

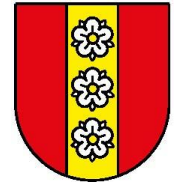


ORTSPLANUNGSREVISION BUCHEGG Öffentliche Mitwirkung

Informationsanlass vom 4. November 2024

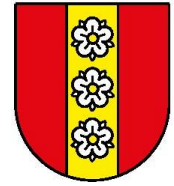


Begrüssung und Einleitung



Inhalte

1. Begrüssung und Einleitung (Verena Meyer-Burkhard, Gemeindepräsidentin)
2. Ablauf OP-Revision / Mitwirkung (Verena Meyer-Burkhard, Gemeindepräsidentin)
3. Auslöser und Ausgangslage der OP-Revision (T. Ledermann, BSB)
4. Fokusthemen (T. Ledermann, BSB)
5. Bestandteile der OP-Revision (L. Häfeli, BSB)
6. Weitere Schritte / Ausblick (Verena Meyer-Burkhard, Gemeindepräsidentin)
7. Dank und Verabschiedung (Verena Meyer-Burkhard, Gemeindepräsidentin)



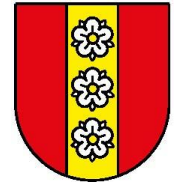
Zielsetzung für den heutigen Abend

- Aufzeigen der Rahmenbedingungen und „neuen“ Anforderungen
- Präsentieren der wesentlichen Inhalte der revidierten Ortsplanung (OPR)
- Fördern des Verständnisses für die Inhalte und den Prozess der OPR und Klären von Verständnisfragen
- Aufzeigen des weiteren Vorgehens und der Möglichkeiten zur Mitwirkung
- (Weiter)Führen und Vertiefen des Dialogs mit der Bevölkerung





Ablauf der Ortsplanungsrevision und der Mitwirkung



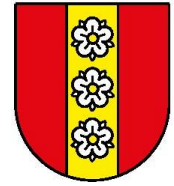
Ablauf und Inhalte der Ortsplanung

- Apr 19 – Mai 21 Erarbeitung & Verabschiedung Räumliches Leitbild
- Sep 21 Start Revision «Ortsplanung» (revOPR)

- Sep 21 – Jun 23 Erarbeitung Entwurf revOPR
- Herbst 23 Verabschiedung revOPR in kantonale Vorprüfung
- Okt 23 – Apr 24 Kantonale Vorprüfung
- Apr 24 – Okt 24 Überarbeitung Entwurf revOPR
- Okt 24 – Jan 25 Öffentliche Mitwirkung

- Frühjahr 25 Überarbeitung revOPR aufgrund Mitwirkung
- Sommer 25 Zweite kantonale Vorprüfung
- Winter 25 / 26 Öffentliche Auflage
- Sommer 26 Genehmigung durch den Regierungsrat





Erarbeitung der Ortsplanungsrevision

Ausschuss Ortsplanrevision

- Erarbeitet das Dossier der rev. Ortsplanung und begleitet den Prozess
- Schnittstelle zum Gemeinderat und weiteren Arbeitsgruppen (AG Naturinventar und AG Landwirtschaftliche Planung)
- Behörden, Kommissionen, Arbeitsgruppen sind direkt vertreten

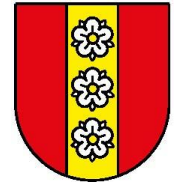
Gemeinderat:

- Ist Planungsbehörde und beschliesst betr. die rev. Ortsplanung

Planungsbüros:

- BSB + Partner AG
- ssm architekten AG (Städtebau, Freiraum)
- Landplan AG (Landschaftsschutz, ISOS)



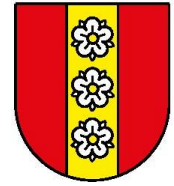


Erarbeitung der Ortsplanungsrevision

Erarbeitung durch Ausschuss Ortsplanrevision:

- Meyer-Burkhard Verena Gemeindepräsidentin
- Bigolin Christine Gemeinderätin
- Gasche Vinzenz Bauverwalter
- Gehri Michael Präsident Baukommission
- Hauser Tanja Aktuarin
- Laubscher Daniel Bauverwalter
- Schwab Dora Vertreterin Lütterswil-Gächliwil
- Stutz Thomas Vize-Gemeindepräsident





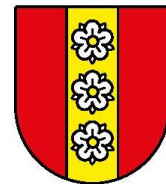
Öffentliche Mitwirkung

Informieren Sie sich und wirken Sie mit!

- vom 24. Oktober 2024 bis 10. Januar 2025
- Informationsveranstaltung vom 4. November 2024
- Dauerausstellung des Gesamtdossiers im ehem. Schulhaus Brügglen
- Online: Dossier auf www.buchegg-so.ch abrufbar
- Sprechstunden zur Klärung von Fragen oder Unklarheiten (tel. Anmeldung erforderlich):
 - Donnerstag, 28. November 2024, 16.00 – 19.00 Uhr
 - Freitag, 29. November 2024, 09.00 – 12.00 Uhr
 - Samstag, 7. Dezember 2024, 09.00 – 12.00 Uhr
 - Dienstag, 10. Dezember 2024, 15.00 – 17.30 Uhr

Storymap Buchegg





Öffentliche Mitwirkung

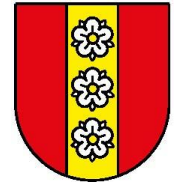
Einreichen von Anliegen bis am 10. Januar 2025 (schriftlich)

- **Per Post (mit Angabe des Absenders) an:**
«Mitwirkung OPR»
Gemeinde Buchegg
Hauptstrasse 2
4583 Mühledorf
- **Per E-Mail an:**
ortsplanung@buchegg-so.ch





Auslöser und Ausgangslage der OP-Revision



Neue Generation «Ortsplanungen»

Wohnraum sichern
Landschaft schützen



Raumplanungsgesetz

JA

am 3. März 2013

Kantonsratsbesch

Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG)

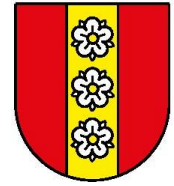
Der Kantonsrat von Solothurn
gestützt auf Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979¹⁾ und
Artikel 118 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986²⁾
nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 12. September 2017
(RRB Nr. 2017/1553)

KANTON solothurn
Bau- und
Justizdepartement

Kantonaler Richtplan
Richtplantext



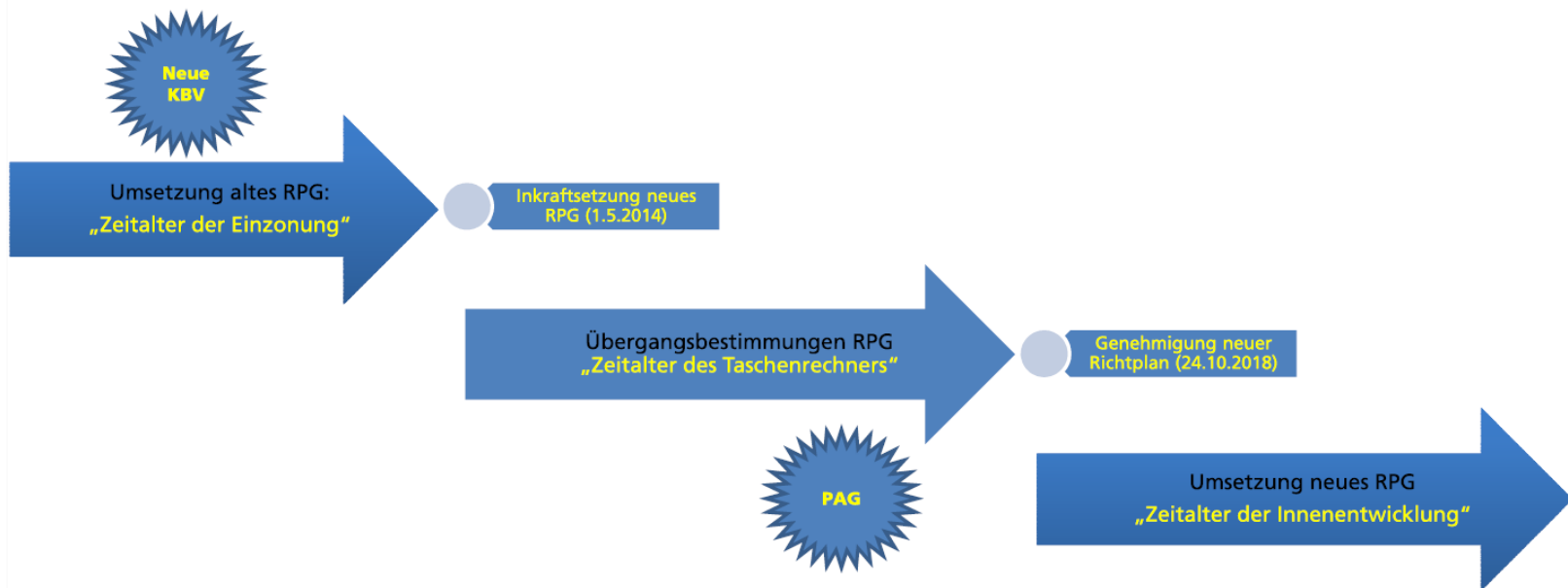
10/2018



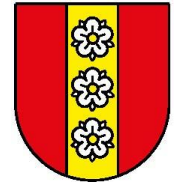
Neue Generation «Ortsplanungen»

Anspruchsvolle Regulierung

KANTON **solothurn**



3



Neue Generation «Ortsplanungen»

Es gilt ernst...

KANTON **solothurn**

EspaceSuisse
Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazione per la pianificazione del territorio

Mediencorner Jobbörse Kontakt DE▼ Anmelden 🔍

Verband Beratung Weiterbildung Raumplanung Publikationen News

News **Raumplanung Schweiz** > Bundesgericht setzt hohe Hürden für die Erweiterung einer Bauzone 

Bundesgericht setzt hohe Hürden für die Erweiterung einer Bauzone

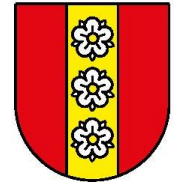
Donnerstag, 31.01.2019



Eine Gemeinde kann ihre Bauzone nicht einfach erweitern, ohne zuvor dargelegt zu haben, wie sie die Nutzungsreserven in der heutigen Bauzone und ihr Potenzial der Siedlungsentwicklung nach innen berücksichtigt. Und wenn die Gemeinde eine Erweiterung ihrer Bauzone auf Fruchtfolgeflächen plant, muss die neue Nutzung aus raumplanerischer Sicht überzeugend sein. Für Gemeinden ist es somit kaum möglich, Fruchtfolgeflächen für den Bau von Einfamilienhäusern einzuzonen. Dies hat das Bundesgericht in zwei neuen Urteilen entschieden.



Publikationen/News
News zur Raumplanung



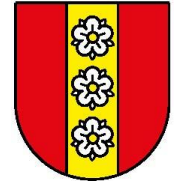
Rechtsgültige Ortsplanungen

Heute 11 rechtsgültige Ortsplanungen in 13 Dörfern genehmigt (RRB) zwischen 1998 - 2015

Bestandteile der aktuellen Ortsplanungen

- 11 Bauzonen- und Gesamtpläne (Vorgaben innerhalb resp. ausserhalb Siedlungsgebiet)
- Erschliessungspläne, regeln Strassenhierarchie und Abstände (z.B. Strasse, Wald)
- Gemeinsames Zonenreglement (Vorgaben zu Zweck und Nutzung)
separates Zonenreglement für Lüterswil-Gächliwil

Seither: diverse Anpassungen der Nutzungsplanung sowie erhebliche Veränderungen der Rahmenbedingungen



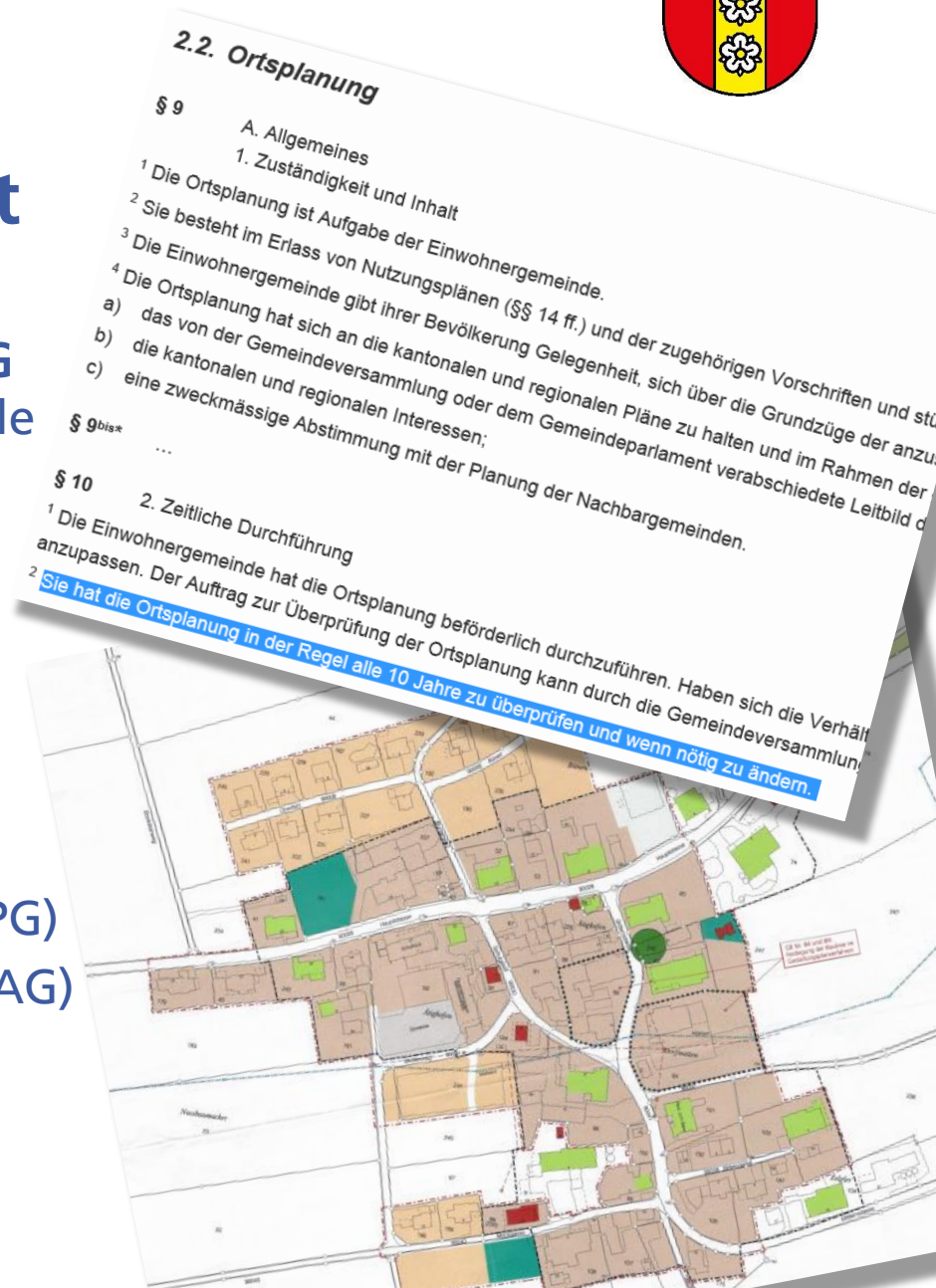
Auslöser: Planungspflicht

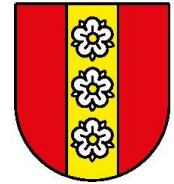
Kant. Planungs- und Baugesetz PBG
§ 10: Ortsplanung muss in der Regel alle
10 Jahre überprüft und wenn nötig
geändert werden

Aber auch!

Neue Bestimmungen und
Anforderungen wie:

- Revidierte Gesetzgebungen (z.B. RPG)
- Neue Gesetzgebungen (z.B. KBV, PAG)
- Revidierter Kantonaler Richtplan
- Digitalisierung der Zonendaten





Neue Anforderungen und Rahmenbedingungen

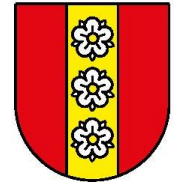
Der «Volksauftrag»

 KANTON **solothurn**

Amt für Raumplanung

Wichtige Ziele und Grundsätze

- *Siedlungsentwicklung nach innen lenken mit **Qualität***
- ***Kompakte** Siedlungen schaffen*
- *Massnahmen zur **besseren Nutzung** der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen ergreifen*
- *Möglichkeiten zur **Verdichtung** der Siedlungsfläche schaffen*
- *Sicherstellen, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten **Kulturlandes** erhalten bleiben*



Neue Anforderungen und Rahmenbedingungen

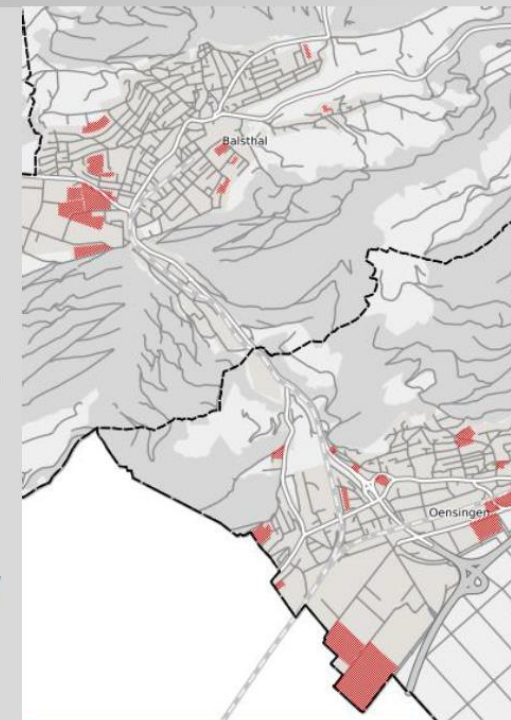
*Kurzfristige Aufträge des Bundes
aus der Richtplangenehmigung*

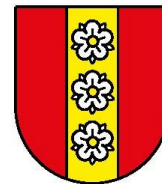
 KANTON **solothurn**

Amt für Raumplanung

2. Reservezonen

- *Vorbehalt des Bundes:*
«Der Kanton kann diese gewünschte räumliche Verteilung des Siedlungsgebiets im aktuellen Richtplan noch nicht ausweisen.»
- *Definition des Siedlungsgebiets für 20-25 Jahre:*
Bebaute Bauzonen + unbebaute Bauzonen + noch nicht bestimmte neue Einzonungen
- *Auftrag 1: Überprüfung der Reservezonen im Rahmen der Ortsplanungen*
- *Auftrag 2: Berichterstattung gegenüber dem Bund über den Stand der Überprüfung und die Ergebnisse.*



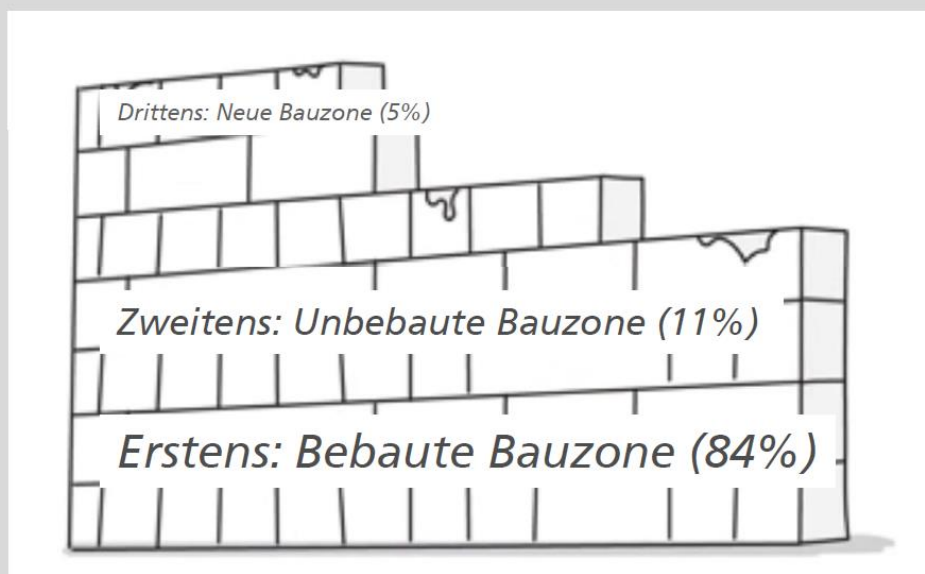


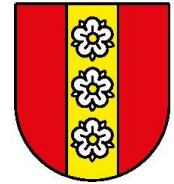
Neue Anforderungen und Rahmenbedingungen

Klare Prioritäten

 KANTON **solothurn**

Amt für Raumplanung





Neue Anforderungen und Rahmenbedingungen

*Herausforderung
Siedlungsentwicklung nach innen*

 KANTON **solothurn**

Amt für Raumplanung

Was wir beachten sollten:

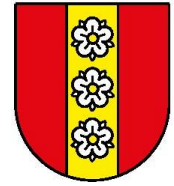
- *Qualität vor Quantität*
- *Grenzen der Verdichtung*
- *Nutzen der Potenziale*
- *Dem Ort entsprechende Lösungen*
- *Fachwissen und Erfahrung*
- *Einbezug der Bevölkerung*



Fusion

- Erste Gemeindefusion von 11 Dörfer seit dem 1. Januar 2014
- Zweite Gemeindefusion mit Lüterswil-Gächliwil am 1. Januar 2024
- Veränderte Rahmenbedingungen, unterschiedliche Planungskulturen
- Gesamtheitliche Planung





Umsetzung Räumliches Leitbild 2040

- Zeigt gewünschte räumliche Entwicklung / Stossrichtungen bis 2040.
- Gesamtheitlich und mit Aussagen zu wesentlichen «Themenbereichen»
- Von der GV verabschiedet im Mai 2021
- Für die Revision der Nutzungsplanung verbindlich

LEITSATZ Siedlungsentwicklung nach innen

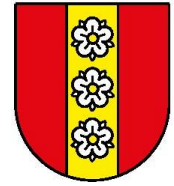
Siedlungsentwicklung nach innen
Buchegg nutzt die Rahmenbedingungen und strebt eine Siedlungsentwicklung nach innen an. Die angemessene Entwicklung am richtigen Ort wollen wir ermöglichen. Dient es der Gemeindeentwicklung, verfolgen wir Umzonungen, Auszonungen und Baulandumlegungen. Dabei achten wir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

LEITSATZ Ortsbild

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



Fokusthemen



Bereich Siedlung: Strategie Innenentwicklung

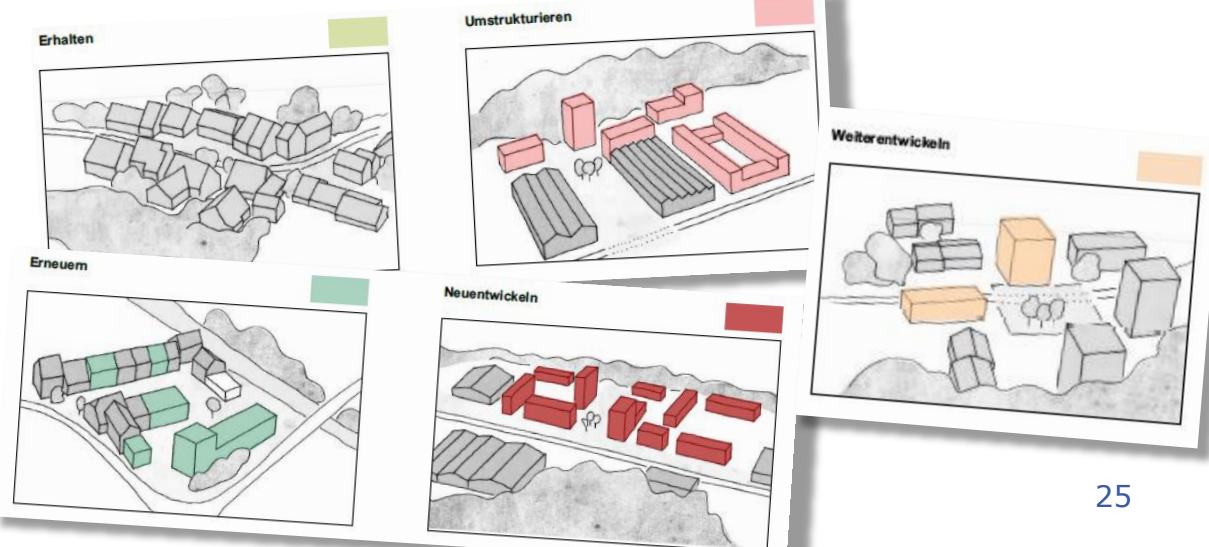
«Zwingende» Grundlage

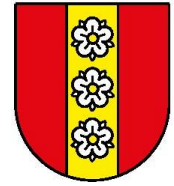
- «Aussensicht» durch Experten (ssm architekten)
- Fokus ortsbauliche Aspekte
- Qualitative und quantitative Dorfanalysen mit quartierspezifischen Empfehlungen und Strategieentwicklung (nicht im Giesskannenprinzip)



Dorfanalyse
BUCHEGG
Siedlungsstrukturkonzept

ssm architekten ag * 06/2020
Göbelstrasse 2, CH - 4603 Solothurn
www.ssmarchitekten.ch | 032 625 04 45

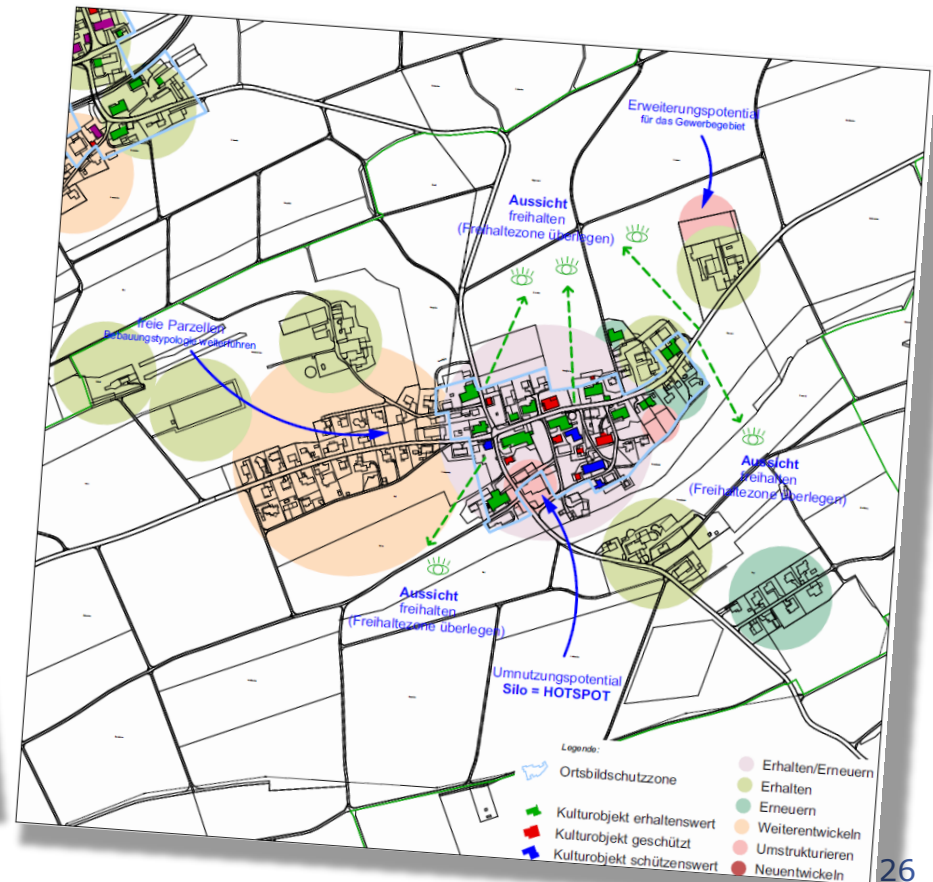


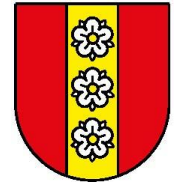


„Verträglichkeit“ der Innenentwicklung

«Zwingende» Voraussetzung für die Zukunft

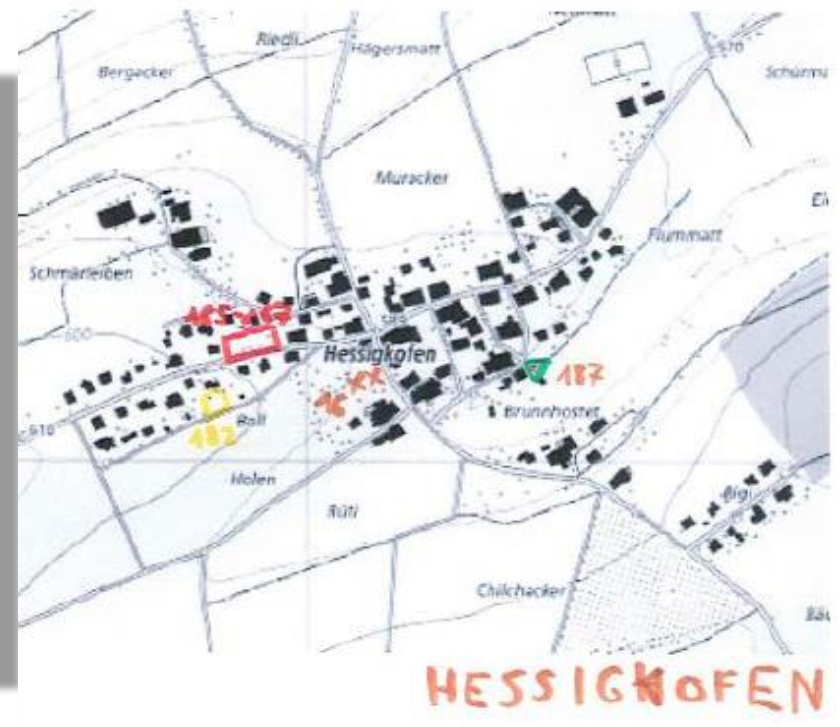
- Fokus Verträglichkeit / Qualität








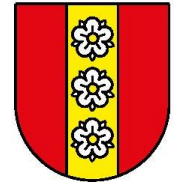


Siedlungspotenzial Buchegg

Schlüsselperimeter Kernzonen: Bibern



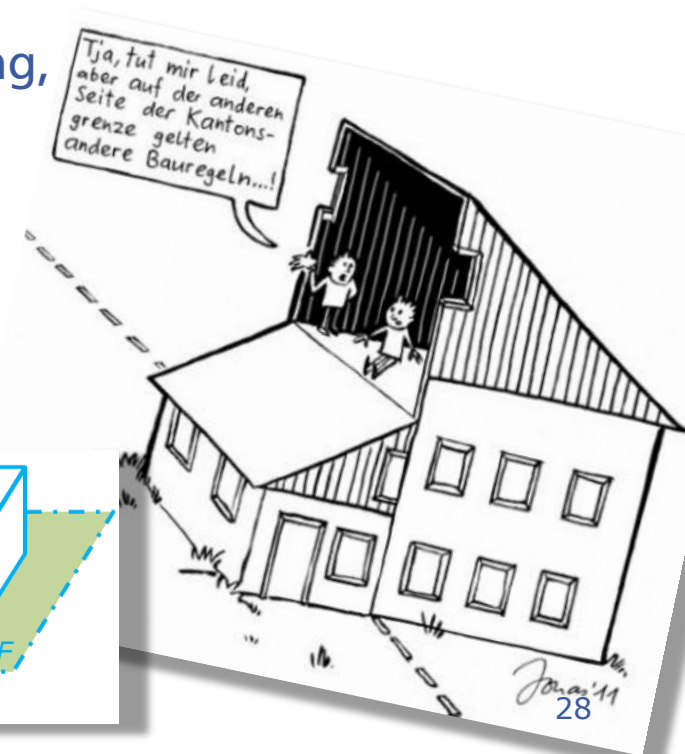
-  Schlüsselperimeter (qualitätssicherndes Verfahren)
-  Gestaltungsplanung (2-3 Baulücken)
-  Regelbauweise (einzelne Baulücke)
-  Auszonung
-  Umzonung in Freihaltezone

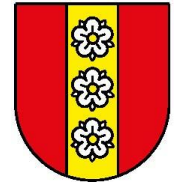


Harmonisierung der Messweisen / Baubegriffe

«Zwingende» Grundlage für die Ortsplanungsrevision

- 2011: Beitritt Kanton Solothurn zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- 2013: Überarbeitung Kantonale Bauverordnung, § 70 KBV, Verhältnis zum bisherigen Recht:
„Die Gemeinden haben ihre Zonenpläne und -reglemente innert 10 Jahren dem neuen Recht anzupassen.“
- **Keine Ausnützungsziffer mehr**

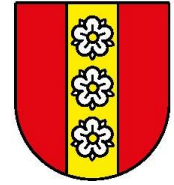




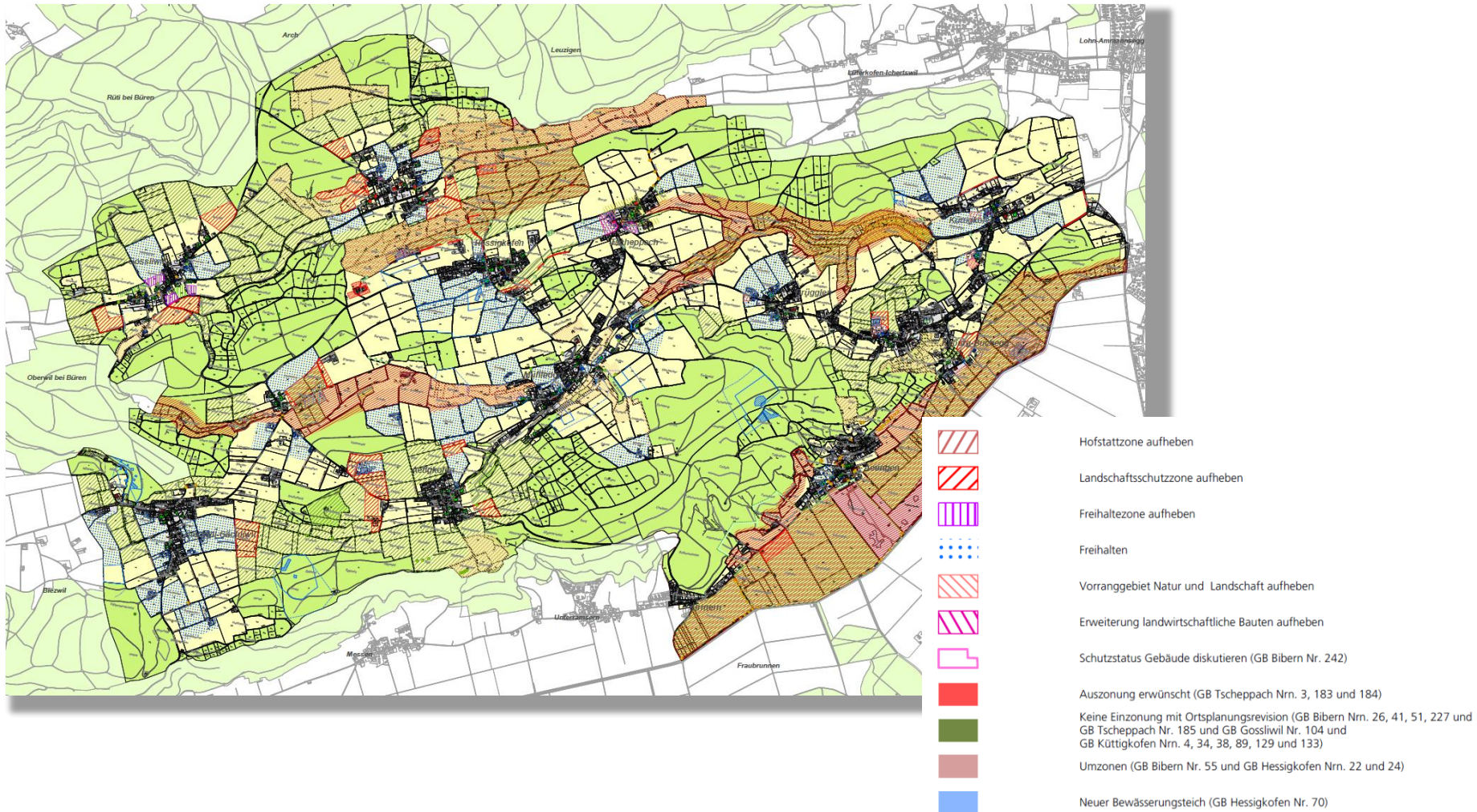
Bereich Landwirtschaft: Landwirtschaftliche Planung 2022 / 2024

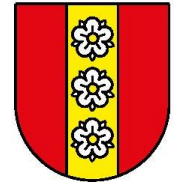
Wichtig für die «Interessenabwägung»

- Ziel: frühzeitiges Erkennen der Anliegen der Landwirtschaft
- Vorgehen: Startveranstaltung, Umfrage bei DZB-Betrieben (60), Einzelgespräche (10), Begleitung der Arbeiten durch Arbeitsgruppe, Koordination mit Arbeitsgruppe NI / NK, Schlussveranstaltung
- Erhebt die Entwicklungsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe und macht Vorschläge für geeignete planerische Massnahmen
- Anträge
 - «Puffer» in der kommunalen Landschaftsschutzzone
 - Formulierung im Zonenreglement
 - Einzelbegehren



Umsetzung Landwirtschaftliche Planung 2022/2024



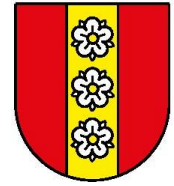


Bereich Natur/Landschaft: Inventar & Konzept

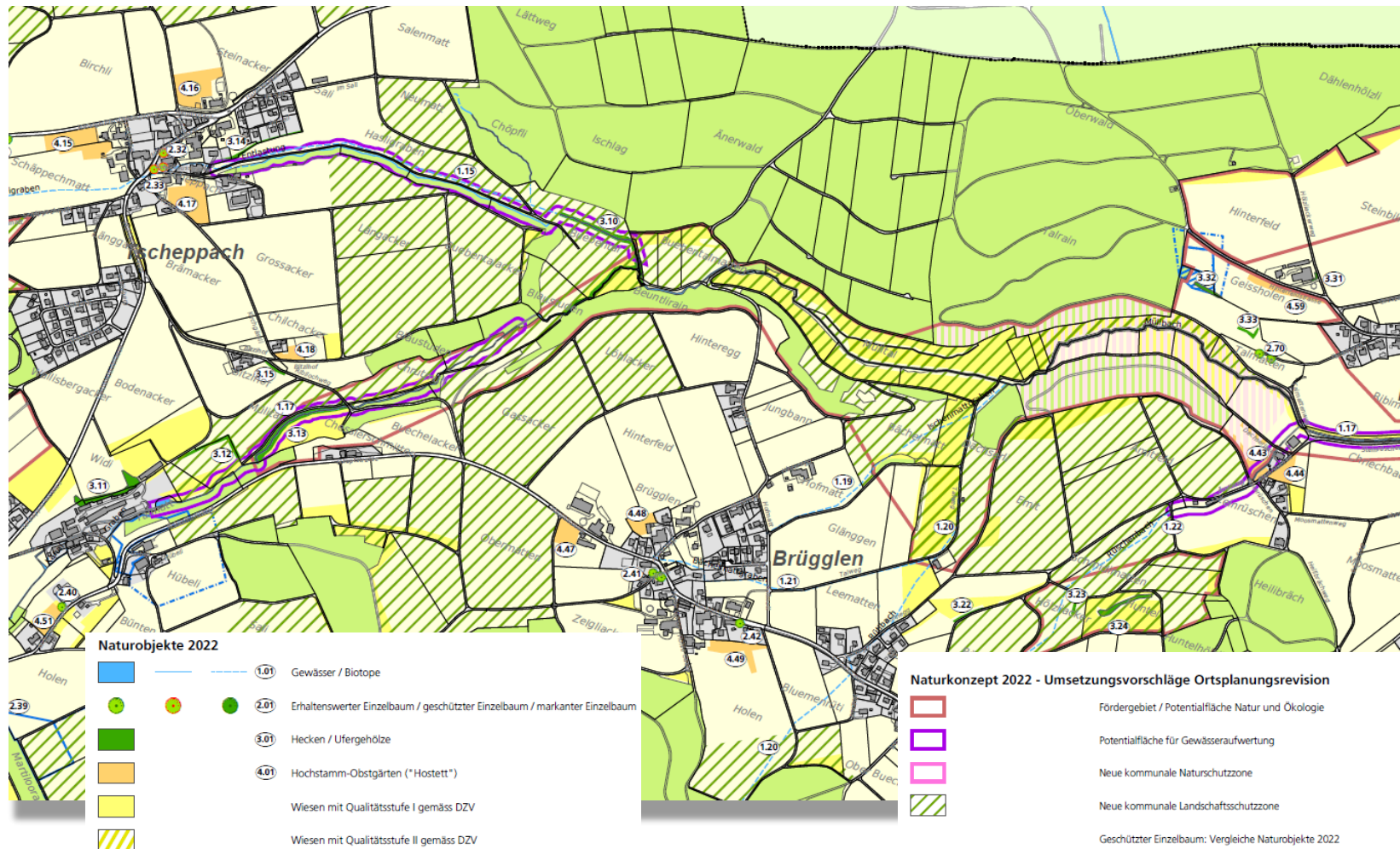
Wichtig für die «Interessenabwägung»

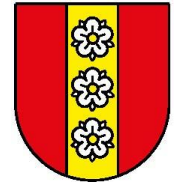
- Ausgangslage: 9 Naturinventare, 2 nicht mehr vorhanden
- Vorgehen: Naturobjekte prüfen (Luftbild/im Feld), Begleitung der Arbeiten durch Arbeitsgruppe, Koordination mit Arbeitsgruppe LP
- Enthält die ökologisch wertvollen Objekte (Gewässer, Einzelbäume, Hostetten, Hecken, ...)
- Macht Empfehlungen für Erhalt und Aufwertung der Naturobjekte
- Wichtigste raumplanerische Massnahmen
 - Komm. Naturschutzzonen
 - Geschützte Einzelbäume
 - Sichern des Gewässerraums
 - Vorschlag komm. Landschaftsschutzzone





Umsetzung Naturinventar und –konzept 2022 / 2024



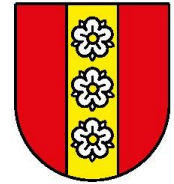


Bereich Landschaftsschutz / ISOS: Landschaftsplanung

Wichtig für die «Interessenabwägung»

- Ausgangslage: 6 Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Interessensabwägung ISOS ausstehend gemäss Vorprüfung
- Erarbeitet durch Landplan AG (externes Fachbüro)
- Macht Empfehlungen für die Festlegung von Landschaftsschutzzonen unter Berücksichtigung Interesse ISOS
- Berücksichtigung der bisher erarbeiteten Grundlagen
- Vorschlag Anpassung Zonenvorschriften komm. Landschaftsschutzzone





Würdigung

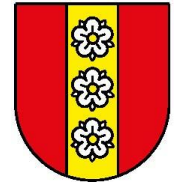
- Interessenabwägung umfassend erfolgt
- Übergeordnete, (gesetzliche) Bestimmungen erfüllt!
- Vorgaben aus dem räumlichen Leitbild umgesetzt!
- Siedlungsentwicklung mit Qualität nach innen gelenkt / kompakte(re) Siedlung geschaffen!
- Qualität vor Quantität! Den bestehenden Qualitäten Sorge getragen!
- Möglichkeiten zur Verdichtung bzw. besseren Nutzung am richtigen Ort ergriffen! Grenzen der Verdichtung erkennen!
- Potenziale erkannt und Entwicklung eingeleitet!
- Ortsbild sowie Kulturland und Landschaft / Umwelt geschützt und gefördert!

→ Dialog mit dem Kanton und der Bevölkerung weiterführen!



A panoramic view of a rural village with red-roofed houses and green fields under a blue sky with clouds. The foreground shows a grassy hillside with a wire fence. The middle ground features a cluster of houses with solar panels on their roofs, surrounded by lush green fields. In the background, rolling hills and distant mountains are visible under a bright, cloudy sky.

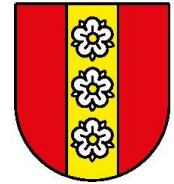
Bestandteile der OPR



Genehmigungsinhalte sind:

- **Bauzonenpläne** mit Lärmempfindlichkeitsstufen: Sie zeigt die Nutzung innerhalb des Siedlungsgebiets der Gemeinde auf.
- **Gesamtpläne**: Sie legen die Nutzung des Bodens ausserhalb des Siedlungsgebiets in der Gemeinde fest.
- **Erschliessungspläne** mit Strassenklassierung und Baulinien: Regelt die Erschliessung der Bauzone und legt Strassenkategorie/Baulinien fest.
- **Naturgefahrenplan**: Darstellung der Gefahrenzonen.
- **Zonenreglement**: Als Ergänzung zum Gesamt- und Bauzonenplan beschreibt das Zonenreglement die geltenden Bau-, Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften.

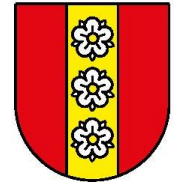




Grundlagen für die OPR (orientierend)

- Raumplanungsbericht
- Pläne der Änderungen
- Räumliches Leitbild Buchegg 2040
- Bauentwicklung und Baulandreserven (Plangrundlagen)
- «Siedlungsentwicklung nach innen» mit Dorfanalyse und diversen Plangrundlagen
- Siedlungsbedarf und Potenziale
- Naturinventar und –konzept 2022/2024
- Landwirtschaftliche Planung 2022/2024
- Plan der planungsbedingten Vorteile / Nachteile
- Schutzverzeichnis Gebäude und Kulturgüter
- Mobilitätsplan
- Strassenklassierung
- Waldfeststellungspläne
- Vorprüfungsbericht

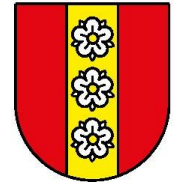




Baulandbedarfs-Töpfe – WMZ

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

- Saldo Einzonungen = 0 (Ausnahme Spezialfälle)
- Baulandumlegungen
- Umzonungen
- Aufzonungen



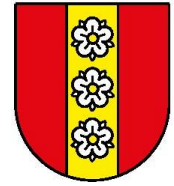
Baulandbedarfs-Töpfe – AZ / öBA

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

- Bestand sichern
- Einzonungen (2.6 ha)
- Umzonungen

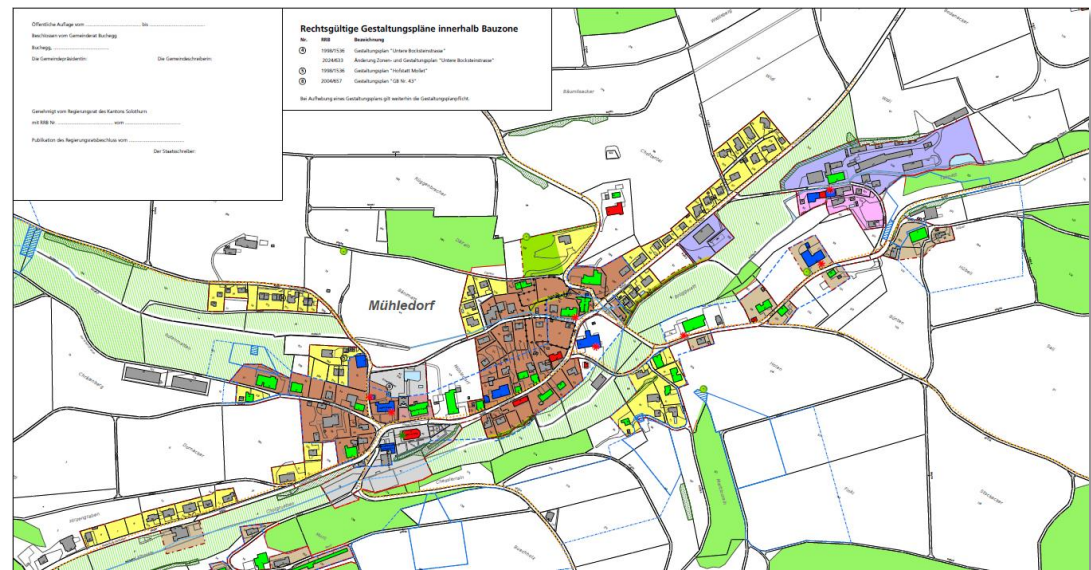
In der Gemeinde Buchegg besteht **kein Bedarf an unbebauten neuen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**. Im Rahmen der OPR werden bestehende öffentliche Nutzungen geprüft und allenfalls in die öBA umgezont werden, sofern diese nicht zonenkonform sind. Es ist der Gemeinde ein Anliegen, trotz Fusion,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

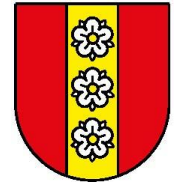
- Bestand sichern



Bauzonenplan – die wesentlichen Änderungen

- Bestehende Zonierung: Überprüfung und Aktualisierung
- Neue Zonen, z.B. Wohnzone 2-geschossig b, Wohnzone 3-geschossig, Kernzone ES III, Gewerbezone 2
- Aufheben von Zonen, z.B. Wohnzone 1-geschossig, Weilerzone
- Ein- / Aus- / Umzonungen
- Spezialzonen
- Reservezonen
- Ortsbild
- Gestaltungsplanpflichten
- Kulturobjekte
- ...


















Zonierung

Genehmigungsinhalt



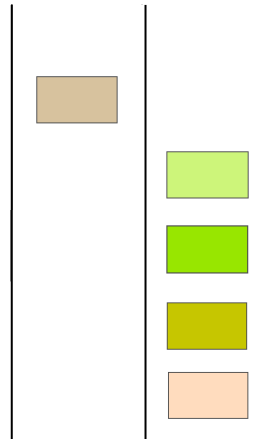
Bauzonengrenze

Lärmempfindlichkeitsstufen	
ES II	ES III
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	

Bauzonen

Wohnzone, 2-geschossig a	W2a
Wohnzone, 2-geschossig b	W2b
Wohnzone, 3-geschossig	W3
Kernzone	K
Gewerbezone 1	G1
Gewerbezone 2	G2
Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
Zone für öffentliche Anlagen	öA
Spezialzone Pferdehaltung	SPF
Spezialzone Freizeit Erholung Sport	SFES
Spezialzone Schmärläuben	SSch

Zonierung



Eingeschränkte Bauzonen

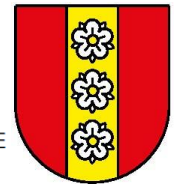
Erhaltungszone

Waldrandschutzzone

Freihaltezone

Uferschutzzone

Golfplatzzone



E

WS

F

USZ

GoZ



Überlagernde Festlegungen

Ortsbildschutzzone

Gebiet mit genehmigtem Gestaltungsplan / mit Gestaltungsplanpflicht

Freihaltezone ausserhalb Bauzone

Gebiet mit Baubeschränkung (gemäss Zonenreglement)

Gebiet mit besonderen Bestimmungen (gemäss Zonenreglement)

Grüngürtel bepflanzt

OBS

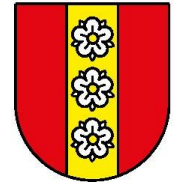
Natur- und Kulturobjekte

Geschützter Einzelbaum

Schützenswertes Gebäude

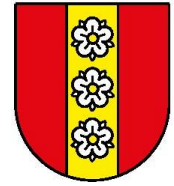
Erhaltenswertes Gebäude





Einzonungen werden kompensiert Siedlungsentwicklungsstrategie

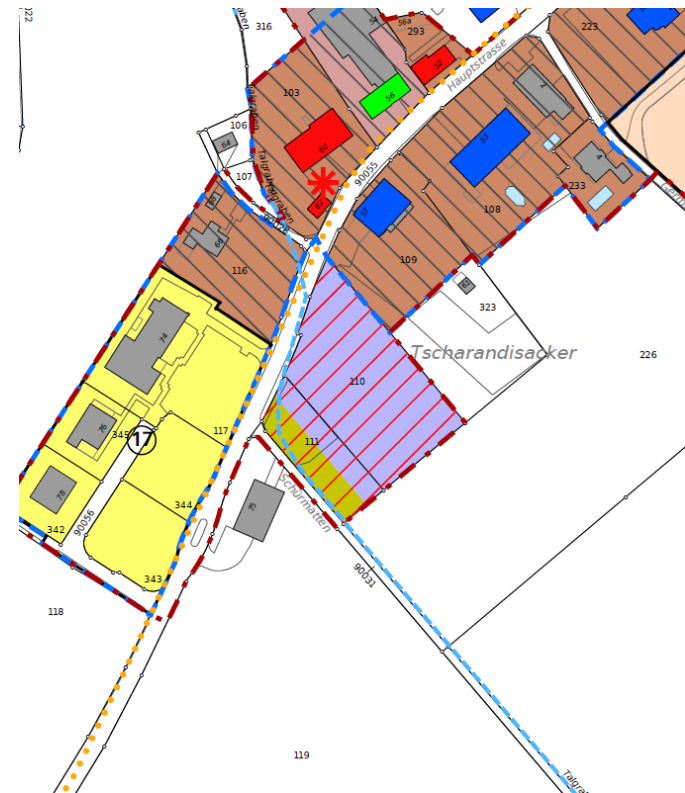




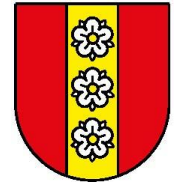
Einzonungen – Gewerbe



Einzonung Küttigkofen in die Gewerbezone 2



Einzonung Aetingen in die Gewerbezone 1



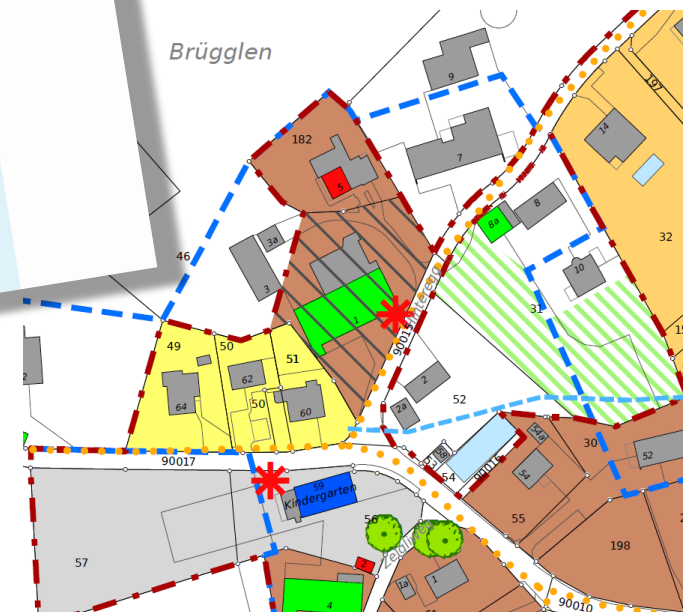
Die Einzonungen - Spezialfälle

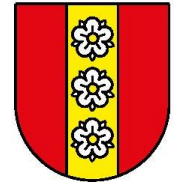
Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)

In nachfolgenden Fällen können Flächen ohne Kompensation 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 anliegen 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).

S-1.1.12





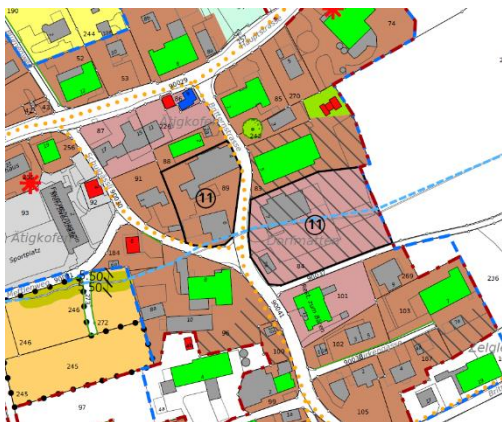
Beispiele Umzonungen



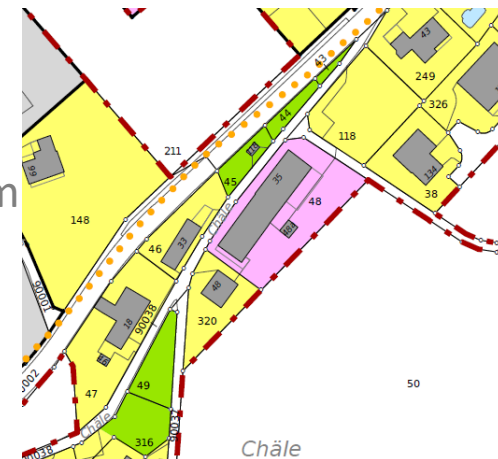
Umzonung
Lütterswil in
die W3



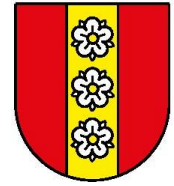
Umzonung
Brügglen in
die W2b



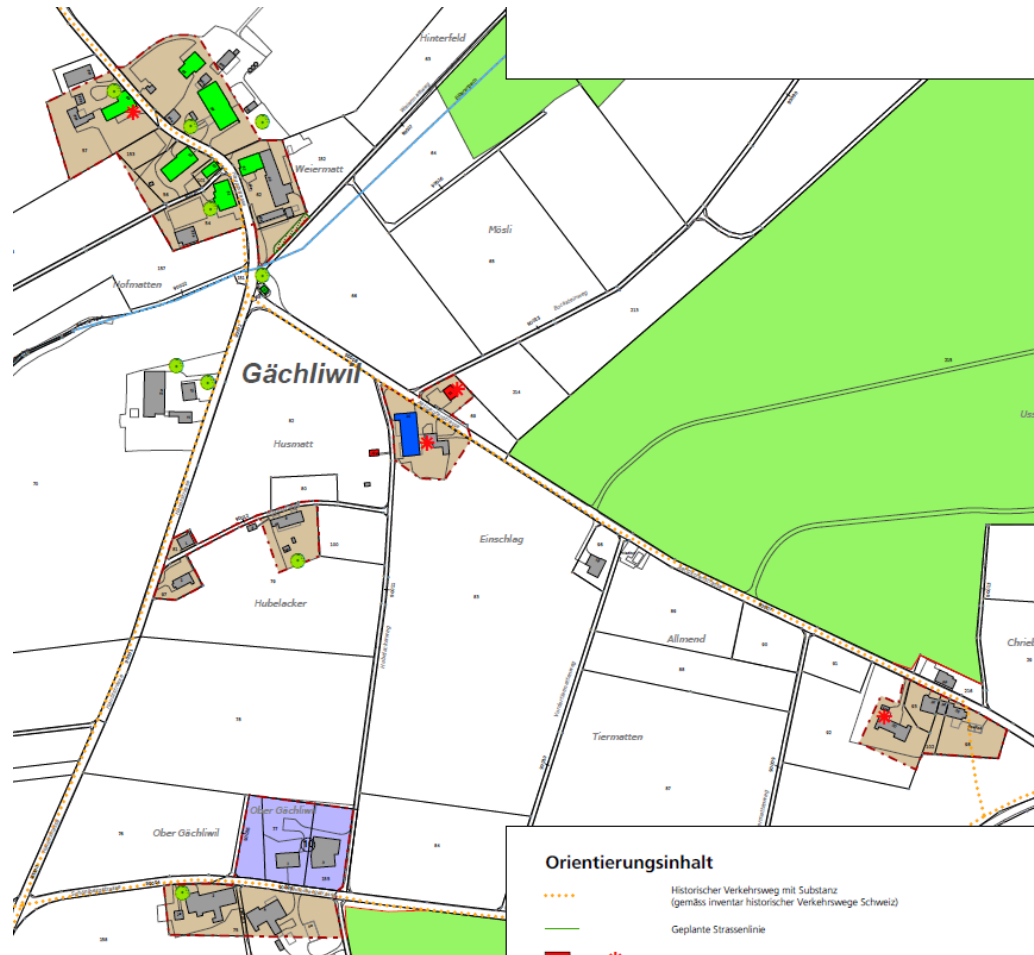
Umzonung von
mässig störendem
Gewerbe in die
Kernzone ES III

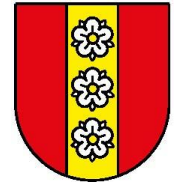


Umzonung
Gewerbe in die
Gewerbezone mit
Wohnnutzung



Umgang mit der Weilerzone

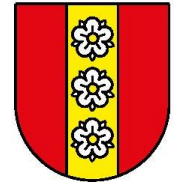




Auszonungen – „falsche“ Lage

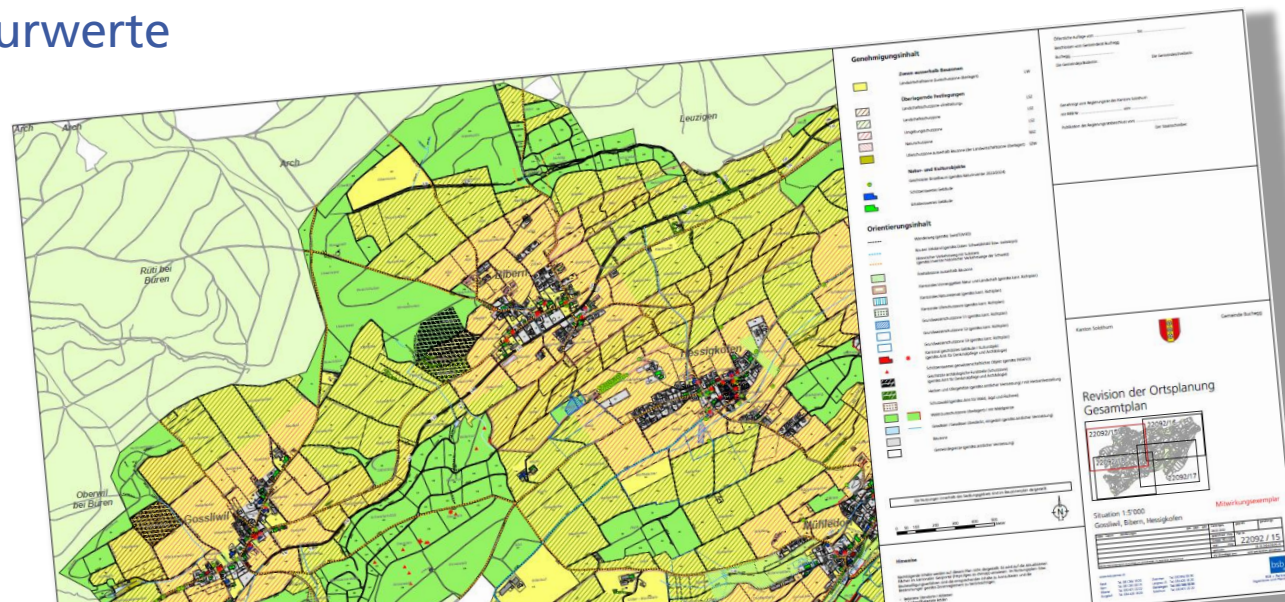


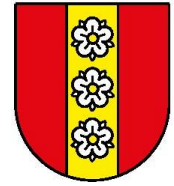
Brittern



Gesamtplan – wesentliche Änderungen

- Bestehende Planinhalte: Überprüfung, Aktualisierung und Harmonisierung
- Anpassungen an Bauzonenplan
- Aufhebung von Inhalten, z.B. Hofstattzone, komm. Vorranggebiet N&L
- Neue Festlegungen, z.B. Schutzzone Wildtierkorridor, Umgebungsschutzzone, Landschaftsschutzzone Freihaltung
- Aktualisierung Naturwerte
- Uferschutzzonen
- ...





Fokus Landschaftsschutzzone

Ergebnis Interessensabwägung:



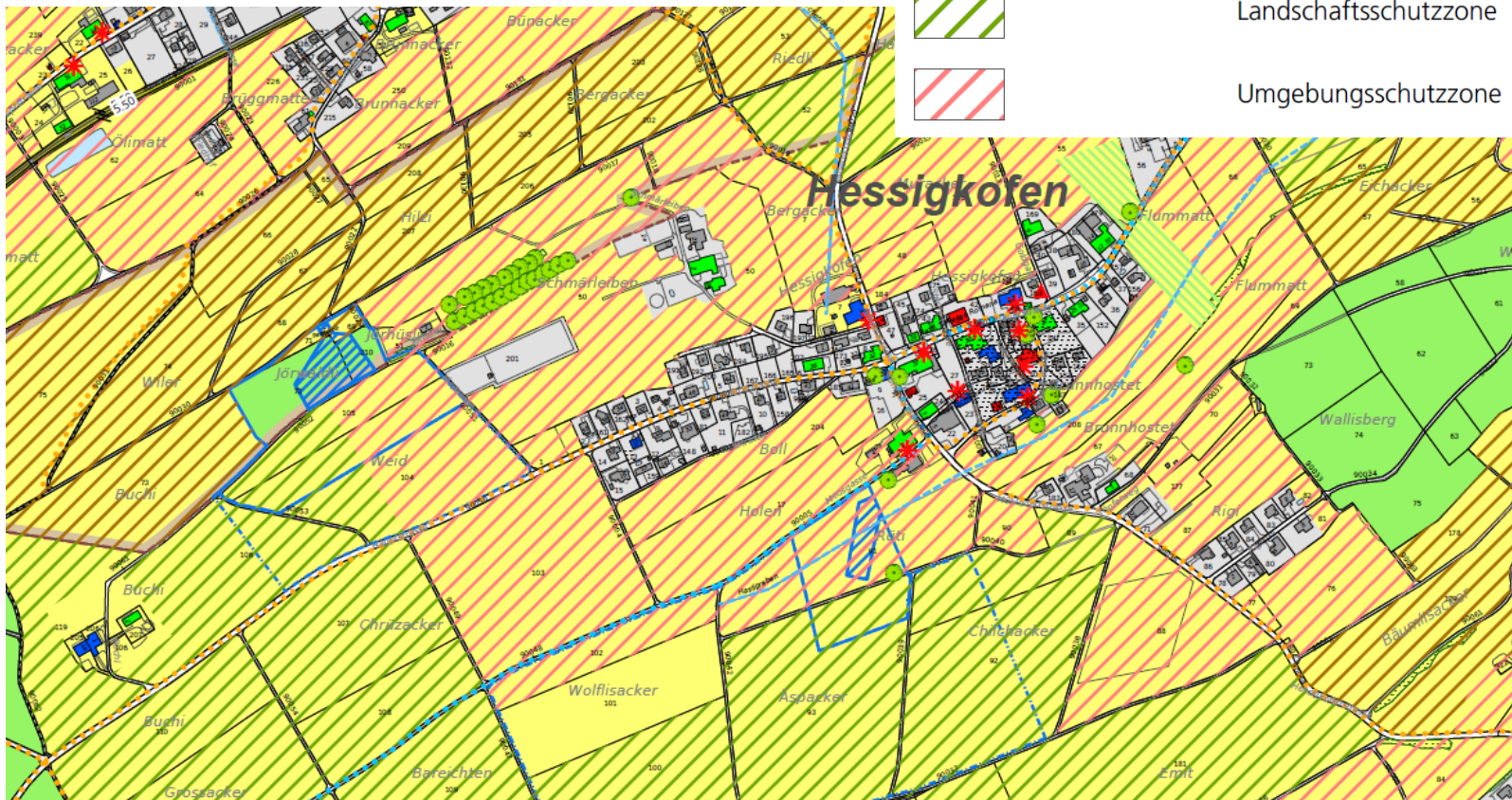
Landschaftsschutzzone «Freihaltung»

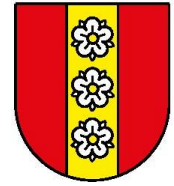


Landschaftsschutzzone



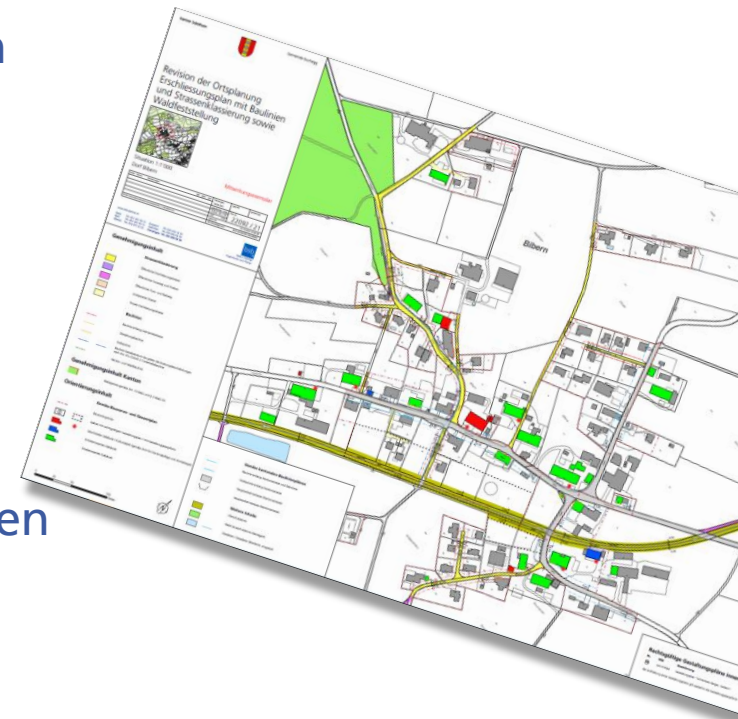
Umgebungsschutzzone

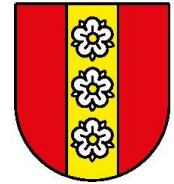




Erschliessungspläne – wesentliche Änderungen

- Anpassen an Bauzonenplan und Gesamtplan
- Überprüfen der Strassenklassierung (öffentlich / privat, Klassierung MIV / FVV)
- Überprüfen und Ausscheiden von Baulinien entlang aller öffentlichen Strasse, aber auch Wald, Hecken, Gewässer usw.
- Prüfen von Privatstrassen und ggf. Überführen ins öffentl. Netz (zurückhaltend)
- Prüfen von geplanten Strassenausbauten
- Prüfen von Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr



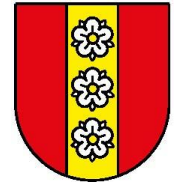


Zonenreglement – wesentliche Änderungen

- Aktualisierung der Bestimmungen auf neue gesetzliche / übergeordnete Anforderungen (Bauzonen, Nicht-Bauzonen, Schutzzonen).
- Harmonisierung der Baubegriffe/Messweisen gemäss revidierter KBV, am Wichtigsten: keine Ausnutzungsziffer mehr, neu nur Grünflächenziffer und Gebäudemasse
- Neue allgemeine Bestimmungen: u.a. § Externe Fachpersonen / Gestaltungsbeirat, § Gestaltungspläne, § Grünflächen, Grünflächenziffer und Baumäquivalent, § Gestaltung, § Kultusbauten, § Energie, § Solaranlagen / Kleinwindanlagen, § Mobilfunksendeanlagen, § Lichtemissionen
- Siedlungsentwicklung mit Qualität wird verbindlich
- Abgleich mit Bauzonen- und Gesamtplan (alle Genehmigungsinhalte auf Plan finden eine Bestimmung im Reglement)
- **Synoptische Darstellung beachten!**



Weitere Schritte / Ausblicke



Ausblick weiterer Prozess: Ortsplanungsrevision

Während der öffentlichen Mitwirkung

- Aktives Mitwirken und bei Bedarf Teilnahme an den Sprechstunden

Nach der öffentlichen Mitwirkung

- Prüfung Mitwirkungsbeiträge durch Ausschuss OPR und Umsetzungsentscheid durch Gemeinderat
- Durchführen von Gesprächen mit Grundeigentümer:innen

Winter 2025/2026

- Öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit (30 Tage)

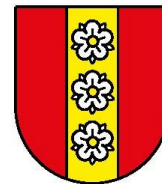
Sommer 2026

- Überweisung der OPR zur Genehmigung an den Regierungsrat

Allgemein während dem Prozess

→ Dialog mit dem Kanton und der Bevölkerung weiter führen!





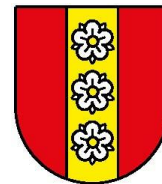
Öffentliche Mitwirkung

Informieren Sie sich und wirken Sie mit!

- vom 24. Oktober 2024 bis 10. Januar 2025
- Informationsveranstaltung vom 4. November 2024
- Dauerausstellung des Gesamtdossiers im ehem. Schulhaus Brügglen
- Online: Dossier auf www.buchegg-so.ch abrufbar
- Sprechstunden zur Klärung von Fragen oder Unklarheiten (tel. Anmeldung erforderlich):
 - Donnerstag, 28. November 2024, 16.00 – 19.00 Uhr
 - Freitag, 29. November 2024, 09.00 – 12.00 Uhr
 - Samstag, 07. Dezember 2024, 09.00 – 12.00 Uhr
 - Dienstag, 10. Dezember 2024, 15.00 – 17.30 Uhr

Storymap Buchegg





Mitwirkungseingaben

Einreichen von Anliegen bis am 10. Januar 2025

- Per Post (mit Angabe des Absenders) an:
«Mitwirkung OPR»
Gemeinde Buchegg
Hauptstrasse 2
4583 Mühledorf
- Per E-Mail an:
ortsplanung@buchegg-so.ch

**Schriftliche Eingabe
erforderlich!**





Verständnisfragen?

A scenic view of a village with red-roofed houses and a large green field in the foreground. The houses are clustered together, and the field is a vibrant green. In the background, there is a dense forest on a hillside under a blue sky with light clouds.

Besten Dank für Ihr Mitwirken!