entwickelt. Im Laufe des 19. Jahrhunderts wurden die älteren Bohlenständerbauten – die damals vermutlich kaum zahlreicher waren als heute – vor allem hangseitig der Landstrasse durch ein paar Fachwerkbauten bernischer Prägung ergänzt. Gegen Ende des Jahrhunderts erhielt die Ortschaft ihre ersten öffentlichen Profanbauten, so eine Käserei und ein Wirtshaus; zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden die ersten reinen Wohnbauten. Ein bedeutender Teil der Bevölkerung arbeitete bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts in der Landwirtschaft. Obwohl das Limpachtal seit der Drainage der Talsohle intensiv bewirtschaftet werden kann, ist die Zahl der Erwerbstätigen im ersten Sektor während der letzten 30 Jahre stark zurückgegangen. Die Bauernhäuser werden nun mehrheitlich als reine Wohn- und Gewerbebauten genutzt. Die Zuzüger haben sich ihre von weitem sichtbaren Einfamilienhäuser am Hang nordöstlich oberhalb des Ortskerns gebaut.

Der Vergleich der aktuellen Landeskarte mit der Erstausgabe der Siegfriedkarte von 1879 zeigt, dass sich der bäuerliche Ortskern in mehr als einem Jahrhundert weder in der Grösse noch in der Struktur wesentlich verändert hat. Neu entstanden sind im westlichen Strassenabschnitt in den 1930er- und 1990er-Jahren eine Villa mit grossem Garten und zwei in diesem Bereich deplatziert wirkende Einfamilienhäuser. Im dritten Viertel des 20. Jahrhunderts kam am südöstlichen Ortsrand ein Hof hinzu, im vierten Viertel wurde ein anderer in der Ortsmitte nach einem Brand abgebrochen. Dort klafft seither eine Lücke. Anziehungspunkt im Ort ist seit wenigen Jahren der Golfplatz Limpachtal, der sich unmittelbar vom östlichen Siedlungsrand aus in das weite Kulturland erstreckt. Die zugehörigen Räumlichkeiten sind in alten Bauernhäusern untergebracht.

Der heutige Ort

Räumlicher Zusammenhang der Ortsteile

Aetingen liegt am Rand des Limpachtals am Fuss der steilen Südflanke des Bucheggbergs. Trotz der geringen Grösse verfügt es über alle für ein Bauerndorf typischen Gebäude: ein Gasthaus, eine ehemalige Käserei und ein paar wenige kleine Handwerksbetriebe, zudem über eine Kirche und eine Schule. Noch heute ist die historische Ortsentwicklung klar ablesbar: Die alte Erschliessungsachse des Kirchwegs verläuft in der Falllinie des Hangs quer zum Haupttal, sie führt am Kirchbezirk (1.0.1) auf dem leicht vorspringenden Hügelsporn vorbei und über einem heute eingedolten Bach bis zur Ortsmitte. Um die Kreuzung herum und entlang naher Strässchen sind die bäuerlichen Haupt- und Nebengebäude fast haufenartig angeordnet. Die neuere Strassenbebauung erstreckt sich am Hangfuss von Nordosten nach Südwesten.

Den Kirchbezirk fasst eine Steinmauer ein (1.0.1). In diesem kleinen historischen Zentrum stehen die wertvollsten Bauten des Ortes: am höchsten Punkt die Pfarrkirche (1.0.2) mit ihrem vierstöckigen Turm aus Tuffsteinquadern. Unmittelbar an der Kirchenmauer folgen strassenseitig das geriegelte Pfrundstöckli auf einem Steinsockel und das Pfarrhaus. Parallel zum grosszügigen Steinbau mit Walmdach, gotisch profilierten Fensterstöcken und Portalgewänden liegt auf gleicher Terrassenstufe die geriegelte Pfarrscheune mit steilem Walmdach. Im Kanton ist die Anlage aufgrund ihrer Kompaktheit und architektonischen Geschlossenheit von besonderem Wert.

In der Ortsmitte, an der Kreuzung, ist der grau verputzte Gerichtsstock (1.0.5) der räumlich markanteste Bau. Wegen der leichten Krümmung der Strasse scheint er sich in den Strassenraum vorzuschieben.

Im westlichen Abschnitt der Siedlung formen bergwärts mächtige traufständige Bauernhäuser eine dichte Reihe (1.0.4). Einige Hofplätze und vor allem die schmalen Gärten der leicht erhöhten Bautenfolge werden strassenseitig durch Mauern gefasst. Talseitig sind die Gebäude meist etwas von der Strasse weggerückt: Zwischen grossen Gärten und Wiesen stehen in weiten Abständen eine klassizistische Villa (1.0.7) und zwei stattliche Bohlenständerbauten (1.0.6). Dazwischen blickt man über drei Speicher hinweg bis in die unüberbaute Ebene (III). An der Ortseinfahrt setzt ein in der Verkehrsachse situierter und dadurch räumlich wichtiger Kleinbau einen Akzent. Den östlichen Abschluss der Strassenbebauung bildet das Restaurant «Kreuz», ein klassizistischer Putzbau mit Eckquaderung und angefügter geriegelter Scheune. Zusammen mit zwei sich schiefwinklig gegenüberliegenden, noch bewirtschafteten Bauernhöfen flankiert es die Hauptstrasse. Zur Ebene hin markiert ein von Bäumen etwas verdecktes Gehöft mit Nebenbauten die südöstliche Ecke der Siedlung.

Anhand von Konstruktions- und Stilmerkmalen lassen sich in Aetingen die bauhistorischen Veränderungen des Bauernhauses im Bucheggberg ablesen. Zu den ältesten Gebäuden gehört ein urtümlicher Bohlenständerbau mit tief herabgezogenem Walmdach. Wie sich dieser Haustyp weiterentwickelt hat, zeigen Bohlenständerbauten mit verwitterten Bretterfassaden in der Talsohle (1.0.6) oder am Steilhang oberhalb des Ortskerns (bei 0.0.2). Mit ihren hohen Walmdächern dominieren sie die Ortssilhouette. Ein ähnlich grosses Volumen haben die dreigeteilten Vielzweckbauten mit Wohnteil, Tenn, Stall und durchlaufendem Satteldach; sie lösten nach Mitte des 19. Jahrhunderts die Bohlenständerbauten ab. Ab Ende des 19. Jahrhunderts wollten die Bewohner vermehrt von der sonnigen Lage profitieren, drehten den Giebel über dem Wohnteil und schlossen ihn mit einem Krüppelwalmdach ab. Bei manchen Bauten ist anhand von Ründi, Gerschild und der sichtbar belassenen Riegkonstruktion der stilistische Einfluss des nahen Bernbiets erkennbar.

Das alte Dorf wird noch heute teilweise von einem Obstbaumkranz eingefasst. Auf fast allen Seiten reichen Wiesen (I, II, III) bis an die Bebauung heran. Beeinträchtigungen sind in Aetingen die Ausnahme und konzentrieren sich auf den Nordosten. Dank der attraktiven Bauparzellen abseits des Ortskerns wurden weder die Flanken des zerklüfteten Seitentals nördlich des Kirchbezirks (I) noch der südwestliche Steilhang oberhalb des Ortskerns verbaut (II). Das Schulhaus mit vorgelagertem Spielplatz (0.0.3) liegt isoliert im Westen des Siedlungskerns in leichter

Hanglage. Der Friedhof (0.0.1) auf dem Hügelsporn im Anschluss an das Gotteshaus ist kaum sichtbar. Der vor einigen Jahren in der fruchtbaren Limpachebene angelegte Golfplatz (III) beeinträchtigt die Landschaft wenig.

Empfehlungen

Siehe auch die kategorisierten Erhaltungsziele

Eine Verbreiterung oder Begradigung der Hauptstrasse sowie der Bau von Trottoirs oder Bushaltebuchten würden die Substanz des Ortes empfindlich treffen.

Neubauten im Ortskern sind, wenn möglich, zu verhindern; für das Ortsbild günstige Parzellen stehen in aussichtsreicher Lage im Nordosten zur Verfügung.

Wegen der ausserordentlich hohen Qualitäten des Ortes sollten die Grundeigentümer dazu animiert werden, sämtliche historische Details an ihren Bauten, aber auch in den Umräumen – Hofplätze, Gärten oder die rückwärtigen Bereiche – zu pflegen.

Bewertung

Qualifikation des Dorfs im regionalen Vergleich

☒☒☒ Lagequalitäten

Besondere Lagequalitäten dank der Situation der Altbebauung am Hangfuss des Bucheggbergs und wegen der grossen Weitwirkung der Ortssilhouette bis in die anschliessende ausgedehnte Ebene, ferner dank des Kirchbezirks am Ausgang eines kleinen Bachtobels auf einem Geländevorsprung.

☒☒/ Räumliche Qualitäten

Hohe räumliche Qualitäten wegen der optisch wirksamen Überlagerung von zwei historischen Bebauungsachsen: dem alten Weg aus einem Seitental, der an der gestaffelten Kirchgruppe vorbei bis in die Ebene vorstösst, und der dem Hangfuss folgenden Hauptstrasse mit bergseitig regelmässiger Reihung von traufständigen Bauten mit vorgelagerten Gärten. Abwechslungsreiche Folge von Gebäuden und Freiräumen auf der Talseite.

☒☒☒ Architekturhistorische Qualitäten

Besondere architekturhistorische Qualitäten dank gut erhaltener Bauernhäuser, welche die ganze Palette der historischen Entwicklung von Konstruktions- und Stilmerkmalen des Bucheggbergs aufzeigen, insbesondere jedoch wegen des ummauerten Kirchbezirks mit mächtigem spätgotischem Gotteshaus, stattlichem Pfarrhaus, spätbarocker Pfarrscheune und schmalem, feingliedrigem Pfrundhaus aus derselben Epoche.

2. Fassung 01.2009/jam

Filme Nr. 3801, 3802 (1979); 5714 (1984); 9144, 9145 (1998)
Digitale Aufnahmen (2009)
Fotografin: Michèle Jäggi

Koordinaten Ortsregister
604.977/220.041

Auftraggeber
Bundesamt für Kultur BAK
Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege

Auftragnehmer
Sibylle Heusser, dipl. Arch. ETH
Büro für das ISOS

inventare.ch GmbH

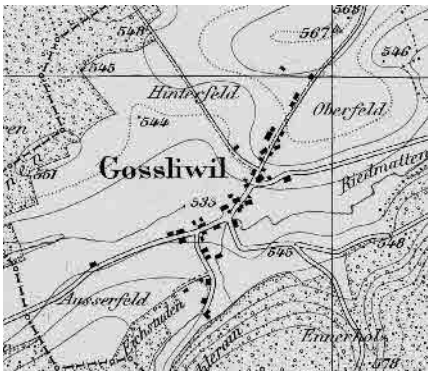
ISOS
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Gossliwil

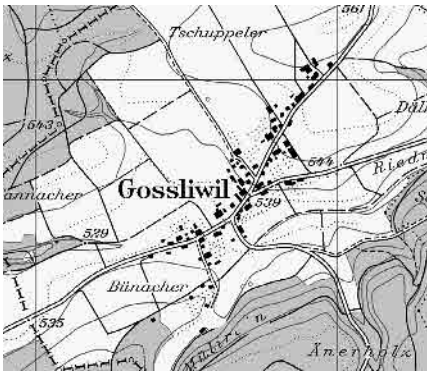
Gemeinde Gossliwil, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

ISOS
Ortsbilder®

Flugbild Bruno Pellandini 2009, © BAK, Bern



Siegfriedkarte 1876



Landeskarte 2005

Langes, sanft von einer Mulde zu einem weiten Plateau ansteigendes Strassendorf. Abwechslungsweise eng und weit auseinanderliegende Ackerbauernhäuser in traufseitiger oder schiefwinklig zur Strasse gestaffelter Stellung. Zwischen den Walmdachbauten bernisch geprägte Riegbauten mit Ründi.

Dorf ●

X	X	X	Lagequalitäten
X	X	/	Räumliche Qualitäten
X	X		Architekturhistorische Qualitäten

Gossliwil
Gemeinde Gossliwil, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

1 Hauptstrasse

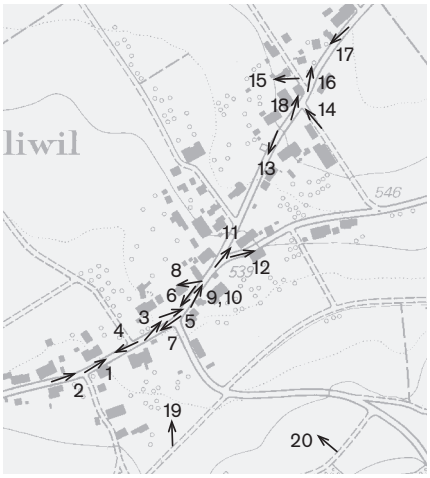
2

3

4

5

6



Plangrundlage: Rasterdaten des Übersichtsplan 1:10000, © Amtliche Vermessung Kanton Solothurn
Fotostandorte 1 : 10 000
Aufnahmen 2009: 1–20

7

8 Schulhaus, 1892

9 Archstrasse

10

Gossliwil
Gemeinde Gossliwil, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

11 Gasthaus «Sternen», 1804/05

12

13

14

15 Religiöser Versammlungsbau

16

17

18

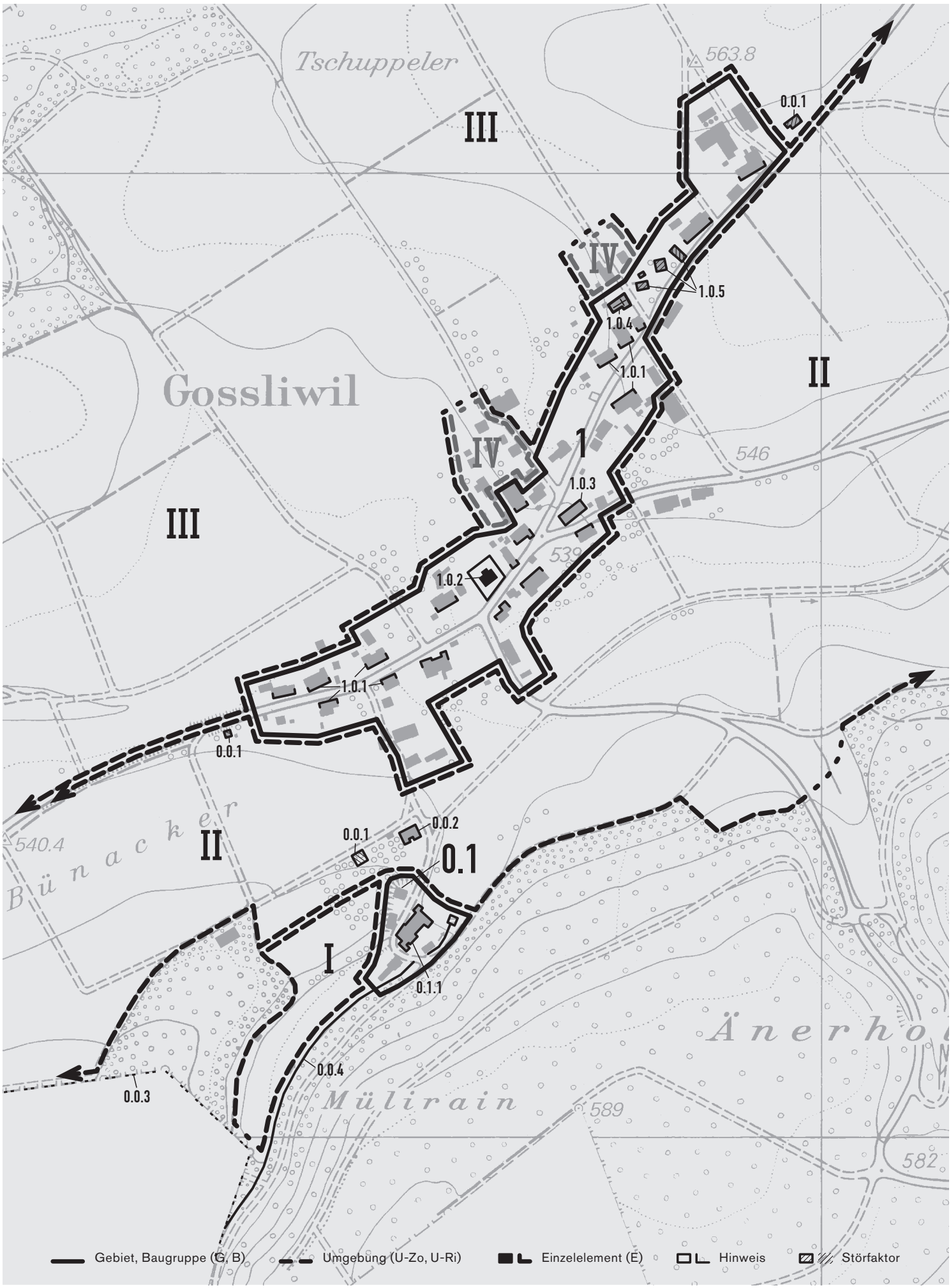
19

20

Gossliwil
Gemeinde Gossliwil, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

Aufnahmeplan 1:5000

Plangundlage: Rasterdaten des Übersichtsplan 1:10000, © Amtliche Vermessung Kanton Solothurn



G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	**Erhaltungsziel**	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	1	Lockere Strassenbebauung von Bohlenständer- und Riegbauten mit Gärten, Hofplätzen und kleinen Wiesenstücken, Bauernhäuser aus dem 18.–A. 20. Jh.	AB	X	X	X	**A**			1–20
	1.0.1	Fassung der Hauptstrasse durch traufständige, vor- und zurückgesetzte Höfe						o		1–7, 9–14, 16–18
E	1.0.2	Schulhaus, zweigeschossiger Kubus mit Walmdach, 1892, renov. 1933, Pausenplatz				X	**A**	o		3, 6, 8–10, 19
	1.0.3	Gasthaus «Sternen», Walmdachbau von 1804/05						o		9–11
	1.0.4	Religiöser Versammlungsraum, von der Hauptverkehrsachse zurückgesetzter Putzbau, vermutlich M. 20. Jh.						o		15
	1.0.5	Einfamilienhäuser des 4. V. 20. Jh., räumlicher Unterbruch des historischen Strassenzuges							o	17
B	0.1	Mühlebezirk in Geländekammer, kompakte Gruppe aus Stein- und Riegbauten, E. 17.–M. 19. Jh., vom Ortskern her nicht einsehbar	A	X	X	X	**A**			
	0.1.1	Mühle mit Wohnteil und Scheune, 1819						o		
U-Zo	I	Schmales Seitentälchen mit Wiesland und Büschen	a			X	**a**			
U-Ri	II	Sanfte Bachmulde, weite Wiesen, wichtiger Ortsvordergrund	a			X	**a**			19, 20
	0.0.1	Einfamilienhäuser in exponierter Lage, etwas störend, 2. H. 20. Jh.							o	
	0.0.2	Riegbau, davor kleiner Schopf in Fachwerk						o		
U-Ri	III	Sanft gewelltes Kulturland, im Norden von Wald gesäumt	a			X	**a**			
U-Zo	IV	Kleinstquartiere mit einzelnen älteren Gebäuden und Einfamilienhäusern der 2. H. 20. Jh.	ab			/	**b**			
	0.0.3	Kantonsgrenze zu Bern						o		
	0.0.4	Mühlebach, von Gehölz gesäumt						o		

Siedlungsentwicklung

Geschichte und historisches Wachstum

Der Ort wurde 1246 als «Gosseriswile» und 1276 als «Goselwyl» erwähnt; sein Name dürfte alemannischen Ursprungs sein. In der Römerzeit führte die Heerstrasse von Solothurn nach Oberwil bei Büren durch Gossliwil – das ist wohl der Grund, weshalb hier Überreste eines oder mehrerer römischer Landhäuser – sogenannte villae rusticae – gefunden wurden. Als die Stadt Solothurn im Jahr 1391 die Herrschaft Kyburg-Buchegg erwarb, kam das Dorf zur gleichnamigen Vogtei, aus der 1831 der heutige Bezirk Bucheggberg hervorging. Den Zehnten bezog das Franziskanerkloster in Solothurn. Kirchlich gehört Gossliwil zum bernischen Oberwil bei Büren, seit etwa fünfzig Jahren besteht ein kleiner religiöser Versammlungsraum.

In der abgelegenen Gemeinde bilden Land- und Forstwirtschaft bis heute die wichtigsten Einkommensquellen. Allerdings arbeiteten im Jahr 2000 rund vier Fünftel der Erwerbstätigen ausserhalb des Dorfes. Der einzige Gewerbebetrieb neben zwei Gasthäusern war die wahrscheinlich bis ins 17. Jahrhundert zurückgehende und anfangs des 19. Jahrhunderts erneuerte Mühle. Im Jahr 1800 lebten 77 Leute im Ort, 1850 waren es 191. Nach einer Abnahme auf 173 in der Mitte des 20. Jahrhunderts wohnen heute wieder 198 Personen in Gossliwil.

Seit der Erstausgabe der Siegfriedkarte von 1876 hat sich der Ort nur wenig verändert. Neben und hinter den Bauernhöfen kamen zusätzliche Ökonomiegebäude zu stehen. Einzelne Freiräume zwischen den Altbauten und am Siedlungsrand wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit Einfamilienhäusern überbaut. Sie beeinträchtigen u. a. die nordöstliche und die südwestliche Ortseinfahrt.

Der heutige Ort

Räumlicher Zusammenhang der Ortsteile

Das kleine Dorf liegt im Herzen des Bucheggbergs am Übergang vom solothurnischen Biberntäli zum bernischen Oberwil. Die aussergewöhnlich lange Strassenbebauung folgt einer sanften Geländewelle. Im Norden und Süden begrenzt Wald das den Ort umgebende fruchtbare Land. Gossliwil besteht hauptsächlich aus einem bäuerlichen Strassenzug (I), an den im Süden eine flache Bachmulde (II) und im Norden ein weites unverbautes Plateau anschliessen (III). Die Siedlung hat ihr ursprüngliches bäuerliches Gepräge über ihre gesamte Länge von fast einem Kilometer behalten – nicht zuletzt dank der gepflegten Gärten, der Hofplätze und der Wiesenstücke. Versteckt hinter einem niedrigen Hügelzug im Süden liegt am Bach (0.0.4) die Mühle (0.1.1). Ein Riegbauernhaus auf der Anhöhe (0.0.2) samt zugehörigem Speicher fungiert als Bindeglied zwischen Ortskern und Mühlegruppe.

Das Rückgrat des Ortes ist die schmale, mehrmals leicht gebogene Hauptstrasse. Sie wurde weder verbreitert noch mit Trottoir versehen. Auf ganzer Länge wird sie von locker gereihten traufständigen Bauernhäusern begleitet. Während an der südwestlichen Ortseinfahrt ein paar dicht an die Hauptachse gebaute bäuerliche Wohn-/Gewerbebauten einen Engpass bilden, sind sie weiter östlich so weit von der Strasse zurück platziert, dass ein grosszügiger Strassenraum entsteht. Den Hauptakzent in diesem Abschnitt von Bauten aus der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert setzt das Schulhaus (1.0.2). Das Gebäude mit klassizistischen Merkmalen wurde Ende des 19. Jahrhunderts als einziger Putzbau im Dorf errichtet. Weiter östlich verengt sich der Strassenraum wieder und führt direkt auf das von zwei Bäumen flankierte Gasthaus «Sternen» zu (1.0.3). Das stattliche Gebäude mit grossem Walmdach liegt prominent im Spickel der zentralen Weggabelung. Im nördlichen Abschnitt steigt die hier leicht geschwungene Landstrasse etwas an, um sich auf der Höhe des Wiesenplateaus nach Nordosten fortzusetzen. In diesem Bereich stehen die Bohlenständer- und Riegbauten schiefwinklig zur Verkehrsachse. Zur räumlichen und architekturhistorischen Qualität des Abschnitts tragen die bis zur Strasse vordringenden Gärten und ein paar Bäume bei. Auf der Anhöhe geht die dichte Bebauung schliesslich in eine lockere Folge traufständiger Bauernhäuser über. Diese Riegbauernhäuser entfalten am Rand des Plateaus eine grosse Weitwirkung – ebenso die Bauten an der

Strasse nach Bibern. Ein paar Einfamilienhäuser (1.0.5) beeinträchtigen die Kontinuität des bäuerlichen Strassenraums, weil sie in die Lücken zwischen die älteren Vielzweckgebäude gestellt wurden. Neben der Strasse nach Bibern geht von der Hauptachse in Richtung Osten auch jene nach Gächliwil ab. Hier ragen zu Wohnzwecken umgenutzte Bauten in die unverbaute Bachmulde. Ein turmartiges Transformatorenhäuschen markiert die Ortseinfahrt von Gächliwil her.

Das Strässchen zur Mühlegruppe (0.1) führt am Ausläufer einer Seitenmoräne vorbei, wo isoliert und mit grosser Weitwirkung ein Hof (0.0.2) steht, dessen Fachwerk und gleichmässiges Walmdach sich im kleinen vorgelagerten Stöckli wiederholen. Der Mühlebezirk (0.1) liegt am Ausgang eines engen Seitentälchens (I). Er setzt sich zusammen aus der Mühle mit Wohnteil und Scheune, dem Wohnstock von 1836 und dem Speicher von 1690. Gemeinsam mit dem steil abfallenden felsigen Bord der Seitenmoräne fassen diese Bauten einen kleinen, ungeteerten Platz. Die in sich geschlossene Gruppe bildet einen spannenden Gegensatz zur lockeren Hauptstrassenbebauung.

Obwohl der Mühlebach mitten durch die Talsohle fliesst, ist er kaum ortsbildprägend: Er ist zu schmal und tangiert den Ortskern nicht. Abgesehen von zwei Kleinstquartieren mit Einfamilienhäusern aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, die am nördlichen Siedlungsrand andocken (IV), ist die Bebauung allseitig von ausgedehnten Wiesen und von Kulturland umgeben.

An den für den Bucheggberg typischen Vielzweckbauten mit Wohnteil, Tenn und Stall lässt sich wie vielerorts sonst in der Gegend auch hier die Entwicklung der Konstruktions- und Stilmerkmale gut verfolgen. An die früher verbreiteten, heute abgegangenen Hochstudhäuser erinnern ein paar stattliche Bohlenständerbauten aus dem 18. Jahrhundert; ihre stark nachgedunkelten, verbretterten Seiten verschwinden unter den tief herabgezogenen Walmdächern. Die Mehrheit der Bauernhäuser stammt aus dem 19. Jahrhundert und ist in Riegbauweise errichtet. Sie vereinen die Wohn-, Tenn- und Stallteile ebenfalls in einem langen Baukörper unter durchlaufendem Krüppelwalmdach. Unter den zu Beginn des 19. Jahrhunderts erstellten Bauten dominieren noch die Vollwalmdächer. Bei den nach der Jahrhundertmitte bis anfangs des 20. Jahrhunderts errichteten Gebäuden mit zum Teil sichtbarem, zum Teil verputztem Fachwerk zeugen Krüppelwalm, Quergiebel und Ründi vom stilistischen Einfluss des nahen Bernbiets.

Empfehlungen

Siehe auch die kategorisierten Erhaltungsziele

Der lange Strassenraum darf weder verbreitert noch mit Trottoirs versehen werden.

Vorhaben zur Umnutzung bäuerlicher Bauten sind von Fall zu Fall von den Fachleuten der kantonalen Denkmalpflege zu prüfen.

Damit die lockere Bebauung nicht verfälscht wird, dürfen in die weiten Bereiche zwischen die Altbauten keine weiteren Neubauten platziert werden; für den Betrieb unbedingt nötige Kleinbauten sollten in die rückwärtigen Bereiche zu stehen kommen.

Die Neubautätigkeit ist strikt auf die beiden Kleinstquartiere (IV) zu beschränken. Ein Gestaltungsplan für die Bereiche unmittelbar nördlich dieser Neubauquartiere könnte eine dichte Bauweise ermöglichen, ohne dass die Umgebungen des Ortskerns beeinträchtigt werden.

Bewertung

Qualifikation des Dorfs im regionalen Vergleich

X X X	Lagequalitäten

Besondere Lagequalitäten und grosse Weitwirkung des Ortskerns mit hohen Walmdachbauten durch die eindrückliche Situation an einem besonnten Flachhang am Rand einer weiten Bachmulde in bis heute allseitig fast unverbauter Landschaft. Markante Lage der Mühlegruppe an einem Geländekamm auf einem von Tuffsteinfelsen besetzten Abschnitt eines schmalen Seitentälchens.

Räumliche Qualitäten

Hohe räumliche Qualitäten durch den Gegensatz zwischen der von aussen geschlossen wirkenden Bebauung und der im Inneren lockeren Folge von stattlichen Bauernhäusern im Wechsel mit kleinen und grossen Wiesenstücken oder Gärten, ferner wegen der Unterteilung des Strassenraums in einen Abschnitt mit traufseitig und einen Abschnitt mit schiefwinklig zum Weg gestellten Gehöften. Hervorragende räumliche Qualitäten auch in der kompakten Mühlegruppe, wo vor der Mündung des Tälchens Wohn- und Ökonomiebauten einen dreieckigen Hofplatz fassen.

Architekturhistorische Qualitäten

Gewisse architekturhistorische Qualitäten dank der insgesamt ursprünglichen Siedlungsgestalt, weil noch immer die landwirtschaftliche Nutzung vorherrscht, und wegen einiger nahezu unveränderter Vielzweckbauten aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Ortsprägende Einzelbauten wie das biedermeierliche Wirtshaus «Sternen» oder das klassizistische Schulhaus. Besondere architekturhistorische Qualitäten der Mühle als kaum veränderter Zeuge vorindustriellen Gewerbes.

2. Fassung 01.2009/jam

Filme Nr. 3751 (1979); 6339 (1986);
8560 (1996); 9148 (1998)
Digitale Aufnahmen (2009)
Fotografin: Michèle Jäggi

Koordinaten Ortsregister
599.725/220.650

Auftraggeber
Bundesamt für Kultur BAK
Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege

Auftragnehmer
Sibylle Heusser, dipl. Arch. ETH
Büro für das ISOS

inventare.ch GmbH

ISOS
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Hessigkofen

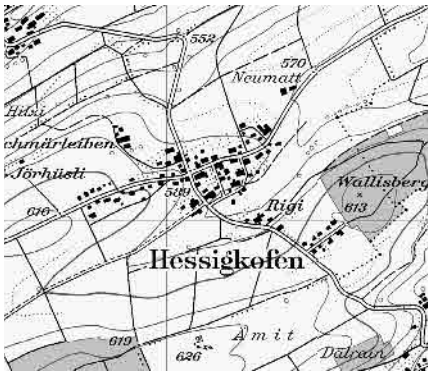
Gemeinde Hessigkofen, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

ISOS
Ortsbilder®

Flugbild Bruno Pellandini 2009, © BAK, Bern

Kleine Ackerbauernsiedlung im Zentrum des Bucheggbergs mit Charakteristika eines Strassen- wie eines Haufendorfs. Mächtige Vollwalm-Bohlenständerbauten und bernisch geprägte Riegbauten am Südhang einer schwach ausgebildeten Hangkuppe.

Siegfriedkarte 1876/79



Landeskarte 2005

Dorf

X	X	/	Lagequalitäten
X	X	/	Räumliche Qualitäten
X	X	/	Architekturhistorische Qualitäten

1

3 Ehem. Mühle, Landi

2

4 Schulhaus, 1853

5

Plangrundlage: Rasterdaten des Übersichtsplan 1:10000, © Amtliche Vermessung Kanton Solothurn
Fotostandorte 1 : 10 000
Aufnahmen 2009: 1–20

6 Hauptstrasse

7

9

8 Bibernstrasse

10

Hessigkofen
Gemeinde Hessigkofen, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

11 Hauptstrasse

12 Restaurant «Sternen»

13

14

15

16

17

18

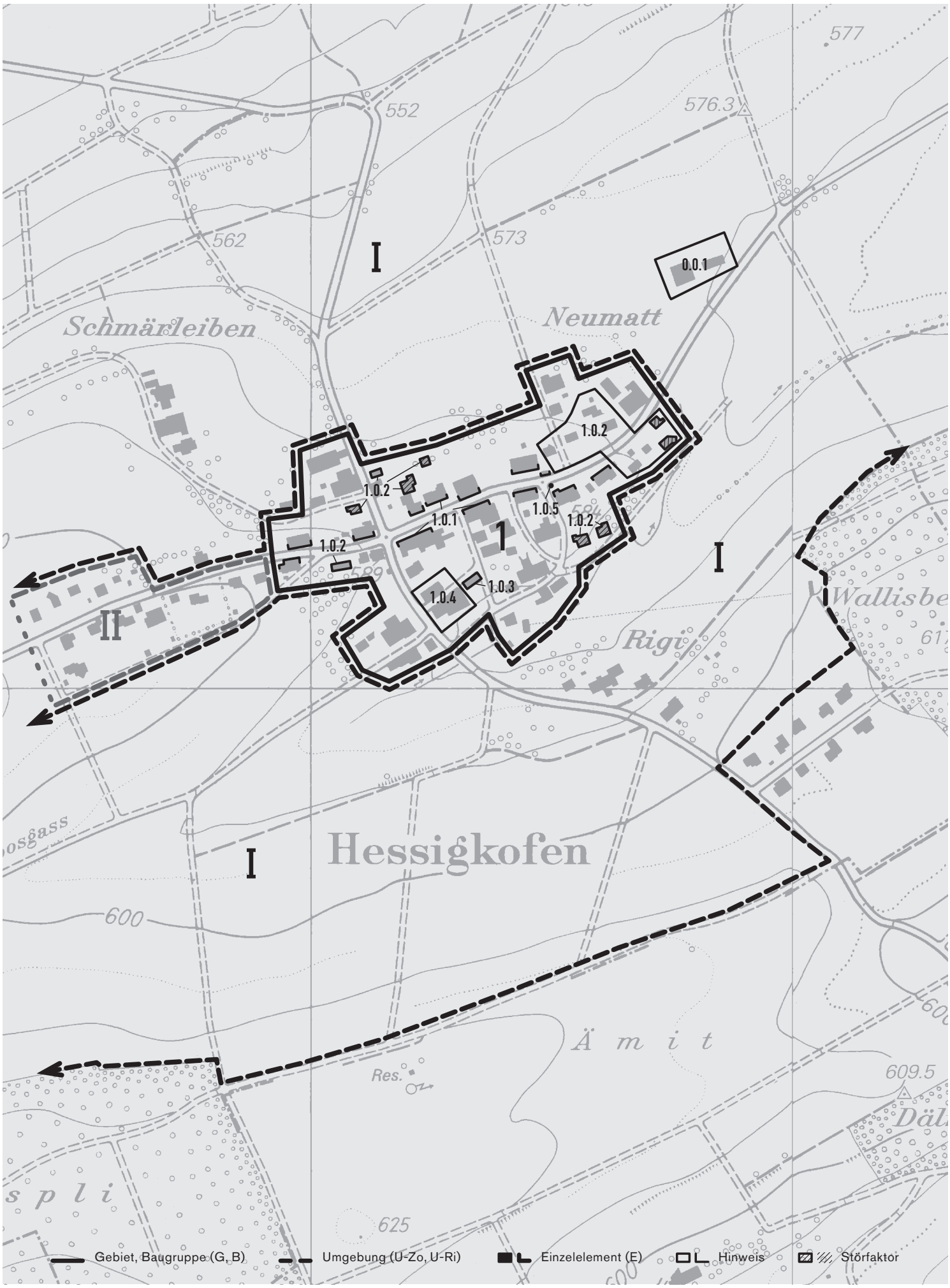
19

20

Hessigkofen
Gemeinde Hessigkofen, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

Aufnahmeplan 1:5000

Plangundlage: Rasterdaten des Übersichtsplan 1:10000, © Amtliche Vermessung Kanton Solothurn



Gebiet, Baugruppe (G, B) — Umgebung (U-Zo, U-Ri) — Einzelelement (E) — Hinweis — Störfaktor

G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	**Erhaltungsziel**	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	1	Kompakte bäuerliche Siedlung auf und an einer Hangkrete, hangparallele Bohlenständer- und Riegbauten, 18./19. Jh.	AB	X	/	X	**A**			1–9, 11–20
	1.0.1	Bauernhäuser des 19. Jh. auf sanftem Hangrücken, den Hauptstrassenraum mit Einzelbäumen an Wegabzweigungen traufständig fassend						o		7, 9, 11–13, 17–20
	1.0.2	Einfamilienhäuser zwischen bzw. vor Altbauten, 4. V. 20. Jh., Beeinträchtigung insbesondere der östlichen Ortszufahrt						o	o	
	1.0.3	Schulhaus, fünfachsiger symmetrischer Putzbau mit Walmdach, 1853, renov. 1947						o		4
	1.0.4	Ehem. Mühle mit Betonsilo, heute Laden der Landi						o		1–3, 5
	1.0.5	Raumwirksame Linde						o		18
U-Ri	I	Ausgedehntes gewelltes Kulturland mit wenigen Obstbäumen und Gehöften, allseitiger Ortsvorder- bzw. -hintergrund	a			X	**a**			1–3, 10
	0.0.1	Schulhaus in Sichtbeton mit Pultdach, 1960er-Jahre, daneben Feuerwehrmagazin						o		
U-Zo	II	Ortserweiterung im Westen mit Einfamilienhäusern aus der 2. H. 20. Jh.	b			/	**b**			6

Siedlungsentwicklung

Geschichte und historisches Wachstum

Im Dorf konnten Reste einer römischen Siedlung nachgewiesen werden. Erstmals urkundlich erwähnt wurde der Ort im Jahr 1034 als «Esikouen». Der Name geht vermutlich auf eine alemannische Besiedlung zurück und bedeutet so viel wie «bei den Höfen der Leute des Hadiso oder Hesso». Im Mittelalter unterstand Hessigkofen der Herrschaft Buchegg, die Teil der Landgrafschaft Kleinburgund war. 1391 erwarb Solothurn die Herrschaft und wandelte sie zur Vogtei Bucheggberg um. Bis 1798 lag die hohe Gerichtsbarkeit über Hessigkofen beim bernischen Landgericht Zollikofen. Die niedere Gerichtsbarkeit übte Solothurn aus; Gerichtsort war Aetingen. Während der Helvetik gehörte das Bauerndorf zum Distrikt Biberist, danach zum Amt Bucheggberg und ab 1831 zum gleichnamigen Bezirk. Mit weiteren Orten in der näheren Umgebung bildet Hessigkofen einen Teil der bernischen Kirchgemeinde Oberwil bei Büren.

Land- und Forstwirtschaft waren im abgelegenen Dorf bis weit ins 20. Jahrhundert die wichtigsten Erwerbsgrundlagen. Heute wird auch etwas Gewerbe betrieben. Weil eine industrielle Entwicklung ausblieb und der Weg zu den im 19. Jahrhundert rund um Solothurn entstandenen Industrieorten weit ist, stagnierte der Ort zwischen 1850 und 1960. In dieser Zeitspanne lag die Einwohnerzahl bei 190. Seither ist nicht nur die Bevölkerung gewachsen – heute wohnen rund 250 Menschen in Hessigkofen –, sondern auch die Bebauung.

Der Vergleich der Erstausgabe der Siegfriedkarte von 1876/79 mit der aktuellen Landeskarte zeigt, dass vor allem im Bereich um die Kreuzung Haupt-/Mühledorf-/Bibernstrasse ein paar Gebäude zum historischen Ortskern hinzugekommen sind: einerseits kleinere Nebengebäude im rückwärtigen Bereich, andererseits in Richtung Gächliwil ein ganzer Strassenzug mit Einfamilienhäusern aus den letzten vier Jahrzehnten. Ein weiteres kleines Wohnquartier entstand abseits des Ortskerns im Südosten. Auch innerhalb der Altbebauung wurden in den 1990er-Jahren einzelne Einfamilienhäuser errichtet. Weitere Neubauten befinden sich im Norden und Süden in unmittelbarer Nähe der historischen Bebauung. Trotz der Neubauten und der häufig umgenutzten Bauernhöfe wirkt der alte Ort noch ursprünglich. Gärten, Hofplätze und Wiesenstücke tragen wesentlich zu diesem Eindruck bei.

Der heutige Ort

Räumlicher Zusammenhang der Ortsteile

Umgeben von ausgedehntem hügeligem Wies- und Ackerland liegt Hessigkofen an einem flachen Sonnenhang oberhalb einer Bachmulde. Während vier Wege in der Falllinie des Hangs verlaufen, ist die wohl anfangs des 20. Jahrhunderts ausgebaute Hauptstrasse auf dem Kamm nahezu gerade. Aufgrund der geringen Höhendifferenz lässt sich innerhalb des Ortskerns fast der gesamte Abschnitt der Hauptverkehrsachse überblicken. Mehrere Brunnen und Einzelbäume akzentuieren den abwechslungsreichen Strassenraum. Besonders reizvoll sind zwei in die Fahrbahn hineinragende Speicher. Traufständige Vielzweckbauten begleiten beiderseits die Strasse (1.0.1). Sehr auffällig ist der Gasthof «Sternen», der Kern des Riegbaus mit Quergiebel und Eckquaderung stammt aus dem 19. Jahrhundert. Wegen des seitlich angelegten Parkplatzes ist der «Sternen» von Osten her gut einsehbar.

Die Kreuzung in der westlichen Ortskernhälfte erscheint aufgrund eines angrenzenden Wiesenstrichs grösser als sie ist, die Gebäude in den Gevierten zwischen der von Norden ansteigenden Bibernstrasse, der nach Süden abfallenden Mühledorfstrasse und der hangparallelen Hauptstrasse stehen unmittelbar an der Verkehrsachse. Hier ist zugleich die engste Stelle des Strassenraums.

Im Gegensatz zur Nordflanke des niedrigen Hügelzugs ist die Südseite dicht bebaut. Drei von der Hauptstrasse abgehende schmale Wege erschliessen hangparallel gestellte mächtige Bohlenständerbauten aus dem 18. Jahrhundert und kleinere Wohnhäuser. Am westlichsten Strässchen steht der Walmdachbau des alten Schulhauses (1.0.3), gegenüber erstreckt sich eine Wiese, daneben befindet sich ein kleines

Gewerbegeviert (1.0.4) mit von der Landwirtschaftlichen Genossenschaft genutzten Gebäuden und einem Siloturm. Während der westliche Rand der alten Bebauung deutlich definiert ist, wird das östliche Ende durch Einfamilienhäuser und Gewerbebauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts verunklärt (1.0.2). Eher unvorteilhaft tritt hier auch die Töffgarage am Ortseingang in Erscheinung. Am südlichen Rand befindet sich ein Ententeich.

Wenige Obstbäume fassen den Rand des Ortskerns, an den nahezu unverbautes Kulturland anschliesst. Zwei grössere Gehöfte und das in den 1960er-Jahren an der Strasse nach Tscheppach errichtete Schulhaus (0.0.1) liegen inmitten der hügeligen Landschaft in Sichtweite. Im Westen der Altbebauung dehnt sich entlang der Ausfallstrasse ein Neubauquartier aus (II).

Empfehlungen

Siehe auch die kategorisierten Erhaltungsziele

Die Gärten und Hofstätten sowie die unüberbaute Wiese bei der alten Schule sind besondere Charakteristika des ältesten Ortsteils und sollten ebenso gepflegt werden wie die Bauten.

Jedes Umbauvorhaben an Altbauten – auch an den rückwärtigen Fassaden – und an Nebenbauten muss sorgfältig auf seine Ortsbildverträglichkeit hin geprüft werden.

Veränderungen an Verlauf und Profil der Strassen und vor allem die Vergrösserung der Verkehrsflächen – auch für Trottoirs oder private Abstellplätze – sind zu vermeiden.

Die Neubauten am östlichen und südlichen Ortsrand würden bei zweckmässiger Farbgebung und dichter Bepflanzung die innere und äussere Ortsansicht weniger beeinträchtigen.

Bewertung

Qualifikation des Dorfs im regionalen Vergleich

Lagequalitäten

Hohe Lagequalitäten in abgeschiedener, jedoch einprägsamer Situation im Herzen des Bucheggbergs dank des topografisch abwechslungsreichen Geländes rund um den Ortskern, der sich an einem flachen Hang und auf dessen weit sichtbaren Krete erstreckt und von obstbaumbestandenen Wiesen und Kulturland umgeben ist.

Räumliche Qualitäten

Bemerkenswerte räumliche Qualitäten sowohl im abwechselnd schmäleren und weiteren Hauptstrassenraum, dessen geschwungener Verlauf eine spannungsreiche traufständige Bautenfolge bietet, wie auch im ältesten, durch Gärten und Hofplätze aufgelockerten Teil, wo in Hanglage mächtige Walmdachbauten stehen.

Architekturhistorische Qualitäten

Hohe architekturhistorische Qualitäten dank der fast durchwegs bäuerlichen Bebauung, bestehend aus zahlreichen Bohlenständer- und Riegbauten, alle mit Walmdach, ergänzt durch ein schlichtes, aber anmutiges Schulhaus. Viele Gehöfte mit dem für den Bucheggberg typischen bernischen Stileinfluss.

2. Fassung 01.2009/jam

Filme Nr. 3799, 3805 (1979); 5713 (1983);
8559 (1995)
Digitale Aufnahmen (2009)
Fotografin: Michèle Jäggi

Koordinaten Ortsregister
602.165/221.144

Auftraggeber
Bundesamt für Kultur BAK
Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege

Auftragnehmer
Sibylle Heusser, dipl. Arch. ETH
Büro für das ISOS

inventare.ch GmbH

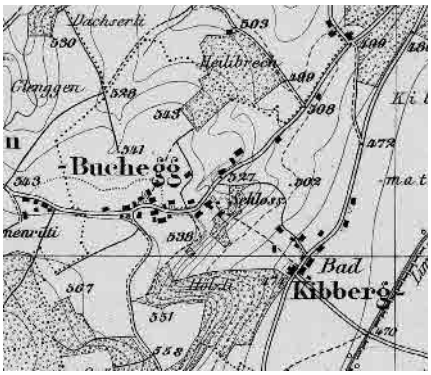
ISOS
Bundesinventar der schützens-
werten Ortsbilder der Schweiz von
nationaler Bedeutung

Kyburg-Buchegg

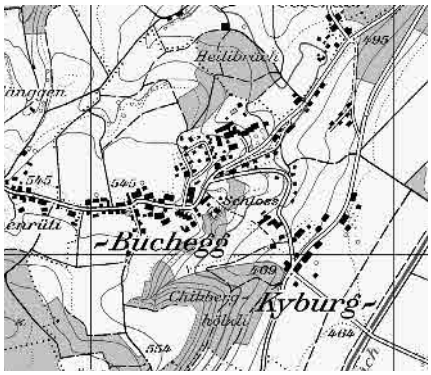
Gemeinde Kyburg-Buchegg, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

ISOS
Ortsbilder®

Flugbild Bruno Pellandini 2009, © BAK, Bern



Siegfriedkarte 1879



Landeskarte 2005

Mehrteiliger Ort auf unterschiedlichen Geländestufen am Rand des ausgedehnten Limpachtals. Weit sichtbares Schloss Buchegg mit Turm aus dem 16. Jahrhundert als Bindeglied zwischen den bäuerlichen Strassendorfteilen. Gut erhaltene Höfe und klassizistisches Gasthaus «Bad Kyburg».

Spezialfall

X	X	/	Lagequalitäten
X	X		Räumliche Qualitäten
X	X	/	Architekturhistorische Qualitäten

1 Kyburg

2

3 «Bad Kyburg», 2. H. 19. Jh.

4

5

6 Blick in das Limpachtal

Plangrundlage: Rasterdaten des Übersichtsplan 1:10000, © Amtliche Vermessung Kanton Solothurn
Fotostandorte 1 : 10 000
Aufnahmen 2009: 1–14

7 Schloss Buchegg, 1546

8

9

10 Buchegg

11

12

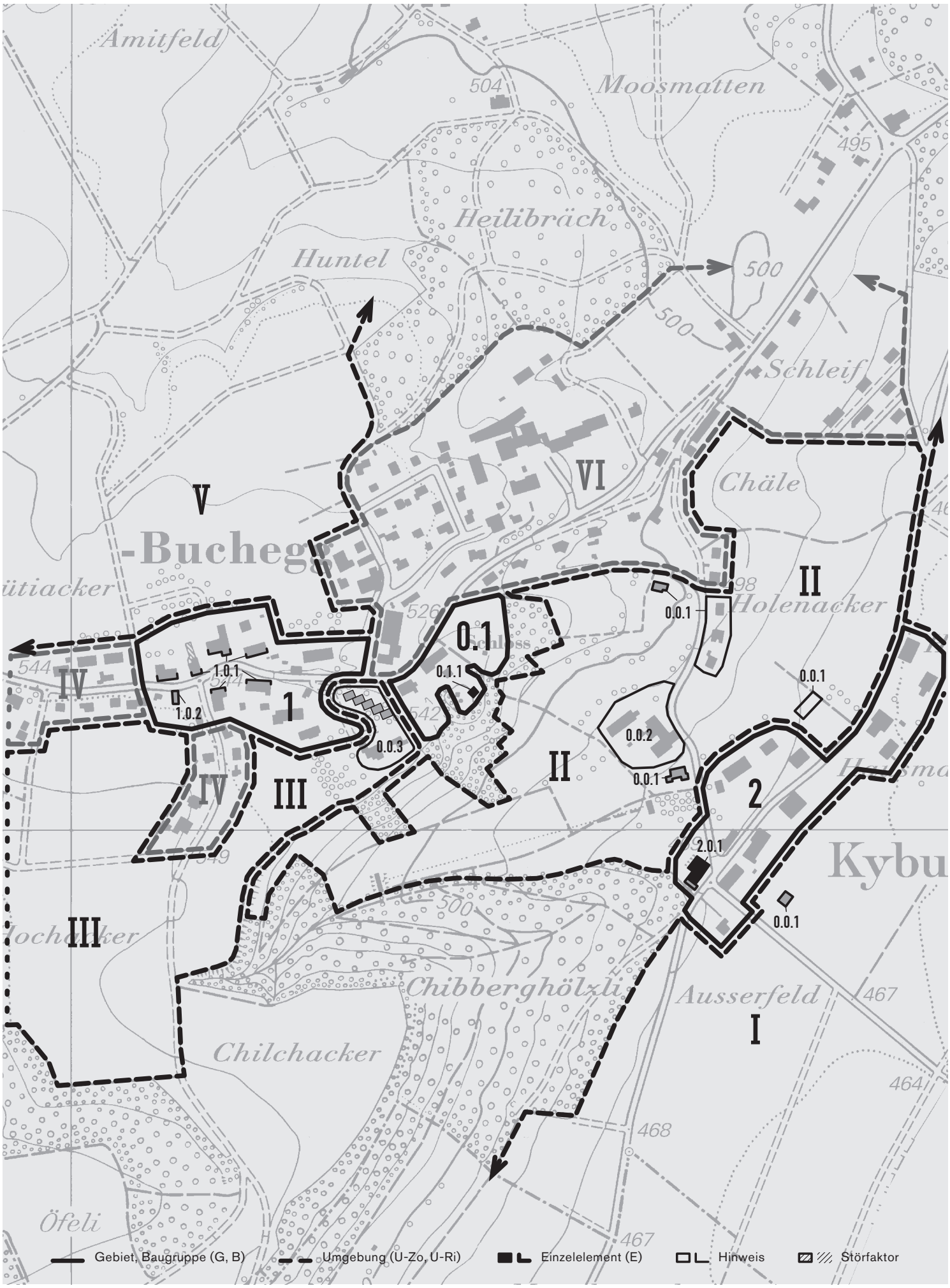
13

14

Kyburg-Buchegg
Gemeinde Kyburg-Buchegg, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

Aufnahmeplan 1:5000

Plangundlage: Rasterdaten des Übersichtsplan 1:10000, © Amtliche Vermessung Kanton Solothurn



G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	**Erhaltungsziel**	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	1	Buchegg, kurze Reihen von bäuerlichen Vielzweckgebäuden beiderseits entlang der mehrfach gewundenen Durchgangsstrasse, 19. Jh.	A	X	/	X	**A**			11–13
	1.0.1	Durch giebel- und traufständige Walmdachbauten gefasster weiter Strassenraum						o		11–13
	1.0.2	Feuerwehrhäuschen mit Türmchen an der Rückseite, zweifarbiger Backsteinbau						o		12
G	2	Kyburg, weilerartige Siedlung am Hangfuss, locker gereihte Bauernhöfe aus dem 19. Jh.	AB	/	X	X	**A**			1–6
E	2.0.1	Gasthof «Bad Kyburg», breiter zweigeschossiger Walmdachbau mit Quergiebel und klassiz. Stilmerkmalen, 2. H. 19. Jh., seitlich Anbau				X	**A**	o		2–4
B	0.1	Ensemble des Schlosses Buchegg – auch Buechischlössli genannt – auf Hügelkuppe mit Restaurant, Spiel- und Parkplatz, 16.–19. Jh.	AB	/	X	X	**A**			7–9, 14
E	0.1.1	Schloss Buchegg, dreigeschossiger Turm aus Findlingen und Tuffstein mit hohem Walmdach, errichtet 1546 anstelle eines Vorgängerbaus				X	**A**			7–9
U-Ri	I	Ebene des Limpachtals, ausgedehntes unverbautes Ackerland	a			X	**a**			2, 3, 6
	0.0.1	Ein- und Mehrfamilienhäuser am Rand der Altbebauung oder im unverbauten Wieshang						o		
U-Zo	II	Steiler Wieshang mit einzelnen Bäumen zwischen Kyburg und Buchegg	a			X	**a**			1, 5–7
	0.0.2	Gehöft mit Nebenbauten auf halber Höhe des Steilhangs, 19. Jh.						o		
U-Zo	III	Abhang, von Wald teilweise gefasste Wiese mit Obstbäumen in Siedlungsnähe	a			X	**a**			
	0.0.3	Einfamilienhäuser zwischen dem Ortskern Buchegg und dem Schloss, durch Gebüsch verdeckt, 4. V. 20. Jh.						o		
U-Zo	IV	Ortserweiterungen von Buchegg, Einfamilienhäuser, 2. H. 20. Jh.	b			/	**b**			10
U-Ri	V	Unverbautes, leicht ansteigendes Kulturland, wichtiger Ortshintergrund von Buchegg	a			X	**a**			
U-Ri	VI	Wohnsiedlung in Hanglage, Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie etwas Gewerbe, 2. H. 20. Jh.	b			/	**b**			

Siedlungsentwicklung

Geschichte und historisches Wachstum

Das Gemeindegebiet von Kyburg-Buchegg war schon früh besiedelt. Die ältesten Funde, darunter ein Steinbeil, stammen aus dem Neolithikum. Auch aus der Römerzeit wurden einzelne Überreste entdeckt. Erstmals urkundlich erwähnt ist Buchegg im Jahr 1175 als Namensteil: «Ernaldus de Boucecca». Die Ortsbezeichnung setzt sich aus den Worten Buche und Egg (Geländevorsprung an einem Steilhang) zusammen. Kyburg hingegen erschien erst 1517 als «Kÿberg» in den Schriften. Es wird vermutet, dass der Name auf seine Lage am Höllgraben Bezug nimmt und aus einer Zusammenführung von Chyd (Spalte) und Berg abgeleitet ist.

Die Geschichte von Kyburg-Buchegg hängt eng mit derjenigen der Grafen von Buchegg zusammen. Deren Herkunft ist umstritten, es gibt aber eine Verbindung zu den Herzögen von Zähringen. Hugo I. (1130–1185) war der erste bekannte Vertreter des Geschlechts. Ihren Stammsitz hatten die Grafen auf einer 1267 erstmals bezeugten Burg an der Stelle des heutigen Schlösschens Buchegg. Die Herrschaft unterstand der Landgrafschaft Kleinburgund. Sie umfasste weite Teile sowohl des Bucheggbergs wie auch des angrenzenden Limpachtals und wurde 1276 durch die Herrschaft Balmegg erweitert. 1313 kam die Landgrafschaft Kleinburgund als Lehen der Habsburger an die Grafen von Kyburg.

Nachdem das Geschlecht der Grafen 1347 erloschen war, gelangte die Herrschaft in den Besitz der Familie Senn von Münsingen. 1383 wurde die Burg Buchegg von den Kyburgern niedergebrannt. Solothurn erwarb die Herrschaft im Jahr 1391 und wandelte sie zur Vogtei Bucheggberg um. Bis 1798 lag die hohe Gerichtsbarkeit beim bernischen Landgericht Zollikofen, während Solothurn mit dem Gerichtsort Aetingen die niedere Gerichtsbarkeit ausübte. 1546 bauten die Solothurner auf dem Platz der Burgruine einen kleinen quadratischen Turm, der bis ins 18. Jahrhundert als Gefängnis diente. Nach dem Zusammenbruch des Ancien Régime im Jahr 1798 gehörte Kyburg-Buchegg zum Distrikt Biberist und ab 1803 zum Bezirk Bucheggberg. Im Jahr 1863 wurde das Schloss privatisiert und 1938 die Stiftung Schloss Buchegg gegründet. Seit der Restaurierung in den Jahren 1952 bis 1956 dienen die Räumlichkeiten als Heimatmuseum für den Bucheggberg. Kirchlich teilte Kyburg-Buchegg das Schicksal der Pfarrei Aetingen.

Dem oberhalb von Kyburg entspringenden Höllgrabenbach wurde bereits 1637 heilende Wirkung zugesprochen, die Quelle jedoch erst Mitte des 19. Jahrhunderts gefasst, als ein Bad- und ein Gasthaus – das heutige «Bad Kyburg» – für Kuraufenthalter errichtet wurde. Bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts war Kyburg-Buchegg ein vorwiegend durch die Landwirtschaft geprägtes Dorf. 1870 erhielt der Ort eine Käserei. 1941/42 führte die Melioration des Limpachtals zu einer Güterzusammenlegung. Heute haben Acker-, Obstbau und Viehzucht nur noch einen geringen Stellenwert in der Erwerbsstruktur. Arbeitsplätze sind auch im lokalen Kleingewerbe und im Dienstleistungssektor vorhanden. Wichtigster Arbeitgeber von Kyburg-Buchegg aber ist das Sonderschulheim Blumenhaus. In den letzten Jahrzehnten hat sich das Dorf wegen seiner attraktiven Lage zu einer Wohngemeinde entwickelt. Viele Erwerbstätige sind Wegpendler, die hauptsächlich in den Regionen Solothurn und Bern arbeiten.

Seit 1798 ist die Einwohnerzahl von 82 auf 329 Ende 2007 gestiegen; im Jahr 1900 lebten 189 Menschen im Ort. Diese Entwicklung schlug sich im Siedlungsbild nieder, wie der Vergleich der aktuellen Landeskarte mit der Erstausgabe der Siegfriedkarte von 1879 zeigt. Zwar ist die Kernbebauung weitgehend unverändert geblieben, doch sind vor allem im Anschluss an Buchegg auf dem Plateau Ein- und Mehrfamilienhäuser bzw. ganze Wohnquartiere entstanden. Im Ortsteil Kyburg sind zur bäuerlichen Altbebauung nebst Ökonomiegebäuden vereinzelt Wohnhäuser hinzugekommen. Hier wurde zudem die Abzweigung nach Buchegg etwas nach Süden neben das Gasthaus «Bad Kyburg» verlegt.

Der heutige Ort

Räumlicher Zusammenhang der Ortsteile

Der Doppelort befindet sich etwa acht Kilometer südlich von Solothurn am Rand des Limpachtals. Kyburg (2) erstreckt sich an einem Hangfuss, Buchegg (1) weiter oben auf einem Plateau. Dazwischen liegt als Bindeglied das Ensemble mit dem Schlossturm (0.1) an der Hügelkante.

Kyburg

Bedeutendster Bau in Kyburg ist das klassizistische Gasthaus «Bad Kyburg» (2.0.1). Den von Bätterkinden Herkommenden präsentiert sich der Hauptbau in der Strassenachse und in gerader Linie unterhalb des mittelalterlichen Turms (0.1.1). Er markiert die südwestliche Ortszufahrt und zeichnet sich aus durch eine annähernd achsensymmetrische Gestalt, den zentralen Dreiecksgiebel und ein flaches Walmdach. Von hier aus folgen auf der gegenüberliegenden Strassenseite zunächst dicht, dann in weiten Abständen insgesamt fünf stattliche Bauernhäuser. Ihre Vorplätze gehen nahtlos in die leicht gebogene Fahrbahn über. Keines der Vielzweckgebäude mit den mächtigen, zum Teil tief herabgezogenen Walmdächern weist noch die ursprüngliche Nutzung auf; zwei wurden zu reinen Wohnhäusern umgebaut. Ein von der Talstrasse abgesetztes Gehöft und ein Wohnhaus komplettieren die weilerartige Siedlung. Dank der intakten Zwischenbereiche mit Bäumen, Gärten und Natursträsschen wirkt der Ortsteil noch recht bäuerlich. Einzige Beeinträchtigung des weiten Strassenraums ist ein kürzlich erstelltes Mehrfamilienhaus (0.0.1), auch wenn es durch seine traufseitige Positionierung die Bautenreihe regelmässig fortsetzt.

Buchegg

Von Kyburg steigt die Strasse in einem weiten Bogen den Hang hinauf, erreicht zuerst den Schlossbezirk, dann den kompakten Ortskern von Buchegg (1). In dichter Folge reihen sich hier beiderseits der Dorfstrasse Vielzweckbauten mit steilen Walm- oder Krüppelwalmdächern. Sie stammen grösstenteils aus dem 19. Jahrhundert und weisen nebst ausgeprägten Konstruktions- und Nutzungsmerkmalen auch epochen- und regionaltypische Stilelemente wie die im Bernbiet verbreitete Ründi auf. Viele der Wohnteile zeigen Fachwerk, die Ökonomieteile sind verbrettert. Die kleineren Nebengebäude liegen in der Regel im rückwärtigen Bereich. Weil die Strasse im Zentrum gebogen ist, die langen Gebäude von dieser zum Teil etwas zurückgesetzt und sowohl trauf- als auch giebelseitig stehen, ergibt sich ein abwechslungsreicher Strassenraum. Ein ländliches Gepräge verleihen ihm die eingezäunten Nutz- und Ziergärten, die Wiesenstücke zwischen den Bauten, die unasphaltierten Hofplätze und die raumwirksamen Bäume. Überraschend ist das kleine Backsteinhäuschen mit Türmchen, das einst von der Feuerwehr genutzt wurde (1.0.2). Dank dem anschliessenden Wiesenstück kommt es gut zur Geltung.

Schloss Buchegg

Historisch am wertvollsten im Ort ist das Ensemble (0.1) mit dem ehemaligen Gefängnisturm von 1546 (0.1.1). Der quadratische Steinbau mit steilem Walmdach steht am höchsten Punkt eines Molassehügels, der gegen Kyburg steil abfällt. Auf zwei Seiten wird er von kleinen Waldstücken flankiert, gegen Osten entfaltet er eine grosse Weitwirkung.

Am Fuss des westlich anschliessenden kleinen Wieshangs liegt das Restaurant «Schloss Buchegg» an der Dorfstrasse. Der Gasthausteil des stattlichen Mehrzweckbaus mit Krüppelwalmdach zeichnet sich aus durch bossierte Eckquaderung, ein Gurtgesims und Flugbügen. Durch seine Lage wirkt das Gebäude als Vorposten des Schlosses. Eine ähnliche Funktion hat das Gemeindehaus von Buchegg. Es steht neben dem Restaurant abseits des bäuerlichen Ortskerns an der ansteigenden Dorfstrasse.

Die Umgebungen

Unbedingt nötig für die Silhouettenwirkung des Schlosses Buchegg an der Hangkante ist der unverbaute Steilhang oberhalb von Kyburg (II). Für Kyburg wiederum ist die weite Ebene des Limpachtals (I) prägend. Als Verbindung zwischen Kyburg und der Siedlung auf dem Plateau dient ein auf halber Höhe situiertes Gehöft mit hangparallel gestelltem Hauptbau (0.0.2). Etwas störend sind einzelne Einfamilienhäuser am Rand der Altbebauung und insbesondere jene an der ansteigenden Verkehrsachse nach Buchegg (0.0.1). Dass der kleine, zwischen den neueren

Wohnquartieren (IV, VI) eingeklemmte Ortsteil Buchegg noch weitgehend ablesbar ist, verdankt er dem Wies- und Ackerland im Norden und Süden der Bebauung (III, V) sowie den Obstbaumplantagen am Siedlungsrand.

Empfehlungen

Siehe auch die kategorisierten Erhaltungsziele

Die Strassen durch Kyburg und Buchegg dürfen keinesfalls ausgebaut werden.

Bäuerliche Merkmale wie Hofplätze, Gärten und Wiesenstücke müssen gepflegt werden und erhalten bleiben.

Neubauten sind auf die bereits bestehenden Wohnquartiere zu beschränken.

Um- und Anbauten sowie die betrieblich unbedingt nötigen, neu zu errichtenden Ökonomiegebäude in den Ortskernen bedürfen der Aufsicht durch Fachpersonen der Denkmalpflege und müssen nach strengsten ortsbaulichen Vorschriften konzipiert werden.

Wünschenswert wäre, dass die asphaltierten grossen Parkplätze in Sichtweite des Schlossturms um das Restaurant «Schloss Buchegg» durch geeignete Massnahmen an Dominanz verlieren.

Bewertung

Qualifikation des Spezialfalls im regionalen Vergleich

☒☒／ Lagequalitäten

Hohe Lagequalitäten wegen der Staffelung der beiden bäuerlichen Siedlungsteile und der Schlossanlage auf unterschiedlichen Höhenstufen, von der Strassenbebauung Kyburg am Hangfuss, zum Schloss auf einer Krete bis zum haufendorfartigen Buchegg auf dem Plateau. Gewisse Minderung der Qualitäten aufgrund der teilweise verbauten Hänge im Hintergrund.

☒☒ Räumliche Qualitäten

Gewisse räumliche Qualitäten vor allem in Buchegg dank der gestaffelten und relativ dichten Anordnung der Bauernhöfe entlang der gebogenen Dorfstrasse, im Ortsteil Kyburg wegen der lockeren Folge der mächtigen Walmdachbauten und des nahtlosen Übergangs der Siedlung in die unverbaute Ebene. Gute Fernwirkung des ehemaligen Gefängnisturms, der als Bindeglied zwischen den beiden Ortsteilen wirkt.

☒☒／ Architekturhistorische Qualitäten

Hohe architekturhistorische Qualitäten als bäuerliche Doppelsiedlung mit gut erhaltenen Vielzweckgebäuden und intakten Zwischenbereichen, insbesondere aber dank der beiden wertvollen Gebäude, des mittelalterlichen, anstelle einer Burg errichteten Schlosses Buchegg und des Gasthauses «Bad Kyburg» aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, einem ehemaligen Badhaus.

2. Fassung 02.2009/jam

Filme Nr. 3755, 3801, 3817 (1979);
3819 (1982)
Digitale Aufnahmen (2009)
Fotografin: Michèle Jäggi

Koordinaten Ortsregister
605.158/221.164

Auftraggeber
Bundesamt für Kultur BAK
Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege

Auftragnehmer
Sibylle Heusser, dipl. Arch. ETH
Büro für das ISOS

inventare.ch GmbH

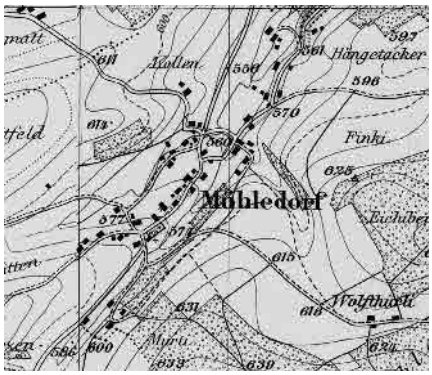
ISOS
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Mühledorf

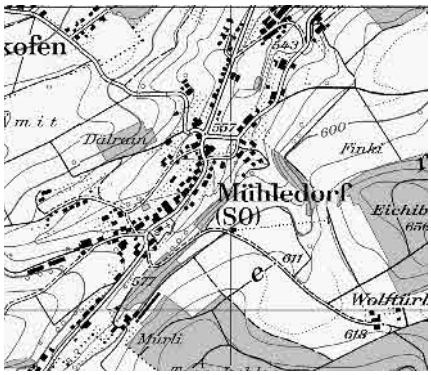
Gemeinde Mühledorf, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

ISOS
Ortsbilder®

Flugbild Bruno Pellandini 2009, © BAK, Bern



Siegfriedkarte 1876/79



Landeskarte 2005

Kirchdorf im Herzen des Bucheggbergs, geprägt durch die namengebende Mühle und zwei bäuerliche Gassenzüge, gelegen in zerklüfteter Landschaft. An der kompakteren der beiden geschwungenen Strassen Saalkirche mit Frontturm aus Solothurner Stein in ummauertem Geviert.

Dorf ●

X	X	X	Lagequalitäten
X	X	/	Räumliche Qualitäten
X	X		Architekturhistorische Qualitäten

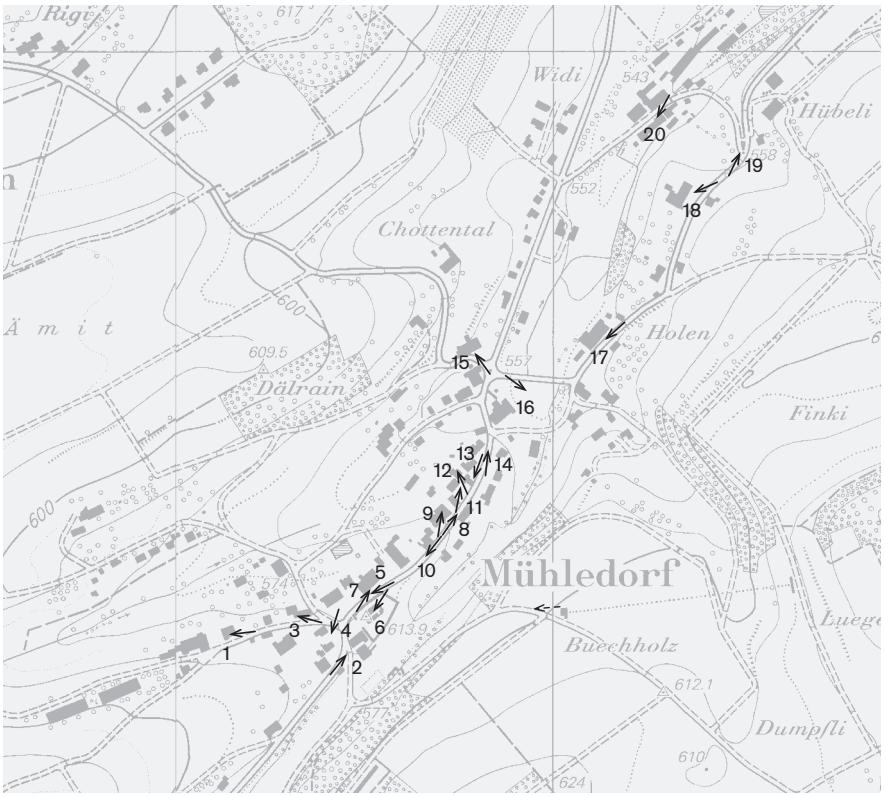
1

2 Ehem. Schulhaus, dat. 1861

3 Dorfladen

4

5 Gasthaus «Kreuz», 19. Jh.



Plangrundlage: Rasterdaten des Übersichtsplan 1:10000, © Amtliche Vermessung Kanton Solothurn
Fotostandorte 1 : 10 000
Aufnahmen 2009: 1–20

6 Ref. Kirche, 1853

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16 Dorfteil Holen

17

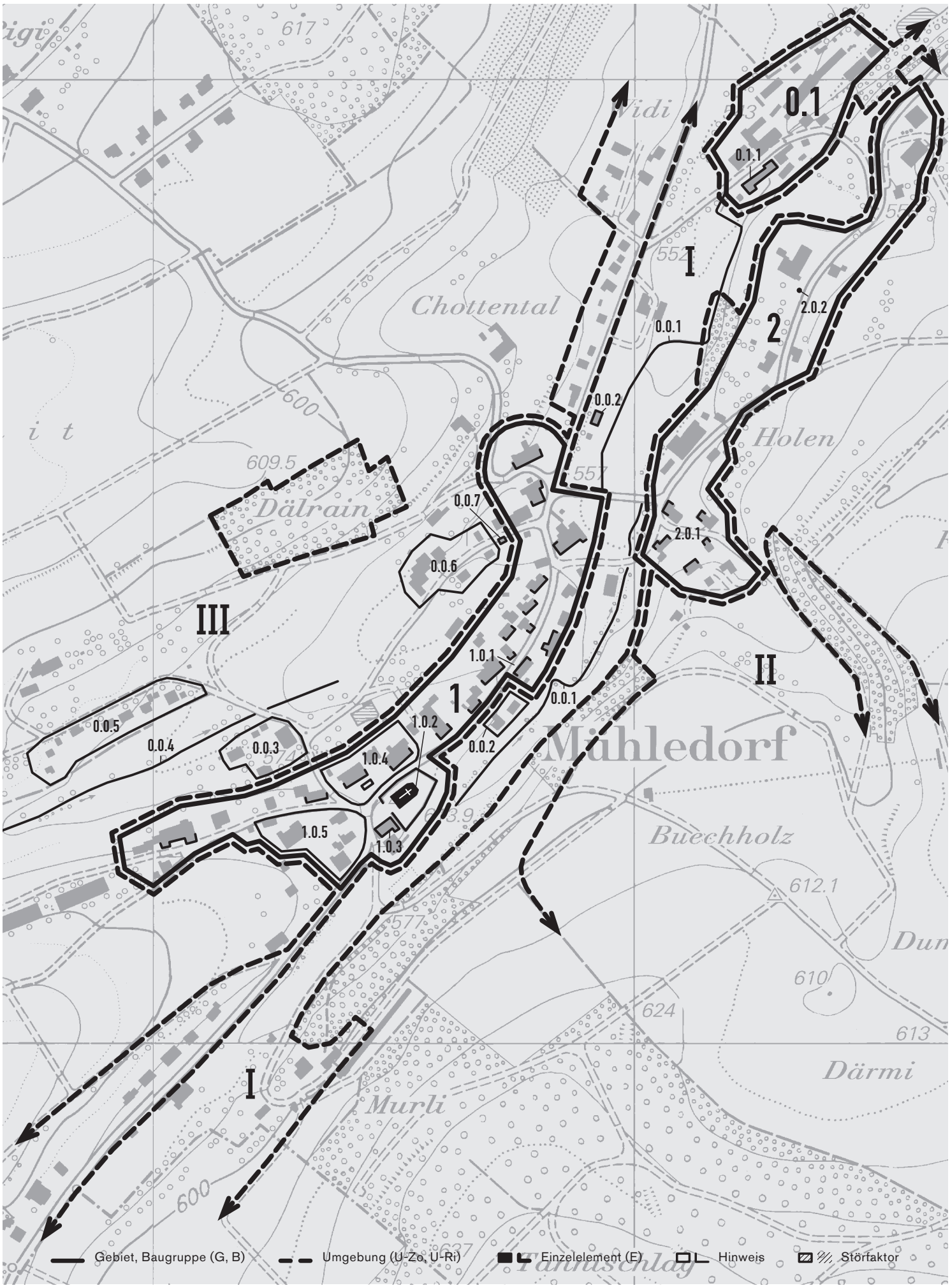
18

19

20 Mühle und Öle, 18. Jh.

Mühledorf
Gemeinde Mühledorf, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

Aufnahmeplan 1:5000



Plangundlage: Rasterdaten des Übersichtsplan 1:10000, © Amtliche Vermessung Kanton Solothurn

G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	**Erhaltungsziel**	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	1	Strassendorfartiger Ortskern entlang eines schmalen Geländekamms: beidseitig mehrheitlich dichte Reihen von ehem. Bauernhäusern aus dem 19. Jh.	AB	X	X	X	**A**			1–15
	1.0.1	Von traufständigen bäuerlichen Vielzweckgebäuden und Wohnhäusern dicht gefasster schmaler Strassenraum						o		1,3,5, 7–15
E	1.0.2	Ref. Gotteshaus von 1853 in ummauertem Kirchbezirk, Frontturm aus Solothurner Stein				X	**A**	o		2,6
	1.0.3	Ehem. Schulhaus, würfelförmiger, verputzter Fachwerkbau mit Walmdach, dat. 1861						o		2
	1.0.4	Gasthaus «Kreuz», verputztes ehem. Bauernhaus aus dem 19. Jh. samt Bohlenständerbau und Speicher, 18. Jh., davor Parkplätze						o		5,7
	1.0.5	Flache Geländezunge, seit M. 20. Jh. teilweise mit Einfamilienhäusern überbaut						o		4
G	2	Dorfteil Holen, sehr lockere Folge von Bohlenständer- und Riegbauten in hügeligem Gelände entlang der Brügglenstrasse, 18.–A. 20. Jh.	A	/	X	X	**A**			17–19
	2.0.1	Am Hang gestaffelte kleinere Bohlenständerbauten und Riegbauernhäuser						o		
	2.0.2	Linde, grosser Hofbaum						o		18
B	0.1	Mühlebezirk mit Öle von 1774 in kesselartiger Bachmulde, seit M. 20. Jh. stark erw. durch Schweineställe usw.	C		/	X	**C**			20
	0.1.1	Mühle, mächtiger giebelständiger Bau, und Öle, stattlicher traufständiger Putzbau, beide aus dem 18. Jh.						o		20
U-Ri	I	Tälchen des Mühlebachs, im Süden schmälere und tiefere, im Norden weitere und flachere Geländeform	a			X	**a**			16
	0.0.1	Mühlebach in offenem Bett, teils mit bestockten Ufern						o		
	0.0.2	Einfamilienhäuser am Siedlungsrand, Beeinträchtigung der Altbebauung und der unverbauten Bachmulde						o		
U-Ri	II	Steiler Wieshang östlich der Bachmulde, Ortshintergrund	a			X	**a**			
U-Ri	III	Sanfte Mulde, weiter Hang und Hangrücken, Wiesen mit Einzelhöfen und Neubauten, Ortsvordergrund	ab			X	**a**			
	0.0.3	Umgenutztes Gehöft in einer Senke, dahinter Einfamilienhäuser						o		
	0.0.4	Kleiner Bach in Wiesenmulde						o		
	0.0.5	Kurze Reihe von Einfamilienhäusern am Hang, 1990er-Jahre						o		
	0.0.6	Kleines Ensemble aus verputzten Wohn- und Gewerbebauten in einer Senke, A. 20. Jh.						o		
	0.0.7	Transformatorenhäuschen						o		

Siedlungsentwicklung

Geschichte und historisches Wachstum

Die erstmals vor 1264 als «Mulidorf» erwähnte lang gezogene Ortschaft hat zwei bedeutende Zentren: die Kirche und die Mühle. Das 1853 erbaute reformierte Gotteshaus steht an derselben Stelle wie die bereits 1338 bezeugte Margarethenkapelle. Eine Wallfahrt zur gleichnamigen Quelle ist nicht eindeutig nachgewiesen. Das zweite Zentrum der alten Siedlung, die namenstiftende Mühle, wurde 1301 erstmals erwähnt. Nebst der Landwirtschaft war das Gewerbe stets gut vertreten. Wasser sowie Holz waren ein reichlich vorhandener Rohstoff, so dass schon früh ein Sägewerk, eine Reibe und ab 1774 auch eine Öle betrieben wurden. Sattler, Gerber, Schmied und Nagelschmied, Steinhauer, Seiler, Weber und Schneider, Zimmermann, Schreiner und Drechsler versorgten das Dorf und die Umgebung mit ihren Erzeugnissen. Im nahen Bockstein wurde zudem Muschelsandstein abgebaut.

Mühledorf teilte die politische Entwicklung der ehemaligen freien Herrschaft Buchegg, welche die Stadt Solothurn 1391 gekauft hatte. Von 1470 bis 1798 gehörte das Dorf mit Kyburg-Buchegg, Küttigkofen, Unterramsern, Aetigkofen, Brügglen, Hessigkofen und Tscheppach zum niederen Gericht Aetingen. Die Hochgerichtsbarkeit hingegen lag ab 1406 bei Bern. Gestützt auf seine Hoheitsrechte setzte Bern im Bucheggberg die Reformation durch. Die kirchlichen Verhältnisse zwischen Bern und Solothurn wurden 1539 vertraglich geregelt und festgehalten. Noch heute bilden die dem niederen Gericht Aetingen unterstellten Gemeinden die reformierte Kirchgemeinde Aetingen-Mühledorf.

In der Mitte des 19. Jahrhunderts zählte Mühledorf 363 Einwohner. Im Jahr 1861 erhielt der Ort ein schlichtes Schulhaus. In dieser Zeit verdichteten sich die Bautenreihen unterhalb der Kirche entlang eines schmalen Hangrückens zu einer zusammenhängenden Strassenbebauung. Der Ortskern dehnte sich zuerst nach Norden aus, Ende des Jahrhunderts dann auch nach Südwesten. Auf der östlichen Seite der Bachmulde wurden die vereinzelt an der Strasse nach Brügglen angesiedelten Bauernhäuser aus dem 18. Jahrhundert durch weitere Höfe zu einer sehr lockeren Bebauung ergänzt. Im Vergleich zur Erstausgabe der Siegfriedkarte von 1876/79 hat sich der Ortskern nicht wesentlich vergrössert, an beiden Ortseingängen haben kleinere Veränderungen stattgefunden und im Mühlebezirk sind zahlreiche, auch grössere Bauten dazugekommen.

Obwohl Mühledorf abseits jeglicher Hauptverkehrswege liegt, nahm die Bevölkerungszahl bis Mitte des 20. Jahrhunderts kaum ab. 1950 zählte der Ort 315 Einwohner. Noch bis 1960 arbeiteten zwei Fünftel der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft. Heute sind die 330 Einwohner in allen drei Sektoren in meist kleinen Familienbetrieben tätig. Als einzige Gemeinde im Bezirk Bucheggberg verzeichnet Mühledorf mehr Zu- als Wegpendler, sie arbeiten vor allem in der Mühle und der Bäckerei.

Mit den demografischen Veränderungen im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts nahm auch die Zahl der Bauten, vorwiegend der Einfamilienhäuser, zu. Sie kamen meist ausserhalb des Ortskerns zu stehen – zum Beispiel an die beiden Zufahrten – und beeinträchtigen die Altbebauung nur an wenigen Stellen.

Der heutige Ort

Räumlicher Zusammenhang der Ortsteile

Mühledorf liegt im Herzen des Bucheggbergs zwischen Tscheppach und Aetigkofen. Es besteht aus der Mühlegruppe (0.1) und zwei bäuerlichen Ensembles mit den Wegen folgenden Gehöften (1, 2). Die Bebauungen von gut eineinhalb Kilometern Länge verknüpfen sich zu einer – für ein eher kleines Dorf – sehr langen Siedlungsanlage. Im südlichen Hauptteil (1) fällt die Landstrasse vom Hügelsporn mit der Kirche (1.0.2) bis zum Niveau der Bachmulde ab, im Ortsteil Holen (2) steigt sie zunächst an und verläuft dann etwa auf gleicher Höhe. Wo die Landstrasse den Mühlebach überquert, stehen keine Häuser. Deshalb sind die beiden Ortsteile noch heute klar voneinander getrennt. Im älteren, nördlichen Teil sind die Bauten bäuerlich, im jüngeren, südlichen meist zu Wohn- und Gewerbezwecken umgenutzt. Hier befinden sich

zudem die Gebäude mit zentralen Funktionen. Der Mühlebezirk (0.1) liegt abseits der beiden Wegbebauungen im kleinen Tal.

Die Strassendorfteile
In der Hauptbebauung (1) reihen sich die Gebäude abwechselnd giebel- und traufständig an der Hangkrete. Innerhalb der lang gezogenen Strassenkurve stehen sie so dicht und teilweise leicht erhöht am Weg, dass es für Gärten und Hofplätze keinen Platz gibt. Entsprechend hoch ist die räumliche Wirkung, insbesondere weil nahezu alle Bauten Ost–West ausgerichtet sind und so ähnlich schiefwinklig zum Strassenverlauf stehen. Bei der Wegverzweigung vor der Kirche öffnet sich die schmale Fahrbahn beinahe platzartig und gabelt sich vor einem bis hierhin vorstossenden Hangsporn (III). Der nördliche, wenig ansteigende Wegast erschliesst eine Reihe aus gut erhaltenen Riegbauernhäusern, während der südliche eben aus dem Ortskern hinausführt, vorbei an einzelnen Höfen, neueren Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbebauten.

Die wichtigsten Gebäude des Dorfes gruppieren sich um die Weggabelung. Über dem steilsten Bord der Bachmulde steht auf einer ummauerten Terrasse die klassizistische Kirche mit einem Frontturm aus Solothurner Stein (1.0.2). Der Satteldachbau mit Rundbogenfenstern bildet durch die erhöhte Lage den räumlichen Schwerpunkt des Ortes. Das mächtige Bauvolumen wird von einem kleinen Friedhof umgeben. Wegen der Position unmittelbar vor dem Friedhofportal gehört optisch auch das ehemalige Schulhaus (1.0.3), ein anmutiger Riegbau, zum Geviert. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich der bekannte Gasthof «Kreuz», ein mehrfach renoviertes langes Gebäude mit steilem Satteldach und Lisenen. Das wohl älteste Gebäude im Ort steht daneben und wird von einem gepflegten Garten eingefasst (1.0.4). Der Bohlenständerbau mit gewaltigem Walmdach ist heute Teil der Gaststätte.

Im Ortsteil Holen (2) breiten sich zwischen den teilweise noch landwirtschaftlich genutzten Höfen weite Wiesenstreifen aus. Die mächtigen Bohlenständerbauten mit Walmdächern und kleineren Riegbauten liegen im südlichen Teil nahe beieinander (2.0.1), im nördlichen stehen sie weit voneinander entfernt an der steilen östlichen Talflanke und entfalten aufgrund ihrer exponierten Lage eine eindrückliche Silhouettenwirkung. Besonders markant tritt ein stattlicher Hof auf einem Hangvorsprung in Erscheinung; er zeigt besonders prägnant den für den Bucheggberg seit Ende des 19. Jahrhunderts typischen, vom nahen Bernbiet beeinflussten Quergiebel mit Ründi.

Mühlegruppe
In der Mühlegruppe (0.1) steht neben dem markanten Hauptbau (0.1.1) die alte Öle, deren Einrichtung noch erhalten und betriebsbereit ist. Im Laufe des 20. Jahrhunderts wurden jenseits des Strässchens und gegen Norden Schweineställe und andere Bauten errichtet. Sie wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild der Mühlegruppe aus, so dass das Ensemble um einiges grösser ist als noch vor 100 Jahren. Der Mühlebach (0.0.1) fliesst aus einer von Wieshängen eingefassten Mulde in die sich verengende Talsohle, wo er heute eingedohlt ist. Fast parallel dazu verläuft eine zweite, flachere Mulde (III). Auch sie ist im Wesentlichen unverbaut.

Umgebungen
Die Siedlungsteile sind optimal an die topografischen Gegebenheiten angepasst. Von Norden nach Süden wechseln sich Steilhänge und Mulden ab, dazwischen drängt von Westen eine Geländezunge bis ins Ortszentrum vor. Waldstücke an den Hängen bilden Sichtbarrieren. Trotz ein paar in der Mulde (III) nördlich des Ortskerns angesiedelter neuerer Ein- (0.0.5) und Mehrfamilienhäuser (0.0.6) ist die für den Bucheggberg typische und schützenswerte Landschaft noch weitgehend erhalten.

Empfehlungen
Siehe auch die kategorisierten Erhaltungsziele

Wichtig für die in Wechselwirkung stehenden beiden Wegbebauungen sind Verlauf, Breite und Beschaffenheit der Landstrassen. Durch Begradigung, Verbreiterung, selbst durch ein durchlaufendes Trottoir würden diese stark beeinträchtigt werden.

Weil die mehrheitlich lockere Bebauung im nördlichen Ortsteil keinerlei Eingriffe verträgt, müssen nicht nur die Zwischenbereiche, sondern auch die angrenzenden Steilhänge von jeglicher Überbauung freigehalten werden. Zwingend nötige landwirtschaftliche Neubauten sollten direkt neben den Altbauten erstellt werden.

Im südlichen Ortsteil haben Hausplätze und Vorbereiche räumlich ein besonderes Gewicht: Sie dürfen nicht zu Parkplätzen umgenutzt werden.

Der Platzraum im Zentrum vor der Kirche sollte weitgehend vom stehenden Verkehr befreit werden.

Nur wenn sich die Bautätigkeit weiterhin auf die Bereiche entlang der Ortszufahrten beschränkt, kann sich der noch heute intakte Zusammenhang von Siedlung und Landschaft erhalten.

Bewertung

Qualifikation des Dorfs im regionalen Vergleich

☒☒☒ Lagequalitäten

Besondere Lagequalitäten der entlang einer Hangkrete situierten Strassendorfteile dank ihrer eindrücklichen Silhouette und wegen des gegenseitigen Sichtbezugs über die Bachmulde hinweg. Leichte Beeinträchtigung durch ein paar zu nahe an die alten Ortskerne gestellte Einfamilienhäuser.

☒☒/ Räumliche Qualitäten

Hohe räumliche Qualitäten dank des eindrücklichen Wechselspiels zwischen den zwei unterschiedlichen Ortsteilen: im nördlichen, älteren Ortsteil wegen der in grossen Abständen entlang einer hangparallelen Strasse gereihten Bauernhäuser mit weiten, kaum verbauten Wiesenstücken dazwischen, im südlichen Ortsteil aufgrund der dichten Bautenreihen, die eine geschwungene Strasse abwechselnd eng und weit, neben der Kirche platzartig erweitert fassen.

☒☒ Architekturhistorische Qualitäten

Gewisse architekturhistorische Qualitäten dank der gut erhaltenen Bohlenständer- und Riegbauten, die noch den ursprünglichen Nutzungsbezug zur umgebenden Kulturlandschaft haben. Hohe Qualitäten wegen der klassizistischen Kirche im Zentrum und des mit dieser räumlich verbundenen alten Schulhauses.

2. Fassung 01.2009/jam

Filme Nr. 3797, 3798 (1979); 5713 (1983); 8536 (1996)
Digitale Aufnahmen (2009)
Fotografin: Michèle Jäggi

Koordinaten Ortsregister
602.865/220.393

Auftraggeber
Bundesamt für Kultur BAK
Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege

Auftragnehmer
Sibylle Heusser, dipl. Arch. ETH
Büro für das ISOS

inventare.ch GmbH

ISOS
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

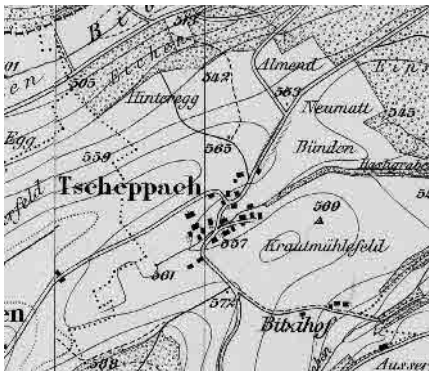
Tscheppach

Gemeinde Tscheppach, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

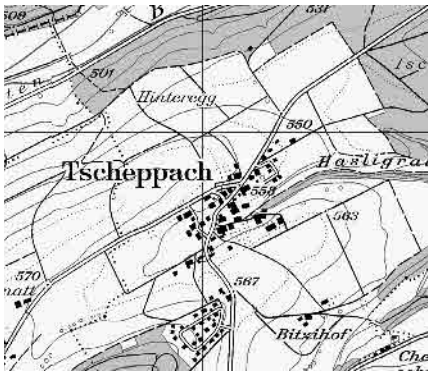
ISOS
Ortsbilder®

Flugbild Bruno Pellandini 2009, © BAK, Bern

Kleines Bauerndorf aus haufenförmig angeordneten, ursprünglich wirkenden mächtigen Walmdachbauten in der Sohle einer Bachmulde. Herrschaftliche, gekonnt erweiterte Taverne im Ortszentrum.



Siegfriedkarte 1876/79



Landeskarte 2005

Dorf

X	X	/	Lagequalitäten
X	X	/	Räumliche Qualitäten
X	X	/	Architekturhistorische Qualitäten

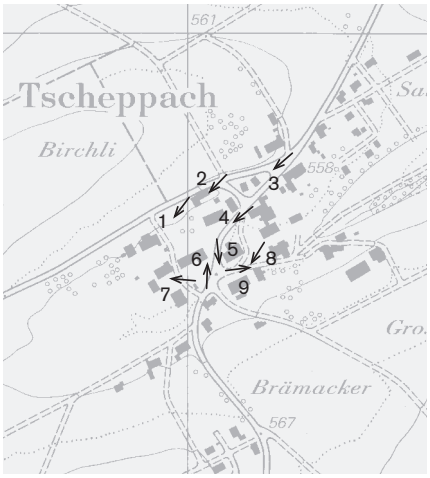
Tscheppach
Gemeinde Tscheppach, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

1

2

3

4



Plangrundlage: Rasterdaten des Übersichtsplan 1:10000, © Amtliche Vermessung Kanton Solothurn
Fotostandorte 1 : 10 000
Aufnahmen 2009: 1–9

5

6 Gasthaus «Kreuz», 1779

7

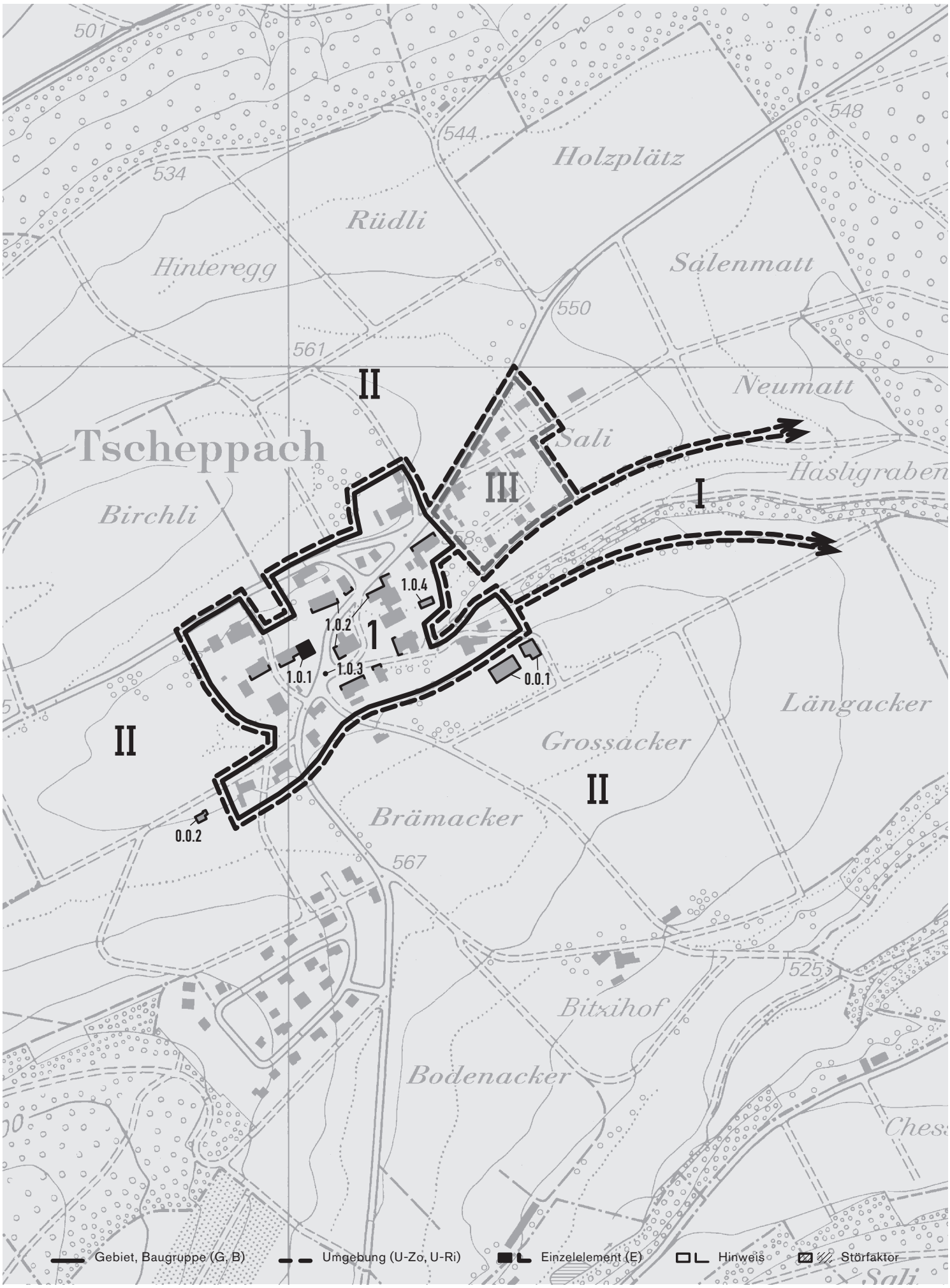
8

9

Tscheppach
Gemeinde Tscheppach, Bezirk Bucheggberg, Kanton Solothurn

Aufnahmeplan 1:5000

Plangrundlage: Rasterdaten des Übersichtsplan 1:10000, © Amtliche Vermessung Kanton Solothurn



G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	**Erhaltungsziel**	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	1	Hangparallele Bebauung in Bachmulde, Vielzweckbauten des 18.–20. Jh., dominiert durch einen prächtigen Gasthof	AB	X	X	X	**A**			1–9
E	1.0.1	Gasthaus «Kreuz», alte Taverne im Berner Stil, 1779, in den 1980er-Jahren renov., daneben quer gestellter Saalanbau von 1994				X	**A**	o		3,4,6
	1.0.2	Gassenraumfassende, teils mächtige Bauernhäuser						o		3–9
	1.0.3	Raumprägende Kastanie inmitten einer Strassenverzweigung						o		5,6
	1.0.4	Schulhaus, Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach, dat. 1859, davor Spielplatz						o		
U-Ri	I	Schmale Bachmulde, Wiesenstreifen	a			X	**a**			
U-Ri	II	Sanfte unverbaute Wiesenhänge, wichtig als Ortsvorder- und -hintergrund	a			X	**a**			
	0.0.1	Bauernhaus mit Nebengebäude, E. 19. Jh., vom Ortskern abgesetzt und etwas exponiert am Gegenhang						o		
	0.0.2	Weit sichtbares Einfamilienhaus am Ortsrand, 1960er-Jahre						o		
U-Zo	III	Einfamilienhausquartier am höchsten Punkt des Ortes, 3. V. 20. Jh.	b			X	**b**			

Siedlungsentwicklung

Geschichte und historisches Wachstum

Über den Ursprung des Dorfes und seinen Namen ist wenig bekannt. 1391 erwarb die Stadt Solothurn die Herrschaft Buchegg und damit die kleine, 1368 erstmals urkundlich erwähnte Siedlung. Tscheppach teilte danach die politischen Geschicke der Vogtei Buchegg. Pfarrgenössig ist Tscheppach nach Mühledorf, das zusammen mit Aetingen eine Kirchgemeinde bildet. Bereits im 17. Jahrhundert ist die Taverne «Zum Kreuz» dokumentiert.

Land- und Forstwirtschaft waren in der kleinen abseits der Verkehrsrouten inmitten des Bucheggbergs situierten Ortschaft lange die einzigen Erwerbsmöglichkeiten für die Bevölkerung. Nach der Mitte des 19. Jahrhunderts fanden die Tscheppacher in den Industrien des Wasseramtes Arbeit. Der Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe 1850–1960 führte zu einer kontinuierlichen Abnahme der Einwohner um mehr als ein Drittel.

Ein Blick auf die Erstausgabe der Siegfriedkarte von 1876/79 zeigt, dass sich seither im Nordosten des Ortskerns die Strassenführung verändert hat. Dort, wo der Weg früher eine enge S-Kurve beschrieb, ist er heute nur noch leicht geknickt. Ausserdem ist das Dorf etwas gewachsen: Um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert wurden am Ortsrand, zum Teil in den Hostetten, ein paar einfache Bauernhäuser errichtet. Noch bis ca. 1950 entstanden – vor allem im Zusammenhang mit der Landwirtschaft – Neubauten, so zum Beispiel die Käserei oder einzelne Ökonomiegebäude. Nachdem Tscheppach mit der Ausscheidung von zwei Einfamilienhauszonen die planerischen Voraussetzungen zur Ortsentwicklung geschaffen hatte – die eine liegt an der nordöstlichen Ortszufahrt, die andere abgesetzt vom Ortskern auf dem Hangsattel gegen Mühledorf –, nahm die Bevölkerung wieder leicht zu. Ende 2005 zählte Tscheppach 192 Einwohner. Damit gehört die Gemeinde weiterhin zu den kleinsten im Kanton.

Der heutige Ort

Räumlicher Zusammenhang der Ortsteile

Tscheppach wirkt durch seine Lage in einer Senke – dem sogenannten Hasligraben – isoliert, obwohl die nächsten Dörfer nicht weit entfernt sind. Die Krüppelwalmdächer der für die Region typischen quer geteilten Vielzweckbauten ragen kaum über die Bachmulde hinaus. Trotzdem beeindruckt die Ortssilhouette in der unverbauten Landschaft, vor allem von Westen her über den plateauartigen Hangrücken, aber auch von Süden, wo ein Hangsattel den Ort von der Nachbargemeinde Mühledorf trennt. Erschlossen wird der Ortskern (1) hauptsächlich durch die Mühledorfstrasse: Sie fällt von Nordosten in gebogenem Verlauf in die Talsohle und steigt dann gegen Süden in einer Kurve zu einem Einfamilienhausquartier (III) hoch. Kleine Nebensträsschen zweigen an mehreren Stellen von ihr ab und übernehmen die Feinerschliessung.

Am tiefsten Punkt der Mulde steht leicht erhöht und von der gewundenen Strasse etwas abgesetzt der prächtige Gasthof «Kreuz» (1.0.1). Eine zweiläufige Treppe führt zum Hochparterre. Dem dreigeschossigen Bau mit Krüppelwalmdach und Bemalung in der Ründi ist ein französischer Garten vorgelagert. Seit 1994 wird er durch einen Saalanbau mit Satteldach ergänzt; dessen Architektur erinnert an ein Ökonomiegebäude. Rückwärtig lädt während der warmen Monate ein Biergarten zum Verweilen ein. Sowohl im Westen als auch im Norden wird das Gasthaus von hangparallelen Bauernhöfen und Nebengebäuden eingerahmt. Nennenswert ist ferner das Feuerwehrhäuschen bei den Parkplätzen an der Strassenbiegung.

Einen räumlichen Kontrast zu dieser locker wirkenden westlichen Ortskernhälfte bilden die breit gelagerten Bohlenständer- und mächtigen Riegbauten aus dem 18. und 19. Jahrhundert im Osten. Wegen ihrer Situation in der sich verengenden Senke scheinen sie kompakter angeordnet zu sein als die restliche Bebauung. Die Häuser mit weit herabgezogenen Walmdächern versammeln sich an naturbelassenen Nebensträsschen. Gärten, Hofplätze oder Hostetten belegen die weiten Bereiche zwischen den hinter- und übereinander gestaffelten hangparallelen Gebäuden. Der einzige Neubau, ein vor wenigen Jahren

realisiertes Ökonomiegebäude, fügt sich dank seiner schlichten Gestalt gut in das Ensemble ein. Durch die voluminösen Bauernhöfe leicht verborgen steht im sanft geneigten Gelände das Schulhaus von 1859 (1.0.4). Der Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach wird von einem Spielplatz und von Wiesen umgeben, die im Osten in die schmale Bachmulde (I) übergehen. Gegen Norden begrenzt die Hessigkoferstrasse den Ortskern. Sie zweigt von der Hauptstrasse ab, läuft am Rand des plateauartigen Geländes entlang und erschliesst einen einzigen Hof. Trotz ein paar um die Mitte des 20. Jahrhunderts im Nordosten eingefügten Neu- und wenigen zu Wohn- und Gewerbezwecken umgenutzten Vielzweckbauten hat der Ortskern seine hohen baulichen und räumlichen Qualitäten bewahrt.

Der Übergang der Bebauung ins umliegende hügelige Kulturland (II) erfolgt fliessend. Nur wenige Obstbäume und ein einziges Gehöft (0.0.1) säumen den Siedlungsrand. An der Ortszufahrt von Nordosten her ist allerdings in den letzten Jahrzehnten ein kleines Einfamilienhausquartier (III) entstanden, das die Altbebauung etwas beeinträchtigt. Keinen Sichtbezug zum Ortskern hat das zweite Wohnquartier: Es dehnt sich im Süden auf einer Hügelkuppe aus.

Empfehlungen

Siehe auch die kategorisierten Erhaltungsziele

Höchste Aufmerksamkeit im Ortskern verdient jede Veränderung an Bauten und Zwischenbereichen.

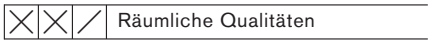
Massnahmen zum Rückbau der ortsdurchquerenden Landstrasse, insbesondere der überdimensionierten Verzweigung von Haupt- und Hessigkoferstrasse, sollten geprüft werden.

Neubauten sollten im Wohnquartier auf der Kuppe nach Mühledorf errichtet werden.

Bewertung

Qualifikation des Dorfs im regionalen Vergleich

Hohe Lagequalitäten dank der Situation des Ortskerns in einer sanften Bachmulde, aus der sich – kaum durch Neubauten beeinträchtigt – die Dorfsilhouette mit den mächtigen Dachflächen abhebt. Räumliche Begrenzung im Osten durch einen schmalen Waldstreifen.



Bemerkenswerte räumliche Qualitäten wegen der kompakten Bebauung in einer Senke, durch die hangparallele Ausrichtung sämtlicher Bauernhäuser und deren Staffelung im geneigten Gelände sowie dank des grossen Freiraums im Zentrum beim Gasthof «Kreuz».

Hohe architekturhistorische Qualitäten dank der zahlreichen intakten Vielzweckgebäude, der stattlichen Bohlenständer- und Fachwerkbauten mit teilweise mächtigen Walmdächern und insbesondere wegen des wertvollen Gasthofs «Kreuz» mit bemalter Fassade aus dem ausgehenden 18. Jahrhundert.

2. Fassung 01.2009/jam

Filme Nr. 3800 (1979); 5713 (1983);
8558 (1996)
Digitale Aufnahmen (2009)
Fotografin: Michèle Jäggi

Koordinaten Ortsregister
603.070/221.746

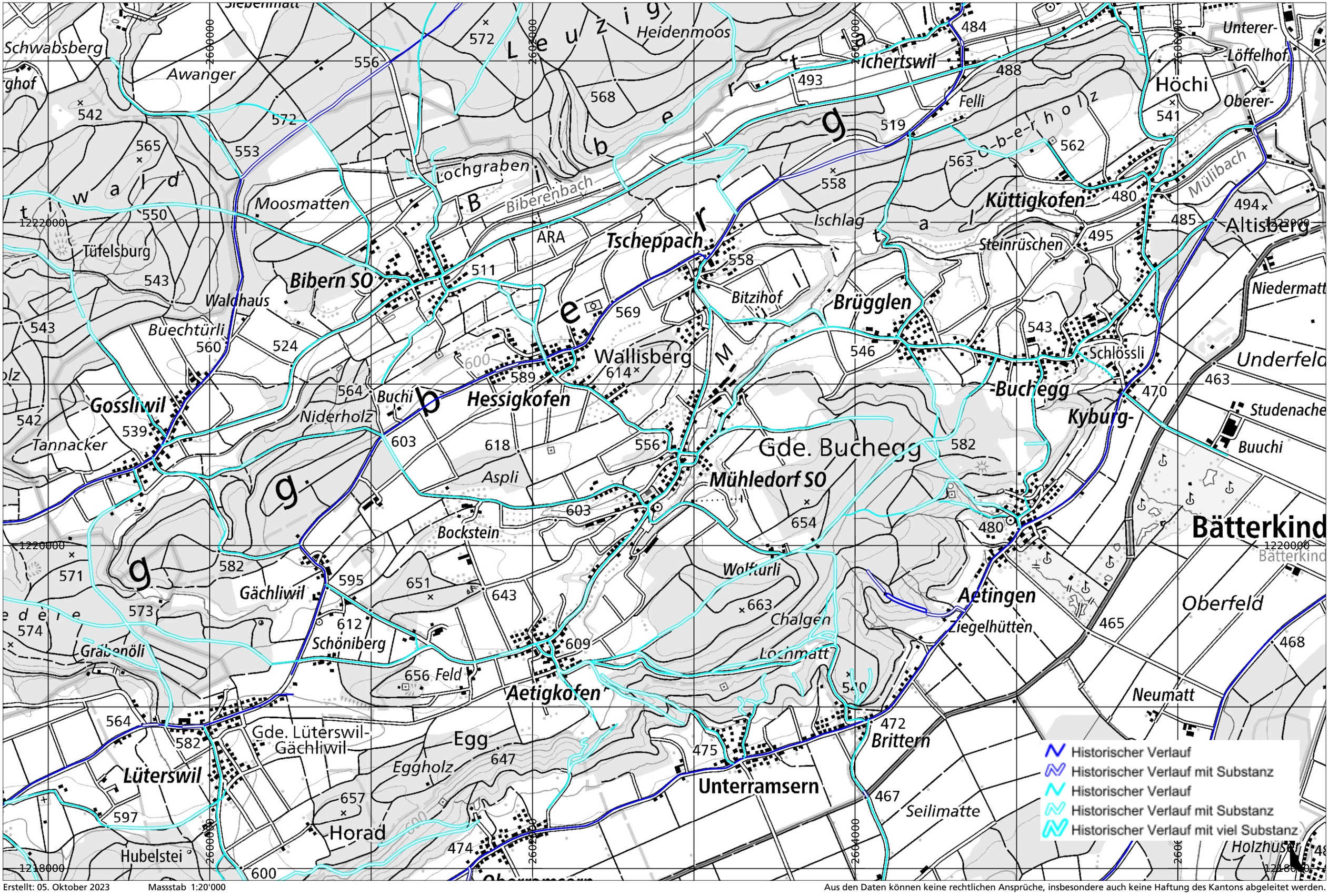
Auftraggeber
Bundesamt für Kultur BAK
Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege

Auftragnehmer
Sibylle Heusser, dipl. Arch. ETH
Büro für das ISOS

inventare.ch GmbH, Zürich

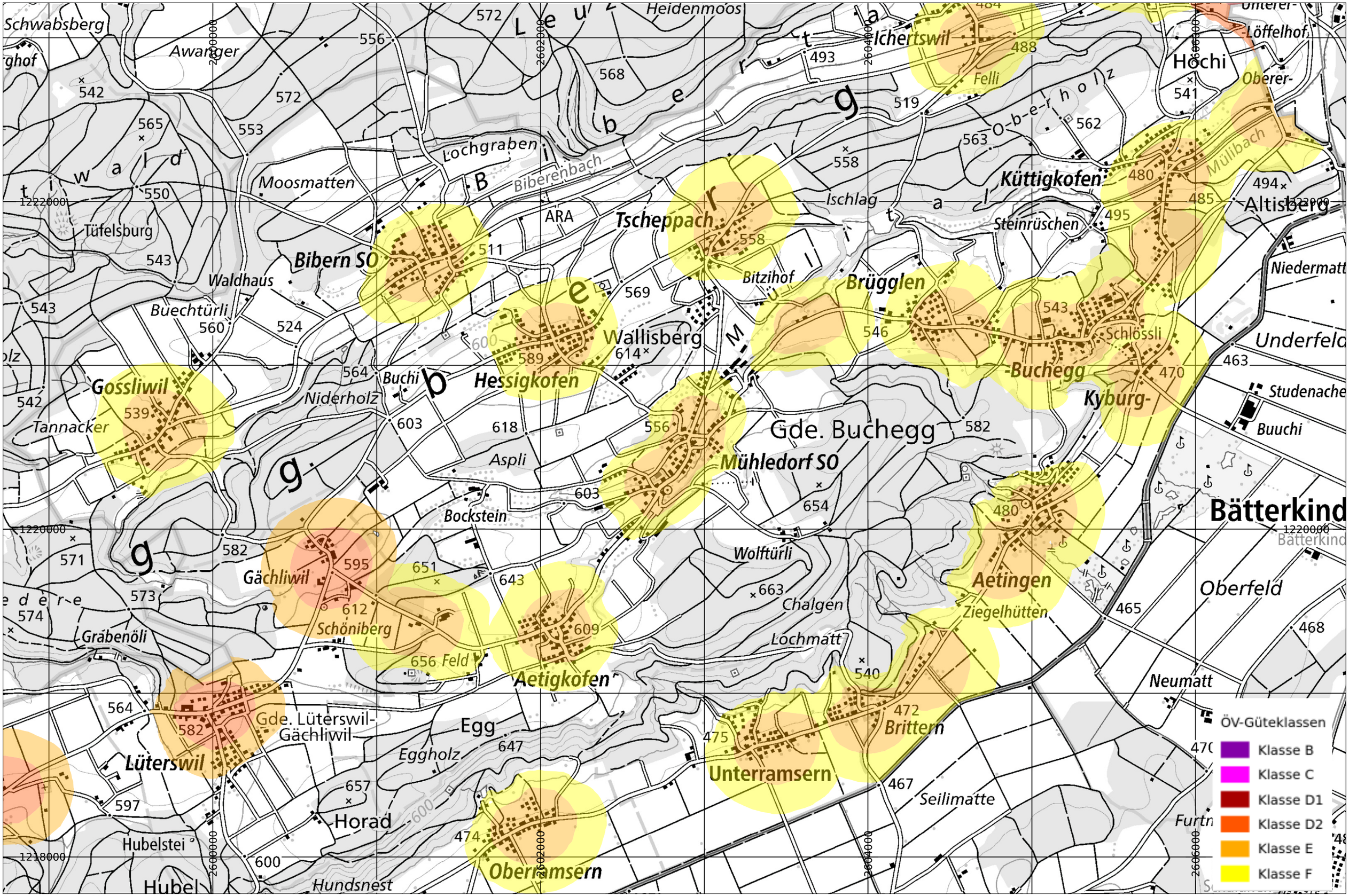
ISOS
Bundesinventar der schützens-
werten Ortsbilder der Schweiz von
nationaler Bedeutung

Anhang VII Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)



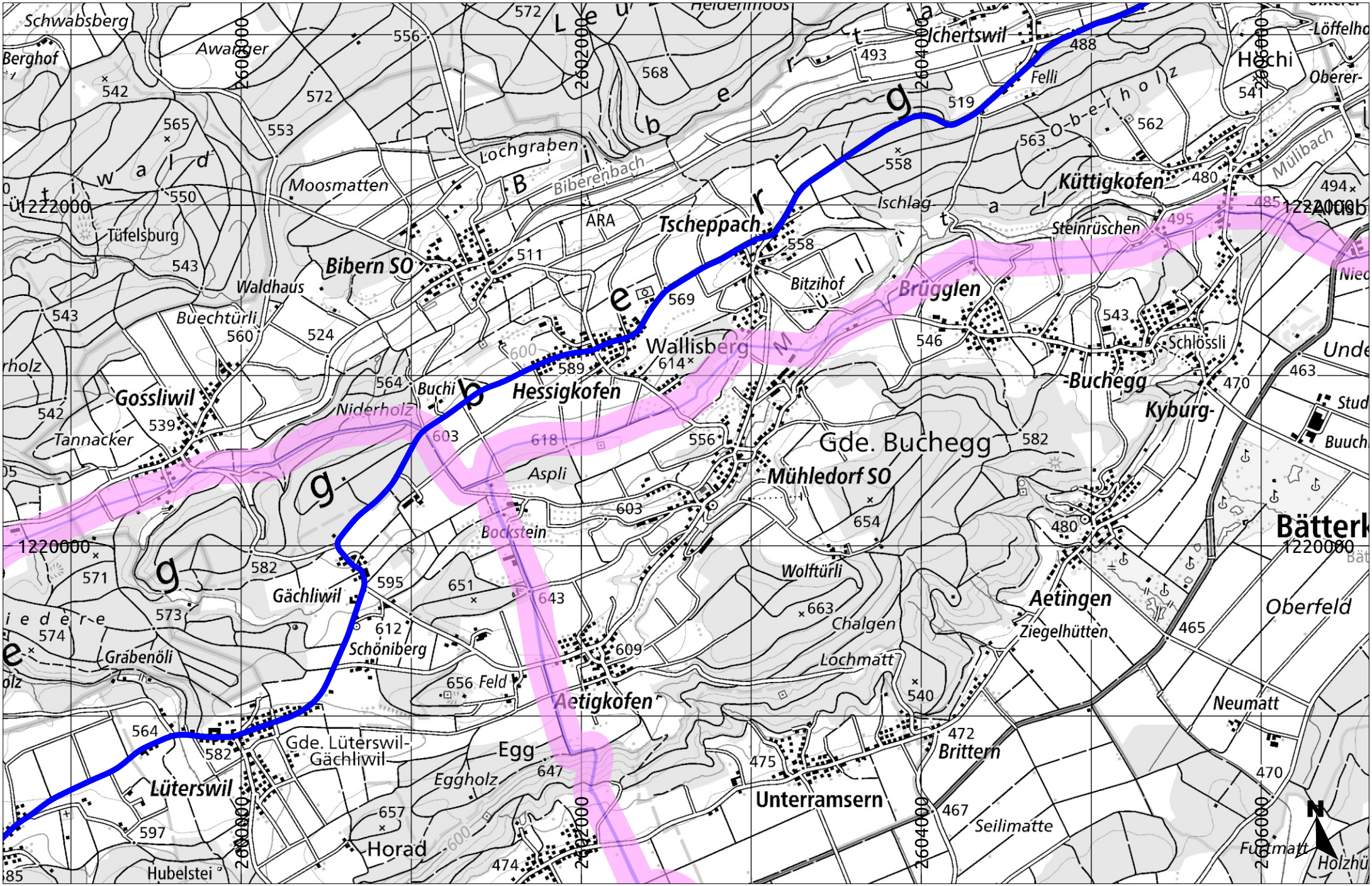
Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.

Anhang VIII öV-Güteklassen



Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.

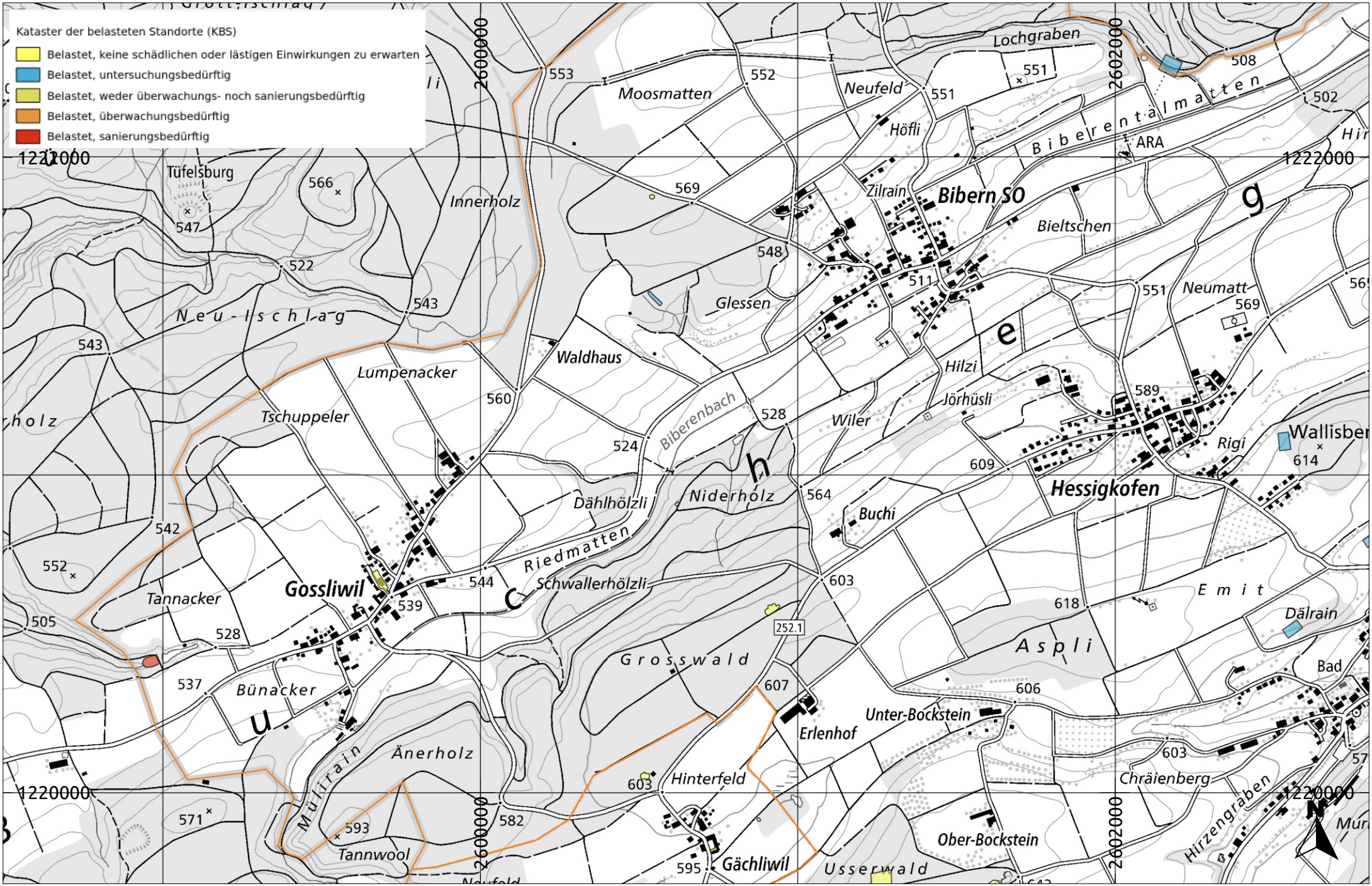
Anhang IX Gefahrenhinweiskarte Störfälle



Erstellt: 29. September 2023 Massstab 1:28'000

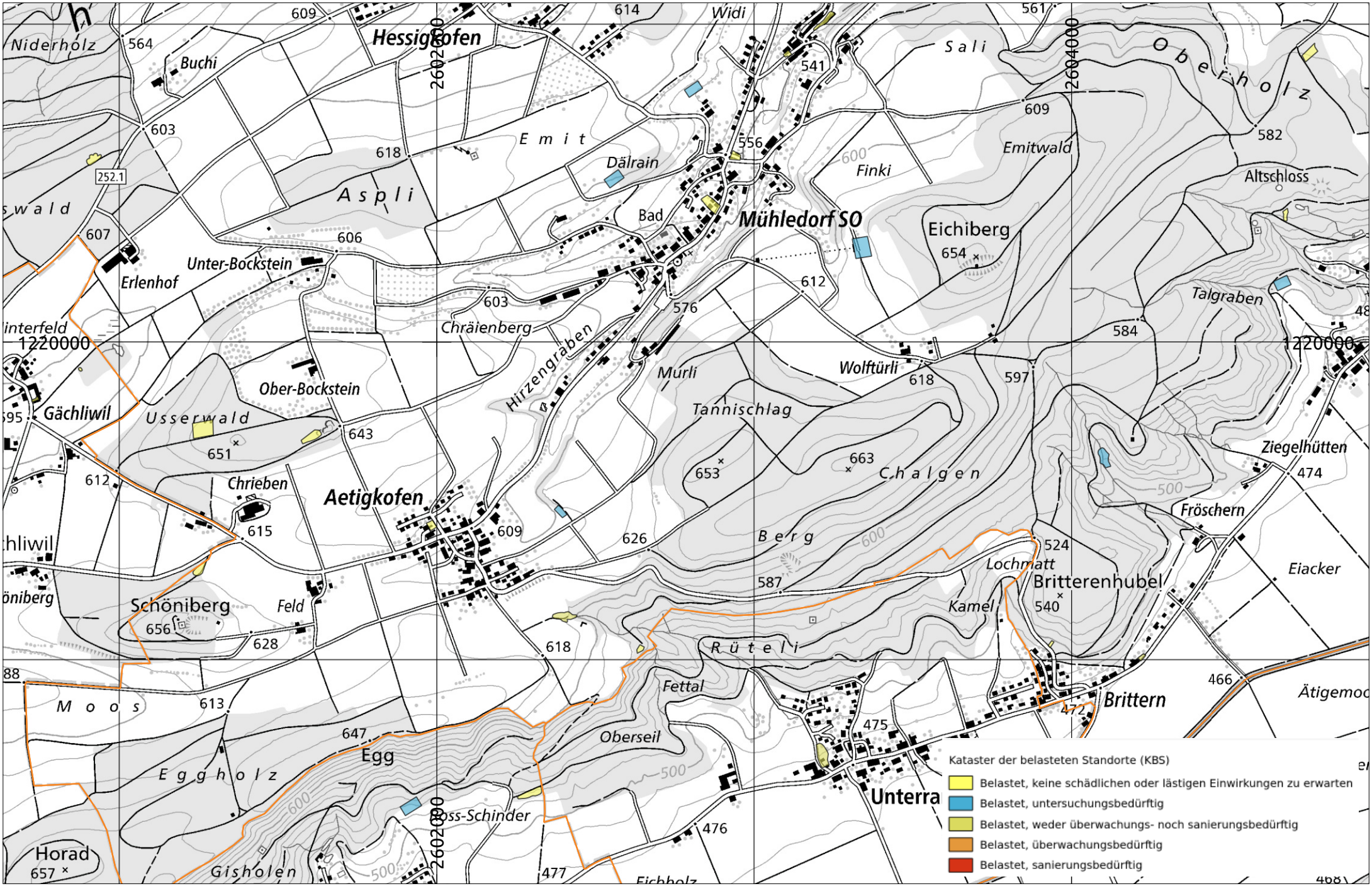
Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.

Anhang X Kataster der belasteten Standorte

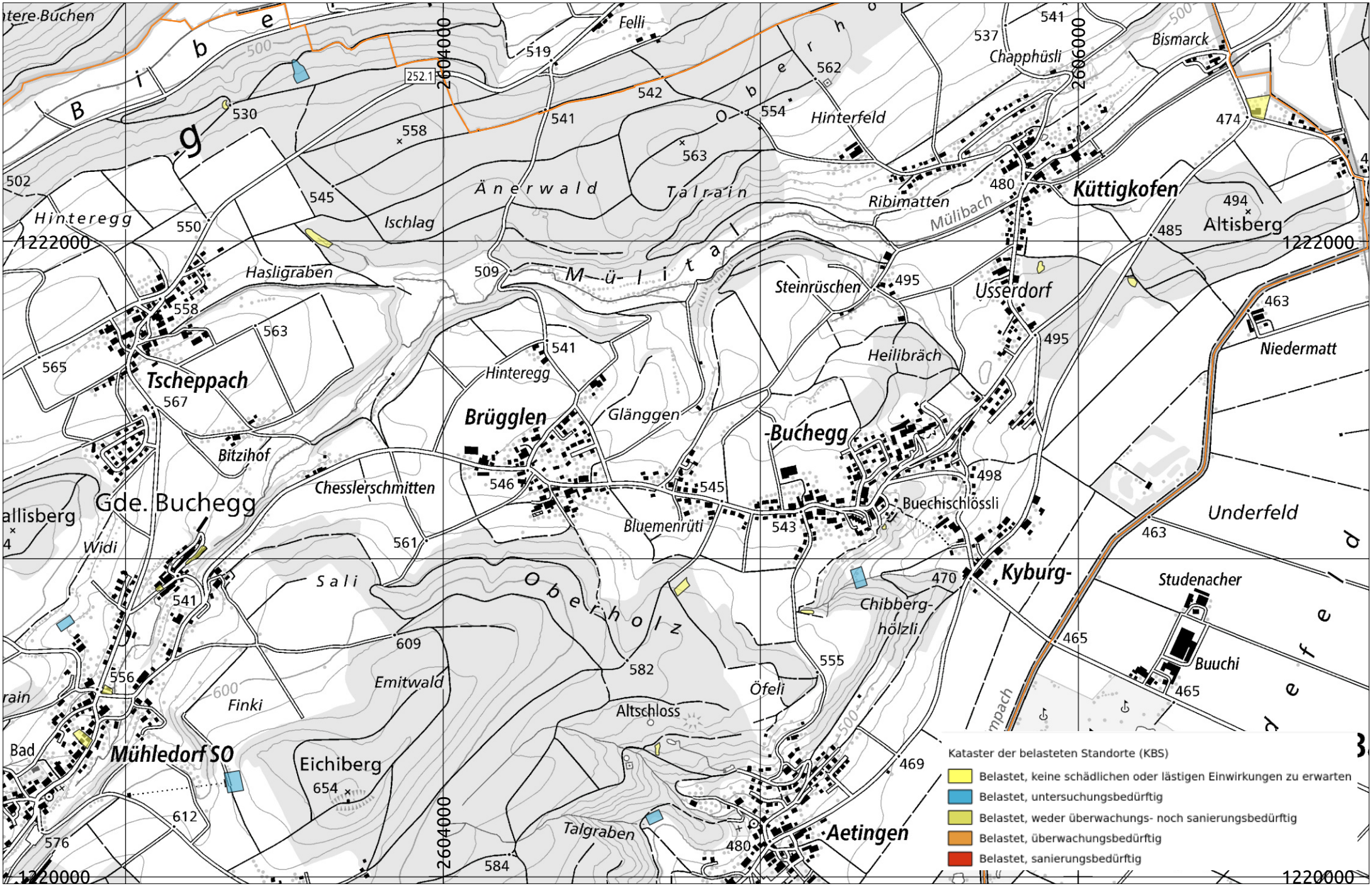


Erstellt: 05. Oktober 2023 Massstab 1:15'000

Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.



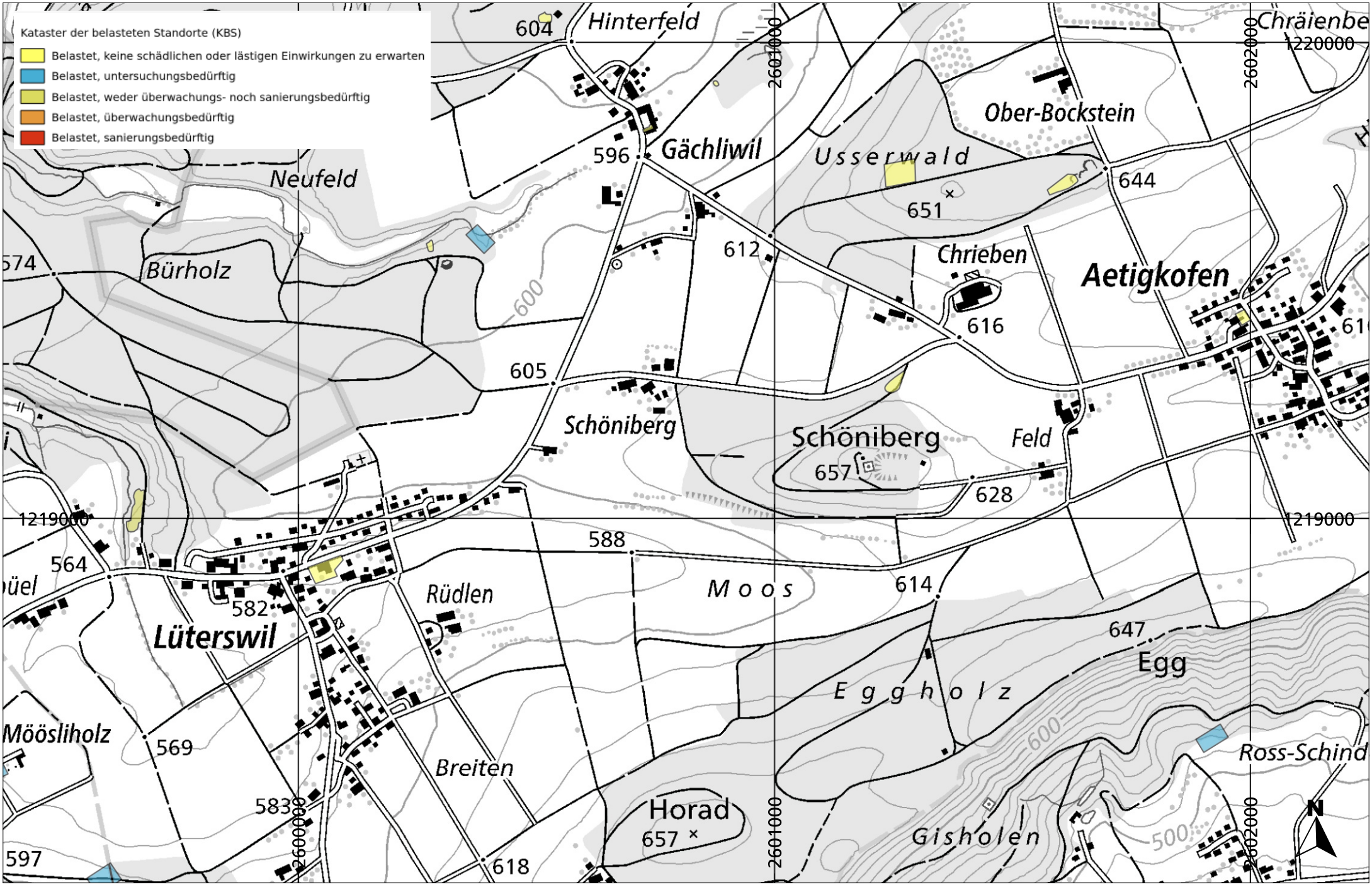
Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.



Kataster der belasteten Standorte (KBS)

- Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
- Belastet, untersuchungsbedürftig
- Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
- Belastet, überwachungsbedürftig
- Belastet, sanierungsbedürftig

Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.



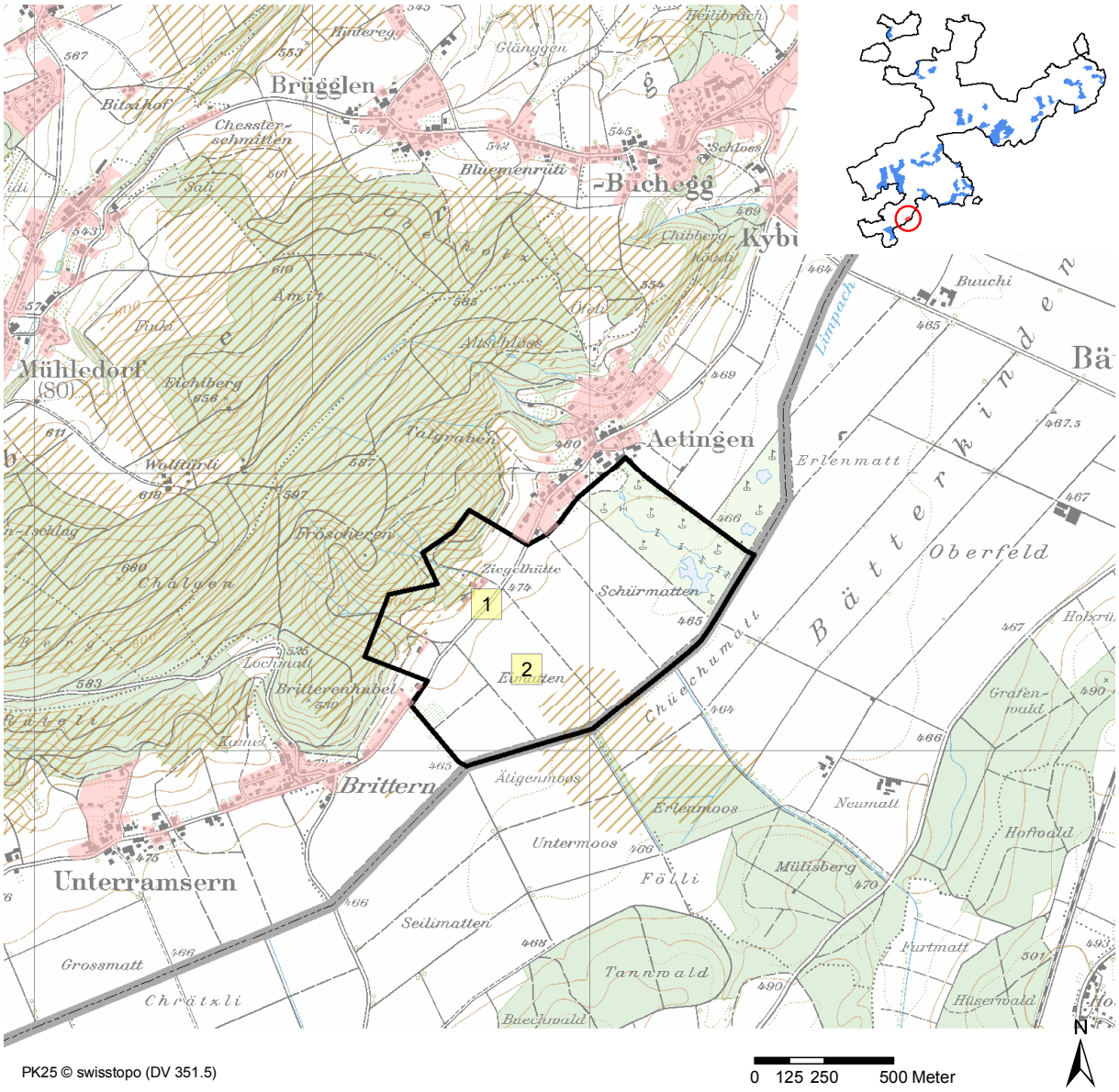
Erstellt: 22. Oktober 2024 Massstab 1:10’000

Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.

Anhang XI Objektblatt Wildtierkorridor

Wildtierkorridor SO 15 «Aetingen»

beeinträchtigt



PK25 © swisstopo (DV 351.5)

Wildtierkorridor

Perimeter Wildtierkorridor

Grundsätzlich gelten die allgemeinen Massnahmen.

1 Zusätzliche spezifische Massnahmen gemäss folgenden Seiten.

Orientierender Planinhalt

- Bauzone
- Wildtierbarriere Stufe I: Strassen mit DTV > 10'000, stark befahrende Bahnstrecken, festinstallierte / unpassierbare Zäune, Mauern, verbaute Flüsse
- Flächige Wildtierbarrieren Stufe I: umzäunte Flächen, Hundesportplätze, Sportplätze
- Wildtierbarrieren Stufe II: Strassen mit DTV 3'000-10'000, und weitere relevante Hindernisse
- Bestehende Zwangspassage
- Hecken, Feldgehölze
- gute bis ideale Erreichbarkeit für Rehe
- Kantonsgrenze

Objektblatt SO 15 «Aetingen»

Objektnummer[1]: SO 15

Objektname: Aetingen

Gemeinden: Aetingen

Bedeutung[1]: regional

Lage im Vernetzungssystem: *Achse*: Verbindung zwischen dem Bucheggberg und den Waldungen südlich von Bätterkinden.
Nächste überregionale Korridore: SO 1, SO 2
Nächste regionale Korridore: SO 14, SO 16

Zielarten: Baummarder, Dachs, Feldhase (lokal), Luchs, Reh, Rothirsch, Wildschwein

Beschreibung: Der solothurnische Teil des Korridors SO 15 beginnt im Wald zwischen Aetingen und Brittern. Er wird nordöstlich von den Bauzonen von Aetingen und dem Golfplatz (Grossteil innerhalb des Korridors) begrenzt und verläuft bei Brittern entlang der Kantonsstrasse und eines Feldweges.

Gegenwärtiger Zustand: *Beeinträchtigt:* Wegen den verstreut liegenden Einzelhäusern zwischen Brittern und Aetingen können Wildtiere nirgends in über 100 m Abstand zu nachts anwesenden Menschen diesen Korridor durchqueren. Eine Wildunfallstrecke (Hauptstrasse) und das strukturlose Landwirtschaftsgebiet bis am Limpach bilden weitere Hindernisse.

[1] Gemäss Holzgang, O.; Pfister, H.P.; Heynen, D.; Blant, M.; Righetti, A.; Berthoud, G.; Marchesi, P.; Maddalena, T.; Müri, H.; Wendelspiess, M.; Dändliker, G.; Molllet, P.; Bornhauser-Sieber, U., 2001: Korridore für Wildtiere in der Schweiz. Schriftenreihe Umwelt Nr. 326, Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL), Schweizerische Vogelwarte Sempach, Bern, 116 S.

Ökologische Beratung, Planung und Forschung | Austrasse 2a | CH-4153 Reinach
Telefon 061 717 88 60 | Fax 061 717 88 89 | martinez@hintermannweber.ch

Objektblatt SO 15 «Aetingen»

Allgemeine Massnahmen Objekt SO 15 wie für alle Wildtierkorridore

Spezifische Massnahmen Objekt SO 15

Nr. gemäss Plan

P2 = wichtig

Nr. 1 Massnahmen zur Verhütung von Wildunfällen auf der Hauptstrasse an den optimalen Stellen, welche im Rahmen einer Detailplanung bestimmt werden müssen.

Nr. 2 Pflanzen von Leitstrukturen zwischen der Hauptstrasse und dem Limpach.

Koordination mit dem Kanton Bern.

Anhang XII Fruchtfolgeflächen durch Einzonungen beansprucht

Dorf	GB Nr.	Zone rechtsgültig	Zone nach OPR	anrechenbar	FFF (gemäss WebGIS Kt. SO)	Fläche FFF [m^2]	Zusammenhängende Flächen FFF [m^2]	Bemerkung
Aetigkofen	44	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2-geschossig a	1.0	geeignet	1'468.33		
Aetigkofen	74	Landwirtschaftszone	Kernzone	1.0	geeignet	4.35		
				0.5	bedingt_geeignet	1'350.19		Zusätzlich wäre die isolierte FFF auf GB 97 < 25 a und nicht mehr anrechenbar. Die Einzonung würde
Aetigkofen	245	Landwirtschaftszone	Wohnzone dicht	1.0	geeignet	723.87	2'074.06	insgesamt zu einem Verlust von 0.326 ha
Aetingen	163	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2-geschossig a	1.0	geeignet	0.92		
				0.5	bedingt_geeignet	0.25		
				1.0	geeignet	1.09		
Aetingen	166	Landwirtschaftszone	Kernzone ESIII	1.0	geeignet	758.42	759.75	
				0.5	bedingt_geeignet	0.26		
Aetingen	206	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2-geschossig a	1.0	geeignet	0.74	1.00	
Bibern	8	Landwirtschaftszone	Kernzone	1.0	geeignet	69.17		
Bibern	185	Landwirtschaftszone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1.0	geeignet	1'241.42		
Bibern	252	Landwirtschaftszone	Kernzone	1.0	geeignet	1.35		
Bibern	90001	Landwirtschaftszone	Kernzone	1.0	geeignet	0.02	1.36	
Brügglen	21	Landwirtschaftszone	Kernzone	0.5	bedingt_geeignet	25.21		
				1.0	geeignet	0.08		
Brügglen	43	Landwirtschaftszone	Erhaltungszone	0.5	bedingt_geeignet	423.29	423.37	
Gächliwil	57	Landwirtschaftszone	Erhaltungszone	1.0	geeignet	7.88		
Gossliwil	17	Landwirtschaftszone	Zone für öffentliche Anlagen	1.0	geeignet	1.10		
Hessigkofen	18	Landwirtschaftszone	Kernzone	1.0	geeignet	151.93		
Hessigkofen	19	Landwirtschaftszone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1.0	geeignet	56.74		
Hessigkofen	50	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2-geschossig a	1.0	geeignet	2'328.32		
Hessigkofen	55	Landwirtschaftszone	Gewerbezone mit Wohnnutzung	1.0	geeignet	42.78		
Hessigkofen	177	Landwirtschaftszone	Erhaltungszone	1.0	geeignet	366.95		
Hessigkofen	204	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2-geschossig a	1.0	geeignet	1'032.65		
Hessigkofen	208	Landwirtschaftszone	Kernzone	1.0	geeignet	0.55		
Hessigkofen	212	Landwirtschaftszone	Kernzone	1.0	geeignet	108.12		
Küttigkofen	91	Landwirtschaftszone	Kernzone	1.0	geeignet	50.66		
Küttigkofen	107	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2-geschossig a	0.5	bedingt_geeignet	3'733.76		Die Planungsmassnahmen sind bezüglich FFF
Küttigkofen	113	Reservezone	Wohnzone 2-geschossig a	0.0	bedingt_geeignet Reservezone	934.38	4'668.14	gemeinsam zu betrachten.
Küttigkofen	115	Landwirtschaftszone	Verkehrszone Strasse	1.0	geeignet	641.73		
Kyburg-Buchegg	88	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2-geschossig a	0.5	bedingt_geeignet	0.51		
Kyburg-Buchegg	247	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2-geschossig a	1.0	geeignet	836.71		
Lüterswil	13	Landwirtschaftszone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1.0	geeignet	0.76		
Lüterswil	90006	Strasse	Wohnzone 2-geschossig a	1.0	geeignet	0.02		
Lüterswil	90007	Strasse	Wohnzone 2-geschossig a	1.0	geeignet	0.38	0.40	
Tscheppach	29	Landwirtschaftszone	Kernzone	1.0	geeignet	202.50		
Tscheppach	30	Landwirtschaftszone	Kernzone	1.0	geeignet	1.23		
Total						16'568.60		

Anhang XIII Potenzielle Fruchtfolgefläche durch Auszonungen

Dorf	GB Nr.	Zone rechtsgültig	Zone nach OPR	Fläche Auszonung [m^2]	Zusammenhängende Flächen Auszonung [m^2]	Potentielle Fläche neue FFF [m^2]	Beurteilung Amt für Landwirtschaft
Aetigkofen	249	Freihaltezone	Landwirtschaftszone	717.64		717.64	vermutlich ja, nicht kartiert
Aetigkofen	265	Wohnzone zweigeschossig	Landwirtschaftszone	1'485.32		1'485.32	vermutlich ja, nicht kartiert
Bibern	55	Kernzone	Landwirtschaftszone	1'576.41		570	vermutlich 570 m^2 neu anrechenbar
Gächliwil	57	erweiterte Weilerzone	Landwirtschaftszone	701.79		701.79	ja, kartiert
Gossliwil	9	Wohnzone zweigeschossig	Landwirtschaftszone	0.14		0.14	vermutlich ja
Gossliwil	26	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	794.02		794.02	vermutlich ja, nicht kartiert
Gossliwil	146	Wohnzone zweigeschossig	Landwirtschaftszone	1'777.01			
Gossliwil	170	Wohnzone zweigeschossig	Landwirtschaftszone	847.31			
Gossliwil	170	Wohnzone zweigeschossig	Landwirtschaftszone	756.00	3'380.32	3'380.32	vermutlich ja, nicht kartiert
Hessigkofen	16	Kernzone	Landwirtschaftszone	1'092.78		1'092.78	nach Rückbau Strukturen vermutlich ja
Hessigkofen	177	Erhaltungszone	Landwirtschaftszone	776.67		776.67	vermutlich ja, nicht kartiert
Hessigkofen	187	Kernzone	Landwirtschaftszone	145.89		145.89	vermutlich ja, nicht kartiert
Küttigkofen	90032	Strasse	Landwirtschaftszone	213.83		213.83	vermutlich ja
Kyburg-Buchegg	49	Wohnzone zweigeschossig	Landwirtschaftszone	271.01		0	nein
Mühledorf	10	Wohnzone zweigeschossig	Landwirtschaftszone	1'942.25			
Mühledorf	32	Wohnzone zweigeschossig	Landwirtschaftszone	261.36			
Mühledorf	32	Wohnzone zweigeschossig	Landwirtschaftszone	1'451.18			
Mühledorf	243	Wohnzone zweigeschossig	Landwirtschaftszone	330.47	3'985.27	0	nein, Hanglage
Tscheppach	184	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	560.60		0	nein
Total				15'701.68		9'878.40	