

Gemeinde Buchegg

Gesamtrevision der Ortsplanung Buchegg

2. öffentliche Auflage vom 24. August bis 22. September 2026



Bericht zu den Änderungen gegenüber 1. öffentlicher Auflage (orientierend)

Bildquelle Titelseite Jürg Rohrbach, Derendingen

Auftraggeberin

Gemeinde Buchegg
Hauptstrasse 2, 4583 Mühledorf

Verfasser:in

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

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Gesamtrevision der Ortsplanung Buchegg	22092.00	81
Koreferat	Datum	Kürzel
Thomas Ledermann	-	-
Ablageort		
https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/22092OrtsplanungsrevisionBuchegg/FreigegebeneDokumente/General/06 Produkte/01 Berichte/Raumplanungsbericht OPRBuchegg_2. Auflage.docx		
Gedruckt	20.08.2026	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Exemplar 2. öffentliche Auflage	tle / lha	17.08.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	6
1.1	1. öffentliche Auflage	6
1.2	2. öffentliche Auflage	6
2	Änderungen Bauzonenplan gegenüber 1. öffentlicher Auflage	7
2.1	Verzicht auf Teil-Einzonung von GB Hessigkofen Nr. 50 in W2a	7
2.2	Verzicht auf Teil-Einzonung von GB Küttigkofen Nr. 107 in W2a	9
2.3	Teil-Einzonung von GB Gossliwil Nr. 3 in Kernzone	12
2.4	Verzicht auf Einzonung von GB Kyburg-Buchegg Nr. 247 in W2a	13
2.5	Anpassung Teil-Einzonung von GB Bibern Nr. 247, private Erschliessungsstrasse Zilrain 15	15
2.6	Anpassung Einzonung von GB Küttigkofen Nr. 90008 in W2a	17
2.7	Anpassung Teil-Einzonung von GB Küttigkofen Nr. 71 und 115 in Verkehrszone	19
2.8	Verzicht auf (Teil-)Auszonung von GB Mühledorf Nr. 10 und 243 sowie Verzicht auf Aufhebung rechtsgültiger Gestaltungsplan (RRB Nr. 1990/2188)	21
2.9	Verzicht auf Auszonung von GB Mühledorf Nr. 32	23
2.10	Verzicht auf Umzonung von GB Aetigkofen Nr. 92 in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)	24
2.11	Teil-Umzonung von GB Lüterswil Nr. 24 und 282 in W2a sowie Teil-Umzonung von GB Lüterswil Nr. 90065 in Verkehrszone	25
2.12	Teil-Umzonung von GB Lüterswil Nr. 183 in W2a	26
2.13	Verzicht auf Festlegung Gebiet mit Baubeschränkung auf GB Hessigkofen Nr. 42	28
2.14	Verzicht auf Festlegung Gebiet mit Baubeschränkungen auf GB Aetigkofen Nr. 84	29
2.15	Verzicht auf Festlegung Gebiet mit Baubeschränkungen auf GB Hessigkofen Nr. 49	30
2.16	Verzicht auf Festlegung Gebiet mit Baubeschränkungen auf GB Brittern Nr. 146	31
2.17	Teilweise Verzicht auf Schutzstatus Liegenschaft Dorfstrasse 48 auf GB Tscheppach Nr. 2	32
2.18	Verzicht auf Schutzstatus der Liegenschaft Hessigkofenstrasse 58 auf GB Tscheppach Nr. 1	34
2.19	Gebiet mit besonderen Bestimmungen auf GB Küttigkofen Nr. 91	35
3	Änderungen Gesamtplan gegenüber 1. öffentlicher Auflage	37
3.1	Verzicht auf Festlegung einer Naturschutzzone im Mülitali	37
3.2	Verzicht auf Festlegung einer Umgebungsschutzzone auf den Parzellen GB Aetingen Nr. 66 und 68	38
3.3	Verzicht auf Festlegung von Landschaftsschutzzone auf GB Küttigkofen Nr. 100 und 101	40
3.4	Anpassung Perimeter der Umgebungsschutzzone	42
3.5	Anpassung Perimeter der Landschaftsschutzzone «Freihaltung» auf GB Lüterswil Nr. 174	49
3.6	Bestätigung der Landwirtschaftszone auf Teilparzellen GB Gossliwil Nr. 146 und 170 50	50
4	Änderungen Erschliessungsplan gegenüber 1. öffentlicher Auflage	52
4.1	Anpassung Einlenker auf Parzelle GB Bibern Nr. 251	52
4.2	Anpassung geplante Strassenlinie, Strassenbreite GB Kyburg-Buchegg Nr. 90001	54
4.3	Anpassung Strassenbaulinie auf GB Hessigkofen Nr. 68	55

4.4	Anpassung Strassenbaulinie GB Gossliwil Nr. 5	57
4.5	Anpassung Gestaltungsbaulinie GB Hessigkofen Nr. 47	58
4.6	Anpassung Strassenklassierung GB Brittern Nr. 210	59
4.7	Anpassung öffentlicher Fussweg/ Trottoir auf GB Aetingen Nr. 90036	61
4.8	Öffentliches Fusswegrecht auf GB Kyburg-Buchegg Nr. 12	62
4.9	Ergänzung Heckenbaulinie auf GB Tscheppach Nr. 190	63
5	Änderungen Zonenreglement gegenüber 1. öffentlicher Auflage	64
5.1	Anpassung § 11 Umwelt (ehem. § 11 Mobilfunksendeanlagen)	64
5.2	Anpassung § 13 Wohnzone, 2-geschossig a – Gebiet mit besonderen Bestimmungen sowie Verzicht auf Aufhebung rechtsgültiger Gestaltungsplan (RRB Nr. 1991/3560)	66
5.3	Anpassung § 13 Wohnzone, 2-geschossig a und § 25 Spezialzone Pferdehaltung – Gebiet mit besonderen Bestimmungen	68
5.4	Anpassung § 14 Wohnzone, 2-geschossig b – Gebiet mit besonderen Bestimmungen	71
5.5	Anpassung § 16 Kernzone	71
5.6	Anpassung § 19 Gärtnereizone	72
5.7	Anpassung § 26 Erhaltungszone und § 31 Ortsbildschutzzone	73
5.8	Anpassung § 33 Landschaftsschutzzone «Freihaltung» und § 34 Landschaftsschutzzone	74
5.9	Anpassung § 35 Umgebungsschutzzone	76
5.10	Anpassung Anhang II: Hinweise / Erläuterungen Umgebungsschutzzone / Landschaftsschutzzone	78
6	Fazit Interessenabwägung	80

Inhalt Auflagedossier 2. öffentliche Auflage

Unterlagen zur Genehmigung (2. öffentliche Auflage)

- Änderungen Bauzonenplan (Plan Nr. 22092/160)
- Änderungen Gesamtplan (Plan Nr. 22092/161)
- Änderungen Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung (Plan Nr. 22092/162)
- Änderungen Zonenreglement

Orientierende Beilagen

- Raumplanungsbericht zu den Änderungen gegenüber 1. öffentlicher Auflage (vorliegender Bericht)
- Bauzonenpläne mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach 1. / 2. öffentlichen Auflage
- Gesamtpläne nach 1. / 2. öffentlichen Auflage
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung nach 1. / 2. öffentlichen Auflage
- Zonenreglement nach 1. / 2. öffentlichen Auflage

1 Ausgangslage

1.1 1. öffentliche Auflage

1. Auflage

Die revidierte Ortsplanung der Gemeinde Buchegg wurde vom 20. Februar bis 23. März 2026 öffentlich aufgelegt.

Einsprachen

Während der Auflagefrist gingen beim Gemeinderat fristgerecht 69 Einsprachen ein. Die Anträge aus den Einsprachen wurden durch den Ausschuss Ortsplanrevision (vorberatend) und den Gemeinderat Buchegg geprüft und eingehend diskutiert. Mit 33 Einsprechenden wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt.

1.2 2. öffentliche Auflage

In Kenntnis der Anträge / Begründungen aus den Einsprachen wurde entschieden, die Nutzungsplanung unter Berücksichtigung berechtigter, recht- und zweckmässiger Anliegen teilweise anzupassen. Die Anpassungen erfolgen mit der vorliegenden 2. öffentlichen Auflage, in Anwendung von § 19 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Aufgrund neuer Erkenntnisse werden im Rahmen der 2. Auflage zudem Änderungen von Amtes wegen vorgenommen. Diese Änderungen sind im vorliegenden Bericht entsprechend begründet.

Einsprachen nur gegen Änderungen möglich

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage werden sämtliche Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage aufgelegt.

In der 2. Auflage sind ausschliesslich Einsprachen gegen diese Änderungen möglich. Gegen alle übrigen Inhalte der Ortsplanungsrevision kann keine Einsprache mehr erhoben werden.

Entscheid über die Einsprachen

Der Gemeinderat Buchegg sieht vor, über sämtliche Einsprachen betreffend die laufende Ortsplanungsrevision zeitgleich und koordiniert zu entscheiden. Damit bleiben alle Einsprachen gegen die erste Planauflage gültig. Den Einspracheentscheid wird der Gemeinderat Buchegg allen Einsprechenden - nach Ablauf der Auflagefrist der 2. Auflage und in Kenntnis allfälliger weiterer Einsprachen - mit Rechtsmittelbelehrung zukommen lassen.

Aufgrund eines öffentlichen Interesses gibt es einzelne Ausnahmen.

Beschluss und Termin der Auflage

Der Gemeinderat Buchegg hat die 2. öffentliche Auflage an seiner Sitzung vom 13. Juli 2026 beschlossen. Die 2. Auflage findet vom 24. August bis 22. September 2026 statt.

2 Änderungen Bauzonenplan gegenüber 1. öffentlicher Auflage

Einzonungen

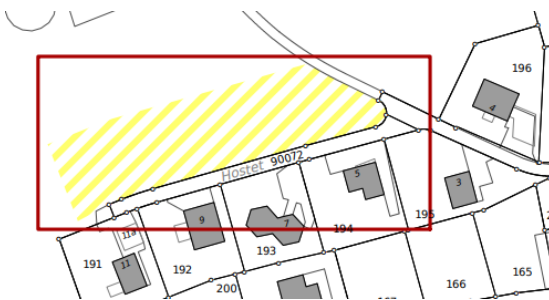
2.1 Verzicht auf Teil-Einzonung von GB Hessigkofen Nr. 50 in W2a

Einsprache-Nr.	51
Einsprache-Antrag	Der Antrag auf Bauland auf GB Hessigkofen Nr. 50 wird zurückgezogen.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird gutgeheissen. Eine Einzonung bedingt u.a. die Zustimmung der Eigentümerschaft, ansonsten ist diese nicht realisierbar. Demzufolge wird auf die Einzonung von GB Hessigkofen Nr. 50 verzichtet.
Einsprache-Nr.	03, 51
Einsprache-Antrag	Auf die Teileinzonung von GB Hessigkofen Nr. 50 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone, 2-geschossig a W2a im Gebiet «Schmärlieben» sei zu verzichten.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag ist gegenstandslos.
Einsprache-Nr.	64
Einsprache-Antrag	Die vorgesehenen Bauzonenerweiterungen (u.a. GB Hessigkofen Nr. 50) seine nach geltenden Massstäben (Art 15 RPG) sachgerecht zu beurteilen und in Bezug mit den Bundesinventaren von nationaler Bedeutung zu setzen.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird betreffend die Teil-Einzonung von GB Hessigkofen Nr. 50 gutgeheissen.
Interessenabwägung	Mit dem Verzicht auf die Teil-Einzonung von GB Hessigkofen Nr. 50 wird dem privaten Interesse (keine Entwicklungsabsichten) Rechnung getragen. Weiter wird das öffentliche Interesse der Schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) berücksichtigt, indem der Erhalt der Freifläche sichergestellt wird. Im Umfeld der schützenswerten Ortsbilder von Buchegg wird die Umgebungsschutzzone der Landwirtschaftszone überlagernd festgelegt, als Ergebnis der Interessenabwägung zwischen Natur / Landschaft, Landwirtschaft und ISOS.
Auswirkungen auf die OPR	Auf die Teil-Einzonung von GB Hessigkofen Nr. 50 in die Wohnzone, 2-geschossig a wird verzichtet und die Fläche der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Landwirtschaftszone überlagernd wird die Umgebungsschutzzone festgelegt. Entsprechend erfahren der Bauzonenplan und

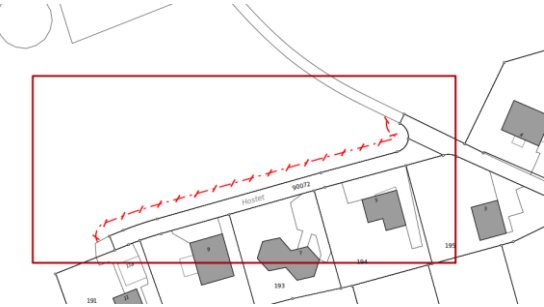
der Gesamtplan eine Anpassung. Im Erschliessungsplan wird die Strassenbaulinie nördlich der Erschliessungsstrasse «Hostet» (GB Hessigkofen Nr. 90072) aufgehoben.

Änderungen 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)

Bauzonenplan



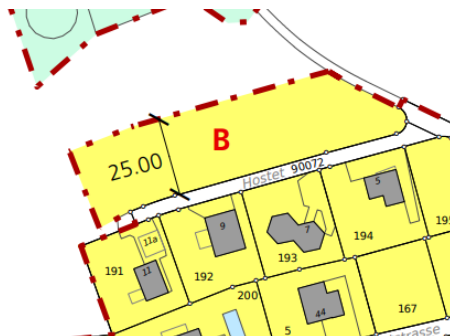
Erschliessungsplan



Gesamtplan



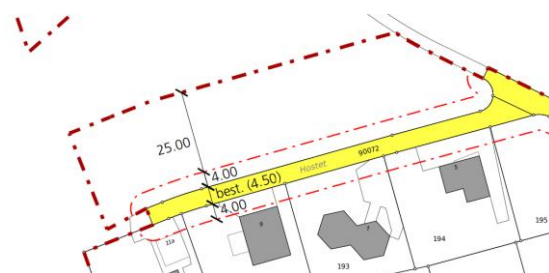
Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)



Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)

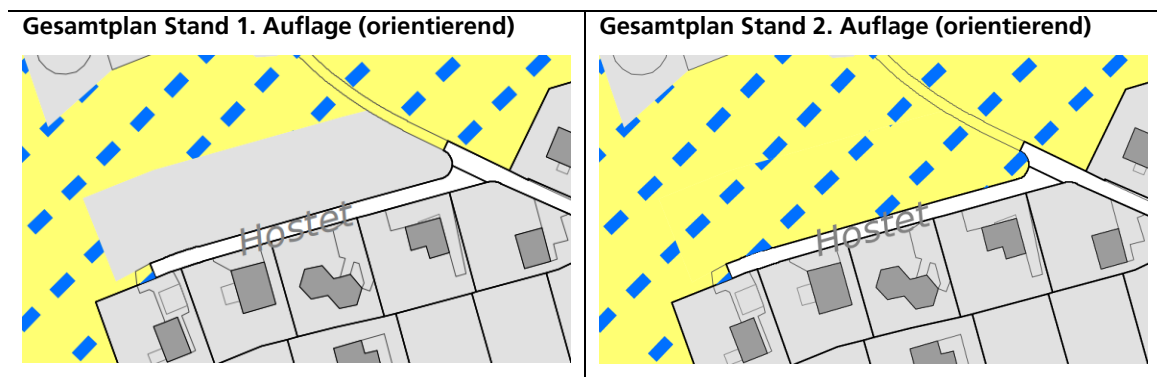


Erschliessungsplan Stand 1. Auflage (orientierend)



Erschliessungsplan Stand 2. Auflage (orientierend)



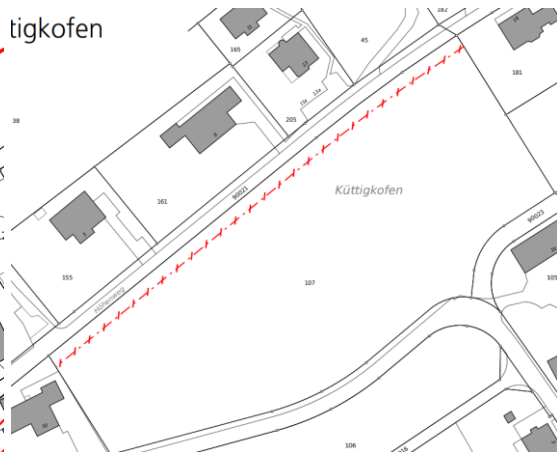
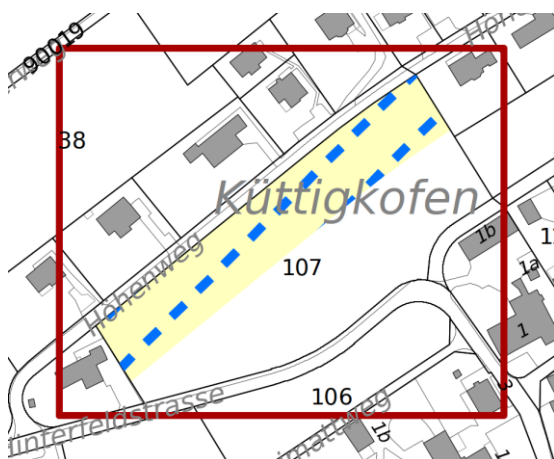


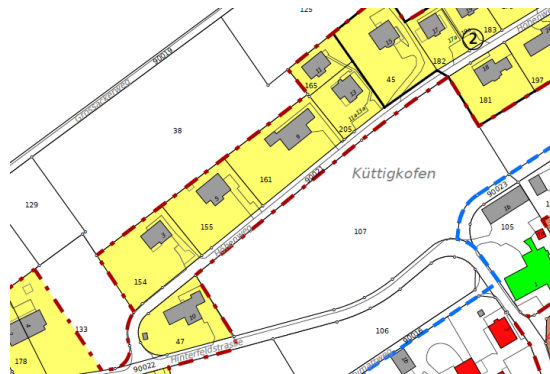
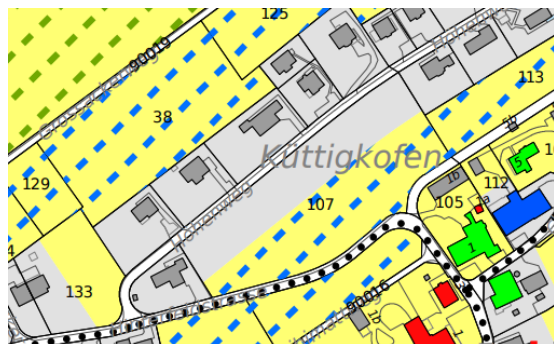
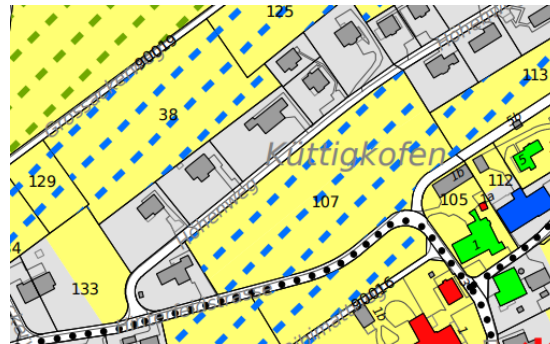
2.2 Verzicht auf Teil-Einzonung von GB Küttigkofen Nr. 107 in W2a

Einsprache-Nr.	11, 12, 14, 33, 43, 44, 50, 53, 56, 61, 62, 63, 65, 67
Einsprache-Antrag	Auf die Teil-Einzonung von GB Küttigkofen Nr. 107 sei zu verzichten.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird gutgeheissen. Die Anliegen der Einsprechenden sind grundsätzlich nachvollziehbar und gleichzeitig besteht ein öffentliches Interesse eine Bauentwicklung in der Gemeinde sicherzustellen. Nach erneuter Abwägung aller Interessen kommt die Planungsbehörde zum Schluss auf die Teil-Einzonung von GB Küttigkofen Nr. 107 zu verzichten.
Interessenabwägung	In der Gemeinde Buchegg besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse die bauliche Entwicklung in der Gemeinde sicherzustellen und dabei ein Angebot an unterschiedlichen Wohntypologien zu gewährleisten. Dieses Interesse wurde gegen das Interesse des Ortsbildes abgewogen. Weitere Interessen, die berücksichtigt wurden sind die bestehende Erschliessung, die privaten Interessen der Grundeigentümerschaft, die Landwirtschaft / FFF sowie der Aspekt, dass die Einzonung insgesamt zu keiner Erweiterung der Bauzone führen würde aufgrund einer kompensatorischen Auszonung. Die Fläche wird heute landwirtschaftlich genutzt und weist als extensiv bewirtschaftete Wiese mit einzelnen Hochstammobstbäumen einen hohen ökologischen Wert auf. Da es sich um eine exponierte Lage in einem Ortsbild von regionaler Bedeutung handelt, würde eine Einzonung dieses Ortsbild beeinträchtigen. Zwar bliebe der Siedlungstrenngürtel zum Ortskern formell erhalten, dennoch wiegen der Schutz des historischen Ortsbildes sowie der landwirtschaftliche und ökologische Wert der Fläche im Rahmen der umfassenden Interessenabwägung höher als das Potenzial für die Siedlungsentwicklung und die privaten Interessen der Eigentümerschaft. Aus diesen Gründen ist eine Einzonung nicht zweckmässig.

Auswirkungen auf die OPR

Der Bauzonenplan erfährt wie folgt eine Anpassung: Auf die Teil-Einzonung von GB Küttigkofen Nr. 107 wird verzichtet und die Parzelle GB Küttigkofen Nr. 107 wird vollständig der Landwirtschaftszone zugewiesen und mit der Umgebungsschutzzone überlagert. Entsprechend wird der Gesamtplan angepasst. Im Erschliessungsplan wird folglich die Strassenbaulinie südlich der Erschliessungsstrasse «Höhenweg» (GB Küttigkofen Nr. 90021) im Bereich der Parzelle aufgehoben. Ausserdem wird die Festlegung Gebiet mit besonderen Bestimmungen für die Parzelle GB Küttigkofen Nr. 107 aufgehoben, was eine weitere Anpassung im Bauzonenplan sowie im Zonenreglement § 13 Abs. 4 bewirkt.

Änderungen 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Bauzonenplan****Erschliessungsplan****Gesamtplan**

Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)**Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)****Erschliessungsplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Erschliessungsplan Stand 2. Auflage (orientierend)****Gesamtplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Gesamtplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt) in Rot § 13 Wohnzone, 2-geschossig a

- 4 Gebiet mit besonderen Bestimmungen

Für die im Bauzonenplan markierten Gebiete mit besonderen Bestimmungen gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

GB Küttigkofen Nrn. 107, 113:

Für die Parzellen GB Küttigkofen Nrn. 107, 113 sind 1-geschossige Hauptbauten nicht zulässig. Für die Entwicklung der Parzellen ist vorgängig zum Baugesuchverfahren ein übergeordnetes Konzept zu erarbeiten. Dabei sind die Themen wie Lage am Siedlungsrand, Gebäudegeometrie, Parkierung, Umgebungs- und Geländegestaltung sowie weitere ortsbauliche Aspekte zu behandeln. Für die Entwicklung eines übergeordneten Konzepts kann die Baubehörde den Beizug externer Fachpersonen / des Gestaltungsbeirats verlangen. Die Parzelle GB Küttigkofen Nr. 113 ist entsprechend dem Gestaltungsplan «Höhenweg Ost» (RRB Nr. 3560 vom 25.11.1991) zu entwickeln. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist Rechnung zu tragen und in Absprache mit der Solothurner Gebäudeversicherung ist mit entsprechenden Massnahmen ein angemessener Schutz zu gewährleisten.

2.3 Teil-Einzonung von GB Gosslwil Nr. 3 in Kernzone

Einsprache-Nr.	27
Einsprache-Antrag	Eine Teilfläche von GB Gosslwil Nr. 3 sei in die Kernzone einzuzonen.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird gutgeheissen, da es sich um eine Gartennutzung handelt, welche sich heute in der Landwirtschaftszone befindet. Diese Situation ist nicht rechtmässig.
Interessenabwägung	Die Einzonung der Teilfläche der Parzelle GB Gosslwil Nr. 3 in die Kernzone wird als zweckmässig beurteilt. Die Massnahme trägt den realen Gegebenheiten Rechnung, da die Fläche bereits heute als Garten genutzt wird, sich jedoch in der Landwirtschaftszone befindet. Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig gemäss Planungsausgleichsgesetz (PAG). Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Die Überlagerung mit der Ortsbildschutzzone stellt die Anforderungen an das Ortsbild für diese Fläche weiterhin sicher.
Auswirkungen auf die OPR	Die Teil-Parzelle GB Gosslwil Nr. 3 wird in die Kernzone eingezont.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)

Bauzonenplan



Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)

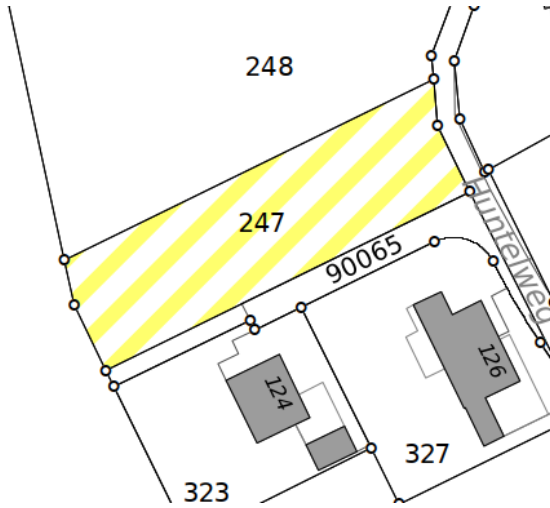
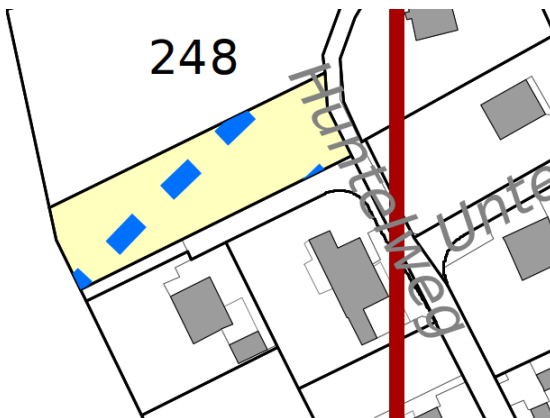


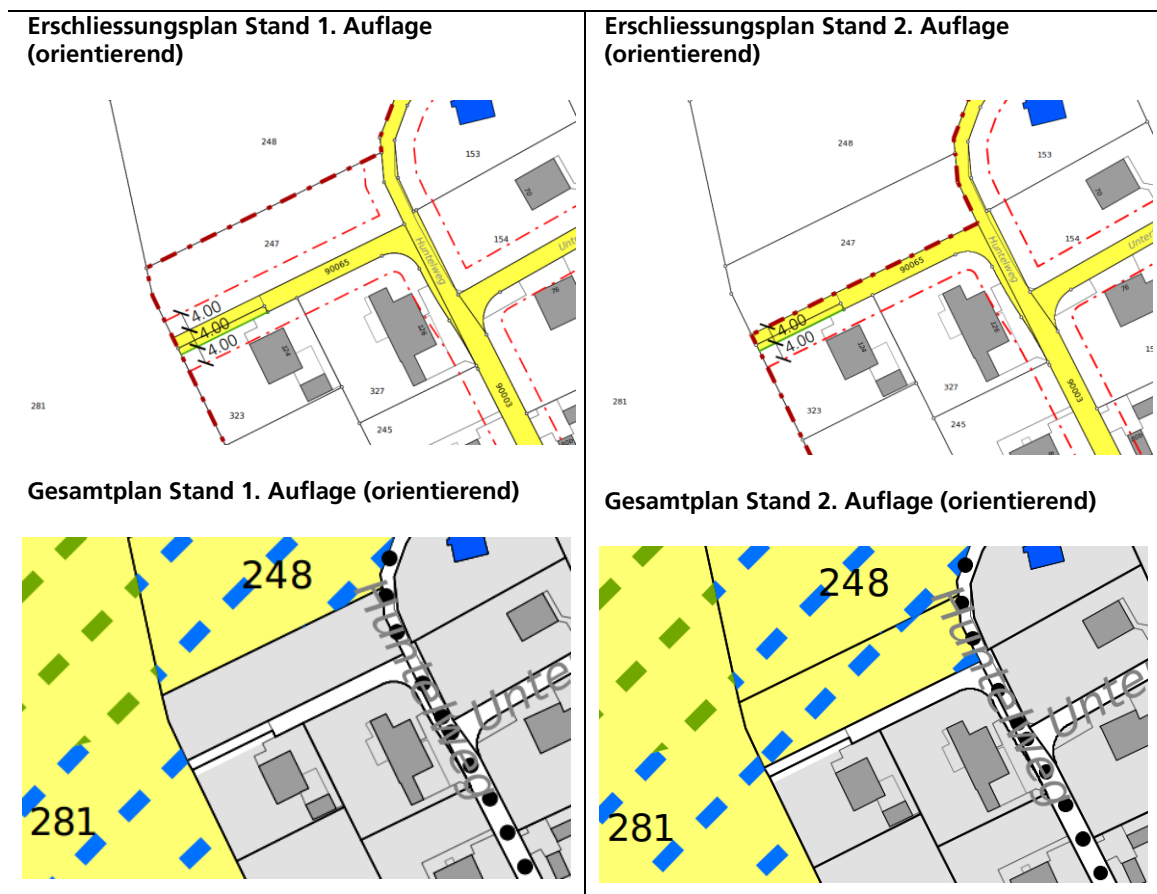
Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)



2.4 Verzicht auf Einzonung von GB Kyburg-Buchegg Nr. 247 in W2a

Einsprache-Nr.	1, 4, 5, 6, 7, 8, 15, 48
Einsprache-Antrag	Auf die Einzonung GB Kyburg-Buchegg Nr. 247 sei zu verzichten.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird gutgeheissen. Die Anliegen der Einsprechenden sind grundsätzlich nachvollziehbar und gleichzeitig besteht ein öffentliches Interesse eine Bauentwicklung in der Gemeinde sicherzustellen. Nach erneuter Abwägung sämtlicher Interessen kommt die Planungsbehörde zum Schluss auf die Einzonung von GB Kyburg-Buchegg Nr. 247 zu verzichten.
Einsprache-Nr.	64
Einsprache-Antrag	Die Einzonung GB Kyburg-Buchegg Nr. 247 ist nicht rechtskonform. Die vorgesehenen Bauzonenerweiterungen (u.a. GB Kyburg-Buchegg Nr. 247) seien nach geltenden Massstäben (Art 15 RPG) sachgerecht zu beurteilen und in Bezug mit den Bundesinventaren von nationaler Bedeutung zu setzen.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird betreffend die Einzonung von GB Kyburg-Buchegg Nr.247 gutgeheissen.
Interessenabwägung	In der Gemeinde Buchegg besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse die bauliche Entwicklung in der Gemeinde sicherzustellen und dabei ein Angebot an unterschiedlichen Wohntypologien zu gewährleisten. Dieses Interesse wurde gegen das Interesse des Ortsbildes / ISOS, die bestehende Erschliessung, die privaten Interessen der Grundeigentümerschaft, die Landwirtschaft / FFF sowie der Aspekt, dass die Einzonung insgesamt zu keiner Erweiterung der Bauzone führen würde aufgrund einer kompensatorischen Auszonung abgewogen. Kyburg-Buchegg hat gemäss ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die Einzonungsfläche liegt in der Umgebungsrichtung V mit Erhaltungsziel a. Dabei handelt es sich um ein übergeordnetes Interesse auf Bundesebene. Die Einzonung wird nach Abwägung der Interessen als nicht zweckmässig beurteilt.
Auswirkungen auf die OPR	Die Parzelle GB Kyburg-Buchegg Nr. 247 wird von der Wohnzone, 2-geschossig a (W2a) in die Landwirtschaftszone ausgezont. Im Zuge dessen werden im Erschliessungsplan die Strassenbaulinien auf dieser Parzelle aufgehoben. Der Gesamtplan erfährt ebenfalls eine Anpassung; für die Parzelle GB Kyburg-Buchegg Nr. 247 wird überlagernd die Umgebungsschutzzone festgelegt.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Bauzonenplan****Erschliessungsplan****Gesamtplan****Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)**



2.5 Anpassung Teil-Einzonung von GB Bibern Nr. 247, private Erschliessungsstrasse Zilrain

Einsprache-Nr.	23, 35, 68
Einsprache-Antrag	Auf die Einzonung der privaten Erschliessungsstrasse Zilrain sei zu verzichten.
Einsprache-Nr.	23
Einsprache-Antrag	Falls die Einzonung aus übergeordnetem Recht bzw. Rechtsprechung zwingend ist, seien mit allen Beteiligten die Festlegung der neuen Zonengrenze gemeinsam zu diskutieren.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag auf die Einzonung einer privaten Erschliessungsstrasse zu verzichten, wird abgewiesen. Gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung verläuft die private Erschliessung Zilrain teilweise in der Landwirtschaftszone auf GB Bibern Nr. 247. Diese Situation ist nicht rechtmässig. Die Erschliessung der Bauzone hat über die Bauzone zu erfolgen. Die Klassierung als private Erschliessungsstrasse wird als zweckmässig erachtet, da der Zilrain nur drei Wohneinheiten erschliesst. Die entspricht § 103 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz PBG. Die Einzonungsfläche gemäss 1. Öff-

fentlicher Auflage erfährt eine Anpassung, da ein zweckmässiger Ausbau der privaten Erschliessung zukünftig sichergestellt werden. Dabei wurden neu zusätzlich die topografischen Verhältnisse berücksichtigt.

Interessenabwägung

Die vorgesehene Teil-Einzonung von GB Bibern Nr. 247 in die W2a sowie Klassierung als private Erschliessungsstrasse bezweckt die Sicherung der bestehenden Erschliessung und ermöglicht zukünftig einen zweckmässigen Ausbau dieser privaten Erschliessung (zweckmässige Strassenbreite inkl. Böschung aufgrund Topografie). Mit der Einzonung der bestehenden Erschliessung wird ausserdem eine rechtmässige Bauentwicklung auf den Parzellen sichergestellt.

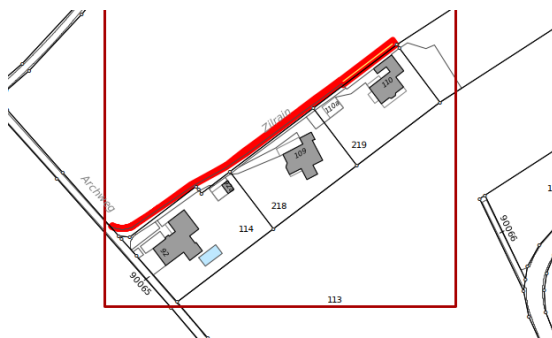
Es sind nur sehr geringe Flächen von FFF betroffen. Die Einzonung der privaten Erschliessung in die W2a stellt eine Arrondierung und somit ein Spezialfall gemäss Richtplan (S-1.1.12) dar. Es sind keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarschaftliche Interessen betroffen.

Auswirkungen auf die OPR

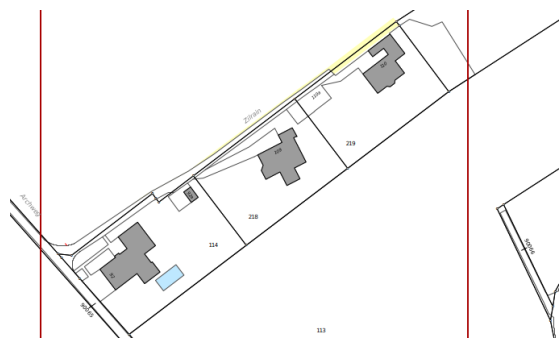
Im Zuge der Anpassung der Teil-Einzonung von GB Bibern Nr. 247 erfährt der Bauzonenplan, der Erschliessungsplan sowie der Gesamtplan eine Anpassung (Aufhebung der Umgebungsschutzzone im Bereich der veränderten Einzonungsfläche).

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)

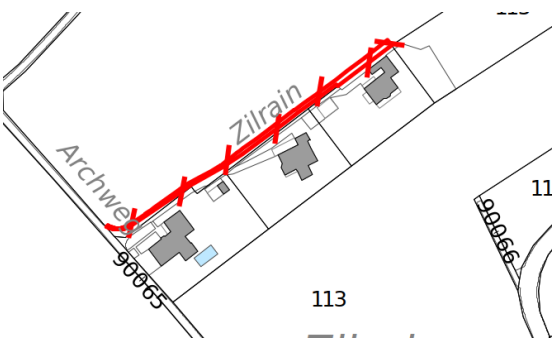
Bauzonenplan



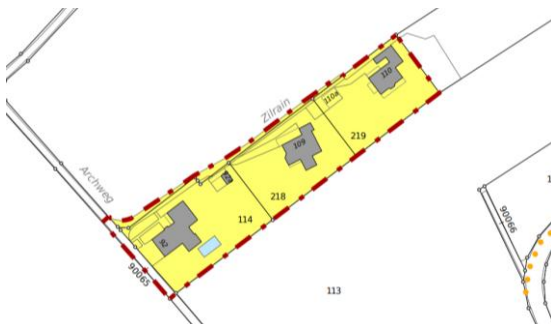
Erschliessungsplan



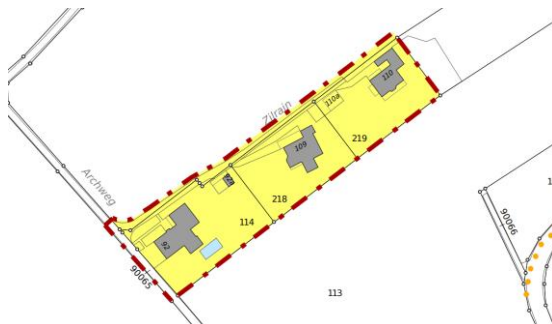
Gesamtplan



Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)



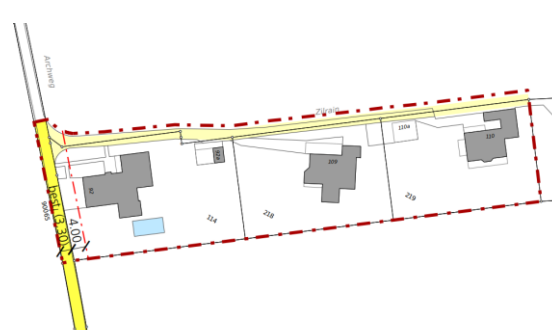
Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)



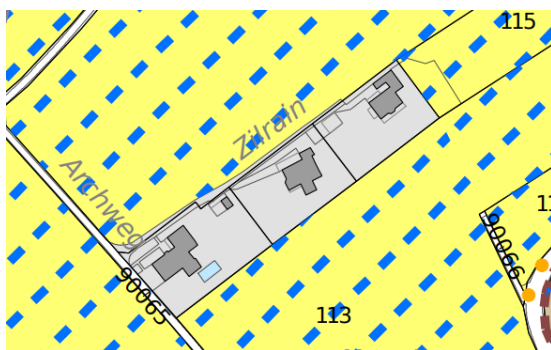
Erschliessungsplan Stand 1. Auflage (orientierend)



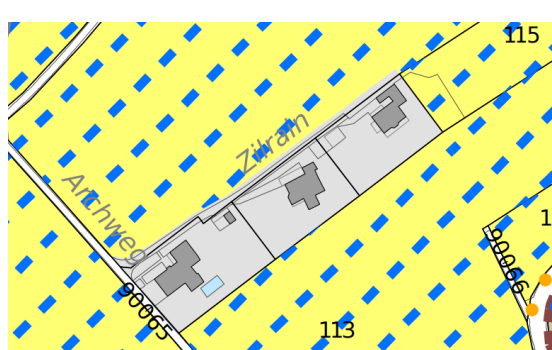
Erschliessungsplan Stand 2. Auflage (orientierend)



Gesamtplan Stand 1. Auflage (orientierend)



Gesamtplan Stand 2. Auflage (orientierend)



2.6 Anpassung Einzonung von GB Küttigkofen Nr. 90008 in W2a

Entscheid Planungsbehörde

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Planungsbehörde eine Einzonung von GB Küttigkofen Nr. 90008 bereits als zweck- und rechtmässig beurteilt. Aufgrund der Klassierung als private Erschliessungsstrasse ist eine Abtretung von GB Küttigkofen Nr. 90008 an die Anstösser:innen vorgesehen. Aufgrund dessen ist eine Bereinigung der Zonierung zweckmässig. Der nördliche Teil der Parzelle GB Küttigkofen Nr. 90008 wird der Wohnzone, 2-geschossig a statt der Kernzone zugewiesen. Der südliche Teil der Parzelle GB Küttigkofen Nr. 90008 erfährt keine Änderung.

Interessenabwägung

Die Anpassung der Zonierung des nördlichen Teils der Parzelle GB Küttigkofen Nr. 90008 in die W2a ist aufgrund der angrenzenden Zonierung von GB Küttigkofen Nr. 3 zweckmässig. Die Anpassung ist als planerische Bereinigung zu verstehen.

Auswirkungen auf die OPR

Der nördliche Teil der Parzelle GB Küttigkofen Nr. 90008 wird der Wohnzone, 2-geschossig a statt der Kernzone zugewiesen. Der Bauzonenplan wird entsprechend angepasst.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Bauzonenplan****Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

2.7 Anpassung Teil-Einzonung von GB Küttigkofen Nr. 71 und 115 in Verkehrszone

Entscheid Planungsbehörde

Die Planungsbehörde beabsichtigt im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Fussverbindung entlang der Hauptstrasse zu sichern und hat deshalb eine Einzonung der Parzelle GB Küttigkofen Nr. 115 in Verkehrszone und Klassierung als öffentlicher Fussweg und Trottoir bereits als recht- und zweckmässig beurteilt. Der bestehende trampelpfad verläuft allerdings teilweise ausserhalb der Parzelle GB Küttigkofen Nr. 115 auf der Parzelle GB Küttigkofen Nr. 71. Um die bestehende Situation zu bereinigen, wird eine Teilfläche von GB Küttigkofen Nr. 71 zusätzlich in die Verkehrszone eingezont und als öffentlicher Fussweg und Trottoir klassiert.

Interessenabwägung

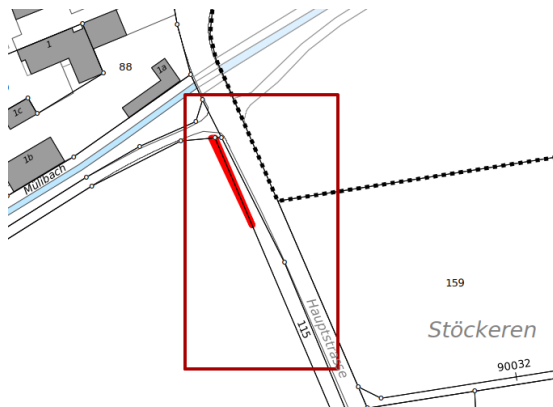
Die Anpassungen sind überwiegend als planerische Bereinigungen und Präzisierungen zu verstehen und sind den aktuell bestehenden Verhältnissen geschuldet. Es besteht ein öffentliches Interesse Fusswegverbindungen zwischen den Siedlungsgebieten zu gewährleisten. Von der Einzonungsfläche sind Fruchtfolgeflächen betroffen. Allerdings wird diese Fläche bereits heute als Fussweg genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Planungsmassnahme somit nicht eingeschränkt. Die Einzonung wird als recht- und zweckmässig erachtet.

Auswirkungen auf die OPR

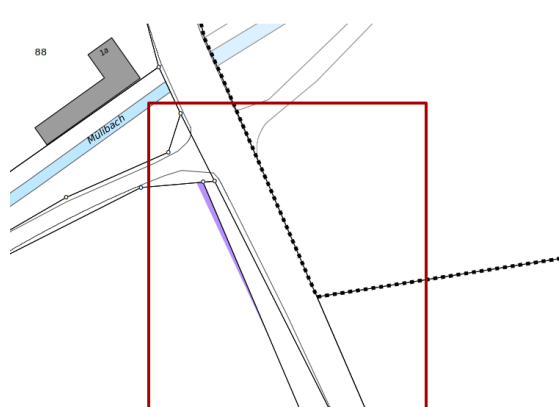
Eine Teilfläche von GB Küttigkofen Nr. 71 wird als öffentlicher Fussweg und Trottoir klassiert und somit der Verkehrszone zugewiesen. Der Bauzonenplan sowie der Erschliessungsplan erfahren entsprechend eine Anpassung. Auf dem Gesamtplan wird für die entsprechende Einzonungsfläche die Landschaftsschutzzone aufgehoben.

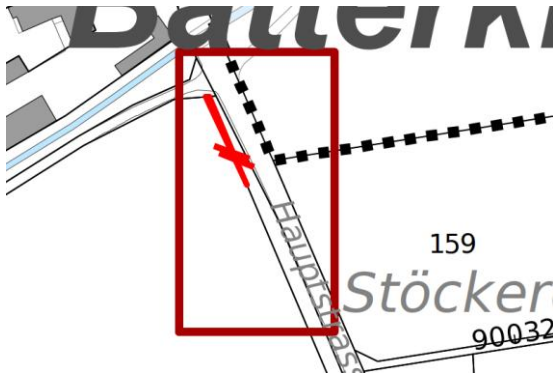
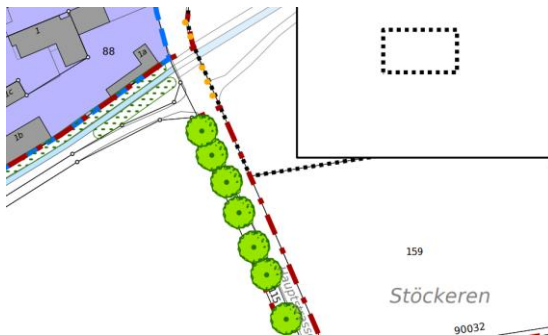
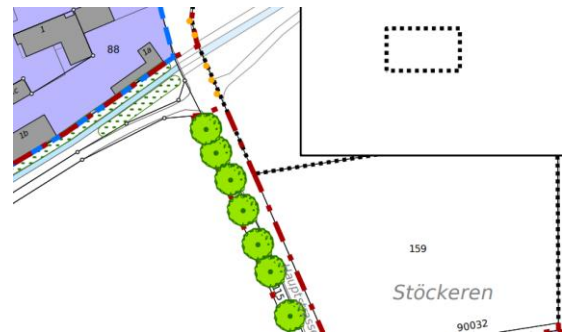
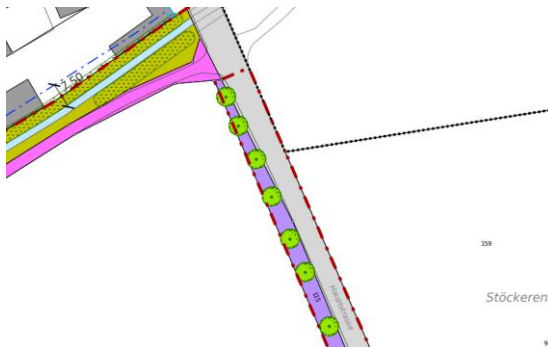
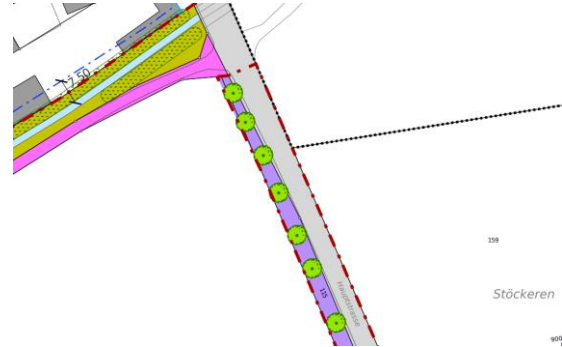
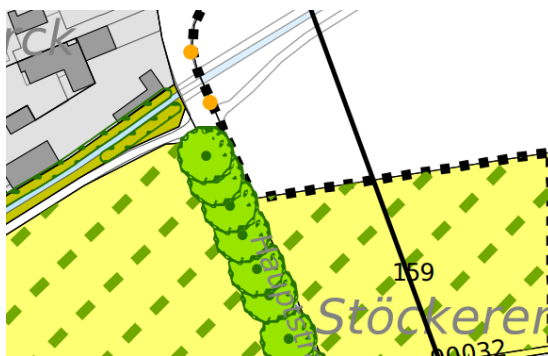
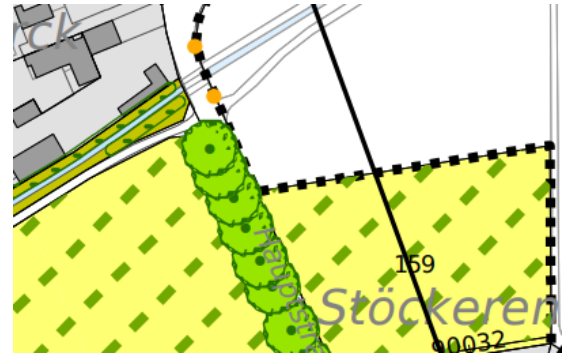
Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)

Bauzonenplan



Erschliessungsplan



Gesamtplan**Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)****Erschliessungsplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Erschliessungsplan Stand 2. Auflage (orientierend)****Gesamtplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Gesamtplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

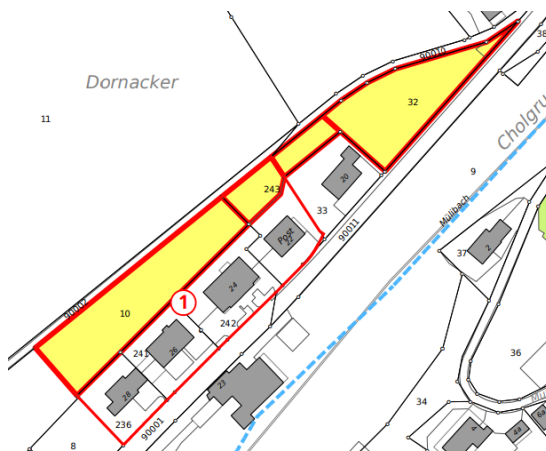
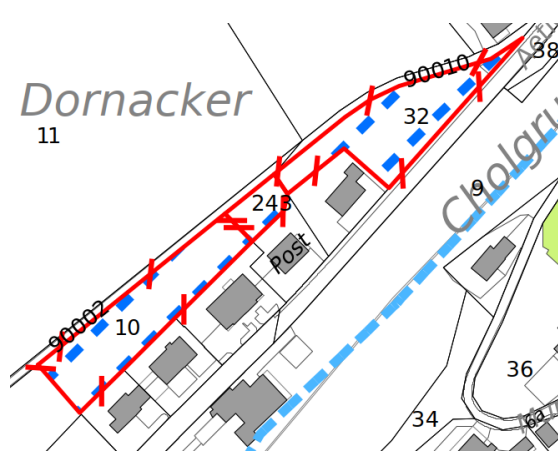
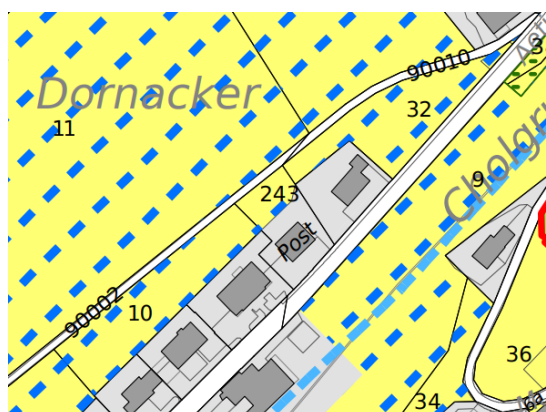
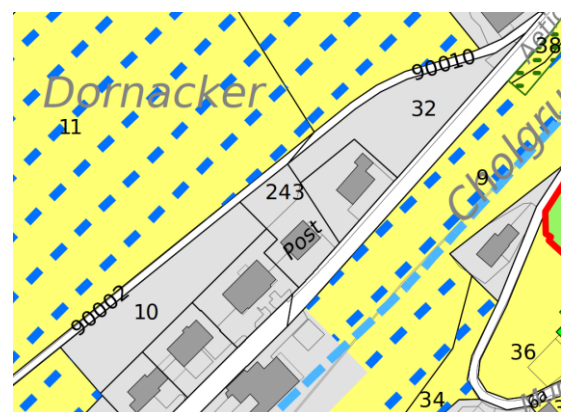
Auszonungen

2.8 Verzicht auf (Teil-)Auszonung von GB Mühledorf Nr. 10 und 243 sowie Verzicht auf Aufhebung rechtsgültiger Gestaltungsplan (RRB Nr. 1990/2188)

Einsprache-Nr.	16
Einsprache-Antrag	Das Grundstück GB Mühledorf Nr. 243 ist vollständig in der bisherigen Zonierung (W2a) zu belassen und es sei auf die Teil-Auszonung zu verzichten.
Einsprache-Nr.	52
Einsprache-Antrag	Das Grundstück GB Mühledorf Nr. 10 ist vollständig in der bisherigen Zonierung (W2a) zu belassen und es sei auf die Auszonung zu verzichten.
Entscheid Planungsbehörde	Die Anträge werden gutgeheissen. Die vorgesehene Baulandumlegung von GB Mühledorf Nr. 10 nach Hessigkofen Nr. 50 ist nicht realisierbar aufgrund des Rückzugs des Einzonungsbegehrens durch die Eigentümerschaft. Ein Bedarf für die Auszonung als Kompensation ist entsprechend nicht mehr gegeben. Ebenso ist der Bedarf für eine Auszonung für GB Mühledorf Nr. 243 nicht mehr gegeben. Entsprechend wird auf die Auszonung von GB Mühledorf Nr. 10 sowie die Teil-Auszonung von GB Mühledorf Nr. 243 verzichtet. Beide Parzellen werden der Wohnzone 2a (W2a) zugewiesen. Der rechtsgültige Gestaltungsplan (RRB Nr. 1990/2188) bleibt rechtsgültig.
Interessenabwägung	Mit dem Verzicht auf die (Teil-)Auszonung von GB Mühledorf Nr. 10 und 243 kommt die Planungsbehörde dem öffentlichen Interesse die bauliche Entwicklung in der Gemeinde sicherzustellen nach. Ebenso werden die privaten wirtschaftlichen Interessen (bauliche Nutzung, Landwert) berücksichtigt. Die Fläche ist bereits erschlossen, wobei die Erschliessung nach wie vor eine herausfordernde Situation darstellt. Aufgrund dessen und in Zusammenhang mit der Zuweisung der Parzelle GB Mühledorf Nr. 10 und 243 in die W2a bleibt der rechtsgültige Gestaltungsplan (RRB Nr. 1990/2188) in Kraft. Das öffentliche Interesse an einer geordneten Erschliessung wird über den bestehenden Gestaltungsplan (RRB Nr. 1990/2188) abgesichert. Bei einer allfälligen Bebauung der rückwärtigen Parzellenteile von GB Mühledorf Nr. 243 und 10 ist der Gestaltungsplan zu überarbeiten und insbesondere das Thema der Erschliessung zu regeln. Insgesamt erweist sich die Änderung als recht- und zweckmässig.

Auswirkungen auf die OPR

Der Bauzonenplan erfährt wie folgt eine Anpassung: Auf die Teil-Auszonung von GB Mühledorf Nr. 243 bzw. die Auszonung von GB Mühledorf Nr. 10 wird verzichtet und die beiden Parzellen werden vollständig der Wohnzone, 2-geschossig a (W2a) zugewiesen. Der rechtsgültige Gestaltungsplan (RRB Nr. 1990/188) bleibt rechtsgültig. Aufgrund der Zuweisung der Bauzone wird auf den Parzellen GB Mühledorf Nr. 243 und 10 die Umgebungsschutzzone im Gesamtplan aufgehoben.

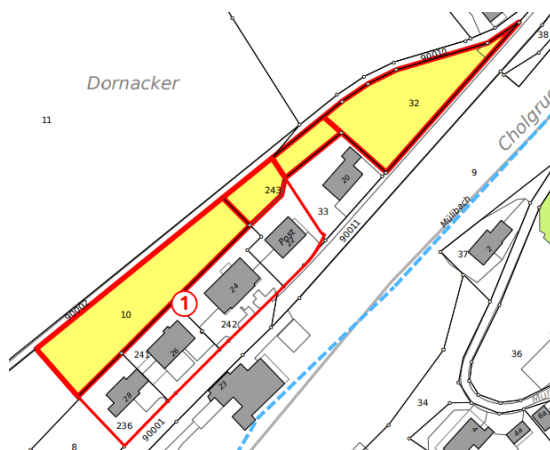
Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Bauzonenplan****Gesamtplan****Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)****Gesamtplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Gesamtplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

2.9 Verzicht auf Auszonung von GB Mühledorf Nr. 32

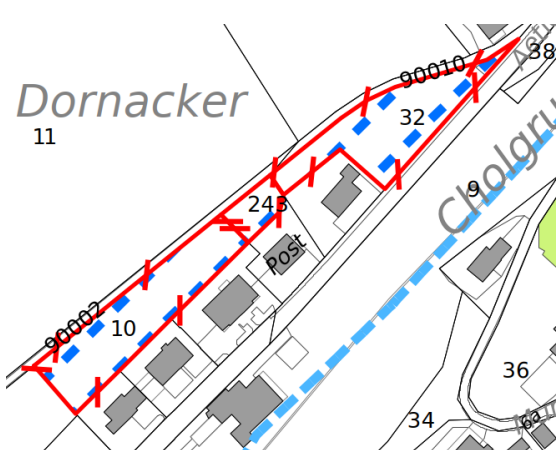
Einsprache-Nr.	13
Einsprache-Antrag	Das GB Mühledorf Nr. 10 ist vollständig in der bisherigen Zonierung (W2a) zu belassen und es sei auf die Auszonung zu verzichten.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird gutgeheissen. Dieser wird als zweckmässig beurteilt, u.a. da der Bedarf der Auszonung als Kompensation nicht mehr gegeben ist. Die Parzelle GB Mühledorf Nr. 32 wird der W2a zugewiesen.
Interessenabwägung	Mit dem Verzicht auf die Auszonung von GB Mühledorf Nr. 32 wird dem öffentlichen Interesse an einer baulichen Entwicklung in der Gemeinde Rechnung getragen. Ebenso werden die privaten wirtschaftlichen Interessen (bauliche Nutzung, Landwert) berücksichtigt. Die Beeinträchtigung einer baulichen Entwicklung für das Ortsbild wird als gering betrachtet. Die Erschliessung hat über die Kantonsstrasse zu erfolgen. Diese Bestimmung wird im Erschliessungsplan mit einem Hinweis ergänzt. Eine rückwärtige Erschliessung über eine kommunale Erschliessungsstrasse ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht sinnvoll realisierbar. Insgesamt erweist sich die Änderung als recht- und zweckmässig.
Auswirkungen auf die OPR	Der Bauzonenplan erfährt wie folgt eine Anpassung: Auf die Auszonung von GB Mühledorf Nr. 32 wird verzichtet und die Parzelle GB Mühledorf Nr. 32 wird vollständig der Wohnzone, 2-geschossig a zugewiesen. Aufgrund der Zuweisung der Bauzone wird auf der Parzelle GB Mühledorf Nr. 32 die Umgebungsschutzzone im Gesamtplan aufgehoben.

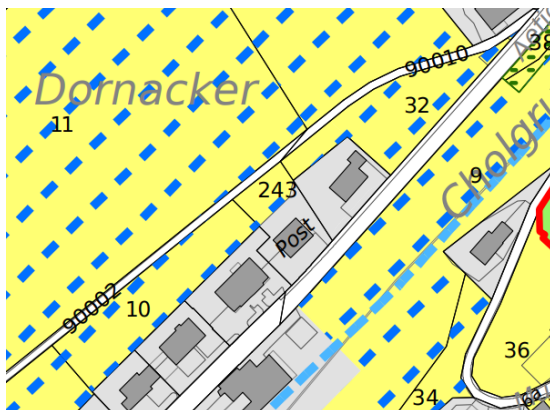
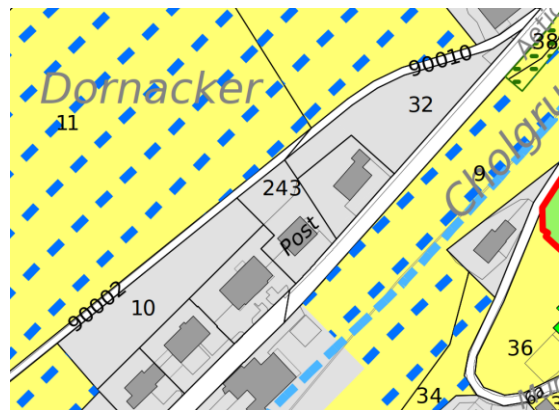
Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)

Bauzonenplan



Gesamtplan



Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)**Gesamtplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)****Gesamtplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

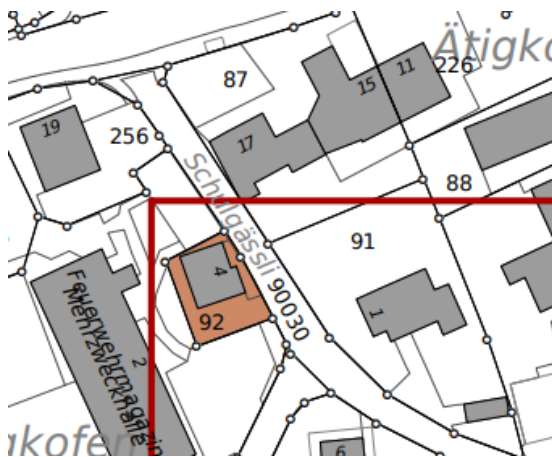
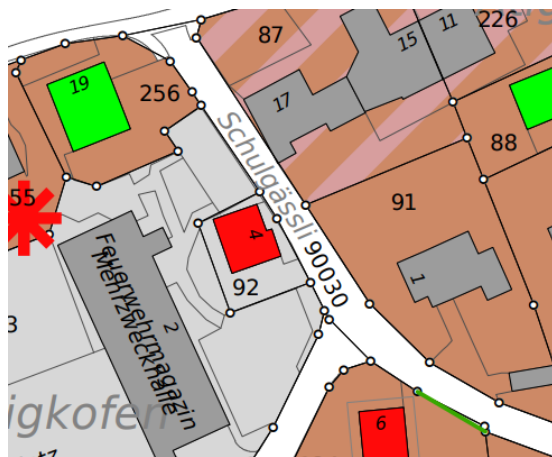
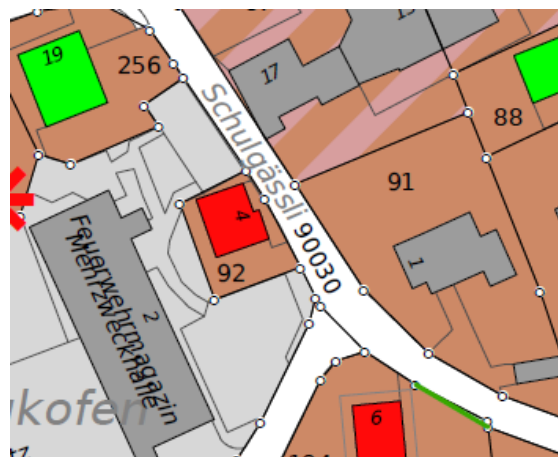
Umzonungen

2.10 Verzicht auf Umzonung von GB Aetigkofen Nr. 92 in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)

Einsprache-Nr.	21
Einsprache-Antrag	Die Parzelle GB Aetigkofen Nr. 92 sei in der Kernzone zu belassen.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird gutgeheissen. Die Parzelle wurde fälschlicherweise der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) zugewiesen. Zur Behebung dieses formellen Fehlers und zur Wiederherstellung des rechtsgültigen Zustands wird die Parzelle GB Nr. 92 nun korrekt der Kernzone zugewiesen.
Interessenabwägung	Gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung (RRB Nr. 2012/1848) befindet sich die Parzelle in der Kernzone. Das Gebäude wird privat genutzt und es besteht keinerlei Bedarf für eine öffentliche Nutzung. Mit der Zuweisung zur Kernzone bleiben die Interessen des Ortsbildes gewahrt. Durch die Anpassung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf übergeordnete Interessen zu erwarten, weswegen die Änderung als recht- und zweckmässig zu beurteilen ist.

Auswirkungen auf die OPR

Der Bauzonenplan erfährt wie folgt eine Anpassung: Auf die Umzonung von GB Aetigkofen Nr. 92 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) wird verzichtet und die Parzelle GB Aetigkofen Nr. 92 wird der Kernzone (K) zugeordnet.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Bauzonenplan****Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

2.11 Teil-Umzonung von GB Lüterswil Nr. 24 und 282 in W2a sowie Teil-Umzonung von GB Lüterswil Nr. 90065 in Verkehrszone

Anpassung

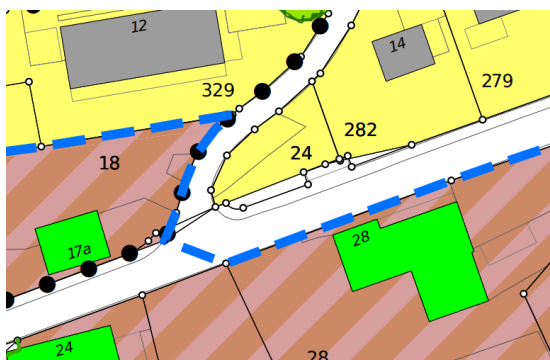
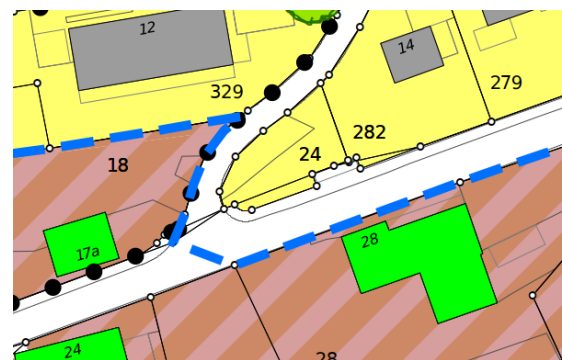
Im Zuge der Strassensanierung der Hauptstrasse in Lüterswil auf Grundlage des kantonalen Erschliessungsplans (RRB Nr. 2024/698) wird die Parzellierung von GB Lüterswil Nr. 24, 282 und 90065 angepasst. Die Zonierung wird entsprechend an den neuen Parzellengrenzen angepasst.

Interessenabwägung

Die Anpassungen sind überwiegend als planerische Bereinigungen und Präzisierungen zu verstehen und sind den neuen Eigentumsverhältnissen bzw. der neuen Parzellenstruktur geschuldet. Es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

Auswirkungen auf die OPR

Der Bauzonenplan erfährt wie folgt eine Anpassung: Umzonung einer Teilfläche von GB Lüterswil Nr. 24 und 282 von Verkehrszone in die Wohnzone, 2-geschossig a (W2a) und Umzonung zweier Teilflächen von GB Lüterswil Nr. 90065 in Verkehrszone. Anpassung Perimeter Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht auf neue Parzellengrenze.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Bauzonenplan****Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)****2.12 Teil-Umzonung von GB Lüterswil Nr. 183 in W2a****Anpassung**

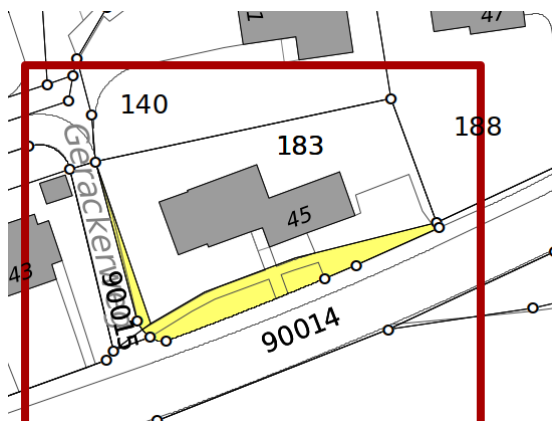
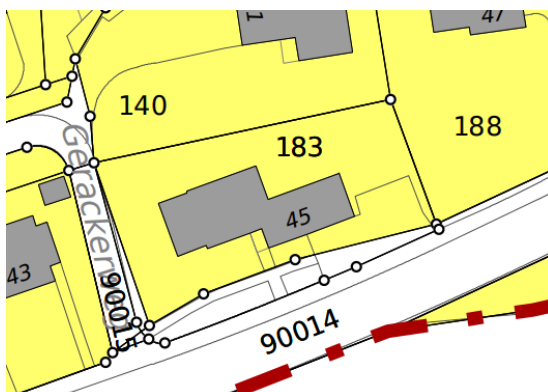
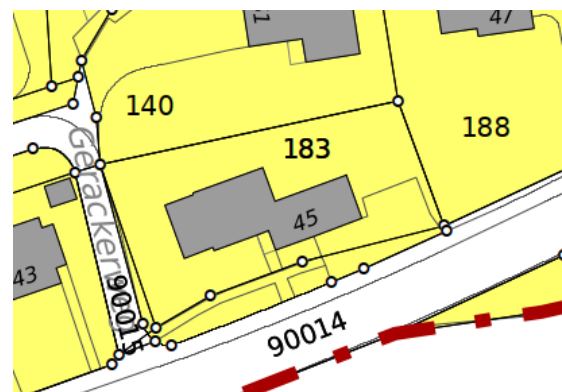
Im Zuge der Strassensanierung der Hauptstrasse in Lüterswil auf Grundlage des kantonalen Erschliessungsplans (RRB Nr. 2024/698) wird die Parzellierung von GB Lüterswil Nr. 183 und 90014 angepasst. Die Zonierung wird entsprechend an den neuen Parzellengrenzen angepasst.

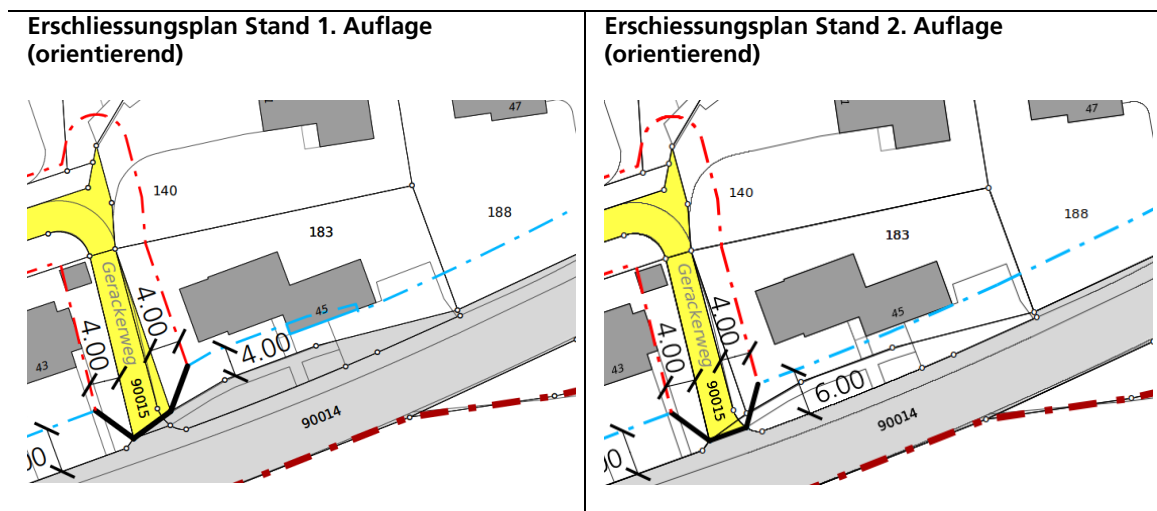
Interessenabwägung

Die Anpassungen sind überwiegend als planerische Bereinigungen und Präzisierungen zu verstehen und sind den neuen Eigentumsverhältnissen bzw. der neuen Parzellenstruktur geschuldet. Es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

Auswirkungen auf die OPR

Der Bauzonenplan erfährt wie folgt eine Anpassung: Umzonung einer Teilfläche von GB Lüterswil Nr. 183 von Verkehrszone in die Wohnzone, 2-geschossig a (W2a). Weiter bedingt diese Änderung eine Anpassung des Erschliessungsplans. Eine Teilfläche von GB Lüterswil Nr. 90015 wird neu als kommunale Erschliessungsstrasse klassiert. Die Lage der kommunalen Baulinie auf GB Lüterswil Nr. 83 wird ebenfalls an den neuen Strassenverlauf angepasst.

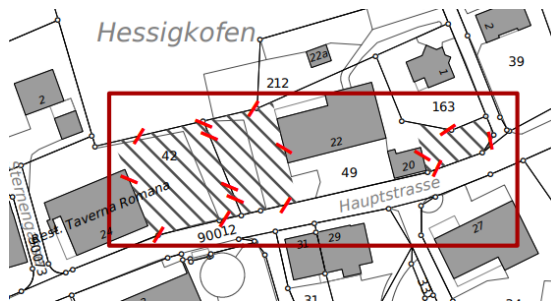
Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Bauzonenplan****Erschliessungsplan****Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)**



Gebiete mit Baubeschränkung

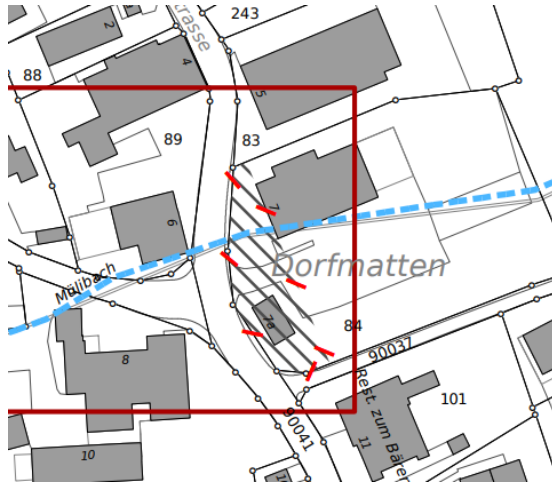
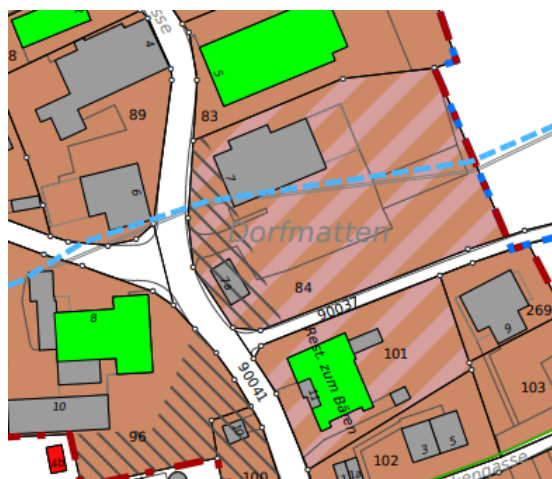
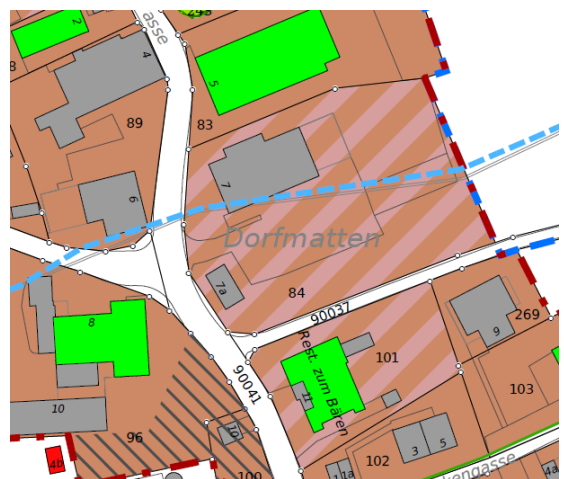
2.13 Verzicht auf Festlegung Gebiet mit Baubeschränkung auf GB Hessigkofen Nr. 42

Einsprache-Nr.	18
Einsprache-Antrag	Das Gebiet mit Baubeschränkung auf GB Hessigkofen Nr. 42 sei zu streichen, sodass eine Weiterentwicklung der Liegenschaft gemäss Bestimmungen der Kernzone ohne zusätzliche Einschränkungen weiterhin möglich bleibt.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird gutgeheissen. Die überlagernde Festlegung «Gebiet mit Baubeschränkung» auf der Parzelle GB Hessigkofen Nr. 42 wird aufgehoben.
Interessenabwägung	Im Rahmen der Interessenabwägung steht das öffentliche Interesse am Schutz des historischen Ortsbildes und des geschützten Kulturobjekts auf der Parzelle GB Hessigkofen Nr. 42 dem privaten und öffentlichen Interesse an der Vermeidung zu vieler Regulierungsinstrumente gegenüber. Da sich die Parzelle bereits in der Kernzone befindet und zudem vollständig von der Ortsbildschutzzone überlagert wird, gewährleisten die rechtsgültigen Vorschriften bereits einen ausreichend strengen Schutz für das Ortsbild sowie das Kulturobjekt. Die Aufhebung der überlagernden Festlegung «Gebiet mit Baubeschränkungen» auf der Parzelle GB Hessigkofen Nr. 42 wird entsprechend als zweckmässig erachtet, da der Schutz der historischen Bausubstanz auch ohne dieses zusätzliche Instrument vollumfänglich garantiert bleibt.
Auswirkungen auf die OPR	Das Gebiet mit Baubeschränkung wird für die Parzelle GB Hessigkofen Nr. 42 im Bauzonenplan aufgehoben.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Bauzonenplan****Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

2.14 Verzicht auf Festlegung Gebiet mit Baubeschränkungen auf GB Aetigkofen Nr. 84

Einsprache-Nr.	21
Einsprache-Antrag	Die Festlegung Gebiet mit Baubeschränkungen auf der Parzelle GB Aetigkofen Nr. 84 sei vollständig zu entfernen.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird gutgeheissen. Die überlagernde Festlegung «Gebiet mit Baubeschränkung» wird auf der Parzelle GB Aetigkofen Nr. 84 aufgehoben.
Interessenabwägung	Die Parzelle GB Aetigkofen Nr. 84 befindet sich in der Kernzone, ist mit der Ortsbildschutzzzone überlagert. Die bestehenden Vorschriften der Kernzone und der Ortsbildschutzzzone tragen dem Interesse des Erhalts des Ortsbildes vollumfänglich Rechnung. Die Bebauung im Bereich der Festlegung «Gebiet mit Baubeschränkung» wird durch die Strassenbau- linien ohnehin verhindert. Die zusätzliche Festlegung eines Gebietes mit Baubeschränkung ist somit nicht zweckmässig.
Auswirkungen auf die OPR	Das überlagernde Festlegung Gebiet mit Baubeschränkung wird für die Parzelle GB Aetigkofen Nr. 84 im Bauzonenplan aufgehoben.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Bauzonenplan****Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

vollständig von der Ortsbildschutzzone überlagert wird sowie ein erhaltenswertes und schützenswertes Kulturobjekt beinhaltet, gewährleisten die rechtsgültigen Vorschriften bereits einen ausreichend strengen Schutz für das Ortsbild sowie die Kulturobjekte. Die Aufhebung der überlagernden Festlegung «Gebiet mit Baubeschränkungen» auf der Parzelle GB Hessigkofen Nr. 49 wird entsprechend als zweckmässig erachtet, da der Schutz bzw. Erhalt des Ortsbildes auch ohne dieses zusätzliche Instrument vollumfänglich garantiert bleibt.

Auswirkungen auf die OPR

Der Bauzonenplan wird entsprechend angepasst.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Bauzonenplan****Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

2.16 Verzicht auf Festlegung Gebiet mit Baubeschränkungen auf GB Brittern Nr. 146

Entscheid Planungsbehörde

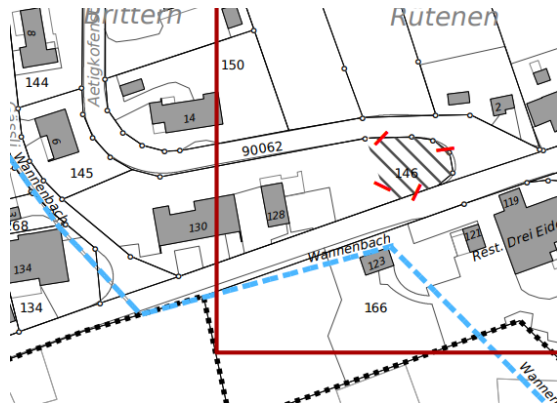
Analog zur Einsprache 18 (Kapitel 2.13) sowie 21 (Kapitel 2.14) hat die Planungsbehörde beschlossen, dass die überlagernde Festlegung «Gebiet mit Baubeschränkung» im östlichen Teil der Parzelle GB Brittern Nr. 146 aufzuheben.

Interessenabwägung

Die Aufhebung der überlagernden Festlegung «Gebiete mit Baubeschränkungen» wird als zweckmässig erachtet, da die Freihaltung dieser Teilfläche durch die Strassenbaulinien ohnehin gewährleistet ist.

Auswirkungen auf die OPR

Der Bauzonenplan wird entsprechend angepasst.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Bauzonenplan****Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)****Kulturobjekte / Schutzstatus****2.17 Teilweise Verzicht auf Schutzstatus Liegenschaft Dorfstrasse 48 auf GB Tschoppach Nr. 2****Einsprache-Nr.**

54

Einsprache-Antrag

Das Gebäude auf GB Tschoppach Nr.2 sei nicht als erhaltenswert einzustufen.

Entscheid Planungsbehörde

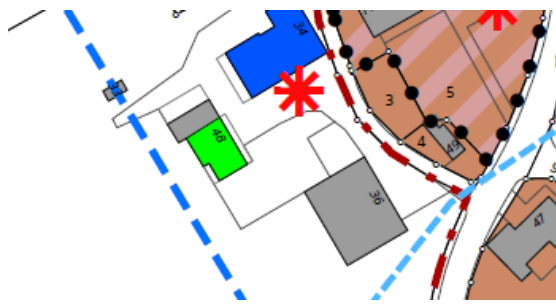
Der Antrag wird teilweise gutgeheissen. Es ist zweckmässig den Anbau des Gebäudes Nr. 48 nicht mit einem Schutzstatus zu belegen. Die Nutzungsplanung wird dahingehend angepasst, dass der Anbau aus dem Schutzstatus erhaltenswert entlassen wird und nur die ursprüngliche Baute (ohne Anbau) als erhaltenswert klassiert wird.

Interessenabwägung

Gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung (RRB Nr. 2001/1584) ist das Gebäude Nr. 48 auf der Parzelle GB Tscheppach Nr. 2 als erhaltenswert klassiert. Erhaltenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Da Tscheppach im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft ist, wird dem Erhalt des historischen Bestands eine hohe Bedeutung beigemessen. Eine vollständige Entlassung des Objekts aus dem Schutzstatus wird daher als weder zweck- noch rechtmässig erachtet. Im Sinne einer Verhältnismässigkeit ist es jedoch zweckmässig, den neueren Anbau des Gebäudes Nr. 48 nicht mit einem Schutzstatus zu belegen.

Auswirkungen auf die OPR

Die Nutzungsplanung wird entsprechend angepasst: Der Anbau der Liegenschaft Dorfstrasse 48 wird aus dem Schutzstatus erlassen, welcher sich fortan ausschliesslich auf die ursprüngliche Hauptbaute beschränkt.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Bauzonenplan****Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

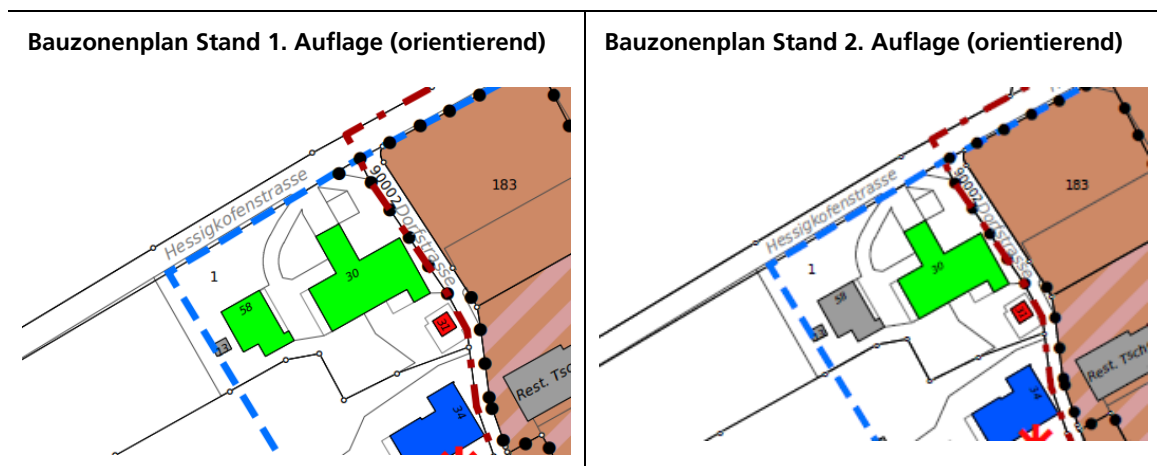
2.18 Verzicht auf Schutzstatus der Liegenschaft Hessigkoferstrasse 58 auf GB Tscheppach Nr. 1

Einsprache-Nr.	47
Einsprache-Antrag	Die Einstufung der Liegenschaft Hessigkofenstrasse 58 als erhaltenswert sei nur unter der Bedingung beizubehalten, dass eine vollumfängliche Umnutzung zu Wohnraum sowie eine zeitgemässe energetische Sanierung ohne unverhältnismässige Auflagen möglich ist.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird gutgeheissen. Es wird auf die Einstufung als erhaltenswert verzichtet. Das Gebäude steht gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung (RRB Nr. 2001/1584) nicht unter Schutz.
Interessenabwägung	Die in den Nutzungsplänen als «erhaltenswert» bezeichneten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Bestandteil einer Gebäudegruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild (Situationswert) von Bedeutung sind. Die Eigentümerschaft lehnt eine Unterschutzstellung ab, dies angesichts des schlechten baulichen Zustands und dem Bedarf an betriebsnotwendigem Wohnraum in Zukunft. Da das Stöckli innerhalb des Perimeters der Ortsbildschutzzone liegt, wird weiterhin eine sorgfältige Einpassung respektive Abstimmung in die umliegende Bebauungsstruktur gewährleistet (auch bei Neu- und Anbauten). Damit bleiben die ortsbildschützerischen Interessen weiterhin gewahrt, während zugleich die privaten Interessen stärker gewichtet werden.
Auswirkungen auf die OPR	Der Schutzstatus der Liegenschaft Hessigkofenstrasse 58 auf GB Tscheppach Nr. 1 wird aufgehoben.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)

Bauzonenplan





Gebiet mit besonderen Bestimmungen

2.19 Gebiet mit besonderen Bestimmungen auf GB Küttigkofen Nr. 91

Entscheid Planungsbehörde

Die Planungsbehörde hat im Zuge der Einzonung der Gebäude Nr. 2 und 4 auf GB Küttigkofen Nr. 91 besondere Bestimmungen im Zonenreglement festgelegt. Gebiete mit besonderen Bestimmungen werden im Bauzonenplan mit einer überlagernden Festlegung gekennzeichnet, was für die Parzelle GB Küttigkofen Nr. 91 fälschlicherweise nicht erfolgt ist. Aus diesem Grund wird für die Fläche in der Kernzone auf GB Küttigkofen Nr. 91 die überlagernde Festlegung «Gebiet mit besonderen Bestimmungen» ergänzt.

Interessenabwägung

Die Anpassungen ist als planerische Bereinigungen zu verstehen, welche gemäss Zonenreglement bereits vorgesehen war.

Auswirkungen auf die OPR

Der Bauzonenplan erfährt wie folgt eine Anpassung:

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt) Bauzonenplan

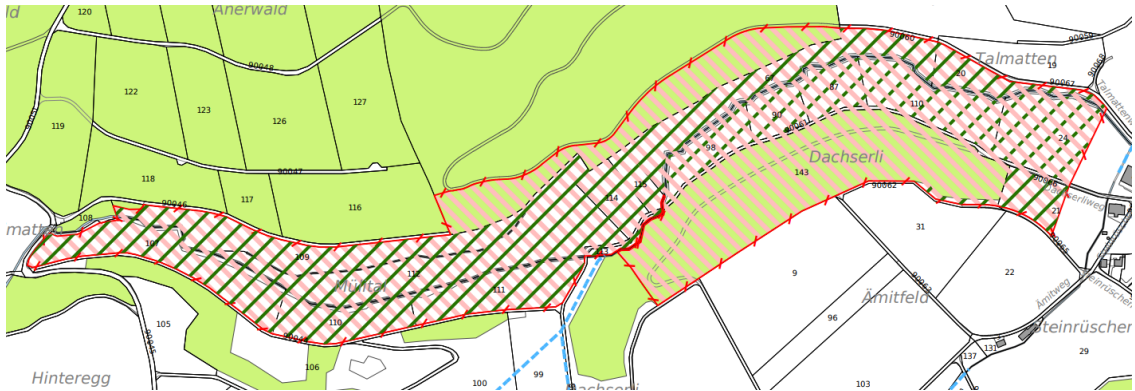
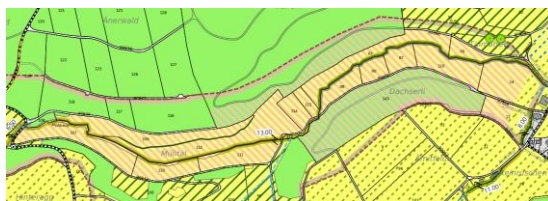


Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)**Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

3 Änderungen Gesamtplan gegenüber 1. öffentlicher Auflage

3.1 Verzicht auf Festlegung einer Naturschutzzone im Mülitali

Einsprache-Nr.	36
Einsprache-Antrag	Auf die Erweiterung der kommunalen Naturschutzzone auf die Parzellen GB Brügglen Nr. 107, 109, 110, 111, 112, 114 und 115 sei zu verzichten.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird gutgeheissen.
Einsprache ID Nr.	57
Einsprache-Antrag	Die kommunale Naturschutzzone im Mülitali sei aufzuheben.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird gutgeheissen. Die Planungsbehörde ging im Mülitali im ehemaligen Gemeindegebiet Küttigkofen von falschen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen aus. Die vermeintlich rechtsgültige Festlegung der Naturschutzzone im Mülitali (ehemaliges Gemeindegebiet Küttigkofen) beruht auf einem Digitalisierungsfehler. Gemäss dem rechtsgültigen Gesamtplan von Küttigkofen (RRB Nr. 2015/474) stellt die dortige graue Schraffur das kantonale Vorranggebiet Natur und Landschaft dar und nicht die Naturschutzzone. Die Ausscheidung einer Naturschutzzone im gesamten Mülitali wird somit als nicht zweckmässig erachtet. Der Festlegung wird im Gesamtplan entsprechend korrigiert und die Naturschutzzone im Mülitali wird aufgehoben. Der Landwirtschaftszone überlagernd wird im Mülitali neu die Landschaftsschutzzone «Freihaltung» festgelegt.
Interessenabwägung	Aufgrund des unbestritten hohen ökologischen Wertes des Gebiets, insbesondere durch wertvolle Bachabschnitte und zahlreiche Ökoflächen, ist die Zuweisung der Fläche zu der Landschaftsschutzzone «Freihaltung» der Landwirtschaftszone überlagernd zweckmässig. Die Landschaftsschutzzone «Freihaltung» bezweckt die Freihaltung, Pflege und Aufwertung von Gebieten von hoher landschaftsästhetischer und / oder ökologischer Bedeutung. Dadurch wird den sensiblen Naturwerten Rechnung getragen. Das Interesse der Natur und Landschaft wird dadurch berücksichtigt, ohne die landwirtschaftliche Nutzung zu stark einzuschränken.
Auswirkungen auf die OPR	Die Naturschutzzone wird im Mülitali in Brügglen und Küttigkofen aufgehoben. Die Landwirtschaftszone wird im Gebiet der Naturschutzzone neu mit der Landschaftsschutzzone «Freihaltung» überlagert. Der Gesamtplan wird entsprechend angepasst.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Gesamtplan****Gesamtplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Gesamtplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

3.2 Verzicht auf Festlegung einer Umgebungsschutzzone auf den Parzellen GB Aetingen Nr. 66 und 68

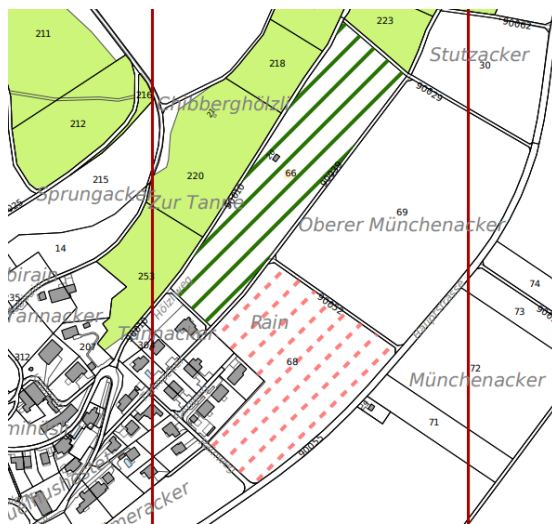
Einsprache-Nr.	24
Einsprache-Antrag	Die Parzellen GB Aetingen Nr. 66 und 68 seien nicht mit einer Umgebungsschutzzone zu belegen, sondern der Landwirtschaftszone (überlagert mit der Landschaftsschutzzone) zuzuweisen.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird gutgeheissen. Anstelle der Umgebungsschutzzone wird auf der Parzelle GB Aetingen Nr. 66 Landschaftsschutzzone überlagernd festgelegt und auf der Parzelle GB Aetingen Nr. 68 die Landschaftsschutzzone «Freihaltung». Die Planungsbehörde erachtet die Festlegung der Landschaftsschutzzone auf GB Aetingen Nr. 68 als zweckmässig aufgrund des kantonalen Vorranggebiets Natur und Landschaft, gleichzeitig besteht kein Bedarf für eine landwirtschaftliche Entwicklung an diesem Standort. Auf der Parzelle GB Aetingen Nr. 66 befindet sich eine geschützte Baumreihe, weshalb die Festlegung der Landschaftsschutzzone «Freihaltung» als zweckmässig erachtet wird.

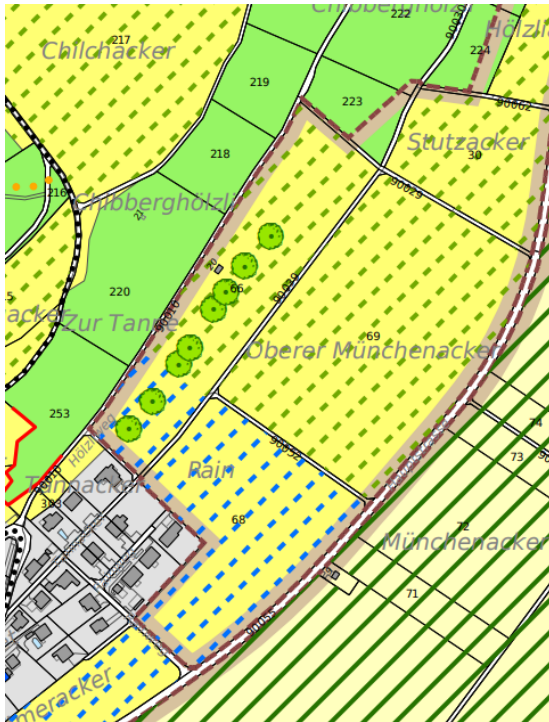
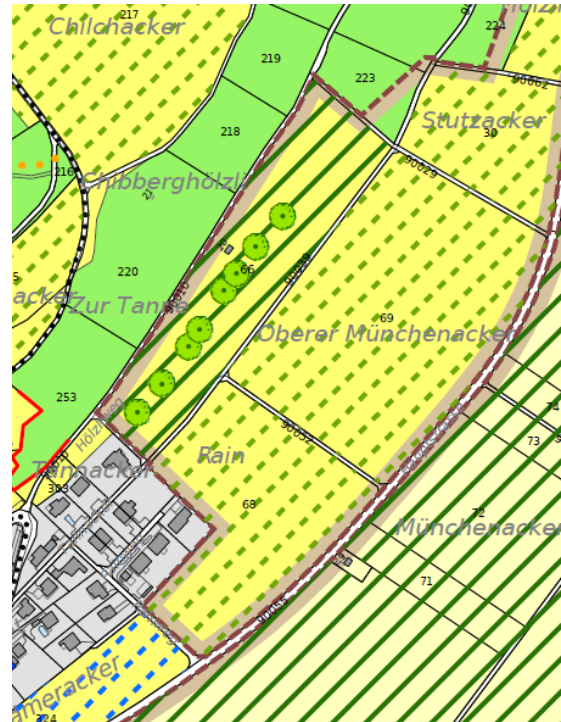
Interessenabwägung

Die Festlegung der Umgebungsschutzzone, Landschaftsschutzzone und Landschaftsschutzzone «Freihaltung» ist das Ergebnis einer umfassenden Interessenabwägung zwischen dem Schutz von Natur, Landschaft und historischem Ortsbild (ISOS) sowie den Anliegen der Landwirtschaft. Im Rahmen einer erneuten Überprüfung der überlagernden Festlegung auf den beiden Parzellen GB Aetingen Nr. 68 und 66 kommt die Planungsbehörde Schluss, dass diese anzupassen und differenziert festzulegen ist. Dabei wurden die Interessen der Natur und Landschaft, ISOS sowie Landwirtschaft erneut gegeneinander abgewogen. Das Interesse der Natur und Landschaft sowie des Ortsbildes wird in diesem spezifischen Fall hoch gewichtet. Es stehen keine überwiegenden landwirtschaftlichen Interessen entgegen. Die Schutzinteressen werden optimal mit den tatsächlichen Gegebenheiten in Einklang gebracht.

Auswirkungen auf die OPR

Die Umgebungsschutzzone wird auf beiden Parzellen aufgehoben und durch die Landschaftsschutzzone (GB Aetingen Nr. 68) resp. Landschaftsschutzzone «Freihaltung» (GB Aetingen Nr. 66) ersetzt. Der Gesamtplan wird entsprechend angepasst.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Gesamtplan**

Gesamtplan Stand 1. Auflage (orientierend)**Gesamtplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

3.3 Verzicht auf Festlegung von Landschaftsschutzzone auf GB Küttigkofen Nr. 100 und 101

Einsprache-Nr.

45

Einsprache-Antrag

Die Parzellen GB Küttigkofen Nr. 100 und 101 seien von der Landschaftsschutzzone auszunehmen.

Entscheid Planungsbehörde

Der Antrag wird teilweise gutgeheissen. Aufgrund der nun dargelegten landwirtschaftlichen Entwicklungsabsichten wird die Aufhebung der Landschaftsschutzzone auf der Parzelle GB Küttigkofen Nr. 100 als zweckmässig erachtet. Da sich die Fläche im direkten Umfeld des Siedlungsraums von Küttigkofen befindet, wird sie jedoch zum Schutz des Ortsbildes neu mit der Umgebungsschutzzone überlagert. Der nördliche Teil der Parzelle GB Küttigkofen Nr. 101 wird neu mit der Umgebungsschutzzone, anstelle der Landschaftsschutzzone überlagert, um die landwirtschaftliche Entwicklung sicherzustellen. Im südlichen Bereich von GB Küttigkofen Nr. 101 wird die Landschaftsschutzzone hingegen beibehalten, da das Fenster für eine landwirtschaftliche Entwicklung auf den Parzellen Nr. 100 und 101 ausreicht, um betriebliche Infrastrukturen dort zu realisieren und die Gleichbehandlung mit anderen Betrieben gewahrt bleibt. Zum Schutze des Ortsbildes wird auf der Parzelle GB Küttigkofen Nr. 99 ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters ebenfalls die Umgebungsschutzzone neu festgelegt (vgl. auch Kapitel 3.4).

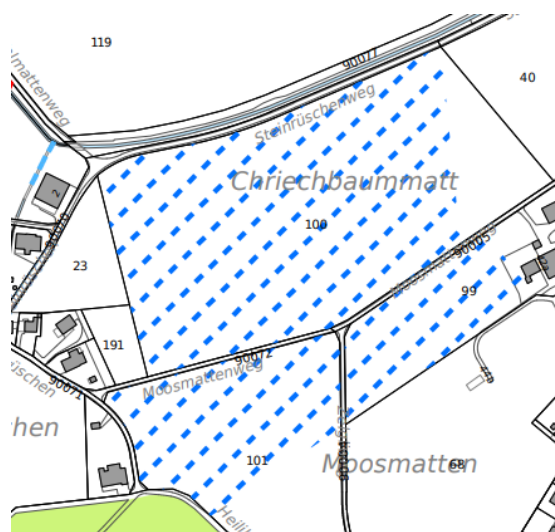
Interessenabwägung

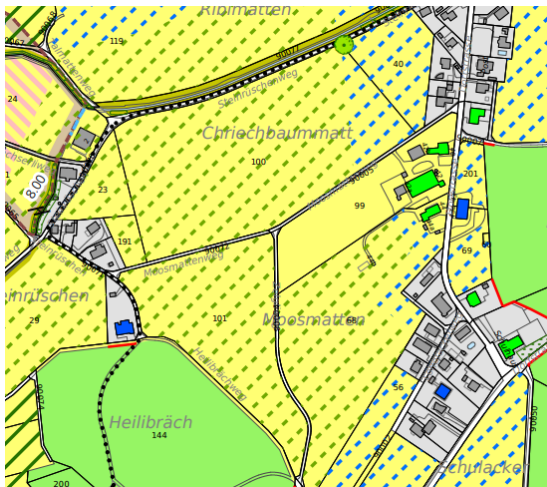
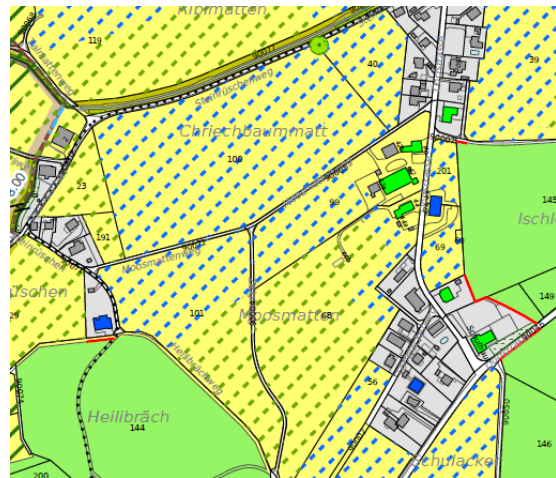
Gemäss räumlichem Leitbild besteht ein öffentliches Interesse, die landwirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde Buchegg sicherzustellen. Gleichzeitig besteht ein öffentliches Interesse am Schutz der Ortsbilder und Erhaltung des kulturlandschaftlichen Umfelds. Mit der Umgebungsschutzzone wurde im Rahmen der OPR ein Instrument geschaffen, beide Interessen bestmöglich zu berücksichtigen. Neue standortgebundene, insbesondere landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (inkl. für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendige Infrastrukturen) sind in der Umgebungsschutzzone grundsätzlich zulässig. Zur Schonung der die Ortsbilder umgebende Landschaft und zur Sicherstellung der Landschaftsqualitäten beinhaltet die Umgebungsschutzzone entsprechende Qualitätsvorschriften.

Die gänzliche Aufhebung der überlagernden Schutzzonen ist nicht zweckmässig, da die Umgebungsschutzzone als Resultat einer umfassenden Interessenabwägung mit dem ISOS die bauliche Integration landwirtschaftlicher Bauten zulässt und Rechtssicherheit schafft.

Auswirkungen auf die OPR

Die Landschaftsschutzzone wird auf den Parzellen GB Küttigkofen Nr. 100 (gesamthaft) und 101 (teilweise) aufgehoben und stattdessen in diesen Bereichen die Umgebungsschutzzone festgelegt. Der Gesamtplan erfährt entsprechend einer Änderung. Weiter wird auf der Parzelle GB Küttigkofen Nr. 99 die Umgebungsschutzzone festgelegt.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Gesamtplan**

Gesamtplan Stand 1. Auflage (orientierend)**Gesamtplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

3.4 Anpassung Perimeter der Umgebungsschutzzone

Anpassung

Aufgrund neuer Erkenntnisse hat die Planungsbehörde beschlossen den Perimeter der Umgebungsschutzzone anzupassen, d.h. auf Fenster in der Umgebungsschutzzone zu verzichten. Die Umgebungsschutzzone wird als Puffer im Umfeld der Dörfer festgelegt und ist das Ergebnis einer umfassenden Interessenabwägung zwischen Landwirtschaft, Natur und ISOS. Wo im Umfeld der Dörfer die Ortsbildschutzzone der Landwirtschaftszone überlagernd bereits festgelegt ist, wird auf die zusätzliche Überlagerung mit der Umgebungsschutzzone verzichtet.

Interessenabwägung

In der Umgebungsschutzzone sind neue standortgebundene, insb. landwirtschaftliche Bauten und Anlagen grundsätzlich zulässig, was eine landwirtschaftliche Entwicklung unter Einhaltung gewisser Qualitätsvorschriften ermöglicht. Die Vorschriften der Landwirtschaftszone mit Juraschutzzone fallen strenger aus, da diese der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung unterliegen. Zudem gilt in den Ortsbildern von nationaler Bedeutung gemäss ISOS das Erhaltungsziel a, was dazu führen kann, dass keine Bauten und Anlagen zulässig sein können. In der Umgebungsschutzzone wurde die Interessenabwägung mit dem ISOS bereits geführt und entsprechend gibt es eine grössere Rechtssicherheit. Die Anpassung des Perimeters in der Umgebungsschutzzone wird als zweck- und rechtmässig erachtet.

Auswirkungen auf die OPR

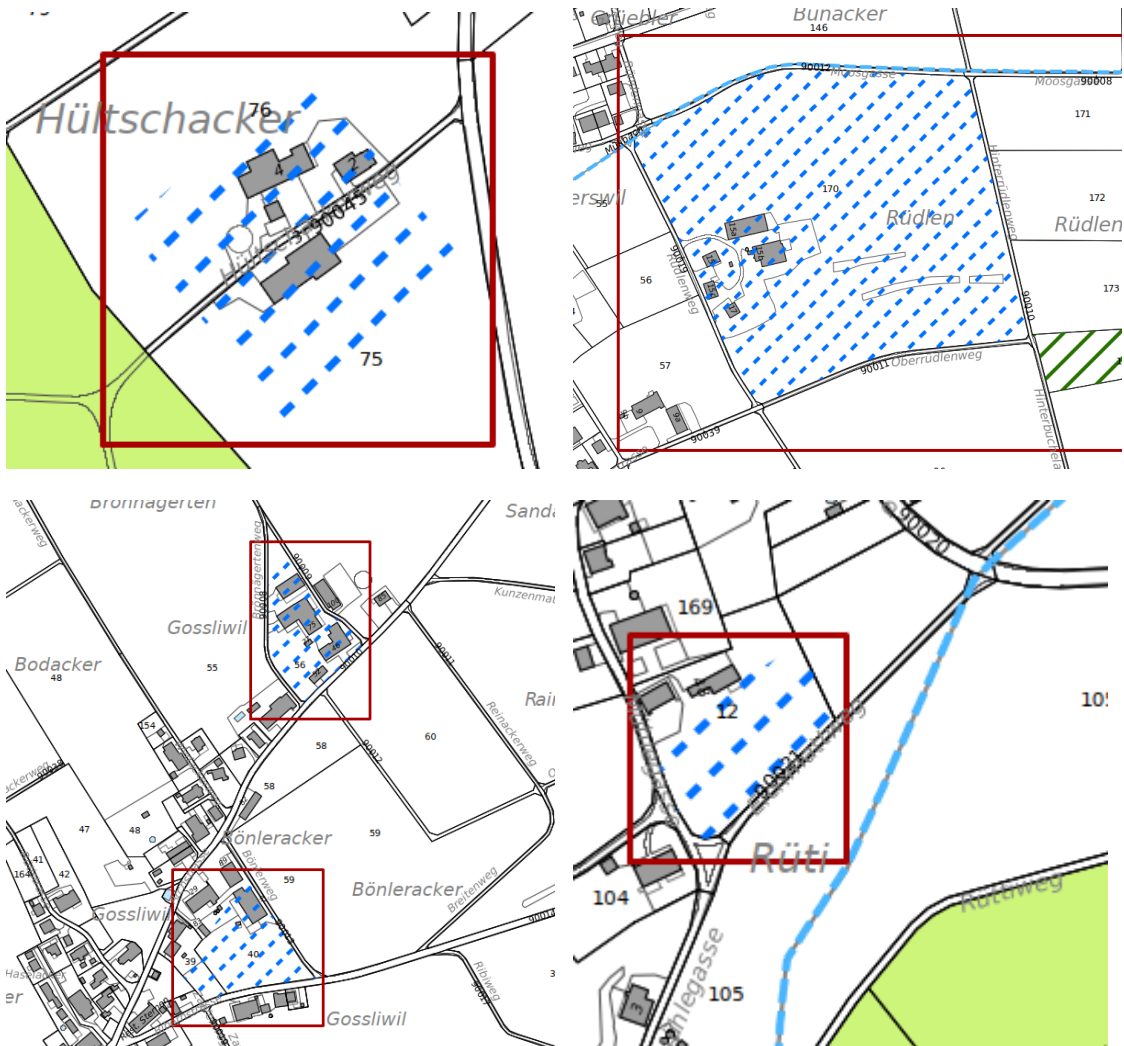
Die Umgebungsschutzzone wird für folgende Parzellen der Landwirtschaftszone überlagernd festgelegt:

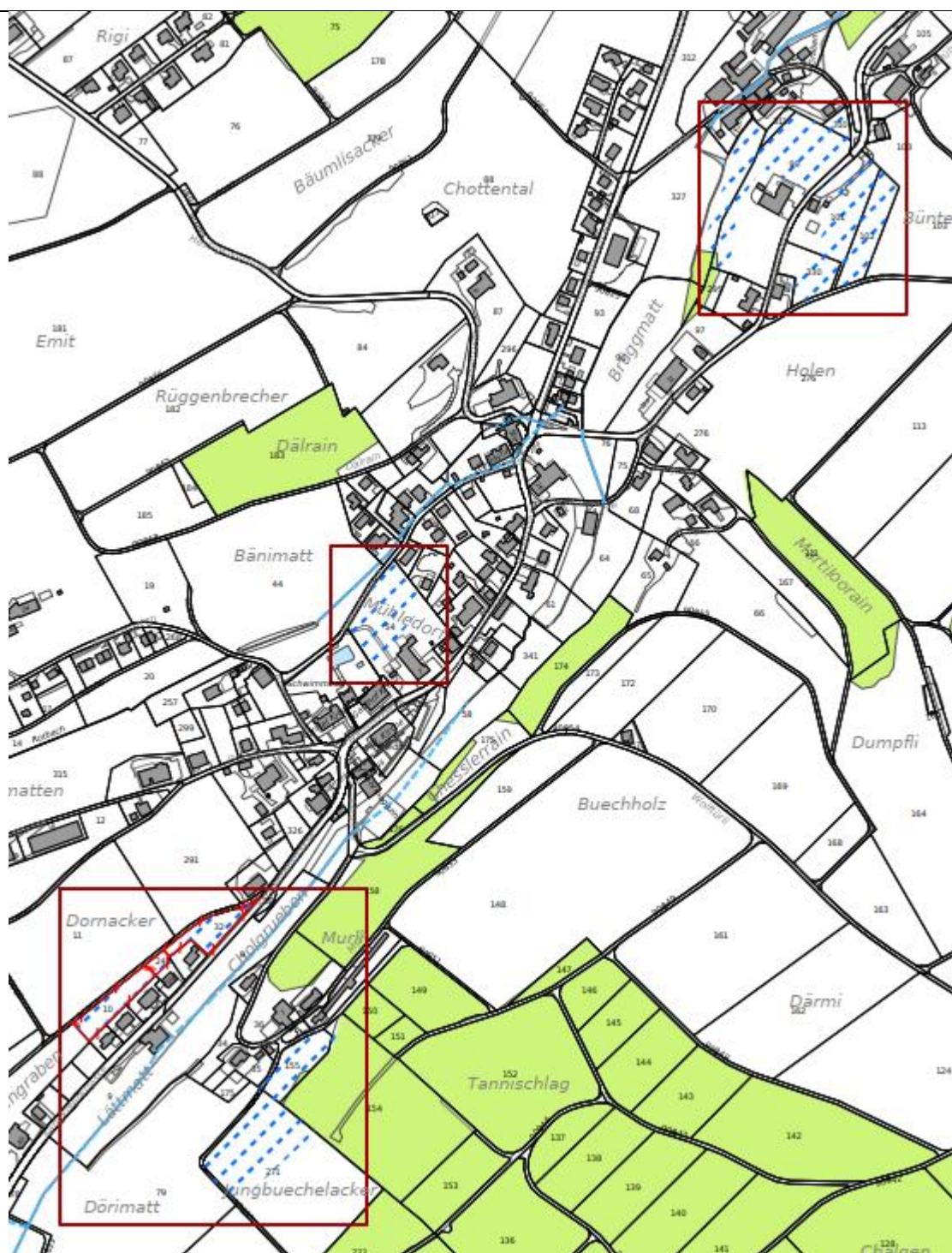
- GB Lüterswil Nr. 75 und 76 (Teilparzellen)
- GB Lüterswil Nr. 170
- GB Gossliwil Nr. 56 (Teilparzelle)
- GB Gossliwil Nr. 39 und 40 (Teilparzelle)

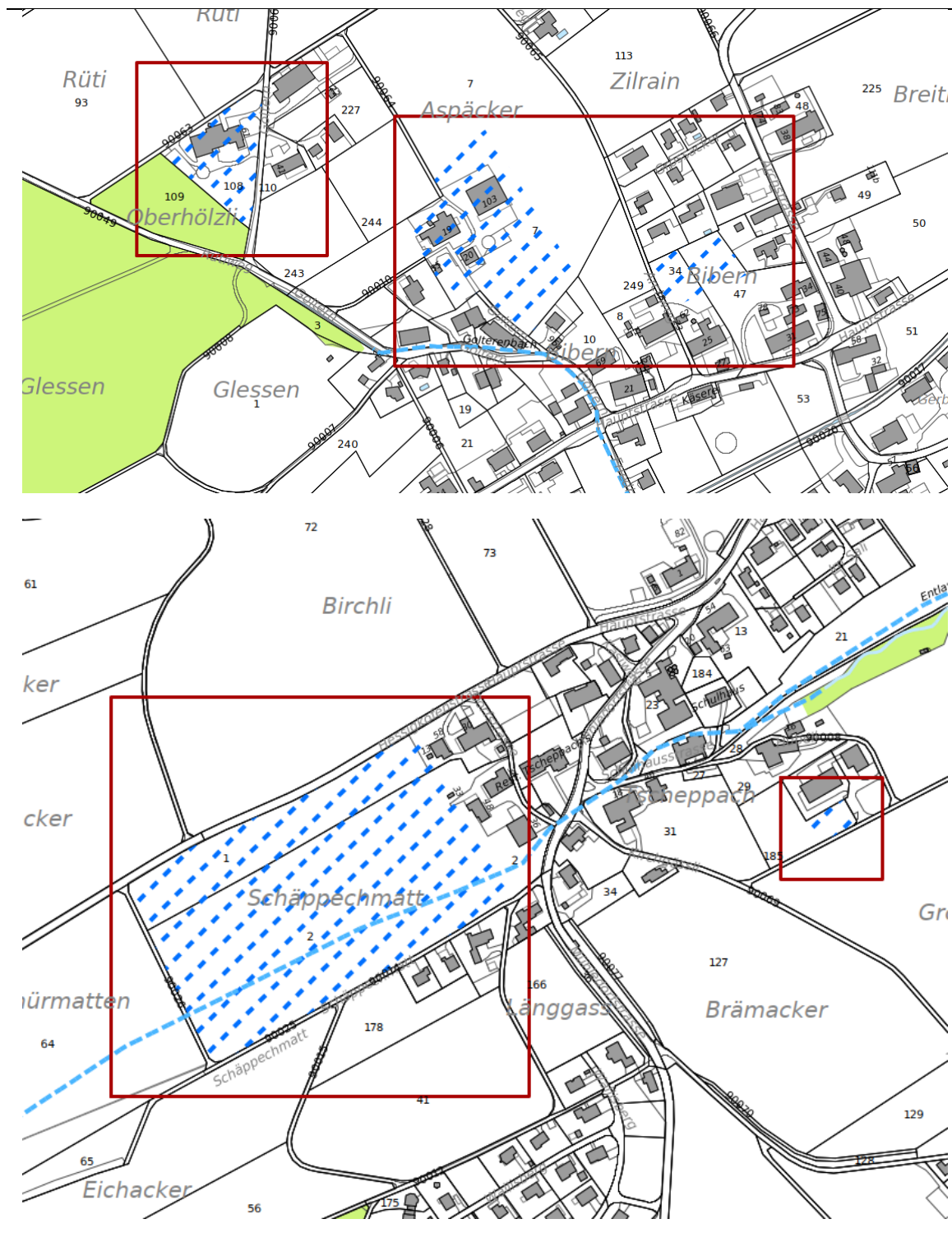
- GB Gossliwil Nr. 12 (Teilparzelle)
- GB Mühledorf Nr. 327 (Teilparzelle), 99 (Teilparzelle), 101 (Teilparzelle), 103 (Teilparzelle), 102
- GB Mühledorf Nr. 54 (Teilparzelle)
- GB Mühledorf Nr. 271 (Teilparzelle) und 155
- GB Bibern Nr. 108
- GB Bibern Nr. 7 (Teilparzelle)
- GB Bibern Nr. 34 und 47 (Teilparzellen)
- GB Tschoppach Nr. 2 und 1 (Teilparzellen)
- GB Tschoppach Nr. 185 (Teilparzelle)
- GB Brugglen Nr. 48 (Teilparzelle)
- GB Brugglen Nr. 45 (Teilparzelle)
- GB Brugglen Nr. 64 (Teilparzelle) und 191
- GB Brugglen Nr. 16 (Teilparzelle)
- GB Kyburg-Buchegg Nr. 186 (Teilparzelle)

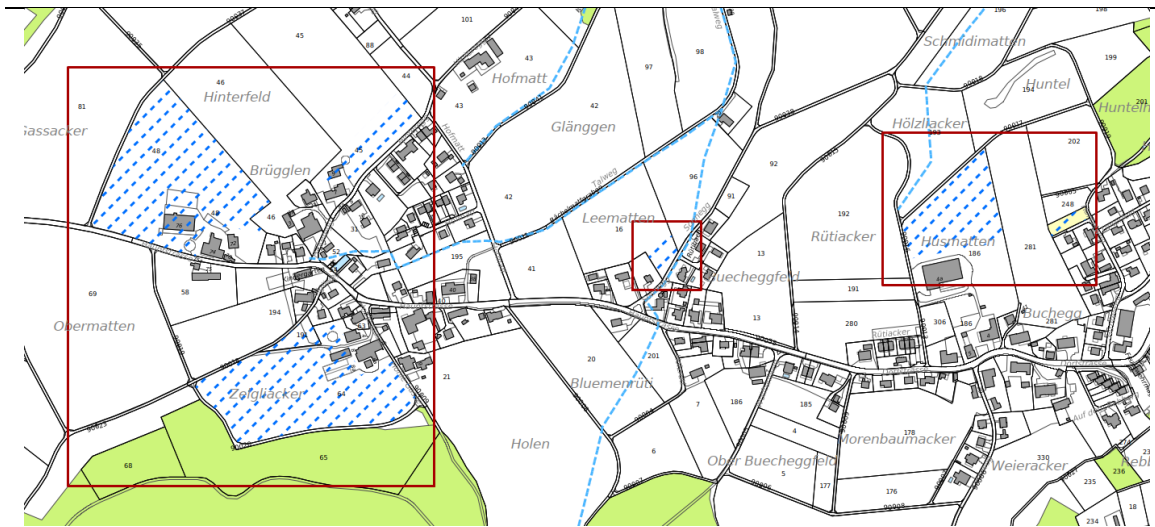
Der Gesamtplan erfährt entsprechende diverse Änderungen.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt) Gesamtplan

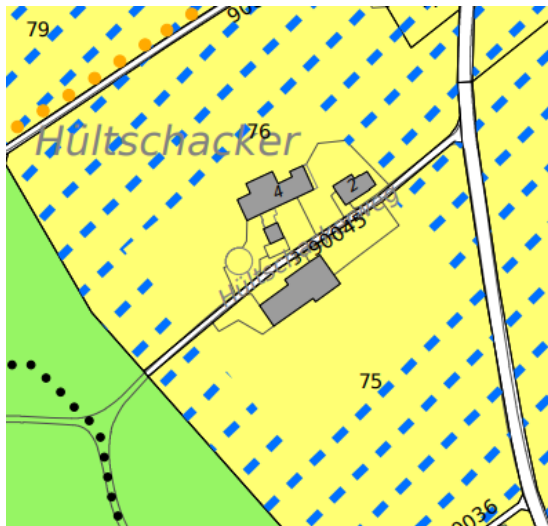




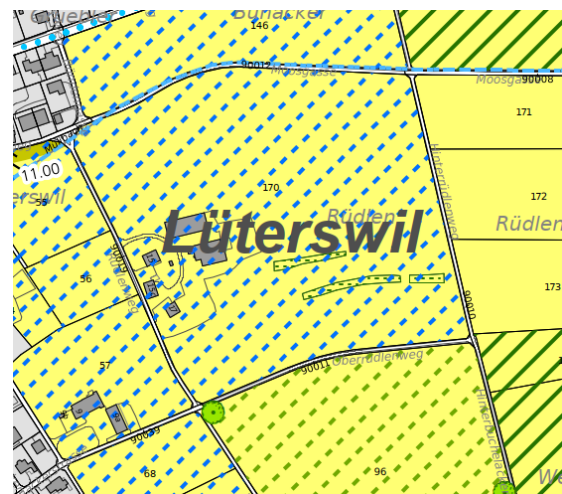
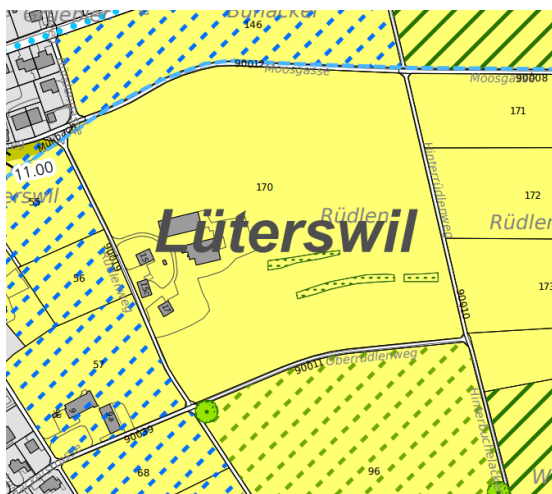


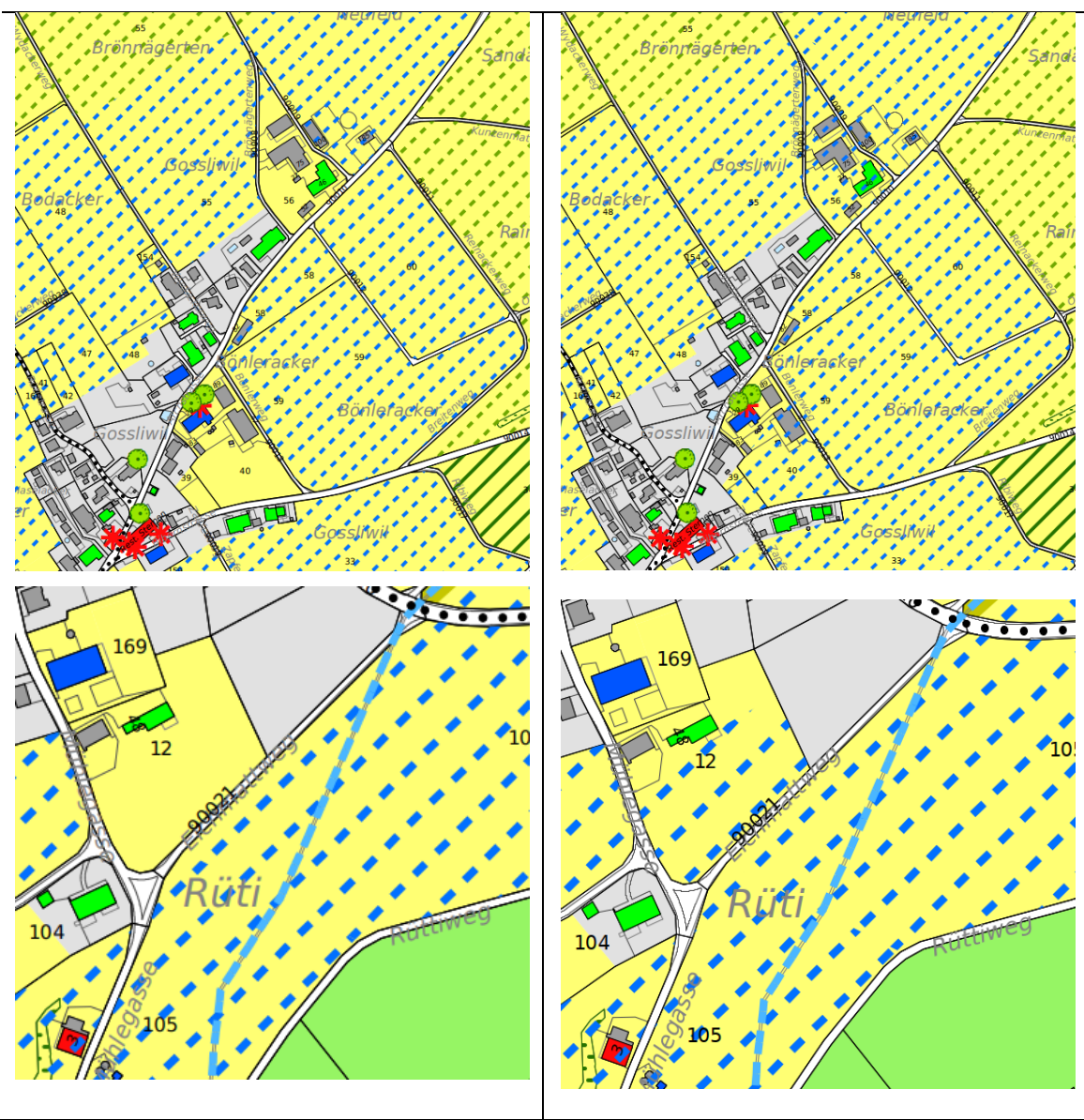


Gesamtplan Stand 1. Auflage (orientierend)

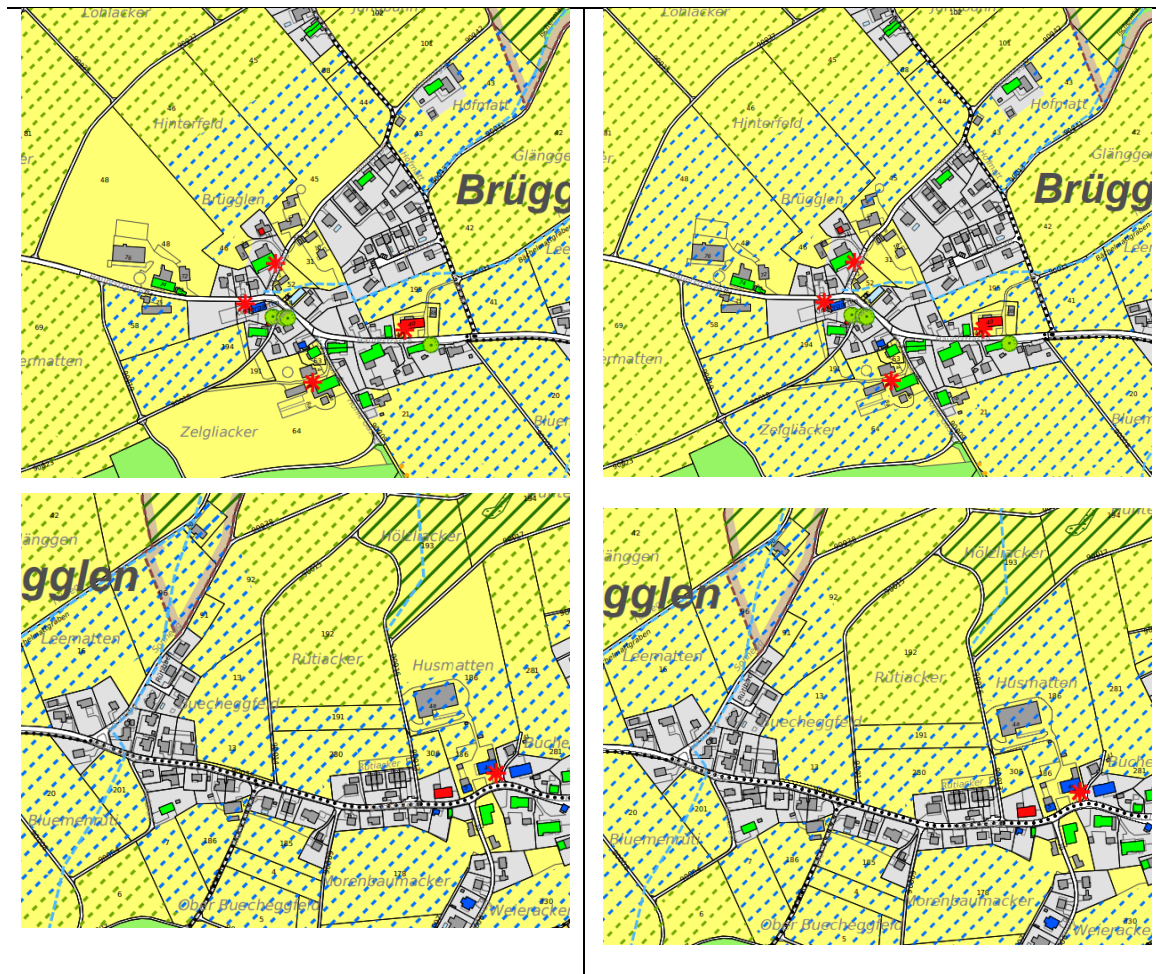


Gesamtplan Stand 2. Auflage (orientierend)









3.5 Anpassung Perimeter der Landschaftsschutzzone «Freihaltung» auf GB Lüterswil Nr. 174

Entscheid Planungsbehörde

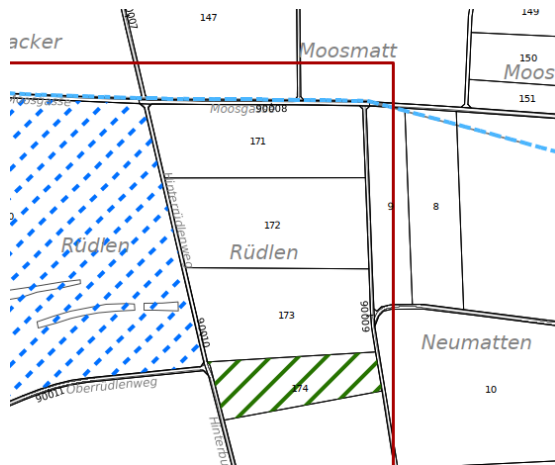
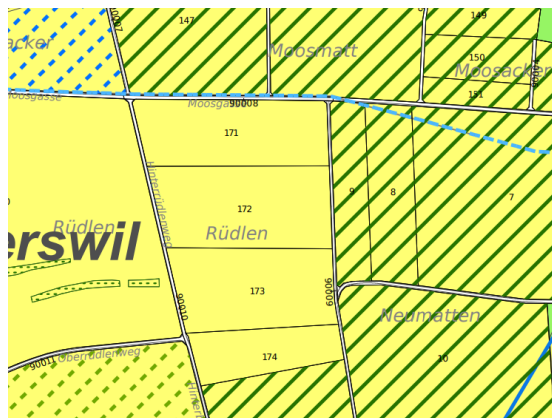
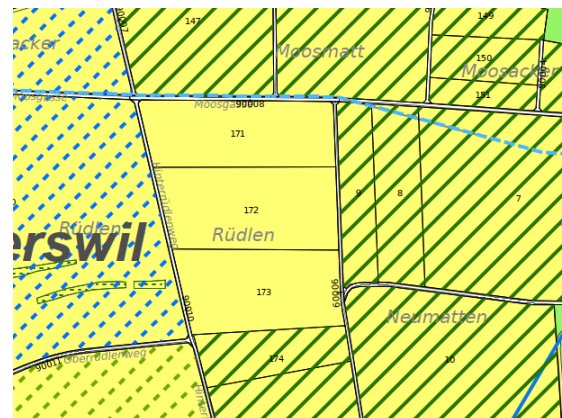
Unabhängig von einer Einsprache hat die Planungsbehörde beschlossen die Landschaftsschutzzone «Freihaltung» auf der Parzelle GB Lüterswil Nr. 174 überlagernd festzulegen. Das Fenster in der Landschaftsschutzzone nördlich dieser Parzelle ist genügend gross, um landwirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Interessenabwägung

Mit der Festlegung der Landschaftsschutzzone «Freihaltung» auf GB Lüterswil Nr. 174 wird dem Interesse Landschaft und Natur nachgekommen. Das Interesse Landwirtschaft erfährt keine unverhältnismässige Einschränkung. Die Anpassung ist recht- und zweckmässig.

Auswirkungen auf die OPR

Der Gesamtplan erfährt wie folgt eine Anpassung: Die Landschaftsschutzzone «Freihaltung» wird auf der Parzelle GB Lüterswil Nr. 174 überlagernd festgelegt.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Gesamtplan****Gesamtplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Gesamtplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

3.6 Bestätigung der Landwirtschaftszone auf Teilparzellen GB Gossliwil Nr. 146 und 170

Entscheid Planungsbehörde

Die Planungsbehörde hat beschlossen die neue Landwirtschaftszone auf den Teilparzelle GB Gossliwil Nr. 146 und 170, welche gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung in der Wohnzone, 2-geschossig ist, erneut öffentlich aufzulegen. Die begründet sich mit veränderten Rahmenbedingungen für die Auszonung. Bei der Teil-Auszonung von GB Gossliwil Nr. 146 und 170 handelt es sich nicht mehr um eine kompensatorische Auszonung, da auf die Teil-Einzonung von GB Küttigkofen Nr. 107 verzichtet wird (vgl. Kapitel 2.2). Damit kommt § 13 Abs. 3 des Planungsausgleichsgesetzes (PAG) zur Anwendung. Die Teil-Auszonung von GB Gossliwil Nr. 146 und 170 wird jedoch unabhängig davon als zweckmässig beurteilt und die Zuweisung zur Landwirtschaftszone damit bestätigt.

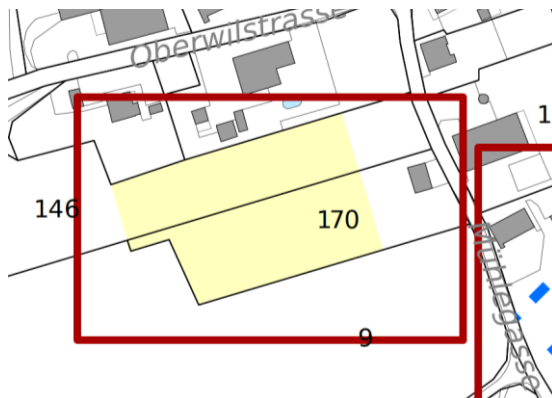
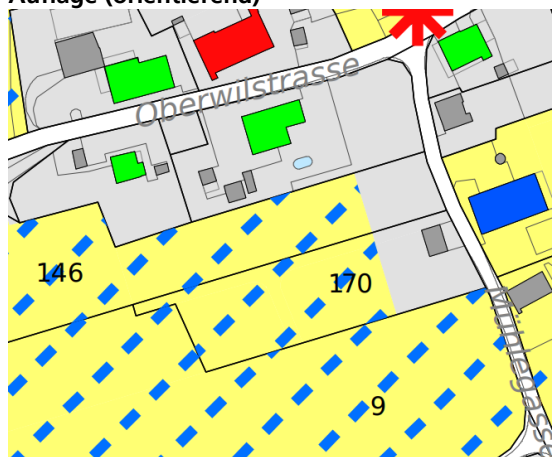
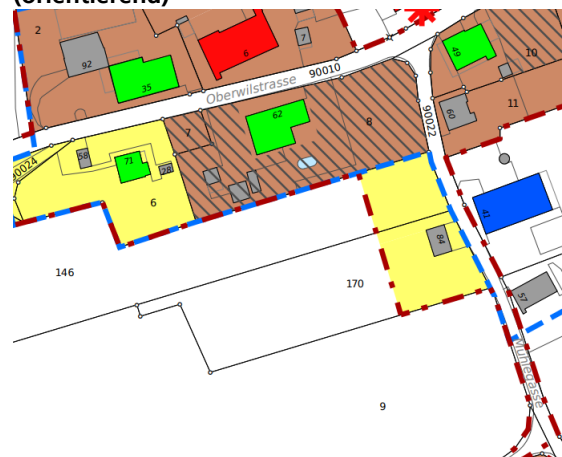
Interessenabwägung

Für diese Wohnzone und entsprechende bauliche Entwicklung besteht in diesem Gebiet kein Bedarf. Eine bauliche Entwicklung dieser Fläche würde das Ortsbild von nationaler Bedeutung stark beeinträchtigen. Die Fläche befindet sich gemäss ISOS in der Umgebungsrichtung II mit Erhaltungsziel a. Die Fläche ist weder erschlossen, noch verfügt sie über eine Wasserversorgung. Die Auszonung liegt im Konsultationsbereich Gasleitung (Störfall) und ist aus Sicht Störfall sinnvoll. Die privat wirtschaftlichen Interessen der betroffenen Eigentümerschaften sind betroffen. Die öffentlichen Interessen werden stärker gewichtet als die privaten Interessen. Die Festlegung der Landwirtschaftszone wird als recht- und zweckmässig erachtet.

Im östlichen Teil der Parzellen, welcher an die Mühlegasse anschliesst, wird nachwievor eine Bautiefe von 25 m in der Wohnzone, 2-geschossig a belassen.

Auswirkungen auf die OPR

Die Landwirtschaftszone auf den Parzellen GB Gossliwil Nr. 146 und 170 im folgenden Teilgebiet der Parzellen wird bestätigt.

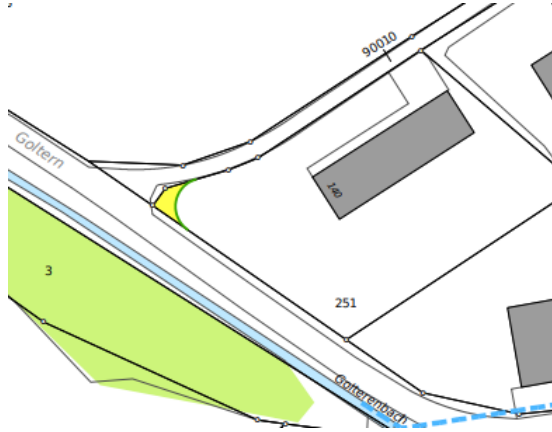
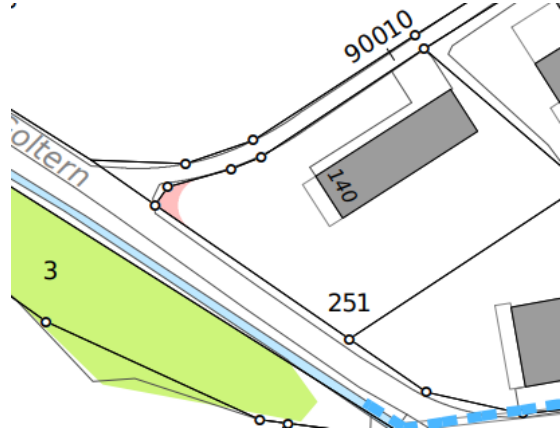
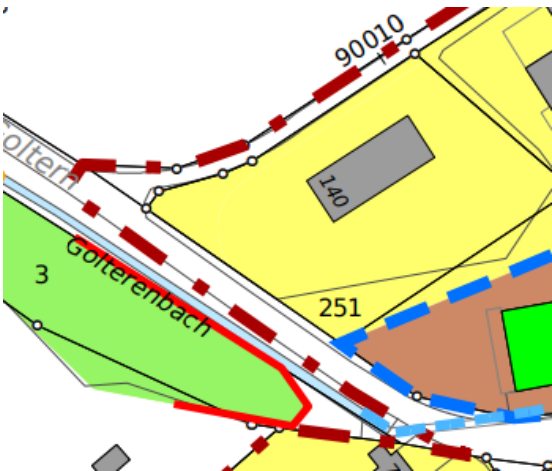
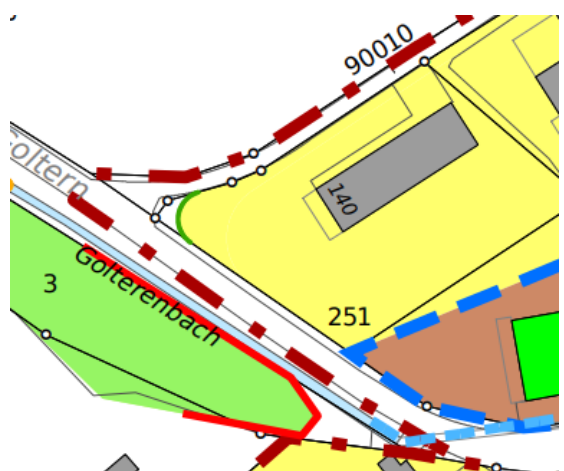
Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)
Gesamtplan

Gesamtplan Stand nach 1. Auflage und 2. Auflage (orientierend)

Bauzonenplan nach 1. und 2. Auflage (orientierend)


4 Änderungen Erschliessungsplan gegenüber 1. öffentlicher Auflage

Strassenausbau, geplante Strassenlinien

4.1 Anpassung Einlenker auf Parzelle GB Bibern Nr. 251

Einsprache-Nr.	69
Einsprache-Antrag	Der geplante Einlenker auf der Parzelle GB Bibern Nr. 251 sei im Erschliessungsplan festzuhalten.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wurde gutgeheissen. Der gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan (RRB Nr. 2001/1461) geplante Einlenker wurde im Rahmen eines Teil-Erschliessungsplans (RRB Nr. 2007/817) aufgehoben. Ein zweckmässiger Einlenker für die Stichstrasse GB Bibern Nr. 90010 auf GB Nr. 251 wird wieder aufgenommen.
Interessenabwägung	Mit der geplanten Anpassung des Einlenkers wird die Situation verbessert und ermöglicht ein zweckmässiges Einfahren auf die Stichstrasse. Dadurch wird die Verkehrssicherheit auf der Strasse Goltern sichergestellt. Das öffentliche Interesse an einer zweckmässigen Erschliessung überwiegt das private Interesse (Baulandverlust). Die Bebaubarkeit der Parzelle GB Bibern Nr. 251 wird ansonsten nicht weiter eingeschränkt, da die bestehenden Baulinien (Waldbaulinie und Strassenbaulinie), die Bebauung in diesem Bereich ohnehin einschränken. Es stehen keine weiteren überwiegenden Interessen entgegen.
Auswirkungen auf die OPR	Der Einlenker wird auf dem Erschliessungsplan dargestellt, was eine Anpassung der Strassenklassierung sowie der geplanten Strassenlinie bedingt. Demzufolge wird erfolgt eine Anpassung des Bauzonenplans: Umzonung einer Teilfläche von GB Bibern Nr. 251 von W2a in Verkehrszone.

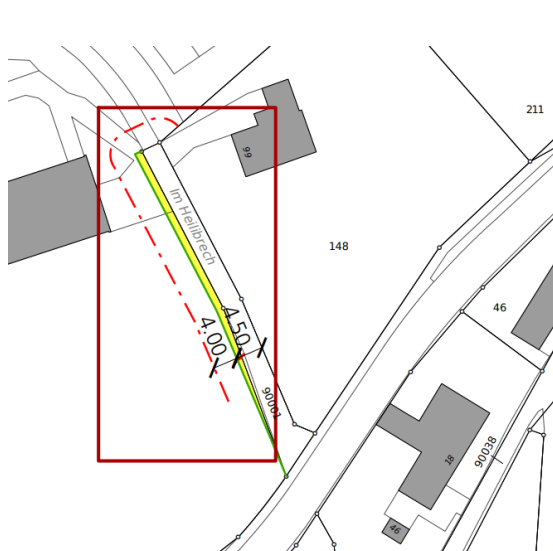
Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Erschliessungsplan****Bauzonenplan****Erschliessungsplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Erschliessungsplan Stand 2. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

4.2 Anpassung geplante Strassenlinie, Strassenbreite GB Kyburg-Buchegg Nr. 90001

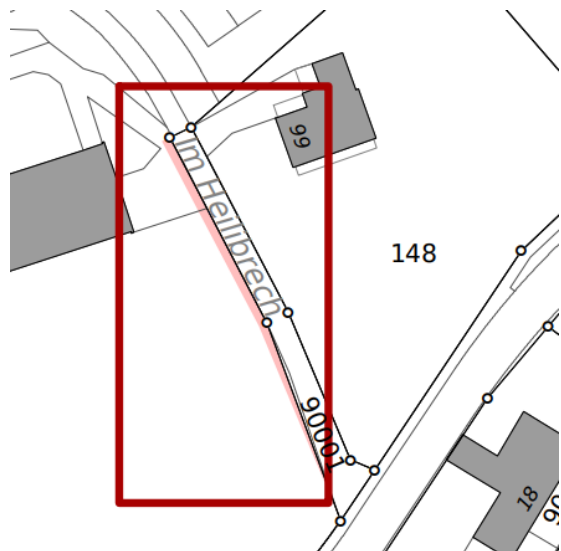
Einsprache-Nr.	02
Einsprache-Antrag	Für die kommunale Erschliessungsstrasse im Heilibrech sei die neue Strassenbreite von 4.5 m darzustellen.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wurde gutgeheissen. Es ist zweckmässig die geplante Erschliessungsstrasse gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan (RRB Nr. 2013/2273) darzustellen. Die Strassenbaulinie erfährt dadurch ebenfalls eine Anpassung.
Interessenabwägung	Die Anpassung stellt eine zweckmässige Erschliessung und Strassenbreite sicher. Es stehen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegen.
Auswirkungen auf die OPR	Die geplante Strassenlinie bzw. Strassenbreite wird auf dem Erschliessungsplan dargestellt. Entlang der Erschliessungsstrasse werden kommunale Baulinien von 4 m festgelegt. Weiter wird die Heckenbaulinie im Bereich der geplanten Strasse aufgehoben. Die Planungsmassnahme hat zudem eine Anpassung des Bauzonenplans zur Folge: Umzonung einer Teilfläche von GB Kyburg-Buchegg Nr. 149 von öBA in Verkehrszone.

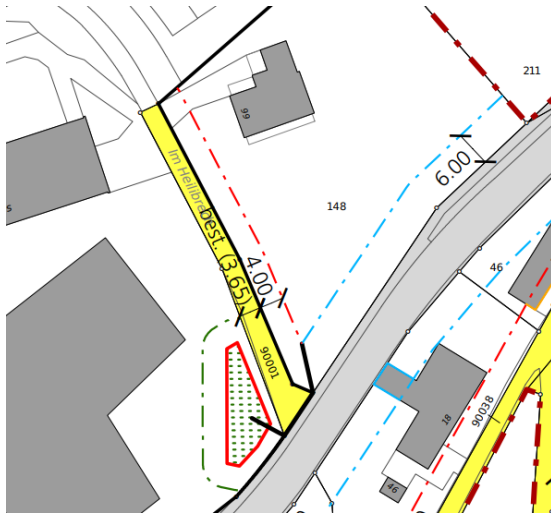
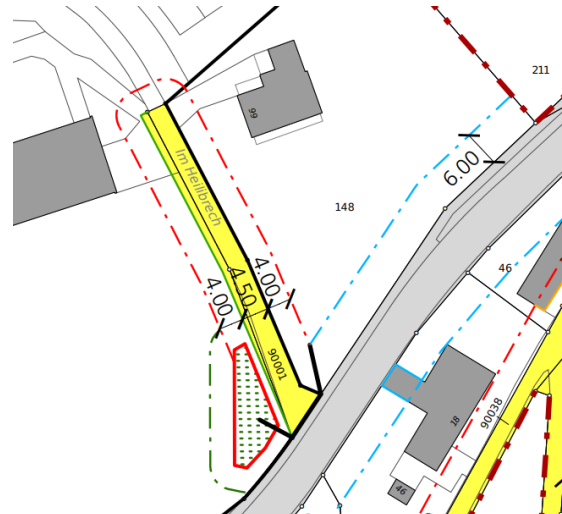
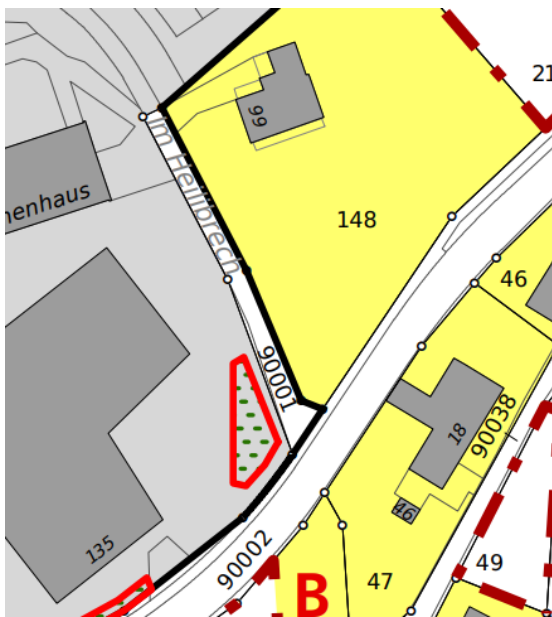
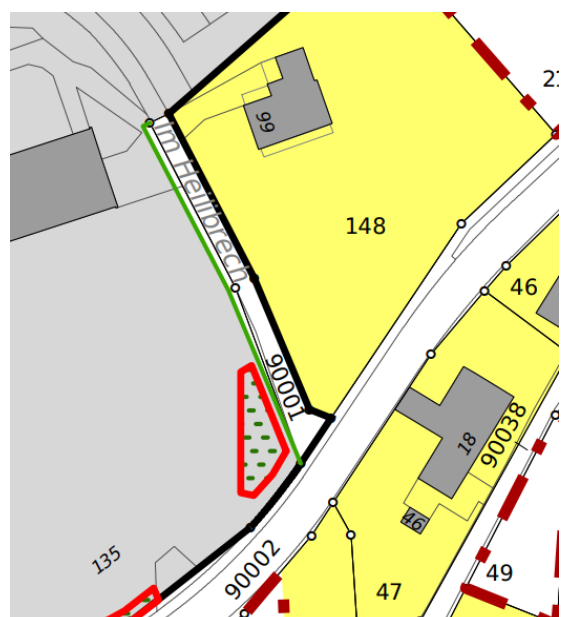
Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)

Erschliessungsplan



Bauzonenplan



Erschliessungsplan Stand 1. Auflage (orientierend)**Erschliessungsplan Stand 2. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

Strassenbaulinien

4.3 Anpassung Strassenbaulinie auf GB Hessigkofen Nr. 68

Einsprache-Nr.

22

Einsprache-Antrag

Die Baulinie entlang des Töpferwegs auf GB Hessigkofen Nr. 68 auf der Ostseite des Gebäudes sei aufzuheben.

Entscheid Planungsbehörde

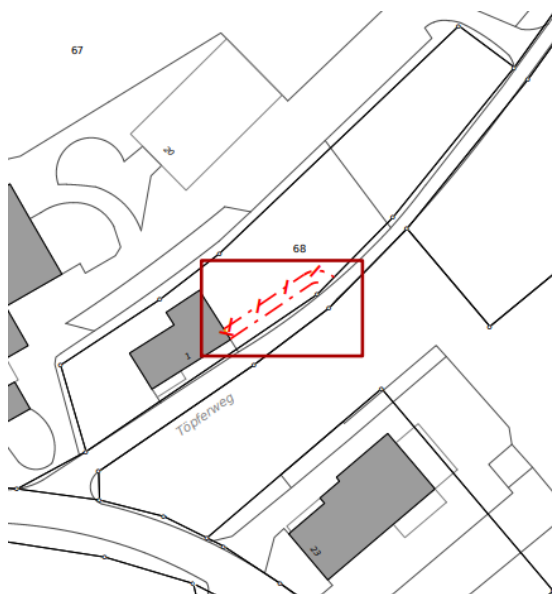
Der Antrag wurde teilweise gutgeheissen. Die Festlegung einer Strassenbaulinie ist sinnvoll, da ohne eine Festlegung eine Strassenbaulinie von 5 m gemäss Kantonalen Bauverordnung (KBV) gelten würde. Eine Festlegung einer kommunalen Strassenbaulinie in diesem Bereich ist somit zweckmässig und ermöglicht es diese kontextbezogen festzulegen. Östlich des Gebäudes wird die Strassenbaulinie auf GB Hessigkofen Nr. 68 von 4 m auf 2 m reduziert. Ein allfälliger Anbau des Gebäudes Nr. 1 kann somit auf die Fassadenflucht des Hauptgebäudes gelegt werden.

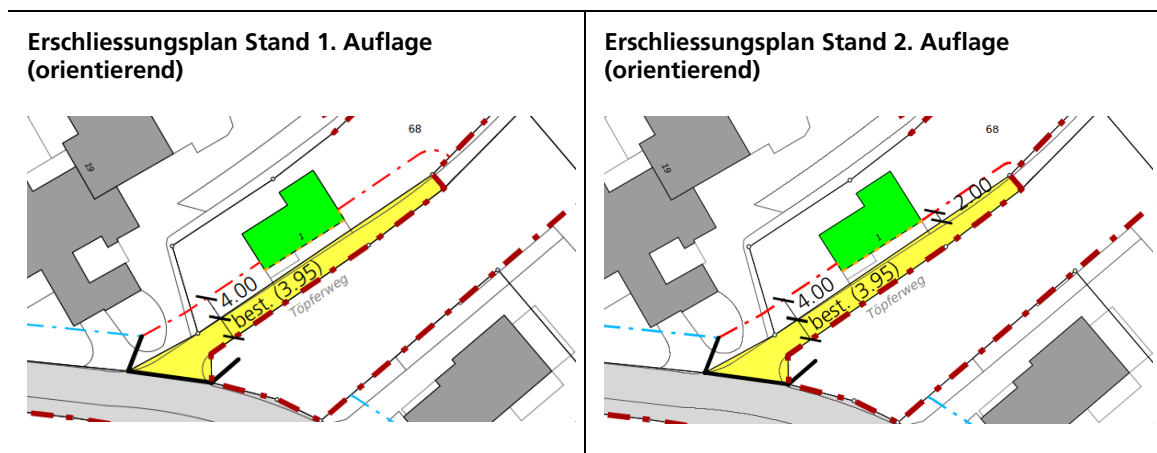
Interessenabwägung

Die Festlegung einer Strassenbaulinie von 2 m sichert den erforderlichen Strassenraum weiterhin ausreichend und die Erschliessungsfunktion wird nicht beeinträchtigt. Das übergeordnete Ziel der Siedlungsentwicklung nach Innen wird gestärkt. Die Anpassung erhöht die bauliche Flexibilität und berücksichtigt somit einerseits das private Interesse einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung, andererseits das denkmalpflegerische Interesse bei einem allfälligen Anbau des Gebäudes. Die Änderung ist daher als recht- und zweckmässig zu beurteilen.

Auswirkungen auf die OPR

Die Strassenbaulinie wird auf dem Erschliessungsplan angepasst. Die Strassenbaulinie wird östliche vom Gebäude Töpferweg 1 auf 2 m reduziert.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Erschliessungsplan**



4.4 Anpassung Strassenbaulinie GB Gossliwil Nr. 5

Anpassung

Die Parzelle GB Gossliwil Nr. 5 grenzt im Westen an eine kommunale Erschliessungsstrasse (GB Gossliwil Nr. 90054). Fälschlicherweise wurde die kommunale Strassenbaulinie auf dem revidierten Nutzungsplan nicht dargestellt. Im Zuge der 2. Auflage erfolgt eine Korrektur des Erschliessungsplans und die kommunale Strassenbaulinie von 4 m wird ergänzt.

Interessenabwägung

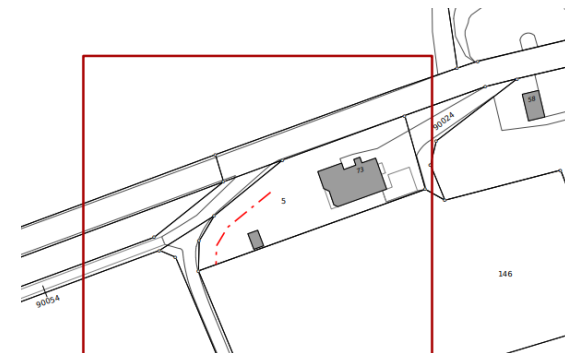
Die Ergänzung der kommunalen Strassenbaulinie entspricht dem rechtsgültigen Erschliessungsplan. Diese Situation wird somit bestätigt. Mit der Festlegung der kommunalen Strassenbaulinie wird der erforderliche Strassenraum gesichert. Es handelt sich um eine plangrafische Bereinigung. Es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen. Die Anpassung ist recht- und zweckmässig.

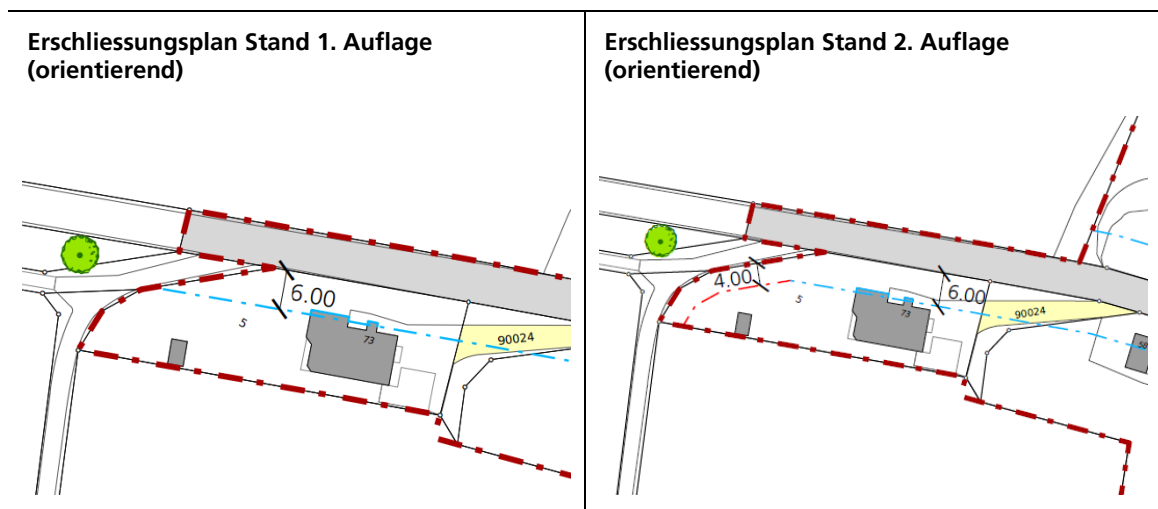
Auswirkungen auf die OPR

Der Erschliessungsplan wird entsprechend angepasst.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)

Erschliessungsplan





Gestaltungsbaulinie

4.5 Anpassung Gestaltungsbaulinie GB Hessigkofen Nr. 47

Anpassung

Die Gestaltungsbaulinie bildete in der 1. öffentlichen Auflage die Realität nicht korrekt ab. Entsprechend ist der Erschliessungsplan Hessigkofen anzupassen. Die Gestaltungsbaulinie wird entlang der heutigen Fassadenlinie des geschützten Gebäudes festgelegt.

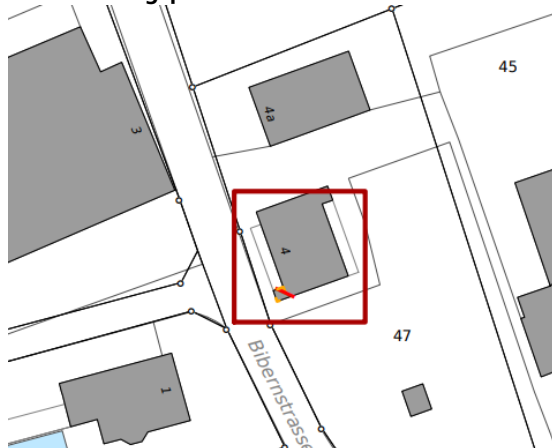
Interessenabwägung

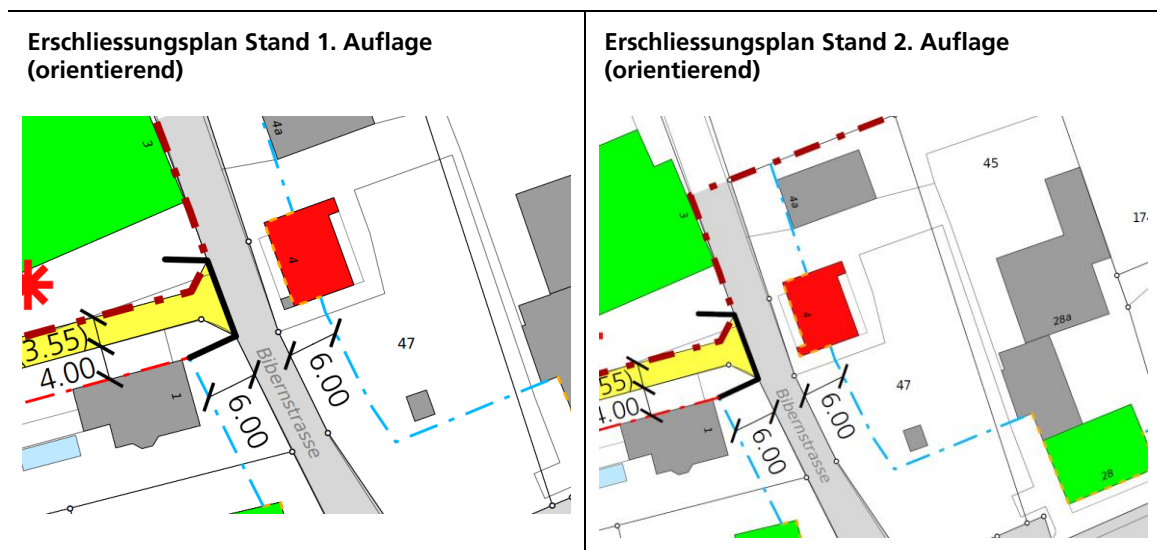
Die Änderung der Gestaltungsbaulinie für das geschützte Gebäude auf der Parzelle GB Hessigkofen Nr. 47 stellt eine Bereinigung des Planwerks dar, indem die heutige Situation korrekt berücksichtigt wird. Weitere Interessen sind nicht betroffen und die Änderung wird als recht- und zweckmässig beurteilt.

Auswirkungen auf die OPR

Die Erschliessungspläne werden entsprechend angepasst.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt) Erschliessungsplan





Strassenklassierung

4.6 Anpassung Strassenklassierung GB Brittern Nr. 210

Entscheid Planungsbehörde

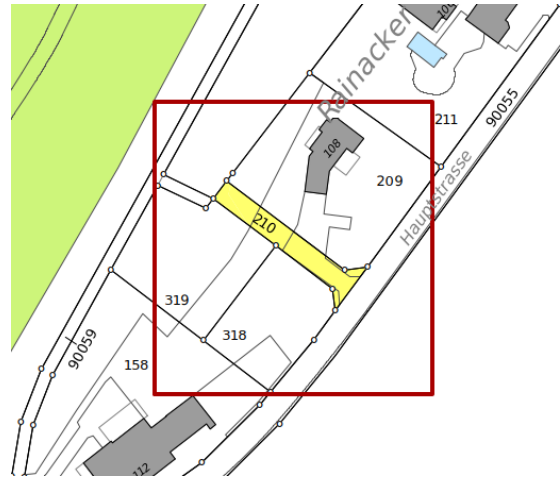
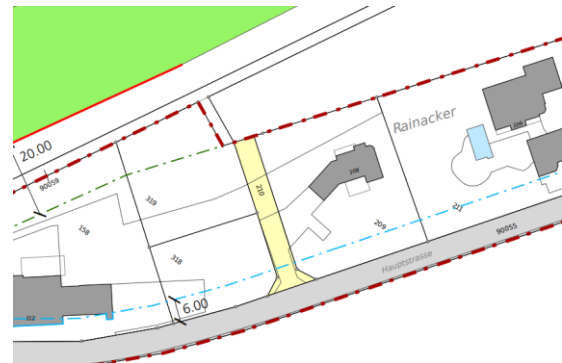
Die Strassenklassierung der Stichstrasse auf GB Brittern Nr. 210 wird angepasst. Neu wird die Stichstrasse als private Erschliessungsstrasse klassiert. Im Zuge dessen wird GB Brittern Nr. 210 der Bauzone (W2a) zugewiesen.

Interessenabwägung

Die Klassierung als private Erschliessungsstrasse wird als zweckmässig erachtet, da die Stichstrasse heute eine Wohneinheit und zukünftig nur drei Wohneinheiten erschliesst. Dies entspricht § 103 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz PBG. Die Anpassung ist somit recht- und zweckmässig.

Auswirkungen auf die OPR

Die Stichstrasse GB Brittern Nr. 210 wird neu als private Erschliessungsstrasse klassiert. Die Strassenbaulinien werden aufgehoben. Der Erschliessungsplan erfährt entsprechend eine Anpassung. Im Bauzonensplan wird die Fläche neu der Wohnzone, 2-geschossig a zugewiesen.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)**Erschliessungsplan****Bauzonenplan****Erschliessungsplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Erschliessungsplan Stand 2. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)****Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)**

4.7 Anpassung öffentlicher Fussweg/ Trottoir auf GB Aetingen Nr. 90036

Anpassung

Das Trottoir auf GB Aetingen Nr. 90036 wurde fälschlicherweise als Kantonsstrasse ausgewiesen. Es handelt sich dabei jedoch um einen öffentlichen Fussweg und Trottoir auf kommunalem Areal. Aus diesem Grund erfolgt eine Anpassung und eine Teilfläche von GB Aetingen Nr. 90036 wird neu als kommunaler Fussweg und Trottoir ausgewiesen. Die bestehende Situation wird damit korrekt abgebildet.

Interessenabwägung

Die Anpassung ist als planerische Bereinigungen und Präzisierungen zu verstehen und den aktuell bestehenden Verhältnissen geschuldet. Die Nutzung ist nicht tangiert (die Fläche dient heute schon der Erschliessung für den Fussverkehr). Die Anpassung ist recht- und zweckmässig.

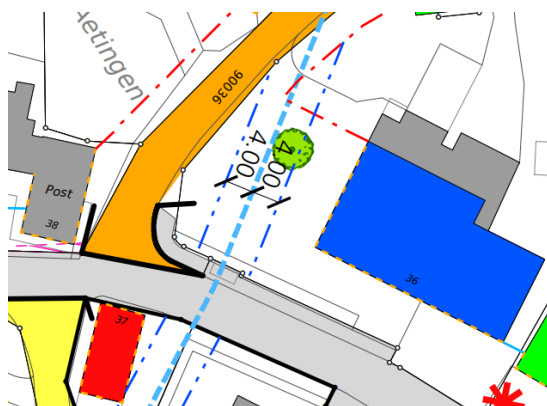
Auswirkungen auf die OPR

Die Erschliessungspläne werden entsprechend angepasst.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt) Erschliessungsplan



Erschliessungsplan Stand 1. Auflage (orientierend)



Erschliessungsplan Stand 2. Auflage (orientierend)



4.8 Öffentliches Fusswegerecht auf GB Kyburg-Buchegg Nr. 12

Anpassung

Auf GB Kyburg-Buchegg Nr. 12 wird ein öffentliches Fusswegerecht festgelegt. In diesem Bereich besteht bereits heute eine Fusswegerschliessung. Diese Anpassung dient der Sicherung der heutigen Situation auf dem Erschliessungsplan.

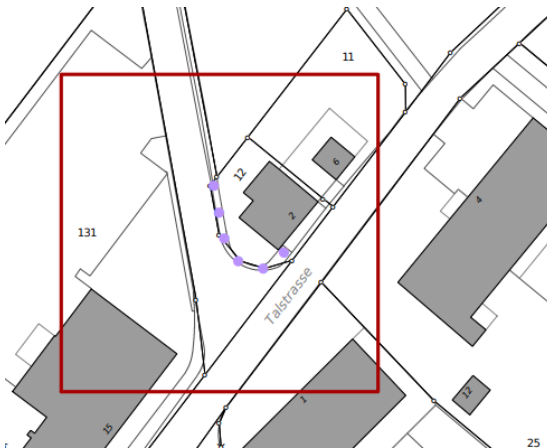
Interessenabwägung

Die Fussverbindung sichert die bestehende Erschliessung für den Fussverkehr entlang der Talstrasse / Neuströssli. Die Massnahme liegt im öffentlichen Interesse, da sie eine zweckmässige, bestehende Fusswegerschliessung sichert. Da es sich um ein Fusswegerecht handelt (kein Landverlust, keine Baulinien), werden die privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümerschaften nur sehr geringfügig beeinträchtigt.

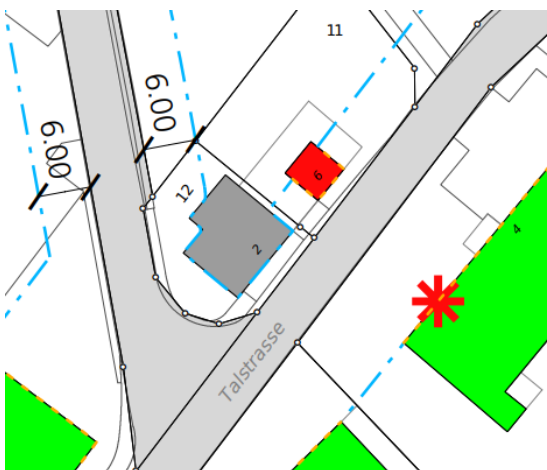
Auswirkungen auf die OPR

Der Erschliessungsplan wird entsprechend angepasst.

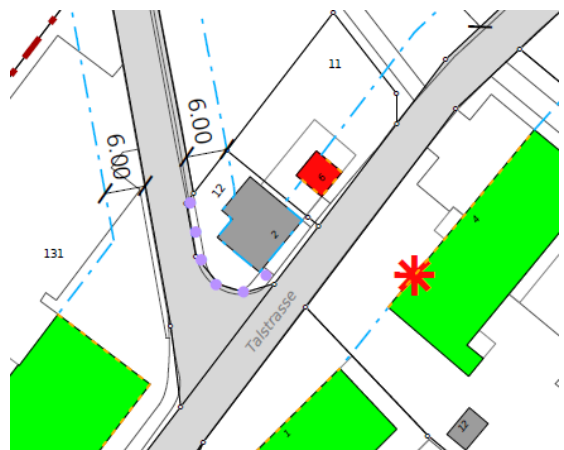
Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt) Erschliessungsplan



Erschliessungsplan Stand 1. Auflage (orientierend)



Erschliessungsplan Stand 2. Auflage (orientierend)



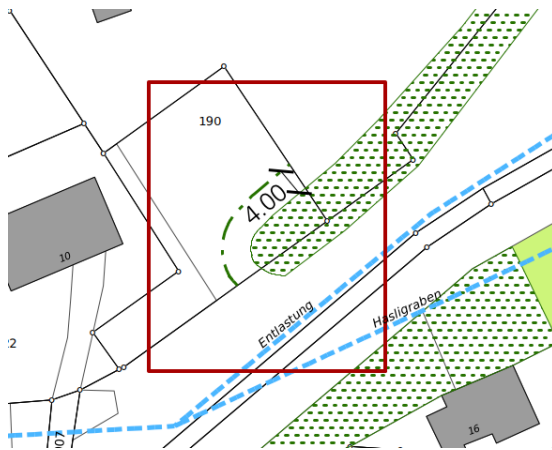
Heckenbaulinie

4.9 Ergänzung Heckenbaulinie auf GB Tschoppach Nr. 190

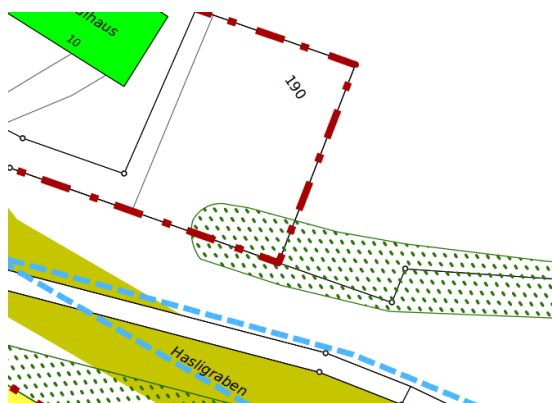
Anpassung	Ergänzung der fehlenden Heckenbaulinie von 4.00 m der Hecke auf GB Tschoppach Nr. 190.
Interessenabwägung	Hecken sind gesetzlich geschützt. Die Hecken im Siedlungsraum sind im Rahmen der OPR mit einer Heckenbaulinie zu versehen. Das Ausscheiden einer Heckenbaulinie für Hecken innerhalb Bauzone ist somit zweck- und rechtmässig.
Auswirkungen auf die OPR	Der Erschliessungsplan erfährt wie folgt eine Anpassung: Ergänzung Heckenbaulinie von 4.00 m.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)

Erschliessungsplan



Erschliessungsplan Stand 1. Auflage (orientierend)



Erschliessungsplan Stand 2. Auflage (orientierend)



5 Änderungen Zonenreglement gegen- über 1. öffentlicher Auflage

5.1 Anpassung § 11 Umwelt (ehem. § 11 Mobilfunk- sendeanlagen)

Entscheid Planungsbehörde

Die Ortsplanungsrevision Buchegg und die Mobilfunkplanung Buchegg laufen parallel, jedoch in zwei separaten Verfahren. Die Planungsbehörde hat entschieden den § 11 Mobilfunksendeanlagen in die Mobilfunkplanung aufzunehmen (als ergänzende Zonenvorschriften Mobilfunksendeanlagen) und diese Vorschriften entsprechend im Zonenreglement zu streichen. Die 2. öffentliche Auflage zur OPR und 1. öffentliche Auflage der Mobilfunkplanung erfolgen gleichzeitig. Weiter werden die Themen Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis sowie Lichtemissionen neu unter dem § 11 Umwelt zugeordnet. Die entsprechenden Vorschriften erfahren keine Anpassung.

Interessenabwägung

Die Gemeinden haben gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Möglichkeit mit zweckmässigen Instrumenten der Raumplanung ortsplannerische Anliegen im Rahmen einer Standortplanung für Mobilfunkanlagen zu verfolgen. Die Gemeinde Buchegg verfolgte bereits eine Positivplanung (Festlegen neuer Standorte in einer Nutzungsplanung) in einem separaten Verfahren parallel zur Ortsplanungsrevision. Die vollständige Überführung dieser komplexen Thematik in ein separates Verfahren und das damit verbundene Streichen der Vorschriften zu Mobilfunksendeanlagen (ehem. § 11 Mobilfunksendeanlagen) aus dem revidierten Zonenreglement erweist sich als zweckmässige Lösung, da es die reguläre Ortsplanung entlastet. Dieses Vorgehen stellt sicher, dass die verfahrenstechnischen Schritte, sowie die spezifischen Abwägungen für Mobilfunksendeanlagen die Gesamtrevision nicht verlangsamen.

Auswirkungen auf die OPR

Das Zonenreglement erfährt in § 11 eine Änderung.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt) in Rot

§ 11	Umwelt
	§ 11 Mobilfunktendeanlagen
Erschliessungsplan — Mobilfunkplanung Buchegg	Massgebend ist der Erschliessungsplan «Mobilfunkplanung Buchegg» mit den bezeichneten Standorten.⁴ Ausnahmen vom Erschliessungsplan «Mobilfunkplanung Buchegg» sind zulässig, wenn nachweislich ein Standort nicht möglich ist. Der Nachweis ist durch den Betreiber zu erbringen. Die Baubehörde lässt den Nachweis durch das kantonale Amt für Umwelt prüfen.
Standorte — / Prioritäten	Optisch als solche wahrnehmbare oder freistehende Mobilfunkanlagen sind in 1. Priorität in der Gewerbezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in 2. Priorität in der Kernzone und in 3. Priorität in den übrigen Zonen oder der Landwirtschaftszone (zur Abdeckung mehrerer Dörfer) zu erstellen. Nicht zulässig sind Mobilfunkanlagen an Orten mit erhöhtem Schutzbedürfnis (Kinderspielplätze und ähnliches) gemäss Erschliessungsplan «Mobilfunkplanung Buchegg». Mobilfunkanlagen sind nach Möglichkeit unauffällig zu platzieren. Wenn möglich sollen bestehende Standorte vorgezogen werden. Die Mobilfunkbetreiber sind verpflichtet ihre Dienstleistungen auf derselben Mobilfunkanlage koordiniert anzubieten.
Ortsbildschutzzone	Optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunktendeanlagen in den Ortsbildschutzzone sind nicht zulässig.
1	§ 12 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis
Darstellung	Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt. Dies mit Ausnahme der Landwirtschaftszone, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt.
Lärmnachweis	Für Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten (bspw. entlang der Kantonsstrassen) ist im Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens durch den Gesuchsteller zu prüfen (Lärmbelastungskataster), ob ein Lärmnachweis notwendig ist. Die Baubehörde verlangt insbesondere dann ein Lärmgutachten, wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden. Für Bauvorhaben, welche massgebende Aussenlärmissionen verursachen (z.B. bei Anlagen der Industrie bzw. des Gewerbes und der Landwirtschaft, bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage), kann die Baubehörde ebenfalls ein Lärmgutachten verlangen.
2	§ 13 Lichtemissionen
Grundsatz	Lichtverschmutzung ist zum Schutz des menschlichen Wohlbefindens und von Lebensräumen nachtaktiver Tiere im Sinne des Umweltschutzgesetzes (USG) und des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) nach Möglichkeit zu begrenzen.

⁴ Das Nutzungsplanverfahren zum Erschliessungsplan «Mobilfunkplanung Buchegg» wird parallel zur Ortsplanungsrevision durchgeführt. Vor Rechtskraft des Erschliessungsplans «Mobilfunkplanung Buchegg» gelten betreffend Standortwahl die Prioritäten gemäss § 11 dieses Reglements.

Massnahmen	Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung gelten folgende Bestimmungen: - Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. - Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. - Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden. - Leuchtreklamen sind zwischen 23:00 und 6:00 h auszuschalten. Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden.
------------	---

5.2 Anpassung § 13 Wohnzone, 2-geschossig a – Gebiet mit besonderen Bestimmungen sowie Verzicht auf Aufhebung rechtsgültiger Gestaltungsplan (RRB Nr. 1991/3560)

Einsprache-Nr.	11, 12, 14, 33, 43, 44, 50, 53, 56, 61, 62, 63, 65
Einsprache-Antrag	Die Ausnützungsziffer sei durch eine oberirdische Geschossflächenziffer zu ersetzen.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag betreffend Einführung einer Geschossflächenziffer wird angewiesen. Die Quartierverträglichkeit bei Verdichtung ist mit der Grünflächenziffer, der Gebäudelänge und den Grenzabständen ausreichend sichergestellt. Das Anliegen einer quartier- und ortsbildverträglichen Entwicklung für die Baulandreserven in der Wohnzone, insbesondere auf den Parzellen GB Küttigkofen Nr. 107 und 113 (Einzonungsfläche), ist nachvollziehbar. Auf die Einzonung von GB Küttigkofen Nr. 107 wird verzichtet (vgl. Kapitel 2.2). Für die Einzonungsflächen in Küttigkofen sind besonderen Bestimmungen festgelegt. Aufgrund von Einsprachen sowie neuen Erkenntnissen werden die besonderen Bestimmungen für die Parzelle GB Küttigkofen Nr. 113 angepasst. Die qualitative und ortsbildverträgliche Entwicklung in der W2a am Hang in Küttigkofen wurde bisher mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan (RRB Nr. 1991/3560) sichergestellt. Aufgrund einer erneuten Interessenabwägung tritt der rechtsgültige Gestaltungsplan «Höhenweg Ost» (RRB Nr. 1991/3560) wieder in Kraft und bleibt rechtsgültig. Um eine quartierverträgliche Entwicklung auf der Einzonungsfläche auf GB Küttigkofen Nr. 113 sicherzustellen, soll die bauliche Entwicklung dem Gestaltungsplan «Höhenweg Ost» entsprechen.
Interessenabwägung	Aufgrund der exponierten Lage sowie dem Ortsbild von regionaler Bedeutung von Küttigkofen, wird das öffentliche Interesse am Erhalt des Ortsbildes hoch gewichtet. Die Entwicklung von GB Küttigkofen Nr. 113 wird als für das Ortsbild verträglich erachtet, sofern zusätzliche gestalterische Vorschriften gelten. Die bisherigen besonderen Bestimmungen bezüglich der Erarbeitung eines übergeordneten Konzeptes werden,

aufgrund des Verzichts auf die Einzonung von GB Küttigkofen Nr. 107, für lediglich einen Bauplatz als unverhältnismässig erachtet. Aus diesem Grund erfolgt die Anpassung der besonderen Bestimmungen in § 13 Abs. 4 sowie bleibt der Gestaltungsplan «Höhenweg Ost» in Kraft. Dies entspricht zudem dem privaten Interesse an einer Gleichbehandlung der Grundeigentümer:innen.

Auswirkungen auf die OPR

Das Zonenreglement erfährt in § 13 Abs. 4 unter besondere Bestimmungen für die Parzelle GB Küttigkofen Nr. 113 eine Anpassung. Der rechtsgültige Gestaltungsplan «Höhenweg Ost» (RRB Nr. 3560 vom 25.11.1991) bleibt rechtsgültig.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt) in Rot

§ 13 Wohnzone, 2-geschossig a

4 Gebiet mit besonderen Bestimmungen

Für die im Bauzonenplan markierten Gebiete mit besonderen Bestimmungen gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

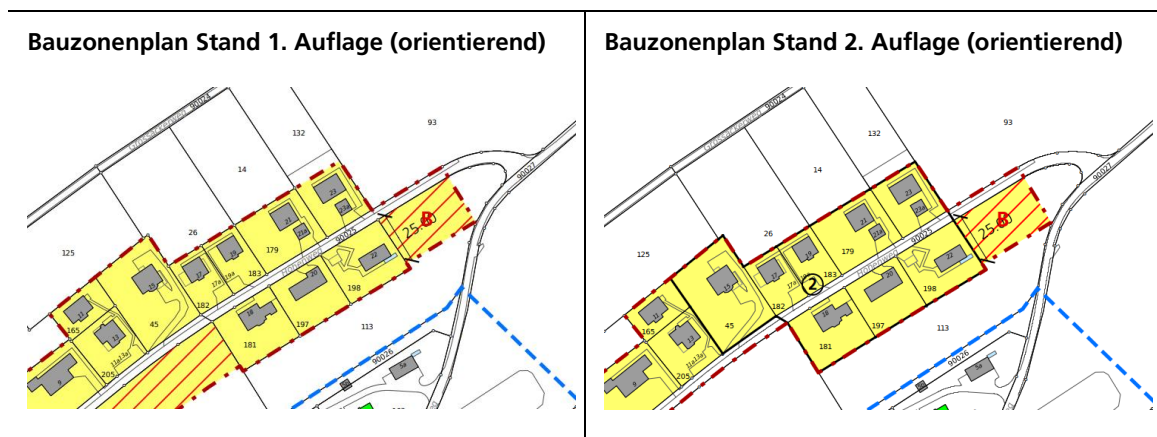
GB Küttigkofen Nrn. 107, 113:

~~Für die Parzellen GB Küttigkofen Nrn. 107, 113 sind 1-geschossige Hauptbauten nicht zulässig. Für die Entwicklung der Parzellen ist vorgängig zum Baugesuchsverfahren ein übergeordnetes Konzept zu erarbeiten. Dabei sind die Themen wie Lage am Siedlungsrand, Gebäudegeometrie, Parkierung, Umgebungs- und Geländegestaltung sowie weitere ortsbauliche Aspekte zu behandeln. Für die Entwicklung eines übergeordneten Konzepts kann die Baubehörde den Beizug externer Fachpersonen / des Gestaltungsbeirat verlangen. Die Parzelle GB Küttigkofen Nr. 113 ist entsprechend dem Gestaltungsplan «Höhenweg Ost» (RRB Nr. 3560 vom 25.11.1991) zu entwickeln. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist Rechnung zu tragen und in Absprache mit der Solothurner Gebäudeversicherung ist mit entsprechenden Massnahmen ein angemessener Schutz zu gewährleisten.~~

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)

Bauzonenplan





5.3 Anpassung § 13 Wohnzone, 2-geschossig a und § 25 Spezialzone Pferdehaltung – Gebiet mit besonderen Bestimmungen

Einsprache-Nr.	41, 42
Einsprache-Antrag	Das Zonenreglement sei so anzupassen, dass die Bestimmungen «Gebiet mit besonderen Bestimmungen» betreffend die Parzellen GB Bibern Nr. 32, 217, 246, 29, 224 und 228 gemäss §13 Abs. 4 sowie §25 Abs. 9 ersatzlos gestrichen werden.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird teilweise gutgeheissen. Der Antrag wird teilweise als zweckmässig erachtet. Das Zonenreglement wird dahingehend angepasst, dass ein Konzept pro Parzelle nötig ist, welches eine dichte und qualitative Bebauung unter Einbezug externer Fachpersonen nachweist. Die besonderen Bestimmungen sollen für die unbebauten Parzellen GB Bibern Nr. 29 und 217 gelten. Für die bereits bebauten Parzellen GB Bibern Nr. 224, 228 und 246 wird das Gebiet mit besonderen Bestimmungen aufgehoben. Die Parzelle GB Bibern Nr. 32 wird heute aktiv als Spezialzone für Pferdehaltung genutzt und das im Bauzonenplan überlagerte Gebiet mit besonderen Bestimmungen wird aufgehoben, da für diesen spezifischen Betrieb keine verdichtete, wohnbauliche Entwicklung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen vorgesehen oder zweckmässig ist. Sofern die heutige Nutzung aufgehoben wird, ist die Parzelle gemäss Zonenvorschriften wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
Interessenabwägung	Die Pflicht für die Erarbeitung eines Konzepts pro Parzelle ist zweckmässig, da es sich um grössere Baulandreserven handelt und eine dichte Bebauung im Zuge einer qualitätvollen Siedlungsentwicklung nach innen anzustreben ist. Die Festlegung dieses Gebiets mit besonderen Bestimmungen im Bauzonenplan konzentriert sich folgerichtig auf die grossen Baulandreserven der Parzellen GB Bibern Nr. 29 und GB Bibern Nr. 217, wo ein hohes Potenzial für die innere Verdichtung besteht. Damit wird

dem übergeordneten öffentlichen Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung getragen. Ein weiteres öffentliches Interesse stellt eine qualitative ortsbauliche und freiräumliche Entwicklung dar. Die öffentlichen Interessen werden höher gewichtet als die entgegenstehenden privaten Interessen.

Auswirkungen auf die OPR

Das Zonenreglement erfährt unter § 13 Wohnzone, 2-geschossig a und § 25 Spezialzone Pferdehaltung entsprechende Anpassungen. Aus diesem Grund erfährt auch der Bauzonenplan betreffend die Gebiete mit besonderen Bestimmungen für die Parzellen eine Anpassung.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt) in Rot

§ 13 Wohnzone, 2-geschossig a

4 Gebiet mit besonderen Bestimmungen

Für die im Bauzonenplan markierten Gebiete mit besonderen Bestimmungen gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

GB Küttigkofen Nrn. ~~107, 113~~:

~~Für die Parzellen GB Küttigkofen Nrn. 107, 113 sind 1-geschossige Hauptbauten nicht zulässig. Für die Entwicklung der Parzellen ist vorgängig zum Baugesuchsverfahren ein übergeordnetes Konzept zu erarbeiten. Dabei sind die Themen wie Lage am Siedlungsrand, Gebäudegeometrie, Parkierung, Umgebungs- und Geländegestaltung sowie weitere ortsbauliche Aspekte zu behandeln. Für die Entwicklung eines übergeordneten Konzepts kann die Baubehörde den Beizug externer Fachpersonen / des Gestaltungsbeirats verlangen.~~ Die Parzelle GB Küttigkofen Nr. 113 ist entsprechend dem Gestaltungsplan «Höhenweg Ost» (RRB Nr. 3560 vom 25.11.1991) zu entwickeln. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist Rechnung zu tragen und in Absprache mit der Solothurner Gebäudeversicherung ist mit entsprechenden Massnahmen ein angemessener Schutz zu gewährleisten.

GB Kyburg-Buchegg Nrn. 7, 88, 99, 135, 127, 132, 133, 134:

Bei Um- und Neubauten auf den Parzellen Kyburg-Buchegg Nrn. 7, 88, 99, 135, 127, 132, 133, 134 kann die Baubehörde externe Fachpersonen / den Gestaltungsbeirat beiziehen, um den erhöhten Anforderungen an die Qualität gerecht zu werden.

GB Bibern Nrn. ~~32, 224, 228, 29, 246~~ und 217:

~~Für die Parzellen GB Bibern Nrn. 224, 228, 29, 246 und 217 ist gemeinsam mit der Parzellen GB Bibern Nr. 32 eine gesamtheitliche Betrachtung des Gebietes pro Parzelle ein (ortsbauliches und, freiräumliches Gesamtkonzept) notwendig unter frühzeitigem Einbezug der Bauherrschaft, der Planungsbehörde und externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat. Sofern eine Anpassung an der Grundnutzung auf Grundlage der Gesamtkonzeption zweckmässig ist, kann dies im Rahmen eines Nutzungsplanverfahrens (Teilzonenplan) erfolgen; die Planbeständigkeit ist relativiert. In diesem Gebiet ist eine dichte und qualitative Bebauung anzustreben. Der Biberenbach und eine potenzielle Aufwertung des Gewässerraums ist in die Überlegungen im Rahmen des Gesamtkonzeptes miteinzubeziehen.~~ Eine ressourcenschonende Gesamtererschliessung inkl. Parkierung für den gesamten Perimeter ist anzustreben.

§ 25 Spezialzone Pferdehaltung

9 Gebiet mit besonderen Bestimmungen

Für die im Bauzonenplan markierten Gebiete mit besonderen Bestimmungen in der Spezialzone Pferdehaltung gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

GB Bibern Nr. 32:

Für die Parzelle GB Bibern Nr. 32 ist gemeinsam mit den Parzellen GB Bibern Nrn. 224, 228, 29, 246 und 217 eine gesamtheitliche Betrachtung des Gebietes (ortsbauliches, freiräumliches Gesamtkonzept) notwendig unter frühzeitigem Einbezug aller Eigentümer:innen, der Planungsbehörde und externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat. Sofern eine Anpassung an der Grundnutzung auf Grundlage der Gesamtkonzeption zweckmässig ist, kann dies im Rahmen eines Nutzungsplanverfahrens (Teilzonenplan)

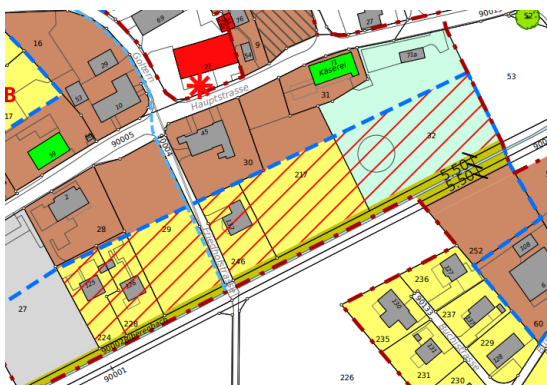
erfolgen; die Planbeständigkeit ist relativiert. In diesem Gebiet ist eine dichte Bebauung anzustreben. Der Biberenbach und eine potenzielle Aufwertung des Gewässer- raums ist in die Überlegungen im Rahmen des Gesamtkonzeptes mit einzubeziehen. Eine ressourcenschonende Gesamterschliessung inkl. Parkierung für den gesamten Perimeter ist anzustreben. Für die Entwicklung der Parzellen sind bei der Gesamtkonzeption sowie im Baugesuchsverfahren externe Fachpersonen / der Gestaltungsbeirat beizuziehen.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt)

Bauzonenplan



Bauzonenplan Stand 1. Auflage (orientierend)



Bauzonenplan Stand 2. Auflage (orientierend)



5.4 Anpassung § 14 Wohnzone, 2-geschossig b – Gebiet mit besonderen Bestimmungen

Anpassung	Aufgrund einer Parzellenmutation erfährt § 14 Wohnzone, 2-geschossig b, Abs.4 eine Anpassung. Die ehemalige Parzelle GB Aetigkofen Nr. 246 wurde unterteilt in die Parzellen GB Aetigkofen Nr. 275 und 246.
Interessenabwägung	Die Anpassung ist als Korrektur im Zonenreglement aufgrund der veränderten Parzellenstruktur zu verstehen. Es stehen kleine privaten oder öffentlichen Interessen entgegen.
Auswirkungen auf die OPR	Das Zonenreglement erfährt in § 14 Abs. 4 eine Änderung.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt) in Rot

§ 14 Wohnzone, 2-geschossig b

- 4 Gebiet mit besonderen Bestimmungen Für die im Bauzonenplan markierten Gebiete mit besonderen Bestimmungen gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

GB Aetigkofen Nrn. 245, ~~und~~ 246 und 275:

Für die Parzellen GB Aetigkofen Nrn. 245, ~~und~~ 246 und 275 ist eine qualitativ dichte Bebauung anzustreben. Der Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten z.B. mit Hochstammbäumen. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist Rechnung zu tragen und in Absprache mit der Solothurner Gebäudeversicherung ist mit entsprechenden Massnahmen ein angemessener Schutz zu gewährleisten. Die Schutzbestimmungen der Uferschutzzone Mülibach sind zu berücksichtigen. Es ist ein respektvoller Umgang mit den umliegenden Schutzobjekten und deren Umgebung notwendig. Externe Fachpersonen / der Gestaltungsbeirat sind bei der Entwicklung dieser Parzellen beizuziehen.

5.5 Anpassung § 16 Kernzone

Anpassung	Mit dem Passus «Nicht zulässig sind neue Einfamilienhäuser in erster Bautiefe» ist die erste Bautiefe ab Kantonsstrasse gemeint. Das Zonenreglement wird entsprechend präzisiert.
Interessenabwägung	Die Ergänzung dient der Präzisierung und Verdeutlichung der bereits von Anfang an bestehenden, planerischen Absicht. Sie verhindert künftige Auslegungsschwierigkeiten bei Baugesuchen und stellt sicher, dass das Reglement ohne inhaltliche Änderungen genau das abbildet, was im Planungsverfahren bereits beabsichtigt war.
Auswirkungen auf die OPR	§ 16 Abs. 2 im Zonenreglement erfährt eine Anpassung (Präzisierung).

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt) in Rot**§ 16 Kernzone**

- 2 Nutzung Zulässig sind Wohnungen, nicht störende Gewerbebetriebe in der ES II, nicht störende bis mässig störende Gewerbebetriebe in der ES III, Gaststätten, öffentliche Bauten und weitere, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- Nicht zulässig sind neue Einfamilienhäuser in erster Bautiefe ab Kantonsstrasse.

5.6 Anpassung § 19 Gärtnereizone

Einsprache-Nr.	19
Einsprache-Antrag	§ 19 Zonenreglement sei wie folgt zu ergänzen: «Im Übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone 2-geschossig a (W2a). Gebäude, die der Nutzung als Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb dienen, dürfen eine Maximallänge von 30 m betragen. Für die Gesamtfläche gilt die Grünflächenziffer von 30%.»
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird gutgeheissen. Am heutigen Standort des Gärtnerei- und Gartenbaubetriebs auf der Parzelle GB Aetingen Nr. 21 sind die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der örtlichen, raumplanerischen Rahmenbedingungen eingeschränkt. Es entspricht der Forderung aus dem räumlichen Leitbild die Voraussetzung für die Entwicklung des lokalen Gewerbes zu schaffen. Der Antrag wird als zweckmässig erachtet. Das Zonenreglement wird angepasst. Mit der Anpassung der Zonenvorschriften beabsichtigt die Planungsbehörde den heutigen Standort des Gartenbaubetriebs weiterhin zu sichern.
Interessenabwägung	Mit der Anpassung des § 19 kommt die Planungsbehörde dem öffentlichen Interesse gemäss räumlichem Leitbild nach, um den Bestand des Betriebes am heutigen Standort zu sichern. Die Entwicklungsabsichten bleiben trotz der Anpassung am heutigen Standort eingeschränkt. Nachbarschaftliche, private Interessen sind nicht betroffen, da die bestehende Situation rechtlich gesichert wird. Die Anpassung wird als recht- und zweckmässig erachtet.
Auswirkungen auf die OPR	§ 19 im Zonenreglement erfährt eine Anpassung.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt) in Rot**§ 19 Gärtnereizone**

- | | | |
|---|---------|---|
| 1 | Zweck | Sicherung der Nutzung als Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb. |
| 2 | Nutzung | Es sind nur Bauten entsprechend der bestehenden Nutzung als Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb mit zugehörigen Wohnungen zulässig. |

- | | | |
|---|------------------------|--|
| 3 | Bauweise /
Baumasse | Für Gebäude, die der Nutzung als Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb dienen, ist eine maximale Gebäudelänge von 30 m zulässig. Die minimale Grünflächenziffer beträgt 30%. |
|---|------------------------|--|

Im Übrigen gelten die Vorschriften Wohnzone 2-geschossig a (W2a).

5.7 Anpassung § 26 Erhaltungszone und § 31 Ortsbildschutzzone

Einsprache-Nr.	10
Einsprache-Antrag	Die Vorschrift «Dacheinschnitte: Sind nicht zulässig» in § 26 Abs. 5 und § 31 Abs. 4 Zonenreglement sei ersatzlos zu streichen.
Entscheid Planungsbehörde	Der Antrag wird teilweise gutgeheissen. Das Argument, dass für die Sicherstellung des Erhalts der Dachlandschaft auch einen Nutzen für die Eigentümer:innen bestehen sollte, ist nachvollziehbar. Eine geeignete Formulierung im Zonenreglement soll im Einklang mit den Anliegen für den Ortsbildschutz stehen. Das Zonenreglement wird im § 26 Erhaltungszone und § 31 Ortsbildschutzzone dahingehend angepasst, dass Dacheinschnitte auf der strassenabgewandten Seite zulässig sind.
Interessenabwägung	Dem Erhalt der Dachlandschaft kommt aus ortsbildlicher Sicht eine hohe Bedeutung zu. Die Dächer prägen mit ihrer Form, Neigung und Materialisierung den Charakter der wertvollen Dorfkerne massgeblich und stiften Identität für das Ortsbild. Entgegenstehendes öffentliches Interesse ist die Siedlungsentwicklung nach innen, da ein grosses Potenzial bei der Nutzung der bestehenden Volumina besteht. Ein weiteres Interesse, welche abzuwägen ist, sind privat, wirtschaftliche Interessen (Nutzen für die Eigentümerschaft, damit der Erhalt sichergestellt werden kann). In Abwägung der relevanten Interessen erfolgt eine teilweise Anpassung des Zonenreglements, welche als zweck- und rechtmässig erachtet wird.
Auswirkungen auf die OPR	Das Zonenreglement erfährt in § 26 Abs. 5 sowie in § 31 Abs. 4 eine Änderung.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt) in Rot**§ 26 Erhaltungszone**

- 5 Gestaltung Bedachung: naturrote Tonziegel
 Dachvorsprünge: in ortstypischer Ausführung
 Dachaufbauten: Gemäss § 64 KBV. Gestattet sind Einzellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebund der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. Der Charakter der Dachlandschaft darf durch die Aufbauten nicht wesentlich verändert werden.
 Dachflächenfenster: Gemäss § 64 KBV
 Dacheinschnitte: Sind **auf der strassenabgewandten Seite nicht** zulässig.
 Fassaden: Traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz, Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben. Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden, sofern sie die Anforderungen nach Abs. 4 dieses Paragraphen erfüllen.

§ 31 Ortsbildschutzzone

- 4 Gestaltung Bedachung: naturrote, nicht engobierte Tonziegel
 Dachvorsprünge: in ortstypischer Ausführung
 Dachaufbauten: Gemäss § 64 KBV. Gestattet sind Einzellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. Der Charakter der Dachlandschaft darf durch die Aufbauten nicht wesentlich verändert werden.
 Dachflächenfenster: Gemäss § 64 KBV
 Dacheinschnitte: Sind **auf der strassenabgewandten Seite nicht** zulässig
 Fassaden: Traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz, Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben. Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden, sofern sie die Anforderungen nach Abs. 3 dieses Paragraphen erfüllen.

5.8 Anpassung § 33 Landschaftsschutzzone «Freihaltung» und § 34 Landschaftsschutzzone

Anpassung	§ 33 Landschaftsschutzzone «Freihaltung» und § 34 Landschaftsschutzzone wird mit der Vorschrift ergänzt, dass es sich um eine der Landwirtschaftszone überlagernde Festlegung handelt. Es handelt sich dabei um eine Präzisierung. Weitere Anpassungen (Umstellung von Vorschriften, Ergänzung von Absatzbezeichnungen) wurden im Zuge einer verbesserten Lesbarkeit vorgenommen. Inhaltlich ergeben sich daraus allerdings keine Anpassungen.
Interessenabwägung	Die Anpassungen dienen der besseren Lesbarkeit und tragen zu einer nachvollziehbareren Rechtsanwendung bei.
Auswirkungen auf die OPR	Das Zonenreglement erfährt in § 33 und § 34 eine Änderung.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt) in Rot**§ 33 Landschaftsschutzzone «Freihaltung»**

1	Zweck	Die Landschaftsschutzzone «Freihaltung» bezweckt die Freihaltung, Pflege und Aufwertung von besonders empfindlichen und exponierten Lagen und Gebieten von hoher landschaftsästhetischer und / oder ökologischer Bedeutung.
2	Nutzung	Die Landschaftsschutzzone «Freihaltung» ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzungen soweit diese mit dem Zweck nach Abs. 1 dieses Paragraphen vereinbar und nicht anderweitig verbindlich geregelt sind.
3	Bauten und Anlagen	Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Aussiedlungen, Terrainveränderungen (mit Ausnahme von Massnahmen zur Renaturierung von Gewässern oder Bodenverbesserungen, untergeordnete Terrainveränderungen zur Wasserretention, Flur- und Wanderwege, Bauten für den Hochwasserschutz oder für andere Naturschutzmassnahmen nötig sind) , Deponien, Aufforstungen und Baumschulen sind nicht zulässig.
4	Landschaftselemente	Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten und nach Möglichkeit aufzuwerten.
5	Ausnahmen	Folgende Ausnahmen sind zulässig: - Terrainveränderungen für Massnahmen zur Renaturierung von Gewässern oder Bodenverbesserungen - untergeordnete Terrainveränderungen zur Wasserretention - Flur- und Wanderwege - Bauten für den Hochwasserschutz oder für andere Naturschutzmassnahmen - Zäune, sofern sie auf diesen Standort angewiesen sind, sind zulässig. Sie sind für Kleinsäuger durchgängig und wildtierfreundlich anzulegen.

§ 34 Landschaftsschutzzone

1	Zweck	Die Landschaftsschutzzone bezweckt die langfristige Erhaltung, Pflege und Aufwertung der grösseren zusammenhängenden und reich strukturierten, weitgehend unverbauten Kulturlandschaft mit ihren Wiesen, Ackern, Hecken, Waldrändern, Bäumen und Bachläufen. Sie dient weiter dazu, Landschaftsräume zu verbinden.
2	Nutzung	Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzungen soweit diese mit dem Zweck nach Abs. 1 dieses Paragraphen vereinbar und nicht anderweitig verbindlich geregelt.
3	Bauten und Anlagen	Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen, sowie Deponien sind grundsätzlich nicht zulässig. Zulässig bleiben: - für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendige Infrastrukturen (vgl. Hinweise und Erläuterungen Anhang II dieses Reglements) - kleinere Nebenbauten (z.B. kleine Bienenhäuser, und Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten, betriebsnotwendige Installationen bis 15 m² Grundfläche und 2.5 m Höhe). - Massnahmen zur Bodenverbesserung, Terrainveränderungen, wenn sie für Massnahmen zur Renaturierung von Gewässern oder Bodenverbesserungen dienen - untergeordnete Terrainveränderungen zur Wasserretention

	- Flur- und Wanderwege - Bauten für den Hochwasserschutz oder für andere Naturschutzmassnahmen - Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Alle Vorhaben müssen sich gut in das Landschaftsbild einfügen (vgl. Hinweise und Erläuterungen Anhang II dieses Reglements).
4 Bestehende Bauten und Anlagen	Bestehende und landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, können bei ausgewiesenem Bedarf am bestehenden Standort angemessen erweitert und massvoll ergänzt werden. Nicht mehr erforderliche oder nicht mehr der ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechende Bauten, Anlagen und Infrastrukturen sind zurückzubauen.
5 Landschaftselemente	Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten und nach Möglichkeit aufzuwerten.
5 Ausnahmen	Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendige Infrastrukturen sind zugelassen. Zugelassen sind zudem auch Massnahmen zur Bodenverbesserung, Terrainveränderungen, wenn sie für Massnahmen zur Renaturierung von Gewässern oder Bodenverbesserungen, untergeordnete Terrainveränderungen zur Wasserretention, Flur- und Wanderwege, Bauten für den Hochwasserschutz oder für andere Naturschutzmassnahmen nötig sind, sowie Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Alle Vorhaben müssen sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Für Hinweise und Erläuterungen betreffend Ausnahmen siehe Anhang II dieses Reglements.

5.9 Anpassung § 35 Umgebungsschutzzone

Anpassung

Der § 35 Umgebungsschutzzone erfährt mehrere Anpassungen. Abs. 1 wird präzisiert, dass es sich um eine bauliche Integration von neuen standortgebundenen Bauten und Anlagen handelt. Abs. 2 Nutzung wird ergänzt, um zu erläutern, dass es sich um eine der Landwirtschaftszone überlagernde Festlegung handelt und die Nutzung im Grundsatz gemäss Grundnutzung (Landwirtschaftszone) erfolgt. Abs. 3 bzw. Abs. 6 erfährt eine Anpassung, da es sich bei standortgebundenen Bauten und Anlagen auch um landwirtschaftliche Bauten und Anlagen handelt inkl. für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendige Infrastrukturen. Dies dient der Präzisierung und besseren Verständlichkeit. Abs. 4 erfährt ebenfalls eine Anpassung, da die Materialisierung und Vermeidung von Terrainveränderungen nicht als zwingende Vorschrift, sondern lediglich als Hinweis im Anhang II gelten soll. Abs. 5 wird neu benannt mit «Qualitätssicherung». Damit soll klargestellt werden, dass es sich bei den Bestimmungen in diesem Absatz um eine zusätzliche Qualitätssicherung handelt und keine Änderung des Verfahrens bzw. Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen ausserhalb Bauzone. In Abs. 6 werden wiederholende Bestimmungen gestrichen.

Interessenabwägung

Die Bestimmungen der Umgebungsschutzzone sind Resultat einer umfassenden Interessenabwägung mit dem ISOS (Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel a), Landschaft und Natur sowie Landwirtschaft. Mit der Anpassung von § 35 Umgebungsschutzzone wird nachwievor dem ursprünglichen Zweck der Umgebungsschutzzone Rechnung getragen. Mit der Umgebungsschutzzone ist eine landwirtschaftliche Entwicklung im Grundsatz möglich. Die Umgebungsschutzzone bezweckt eine sorgfältige Integration von standortgebunden, landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen in die wertvollen Ortsbilder und deren Ansichten. Die Erhaltung der intakten Ortsbilder und prägenden Ansichten wird mit den qualitätssichernden Vorschriften wie die Priorisierung für Standorte, den Prinzipien sowie der Qualitätssicherung möglichst gewährleistet. Mit dieser Kompromisslösung wird den betroffenen Interessen (ISOS, Landwirtschaft und Natur / Landschaft) bestmöglich Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die OPR

Das Zonenreglement erfährt in § 35 diverse Änderung.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt) in Rot
§ 35 Umgebungsschutzzone

1	Zweck	Die Umgebungsschutzzone bezweckt die Erhaltung bestehender Bauten / Anlagen sowie die sorgfältige bauliche Integration von neuen standortgebundenen Bauten und Anlagen und die Erhaltung des kulturlandschaftlichen Umfelds der intakten Ortsbilder und deren prägende Ansichten.
2	Nutzung	Die Umgebungsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzungen soweit diese mit dem Zweck nach Abs. 1 dieses Paragraphen vereinbar und nicht anderweitig verbindlich geregelt.
3 2	Priorisierung Standorte	Neue standortgebundene, insbesondere landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (inkl. für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendige Infrastrukturen) sind grundsätzlich zulässig. Zur Schonung und Freihaltung der die Ortsbilder umgebende Landschaft und zur Sicherstellung der Landschaftsqualitäten sind für neue Bauten und Anlagen im Baugesuchsverfahren die Standorte in folgender Priorität mittels einer Interessenabwägung zu prüfen: 1. in unmittelbarer Nachbarschaft zum baulichen Bestand 2. direkt am Siedlungsrand (Bauzonengrenze) 3. losgelöst vom baulichen Bestand in der umgebenden Landwirtschaftszone.
4 3	Prinzipien	Bauten und Anlagen müssen sich insbesondere durch die Anbindung an bestehende Strukturen, die Stellung sowie die flächensparende Anordnung, die Materialisierung sowie durch die Vermeidung von Terrainveränderungen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dem Erhalt bedeutender Landschaftsräume wie Senken, Kuppen und Geländekanten und Gewässerläufe sowie intakte Ortsansichten, siedlungstrennende Grünräume und Aussichtslagen ist in der Interessenabwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind zu erhalten und nach Möglichkeit aufzuwerten. Im Falle von Eingriffen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Für Hinweise und Erläuterungen zur Beurteilung von Bauvorhaben von neuen Bauten und Anlagen siehe auch Anhang II dieses Reglements.

5 4	Qualitätssicherung Verfahren	Voranfragen und Baugesuche sind frühzeitig der Baubehörde vorzulegen. Die Baubehörde beurteilt die Einhaltung der Anforderungen dieses Paragraphen und zieht externe Fachpersonen / den Gestaltungsbeirat gemäss § 3 dieses Reglements empfehlend bei.
6 5	Ausnahmen	Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendige Infrastrukturen sind zugelassen. Zugelassen sind zudem auch: - Massnahmen zur Bodenverbesserung, Terrainveränderungen, wenn sie für Massnahmen zur Renaturierung von Gewässern oder Bodenverbesserungen - untergeordnete Terrainveränderungen zur Wasserretention - Flur- und Wanderwege - Bauten für den Hochwasserschutz oder für andere Naturschutzmassnahmen nötig sind - Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Alle Vorhaben müssen sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Für Hinweise und Erläuterungen betreffend Ausnahmen siehe Anhang II dieses Reglements.

5.10 Anpassung Anhang II: Hinweise / Erläuterungen Umgebungsschutzzone / Landschaftsschutzzone

Anpassung

In Anhang II werden wiederholende Vorschriften, welche bereits in den Paragraphen zur Umgebungsschutzzone bzw. Landschaftsschutzzone beschrieben sind, gestrichen. Ziel ist das Zonenreglement dadurch möglichst schlank zu halten. Mit der Anpassung des Abschnittes zur Gestaltung soll eine funktionale und zeitgemässe Gestaltung von Bauten und Anlagen bezweckt werden.

Interessenabwägung

Die Anpassung ist als Bereinigung zu verstehen und soll der besseren Verständlichkeit dienen. Eine funktionale und zeitgemässe Gestaltung von Bauten und Anlagen kommt dem privat wirtschaftlichen Interesse der Landwirtschaft nach, dass Bauvorhaben finanziell tragbar und das Material derer Funktion dient. Die Bauten sollen sich dadurch auch von historischen Bauten differenzieren, sich aber dennoch ins Ortsbild eingliedern. Dies wird mit den übrigen Vorschriften in Anhang II sowie § 35 und § 34 sichergestellt. Die Anpassung wird als zweck- und rechtmässig beurteilt.

Auswirkungen auf die OPR

Das Zonenreglement erfährt in Anhang II mehrere Änderungen.

Änderung 2. Auflage (Genehmigungsinhalt) in Rot**Anhang II: Hinweise / Erläuterungen Umgebungsschutzzone / Landschaftsschutzzone**Beurteilungskriterien von Bauvorhaben in der Umgebungsschutzzone und Landschaftsschutzzone

~~In der Umgebungsschutzzone und der Landschaftsschutzzone gelten erhöhte gestalterische Anforderungen an die Integration von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.~~

~~Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und eine bestmögliche Integration in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden kann. Bedeutende Landschaftsräume wie Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe sowie prägende und intakte Ortsansichten, siedlungstrennende Grünräume und Aussichtslagen sollen in ihrer Wirkung zu erhalten werden.~~

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung respektive der Integration in das Orts- und Landschaftsbild sind insbesondere zu berücksichtigen:

- ~~die Gestaltung soll zudem ehrlich funktionale und zeitgemässe Gestaltung sowie dem Standort, der Nutzung und der Bedeutung des Bauvorhabens angemessen sein.~~
 - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Quartier-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - das natürlich verlaufende Gelände (Topografie) und die Anschlüsse an das Bauvorhaben,
 - die ortsbaulichen und kulturlandschaftlichen Strukturen, der Baumbestand und eine standortbezogene Begrünung,
 - die Gestaltung der Verkehrserschliessung, Abstellplätze und Eingänge.
-

6 Fazit Interessenabwägung

Die Beurteilung erfolgte unter Berücksichtigung der massgebenden gesetzlichen Grundlagen, wonach raumplanerische Massnahmen auf einer umfassenden Interessenabwägung beruhen und die öffentlichen sowie privaten Interessen gegeneinander abzuwägen sind. Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage wurden die gegenüber der 1. öffentlichen Auflage vorgenommenen Anpassungen umfassend geprüft und hinsichtlich ihrer Zweckmässigkeit sowie Rechtmässigkeit beurteilt. Dabei erfolgte bei jeder entsprechender Planänderung (siehe Kapitel 2-5) eine sorgfältige Ermittlung und anschliessender Abwägung zwischen den betroffenen öffentlichen Interessen, den privaten Anliegen der betroffenen Grundeigentümerschaften sowie den übergeordneten raumplanerischen und gesetzlichen Zielsetzungen.

Im Sinne von § 19 PBG wurden die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen umfassend ermittelt und gegeneinander abgewogen. Dabei wurden insbesondere die Anliegen der betroffenen Grundeigentümerschaften, die planerischen Zielsetzungen der Gemeinde sowie die übergeordneten kantonalen Interessen berücksichtigt. Die Anpassungen erweisen sich insgesamt als sachlich begründet und verhältnismässig. Es konnte festgestellt werden, dass keine unverhältnismässigen Einschränkungen privater Interessen entstehen und allfällige Auswirkungen in einem zumutbaren Rahmen bleiben. Die Änderungen dienen insbesondere der Präzisierung und Optimierung der bisherigen Planung. Sie tragen dazu bei, die vorgesehenen Nutzungen klarer zu regeln, die planerische Kohärenz zu verbessern sowie die Interessen der betroffenen Parteien angemessen zu berücksichtigen. Die Anpassungen stehen im Einklang mit den Grundsätzen der Raumplanung, insbesondere hinsichtlich einer geordneten Siedlungsentwicklung, der haushälterischen Bodennutzung sowie der Wahrung der Rechtssicherheit und Verhältnismässigkeit.

Die Gesamtbeurteilung ergibt, dass die überarbeiteten Planungsinstrumente sowohl in materieller als auch in formeller Hinsicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sämtliche im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen gestützt auf die Interessenabwägung gemäss § 19 PBG als zweck- und rechtmässig beurteilt werden. Die Planung berücksichtigt die massgebenden öffentlichen und privaten Interessen angemessen und erfüllt die Voraussetzungen für das weitere Planungsverfahren.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer



Thomas Ledermann



Lia Häfeli

Biberist, 17.08.2026