

Gemeinde Buchegg

Gesamtrevision der Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

18. April 2024

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	5
1.1. ALLGEMEINE WÜRDIGUNG	5
1.2. REVISION DES Eidgenössischen RAUMPLANUNGSGESETZES (RPG)	5
1.3. KANTONALER RICHTPLAN	6
1.4. STAND PLANUNGSAusGLEICHs-GESETZ (PAG)	6
1.5. RÄUMLICHES LEITBILD BUCHEGG	6
1.6. INFORMATION UND MITWIRKUNG	7
1.7. DIGITALISIERUNG DER ORTSPLANUNG	7
2. ORTSPLANUNGSREVISION	8
2.1. AUSGANGSLAGE	8
2.2. SIEDLUNG	9
2.3. VERKEHR	31
2.4. UMWELT	32
2.5. WALD	45
2.6. LANDWIRTSCHAFT	47
2.7. PLANUNGSINSTRUMENTE	48
2.8. FAZIT UND WEITERES VORGEHEN	59

Eingereichte Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Vorprüfung eingereicht:

Genehmigungsinhalt:

- 11 Bauzonenpläne mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen 1:2'000
- 4 Gesamtpläne 1:4'000
- 14 Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000
- Naturgefahrenplan 1:2'000
- Zonenreglement

Orientierender Inhalt:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- 11 Pläne 'Ortsplanungsrevision Pläne der Änderungen' 1:2'000
- 4 Pläne 'Ortsplanungsrevision Änderungen Gesamtplan' 1:4'000
- 2 Pläne 'Bauentwicklung letzte Ortsplanung – August 2021' 1:3'000
- 2 Pläne 'Baulandreserven vor Ortsplanungsrevision (Stand August 2021) 1:3'000
- 2 Pläne 'Baulandreserven nach Ortsplanungsrevision (Stand September 2023) 1:3'000
- Räumliches Leitbild Buchegg 2040
- Dorfanalyse Buchegg, Siedlungsentwicklungskonzept
- 2 Pläne 'Siedlungsentwicklung nach innen: Personendichte und Potenziale' 1:3'000
- 2 Pläne 'Siedlungsentwicklung nach innen: Bebauungsdichte / Ausbaugrad' 1:3'000
- Präsentation 'Siedlungsbedarf und -potentiale'
- Naturinventar und Naturkonzept Buchegg 2022, Bericht und Plan 1:6'000
- Landwirtschaftliche Planung Buchegg 2022, Bericht und Plan 1:6'000
- 2 Mobilitätspläne
- 4 Strassenklassierungspläne
- Zonenreglement, synoptische Darstellung

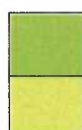
Vorbemerkung

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

Vorprüfung Ortsplanung Buchegg: Planungswegweiser ARP

Allgemein	Einbettung der Ortsplanung in den Kontext der Kantons- und Bundesvorgaben geben.	Gesamtbetrachtung angesichts der grossen Herausforderung der Fusion von 11 Gemeinden gut gelungen.	Verfahren und Terminplanung soweit erkennbar realistisch.
	Genehmigungsunterlagen vollständig; jedoch noch zu überarbeiten.	Digitalisierung Nutzungsplandaten ist erledigt.	
Siedlung	Definition von Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung zu wenig erkennbar. Nachverdichtungspotential prüfen.	Einige vorgeschlagenen Einzonungen nicht genehmigungsfähig, unter anderem auch betreffend Arbeitszonen.	Verschiedene Auszonungen vorgeschlagen, wird sehr positiv beurteilt.
	Regelung des Beizugs von externen Fachpersonen im ZR weiter zu schärfen.	Schutzstatus verschiedener Kulturobjekte überprüfen.	Umgang mit Reservezonen: sie wurden grossmehrheitlich der Landwirtschaftszone zugeordnet.
Land-schaft	Perimeter der Landschaftsschutz-zonen zu überprüfen.	Interessenabwägung Landwirtschaft vs. ISOS/Landschaftsschutz transparent diskutieren.	Bestimmungen zu Siedlungs-rändern / Hofstätt-zonen prüfen.
Verkehr	Erarbeitung kantonale Erschliessungspläne mit AVT	Erschliessungspläne haben ansonsten nur wenig Überarbeitungsbedarf	
Umwelt	Gewässerräumausseidung sorgfältig und umfassend vorgenommen.	Umgang mit verschiedenen nicht gesetzeskonforme Grundwasserschutz-zonen klären.	Heckenfeststellungen: zusammen mit ARP geeignete Vorgehensweise festlegen.
	Waldfeststellungspläne erneuern und teilweise erarbeiten.	Zusammenführung und Überarbeitung Naturinventar sehr zu begrüssen.	Erstellung Naturgefahrenplan sehr begrüssenswert, Naturgefahren Wasser noch ergänzen (in Erarbeitung)
Instrumente	Raumplanungsbericht stellenweise zu ergänzen	Zonenreglement: Anpassungen bei einigen Paragraphen notwendig.	Gesamtplan / Zonenplan wenige Korrekturen/ Ergänzungen.
	Baureglement: nicht vorliegend, aber auch keine Genehmigungsbedingung.	Planungsausgleichsreglement vorhanden.	

Legende zu Planungswegweiser:



recht- und zweckmässig



Optimierungsbedarf / Empfehlungen

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen

Genehmigungsvorbehalt

1. EINLEITUNG

1.1. Allgemeine Würdigung

Eine erste Ortsplanung nach einer Fusion von 10 Gemeinden durchzuführen ist eine grosse Herausforderung. Wir stellen fest, dass die Gemeinde Buchegg und das Planungsbüro in einem intensiven Planungsprozess eine grosse Arbeit geleistet haben. Die eingereichten Unterlagen sind umfangreich, aber übersichtlich aufgebaut und gut verständlich. Eine weitere Herausforderung der Gemeinde Buchegg sind die ausserordentlichen landschaftlichen und kulturhistorischen Werte, unter anderem 6 Ortsbilder von nationaler Bedeutung, welche in Bezug auf das Thema der Siedlungsentwicklung besondere Beachtung verdienen. Alles in allem bieten die erarbeiteten Unterlagen eine sehr gute Grundlage, um die weiteren Schritte über eine empfohlene zweite Vorprüfung und letztlich bis zur abschliessenden Genehmigung festzulegen und die offenen Punkte zu diskutieren. Die Ortsplanung orientiert sich an den Leitsätzen aus dem räumlichen Leitbild.

Es liegt in Umfang und Komplexität der vorliegenden Planung begründet, dass aus Sicht Kanton noch verschiedene Anpassungen erforderlich sind, um damit die Planung letztlich vollumfänglich als recht- und zweckmässig angesehen werden kann. So ist noch zu wenig eine Schwerpunktsetzung in Bezug auf die Siedlungsentwicklung erkennbar. Für die Einzonung von Arbeitszonen sollten geeignetere Orte gefunden werden. Die vorgeschlagenen Abgrenzungen der Landschaftsschutzzonen berücksichtigen unseres Erachtens die Anforderungen des ISOS teilweise noch zu wenig, die Interessensabwägung zwischen Landwirtschaft und ISOS-Schutzziele muss an verschiedenen Stellen, insbesondere im Umgebungsbereich der Dörfer, bewusster und transparenter gemacht werden. Zum Thema Hecken, Grundwasserschutzzonen und Waldfeststellungen sind noch weitere Arbeiten zu erledigen.

Per 1. Januar 2024 ist eine weitere Gemeinde zu Buchegg gestossen, namentlich Lüterswil-Gächliwil. Die Planung für dieses neue Gebiet der Gemeinde Buchegg war zum Zeitpunkt der vorliegenden Vorprüfung noch nicht Teil des Ortsplanungsdossiers von Buchegg. Die Integration der Planung von Lüterswil-Gächliwil erfolgt jedoch umgehend und wird dann anlässlich der zweiten Vorprüfung vom Kanton geprüft.

1.2. Revision des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit die Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen. Dieses ist seit dem 1. Mai 2014 in Kraft. Der Kanton Solothurn hat seinen Richtplan an diese gesetzlichen Anforderungen angepasst.

Seit Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneter Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

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

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

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

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

1.3. Kantonaler Richtplan

Die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Behördenanhörung des Richtplänenentwurfs 11/2012 haben dazu geführt, dass das Bau- und Justizdepartement eine Siedlungsstrategie als Grundlage für die Überarbeitung des Richtplans erarbeitet hat. Mit der Siedlungsstrategie wird die Bauzonengrösse der Gemeinden eingeschätzt und der Handlungsbedarf der Gemeinden für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen.

Im Richtplan wird das bestehende Siedlungsgebiet in seiner Grösse festgesetzt. Es dient der mittelfristigen baulichen Entwicklung von 20 bis 25 Jahren. Aufgrund unserer Grundlagen und Berechnungen reicht die vorhandene Bauzone im Kanton Solothurn für die nächsten 15 Jahre aus. Daher ist grundsätzlich keine weitere Ausdehnung der Bauzone mehr zulässig. Bestehende Reservezonen sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1. und S-1.2 zu berücksichtigen und umzusetzen. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanung allen Anforderungen gerecht wird.

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

1.4. Stand Planungsausgleichs-Gesetz (PAG)

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichs-Gesetz beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Die Gemeinde Buchegg hat ein Reglement zum Planungsausgleich erarbeitet. Dieses wurde am 4. Mai 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Im Reglement wird der Gemeinderat als zuständiges Organ bestimmt. Der Abgabesatz wurde bei Umzonungen auf 40%, bei Einzonungen von kommunaler Bedeutung und Einzonungen gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.10 (kantonaler Richtplan) auf 30% und bei Einzonungen gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.12 (kantonaler Richtplan) auf 20% festgelegt.

Das Gesetz bzw. das kommunale Reglement sind auf die in der Planung vorgesehenen Änderungen anwendbar.

1.5. Räumliches Leitbild Buchegg

Mit Brief vom 11. Mai 2020 haben wir uns zum räumlichen Leitbild von Buchegg geäussert.

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

- eine signifikante Abweichung zwischen den Annahmen betreffend erwarteter Bevölkerungsentwicklung besteht, die Planungsbehörden erwarten ca. 2'800 Einwohnende 2040, der kantonalen Szenarien gingen damals für 2040 von ca. 2'300 Einwohnenden aus;
- sich Fragen stellen betreffend die Schwerpunktsetzung in der Gemeinde: welche 'Dörfer' übernehmen Zentrumsfunktionen, Versorgungsfunktionen, Schlüsselfunktionen?

- Die Leitsätze der Siedlungsentwicklung nach innen ausdrücklich begrüsst werden, wobei dem Ortsbild- und Denkmalschutz eine zentrale Rolle zukommt;
- die bezeichneten langfristigen Entwicklungsgebiete in Küttigkofen und Aetingen kritisch beurteilt werden, da die Ortskerne damit bedrängt würden;
- das Entwicklungsgebiet Kyburg-Buchegg nicht die bestehende fragwürdige Bebauung fortsetzen soll und der Landschaftsraum freigehalten werden sollte;
- sorgfältige Übergänge von der Siedlung zur offenen Landschaft wichtig sind, und Einfluss auf deren Gestaltung genommen werden sollte;
- der Landwirtschaft eine ausserordentlich hohe Bedeutung zukommt (Arbeitsplätze, Anteil FFF im Kanton), die Entwicklungsabsichten, Fragen der Geruchskonflikte und Abwägungen zwischen Landwirtschaft und Landschaftsschutz zu klären und darzulegen sind;

Das räumliche Leitbild wurde am 4. Mai 2021 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

1.6. Information und Mitwirkung

Der Bevölkerung wurde während dem gesamten bisherigen Planungsprozess die Möglichkeit geboten, sich über die OPR zu informieren und ihre Fragen und Anliegen einzugeben. Auf der Webseite der Gemeinde sowie über das Infoblatt 'Info Buchegg' wird resp. wurde über die OPR informiert. Wir erachten dieses gewählte Vorgehen als zielführend.

Die Mitwirkung ist nach der kantonalen Vorprüfung vorgesehen.

1.7. Digitalisierung der Ortsplanung

Die Gemeinde Buchegg ist dem Gesetzesauftrag des kantonalen Geoinformationsgesetz (GeoIG, BGS 711.27) zur Einreichung der Nutzungszonendaten gemäss dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell bereits nachgekommen. Die Nutzungszonendaten der heute rechtsgültigen Ortsplanung liegen im kantonalen Datenmodell vor.

2. ORTSPLANUNGSREVISION

2.1. Ausgangslage

2.1.1. Letzte Ortsplanungsrevision

Nach § 10 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die Dörfer Aetigkofen, Aetingen (inkl. Brittern), Bibern, Brügglen, Gossliwil, Hessigkofen, Kyburg-Buchegg, Küttigkofen, Mühledorf und Tscheppach haben am 1. Januar 2014 zur Gemeinde Buchegg fusioniert. Die vorliegende Ortsplanung ist die erste der fusionierten Gemeinde Buchegg. Die Genehmigungsdaten der Ortsplanungen der einzelnen Dörfer liegen zwischen 1998 und 2015 (Mühledorf RRB 1998/1536, Hessigkofen RRB 1999/183, Bibern RRB 2001/1461, Tscheppach RRB 2001/1584, Gossliwil 2001/1937, Brügglen RRB 2002/1272, Kyburg-Buchegg 2011/1238, Aetigkofen RRB 2012/1848, Aetingen (inkl. Brittern) RRB 2015/473 und Küttigkofen RRB 2015/474).

Auf Grund der Fusion ist eine gesamthafte Überarbeitung der bestehenden Planungsgrundlagen unabdingbar.

2.1.2. Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Mit den fünf Dörfern Aetingen, Gossliwil, Hessigkofen, Mühledorf und Tscheppach weist die Gemeinde Buchegg eine ausserordentliche, ja einmalige Dichte an schützenswerten Ortsbildern von nationaler Bedeutung aus. Hinzu kommen mit Aetigkofen und Küttigkofen zwei Dörfer von regionaler Bedeutung, sowie mit Kyburg-Buchegg ein Spezialfall von nationaler Bedeutung. Mit der vorliegenden Ortsplanung ergibt sich nun erstmals die Chance, mit einer gesamtheitlichen, dorfübergreifenden Betrachtung die planerische Grundlage für eine Weiterentwicklung dieser kulturhistorisch und landschaftlich ausserordentlich reizvollen Gemeinde zu schaffen. Die relevanten Auszüge des ISOS sind richtigerweise im Raumplanungsbericht (RPB) integriert (S. 27 bis 32 und Anhang VIII).

2.1.3. Richtplan, Regionalplanungsgruppe espaceSOLOTHURN

Die Inhalte des Richtplans, welche für die Ortsplanung Buchegg bedeutsam sind, wurden im RPB korrekt aufgelistet. Die Gemeinde Buchegg ist dem ländlichen Handlungsraum zugeordnet, der sich vor allem durch seine naturräumliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften auszeichnet. Betreffend die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung ist im Rahmen der Ortsplanung insbesondere zu prüfen, ob die Massnahmen zur Erhaltung des Ortbildes genügen, wobei auch eine angemessene Entwicklung in zeitgemässer Architektur von hoher Qualität möglich sein soll. Daneben finden sich weitere, für Buchegg wesentliche Richtplaninhalte, wie beispielsweise das Landwirtschaftliche Vorranggebiet Limpachebene, die Juraschutzzone (welche den gesamten Bucheggberg umfasst) und verschiedene kantonale Vorranggebiete Natur und Landschaft.

Die Gemeinden des Bucheggbergs sind in der Regionalplanungsgruppe espaceSOLOTHURN (repla) vertreten. Dies sei hier deshalb erwähnt, weil die repla in den letzten Jahren eine Arbeitszonenbewirtschaftung eingeführt hat, die auch die Gemeinden des Bucheggbergs umfasst. Allfällige Neueinzonungen sind in der repla abzustimmen. Weiteres dazu untenstehend im entsprechenden Kapitel zu den von der Gemeinde Buchegg vorgeschlagenen Neueinzonungen von Arbeitszonen.

2.1.4. Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven

Die kantonale Siedlungsstrategie schätzt Buchegg für 2021 wie folgt ein:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone unbebaut/bebaut:		Der Anteil unbebauter WMZ ist gering.
Wohn-, Misch-, Zentrumszone Dichte:		Die Dichte ist unterdurchschnittlich.
Wohn-, Misch-, Zentrumszone Bauzonenbedarf:		Bauzone ist eher zu gross.
Arbeitszonen unbebaut/bebaut		Der Anteil an unbebauter AZ ist gering.

Es handelt sich dabei um eine erste, grobe kantonale Einschätzung der Gemeinde, die nachfolgend

genauer zu betrachten ist.

2.1.5. Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel

Die Gemeinde Buchegg strebt ein «moderates» Bevölkerungswachstum von heute 2'569 Personen (Ende 2022) auf 2'800 Personen bis 2040 an, während die kantonalen Szenarien von einer stagnierenden bis abnehmenden Bevölkerungszahl ausgehen und für 2040 je nach Szenario zwischen knapp 2'300 und 2'600 Einwohnende prognostizieren.

Wir erachten den Zielwert der Gemeinde vor dem Hintergrund der jüngsten gesamtkantonalen Bevölkerungsprognose als eher zu hoch, stellen uns jedoch nicht dagegen, dass er als Ausgangslage für die vorliegende Planung gelten soll. Wesentlich ist, dass sich gestützt auf die Planungsannahmen der Gemeinde keine zusätzlichen Einzonungen rechtfertigen lassen. Die Berechnungen zum Fassungsvermögen der freien Kapazitäten in den bebauten und unbebauten Bauzonen der Gemeinde sind denn auch so umfangreich (Abschätzungen ergeben eine Kapazität für eine Bevölkerung von über 3'100 Personen), dass klar ist, dass kein Bedarf für Einzonungen besteht. Dies wird im RPB S. 67 auch so bestätigt.

2.2. Siedlung

2.2.1. Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen

Im Kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

S-1.1.16

Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die entsprechenden Massnahmen aus.

S-1.2.1

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

S-1.2.7

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

S-1.2.3

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

S-1.2.4

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

Grundsätzlich lässt sich an dieser Stelle festhalten, dass die Siedlungsentwicklung nach innen in der Gemeinde Buchegg eine besondere Herausforderung darstellt. Es gilt, die ausserordentlichen landschaftlichen und baukulturellen Werte zu würdigen und die weiteren Entwicklungen so zu nutzen, dass sie gestärkt werden, ohne zeitgemässes Wohnen zu behindern. Konkret präsentiert sich diese Herausforderung so, dass insbesondere für die Einfamilienhaussiedlungen und die Kernzonen der Dörfer unterschiedliche Kriterien zur Potenzialbestimmung und differenzierte Massnahmen zu deren Entwicklung notwendig sind.

Räumliches Leitbild

Im Leitbild setzt sich die Gemeinde Buchegg zur Siedlungsentwicklung insbesondere folgende Ziele:

- Die Siedlungsentwicklung soll über das gesamte Gemeindegebiet abgestimmt werden, 'Schaffen und Nutzen von Potentialen am richtigen Ort';
- Bauten und Umgebung wie Strassenraum, rückwertige Bereiche, Grün- und Freiräume in der Siedlung sollen gewürdigt, erhalten und weiterentwickelt werden, im historischen Kontext soll vermehrt auf architektonische Qualität geachtet werden; verstärkte Berücksichtigung der bestehenden Ortsbild-Inventare (insb. ISOS);
- Sorgfältiges Abwägen zwischen Erhalt und Weiterentwicklung, Hilfestellungen einholen und bieten betreffend Planen und Bauen in qualitätsvollen Ortskernen;
- Gezielte, differenzierte Verdichtung zulassen, ev. mit Qualitätssicherungsmassnahmen; in den qualitätsvollen Ortskernen liegt das Potential eher in der besseren Ausnutzung resp. Umnutzung von bestehenden Bauten;
- Gesamthaft keine Erweiterung der Bauzone;
- Überprüfen der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) und um- oder auszonen falls nicht benötigt.

Siedlungs- und Quartieranalysen

Es liegen verschiedene Analysen in Form von Plänen zum Ausbaugrad, zu den unbebauten Bauzonen und zur Bevölkerungsdichte vor. Ebenfalls Teil der Unterlagen sind eine Präsentation mit dem Titel 'Siedlungsbedarf und -potential' und das Siedlungsentwicklungskonzept 'Dorfanalyse Buchegg'. Die Planungsbehörde hat damit wertvolle Grundlagen mit Darstellung der Ausgangslage und wichtigen Überlegungen zur weiteren Entwicklung des Siedlungsgebiets geschaffen.

Wie bereits in der Stellungnahme zum rLB erwähnt, ist aus Sicht des Kantons, gestützt auf die vorliegenden bzw. erarbeiteten Grundlagen, zu wenig eine Schwerpunktsetzung, resp. eine differenzierte Strategie erkennbar, wo in Zukunft welche Siedlungsentwicklungen stattfinden sollten und wo nicht. Die Dorfanalyse bleibt eine Betrachtung der einzelnen Dörfer und es fehlt ein auf diesen Einzelanalysen aufbauendes Gesamtfazit zur gewünschten weiteren Entwicklung der Gemeinde insgesamt.

Im Dokument 'Siedlungsbedarf und -potentiale' werden Wachstumsziele der einzelnen Dörfer aufgelistet. Bei Kyburg-Buchegg, Mühledorf und Küttigkofen ist das Wachstumsziel 'stark' vermerkt, die restlichen Dörfer sollen nur 'schwach' wachsen. Es ist unklar, auf Grund welcher Kriterien diese Ziele so festgelegt wurden, sie scheinen in einem Zusammenhang mit dem Bevölkerungsanteil der Dörfer vor der Fusion zu stehen. Neben der historischen Entwicklung wären aus unserer Sicht jedoch noch andere Kriterien, wie bspw. gewisse Zentralitätsfunktionen der Dörfer, periphere / weniger periphere Lage, Potential unter Berücksichtigung der geschützten Ortsbilder, Verkehrsanbindung u.a.m. in die Überlegungen einzubeziehen. Ebenfalls im erwähnten Dokument werden die heutigen Ansiedlungspotentiale aufgelistet mit dem Fazit, dass die für ein Wachstum prädestinierten Orte Küttigkofen und Kyburg-Buchegg die geringsten Flächenpotentiale haben.

- ➔ Wir empfehlen, auf Basis der vorliegenden Grundlagen das Siedlungskonzept dahingehend zu schärfen, dass Schwerpunkte der gewünschten Entwicklungen aus Sicht der Gesamtgemeinde nachvollziehbar hergeleitet und erkennbar werden, dies würde die Vielfalt und unterschiedlichen Qualitäten der Dörfer betonen. Dies würde, gemäss unserem Verständnis, auch den verschiedenen von der Gemeinde gefassten Leitsätzen zur Siedlungsentwicklung im rLB, insbesondere dem Leitsatz 'Kommunal regional' sehr gut entsprechen.

Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen

Auf Grund der vorangehend beschriebenen Situation kann nachfolgend bei der Beurteilung der vorgeschlagenen Planungsmassnahmen (Umzonungen und im nachfolgenden Kapitel Ein- und Auszonungen) eine 'kleinräumliche' Beurteilung (auf Dorfebene) vorgenommen werden, es bleibt jedoch offen, ob ein Potenzial sich aus der Gesamtsicht der Gemeinde am passenden Ort befindet.

Wie im RPB richtig festgehalten ist, fällt auf, dass es in der Gemeinde Buchegg eine grosse Anzahl an unternutzten Bauzonen gibt, sowohl was die bauliche Ausschöpfung als auch die Bevölkerungsdichte

angeht. Es scheint, dass insbesondere in den Einfamilienhausquartieren eine bedeutende und systematische Unternutzung vorliegt, als Beispiele seien hier Quartiere von Hessigkofen und Tscheppach erwähnt. Im RPB wird S. 57 festgehalten, dass Nachverdichtungspotentiale in der OPR zu prüfen sind, dass jedoch keine Massnahmen gemäss Giesskannenprinzip getroffen werden sollen und die Nachverdichtung quartierverträglich umgesetzt werden soll. Es wird dabei auf die Tabelle 13 verwiesen, welche allerdings nur unvollständig erkennen lässt, auf Grund welcher Kriterien welche Massnahmen aus der Dorfanalyse umgesetzt werden, respektive *nicht* umgesetzt werden. Für vier Areale werden im RPB S. 164 Aufzonungen vorgeschlagen, zwei davon liegen in Hessigkofen, und umfassen eine Fläche von insgesamt über 1.2 ha. Sie sollen von der bisherigen W1 (nur 1-geschossige Bauten erlaubt) in die W2a aufgezont werden. Je ein Areal betrifft Tscheppach und Brügglen, dort sollen Parzellen von der W2a in die W2b aufgezont werden. Aus ortsbild- resp. landschaftschützerischen Gründen spricht nichts gegen diese Aufzonungen, unklar ist, wie bereits erwähnt, welche Rolle sie in der Siedlungsentwicklungsstrategie haben.

Wir sind der Ansicht, dass das Thema Nachverdichtung noch mehr Aufmerksamkeit erhalten sollte. Gerade angesichts der grossen Herausforderungen im Ortsbild- und Landschaftsschutz empfehlen wir, neben einer Schwerpunktsetzung auch eine detailliertere Analyse des Bestands, insbesondere der unternutzten Einfamilienhausquartieren zu machen. Dazu stellen sich für uns folgende Fragen:

- ➔ Welche Gründe hat die tiefe Bevölkerungsdichte in den Einfamilienhausquartieren? Könnte es beispielsweise sein, dass ein Generationenwechsel ansteht? Wenn ja, wie könnte dieser unterstützt werden? Gibt es in der Gemeinde ein ausreichendes Angebot an attraktivem Wohnraum für ältere Personen, die interessiert wären, aus ihrem Einfamilienhaus auszuziehen? Und / oder könnten im Zonenreglement (und gezielt angewendet auf die passenden Quartiere) Anreize geschaffen werden für Ergänzungsbauten zu Einfamilienhäusern, im Sinne einer 'Stöcklistrategie'?
- ➔ Wie sieht es mit der jüngeren Bevölkerung aus, finden sie ausreichend Wohnraum? Im rLB wird unter dem Leitsatz 'Wohnen' festgehalten, dass Buchegg Wohnraum für alle Generationen bietet und neue Wohnformen gefördert sowie Wohnraum für Alt und Jung ermöglicht werden soll. Wie wird dies umgesetzt?
- ➔ Die Planungsbehörden schlagen neue Bestimmungen für die Wohnzonen vor: W2a und W2b, wobei auf eine Vorgabe von Nutzungsziffern verzichtet wird, in beiden Zonen eingeschossig gebaut werden darf und die Bebauung über maximale Baulängen und -höhen sowie die Grünziffer gesteuert wird. Letzteres kann zweckmässig sein, es fehlen jedoch Erläuterungen, auf Grund welcher Überlegungen sich die Planungsbehörden dazu entschieden haben, keine Nutzungsziffer zu verwenden. Was wird damit bezweckt? Erwarten die Planungsbehörden damit eine bessere Ausnützung der Parzellen? Was war die Wirkung der bisherigen Ausnutzungsziffer, wirkte sie limitierend? Oder waren es eher die maximalen Gebäudelängen, die für die Bauprojekte ausschlaggebend waren? Was ist die Überlegung, dass die Grünflächenziffer auf dem gemäss KBV vorgegebenen Minimum angesetzt wird? Kann das Ziel einer besseren, jedoch immer noch ortsverträglichen und qualitätsvollen Ausnützung der unternutzten Parzellen erreicht werden mit diesen Festlegungen?
- ➔ Die Bestimmungen der W2a, die auf den allergrössten Teil der Wohnzonen der Gemeinde Buchegg angewendet wird, erscheinen vergleichsweise restriktiv. In diesem flächendeckenden Ausmass angewendet entsprechen sie eigentlich den heutigen Anforderungen an den ressourcenschonenden Bodenverbrauch nicht mehr. Es bräuchte eine differenziertere Auseinandersetzung, wo diese wenig dichte Bauweise aus Orts- und Landschaftsschutzgründen zwingend ist, und wo etwas mehr Nutzung zugelassen werden könnte.
- ➔ Zur Umsetzung einer Nachverdichtungsstrategie wäre es äusserst empfehlenswert, sowohl für die Einfamilienhauszonen mit Nachverdichtungspotential als auch für die Kernzonen Gestaltungsleitfäden (inkl. guter Beispiele) zu erarbeiten, die darlegen, wie qualitätsvolle Um- und Neubauten umgesetzt werden können. Dies wäre nicht zuletzt für die kommunale Baubehörde eine wichtige Unterstützung für die tägliche Arbeit.

Zu weiteren Anpassungen im Zonenplan (ausser Ein- und Auszonungen) sowie den Erschliessungsplänen (betr. Baulinien) haben wir zu den einzelnen Dörfern nachfolgende Bemerkungen:

Aetigkofen:

Betreffend Zonenplan:

- An der Bauzone GB Nr. 246 wird, entgegen den Empfehlungen der Dorfanalyse, festgehalten. Dem kann aus Sicht Kanton zugestimmt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht soll aber unter anderem folgendes sichergestellt werden: Es ist ein respektvoller Umgang mit dem Schutzobjekt Nr. 6 (GB Nr. 184) und dessen Umgebung notwendig (typologisch angepasste Umgebungsgestaltung mit Obstbäumen und unterschwelliger Gestaltung). Zudem muss der (verschobene) Siedlungsrand sorgfältig gestaltet werden, z.B. in Form von Hochstammobstbäumen oder dergleichen.
- Die Baubeschränkung bei der 'Dorfmatte' ist zu begrüssen und konsequent umzusetzen. Dabei gilt es, den Grünraum bis in den Dorfkern hinein zu bewahren. Die zulässigen Nebenbauten sollen sich ebenfalls diesem Charakter unterordnen. Eine Ergänzung von § 18, Abs. 8 ist darum notwendig (siehe Kapitel 'Planungsinstrumente').
- Die Umzonungen von GB Nrn. 92, 93, 244, 245 (teils), 246, 190, 191 und 227 sind nachvollziehbar.

Betreffend Erschliessungsplan:

Im neuen Erschliessungsplan sind einige Gestaltungsbaulinien hinzugekommen, was die Sicherung vom Strassenraum fördert. Einige Gestaltungsbaulinien wurden jedoch auch aufgehoben, was gestützt auf die uns verfügbaren Grundlagen nicht nachvollziehbar ist. Um das Ziel zum Erhalt der Vorgärten/Vorplätze zu erreichen, wären u.E. die nun weggelassenen Gestaltungsbaulinien wieder einzublenden.

Bsp, nicht abschliessend:

- Nordfassade Rest. Bären
- Nordfassade Haus Moosgasse 3
- Nordfassade Haus Schulgässli 8
- Die Überlegungen zu Situationen, wo Gestaltungsbaulinien nicht übernommen werden, sind im RPB zu erläutern.

Aetingen:

Betreffend Bauzonenplan:

- Die Spezialzone der alten Schulanlagen wird in eine Wohnzone (W2a) überführt. Zudem gelten die Bestimmungen des 2017 genehmigten Gestaltungsplans. Damit scheint uns sichergestellt, dass die bauliche Struktur des Schulgebäudes bestmöglich erhalten bleibt.
- Die Umzonungen GB Nrn. 21, 25, 102 sind nachvollziehbar.

Bibern:

Betreffend Bauzonenplan:

- Die Umzonung GB Nrn. 114, 218, 219 sollte mit Massnahmen zum Schutz der Landschaft begleitet werden: südseitige Bepflanzungen, bspw. Hostettzone oder Freihaltezone mit Begrünung.

Betreffend Erschliessungsplan:

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

Brügglen:

- Die Freihaltezonen im Ortsinnern werden ausdrücklich begrüsst.
- Wir gehen davon aus, dass es sich bei der Umzonung von GB Nr. 144 um einen bestehenden Gewerbebetrieb handelt.

Gosliwil:

Betreffend Bauzonenplan:

- Die Umzonung der Parzelle GB Nr. 104 von der Kernzone zur W2a ist nicht zu empfehlen. Das Gebäude ist (nebst dem Eigenwert) auch an einer sensiblen Lage zwischen Ortskern und Mühlebezirk. Die Bestimmungen der Zone W2a lassen zu viele nicht verträgliche gestalterische

Möglichkeiten zu, insbesondere wenn die Vorschriften in der W2a wie momentan vorgesehen vereinfacht werden.

- Die Umzonungen der Parzellen GB Nr. 14 und 18 sein nachvollziehbar.

Betreffend Erschliessungsplan:

Im neuen Erschliessungsplan sind für sämtliche relevanten Altbauten Gestaltungsbaulinien definiert worden, was zu begrüßen ist. Lediglich ein Ergänzungsvorschlag:

- Hauptstrasse 14 (neu Eingezont), Südfassade

Hessigkofen:

Betreffend Bauzonenplan:

- Die Aufzonung der Parzellen GB Nr. 78 bis 86 sollten mit Massnahmen zur Aufwertung des Siedlungsrandes einhergehen. Denkbar wären auch hier Baumpflanzungen im Süden zur besseren Abschirmung der ggf. höheren Fassaden.
- Die Anpassung des Ortsbildschutzperimeters ist in gegen Süden her eher unproblematisch, da der Siedlungsrand hier nur von einem Flurweg her einsehbar ist. In Richtung Osten hingegen werden dadurch die Anforderungen ans Bauen gerade dort verringert, wo der Siedlungsrand zusätzlich durch eine Freihaltezone geschützt wird. Von einer Anpassung der Ortsbildschutzzone in diesem Bereich wird daher abgeraten. Falls daran festgehalten werden soll, dann wären Massnahmen am Siedlungsrand unumgänglich (Hofstattzone).
- An den unbebauten Zonen GB 165, 166, 167 wird festgehalten. Dadurch wird GB Nr. 6 und somit der Ortskern (ISOS Erhaltungsziel A) bedrängt. Es empfiehlt sich, die Ortsbildschutzzone auf die Parzelle GB Nr. 6 (und ggf. auch auf die westlichen Nr. 165-167) auszuweiten.
- Die Umzonungen von GB Nrn. 22, 6, 45, 42 und 28 sind nachvollziehbar.

Betreffend Erschliessungsplan:

Im neuen Erschliessungsplan sind für die meisten Altbauten Gestaltungsbaulinien definiert worden. Die Ergänzungsvorschläge betreffen Orte, wo es Platzsituationen zu sichern gilt:

- Hauptstrasse 24 (Restaurant Romana), Ostfassade
- Hauptstrasse 33, Ostfassade
- Käsereiweg 2, Ostfassade

Küttigkofen:

Betreffend Bauzonenplan:

- Für die Freiräume innerhalb des Siedlungsraums sollten ebenfalls Freihaltezonen ausgewiesen werden. Küttigkofen ist (auch) auf Grund dieser Grünräume reizvoll. Dies betrifft u.A. GB Nrn. 37, 61, 35, 42, 160, 43, 12, 91 usw.
- Den Umzonungen GB Nrn. 1, 160, 74, 65, 195, 134 können nachvollzogen werden.

Betreffend Erschliessungsplan

- Im neuen Erschliessungsplan sind für die meisten Altbauten Gestaltungsbaulinien definiert worden. Da viele (für das Ortsbild relevante) Bauten ausserhalb Bauzone stehen, hier keine Ergänzungsvorschläge.

Kyburg-Buchegg:

Betreffend Bauzonenplan:

- In Kyburg war auf GB Nr. 24 ein Baufeld bezeichnet, um sicherzustellen, dass eine potenzielle neue Baute dort eingepasst wird. Diese Festlegung wurde gestrichen. Wie wird zukünftig sichergestellt, dass an diesem sensiblen Ort eine Neubaute ortsbildverträglich platziert wird?
- Ebenso gab es in dieser Gemeinde eine Signatur im Bauzonenplan mit dem Titel 'Bauzone mit Bauverbot'. Dies wurde bspw. auf einen Teil der Parzellen GB Nr. 169, 272 und 167 angewendet (Bauten an diesem Ort hätte wahrscheinlich eine störende Fernwirkung). Gibt es noch weitere Areale bei denen diese Vorgabe aufgehoben wurde, und könnte an diesen Orten eine bspw. eine Freihaltezone adäquat sein?
- Die ostseitige Reduktion der Ortsbildschutzzone in Buchegg erschwert künftige Auflagen zu einer besseren Einpassung der Gebäude/Umgebungsgestaltung bei allfälligen Umbauten. Wir empfehlen, den Perimeter nicht zu reduzieren.
- Auf GB Nr. 8 ist eine überlagerte Zone mit Baubeschränkung vorgesehen, wonach Nebenbauten ermöglicht würden. Aus Sicht des Kantons soll dies ausgeschlossen werden. Hier ist z.B. eine stringente Freihaltezone zielführender.

- Die Umzonung GB Nrn. 183, 165, 316, 49, 48, 26 können nachvollzogen werden.

Betreffend Erschliessungsplan:

Die Rückwärtige Baulinie entlang der Südfassade des Gebäudes Neuströssli 75 ist zwingend zu erhalten inkl. sämtlichen damit verbundenen Auflagen (keine Terrainveränderungen etc.) -> ISOS a
Im neuen Erschliessungsplan sind für die meisten Altbauten (vorderseitige) Gestaltungsbaulinien definiert worden. Folgende Ergänzungsvorschläge:

- Kirchweg 22, Nordfassade (ist auch im ISOS so gekennzeichnet)
- Dorfstrasse 19, Nordfassade (zur Sicherung des Grünraums im Siedlungsinnern)
- Talstrasse 15, Südfassade (Rest. Bad Kyburg)
- Talstrasse 16, Südfassade
- Talstrasse 1 / 4 / 11, jeweils Nordfassade

Betreffend Zonenreglement:

- Wie wird die Qualitätssicherung in den bestehenden (bereits bebauten) Gebieten im Bereich des Siedlungstrennenden Wieshangs aus? Insbesondere das Gebäude Neuströssli 75 und jene Häuser auf GB Nrn. 135, 127, 132, 133, 134 bedürfen einer rechtlichen Grundlage, um bei künftigen Umbauten eine Verbesserung der Situation zu bewirken.

Mühledorf:

Betreffend Bauzonenplan:

- Die Aufhebung des Grüngürtels beim Mühlebezirk ist denkbar, wenn im Gesamtplan entsprechende Massnahmen vorgesehen sind. Die Bäume rund um das Ensemble sind zu sichern, um die Ergänzungsbauten etwas abzuschirmen.
- Aus Sicht des Ortsbildschutzes sollte die weitere Überbauung der Bauzone GB Nr. 219 ausgeschlossen werden. Die weitere Ausbreitung der Siedlung den Hang wäre zu verhindern.
- Für den südlichen Teil von GB Nr. 21 sollte eine Freihaltezone (oder überlagerte Zone mit gleicher Wirkung) vorgesehen werden, um den Grünraum (analog Gestaltungsplan) zu sichern.
- Die Umzonungen GB Nrn. 9, 274 und 43 können nachvollzogen werden.

Betreffend Erschliessungsplan:

Im neuen Erschliessungsplan sind entlang einiger Altbauten Gestaltungsbaulinien definiert worden. Der Ortskern zeichnet sich durch die gassenartige Struktur (respektive durch das Wechselspiel zwischen Engstellen und breiteren Bereichen) aus. Auch nicht mehr historische Bauten beleben dieses Wechselspiel. Entsprechend eine etwas umfangreichere Liste mit Ergänzungsvorschlägen als zu den anderen Dörfern:

- Aetigkofenstrasse 12, Südostfassade
- Bocksteinstrasse 12, Südfassade
- Bocksteinstrasse 10, Südfassade
- Bocksteinstrasse 6, Südfassade
- Bocksteinstrasse 5 und 5a, Nordfassade (5a wohl ohne historische Substanz, aber reizvolle und typische Engstelle und schon im Luftbild von 1937 ersichtlich)
- Hauptstrasse 17 und 21, jeweils Südostfassade
- Hauptstrasse 20 und 22, jeweils Nordwestfassade

Tscheppach:

Betreffend Bauzonenplan:

- Auf den Parzellen GB Nrn. 45 und 188 ist eine konsequente Anwendung der Bestimmungen im ZR (§ 17 Anpassung an bestehende Strukturen und § 7 Gestaltung) besonders wichtig. Es wäre sehr heikel, wenn dieser gut einsehbare und prominente Ort Abstandsgrün-Charakter erhielte.
- Zur Umzonung beim Restaurant 'Tschepach's': Mit der 'Aufstufung' von ES II zu ES III soll keine Übernutzung und / oder (temporäre) Charakterveränderung des wichtigen innerörtlichen Freiraums einhergehen. Dies ist - so unsere Einschätzung - mit den Bestimmungen zur Kernzone § 18 und Ortsbildschutzzone § 29 nur bedingt gewährleistet. Wir empfehlen eine Freihaltezone / Bauverbotszone im Bereich des südseitigen Gartens und Platzes.

Betreffend Erschliessungsplan:

Im neuen Erschliessungsplan sind entlang einiger Altbauten Gestaltungsbaulinien definiert worden. Folgender Ergänzungsvorschlag:

- Mühledorfstrasse 22, Südfassade (auch im ISOS so vermerkt)

Weitere Umzonungen

Es gibt zahlreiche Aufstufungen der Kernzone von LS II zu LS III. Damit soll bestehenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden, dort zu bleiben wo sie sind. Dies ist gut nachvollziehbar. Allerdings wird nicht präzisiert, ob zusätzliche Lärmbelastungen für die Anwohnenden zu erwarten sind, und wie damit umgegangen wird. Dies ist im RPB zu präzisieren.

Siedlungsqualität

Generelles

Ergänzend und auf detaillierter Ebene hat die Fachstelle Heimatschutz für die einzelnen Dörfer ihre Einschätzung aus Sicht des Orts- und Landschaftsschutzes unter Berücksichtigung der ISOS- und I-COMOS- und weiterer Inventare zusammengestellt (siehe Anhang I). Wir hoffen, damit der Gemeinde aufgrund der sehr herausfordernden Situation eine unterstützende, spezifische Grundlage zu Verfügung stellen zu können.

Für einige Dörfer wurde der Ortsbildschutzperimeter aus dem Bestand übernommen, was begrüsst wird.

Die Aufhebung von geschützten Bäumen (in mehreren Ortschaften) ist bedauerlich. Alte Solitärbäume sind neben ökologischen und räumlichen Gründen auch aus klimatischer Sicht wertvoll und sind darum aus mehrererlei Hinsicht wichtig für einen funktionsfähigen und attraktiven Siedlungsraum. Eine entsprechende Begründung zur Schutzaufhebung sollte (z.B. im Naturinventar?) ergänzt werden.

Qualitätssicherung in den Bestimmungen des Zonenreglement

Das gültige Zonenreglement wurde nach der Fusion in Teilen bereits auf einen konsolidierten Stand gebracht. So wurden zum Beispiel bereits 'gleichartige' Zonen der bisherigen (bis 2013 gültigen) Reglemente zusammengefasst. Zonen, die lediglich in einer Ortschaft vorkamen (z.B. die Gärtnereizone in Aetingen oder die Spezialzone Pferdehaltung in Bibern) hatten jedoch weiterhin Bestand. Im nun zur Vorprüfung unterbreiteten Zonenreglement wird auf letztere teilweise verzichtet. Damit fielen einzelne, aus unserer Sicht teilweise wichtige Bestimmungen weg, worauf wir in den Bemerkungen zu den einzelnen Dörfern eingehen.

Im Allgemeinen werden im Zonenreglement viele aktuelle Themen aufgegriffen: Naturnahe Gestaltung, Umgang mit dem Bestand, Qualitätssicherung usw., um nur einige zu nennen. Aus unserer Sicht wird damit eine gute Grundlage geschaffen, um in der Praxis eine fallspezifische und flexible Handhabung zu entwickeln. Ein zentrales Thema betreffend Siedlungsqualität ist die Beratung durch externe Fachpersonen. Im Zonenreglement wird an mehreren Stellen auf den Beizug von Fachpersonen verwiesen, was unsererseits explizit zu begrüssen ist. Wir erachten den Einbezug von Fachpersonen gerade mit den sich in Buchegg stellenden Herausforderungen bei der Umsetzung der Ortsplanung als ausserordentlich wichtig. Bei den Ortsbildern von nationaler Bedeutung wird in den Aufnahmeblättern jeweils auf den Einbezug der kantonalen Fachstellen verwiesen. Jedoch verfolgt die kantonale Fachstelle Heimatschutz bekanntlich nicht mehr die Strategie einer operativen Beratung in jedem Einzelfall. Dies wird im Vorschlag der Gemeinde richtigerweise berücksichtigt. Die Mitverantwortung der Fachstelle am Erhalt der Ortsbilder endet dadurch selbstverständlich nicht (siehe dazu rechtliche Hinweise und Grundlagen). Es ist dem Kanton daher ein grosses Anliegen und auch seine Pflicht, den Aufbau der neuen Bestimmungen im Zonenreglement betreffend Einbezug externer Fachleute zu begleiten. Zu einem früheren Zeitpunkt hat bereits ein Gespräch zwischen VertreterInnen der Gemeinde, des Planungsbüros, der kantonalen Denkmalpflege und der Fachstelle Heimatschutz stattgefunden. Dabei konnte u.a. der Zwischenstand des damals in Aufbau befindlichen 'Impulsprogramms IQ' erläutert werden. Wir schlagen vor, dass nun im Rahmen der Ortsplanung und der resultierenden Zonenreglementanpassung ein zweites Treffen mit folgenden Zielen vereinbart wird (bitte Termin mit Hannes Zeltner vereinbaren, hannes.zeltner@bd.so.ch, 032 627 25 64, Vorschlag TeilnehmerInnen, neben

Hannes Zeltner: Gemeinde (Präsidium, Bauverwaltung, weitere?; Kreisplanung; ggf. Vertretung Denkmalpflege):

- Stand der Überlegungen: welche Gedanken im Zusammenhang externer Fachpersonen wurden bereits gemacht? In welchen Fällen sähe die Baubehörde resp. Gemeinde den Einsatz von Fachpersonen vor (evtl. Erläuterung anhand vergangener Beispiele)? Welche Qualifikationen müssten die Fachpersonen mitbringen?
- Information seitens der kantonalen Fachstelle: Wie ist der Stand des kantonalen Fachpersonpools? Wie sehen die Möglichkeiten zur (finanziellen) Unterstützung seitens Fachstelle aus? Wo wären allenfalls Vorteile eines «ständigen» Gremiums? Welches sind die Anforderungen an externe Fachpersonen?

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass wir dem im ZR vorgesehenen Paradigmenwechsel mit Einbezug von externen Fachpersonen ausdrücklich zustimmen, und den Prozess zur Konkretisierung der Umsetzung gerne begleiten. Detaillierte Ergänzungs- / Anpassungsvorschläge zu einzelnen Paragraphen des ZR folgen weiter unten im Kapitel der Planungsinstrumente.

Kulturobjekte

Die Aufnahme von historischen Gärten und Anlagen (ICOMOS) in die Liste der Kulturobjekte wird empfohlen. Die Gartenanlagen haben – wie auch ein Hochbau – eine grosse Wirkung auf den Siedlungsraum und weisen zudem einen kulturhistorischen Eigenwert auf. Entsprechende Hinweise zu allfälligen Einträgen finden sich im Anhang I.

Zu den Kennzeichnungen der kantonal geschützten Objekte (rote Fläche bei Gebäuden, roter Stern bei Kleinobjekten) sowie den von den erhaltenswerten (grüne Fläche) und den schützenswerten (dunkelblaue Fläche) Objekten haben wir unsere Bemerkungen pro Dorf aufgelistet.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit dieses Berichts sind sie im Anhang II zu finden, und sind damit integraler, zu berücksichtigender Bestandteil des Vorprüfungsberichts. Jürg Hirschi vom kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie ist gerne bereit, seine Einschätzungen zu den Ein- und Aufstufungen mit der Gemeinde und dem Planungsbüro zu diskutieren (juerg.hirschi@bd.so.ch; 032 627 25 95).

Siedlungsränder

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Buchegg grenzt in vielen Bereichen direkt ans offene Kulturland. Diese Bereiche sind optisch sehr gut wahrnehmbar und prägen das Ortsbild. Ergänzend zu Überlegungen zu Ortsbild- und Landschaftschutzzonen könnten im Zonenreglement spezifische Bestimmungen zum Siedlungsrand festgelegt werden. Es ist zu prüfen, ob dies für die Gemeinde Buchegg zur Anwendung kommen sollte. Bei folgenden Siedlungsrändern erachten wir die Thematik als relevant: Brugglisacker / Chrämeracker / Schlachtacker in Aetingen, Zelgler / Nussbaumacker in Ätigkofen, Widi in Mühledorf, Sali/Steinacker / Wallisbergacker in Tschoppach, Muracker / Bergacker / Berunnhostet / Weid in Hessigkofen, Breitmatt / Hostetacker in Bibern und Brünacker / Bönleracker / Neufeld in Gossliwil. Siedlungsränder sind mit einheimischer und standortgerechter Vegetation zu bepflanzen.

Bestehende Gestaltungspläne

Gossiwil, GB Nrn. 36, 37, 38, 39, 44, 46, 49: Wir interpretieren das Zonenreglement (ZR) § 4 Gestaltungspläne (GP) dahingehend, dass noch spezifische Anforderungen für die einzelnen GP-pflichtigen Areale ausgearbeitet werden, was wir sehr begrüssen. Im vorliegenden Fall sind auch Aussagen dazu wichtig, ob der GP vollständig für das gesamte Gebiet vorliegen muss vor einer allfälligen ersten Teilüberbauung, oder ob eine Etappierung möglich ist.

Tschoppach GB Nr.183: Die Parzelle ist mit einem GP aus dem Jahr 1993 belegt. Er soll beibehalten werden. Falls hier eine Siedlungsentwicklung stattfinden soll, empfehlen wir, den bestehenden GP für diese Parzelle aufzuheben (die GP-Pflicht bleibt bestehen), sodass ein neuer GP erarbeitet werden kann.

2.2.2. Unbebauten Bauzonen

Im Kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

S-1.1.17

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

S-1.1.15

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt

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

S-1.1.18

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

S-1.2.7

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

S-1.2.3

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

S-1.2.4

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

Flächen

Die Planungsbehörden weisen im RPB S. 55 und 64 folgenden Umfang an bebauten und unbebauten Bauzonen aus (Stand August 2021):

	bebaut	unbebaut	Total
Wohn-, Misch- und Zentrumszone	90.75 ha	9.18 ha	99.93 ha
Arbeitszone	4.11 ha	0.24 ha	4.35 ha
Weitere Zonen	33.57 ha	1.30 ha	34.87 ha

Die Berechnungen zum Fassungsvermögen der Wohnzonen in Buchegg zeigen, dass die Gemeinde allein mit Nachverdichtung (Annahme: 30% des Potentials wird realisiert) schon genügend Platz für das erwartete Bevölkerungswachstum hat. Durch das Potential in den unbebauten Bauzonen kommt nochmals möglicher Wohnraum für rund 350 Personen hinzu.

In der Wohnzone sind somit weitaus genügend Reserven vorhanden. Dies eröffnet Möglichkeiten, an geeigneten Orten (und mit einer Strategie der Schwerpunktsetzung betreffend Siedlungsentwicklung) anstelle einer Überbauung auch Freihaltezonen oder Auszonungen vorzusehen. Letzteres wird bspw. in Gossliwil am westlichen Siedlungsrand gemacht, was sehr zu begrüssen ist.

Im Bereich der Arbeitszone ist ersichtlich, dass offensichtlich keine grossen Reserven mehr vorhanden sind. Gemäss RPB S. 69 ff haben verschiedene ansässige Betriebe Erweiterungsbedarf. Zudem werden

im RPB die Gewerbe der Gemeinde Buchegg und ihre rechtskräftige Zonierung aufgelistet, unter anderem auch zahlreiche Betriebe, die heute offenbar nicht zonenkonform angesiedelt sind. Ein Fazit zu dieser Tabelle mit Angaben, wie mit diesen nicht zonenkonformen Betrieben umgegangen wird wäre hilfreich. Ebenso ist es wichtig, Aussagen zu machen, wie hoch der für weitere Entwicklungen benötigte Flächenbedarf ungefähr ist, welche Standorte evaluiert wurden und wie damit im Rahmen des Arbeitszonenmanagement (unter Einbezug der Repla) umgegangen wird.

Betreffend Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen besteht gemäss Planungsbehörden kein Bedarf an weiteren Flächen. Die Zonen wurden überprüft, verschiedene Umzonungen zur Bereinigung werden vorgeschlagen. Die Strategie, dass gewisse Infrastrukturen werden in jedem Dorf beibehalten werden sollen, ist nachvollziehbar.

Reservezonen

In Brittern, Gossliwil, Tscheppach und Küttigkofen werden Reservezonen von insgesamt 4.4 ha aufgehoben. Dies ist sehr begrüssenswert.

2.2.3. Neue Bauzonen und Auszonungen

Im Kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

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

S-1.1.12 Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)

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

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

Einzonungen

Folgende Einzonungen werden von der Planungsbehörde vorgeschlagen:

Parzelle / m ²	Art der Einzonung, gemäss RPB	Begründung im RPB	Einschätzung Kanton
Einzonungen von kommunaler Bedeutung			
Aetigkofen, GB Nr. 245 (Teil), 2'109 m ²	LW-Zone zu W2b mit GP-Pflicht; Kommunal, Kompensationspflicht; PAG-relevant. FFF betroffen.	Zusammen mit (eingezonter) Parzelle GB Nr. 246 ein Potential. W2b mit GP-Pflicht erlaubt angemessene Dichte.	Es handelt sich hier um einen Grünraum, der bis ins Innere des Ortskerns vorrückt. Eine Einzonung würde diesen Grünraum u.E. stark beeinträchtigen. Es handelt sich um 0.136 ha FFF bedingt und 0.10 ha FFF 100%. Zusätzlich wäre die isolierte FFF auf GB 97 < 25 a und nicht mehr anrechenbar. Die Einzonung würde insgesamt zu einem Verlust von 0.326 ha anrechenbarer FFF führen.

			<p>Für diese Einzonung ist u.E. weder ein Bedarf nachgewiesen, noch liegt ein kantonales Interesse vor. Zudem ist mit einer W2b die erforderliche Dichte für die Einzonung von FFF als nicht erfüllt zu betrachten.</p> <p>Einer Einzonung kann deshalb nicht zugestimmt werden.</p>
<p>Aetingen, GB Nr. 111 (Teil) und 110 (Teil), 2'806 m²</p>	<p>LW-Zone zu Gewerbezone 1; Kommunal, Kompensationspflicht; PAG-relevant. FFF betroffen.</p>	<p>Ersatzfläche für Gärtnerei (heute an Standort, wo sie sich nicht weiterentwickeln kann).</p>	<p>Lage der Parzellen am Dorfrand, nicht arrondierend, das Areal schliesst unmittelbar an bisherige Landschaftsschutzzone an und an das kant. Vorranggebiet Natur und Landschaft, südlichster Teil von Wildtierkorridor überlagert.</p> <p>Eine Einzonung ist aus ortsbildschützerischer Sicht äusserst heikel, da es sich um einen exponierten Ortsteil handelt, der als Ortseingang fungiert. Zudem würde die Einzonung tief in die laut ISOS als 'Umgebungszone a' definierte Fläche eingreifen (hier sollte an sich nicht gebaut werden).</p> <p>Im Weiteren müsste – da es sich um 0.30 ha FFF 100% handelt - ein kantonales Interesse sowie eine optimale Nutzung nachgewiesen werden.</p> <p>Einer Einzonung kann auf Grund der vorliegenden Unterlagen nicht zugestimmt werden, im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung ist eine Evaluation weiterer Standorte durchzuführen.</p>
<p>Gosliwil, GB Nr. 17 (Teil), 3'545 m²</p>	<p>LW-Zone zu öBA; Kommunal, Kompensationspflicht; PAG-relevant; Keine FFF betroffen.</p>	<p>Heutige Nutzung als Fussballplatz soll erhalten bleiben (-> rLB: Begegnungsorte sollen erhalten bleiben).</p>	<p>Grundsätzlich würde es sich aufgrund der Bodendaten um FFF bedingt handeln. Aufgrund der AV-Daten (Sportanlage_humusiert) ist die Fläche nicht als FFF ausgeschieden.</p> <p>Anliegen des Begegnungsortes ist nachvollziehbar.</p> <p>Die Parzelle ist im ISOS inventarisiert (a). Es muss sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen, daher scheint eine Zone öBA nicht die richtige zu sein, oder müsste an diesem Ort mit entsprechenden Bestimmungen ergänzt werden.</p> <p>Gemeinde die Eigentümerin der Parzelle -> sie ist von der Entrichtung der Mehrwertabgabe befreit.</p> <p>Einer Einzonung kann, unter Sicherstellung, dass keine Bauten entstehen, zugestimmt werden.</p>
<p>Hessigkofen, GB Nr. 18, 594 m²</p>	<p>LW zu Kernzone; Kommunal, Kompensationspflicht; PAG-relevant; Teilweise FFF betroffen;</p>	<p>Gartennutzung, bisher nicht zonenkonform.</p>	<p>Es handelt sich nur um eine Teilparzelle (bebauter Teil liegt schon in der Kernzone).</p> <p>Der Abparzellierung des Stöckli inkl. Gartenanlage wurde 2020 zugestimmt. Von der Fachstelle Heimatschutz wurde begrüsst, wenn das Ensemble Gartenanlage mit Stöckli erhalten bleibt. Allenfalls ist nun zu prüfen, ob das Gebäude Nr. 8 inkl. Gartenanlage nicht unter</p>

			<p>Schutz zu stellen ist.</p> <p>Einer Einzonung kann grundsätzlich zugestimmt werden.</p>
<p>Tscheppach, GB Nrn. 185 (Teil), 30 (Teil), 1'468 m²</p>	<p>Lw zu Kernzone.</p> <p>Kommunal, Kompensationspflicht;</p> <p>PAG-relevant;</p> <p>Teilweise FFF betroffen;</p>	<p>Zur besseren Nutzung der bereits bebauten Flächen soll gesamte Parzelle der Bauzone zugewiesen werden. Zudem: Erschliessung über Landwirtschaftsland nicht zulässig.</p>	<p>Beide Teilflächen waren bisher Teil des GP 'Parzelle Nr. 30' der Schreinerei Bangerter, der hier einerseits zwei Hofstättzonen festgelegt hatte, andererseits eine Zufahrt. Der GP soll aufgehoben werden.</p> <p>Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, ob die Einzonung im Zusammenhang mit dem allenfalls noch bestehenden Gewerbe (Schreinerei Bangerter?) steht. Wir gehen nicht davon aus.</p> <p>Die Ausweitung der Kernzone an diesem Ort ist aus Sicht Ortsbildschutz äusserst heikel. Die bestehenden Bauten Nrn. 21 und 32 befinden sich bereits in der Umgebungszone a und werden im ISOS als 'vom Ortskern abgesetzt und etwas exponiert am Gegenhang' beschrieben. Eine abermalige Ausdehnung des Siedlungsgebiets an diesem Ort tangiert die Sicht auf die historische Dachlandschaft.</p> <p>Auf Grund der vorliegenden Unterlagen kann kein Bedarf für eine Bauzonenerweiterung an diesem Ort nachvollzogen werden, die Erschliessung scheint ausreichend, und bei den einzuzonenden Flächen handelt es sich um FFF.</p> <p>Einer Arrondierung auf GB Nr. 30 unter der Auflage, dass keine weitere bauliche Entwicklung dort stattfindet, kann zugestimmt werden. Einer Einzonung auf GB Nr. 185 kann nicht zugestimmt werden.</p>
<p>Küttigkofen GB Nr. 107 (Teil), 3'889 m²</p>	<p>Lw zu W2a</p> <p>Kommunal, Kompensationspflicht;</p> <p>PAG-relevant;</p> <p>FFF betroffen.</p>	<p>Gemäss Empfehlung Dorfanalyse ein Potential für die Siedlungsentwicklung.</p>	<p>Auf diesen Parzellen finden sich heute Hochstammobstbäume auf extensiv genutztem Wiesland. Dieses Gebiet wird als landschaftlich und ökologisch wertvoll betrachtet.</p> <p>Im Weiteren ist dieses Areal ein potentielles Rutschgebiet gemäss kantonaler Gefahrenhinweiskarte. Die Gefährdung ist durch eine auf die Beurteilung von Rutschungen ausgebildete Fachperson zu beurteilen und das Resultat der Beurteilung ist bei der Entscheidung zu berücksichtigen.</p> <p>Zudem handelt es sich um FFF bedingt. Damit eine Einzonung bewilligungsfähig ist, müsste ein kantonales Interesse sowie die optimale Nutzung nachgewiesen werden. Mit einer W2b ist die erforderliche Dichte für die Einzonung von FFF nicht erfüllt. Für Einzonungen ist kein Bedarf nachgewiesen.</p> <p>Einer Einzonung kann nicht zugestimmt werden.</p>

<p>Küttigkofen, GB Nrn. 71 (Teil), 159, 19'266 m²</p>	<p>Lw zu Gewerbezone 2</p> <p>Kommunal, Kompensationspflicht;</p> <p>PAG-relevant;</p> <p>FFF betroffen.</p>	<p>Gemeinde hat Bedarf an zusammenhängenden neuen Gewerbeflächen, Forderung im rLB. G2 sichert Ortsverträglichkeit, Die Flächen sind erschlossen, auch durch Bahnhof Lohn-Lüterkofen.</p>	<p>Die neue Gewerbezone würde die beiden isolierten Dorfteile 'Bismarck' und 'Stöckeren' verbinden. In aktuellen Bauzonen ein grosses Gartenbauunternehmen dort angesiedelt.</p> <p>Im räumlichen Leitbild wurde hier die Strategie des Erhaltens angedacht, was zu befürworten ist. Nun wird jedoch eine Ausdehnung des bestehenden Gewerbegebiets vorgeschlagen. Es handelt sich hierbei um ein Grundstück in weiter Ebene und gleichzeitig um die 'Torsituation' zum Gemeindegebiet Bucheggs. Zusätzlich akzentuieren das Restaurant Bismarck den Ort, begleitet vom Mülibach und einer landschaftsprägenden Baumreihe. Aus Sicht Fachstelle sind schon allein die bestehenden (unbebauten) Gewerbeflächen im nördlichen Teil der Parzellen GB 65 Nrn. und 195 problematisch. Einer Ausdehnung derartiger Zonen an einem solch reizvollen Ort kann, der Sorgfaltpflicht gegenüber der Landschaft wegen, nicht zugestimmt werden.</p> <p>Das Projekt beansprucht FFF 100 % im Umfang von rund 1.50 ha. Damit eine Einzonung bewilligungsfähig wäre, müsste ein kantonales Interesse sowie die optimale Nutzung gemäss Art. 30 Abs. 1bis RPV nachgewiesen werden.</p> <p>Es ist vertieft zu prüfen, ob eine Einzonung die Voraussetzungen gemäss RPV und Richtplan erfüllt. Es handelt sich um eine Siedlungserweiterung, die im Richtplan als Arbeitsgebiet nicht vorgesehen ist. Gemäss RP S-1.1.9 muss für Arbeitszonen eine regional abgestimmte Arbeitszonenbewirtschaftung vorliegen. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, dass eine solche Abstimmung stattgefunden hat. In diesem Sinne wäre zu prüfen, ob nicht analog RAZ, eine regionale Arbeitszone ausgeschieden werden müsste. Eine solche könnte z.B. im Umkreis des gut erschlossenen Bahnhofsgebiets Lohn liegen. Die Arbeiten dazu könnten beispielsweise der Repla übertragen werden.</p> <p>Weitere Aspekte: Auch im Hinblick auf die Gefährdung durch Naturgefahren wird diese Einzonung aufgrund der Nähe zum Mülibach und bekannten Ereignissen im bestehenden Weiler kritisch gesehen. Falls eine Einzonung stattfinden würde, wird empfohlen den Hochwasserschutz mindestens mittels Gestaltungsplanpflicht sicherzustellen oder auf die Einzonung zu verzichten.</p> <p>Auf dem Gebiet der Gemeinde Bätterkinden ist zum Schutz vor Hochwasser eine Umlegung des Chrutmülibachs geplant ist. Die definitive Linienführung wird voraussichtlich im April 2024 festgelegt. Die Bachumlegung wird im Rahmen eines Eisenbahnrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens durch den RBS projektiert. Eine allfällige Neueinzonung müsste mit dieser Bachumlegung koordiniert werden.</p>
--	--	---	---

			<p>Zudem wären in verkehrstechnischer Hinsicht verschiedene Fragen noch offen. Insbesondere ist die Erschliessung wird nicht aufgezeigt. Allenfalls steht diese auch in Konflikt mit der attraktiven Veloführung Richtung Station Lohn-Lüterkofen. Eine allfällige Einzonung müsste mit dem geplanten Veloweg koordiniert werden und die Erschliessung müsste dargelegt werden.</p> <p>Einer Einzonung kann auf Basis der vorliegenden Unterlagen nicht zugestimmt werden.</p>
Brügglen, GB Nr. 16 (Teil), 1'249 m ²	<p>Lw zu W2a</p> <p>Kommunal, Kompensationspflicht;</p> <p>PAG-relevant;</p> <p>FFF betroffen.</p>	<p>Stellt eine Baulücke im Siedlungsgebiet dar, Arrondierung des Siedlungsgebiets, Fläche ist erschlossen.</p>	<p>Es handelt sich nicht um eine Baulücke. Die Voraussetzungen für eine Einzonung sind nicht gegeben, da überdies kein Bedarf an neuen Bauzonen gegeben ist, es sich um Fruchtfolgefläche 100% handelt, und nur eine geringe Überbauungsdichte möglich ist.</p> <p>Einer Einzonung kann nicht zugestimmt werden.</p>
Einzonungen von Reservezone			
Küttigkofen GB Nr. 133 (Teil), 93 (Teil), 113 (Teil), 3'590 m ²	<p>Reservezone zu W2a</p> <p>Kommunal, Kompensationspflicht;</p> <p>PAG-relevant;</p> <p>Teilweise FFF betroffen.</p>	<p>Zweckmässige Ergänzung der Bauzone, Arrondierung; Stellt gemäss Dorfanalyse ein Siedlungsentwicklungspotential dar. Parzelle ist erschlossen und mit ÖV angemessen erreichbar.</p>	<p>Hinweis vorab: Allfällige Einzonungen auf GB Nrn. 93, 113 und 133 betreffen potenzielles Rutschgebiet gemäss kantonaler Gefahrenhinweiskarte. Die Gefährdung ist durch eine auf die Beurteilung von Rutschungen ausgebildete Fachperson zu beurteilen und das Resultat der Beurteilung ist bei der Entscheidung zu berücksichtigen.</p> <p>Aus raumplanerischer Sicht folgende Einschätzung: Die Teilfläche von Parzelle GB Nr. 133 (ca. 1'600 m²) stellt eine Lücke im Baugebiet dar, einer Einzonung kann unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden (neben Berücksichtigung obiger Bemerkung zu Rutschungen): keine eingeschossigen Bauten zulassen, Vereinbarung einer Bauverpflichtung abschliessen und hohe Bauqualität an dieser sensiblen Lage sicherstellen. Eine Einzonung der Reservezone von GB Nr. 133 würde unter S-1.1.12, Arrondierung erfolgen.</p> <p>Einer Einzonung der Teilfläche von GB Nr. 133 kann unter diesen Voraussetzungen zugestimmt werden.</p> <p>Teilflächen GB Nrn. 93 und 113: die Reservezonen sind der Landwirtschaft zuzuteilen. Es handelt sich nicht um Baulücken, es besteht kein Bedarf an neuen Bauzonen und es ist nur geringe Überbauungsdichte möglich. Bei GB Nr. 113 handelt es sich zudem um FFF bedingt.</p> <p>Einer Einzonung kann nicht zugestimmt werden. Diese Reservezonen sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen.</p>
Einzonungen gemäss Spezialfällen im Richtplan			
Aetigkofen GB Nr. 74 (Teil), 3'474	<p>Lw zu Kernzone</p> <p>Spezialfall gemäss</p>	<p>Die heutigen Bauten und Anlagen wer-</p>	<p>Gemäss Kenntnisstand ALW handelt es sich aktuell um einen aktiven Landwirtschaftsbetrieb. Der Bewirtschafter (Betriebsübernahme vor ein</p>

m ²	<p>Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen)</p> <p>PAG-relevant.</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>	<p>den nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Potenzial für Innenentwicklung.</p>	<p>paar Jahren) plant diverse nichtlandwirtschaftliche Aktivitäten. Im Zwischenbericht zum BG 101'493 vom 26.09.2023 wurde folgendes festgehalten: «Die Einzonung (möglicherweise in die Kernzone) des bestehenden Hauptgebäudes (Hauptstrasse 3) und des Stöcklis (Hauptstrasse 1) ist mit einer angemessenen Umgebungsfläche denkbar. Voraussetzung ist eine klare Trennung zwischen dem Landwirtschaftsbetrieb und den nicht landwirtschaftlichen Tätigkeiten. Nur dann kann die Einzonung als Spezialfall nach dem Richtplan (ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb) gelten. Dies bedingt wiederum, dass für den landwirtschaftlichen Teil des Projekts ein bewilligungsfähiges Gesuch vorliegt»</p> <p>Offenbar liegt noch kein Baugesuch für den landwirtschaftlichen Teil vor.</p> <p>Wir bitten um Erläuterungen im RPB, es erfolgt noch keine Beurteilung dieser Einzonung.</p>
Brittern (Ae-tingen), GB Nr. 166 (Teil), 1'020 m ²	<p>LW-Zone zu Kernzone (mit Vermerk: 'Gebiet mit Baubeschränkung');</p> <p>Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen);</p> <p>PAG-relevant;</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>	<p>Heutige Nutzung als Spiel- und Fussballplatz soll erhalten bleiben (-> rLB: Begegnungsorte sollen erhalten bleiben).</p> <p>Zudem: Bedarf für Parkplätze (Restaurant) und Bushäuschen.</p>	<p>Anliegen des Begegnungsorts nachvollziehbar, PP-Bedarf unklar;</p> <p>Unmittelbar angrenzend an Landschaftsschutzzone.</p> <p>Der Einzonung kann zugestimmt werden.</p>
Brittern (Ae-tingen), GB Nr. 156 (Teil), 516 m ²	<p>LW-Zone zu Kernzone;</p> <p>Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen);</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>	<p>Erschliessungsfläche von GB Nr. 156 wird der Bauzone zugewiesen.</p> <p>Gleichzeitig soll auf GB Nrn. 154 und 155 Fläche ausgezont werden.</p>	<p>Die Mehrwertabgabe kann nicht durch eine Auszonung kompensiert werden, sie ist auf alle Fälle geschuldet.</p> <p>Flächenmässige Kompensation wäre verlangt, wenn es sich um eine kommunale Einzonung handeln würde, was gemäss u.E. hier auch möglich wäre (und aus Sicht des Kantons zu bevorzugen wäre).</p> <p>Grundsätzlich kann der Einzonung als Arrondierung jedoch auch zugestimmt werden.</p> <p>Wird hier eine Waldfeststellung notwendig sein? Waldabstand beachten.</p>
Brittern (Ae-tingen) GB Nr. 163 (Teil), 997 m ²	<p>Lw zu W2a</p> <p>Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen)</p> <p>PAG-relevant.</p>	<p>Fläche stellt eine Baulücke im Siedlungsgebiet dar.</p>	<p>Äusserster Rand von Brittern, Schliessung dieser Baulücke drängt sich nicht auf, da nur noch ein Haus danach, und Strasse nur in einer Bautiefe bebaut. Nur geringe Baudichte möglich.</p> <p>Die Situation ist insgesamt unter Einbezug der Nutzung auf GB Nr. 206 zu bereinigen. Eine Einzonung macht u.E. nur Sinn, wenn auch die Nutzung auf GB Nr. 206, zumindest im Bereich des Hauptgebäudes inkl. Grenzabstand in einen zonenkonformen Bestand überführt wird.</p>

	Keine FFF betroffen.		Bezüglich FFF ist folgendes anzumerken. Aufgrund der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung auf GB 206 (AV Daten Gartenanlage) handelt es sich bei GB 163 um eine isolierte Fläche < 25 a, die dem FFF Inventar nicht angerechnet werden kann.
Brittern (Ae-tingen) GB Nr. 158 (Teil), 411 m ²	Lw zu Kernzone Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen) PAG-relevant. Keine FFF betroffen.	Die Erschliessung hat über die Bauzone zu erfolgen.	Der Einzonung kann aus raumplanerischer Sicht zugestimmt werden, sie ist jedoch bzgl. der Ausdehnung in Rutschgebiet geringer Gefährdung (gemäss kommunaler Gefahrenkarte von 2009) zu überprüfen. Wird hier eine Waldfeststellung notwendig sein? Waldabstand beachten.
Brügglen GB Nr. 43 (Teil), 2'520 m ²	Lw zu Erhaltungszone Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen) PAG-relevant. Teilweise FFF betroffen.	Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten).	Die gemäss Vorschlag einzuzonende Fläche grenzt nicht an das Siedlungsgebiet. Hinzu kommt, dass eine Einzonung auch aus Sicht Ortsbildschutz heikel wäre und die Beanspruchung von FFF bedingen würde. Einer Einzonung kann nicht zugestimmt werden. Es gelten die Ausbaumöglichkeiten gemäss den Bestimmungen des Bauens ausserhalb Bauzone.
Brügglen GB Nr. 46 (Teil), 1'955 m ²	Lw zu Kernzone, 'Gebiet mit Baubeschränkung' Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen) PAG-relevant. Keine FFF betroffen.	Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten).	Der Einzonung kann zugestimmt werden.
Brügglen, GB Nr. 21 (Teil), 778 m ²	Lw zu Kernzone Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen) PAG-relevant. Keine FFF betroffen.	Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten).	Der Einzonung kann grundsätzlich zugestimmt werden, allerdings ist darzulegen, was mit dem Gebäude Nr. 9 vorgesehen ist. Wird es weiter landwirtschaftlich genutzt? Könnte auch ein Rückbau sinnvoll sein?

<p>Gosslwil, GB Nr. 169 (Teil), 1'332 m²</p>	<p>Lw zu Kernzone, 'Gebiet mit Baubeschränkung'</p> <p>Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen)</p> <p>PAG-relevant.</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>	<p>Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten).</p>	<p>Der Einzonung kann zugestimmt werden.</p> <p>Das betroffene Gebäude liegt mitten im Konsultationsbereich der Erdgasleitung darum dürfen darin keine sensiblen Einrichtungen (KITA, Schule, Pflegeinstitutionen etc.) untergebracht werden.</p>
<p>Gosslwil, GB Nr. 12, 432 m²</p>	<p>Lw zu Kernzone, 'Gebiet mit Baubeschränkung'</p> <p>Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen)</p> <p>PAG-relevant.</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>	<p>Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten).</p>	<p>Der Einzonung kann zugestimmt werden. Es ist jedoch darzulegen, ob Gebäude Nr. 48 noch landwirtschaftlich genutzt wird.</p> <p>Das betroffene Gebäude liegt mitten im Konsultationsbereich der Erdgasleitung darum dürfen darin keine sensiblen Einrichtungen (KITA, Schule, Pflegeinstitutionen etc.) untergebracht werden.</p>
<p>Gosslwil, GB Nr. 90014, 36 m²</p>	<p>Öffentliches Strassenareal zu Kernzone</p>	<p>Anpassung der Zonierung wegen Erschliessungsplanung. Kein Bedarf mehr für Strassenareal.</p>	<p>Der Einzonung kann zugestimmt werden. Sie untersteht der Mehrwertabgabe.</p>
<p>GB Bibern, GB Nr. 117, 1'557 m²</p>	<p>Lw zu Erhaltungszone</p> <p>Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen)</p> <p>PAG-relevant.</p> <p>Teilweise FFF betroffen.</p>	<p>Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten).</p>	<p>Die gemäss Vorschlag einzuzonende Fläche grenzt nicht an das Siedlungsgebiet. Sie wäre überdies auch aus Sicht des Landschafts- und Ortsbildschutzes heikel.</p> <p>Einer Einzonung kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Es gelten die Ausbaumöglichkeiten gemäss den Bestimmungen des Bauens ausserhalb Bauzone.</p>
<p>Hessigkofen, GB Nr. 177 (Teil), 786 m²</p>	<p>LW zu Erhaltungszone;</p> <p>Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen);</p> <p>PAG-relevant aber nichts geschuldet, da</p>	<p>Nicht zonenkonforme Umgebungsfläche von Haus auf GB 71 soll zonenkonform gemacht werden.</p> <p>Gleichzeitig soll ein Teil der bestehenden Erhaltungszone ausgezont werden.</p>	<p>Die Mehrwertabgabe kann nicht durch eine Auszonung kompensiert werden, sie ist auf alle Fälle geschuldet.</p> <p>Flächenmässige Kompensation wäre verlangt, wenn es sich um eine kommunale Einzonung handeln würde.</p> <p>Der Einzonung als Arrondierung kann zugestimmt werden.</p> <p>Thema FFF: Grundsätzlich handelt es sich um</p>

	gleichzeitig Auszonung; Keine FFF betroffen.		FFF 100 %, Auszonung zur Flächenkompensation mit Erhaltungszone nördlich GB Nr. 71 betreffend FFF ok.
Hessigkofen, GB Nr. 208 (Teil), 208 m ²	Lw zu Kernzone; Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen); PAG-relevant aber nichts geschuldet, da gleichzeitig Auszonung; Keine FFF betroffen.	Heutige Gartennutzung nicht zonenkonform.	Die Mehrwertabgabe kann nicht durch eine Auszonung kompensiert werden, sie ist auf alle Fälle geschuldet. Flächenmässige Kompensation wäre verlangt, wenn es sich um eine kommunale Einzonung handeln würde. Der Einzonung als Arrondierung kann zugestimmt werden.
Hessigkofen, GB Nrn. 19, 187 (Teil), 249 m ²	Lw einerseits zu öBA, andererseits zu Kernzone. Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen); PAG-relevant; Keine FFF betroffen.	Pumpwerk wurde in der LW-Zone erstellt, soll zu öBA werden (inkl. Parkplatz).	Der Einzonung kann zugestimmt werden. GB Nr. 19: Gemeinde ist Eigentümerin der Parzelle -> von PAG-Abgabe befreit; PP auf GB Nr. 187: Da private EigentümerInnen: PAG-abgabepflichtig. Unklar: wo wird welche Fläche in die Kernzone einzont?
Hessigkofen, GB Nr. 55 (Teil), 503 m ²	Lw zu Gewerbezone mit Wohnnutzung Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen); PAG-relevant; Keine FFF betroffen.	Einzonung von PP-Flächen	Der Einzonung kann zugestimmt werden.
Küttigkofen, GB Nr. 90002, 335 m ²	Öffentliches Strassenareal zu W2a	Erschliessungsstrasse fällt weg, aufgrund der Gartennutzung wird die Fläche zu Wohnzone W2a.	Wenn dieser Weg nicht mehr erforderlich ist, könnte er ab GB Nr. 56 aufgehoben werden. Die angrenzenden Grundstücke sind grosszügig in der Fläche und benötigen auch hinsichtlich Ausnützung keine zusätzliche Fläche. Aus Sicht ALW überwiegen hier die Interessen FFF und Kulturland. Der Wegabschnitt ist deshalb der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Allenfalls könnte der Wegabschnitt an die Bürgergemeinde veräussert und mit GB 56 vereinigt werden.
Kyburg-Buchegg, GB Nrn. 1, 90002 (Teil), 43, 44, 45, 1'298 m ²	Lw zu Freihaltezone Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen);	Flächen sind von Bauzone umgeben, jedoch sollen sie nicht bebaut werden.	Der Einzonung kann zugestimmt werden. Hinweis: Aktuell ist die Fläche GB Nr. 1 direktzahlungsberechtigt. Mit der Einzonung in die Freihaltezone (Nichtbauzone in der Bauzone) verliert die Fläche die Direktzahlungsberechtigung.

	<p>PAG-relevant, aufgrund eingeschränkter Nutzung jedoch kein Mehrwert;</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>		
<p>Kyburg-Buchegg GB Nr. 172, 1'931 m²</p>	<p>Lw zu Kernzone</p> <p>Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen)</p> <p>PAG-relevant.</p> <p>Keine FFF betroffen.</p>	<p>Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten).</p>	<p>Der Einzonung kann zugestimmt werden.</p>
<p>Tscheppach, GB Nr. 29 (Teil), 1'646 m²</p>	<p>Lw zu Kernzone</p> <p>Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen)</p> <p>PAG-relevant.</p> <p>Teilweise FFF betroffen.</p>	<p>Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten).</p>	<p>Der Einzonung kann zugestimmt werden. Es ist jedoch wichtig, den Bestand bestmöglich zu erhalten.</p> <p>Zu beachten: Die Einzonung bedingt möglicherweise eine neue Waldfeststellung (gegen Nordosten, GB Nr. 28). Dazu sind im Rahmen der Überarbeitung der Wfp mit dem Forstkreis die nötigen Abklärungen zu treffen.</p>
<p>Tscheppach, GB Nr. 34 (Teil), 137 m²</p>	<p>Lw zu Kernzone</p> <p>Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen);</p> <p>PAG-relevant;</p> <p>Teilweise FFF betroffen.</p>	<p>Einzonung von PP-Flächen.</p>	<p>Der Einzonung kann zugestimmt werden.</p>
<p>Tscheppach, GB Nr. 90005 (Teil), 58 m²</p>	<p>Öff. Strassenarela zu W2a</p> <p>Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen);</p> <p>PAG-relevant;</p> <p>Teilweise FFF betroffen.</p>	<p>Einzonung von PP-Flächen.</p>	<p>Der Einzonung kann zugestimmt werden. Wir teilen jedoch die Meinung nicht, dass kein Mehrwert anfällt.</p>
<p>Küttigkofen, GB Nr. 43, 831 m²</p>	<p>Lw zu öBA</p> <p>Spezialfall gemäss</p>	<p>Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich</p>	<p>Einer Einzonung kann zugestimmt werden.</p>

	Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen) PAG-relevant. Keine FFF betroffen.	genutzt. Es soll an diesem Ort eine Heizzentral für Fernwärme entstehen.	
Küttigkofen, GB Nr. 112, 1'139 m ²	Lw zu Kernzone Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 (für nicht mehr landw. Genutzte Bauten und Anlagen, die BZ zweckmässig ergänzen) PAG-relevant. Keine FFF betroffen.	Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potential für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten). Die bestehenden Bauten sollen durch einen Sondertagschulbetrieb mit hobbymässiger Tierhaltung genutzt werden.	Einer Einzonung kann zugestimmt werden. Allerdings ist zu klären, ob die Kernzone die richtige Zone für das Vorhaben ist. Zusätzlich ist die Frage der Geruchsabstände zu klären. Handelt es sich bei GB Nr. 105 auch um einen nicht mehr aktiven landwirtschaftlichen Betrieb? Wäre diese Gebäude ebenfalls einzuzonen?
Küttigkofen, GB Nr. 166 (Teil), 65 m ²	LW zu W2a Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen); PAG-relevant; Keine FFF betroffen.	Bestehende Wohnnutzung, Zonierung wird an Parzellengrenze angepasst.	Der Einzonung kann zugestimmt werden
Mühledorf GB Nr. 267, 49 m ²	Lw zu W2a Arrondierung gem. S-1.1.12 (für Flächen insgesamt kleiner als 0.5 ha und der Arrondierung der Bauzone dienen); PAG-relevant; Keine FFF betroffen.	Gartennutzung in Landwirtschaftszone mit Hofstatt-Überlagerung.	Der Einzonung kann zugestimmt werden.

Nach Überarbeitung der vorangehenden Liste unter Beachtung der Hinweise des Kantons ist die zuständige Kreisplanerin gerne bereit, die Klassifizierungen einzelner Einzonungen, Fragen der Kompensation von kommunalen Einzonungen sowie Fragen der Mehrwertabgabe detaillierter zu diskutieren.

In der Bilanz ergibt sich gemäss RPB S. 231 eine Zunahme der Wohnzonen um 1.58 ha (wobei 0.26 ha davon gemäss Einschätzung der Planungsbehörde als Spezialfälle gemäss Richtplan S-1.1.12 gelten würden). Mischzonen würden um 1.61 ha zunehmen (wovon 1.43 ha als Spezialfälle S-1.1.12).

Zu den Einzonungen von Arbeitszonen:

Es kann gut nachvollzogen werden, dass die Gemeinde Buchegg ihren Unternehmen Flächen für Ent-

wicklungsmöglichkeiten bieten will. Allerdings erachtet der Kanton die aktuell vorgeschlagenen Flächen, die eingezont werden sollen, aus verschiedenen, vorgängig dargelegten Gründen als nicht recht- und zweckmässig und somit als nicht genehmigungsfähig. Wichtig bei den weiteren Überlegungen ist aus Sicht des Kantons folgendes:

- Es können keine Einzonungen 'auf Vorrat' erfolgen, d.h. für eine einzuzonende Fläche muss ein konkreter Bedarf vorhanden sein. Aus der Liste in Tabelle 19 ist noch nicht erkennbar, wo welcher Bedarf vorhanden ist, und wo welches Potential vor Ort noch vorhanden ist.
- Zu prüfen sind auch mehrere Standorte anstelle eines grossen, flächenmässig so umfangreichen Standortes. Ev. wären auch eines oder zwei Gewerbehäuser auch eine Möglichkeit.
- Bei sehr grossem oder spezifischem Bedarf sollten allenfalls auch Lösungen innerhalb der repla aber ausserhalb des Gemeindegebiets von Buchegg diskutiert werden.
- Allfällige bisherige Überlegungen in Bezug auf das Arbeitszonenmanagement und einer Evaluation von verschiedenen Standorten sind im RPB darzulegen.

Gemäss erwähnter Bilanz S. 231 des RPB würde auf Grund der OPR die Arbeitszone um 1.76 ha zunehmen.

Vertragliche Bauverpflichtungen

Allfällige Neueinzonungen können nur genehmigt werden, wenn (bei unbebauten Parzellen) mit dem Genehmigungsantrag eine unterschriebene Vereinbarung nach § 26^{bis} PBG vorgelegt wird.

Auszonungen

Bei allen vorgeschlagenen Auszonungen geht die Planungsbehörde davon aus, dass kein Anspruch auf materielle Entschädigung besteht. Es sollen Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümerschaften abgeschlossen werden. Dieses Vorgehen ist aus Sicht des Kantons sinnvoll.

- Aetigkofen, GB Nr. 54, 1'295 m², Spezialzone 'Freizeit, Erholung, Sport' zu Lw: offenbar ist noch zu klären, ob die bisherige Nutzung als Reitplatz aufgegeben wird. Wenn ja: die Auszonung ist zu begrüssen (Lage am Siedlungsrand). Mit der Auszonung würde sich Abstandsproblematik Betrieb Zimmermann entschärfen / lösen, in diesem Sinne würde das ALW die Auszonung sehr begrüssen. Der Reitplatz muss in diesem Fall vollständig zurückgebaut und rekultiviert werden. Die Fläche könnte bei entsprechender Rekultivierung dem FFF Inventar angerechnet werden und würde sich als Kompensationsfläche eignen. Wir bitten um Präzisierung im RPB.
- Aetigkofen, GB Nr. 249, 718 m², Freihaltezone zu Lw: es besteht kein Bedarf mehr für die Freihaltezone. Lage am Siedlungsrand. Die Auszonung ist zu begrüssen.
- Brittern (Aetingen) GB Nrn. 154 (Teil), 155 (Teil), 759 m², Kernzone zu Lw: die Siedlungsentwicklung in 2. Bautiefe an dieser peripheren Lage nicht erwünscht. Auszonung ist zu begrüssen.
- Bibern, GB Nr. 17 (Teil), 977 m², W2 zu Lw: aufgrund peripherer Lage und ortsbildlichen Aspekten soll diese Fläche ausgezont werden. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Fläche als peripher bezeichnet wird (an 3 Seiten von Bauzone umgeben), bitte erläutern.
- Gosslwil, GB Nrn. 170, 146 (Teil), 3'639 m², von W2 zu Lw: kein Bedarf für diese Bauzone auf Grund der peripheren Lage von Gosslwil. Auszonung ist sehr zu begrüssen.
- Gosslwil, GB Nr. 26 (Teil), 794 m², von öBA zu Lw: kein Bedarf für öBA-Zone an diesem Ort. Auszonung ist sehr zu begrüssen.
- Hessigkofen, GB Nr. 177 (Teil), 777 m², Erhaltungzone zu Lw: Auszonung ist grundsätzlich zu begrüssen, da eine bauliche Entwicklung dort nicht gewünscht ist. Mit dieser FFF-Fläche wird eine Teileinzonung von FFF auf GB Nr. 177 kompensiert.
- Hessigkofen, GB Nr. 187, 277 m², Kernzone zu Lw: diese Auszonung soll die Teileinzonung von GB Nr. 208 kompensieren. Da die Teileinzonung jedoch eine Spezialeinzonung unter S-1.1.12 ist, braucht es keine Kompensation. Die Auszonung ist jedoch auf alle Fälle zu begrüssen.

- Tscheppach, GB Nr. 38 (Teil), 243 m², W2 zu Lw: kein Bedarf für eine Wohnzone an dieser peripheren Lage. Die Auszonung wird begrüsst.
- Tscheppach, GB Nr. 184, 561 m², öBA zu Lw: offenbar ist die Erschliessungssituation der Parzelle nicht geregelt. Die Frage der Auszonung sollte sich jedoch danach richten, ob die Gemeinde die Parzelle für eine mögliche Schulhauserweiterung oder sonstige Gemeindeeinrichtungen benötigen würde. Ev. könnte die Erschliessung der Parzelle GB Nr. 184 über die Parzelle des angrenzenden Schulhauses gelöst werden?
- Mühledorf, GB Nr. 9, 1'794 m², Gewerbezone zu Lw: Kein Bedarf mehr an dieser Stelle für Gewerbezone, Schliessung des Betriebs. Eine Anrechnung an eine neu zu schaffende Gewerbezone ist denkbar, allerdings ist der vorgeschlagene Standort in Küttigkofen ungeeignet.
- Mühledorf, GB Nrn. 10, 32, 243 (Teil), 2'534 m², W2 zu Lw: Lage, Topographie und Erschliessung sind nicht geeignet für weitere Bebauung. Der Auszonung wird begrüsst.
- Kyburg-Buchegg, GB Nrn. 27, 28 (Teil), 533 m², Kernzone zu LW: aus Gründen des Ortsbildschutzes soll ausgezont werden (Sichtbezüge Dorfeinfahrt, historisch ablesbarer Strassenraum). Wir haben keine Einwände gegen eine Auszonung, das ALW weist jedoch auf einen Konflikt zwischen Eigentümern GB Nr. 26 / 27 und GB Nr. 119 / 279 und eine allenfalls optimālere Lösung hin.
- Küttigkofen, GB Nr. 150 (Teil), 38 m², W2 zu Lw: Anpassung der Zonierung an die Parzellierung gemäss Amtlicher Vermessung. Wird begrüsst.

Insgesamt sollen somit knapp 1.5 ha Bauzone der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Dies wird vom Kanton sehr positiv gewertet.

Bilanz Bauzone und Siedlungsgebiet

Eine Bilanz sollte zum Zeitpunkt der zweiten Vorprüfung vorliegen, wenn die definitiven Entscheide betreffend Ein- und Auszonungen gefällt worden sind.

Planungsausgleich

Bei den Mehrwertabgabe-relevanten Planungsmassnahmen wird jeweils darzustellen sein, welchen Prozentsatz auf den Mehrwert angewendet wird und wem der Ertrag zukommt. Wir empfehlen der Gemeinde, die Planungsmehrwerte vor der öffentlichen Auflage abzuschätzen und die betroffenen Grundeigentümer darüber zu informieren.

Zonenreglement: § 13 Rechtswidriger Zustand und § 14 Widerrechtlichkeit

Im RPB wird ausgeführt, dass die Planungsbehörden im Rahmen der OPR diverse Widerrechtlichkeiten im Gemeindegebiet festgestellt haben, und daher die beiden Paragraphen ins Reglement aufgenommen haben. S. 206 wird präzisiert, dass mit der erläuternden Bestimmung im Zonenreglement die Gemeinde alle Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen, Planer und Architekten darauf hinweisen möchte, zukünftig von Bautätigkeiten ohne Baubewilligung abzusehen bzw. sich bei Fragen an die Bauverwaltung zu wenden. Dies wirft folgende Fragen auf:

- Plant die Gemeinde, die bestehenden Rechtswidrigkeiten zu ahnden? Oder soll das nur für zukünftige Bautätigkeiten gelten? Würde das nicht einer Amnestie gleichkommen?
- Falls die Behörden mit diesen zwei Paragraphen einem Informationsdefizit entgegenwirken möchten: gäbe es möglicherweise geeignetere Massnahmen (Informationskampagne in offizieller Publikation, Flyer, etc.)? Ev. würde die Bevölkerung somit besser erreicht als mit diesen Bestimmungen im Zonenreglement.

2.2.4. Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung

Die Unterlagen im Themenbereich Siedlung sind äusserst umfangreich, die Fragestellungen vielfältig und anspruchsvoll. Eine weiterführende Diskussion von verschiedenen Fragestellungen ist wichtig.

Dazu gehören: das Festlegen von Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung; Differenziertere Überlegungen festhalten zur besseren Ausnützung von unternutzten Bauzonen; Diskussion (und Umsetzung) der Vorschläge zu den Kulturobjekten; Evaluation von alternativen Standorten für die Einzonung von Arbeitsgebieten; Überprüfung der verschiedenen gewünschten Einzonungen in die Wohn- und Kernzonen; Bestimmungen zur Gestaltung der Siedlungsränder aufnehmen; Regelungen zum Beizug von externen Fachleuten betreffend Bauprojekten in den geschützten Ortsbildern.

Der Raumplanungsbericht wäre betreffend diese Punkte zu ergänzen. Gerne stehen die genannten Fachleute des Kantons für Beratung und Diskussionen zur Verfügung. Wir hoffen, dass darüber hinaus auch die im Anhang zusammengestellten Informationen die Gemeinde bei der weiteren Bearbeitung unterstützen können.

2.3. Verkehr

2.3.1. Fuss- und Veloverkehr (FVV)

Wir empfehlen, im Plan 22092/31 Erschliessungsplan Küttigkofen. den Dorfmatteweg (GB-Nr. 90041) als öffentlichen Fuss- und Radweg zu klassieren. Dies insbesondere im Hinblick auf die geplante Weiterführung des Weges in Richtung Lohn. Der strassenbegleitende Fussweg entlang der Kantonsstrasse ist präziser zu verzeichnen, die Darstellung mit Bäumen im Weg ist nicht korrekt. Die Planlegende muss um eine entsprechende Signatur ergänzt werden.

2.3.2. Öffentlicher Verkehr

Zum Schuljahresbeginn im August 2024 soll im Bucheggberg auf den drei PostAuto-Linien 882, 885 und 886 ein neues, leicht ausgebauten Buskonzept eingeführt werden. Alle drei Linien bedienen einzelne Dörfer von Buchegg. Die Gemeinde war bei der Erarbeitung des Buskonzepts im Rahmen einer Begleitgruppe beteiligt.

Soweit ersichtlich werden im Rahmen der vorliegenden OPR keine Absichten der Gemeinde zu vermehrter Einführung von Tempo 30 thematisiert. Trotzdem folgender Hinweis: Sollte die Einführung von Tempo 30 in mehreren Ortsteilen von Buchegg ein Thema sein, müssten die Auswirkungen auf den Betrieb der PostAuto-Linien geprüft werden. Es wäre unbedingt zu vermeiden, dass die Busfahrpläne instabil bzw. die Fahrzeiten übermässig verlängert würden, was zu Anschlussbrüchen und ineffizienteren Umläufen führen könnte.

2.3.3. Erschliessungen

Im RPB S. 193 wird aufgelistet, welche privaten Erschliessungsstrassen privat bleiben sollen. Bei den Begründungen wird jeweils angegeben, wie viele Gebäude erschlossen werden. Wir weisen darauf hin, dass die relevanten Grössen die Wohneinheiten sind, und nicht die Gebäude.

Wir stellen fest, dass im ZR § 20 Abs. 5 eine Erschliessung ab Kantonsstrasse vorgegeben wird. Dies ist nicht zulässig. Eine Bewilligung für eine neue Erschliessung ab Kantonsstrasse kann ausschliesslich durch das Amt für Verkehr und Tiefbau, Abteilung Strassenunterhalt erteilt werden. Die Beurteilung eines entsprechenden Gesuchs erfolgt basierend auf § 53^{bis} der kantonalen Bauverordnung (KBV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf den betroffenen Parzellen. Wir weisen bereits heute darauf hin, dass neue Ein-/Ausfahrten ab Kantonsstrasse nur bewilligt werden können, wenn eine rückwärtige Erschliessung nicht möglich ist und die entsprechenden Ein-/Ausfahrten zu keiner Verkehrsfährdung führen.

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

Bei diversen Strassen sind in den Erschliessungsplänen sehr breite Einmündungsbereiche dargestellt. Wir empfehlen, ausschliesslich den effektiv als Strasse genutzten Teil als Erschliessungsstrasse einzufärben und die Grünflächen mit einer separaten Signatur darzustellen. Betroffen sind folgende Strassen:

- Schulgässli (Erschliessungsplan Aetigkofen)

- Blocksteinstrasse (Erschliessungsplan Mühledorf West)
- Mühle (Erschliessungsplan Mühledorf Ost)
- Sonnegg und Wolfbürlweg (Erschliessungsplan Kyburg-Buchegg)

In den meisten Ortsteilen sind gar keine oder veraltete kantonale Erschliessungspläne vorhanden. Zusammen mit den kommunalen Baulinien sind die kantonalen Baulinien im Rahmen der Ortsplanung öffentlich aufzulegen. Wir erachten es als zielführend, diese anlässlich einer gemeinsamen Besprechung (Gemeinde, ARP, Ortsplaner, AVT) zu erarbeiten. Bitte kontaktieren Sie diesbezüglich Peter Portmann. (peter.portmann@bd.so.ch / 032 627 26 50)

2.3.4. Verschiedenes

Mobilitätsplan: Der linke Kartenbereich ist nicht korrekt, da teilweise zwei Kartenausschnitte überlagert sind, z. B. Aetigkofen und Gächliwil unten links. Zudem sind nicht alle Bushaltestellen eingetragen (z.B. Bismarck, Ochsenbeinschmiede).

Zur Verkehrsstudie von SPI (siehe RPB S. 81) hat das Amt für Verkehr und Tiefbau bereits früher Stellung genommen. Im Rahmen der Projekte aus der Mehrjahresplanung werden Massnahmen aus dem Bericht geprüft und ggf. umgesetzt. Sollte die Gemeinde dringende Anliegen an das AVT haben, so bitten wir sie, mit Peter Portmann (Email und Tel. s.o.) in Kontakt zu treten.

2.4. Umwelt

Es ist vorab festzuhalten, dass sich in der Gemeinde Buchegg sowohl landwirtschaftliche als auch landschafts- und ortsbildschützerische Interessen stark manifestieren. Einerseits ist es eine Gemeinde mit einem vergleichsweise hohen Anteil an produzierenden Landwirtschaftsbetrieben, andererseits umfasst die Gemeinde ausserordentliche (Kultur-) Landschaftswerte mit Anspruch auf adäquaten Schutz. Es ist daher nicht erstaunlich, dass zu den diesbezüglich vorgeschlagenen Festlegungen, insbesondere der Ausdehnung der Landschaftsschutzzone (LSZ) und den Bestimmungen, was innerhalb der LSZ erlaubt ist, im Rahmen der Vernehmlassung sehr unterschiedlich Stellung genommen wurde. Betreffend ISOS-Schutzziele insb. dem Landschaftsschutz um die Ortschaften herum scheinen die Interessen der Landwirtschaft prioritär berücksichtigt worden zu sein. Die Bestimmungen der LSZ im Zonenreglement erlauben hingegen aus Sicht der Landwirtschaft noch zu wenig Ausnahmen. Aus Sicht der ISOS-Schutzziele / des Landschaftsschutzes ist die Ausdehnung der LSZ zu stark reduziert worden, und die Ausnahmen im ZR zur LSZ gehen zu weit.

Generell muss hier festgehalten werden, dass im Anschluss an die erste Vorprüfung und im Hinblick auf die definitive Festlegung der LSZ und ihren Bestimmungen im ZR eine sorgfältige Abwägung auch unter Einbezug des ISOS / Landschaftsschutzes durch die Gemeinde stattfinden und dokumentiert werden muss. Nachfolgend finden sich die Stellungnahmen der Fachstelle Heimatschutz (Kapitel 2.4.1.) und des Amtes für Landwirtschaft (Kapitel 2.6.) mit ihren Hinweisen und Änderungsvorschlägen. Dies macht die unterschiedlichen Interessen deutlich, und zeigt auf, dass der Prozess der Interessenabwägung noch aussteht.

2.4.1. Natur und Landschaft

Landschaft und Landschaftsschutz zonen

Die charakteristische Molassehügellandschaft im Norden und die Limpachtalebene im Süden werden zwar nicht als BLN-Objekt ausgezeichnet, die Gebiete ausserhalb der Bauzonen sind jedoch alle mit der Juraschutzzone überlagert. Dank diesen (baulichen und) landschaftlichen Reizen stellt Buchegg ein Naherholungsgebiet von ausserordentlicher Attraktivität für die Bucheggberger/-Innen und die Einwohner/-innen der angrenzenden Bezirke dar. Dieses Erbe gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Vor der Gemeindefusion wurde in den Gesamtplänen der Dörfer mit teilweise unterschiedlichen und teilweise gleichartigen Mitteln gearbeitet. Landschaftsschutz zonen (LSZ) kamen dabei oftmals zum

Einsatz, Hostettzonen und Freihaltezonen in Einzelfällen. Gezielt angewendet und mit entsprechenden Zonenvorschriften hinterlegt sind dies sinnvolle Instrumente, um die landschaftlichen Reize Bucheggs, sowie die Ortshinter- und -Vordergründe der historischen Dörfer zu erhalten. Nachfolgend die Einschätzung der Fachstelle Heimatschutz, ob die Sicherung der landschaftlichen Werte gemäss den unterbreiteten Unterlagen gelingt.

Generelles

Die Gesamtpläne sowie die Bauzonenpläne wurden auch nach der Fusion als Einzelpläne behandelt. Mit der vorliegenden Planung werden die Bauzonenpläne nach wie vor pro Dorf abgehandelt, während für die Gesamtpläne insgesamt vier Teilpläne abgegeben wurden. Mit vorliegenden Änderungsplänen zu den Gesamtplänen wird versucht, den Schritt von der teilkonsolidierten (2014) zur konsolidierten (2023) Planung nachvollziehbar zu gestalten. Leider widersprechen sich die abgegebenen Planunterlagen, wodurch die Beurteilung erschwert wird (Änderungspläne, Landwirtschaftliche Planung, Gesamtpläne; siehe bspw. Aetigkofen GB Nrn. 236 und 247 auf den verschiedenen Plänen, wobei im Gesamtplan schlussendlich keine LSZ mehr ausgewiesen wird). Die Aufgabenstellung ist herausfordernd, auch weil besonders viele unterschiedliche Anforderungen und Interessen zu berücksichtigen sind. Die vorgeschlagenen überlagernden LSZ (und Zonen mit ähnlichen Aufgaben) lassen noch kein übergeordnetes, kommunales Konzept erkennen. Beispielsweise heben die ISOS-Aufnahmen vielerorts die unmittelbar an den Siedlungsraum anstossenden Umgebungszonen hervor, oft sogar mit dem höchsten Erhaltungsziel «a». Dies wurde in den vorliegenden Planunterlagen offensichtlich nicht berücksichtigt. Darüber hinaus werden unter den entsprechenden Zonenvorschriften (LSZ und Freihaltezone etc.) zu wenig klare Einschränkungen gemacht, wodurch in sämtlichen Landschaftskammern die Erhaltungsziele des ISOS beeinträchtigende Eingriffe in die Kulturlandschaft ermöglicht würden.

Gerne machen wir die Gemeinde Buchegg nochmals auf das Angebot einer Landschaftsberatung aufmerksam. Dabei handelt es sich um eine Beratung seitens des Bundesamts für Umwelt, welche von den Gemeinden unentgeltlich in Anspruch genommen werden kann. Wir sind überzeugt, dass eine solche Beratung bei dieser anspruchsvollen Ausgangslage wertvolle und konstruktive Inputs für die vorliegenden Planungsunterlagen liefern könnte. Eine fundierte Interessenabwägung zwischen verschiedenen Ansprüchen (Landschaft / ISOS, Naturschutz, Forstwirtschaft, Landwirtschaft etc.) würde dadurch auf bessere Grundlagen gestellt. Folgende Punkte könnten mit einer Landschaftsberatung vertieft werden:

- Ermitteln von ortstypischen Eigenschaften und darauf basierend die Schaffung eines für Buchegg geeigneten Werkzeugkastens
 - Verortung von Landschaftsschutzzonen und Freihaltezonen
 - Hinweise zu sensiblen Ortsrändern und entsprechende Aufwertungsvorschläge
 - Beispiele von anderen Gemeinden im Umgang mit dem ISOS, auch bezüglich Einschränkungen und Freiheiten im Zonenreglement
- ➔ Aus Sicht der Fachstelle Heimatschutz gehen die vorgeschlagenen Massnahmen zum Erhalt von Landschaft und Siedlungsumgebung noch zu wenig weit und sollten entsprechend nachgebessert werden. Eine Interessenabwägung kann nur mit einer ganzheitlichen Analyse, der Prüfung von Varianten, sowie einem daraus resultierenden und klaren Konzept abgeschlossen werden. Die Landschaftsberatung des BAFU kann hierzu dienlich sein.

Nachfolgend werden auf Basis der vorliegenden Unterlagen Vorschläge aus Sicht der Fachstelle Heimatschutz zur Überarbeitung der Unterlagen gemacht:

- Auf Grund der vorliegenden Gesamtpläne, Bauzonenpläne und dem Plan zur landwirtschaftlichen Planung fällt es schwer, zu erkennen, welche landschaftlich relevanten Massnahmen nun genau vorgesehen sind. Beispielsweise wäre es dienlich, die Freihaltezonen und Hofstattzonen auch in den Gesamtplänen einzublenden.
- Noch nicht verständlich ist die Funktion der blau punktierten Schraffur mit dem Beschrieb «freihalten» im Plan zur landwirtschaftlichen Planung, wo es doch bereits die «Freihaltezone» gibt. Bei den Hinweisen seitens Fachstelle Heimatschutz wird davon ausgegangen, dass mit

dieser Schraffur ein ganzheitliches Bauverbot vorgesehen ist, wären aber froh um eine Erläuterung.

- Landschaftsschutzzonen sind unseres Erachtens auch bei bestehenden Landwirtschaftsbetrieben durchgehend vorzusehen. Die Betriebe sollen sich bestmöglich in die Landschaft einbetten und dürfen durch die Ausklammerung nicht (gänzlich) von den Auflagen der Schutzzone befreit werden. Selbstverständlich sollen diese Betriebe sich trotzdem weiterentwickeln, indem sie bspw. mit einem Stern markiert werden und Ausnahmestimmungen für diese Betriebe formuliert werden.
- Generell sollten Landschaftsschutzzonen dort vorgesehen werden, wo das Ortsbild und dessen Nahumgebung, reizvolle Landschaftskammern durch (grössere) Hochbauten gefährdet würden. Eine Ausklammerung solch sensibler Gebiete auf Grund allfälliger künftiger Aussiedlungsstandorte ist unseres Erachtens nicht zweckmässig.
- Zum § 32 Landschaftsschutzzone im ZR: Abs. 3: Mit dem zweiten (neuen) Teil dieses Absatzes wird sichergestellt, dass bestehende Landwirtschaftsbauten sich weiterentwickeln können. Auch aus diesem Grund spricht nichts dagegen, die LSZ bei bestehenden Landwirtschaftsbauten durchgehend zu schraffieren (siehe allgemeine Hinweise zu den Gesamtplänen). Entsprechend müssten die Ausnahmeregelungen (Abs. 5) angepasst werden, sodass im Nahbereich des Betriebes selbst grössere Neubauten möglich sind, abseits davon hingegen nicht.
Abs. 5: Die Ausnahmeregelung, wonach Folientunnels, Hagelschutznetze, Regendächer etc. erlaubt werden, gehen unseres Erachtens zu weit. Bei den aufgelisteten Bauten und Anlagen handelt es sich grösstenteils genau um solche Elemente, welche landschaftsprägenden Charakter haben und eben gerade nicht in eine LSZ gehören. Die konkreten Standortvorschläge von LSZ müssen zusammen mit den Anforderungen des ISOS, sowie allfälligen Ausnahmen harmonisieren. Heisst: LSZ sind dort vorzusehen, wo die Landschaft und das Ortsbild am meisten von einem Schutz profitiert. Die Schutzbestimmungen müssen dann aber auch genug weit gehen (und nicht mit zu umfangreichen Ausnahmen ausgehebelt werden). Die Interessen des Landschaftsschutzes unter Berücksichtigung des ISOS wären mit vorliegenden Ausnahmen noch ungenügend berücksichtigt.
Zu § 28 Landwirtschaftszone, Abs. 5: Die Grössenbeschränkung der Silos von 12 Metern wird mit vorliegender Planung (ohne Erläuterung) gestrichen. Mit Silos von über 12 Metern entstehen jedoch unweigerlich Anlagen, die den Anforderungen des Landschafts- und des Ortsbildschutzes nicht gerecht werden. Die Einschränkung ist darum beizubehalten. Wir sehen durchaus Möglichkeiten zu Ausnahmen, die Anforderungen dazu müssen aber klar deklariert werden (wenn Landschaft und Ortsbild nicht beeinträchtigt, wenn Silo direkt an Fassade etc.).
- Bisherige Hofstattzone (nur in Mühledorf): Die Hofstattzone zu streichen ist u.E. nicht zielführend. In den jeweiligen Hinweisen zu den Dörfern wird aufgezeigt, wo der Einsatz solcher Zonen sehr empfehlenswert und sinnvoll ist.
- Gemäss Planungsauftrag S-2.3.3 Richtplan Kanton Solothurn sollen die Verläufe der historischen Verkehrswege der Kategorien «mit Substanz» und «mit viel Substanz» orientierend in die Nutzungspläne übernommen werden. In Buchegg gibt es diverse IVS-Objekte mit Substanz, diese sollen entsprechend zumindest im Gesamtplan (hier in allen vier Teilplänen) und (so unsere Empfehlung) auch im Bauzonenplan (aller Ortschaften) ergänzt werden. Damit wird sichergestellt, dass bei einem Bauvorhaben auf die Substanz der historischen Verkehrswege aufmerksam gemacht wird.

Spezifische Bemerkungen zum Gebiet von Aetigkofen

Der vorgeschlagene Gesamtplan Südwest (Beilage 2_4) sieht eine Verkleinerung der bestehenden Landschaftsschutzzonen (LSZ) vor, dies zum einen in unmittelbarer Nähe zur Siedlung, z.T. auch abseits davon. Zudem fällt auf, dass im Bereich des Siedlungsrandes keine Massnahmen wie zum Beispiel Hofstattzonen vorgesehen sind. Dem Wert der unverbauten Landschaft rund um das Dorf wird dadurch nicht genügend Rechnung getragen. Nachfolgend unsere Änderungsvorschläge:

- LSZ östlich des Siedlungsgebiets erhalten. Es handelt sich um eine äusserst reizvolle Senke zwischen Siedlung und Wald.

- LSZ nördlich und südlich der Siedlung nicht reduzieren. Es handelt sich um den Orts Vorder- und hintergrund, der – je nach Anfahrtsrichtung – sehr gut einsehbar ist. Bestehende Landwirtschaftliche Bauten wären ja dennoch erweiterbar. Eine Reduktion der Schutzzone ohne dringliche Notwendigkeit ist darum nicht zielführend.
- Chiebenacker in die LSZ einbetten.
- Westgrenze der LSZ analog Bestand erhalten.
- Rund um die Siedlung sollten gezielt Obstbäume gefördert werden. Hier stellen sie aus landschaftlicher Sicht einen höheren Wert dar, als zufällig über die Landschaft verteilte Obstbaumhaine. Entsprechend wären Hofstättzonen am Siedlungsrand vorzusehen.
- Plan zur landwirtschaftlichen Planung, Beilage 15: blau punktierte Fläche zum Freihalten wird begrüsst.

Spezifische Bemerkungen zum Gebiet von Aetingen

Der vorgeschlagene Gesamtplan Südostwest (Beilage 2_3) sieht eine Verkleinerung der bestehenden Landschaftsschutzzone (LSZ) vor, dies insbesondere südlich der Hauptstrasse in Richtung Brittern. Des Weiteren sind auch Erweiterungen der LSZ nördlich der Hauptstrasse in Richtung Kyburg vorgesehen. An sich befinden sich sämtliche Freiflächen rund um das Dorf in Umgebungsrichtungen mit den Erhaltungsziel a. Eine entsprechende Würdigung würde eine umfassende LSZ erfordern. Nachfolgend unsere Änderungsvorschläge:

- LSZ südlich der Hauptstrasse erhalten. Der Ortsvordergrund vom Limpachthal her soll erhalten bleiben, grössere Bauten sollten darum weder den Ort selbst, noch den Hangfuss beeinträchtigen.
- LSZ nördlich der Hauptstrasse würden dem Ziel des ISOS entsprechen und sind grundsätzlich zu begrüssen. Eine Konzentration dieser Zonen in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsraum wäre zielführender. Nicht abschliessende Auflistung: Chrameracker GB 324, Rain GB 68, GB 66, Ortshintergrund GB 215/295/289/297/300/46/279/89/92/93/94/95/246/247, Schlachtacker GB 118.
- Eine Aufwertung der Siedlungseingänge West und Ost mittels Hofstättzonen ist angebracht. Insbesondere im Osten mit dem untypischen 1960er Bau liesse sich die Situation aufwerten.
- Plan zur landwirtschaftlichen Planung, Beilage 15: blau punktierte Schraffur südlich des Friedhofs wird begrüsst.
- Die Golfplatzzone liegt ebenfalls in der Umgebungszone a. Die Fläche wird aber nicht von der LSZ überlagert. Ein entsprechender Verweis im Zonenreglement zur «bestmöglichen Einbettung in die Landschaft» sämtlicher Bauten und Anlagen und zum Umgang mit den Aussenräumen ist darum im Minimum vorzusehen.
- Uns liegt eine Notiz von Markus Schmid (SN rLB) vor: «Es ist nicht klar, was mit Parkplatzregime überprüfen gemeint ist (wenn es einfach um mehr PP geht, wäre das fraglich). Gemäss GP ist die maximale Anzahl PP beschränkt». Was ist Stand heute (OPR) diesbezüglich vorgesehen?

Spezifische Bemerkungen zum Gebiet von Bibern

Der vorgeschlagene Gesamtplan Nordwest (Beilage 2_1) sieht Landschaftsschutzzone (LSZ) abseits der Siedlung vor. Dabei werden grössere Gebiete im Längstal von grossen Gebäuden freigehalten. Unseres Erachtens ist diese Strategie beim Ortsbild von Bibern vertretbar. Nachfolgend unsere Änderungsvorschläge:

- LSZ südlich des Biberenbachs (insbesondere jener Abschnitt südwestlich des Dorfes) ausdehnen. Wir sehen in einer künftigen Renaturierung des Baches ein grosses Potential zur Erweiterung des Naherholungsgebiet-Angebots. Um sich dieses Potential nicht zu verbauen, sollten in der Nähe zum Bach keine weiteren Bauten in Erwägung gezogen werden.
- Hostettzone südlich der Parzellen GB 114, 218, 219, falls Aufzoning erfolgt. Dies zur Förderung einer raumwirksamen Bepflanzung.
- Plan zur landwirtschaftlichen Planung, Beilage 15: blau punktierte Schraffur zum Freihalten wird begrüsst.

Spezifische Bemerkungen zum Gebiet von Brittern

Der vorgeschlagene Gesamtplan Südost (Beilage 2_3) sieht eine Verkleinerung der Landschaftsschutzzone südlich der Hauptstrasse vor. Landwirtschaftliche Bauten wären unseres Erachtens hier denkbar und die Anpassung der LSZ darum unbedenklich.

Spezifische Bemerkungen zum Gebiet von Brügglen

Der vorgeschlagene Gesamtplan Nordost (Beilage 2_2) sieht Landschaftsschutzzonen (LSZ) abseits der Siedlung vor. Dabei werden kleinere Landschaftskammern (umgeben von Waldgrenzen) und das Gebiet in Nähe zum Müllital vor grösseren Bauten geschützt. Unseres Erachtens ist diese Strategie beim Ortsbild von Brügglen vertretbar. Nachfolgend unsere Änderungsvorschläge:

- LSZ entlang dem Waldstreifen beim Müllital konsequent durchziehen, betrifft GB Nrn. 83, 105, 104, 103, 102, 101.
- Massnahmen zur Aufwertung des Siedlungsrandes vorsehen, insbesondere bei den Neubauräumen nördlich des Ortskerns, sowie bei den Gebieten im Übergang zu Küttigkofen.
- Plan zur landwirtschaftlichen Planung, Beilage 15: Freihalten unseres Erachtens lieber auf andere Orte (siehe oben) fokussieren, grundsätzlich aber keine Einwände.

Spezifische Bemerkungen zum Gebiet von Gosliwil

Der vorgeschlagene Gesamtplan Nordwest (Beilage 2_1) sieht eine Verkleinerung der bestehenden Landschaftsschutzzonen (LSZ) vor, dies zum einen in unmittelbarer Nähe zur Siedlung (Ortsvordergrund), z.T. auch abseits davon (Bünacker im Westen). Zudem fällt auf, dass im Bereich der Ortseingänge keine Massnahmen wie zum Beispiel Hofstättzonen vorgesehen sind. Insbesondere der Erhalt des Ortsvordergrunds wird dadurch gefährdet und bei den Ortseingängen würde eine Chance verpasst. Nachfolgend unsere Änderungsvorschläge:

- LSZ südlich und nördlich des Siedlungsgebiets erhalten oder sogar noch ausdehnen bis an den Siedlungsrand.
- Bei den Ortseingängen West und Ost gezielt Obstbäume fördern. Hier ergibt sich auch Sicht Fachstelle das grösste Potential für derartige Interventionen. Entsprechend wären Hofstättzonen vorzusehen.
- Plan zur landwirtschaftlichen Planung, Beilage 15: blau punktierte Schraffur zum Freihalten wird begrüsst, schliesst wichtige Zonen aber noch nicht mit ein.

Spezifische Bemerkungen zum Gebiet von Hessigkofen

Die Ausweitung der LSZ im Westen und Osten wird grundsätzlich begrüsst, handelt es sich doch hier überall um Umgebungsrichtungen mit Erhaltungswert a. Der vorgeschlagene Gesamtplan Nordwest (Beilage 2_1) sieht aber auch eine Aufhebung der bestehenden Landschaftsschutzzonen (LSZ) genau in dem Gebiet vor, wo die Aussenansicht des Ortsbilds am stärksten unter Druck ist: zwischen südlicher Siedlungsgrenze und dem Righof. Freihaltzonen und/oder LSZ direkt nördlich der Siedlung – an sich ebenfalls Umgebungsrichtungen mit Erhaltungswert a - sind nach wie vor keine Schutzzonen vorgesehen. Im Bereich der Ortseingänge oder am Siedlungsrand sind zudem keine Massnahmen (Hofstättzonen etc.) vorgesehen. Nachfolgend unsere Änderungsvorschläge:

- LSZ südlich des Siedlungsgebiets vollständig erhalten.
- Bei den Ortseingängen West, Ost und Süd gezielt Obstbäume fördern. Entsprechend Hofstättzonen vorsehen.
- Hangsituation westlich der Ortseinfahrt Mühledorfstrasse konsequent Freihalten von Gewächshäusern und andersartigen baulichen Anlagen (Netze etc.).
- Östlich und westlich der Spezialzone Schmärleiben Obstbäume fördern. Entsprechend Hofstättzonen vorsehen.
- Plan zur landwirtschaftlichen Planung, Beilage 15: blau punktierte Schraffur zum Freihalten wird begrüsst, schliesst wichtige Zonen aber noch nicht mit ein.

Spezifische Bemerkungen zum Gebiet von Küttigkofen

GB Nr. 107: Die Gebäude gestalten je nach Blickrichtung den Ortshintergrund mit. Die angedachte Freihaltezone südlich des Neubaugebiets ist ein mögliches Instrument, wenn diese mit einer Begrünung einherginge. Falls diese Zonenart tatsächlich nur 'freihalten' soll, dann wäre jedoch eine vorgelagerte Hostettzone zielführender. Unklar ist jedoch, wer diese Begrünung vornehmen wird? Eine Durchgrünung muss auch tatsächlich stattfinden und ist entsprechend nicht nur raumplanerisch zu sichern. Zudem wäre es unseres Erachtens zweckmässig, die Freihaltezone/Hostettzone auch auf das Gebiet südlich der bereits bestehenden EFH (GB Nrn. 104 bis 171) auszudehnen (um auch hier einen Grünfilter zu erhalten).

Diverse Parzellen werden der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Grösstenteils handelt es sich um die Gebiete an eher exponierter Hanglage. Dass hier keine grösseren Bauten vorzusehen sind, wird begrüsst. Für Küttigkofen ist zudem auch die Ebene entlang dem Mülibach von landschaftlich äusserst hohem Wert. Nachfolgend unsere Änderungsvorschläge:

- LSZ in den Ebenen entlang Mülibach, diese in den Bereichen mindestens 150-200 Meter ab Bach gemessen.
- Fördern von Hochstammbäumen beim Siedlungsrand des Neubaugebiets zwischen Dorfkern und Usserdorf, entsprechende Hofstättzonen vorsehen.
- Ergänzung der bereits angedachten Freihaltezone/Hostettzone südlich des EFH-Quartiers im Norden. Siehe auch Bemerkungen zum Zonenplan.
- Plan zur landwirtschaftlichen Planung, Beilage 15: blau punktierte Schraffur zum Freihalten wird begrüsst, schliesst wichtige Zonen aber noch nicht mit ein.

Spezifische Bemerkungen zum Gebiet von Kyburg-Buchegg

Bezüglich Landschaftsschutzes ist rund um die Dörfer Kyburg und Buchegg mit vorliegenden Plänen keine Strategie erkennbar. Nebst einer Reduktion der Landschaftsschutzzone in der Limpachebene (Ortsvordergrund von Kyburg) werden mehrere landschaftlich relevante Zonen aufgehoben: Hofstättzone im Siedlungstrennenden Wieshang und westlich/südlich von Buchegg und Aufhebung der Bauzone mit Bauverbot. Die anfangs erwähnte Unübersichtlichkeit der Planinstrumente kommt erschwerend dazu. Nachfolgend unsere Änderungsvorschläge:

- LSZ in der Limpachebene vollständig erhalten (ISOS a)
- LSZ für den Ortshintergrund von Buchegg und jene Wiesen südwestlich von Buchegg definieren.
- LSZ im siedlungstrennenden Wieshang vorsehen. Hier sind zudem gezielte Obstbaumpflanzungen vorzusehen, um die störenden Bauten besser in die Hangansicht einzubetten. Flächendeckende Hofstättzonen sind dazu keineswegs notwendig, jedoch aber spezifisch verortete Massnahmen.
- Freihaltezonen zur Trennung des Siedlungsgebiets gegenüber Küttigkofen und Brügglen werden begrüsst.
- Plan zur landwirtschaftlichen Planung, Beilage 15: blau punktierte Schraffur zum Freihalten wird begrüsst, schliesst wichtige Zonen aber noch nicht mit ein.

Spezifische Bemerkungen zum Gebiet von Mühledorf

Bezüglich Landschaftsschutzes sind rund um die historischen Ortsteile keine Massnahme angedacht. Selbst die sensibelsten Freiflächen wie zum Beispiel jener Bereich zwischen Hohlen und dem Ortskern wird einer herkömmlichen Landwirtschaftszone zugewiesen. Den Zielen des ISOS wird damit kein Gewicht gegeben, dies sollte nachgeholt werden. Nachfolgend unsere Änderungsvorschläge:

- LSZ zwischen Hohlen und dem Ortskern.
- LSZ rund um die Bauzonen von Hohlen und direkt südlich davon.
- LSZ nördlich und südlich des Ortskerns jeweils bis zum Wald.
- LSZ bei den Ortseingängen West und Ost und hier zusätzlich (gezielte) Hochstammpflanzungen zur Aufwertung der Ortseingänge.

- Plan zur landwirtschaftlichen Planung, Beilage 15: blau punktierte Schraffur zum Freihalten wird begrüsst, schliesst wichtige Zonen aber noch nicht mit ein.

Spezifische Bemerkungen zum Gebiet von Tscheppach

Der Hasligraben und die vom Ortskern abgesetzten Gebiete werden mit vorliegenden Plänen in gewisser Weise vor einer Beeinträchtigung durch grössere Bauten geschützt. Rund um den historischen Ortsteil (ISOS a) sind jedoch noch keine Massnahmen angedacht, weshalb den Zielen des ISOS noch ungenügend Gewicht gegeben wird. Nachfolgend unsere Änderungsvorschläge:

- LSZ ab südlicher Siedlungsgrenze des Ortskerns mindestens bis zum Bitzihofweg (im Osten wie vorgesehen bis und mit Hasligraben).
- LSZ ab nordöstlicher Siedlungsgrenze des Ortskerns mindestens bis zum Waldrand im Osten.
- LSZ ab nördlicher Siedlungsgrenze des Ortskerns mindestens bis zum höchsten Punkt des Hügelzugs. Danach ggf. Weiterführung der LSZ wegen Landschaftskammer nördlich des Hügels.
- Ortseingang Ost gezielt mit Hochstammpflanzungen aufwerten.
- Plan zur landwirtschaftlichen Planung, Beilage 15: blau punktierte Schraffur zum Freihalten wird begrüsst, schliesst wichtige Zonen aber noch nicht mit ein.

Freihaltezone ausserhalb Bauzone

Es ist unklar, was mit dieser Zone bezweckt wird. Freihaltezonen sind in der Regel auf Gebiete innerhalb der Bauzone anzuwenden. Gemäss ZR soll sie der Trennung der Bauzone und dem Freihalten von empfindlichen Landschaftskammern dienen. Die Bestimmungen im Zonenreglement jedoch auch die Möglichkeit für Kleinbauten. Soll hier baulich mehr möglich sein, als auf normalem Landwirtschaftsland? Das könnte so nicht zugelassen werden. Soll hier ein durchgrünter Freiraum entstehen? Dann müsste das festgehalten werden. Würde ev. eine Hostet-Zonen den Zweck besser erfüllen? Uns scheint noch nicht stimmig, wie sich diese Zone in das Instrumentarium des Landschafts- und Ortsbildschutzes einfügen soll.

Zudem muss festgehalten werden, dass aus Sicht AWJF dort, wo diese Freihaltezonen gemäss § 30 im Waldabstand zu liegen kommen (bsp. Küttigkofen GB 201, 60, 69), die Paragraphen 4 und 5 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (BGS 931.72) Anwendung finden und übergeordnetes Recht darstellen. Die vorliegenden Bestimmungen zur Bauweise (§ 30 Abs 3 Zonenreglement) entsprechen nicht dieser Verordnung und sind darum aus Sicht des AWJF nicht genehmigungsfähig.

Naturinventar und -konzept

Wir stellen erfreut fest, dass die vorliegenden Unterlagen wichtige Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes aufgreifen und sich die Gemeinde umfassend mit den Naturaspekten beschäftigt hat. In folgenden Bereichen sehen wir Anpassungs- und Optimierungsbedarf:

Es ist sehr begrüssenswert, dass die verschiedenen Naturinventare anlässlich der Ortsplanungsrevision überprüft und ein neues Naturinventar (NI) und Naturkonzept (NK) für das gesamte Gemeindegebiet erstellt wurde. Inhaltlich vermissen wir insbesondere im Naturkonzept konkretere Ansätze für die ökologische Aufwertung des Gemeindegebiets in den nächsten Jahren bis zur nächsten Ortsplanungsrevision (Bemerkungen zu den Fördergebieten/Potentialflächen siehe folgende Seite). Daher folgende Vorschläge:

Dem NI ist auf S. 55 zu entnehmen, dass die Weiher im Niederholz und der Waldweiher Lochmatt ihren ökologischen Wert verloren haben und deshalb nicht mehr unter kommunalen Schutz gestellt werden sollen. Diese Argumentation ist für uns nicht nachvollziehbar. Der ökologische Wert eines Biotopes geht nur verloren, wenn es nicht sachgerecht unterhalten wird. Dementsprechend wurde der Unterhalt in den letzten Jahren vernachlässigt. Ziel muss es aber sein, den ökologischen Wert wieder herzustellen.

- ➔ Die beiden Objekte sollen aus unserer Sicht zwingend kommunale Schutzobjekte bleiben und die Wiederherstellung soll entsprechend in Angriff genommen werden. Bei einer Aufwertung

der Gewässer könnte sich der Kanton (Abt. Natur und Landschaft ARP) gegebenenfalls auch finanziell beteiligen.

Auf Seite 58 (NI) wird empfohlen, auf die Festlegung einer Hofstattzone zu verzichten. Die Argumentation ist für uns aber nicht nachvollziehbar. Klar ersichtlich ist, dass Hochstammobstbäume unter allen untersuchten Naturobjekten im Naturinventar in den letzten Jahren den grössten Verlust zu verzeichnen haben.

- Es ist wichtig, genau hier bessere Schutzmassnahmen zu ergreifen. Eine mögliche Massnahme wäre dabei das Festlegen einer Hofstattzone. Die Erfahrung zeigt, dass eine Sicherung des Bestandes nur mittels rechtsverbindlicher Vorgaben und finanzieller Unterstützung möglich ist. Der Erhalt dieser Strukturen ist aus landschaftlicher Sicht von zentraler Bedeutung. Wir empfehlen der Gemeinde mittels Bestimmungen im Zonenreglement und im Gesamtplan zum Schutz dieser noch vorhandenen wertvollen Restbestände beizutragen.

Ausserdem wird auf S. 58 (NI) empfohlen das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft aufzuheben, weil die Nutzung der meisten Flächen in diesem Gebiet über Verträge im Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft (MJPNL) geregelt wird. Dies mag für gewisse Gebiete zutreffen. Wir möchten aber zu bedenken geben, dass in gewissen Gebieten keine Verträge bestehen und generell alle Verträge im MJPNL freiwillig sind. Die Nutzungsregelung kann somit jederzeit ändern. Es liegt also im Ermessen der Gemeinde, ob sie in besonders wertvollen Gebieten nicht trotzdem ein kommunales Vorranggebiet erhalten möchte, weil damit die Absichtserklärung, was in diesen Landschaften für eine Nutzung erwünscht wäre, festgelegt werden kann.

- Wir empfehlen der Gemeinde, das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft nicht aufzuheben.

Das Naturkonzept (NK) enthält nur sehr generelle Empfehlungen, wie die Gemeinde in den nächsten Jahren ihre ökologisch wertvollen Gebiete erhalten oder weiterentwickeln soll. Es wird z.B. empfohlen mehr Einzelbäume und Hecken zu pflanzen.

- Hier ist zu konkretisieren, in welchen Gebieten solche Massnahmen besonders wichtig wären.

Das Ausscheiden von «Fördergebieten/Potentialflächen Natur und Ökologie» erachten wir als sinnvoll. Auch sind die Gebiete aus unserer Sicht richtig ausgewählt worden. Es werden im NK aber keine konkreten Massnahmen vorgeschlagen, welche die Gemeinde selbst in den nächsten Jahren umsetzen könnte. Die Aufwertung dieser Landschaftsräume ist aus unserer Sicht nicht die alleinige Aufgabe Dritter, da auch die Gemeinde selbst einen Beitrag leisten kann.

- Eine konkrete Aufzählung von Massnahmen würde der Gemeinde helfen, in den nächsten Jahren die Prioritäten im Bereich Naturschutz richtig zu setzen.

Auch die Empfehlungen zur Aufwertung des Wildtierkorridors (S. 51 NK) erachten wir als zu wenig konkret und landschaftlich zu wenig verortet. Nisthilfen für Wildbienen erachten wir ausserdem als nicht passende Aufwertungsmassnahme innerhalb eines Wildtierkorridors. Eine solche Massnahme passt ins Siedlungsgebiet. Werden genügend natürliche Strukturen innerhalb des Wildtierkorridors erstellt, braucht es auch keine künstlichen Nisthilfen für Wildbienen.

- Wir empfehlen, die Massnahmen zur Aufwertung des Wildtierkorridors zu konkretisieren.

Für Fragen steht die Abteilung Natur und Landschaft des ARP (odile.bruggisser@bd.so.ch, 032 627 25 72) gerne zur Verfügung.

Fledermäuse

In der reformierten Kirche im Ortsteil Mühledorf befindet sich ein Quartier der geschützten Langohrfledermaus (Koordinaten (Lv_95): 2602750 / 1220250). Um den Erhalt dieses Quartieres sicherzustellen, empfehlen wir der Gemeinde entsprechende Vorschriften im Zonenreglement zu erlassen und den Standort im Bauzonenplan zu kennzeichnen.

- Der Standort des Fledermausquartiers ist im Bauzonenplan einzutragen.
- Formulierungsvorschlag ZR: 'Für das im Bauzonenplan aufgenommene geschützte Fledermausquartier gelten die Bestimmungen der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung des Bundes.'

Bei Bauvorhaben am Gebäude ist durch die Baubehörde frühzeitig die kantonale Naturschutzfachstelle beizuziehen.

Neue Aussenbeleuchtungsanlagen im Nahbereich des Fledermausquartiers dürfen die Fledermäuse nicht beeinträchtigen. Bei Planungen ist frühzeitig die kantonale Naturschutzfachstelle zu kontaktieren. '.

Hecken

Aussagen im Raumplanungsbericht wie 'Hecken und Gewässer sind gesetzlich geschützt, daher sind für deren Schutz im Rahmen der OPR keine besonderen Massnahmen notwendig.' lassen uns vermuten, dass den Hecken in vorliegenden Unterlagen noch zu wenig Beachtung geschenkt wurde. Es gelten folgende Vorgaben: Hecken sind geschützt, sie sind im Nutzungsplan darzustellen. Zur rechtlichen Sicherung braucht es eine Festlegung im Nutzungsplan.

Das Merkblatt vom Amt für Raumplanung 'Merkblatt Hecken in der Ortsplanung' beschreibt, wie mit den Hecken in der Ortsplanung umzugehen ist. Es ist bei der Überarbeitung der vorliegenden Unterlagen beizuziehen. Die Rechtsgrundlage zum Schutz der Hecken ist folgende: § 20 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV-SO) vom 14.11.1980 (BGS 435.141). Wir verstehen, dass es eine sehr grosse Herausforderung ist, Heckenfeststellungen im gesamten Gebiet der Gemeinde Buchegg durchzuführen. Es ist hier angezeigt, ein geeignetes Vorgehen zu definieren, welches für die Gemeinde umsetzbar ist. Dies soll in einem gemeinsamen Gespräch zwischen ARP (Kreisplanerin, Abteilung Natur & Landschaft) definiert werden. Die Kreisplanerin wird mit der Gemeinde und dem Planungsbüro diesbezüglich in Kontakt treten. Vorab eine Liste von Objekten und Problematiken, die zu besprechen und wahrscheinlich zu bearbeiten sind:

Kyburg-Buchegg:

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

Küttigkofen:

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

Aetingen:

- GB 103 Heckenbaulinie und Darstellung Ufergehölz (Talgraben)
- GB 87 Hecke innerhalb Waldabstand – Heckenbaulinie ist hier darzustellen, da für Hecken strengere Bestimmungen gelten
- GB 197, 263, 260, 261, 262 Heckenfeststellung – gewachsene Hecke
- GB 323 Heckenbaulinie – innerhalb Bauzone darstellen

Brügglen:

- GB 27 Heckenfeststellung – gewachsene Hecke

Mühledorf:

- GB 95, 331, 321, 228, 93, 328 Heckenbaulinie (Ufergehölz) darstellen – wurde in der Vergangenheit nicht beachtet!
- GB 346 Ufergehölz inkl. Baulinie darstellen

- GB 293 Heckenfeststellung und Heckenbaulinie darstellen – gewachsene Hecke
- GB 106 Heckenbaulinie – innerhalb Bauzone darstellen
- GB 219 geschützte Hecke verschwunden! Dieser Bereich ist auf dem Erschliessungsplan nicht dargestellt (hinter Legende versteckt). Dieser Bereich ist darzustellen und die geschützte Hecke (RRB 1998/1536 vom 10.07.1998) ist wiederherzustellen mittels Verfügung.
- GB 298, 13 Heckenfeststellung – gewachsene Hecke

Tscheppach:

- GB 22, 21, 13 Heckenfeststellung inkl. Heckenbaulinie – gewachsene Hecke
- GB 177, 171, 168, 20, 21 geschützte Hecke darstellen (in Erschliessungsplan RRB2001/1584, vom 14.08.2021 aufgeführt)

Hessigkofen:

- GB 16 und 38 Heckenfeststellung – gewachsene Hecke
- GB 50 geschützte Einzelbäume in einer geschützten Hecke. Nutzen?

Hecken ausserhalb des Siedlungsgebietes

Die Hecken und Ufergehölze *ausserhalb der Bauzone* benötigen in der Regel keine Heckenfeststellung nach oben erwähntem Merkblatt. Sie sind als orientierender Planinhalt im Gesamtplan darzustellen. Die amtliche Vermessung, das kommunale Naturinventar sowie das kommunale Gewässerunterhaltskonzept können Hinweise für die Ermittlung der Hecken und Ufergehölze liefern. In der Planlegende ist dies entsprechend zu vermerken (Orientierungsinhalt, "Hecken und Ufergehölze (gemäss amtlicher Vermessung)").

Kantonale Naturschutzobjekte

Schutzobjekte, die im Richtplan aufgehoben sind

Im Anhang III findet sich eine Liste der Schutzobjekte, die nicht mehr im kantonalen Richtplan aufgeführt sind. Dies ist in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

Geotope

Gemäss § 3 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV-SO, BGS 435.141) schützen Kanton und Gemeinden geowissenschaftliche Naturobjekte (Geotope) und Naturdenkmäler. Im kantonalen Geotopinventar sind auf dem Gebiet der Gemeinde Buchegg diverse erratische Blöcke sowie drei ehemalige Steinbrüche eingetragen.

Die Geotope sind im Gesamtplan zumindest im Orientierungsinhalt dargestellt. Wir sind mit der Behandlung der Geotope in der Ortsplanung einverstanden.

2.4.2. Gewässer

Gewässerraum

Allgemeine Bemerkungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) und -verordnung (GSchV) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundeigentümmerverbindlich festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV).

Wichtige Grundlage in Bezug auf die Oberflächengewässer ist das kantonale Wasserbaukonzept 2018, welches die strategischen Gewässerplanungen (inklusive Revitalisierungsplanung von 2014) umfasst. Die Grundlagen sind auf den Webseiten des AfU verfügbar. Ein zentraler Grundsatz daraus ist, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss.

Die Ausscheidung von Potenzialflächen für Gewässeraufwertungen im Naturinventar begrüßen wir sehr. Die Objekte sind abschnittsweise, deckungsgleich mit 'Potentialstrecken' der Strategischen Revitalisierungsplanung. Auf Basis der neueren Grundlagen für Hydrologie und Gefahrenkarte Wasser, schlägt das Amt für Umwelt vor, geeignete Objekte weiter zu planen. Das kann der Mülibach Ortsteil Küttigkofen sein oder es wird eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Die Abteilung Wasserbau sichert die fachliche Unterstützung und Mitwirkung zu. Weiter können Gewässeraufwertungen mit Beiträgen von Bund und Kanton mit bis zu 90% an den Gesamtkosten unterstützt werden.

Die Gewässerraum-Ausscheidung wurde in der vorliegenden Planung differenziert und ausführlich vorgenommen. Zum Vorgehen und den eingesetzten Instrumenten, wie auch zur Dimensionierung und Umsetzung in den einzelnen Abschnitten haben wir folgende Bemerkungen:

Generelle Bemerkungen zum Raumplanungsbericht

In Kapitel 13.2 Kommunale Erschliessungspläne 'Gewässerraum: Gewässer und Unterhaltsbaulinien' ist der letzte Abschnitt auf Seite 196 im Grundsatz korrekt und einzig wie folgt zu präzisieren: 'Ausserhalb der Bauzone kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraums vorläufig verzichtet werden ...'.

- Die Verwendung von Vorbaulinien im Gewässerraum, d.h. Vorbaulinien bei Gewässerbaulinien und Unterhaltsbaulinien, ist im RPB kurz zu erläutern. So gilt: Bei bestehenden Bauten (Hauptgebäude) im Gewässerraum sind Vorbaulinien in der Regel zweckmässig, mit Ausnahme von Kleinbauten, die zwar im Bestand geschützt sind, bei Abbruch / Neubau jedoch aus dem Gewässerraum hinaus verschoben werden sollen.

Plandarstellungen

Allgemeine Bemerkungen zu den Plandarstellungen:

Sämtliche Gewässer, auch eingedolte, sind vollständig darzustellen und zur besseren Orientierung mit ihrem Namen zu beschriften. So fehlen z. Beispiel die Bachnamen auf dem Gesamtplan Nordwest bei Lochmattgraben, Hasligraben und Mülibach oder auf dem Bauzonen- und dem Erschliessungsplan Tscheppach beim Hasligraben, sowie auf weiteren Plänen.

- Bitte alle Pläne entsprechend überprüfen und gegebenenfalls, ergänzen

2.4.3. Naturgefahren

Allgemein

Die Beurteilung der Ortsplanung basiert auf den Pflichten, welche der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren gemäss Richtplantext (Stand 25.05.2021, Kapitel L-6 Naturgefahren) obliegen. Massgeblich für die vorliegende Stellungnahme ist das Ziel einer Gefahrenreduktion mittels raumplanerischer Massnahmen und das Erkennen von Gefahren und Risiken (Richtplantext S. 155). Arbeitsgrundlagen und rechtliche Grundlagen für diese Stellungnahme sind im Richtplantext ab Seite 155 unter C aufgeführt. Geprüft werden die Planungsgrundsätze und -aufträge L-6.1 bis L-6.8.

Zur Beurteilung der Unterlagen werden die Gefahrenhinweiskarte (<https://geo.so.ch/map/?t=nhk>), die Gefahrenkarte (<https://geo.so.ch/map/?t=ngk>), der Ereigniskataster (inklusive Schadenhistorie der SGV) und die Schutzzielmatrix ([Erstellung von Gefahrenkarten – Leitfaden und Datenmodell \(2012\)](#), Ziffer 6.5) beigezogen. Im Übrigen gelten die im Richtplantext (S. 157f.) aufgeführten Grundlagen unter besonderer Hervorhebung der Wegleitungen [Naturgefahren im Siedlungsgebiet \(2002\)](#) und [Naturgefahren ausserhalb der Bauzone \(2006\)](#). Die Zuständigkeiten der verschiedenen Akteure sind in der Arbeitshilfe [Informationsblätter zur Umsetzung der kommunalen Gefahrenkarte \(2007\)](#) definiert.

Für die Gemeinde Buchegg bestehen folgende Gefahrenkarten:

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

Gefahrenprozess Wasser

Wie im RPB Kap. 16 erwähnt, liegen für Buchegg noch keine Gefahrenkarten Wasser vor. Die OPR inklusive Ein- und Auszonungen kann für diese Gefährdungen entsprechend erst nach Vorliegen dieser

Grundlagen abschliessend beurteilt werden. Falls erwünscht, nimmt die Koordinationsstelle Naturgefahren gerne in einer separaten Zirkulation bei Vorliegen der Grundlagen Stellung zu dieser Thematik. Ansonsten wird dies bei der 2. offiziellen Vorprüfung erfolgen. Folgende Hinweise möchten wir bereits jetzt anbringen:

- GB Nr. 110 / 111 Aetingen: teils hohe Schäden bei der SGV in der Umgebung. Bei einer allfälligen Einzonung ist sicherzustellen, dass keine Mehrgefährdung entsteht.
- Wie bereits vorangehend erwähnt: Die Einzonung im Gebiet Bismarck (GB Nr. 71, Küttigkofen; RPB S. 102) wird aufgrund der Nähe zum Mülibach und bekannten Ereignissen im bestehenden Weiler kritisch gesehen.
- Allfällige Einzonung GB Nr. 16 Brügglen (RPB S. 103): Einzonung in unmittelbarer Nähe eines Abflusskorridors gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss. Topographisch aber vermutlich unbedenklich. Wir empfehlen dennoch eine Überprüfung im Rahmen des Gesamtkonzepts Wassergefahren Buchegg.
- Allfällige Einzonung GB Nr. 107 Küttigkofen (RPB S. 101): Die Einzonung grenzt unmittelbar an den Gefahrenkartenperimeter Rutschung. Dieser ist zu prüfen und anzupassen. In der Umgebung sind der SGV mehrere Schadenereignisse (vermutl. Oberflächenabfluss) bekannt. Dieser Gefährdung ist im Rahmen der Baugesuchsverfahren Rechnung zu tragen.
- Die Auszonung von GB Nr. 9 Mühledorf wird aufgrund der Gefährdung durch Oberflächenabfluss begrüsst (RPB S. 128)
- Bei einer (allfälligen) Einzonung von GB Nr. 245 in Aetigkofen und im Hinblick auf die Gestaltungsplanpflicht für GB Nr. 246 und allfällig GB Nr. 245 ist die Gefährdung durch Oberflächenabfluss (evtl. auch Gefährdung durch Bach gemäss laufenden Abklärungen) zu beachten und ein angemessener Schutz mindestens im Gestaltungsplan sicherzustellen (RPB S. 135).

Die Gefahrenkarte Wasser, welche gerade erarbeitet wird und Anfang 2024 vorliegen sollte, ist ebenfalls auf dem Naturgefahrenplan zu berücksichtigen.

Gefahrenprozess Rutsch

Der Verzicht auf Gefahrenkartierungen ausser für die Ortsteile Aetingen und Britten: In den Ortsteilen Bibern, Küttigkofen, und Tscheppach ist der Verzicht auf eine Gefahrenkartierung Rutschung nochmals zu überprüfen. In diesen Ortsteilen überschneidet sich die Bauzone mit potentiellen Rutschgebieten gemäss kantonaler Gefahrenhinweiskarte und es sind keine Abklärungen durch das AfU (wie bei den übrigen derartigen Ortsteilen aus dem Frühling 2006) dokumentiert. Die Abklärungen haben durch eine auf die Beurteilung von Rutschungen ausgebildete Fachperson zu erfolgen und die Dokumentation der Ereignisse vom Sommer 2021 sind bei den Abklärungen miteinzubeziehen. Der RPB in Kapitel 16 (Naturgefahrenplan) und 19.14 (Naturgefahren) ist nach Vorliegen der Abklärungen entsprechend anzupassen.

- In Kapitel 10 RPB ist, wo angebracht, (vgl. Anmerkungen zu Bauzonen-/Gesamtplan nachfolgend) auch die (potentielle) Gefährdung durch Rutschungen der Parzellen mit Ein- / Aus- / Umzonungen zu erwähnen.
- In Kapitel 16 RPB (Naturgefahrenplan), Absatz "Rutsch und Sturz", 1. Satz ("Für den Ortsteil ...") sowie in Kapitel 19.14 (Naturgefahren), 1. Satz ("Die bestehende Gefahrenkarte...") sind die Anführungszeichen zu ergänzen (und zu vereinheitlichen).

Der Naturgefahrenplan ist nach Vorliegen der noch erforderlichen Abklärungen in den Ortsteilen Bibern, Küttigkofen (generell und bzgl. Einzonung von Parzellen 93/107/113/133 Küttigkofen) und Tscheppach ggf. zu ergänzen.

Potentielle Einzonungen/Aufhebung Reservezone:

- Die Einzonung auf GB Nr. 158 Aetingen ist bzgl. der Ausdehnung in Rutschgebiet geringer Gefährdung (gemäss kommunaler Gefahrenkarte von 2009) zu überprüfen.
- Die Einzonungen auf GB Nr. 93/107/113/133 Küttigkofen betrifft potentiell Rutschgebiet gemäss kantonaler Gefahrenhinweiskarte. Die Gefährdung ist durch eine auf die Beurteilung von Rutschungen ausgebildete Fachperson zu beurteilen und das Resultat der Beurteilung ist bei der Entscheidung zu berücksichtigen.

- Die Aufhebung der Reservezone Rütenen in Brittern (GB Nr. 151, 152, 153 Aetingen) betrifft auch Rutschgebiet mittlerer und geringer Gefährdung (gemäss kommunaler Gefahrenkarte von 2009) und wird von der Koordinationsstelle Naturgefahren explizit begrüsst.
- Die Aufhebung der Reservezone entlang des Grossackerweges in Küttigkofen (betrifft auch potentielles Rutschgebiet gemäss kantonaler Gefahrenhinweiskarte) wird von der Koordinationsstelle Naturgefahren begrüsst.

Gefahrenprozess Sturz

Die Erwähnung in Kapitel 16 (RPB) Naturgefahrenplan, dass für Sturzprozesse keine Gefahrenkarte notwendig sei, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

2.4.4. Grundwasser

Im Nachgang und als Folge der OPR sind die bestehenden Generellen Wasserversorgungsplanungen (GWP) der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Buchegg zu überarbeiten und an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Dies erfolgt sinnvollerweise gleich im Rahmen der noch ausstehenden Verbands-GWP des Zweckverbandes Wasserversorgung mittlerer Bucheggberg, der in der Gemeinde Buchegg sowohl das Primär- wie auch Sekundärnetz betreibt.

Auf Gebiet der Gemeinde Buchegg sind verschiedene nicht gesetzeskonforme Grundwasserschutzzonen vorhanden. Diese sind entweder zu überarbeiten und an die Vorgaben der heutigen Gewässerschutzgesetzgebung anzupassen oder aber aufzuheben. Letzteres bedeutet auch, dass die Nutzung für die öffentliche oder auch private Wasserversorgung mit öffentlichem Interesse aufgegeben werden müsste. Namentlich im Ortsteil Mühledorf sind nicht gesetzeskonforme Grundwasserschutzzonen vorhanden, die ohne Aufhebung / Anpassung weiterhin unverändert rechtsgültig bleiben. Deren Zonen S1 und S2 sind Bauverbotszonen und überlagern teilweise die Bauzone. Wird an den Quelfassungen festgehalten, müssen deren Grundwasserschutzzonen zwingend überarbeitet werden. Gerade die heute zu klein ausgeschiedenen Zonen S2 (Bauverbot) müssten teilweise wesentlich vergrössert werden, was den Konflikt mit der Bauzone und bestehenden Bauten und Anlagen verschärft.

- ➔ Im Rahmen der Ortsplanung ist dieser Zielkonflikt Grundwasserschutz (Bauverbot) vs. Bauzone zu lösen, was bisher nicht erfolgt ist. Der Raumplanungsbericht geht weder auf die nicht gesetzeskonformen Grundwasserschutzzonen noch auf die Konflikte zwischen Grundwasserschutzzonen und Bauzone ein. Dies ist zu ergänzen und es ist aufzuzeigen, wie die Konflikte gelöst werden.

2.4.5. Lärm

Die Empfindlichkeitsstufen sind gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) zugeteilt und auf den Bauzonenplänen mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen ausgewiesen. Mit der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen sind wir grundsätzlich einverstanden. Allenfalls wäre jedoch der Hinweis auf den Bauzonenplänen, dass die Landwirtschaftszone der ES III zugeordnet ist, hilfreich.

Neu wird die Kernzone aufgeteilt in die Kernzone mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES II und Kernzone ES III. In der Kernzone ES III sollen somit auch mässig störendes Gewerbe zulässig sein. Dies betrifft mehrheitlich Betriebe des Gastgewerbes. Diese Absicht können wir auch grundsätzlich unterstützen.

In diversen Dörfern wird die 'Gewerbezone mit Wohnnutzung' neu der ES II zugeordnet (gemäss aktuellem Zonenreglement aktuell in die ES III eingeteilt). Eine Herabsetzung der Empfindlichkeitsstufe kann aufgrund der vorgesehenen Nutzung zu Konflikten mit der Lärmschutzverordnung führen resp. ein Ansiedeln von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben erschweren. Wir empfehlen, die Zuordnung in die ES III unverändert zu belassen.

2.4.6. Belastete Standorte

Die Angaben im Kapitel 19.16 Weitere Auswirkungen, Seite 237 des RPB sind wie folgt zu ergänzen: 'Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR. 814.680) respektive § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15).'

2.4.7. Schadstoffbelastete Böden

Mit dem Zonenreglement und dem Hinweis auf das Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden (VSB) in den Bauzonenplänen ist das AfU einverstanden. Keine weiteren Bemerkungen.

Hinweis zu Grundlagen:

In der Gemeinde Buchegg wurden die Böden bereits kartiert. Die Karte mit Bodeninformationen ist öffentlich zugänglich: <https://geo.so.ch/map/?t=boden>.

2.4.8. Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

Für die Raumplanung sind nur die Störfallobjekte mit einem sogenannten Konsultationsbereich entscheidend. Wie der Gefahrenhinweiskarte Störfälle (<https://geo.so.ch>) entnommen werden kann, sind in der Gemeinde Buchegg ausschliesslich die Erdgashochdruckleitungen der Gasverbund Mittelland AG und der Swissgas AG für die räumliche Entwicklung relevant.

Im Kapitel 19.16 'Weitere Auswirkungen' des RPB, wird auf diese Tatsache hingewiesen.

Die Lage der Gasleitungen kann im Anhang XII Gefahrenhinweiskarte Störfälle des RPB entnommen werden.

Werden die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Buchegg mit der Gefahrenhinweiskarte Störfälle abgeglichen, könne folgen Aussagen getroffen werden:

- Gosswil GB Nr. 17, allfällige Einzonung von Landwirtschaftszone in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Das Grundstück liegt mitten im Konsultationsbereich wird aber wie bis anhin als Fussballplatz für Kinder und Jugendliche weiter genutzt. Keine Risikoerhöhung.
- Gosswil GB Nrn. 146 und 170, die Auszonung ist aus Sicht der StfV zu begrüssen, da die Parzellen im Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung liegen.

Im Zonenreglement wird im § 40 explizit auf die Berücksichtigung der Störfallvorsorge bei der Planung hingewiesen. Damit sind die Kernanliegen bezüglich Störfallvorsorge erfüllt.

2.5. Wald

2.5.1. Waldfeststellungspläne

Für die Gemeinde Buchegg liegen rechtskräftige Waldfeststellungspläne (Wfp) vor:

- Ortsteile Aetingen/ Brittern vom 07.02.1999 mit Signatur KrF vom 10.02.2005 und Signatur GmdP vom 10.12.1998
- Ortsteil Aetigkofen vom 06.11.1998 mit Signatur KrF vom 19.10.1998 und Signatur GmdP vom 19.10.1998
- Ortsteil Bibern vom 07.08.2000 mit Signatur KrF vom 02.02.2001 und Signatur GmdP vom 06.11.2000
- Ortsteil Brügglen vom 03.12.2002 mit Signatur KrF vom 03.12.2002 und Signatur GmdP vom 25.10.2002
- Ortsteil Küttigkofen vom 21.06.1996 mit Signatur KrF vom 21.06.1996 und Signatur GmdP vom 21.07.1997 (3 Detailpläne)
- Ortsteil Kyburg-Buchegg vom Mai 2001 mit Signatur KrF vom 04.04.2012 und Signatur GmdP vom 23.04.2012 (4 Detailpläne)
- Ortsteil Kyburg-Buchegg im Rahmen des Teilzonenplans «Huntelmatten-Heilibräch» vom 08.11.2017 mit Signatur KrF AWJF vom 11.06.2019 und Briefbestätigung der Gemeinde vom 11.04.2018
- Ortsteil Mühledorf vom Dezember 1997 mit Signatur KrF vom 12.10.1998 und Signatur GmdP vom 19.06.1997
- Ortsteil Tscheppach vom 27.04.1998 mit Signatur KrF vom 24.01.2005 und Signatur GmdP vom 11.01.2000

Die Waldfeststellungen wurden mit den RRBs zu den jeweiligen Ortsplanungen, respektive Nutzungsplanungen, rechtskräftig. Der Forstkreis verzichtet auf eine erneute Auflistung (im RPB Kapitel 1 enthalten).

Für den Ortsteil Hessigkofen liegt ebenfalls ein Wfp vom 15.01.1998 vor, jedoch ohne Signatur KrF und ohne Signatur GmdP. Dieser WFP ist daher nicht rechtskräftig.

Für den Ortsteil Gossliwil existiert kein Wfp, da kein Wald im Einfluss der Bauzone ist.

Seit Erstellung der rechtskräftigen Wfp sind in der Gemeinde Buchegg im Bereich der Bauzonen keine Rodungen bewilligt oder Ersatzaufforstungen verfügt worden, welche eine Änderung der Waldfeststellungen erfordern würden.

Im vorliegenden Vorprüfungsossier finden sich keine separaten Wfp. Die Waldfeststellungen wurden grundsätzlich mehrheitlich korrekt aus den entsprechenden Wfp übernommen. Da jedoch nicht alle Wfp der jeweiligen Ortsteile rechtskräftig sind, einige rechtskräftige WFP den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen (bspw. fehlende Legenden, unscharfe Abgrenzungen etc.) und teilweise nicht mehr die heutigen Zustände darstellen, sollen die Wfp erneuert, bereinigt und zusammengeführt werden.

- Für das gesamte Gemeindegebiet sind die Wfp gemäss Musterplänen AWJF zu überarbeiten, vom Forstkreis unterzeichnen zu lassen und gleichzeitig zu den Dokumenten der OPR orientierend aufzulegen. Als inhaltliche Grundlage sind die oben aufgelisteten Wfp zu verwenden.
- Die Überarbeitung der Wfp hat in Absprache mit dem zuständigen Forstkreis (forstkreis.regionsolothurn@vd.so.ch / 032 627 23 44) zu erfolgen. Dazu ist mit dem Forstkreis ein Termin zu vereinbaren. Der Forstkreis verzichtet an dieser Stelle auf eine detaillierte Auflistung der Fehler und des Überarbeitungsbedarfs (Aufhebung von Wf ausserhalb Einfluss BZ, fehlende Wf im Bereich BZ, fehlerhafte Übernahme von Wf, undeutliche Planinhalte, etc...), diese sollen bilateral mit dem Planungsbüro besprochen werden.
- Die festgestellten Waldgrenzen der Wfp sind anschliessend als Genehmigungsinhalt in die Erschliessungspläne zu übertragen. Genauere Ausführungen sowie Musterpläne sind der Checkliste 'WFP in Nutzungsplanungen' zu entnehmen, abrufbar unter wald.so.ch >Walderhaltung/ Waldrecht >Waldfeststellung.

2.5.2. Waldabstandslinien

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

Die Waldbaulinien <20 m sind im RPB aus Sicht AWJF nicht begründet, es wird lediglich darauf verwiesen, dass die Waldbaulinien mehrheitlich aus der bestehenden OP übernommen wurden.

- Waldbaulinien <20 m aus früheren OP/EP sind im Rahmen OPR parzellenweise zu überprüfen und auf Grundsatz zu korrigieren oder deren Beibehaltung ist im RPG zu begründen; bestehende Gebäude innerhalb Waldabstand können mit einer Vorbaulinie (§ 40 BPG SO) gesichert werden. Die (erneute) Festsetzung von Abständen <20 m ist nur in begründeten Ausnahmefällen, mit sorgfältiger Würdigung der negativen Konsequenzen verminderter Waldbaulinien, genehmigungsfähig. Als negative Konsequenzen sind dabei nicht nur die Wirkungen des Waldes auf die Siedlung (Schattenwurf, Wohnhygiene, Sicherheit, Haftungsfragen), sondern auch die Wirkungen der Siedlung auf den Wald (Bewirtschaftung) und insbesondere den Waldrand (mit besonderem Wert für Ökologie und Erholung) in die Entscheidung miteinzubeziehen. Im Bereich von Wäldern mit ausgewiesenen, besonderen Leistungen sind aus Sicht AWJF keine verringerten Waldabstandslinien möglich.

Weiter fehlt bei den meisten Waldbaulinien die Vermassung des Abstandes zum Wald und für mehrere Parzellen in unmittelbarer Nähe zum Wald wird gar keine Waldbaulinie ausgewiesen (z.B. Bibern GB Nr. 2, 4, 251; Mühledorf GB Nr. 334, 335, 336 sowie 71; und diverse weitere).

- Die Waldbaulinie ist bei sämtlichen Parzellen, welche sich innerhalb des Baugebietes und innerhalb 20 m von festgestelltem Waldrand befinden, darzustellen und zu vermessen. Es gilt der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 20 m (bei Waldflächen < 3'600 m²: 10 m).

Wird an den nun vorliegenden Waldbaulinien von mehrheitlich <20 m oder gar keinen Waldbaulinien festgehalten, so ist die Ortsplanung aus Sicht AWJF nicht genehmigungsfähig.

2.5.3. Wildtierkorridor

Gemäss kantonalem Richtplan besteht ein behördenverbindlicher Auftrag, Wildtierkorridore (WTK) zu erhalten, ökologisch aufzuwerten und für Wildtiere durchlässig und funktionsfähig zu machen. Mit der Schutzzone Wildtierkorridor, welche wir seitens der Fachstelle explizit begrüssen, wird eine der Landwirtschaftszone überlagernde Zone neu geschaffen. Im Rahmen der OPR sollen z.B. WTK durch ökologische und planerische Massnahmen aufgewertet werden. Diese ökologischen Aufwertungen innerhalb der WTK können sein: Wildruhegebiete im Wald, Ausdolung / Revitalisierung von Gewässern, Landschaftsschutzzonen und oder im Offenland Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen, die dem Schutz entsprechen. Auch Neuschaffungen von Hecken, beispielsweise im Kontext mit Siedlungsgrenzen, sind an der Grenze zum Nicht-Siedlungsgebiet und v.a. innerhalb der Perimeter der WTK oder an deren Rand zu fördern.

- Wir empfehlen dringend, den als beeinträchtigt geltende WTK SO15 ist innerhalb der neu geschaffenen Schutzzone 'Wildtierkorridor' mit dem Schaffen von Trittsteinen zur Verhütung von Wildunfällen entlang der Hauptstrasse und dem Pflanzen von Leitstrukturen im Gebiet zwischen der Hauptstrasse und dem Limpach aufzuwerten.
- Die Gemeinde Buchegg umfasst diverse eingedolte Gewässer. Im Rahmen der OPR ist zu prüfen, inwiefern eingedolte Gewässer im Offenland grundsätzlich renaturiert werden können. Insbesondere ist abzuklären inwiefern die beiden eingedolten Bäche 'Ziegelhüttengraben' und der 'Untere Talbach' im Bereich des WTK SO15 renaturiert und der WTK ökologisch aufgewertet werden kann.

2.5.4. Schutzwald

Die Erwähnung in Kapitel 16 RPB (Naturgefahrenplan), Absatz "Schutzwald" wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Bemerkungen zu den Darstellungen auf den Plänen finden sich im Kapitel zu den Planungsinstrumenten.

2.6. Landwirtschaft

Allgemein

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde von der Gemeinde eine landwirtschaftliche Planung (LP) in Auftrag gegeben. Das ist vorbildlich und wird sehr begrüsst. In diesem Prozess erhielt die Landwirtschaft die Möglichkeit ihre Anliegen in die Revision einzubringen. In Anbetracht der speziellen Konstellation von Buchegg mit diversen Ortsteilen mit Bauernbetrieben innerhalb und am Rande der Siedlungen war dieser Prozess wertvoll und zielführend.

Als zentrale Anliegen seitens der Landwirtschaft in der LP haben sich

- die Sicherstellung von genügend Raum für die zukünftige Entwicklung der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe (insb. Puffer zur kommunalen LSZ) sowie
- grundsätzlich möglichst keine Einschränkungen durch die Vorgaben innerhalb der LSZ

herausgeschält.

Aus Sicht des Amtes für Landwirtschaft sind die Ergebnisse der LP bezüglich LSZ in die OP eingeflossen. Allerdings würde das ALW es unterstützen, wenn im ZR unter § 32 die Ausnahmen in der LSZ noch weitreichender formuliert würden: aktuell dürfen Regendächer, Kultur- und Hagelschutznetze nicht fest installiert sein und nur eine Kulturdauer am selben Ort stehen. Damit ist eigentlich klar, dass Intensivobstanlagen in der Landschaftsschutzzone ausgeschlossen sind, weil diese in der Regel feste Installationen bedingen (auch wenn die Fundamente nicht betoniert sind). In Anbetracht der aus Sicht des ALW sehr umfangreichen Landschaftsschutzzone wird diese Formulierung als zu strikt erachtet. Das ALW begrüsst eine Formulierung, die eine Interessenabwägung im Einzelfall zulässt. Landwirtschaftliche Schutzbauten für Obst- und Gemüsekulturen sollten möglich sein, wenn sie betriebsnotwendig, auf den Standort angewiesen sind und das Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigen (analoge Formulierung zum ersten Abschnitt in Absatz 5). Allenfalls könnte zur Beurteilung ein Fachgutachten verlangt werden.

Unter Paragraph § 47 zu den Bauvorschriften fehlen sämtliche Massangaben. Betreffend § 28 Landwirtschaftszone, Abs. 5 begrüsst das ALW, wenn bezüglich Silohöhe kein Maximalmass festgelegt wird, um eine Interessenabwägung bezüglich Silagebauten zuzulassen.

Fruchtfolgeflächen

Es sind diverse Einzonungen von FFF vorgesehen (weitere Bemerkungen dazu finden sich direkt im entsprechenden Kapitel). Eine Bilanzierung der Beanspruchungen fehlt aktuell in den Unterlagen. Die Kompensation soll gemäss RPB Ziffer 19.13 nach der kantonalen Vorprüfung in Angriff genommen werden. U.E. ist es zweckmässig zuerst vertieft zu prüfen, welche Einzonungen von FFF überhaupt genehmigungsfähig sind. Für die zweite Vorprüfung sollte dann aber eine exakte FFF Bilanz erstellt und die Kompensation aufgezeigt werden.

Mindestabstände

Bei der Errichtung von Tierhaltungsanlagen müssen die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen gemäss Anhang 2 Ziffer 512 der Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1) eingehalten werden. Einzonungen in die Wohnzone können deshalb die Aus- und Umbaumöglichkeiten der Tierhaltung einschränken. In der Zonenplanung ist daher auf die einzuhaltenden Mindestabstände von Tierhaltungsbetrieben zu bewohnten Zonen zu achten. Können diese nicht eingehalten werden, muss die zuständige Gemeindebehörde die Entwicklungsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe prüfen und eine Interessensabwägung vornehmen.

2.7. Planungsinstrumente

2.7.1. Bemerkungen, die mehrere Pläne betreffen

Archäologie

Die Fundstellen sind sowohl in den Gesamt- wie auch in den Bauzonenplänen fehlerhaft eingetragen. Zum Teil fehlen sie vollständig oder haben eine falsche Ausdehnung. Das zuständige Planungsbüro kann die korrekten Daten direkt bei der Abteilung Archäologie des ADA beziehen (archaeologie@bd.so.ch).

Einige Fundstellen müssen - zusätzlich zur Signatur der Fundstellen - mit roter Signatur als geschützte Kulturobjekte auf der Karte dargestellt werden. Bei den meisten Objekten handelt es sich um sogenannte Schalensteine, für die die Sternsignatur verwendet werden kann. Auch diese Daten können direkt bei der Abteilung Archäologie bezogen werden.

Die Legenden sind folgendermassen anzupassen: 'Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen)'.

Darstellung Wald ausserhalb Bauzone

Der visuelle Vergleich aller Pläne mit Darstellung von Wald sowie die Ausführungen im RPB Kapitel 11.1 lassen vermuten, dass für alle Pläne Daten der amtlichen Vermessung verwendet wurden. Für das Gemeindegebiet Buchegg existieren flächendeckend Waldpläne des AWJF, diese sind nicht rechtsverbindlich aber genauer als die amtliche Vermessung. Für die Darstellung des Waldes ausserhalb Bauzone sind für alle Unterlagen der OPR die aktuellen Waldpläne des AWJF zu verwenden. Diese können im Geoportal SO bezogen werden.

2.7.2. Bauzonenplan

Auf dem Bauzonenplan 'Dorf Küttigkofen / Kyburg-Buchegg' ist ein Gebiet mit besonderen Bestimmungen (gemäss Zonenreglement) eingezeichnet. Eine solche findet sich nicht im Zonenreglement.

Grundwasser

Die Grundwasserschutzzonen sind orientierend darzustellen, da sie die Nutzungsmöglichkeiten der Bauzone beeinflussen wie auch gewässerschutzrechtliche Vorgaben zu Bauten und Anlagen beinhalten.

Gewässer

Die mittels Uferschutzzonen ausgeschiedenen Gewässerräume innerhalb Bauzone sind konsequent zu vermessen. Aktuell fehlt auf zahlreichen Plänen eine ausreichende Vermessung.

Tscheppach: Beim Hasligraben unterhalb von Tscheppach wird nur die Entlastungsleitung als eingedoltes Gewässer dargestellt. Der eigentliche Hasligraben als offener Bachlauf im Wald ist nicht dargestellt. Dies gilt es zu bereinigen und anzupassen.

Aetigkofen: Bitte die laufende Ausdolung des Mülibachs auf GB Nr. 246 (vgl. RRB 2022/1524 vom 24.10.2022), welche voraussichtlich im Frühjahr 2024 abgeschlossen wird, in die Pläne einarbeiten, inklusive Gewässerraum-Ausscheidung.

Brittern: Der eingedolte Wannbach (Ortsteil Brittern, innerhalb und ausserhalb Bauzone) ist nicht vollständig dargestellt; dies ist zu ergänzen.

Die Beschluss- und Genehmigungsvermerke sind auf dem Titelblatt zu platzieren (vgl. Vorlage auf unserer Webseite: <https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-raumplanung/nutzungsplanung/planungsinstrumente/formelle-anforderungen/>)

Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor).

2.7.3. Gesamtplan

Auf den Plänen sollte in den Legenden nur derjenige Inhalt aufgeführt werden, der auch effektiv auf den Plänen vorkommt (bspw. kant. Uferschutzzone? Reservezone?)

Auf dem Gesamtplan 'Gosswil, Bibern. Hessigkofen' stimmen die Farben der Landwirtschaftszonen zwischen Legende und Plan nicht überein.

In gewissen Bereichen ist eine rote Linie entlang von Waldrändern oder anderen Strukturen eingetragen. Es fehlt eine Beschriftung für diese Linie in der Legende.

Es sollten analog der Wanderwege die Velorouten von SchweizMobil ergänzt werden.

Grundwasser

In der Legende 'Grundwasserschutzzone' anstelle 'Quellschutzzone' verwenden.

Massgebend für die Übernahme der Grundwasserschutzzonen in die Gesamtpläne ist nicht der Richtplan, sondern die digitale Gewässerschutzkarte. Bitte anpassen.

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

Gewässer

In Fällen, wo die Uferschutzzone teilweise «unter» dem Flurweg liegt und daher nicht sichtbar ist, stellt die einseitige Vermessung ab Bachmitte an sich eine zweckmässige Lösung dar, welche aber aufgrund des Planmassstabs teilweise schlecht erkenn- und interpretierbar ist. Bitte Darstellung / Beschriftung überprüfen / optimieren. (z. Beispiel beim oberen Abschnitt des Lochbachs oder beim Biberenbach im Ortsteil Gosswil, ab Gächliwilstrasse).

Wichtig ist, diese Art der Vermessung einheitlich anzuwenden, so auch am Mülibach unterhalb des Ortsteils Küttigkofen. Anstelle von 8.30 m Gesamtbreite (was hier insbesondere auch linksufrig zu schmal ist) muss hier der Uferschutzzone linksufrig mindestens 6.5 m betragen und ist entsprechend zu vermessen.

Gesamtplan Nordwest:

Beim Lochbach (Dorfteil Bibern) im Gebiet «Lochmatt» ist die Uferschutzzone in voller Breite auszuscheiden, daher, über die Wegparzellen hinweg darzustellen und mit 11 m zu vermessen. Bei diesen Wegparzellen handelt es sich um minimal ausgebaute Graswege.

Gesamtplan Nordost:

Beim Hasligraben unterhalb von Tscheppach wird nur die Entlastungsleitung als eingedoltes Gewässer dargestellt. Der eigentliche Hasligraben als offener Bachlauf im Wald ist nicht dargestellt. Dies gilt es zu bereinigen und anzupassen.

Beim Mülibach im Abschnitt vor dem Hasligraben-Zufluss beträgt der Gewässerraum analog dem oberhalb liegenden Abschnitt 12 m (nicht nur 11 m).

Beim Mülibach im Abschnitt ab Ribilochweg ist die linksufrige Uferschutzzone vollständig darzustellen; sie darf über die Wegparzelle (GB Nr. 90032) reichen. Bei dieser Wegparzelle ist ein kein eigentlicher Flurweg vorhanden.

Beim Mülibach ab Einmündung Hasligraben beträgt der Gewässerraum 13 m und die Uferschutzzone ist vollständig darzustellen; sie darf über die Wegparzelle (GB Nr. 90053) reichen. Bei dieser Wegparzelle handelt es sich um einen nur rudimentär ausgebauten Grasweg.

Beim Mülibach unterhalb des Ortsteils Küttigkofen (entlang Dorfmatte Weg) beträgt der Gewässerraum 13 m bzw. ab Bachmitte je 6.50 m. Die dargestellte Uferschutzzone ist insbesondere linksufrig zu schmal. Zudem ist die Vermassung anpassen (siehe allgemeine Bemerkung oben). Auch im Bereich der Wegparzelle GB-Nr. 90030 ist die Uferschutzzone in voller Breite auszuscheiden, daher über die Wegparzellen hinweg, denn bei dieser Wegparzelle besteht kein ausgebauter Weg, es handelt sich um Grünfläche.

Gesamtplan Südost:

Der eingedolte Wannenbach ist nicht vollständig dargestellt; und ist zu ergänzen.

Beim offenen Talgraben ausserhalb Bauzone im Ortsteil Aetingen ist die fehlende Uferschutzzone zu ergänzen.

Schutzwald

Die Darstellung der 12 Schutzwaldflächen der Gemeinde Buchegg als orientierender Inhalt (braun gepunktet) auf den vier Gesamtplänen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaft

Auf allen 4 Gesamtplänen ist unter den Hinweisen auch jener auf die Fruchtfolgeflächen aufzunehmen.

Formales

Die Beschluss- und Genehmigungsvermerke sind auf dem Titelblatt zu platzieren (vgl. Vorlage auf unserer Webseite: <https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-raumplanung/nutzungsplanung/planungsinstrumente/formelle-anforderungen/>)

Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor).

2.7.4. Zonenreglement (ZR)

Allgemeine Bemerkungen

Das ZR von Buchegg wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung angepasst. Die Ausnützungsziffer wird nicht mehr verwendet, die Planungsbehörden haben sich entschieden, keine neue Nutzungsziffer einzuführen und die Bebauung durch maximale Höhe und Länge sowie durch die Grünflächenziffer zu steuern.

Folgende Bemerkungen haben sich ergeben zu den einzelnen Paragrafen (es ist anzumerken, dass diverse Anforderungen aus dem bisherigen Zonenreglement gestrichen oder umgelagert wurden, ohne dass im synoptisch dargestellten Dokument darauf aufmerksam gemacht wird. Dies birgt die Gefahr, dass nicht alle Änderungen erkannt werden.):

§ 4 Gestaltungspläne

Abs. 4: Ergänzungsvorschlag: Wir empfehlen auch für die Bedachung Farb- und Materialmuster einzufordern (analog Abs. 5, Fassaden). Oftmals entstehen Missverständnisse bei den Begrifflichkeiten, was zu störenden Resultaten führt. Siehe z.B. auch Bemerkung zu §28, Abs. 4, Eternit rot.

Abs. 6: Anpassungsvorschlag: 'max. 1/10' bezüglich Baumäquivalent streichen. Man kann im Vorfeld pauschal wohl nie wissen, ob nicht eine bessere Lösung mit Bäumen erzielt werden kann (Bsp. Baumdach in Mergelfläche...).

Ebenfalls zu Abs. 6: es bleibt offen, um wieviel die Gebäudelänge und – breite überschritten werden dürfen. Bei Nutzungsziffern wurde bis jetzt von ca. 20% ausgegangen. Zudem: Was bedeutet 'im Kontext der Gestaltung'? Es ist unklar, ob eine besonders gute Gestaltung verlangt wird.

Abs. 8: was bedeutet 'auf Kosten der interessierten Grundeigentümer'? Dass diese Verfahren nur bei Interesse der Grundeigentümer durchgeführt werden? Oder kann es der Gemeinderat auch bei uninteressierten verlangen? Der erste und der letzte Satz scheinen sich etwas zu widersprechen: der erste Satz suggeriert, dass der Grundeigentümer die Kosten übernehmen muss.

§ 6 Grünflächen, Grünflächenziffern und Baumäquivalent

Abs. 1: Es wird hier und auch in anderen Bereichen des Zonenreglements der Begriff 'klimaangepasst' verwendet. Dieser Begriff ist aus unserer Sicht zu ersetzen mit 'einheimisch und standortgerecht', da wissenschaftlich nicht nachgewiesen ist, welche Bäume und Sträucher am besten mit dem künftigen Klima zurechtkommen. Dies betrifft nebst §6 Abs. 1, auch §4 Abs. 4, §19, Abs. 5; §20, Abs. 6; §22, Abs. 5 und §26, Abs. 4.

Abs. 3: Die Vorschrift, wonach räumlich wirksame Arten verlangt werden, wird äusserst begrüsst!

§7 Gestaltung

Abs. 4 *Dachbegrünung:* Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen leistet einen wichtigen Beitrag zu einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung, fördert die Biodiversität und erhöht die Effizienz der Solaranlagen dank tieferer Umgebungstemperaturen. (Vgl. bspw. Broschüre Dachbegrünung und Solaranlagen, 2021 herausgegeben durch Gebäudehülle Schweiz, Holzbau Schweiz, Jardin Suisse, schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung, Suisstec, Swissolar). Wir empfehlen die Bestimmungen folgendermassen anzupassen (Vorschlag): 'Photovoltaikanlagen sollen soweit technisch und betrieblich möglich als kombinierte Lösung mit Dachbegrünung realisiert werden (Energiegründach). Davon ausgenommen sind begehbare Bereiche.'

Abs. 5: Anpassungsvorschlag: explizit *naturrote* Ziegel *ohne* Glasur oder dergleichen verlangen. Das Wort «naturrot» vor dem Wort «Ziegel», da ansonsten ggf. missverständlich.

Vorschlag zusätzlicher Absatz: Einfriedungen und Zäune sind mit ortstypischen Lösungen, die sich an traditionellen Lösungen orientieren zu erstellen. Drahtgitterkörbe, Granitstellriemen etc. sind nicht zulässig. Begründung: Dem Übergang zum Strassenraum wird leider oftmals zu wenig Beachtung geschenkt, obwohl dieser einen grossen Anteil zu einer (attraktiven) Adressbildung beitragen kann. Ein entsprechender Absatz hilft der Gemeinde, Qualität einzufordern.

§ 10 Solaranlagen / Kleinwindanlagen

Abs. 1: Eine pauschale Baubewilligungspflicht bei PV-Anlagen ausserhalb Bauzone ist Bundesgesetzwidrig.

Abs. 3: hier wäre ggf. eine andere Formulierung zielführender: «Die Solaranlagen sind - auch bei nur meldepflichtigen Anlagen - möglichst ruhig anzuordnen. Zur Orientierung dazu hilft Anhang I (*nicht Anhang II*) dieses Reglements. Bei bewilligungspflichtigen Anlagen können umfangreichere Auflagen oder eine Ablehnung des Gesuchs erfolgen.»

§ 11 Mobilfunkanlagen:

Abschnitt 1: Die Priorisierung ist rechtswidrig. Standorte ausserhalb Bauzone haben letzte Priorität. Möglich wären hier aber gestalterische Anforderungen wie z.B. «Mobilfunkanlagen haben sich farblich bestmöglich in den Siedlungsraum einzubetten, technisch nicht erforderliche Vorbauten, die lediglich den Unterhalt erleichtern, sind nicht zulässig.»

(Zudem würden die Bezeichnungen nicht den Zonen des Bauzonenplans von Buchegg entsprechen.)

Abschnitt 2: Zudem ist zu präzisieren, dass nur optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen in den Ortsbildschutzzonen nicht zulässig sind.

§ 18 Kernzone

Abs. 2: Dieser Absatz enthält eine Unklarheit: unter «Nutzung» sollte klar unterschieden werden, dass in der Kernzone ES II nur «nichtstörende Betriebe» zulässig sind und nur in der Kernzone ES III auch «mässig störende Betriebe» zulässig sind.

Abs. 7: Erhalt der Baufelder ist unseres Erachtens sinnvoll. Siehe entsprechende Hinweise zu Zonenplan Kyburg.

Bisherige Spezialzone alte Schulanlage (nur in Aetingen): Diese Bestimmung wird gem. vorliegender Planung gestrichen. Wo wird nun aber neu rechtlich sichergestellt, dass das alte Schulhaus samt Umgebung mit seinem Charakter erhalten bleibt?

Abs. 8: In Zusammenhang mit Aetigkofen, «Dorfmatte»: ergänzen mit: «Der Erhalt des bestehenden Charakters (Bau- und Grünstruktur) ist auch bei der Erstellung von zulässigen (untergeordneten) Bauten oberste Priorität beizumessen.»

§ 19 Rohböden

In § 19, 20 und 22 wird erwähnt, dass in der Umgebung humusfreie Rohböden angelegt werden sollen. Dies ist grundsätzlich zu begrüssen. Wir möchten aber darauf hinweisen, dass Bäume und Sträucher für ein gutes Wachstum auf Humus angewiesen sind. Es sollen also nur jene Bereiche mit Rohböden angelegt werden, welche nicht bestockt werden. Formulierungsvorschlag: '...Insbesondere sollen in nicht bestockten Bereichen zusammenhängende Flächen ...'

§ 23 Spezialzone Schmärlieben

Die Bestimmungen sind ins Zonenreglement zu integrieren. Der Verweis auf die zwei RRBs machen es den Interessierten schwer, sich über die geltenden Vorschriften zu informieren.

§ 26 Freihaltezone

Abs. 4: Wer setzt die starke Begrünung um? Nur wenn die Begrünung auch tatsächlich stattfindet, kann die Zone ihre Wirkung entfalten. Zudem empfehlen wir, Hinweise zur Gestaltung der möglichen Hochbauten zu formulieren: Traditionelle Baumaterialien, Einbettung in den Kontext, Umgang mit Terrain etc.

§ 28 Landwirtschaftszone

Abs. 3: Die Anforderungen gehen unseres Erachtens zu wenig weit resp. lassen zu viel Spielraum, was die Dachform und Neigung anbelangt. Eine Umlagerung der Bestimmungen macht sicherlich Sinn, da 45° geneigte Dächer in der Landwirtschaftszone nicht pauschal gefordert werden sollten. In der Nähe zum historischen Kern (also nicht nur IN der Ortsbildschutzzone) sollten jedoch Auflagen zur Dachform/Neigung möglich sein (Minimalwinkel im ZR etc. festlegen).

Abs. 4: Um zu vermeiden, dass Profilblechdächer in nächster Nähe zum historischen Ortskern entstehen, folgender Ergänzungsvorschlag: «Für neue landwirtschaftliche Zweckbauten ist auch braunes Profilblech zulässig. Wo ein Neubau Auswirkungen auf die Ensemblewirkung respektive die Dachlandschaft des historischen Ortskerns hat, sind jedoch traditionelle Bedachungsarten (gem. Ortsbildschutzzone) vorzusehen.»

Weiter zu Abs. 4: «Eternit rot» zuzulassen, hat oft zu Missverständnissen geführt, da unter «rot» auch ein sehr unnatürlicher, ortsfremder Farbton ermöglicht wird. Wir empfehlen «rot» durch «rotbraun» zu ersetzen.

Abs. 5: «dunkelblau» nicht aufführen. Diese Farbe wirkt unnatürlich und hebt sich stark von sämtlichen traditionellen Materialien/Farben ab. In Anbetracht der (z.T. beträchtlichen) Grösse von Silos, ist eine stringente Beschränkung notwendig.

Abs. 8: Die Aufzählung der Anforderungen, die durch die Juraschutzzone hervorgehen ist nicht vollständig. Wir empfehlen auf die Aufzählung zu verzichten und lediglich auf die Gesetzgebung der Juraschutzzone zu verweisen. Ansonsten entstehen Widersprüche und/oder Missverständnisse.

§29 Ortsbildschutzzone

Abs. 4: die Maximalgrösse von Dachflächenfenstern hat sich in der Praxis als sinnvoll erwiesen. Oftmals werden Begehrlichkeiten kommuniziert, die unnötig grosse Fenster wünschen und die Dachlandschaft zu stark beeinträchtigen. Wir empfehlen die Beschränkung beizubehalten.

Abs. 5: Der Begriff «passende Verbundsteine» führt in der Praxis noch oft zu Missverständnissen. Wir empfehlen der Gemeinde (zumindest intern) zu diesem und weiteren Themen eine «Sammlung von passenden Lösungen» bereitzuhalten, um alle Bauwilligen gleich zu behandeln. Diese kann in Form eines Leitfadens, oder eben aber auch lediglich in Form einer Sammlung von guten Beispielen sein. Um beim fall Verbundsteine zu bleiben: «passend» wäre unseres erachten ein Stein, der ähnlich wie ein Naturstein-Pflaster daherkommt und farblich zurückhaltend ist (natürliche Zementfarben etc.).

Abs. 6: Auch zum Thema Solaranlagen empfehlen wir der Gemeinde eine übergeordnete Auseinandersetzung, dies z.B. in Form eines kommunalen Leitfadens: Wo sind Solaranlagen störend, wo eher nicht? / Wie können die Anforderungen aussehen? Bei der Erarbeitung derartiger Leitfäden (auch zu Themen gem. §29, Abs. 5) wäre die Fachstelle Heimatschutz bereit, finanzielle und/oder fachliche Hilfe zu leisten.

§ 36 Quellschutzzonen

Der Begriff «Quellschutzzonen» existiert in der Gewässerschutzgesetzgebung nicht. Bitte im Titel «Grundwasserschutzzonen» verwenden.

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

Abs. 2 Nutzung: Die Grundwasserschutzzonen (S1, S2 und S3) sind anderen Nutzungszonen überlagert. Dieser Absatz ist noch mit der Grundwasserschutzzone «S1» ergänzen. Dies ist auch eine überlagernde Zone und in den Plänen nicht als Grundnutzung dargestellt.

§ 37 Belastete Standorte / Altlasten

Abs. 3: Wir empfehlen folgende Formulierung: 'Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.'

§ 38 Naturgefahren

Die Überführung der bestehenden Zonenvorschriften zu Gefährdungsbereichen in den vorliegenden Paragrafen wird begrüsst. Folgende Aussagen sind zu berichtigen:

Abs. 1: «Hinweisbereiche bezwecken den Schutz von Mensch...» es handelt sich bei der Gefahrenkarte nicht um Hinweisbereiche, sondern um Gefahrenbereiche.

Abs. 2 «Bei Nachführungen, die sich aufgrund konkreter Schutzmassnahmen ergeben, wird auf die aktualisierte Karte im Geoportal des Kantons verwiesen (<https://geo.so.ch/map>)» ist dahingehend zu korrigieren, dass die Gefahrenkarte entsprechend aktualisiert werden muss und der Naturgefahrenplan neu aufgelegt werden muss. Der Verweis auf das Geoportal des Kantons ist zu streichen.

Abs. 4: Zuständigkeiten => «Die kommunale Baubehörde zieht die Solothurner Gebäudeversicherung SGV ~~ist~~ beizuziehen.»

Abs. 4: Bauliche Massnahmen => «Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind...» (gilt auch für Abs. 5).

Für die Zonen mittlerer Gefährdung ist der vorliegende Paragraf um prozessspezifische Vorgaben (Rutschungen) zu erweitern.

Je nach Resultaten der Gefahrenkarte Wasser sind die Vorgaben für die rote Gefahrenzone zu ergänzen. Der Absatz zum Oberflächenabfluss wird sehr begrüsst.

Die Koordinationsstelle Naturgefahren empfiehlt die Formulierungen aus den aktuellen Musterzonenvorschriften des Kantons (vom August 2022) zu übernehmen (siehe Beilage 1), prozessspezifische Vorgaben zu Rutschungen: Anhang zu lit. 5).

§41 Geschützte Naturobjekte

Abs. 1: Die geschützten Einzelbäume sind nur im Gesamtplan dargestellt. Normalerweise verfügt das Zonenreglement über einen Anhang, in welchem die einzelnen Schutzobjekte zusätzlich aufgelistet werden. Es wird auch auf die 'restlichen wertvollen Naturobjekte' hingewiesen. Welche sind genau damit gemeint? Dem Zonenreglement ist entweder mit einem Anhang einer Liste der geschützten oder schützenswerten Naturobjekte zu ergänzen oder es ist in § 41 auf das Naturinventar zu verweisen.

Abs. 2: Es wird als möglicher Grund für die Beseitigung eines geschützten Baumes das 'Problem für Gebäude' erwähnt. Daraus schliessen wir, dass ein Baum, auch wenn er nicht krank ist, gefällt werden darf, wenn er z.B. zu hoch wächst und für ein Gebäude ein Problem darstellt. Diese Bestimmung kön-

nen wir nicht nachvollziehen. Die erfassten geschützten Bäume sind heute grösstenteils 'ausgewachsen' und sollten somit höchstens wenn sie krank sind für ein Gebäude ein Problem darstellen können. Somit erachten wir diese Bestimmung als nicht notwendig, sie soll gestrichen werden.

§ 43 Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)

Abs. 1 Grundsatz, zweiter Abschnitt: Ohne vorgängige Zustimmung der kommunalen Baubehörde sind keine baulichen Massnahmen bzw. Veränderungen an solchen Objekten zulässig. Diese sind ebenfalls frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit dem Amt der kantonalen Denkmalpflege und Archäologie (Anm: bitte durchgehend diese Bezeichnung verwenden) und/oder verwaltungsexternen Fachleuten abzusprechen. Die kantonale Fachstelle für Heimatschutz kann für eine Stellungnahme beigezogen werden, wenn vorgängig qualifizierte Fachpersonen konsultiert wurden.

dritter Abschnitt: 'Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Genehmigung vorzulegen.'

zusätzlicher Abschnitt: 'Baugesuche und Voranfragen, die schützenswerte und erhaltenswerte Objekte betreffen, sind dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie vorzulegen. Das Amt triagiert die Gesuche und übergibt die Gesuche/Voranfragen ggf. zurück in die Obhut der örtlichen Baubehörde. In diesen Fällen unterbreitet die Baubehörde das Vorhaben an verwaltungsexterne Fachleute zur Beurteilung.'

Abs. 2 Geschützte Kulturobjekte, neuer Abschnitt nach zweitem Abschnitt: 'Sie sind so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.'

Bisheriger dritter Abschnitt: 'Alle Veränderungen, sowohl im Inneren wie auch am Gebäudeäusseren wie in der unmittelbaren Umgebung, bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtlicher Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen usw. Bei den archäologischen Objekten bedürfen Bodeneingriffe und -veränderungen der Genehmigung durch die Kantonsarchäologie.'

Abs. 3 Schützenswerte Kulturobjekte, zweiter Abschnitt: Sie sind möglichst ungeschmälert in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen), äusseren Erscheinung sowie in ihrer historischen Bausubstanz im Äusseren und im Innern zu erhalten.

Dritter Abschnitt: Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und die Baubehörde, in Absprache mit der Denkmalpflege verwaltungsexternen Fachleuten, den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt und die in Absprache mit der Denkmalpflege und/oder den Fachleuten festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden. Das Ersatzprojekt muss mit gesicherter Ausführung vorliegen, damit es bewilligt werden kann.

Abs. 4 Erhaltenswerte Kulturobjekte, zweiter Abschnitt: 'Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Geschosszahl, Proportionen, Fassadenflucht, Firstichtung) möglichst ungeschmälert zu erhalten. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.'

Dritter Abschnitt: Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und die Baubehörde, in Absprache mit der Denkmalpflege verwaltungsexternen Fachleuten, den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt und die in Absprache mit der Denkmalpflege und/oder den Fachleuten festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden. Das bewilligungsfähige Ersatzprojekt muss in gesicherter Ausführung vorliegen.

Abs. 5: Das Thema «Beizug Fachleute» soll unseres Erachtens umplatziert werden, da dies ein übergeordnetes Thema ist. Vorschlag: z.B. unter § 7 *Gestaltung*. Ansonsten ist die vorliegende Formulierung (im Sinne von «kann») für uns verständlich und sinnvoll. Lediglich bei Kulturobjekten (also unter § 43, siehe oben) und bei Gestaltungsplänen sollte unseres Erachtens die «muss-Formulierung» erfolgen.

Abs. 7: Die möglichen Beiträge des NHS-Fonds hier streichen, da dies nicht mehr unserer Praxis entspricht und nur in Ausnahmefällen angewendet wird. Unsere Beratung wird je länger, je mehr von strategischer Natur sein. Der Hinweis wäre zudem (wenn überhaupt) nicht unter den Kulturobjekten, sondern bei der Juraschutzzone und/oder der Ortsbildschutzzone zu verorten.

§ 45 Geschützte archäologische Fundstellen, bitte folgendermassen korrigieren:

Abs. 1, Grundsatz und Darstellung: 'Durch §5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung (BGS 436.11) werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen (Schutzzone) sind in den Zonenplänen eingetragen. Schutzzone bedeutet nicht Bauverbot, sondern eine umfassende archäologische Untersuchung vor beziehungsweise während eines Bauvorhabens.

Einige Fundstellen stehen zusätzlich unter kantonalem Einzelschutz und sind in den Zonenplänen durch die entsprechende Signatur gekennzeichnet (oben §43.2). '

Abs. 2 Baugesuche: 'Baugesuche, die Grabarbeiten und Terrainveränderungen im Bereich von archäologischen Fundstellen (Schutzzone) und deren Umgebung beinhalten... . '

Abs. 3 Informationspflicht: 'Bei allen Grabarbeiten innerhalb der archäologischen Fundstellen (Schutzzone) gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der archäologischen Schutzzone und der Bauzone, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen. '

§ 46 Wohn- und Mischzonen / Arbeitszonen

Kernzone: Die max. Geschosshöhe von «2» (zwei) durch «angepasst an bestehende Bebauung / Ortsbild» zu ersetzen widerspricht der Idee des typologischen Erhalts (siehe auch § 18, Kernzone). Mit dieser Anpassung sind unseres Erachtens Konflikte vorprogrammiert (resp. es werden falsche Hoffnungen auf ein drittes Geschoss gemacht). Die Bauten in den Ortskernen erscheinen im Maximum als Zweigeschossiger und ein drittes OG wäre nicht 'angepasst an bestehende Bebauung'. Die Anpassung ist darum in Teilen rückgängig zu machen (u.A. ISOS A, Substanzerhalt / ISOS B, Strukturert). Denkbar wäre die Lösung «2G; 7.50 m, jedoch angepasst an bestehende Bebauung / Ortsbild». Dadurch würde auch garantiert, dass 7.50 Meter nicht in jedem Falle garantiert sind (zuvor waren es ja 7.50 Meter).

Weiter zu Kernzone, Gebäudelänge: Analog zur obigen Bemerkung zu § 46, max. Geschosshöhe. Die historischen Bauten weisen Fassadenlängen von weniger als 30 Metern auf. Dem notwendigen Strukturert der Kernzone wird mit einer Fassadenlänge von 40 Metern nicht Folge geleistet. Die Anpassung ist darum rückgängig zu machen (u.A. ISOS A, Substanzerhalt / ISOS B, Strukturert).

Grünflächenziffern: Im RPB finden sich keine Erläuterungen zur Reduktion der Grünflächenziffern (u.A. in der Kernzone ist diese angedacht). Eine Reduktion erscheint uns nicht zeitgemäss (je mehr wasserundurchlässige Flächen, umso besser). Die Reduktion ist (zumindest in Teilen) rückgängig zu machen. Ein Lösungsvorschlag wäre, beim Bsp. der Kernzone: 40%, Unterschreitungen sind nur möglich, wenn die Situation (Parzellenstruktur etc.) dies erfordert. Kompensationen mit den direkten Nachbarparzellen (in Form von Dienstbarkeiten?) sind möglich, wenn dadurch die ortsbauliche Situation eine Aufwertung erhält.»

Baumaquivalent: Der Möglichkeit einer Reduktion der Grünflächen mittels Baumpflanzungen kann man kritisch gegenüberstehen. Aus unserer Sicht braucht es zumindest eine Ergänzung. Hier ein Vorschlag: «...ist zulässig (...), wenn dadurch die ortsbauliche Situation eine Aufwertung erhält.»

§ 47 Öffentliche Zonen, weitere Zonen

öBA: max. Geschosshöhe: (ehemalige) Schulhausareale und andere Areale mit öffentlicher Nutzung weisen ortsbauliche Qualitäten auf, die es zu bewahren gilt. Die Erhöhung der Maximalgeschosshöhe ist aus unserer Sicht möglich, aus unserer Sicht braucht es aber zumindest eine Ergänzung. Hier ein Vorschlag: «3, jedoch angepasst an bestehende Bebauung / Ortsbild».

Anhang I

Die Kommunikation gestalterischer Grundsätze in Sachen PV-Anlagen wird explizit begrüsst. Insbesondere der letzte Absatz (zu «Wertvolle Gebäude und Ortsbilder») macht einen ausserordentlich wichtigen Hinweis. Um die Qualitätssicherung auch hier (konsequent) zu garantieren, folgender Ergänzungsvorschlag: «Bauhistorisch wertvolle Ortsteile oder gar geschützte Bauten vertragen in der Regel keine Solaranlagen. Ob die Installation in Frage kommt, kann nur im Einzelfall mit der Baukommission und ggf. unter Einbezug externer Fachpersonen oder – im Falle eines kantonal geschützten Baudenkmals mit dem Amt für kantonale Denkmalpflege und Archäologie - beurteilt werden.»

Empfehlungen für weitere aufzunehmende Paragrafen:

Thema Lichtemissionen

Wir vermissen im Zonenreglement Bestimmungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen. Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören (vgl. BAFU, abrufbar unter:

www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren). Die Gemeinden können mit einer konsequenten Anwendung von § 27 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR) vom 04.09.2007 sowie entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement mithelfen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und dadurch die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen. Siehe 'Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen' Bafu 2021, Vollzugshilfe (admin.ch). Wir empfehlen der Gemeinde im Zonenreglement Bestimmungen zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen zu ergänzen.

Dazu folgender Formulierungsvorschlag: ' Abs. 1 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Abs. 2 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden. Abs. 3 Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen.

2.7.5. Erschliessungsplan

Tscheppach: Wir weisen darauf hin, dass die beiden Parzellen GB Nrn. 45 und 188 rückwärtig zu erschliessen sind.

Küttigkofen:

- Die Einmündung der neuen Erschliessungsstrasse für das Gebiet 'Stöckeren' ist zu schmal und weist eine sehr ungünstige Geometrie für Abbiegemanöver auf. Der Einmündungsbereich in die Kantonsstrasse ist normkonform auszugestalten. Die Erschliessung von GB Nr. 159 ist mit der geplanten Erschliessung von GB Nr. 71 und mit dem geplanten Veloweg Küttigkofen - Lohn abzustimmen.
- Bei der angedachten Einzonung auf der Parzelle GB Nr. 71 in Küttigkofen sind in verkehrlicher Hinsicht verschiedene Fragen noch offen. Insbesondere ist die Erschliessung nicht aufgezeigt. Allenfalls steht diese auch in Konflikt mit der attraktiven Veloführung Richtung Station Lohn-Lüterkofen. Es ist nachzuweisen, wie die Einzonung mit dem geplanten Veloweg koordiniert wird und wie die Erschliessung erfolgen soll.
- Die kantonale Baulinie entlang des kommunalen Fusswegs im Erschliessungsplan Küttigkofen Ost ist aus unserer Sicht nicht korrekt. Es sollte – falls wirklich neu eingezont würde – eine kommunale Baulinie definiert werden.
- Die Baumallee entlang der Kantonsstrasse im Erschliessungsplan Küttigkofen Ost sollte nicht grau eingefärbt werden.
- Die violette Fläche auf dem Erschliessungsplan Küttigkofen Ost ist in der Legende nicht definiert – dies ist entsprechend zu ergänzen. Wir sind auch der Meinung, dass dieser Weg zu breit eingefärbt ist. Die neue Fusswegbrücke über den Chrutmühlibach sollte zudem ebenfalls violett eingefärbt werden.

Die Erschliessungspläne Hessigkofen und Gosswil haben dieselbe Plan-Nummer 22092/20.

Wald innerhalb Bauzone

Die festgestellten Waldgrenzen gemäss überarbeiteten und vom Forstkreis akzeptierten Wfp sind in den Erschliessungsplänen als Genehmigungsinhalt darzustellen. Dabei ist folgendes zu beachten (siehe ebenfalls 'Checkliste Wfp in Nutzungsplanungen' auf wald.so.ch)

Titel: Erschliessungsplan mit Baulinien und Waldfeststellung

Legende:

Genehmigungsinhalt

---- Waldgrenze gemäss Art. 13 WaG und § 3 WaG SO

Rechtsmittelbelehrung: Gegen die Waldfeststellung gemäss Art. 13 WaG und § 3 WaG SO kann während der Auflagefrist von 30 Tagen beim Volkswirtschaftsdepartement Einsprache erhoben werden.

Gewässer

Gemäss Raumplanungsbericht soll bei diversen Gewässern im Baugebiet der Gewässerraum mittels Gewässerbaulinien (GBL) gesichert werden. Doch nur ein kleiner Teil der in Tabelle 31 erwähnten GBL wurden auf den Erschliessungsplänen tatsächlich ausgeschieden, daher ist eine Überarbeitung erforderlich. Bei sämtlichen Plänen mit Gewässerbaulinien ist in der Legende (Genehmigungsinhalt) die entsprechende Signatur darzustellen und mit folgendem Hinweis zu versehen: «Es gelten die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41 c GSchV». Wir empfehlen zudem eine Vereinheitlichung des verwendeten Begriffes in Bericht und Plänen, daher, entweder «Gewässerbaulinie» oder «Baulinie Gewässerraum».

Gemäss Raumplanungsbericht ist auch die Anwendung von Unterhaltsbaulinien (UBL) vorgesehen; dies bei eingedolten Bächen innerhalb Bauzone, wo eine Ausdolung nicht möglich ist. Auf den Erschliessungsplänen fehlen jedoch diese Unterhaltsbaulinien, daher ist eine Überarbeitung erforderlich, inklusive Ergänzung der Legende.

Bibern: Bei GB Nr. 26 hat sich eine falsche Baulinie (Strassenbaulinie) eingeschlichen. Diese ist zu entfernen.

Bibern: Auf dem Abschnitt ab GB Nr. 4 bis Hauptstrasse sind innerhalb Bauzone überall dort Unterhaltsbaulinien für den eingedolten Golterenbach auszuscheiden, wo diese ausserhalb der Strassenbaulinien zu liegen kommen (GB Nrn. 214 und 16).

Bibern: Zwischen Hauptstrasse und Einmündung Biberenbach verläuft entlang der Friedhofstrasse (GB Nr. 29) der eingedolte Golterenbach. Eine Offenlegung auf diesem Abschnitt ist möglich, daher soll zumindest der einseitige Gewässerraum mittels Gewässerbaulinie von 5.50 m gesichert und ausgeschieden werden.

Hessigkofen: Der Hasligraben tangiert leicht die innerhalb der Bauzone liegende Parzelle GB Nr. 20. In diesem Bereich sind daher im Minimum Unterhaltsbaulinien auszuscheiden.

Tscheppach: Bei den eingedolten Abschnitten des Hasligrabens innerhalb Bauzone, welche nicht im Strassenbereich verlaufen, sind Unterhaltsbaulinien auszuscheiden (GB-Nr. 25/26).

Mühledorf West: Beim Rotbach ist die Gewässerraum-Ausscheidung innerhalb Bauzone unvollständig, sie fehlt auf GB Nr. 332 (GBL), GB 45 (UBL) und GB 46 (teilweise die UBL und teilweise die GBL).

Mühledorf West: Beim eingedolten Mülibach ist innerhalb Bauzone auf GB Nr. 9 (Gebiet Lättmatt), sowie GB Nrn. 39/41 der volle Gewässerraum von 11 m auszuscheiden (Offenlegung möglich). Dabei kann ein zweckmässiger Gewässerraum-Korridor durchaus auch abweichend vom heutigen Leitungsverlauf angeordnet werden.

Mühledorf Ost: Beim Rotbach ist die Gewässerraum-Ausscheidung innerhalb Bauzone unvollständig. Entlang der offenen Abschnitte sind eine Uferschutzzone oder Gewässerbaulinien erforderlich, entlang der eingedolten Abschnitte (ausserhalb Strassenbereich) Unterhaltsbaulinien. (GB-Nr. 80/81, 95)

Mühledorf Ost: Beim Mülibach im Gebiet Mühle ist Gewässerraum-Ausscheidung innerhalb Bauzone unvollständig, sie fehlt auf GB Nr. 92 (UBL) und 106 (UBL im Bereich von Gebäude Nr. 15, GBL in voller Breite im anschliessenden Abschnitt). Zudem ist der eingedolte Bach nicht vollständig dargestellt.

Aetigkofen: Bitte die laufende Ausdolung des Mülibachs auf GB Nr. 246 berücksichtigen; vgl. Bemerkungen zu Bauzonenplan Aetigkofen.

Aetigkofen: Beim eingedolten Mülibach ist die Gewässerraum-Ausscheidung innerhalb Bauzone unvollständig, sie fehlt auf GB-Nr. 96 und 84 (UBL).

Brügglen: Beim eingedolten Bächelmattgraben ist die Gewässerraum-Ausscheidung innerhalb Bauzone unvollständig, sie fehlt auf GB-Nr. 30, 39, 153, 29, 152 und 150 (GBL).

Brügglen: GB Nr. 195 liegt zwar ausserhalb Bauzone, wo vielfach auf die Gewässerraum-Ausscheidung bei Eindolungen vorläufig verzichtet werden kann. Aufgrund der Lage des Bächelmattgrabens entlang der Bauzongrenze, mit der linksseitigen Gewässerraum-Ausscheidung im Baugebiet, scheint uns dies auch rechtsseitig sinnvoll (Uferschutzzone).

Kyburg-Buchegg Mitte: Beim eingedolten Rütibach ist die Gewässerraum-Ausscheidung innerhalb Bauzone unvollständig sie fehlt auf GB Nr. 14 (beidseitige UBL) und GB Nrn. 146/149 (einseitige UBL, welche leicht über Strassenbaulinie hinausreicht).

Kyburg-Buchegg Mitte: Gemäss Strassen- und Baulinienplan der bisherigen Ortsplanung Kyburg-Buchegg von 2011 gilt bei GB Nr. 131 eine kombinierte «Baulinie Wald, Hecke, Gewässer» im Abstand

von 10 m ab Waldrand. Dies gilt es, korrekt in die neue OPR umzusetzen, d.h. insbesondere den Aspekt der Gewässerraumsicherung zu berücksichtigen. Eine reine Waldbaulinie genügt hier nicht. Aufgrund der «schärferen» Bestimmungen, die sich aus dem Gewässerraum ergeben, ist diese Baulinie als Gewässerbaulinie festzulegen, um den notwendigen Korridor für den Höllgraben zu sichern.

Küttigkofen: Beim eingedolten Mülibach ist die Gewässerraum-Ausscheidung innerhalb Bauzone unvollständig, die fehlenden UBL sind zu ergänzen.

Küttigkofen: Im Bereich von GB Nr. 160 und 75 ist der Gewässerraum linksufrig zu schmal ausgeschieden; er ist auf 6.5 m ab Bachmitte zu erweitern.

Küttigkofen Ost: Im Bereich von GB Nr. 88 (Bismarck) ist der Gewässerraum linksufrig zu schmal ausgeschieden; er ist auf 6.5 m ab Bachmitte zu erweitern und reicht somit in die Bauzone hinein, als Gewässerbaulinie, ergänzt mit Vorbaulinien für bestehendes Hauptgebäude.

Aetingen: Beim Talgraben ist die ausgeschiedene Gewässerbaulinie zu vermessen.

Aetingen: Beim eingedolten Talgraben ist die Gewässerraum-Ausscheidung innerhalb Bauzone unvollständig, sie fehlt auf GB Nr. 111 (einseitige GBL).

Aetingen: Beim eingedolten Altschlossgraben ist die Gewässerraum-Ausscheidung innerhalb Bauzone auf GB-Nrn. 82, 86, 326, 284, 285 und 100 unvollständig; die fehlenden GBL bzw. vereinzelt UBL (im unmittelbaren Bereich bestehender Gebäude) sind zu ergänzen und zu vermessen.

Brittern: Der eingedolte Wannbach ist nicht vollständig dargestellt. Die Bachleitung sowie die zugehörige Gewässerraum-Ausscheidung innerhalb Bauzone (GBL/UBL) sind zu ergänzen.

Brittern: Entlang der Strasse Gässli ist dort wo Strassenbaulinien nicht ausreichen, der Gewässerraum mit 4.00 m ab der Bachachse mittels (Gewässer-) Unterhaltsbaulinien zu sichern (GB Nrn. 268/278). Die Gewässerraumausscheidung mittels Gewässerbaulinien macht auf diesem Abschnitt keinen Sinn, da eine Offenlegung nicht möglich ist.

Brittern: Beim eingedolten Fröscherengraben entlang der Hauptstrasse bei den GB Nrn. 163 und 164 könnte auf die GBL verzichtet werden. Die Strassenbaulinie deckt das Ganze genügend ab, denn eine Bachöffnung wäre eher auf der anderen Strassenseite anzustreben.

2.7.6. Naturgefahrenplan

Die Erstellung eines separaten Naturgefahrenplans wird von Seiten der Koordinationsstelle Naturgefahren explizit begrüsst. Auf dem aktuelle Naturgefahrenplan fehlen die Wassergefahren. Die Gefahrenkarte Wasser ist aktuell in Bearbeitung und sollte Anfang 2024 vorliegen. Sie ist entsprechend auf dem Naturgefahrenplan zu berücksichtigen.

Folgende Ergänzungen sind noch als Hinweise anzubringen:

- Die Vorschriften zum Umgang mit Naturgefahren sind im Zonenreglement der Gemeinde Buchegg verbindlich festgelegt.
- Der Naturgefahrenplan gilt innerhalb des Perimeters Gefahrenkartierung
- Ausserhalb des Perimeters Gefahrenkartierung ist die Gefahrenhinweiskarte gemäss Geoportal des Kantons zu berücksichtigen.
- Bei Bauvorhaben ist zusätzlich die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU zu berücksichtigen
- Die Schutzwaldflächen auf dem gesamten Gemeindegebiet sind im Geoportal des Kantons dargestellt

Zudem ist die Gefahrenart (z.B. R für Rutschung, W für Wasser etc.) als Symbol in den Flächen anzugeben und in der Legende zu erläutern.

Weiter ist die Angabe 'gemäss SOGis Geodaten, download vom September 2023' in der Legende (bei den Gefährdungen und bei Perimeter Gefahrenkartierung) ersatzlos zu streichen (an 2 Orten).

Die Legende «Wald - Schutzwald (gem. Amt für Wald, Jagd und Fischerei)» stimmt mit dem dargestellten Inhalt nicht überein. Als grün gepunktet ist die gesamte Waldfläche (allerdings nicht der AWJF Waldplan, siehe unten) dargestellt, nicht der Schutzwald.

- Falls man nur den Schutzwald zeigen möchte, ist dieser mit dem korrekten Inhalt und mit der gleichen Farbe wie im Gesamtplan (braun gepunktet und nicht grün gepunktet) darzustellen.

- Falls man den Wald sowie den Schutzwald (gem. AWJF) zeigen möchte, sind folgende Anpassungen notwendig: Die Legende sollte in «Wald / Schutzwald (gem. Amt für Wald, Jagd und Fischerei)» geändert werden, d.h. mit Schrägstrich statt Bindestrich, konsequent wie beide untenstehende Legendeneinträge; Der Wald (gem. AWJF) ist zurzeit als grün gepunktet in der Legende erwähnt und im Plan sichtbar, allerdings falsch dargestellt. Z.B.: Im Waldplan des AWJF gibt es keinen Wald ausserhalb der statischen Waldgrenze. Verwenden Sie bitte als Grundlage den aktuellen Waldplan des AWJF; Der Schutzwald (gem. AWJF) ist zurzeit in der Legende erwähnt, aber im Plan nicht sichtbar. Dieser ist als braun gepunktet in der Legende (kleines Viereck) und im Plan darzustellen.

2.7.7. Plan der Fruchtfolgeflächen (FFF)

Der Sachplan FFF des Bundes verpflichtet die Kantone zur Sicherstellung eines Mindestumfanges an FFF. Gestützt auf den Sachplan hat der Kanton Solothurn die FFF aufgrund von einheitlichen Kriterien gemäss der Vollzugshilfe 2006 zum Sachplan FFF erhoben. Die Fruchtfolgeflächen sind im Web GIS Solothurn orientierend dargestellt. Ein separater Plan muss nicht erstellt werden, jedoch sind die FFF in den Unterlagen zu diskutieren. Nach der Genehmigung der Ortsplanung werden die FFF vom Kanton nachgeführt.

2.7.8. Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht hat u.a. die Aufgabe, die planerischen Überlegungen der Gemeinde zu Händen der Prüf- und Genehmigungsbehörde nachvollziehbar darzulegen. Der Bericht ist soweit übersichtlich und klar strukturiert, er ist nun gemäss unseren Bemerkungen zu überarbeiten.

2.7.9. Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente

Es besteht insgesamt ein Bedarf vor allem an redaktionellen Anpassungen der Unterlagen. Das Zonenreglement und der Raumplanungsbericht müssen auch inhaltlich überarbeitet werden.

2.8. Fazit und weiteres Vorgehen

Die Unterlagen bieten eine gute Grundlage für die weiteren notwendigen Schritte über eine zweite Vorprüfung bis zur abschliessenden Genehmigung. Der vorliegende Vorprüfungsbericht hat zum Ziel, die Gemeinde bei der Konkretisierung und Ergänzung der Unterlagen der Ortsplanung zu unterstützen und identifiziert die aus unserer Sicht wesentlichen Fragen für die nachhaltige Weiterentwicklung der Gemeinde Buchegg. Die sich stellenden Herausforderungen sind nicht zuletzt aufgrund der erfolgten Fusion von unterschiedlichen Planungskulturen, dem Ortsbildschutz, dem Landschaftsschutz / ISOS sowie dem Schutz des Kulturlandes vielschichtig. Einer gut dokumentierten und nachvollziehbaren Interessenabwägung im Raumplanungsbericht kommt vor diesem Hintergrund eine ausserordentliche Bedeutung zu.

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

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

Um uns eine erneute Prüfung zu erleichtern, bitten wir Sie, folgende Aspekte zur berücksichtigen:

- Kommentieren unseres Vorprüfungsberichts (welche Anträge von uns wurden umgesetzt, welche nicht, und wenn nicht weshalb?)
- Erläutern der neuen zusätzlichen Inhalte im Vergleich zur 1. Vorprüfung
- Kennzeichnen der im Vergleich zur ersten Vorprüfung vorgenommenen Änderungen an Vorschriften, Plänen und Berichten.

- Identifikation aller PAG-relevanten Tatbestände und (separate) Offenlegung der derzeitigen Mehrwertschätzungen.

Gerne können wir hierzu wie gewohnt auch ein kurzes Übergabegespräch vereinbaren.

Das Ergebnis der ersten Vorprüfung haben wir gemeinsam besprochen. Sollten Sie Fragen haben oder eine weitere Besprechung wünschen, melden Sie sich bei der zuständigen Kreisplanerin Christina Hürzeler.

Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.



Sacha Peter
Amtschef/Kantonsplaner

Kopie an:
BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Thomas Ledermann, Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist

Anhang I

Fachstelle Heimatschutz, Hannes Zeltner, März 2024

Spezifische Hinweise zum Dorf Aetigkofen

Ausgangslage

Ortsbildinventar BAK

Im Folgenden ein Konzentrat aus der Inventaraufnahme der Ortschaft Aetigkofen (regionale Bedeutung), teilweise kommentiert und/oder ergänzt seitens Fachstelle HS:

Bauerndorf umgeben von praktisch unverbautem Kulturland.

- Weitgehend intaktes Bauerndorf dank vieler Haupt- und Nebenbauten. Hauptbauten leicht abgedreht nach Südosten.
- Höchstgelegenes Dorf des Bucheggbergs.

Die Qualitäten des Dorfes Aetigkofen sind – auch wenn die Inventaraufnahme der Ortschaft mit «regionaler Bedeutung» schon etwas älter ist – noch erkennbar. Auch die Qualität des unverbauten Kulturlandes ist nach Einschätzung der Fachstelle HS nach wie vor vorhanden, auch wenn der heutige Obstbaumbestand rund um das Dorf gegenüber jenem des Inventardatums abgenommen hat.

Liste der historischen Gärten und Anlagen, ICOMOS

Keine Einträge.

Kommunaler Ortsbildschutz und Landschaftsschutz

Die aus Sicht Fachstelle relevanten Instrumente, die bis anhin dem Ortsbild- und Landschaftsschutz gedient haben, sind: Ausscheidung von Kernzonen, Ortsbildschutzzonen und Landschaftsschutzzonen mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement. In Aetigkofen kamen punktuelle Freihaltezonen und Bestimmungen zur Spezialzone Freizeit Erholung Sport hinzu. Auch wurden in Aetigkofen mehrere Kulturobjekte mit der Einstufung «geschützt» und «erhaltenswert» ausgewiesen.

Vorgehen

- Innere Strukturen und Qualitäten des Ortskerns bewahren mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen.
- Landschaftsschutzzonen etc. gezielt einsetzen, um Siedlungsgrenze auszuzeichnen.
- Siedlungsrand erhalten und aufwerten.

Spezifische Hinweise zum Dorf Aetingen

Ausgangslage

Ortsbildinventar BAK

Im Folgenden ein Konzentrat aus der Inventaraufnahme der Ortschaft Aetingen (nationale Bedeutung), teilweise kommentiert und/oder ergänzt seitens Fachstelle HS:

- Einer der besterhaltenen und architekturhistorisch wertvollsten ländlichen Orte des Kantons.
- Aus allen Seiten Umgebungszone (ISOS a), im Norden ansteigend, südlich Ebene des Limpachtals, teilweise von einem Obstbaumkranz eingefasst.
- Die Bauernhäuser werden heute mehrheitlich als reine Wohn- und Gewerbebauten genutzt.
- Anziehungspunkt im Ort ist seit wenigen Jahren der Golfplatz Limpachtal, der sich unmittelbar vom östlichen Siedlungsrand aus in das weite Kulturland erstreckt. Die zugehörigen Räumlichkeiten sind in alten Bauernhäusern untergebracht.
- Trotz der geringen Grösse verfügt es über alle für ein Bauerndorf typischen Gebäude: ein Gasthaus, eine ehemalige Käserei und ein paar wenige kleine Handwerksbetriebe, zudem über eine Kirche und eine Schule.
- Ortsentwicklung klar ablesbar: Die alte Erschliessungssachse des Kirchwegs verläuft in der Falllinie des Hangs quer zum Haupttal, sie führt am Kirchbezirk auf dem leicht vorspringenden Hügelsporn vorbei und über einem heute eingedolten Bach bis zur Ortsmitte.
- Besonderes:

- Lage am Hangfuss / Weitwirkung der Silhouette / Kirchbezirk am Bachtobel resp. Geländevorsprung / Überlagerung zweier Bebauungsachsen (Talstrasse und Hangfussstrasse) / Abwechslung von Bauten und Freiräumen / diverse Architekturjuwelen
- Empfehlungen:
 - Verbreiterung resp. Begradigung Hauptstrasse, sowie Bau von Trottoirs und Buswartehäuschen vermeiden / Neubauten nur im Nordosten an aussichtsreicher Lage / Sämtliche Details pflegen

Die Qualitäten des Dorfes Aetingen sind unbestritten gross. Die Ortsbildaufnahme würdigt die Ortschaft entsprechend bereits auf der Titelseite mit der Aussage «eine der besterhaltenen Ortsbilder des Kantons». Da es sich um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung handelt, ist in Aetingen nebst den Landschaftlichen Reizen (besondere Lage in Buchegg am Hangfuss) auch der Erhalt des Siedlungsgefüges von hoher Bedeutung.

Liste der historischen Gärten und Anlagen, ICOMOS

Im ICOMOS werden folgende Anlagen zu Aetingen aufgeführt:

- Gartenanlage an der Hauptstrasse 51. Folgender Link dazu: <http://apps.dynasp-here.de/01185/DSWebServiceIcomos/generateReportById?language=DE&objectID=634596>

Kommunaler Ortsbildschutz und Landschaftsschutz

Die aus Sicht Fachstelle relevanten Instrumente, die bis anhin dem Ortsbild- und Landschaftsschutz gedient haben, sind: Ausscheidung von Kernzonen, Ortsbildschutzzonen und Landschaftsschutzzonen mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement. In Aetingen kamen diverse Erhaltungszone, die Golfplatzzone, die Spezialzone alte Schulanlage und die Gärtnereizone mit entsprechenden Bestimmungen hinzu. Auch wurden in Aetingen mehrere Kulturobjekte mit der Einstufung «geschützt», «schützenswert» und «erhaltenswert» ausgewiesen. Darüber hinaus wurden mehrere Einzelbäume mit einem Naturobjektstatus gewürdigt.

Vorgehen

- Innere Strukturen und Qualitäten des Ortskerns bewahren mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen.
- Kirchenbezirk erhalten.
- Augenmerk auf Umgang mit (ehemaligen) Spezialzonen.
- Landschaftsschutzzonen in der Ebene erhalten und rund um den Ortskern gezielt einsetzen, um Siedlung auszuzeichnen.
- Ortränder und ggf. Ortseingänge erhalten und aufwerten.

Spezifische Hinweise zum Dorf Bibern

Ausgangslage

Ortsbildinventar BAK

Im Folgenden ein Konzentrat aus der Inventaraufnahme der Ortschaft Bibern (lokale Bedeutung), teilweise kommentiert und/oder ergänzt seitens Fachstelle HS:

- In sanft eingeschnittenem Längstal
- Einheitlich ausgerichtet, traufseitig nach Südosten
- Zwischenbereiche mit schmalen Vorplätzen oder grosse Obstwiesen und Gärten
- Lockere Bebauung und darum empfindlich, zum grössten Teil bereits stark beeinträchtigt

Die Qualitäten des Dorfes Bibern liegen weniger in dessen Siedlungsstruktur, mehr aber bei den verhältnismässig vielen Kulturobjekten und der Lage des sanften Längstals mit dem Biberenbach.

Liste der historischen Gärten und Anlagen, ICOMOS

Keine Einträge.

Kommunaler Ortsbildschutz und Landschaftsschutz

Die aus Sicht Fachstelle relevanten Instrumente, die bis anhin dem Ortsbild- und Landschaftsschutz gedient haben, sind: Ausscheidung von Kernzonen und Ortsbildschutzzonen mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement. In Bibern kam noch die Spezialzone Pferdehaltung hinzu. Auch wurden in Bibern zahlreiche Kulturobjekte mit der Einstufung «geschützt» und «erhaltenswert» ausgewiesen. Darüber hinaus wurde ein Einzelbaum mit einem Naturobjektstatus gewürdigt.

Vorgehen

- Kulturobjekte halten.
- Lage im Längstal würdigen, ggf. mit gezielten LSZ.
- Potential des Biberenbachs ausloten.
- Augenmerk auf Umgang mit (ehemaligen) Spezialzonen.

Spezifische Hinweise zum Dorf Brittern

Ausgangslage

Ortsbildinventar BAK

Im Folgenden ein Konzentrat aus der Inventaraufnahme der Ortschaft Brittern (lokale Bedeutung), teilweise kommentiert seitens Fachstelle HS:

- Weiler an Südfuss des Bucheggbergs im Übergang zur Limpachebene in einem «Graben».
- Giebel der Altbauten je nach Standort von Nord nach Süd (beim Graben) oder umgekehrt.
- Altbauten mit gewissen architektonischen Qualitäten.

Die romantische Situation im «Gässli» überrascht noch heute. Der kleine Weiler weist zudem noch einzelne stattliche Bauten entlang der Hauptstrasse auf.

Liste der historischen Gärten und Anlagen, ICOMOS

Keine Einträge.

Kommunaler Ortsbildschutz und Landschaftsschutz

Die aus Sicht Fachstelle relevanten Instrumente, die bis anhin dem Ortsbild- und Landschaftsschutz gedient haben, sind: Ausscheidung von Kernzonen und Landschaftsschutzzonen mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement.

Vorgehen

- Lagequalitäten im Gässli erhalten.

Spezifische Hinweise zum Dorf Brügglen

Ausgangslage

Ortsbildinventar BAK

Im Folgenden ein Konzentrat aus der Inventaraufnahme der Ortschaft Brügglen (lokale Bedeutung), teilweise kommentiert und/oder ergänzt seitens Fachstelle HS:

- Lockere, wenig einheitliche Bebauung
- Vorplätze, Ziergärten, kleine Wiesen mit Obstgärten
- Kaum verbaute Umgebung
- Störend: PTT, neuere Wohnbauten etc.

Trotz niedriger Einstufung gem. Inventarbericht des BAK weist Brügglen eigene Qualitäten auf. Die verhältnismässig grosse Anzahl an Kulturobjekten, die innerörtlichen Freiräume, sowie die Einbettung in eine Landschaftskammer zwischen Waldränder ist hier zu nennen. Diese Reize gilt es bestmöglich zu bewahren.

Liste der historischen Gärten und Anlagen, ICOMOS

Keine Einträge.

Kommunaler Ortsbildschutz und Landschaftsschutz

Die aus Sicht Fachstelle relevanten Instrumente, die bis anhin dem Ortsbild- und Landschaftsschutz gedient haben, sind: Ausscheidung von Kernzonen, Ortsbildschutzzonen, Hochstammanlagen und Landschaftsschutzzonen mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement. Auch wurden in Brügglen mehrere Kulturobjekte mit der Einstufung «geschützt», «schützenswert», «erhaltenswert» und als «Für das Ortsbild wichtige Bauten» ausgewiesen. Darüber hinaus wurden einzelne Einzelbäume mit einem Naturobjektstatus gewürdigt.

Vorgehen

- Baukulturell wichtige Objekte sichern.
- Ausdehnung in die Landschaft durch Neubauten verhindern.
- Aufwertung Siedlungsrand beim EFH-Quartieren.

Spezifische Hinweise zum Dorf Gossliwil

Ausgangslage

Ortsbildinventar BAK

Im Folgenden ein Konzentrat aus der Inventaraufnahme der Ortschaft Gossliwil (nationale Bedeutung), teilweise kommentiert und/oder ergänzt seitens Fachstelle HS:

- Sanft ansteigendes, sehr langes Strassendorf
- Walmdächer, dazwischen Bauten mit Ründi, Lockere Strassenbebauung, traufständig oder schiefwinklig zur Strasse (ISOS A), Gärten, Vorplätze, kleine Wiesenstücke
- Mühlebezirk abseits (ISOS A)
- Sanfte Bachmulde zwischen Ortskern und Mühlebezirk, Ortsvordergrund (ISOS a)
- Sanft gewelltes Kulturland nördlich vom Ortskern, Wald als Abschluss, Ortshintergrund (ISOS a)
- Auf der Anhöhe im Norden weniger dichte Altbebauung: traufständige Riegbauten mit grosser Fernwirkung
- z.T. EFHs zwischen der Altbebauung störend, Siedlung allseitig von Wiesland umgeben (ISOS a) (Ausnahme weniger EFHs)
- Besonderes:
 - hohe Walmdächer mit Fernwirkung / fast unbebaute Umgebung / Wechselwirkung von Bauten und Freiräumen / kompakte Mühlegruppe
- Empfehlungen:
 - Keine Verbreiterung der Strasse, kein Trottoir erstellen / DMP einbeziehen bei Umbauten / Neubauten im rückwärtigen Bereich, nicht im Zwischenbereich der Altbauten
 - Neubauten nur in den beiden Kleinstquartieren nördlich des Ortskerns / GP nördlich dieser Kleinstquartiere für dichte Überbauung ohne Störung des Ortskerns

Das lange Strassendorf Gossliwil ist konzentriert sich auch heute noch entlang der Hauptstrasse. Sehr schöne Ansichten mit Fernwirkung ergeben sich somit von Süden und Norden her, wobei die Nordansicht teilweise durch kleine Neubaugebiete (geringfügig) verdeckt wird. Auch die Ortseingänge West und Ost sind durch kleinere unpassende Bauten etwas beeinträchtigt.

Liste der historischen Gärten und Anlagen, ICOMOS

Im ICOMOS werden folgende Anlagen zu Gossliwil aufgeführt:

- Gartenanlage an der Archstrasse 69. Folgender Link dazu: <http://apps.dynasp-here.de/01185/DSWebServiceIcomos/generateReportByID?language=DE&objectID=634436>

Kommunaler Ortsbildschutz und Landschaftsschutz

Die aus Sicht Fachstelle relevanten Instrumente, die bis anhin dem Ortsbild- und Landschaftsschutz gedient haben, sind: Ausscheidung von Kernzonen, Ortsbildschutzzonen, Landschaftsschutzzonen und Freihaltezonen mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement. Auch wurden in Gossliwil mehrere Kulturobjekte mit der Einstufung «geschützt», «schützenswert» und «erhaltenswert» ausgewiesen. Darüber hinaus wurden mehrere Einzelbäume mit einem Naturobjektstatus gewürdigt.

Vorgehen

- Innere Strukturen und Qualitäten des Ortskerns bewahren mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen.
- Mühlebezirk erhalten.
- Wenn eine Weiterentwicklung, dann konzentriert auf die bereits bestehenden nordseitigen Kleinquartiere.
- Landschaftsschutzzonen rund um den Ortskern gezielt einsetzen/ergänzen, um Fernwirkung zu erhalten.
- Ortseingänge aufwerten.

Spezifische Hinweise zum Dorf Hessigkofen

Ausgangslage

Ortsbildinventar BAK

Im Folgenden ein Konzentrat aus der Inventaraufnahme der Ortschaft Hessigkofen (nationale Bedeutung), teilweise kommentiert und/oder ergänzt seitens Fachstelle HS:

- Siedlung auf Hangkrete, hangparallele Bohlenständer- und Riegbauten
- Fast ganzer Ortskern zusammen einsehbar wegen flacher Hauptstrasse
- Brunnen und Einzelbäume als Akzente
- Störende EFH am Siedlungsrand im Norden und Süden
- Allseitiger Ortsvorder- und -hintergrund (ISOS Umgebungsrichtung a), nur Westseite mit grösserer Ortserweiterung
- Wenige Obstbäume im unverbauten umgebenden Kulturland
- Besonders:
 - abwechselnde Topografische Situation / Bohlenständer- und Riegbauten mit Walmdächern / schlichtes Schulhaus / bernischer Stileinfluss
- Empfehlungen:
 - Gärten, Hofstätten und Wiese bei Schulhaus pflegen und erhalten / Sorgfalt bei Umbauten, auch an Nebenbauten und Rückfassaden / keine Veränderung Strassenprofil, keine Vergrösserung der Vorplätze / dichtere Bepflanzung am Ortsrand im Süden und im Osten, zur Abschirmung der Neubauten

Bezüglich der unverbauten Kulturlandschaft hat sich die Situation rund um Hessigkofen inzwischen teilweise verschärft, denn südlich der Siedlung ist die Landschaft durch die landwirtschaftliche Nutzung (u.A. Gewächshäuser) unter Druck geraten. Im Siedlungsraum selbst konnten die Qualitäten grösstenteils gehalten werden respektive die bereits zur Zeit der Inventaraufnahme bestehenden «Störfaktoren» wurden nicht erheblich vergrössert (EFHs am Siedlungsrand und im Westen).

Liste der historischen Gärten und Anlagen, ICOMOS

Im ICOMOS werden folgende Anlagen zu Hessigkofen aufgeführt:

- Gartenanlage an der Hauptstrasse 39. Folgender Link dazu: <http://apps.dynasp-here.de/01185/DSWebServiceIcomos/generateReportByID?language=DE&objectID=634356>
- Gartenanlage an der Weiherstrasse 8. Folgender Link dazu: <http://apps.dynasp-here.de/01185/DSWebServiceIcomos/generateReportByID?language=DE&objectID=634372>

Kommunaler Ortsbildschutz und Landschaftsschutz

Die aus Sicht Fachstelle relevanten Instrumente, die bis anhin dem Ortsbild- und Landschaftsschutz gedient haben, sind: Ausscheidung von Kernzonen, Ortsbildschutzzonen, zwei unterschiedlichen Landschaftsschutzzonen, Hostetten und Obstbaumreihen mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement. Auch wurden in Hessigkofen mehrere Kulturobjekte mit der Einstufung «geschützt», «schützenswert» und «erhaltenswert» ausgewiesen. Darüber hinaus wurden mehrere Einzelbäume mit einem Naturobjektstatus gewürdigt.

Vorgehen

- Innere Strukturen und Qualitäten des Ortskerns bewahren mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen.
- Wenn eine Weiterentwicklung, dann konzentriert auf die bereits bestehende westseitige Überbauung.
- Landschaftsschutzzonen rund um den Ortskern gezielt einsetzen/ergänzen. Insbesondere Ortsvordergrund bewahren respektive aufwerten.
- Ortseingänge im Westen, Osten und Süden aufwerten. Im Süden geht die Aufwertung ggf. einher mit der Aufwertung des Ortsvordergrunds.

Spezifische Hinweise zum Dorf Küttigkofen

Ausgangslage

Ortsbildinventar BAK

Im Folgenden ein Konzentrat aus der Inventaraufnahme der Ortschaft Küttigkofen (regionale Bedeutung), teilweise kommentiert und/oder ergänzt seitens Fachstelle HS:

- Weilerartige Siedlung in sanfter Bachmulde, in 1970er Jahren Bach aus Ortskern an Ortsrand verlegt
- Einheitlich nach Südosten orientierte Bauten bilden zwei hintereinanderliegende Reihen
- Bäuerliche Vorplätze, Gärten, Wiesen, Obstbäume in Vor- und Zwischenbereichen
- Positiv: Interessante Einzelbauten wie z.B. Mühle, Käserei, Schule / Bezug zwischen Siedlung zu Kulturlandschaft / Ablesbare Siedlungserweiterung Usserdorf
- Störend: Postgebäude in Ortsmitte / Gaslaternen / Pflastertrottoir

Gegenüber der Aufnahme von 1979 hat sich in Küttigkofen insbesondere der Übergang in die Kulturlandschaft verändert, denn mehrere Neubauten (oder gar ein ganzes EFH-Quartier) sind ausserhalb des Ortskerns entstanden. Dank der üppig durchgrünten Siedlung, der anhaltenden bäuerlichen Nutzung (der grösste Teil des Ortskern ist noch im Landwirtschaftsgebiet), einem belebenden Hofladen, der reizvollen Lage in Nähe zum Mülibach/Mülital etc. ist Küttigkofen dennoch ein äusserst attraktiver Wohnort.

Liste der historischen Gärten und Anlagen, ICOMOS

Im ICOMOS werden folgende Anlagen zu Küttigkofen aufgeführt:

- Gartenanlage Dorf 1. Folgender Link dazu: <http://apps.dynasphere.de/01185/DSWebServiceIcomos/generateReportByID?language=DE&objectID=634564>
- Gartenanlage an der Dorfstrasse 49. Folgender Link dazu: <http://apps.dynasphere.de/01185/DSWebServiceIcomos/generateReportByID?language=DE&objectID=634580>

Kommunaler Ortsbildschutz und Landschaftsschutz

Die aus Sicht Fachstelle relevanten Instrumente, die bis anhin dem Ortsbild- und Landschaftsschutz gedient haben, sind: Ausscheidung von Kernzonen, Ortsbildschutzzonen, Landschaftsschutzzonen, Siedlungstrenngürteln, Obstgärten mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement. Auch wurden in Küttigkofen mehrere Kulturobjekte mit der Einstufung «geschützt» (z.T. kommunal), «schützenswert» und «erhaltenswert» ausgewiesen. Darüber hinaus wurden Einzelbäume (ausserhalb des Dorfs) mit einem Naturobjektstatus gewürdigt.

Vorgehen

- Innere Strukturen und Qualitäten des Ortskerns und vom Usserdorf bewahren mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen.
- Dichte Durchgrünung bewahren und fördern.
- Weitere Ausdehnung in die Kulturlandschaft verhindern oder verträglich gestalten.
- Dort, wo Übergänge in die Kulturlandschaft mit ursprünglichem Charakter noch vorhanden sind, diese sichern mit LSZ.
- Naherholungsgebiet Mülibach/Mülital bewahren oder sogar weiterentwickeln (Bachöffnung und/oder Renaturierung?)

Spezifische Hinweise zum Dorf Kyburg-Buchegg

Ausgangslage

Ortsbildinventar BAK

Im Folgenden ein Konzentrat aus der Inventaraufnahme der Ortschaft Kyburg-Buchegg (nationale Bedeutung), teilweise kommentiert und/oder ergänzt seitens Fachstelle HS:

- Mehrteiliger Ort auf unterschiedlichen Geländestufen
- Buchegg:
 - An mehrfach gewundener Durchgangsstrasse (ISOS A) auf oberer Ebene
 - In dichter Folge Vielzweckbauten mit (Teil)walmdächern
 - Nebenbauten Rückseitig
 - Gebäude teilweise zurückversetzt, Strassenraum darum abwechslungsreich
 - eingezäunte Nutz- und Ziergärten, Wiesenstücke, Hofplätze
 - Bäume prägen ländliche Gestalt
 - Ortserweiterungen im Westen und Nordosten (ISOS b)
 - Nördlich ansteigendes Kulturland unverbaut (ISOS a), Ortshintergrund
 - Westlich Abhang mit Wiesen gefasst von Wald (ISOS a)
- Kyburg:

- mit fünf locker gereihten Bauernhäusern am Hangfuss (ISOS A)
- Vorplätze nahtlos in gebogene Strasse übergehend
- Zwischenbereiche mit Bäumen, Gärten, Mergelwegen
- Limpachtal im Süden (ISOS a)
- Schloss Buchegg:
 - Ensemble auf Hügelkuppe (ISOS A)
 - am höchsten Punkt
 - gegen Osten grosse Weitwirkung.
- Zwischen den Ortsteilen Wieshang mit Einzelbäumen (ISOS a)
- Besonderes:
 - Staffelung der Siedlungsteile / gebogene Dorfstrasse / mächtige Walmdächer in Kyburg / Fernwirkung des Gefängnisturms / intakte Zwischenbereiche
- Empfehlungen:
 - Kein Ausbau der Strassen / Hofplätze etc. erhalten und pflegen / Neubauten nur in den bestehenden Ortserweiterungen / Um- und Anbauten nur mit Fachpersonen (DMP) / Dominanz des PP beim Schloss reduzieren mit geeigneten Massnahmen

In Kyburg-Buchegg ist seit der Ortsbildaufnahme von 2009 einiges passiert. Leider ist dabei oftmals der siedlungstrennende Wieshang in Mitleidenschaft gezogen worden. Die Ablesbarkeit der zwei Dörfer wird umso schwieriger und auch die Südansicht der Ortschaft Kyburg respektive des Ortshintergrunds wird zunehmend verunklärt, wenn hier nicht planerisch reagiert wird. Die Doppelortschaft weist dennoch viele Qualitäten auf. Nebst der spektakulären Lage auf mehreren Ebenen sind auch die beiden Ortskerne und natürlich das Schlossensemble zu nennen, die es bestmöglich zu erhalten gilt.

Liste der historischen Gärten und Anlagen, ICOMOS

Keine Einträge.

Kommunaler Ortsbildschutz und Landschaftsschutz

Die aus Sicht Fachstelle relevanten Instrumente, die bis anhin dem Ortsbild- und Landschaftsschutz gedient haben, sind: Ausscheidung von Kernzonen, Ortsbildschutzzonen, Bauverbote, Hochstammobstplantagen, Freihaltezonen und (im Ortskern von Kyburg) Definitionen von Baufeldern mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement. Auch wurden in Kyburg-Buchegg mehrere Kulturobjekte mit der Einstufung «geschützt», «schützenswert», «erhaltenswert» und «für das Ortsbild wichtige Bauten» ausgewiesen. Zudem wurden einige wenige Einzelbäume mit einem Naturobjektstatus gewürdigt.

Vorgehen

- Innere Strukturen und Qualitäten in beiden Ortskernen differenziert behandeln und bewahren mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen, ggf. mit Baufeldern analog heutigem Zustand.
- Wenn eine Weiterentwicklung, dann konzentriert auf die bereits weitgehend bebauten Gebiete nordöstlich und westlich des Ortskerns Buchegg.
- Landschaftsschutzzonen rund um den Ortskern gezielt einsetzen/ergänzen. Insbesondere Ortshintergrund von Kyburg resp. Siedlungstrennung bewahren.
- Erhalt Schlossensemble mit allen umliegenden Zonen und Fernwirkung.
- Trennung gegenüber dem Siedlungsraum von Buchegg ablesbar(er) gestalten, ggf. mit Freihaltezone und/oder Baumpflanzungen.

Spezifische Hinweise zum Dorf Mühledorf

Ausgangslage

Ortsbildinventar BAK

Im Folgenden ein Konzentrat aus der Inventaraufnahme der Ortschaft Mühledorf (nationale Bedeutung), teilweise kommentiert und/oder ergänzt seitens Fachstelle HS:

- Ortskern:
 - strassendorfartiger Kern
 - abwechselnd giebel- und traufständig
 - in Kurve z.T. sehr dicht und darum ohne Garten resp. Vorplatz
 - Wichtige Bauten bei der Weggabelung: Kirche mit Friedhof und Schulhaus, sowie Rest. Kreuz und dessen Nachbarbau (Bohlenständer)

- EFH an Ortszufahrt im Norden geringfügig störend
- Hohlen:
 - locker angeordneter Ortsteil
 - zwischen den LaWi-Bauten z.T. noch Wiesenstreifen
 - Bohlenständerbauten mit Walmdach und kleinere Riegbauten
 - im Norden sehr exponierte Silhouette
- Mühlebezirk mit störenden Erweiterungen (alle ISOS A, nur Mühle ist ISOS C)
- Insgesamt sehr lange Siedlungsanlage im Vergleich zur Dorfgrösse
- Zwischen Ortskern und "Hohlen" Tälchen des Mühlebachs, noch unverbaut
- Südlich: Ortshintergrund mit steilem Wiesenhang (ISOS a)
- Nördlich: Ortsvordergrund mit Mulde/Hang/Wiesen/Einzelhöfen (ISOS a)
- Besonderes:
 - Wechselspiel der beiden Ortsteile in Zusammenhang mit der Bachmulde resp. Hangkante / in Hohlen die grosszügigen Wiesenstücke zwischen den Bauernhäusern / im Ortskern die dichte Bauweise an geschwungener Strasse / klassizistische Kirche im Zentrum und räumlicher Bezug zum Schulhaus
- Empfehlungen:
 - kein Trottoir und keine Begradigung oder Verbreiterung der Strassen / Freihalten des exponierten nördlichen Teils von "Hohlen", d.h. Freihalten der Steilhänge (und auch der Zwischenbereiche) / LaWi-Neubauten direkt bei den Altbauten / Südlicher Ortsteil: Keine Umnutzung der Vorplätze zu PP / Befreiung Platzraum um Kirche von Autos / Einschränkung von Neubauten auf die Zufahrten

Was Mühledorf auszeichnet, ist sicherlich (auch) die topografische Einbettung, die Fassung durch die naheliegenden Waldstücke und die teilweise enge, gassenartige Strassenführung, die der Logik der Topografie folgt. Im Ortsteil Hohlen und auch im Ortskern sind die alten Strukturen auch seit der Inventaraufnahme weitgehend erhalten geblieben. «Hinter» der Ortskernstruktur (von der Hauptstrasse aus betrachtet) droht sich das Dorf weiter in die Umgebungzone (ISOS a) auszubreiten (respektive mit den in Bau befindlichen Häusern GB 332-336 geschieht dies soeben), wodurch der Ortsvordergrund in Mitleidenschaft gezogen würde (resp. wird).

Liste der historischen Gärten und Anlagen, ICOMOS

Im ICOMOS werden folgende Anlagen zu Mühledorf aufgeführt:

- Gartenanlage an der Hauptstrasse 14. Folgender Link dazu: <http://apps.dynasphere.de/01185/DSWebServiceIcomos/generateReportById?language=DE&objectID=634643>
- Gartenanlage an der Hauptstrasse 7. Folgender Link dazu: <http://apps.dynasphere.de/01185/DSWebServiceIcomos/generateReportById?language=DE&objectID=634627>

Kommunaler Ortsbildschutz und Landschaftsschutz

Die aus Sicht Fachstelle relevanten Instrumente, die bis anhin dem Ortsbild- und Landschaftsschutz gedient haben, sind: Ausscheidung von Kernzonen, mehreren Ortsbildschutzzonen, Hofstattzonen, Grüngürteln und – in geringem Ausmass – Landschaftsschutzzonen mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement. Auch wurden in Mühledorf mehrere Kulturobjekte mit der Einstufung «geschützt», «schützenswert» und «erhaltenswert» ausgewiesen. Einige wenige Einzelbäume erhielten eine Würdigung als Naturobjekt.

Vorgehen

- Innere Strukturen und Qualitäten in beiden Ortskernen differenziert bewahren mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen.
- Landschaftsschutzzonen rund um den Ortskern gezielt ausbauen und Auszonungen vornehmen. Insbesondere Ortshinter- und -vordergrund, Siedlungstrennung (Ortskern-Hohlen), sowie die Lücken innerhalb Hohlen bewahren.

Spezifische Hinweise zum Dorf Tscheppach

Ausgangslage

Ortsbildinventar BAK

Im Folgenden ein Konzentrat aus der Inventaraufnahme der Ortschaft Tscheppach (nationale Bedeutung), teilweise kommentiert und/oder ergänzt seitens Fachstelle HS:

- Ortskern:

- hangparallele und gestaffelte Bauart, Lage in sanfter Bachmulde
- im Westen sehr locker, im Osten dichter mit Bohlenständer- und Riegbauten
- Eindrücklich von Westen und Süden her, obwohl sehr eingebettet in Mulde
- Besondere Bauten mit Gasthof Kreuz und Feuerwehrhäuschen bei Strassenbiegung
- Bemerkenswerter Freiraum beim Kreuz
- Fast gänzlich unverbaute Ortsvorder- und Hintergründe
- Kompakte EFH-Siedlung im Osten und auf Hangsattel gegen Mühledorf
- Empfehlungen:
 - Ortskern sensible behandeln / Redimensionierung Hauptstrasse / Neubauten nur auf der Kuppe in Richtung Mühledorf

Tscheppach konnte die Qualität der unverbauten Umgebung auch gegenüber dem Zeitpunkt der ISOS-Aufnahme halten. Wenige Neubauten sind (zumeist in den bereits damals bestehenden EFH-Quartieren) hinzugekommen. Die Strategie des Ortskernerhalts ist sicherlich weiterzuverfolgen. Was den Ort ebenfalls hervorhebt ist die Nähe zum Hasligraben, der das (ohnehin fantastische) Naherholungsangebot nochmals bereichert. Nebst den unverbauten Ortsvorder- und Hintergründen und den Innerörtlichen Freiräumen ist also auch dieser Grünraum von hohem Wert für das Dorf.

Liste der historischen Gärten und Anlagen, ICOMOS

Im ICOMOS werden folgende Anlagen zu Tscheppach aufgeführt:

- Gartenanlage an der Mühledorfstrasse 27. Folgender Link dazu: <http://apps.dynasp-here.de/01185/DSWebServiceIcomos/generateReportById?language=DE&objectID=634452>

Kommunaler Ortsbildschutz und Landschaftsschutz

Die aus Sicht Fachstelle relevanten Instrumente, die bis anhin dem Ortsbild- und Landschaftsschutz gedient haben, sind: Ausscheidung von Kernzonen, Erhaltungszonen, Ortsbildschutzzonen mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement. Landschaftsschutzzonen oder Hostettzonen waren keine ausgewiesen. Hingegen wurden auch in Tscheppach mehrere Kulturobjekte mit der Einstufung «geschützt», «schützenswert» und «erhaltenswert» ausgewiesen. Einige Einzelbäume erhielten eine Würdigung als Naturobjekt.

Vorgehen

- Innere Strukturen und Qualitäten des Ortskerns bewahren mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen.
- Landschaftsschutzzonen rund um den Ortskern gezielt ausweisen. Insbesondere Ortshinter- und -vordergrund, sowie Machmulde.
- Beeinträchtigung durch Neubauquartiere geringhalten. Ggf. mittels Aufwertung von Ortseingängen und Siedlungsrand.

Anhang II

Stellungnahme zur Kennzeichnung der kantonal geschützten Kulturobjekte und den Einstufungen der schützenswerten / erhaltenswerten Kulturobjekte

Aetigkofen

Sämtliche, kantonal geschützte Bauten und Kleinobjekte sind im Bauzonenplan farblich und bezüglich Standort korrekt wiedergegeben.

Zusätzlich empfiehlt die Denkmalpflege, die folgenden Bauten mit der Einstufung erhaltenswert zu versehen:

- Käserei, Britternstrasse 4, GB-Nr. 88, Koordinaten: 2.602.093/1.219.375. Die vom äusseren Erscheinungsbild heterogene und unauffällige Käserei ist von der Britternstrasse her zurückversetzt. Sie zeichnet die Entwicklung des Käsewesens in Aetigkofen auf und ist für die Dorfgeschichte von Bedeutung.
- Wohnstock, Moosgasse 1, GB-Nr. 107, Koordinaten: 2.605.168 / 1.220.088. Der Wohnstock von 1832 wurde im Jahr 1926 umgebaut, resp. erweitert. Die im Geiste des Heimatstils erfolgte Erweiterung ist besonders bei der Fassade Ost mit ihrem Riegwerk charakterdefinierend und schafft durch die Nähe zur Strasse eine spannende Stellung innerhalb der Moosgasse.

Im Weiteren empfiehlt die Denkmalpflege, die folgende Baute anstatt erhaltenswert mit einer schützenswerten Einstufung zu versehen:

- Ofenhausstöckli, Hauptstrasse 9, GB-Nr. 86, Koordinaten: 2.602.092 / 1.219.404. Es handelt sich hier um eine typologisch rare Kombination eines Ofenhauses mit «Buuchi» und Wohngelegenheit im Obergeschoss. An der Wende zum 20. Jh. wurde eine Brennerei angebaut. Das Ofenhausstöckli von 1848 weist eine bemerkenswerte Bauzier mit gezopften Bügen, profilierten Fensterbänken und Bund im OG auf. Es steht in erster Bebauungslinie an der Wegkreuzung Hauptstrasse/Britternstrasse und bildet mit dem geschützten Speicher, ebenfalls GB-Nr. 86, sowie den Bauernhäusern Hauptstrasse Nr. 8 und Britternstrasse Nr. 1 ein schönes Ensemble inmitten des Dorfs.

Aetingen

Sämtliche, kantonal geschützte Bauten und Kleinobjekte sind im Bauzonenplan farblich und bezüglich Standort korrekt wiedergegeben.

Zusätzlich empfiehlt die Denkmalpflege die Einstufung erhaltenswert bei folgenden Objekten:

- Schopf, Hauptstrasse 47, GB-Nr. 284, Koordinaten: 2.604.991 / 1.219.983. Der Schopf von ca. 1890 ist ein wertvoller Kleinbau einer raren Gebäudetypologie. Er ist trotzdem von bemerkenswerter Grösse und gehört funktionell und visuell zur schützenswerten, neobarocken Landhausvilla Nr. Hauptstrasse 51.
- Mehrzweckbau mit Laden, Hauptstrasse 56, GB-Nr. 102, Koordinaten: 2.604.859 / 1.219.935. Das kleinere Wohnhaus mit ehemaligem Laden im kleinen Ökonomie teil und dem gepflegten Garten verkörpert einen eher seltenen Typus und ist trotz des moderaten Eigenwerts wichtig für das innere Dorfbild.
- Feuerwehrmagazin, Schulgässli 8, GB-Nr. 83, Koordinaten: 2.605.023 / 1.220.164. Es handelt sich hier um einen wertvollen Kleinbau einer seltenen Gebäudetypologie. Er wird definiert durch die regionaltypische Kubatur von einer zum Längsbau quergestellten Ründifassade, zeittypischen Heimatstilelementen wie ein EG aus Kalksandstein, einer Ründi mit radialer Verschalung, einer abgerundeten, stehenden Schalung, den grossen Holztoren sowie durch die braunorange Farbgebung. In strassenraumdefinierender Stellung am Schulgässli.
- Wohnstock, Unterdorfstrasse 18, GB-Nr. 96, Koordinaten: 2.605.066 / 1.220.076. Es handelt sich um einen in spätklassizistischer Tradition stehenden Wohnstock mit einem verputzten, durch Stichbogen definierten EG, einem trennenden Sägezahnfries und Rieg im OG und DG. Er ist ein wichtiger Pfeiler im durch Brände beeinträchtigten Unterdorf.

Die Denkmalpflege empfiehlt dringend, die folgenden Bauten aufgrund ihres hohen Eigenwerts und des wichtigen Situationswerts innerhalb des Ortsbildes mit einer schützenswerten Einstufung zu versehen:

- Ehem. Schmiede, Hauptstrasse 27, GB-Nr. 70, Koordinaten: 2.605.131 / 1.220.150. Die ehemalige Schmiede wurde an den ersten Kernbau des Gasthofs Kreuz als Anhenke angebaut. Sie weist trotz ihrer Funktion als reiner Nutzbau eine bemerkenswerte Bauzier auf: ehemals vier Laubensäulen, korbbogenförmige Brettverblendungen mit Ausschnitten zwischen den Säulen sowie Freibünde mit Knäufen. Die Schmiede macht den östlichen Auftakt zu Aetingen und ist für das äussere Ortsbild von hoher Wichtigkeit.
- Bauernhaus, Hauptstrasse 36, GB-Nr. 97, Koordinaten: 2.605.018 / 1.220.076. Das 1856 erstellte und 1935 umgebaute Bauernhaus ist als Typ rein erhalten und weist beträchtliche, historische Substanz auf. Die Umbauten im Heimatstil reicherten das Haus mit zeittypischen Elementen wie den Bügen, dem DG-Gesims, einer Ründi mit radialer Bretterschälung sowie der beige-braunen Farbfassung mit den rot/weissen Akzenten an der prägenden Strassenfassade an. Das Haus weist gute Türen mit Beschlägen und einem Gurtgesims aus der Bauzeit auf und schöne Kalksteinelemente im Ökonomieteil auf. Die Baute ist sehr wichtig für das innere Ortsbild und hat durch seine Stellung in der Verzweigung Hauptstrasse /Kirchstrasse einen hohen Situationswert.
- Bauernhaus, Hauptstrasse 50, GB-Nr. 101, Koordinaten: 2.604.904 / 1.219.982. Das Bauernhaus von 1876 verkörpert die typologisch eher seltene und sich auf den Bucheggberg beschränkende Variante eines zum Ökonomieteil quergestellten, repräsentativen Wohnteils mit einem sehr hohen Dachgeschoss und einer deutlich oberhalb der Fenster OG ansetzenden Ründi mit darunter liegender Serliana. Atypisch ist auch der Grundriss mit dem mittigen Quergang und der Eck-Küche anstatt einer Längsküche. Es ist ein frühes Beispiel eines reichhaltig im sog. Schweizer Holzstil dekorierten Bauernhauses mit qualitätsvoller Sägezier, Bügen, Friesen, Guss-eisensäulen unter der OG-Laube und einer Tür mit Eisengitter und Beschlägen. Qualitätsvoll sind ebenso der Vorgarten mit Spalier, Eisenzaun, mächtige Stützmauer und dem Ofenhaus in der rückwärtigen Brückstockmauer.
- Wohnstock, Hauptstrasse 57, GB-Nr. 109, Koordinaten: 2.604.849 / 1.219.892. Der Wohnstock von 1848 ist trotz der veränderten Rückfront ein guter Vertreter eines klassischen Bautyps mit schönen Originalelementen: gefelderte Biedermeiertüre(n) mit Oblicht, Säulen, Treppchen, Kachelofen und Stuckdecke. Leicht erhöht über der Strasse ergänzt er das Bauernhaus Nr. 55 und ist strassenraumdefinierend.

Zudem empfiehlt die Denkmalpflege eine zusätzliche Farbgebung für kommunal geschützte Objekte, z. B. violett. Anzuwenden bei:

- Doppelbauernhaus (sog. Vögelihüsli), Kirchstrasse 17, GB-Nr. 45, Koordinaten: 2.604.792 / 1.220.243.
- Das Bauernhaus Unterdorfstrasse 20, GB-Nr. 285, Koordinaten: 2.605.119 / 1.220.067 ist im Jahr 2019 abgebrannt. Nur der Brückstock und der geschützte Brunnen blieben erhalten. Anstelle des Bauernhauses wurde ein scheunenartiger Neubau realisiert.

Brittern

Der Ortsteil Brittern weist keine kantonal geschützten Objekte auf.

Die Denkmalpflege schlägt die Einstufung erhaltenswert bei folgenden Objekten vor:

- Bauernhaus, Gässli 11, GB-Nr. 131, Koordinaten: 2.603.903 / 1.218.957. Kleines Bauernhaus von 1851 über ursprünglich 3 Fensterachsen mit einer Inschrift auf dem Tennstorsturz.
- Gasthof Drei Eidgenossen, Hauptstrasse 119, GB-Nr. 166, Koordinaten: 2.604.066 / 1.218.891. Der Gasthof in spätklassizistischer Tradition wurde in Riegwerk erstellt. Die Sägezier wurde purifiziert. Serliana im DG Ost. Strassenraumprägende Stellung.
- Bauernhaus Hauptstrasse 138, GB-Nr. 133, Koordinaten: 2.603.911 / 1.218.866. Das kleinere Bauernhaus, um 1880, mit regionaltypischem Querfirst, Laube und Ründi ist in seinem Gesamthabitus und in seiner äusseren Bausubstanz gut erhalten. Es bildet einen erhaltenswerten Rest der bäuerlichen Bebauung im überformten Ortsteil Brittern.

Bibern

Sämtliche, kantonal geschützte Bauten und Kleinobjekte sind im Bauzonenplan farblich und bezüglich Standort korrekt wiedergegeben.

- Die Denkmalpflege empfiehlt, zusätzlich die folgenden Bauten erhaltenswert einzustufen:
- Öle, Hauptstrasse 52, GB-Nr. 24, Koordinaten: 2.601.092 / 1.221.437. Die ehemalige Öli gehört zu einer seltenen Baugattung an und ist im Gesamthabitus gut erhalten. Reste der ehemaligen wasserbaulichen Massnahmen am Biberenbach (Wehr, Wasserradkammer) haben sich möglicherweise erhalten. Sie macht den westlichen Auftakt zum Dorf und zeugt vom ehemaligen Gewerbe von Bibern.
- Brennerei, Hauptstrasse 73, GB-Nr. 47, Koordinaten: 2.601.412 / 1.221.699. Die ehemalige Brennerei ist ein wertvoller und seltener Kleinbau, der das Ensemble um das erhaltenswerte Bauernhaus Nr. 31 und den erhaltenswerten Wohnstock Nr. 75 stützt und ergänzt. Sie sollte in ihrem äusseren Erscheinungsbild erhalten bleiben.

Keine Einstufung erhaltenswert empfohlen:

- Bauernhaus, Archstrasse 40, GB-Nr. 50, Koordinaten: 2.601.460 / 1.221.725 >>>Neubau oder stark überformt.
- Bauernhaus, Buchstrasse 7, GB-Nr. 61, Koordinaten: 2.601.378 / 1.221.440 >>>Dachform abgeändert und überformt.

Die Denkmalpflege empfiehlt die Aufstufung schützenswert bei folgenden Bauten:

- Wohnhaus Gerbehof 1, GB-Nr. 54, Koordinaten: 2.601.510 / 1.221.636. Es handelt sich um einen der stattlichsten, bäuerlichen Gewerbebauten des Bezirks aus dem Jahr 1868. Er ist typologisch bemerkenswert, da ihm zwar ein Bauernbetrieb zugehörig ist, die Scheune aber nicht am Wohnhaus angebaut wurde. Er weist Bauzier des Schweizer Holzstils, klassizistische Türen und historisches Interieur (Öfen, Türen) auf.
- Wohnstock Hauptstrasse 47, GB-Nr. 21, Koordinaten: 2.601.157 / 1.221.558. Das typologisch im Bezirk einzigartige Ofenhaus-/Wohnstöckli aus dem Jahr 1828 ist nur ein Raum tief. Das EG wurde als Bruchsteinmauer, das OG in Rieg mit Lehm-Stroh-Ausfachungen ausgeführt. Trotz der Kleinform weist es eine gediegene Gestaltung mit profilierten Elementen wie Fensterverdachungen, Türstürzen und skulptierten Laubenpfosten auf. Das Ofenhausfenster im EG weist als einziges Beispiel im Bezirk noch originale Holzstaketen auf. Die Baute könnte durch eine fachgerechte Restaurierung sehr gewinnen.

Brügglen

Sämtliche, kantonal geschützte Bauten und Kleinobjekte sind im Bauzonenplan farblich und bezüglich Standort korrekt wiedergegeben.

Die Denkmalpflege empfiehlt, die folgende Baute schützenswert anstatt erhaltenswert einzustufen:

- Bauernhaus, Hohle Gasse 6, GB-Nr. 64, Koordinaten: 2.604.339 / 1.221.175. Das weitgehend unverändert erhaltene Bauernhaus von 1862 mit Quergiebel und repräsentativer Ründi dominiert durch die etwas erhöhte Stellung den Gassenraum. Es ist im Gesamthabitus gut erhalten und wurde um 1920 geschickt durch einen rückwärtigen Quergiebel mit geschweiften Heimatstilründi und Trauflaube ergänzt worden. Doch auch im Dekor sind wertvolle Elemente wie Gesimse, Geländer, Türen mit Sägezier etc. erhalten geblieben.

Gosliwil

Sämtliche, kantonal geschützte Bauten und Kleinobjekte sind im Bauzonenplan farblich und bezüglich Standort korrekt wiedergegeben.

- Zusätzlich ist der Garten des ehemaligen Wirtshauses zum Sternen, auf der GB-Nr. 22, Koordinaten: 2.599.713 / 1.220.641 per RRB-Nr. 2020/809 vom 02.06.2020 samt Einzäunung geschützt.

Die Fläche der Parzelle ist somit rot zu umranden. Zusätzlich sind die beiden Bäume vor der Fassade West des ehem. Wirtshauses zum Sternen, Hauptstrasse 21, GB-Nr. 37 im kantonalen Schutz enthalten.

Die Denkmalpflege empfiehlt zusätzlich die Einstufung erhaltenswert bei folgenden Bauten:

- Feuerwehrmagazin, Archstrasse 33, GB-Nr. 38, Koordinaten: 2.599.755 / 1.220.691. Das einer raren Gattung angehörende Feuerwehrmagazin wurde um 1900 erstellt. Der schlichte Bau gliedert den Strassenraum und wirkt verbindend zwischen Wirtshaus Sternen und dem historischen Bestand Archstrasse dorfauswärts.
- Wohnteil Bibernstrasse 22, GB-Nr. 153, Koordinaten: 2.599.885 / 1.220.670. Der Wohnteil des kleinen Stöcklis von 1894 bildet mit dem erhaltenswerten Ökonomieteil Bibernstrasse Nr. 10 eine funktionelle und visuelle Einheit und sollte deshalb ebenso erhaltenswert eingestuft werden.
- Stöckli mit Ökonomieteil, Hauptstrasse 18/18a, GB-Nr. 27 und 174, Koordinaten: 2.599.673 / 1.220.550. Typologisch ungewöhnliches, 1.5-geschossiges Stöckli über drei Fensterachsen unter weit gespannter Korbbogenründe mit Ökonomieteil. Wichtig für das innere Ortsbild.
- Wohnhaus Hauptstrasse 69, GB-Nr. 23, Koordinaten: 2.599.707 / 1.220.667. Ungewöhnliches, durch unterschiedliche Kubaturen und durch den hohen Giebel unverwechselbares Wohnhaus, welches für das innere Ortsbild von Wichtigkeit ist.
- Ehem. Sägerei, Mühlegasse 48, GB-Nr. 12, Koordinaten: 2.599.605 / 1.220.397. Wichtiger, typologisch seltener Kleinbau, nun umgenutzt. Mächtige Konstruktionshölzer unter typischem, lang gestreckten Dach. Die Sägerei ist für das äussere Ortsbild wichtig und schliesst den Ortskern ab.
- Wohnhaus/Lehrerhaus Oberwilstrasse 71, GB-Nr. 6, Koordinaten: 2.599.441 / 1.220.432. Das zeittypische Heimatstilwohnhaus mit dem Mansard-Teilwalm und der gestelzten Ründe mit Laube ist äusserlich gut erhalten und weist die typischen Doppelbüge, einen mit Karniesmotiv profilierten Ziegelrechen und passende beigebraune Farbgebung mit beige Akzenten auf.
- Kellerhaus mit Schopf, Oberwilstrasse 9, GB-Nr. 4, Koordinaten: 2.599.518 / 1.220.502. Das typologisch sehr seltene Kellerhaus, um 1770, Portal mit einem Kielbogen, ist eine Rarität und sollte deswegen erhalten bleiben.

Im Weiteren empfiehlt die Denkmalpflege eine Aufstufung in schützenswert:

- Nebengebäude des Wirtshauses zum Sternen, Bibernstrasse 63, GB-Nr. 32, Koordinaten: 2.599.758 / 1.220.627. Der 1878 erbaute und um 1910 angebaute Mehrzweckbau vereinigte Speicher, Ofenhaus, Keller, Wagenremise, welche zum Landwirtschaftsbetrieb zugehörig waren sowie den externen, grossen Saal mit Theaterbühne des Wirtshauses unter einem Dach. Bauschmuck erhielt er durch Sägezier in Form von Fries, Balkon und der schönen, gefelderten Türe mit Oblicht. Er ist im Bezirk typologisch einzigartig. Der grosse Saal blieb mit Ausstattungselementen (Brusttäfer, Wandfeldern mit ornamentalem Schmuck, Türen, Decke, Fischgrät-Parkett) erhalten.
- Bauernhaus, Hauptstrasse 11, GB-Nr. 26, Koordinaten: 2.599.611 / 1.220.557. Das Bauernhaus um 1820 erbaut, wurde 1880 und 1933 gekonnt erweitert und umgebaut. Es weist die typologische Besonderheit eines Vollwalms ohne Hochstud aus, welches mit Dreiecksbindern, bzw. Trapezbindern, einen liegenden Dachstuhl ergibt. Zudem wurde das Dach mit dem regionaltypischen Quergiebel und Ründe erweitert. Das Haus ist in seiner Substanz gut erhalten und weist eine schöne Bauzier (gerippte Büge) auf. Zusammen mit dem Stöckli ergibt sich ein stimmiges Paar an wichtiger Stelle des inneren Ortsbildes, welches durch den gepflegten Bauerngarten, mit einer Zementstein-Gittermauer eingefriedet, zusätzlich aufgewertet wird.

Hessigkofen

Mit einer Ausnahme sind die kantonal geschützte Bauten und Kleinobjekte im Bauzonenplan farblich und bezüglich Standort korrekt wiedergegeben.

Der ehemalige Doppelspeicher Käseriweg 3, GB-Nr. 189 / alt: Weiherweg 5a, GB-Nr. 29 (U. Wyss) wurde aus dem kantonalen Schutz entlassen. Folglich ist die Ersatzbaute im Bauzonenplan nicht rot einzufärben.

Die Denkmalpflege empfiehlt, das kommunal geschützte Bauernhaus, Buchi 1/1a, GB-Nr. 205/206, Koordinaten: 2.601.123 / 1.220.819 farblich von den kantonal geschützten Bauten zu differenzieren und mit Violett auf dem Gesamtplan einzufärben.

Zudem sind folgende Bauten zusätzlich erhaltenswert einzustufen:

- Bauernhaus mit «Buuchi», Buchi 2, GB-Nr. 207, Koordinaten: 2.601.174 / 1.220.849. Gewerbehistorisch viel versprechende, aber unerforschte und seltene Baugattung. Wohnteil über vier Fensterachsen mit besonderer Auszeichnung des Erdgeschosses durch die Massivbauweise mit regionaltypischen, unechten Stichbogenfenster in Haustein. Obergeschoss wohl in Rieg mit geraden Fensterabschlüssen. Durch die Hanglage ungewöhnlich talseitige Erschliessung von Keller und Stall, darüber Laube. Selten der Erhaltungsgrad des Ökonomieteils in Bohlenständerkonstruktion.
- Bauernhaus mit Laden Hauptstrasse 36, GB-Nr. 6, Koordinaten: 2.601.989 / 1.221.152. Das Bauernhaus mit Laden von 1882 ist in seinem Gesamthabitus gut erhalten und weist dekorative Bauzier im Schweizer Holzstil wie die zierlich ausgeschnittene Laubenbrüstung auf. Die gefelderte Eingangstür verfügt über ein hübsches Jugendstilgitter. Zudem ist originale Ausstattung (Sitzofen, Täfer und Tür) erhalten. Es markiert mit dem Nachbarhaus Nr. 43 den alten Dorfeingang.
- Wohnhaus mit Gewerbe Mühledorfstrasse 3, GB-Nr. 24, Koordinaten: 2.602.126 / 1.221.098. Es handelt sich um ein gefälliges und äusserlich gut erhaltenes, 1.5-geschossiges Heimatstilhaus, um 1910, auf hohem Kellergeschoss (EG massiv und verputzt, DG in Rieg). Zeittypisch ist ebenso die geschweifte Ründi, die farblich gefassten Zopfbüge und die Farbgebung. Es nimmt neben der prägnanten Mühle eine wichtige Stellung innerhalb des Ortsbildes ein.
- Bauernhaus Schmärleiben 2, GB-Nr. 50, 2.601.856 / 1.221.271. Es handelt sich um ein nach Brand des Vorgängers erstelltes, äusserlich sehr gut erhaltenes Heimatstil-Grossbauernhaus von 1931, welches regionaltypische Elemente wie den Querfirst mit Ründi, hier zusätzlich mit OG- und Ründilaube, geschickt mit einer Giebelfrontalität (hier allerdings mit Teilwalm und DG-Laube) kombiniert. Daneben weist es zeittypischen Zierelemente wie gezöpfelte Büge, tulpenförmige Ausschnitte in der Laubenschalung und Farbgebung auf. Der Hof Schmärleiben war der Wohnort der historischen Figur von «Niklaus Wiss, dem Patrioten von Hessigkofen».
- Ofenhauspeicher Schmärleiben 2a, GB-Nr. 50, Koordinaten: 2.601.871 / 1.221.249. Zum oben genannten, geschichtsträchtigen Hof Schmärleiben Nr. 2 gehört ein prächtiger Ofenhauspeicher von 1798. Er wird durch die grosszügigen OG- und DG-Lauben definiert und mit den spätbarocken Laubenpfosten, dem Türsturz mit Inschrift, den zierlichen Türbeschlägen und den gerillten Türgewänden geschmückt. Im Innern finden sich noch ein eiserner Brotbackofen sowie Kornkästen.
- Bauernhaus Töpferweg 1, GB-Nr. 68, Koordinaten: 2.602.346 / 1.221.005. Das Bauernhaus folgt mit den ursprünglich 3 Fensterachsen an der Giebelfassade der traditionellen Stöcklidisposition. Als Riegbau konzipiert und mit Rundschindeln verrandet, weist er gezopfte Büge und profilierte Laubenbalken sowie eine wertvolle Inschrift auf dem Tennstorsturz auf.

Bei folgenden Bauten empfiehlt die Denkmalpflege dringend eine Aufstufung zu schützenswert:

- Bauernhaus Bibernstrasse 3, GB-Nr. 7, Koordinaten: 2.602.042 / 1.221.215. Das Bauernhaus von 1856 ist in seinem Erscheinungsbild sehr gut erhalten und verkörpert einen repräsentativen Vertreter des regionaltypischen, traufseitig orientierten Rieg-Bauernhauses mit Quergiebel, Ründi und Laube. Es weist zudem eine intakte Nahumgebung mit Garten auf.
- Bauernhaus Hauptstrasse 22, GB-Nr. 49, Koordinaten: 2.602.225 / 1.221.232. Das überaus habituelle Bauernhaus verkörpert den im Bucheggberg eher seltenen Typus mit Giebelfrontalität, Dreiviertelwalm mit vorkragendem Söller und Längsküche. Er ist gut erhalten; der Ökonomie- teil wurde nicht, wie häufig, verlängert. Das Haus zeigt solide Zimmermannskunst mit dekora-

tiver Bauzier: kräftige Rippenbüge, Freibünde mit geknaufte Abhänglingen, profilierte Gurtgesimse etc. Das Haus bildet mit dem Stöckli Nr. 20 und dem geschützten Brunnen ein wirkungsvolles Ensemble inmitten des Dorfes.

- Haus Hauptstrasse 57 (ehem. Portmann), GB-Nr. 13, Koordinaten: 2.601.777 / 1.221.059. Das von Michael Hanak in der Publikation Baukultur im Kanton Solothurn 1940-1980 mit dem Prädikat «einzigartig» gewürdigte, eingeschossige Flachdachgebäude aus Glas mit Holzstützen ist ein Pavillon mit strikter Rasterung und stammt aus dem Jahr 1962. Es verkörpert exemplarisch das Anfang der 1960er-Jahre in Kalifornien aufkommende Ideal für transparente und leichte Raumhüllen und gilt als eine der stringentesten Arbeiten von Franz Füg.

Küttigkofen

Sämtliche, kantonale geschützte Bauten und Kleinobjekte sind im Bauzonenplan farblich und bezüglich Standort korrekt wiedergegeben.

Die Denkmalpflege empfiehlt, die folgenden Bauten zusätzlich erhaltenswert einzustufen:

- Restaurant Bismarck, Bismarck 2, GB-Nr. 74, 2.606.454 / 1.222.608. Das für die Geschichte Küttigkofens wichtige Restaurant wurde um 1940 nach einem Vorgänger neu erbaut. Es ist in seinem äusseren Erscheinungsbild gut erhalten. Es hat eine gute Fernwirkung und dient als Landmarker. Das Restaurant könnte durch eine dem Objekt und der Zeit angepasste Farbgebung sehr gewinnen.
- Villa mit Post, Dorfstrasse 49, GB-Nr. 49, Koordinaten: 2.605.814 / 1.221.785. Der hübsche Heimatstilbau aus dem Jahr 1909 ist äusserlich gut erhalten, steht in intakter Nahumgebung und ist wichtiger Bestandteil der Baugruppe um das Schulhaus. Prägend sind das geknickte Satteldach mit den ebenso geknickten Gerschilden, die bemerkenswerte Fenstersprossierung (teilweise Vorfenster erhalten) sowie die zeittypische Farbgebung.
- Schulhaus, Dorfstrasse 51, GB-Nr. 80, Koordinaten: 2.605.850 / 1.221.733. Das aus dem Jahr 1890 stammende Schulhaus steht ganz in der Tradition der spätklassizistischen Bauten mit Satteldach. Bedauerlicherweise wurden die Fassaden purifiziert; so ging die Sägezier entlang von Ort und Traufe verloren. Nichtsdestotrotz ist das Schulhaus wichtig für die Sozialgeschichte von Küttigkofen und sollte als Bestandteil der Baugruppe unbedingt erhalten bleiben.

Die Denkmalpflege empfiehlt dringend, die folgenden Bauten zusätzlich als schützenswert einzustufen:

- Scheune/Käserei Dorfstrasse 43/43a, GB-Nr. 69/201, Koordinaten: 2.605.803 / 1.221.883. Die ungewöhnlicherweise nur über eine Raumtiefe befensterte, querganglose Scheune barg früher ebenso eine Käserei. Das macht sie typologisch selten und darum wertvoll. Sie ist zudem als zugehörige Gasthof-Scheune zum Stöckli Dorfstrasse 44 ein wichtiger Bestandteil der «Usserdorf-Baugruppe». Die unlängst sanierte und einer Wohnnutzung zugeschlagene Scheune ist ein potentiell Schutzobjekt und sollte auf jeden Fall schützenswert eingestuft werden.
- Wohnhaus, Löffelackerweg 3 (ehemals Bühlmann), GB-Nr. 128, Koordinaten: 2.605.781 / 1.221.687. Das Wohnhaus von 1968 wird in der Publikation von Michael Hanak Baukultur im Kanton Solothurn 1940-1980 mit dem Prädikat «einzigartig» versehen. Das eingeschossige, verglaste Flachdachhaus erhebt sich über quadratischem Grundriss. Es wurde vom Architekten Peter Bühlmann als Prototyp für ein von ihm entworfenes Bausystem entworfen, welches für unterschiedliche Baugattungen verwendet werden konnte. Kennzeichnend sind die horizontale Tragkonstruktion mit Kassetten auf vertikalen Stahlstützen, welche flexible Trennwände zulassen. Ursprünglich gehörte ebenso ein auf demselben System basierender, offener Carport zum Gebäude.

Kyburg-Buchegg

Sämtliche, kantonale geschützte Bauten und Kleinobjekte sind im Bauzonenplan farblich und bezüglich Standort korrekt wiedergegeben.

Zusätzlich sind folgende Parzellen zur unmittelbaren Nahumgebung des Schloss Buchegg, Schloss 12, GB-Nr. 164, zu zählen und deshalb auf dem Bauzonenplan mit der ausgezogenen, roten Linie zu ergänzen: GB-Nr. 162, GB-Nr. 163, GB-Nr. 164.

Die Denkmalpflege empfiehlt, zusätzlich die folgenden Bauten erhaltenswert einzustufen:

- Bauernhaus, Neuströssli 13, GB-Nr. 14, Koordinaten: 2.605.612 / 1.221.100. Das schon von weitem sichtbare Bauernhaus stammt aus dem Jahre 1861 und wurde 1923 umgebaut. Es ist gut erhalten und weist eine interessante und unkonventionelle Hausform mit zweiflügeligem Wohnteil und wohl noch den historischen Putz von 1923 auf. Es gliedert das sich von der Talstrasse nach Buchegg heraufziehende Neuströssli.
- Ehem. Künstlerhaus mit Wandbild, Talstrasse 22, GB-Nr. 32, Koordinaten: 2.605.676 / 1.220.899. Das hübsche Heimatstilhaus mit Erker und Wandbild wirkt wie aus einem Guss. Es ist gut erhalten, liegt solitär und definiert mit der Talstrasse 1 und dem Gasthof Bad Kyburg die Einfahrt nach Kyburg von Bätterkinden her.

Die Denkmalpflege empfiehlt dringend, die folgenden Objekte zusätzlich schützenswert einzustufen:

- Wohn- und Atelierhaus (ehemals Jauslin), Hunteleweg 44, GB-Nr. 153, Koordinaten: 2.605.300 / 1.221.378. Das in der Publikation von Michael Hanak mit dem Prädikat «hervorragend» versehene Wohn- und Atelierhaus aus den Jahren 1958/60 steht für die gelungene Symbiose von Wohnungsbau und künstlerischem Arbeiten. Es wird charakterisiert durch die Staffelung der Hausteile sowie in der Akzentuierung von Details. Es leitet im Bucheggberg die Reihe von 6 architektonisch anspruchsvollen Wohnhäusern ein. Architekt war der Stadtbaumeister Solothurns Hans Luder.
- Einfamilienhaus Ingold, Kirchweg 67, GB-Nr. 174, 2.605.126 / 1.221.031. Durch die Kombination von Massiv- und Stahlbau, den raumhohen Fensterflächen und dem Flachdach vertritt das Einfamilienhaus Ingold von 1972/73 selbstbewusst die architektonische Moderne und bleibt dennoch in seiner Ausgestaltung unauffällig. Es ist in den umgebenen Garten eingebettet. Im Jahre 1997 erfolgte ein Anbau.
- Wohnhaus (Berchtold), Dorfstrasse 61, GB-Nr. 117, Koordinaten: 2.605.746 / 1.221.529. Das aus den Jahren 1970/71 stammende und vom Architekten Stefan Sieboth entworfene Wohnhaus wurde in der Publikation von Michael Hanak ebenso mit dem Prädikat «einzigartig» versehen und darf sich mit den internationalen Leitsternen der Nachkriegsmoderne messen. Das Flachdachhaus mit der feingliederigen Stahlkonstruktion und den verglasten Längsfassaden wurde in die Topographie eingepasst und erscheint deswegen ein-, bzw. zweigeschossig. Laubengänge schmiegen sich auf zwei Seiten ans Haus und definieren das äussere Erscheinungsbild grundlegend mit.

Mühledorf:

Sämtliche, kantonal geschützte Bauten und Kleinobjekte sind im Bauzonenplan farblich und bezüglich Standort korrekt wiedergegeben.

Folgende Angaben sind im Planmaterial zu präzisieren zu klären:

- Ofenhaus, Rotenmatten 2, GB-Nr. 43, Koordinaten: 2.602.680 / 1.220.279. Unter kantonalem Denkmalschutz (RRB Nr. 5450 vom 31.12.1942) stehen nur Einzelbauteile (Korbbogen und ovales Fenster) des 1754 erbauten Ofenhauses. Dies wurde im Bauzonenplan mit einem roten Stern korrekt abgebildet. Ob ein Einzelschutz von Bauteilen Sinn macht, sei dahingestellt. In den internen Unterlagen der Denkmalpflege ist zusätzlich ein kommunaler Schutz erwähnt. Betrifft dies das Gebäude? Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre wie vorgeschlagen eine schützenswerte Einstufung angebracht. Was ist korrekt?

Die Denkmalpflege empfiehlt, die folgenden Bauten zusätzlich als erhaltenswert einzustufen:

- Wohnstock, Berghöfli 12, GB-Nr. 65, Koordinaten: 2.603.042 / 1.220.44. Es handelt sich um ein 1.5-geschossiges Stöckli, um 1780, mit offener Freibundkonstruktion auf hohem Sockelgeschoss. Gute Fernwirkung.

- Wohnhaus, Berghöfli 2, GB-Nr. 70, Koordinaten: 2.603.073 / 1.220.519. Das um 1910 erbaute, aber möglicherweise ältere Wohnhaus ist eine hoch aufragende, nüchterne Mischkonstruktion unter einem Satteldach. Es definiert die Baugruppe im rückwärtigen Bereich.
- Ehem. Ofenhaus, Hessigkofenstrasse 8a, GB-Nr. 87, Koordinaten: 2.602.851 / 1.220.742. Das zwar veränderte und umgenutzte, aber in seinem Gesamthabitus erhaltene Ofenhaus von 1791 bildet eine sinnvolle Ergänzung zum geschützten Doppelbauernhaus Hessigkofenstrasse 8.
- Mühlenscheune, Mühle 9, GB-Nr. 106, Koordinaten: 2.603.134 / 1.220.937. Die in ihrem Kernbau gut erhaltene Scheune ergänzt die äusserst wertvolle Mühlen- und Öligruppe.
- Bauernhaus, Ober-Bockstein 1, GB-Nr. 208, Koordinaten: 2.601.608 / 1.219.913. Bei diesem späten Vertreter eines Heimatstil-Grossbauernhauses sind der Gesamthabitus mit dem breiten Wohnteil und der geschweiften Ründi sowie einzelne Details der Bauzier wie Zopfbüge und profilierte Laubenpfosten gut erhalten. Die Einstufung ist im Gesamtplan zu ergänzen.
- Bauernhaus, Unter-Bockstein 2, GB-Nr. 207, Koordinaten: 2.601.605 / 1.220.251. Das um 1840 erbaute Bauernhaus ist im Gesamthabitus gut erhalten und wird charakterisiert mit dem im Bucheggberg eher seltenen Dreiviertelwalm über den Wohnteil und der urspr. vierachsigen Hauptfassade in Rieg. Die Einstufung ist im Gesamtplan zu ergänzen.

Die Denkmalpflege empfiehlt dringend, die folgenden Bauten zusätzlich als schützenswert im Gesamtplan einzustufen:

- Taunerhaus, Wolftürli 11, GB-Nr. 121, Koordinaten: 2.603.558 / 1.219.969. Das bescheidene Taunerhäuschen von 1820 gehört einer äusserst seltenen Baugattung an und ist dementsprechend wertvoll. Einzigartig ist der sehr weit vorkragende Söller unter dem wenig gestutzten Vollwalmdachschild. Er wurde mit ungewöhnlich kräftigen und reich beschnitzten Rippenbügen (in Tradition der geschnitzten Büge?) veredelt. Sein schlechter Erhaltungszustand schmälert die Denkmaleigenschaften nicht.
- Bauernhaus, Wolftürli 9, Gb-Nr. 122, Koordinaten: 2.603.478 / 1.219.968. Das Bauernhaus von 1808 ist ursprünglich ein Hochstudhaus in Ständerbau unter einem Vollwalmdach. Der Ökonomieteil wurde jedoch unter einem Gerschild verlängert. Es weist eine äusserst reichhaltige Bauzier auf: gefelderte OG-Brüstung, profilierte und gerillte Fensterpfosten und -bänke mit Punzierungen, Hängepfosten der OG-laube mit gestufter Profilierung und Inschrift auf dem Tennstorsturz. Das Kellerhalsgeländer und die Laubentreppe sind wohl noch original. Das Bauernhaus ist sehr gut erhalten und stammt aus der Blüte der Bucheggberger Holzbaukunst um 1800. Zusammen mit dem Taunerhaus Nr. 11 und dem leider überformten Wohnstock/Schmiede Nr. 10 bildet er einen äusserst qualitätsvollen Bestandteil der Baugruppe Wolftürli.

Tscheppach

Sämtliche, kantonal geschützte Bauten und Kleinobjekte sind im Bauzonenplan farblich und bezüglich Standort korrekt wiedergegeben.

Die Denkmalpflege empfiehlt zusätzlich die Einstufung erhaltenswert bei folgenden Bauten:

- Scheune/Speicher mit Kammern, Hessigkofenstrasse 58, GB-Nr. 1, Koordinaten: 2.602.923 / 1.221.715. Der kleine Mehrzweckbau vereinigt verschiedene Nutzungen unter einem Dach. Er bildet mit dem dazugehörigen, erhaltenswerten Bauernhaus Hessigkofenstrasse Nr. 30 den westlichen Auftakt von Tscheppach.

Zudem empfiehlt die Denkmalpflege, die Einstufung erhaltenswert bei folgender Baute auf den historischen Kernbau zu beschränken und die neuzeitliche Scheune und neueren Nebenbauten nicht grün einzufärben: Bauernhaus, Mühledorfstrasse 5, GB-Nr. 23, Koordinaten: 2.603.099 / 1.221.766.

Die Denkmalpflege empfiehlt dringend, die folgende Baute schützenswert einzustufen: Bauernhaus, Mühledorfstrasse 18, GB-Nr. 31, Koordinaten: 2.603.067 / 1.221.669. Das Bauernhaus von 1930 ist ein Vertreter des Heimatstils und wirkt wie aus einem Guss. Es greift mit dem Quergiebel, hier in der vornehmen Mansardform, der geschweiften Ründi und der Laube auf Säulen regionaltypische Elemente

auf und bildet diese zeittypisch in Materialität, Farbe und Form ab. Das Haus ist sehr gut und stilrein erhalten und bildet einen wichtigen Bestandteil im Ortsbild.

Anhang III

Kantonale Naturschutzobjekte, welche nicht mehr im kantonalen Richtplan aufgeführt sind:

18.1 Winterlinde

GB Nr. 816 Aetigkofen

RRB Nr. 951 vom 25. Februar 1972

Koordinaten: 602.130/219.375

19.1 Scheinzypressen-Gruppe (Bei der Kirche, Aetingen)

GB Nr. 699 Aetingen

RRB Nr. 951 vom 25. Februar 1972

Koordinaten: 605.140/220.030

19.2 Winterlinden-Gruppe (Westlich Kirche im Stüdelberg, Aetingen)

GB Nr. 381 Aetingen

RRB Nr. 4942 vom 27. Dez. 1949, 951 vom 25. Februar 1972,

Koordinaten: 604.840/220.140

19.3 Pappelallee (Brittern-Limpachbrücke, Aetingen)

GB Nr. öffentlicher Weg, Aetingen

RRB Nr. 4942 vom 27. Dez. 1949

Koordinaten: 604.350/219.150, 604.540/218.970

21.1 Weiher mit Vorland (Südlicher Waldrand Lochmattgraben)

GB Nr. 1156 (Teil, Bibern)

RRB Nr. 2649 vom 10. Mai 1977

Koordinaten: 602.095/222.320

26.1 Winterlinde (Strassenabzweigung Gosswil nach Gächliwil)

GB Nr. 835 (Gosswil)

RRB Nr. 951 vom 25. Feb. 1972

Koordinaten: 599.642/220.538

26.2 Winterlinde (Nordseite Restaurant Sternen, Gosswil)

GB Nr. 814 (Gosswil)

RRB Nr. 951 vom 25. Feb. 1972

Koordinaten: 599.762/220.660

27.2 Rosskastanie (Im Dorf, Hessigkofen)

GB Nr. 684 (Hessigkofen)

RRB Nr. 4942 vom 27. Dez. 1949, 951 vom 25. Feb. 1972

Koordinaten: 602.100/221.130

27.3 Thujabaum (Im Dorf, Hessigkofen)

GB Nr. 685 (Hessigkofen)

RRB Nr. 951 vom 25. Feb. 1972

Koordinaten: 602.060/221.140

27.4 Winterlinde (bei der Käserei an der Dorfstrasse stehend, Hessigkofen)

GB Nr. 141 (Hessigkofen)

RRB Nr. 4942 vom 27. Dez. 1949, 951 vom 25. Feb. 1972

Koordinaten: 602.260/221.220

29.1 Fluewäldli mit Bachlauf (landsch. Wertvolles Feldgehölz, Küttigkofen)

GB Nr. Küttigkofen

RRB Nr. 2445 vom 2. Mai 1972

Koordinaten: 606.000/222.120 bis 606.220/222.140

29.2 Pappelallee (nördlich der Strasse Bismarck-Limpachtal, Küttigkofen)

GB Nr. öffentliche Strasse (Küttigkofen)

RRB Nr. 4942 vom 27. Dez. 1949