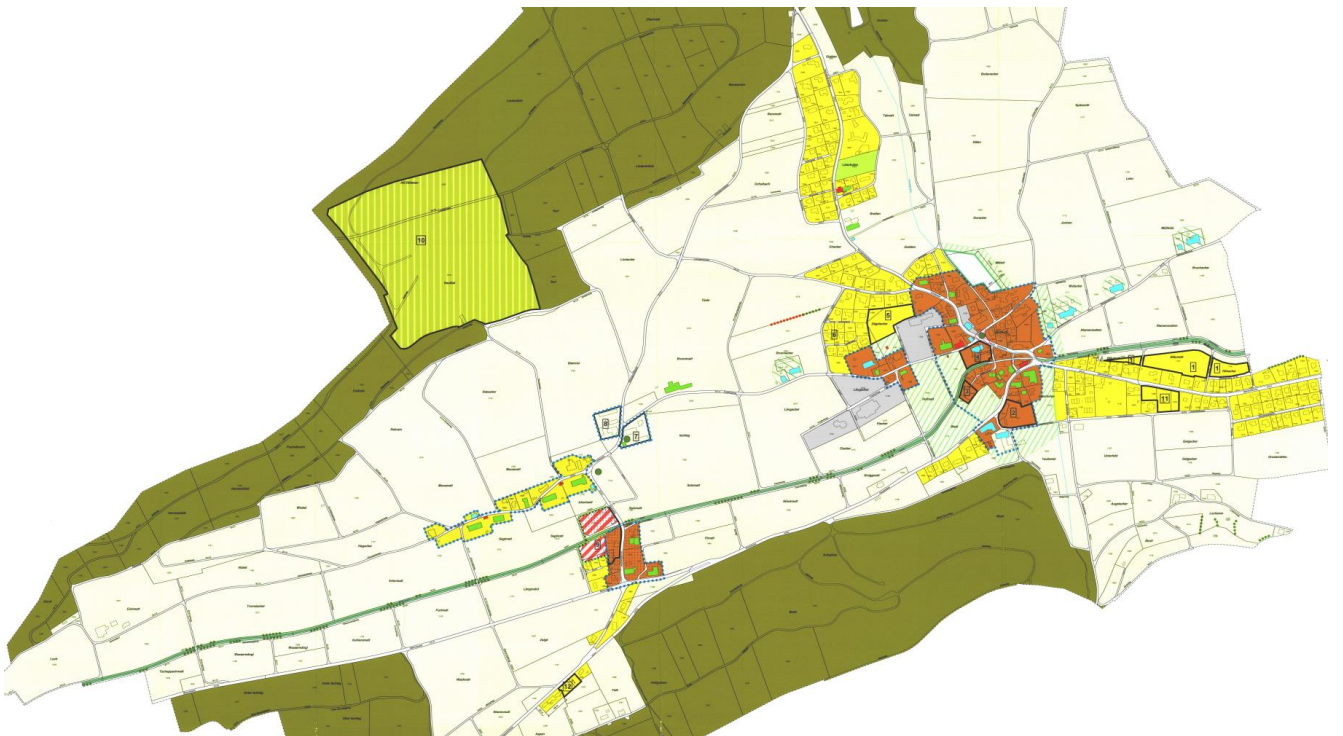


Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil

Teilrevision Zonenreglement

Anpassung des Zonenreglements an die neuen Baubegriffe und Messweisen sowie diverse formelle Anpassungen

Raumplanungsbericht



25.03.2026 | Version 003

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1.	Planungsanlass	5
1.2.	Planungsgegenstand	5
1.3.	Baubegriffe der IVHB	6
2.	Überbauungsziffer als neue Nutzungsziffer	7
2.1.	Wahl der Überbauungsziffer	7
2.2.	Definition der Überbauungsziffer	8
2.3.	Herleitung der maximalen ÜZ in der W2	10
2.4.	Auswirkung des Wechsels	11
3.	Fassadenhöhe und Gesamthöhe	12
3.1.	Fassadenhöhe	12
3.2.	Gesamthöhe	14
4.	Übersicht Änderungen im Zonenreglement	15
4.1.	Überbauungsziffer W2	15
4.2.	Fassadenhöhe und Gesamthöhe	15
4.3.	Änderung Fassadenhöhe W2	16
4.4.	Änderung im Zusammenhang mit der kantonalen Fachstelle Heimatschutz	16
4.5.	§ 11 Kommunale Uferschutzzone (US)	17
4.6.	§ 19 Hecken und Uferbepflanzungen geschützt	19
5.	Aufhebung Gestaltungsplan «Mühlegasse GB Nr. 1071»	20
6.	Verfahren und Planungsablauf	21

Anhang

Anhang I	Mitwirkungsbericht	23
----------	--------------------	----

Abkürzungsverzeichnis

AZ	Ausnützungsziffer
BJD	Bau- und Justizdepartement Kt. Solothurn
BMZ	Baumassenziffer
GFZ	Geschossflächenziffer
GZ	Grünflächenziffer
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KBV	Kantonale Bauverordnung
PBG	Kantonales Bau- und Planungsgesetz
ÜZ	Überbauungsziffer

1. Ausgangslage

1.1. Planungsanlass

Neue Baubegriffe und Messweisen (IVHB)	Der Kanton Solothurn ist am 1. Juli 2012 (RRB Nr. 2012/1063) der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Die Baubegriffe und Messweisen der IVHB wurden in das Bau- und Planungsrecht überführt. Die Umsetzung erfolgte im Wesentlichen durch die Revision der Kantonalen Bauverordnung (KBV), welche am 1. März 2013 in Kraft trat.
Anpassung an neues Recht	Gemäss § 70 Abs. 3 KBV sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Zonenpläne und –reglemente innert 10 Jahren dem neuen Recht anzupassen und die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB zu übernehmen.
Diverse formelle Anpassungen	Die Teilrevision des Zonenreglements aufgrund der IVHBV wird verbunden mit diversen formellen Anpassungen. Einige Paragraphen sind entweder von der aktuellen Praxis (Neuausrichtung Fachstelle Heimatschutz ehemals Ortsbildschutz) oder durch Präzisierungen für die Nutzung und den Vollzug (Uferschutzzone, Hecken) überholt.
Keine inhaltliche Revision der Ortsplanung	Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenreglements erfolgen keine inhaltlichen Anpassungen an das revidierte Raumplanungsgesetz (z.B. strategische Überlegungen zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde). Es handelt sich um eine formelle Anpassung.

1.2. Planungsgegenstand

Rechtsgültige Ortsplanung	Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil wurde mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 425 vom 12. März 2013 genehmigt. Zwar wurde im Jahr 2017 eine Ergänzung im Zonenreglement bezüglich der Gebäudehöhe im Gebiet Bläumatt / Ribacker vorgenommen (RRB Nr. 2017/1290), eine Anpassung des Zonenreglements an das neue Recht wurde jedoch nicht durchgeführt.
Planungsgegenstand	<p>Aufgrund des Auftrags nach § 70 Abs. 3 KBV wird das Zonenreglement der Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil vorgängig zur nächsten Ortsplanungsrevision einer Teilrevision unterzogen. Das Zonenreglement wird mit vorliegender Teilrevision materiell nicht angepasst, sondern nur «technisch, formell», so dass die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB übernommen werden und dem Auftrag gemäss KBV nachgekommen wird. Die einzige Ausnahme einer materiellen Änderung betrifft in der 2-geschossigen Wohnzone die Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhe.</p> <p>Die Anpassung der Zonenvorschriften an das neue Recht bzw. die Übernahme der neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB führt insbesondere zu folgenden Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Festlegen der Überbauungsziffer als neue Nutzungsziffer anstelle der Ausnützungsziffer (gemäss den gesetzlichen Grundlagen ist die Ausnützungsziffer nicht mehr als Nutzungsziffer zulässig)■ Ersatz des Begriffs Gebäudehöhe mit Fassadenhöhe■ Ersatz des Begriffs Firsthöhe mit Gesamthöhe■ Einführung Begriff «Unterniveaubauten»

- Ergänzung des Zonenreglements (RRB Nr. 2017/1290) bezüglich Gebäudehöhe im Gebiet Bläumatt/Ribiacker in die Zonenvorschriften integrieren
- Anpassung der Fassadenhöhe (alt: Gebäudehöhe) von 6.50m auf 7.50m in der 2-geschossigen Wohnzone
- Weitere kleine Aktualisierungen aufgrund von neuen übergeordneten Vorgaben

1.3. Baubegriffe der IVHB

Ziel der IVHB	Die IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) hat zum Ziel, die zahlreichen kantonal unterschiedlichen Baubegriffe und Messweisen zu vereinheitlichen. Mit dem Beitritt eines Kantons zur IVHB vereinheitlicht er die Baubegriffe und Messweisen gemäss den 30 definierten Begriffen der IVHB in seinem Bau- und Planungsrecht.
Baubegriffe der IVHB	In der IVHB werden folgende 30 formellen Baubegriffe definiert: <ul style="list-style-type: none">▪ Massgebendes Terrain▪ Gebäude: Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten▪ Gebäudeteile: Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile▪ Längenbegriffe, Längenmasse: Gebäudelänge, Gebäudebreite▪ Höhenbegriffe, Höhenmasse: Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe▪ Geschosse: Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse▪ Abstände und Abstandsbereiche: Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich▪ Nutzungsziffern: Anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer
Messweisen	Mit dem Beitritt zur IVHB wurden nicht nur die Begrifflichkeiten, sondern auch die Messweisen harmonisiert, wodurch sich die Messweisen gegenüber der «alten» KBV teilweise geändert haben. Im vorliegenden Raumplanungsbericht werden nur die neuen Messweisen für die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe erläutert. Alle weiteren Messweisen sind der aktuellen KBV sowie erläuternden Unterlagen wie den Bulletins des Bau- und Justizdepartements (BJD) und den Baukonferenzen zu entnehmen.

2. Überbauungsziffer als neue Nutzungsziffer

2.1. Wahl der Überbauungsziffer

AZ in der W2 nicht
mehr verwendbar

Im rechtsgültigen Zonenreglement Lüterkofen-Ichertswil ist die Ausnutzungsziffer (AZ) als Nutzungsziffer in der 2-geschossigen Wohnzone festgelegt. Die anderen Zonen verfügen über keine Nutzungsziffer.

Mit dem Beitritt zur IVHB kann die AZ in Zukunft nicht mehr verwendet werden. Neu sind Überbauungsziffer (ÜZ), Geschossflächenziffer (GFZ) Baumassenziffer (BMZ) oder Grünflächenziffer (GZ) als neue Nutzungsziffern anzuwenden.

Vor- und Nachteile
der Nutzungsziffern

Für den Wechsel von der AZ zur Baumassenziffer oder zur Geschossflächenziffer besteht kein verlässlicher Umrechnungsfaktor. Es besteht das Risiko, ohne Wissen, ungewollt (viele) Grundstücke als übernutzt «zu stellen». Hinzu kommt, dass Gebäude und Projekte mit einem hohen Anteil von Nebennutzflächen (Bemerkung: was in einer klassischen Einfamilienhauszone wie der W2 der Fall ist) benachteiligt sind. Während die Nebennutzflächen bei der AZ nicht berücksichtigt wurden, werden sie bei der Geschossflächenziffer und der Baumassenziffer mitberechnet. Die ÜZ bringt gegenüber diesen beiden Nutzungsziffern den Vorteil, dass sie verständlich und sowohl für Neubauten sowie auch für Umbauten einfach zu berechnen und anzuwenden ist. Sie kennt auch keine Umgehungsmöglichkeiten. Zudem ist bei der Festlegung der maximal zulässigen Überbauungsziffer transparent nachweisbar, welche Parzellen den zulässigen Wert einhalten bzw. überschreiten. Ein Nachteil der ÜZ – weil als Flächenverhältniszahl geltend – stellt bei kleinen Grundstücken eine höhere Wahrscheinlichkeit der Übernutzung dar. Bei sehr grossen Grundstücken ist hingegen oftmals eine Unternutzung festzustellen (zu wenig «flächensparsam»). Diese Nachteile werden auf Basis der bebauten Situation in Lüterkofen jedoch als akzeptabel eingestuft.

Wahl der ÜZ für die
W2

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile von Überbauungs-, Geschossflächen- und Baumassenziffer hat sich die Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil für die Überbauungsziffer als neue Nutzungsziffer in der 2-geschossigen Wohnzone entschieden. Wie erwähnt ist die ÜZ gut verständlich und die Berechnung und Anwendung einfach und nachvollziehbar. Weiter ist die ÜZ klar definiert und bietet wenig Umgehungsmöglichkeiten. Die ÜZ kann einfach mit der Grünflächenziffer und anderen Baumassen (Gebäuelänge, Gesamthöhe usw.) kombiniert werden.

2.2. Definition der Überbauungsziffer

§ 35 KBV:

$$\ddot{U}Z = aGbF / aGSF$$

Die Überbauungsziffer (ÜZ) beschreibt nach § 35 KBV das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF / aGSF). Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Überbauungsziffern festlegen.

Anrechenbare
Gebäudefläche

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (KBV Anhang I Figur 15, vgl. Abbildung 1). Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sowie bis zu einem zulässigen Mass (max. 1.20 m über Fassadenflucht) vorspringende Gebäudeteile werden nicht für die ÜZ berücksichtigt. Kleinbauten, Anbauten und das massgebende oder tiefer gelegte Terrain überragende Unterniveaubauten zählen zur anrechenbaren Gebäudefläche.

Anrechenbare
Grundstückfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 34 KBV) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden ebenfalls angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung (KBV Anhang I Figur 14, vgl. Abbildung 2).

Erläuterungen

Die ÜZ kann als «Fussabdruck» eines Gebäudes auf einem Grundstück bezeichnet werden. Die ÜZ ist ein Flächenmass und liefert isoliert keine Angaben zur Nutzungsdichte. Sie kann die bauliche Dichte alleine nicht regeln und muss mit geeigneten weiteren Baumassen zur Einschränkung kombiniert werden (Gesamthöhe, Gebäudelänge, Geschosszahl etc.).

Oberirdischer Anteil

Die Überbauungsziffer wird im revidierten Zonenreglement in einen oberirdischen Anteil und einen Anteil für Unterniveaubauten aufgeteilt. Die ÜZ oberirdisch bezieht sich auf oberirdische Gebäude gemäss § 21^{bis} Abs. 1 KBV: Ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Anteil
Unterniveaubauten

Die ÜZ für Unterniveaubauten bezieht sich auf Bauten gemäss § 21^{bis} Abs. 3 KBV: Gebäude, die höchstens 0.5 m über das massgebende bzw. über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Diese treten somit teilweise oberirdisch in Erscheinung.

Vergleich zur
Definition der AZ

Während die Ausnützungsziffer (vereinfacht ausgedrückt) die Wohnfläche (Bruttogeschossfläche) in Bezug auf die Grundstücksfläche vorgibt, definiert die Überbauungsziffer den Fussabdruck des Gebäudes (siehe Tabelle unten). Die Definition der beiden Nutzungsziffern ist somit grundlegend anders, weshalb die bisher festgelegten Ausnützungsziffern im Zonenreglement nicht mit einer einfachen Formel in eine passende ÜZ überführt werden können. Für die Wahl der passenden ÜZ pro Zone sind weiterführende Untersuchungen und Auswertungen notwendig (vgl. Kapitel 0).

Definition Ausnützungsziffer AZ

Verhältnis der anrechenbaren **Bruttogeschossfläche** zur anrechenbaren Landfläche.

Definition Überbauungsziffer ÜZ

Verhältnis der anrechenbaren **Gebäudefläche** zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

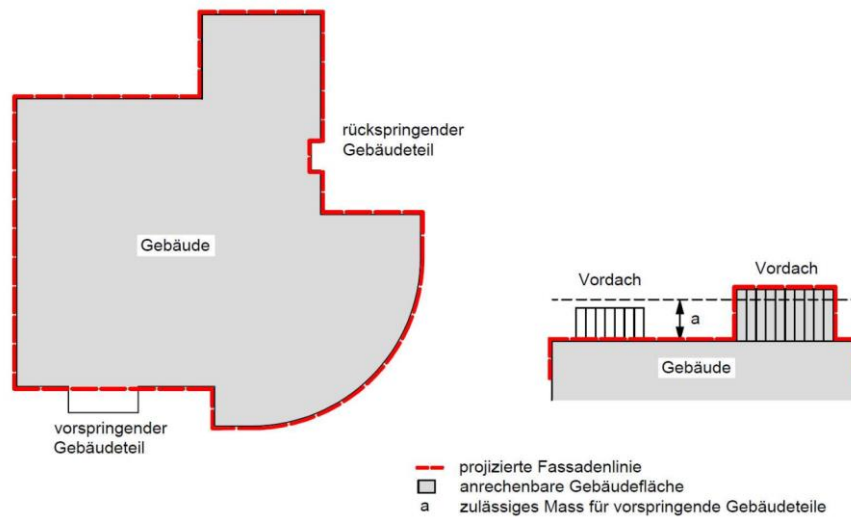


Abbildung 1: Überbauungsziffer gemäss KBV Anhang I, Figur 15, a = 1.20 m

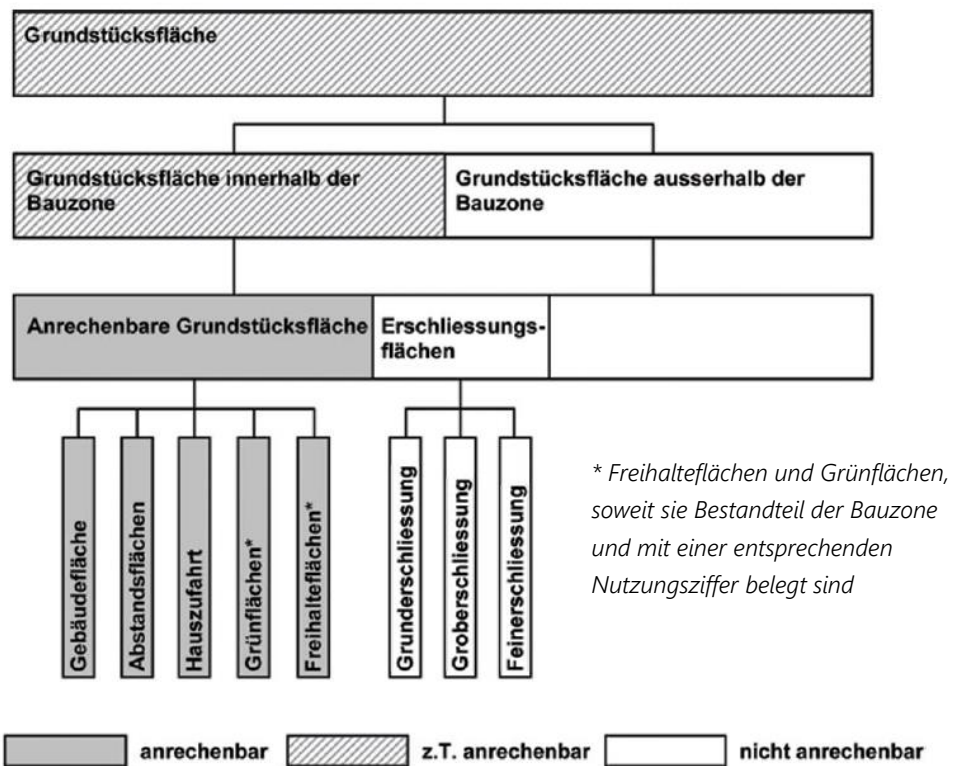


Abbildung 2: Anrechenbare Grundstücksfläche (KBV Anhang I, Figur 14)

2.3. Herleitung der maximalen ÜZ in der W2

Auswertung aktuelle
ÜZ in der W2

Für die 2-geschossige Wohnzone ist im rechtsgültigen Zonenreglement eine Ausnützungsziffer von 0.3 bei einem Vollgeschoss bzw. 0.4 bei zwei Vollgeschossen festgelegt. Die effektive Ausnützung der Ziffer ist nicht bekannt. Die Ausnützungsziffer kann auch nicht direkt in eine Überbauungsziffer umgerechnet werden. Im Unterschied zur AZ ist insbesondere festzuhalten, dass die ÜZ bei zunehmender Geschoszahl nicht zwingend zunimmt, da diese nur den Grundriss des Gebäudes (Fussabdruck) abbildet.

Um auf eine zweckmässige Überbauungsziffer für die W2 in Lüterkofen-Ichertswil zu schliessen wurde untersucht, welche ÜZ die Parzellen in der W2 mit der aktuellen Bebauung erreichen (siehe Abbildung 3). Die Auswertung¹ hat folgende Ergebnisse geliefert:

- Die bebauten Parzellen in der W2 weisen eine durchschnittliche ÜZ von 21.2% auf (Median = 20.7%). Die unbebauten Grundstücke wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt.
- 95% der bebauten Grundstücke weisen eine ÜZ unter 35 % auf (95%-Quantil).
- 24 Parzellen weisen eine ÜZ über 30% auf.
- 17 Parzellen weisen eine ÜZ über 32% auf.
- 9 Parzellen weisen eine ÜZ über 35% auf.

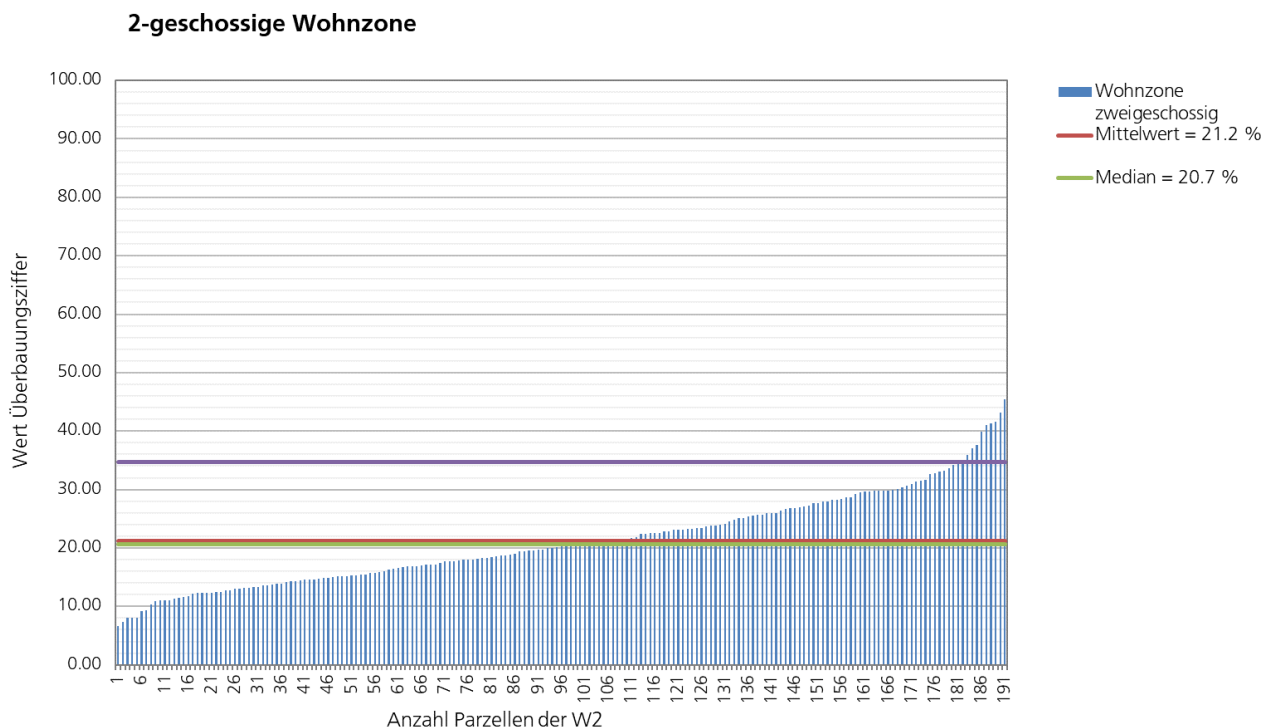


Abbildung 3: Auswertung Überbauungsziffer in der 2-geschossigen Wohnzone W2.
Die unbebauten Grundstücke wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

¹ Die Auswertung erfolgt auf Basis der Daten der amtlichen Vermessung (Bodenbedeckung). Die Daten sind nicht vollständig kohärent mit der Berechnung der Überbauungsziffer gemäss Kapitel 0, liefert aber sehr gute Annäherungswerte.

«Übernutzung» In einer 2-geschossigen Wohnzone ist eine ÜZ (oberirdischer Anteil) von 30% ein häufig verwendetes Mass. In Lüterkofen-Ichertswil weisen die 20 Parzellen, welche die ÜZ über 30% überschreiten («Übernutzung»), Überbauungsziffern zwischen 31% bis 41% auf. Als Gründe für die ÜZ-Werte von mehr als 30% sind in Bezug auf die vorliegende Situation in Lüterkofen-Ichertswil folgende Muster zu erkennen:

- Es handelt sich teilweise um Gebäude mit einem grossen Grundriss (z.B. eingeschossige Gebäude, welche eher in die Fläche als in die Höhe gebaut sind, 'grobkörnige' Mehrfamilienhäuser).
- Auf den Grundstücken befinden sich etliche Nebenbauten oder vorspringende Bauteile, welche bei der ÜZ angerechnet werden (z.B. Unterstand, gedeckte Terrasse, nicht geheizter Wintergarten, grosser Dachvorsprung).
- Bei kleinen Grundstücken wird eine hohe ÜZ erreicht (bei kleinen Grundstücken ist die Verhältniszahl der ÜZ eher nachteilig).

Festlegung ÜZ oberirdisch in der W2: 0.3 Aufgrund der Auswertung wird für die 2-geschossige Wohnzone in Lüterkofen-Ichertswil eine maximale ÜZ oberirdisch von 30% (0.3) als zweckmässig erachtet.

Festlegung ÜZ Unterniveaubaute Wie erläutert bestehen für die Festlegung der Überbauungsziffer für Unterniveaubaute keine Annäherungswerte aus den amtlichen Daten. Unter Einhaltung der ohnehin in der Wohnzone einzuhaltenden minimalen Grünflächenziffer von 40 % (0.4) gemäss § 36 Abs. 3 PBG, wird die maximale Überbauungsziffer auf 0.6 (60%) festgelegt.

2.4. Auswirkung des Wechsels

Tendenziell höhere Ausnützung Die Nutzungsmöglichkeiten in der 2-geschossigen Wohnzone werden mit dem Wechsel von der Ausnützungsziffer zu einer Überbauungsziffer von 30% mehrheitlich erhöht. Die Parzellen in der W2 weisen mit der aktuellen Bebauung im Mittel eine ÜZ von 21% auf (vgl. 0). Für die Mehrheit der Parzellen resultiert damit eine zusätzliche, mögliche Ausnützung, was auch mit dem «Paradigmenwechsel» zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Bauzonenfläche einhergeht.

Max. Geschossigkeit möglich Wie in Kapitel 0 erläutert, ist die ÜZ ein Flächenmass und nicht ein Mass zur Regulierung der Nutzungsdichte. Die Dimension von Bauten wird erst in Kombination mit weiteren Baumassen (Geschosszahl, Gebäudelänge, Gesamthöhe, etc.) eingeschränkt. Dies führt dazu, dass mit der ÜZ eher die maximale Geschossigkeit ausgenützt wird, wohingegen dies mit der AZ nicht immer möglich war.

Übernutzte Parzellen Mit der Festlegung einer ÜZ von 30% sind 24 Parzellen in der W2 übernutzt bzw. weisen eine zu hohe ÜZ auf. Für diese Grundstücke gilt die Besitzstandgarantie (§34^{ter} PBG). Dies bedeutet, dass bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die ursprünglich rechtmässig errichtet wurden, aber durch die vorliegende Änderung rechtswidrig geworden und dadurch nicht mehr zonenkonform sind, erneuert und teilweise geändert werden dürfen sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen. Unter Besitzstandsgarantie gelten auch sämtliche Arbeiten zur Instandhaltung, Instandsetzung (Reparaturen) und Modernisierung (Renovationen), soweit Umfang, Erscheinung, Bestimmung und Wert der Anlage unverändert bleiben.

3. Fassadenhöhe und Gesamthöhe

3.1. Fassadenhöhe

Definition der
Fassadenhöhe
(§ 18 KBV)

Der Begriff der Gebäudehöhe wird mit dem Begriff der Fassadenhöhe ersetzt. Die Fassadenhöhe ist nach § 18 KBV folgendermassen definiert:

¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Anhang I Figur 6; höchster Punkt der Tragkonstruktion, exkl. Isolation, exkl. Dachhaut).

² Die Fassadenhöhe darf in keinem Punkt überschritten werden. Technisch bedingte Dachaufbauten werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Bei Brüstungen beträgt dieses Mindestmass 2 m.

³ Bei Gebäuden mit einem Attikageschoss ist die zulässige maximale Fassadenhöhe jeweils um 1,50 m höher als die in Absatz 1 erwähnten Masse. Diese Höhe darf durch die Brüstung auf dem obersten Vollgeschoss nicht überschritten werden.

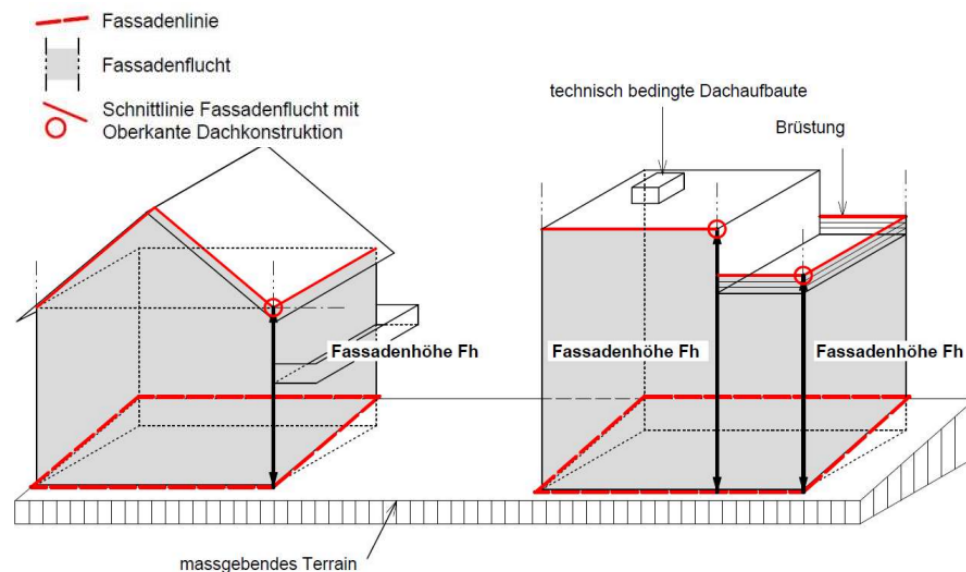


Abbildung 4: Fassadenhöhe gemäss KBV Anhang I, Figur 6

Unterschiede der
Begriffe

Die Fassadenhöhe hat Ähnlichkeiten mit der altrechtlichen Gebäudehöhe. Die beiden Begriffe unterscheiden sich insbesondere in folgenden Punkten:

Gebäudehöhe	Fassadenhöhe	Unterschied
<p>Oberer Referenzpunkt: Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachfläche gemessen; bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses bzw. der Brüstung, sofern diese nicht mindestens 2m von der Gebäudeflucht zurückgesetzt ist.</p>	<p>Oberer Referenzpunkt: Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (höchster Punkt der Tragkonstruktion, exkl. Isolation, exkl. Dachhaut).</p> <p>Technisch bedingte Dachaufbauten werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Bei Brüstungen beträgt dieses Mindestmass 2 m.</p>	<p>Unterschiedlicher oberer Referenzpunkt</p>
<p>Unterer Referenzpunkt: gewachsenes oder tiefer gelegtes Terrain</p>	<p>Unterer Referenzpunkt: Fassadenlinie, massgebendes Terrain. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.</p>	<p>Unterschiedlicher unterer Referenzpunkt. Tieferlegungen werden nicht berücksichtigt, auch bei Tieferlegung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.</p>
<p>Giebelfelder und kleinere Terrainvertiefungen (wie einzelne Hauseingänge, Garagezufahrten, Licht- und Lüftungsschächte) werden nicht mitgerechnet. Bei Steildächern wird die Mehrhöhe, die sich im Vergleich zu einem 45 Grad geneigten Dach ergibt, zur Gebäudehöhe hinzugerechnet.</p>	<p>-</p>	<p>Kein Mehrhöhenzuschlag mehr bei Steildächern mit einer Neigung > 45 Grad.</p>

3.2. Gesamthöhe

Definition der Gesamthöhe (§ 18bis KBV)

Der Begriff der Firsthöhe wird mit dem Begriff der Gesamthöhe ersetzt. Die Gesamthöhe ist nach § 18^{bis} KBV folgendermassen definiert:

¹ Die Gemeinden können eine maximale Gesamthöhe festlegen.

² Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (Anhang I, Figur 7).

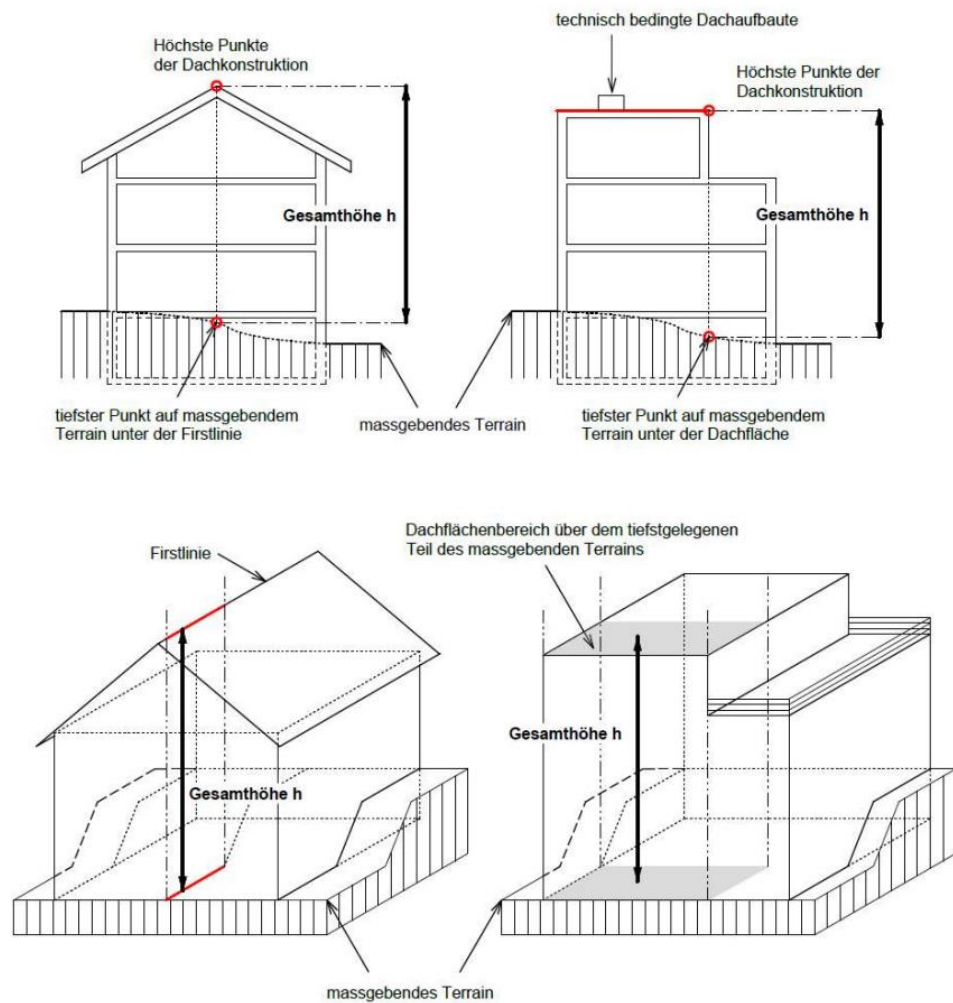


Abbildung 5: Fassadenhöhe gemäss KBV Anhang I, Figur 7

Unterschiede der
Begriffe

Firsthöhe und Gesamthöhe unterscheiden sich insbesondere in folgenden Punkten:

Firsthöhe	Gesamthöhe	Unterschied
Höhenunterschied zwischen First und Oberkante Erdgeschossboden	Grösster Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.	Neu gilt der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie

4. Übersicht Änderungen im Zonenreglement

4.1. Überbauungsziffer W2

ÜZ nur in der W2

Der Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer betrifft ausschliesslich die 2-geschossige Wohnzone W2. In den übrigen Zonen ist im rechtsgültigen Zonenreglement keine Nutzungsziffer festgelegt.

Wie im Kapitel 0 erläutert, wird die Überbauungsziffer in einen oberirdischen Anteil und einen Anteil für Unterniveaubauten aufgeteilt.

In der W2 werden folgende Überbauungsziffern festgelegt:

	1 Vollgeschoss	2 Vollgeschosse
Max. ÜZ oberirdisch	30 %	30 %
Max. ÜZ Unterniveaubauten	60 %	60 %

4.2. Fassadenhöhe und Gesamthöhe

Ersatz Gebäudehöhe
und Firsthöhe

Im gesamten Reglement werden die Begriffe «Fassadenhöhe» und «Gesamthöhe» gemäss IVHB übernommen (vgl. Kapitel 3): Ersatz des Begriffs «Gebäudehöhe» mit «Fassadenhöhe» sowie Ersatz des Begriffs «Firsthöhe» mit «Gesamthöhe».

Diese Änderungen betreffen folgende Zonen und Paragraphen im Zonenreglement:

- § 2 2-geschossige Wohnzone (W2)
- § 3 Dorfkernrandzone (DK)
- § 4 Weilerzone (WL)
- § 5 Gewerbezone Ichertswil (G)
- § 6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)

4.3. Änderung Fassadenhöhe W2

Anpassung
Fassadenhöhe W2

Grundsätzlich erfolgen in der vorliegenden Teilrevision nur «technische / formelle» Anpassungen am Zonenreglement (Anpassung an neue Baubegriffe, Messweisen und neue gesetzliche Vorgaben). Inhaltliche Anpassungen erfordern grundsätzlich eine detailliertere Auseinandersetzung mit dem Siedlungsgebiet und eine Betrachtung im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung. Als einzige Ausnahme erfolgt vorliegend in der 2-geschossige Wohnzone W2 eine Anpassung der maximal zulässigen Fassadenhöhe von heute 6.50 m auf 7.50 m (§ 2, Absatz 2).

Die Fassadenhöhe von 6.50 m hat sich in den letzten Jahren in der Praxis vermehrt als unpraktikabel und als Hürde erwiesen. Dies zeigt auch die Tatsache, dass die reduzierte Fassadenhöhe von 6.50 m zunehmend über Gestaltungspläne ausgehebelt und auf 7.50m erhöht wurde. Die Fassadenhöhe von 7.50m entspricht der gängigen und zeitgemässen Fassadenhöhe in einer zweigeschossigen Wohnzone und der Fassadenhöhe für zwei Vollgeschosse gemäss der kantonalen Bauverordnung. In der 2-geschossigen Wohnzone werden die Auswirkungen der Erhöhung auf 7.50 m auf das Ortsbild als verträglich beurteilt.

Keine Änderung in
Dorfkernzone und
Weilerzone

Keine Anpassung erfolgt hingegen in der Dorfkernzone (DK) und der Weilerzone Ichertswil (WL). Beide Zonen liegen vollständig im Ortsbildschutzperimeter. Eine pauschale Erhöhung der Fassadenhöhe und die Auswirkungen auf das Ortsbild muss im Kontext der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung überprüft und beurteilt werden.

4.4. Änderung im Zusammenhang mit der kantonalen Fachstelle Heimatschutz

Neuausrichtung
kantonale Fachstelle

Bisher hat sich die Fachstelle Heimatschutz schwergewichtig mit der Beurteilung von Baugesuchen ausserhalb der Bauzone, mit der internen Mitberichterstattung bei Planungen sowie auf Wunsch von Gemeinden mit der Stellungnahme zu Baugesuchen in wertvollen Ortsbildern und betreffend erhaltens- und schützenswerten Kulturobjekten innerhalb der Bauzone beschäftigt. So hat die Fachstelle auch die Gemeinde Lüterkofen-Ichertswil unterstützt. Innerhalb der Ortsbildschutzzone (§ 10) mussten die entsprechenden Baugesuche der Fachstelle Ortsbildschutz für eine Stellungnahme unterbreitet werden. Bei schützenswerten (§ 16) und bei erhaltenswerten Objekten (§ 17) wurde bei baulichen Massnahmen an den Objekten frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, eine Absprache mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz und der Baubehörde verlangt. In der Dorfkernzone (§ 3) war der Einbezug der Fachstelle fakultativ. Zukünftig soll die Qualität des Siedlungs- und Landschaftsraumes insgesamt noch stärker im Vordergrund stehen und dabei soll die Beurteilung dieser Qualitätsfragen vermehrt auch durch die Gemeinden selbst erfolgen können. Dreh- und Angelpunkt bei der Beurteilung von Baugesuchen sind somit die kommunalen Baubehörden vor Ort. In geschützten Ortsbildern innerhalb der Bauzone kann sich die kantonale Fachstelle für Heimatschutz in Einzelfällen und auf ausdrücklichen Wunsch der kommunalen Baubehörde zur Beurteilung im Sinne eines Mitberichts äussern.

Änderungen im
Zonenreglement

Aufgrund der Neuausrichtung der kantonalen Fachstelle Heimatschutz entfällt der Automatismus des Einbezugs der kantonalen Fachstelle. Eine Zweitmeinung (im Sinne einer Fachmeinung) durch Fachpersonen wird aber immer noch als wichtig und richtig erachtet. Expertinnen und Experten aus dem von der Fachstelle Heimatschutz zusammengestellten Fachexpertenpool oder auch weitere Fachpersonen aus den entsprechenden Fachrichtungen (Architektur, Denkmalpflege, Landschaftsarchitektur) sind zur Beurteilung anzufragen.

Unberührt von der Änderung bleibt § 15 des Zonenreglements (Kulturobjekte geschützt). Das Amt für Archäologie und Denkmalpflege ist nach wie vor Ansprechperson für bauliche Veränderungen in aller Art bei geschützten Objekten.

Folgende Paragraphen erfahren eine Änderung:

- § 3 Dorfkernrandzone (DK)
- § 10 Ortsbildschutzzone (OBS)
- § 16 Kulturobjekte schützenswert
- § 17 Kulturobjekte erhaltenswert

4.5. § 11 Kommunale Uferschutzzone (US)

Aktualisierung der
Vorschriften und An-
gleichung an beste-
hende Vorschriften

Die Vorschriften zur Uferschutzzone sind nicht mehr auf dem aktuellen Stand. Diese werden im Zuge der Teilrevision des Zonenreglements aktualisiert und ergänzt (Rot = Neue Vorschriften). Die Aktualisierung dient insbesondere der Präzisierung der Nutzung. Auch wird damit eine Homogenisierung zur kommunalen Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (der Landwirtschaftszone überlagernden Zone) im Zonenreglement vollzogen, welche im Rahmen des Revitalisierungsprojekts des Biberenbaches mittels kommunaler Teilzonenplanung (RRB Nr. 2023/1007) vollzogen wurde.

§ 11	Kommunale Uferschutzzone
1 Zweck	Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung, resp. Schaffung naturnaher Ufer entlang des Biberenbaches mit standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher.
2 Nutzung	Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GschV) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV). Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen. Hochwasserschutz- und Revitalisierungsmassnahmen sind zulässig.
3 Bauten und Anlagen, Veränderungen	Bauten, und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen. dem Hochwasserschutz oder der Revitalisierung/Renaturierung dienen oder wenn es sich um standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen gem. Art. 41c GSchV handelt.

<p>4 Besondere Bestimmungen Unterhalt</p>	<p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lagern von Materialien, Silageballen und Abfällen aller Art- Errichten von Holzlagern- Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter)- Errichten von Zäunen- Schädigen von Ufern durch Beweiden. <p>Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff GWBA. Unterhaltsmassnahmen wie Mähen von Böschungen, das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Errichten von Asthaufen als Lebensraum für Kleintiere.</p> <p>Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster oder in dessen Auftrag vom Revierförster anzuzeichnen. Unterhaltsmassnahmen richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde.</p> <p>Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet (siehe auch § 9 Abs. 5).</p>
--	--

4.6. § 19 Hecken und Uferbepflanzungen geschützt

Aktualisierung

Die Vorschriften zu Hecken und Uferbepflanzungen sind nicht mehr auf dem aktuellen Stand. Diese werden im Zuge der Teilrevision des Zonenreglements aktualisiert und ergänzt (Rot = Neue Vorschriften).

§ 19	Hecken und Uferbepflanzungen geschützt §§ 20/39-NHV
1 Schutz	<p>Hecken und Uferbepflanzungen sind geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Hecken im Baugebiet sind während der Bauphase abzuhagen.</p> <p>Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen sind untersagt.</p>
2 Bauabstand	<p>Im Bereich der Bauzone ist von den im Bauzonen- und Gesamtplan Hecken entlang von Gewässern sowie Hecken ausserhalb der Bauzone eingezeichneten Hecken, sofern nichts anderes vermerkt ist, ein genereller Bauabstand von mind. 4 m (gemessen ab Verbindungslinie der äussersten Stockausschläge + 2 m) einzuhalten.</p> <p>Sind in den Nutzungsplänen Hecken oder Heckenbaulinien nicht festgelegt, ist bei einem Bauvorhaben ein Einzelfeststellungsverfahren nach der kantonalen Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen (Heckenrichtlinie) vorzunehmen. Die örtliche Baubehörde veranlasst die Feststellung zu Lasten der Bauherrschaft und entscheidet im Baugesuchsverfahren über Ausnahmen und Ersatzmassnahmen.</p> <p>Grundsätzlich ist innerhalb der Bauzone ein Abstand von 4.0 m und ausserhalb der Bauzone ein Abstand von 10.0 m gemessen ab Krautsaum / Heckensaum einzuhalten.</p>
3 Hinweis	<p>Gemäss Anhang 4.5 StoV dürfen Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse in Hecken, Feldgehölzen und an offenen Gewässern sowie in deren Umgebung (3 m breiter Streifen) nicht verwendet werden. Die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln in Hecken und Feldgehölzen ist untersagt (vgl. Anhang 4.3 StoV).</p> <p>Die Planungsbehörde kann auf Antrag der Umweltkommission für den sachgemässen Unterhalt der Hecken in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit der Bewirtschafterin / dem Bewirtschafter abschliessen.</p>

5. Aufhebung Gestaltungsplan «Mühlegasse GB Nr. 1071»

Begehren zur
Aufhebung gestellt

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Teilrevision des Zonenreglements wurde von Seiten Grundeigentümerschaft der Antrag gestellt, den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Mühlegasse GB Nr. 1071» aufzuheben. Der Gestaltungsplan wurde mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 1998/1977 vom 22.09.1998 genehmigt.

Nach § 47 Planungs- und Baugesetz Kanton Solothurn (PBG) können Gestaltungspläne «nach Anhören der betroffenen Grundeigentümer vom Gemeinderat aufgehoben werden, wenn innert 5 Jahren seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes nicht in wesentlichem Umfang mit dessen Verwirklichung begonnen wurde. Der Aufhebungsbeschluss bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat und unterliegt der Beschwerde (§17). «

Beschluss Gemeinderat zur Aufhebung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23. März 2026 entschieden, den Antrag gutzuheissen und den Gestaltungsplan aufzuheben.

Aufgrund des Alters (1998) ist der Erhalt des Gestaltungsplans wenig zweckmässig, da dieser gemäss Erläuterungen der Grundeigentümerschaft nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht. Der Gestaltungsplan soll somit parallel zur Teilrevision des Zonenreglements im selben Verfahren aufgehoben werden (Beschluss Gemeinderat, Publikation bei öffentlicher Auflage, Beschluss Regierungsrat).

Gemäss Zonenreglement kann in der Dorfkernzone nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplans oder eines vom Gemeinderat genehmigten Konzepts gebaut werden darf. Nach der Aufhebung des Gestaltungsplans ist somit die Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplans erforderlich oder es ist ein Konzept über das ganze Gestaltungsplangebiet vom Gemeinderat zu genehmigen.

6. Verfahren und Planungsablauf

Nutzungsplanverfahren	Eine Teilrevision resp. Änderung des Zonenreglements bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15-21 Planungs- und Baugesetz (PBG). Die revidierten Zonenvorschriften treten nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung, der öffentlichen Auflage mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt in Kraft.
Planbeständigkeit	Das rechtsgültige Zonenreglement wurde mit RRB Nr. 2013/425 vom 12. März 2013 genehmigt und ist somit 10 Jahre alt. Um die Umsetzung der Baubegriffe und Messweisen der IVHB sicherzustellen gemäss Auftrag § 70 Abs. 3 KBV, ist eine Teilrevision des Zonenreglements erforderlich. Vorliegend ist die Planbeständigkeit erfüllt.
Kantonale Vorprüfung	Die Teilrevision des Zonenreglements wurde dem Kanton im September 2025 zur Vorprüfung eingereicht und das Amt für Raumplanung (ARP) hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 31. Oktober 2025 zur Planung Stellung genommen. Gemäss Vorprüfungsbericht wird die neue Überbauungsziffer in der W2 von 0.3 bzw. 30% als zweckmässig erachtet. Im Vorprüfungsbericht hat der Kanton Präzisierungen bei den Bestimmungen zum Ortsbildschutz vorgeschlagen. Die Vorschläge wurden geprüft und die Bestimmungen im Sinne des Vorprüfungsberichts angepasst.
Öffentliche Mitwirkung	Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 29. Januar bis 2. März 2026. Während der Mitwirkungsfrist wurden 20 Eingaben aus der Bevölkerung eingereicht, wobei es sich um 16 gleiche Eingaben handelte. Die Anträge und die Beschlüsse des Gemeinderats zum Umgang mit den Eingaben sind im Mitwirkungsbericht im Anhang zusammengefasst. Die Beschlüsse wurden zudem den Mitwirkenden schriftlich durch die Gemeinde mitgeteilt.
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage des teilrevidierten Zonenreglements erfolgte vom 9. April 2026 bis 11. Mai 2026. <i>Ergänzung nach Auflage</i>
Hinweis zum Genehmigungsinhalt	Nur die im Zonenreglement entsprechend ausgewiesenen Änderungen sind Gegenstand der öffentlichen Auflage und der Genehmigung. Gegen alle übrigen, bestehenden Inhalte des Zonenreglements kann keine Einsprache erhoben werden.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Schmitter'.

Thomas Schmitter

Oensingen, 25.03.2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'I. Rösli'.

Isabelle Rösli

Anhang I Mitwirkungsbericht

Mitwirkungsbericht (anonymisiert)

ID	Thema / Gebiet	Anliegen / Antrag	Beschluss Gemeinderat (23.03.2026)
1	GB Nr. 1111 (Landwirtschaftszone), §18 ZR: Schützens- und erhaltenswerte Bauten in Gebieten von bes. Schönheit und Eigenart	Antrag/Frage: Ist es möglich die Zuständigkeit für §18 (Schützens- und erhaltenswerte Bauten in Gebieten von besonderer Schönheit und Eigenart) auf die Kommunalebene wie bei § 17 gleichzusetzen?	Der Antrag wird abgewiesen; es erfolgt keine Änderung. Bei den Liegenschaften, welche unter den § 18 des Zonenreglements fallen, handelt es sich um Bauten in der Landwirtschaftszone. Die Zuständigkeit für Bauten ausserhalb der Bauzone kann nicht auf die kommunale Ebene verlagert werden.
2	§ 2 (W2) Abs. 2 Überbauungsziffer	Antrag/Frage: Zur Ausnutzungsziffer (Neu Überbauungsziffer genannt) § 2 Absatz 2 habe ich folgende Frage: Warum wurde diese beim 2 Vollgeschoss von 0.4 auf 0.3 verschlechtert? Wäre es nicht sinnvoll diese bei 1 und 2 Vollgeschossen zu behalten oder noch besser für beide auf 0.4 zu erhöhen. Begründung: Ich denke da insbesondere an die Zukunft und die kantonale/schweizweite Zielsetzung wertvolles Bauland besser und dichter zu nutzen. Dabei wäre eine höhere Überbauungsziffer sicher hilfreich.	Der Antrag wird abgewiesen; es erfolgt keine Änderung. Die Nutzungsziffer wurde nicht verschlechtert. Ausnutzungsziffer und Überbauungsziffer sind zwei unterschiedliche Nutzungsziffern, welche sich in ihrer Berechnung grundlegend unterscheiden. Bei der ÜZ handelt es sich um den «Fussabdruck» eines Gebäudes auf dem Grundstück (Gebäudegrundriss), unabhängig von der Höhe und Geschoszahl des Gebäudes. Mit einer ÜZ von 0.3 bzw. 30% ist bereits ein grosser Fussabdruck möglich.
3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18	§ 2 (W2) Fassadenhöhe	Antrag: Erhöhung der Gebäudehöhe von 6.50m generell auf 7.50m (Bemerkung BSB: Die Gebäudehöhe heisst neu Fassadenhöhe). Begründung: Die im Jahr 2009 eingeführte Reduktion der Gebäudehöhe auf 6.50m hat sich in der Praxis als massive Hürde erwiesen und liegt unter dem kantonalen Standard von 7.50m. Dass die 6.50m nicht praxisgerecht sind, beweist die Tatsache, dass moderne Bauprojekte die kantonal üblichen 7.50m fast ausschliesslich über den aufwendigen Umweg von Gestaltungsplänen erreichen können. Mehrere Beispiele in der Gemeinde bestätigen diese Praxis.	Der Antrag wird gutgeheissen. Die Fassadenhöhe von 7.50m entspricht der gängigen und zeitgemässen Fassadenhöhe in einer zweigeschossigen Wohnzone und der Fassadenhöhe für zwei Vollgeschosse gemäss KBV. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden als verträglich beurteilt.
19.1	Aufhebung Gestaltungsplan Mühlegasse	Antrag: Aufhebung Gestaltungsplan Mühlegasse aus dem Jahr 1998 über die Parzellen Nr. 1071. Begründung: Die Aufhebung wurde bereits bei der letzten Ortsplanungsrevision in der öffentlichen Auflage beantragt. Heute sind sich Kanton und Gemeinde uneinig, ob der Gestaltungsplan noch gültig ist oder nicht. Die Gemeinde beharrt weiterhin auf dem Gestaltungsplan, während dieser aus Sicht Kanton aufgehoben ist.	Der Antrag wird gutgeheissen. Aufgrund des Alters (1998) ist der Erhalt des Gestaltungsplans wenig zweckmässig, da dieser gemäss Erläuterungen der Grundeigentümerschaft nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht. Der Gestaltungsplan kann parallel zur Teilrevision des Zonenreglements im selben Verfahren aufgehoben werden (Beschluss Gemeinderat, Publikation bei öffentlicher Auflage, Beschluss Regierungsrat). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss Zonenreglement in der Dorfkernzone nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplans oder eines vom Gemeinderat genehmigten Konzepts gebaut werden darf. Nach der Aufhebung des Gestaltungsplans ist somit die Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplans erforderlich oder es ist ein Konzept über das ganze Gestaltungsplangebiet vom Gemeinderat zu genehmigen.

Mitwirkungsbericht (anonymisiert)

ID	Thema / Gebiet	Anliegen / Antrag	Beschluss Gemeinderat (23.03.2026)
19.2	Nutzung Kernzone	<p>Antrag: In der Kernzone soll die Nutzung (z.B. mit eine ÜZ) genauer umschrieben werden.</p> <p>Begründung: Obwohl in der Kernzone seit längerem die AZ aufgehoben wurde, wird auf einer AZ von 0.3 gemäss Gestaltungsplan beharrt. Dies hätte ein AZ-Transfer zur Folge und die zukünftigen Bauinteressenten könnten das Grundstück nicht nach den heutigen Minimalvorgaben nutzen. Bei der letzten Teilrevision hat es die Gemeinde unterlassen, die alte Nutzung im Gestaltungsplan auf das neue Zonenreglement abzustimmen.</p>	<p>Der Antrag wird abgewiesen; es erfolgt keine Änderung.</p> <p>Die AZ gilt aufgrund des nach wie vor rechtsgültigen Gestaltungsplans. Die Gestaltungspläne werden jeweils nicht an ein aktualisiertes Zonenreglement (und allenfalls neue Nutzungsziffer) angepasst. Solange ein Gestaltungsplan nicht aufgehoben wird, gelten die Nutzungsbestimmungen und -masse gemäss Gestaltungsplan.</p> <p>Die Definition eine ÜZ in der Dorfkernzone ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision des Zonenreglements; es handelt sich primär um eine technische Anpassung des Zonenreglements an die revidierte kantonale Bauverordnung. Zudem darf in der Dorfkernzone nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplans oder eines vom Gemeinderat genehmigten Konzepts gebaut werden. Die Ausnützung ist entsprechend im Gestaltungsplan oder im Konzept festzulegen.</p>
20.1	§ 3 Dorfkernzone, Fassadenhöhe	<p>Antrag: Im Zuge der Teilrevision sind die Massvorgaben für die Fassadenhöhe gemäss der aktuellen KBV zu übernehmen. Nach §18 Abs. 1 lit. b) KBV beträgt die Fassadenhöhe in Zonen für zweigeschossige Bauten 7.50m. Da in der Dorfkernzone max. zwei Vollgeschosse zulässig sind, ist die Fassadenhöhe auf 7.50m festzulegen.</p> <p>Begründung: Entspricht den Vorgaben gemäss KBV. Allfällige Bedenken betr. Ortsbildschutz werden durch die Gestaltungsplanpflicht aufgefangen. Bereits heute wird die Fassadenhöhe von 6.50m in der Dorfkernzone und der W2 regelmässig überschritten. Für moderne zweigeschossige Wohnbauten ist eine Fassadenhöhe von 7.50m notwendig. Zusätzlich würde die Fassadenhöhe von 7.50m auch die Grundwasserproblematik entschärfen, die Unterniveau- bzw. unterirdische Bauten verhindert/erschwert.</p>	<p>Der Antrag wird abgewiesen; es erfolgt keine Änderung.</p> <p>Eine Anpassung der Fassadenhöhe in der Dorfkernzone und damit im Ortsbildschutzperimeter geht im Rahmen der vorliegenden, primär technischen Revision des Zonenreglements (Anpassung an neues Recht), zu weit. Für die Festlegung einer neuen Fassadenhöhe im Ortsbildschutzperimeter ist eine detailliertere Auseinandersetzung mit dem Ortsbild und den Auswirkungen einer Änderung der Fassadenhöhe erforderlich.</p>
20.2	§ 10 Abs. 10 Ortsbildschutzzone (Beizug Fachpersonen)	<p>Antrag: In § 10 Abs. 10 ist auf den Beizug von externen Fachpersonen im Baubewilligungsverfahren gänzlich zu verzichten. Weiter ist festzulegen, dass die Planungsbehörde auf Basis der eingereichten Planunterlagen auf den Beizug externer Fachpersonen verzichten kann.</p> <p>Begründung: Bei allen Grundstücken, die einer Gestaltungsplanpflicht unterliegen, handelt es sich bei der Vorgabe zum Beizug von externen Fachpersonen um eine Doppelspurigkeit. Bauliche Massnahmen in der Dorfkernzone unterliegen der Gestaltungsplanpflicht; qualitätssichernde Massnahmen sind somit bereits auf Stufe Gestaltungsplanung gesetzlich vorgeschrieben. Auf eine zusätzliche Beurteilung ist zu verzichten. Die Anwendung der baupolizeilichen Vorschriften ist in der Kompetenz der kommunalen Baubehörde. Diese Aufgabe darf nicht für ein Grossteil der Bauzone an externe Fachpersonen ausgelagert werden. Auf einen zwingenden Beizug externer Fachpersonen ist zu verzichten, stattdessen sollen diese im Bedarfsfall beigezogen werden können.</p>	<p>Der Antrag wird abgewiesen; es erfolgt keine Änderung.</p> <p>Auf einen gänzlichen Beizug externer Fachpersonen wird nicht verzichtet. Die Erarbeitung eines Gestaltungsplans allein kann nicht ausreichend sicherstellen, dass ein qualitativ gutes und ein dem Ortsbild angepasstes Projekt realisiert wird.</p> <p>Bei einem Gestaltungsplan handelt es sich um ein Nutzungsplanverfahren, bei dem nicht die Baubehörde, sondern der Gemeinderat die Planungsbehörde ist. Dabei ist bereits auf Stufe Gestaltungsplan sicherzustellen, dass der Gestaltungsplan den baupolizeilichen Vorschriften entspricht. Mit dem Beizug von externen Fachexperten kann gegenüber dem Kanton (Amt für Raumplanung, Heimatschutz) der Nachweis erbracht werden, dass das Vorhaben die Vorschriften zum Ortsbildschutz ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Eine Kann-Formulierung schafft unklare Verhältnisse und führt zu einer Ungleichbehandlung verschiedener Bauherrschaften.</p>